K&K IMMOBILIENMANAGEMENT OG

SV-Büro

Mag. Dr. Johann Reinhold KATTNIG
Allg. beeid. u. ger.zert.SV für Immobilien

KATTNIG-KLAUS Waltraud
zertifizierte Immobiliensachverständige

A-9184 St. Jakob im Rosental, Dorfweg 3

Telefon: 0664/19 43 699 od. 0664/25 12 166

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Hotel „On the way“ mit dem „Edlingerwirt“

Villacher Straße 88

A-9800 Spittal an der Drau

G U T A C H T E N

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften
EZ 68 und 160, je Grundbuch 73404 Edling, BG Spittal/Drau
Hotel „On the way“ mit dem „Edlingerwirt“ und
Garagengebäude mit der Parkfläche
in A-9800 Spittal an der Drau, Villacher Straße 88

Insolvenzverfahren: **LG Klagenfurt, 41 S 102/24h**

Schuldner: **Patricia Bibiana Winkler-Robinig**
geb. 12.01.1981
Villacher Straße 88
A-9800 Spittal an der Drau

Abhandlung des Insolvenzverfahrens durch:

RA Mag. Gernot Götz
Tiroler Straße 18
A-9800 Spittal an der Drau

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck Seite 4
1.2. Bewertungsstichtag Seite 4
1.3. Befundaufnahme Seite 4
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung Seite 4

2. Befund und Gutachten

2.1. Einlagezahl 68 und 160
je GB 73404 Edling, BG Spittal/Drau Seite 9
2.2 Grundstück Seite 13
2.3. Objektbestand und Objektdaten Seite 25

3. Gutachten

3.1. Allgemeines Seite 56
3.2. Sachwert der Liegenschaft Seite 58
3.3 Ertragswert der Liegenschaft Seite 64
3.4. Gewichtung Sachwert und Ertragswert Seite 70
3.5. Verkehrswert ohne Wohnrecht Seite 72
3.6. Berechnung Wohnungsrechte Seite 73
3.7. Verkehrswert mit Wohnrechte Seite 78

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Herr RA Mag. Gernot Götz, Tirolerstraße 18, A-9800 Spittal/Drau, erteilte dem Sachverständigen den Auftrag, zur Bewertung ***der Liegenschaften EZ 68 und 160 (Hotel mit Garage und Parkfläche) in A-9800 Spittal an der Drau, Villacher Straße 88*** zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes. Das Gutachten dient zur Abwicklung des Insolvenzverfahrens am LG Klagenfurt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag für die Liegenschaften ist der 19.12.2024.

1.3. Befundaufnahme

Die Besichtigung der Liegenschaft erfolgte am 19.12.2024 von 13:30 bis 15:30 vom gefertigten Sachverständigen im Beisein von Frau Patricia Winkler-Robinig, RA Mag. Gernot Götz (teilweise) sowie Frau Kattnig-Klaus vom SV-Büro.

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 19.12.2024
- Grundbuchsauszug, Lageplan
- Erhebungen in der Stadtgemeinde Spittal an der Drau betreffend Flächenwidmung
- Erhebungen im Grundbuch des BG Spittal an der Drau
- Vergleichspreissammlung des SV und ZT Datenforum
- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017.
- KLEIBER – SIMON, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, Köln 2017.

- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005.
- Hans NESTLE, Bautechnik, Fachkunde Bau, Verlag Europa-Lehrmittel, 10. Auflage, Haan-Gruiten 2003.
- Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, Medienfabrik Graz, 1. Auflage, Graz 2011
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Naegeli/Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
- Simon-Cors-Halaczinsky-Teß, Handbuch der Grundstückswertermittlung, Vahlen Verlag, München, 5. Auflage
- Sven BIENERT, Bewertung von Spezialimmobilien, Gabler Verlag, 2. Auflage, Wiesbaden 2018
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage 2014, ÖVI-Edition
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, 1. Auflage Graz 2020
- Baupläne

Vorbemerkung

1. Es lagen Baupläne auf, aus denen die einzelnen Etagen/Gebäudeteile der zu bewertenden Hotelliegenschaften ersichtlich sind. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Bruttogrundflächen gemäß den vorliegenden Bauplänen.

2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen gehaftet.

3. Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen an Gebäuden und den Grundstücken wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.

4. Baugrund und Grundwassereinflüsse wurden nicht untersucht und waren nicht beauftragt. Es wird im Rahmen dieser Bewertung ortsüblicher Baugrund ohne wertrelevante Grundwassereinflüsse unterstellt. Es wird empfohlen, vor evtl.

Bauarbeiten auf dem Grundstück diesen Sachverhalt explizit zu prüfen, bzw. prüfen zu lassen.

5. Im Rahmen dieses Gutachtens wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnten keine gegenteiligen Erkenntnisse gewonnen werden.

6. Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz oder Mauerwerk vorgenommen. Rohrleitungen wurde nicht auf Rohr Fraß oder Dichtigkeit überprüft. Die Gebäude und baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht.

7. Eine Überprüfung der Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und der vorgeschriebenen Abstandsflächen wurde nicht vorgenommen.

8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

9. Sofern im Gutachten auf mündlich erteilte Behördenauskünfte Bezug genommen wird, werden diese grundsätzlich als richtig unterstellt. Es kann durch den Sachverständigen jedoch keine Garantie für die Richtigkeit dieser Auskünfte übernommen werden, da nicht beurteilt werden kann, ob die Auskunft gebende Person hierzu tatsächlich legitimiert und/oder kompetent ist. Es wird empfohlen, vor einer entsprechenden Verfügung über das Anwesen/Liegenschaft diese Auskünfte ggf. schriftlich bestätigen zu lassen, bzw. neu abzufragen.

10. Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, als auch sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionalität überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.

11. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen

werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzu-zurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen**. Bei der gegenständlichen Bewertung verstehen sich alle angegebenen Preise exklusive Umsatzsteuer.**

12. Ein Energieausweis für das Gebäude wurde dem SV vorgelegt.

13. Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

14. Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

15. Weiter ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

16. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.

17. Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.

18. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Das vorliegende Gutachten wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber

dritten Personen keine Haftung übernommen für den Fall, das sich Dritte, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck darauf berufen. Diese Bewertung darf ohne schriftliche und vorab erteilte Zustimmung des SV nicht vervielfältigt und an Dritte weitergegeben werden.

19. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.

20. BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG-VO
    Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die diesbezüglichen Bestimmungen des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

    Der fertigende Sachverständige erklärt weiter:

    - sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
    - den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte vertraulich zu behandeln.

2. Befund

2.1. Aktueller Gutsbestand

EZ 68: touristisch genutzte Liegenschaft, GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

```
KATASTRALGEMEINDE 73404 Edling                                EINLAGEZAHL    68
BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

*******************************************************************************
Letzte TZ 4671/2024
Amlacher
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   244/4     GST-Fläche               926
             Bauf.(10)                352
             Sonst(50)                574  Villacher Straße 88
   244/5     Sonst(50)         *      340
   GESAMTFLÄCHE                      1266
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
```

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

```
************************************** B ***************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Patricia Bibiana Winkler-Robinig
     GEB: 1981-01-12 ADR: Villacher Str 88, Spittal/Drau   9800
      b 2388/2010 Übergabsvertrag 2009-12-29 Eigentumsrecht
      c 2388/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

Rechte, A2-Blatt

```
************************************** A2 ***************************************
   3  a gelöscht
```

Lasten, C-Blatt

```
************************************** C ***************************************
  1  a 1139/1956
        DIENSTBARKEIT Gehweg über Gst .63/1 244/1
        für Gst 244/3 .63/3
     b 9278/1995 anstelle Gst .63/1 244/1 weiter dienend Gst 244/4
  2  a 1566/1959
        DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 244/4
        gem P 1 Vergleich 1959-09-26
        für EZ 170
     b gelöscht
  4  a 1390/1968
        DIENSTBARKEIT 20 kV-Erdkabel
        Trafostation Edling - Trafostation Fridtjof-Nansen-Straße
        auf Gst 244/4 für
        Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
        (En-262/2/1968)
```

```
14  a 2388/2010
        WOHNUNGSRECHT
        gem Pkt Drittens a) Übergabsvertrag 2009-12-29 für
        Peter Winkler, geb 1949-03-18
        Christl Winkler, geb 1951-12-06
    b 2001/2011 VORRANG von LNR 17 vor 14
    g 6131/2017 VORRANG von LNR 22 vor 14
    h 6338/2020 VORRANG von LNR 23 vor 14
    i 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 26 vor 14
15  a 2388/2010
        REALLAST Wartung und Pflege
        gem Pkt Drittens b) Übergabsvertrag 2009-12-29 für
        Peter Winkler, geb 1949-03-18
        Christl Winkler, geb 1951-12-06
    b 2001/2011 VORRANG von LNR 17 vor 15
    g 6131/2017 VORRANG von LNR 22 vor 15
    h 6338/2020 VORRANG von LNR 23 vor 15
    i 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 26 vor 15
16  a 2388/2010
        BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
        Peter Winkler, geb 1949-03-18
        Christl Winkler, geb 1951-12-06
    b 2001/2011 VORRANG von LNR 17 vor 16
    g 6131/2017 VORRANG von LNR 22 vor 16
    h 6338/2020 VORRANG von LNR 23 vor 16
    i 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 26 vor 16
22  a 6131/2017 Pfandurkunde 2017-11-10
        PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 2.311.400,--
        für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
    c 6131/2017 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 160 KG 73404 Edling C-LNR 18
        EZ 333 KG 73404 Edling C-LNR 7
        EZ 68 KG 73404 Edling C-LNR 22
        EZ 98 KG 73404 Edling C-LNR 9
    d 6131/2017 VORRANG von LNR 22 vor 14 15 16
23  a 6338/2020 Pfandurkunde 2020-11-25
        PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 880.000,--
        für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
    c 6338/2020 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 160 KG 73404 Edling C-LNR 19
        EZ 333 KG 73404 Edling C-LNR 8
        EZ 68 KG 73404 Edling C-LNR 23
        EZ 98 KG 73404 Edling C-LNR 10
    d 6338/2020 VORRANG von LNR 23 vor 14 15 16
25  a 3279/2024 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstr
        Kapitalforderung EUR 17.737,93 Nebenforderung EUR 185,45
        4 % Z aus EUR 17.737,93 seit 2024-06-24 Kosten EUR 260,--
        für Stadtgemeinde Spittal an der Drau (6E 11/24a)
26  a 4140/2024 Pfandurkunde 2020-11-25
        PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 680.000,--
        für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
    b 4140/2024 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 160 KG 73404 Edling C-LNR 22
        EZ 333 KG 73404 Edling C-LNR 9
        EZ 68 KG 73404 Edling C-LNR 26
        EZ 98 KG 73404 Edling C-LNR 11
    c 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 26 vor 14 15 16
27  a 4266/2024 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
        vollstr EUR 20.998,10
        Kosten 859,-- für
        Republik Österreich; Finanzamt Spittal/Villach
        (6 E 17/24h)
28  a 4671/2024 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
        vollstr EUR 30.000,-- samt
        2,3 % Z daraus seit 2024-01-04
        1,69 % Z daraus seit 2024-01-04
        Antragskosten EUR 1.238,56
        für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
        (6 E 18/24f)
```

EZ 160: touristisch genutzte Liegenschaft, GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

```
KATASTRALGEMEINDE 73404 Edling                              EINLAGEZAHL   160
BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

*******************************************************************************
Letzte TZ 4671/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   .63/3     GST-Fläche               150
             Bauf.(10)                111
             Sonst(50)                 39
   244/3     Bauf.(10)                168
   GESAMTFLÄCHE                       318
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
```

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

```
************************************** B ***************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Patricia Bibiana Winkler-Robinig
     GEB: 1981-01-12 ADR: Villacher Str 88, Spittal/Drau   9800
      c 2388/2010 Übergabsvertrag 2009-12-29 Eigentumsrecht
      d 2388/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
```

Rechte, A2-Blatt

```
************************************** A2 ***************************************
   1  a 1139/1956 Grunddienstbarkeit Gehweg an Gst .63/1 244/1
          für Gst .63/3 244/3
      b 9278/1995 anstelle Gst .63/1 244/1 weiter dienend Gst 244/4
   4  a 4252/1993 Anmeldungsbogen 1993-06-01 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
          .63/2 aus EZ 113, Einbeziehung in Gst .63/3 (AB 71/93)
```

Lasten, C-Blatt

```
************************************** C ***************************************
  10  a 2388/2010
          WOHNUNGSRECHT
          gem Pkt Drittens a) Übergabsvertrag 2009-12-29 für
          Peter Winkler, geb 1949-03-18
          Christl Winkler, geb 1951-12-06
      b 2001/2011 VORRANG von LNR 13 vor 10
      g 6131/2017 VORRANG von LNR 18 vor 10
      h 6338/2020 VORRANG von LNR 19 vor 10
      i 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 22 vor 10
  11  a 2388/2010
          REALLAST Wartung und Pflege
          gem Pkt Drittens b) Übergabsvertrag 2009-12-29 für
          Peter Winkler, geb 1949-03-18
          Christl Winkler, geb 1951-12-06
      b 2001/2011 VORRANG von LNR 13 vor 11
      g 6131/2017 VORRANG von LNR 18 vor 11
      h 6338/2020 VORRANG von LNR 19 vor 11
      i 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 22 vor 11
  12  a 2388/2010
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
          Peter Winkler, geb 1949-03-18
```

```
        Christl Winkler, geb 1951-12-06
    b 2001/2011 VORRANG von LNR 13 vor 12
    g 6131/2017 VORRANG von LNR 18 vor 12
    h 6338/2020 VORRANG von LNR 19 vor 12
    i 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 22 vor 12
18  a 6131/2017 Pfandurkunde 2017-11-10
        PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 2.311.400,--
        für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
    c 6131/2017 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 160 KG 73404 Edling C-LNR 18
        EZ 333 KG 73404 Edling C-LNR 7
        EZ 68 KG 73404 Edling C-LNR 22
        EZ 98 KG 73404 Edling C-LNR 9
    d 6131/2017 VORRANG von LNR 18 vor 10 11 12
19  a 6338/2020 Pfandurkunde 2020-11-25
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 880.000,--
        für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
    c 6338/2020 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 160 KG 73404 Edling C-LNR 19
        EZ 333 KG 73404 Edling C-LNR 8
        EZ 68 KG 73404 Edling C-LNR 23
        EZ 98 KG 73404 Edling C-LNR 10
    d 6338/2020 VORRANG von LNR 19 vor 10 11 12
21  a 3279/2024 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstr
        Kapitalforderung EUR 17.737,93 Nebenforderung EUR 185,45
        4 % Z aus EUR 17.737,93 seit 2024-06-24 Kosten EUR 260,--
        für Stadtgemeinde Spittal an der Drau (6E 11/24a)
22  a 4140/2024 Pfandurkunde 2020-11-25
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 680.000,--
        für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
    b 4140/2024 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 160 KG 73404 Edling C-LNR 22
        EZ 333 KG 73404 Edling C-LNR 9
        EZ 68 KG 73404 Edling C-LNR 26
        EZ 98 KG 73404 Edling C-LNR 11
    c 4140/2024 4660/2024 VORRANG von LNR 22 vor 10 11 12
23  a 4266/2024 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
        vollstr EUR 20.998,10
        Kosten 859,-- für
        Republik Österreich; Finanzamt Spittal/Villach
        (6 E 17/24h)
24  a 4671/2024 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von
        vollstr EUR 30.000,-- samt
        2,3 % Z daraus seit 2024-01-04
        1,69 % Z daraus seit 2024-01-04
        Antragskosten EUR 1.238,56
        für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
        (6 E 18/24f)
```

EZ 68

Unter C-LNR 1 ist eine Dienstbarkeit Gehweg zugunsten der EZ 160 eingetragen. Diese EZ ist aber ein Teil der Hotelanlage und hat daher keine Auswirkungen auf den Verkehrswert. Die Eintragung unter C-LNR 2 hat ebenfalls keine Auswirkung auf den Verkehrswert. Unter C-LNR 4 ist eine Leitungsdienstbarkeit der KELAG eingetragen. Unter LNR 14, 15 und 16 sind ein Wohnungsrecht, eine Reallast und ein gegenseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten von Frau Christl Winkler und Herrn Peter Winkler eingetragen. Diese Lasten werden noch gesondert bewertet. Die weiteren Eintragungen betreffen Geldlasten.

EZ 160

Unter A2-LNR 1 ist ein Recht des Gehweges zugunsten der EZ 160 auf EZ 68 eingetragen. Diese ist aber ebenfalls ein Teil der Hotelanlage und hat daher keine Auswirkungen auf den Verkehrswert. Unter LNR 10, 11 und 12 sind ein Wohnungsrecht, eine Reallast und ein gegenseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten von Frau Christl Winkler und Herrn Peter Winkler eingetragen. Diese Lasten werden noch gesondert bewertet. Die weiteren Eintragungen betreffen Geldlasten.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft liegt Spittal an der Drau, unmittelbar neben der Haupteinfahrtsstraße in einer sehr guten, leicht erreichbaren Lage, in der gleichnamigen KG und Ortschaft Edling. Spittal ist eine Stadtgemeinde mit 15.269 Einwohnern. Die Stadt ist zugleich Sitz der Bezirkshauptmannschaft des gleichnamigen Bezirkes im Bundes-land Kärnten in Österreich. Die Stadt im Kreuzungsbereich von Drautal, Liesertal, Millstätter See, Nockberge und Mölltal ist das urbane Zentrum Oberkärntens.
Spittal liegt zwischen dem Lurnfeld und dem Unteren Drautal. Von Norden nach Süden durchfließt die Lieser die Stadt und mündet dann in die Drau. Ebenfalls südlich von Spittal liegt der „Hausberg“ der Spittaler, das Goldeck. Das Gemeindegebiet von Spittal erstreckt sich zum Teil über das Südufer des Millstätter Sees.

Verkehr

- Spittal an der Drau liegt direkt an der Tauern Autobahn (A 10, Abfahrten: Knoten Spittal-Millstättersee, Spittal-Ost, Spittal-Nord, Spittal-Lendorf), parallel dazu verläuft die Katschberg Straße (B 99) nach Bischofshofen. In westliche Richtung führt die Drautal Straße (B 100) nach Lienz, in Richtung Osten nach Villach (über das Untere Drautal). Richtung Osten zweigt in Lieserbrücke die Millstätter Straße (B 98) nach Millstatt, Radenthein, Treffen und ebenfalls Villach ab.

- Die Bahnhöfe Spittal-Millstättersee (Schnellzughalt) und Rothenthurn befinden sich im Gemeindegebiet von Spittal. Am Bahnhof Spittal-Millstättersee treffen sich die Bahnlinien 220 (Klagenfurt – Villach – Salzburg) und 223 (Spittal-Millstättersee –

Oberdrauburg – Lienz – Franzensfeste/Fortezza – Brenner/Brennero – Innsbruck). Während im Bahnhof Spittal-Millstättersee auch Railjet-, InterCity- und Eurocity-Züge halten, ist der Bahnhof Rothenthurn nur ein Haltepunkt für Regional- und Regionalexpresszüge.

- Spittal an der Drau liegt weiters am Rupertiweg, einem österreichischen Weitwanderweg, der den Böhmerwald mit dem Nassfeld an der italienischen Grenze verbindet.

Öffentliche Einrichtungen

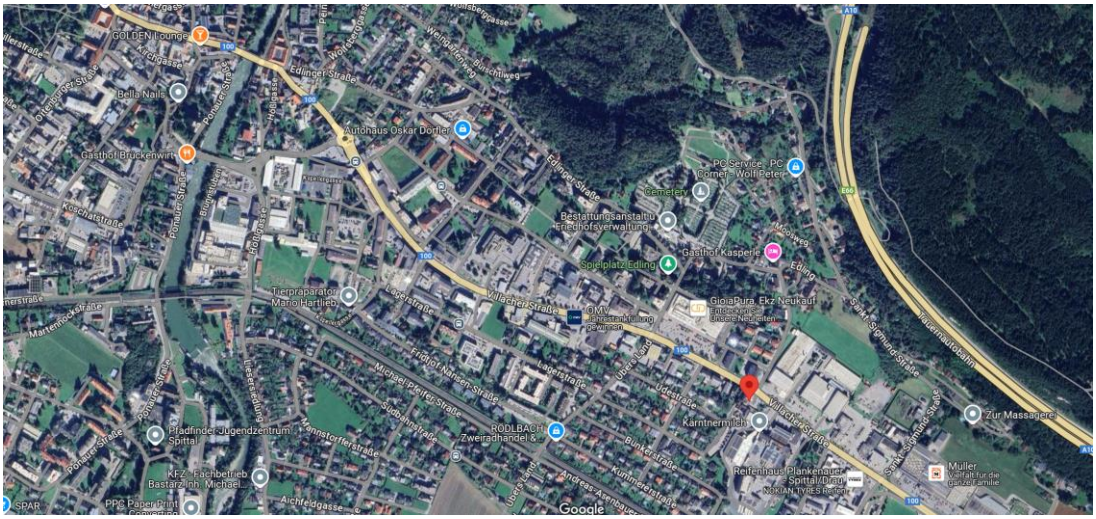
- Bezirkshauptmannschaft
- Bezirksgericht

Bildung

Spittal an der Drau ist ein wichtiges Schulzentrum für die Region. Neben fünf Volksschulen, einer Sonderschule und drei Hauptschulen gibt es zahlreiche weiterführende Schulen, darunter eine Polytechnische Schule, zwei Gymnasien (BG Porcia und BRG), ein Bundesoberstufenrealgymnasium (BORG), berufsbildende Schulen (HLW und HAK) sowie im „Spittl“ den Sitz der Fachhochschule Kärnten mit den Studiengängen Architektur und Bauingenieurwesen.

Medien

Spittal ist Erscheinungsort der Oberkärntner Nachrichten, einer seit 1966 erscheinenden Wochenzeitung. Weiters befinden sich Redaktionsaußenstellen der Kleinen Zeitung, der Kärntner Woche sowie der Regionalzeitschrift Spittaler in der Stadt.



Die Bewertungsliegenschaften liegen ca. 2 km östlich vom Stadtzentrum Spittal an der Drau entfernt. Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Schulen, öffentliche Gebäude usw. sind im näheren Umfeld situiert.

Die gesamte Zufahrt bis zur Bewertungsliegenschaft führt über öffentliche, asphaltierte Straßen.

Die mit einem Hotel, Garage und der Parkfläche genutzten Flächen grenzen an der Ost-, West- und Südseite an bebaute Parzellen, an der Nordseite an die Villacher Straße. Die Zufahrt auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist asphaltiert und erfolgt über die öffentliche, asphaltierte nördlich der Liegenschaft

vorbeilaufende Villacherstraße. In der näheren Umgebung befinden sich Gewerbebetriebe, Wohnimmobilien, Dienstleistungsbetriebe usw.

BESCHREIBUNG

Das 4-Sterne-Hotel Hotel Edlingerwirt - Sauna&Golfsimulator inklusive Spittal an der Drau liegt 2 km weit weg von dem 1. Karntner Fischereimuseum und bietet WLAN im ganzen Gebäude und kostenlose Privatparkplätze.

Lage

Das Zentrum von Spittal an der Drau ist vom Hotel aus in 25 Minuten zu Fuß zu erreichen, und kulturelle Einrichtungen, darunter auch das Foltermuseum auf Burg Sommeregg, sind ungefähr 6 km von hier entfernt. Das Hotel liegt in knapp 2 km Entfernung vom Erlebnisbad Drautal Perle. Man kann das Museum für Volkskultur in 25 Gehminuten ereichen. Die Bushaltestelle Spittal an der Drau Edling ist ungefähr in 5 Gehminuten Entfernung. Das Hotel Edlingerwirt - Sauna&Golfsimulator inklusive in Spittal an der Drau ist 80 km vom Flughafen Klagenfurt entfernt.

Zimmer

Alle En-Suite Zimmer verfügen über ein iPad und einen Satellitenfernseher sowie eine Minibar. Einige bieten auch einen Patio und einen Balkon. In den privaten Badezimmern mit einer getrennten Toilette und einer Dusche stehen den Gästen ein Haartrockner und Badelaken zur Verfügung.

Essen und Trinken

Zu den Speisemöglichkeiten gehört auch das Restaurant Sawe direkt neben der Unterkunft.

Freizeit & Business

Entdecken Sie verschiedene Wintersportangebote, darunter eine Skischule, Skiräume und Skiverleih. Das Edlingerwirt - Sauna&Golfsimulator inklusive Spittal an der Drau bietet Wandern,

Entdecken Sie verschiedene Wintersportangebote, darunter eine Skischule, Skiräume und Skiverleih. Das Edlingerwirt - Sauna&Golfsimulator inklusive Spittal an der Drau bietet Wandern, Skifahren und Radfahren an.

GUT ZU WISSEN

Check-in/Check-out
von 14:00-23:59 Uhr
von 07:00-11:00 Uhr

Ausstattung
Ein Privater Parkplatz vor Ort steht kostenlos zur Verfügung.
WLAN ist in dem gesamten Hotel kostenlos verfügbar.

Weitere Informationen

Frühstück
Das Hotel bietet ein traditionelles Frühstück zum Preis von EUR 8 pro Person und Tag an.

Kinder & Zustellbetten
Die maximale Anzahl von Zustellbetten pro Zimmer beträgt 1.

Haustiere
Haustiere sind auf Anfrage gestattet.

Auszug aus einer Buchungsplattform

2.2.2. Beschaffenheit

Die zu bewertende Liegenschaft ist mit einem „Hotelkomplex“ Teilkellergeschoss (Lager, Wellness, Golfsimulator, Sanitärräume, Technikraum), Erdgeschoss (Büroflächen, Empfang, Frühstücksraum, Küche, Sanitärräume), 1. OG und 2. OG (Zimmer). Das 3. und 4. OG ist nur mehr im neu errichteten Komplex entlang der Villacherstraße (3. OG Zimmer und 4. OG Suiten). Von der unbebauten Grundstückfläche ist ein schmaler Streifen im südöstlichen Bereich gärtnerisch gestaltet, der Rest befestigt und asphaltiert. Die KFZ-Parkflächen sind markiert. Im südöstlichsten Teil befindet sich eine Garage für 3 bis 4 KFZ.

Aufschließung und Altlasten

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen und verfügt über die Anschlüsse von Strom, Wasser und Kanal. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Fernwärme.

Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben folgendes Ergebnis erbracht:

Die Grundstücke 244/4, 244/5, 244/3 und .63/3, GB Edling (73404) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Der Begriff „Altlasten“ umfasst sämtliche Eigenschaften eines Grundstückes, die unter den wertrelevanten Geltungsbereich von Umweltgesetzen oder sonstiger umweltbezogene Regelwerke fallen. Das Grundstück kann unter einer mittelbaren Einwirkung von Umwelteinflüssen wie Lärm, Staub, Geruch, Wasser, elektromagnetische Wellen etc. oder unter unmittelbarer Einwirkung bei Kontaminationen von Boden, Grundwasser oder Bausubstanz stehen.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass derzeit noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten sind, da die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist.

Die Erhebungen und auch die Besichtigung haben keine Hinweise ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen

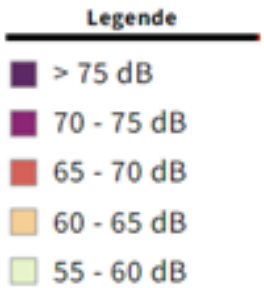
oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder auch die angrenzenden Grundstücke von einer Kontaminierung betroffen sind, oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wird oder wurde, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden, bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

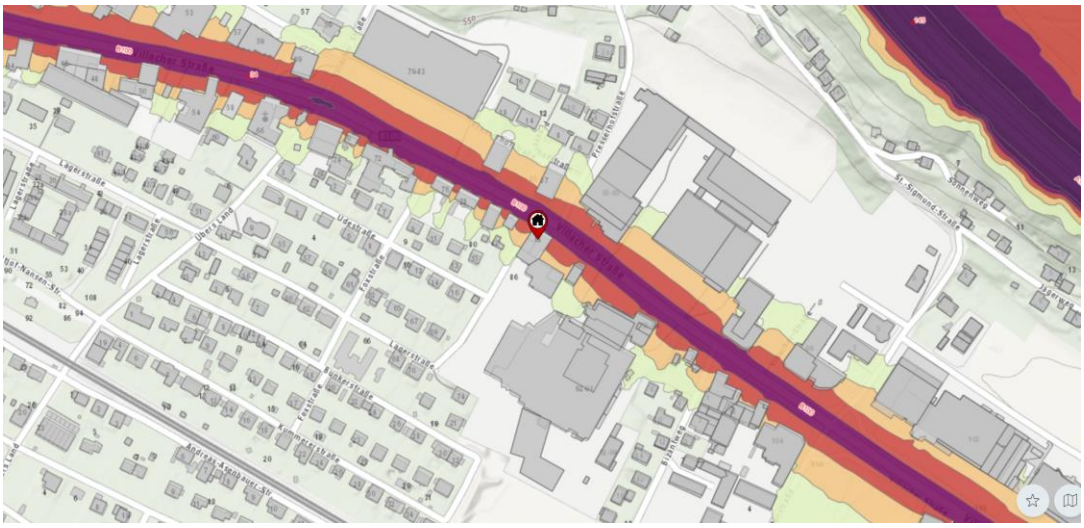
Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine durch Menschenhand entstandenen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen.

Lärmkataster

In der via Internet recherchierten Lärmkarte für den Bereich Straßen/Schienenverkehr sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen. In Ballungsräumen sind das gesamte Straßennetz sowie Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC-Anlagen zu berücksichtigen. Mit den Karten für den Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen dargestellt.





In den Konfliktzonenkarten wird die Überschreitung der Schwellenwerte abgebildet. Rechtliche Grundlage ist die EU-Umgebungslärmrichtlinie bzw. die nationale Umsetzung. In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt.

*Straßenverkehrslärm gilt für den Tag- Abend-Nacht*lärmpegel ein Wert von 60 Dezibel und für den Nacht-Lärmpegel ein Wert von 50 Dezibel. Die strategischen Lärmkarten dienen der Information der Öffentlichkeit, sowie der strategischen Planung und bilden damit auch die Grundlage für die Umgebungslärm-Aktionsplanung. Sie sind jedoch nicht geeignet, individuelle Lärmbelastungen zu beschreiben. Auch durch die Aktionsplanung werden gemäß § 7 Abs. 12 Bundes-LärmG keine subjektiv-öffentlichen Rechte begründet. Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4 m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Der Straßenlärm in diesem Bereich ist im Lärmkataster zwischen 55 und 70 Dezibel erfasst. Es konnte auch während der Besichtigung im Außenbereich Lärmbelästigung festgestellt werden.

Sendekataster

Laut dem u.a. *Sendekataster* befinden sich in der näheren Umgebung der Bewertungsliegenschaft Mobilfunksendeanlagen.

	Mobilfunk (Mobilfunkstation)
	Rundfunk (Rundfunkstation)
	Messpunkt (siehe „Messungen“)

Die Bewertungsliegenschaft weist laut u.a. Auszug auch eine „Gefährdung durch Oberflächenabfluss“ aus dem KAGIS auf.

Definition Oberflächenabfluss: Überschwemmung von Land direkt aus Niederschlagswasser, das auf dieses fällt oder darüber abfließt, bevor es in ein natürliches oder künstliches Gerinne oder Entwässerungssystem gelangt. Dieser inkludiert den Starkregen, der direkt auf ein Grundstück fällt, Hangwasser und den direkten Abfluss aus der Schneeschmelze.

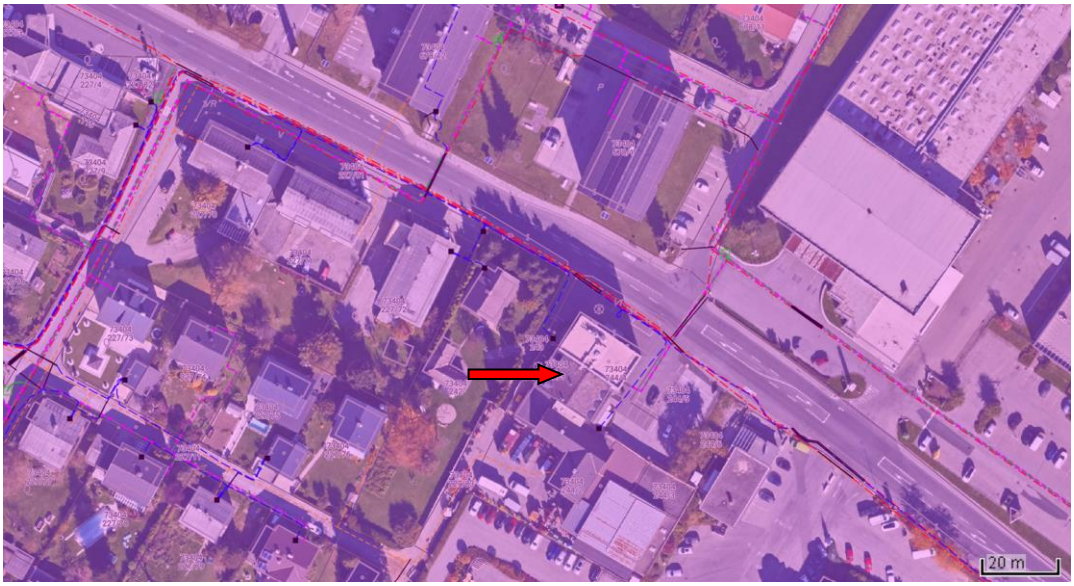
Solarpotenzial

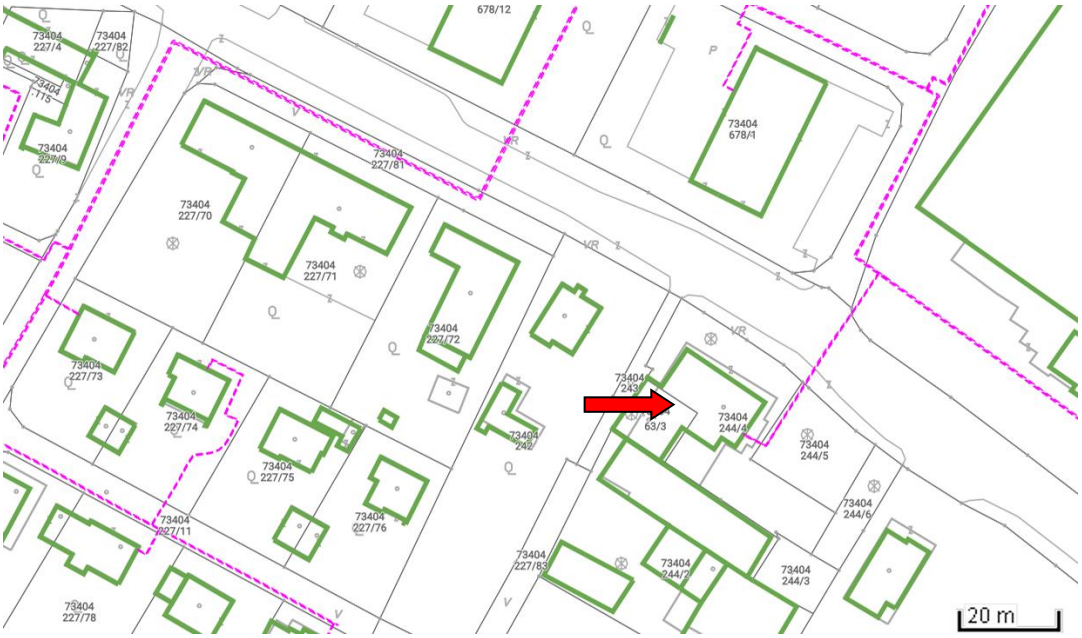
Solarpotenzial Gebäude

- <700 kWh/(m²a)
- 700 - 899 kWh/(m²a)
- 900 - 1099 kWh/(m²a)
- 1100 - 1299 kWh/(m²a)
- 1300 - 1499 kWh/(m²a)
- >1500 kWh/(m²a)

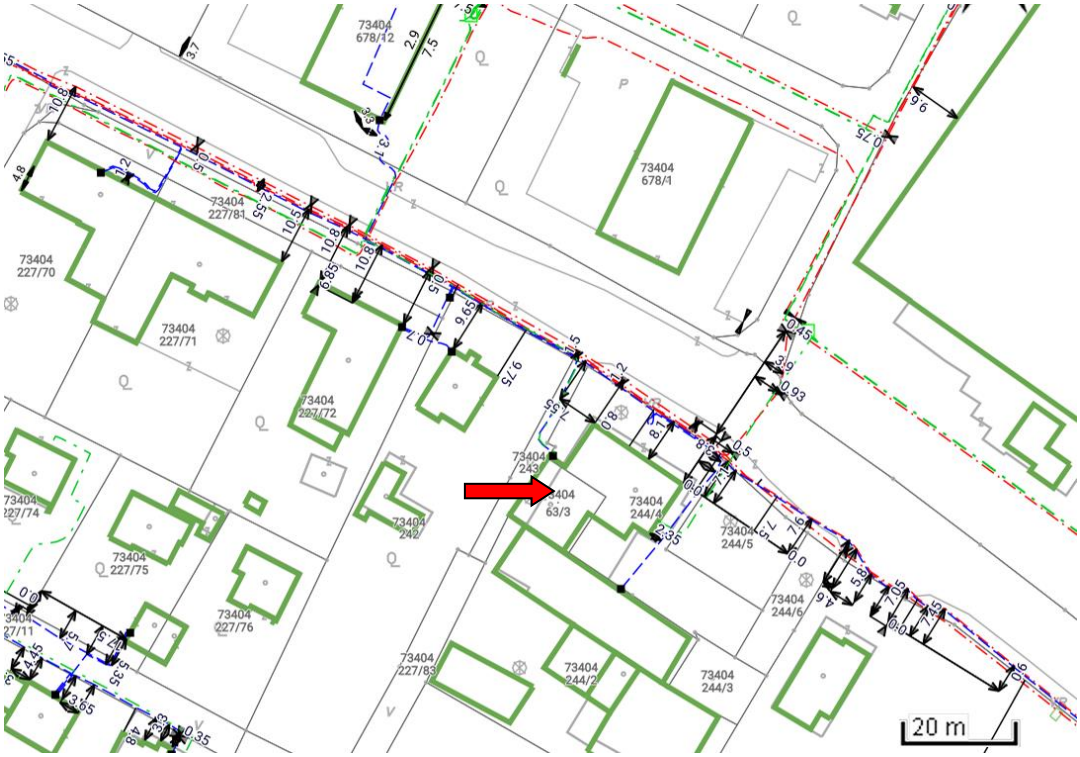
Leitungskataster

Laut dem nachfolgenden Ausschnitt aus dem KELAG Leitungskataster verläuft eine 0,4 kV Kabelleitung und die Fernwärme von der Nordostseite des Gebäudes über den Parkplatz in das Hotelgebäude.

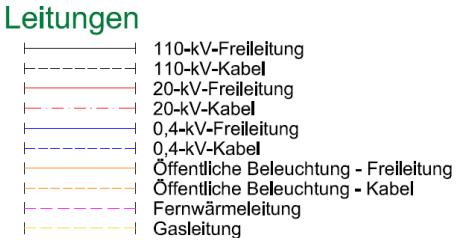




KELAG Leitungsnetz Fernwärmeleitung



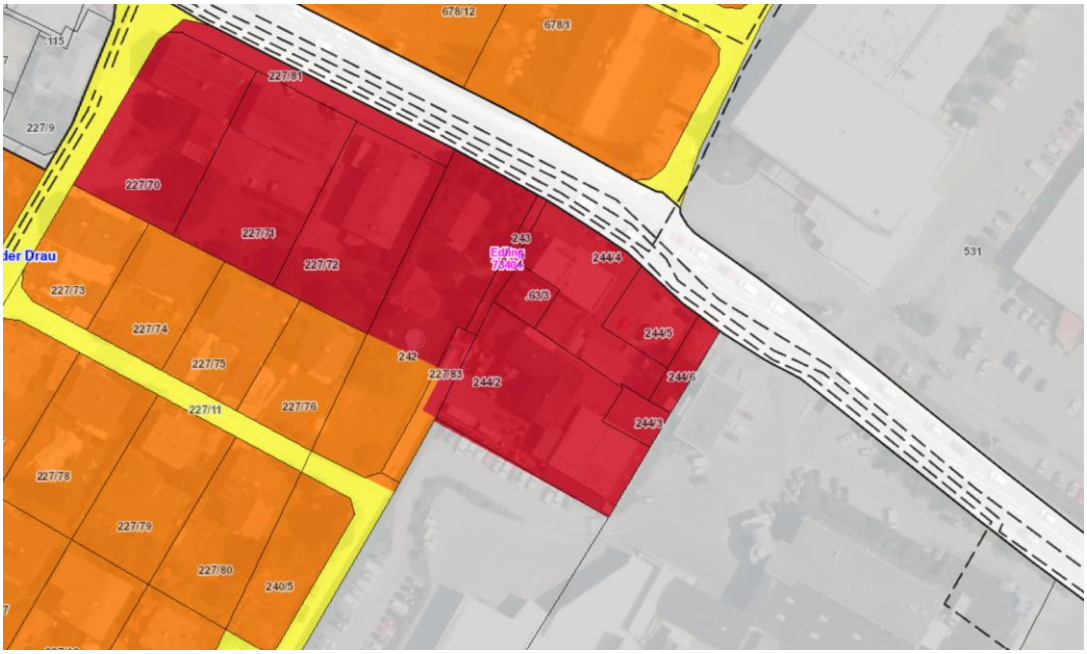
KELAG Leitungsnetz Stromleitung



Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spital an der Drau sind alle bewertungsgegenständlichen ***Parzellen (.63/3, 244/3, 244/4 und 244/5)*** mit der Tourismusliegenschaft als ***„Bauland Geschäftsgebiet“*** ausgewiesen.

WIDCODE	A5
WIDMUNG	Bauland - Geschäftsgebiet
BESCHEID	Ro-92/7-1998
UMWIDMUNG	Stand 31.12.2007
RECHTSWIRKSAM	13.06.1998 00:00:00



Auf Baulandflächen mit der Widmung:

a) Bauland – Dorfgebiet / Bauland - Wohngebiet / Bauland - Kurgebiet:

	ländl. Gebiet	Stadtgebiet	Stadtkerngebiet
bei offener Bauweise	0,40	0,60	0,80
bei halboffener Bauweise	0,60	0,80	1,00
bei geschlossener Bauweise	0,80	1,00	1,20

Die Abgrenzung zwischen Stadtgebiet und ländl. Gebiet, sowie die Darstellung des Stadtkerngebietes sind in der Anlage „Lageplan 2018“ ersichtlich.

b) Bauland – Geschäftsgebiet / - Gewerbegebiet / – Industriegebiet / gemischtes Bauland:

bei offener Bauweise	0,8
bei halboffener Bauweise	1,1
bei geschlossener Bauweise	1,5

Steuerlicher Einheitswert

Wurde nicht erhoben!

Rechte und Lasten

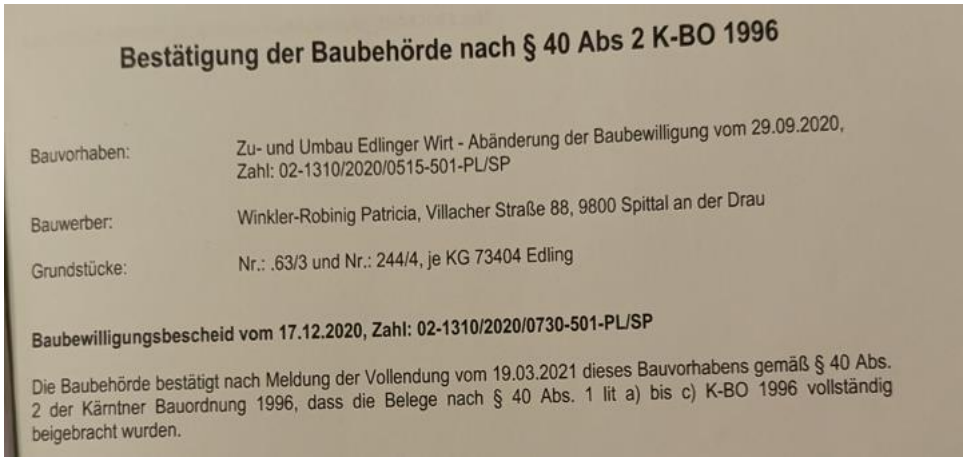
Werden noch gesondert berücksichtigt.

2.3. Objektbestand und Objektdaten

Kurzfassung der Gebäudebeschreibung)

Das Gebäude besteht aus einem Alt-Trakt „Edlingerwirt“ mit EG, 1. und 2. Stock (Gastraum, Rezeption, Küche und Sanitärräume sowie 12 Zimmer) und dem Zubau Hotel „On the way“ mit KG (Verteiler-, Sanitär-, Golfsimulator-, Sauna-Sozial-, Lager-, Wäscheraum), EG (Gäste-Buffet und Büroräume) und 4 Obergeschossen (1. bis 3. OG je 8.Gästezimmer und im 4. OG 4 Suiten).

Bewilligung: 17.12.2020 Zahl 02-1310/2020/0730-501-Pl/SP
Bauvollendung: 19.03.2021



Bestätigung der Baubehörde nach § 40 Abs 2 K-BO 1996

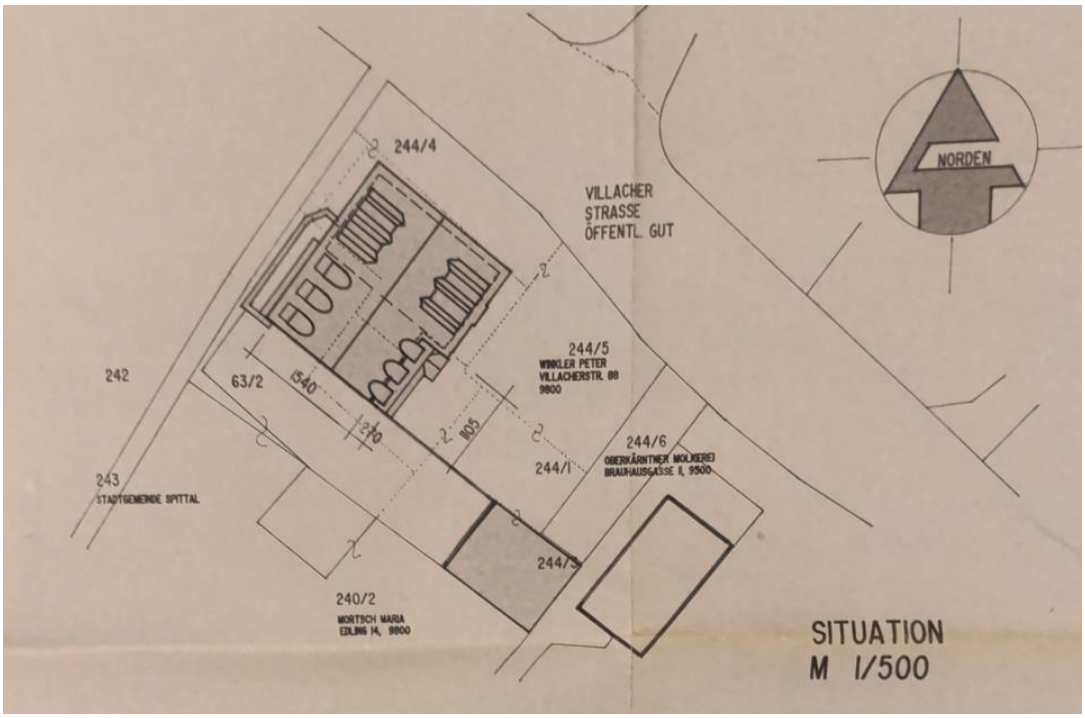
Bauvorhaben: Zu- und Umbau Edlinger Wirt - Abänderung der Baubewilligung vom 29.09.2020, Zahl: 02-1310/2020/0515-501-PL/SP

Bauwerber: Winkler-Robinig Patricia, Villacher Straße 88, 9800 Spittal an der Drau

Grundstücke: Nr.: .63/3 und Nr.: 244/4, je KG 73404 Edling

Baubewilligungsbescheid vom 17.12.2020, Zahl: 02-1310/2020/0730-501-PL/SP

Die Baubehörde bestätigt nach Meldung der Vollendung vom 19.03.2021 dieses Bauvorhabens gemäß § 40 Abs. 2 der Kärntner Bauordnung 1996, dass die Belege nach § 40 Abs. 1 lit a) bis c) K-BO 1996 vollständig beigebracht wurden.



Lageplan lt. Bauakt

C Angaben über die Bauausführung – Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Betongüteklasse, Ziegelklasse, Brandschutzklasse der Bauteile sowie Baustoffe

Stadtgemeinde Spittal a. d. Drau
03. Sep. 2018
Bürger- und Wirtschaftsservice
Baurecht

1. Fundierung	Bestand
2. Kellermauerwerk	Bestand
3. Erdgeschoß- und Obergeschoßwände	EG/1.OG Bestand 2.OG-4.OG Holzriegelbau
4. Innenwände	EG Bestand 1.OG-4.OG Trockenbau
5. Hauptstiegen / Nebenstiegen	EG Bestand, Treppenhaus und Treppen in Beton
6. Unterkonstruktion des Fußbodens	Ö-normgerecht mit Trittschalldämmung
7. Fußboden	Parkett und Fliesen
8. Gestaltung von Außenwandflächen	EG VWS mit eingefärbten Oberputz Obergeschoße in Holzschalung Lärche
9. Dachform	Flachdach
10. Dachkonstruktion	KLH-Holzdecken
11. Dacheindeckung	Flachdach
12. Brandschutztüren	Lt. Brandschutzkonzept

13. Erdungssystem	Teilw. vorhanden, wird entsprechend erweitert
14. Elektroinstallationen	Lt. Elektroverordnung und Normen
15. Sanitärinstallation	Lt. Normen
16. Art der Heizung	Bestand (Gas)
17. Wasserversorgung	Örtl. Netz
18. Abwasserentsorgung	Örtl. Netz
19. Angaben über die Verbringung des Oberflächenwassers	Bestand, Versickerung auf Eigengrund

Bauweise: Massivbauweise mit KG, EG, 4 OG;

Fassade: verputzt und gemalt, im OG und EG großteils Glasfronten;

Rinnen/Ablaufrohe: Blech verzinkt;

Dach: Flachdach mit Attika; im Bereich Edlinger Wirt Satteldach mit Gauben mit Alu-Blech Eindeckung, Eternitrombus-eindeckung, Vordach Glas;

Fenster und Terrassentüren: Holztüren/Eingangstür teilweise mit Glaseinsatz Isolierglasfenster mit Kunststoff und vorgesetzten ALU-Profilen und Terrassentüren mit Isolierverglasung, Glaseingangstüren; im EG Büroräume und die Suiten im 4. Stock großflächige Fassadenverglasungen, Im EG auf der Westseite bei den Fenstern Raffstores;

Böden: Holz-, Fliesen-, Linoleum-, Teppich- und Betonboden;

Wände und Decken: verputzt und gemalt, mit Holz vertäfelt oder gefliest, Glas;

Stiege: vertikale Erschließung des Hauses erfolgt über eine Betonstiege mit Halbpodest und Metallgeländer und Handlauf, Keramikbelag, Lift;

Sanitär: Boden gefliest, Wände teilweise verfliest, verputzt und gemalt;

Wasch- und Doppelwaschtische mit -armatur, Wand-WC mit Spülkasten und Druckerplatte, Badewanne mit -armatur und Brauseset, Kopfbrause, Badmöbel, bodengleiche Dusche mit -armatur und Brauseset, Dusche mit Kabine und -armatur und Brauseset, Föhn;

Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal, Fernwärme;

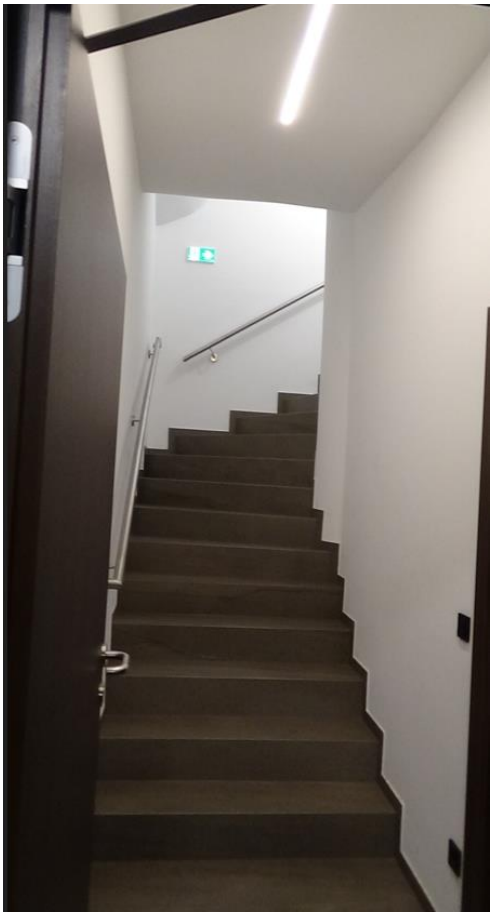
Heizung: Fernwärme über Wohnraumlüftung;

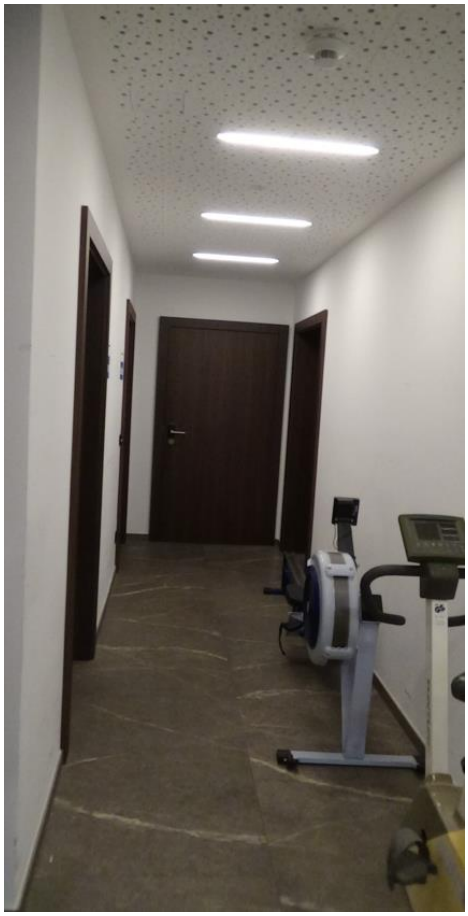
Balkon/Loggia: Holzbalkon im Bereich Edlingerwirt;

Traufen/Terrassenbereich: teilweise Waschbetonplatten und Betonplatten;

<u>Kellergeschoss:</u> Verteilerraum, Sauna und Sanitärräume, Sozial-, Lager und Wäscheraum):

Abgang/Gang: Betonstiege mit Fliesenbelag, Handlauf, Wände verputzt und gemalt, Decke verputzt und gemalt, Akustikdecke, Lift;

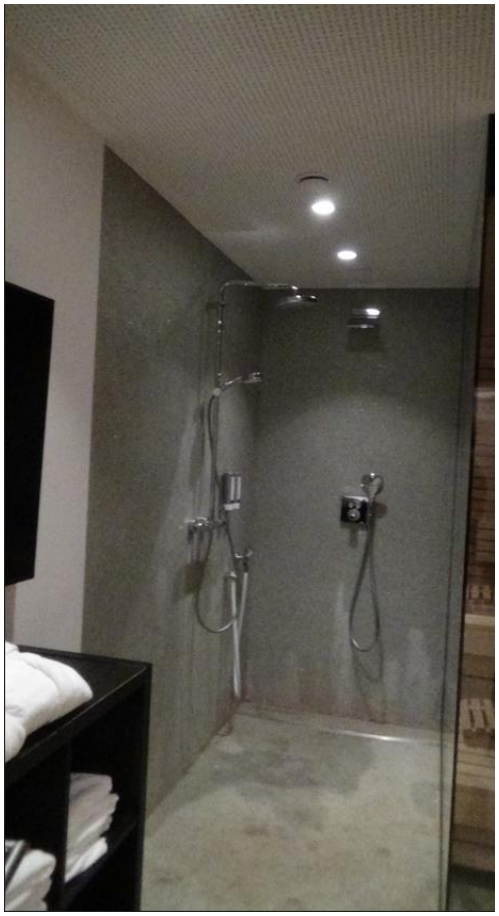


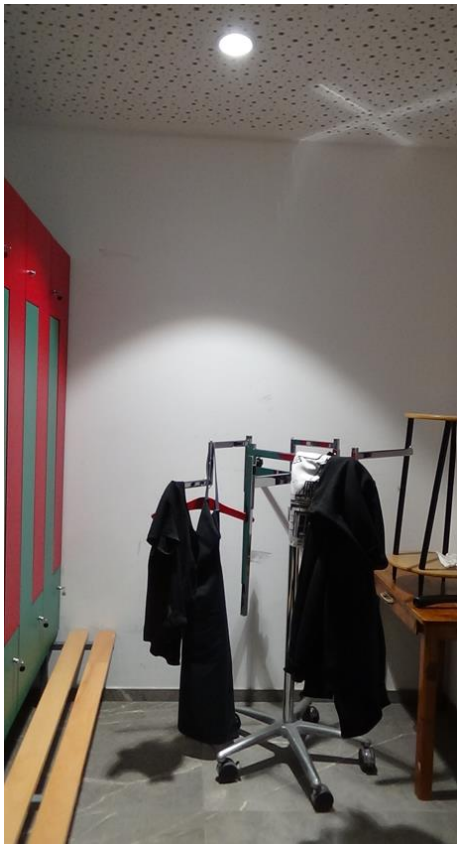


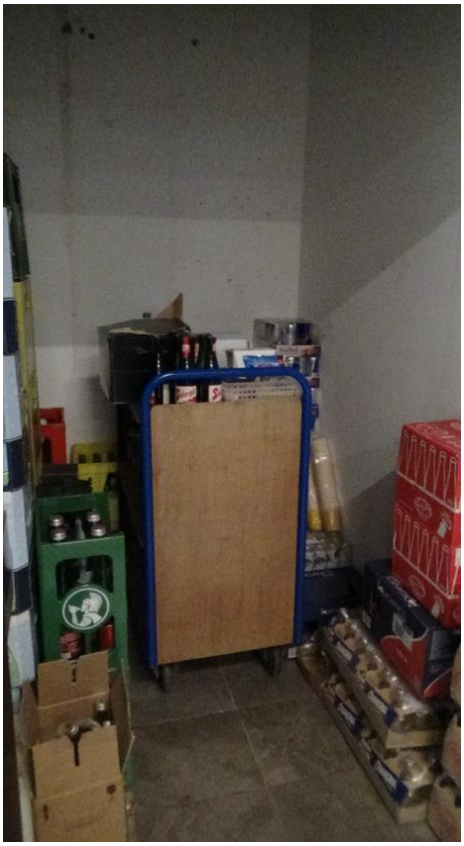
Raum mit Golfsimulator: Wände und Decke verputzt und gemalt, Kunstrasen;

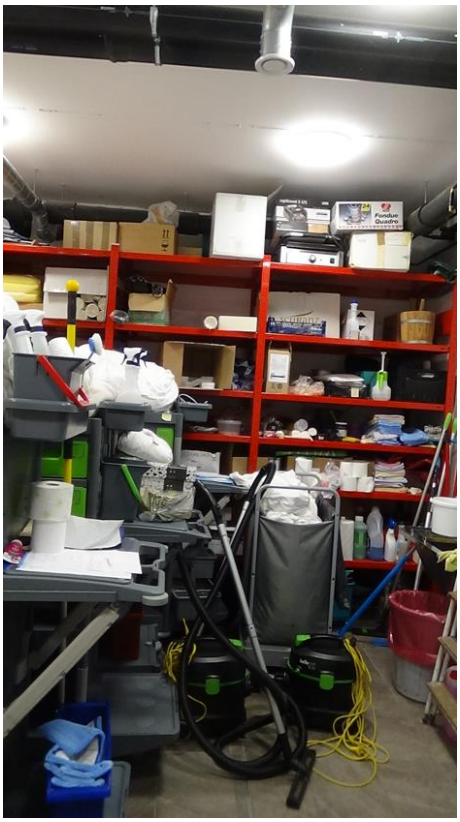
Sauna und Sanitärräume: Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt oder gefliest;
bodengleiche Dusche mit Kopfbrause und Duschset, Waschtisch mit -aramtur, Wand-WC mit Einbauspülkasten und Druckerplatte, Glastrennwand;

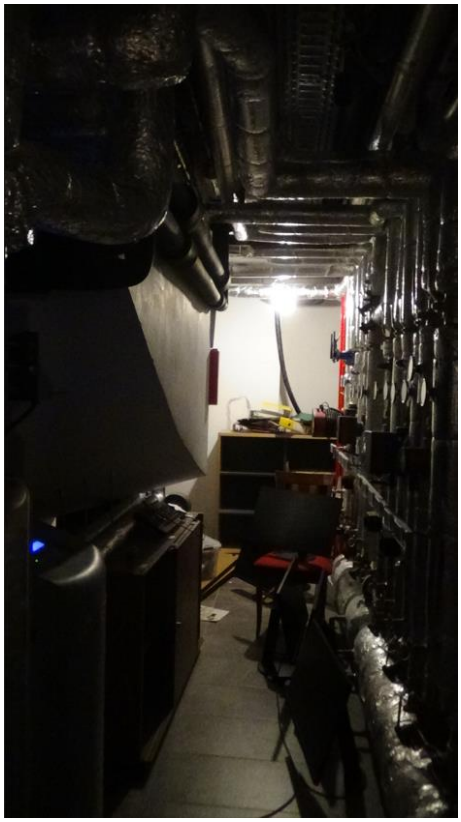
Verteiler/Lager/Wäscheraum: Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Akustikdecke, Tür mit -zarge;

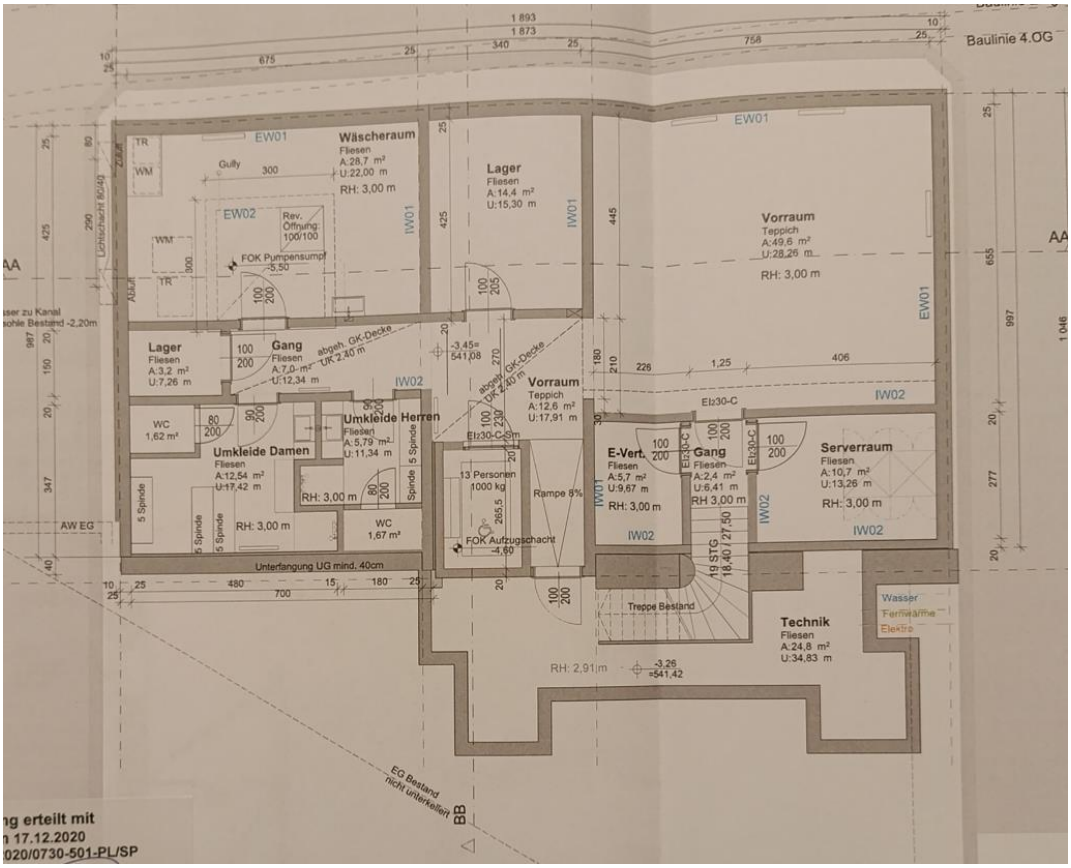








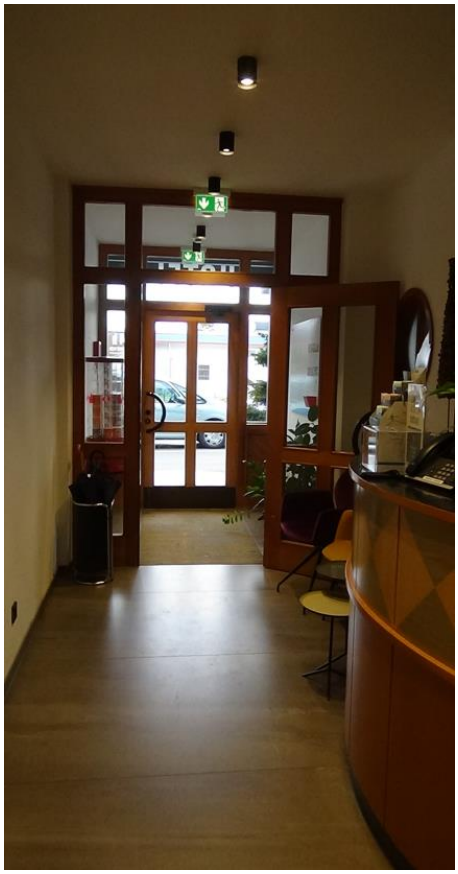




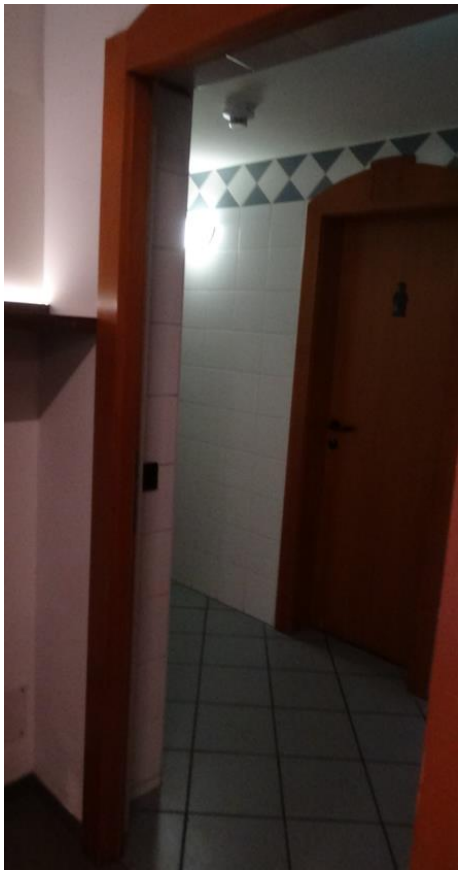
Bauplan KG

Erdgeschoss (Gang, Gasträume, Sanitärräume, Küche, Büroräume):

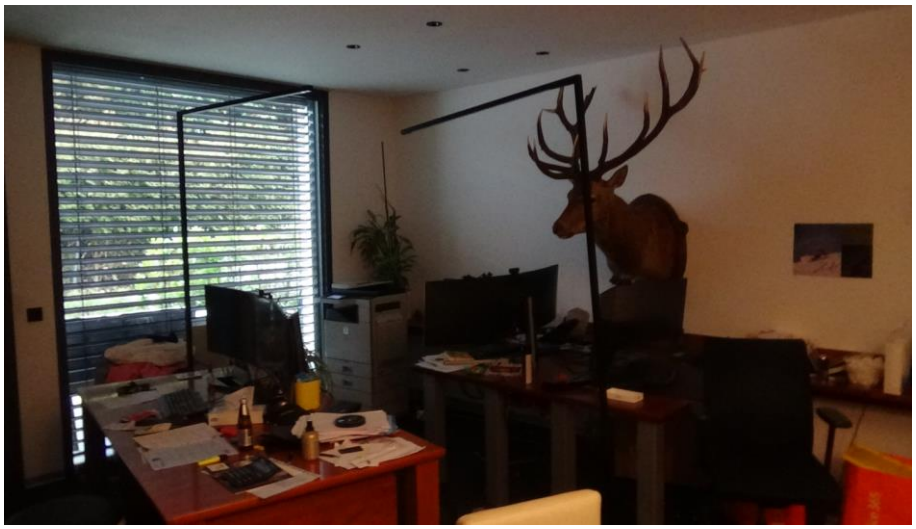
Eingang/Stiegenhaus/Gang/Gastraum: Holzeingangstür mit Glaseinsatz, Laminat, Fliesenboden, Teppichboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Rezeption in Holz, Theke in Holz, Klimagerät, elektrische Lüftung;

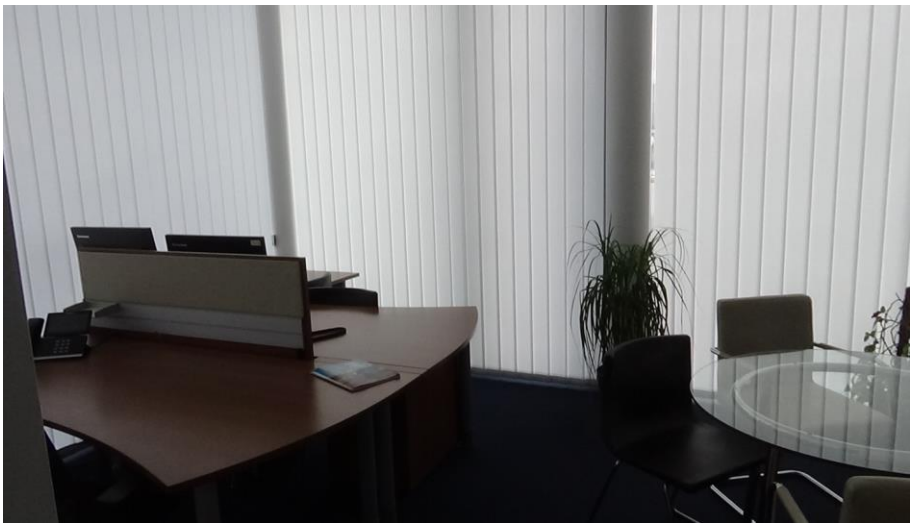


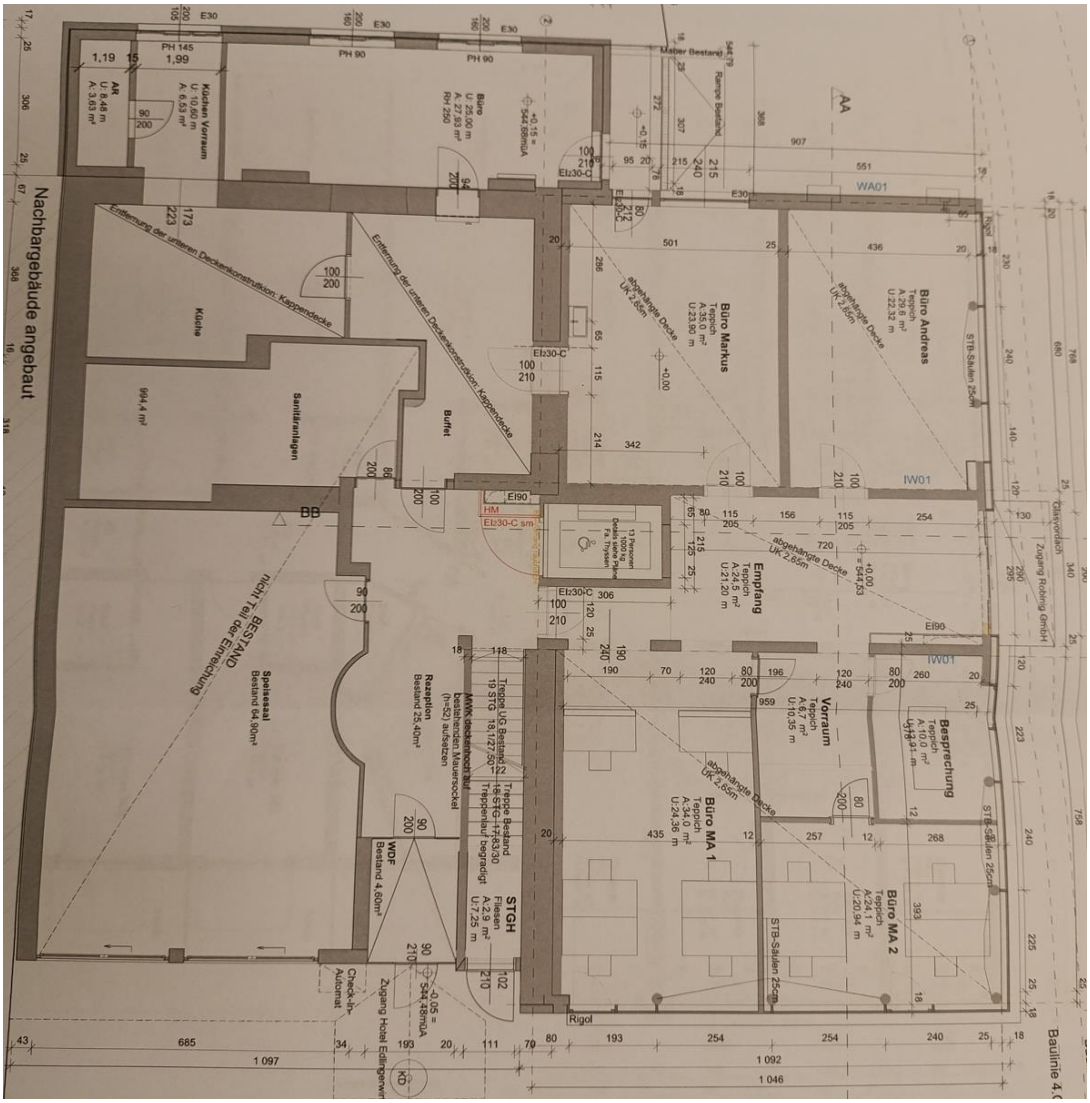
Gäste WC/Damen und Herren: Holztür mit -zarge, Fliesenboden, Wände großteils gefliest, Decke verputzt und gemalt;
Wand-WC mit Einbauspülkasten, Pissoir, Waschtisch mit -armatur;



Büroräume: Teppichboden, Holzboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Klimageräte, Eingang in Glas, Fenster- und Terrassentüren mit -isolierverglasung und Raffstore, Terrassenpflasterung;







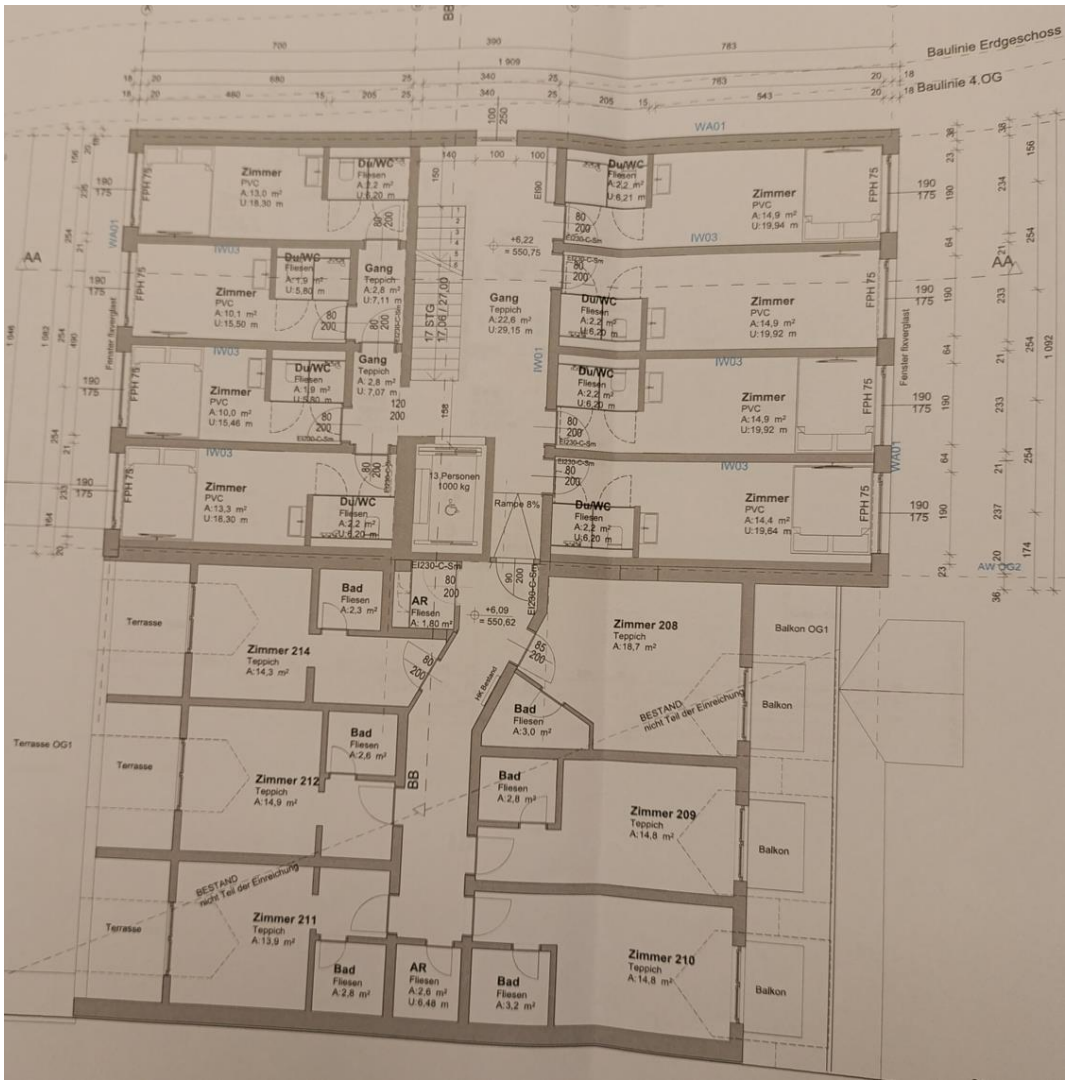
Bauplan EG

1. bis 3. OG: Gang und Zimmer „Edlingerwirt“ und Hotel „On the way“:

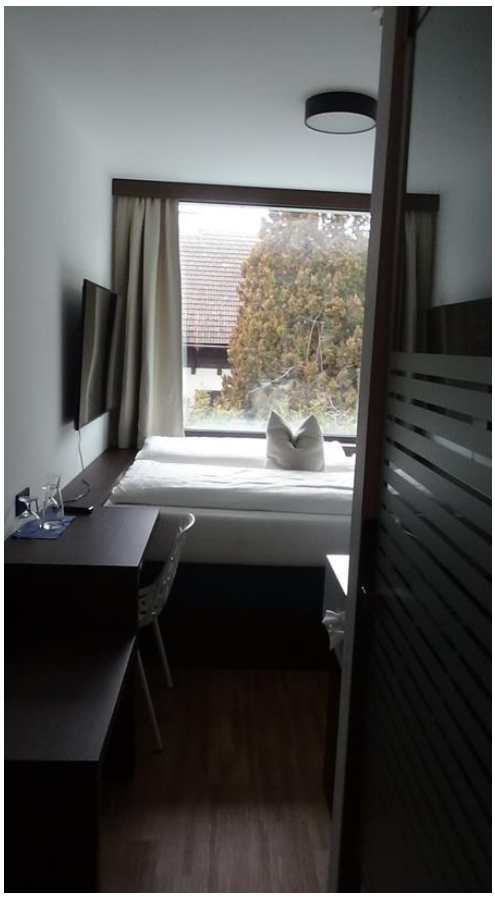
Zimmer: Türen mit -zarge, Fenster, Holzboden, Teppichboden, Wände und Decke verputzt und gemalt;

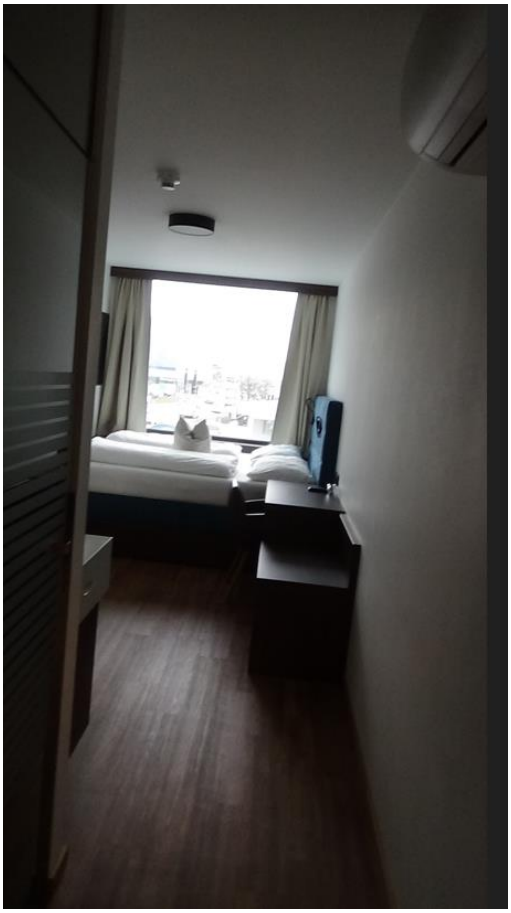
Balkon: Holz;

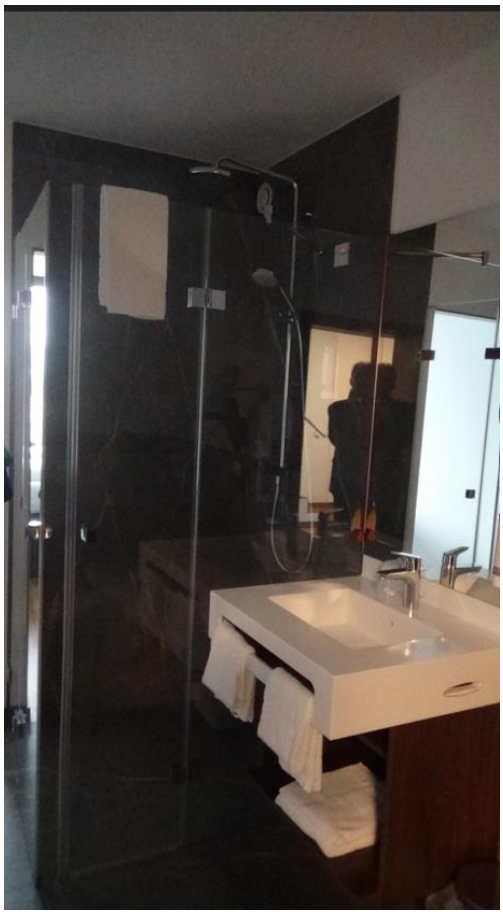
Sanitärräume: Boden gefliest, Wände teilweise gefliest und verputzt und gemalt, Waschtisch oder -becken mit -armatur, bodengleiche Dusche mit -brauseset, Wand-WC mit Druckerplatte, Duschwanne mit -kabine und Brauseset;

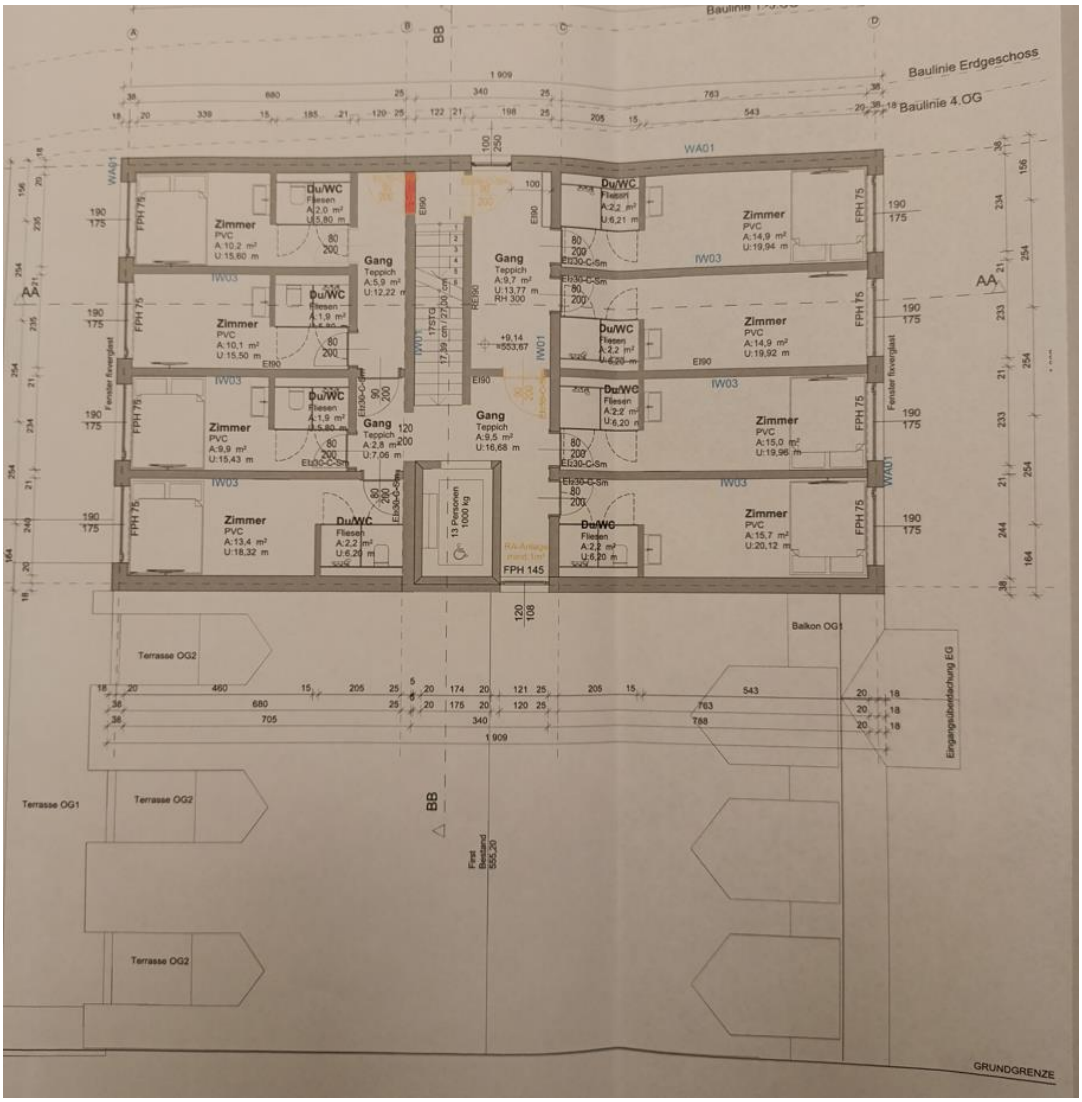


Bauplan 1. und 2. OG







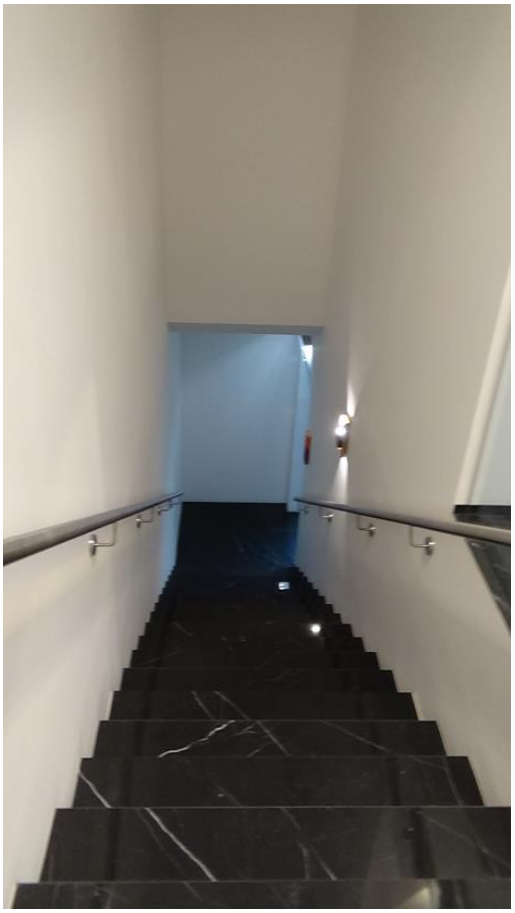


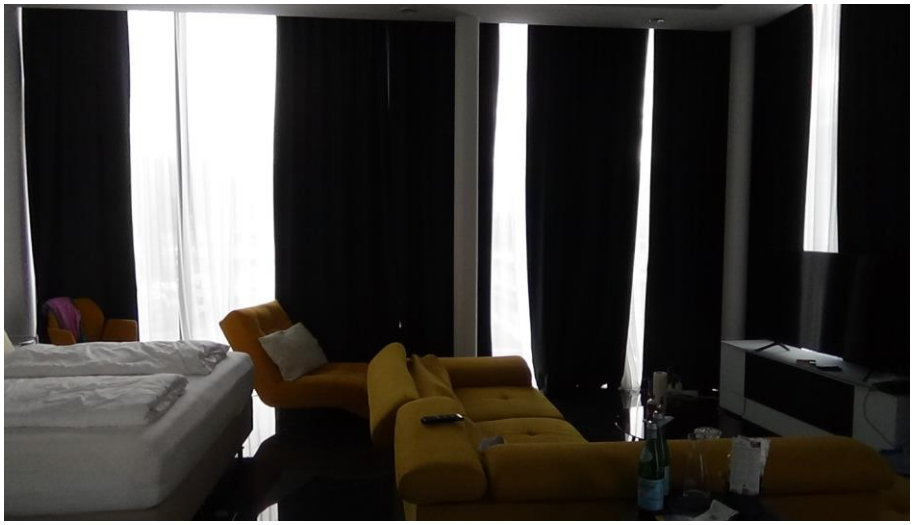
Bauplan 3. OG

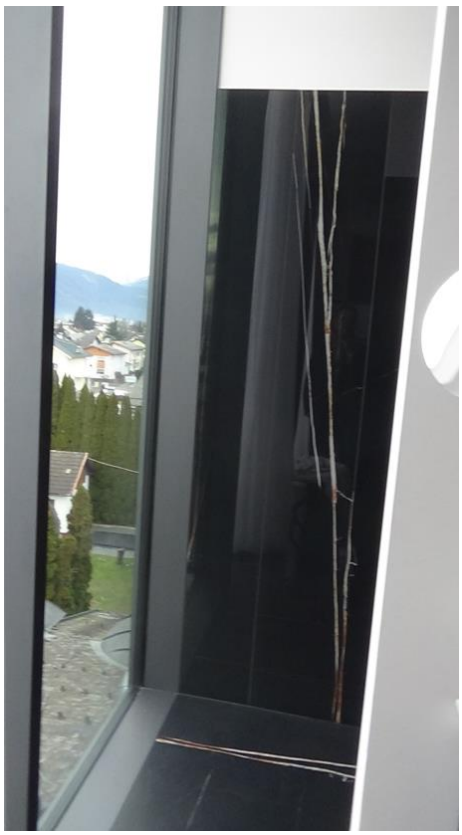
4. OG: Gang, Suiten mit Bad:

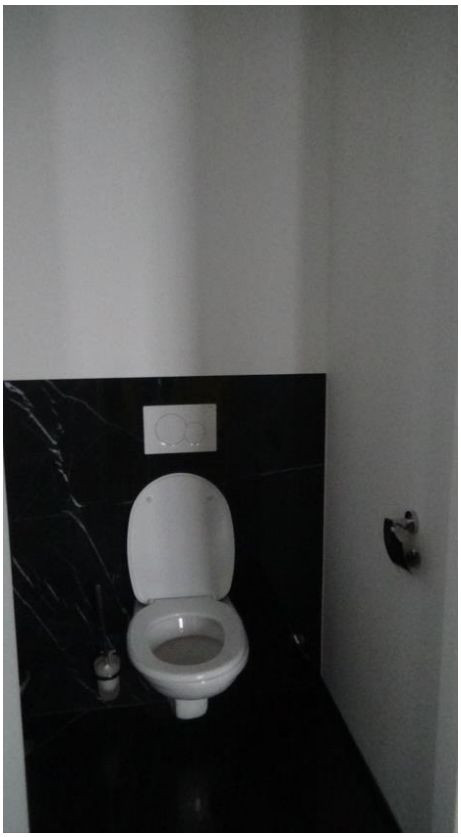
Fliesenboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, in den Sanitärraumen teilweise gefliest, Holzboden, raumhohe Fenster, Türen mit -zargen, Glastrennwand;

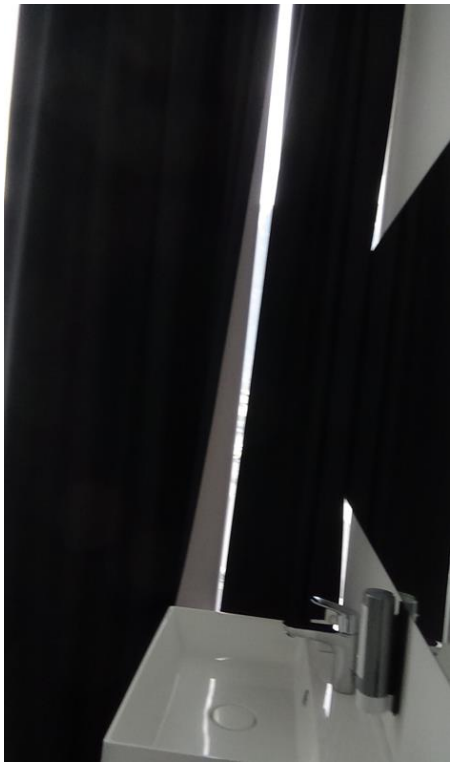
405

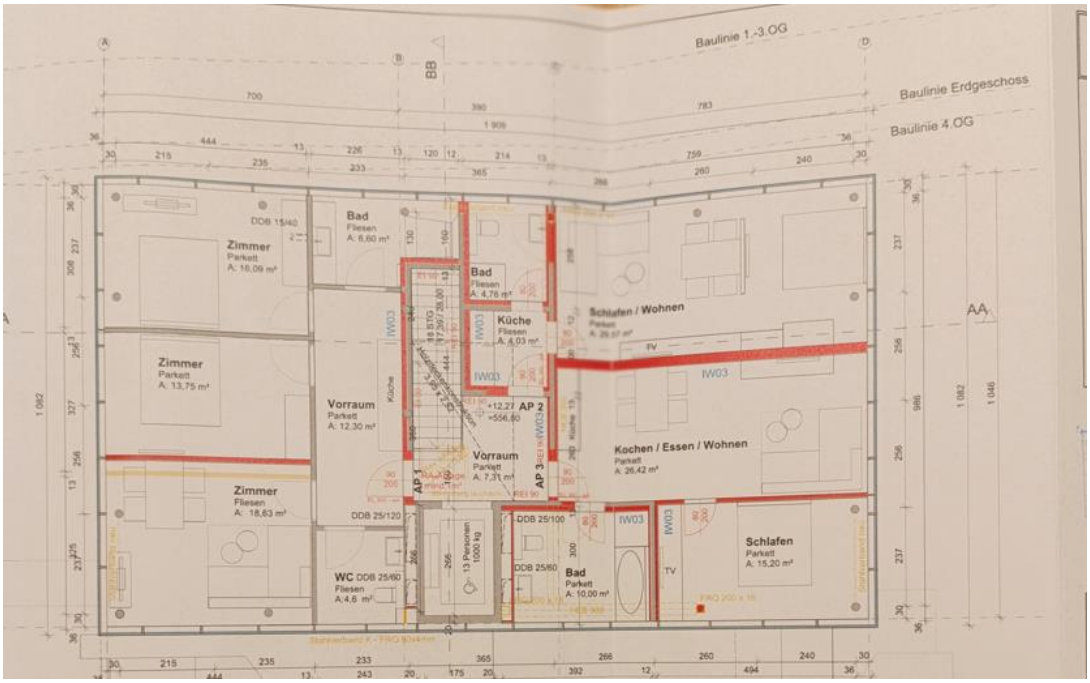








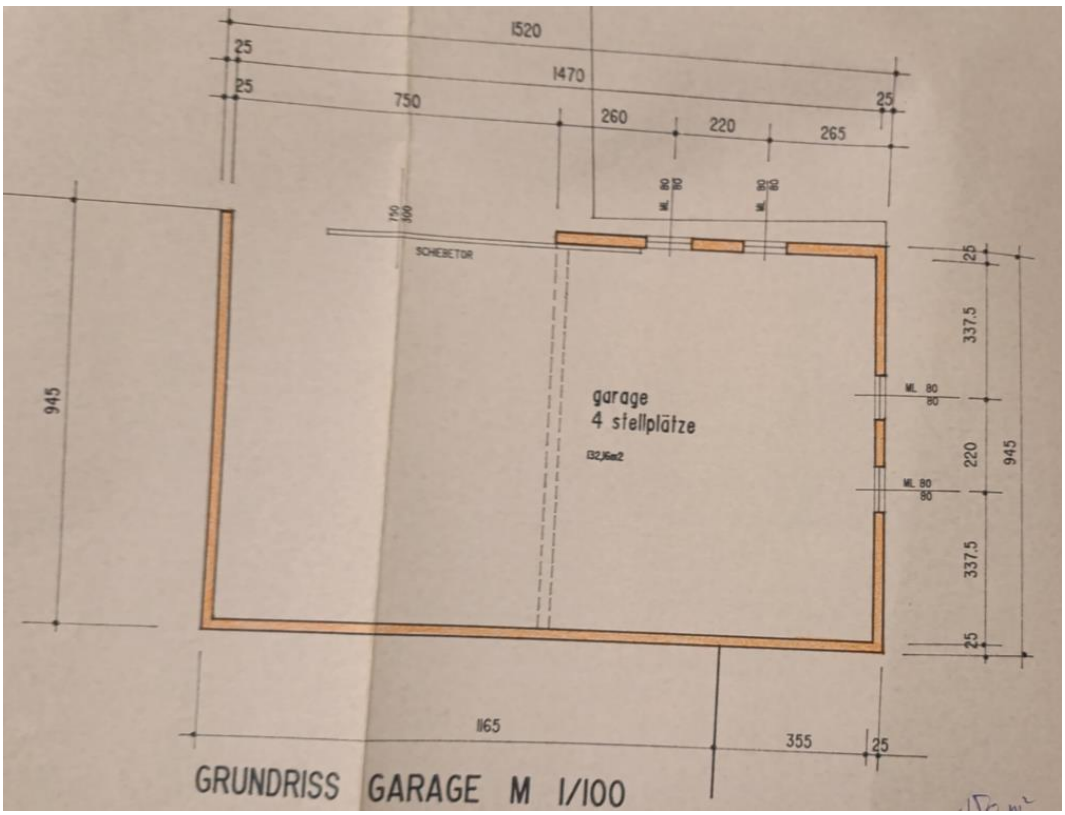




Bauplan 4. OG

Garagengebäude:

Massivbau mit Garagenschiebetor, Betonboden, Wände und Decke verputzt und gemalt, Waschbecken mit -armatur, Fernster;



Bauplan Garagengebäude

Der nicht bebaute Bereich entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist begrünt, der Rest ist befestigt und asphaltiert.

Bruttogrundflächen lt. Bauplan (BGF) Hotel:

Gebäude	Gebäudeteil	BGF
Garage	EG	143,64
Hotel	KG	242,69
	EG	191,66
	Zubau	44,62
	Altbau	154,33
	1. OG	191,66
	Altbau	154,33
	2. OG	191,66
	Altbau	154,33
	3. OG	191,66
	4. OG	191,66

Mängel:

Asphalt am Parkplatz teilweise gerissen und abgesenkt, alter Wasserschaden in der Garage, Wasserschaden im Sanitärbereich bei den Suiten im 4. Stock, bei einigen Fenstern sind die Fensterdichtungen defekt. In den Gängen sind die Wände neu auszumalen. Im Speiseraum defekter Fliesenbelag.

Lt. Info des MV entstand am 20.01.2024 ein Schaden an der Eingangstüre zu einer Suite im 4. Stock des Hotels „On the way“ (diese musste gewaltsam geöffnet werden).

Nutzung

Die zu bewertende Liegenschaft – der Hotelbetrieb war zum Zeitpunkt der Besichtigung bereits eingestellt – war leerstehend.

Einrichtung und Zubehör

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Sanitärgegenstände, Elektro). Es wurden die Herstellungskosten dieser unselbständigen Bestandteile bereits bei den Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt!!

Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, Betten etc.) sind im Verkehrswert beinhaltet.

Nicht im Verkehrswert enthalten sind die Möbel in den Büroräumlichkeiten des Erdgeschosses (im nördlichen Bereich des Erdgeschosses entlang der Villacherstraße).

Energieausweis

Ab 01.01.2009 ist ein Energieausweis beim Verkauf oder Vermieten von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen. Verantwortlich für das Vorliegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes, die Gültigkeitsdauer beträgt 10 Jahre.

Die geeignete Energiekennzahl, die den energetischen Zustand für die Liegenschaftsbewertung ausreichend abbildet, ist der im Energieausweis ersichtliche Heizwärmebedarf (HWB) unter Referenzklimabedingungen (auf der ersten Seite des Energieausweises dargestellt), der die energetische Qualität der Gebäudehülle unter Annahme eines festgelegten Nutzerverhaltens, in Abhängigkeit von der Geometrie des Gebäudes, abbildet.

Für die Bestimmung eines Referenzwertes (energetischer Mindestsollzustand) zum Heizwärmebedarf, von dem aus Mehr- oder Minderkosten aufgrund des energetischen Zustandes berechnet werden können, sollten die HWB-Anforderungswerte aus der Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik herangezogen werden.

Laut dieser Richtlinie ist ein max. jährlicher Heizwärmebedarf ab 01.01.2010, für Neubau von Nicht-Wohngebäuden, von 66,5 kWh/(m²a) einzuhalten.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB Richtlinie 6, Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Hotel EDLINGERHOF		
Gebäudeteil		Baujahr	2016
Nutzungsprofil	Hotel	Letzte Veränderung	
Straße	Villacher Straße 88	Katastralgemeinde	Edling
PLZ/Ort	9800 Spittal an der Drau	KG-Nr.	73404
Grundstücksnr.	227/72, 242, 243, 244/4, 244/3	Seehöhe	556 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB^*_{SK}	PEB_{SK}	$CO_{2\,SK}$	f_{GEE}
A++				
A+				
A				A
B	B			
C				
D			D	
E		E		
F				
G				

HWB*: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der **Kühlbedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

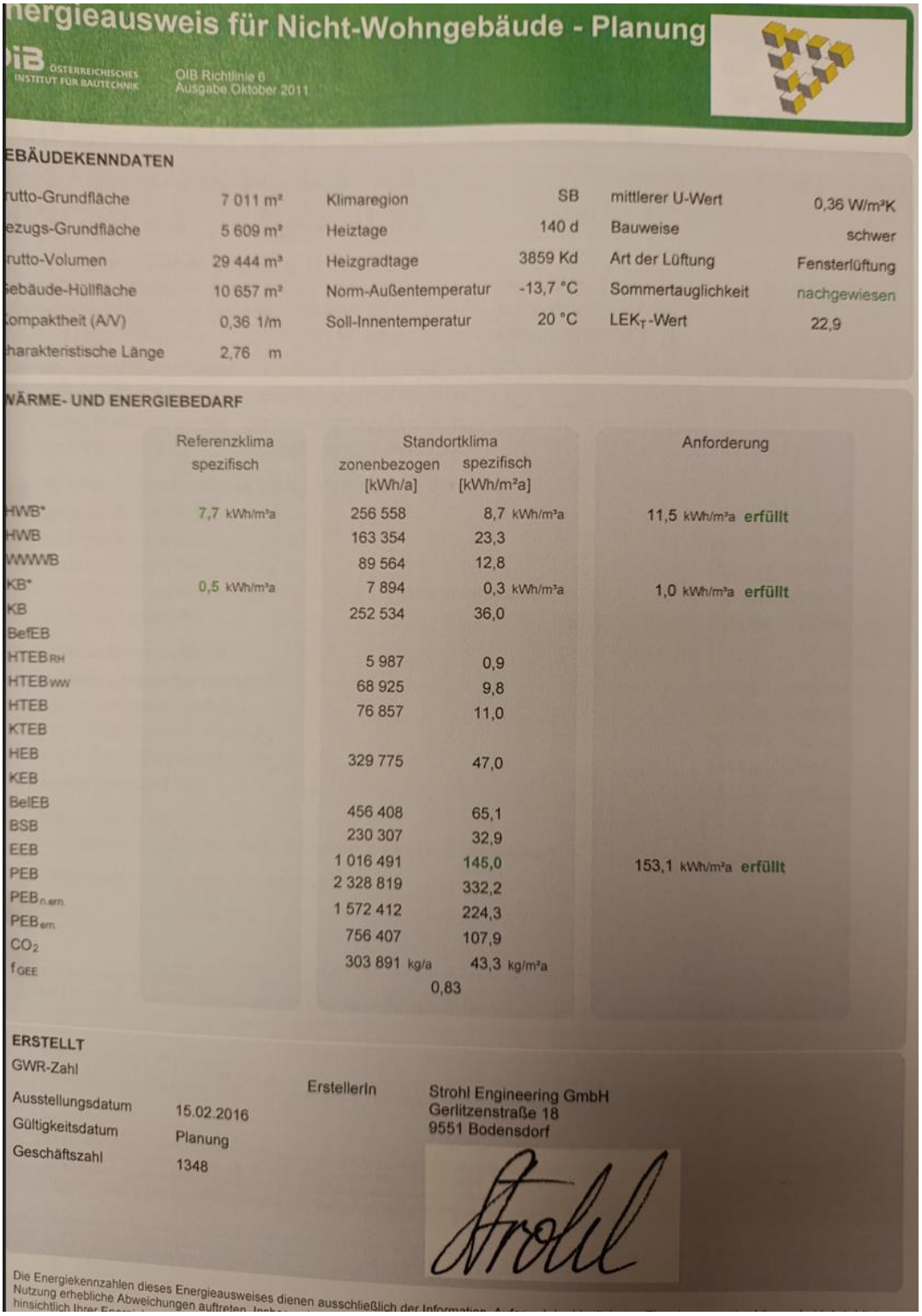
WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen,** einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



nergieausweis für Nicht-Wohngebäude - Planung

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

EBÄUDEKENNDATEN

rutto-Grundfläche	7 011 m²	Klimaregion	SB	mittlerer U-Wert	0,36 W/m²K
ezugs-Grundfläche	5 609 m²	Heiztage	140 d	Bauweise	schwer
rutto-Volumen	29 444 m³	Heizgradtage	3859 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
ebäude-Hüllfläche	10 657 m²	Norm-Außentemperatur	-13,7 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
ompaktheit (A/V)	0,36 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK_T-Wert	22,9
harakteristische Länge	2,76 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen [kWh/a]	Standortklima spezifisch [kWh/m²a]	Anforderung
HWB*	7,7 kWh/m²a	256 558	8,7 kWh/m²a	11,5 kWh/m²a erfüllt
HWB		163 354	23,3	
WWWB		89 564	12,8	
KB*	0,5 kWh/m²a	7 894	0,3 kWh/m²a	1,0 kWh/m²a erfüllt
KB		252 534	36,0	
BefEB				
$HTEB_{RH}$		5 987	0,9	
$HTEB_{WW}$		68 925	9,8	
HTEB		76 857	11,0	
KTEB				
HEB		329 775	47,0	
KEB				
BelEB		456 408	65,1	
BSB		230 307	32,9	
EEB		1 016 491	145,0	153,1 kWh/m²a erfüllt
PEB		2 328 819	332,2	
$PEB_{n.ern.}$		1 572 412	224,3	
$PEB_{ern.}$		756 407	107,9	
CO_2		303 891 kg/a	43,3 kg/m²a	
f_{GEE}		0,83		

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum	15.02.2016	ErstellerIn	Strohl Engineering GmbH Gerlitzenstraße 18 9551 Bodensdorf
Gültigkeitsdatum	Planung		
Geschäftszahl	1348		

Strohl

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information
Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten
hinsichtlich Ihrer

Für das gegenständliche Objekt wurde dem Sachverständigen *ein Energieausweis* datiert *mit 15.02.2016* vorgelegt.

Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude

Der Zustand des Gebäudes wird im Rahmen der Alterswertminderung mit einer pauschalen **Zustandsnote von Heideck** bewertet.

Zustandsnote	Beschreibung
1	neuwertig, mängelfrei
1,5	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2	normal erhalten, übliche Instandhaltungen vorzunehmen
2,5	über Instandhaltungen hinausgehende geringe Instandsetzungen
3	deutlich instandhaltungs(reparatur)bedürftig
3,5	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5	abbruchreif, wertlos

Der *Bau- und Erhaltungszustand des Hotelgebäudes mit dem Alt Trakt und dem in den letzten Jahren neu errichteten Gebäudekomplex* wird mit der Zustandsnote *2,0* klassifiziert. Das fiktive Baualter beträgt am Bewertungsstichtag im Jahr 2025 *4 Jahre*, die Restnutzungsdauer wird aufgrund der u.a. Ausführungen mit *36 Jahren* festgesetzt.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(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 des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. Liegenschaften, wie die Bewertungsgegenständliche, werden ausschließlich als Renditeobjekt erworben.

Es erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sach- und Ertragswertverfahren.**

3.2. Sachwert der Liegenschaft

3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem Bodenwert, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem Bauwert des Gebäudes sowie dem Wert der Außenanlagen bestimmt.

Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich des Wertes beeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

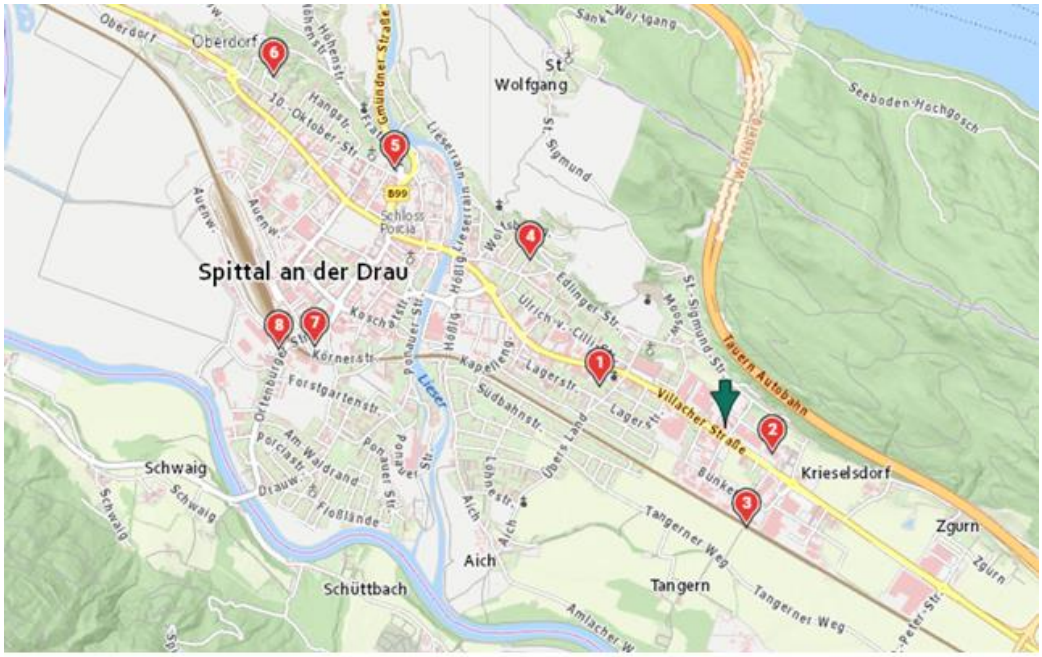
3.2.2. Berechnung des Vergleichswertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Zu diesem Zweck wurden Kaufvorgänge aus den Jahren 2020 bis 2022 für Bauflächen, die für eine vergleichbare Bebauung geeignet sind, aus der Katastralgemeinde Edling und Spittal an der Drau erhoben.

Kauffall 2, 5 und 6 werden ausgeschieden.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Bauland	2604/2022	04.01.2022	130,00	200,00 €	200,00 €
2	Bauland	1154/2021	18.11.2020	9.641,00	542,99 €	542,99 €
3	Bauland	6494/2021	25.08.2021	1.796,00	100,00 €	100,00 €
4	Bauland	7107/2021	15.11.2021	1.456,00	170,00 €	170,00 €
5	Bauland	4815/2021	09.07.2021	572,00	87,41 €	87,41 €
6	Bauland	5881/2021	10.09.2021	504,00	65,48 €	65,48 €
7	Bauland	6713/2021	02.09.2021	1.377,00	125,00 €	125,00 €
8	Bauland	2155/2022	22.03.2022	2.692,00	100,00 €	100,00 €

Aus den verbliebenen Vergleichspreisen ergeben sich Kaufpreise von EUR 100,00 bis EUR 200,00 und ein gewichteter Mittelwert von EUR 142,14.

Laut „exclusiv bauen“ belaufen sich die Grundstückspreise im Bereich Spittal an der Drau von EUR 108,00 bis EUR 196,00.

PLZ	Ort ^	von €/m²	bis €/m²	2023 / 2024
9800	Spittal an der Drau	108	196	+ 15 %

Laut „immowert123“ belaufen sich die Grundstückspreise in Spittal an der Drau von EUR 107,00 bis EUR 155,00.

Grundstückspreise für Gemeinde Spittal an der Drau

Fläche	Bevölkerung gesamt
48,52 km²	15.273

Quelle: Statistik Austria (Datenstand 2022)

Grundstückspreis von	Grundstückspreis bis	Tendenz
€ 107.-	€ 155.-	→

Unter Berücksichtigung der Kaufpreise aus dem vergleichbaren Grundstücksverkehr und unter Einbeziehung der im Bereich von Spittal an der Drau derzeit angebotenen Preise für Baugrundstücke, wird ein Basispreis von EUR 142,00 pro m² für das Bauland Geschäftsgebiet herangezogen.

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Grundstücksfläche wird entsprechend der nachfolgenden Tabelle noch der Umrechnungsfaktor ermittelt:
Ist die Lage der Vergleichsliegenschaft besser als jene der zu bewertenden Liegenschaft, dann müsste der Kaufpreis für eine vergleichbare (schlechtere) Lage, wie sie die zu bewertende Liegenschaft aufweist auch ein „schlechterer“, d.h. niedrigerer sein und umgekehrt; d.h. das Bezugsmaß ist der Lagefaktor der zu bewertenden Liegenschaft (**FB**), an dem die Lage der Vergleichsliegenschaft mit dem Lagefaktor (**FV**) gemessen wird.

Der Umrechnungsfaktor ist dann das Verhältnis FB / FV

			Lagefaktor der Bewertungsliegenschaft FB				
			Sehr gut	gut	normal	schlecht	Sehr schlecht
			1,30	1,15	1,00	0,85	0,70
Lagefaktor der Vergleichs-liegenschaft FV	sehr gut	1,30	1,00	0,88	0,77	0,65	0,54
	gut	1,15	1,13	1,00	0,87	0,74	0,61
	normal	1,00	**1,30**	1,15	1,00	0,85	0,70
	schlecht	0,85	1,53	1,35	1,18	1,00	0,82
	sehr schlecht	0,70	1,86	1,64	1,43	1,21	1,00

Quelle: Kleiber, Simon, Weyers – Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Lage der zu bewertenden Liegenschaft (mittelgroße Parzelle, annähernd quadratische Form, erstreckt sich direkt entlang der Villacherstraße, für ein Hotel eine TOP Lage = sehr gut daher Faktor 1,30

Lage der Vergleichsliegenschaften (schlechter konfiguriert, schlechtere Lagen, weiter von der Hauptstraße und den Einkaufsmöglichkeiten entfernt) = normal = Faktor 1,0
Somit ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von 1,30

Der Grundpreis der Bewertungsliegenschaft für das „Bauland Geschäftsgebiet“ beträgt somit € 142,00 x 1, 30 = 184,60

Die Geschossflächenanzahl ist wichtiger Parameter bei der Grundstücks-bewertung. Je höher die GFZ liegt, desto größer ist die Chance, einen hohen Grundstückspreis beim Grundstücksverkauf zu realisieren. Denn eine hohe GFZ bedeutet, dass viele Quadratmeter Wohn-Geschäftsfläche auf einem Grundstück errichtet werden dürfen, und das bedeutet ggf. auch eine höhere Mietrendite für Eigentümer.
In Einzelfällen, vorrangig in innerstädtischen Lagen mit einer deutlich erhöhten GFZ von über 2,2 und mehr und weiteren Merkmalen, die die Realisierung von vielen Nutzeinheiten erlaubt (z. B. tiefgaragengeeignetes Grundstück), lässt sich eine Wertrelevanz der GFZ ablesen.

Umrechnung des Preises auf Basis der erlaubten Bebauungsdichte von 0,8

EUR 185,00 / 0,6 x 0,8 = EUR 246,66 gerundet EUR 247,00

<u>Berechnung des Bodenwertes:</u>

- Grundstücke

EZ 160 Parzellen .63/3 und 244/3	
318 m² Bauland Geschäftsgebiet à EUR 247,00	EUR 78.546,00
EZ 68 Parzellen 244/4 und 244/5	
1.266 m² Bauland Geschäftsgebiet à EUR 247,00	<u>EUR 312.702,00</u>
	EUR 391.248,00
Bodenwert gesamt gerundet	**<u>EUR 391.200,00</u>**

3.2.3 Gebäudewerte

Neubauwert - Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten exklusive Umsatzsteuer je m² unter Berücksichtigung von Ausbaugrad und Ausstattung.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBI Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum- oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Gemäß Empfehlung den Investitionsrichtwerten 2023 (Ausgabe 11.2023) belaufen sich die aktuellen Richtwerte im Baubereich für Investitionen in Hotellerie und Tourismus wie folgt:

Kennzahlen	Richtwerte*)	
	von	bis
Baukosten		
Baukosten je m³ ohne Einrichtung (schlüsselfertig); 4-Sterne Kategorie [1]	625	720
Baukosten je m³ inklusive Einrichtung; 4-Sterne Kategorie [2]	750	860
Investitionskosten Hotel [3]		
Investitionskosten pro Gäste-Zimmer; 3-Sterne Kategorie	135 000	185 000
Investitionskosten pro Gäste-Zimmer; 4-Sterne Kategorie	213 000	266 000
Investitionskosten pro Gäste-Zimmer; 5-Sterne Kategorie	240 000	334 000
Investitionskosten je Gäste-Bett komplett eingerichtet; 4-Sterne Kategorie	106 000	134 000

Ennemoser Wirtschaftsberatung 30.11.2023

Aufgrund der Ausstattung, der Bauausführung und der verwendeten Materialen für dieses Hotelgebäude wurden, ausgehend von den o.a. Investitionsrichtwerten für Hotels und Tourismus folgende Neuherstellungspreise pro m² Bruttogrundfläche angesetzt:

„Mit der Bruttogrundfläche, kurz auch mit BGF bezeichnet, ist die Fläche *bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen eines Gebäudes (inkl. der Wände) errechnet. Dabei werden alle Grundrissebenen mit eingeschlossen, jedoch wird die Grundfläche für jedes Geschoss einzeln berechnet; daher sind die Herstellungskosten pro m² BGF je nach Wandstärke um 15 bis 30 % niedriger als die Herstellungskosten pro m² Nutzfläche.“*

Gebäude	Gebäudeteil	BGF	NHK
Garage	EG	143,64	600,00
Hotel	KG	242,69	2.800,00
	EG	191,66	3.500,00
	Zubau	44,62	3.500,00
	Altbau	154,33	3.500,00
	1. OG	191,66	3.500,00
	Altbau	154,33	3.500,00
	2. OG	191,66	3.500,00
	Altbau	154,33	3.500,00
	3. OG	191,66	3.500,00
	4. OG	191,66	4.200,00

Die angesetzten NHK beinhalten keine USt.

Neuherstellungswert Hotelgebäude

Bestandesdauer fiktiv 40 Jahre

Benutzungsdauer fiktiv: 4 Jahre

Verhältnis Baualter : Bestandesdauer = 4 : 40 = 0,10

Zustandsnote 2,0 Alterswertminderung linear und

Zustandswertminderung nach E. Heideck von rund 12,2 %

(davon entfallen 10,0 % auf das Bestandsalter und

2,20 % auf den Gebäudezustand).

Gebäude	*Gebäudeteil*	*BGF*	*NHK*	*SUMME*
Garage	*EG*	143,64	600,00	86.184,00
Hotel	*KG*	242,69	2.800,00	679.532,00
	EG	191,66	3.500,00	670.810,00
	Zubau	44,62	3.500,00	156.170,00
	Altbau	154,33	3.500,00	540.155,00
	1. OG	191,66	3.500,00	670.810,00
	Altbau	154,33	3.500,00	540.155,00
	2. OG	191,66	3.500,00	670.810,00
	Altbau	154,33	3.500,00	540.155,00
	3. OG	191,66	3.500,00	670.810,00
	4. OG	191,66	4.200,00	804.972,00
				6.030.563,00

- abzüglich gemeinsamer technischer Wertminderung 12,20 % (davon entfallen EUR 132,7 TSD auf die Mängelbehebung) - EUR 735.728,69

Gebäudewert **EUR 5.294.834,31**

Bauwert Gebäude gerundet **EUR 5.294.800,00**

Außenanlage

Die im Punkt 2.2.2. angeführten Außenanlagen sind nach Art und Umfang und im Hinblick auf das Bewertungsobjekt als durchschnittlich zu bezeichnen (großzügige Einfahrt und Befestigung der Parkfläche mit Entwässerung und Gartengestaltung und werden mit 2,0 % des Gebäudezeitwertes angesetzt.

(Siehe dazu Kranebitter Liegenschaftsbewertung S/83)

Zeitwert Außenanlagen gesamt gerundet	**EUR**	**105.900,00**

Sachwert/Zusammenstellung

Bodenwert	EUR	391.200,00
Gebäudewert gesamt	EUR	5.294.800,00
Außenanlagen	EUR	105.900,00
Sachwert der Liegenschaft	**EUR**	**5.791.900,00**

3.3. Ertragswert der Liegenschaft

Die Grundlage des Ertragswertverfahrens bildet der Reinertrag der Liegenschaft, der sich aus einem nachhaltig erzielbaren Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) ergibt. Dieser Reinertrag ist zu einem angemessenen Zinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Als Kapitalisierungszinssatz, der das Ertragsrisiko ausdrückt, sind bei Hotelliegenschaften als Minimalzinssatz 6,00 % anzusetzen. Durch Risikozuschläge für den Standort, für Sanierung/Modernisierung, für Drittverwendung und sonstige Branchenrisiken kann als maximaler Liegenschaftszinssatz 9 % angesetzt werden. Durch die Lage und des Zustandes des Gebäudes wird im gegenständlichen Fall ein Zinssatz von 7,00 % angesetzt. Er orientiert sich an den, dem Begutachter bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage der Liegenschaft.

Die Ermittlung des Gesamtwertes eines Beherbergungsbetriebes gehört vorrangig zu den Aufgaben der Betriebswirtschaft. Es kann der Substanzwert des Grund und Bodens, der Gebäude sowie des Inventars und der Einrichtungen zur Ermittlung

des Unternehmenswertes herangezogen werden. Gewichtiger ist jedoch der Ertragswert, der i.d.R. auf den Gewinn- und Verlustrechnungen der letzten Jahre beruht. Die Kapitalisierung der Ertragskraft des Betriebes (=Betrag, den der Beherbergungsbetrieb jährlich erwirtschaften kann) ergibt im Allgemeinen seinen betriebswirtschaftlichen Wert.

Für die Wertermittlung von Beherbergungsbetrieben ist bei Anwendung des Ertragswertverfahrens generell zwischen zwei Verfahren zu differenzieren:

- dem betriebswirtschaftlichen Verfahren und
- dem Pachtwertverfahren.

Nachfolgend wird das Ertragswertverfahren auf Basis des Pachtwertverfahrens ermittelt.

Pachtwertverfahren:

Der Hotelumsatz ergibt sich aus den Einnahmen für Logis, Food & Beverage und Sonstiges. Er ist in diesem Rahmen der Maßstab für die Bemessung der Pacht. Von durchschnittlichen Umsätzen (etwa der letzten drei Jahre), die auf Dauer von durchschnittlich begabten Unternehmern erzielt werden können, und bei normalen Betriebs- und Sachkosten ergibt sich die Pacht für einen Hotelbetrieb im 4* bzw. gehobenen 3* Bereich mit eigener Küche im Allgemeinen aus folgenden Prozentsätzen (Umsätze ohne MwSt. und gegebenenfalls auch ohne Kurtaxe) in den Teilbereichen

Marktübliche Pachtsätze bei Hotelgrundstücken in %	
Beherbergung (nur Logisumsatz)	
• einfache Betriebe	15–20
• gute Betriebe	20–25
• sehr gute Betriebe	25–30
• Luxushotels	selten über 30

Quelle Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage S/266

In den Basis-Umsatz-Pachtsätzen ist auch der Pachtanteil für die Einrichtung und das Mobiliar enthalten. Dieser Anteil kann mit bis zu rd 25% der Pachtsätze angenommen werden.

Bei der **Verkehrswertermittlung** (Wert der Immobilie) müssen die Pachtanteile für die Einrichtung und das Mobiliar aus den Basis-Umsatz-Pachtsätzen herausgerechnet werden, bei der **Unternehmensbewertung** (Wert der Immobilie plus Einrichtung und Mobiliar plus Goodwill) bleiben diese allerdings berücksichtigt.

Quelle: Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage S/267

Das Pachtwertverfahren ist das üblicherweise angewandte Verfahren zur Wertermittlung eines Fremdenverkehr-Betriebes. Es wird im Wirtschaftsleben allgemein anerkannt. Es gleicht im Prinzip dem Ertragswertverfahren laut LBG,

wobei der Grundstücksreinertrag aber nicht aus den üblichen Mieten, sondern aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag des Eigentümers gebildet wird. Bei dem Pachtwertverfahren wird aus einem nachhaltig erzielbaren Gesamtumsatz mittels angemessener marktüblicher Pachtsätze ein Jahrespachterlös als Jahres-Nettokaltmiete ermittelt. Der sich nach Abzug der Bewirtschaftungskosten des Verpächters ergebende Grundstücksreinertrag wird bei dem normalen Ertragswertverfahren mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz über die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Objekts kapitalisiert.

Üblicherweise übernimmt der Betreiber eine voll eingerichtete und betriebsfertige Hotelimmobilie, sprich mit der sog. FF&E – Ausstattung (furniture, fixtures and equipments). Im gegenständlichen Fall wird der Wert inklusive loses Inventar sowie Betriebsausstattung, welche nicht fix mit dem Hotel verbunden ist (z.B. Küchenausstattung und Sauna), ermittelt. Die im Gutachten angeführten Pachtzinse verstehen sich inklusive des Inventars, da gemäß Pachtvertrag das Hotel auch betriebsfertig vermietet wird.

Bei der Sach- und Ertragswertberechnung werden folgende Anlagegüter nicht berücksichtigt:

- **Golfsimulator**
- **Kopierer im Büro des Hotelbereichs**
- **Einrichtung in den Büroräumlichkeiten des Erdgeschosses**

Jener Teil der über Leasing finanziert wird, wird bei der Bewertung anteilsmäßig gesondert ausgewiesen. Siehe dazu auch die Aufstellung der zur Verfügung gestellten Leasingverträge, sowie deren aushaftenden Beträge im Anschluss an die Berechnung des Verkehrswertes unter Punkt 3.4.!!!!

3.3.1 Berechnung des Ertragswertes auf Basis IST- Jahresumsätze

Seitens der Schuldnerin wurden Umsätze aus den Bilanzen 2021 und 2022 (Rumpfbilanz 2021 und Jahresabschluss 2022) vorgelegt. Das Wirtschaftsjahr 2021 ist nicht aussagekräftig. Die im Jahr 2022 erzielte Betriebsleistung beläuft sich auf EUR 902 TSD. Es wird 2022 zwar ein positives Betriebsergebnis erzielt, dieses reicht aber nicht aus, um die anfallenden Zinsen sowie eine Kreditrückführung zu gewährleisten.

Vom Wirtschaftsjahr 2023 lagen keine Daten vor. Hier wurde mit der Stadtgemeinde Spittal Kontakt aufgenommen und es wurden die nachfolgenden Nächtigungszahlen für die Jahre 2023 und 2024 zur Verfügung gestellt:

	Nächtigungszahlen			
	Edlingerwirt		***On the way***	
	2023	***2024***	***2023***	***2024***
Jänner	*342*	*242*	*735*	*462*
Feber	*312*	*376*	*508*	*929*
März	*186*	*228*	*338*	*473*
April	*253*	*202*	*447*	*449*
Mai	*356*	*373*	*667*	*695*
Juni	*534*	*390*	*1.100*	*697*
Juli	*696*	*634*	*1.876*	*1.152*
August	*657*	*454*	*1.600*	*852*
September	*605*	*250*	*1.262*	*328*
Oktober	*320*	*82*	*621*	*121*
November	*235*	*40*	*606*	*88*
Dezember	*252*		*635*	
	4.748		***10.395***	
- Nächtigungen Kinder	***1.152***		***2.799***	
	3.596		***7.596***	
Betten	***24***		***60***	
VBT ger.	***150***		***127***	
%-Anteil Kinder	***24***		***27***	

Da die Nächtigungszahlen ab Juni 2024 stagnierten bzw. bereits rückläufig waren, werden die Nächtigungszahlen aus dem Betriebsjahr 2024 nicht mehr weiter berücksichtigt.

Es wird angenommen, dass bei einer ordnungsgemäßen Führung des Hotels in Zukunft von einer 60 %-igen Auslastung des Betriebes ausgegangen werden kann, d.h. mit 220 Vollbelegstagen gerechnet werden kann.

Folgende Preise werden für die Berechnung des Umsatzes herangezogen:

Grobkalkulation der Zimmerpreise					
	Brutto Preis	***15 % Gebühr Buchungsplattform***	***Nettopreis***	***Nächtigung Kinder * 25 %***	***Kalkulationsbasis gerundet***
Edlingerwirt					
Preis pro Bett	*95,00*	*80,00*	*70,00*	*25,0 * 0,25 = EUR 6,25*	*76,25*
On the way					
Suiten pro Bett	*160,00*	*132,00*	*115,00*	*50,0 * 0,25 = EUR 12,50*	*127,50*
Zimmer pro Bett	*102,00*	*86,00*	*75,00*	*35,0 * 0,25 = EUR 8,75*	*83,75*

Hinweis: Die aktuelle Kinderauslastung (im Durchschnitt 25 %) wurde als prozentueller Anteil am Zimmerpreis pro Vollbelegstag in die Kalkulation miteinbezogen. Der Preis für eine Kindernächtigung wurde für den Edlingerwirt mit EUR 25,00, für On the way mit EUR 35,00 und in den Suiten mit EUR 50,00 angesetzt.

Pachtwertverfahren

Prämissen:

- Vollbelegstage: 220
- Bettenanzahl und Preis pro Bett

  Edlingerwirt 12 Zimmer à 2 Betten = 24 Betten um EUR 76,25

  On the way 24 Zimmer à 2 Betten = 48 Betten um EUR 127,50

  2 Suiten à 3 Betten und

  2 Suiten à 2 Betten = 10 Betten um EUR 83,75

Hotel-bereich	***Betten-anzahl***	***Preis pro Bett***	***Auslastung VBT***	***Umsatz Umsatz***
On the way	48	76,25	220	805.200,00
Suiten	8	127,50	220	224.400,00
Edlingerhof	24	83,75	220	442.200,00
				1.471.800,00

- Umsatzpacht vom Gesamtumsatz des Hotels 24 %

  Diese Umsatzpacht wird aufgrund der Lage des Hotels in der Stadt (Autobahnnähe, gute Erreichbarkeit, Nähe Drauradweg, Millstättersee und Schigebiet Goldeck), ideal für Handelsreisende und Geschäftsleute sowie dem modernen Design usw. bei der Bewertung angesetzt.
- Der Anteil des Inventars an der Umsatzpacht wird gemäß den Ausführungen von Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage (S. 267) aufgrund der vorgefundenen durchschnittlichen Ausstattung mit 22 % angesetzt.

- Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag:

Instandhaltung „Dach & Fach“ mit	1,25 % der NHK
Verwaltungskosten	1,00 %
Pachtausfallwagnis	3,50 %
nicht umlegbare Betriebskosten	1,00 %
Summe	**5,50 %**

- Die Restnutzungsdauer wird mit 36 Jahren festgelegt.
- Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich wie folgt zusammen:

Basis (SMR/UDRB 2014 – 2024)	2,30 %
Standortrisiko	1,20 %
Drittverwendungsrisiko	1,50 %
Pachtwertentwicklungsrisiko	1,50 %
Sanierungsrisiko	0,60 %
Sonstige Branchenrisiken	0,40 %
Summe	7,50 %

- In der Garage stehen 3 Autoabstellplätze zur Verfügung. Diese werden um EUR 12,00 netto pro Tag vermietet. Eine Gebühr für die Buchungsplattformen fällt nicht an.
- Für die Bürofläche im EG steht eine Fläche von rund 160 m² zur Verfügung. Diese Flächen werden um EUR 11,00 netto fremdvermietet (Bürofläche ca. 160 m² à EUR 11,00).

Berechnung des Ertragswertes

Pachteinnahme Gesamtumsatz		
24 % von EUR 1.478.100,00	EUR	354.744,00
Fiktive Miete p.a. für Garagen		
EUR 12,00 x 3 Stück x 360 Tage	EUR	12.960,00
Fiktive Miete p.a. für Büro im EG		
EUR 160,00 x 11,00 EUR x 12	EUR	21.120,00
	EUR	388.824,00
Bewirtschaftungskosten, soweit vom Verpächter		
zu tragen 5,50 % (ohne Nachweis)	EUR -	21.385,32
Instandhaltung 1,25 % der NHK	EUR -	75.382,04
Jahresreinertrag des Gesamtbetriebes	**EUR**	**292.056,64**

Berechnung des prozentuellen Jahresreinertragsanteils des Inventars:

Umsatzbereich	*Betrag*	*Anteil ohne Inventar*	*Betrag*
Hotel	*354.744,00*	*78 %*	*276.700,32*
Garagen	*12.960,00*	*0 %*	*12.960,00*
Büro	*21.120,00*	*0 %*	*21.120,00*
	388.824,00		*310.780,32*
Prozentuelle Anteil ohne Inventar Durchschnitt		***79,93 %***	
Prozentuelle Anteil des Inventars		***20,07 %***	

Jahresreinertrag des Betriebes ohne Inventar

EUR 292.056,64 x 79,93 %		EUR	233.440,87
Bodenertragsanteil 7,5 %		EUR	- 29.343,60
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		EUR	204.097,27
Vervielfältiger bei 36 Jahren und 7,5 % = 12,35			
Ertragswert der baulichen Anlagen			
EUR 204.097,27 x 12,35 =		EUR	2.520.601,28
Bodenwert		EUR	391.200,00
- Kosten für Beseitigung der Baumängel	-	EUR	132.672,39
Ertragswert ohne Inventar		EUR	2.779.128.89
Ertragswert ohne Inventar gerundet		**EUR**	**2.779.100,00**

Jahresreinertrag des betrieblichen Inventars

EUR 292.056,64 x 20,07 %		EUR	58.615,77
Vervielfältiger bei 6 Jahren und 7,5 % = 4,69			
Ertragswert der Einrichtung und des Mobiliars			
EUR 58.615,77 x 4,69 =		EUR	274.907,96
Verkehrswert des Inventars		**EUR**	**275.000,00**

3.4. Ableitung des Verkehrswertes - Gewichtung

Der Verkehrswert ist aus den Marktverhältnissen abzuleiten. Bei einem Hotelbetrieb kommen ausschließlich der verschiedenen Verfahren der Ertragswertermittlung zum Tragen. Das Sachwertverfahren stellt hier keine geeignete Methode zur Feststellung des Verkehrs- bzw. Marktwerts dar. Der Wert

der Hotelimmobilie ist untrennbar mit dem Erfolg des Hotelbetriebs verbunden, der einzig durch das Ertragswertverfahren wiedergegeben wird. Es ist der Marktwert zu finden, also jener Betrag der am Markt bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Somit ist nicht die Fülle der vorhandenen Vermögenswerte oder deren Wiederbeschaffungswert entscheidend, sondern ausschließlich der Fähigkeit, aus dem Unternehmen künftig Erträge zu schöpfen. Basis ist somit einzig der zukunftsbezogene Ertragswert, bei dem die erwarteten Ergebnisse der nächsten Jahre und die daraus ableitbaren verfügbaren Einnahmenüberschüsse oder Cashflows als Maßzahlen herangezogen werden.
Im gegenständlichen Fall wird auch der Sachwert berücksichtigt, da aufgrund der Lage und der Raumaufteilung des Gebäudes und trotz der kurzen Betriebszeit des Hotels bereits erzielten Vollbelegstage mit einer guten Werbung und einer Steigerung der Zufriedenheitswerte der Gäste auch eine gute Chance besteht, die Auslastung auf über 220 Vollbelegstage auszuweiten.

Der abgeleitete Verkehrswert aus dem Ertragswert und dem Sachwert ergibt sich aus diesen beiden Faktoren mit einer Gewichtung von 1 : 5

Sachwert € 5.791.900,00 x 1 = € 5.791.900,00
Ertragswert € 2.779.100,00 x 5 = € 13.895.500,00
€ 19.687.400,00 / 6 = € 3.281.233,33

Verkehrswert ohne Inventar gerundet EUR 3.281.300,00

Leasingverträge

Im Zuge der Neuerrichtung des Hotels wurden auch einige Anschaffungen (siehe dazu die nachstehende Aufstellung) auf Leasingbasis erworben:

Leasingfirma	*Vertragsnr.*	*Verkäufer*	*Ware*	*Betrag brutto*	*Laufzeit Monat*		*offener Saldo*
abcfinance Leasing	1418979	Fa. HAAPO	Matrazen	14.945,61	61	fiktiv	4.000,00
Donau Leasing	42138487	Trackman	Golfsimulator	73.602,43	48	fix	54.956,59
Würth Leasing	1003337		Finnische Sauna	36.922,08	60	fix	16.190,92
abcfinance Leasing	1428656	Fa. Asut	IT Server	36.247,20	60	fiktiv	28.000,00
abcfinance Leasing	1419176	Sale u. lease back	Zutrittsanlage	32.585,15	60	fiktiv	26.000,00
easy leasing	481310		Mercedes Van		60	fix	36.864,91
easy leasing	491039		Kaffeeautomat	25.103,00	48	fix	1.629,91
easy leasing	469473	Rom Großküchen	Küchenausstattung	49.462,48	48	fix	9.757,41
easy leasing	474031		Snackautomat	12.000,00	48	fix	3.404,03
easy leasing	414036		TV-Geräte	25.000,00	36	fix	11.072,44
				305.867,95			**191.876,21**
		nicht betriebsnotwendig		**73.602,43**			**91.821,50**
		SUMME		**232.265,52**			**100.054,71**

Hinweis:

- *Mit „rot“ sind jene Anschaffungen markiert, die als nicht betriebsnotwendig angesehen werden und bei der weiteren Berechnung auch nicht mehr berücksichtigt werden.*
- Von den Leasingverträgen **„Snackautomat und TV-Geräte**“ lagen keine Rechnungsbeträge vor, hier wurden die Bruttobeträge grob geschätzt und in der o.a. Tabelle mit „blau“ markiert.
- Der aushaftende Saldo der abcfinance Leasing Geschäfte lag nicht vor und wurde vom SV geschätzt.

Anteil der Leasingfinanzierungen an den Gesamtinvestitionskosten:

Gesamtinvestitionskosten Hotel	EUR	6.030.563,00
Leasingfinanzierungen	EUR	232.265,52
SUMME	EUR	5.798.297,48

Die Leasinginvestitionen machen an den Gesamtinvestitionskosten einen Anteil von (EUR 232.265,52 / EUR 6.030.563,00 * 100) = ca. 3,80 % aus.

3.5. Verkehrswert ohne Wohn- und Pflegerecht

Der Marktanpassungszu-/abschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungszu-/abschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Diese Abschätzung wird anhand der folgenden Tendenzen durchgeführt:

- Lage: direkt an der Villacher Straße, kurzer Weg bis ins Stadtzentrum und zu Einkaufs- und Dienstleistungsbetrieben, gute Verkehrslage für ein Hotel, leicht zu erreichen, daher ist die Lage sehr gut und wird die Liegenschaft mit Aufschlägen zu veräußern sein.
- Ist das Immobilienangebot hoch, so werden sich potentielle Kaufinteressenten eher für ruhigere Lagen mit einer schöneren Aussicht entscheiden. Aktuell ist aber keine moderne touristische Liegenschaft in solcher zentralen Stadtlage verfügbar. Bei geringem Angebot und entsprechend hoher Nachfrage werden Interessenten für dieses Objekt bereit sein, auch einen höheren Preis zu bezahlen. Daher wird die Liegenschaft mit Zuschlägen zu veräußern sein.
- Sind in einem Hotelgebäude, das in den letzten Jahren eröffnet wurde noch kleinere Adaptierungen/Instandhaltungen zu tätigen, um das Objekt wiederum auf einen zeitgemäßen Modernisierungszustand zu bringen, so werden diese notwendigen Arbeiten und anfallenden Kosten eine Marktanpassung in der Regel notwendig machen.

Diese Tendenzen werden mit nachfolgendem Schema bewertet:

Merkmal	Gewicht	Punkte von 0 bis 1	hoch gering
Lage	40	+ 0,0	1 ← - - - - - - → 0
Immobilienangebot	30	+ 0,1	1 ← - - - - - - → 0
Adaptierungen	30	- 0,1	1 ← - - - - - - - → 0
	100		

Vgl. dazu DI R. Kröll, Köln, 2005

Verkehrswert Hotel	**EUR**	**3.281.300,00**
Marktanpassungszuschlag 4 %	**EUR**	**131.252,00**
Verkehrswert	**EUR**	**3.412.552,00**
Verkehrswert gerundet	**EUR**	**3.412.600,00**

Auf die mit Leasing angeschafften Anlagegüter entfällt folgender Anteil:

Verkehrswert gerundet	**EUR**	**3.412.600,00**
- **abzgl. Bodenwert**	**EUR**	**391.200,00**
	EUR	**3.021.400,00**
davon Leasingforderungen 3,8 %	**EUR**	**114.813,20**

Ein Ertragswertanteil von gerundet EUR 115.000,00 entfällt auf die mit Leasing angeschafften Anlagegüter.

3.6. Wohnungs- und Pflegerechte

Im C-Blatt der zwei Einlagezahlen ist jeweils ein Wohnungsrecht zugunsten Herrn Peter Winkler und Frau Christl Winkler im ersten Stock des Hauptgebäudes Villacher Straße 88 (dieser Gebäudeteil wurde im Zuge des Neubaus abgerissen) und eines Garagenplatzes auf der Parzelle 244/3 eingetragen. Die Betriebskosten für diesen Bereich trägt der Liegenschaftseigentümer.

Wohnungsrecht:

a) Die Übernehmerin Frau Patricia Bibiana Winkler-Robinig räumt mit Rechtswirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaften Einlagezahl 68 und 160 je Grundbuch 73404 Edling ihren Eltern Herrn Peter Winkler und Frau Christl Winkler in der abgeschlossenen Wohnung im ersten Stock des Hauptgebäudes Villacher Straße 88 samt Inventar die Dienstbarkeit des lebenslänglichen, unentgeltlichen und betriebskostenfreien Wohnungsgebrauchsrechtes ein. ----------
Hiemit ist die ausschließliche Nutzung des in der Garage südlich gelegenen KFZ-Abstellplatzes sowie die angemessene Mitbenützung aller dem gemeinsamen Gebrauch gewidmeten Einrichtungen und Anlagen des Hauses, insbesonders des Kellers sowie des Hausgartens verbunden. ----------
Der jeweilige Liegenschaftseigentümer hat für die auf die Berechtigten entfallenden Strom- und Heizkosten sowie Betriebskosten im Sinne des Mietrechtesgesetzes und öffentlichen Abgaben aufzukommen. Nach dem Ableben eines der Berechtigten steht diese Dienstbarkeit dem Überlebenden ungeteilt zu. ----------
Festgehalten wird, daß die Einräumung des gegenständlichen Wohnungsgebrauchsrechtes für Frau Christl Winkler in Erfüllung der gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung erfolgt. ------

Des Weiteren ist das Recht der Pflege und Wartung eingetragen

b) Die Übernehmerin Frau Patricia Bibiana Winkler-Robinig räumt mit Rechtswirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaften Einlagezahl 68 und 160 je Grundbuch 73404 Edling ihren Eltern Herrn Peter Winkler und Frau Christl Winkler im Falle der Krankheit und Gebrechlichkeit die Reallast der liebevollen Wartung und Pflege, einschließlich der Erbringung der sonstigen erforderlichen persönlichen Dienste, insbesondere der rechtzeitigen und guten Zubereitung der ortsüblichen und der dem jeweiligen Gesundheitszustande angepaßten Mahlzeiten ein, wobei jedoch die Berechtigten für die auf sie entfallenden Lebensmittelkosten selbst aufzukommen haben. Diese Wartungs- und Pflegeverpflichtung ist lediglich im Hause Villacher Straße 88 und nur insoweit unentgeltlich zu erbringen, als nicht Pflegegelder oder sonstige Sozialhilfeleistungen zur Ausschüttung gelangen, welche der jeweiligen Pflegeperson zustehen. Nach dem Ableben eines der Berechtigten steht dem Überlebenden diese Reallast ungeteilt zu. Im Rahmen dieser Reallast hat die Übernehmerin die unter a) angeführten Betriebskosten zu leisten. ----------
Festgestellt wird, daß mit dem Ableben eines der aus der Reallast Berechtigten keine weitere grundbücherliche Sicherstellung mehr zu erfolgen hat.----------

Prämissen:

- Durchschnittliche restliche Lebenserwartung der Berechtigten zum Bewertungsstichtag:
  - Christl Winkler, geb. 06-12-1951 = 87,77 Jahre (d.h. 14,73 Jahre)

Berechnung der ferneren Lebenserwartung
gemäß Sterbetafel 2021/2023 geglättet

Geburtsdatum:	06.12.1951
Stichtag:	19.12.2024
Geschlecht:	Weiblich
Fernere Lebenserwartung:	**14.73** Jahre
Erwartetes Alter:	**87.77** Jahre

  - Peter Winkler, geb. 18-03-1949 = 88,45 Jahre (d.h. 12,69 Jahre)

Berechnung der ferneren Lebenserwartung
gemäß Sterbetafel 2021/2023 geglättet

Geburtsdatum:	18.03.1949
Stichtag:	19.12.2024
Geschlecht:	Männlich
Fernere Lebenserwartung:	**10.69** Jahre
Erwartetes Alter:	**86.45** Jahre

Aufgrund der längeren Lebenserwartung wird für die Wohneinheit nur das Wohnrecht für Frau Christl Winkler berechnet.

- Die Wohnfläche wird für die Wohnung (diese wurde im Zuge des Neubaus bereits abgerissen) mit ca. 60 m² (lt. Auskunft von Frau Winkler-Robinig) festgelegt.
- Der Mietpreis pro m² Wohnfläche wird gemäß Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO, Klagenfurt, ausgehend vom normalen Nutzungswert und der Lage mit EUR 7,00 netto festgesetzt.
- Die Heizkosten und anteiligen Betriebskosten sind vom Liegenschaftseigentümer zu bezahlen.

Für eine Wohnung ist gemäß der österreichischen Mietervereinigung mit folgenden Betriebskosten zu rechnen:

Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen bei 161,7 Euro pro Wohnung bzw. 2,5 Euro pro Quadratmeter. Die Mietkosten beziehen sich auf hochgerechnet 1,77 Millionen Hauptmiet- wohnungen in Österreich. In den Betriebskosten sind Wasser- bzw. 12.06.2024

Statistics Austria
https://www.statistik.at › announcement › 2024/06 PDF

Zuzüglich angenommener Stromkosten von fiktiv EUR 40,00 pro Monat.

Somit ergeben sich pro Monat folgende Belastungen

Miete 60 m² à EUR 7,00	EUR 420,00
BK 60 m² à EUR 2,50	EUR 150,00
Monatliche Stromkosten pauschal	EUR 40,00
Garagenplatz monatlich	EUR 50,00
	EUR 660,00

• **Wohnrecht**			
Geburtsjahr	1951	Geschlecht	weiblich
Fälligkeit	monatlich	Zahlungsweise	vorschüssig
Zinssatz	4,00 %	Laufzeit	15 Jahre
vermietbare Fläche	60	fiktive Miete / m²	7,00
		fiktive Miete inkl. BK	660,00
Kap.Faktor	11,041	Reduktionsfaktor	0,4648
Barwert			83.763,50

Wert des „Wohnrechts“ **EUR 83.800,00**

Reallast der Wartung und Pflege für Christl Winkler, geb. 06.12.1951 und Peter Winkler geb. 18.3.1949

Im Zuge der Übergabe der Liegenschaft ist grundbücherlich die Reallast der Wartung und Pflege einverleibt (Notariatsakt vom 29.12.2009 Punkt 3b).

Berechnung nach versicherungsmathematischen Kriterien

Prämissen:

- Durchschnittliche restliche Lebenserwartung der Berechtigten zum Bewertungsstichtag im Jahr 2024:
  Christl Winkler, geb. 06-12-1951 = 14,73 Jahre
  Peter Winkler, geb. 18-03-1949 = 10,69 Jahre
- Für die Erbringung der Arbeitsleistungen (Arbeitszeit für Verpflegung, Reinigung usw.) für die Eltern im Krankheitsfall bzw. bei Bedarf wird pauschal ein Betrag von EUR 140,-- monatlich als Aufwand einkalkuliert.
- Eingeschätzte Pflegestufe 3 mit einem monatlichen Pflegebedarf von 120 Stunden.
- Der Stundensatz für die Pflegehilfe eines sozialen Dienstes beträgt heute EUR 25,00.
- Pflegewahrscheinlichkeit für eine Frau mit 73 Jahren beträgt 10,59 %, für einen Mann mit 75 Jahren 9,75 % (Blätter der deutschen Gesellschaft für Versicherungsmathematik)
- Kapitalisierungszinssatz 4 %

Reallast des Arbeitseinsatzes

Monatlicher Arbeitsaufwand für die Eltern:
Monatlicher Betrag EUR 140,00
Jährlicher Aufwand EUR 1.680,00

Kapitalisierungsfaktor bei 73 Jahren und 4 %

Faktor lt. Leibrententafel	**11,0410**
- Reduktionsfaktor	**- 0,4648**
	10,5762

Barwert der Verpflichtung des Arbeitsaufwandes

EUR 1.680,00 x 10,5762 = EUR 17.768,02

Reallast der Wartung und Pflege

Der Liegenschaftseigentümer ist verpflichtet für Christl Winkler, geb. 06.12.1951 und Peter Winkler, geb. 18.03.1949 **die Reallast** der Wartung und Pflege auf seine Kosten zu übernehmen.

Daraus ergibt sich für den Eigentümer der Liegenschaft eine zu erwartende Last, die sich aus den nachfolgenden Prämissen wie folgt berechnet:

Prämissen:

- Lt. Frau Winkler-Robinig sind die Eltern derzeit nicht pflegebedürftig. Daher wird die Last mit der Pflegestufe 3 mit einem monatlichen Pflegebedarf von 120 Stunden kalkuliert.
- Der Stundensatz für die Pflegehilfe eines sozialen Dienstes wird mit EUR 25,00 angesetzt.
- Kapitalisierungszinssatz 4 %

Monatlicher Pflegeaufwand:

120 Stunden x EUR 25,00	EUR	3.000,00
- zustehendes Pflegegeld Stufe 3	EUR	551,60
	EUR	2.448,40
Jährlicher Pflegeaufwand	EUR	29.380,80

Pflegeaufwand für Herrn Peter Winkler

Kapitalisierungsfaktor bei 75 Jahren und 4 %

Faktor lt. Leibrententafel 2010/2012	9,847
- Reduktionsfaktor	- 0,4648
	9,3822

Pflegewahrscheinlichkeit beträgt 9,75 %

Barwert der Pflegeverpflichtung

EUR 29.380,80 x 9,75 % = EUR 2.864,63 x 9,3822 = EUR 26.876,53

Wert der „Reallast Pflege“ Herr Winkler EUR 26.900,00

Pflegeaufwand für Frau Christl Winkler

Kapitalisierungsfaktor bei 73 Jahren und 4 %

Faktor lt. Leibrententafel 2010/2012	11,041
- Reduktionsfaktor	- 0,4648
	10,5762

Pflegewahrscheinlichkeit beträgt 10,59 %

Barwert der Pflegeverpflichtung

EUR 29.380,80 x 10,59 % = EUR 3.111,43 x 10,5762 = EUR 32.907,07

Wert der „Reallast Pflege“ Frau Winkler **EUR 32.900,00**

SUMME Reallasten:

Wohnungsrecht	EUR	83.800,00
Arbeitsleistung	EUR	17.800,00
Reallast Pflege Hr. Winkler	EUR	26.900,00
Reallast Pflege Fr. Winkler	EUR	32.900,00
SUMME	**EUR**	**161.400,00**

Wert der Reallasten
Arbeitsaufwand, Wohnungsrecht, Wartung und Pflege
(bewertet nach versicherungsmathematischen Kriterien)
gerundet
EUR 161.400,00

3.7. Verkehrswert mit Berücksichtigung der Reallasten

Der Marktanpassungsabschlag kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich anhand wertrelevanter Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Wenn ein Gebäude mit einem Wohnrecht belastet ist, so wird eine Marktanpassung notwendig sein, auch unter dem Aspekt, dass die Lebenserwartung der Wohnrechtsbegünstigten über die statistisch errechnete Lebensdauer hinausgeht und der Rechtsunsicherheit über die endgültige Laufzeit des eingeräumten

Wohnungsrechtes. Da sich dieses Wohnungsrecht nur auf eine Teilfläche des Gesamtobjektes bezieht und seit dem Neubau die ursprüngliche Wohnung abgerissen wurde und damit es auch rechtlich unklar ist, wo im Gebäude welche Fläche dazu herangezogen werden, wird im gegenständlichen Fall ein Marktanpassungsabschlag von 5 % angesetzt.

Verkehrswert ohne Inventar und ohne Reallasten	**EUR**	**3.412.600,00**
- Reallast Wohnungsrecht, Wartung und Pflege	**EUR**	**- 161.400,00**
	EUR	**3.251.200,00**
- abzüglich Marktanpassungsabschlag 5 %	**EUR**	**- 162.560,00**
Verkehrswert	**EUR**	**3.088.640,00**

Der Verkehrswert der Liegenschaft der EZ 68 und 160
Hotel mit Garage und Parkfläche
Villacher Straße 88
A-9800 Spittal an der Drau
GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau
beträgt zum Bewertungsstichtag
gerundet

Wert unbelastet EUR 3.410.000,00 (exkl. USt.)

Wert der Reallasten EUR 161.400,00

Wert belastet EUR 3.090.000,00 (exkl. USt.)

Der Verkehrswert des Inventars der EZ 68 und 160

Hotel mit Garage und Parkfläche

Villacher Straße 88, A-9800 Spittal an der Drau

GB 73404 Edling, BG Spittal an der Drau

beträgt zum Bewertungsstichtag

gerundet

EUR 275.000,00 (exkl. USt.)

darin enthalten ein Leasinganteil von gerundet

EUR 115.000,00 (exkl. USt.)

St. Jakob am 26.01.2025

---

der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige