

19 S 102/24 h
Landesgericht Innsbruck

Masseverwalter
Dr. Christian Girardi LL.M.
Maximilianstraße 29/P
6020 Innsbruck

Schuldnerin
Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H.
Kirchplatzl 147
6105 Leutasch

Befund und Gutachten zum Verkehrswert

Ferienhotel mit Parkplatz („Sporthotel Xander“ 4****)
Einlagezahl 78 in Katastralgemeinde 81118 Leutasch
Kirchplatzl 147, 6105 Leutasch

Bewertungstichtag 26. September 2024

Gegenstand des Gutachtens



Orthofoto EZ 78



Luftaufnahme Südwestansicht Grundstück .1/1 (Hotel)



Luftaufnahme Grundstück 2/6 (Parkplatz mit Garage)



Luftaufnahme Grundstück 2/6 (Parkplatz) im Vordergrund sowie Grundstück .1/1 (Hotel) im Hintergrund

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN | 7 |
| 1.1 | Gegenstand der Bewertung..... | 7 |
| 1.2 | Zweck des Gutachtens | 7 |
| 1.3 | Auftraggeber | 7 |
| 1.4 | Bewertungsstichtag | 7 |
| 1.5 | Befundaufnahme und Lokalaugenschein..... | 8 |
| 1.6 | Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens..... | 8 |
| 1.7 | Erklärung des Sachverständigen | 11 |
| 2 | BEFUND..... | 13 |
| 2.1 | Makro- und Mikrolage..... | 13 |
| 2.2 | Verkehrsanbindung | 15 |
| 2.3 | Einzugsgebiet..... | 16 |
| 2.4 | Infrastruktur | 17 |
| 2.5 | Lagebeurteilung..... | 18 |
| 2.6 | Grundbuch | 19 |
| 2.7 | Grundstücksbeschreibung..... | 24 |
| 2.7.1 | Eigenschaften und Anschlüsse..... | 24 |
| 2.7.2 | Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen..... | 26 |
| 2.7.3 | Gefahrenzonen..... | 28 |
| 2.7.4 | Immissionen | 28 |
| 2.7.5 | Altlastenatlas/Verdachtsflächenkataster | 29 |
| 2.8 | Gebäudebeschreibung | 30 |
| 2.8.1 | Überblick | 30 |
| 2.8.2 | Gebäudepläne..... | 36 |
| 2.8.3 | Grundrisskonzeption..... | 36 |
| 2.8.4 | Flächenaufstellung | 37 |
| 2.8.5 | Technische Beschreibung | 38 |
| 2.8.6 | Bau- und Erhaltungszustand..... | 39 |
| 2.8.7 | Baumängel und Bauschäden..... | 39 |
| 2.8.8 | Inventar | 40 |
| 2.8.9 | Außenanlagen | 40 |
| 2.8.10 | Betriebsanlagengenehmigung | 40 |

| | | |
|--------|---|----|
| 2.8.11 | Energieausweis | 41 |
| 2.9 | Bestandsverhältnisse | 41 |
| 2.10 | Neubauprojekt 2023 | 41 |
| 2.11 | Ertragssituation | 42 |
| 2.11.1 | Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H. | 42 |
| 2.11.2 | Betriebsform | 45 |
| 2.11.3 | Hotelbewertungen..... | 46 |
| 2.11.4 | Nächtigungen | 48 |
| 2.11.5 | Konkurrenzsituation | 53 |
| 2.11.6 | Preisniveau Leutasch und Mösern | 53 |
| 3 | GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)..... | 55 |
| 3.1 | Bewertungsverfahren, Ansätze und Verkehrswert | 55 |
| 3.1.1 | Bewertungsverfahren..... | 56 |
| 3.1.2 | Umsatzsteuer | 56 |
| 3.1.3 | Ableitung Bodenwert | 56 |
| 3.1.4 | Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen | 59 |
| 3.1.5 | Ableitung Gebäudealter/Restnutzungsdauer | 60 |
| 3.1.6 | Ableitung Liegenschaftszinssatz | 60 |
| 3.2 | Sachwertermittlung..... | 61 |
| 3.2.1 | Bodenwertermittlung..... | 61 |
| 3.2.2 | Bauwertermittlung..... | 62 |
| 3.2.3 | Zusammenfassung Sachwert | 63 |
| 3.3 | Ertragswertermittlung | 63 |
| 3.4 | Rechte und Lasten | 65 |
| 3.5 | Verkehrswert | 66 |
| 4 | ANHANG | 67 |

Abkürzungen

| | | |
|-------|-------|---|
| BG | ..... | Bezirksgericht |
| BGF | ..... | Bruttogrundfläche |
| EH | ..... | Einheit(en) |
| EUR | ..... | Euro |
| EZ | ..... | Einlagezahl (Grundbuchskörper) |
| FeWo | ..... | Ferienwohnung(en) |
| GB | ..... | Grundbuch |
| GST | ..... | Grundstück (früher: Grundparzelle Gp. bzw. Bauparzelle Bp.) |
| KG | ..... | Katastralgemeinde |
| LBG | ..... | Liegenschaftsbewertungsgesetz |
| NFF | ..... | Nutzflächenfaktor (= NGF/BGF) |
| NGF | ..... | Nettogrundfläche |
| NHK | ..... | Neuherstellungskosten (Gebäude) |
| TBO | ..... | Tiroler Bauordnung |
| tiris | ..... | Tiroler Raumordnungsinformationssystem (Land Tirol) |
| TROG | ..... | Tiroler Raumordnungsgesetz |
| TZ | ..... | Tagebuchzahl |
| V | ..... | Vervielfältiger |
| VBT | ..... | Vollbelegstage (Auslastungstage) |

Rechtsgrundlagen und Literatur

- Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG), BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802-1 (1.3.2022) – Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022), LGBl. Nr. 43/2022
- Kothbauer/Reithofer – Liegenschaftsbewertungsgesetz (Praxiskommentar, 2013)
- Seiser/Kainz – Der Wert von Immobilien, 2. Auflage (2014)
- Bienert/Funk (Hrsg.) – Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage (2014)
- Heimo Kranewitter – Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage (2017)
- Bienert/Wagner (Hrsg.) – Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage (2018)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Heft 3/2024 (2024)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten – Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2020)
- Amt der Tiroler Landesregierung - Tiroler Rauminformationssystem tirisMaps 3.0 (kurz „tiris“)
- HypZert Studie Bewertung von Hotelimmobilien – HypZert Fachgruppe Hospitality (2024)

1 ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Einlagezahl 78 in Katastralgemeinde 81118 Leutasch mit 4****-Ferienhotel und Parkplatz („Sporthotel Xander“).

1.2 Zweck des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie nach ÖNORM B1802-1 (Liegenschaftsbewertung) im Zuge des Insolvenzverfahrens mit dem Aktenzeichen 19 S 102/24h (Landesgericht Innsbruck).

Schuldnerin:

Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H.
Kirchplatzl 147
6105 Leutasch
FN 47291x

Beteiligter (Schuldnervertreter):

Kasseroler & Partner Rechtsanwälte OG
Lieberstraße 3
6020 Innsbruck

Masseverwalter:

Dr. Christian Girardi LL.M.
Maximilianstraße 29/P
6020 Innsbruck

1.3 Auftraggeber

Der Auftrag zur Gutachtenserstattung wurde dem Sachverständigen am 10. September 2024 durch Masseverwalter Dr. Christian Girardi LL.M. erteilt.

1.4 Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 26. September 2024 als Tag des Lokalaugenscheines der Liegenschaften.

1.5 Befundaufnahme und Lokalaugenschein

Der Befund bildet die Basis für die Bewertung. Er dokumentiert einerseits festgestellte objektive Tatsachen sowie Informationen und enthält andererseits die Beurteilung durch den Gutachter. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Dieser Lokalaugenschein samt Erstellung der beispielhaft beigefügten Fotodokumentation erfolgte am 26. September 2024. Dabei waren nachfolgende Personen anwesend:

- Dr. Klaus Ennemoser, Gesellschafter und Geschäftsführer
- Petra Bühler, Hotelangestellte (Direktion), teilweise anwesend
- Mag. Florian Haag, Sachverständiger

Das Bewertungsobjekt konnte im Zuge des Lokalaugenscheines, auch aus Rücksichtnahme auf den aufrechten Hotelbetrieb und die teilweise Zimmerbelegung (Personalzimmer, Gästezimmer), nur eingeschränkt besichtigt werden. Die nicht besichtigten Einheiten entsprechen laut Auskunft hinsichtlich Ausstattung und Qualität den besichtigten Einheiten, was insofern schlüssig ist, als dass die besichtigten Einheiten allesamt sehr ähnlich bis nahezu ident sind.

1.6 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Grundbuchauszug KG 81118 Leutasch EZ 78 vom 16.9.2024
- diverse Abfragen im Tiroler Raumordnungssystem tiris vom 16.9.2024 (zum Teil in Befund und Gutachten abgebildet):
 - Katastralmappenauszug
 - Orthofotos
 - Versorgungseinrichtungen
 - Verkehr
 - Flächenwidmungsplan
 - Gefahrenzonenplan etc.
- Abfrage Verdachtsflächenkataster vom 16.9.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte auf dem Bauamt der Gemeinde Leutasch am 19.9. sowie 26.9.2024:
 - Neubau Hotel/Gasthof:
 - Abbruchbescheid vom 13.5.1977
 - Bescheid des Bundesdenkmalamtes (Zl. 4973/77) vom 6.7.1977
 - Aufhebung der Unterschutzstellung des Bundesdenkmalamtes (Zl. 51/18/77/Me) vom 19.12.1977

- Einreich- und Polierplanunterlagen (Tektur) vom 3.5. und 5.5.1977
- Baubescheid (153-70) vom 10.11.1970
- Bewilligung des Baubezirksamtes Imst (Zl. B5113/1-77) zweier Zu- und Abfahrten zu Grundstück 2/6 vom 27.12.1977
- Errichtung von 3 Garagen:
 - Einreichplan vom 10.8.1983
 - Baubescheid vom 18.8.1983
- Zubau einiger Saunanebenräume, Vergrößerung der Fenster im Dachgeschoß:
 - Einreichplanunterlagen vom Dezember 1988
 - Baubescheid (153-1/89) vom 20.4.1989
- Zu- und Umbau einer Badelandschaft:
 - Einreichplanunterlagen vom Mai 1991
 - Baubescheid (153-12/91) vom 23.9.1991
- Zu- und Umbau Kellergeschoß und Hallenerweiterung im Erdgeschoß:
 - Einreichplanunterlagen vom Mai 1992
 - Baubescheid (153-24/92) vom 20.8.1992
- Bauanzeige Terrassengestaltung und Fassade sowie Vordach:
 - Einreichplanunterlagen vom 14.2.2008
 - Kenntnisnahme der Bauanzeige durch die Gemeinde (153-4a/08) vom 8.4.2008
- Abbruch Bestandsobjekt und Neubau Beherbergungsbetrieb:
 - Einreichplanunterlagen vom 6.6.2023
 - Baubescheid (153-21/2023) vom 16.10.2023
- Bescheid vom 10.11.1970, TBO, 153-70, baubehördliche Genehmigung für einen Um- und Zubau
- Bescheid vom 23.12.1977, GewO, 3-4310/5, Konzessionsansuchen
- Bescheid vom 28.07.1978, GewO, 3-2825/2, gewerbepolizeiliche Bewilligung einer Propangasanlage
- Bescheid vom 03.05.1984, IIa - 15.805/1
- Bescheid vom 16.02.1987, GewO, 3-9198/5-B, 3-9198/3-A, gewerberechtliche Bewilligung
- Bescheid vom 01.03.1988, GewO, 3 - 9198/6-B, Auflagen
- Bescheid vom 20.11.1991, GewO, 3-9198/91-C, Neue Auflagen für Betriebsanlage
- Bescheid vom 18.08.1993, GewO, 3-9198/85-A, Änderung BA
- Bescheid vom 06.06.2007, GewO, 3.1-1949/04-B-25, Genehmigung der Änderung
- Bescheid vom 13.01.2010, GewO, 3.1-1949/04-B-49, Zusätzliche Auflagen
- Bescheid vom 23.11.2016, GewO, 3.1-1949/04-A-67, Vorschreibung eines Sanierungskonzept für die Betriebsanlage
- Bescheid vom 23.11.2016, GewO, 3.1-1949/04-A-66, Andere bzw. zusätzliche Auflagen

für die Betriebsanlage

- Bescheid vom 09.09.2014, GewO, 3.1-1949/04-A-22, Andere bzw. zusätzliche Auflagen für die Betriebsanlage
- Bescheid vom 12.09.2018, GewO, IL-GAS-1949/1/87-2018, Änderung Betriebsanlage
- Jahresabschluss 2018/2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anlagenverzeichnis)
- Jahresabschluss 2020/2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anlagenverzeichnis)
- Jahresabschluss 2021/2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anlagenverzeichnis)
- Jahresabschluss 2022/2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anlagenverzeichnis)
- Umsatzstatistik aus Hotelsoftware Elite (Soll-Statistik) 2018/19
- Umsatzstatistik aus Hotelsoftware Elite (Soll-Statistik) 2019/20
- Umsatzstatistik aus Hotelsoftware Elite (Soll-Statistik) 2020/21
- Umsatzstatistik aus Hotelsoftware Elite (Soll-Statistik) 2021/22
- Umsatzstatistik aus Hotelsoftware Elite (Soll-Statistik) 2022/23
- Nächtigungszahlen Sporthotel Xander 2018 - 2024
- Nächtigungszahlen Gemeinde Leutasch 2013 - 2023
- Umsatz und Erlösberichte der Schuldnerin ab 2018/19
- Land Tirol - Tourismus Landesstatistik Winter 2023/24
- Land Tirol - Tourismus Landesstatistik Sommer 2023
- Internetauftritt www.xander-leutasch.at laufend abgefragt
- Internetauftritt Tourismusverband Leutasch, booking.com, tripadvisor, Holidacheck laufend abgefragt
- Kaufvertrag vom 30.3.1978 samt Nachtrag vom 14.7.1982 (BG 811 TZ 9203/1982)
- Tauschvertrag vom 16.10.1992 (BG 811 TZ 13547/1993)
- Pachtvertrag vom 27.4.1994
- Vermessungsurkunde vom 28.2.2023 (BG 811 TZ 4488/2023)
- Unterlagen zur gewerberechtl. Änderungsgenehmigung und brandschutztechnischen Sanierung vom 18.8.2017 samt Planunterlagen und Ergänzung vom 10.1.2018
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen (laufend erhoben und aktualisiert)
- Benchmarks/Fitnesscheck Hotellerie Kohl & Partner/ÖHT/Prodinger 2023 und 2024
- Besichtigung samt Fotodokumentation vom 26.9.2024

1.7 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige ist beim listenführenden Präsidenten des Landesgerichtes Innsbruck in die Liste der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für folgende Fachgebiete eingetragen:

- 94.10 gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser
- 94.65 Baugründe
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Die im Gutachten dargestellten Karten und Orthofotos sind nicht maßstabsgetreu abgebildet und sollen dem Leser lediglich einen Überblick über die Makro- und Mikrolage der bewerteten Liegenschaft vermitteln. Die dargestellten Luftbilder haben keinen Anspruch auf Aktualität, da die diesbezüglichen tiris-Datenbanken nicht tagaktuell gehalten werden (können). Neubauten und dergleichen können dadurch erst zu einem späteren Zeitpunkt im Luftbild ersichtlich werden. Bei den angeführten Zeit- und Entfernungsangaben handelt es sich um ca.-Angaben, welche ebenfalls bloß einen groben Überblick über die bestehenden Entfernungen verschaffen sollen. In Abhängigkeit von Verkehrslagen etc. können diese Angaben durchaus variieren.

Der Gutachter haftet nicht für unrichtige oder unvollständige Angaben im Grundbuch. Diesbezüglich wird auf den Vertrauensgrundsatz des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Alle im gegenständlichen Gutachten gemachten Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeit(en) sowie zu Grund und Boden erfolgen auf Basis der vorliegenden Unterlagen, der Erhebungen am Bauamt, den Angaben des Auftraggebers, der Befundaufnahme sowie des Lokalaugenscheines (Besichtigung).

Im Zuge des Lokalaugenscheines wurden keine Baustoffprüfungen und keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Nicht gegenständlich ist - soweit vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen.

Im Falle der Verwendung des Gutachtens für abgabenrechtliche Zwecke wird darauf hingewiesen, dass die Behörde in Ausübung der freien Beweiswürdigung gem. § 167 Abs. 2 BAO

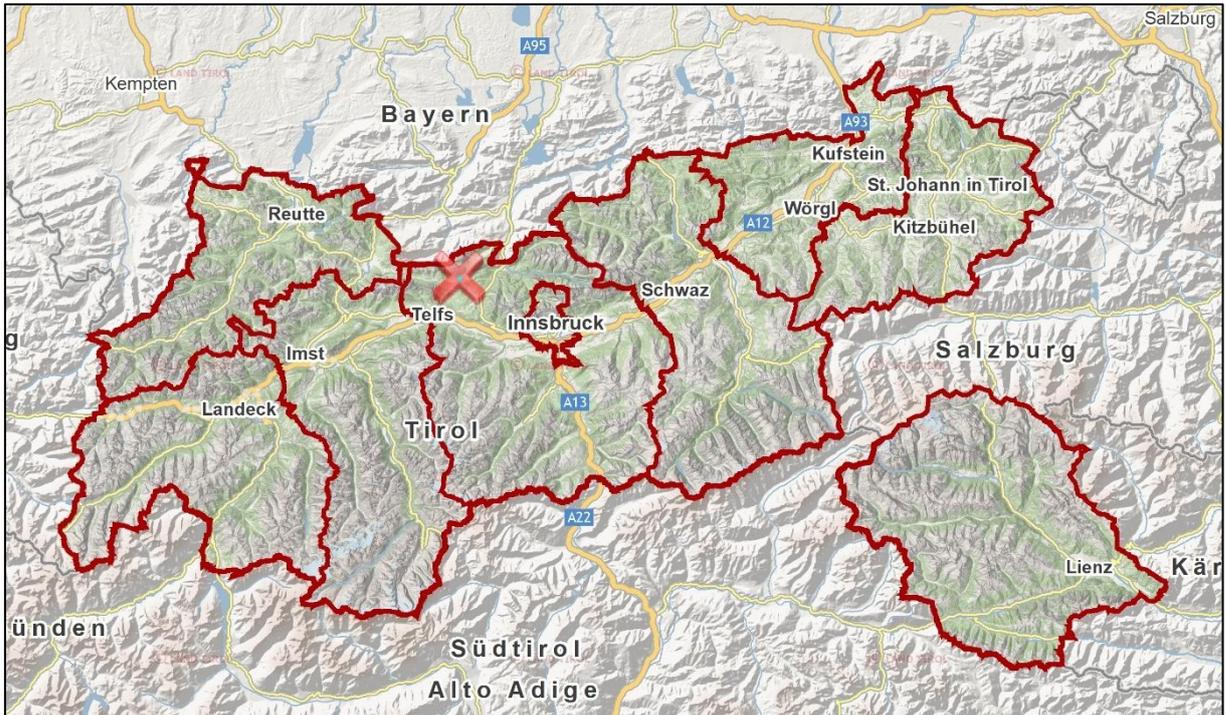
auch einem anderen als dem gegenständlichen Sachverständigengutachten, etwa dem eines Amtssachverständigen, folgen kann.

Der fertigende Gutachter erklärt sich fremd zu den Parteien/Auftraggebern und gibt unter Bezugnahme auf den Sachverständigeneid das gegenständliche, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab. Eine Weitergabe des Gutachtens oder Teilen des Gutachtens an Dritte für andere als in Punkt 1.2 genannte Zwecke ist nur nach vorheriger Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

2 BEFUND

2.1 Makro- und Mikrolage

Bei der Makrolage handelt es sich um den Großraum rund um die Liegenschaft (Bundesland, politischer Bezirk) sowie um eine allgemeine Beschreibung der Ortschaft (Bevölkerung, Wirtschaft). Bei der Mikrolage handelt es sich um die Lage der Immobilie im Ortsverbund beziehungsweise die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft.



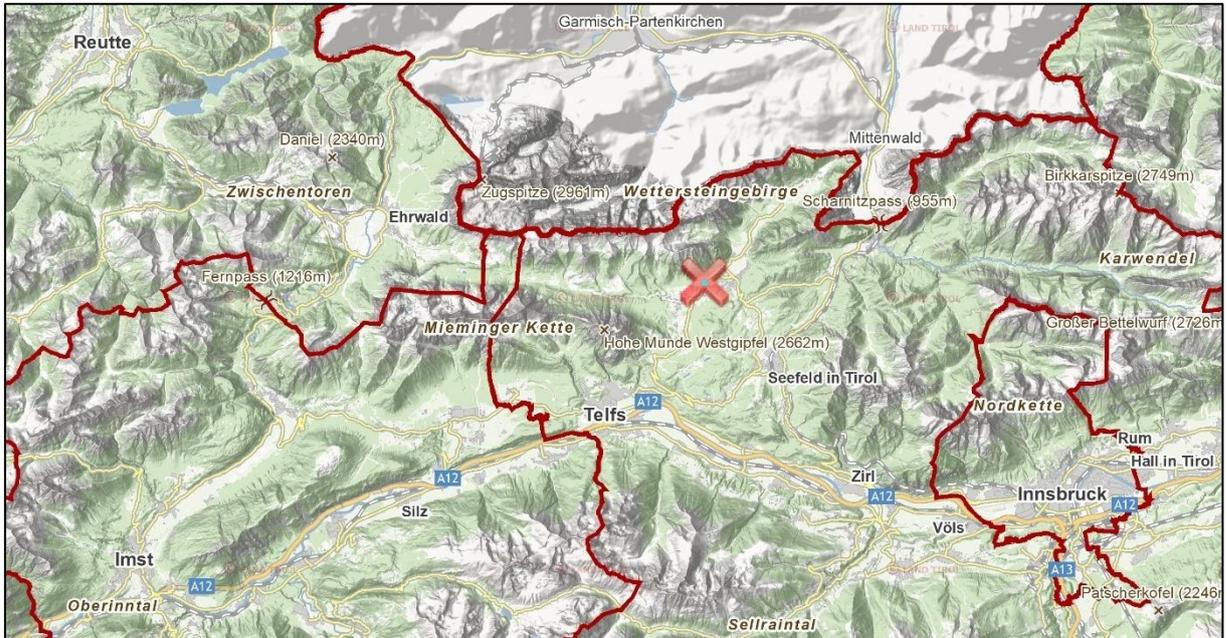
Lage im Bundesland

Die Gemeinde Leutasch liegt im Verwaltungsbezirk Innsbruck-Land und fällt in die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innsbruck (Dienststelle 811).

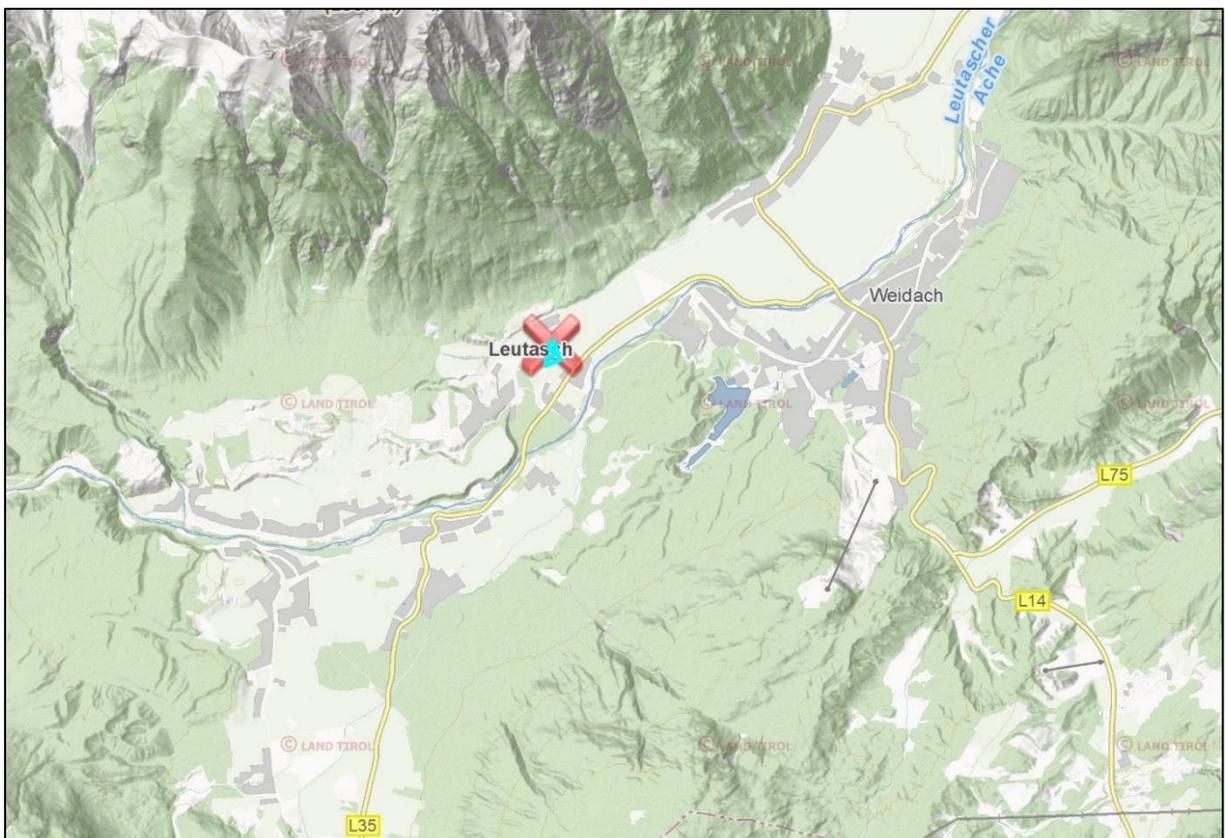
Leutasch befindet sich nördlich oberhalb des Inntales sowie nordwestlich der Landeshauptstadt Innsbruck im Leutaschtal, einem Hochtal an der Leutascher Ache, das am südlichen Fuße des Wettersteingebirges liegt und sich bis zur Leutaschkamm erstreckt, die wiederum bei Mittenwald die Grenze zur Bundesrepublik Deutschland bildet. Rund um Leutasch, teilweise getrennt durch Gebirgszüge, liegen die Gemeinden Wildermieming, Telfs, Seefeld, Scharnitz sowie auf deutscher Seite Garmisch-Partenkirchen und das bereits erwähnte Mittenwald. Die höchste Erhebung von Leutasch ist der Hochwanner im Grenzgebiet zu Wildermieming und Garmisch-Partenkirchen mit einer Höhe von 2.744 m.

Der Ort, in dem per 1.1.2024 rund 2.530 Einwohner leben, verfügt über zahlreiche Weiler, die

sich im Wesentlichen in Oberleutasch, Unterleutasch und Neuleutasch zusammenfassen lassen. Die Bewertungsgegenstände liegen unmittelbar neben der Pfarrkirche mit Friedhof im Ortsteil Kirchplatzl, das, wie das touristische Zentrum Weidach, zu Oberleutasch zählt. Dem Grundstück .1/1 (mit Ferienhotel) ist die Adresse ‚Kirchplatzl‘ Hausnummer 147 in 6105 Leutasch zugewiesen.



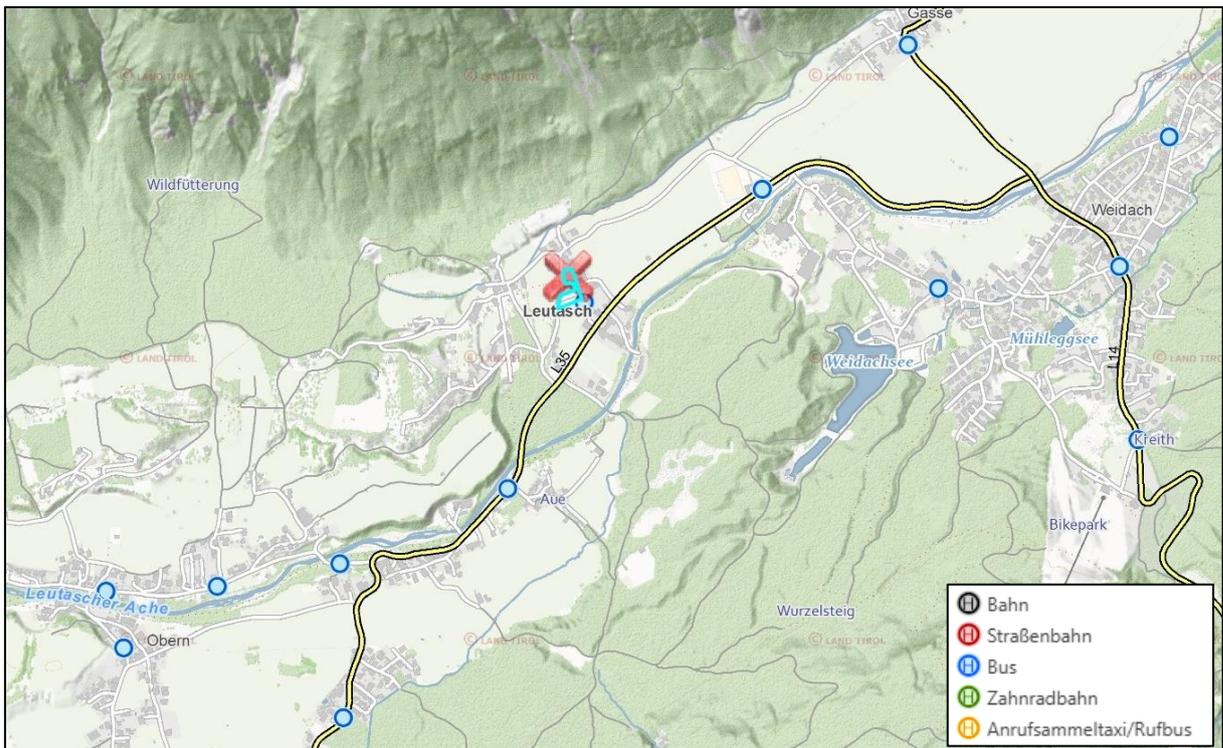
Lage im Verwaltungsbezirk Innsbruck-Land bzw. Großraum Innsbruck



Lage im Ortsverbund

Der Ort verfügt über eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Betriebe, die überwiegend unmittelbar, zumindest aber mittelbar, vom Tourismus der Region mit dem touristischen Hauptort Seefeld (Tourismusverband Seefeld, Leutasch, Mösern, Reith und Scharnitz) abhängig sind. Nennenswerte Leitbetriebe bestehen keine. In und um Leutasch gibt es diverse Wanderwege, Langlaufloipen, Skilift (lediglich 5,2 Pistenkilometer, ein Dreier-Sessellift) und Bikepark (Katzenkopf) sowie ein öffentliches Hallenbad.

2.2 Verkehrsanbindung



Öffentlicher und Individualverkehr

Anbindung an den Individualverkehr

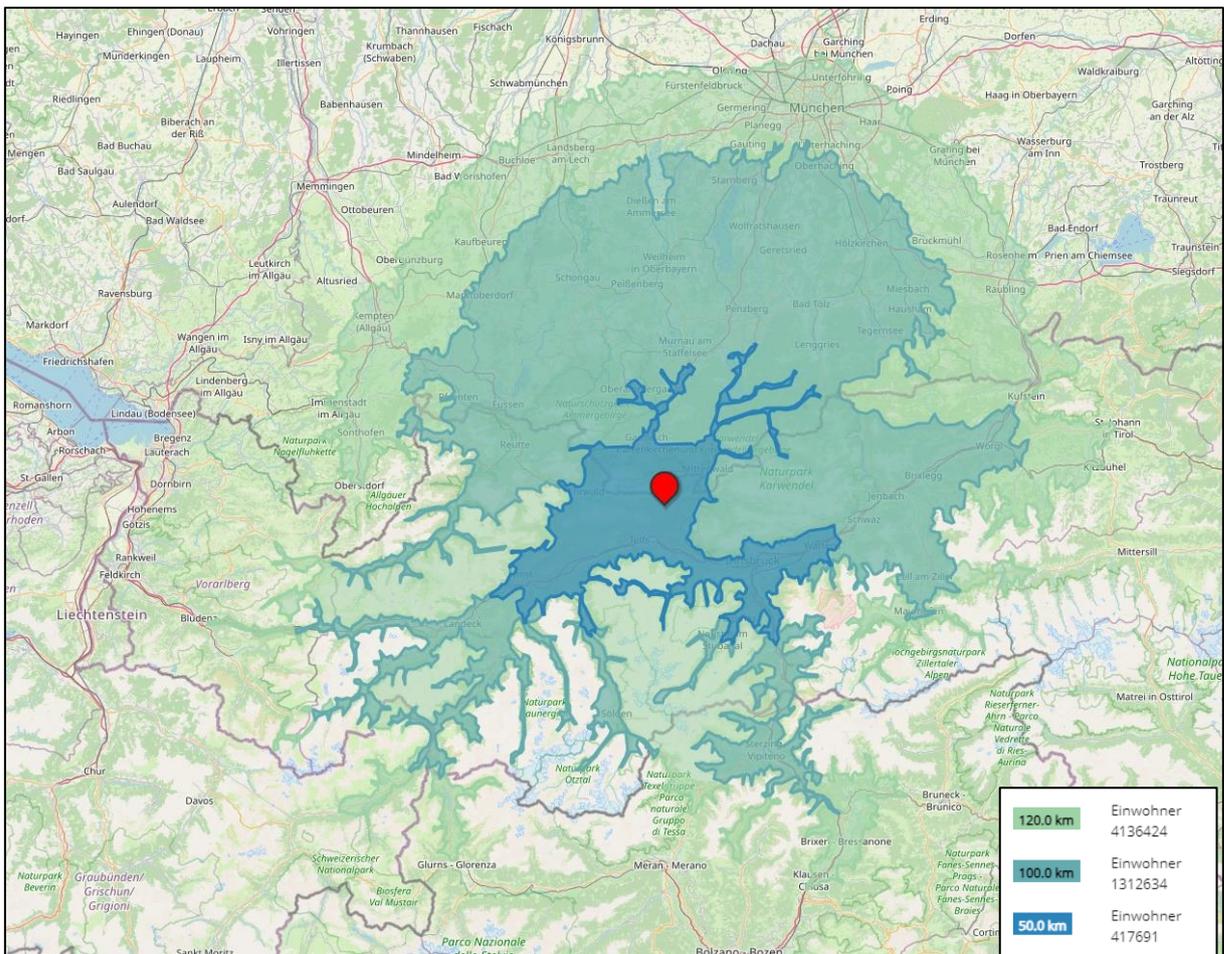
Im Individualverkehr ist Leutasch gut erreichbar. Die nächste Autobahnanschlussstelle an die A12 Inntalautobahn befindet sich bei Telfs in ca. 14 km oder 15 bis 20 Fahrminuten Entfernung. Die Stadt Innsbruck (südöstlich) ist ebenso wie Garmisch-Partenkirchen (nördlich) ca. 40 Autominuten entfernt. Bei Garmisch-Partenkirchen befindet sich auch die nächste Autobahnanschlussstelle auf deutscher Seite (A95). Ab der A12 Inntalautobahn bei Telfs führt die L35 Buchener Straße über Moos, Obern und Platzl und Kirchplatzl bis nach Weidach. Von dort gelangt man abzweigend auf die L14 Leutascher Straße in südlicher Fahrtrichtung bis nach Seefeld oder nach Norden in Richtung Leutaschkamm und deutsche Staatsgrenze, wobei die L14 bereits zuvor bei Lochlehn endet und in eine Gemeindestraße übergeht.

Öffentliche Verkehrsanbindung

In der Region rund um Seefeld und Leutasch besteht ein relativ dichtes öffentliches Verkehrsnetz mit diversen Buslinien (430 bis 434), außerdem befindet sich in Seefeld ein Bahnhof, der mit öffentlichen Verkehrslinien (etwa die Linien 430 und 433) in 16 min erreichbar ist (ab der Haltestelle ‚Leutasch Kirchplatzl Kirche‘). Das Inntal (Telfs) ist beispielsweise im ÖPNV in 27 Minuten erreichbar (Linie 431, wiederum ab der Haltestelle ‚Leutasch Kirchplatzl Kirche‘).

Die nächstgelegenen Flughäfen befinden sich in Innsbruck (INN, 37 km, rund 40 Fahrminuten), München (MUC, 160 km, rund 130 Fahrminuten) und Memmingen (FMM, 175 km, rund 140 Fahrminuten).

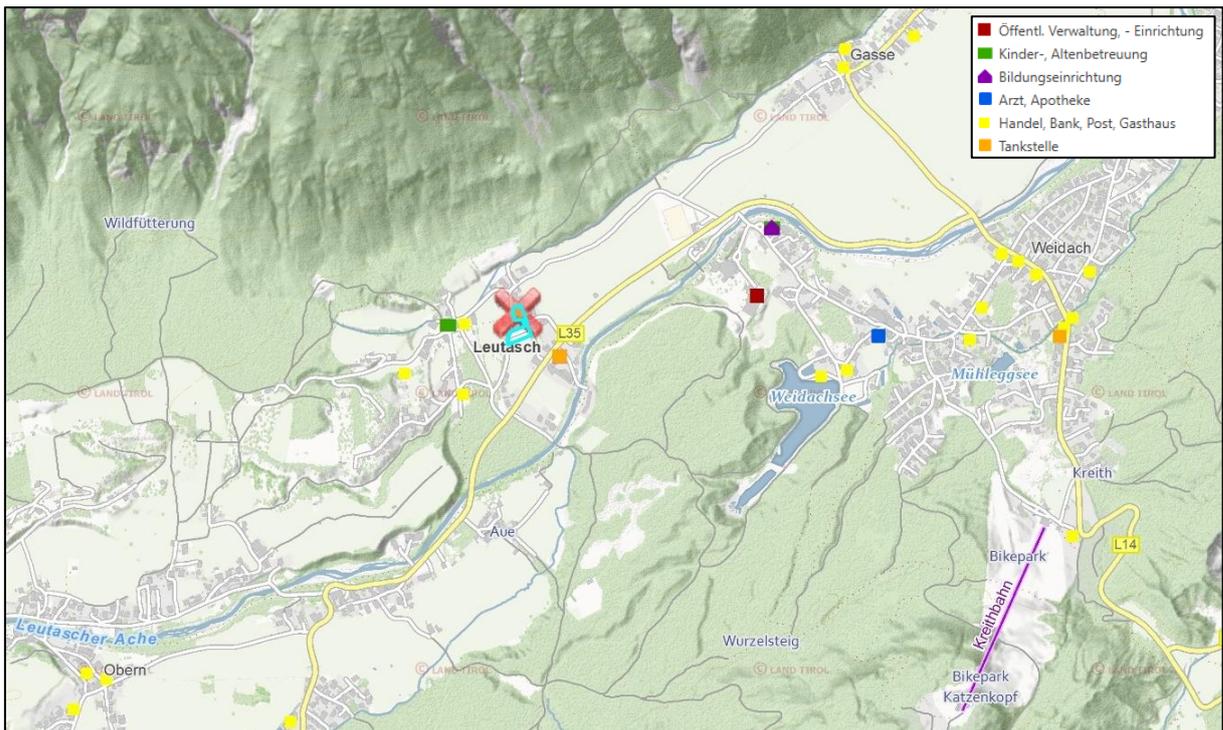
2.3 Einzugsgebiet



Abfrage Einzugsgebiet openrouteservice (HeiGIT gGmbH)

Das Einzugsgebiet beläuft sich allein binnen 120 Autokilometern auf über 4,1 Millionen Einwohner. Binnen 4 Stunden ist Leutasch im Individualverkehr beispielsweise von Zürich, Verona, Linz, München, Nürnberg und Stuttgart erreichbar. Innerhalb von 6 Stunden erreicht man Leutasch ab Prag, Frankfurt am Main, Straßburg, Lausanne, Graz oder Mailand.

2.4 Infrastruktur



Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen

In Leutasch bestehen Kinderbetreuungseinrichtungen in Form von Kinderhort, Kinderkrippe, Kindergarten und Volksschule. Die nächsten Mittelschulen befinden sich in Seefeld und Telfs. In Telfs gibt es auch weiterbildende Schulen (beispielsweise Polytechnische Schule, techn. Gymnasium, Handelsakademie).

Im Ort praktiziert ein Allgemeinmediziner mit Hausapotheke und unter anderem notfallmedizinischer Versorgung. Für eine umfangreiche medizinische Versorgung muss aber zumindest bis nach Telfs oder aber Innsbruck oder Garmisch ausgewichen werden, wo eine umfassende Versorgung besteht. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Garmisch-Partenkirchen und Innsbruck.

Ein Supermarkt (MPreis) besteht im Ortsteil Weidach, sonstiger nennenswerter Einzelhandel besteht aber keiner, sodass man für eine zeitgemäße Versorgung zumindest bis nach Seefeld oder Telfs ausweichen muss.

Neben diversen touristischen und gastronomischen Betrieben sind weiters noch der Weidachsee, die Erlebniswelt Alpenbad Leutasch, das Skigebiet und der Bikepark Katzenkopf, diverse Loipen, Wander- und Winterwanderwege erwähnenswert, die neben Gästen auch für Einheimische aus dem Großraum von Bedeutung sind.

Der Großteil der angeführten örtlichen infrastrukturellen Einrichtungen von Leutasch, die insgesamt als gut zu bezeichnen ist, liegt im Ortsteil Weidach, ca. 5 Fahrminuten von den Bewertungsgegenständen entfernt.

Zusätzlich zur örtlichen Infrastruktur besteht in der gesamten Region des Tourismusverbandes Seefeld (mit Leutasch, Mösern, Reith und Scharnitz) eine Vielzahl an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten mit Skiliften, Fahrradrouten, Kletterrouten, Wander- und Winterwanderwegen, Golfplatz und so weiter. Es wird auf den Internetauftritt des Tourismusverbandes verwiesen, der einen umfassenden Überblick über die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sowie aktuelle und saisonale Veranstaltungen bietet.

2.5 Lagebeurteilung

Insgesamt ist die konkrete Lage in Leutasch Kirchplatzl grundsätzlich als ansprechend sowie ruhig zu bezeichnen und sowohl für Wohnzwecke als auch zur touristischen Nutzung als gut einzustufen, wenngleich nicht von einer touristischen Top-Lage zu sprechen ist.

2.6 Grundbuch

A1-Blatt mit Kopf und Aufschrift (Gutsbestand)

| | REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH | GB | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---|-------------|------|--|--------------------|---|-----|---|--------------------|--------------------------|--------------|--|--------|--------------------------|--|--|
| <h3>Auszug aus dem Hauptbuch</h3> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| KATASTRALGEMEINDE 81118 Leutasch BEZIRKSGERICHT Innsbruck | | EINLAGEZAHL 78 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***** Letzte TZ 6787/2023 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 ***** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">GST-NR</th> <th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th> <th style="text-align: left;">FLÄCHE</th> <th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>.1/1</td> <td>G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10)</td> <td>1501 819 682</td> <td>Änderung in Vorbereitung Kirchplatzl 147</td> </tr> <tr> <td>2/6</td> <td>G GST-Fläche (* Bauf.(10) Sonst(40)</td> <td>2798 48 2750</td> <td>Änderung in Vorbereitung</td> </tr> <tr> <td colspan="2">GESAMTFLÄCHE</td> <td>(4299)</td> <td>Änderung in Vorbereitung</td> </tr> </tbody> </table> | GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE | .1/1 | G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10) | 1501 819 682 | Änderung in Vorbereitung Kirchplatzl 147 | 2/6 | G GST-Fläche (* Bauf.(10) Sonst(40) | 2798 48 2750 | Änderung in Vorbereitung | GESAMTFLÄCHE | | (4299) | Änderung in Vorbereitung | | |
| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE | | | | | | | | | | | | | | | |
| .1/1 | G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10) | 1501 819 682 | Änderung in Vorbereitung Kirchplatzl 147 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2/6 | G GST-Fläche (* Bauf.(10) Sonst(40) | 2798 48 2750 | Änderung in Vorbereitung | | | | | | | | | | | | | | | |
| GESAMTFLÄCHE | | (4299) | Änderung in Vorbereitung | | | | | | | | | | | | | | | |
| Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten) Sonst(40): Sonstige (Parkplätze) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Kopf und Aufschrift mit A1-Blatt (Gutsbestand)

Die Einlagezahl 78 in Katastralgemeinde 81118 Leutasch besteht aus den Grundstücken .1/1 (Hotel) und 2/6 (Parkplatz). Die beiden Grundstücke sind jeweils im Grenzkataster einverleibt. Die Grenzverläufe und Grundflächen sind daher als rechtverbindlich zu betrachten. Dem Gutachten werden die im Grundbuch angeführten Flächen im Ausmaß von 1.501 m² (Grundstück .1/1) bzw. 2.798 m² (Grundstück 2/6) zugrunde gelegt.

A2-Blatt (dingliche Rechte)

| | |
|---|--|
| ***** A2 ***** | |
| 1 a 850/1909 Recht das auf Gst 106/1 in EZ 84 entspringende Wasser von 1 Sekundenliter zu fassen und über diese Parzelle sowie über Gst 2885 2901/1 2901/2 in EZ 272 zu leiten für Gst .1/1 b 1412/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 90037 3 a 13547/1993 Urkunde 1992-10-16 Zuschreibung Gst 2901/4 aus EZ 272 und Teilflächen Gst 2901/3 aus EZ 272 je zu Gst .1/1 5 a 4488/2023 Antrag auf lastenfreie Abschreibung gem § 4 LiegTeilG (Trennstück 1) aus Gst 2/6 (NGB 830/2023) Fristende 2025-05-10 6 a gelöscht | |

A2-Blatt (dingliche Berechtigungen)

Das Recht A2-LNR 1 der Wasserefassung und Durchleitung wurde laut Auskunft, zumindest vom jetzigen Eigentümer, nie genutzt. Ein etwaiger (geldwerter) Vorteil aus der möglichen Wasserentnahme, welche vermutlich einem neuerlichen wasserrechtlichen Verfahren zu unterziehen ist, dürfte durch die Kosten der Wiederherstellung der Anlage und der Verrohrungen (entweder nicht mehr bestehend oder zumindest stark sanierungsbedürftig) eliminiert werden, sofern das Recht wegen Nichtausübung nicht bereits erloschen ist. Letzteres wäre im Bedarfsfalle rechtlich prüfen zu lassen. Insgesamt kann aus dem Recht keine Werterhöhung abgeleitet werden, da die Liegenschaft ohnehin an das Trinkwassernetz der Gemeinde Leutasch angeschlossen ist.

Die A2-LNR 3 Zuschreibung von Teilflächen (+142 m²) aus dem Jahr 1993 ist in der bürgerlichen Fläche des Grundstück .1/1 (1.501 m²) bereits enthalten und nicht zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Grundteilung A2-LNR 5 wurde im Jahr 2023 grundbücherlich durchgeführt. Im Zuge dessen wurden vom hier mitbewerteten Grundstück 2/6 insgesamt 217 m² abgeschrieben und dem Grundstück 2/2 (EZ 594, dieses ist ebenfalls Gegenstand des Insolvenzverfahrens und wird in einem separaten Gutachten bewertet) zugeschrieben, woraus die nunmehr dargestellte Fläche im Ausmaß von 2.798 m² resultiert (vor Teilung bzw. Grundabschreibung 3.015 m²).

Im A2-Blatt wird üblicherweise auch die Unterschutzstellung eines Objektes bzw. von Gebäudeteilen (Denkmalschutz) angezeigt. Mit Bescheid vom 22.7.1971 (Zl. 7362/71) wurden Teile des ehemaligen Gasthofes unter Denkmalschutz gestellt. Mit Schreiben des Bundesdenkmalamtes vom 7. Juli 1977 (Zl. 4973/77) wurde der Zerstörung der Gebäudeteile wegen Einsturzgefahr unter Auflagen (Verwendung des alten Dachstuhles, Abnahme und Wiedereinbau des alten Fassadenfreskos, Beibehaltung der alten Fenstermaße) zugestimmt. Mit Schreiben vom 19.12.1977 (Zl. 51/18/77/Me) wurde mitgeteilt, dass die einstige Unterschutzstellung aufgehoben wurde. Es ist davon auszugehen, dass der Denkmalschutz mangels schützenswürdiger Gebäudeteile hinfällig ist, wenngleich eine abschließende Beurteilung nur durch das Bundesdenkmalamt erfolgen kann.

Außerbücherliche Rechte sind laut Auskunft bei der Besichtigung keine bekannt.

B-Blatt (Eigentümer)

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Aparthotel Xander GmbH
  ADR: Kirchplatz 147 6105
    b 8317/1986 Urkunde 1985-08-24 Eigentumsrecht
    c gelöscht
```

B-Blatt (Eigentumsblatt)

Alleineigentümerin der Liegenschaft auf Basis des Sacheinlagevertrages vom 24.8.1985 (TZ 8317/1986) ist die Aparthotel Xander GmbH (Wortlaut laut Firmenbuch Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H.).

C-Blatt (dingliche Lasten)

```
***** C *****
4 a 9203/1982
  DIENSTBARKEIT des Parkplatzes auf Gst 2/6 für EZ 1820
5 b 11485/2003 IM RANG 11764/2002 Pfandurkunde 2002-11-25
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.889.494,--
  für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG
d 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 594
7 a 9685/2003 Pfandurkunde 1993-05-18
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
  für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
  regGenmbH
  b 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 594
8 c 2210/2006 IM RANG 2516/2005 Pfandurkunde 2005-01-07
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
  für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
  regGenmbH
  d 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 594
9 a 5650/2015 Pfandurkunde 2004-07-23
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
  für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)
  b 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 594
10 a 4817/2023 Pfandurkunde 2023-05-17
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
  für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
  reg.Gen.m.b.H. (FN 39152b)
  b 4817/2023 Simultan haftende Liegenschaften
  EZ 78 KG 81118 Leutasch C-LNR 10
  EZ 594 KG 81118 Leutasch C-LNR 2
  EZ 609 KG 81118 Leutasch C-LNR 9
```

C-Blatt (Lastenblatt)

Die C-LNR 4 räumt dem Eigentümer der EZ 1820 (Wohnungseigentumsgemeinschaft Kirchplatzl 145) die Dienstbarkeit des Parkplatzes für insgesamt zwölf lagemäßig nicht genauer definierte Stellplätze auf Grundstück 2/6 ein.



Lage der herrschenden Liegenschaft EZ 1820 (rot) und des dienenden Grundstückes 2/6 (blau)

Auf Basis der OIB-Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit) betragen die Maße für einen PKW-Stellplatz bei Senkrechtaufstellung 2,50 m x 5,00 m, somit 12,50 m² je Stellplatz. Die betroffene Fläche für 12 Stellplätze beträgt rechnerische 150 m² und könnte beispielsweise, aufgrund der örtlichen Begebenheiten ohne weiteren Bodenverbrauch (Erschließungswege/Verkehrsflächen), durch unmittelbare Zufahrt vom öffentlichen Gut, im westlichen Grundteil dauerhaft geregelt werden:

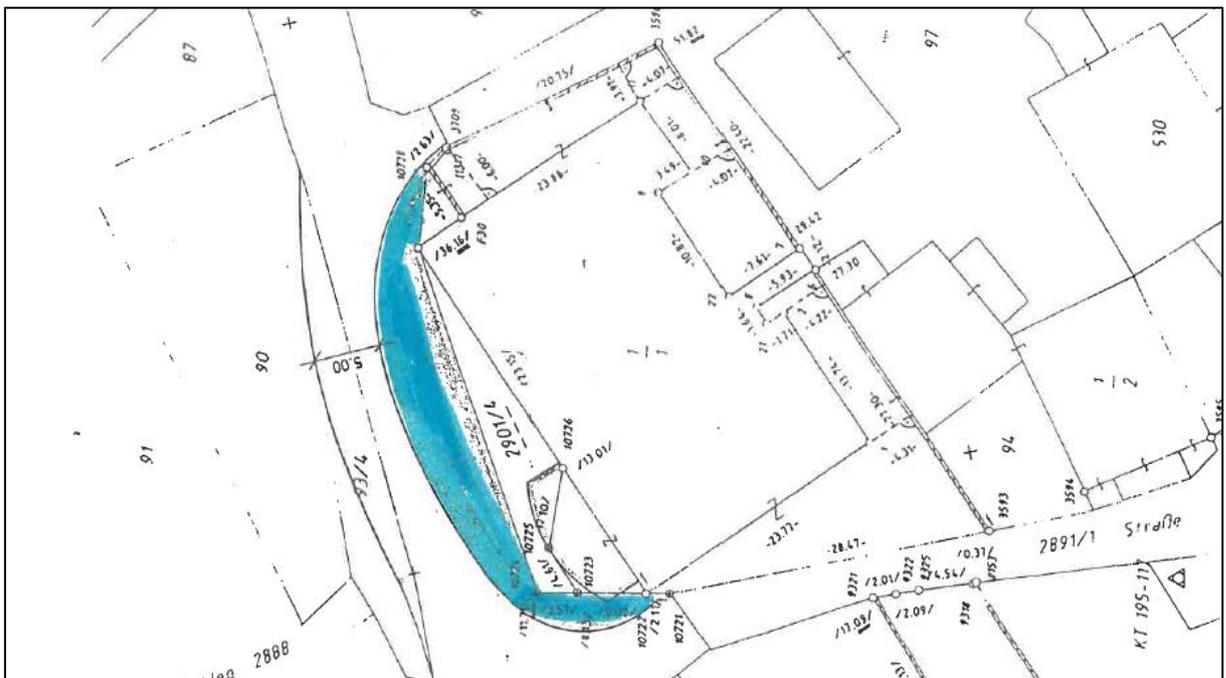


mögliche Lage der 12 PKW Stellplätze

Laut Auskunft werden die Stellplätze von den Eigentümern der herrschenden Liegenschaft nicht mehr genutzt und wurde seitens des Eigentümerversprechers Dr. Ennemoser mitgeteilt, dass die Dienstbarkeit laut dessen Rechtsauskunft gelöscht werden könnte. Da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, deren Beantwortung nicht Gegenstand gutachterlicher Tätigkeit ist, wird wiederum auf die Möglichkeit einer juristischen Abklärung verwiesen. Im Gutachten ist die Dienstbarkeit, unter Verweis auf den Vertrauensgrundsatz in Zusammenhang mit dem öffentlichen Grundbuch, als Last zu berücksichtigen.

Die C-LNR 5, 7, 8, 9, 10 bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt, die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Auf die Frage nach außerbücherlichen Lasten wurde dem Sachverständigen ein mit 27.4.1994 datierter Pachtvertrag vorgelegt, der auskunftsgemäß noch aufrecht ist. Zwischen Gemeinde und Schuldnerin ist vereinbart, dass Kirchgänger auf dem Grundstück 2/6 parken dürfen. Als Gegenleistung ist der Schuldnerin das Recht eingeräumt, die Fläche zwischen Grundstück .1/1 und der westlichen Gemeindefstraße (unten blau), wo zwischenzeitlich auch eine Gästeterrasse errichtet wurde, als Grünfläche zu nutzen. Gemäß Vertragspunkt IV. kann das Vertragsverhältnis jährlich zum 31.12. mit einjähriger Kündigungsfrist gekündigt werden.



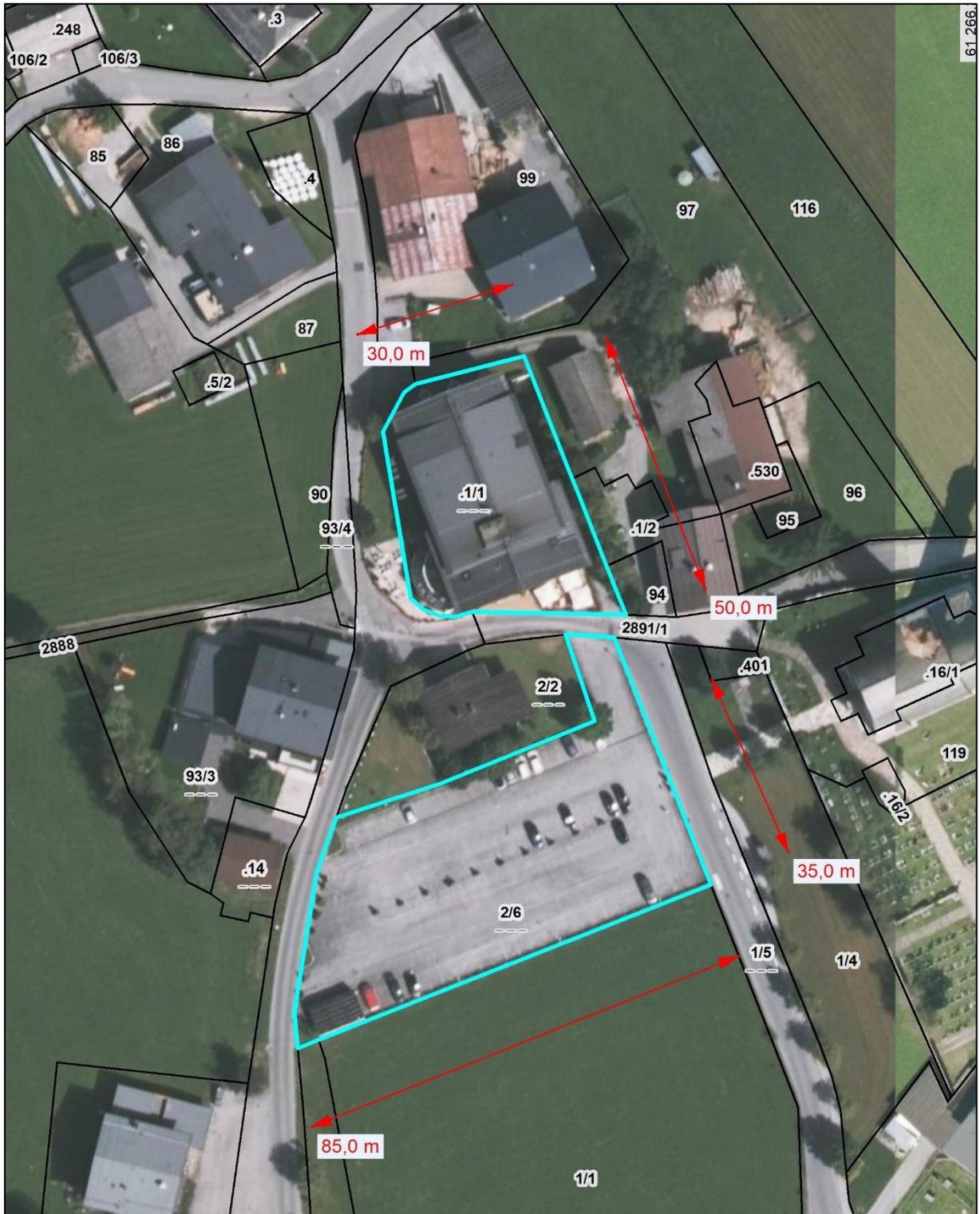
Auszug Pachtvertrag vom 27.4.1994

Wegen der Unentgeltlichkeit sowie der jährlichen Kündigungsmöglichkeit erfolgt im Gutachten keine Berücksichtigung, erscheint diese Fläche schließlich auch nicht ertragsrelevant. Ob eine Rückbauverpflichtung hinsichtlich der Terrasse besteht, ist mit der Gemeinde abzuklären, aber anzunehmen.

Sonstige außerbücherliche Lasten sind laut Auskunft bei der Besichtigung keine bekannt.

2.7 Grundstücksbeschreibung

2.7.1 Eigenschaften und Anschlüsse



Orthofoto mit Abmessungen

Die beiden bewertungsgegenständlichen Grundstücke .1/1 und 2/6 sind jeweils kompakt konfiguriert und verfügen über mittlere Abmessungen von 30 m x 50 m (Grundstück .1/1), woraus

1.501 m² resultieren, sowie 35 m x 80 m (Grundstück 2/6), woraus 2.798 m² resultieren. Hanglage besteht jeweils keine, die Grundstücke sind eben gelegen.

Grundstück .1/1 liegt in Straßenecklage an befestigten sowie lediglich mäßig frequentierten Gemeindestraßen und ist mit einem Ferienhotel in offener Bauweise bebaut. Der Grad der Bodenversiegelung ist als überdurchschnittlich zu bezeichnen.

Grundstück 2/6 liegt zwischen zwei befestigten sowie ebenfalls nur mäßig frequentierten Gemeindestraßen und ist im Wesentlichen unbebaut. Im südwestlichen Grundstück ist eine kleine Mehrfachgarage in offener Bauweise errichtet, die auch angesichts der Relation zwischen Grundstücksfläche und Objektgröße nicht wertmaßgeblich (Ertragswert) erscheint.

| | |
|-----------------|--|
| Kanal/Abwasser: | Gemeindekanalisierung |
| Trinkwasser: | Gemeindeversorgung |
| Regenwasser: | Versickerung auf Eigengrund |
| Strom: | TINETZ |
| Erdgas: | TIGAS |
| Rundfunk: | Satellitenempfang |
| Telekom: | Anschluss vorhanden |
| Glasfaser: | lt. Auskunft im Bereich Kirche, Liegenschaft nicht angeschlossen |

Auf Basis des abgebildeten Auszuges aus der Stellplatzverordnung der Gemeinde Leutasch sind je nach künftiger Nutzung zumindest weite Teile des Grundstück 2/6 als Parkfläche betriebsnotwendig für den Betrieb des Hotels.

Beherbergungsbetriebe:

a) Hotels und Pensionen, Gasthäuser:

1 Abstellplatz für je 2 Gästebetten,
für jedes Einbettzimmer ist 1 Abstellplatz vorzusehen;
und ab 40 Betten eine busgerechte Vorfahrt.

b) Restaurants, Tanzlokale, Raststätten und Cafés

1 Abstellplatz für je 5 Sitzplätze

Restaurant im Hotel:

Die von den Hausgästen beanspruchten Restaurantsitze gelangen nicht zur Anrechnung, da sie schon bei der Erstberechnung berücksichtigt sind.

c) Personalstellplätze:

zu Pkt. a) und b) sind für 40 % des ständig beschäftigten Personals zusätzlich Abstellplätze auszuweisen, und zwar 1 Abstellplatz pro Angestellten.

d) Bei Hotels mit 4 und 5 Sternen sind für 60 bzw. 80 % des ständig beschäftigten Personals zusätzlich Abstellplätze auszuweisen und zwar 1 Abstellplatz pro Angestellten.

Angesichts der bestehenden 140 Gästebetten, 4 Personalzimmern und in Abhängigkeit der künftigen Hotelklassifizierung ist davon auszugehen, dass 80 – 90 Stellplätze nachzuweisen sind. Im Falle des zusätzlichen Betriebes eines À-la-carte-Restaurants sind gegebenenfalls weitere Stellplätze vorzuhalten. Die exakte Stellplatzzahl ist mit der Gemeinde abzuklären. Es ist aber davon auszugehen, dass das Grundstück 2/6 aktuell praktisch vollständig benötigt wird, um die nötigen Stellplätze für das Hotel nachzuweisen.

Rund um die Bewertungsgegenstände befinden sich unbebaute Grundstücke, Straßenanlagen, Pfarrkirche mit Friedhof, Mehrwohnhaus, landwirtschaftliche Betriebe sowie gemischt genutzte Objekte (Wohnen, Gästebeherbergung). Jedenfalls ist von der Nachbarschaft ausgehend von keinen wertbeeinflussenden Immissionen auszugehen, siehe auch Punkt 2.6.4.

2.7.2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



**LAND
TIROL**

Flächenwidmung

Einzelabfrage Leutasch

Einzelabfrage Flächenwidmung:

Gemeinde Leutasch (70326) - T

Widmungsdatum: Hinsichtlich des genauen Datums des Inkrafttretens der jeweiligen Widmung wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Leutasch.

Widmung: Tourismusgebiet § 40 (4)

Lageplan:



Flächenwidmung

Grundstück .1/1 ist laut Auskunft der Gemeinde seit dem Erlassen des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1985 als Tourismusgebiet (T) gem. § 40 Abs. 4 TROG gewidmet. Grundstück 2/6 verfügt aktuell über keine Baulandwidmung und ist somit im Freiland (FL) gelegen, aber als

Sachverständiger Mag. Florian Haag

Seite 26 von 67

Siedlungserweiterungsfläche innerhalb des Siedlungsrandes im örtlichen Raumordnungskonzept ausgewiesen.

Aus dem Baubescheid vom 16.10.2023, wo ein nicht realisiertes Neubauprojekt auf Grundstück .1/1 bewilligt wurde, geht hervor, dass ob diesem Grundstück, kein Bebauungsplan erlassen ist.

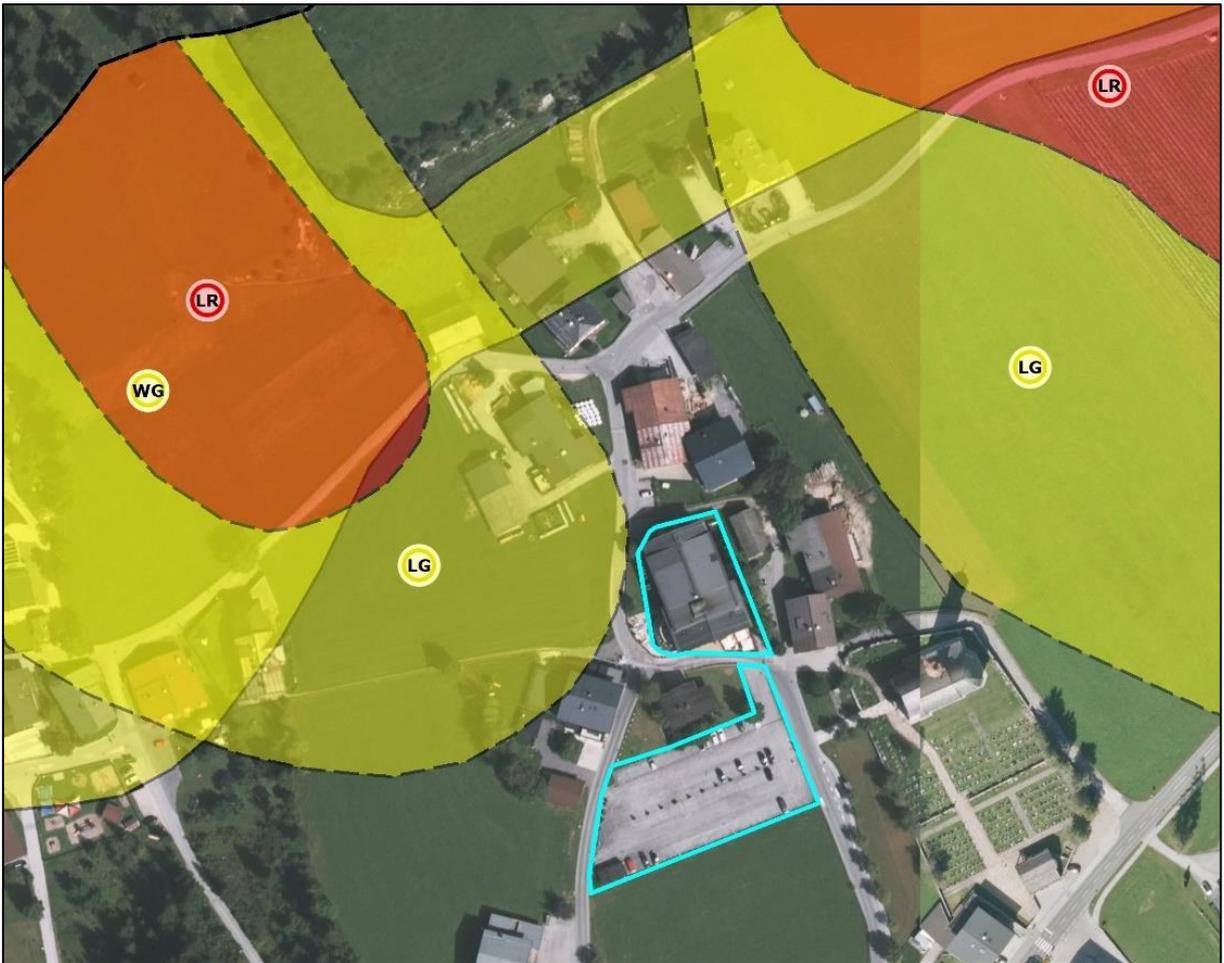


örtliches Raumordnungskonzept

Grundstück 2/6 ist wie bereits erwähnt als Siedlungserweiterungsfläche innerhalb des Siedlungsrandes im örtlichen Raumordnungskonzept ausgewiesen. Von der Gesamtfläche im Ausmaß von 2.798 m² sind 320 m² als Vorbehaltsfläche VPL (geplante öffentliche Straße) gem. § 53 Abs. 1 TROG ausgewiesen. Laut Auszug aus diesem Raumordnungskonzept ist weiters festgelegt, dass sowohl Grundstück 2/2 als auch der südlich gelegene Parkplatz (gegenständliches Grundstück 2/6) der Widmung als Sonderfläche Beherbergungsbetrieb zuzuführen ist. Aufgrund einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes ist bei einer Planung auf die im Nahbereich gelegene Pfarrkirche Bedacht zu nehmen. Außerdem ist hier das Erlassen eines Bebauungsplanes erforderlich.

Laut Auskunft der Gemeinde ist eine Umwidmung in Abhängigkeit der Art und Weise sowie Komplexität einer geplanten Bebauung innerhalb einiger Monate möglich – vorbehaltlich behördlicher Bewilligungen.

2.7.3 Gefahrenzonen



Gefahrenzonen tiris

Laut Abfrage in tiris und gemäß Auskunft der Gemeinde sind im Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung keine Gefahrenzonen für die Grundstücke .1/1 sowie 2/6 ausgewiesen und ist derzeit auch keine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung im Vorfeld geplanter Bauführungen erforderlich. Eine Gefährdung durch Naturgefahren, hier insbesondere von der Lawine und dem Wildbach aus nordwestlicher Richtung („Lehnerberg Runsen“) oder von den Lawinen aus nördlicher Richtung (Bereich Kirchschröfen), ist im alpinen Raum jedoch durchaus allgegenwärtig und kann nur selten gänzlich ausgeschlossen werden.

2.7.4 Immissionen

Im Zuge der Befundaufnahme konnten keine den Wert beeinflussenden Immissionen festgestellt werden. Naturgemäß geht von der Kirche Glockengeläut aus, das auskunftsgemäß bislang aber nur in einem Fall zu einer Gästebeschwerde geführt hat. Weitere Immissionen sind ausgehend von den umliegenden Grünflächen zu vermuten (etwa durch Düngung), was aber für weite Teile von Leutasch zutrifft und nicht zusätzlich berücksichtigt wird.

2.7.5 Altlastenatlas/Verdachtsflächenkataster

Dem Gutachter sind keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Die Liegenschaft ist, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, auch nicht im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ausgewiesen.

| | |
|---|------------------|
| Ergebnis für: | |
| Bundesland | Tirol |
| Bezirk | Innsbruck-Land |
| Gemeinde | Leutasch |
| Katastralgemeinde | Leutasch (81118) |
| Grundstück | .1/1 |
| Information: | |
| Das Grundstück .1/1 in Leutasch (81118) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet | |
| Ergebnis für: | |
| Bundesland | Tirol |
| Bezirk | Innsbruck-Land |
| Gemeinde | Leutasch |
| Katastralgemeinde | Leutasch (81118) |
| Grundstück | 2/6 |
| Information: | |
| Das Grundstück 2/6 in Leutasch (81118) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet | |

Abfrageergebnis Umweltbundesamt

Es wurde keine Bodenuntersuchungen vorgenommen bzw. veranlasst. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich auf den Bewertungsgegenständen keine Materialien oder Stoffe befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen könnte eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde gegebenenfalls eine Berichtigung des Gutachtens erfordern.

2.8 Gebäudebeschreibung

2.8.1 Überblick

Der ursprünglich bestehende Gasthof wurde wegen Baufälligkeit ab Anfang der 1970er Jahre abgebrochen. War zunächst noch der Umbau des Bestandsobjektes geplant, so wurde dennoch, wegen der maroden Substanz, im Jahr 1977 ein Neubau errichtet, der inhaltlich auf den Baubescheid aus dem Jahr 1970 Bezug nimmt. Bescheid hinsichtlich der Tekturpläne aus dem Jahr 1977 besteht offenbar keiner, auf diesen Plänen ist widersprüchlich sowohl die Aktenzahl 153/70 als auch 153/78 angeführt. Erweiterungen erfolgten in den späten 1980er- sowie frühen 1990er Jahren. Heute verfügt das Hotel über 134 Betten (+ 10 Zusatzbetten) in 56 Zimmern sowie rund 170 Sitzplätze zuzüglich diverser Terrassenplätze (zum Teil auf Fremdgrund)..

Der Hauptzugang zum Hotel erfolgt an der südlichen Gebäudeseite auf Ebene des Erdgeschoßes in den Flur/Windfang beim Treppenhaus und weiter in die Hotelhalle mit Rezeption. Weitere Nebeneingänge bestehen sowohl an der Gebäudewest- sowie Ostseite des Erdgeschoßes und an der Gebäudesüd- und Ostseite im Kellergeschoß. Die bestehenden 6 Etagen sind durch ein Treppenhaus im südlichen Gebäudeteil miteinander verbunden. Zudem besteht ein Personenaufzug mit Haltestellen vom Kellergeschoß bis ins 3. Obergeschoß. Das nicht ausgebauten Dachgeschoß ist ausschließlich über eine Treppe erreichbar.

Im Kellergeschoß befinden sich Technik- und diverse Lagerräume (Getränkelager, Schiraum Wäsche etc.), Wasch- und Bügelraum, WC-Anlage, Spiel- und Hobbyraum, Fernsehraum, Billardraum, Fitnessraum, mehrere Behandlungszimmer (Massage, Kosmetik, Solarium) sowie eine Badelandschaft mit Hallenbad, Ruheraum (mit Infrarotkabine), Freiluft-/Frischlufttruhebereich, Umkleiden, Sanitäranlagen (Duschen, WCs), Saunen (Finnische Sauna, Biosauna) und Dampfbad. Außerdem bestehen in diesem Geschoß vier Personalzimmer. Eine in den Plänen als Liegewiese ausgewiesene Außenfläche ist verwahrlost und so im Moment nicht nutzbar. Bei dieser Außenfläche befindet sich auch der Flüssiggastankraum. Unterhalb des Hallenbades befindet sich der nur von außen von der Liegewiese aus begehbare Technikraum, der die Schwimmbadtechnik beinhaltet.

Im Erdgeschoß befinden sich neben Rezeption mit Backoffice und Halle (plangemäß 30 Sitzplätze), Zirbenstube (30 Sitzplätze), Wintergarten (40 Sitzplätze), Hotelbar (35 Sitzplätze), Stube (38 Sitzplätze) und die Hotelküche (mit Neben- und Kühlräumen). Hinsichtlich der Sitzplatzangabe stützt sich der Sachverständige auf die Planangaben, je nach Belegung/Tischaufstellung/Aufdeckung sind auch mehr oder weniger Sitzplätze möglich - auf die Einhaltung gewerberechtlicher Vorschriften ist jedenfalls zu achten. Außerdem liegen im Erdgeschoß 8 Zimmer (409 – 412 und 414 – 417), die derzeit zum Teil auch für die Unterbringung von Personal verwendet werden.

| | | |
|--|--------------|-----------------------------|
| Zimmer 409 | Doppelzimmer | „Gaistal“, derzeit Personal |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Terrasse, Verbindungstür zu Zimmer 411 | | |

| | | |
|---|--------------|--------------------------------|
| Zimmer 410 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“, derzeit Personal |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon/Terrasse und Abstellraum | | |

| | | |
|--|--------------|-----------|
| Zimmer 411 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Terrasse, Verbindungstür zu Zimmer 409 | | |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Zimmer 412 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon/Terrasse und Abstellraum | | |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Zimmer 414 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon/Terrasse und Abstellraum | | |

| | | |
|--|--------------|-----------|
| Zimmer 415 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Terrasse | | |

| | | |
|--|----------------|---------------------------|
| Zimmer 416 | Vierbettzimmer | „Tirol“, derzeit Personal |
| 2 Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, weiteres Badezimmer mit Einzelwaschtisch, WC und Dusche, Balkon/Terrasse und Abstellräume | | |

| | | |
|---|--------------|---------|
| Zimmer 417 | Doppelzimmer | „Tirol“ |
| 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, weiteres Badezimmer mit Einzelwaschtisch, WC und Dusche, Balkon/Terrasse und Abstellraum, | | |

Im 1. Obergeschoß befinden sich 16 Zimmer (101 – 112 und 114 – 117) sowie Putzkammer:

| | | |
|--|----------------|----------|
| Zimmer 101 | Dreibettzimmer | „Enzian“ |
| 2 Schlafzimmer (hievon ein Einzelzimmer), Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Terrasse und Abstellraum | | |

| | | |
|--|----------------|------------|
| Zimmer 102 | Vierbettzimmer | „Edelweiß“ |
| 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon | | |

| | | |
|--|----------------|--------------|
| Zimmer 103 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon und Abstellraum | | |
| Zimmer 104 | Familienzimmer | „Alpenrose“ |
| 2 Schlafzimmer (hievon ein Schlafzimmer mit Stockbett), Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon | | |
| Zimmer 105 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Terrasse | | |
| Zimmer 106 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum | | |
| Zimmer 107 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum | | |
| Zimmer 108 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum | | |
| Zimmer 109 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum, Verbindungstür zu Zimmer 111 | | |
| Zimmer 110 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum, Verbindungstür zu Zimmer 112 | | |
| Zimmer 111 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum, Verbindungstür zu Zimmer 109 | | |
| Zimmer 112 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum, Verbindungstür zu Zimmer 110 | | |
| Zimmer 114 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum | | |

| | | |
|--|--------------|----------|
| Zimmer 115 | Doppelzimmer | „Gaista“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum | | |

| | | |
|--|----------------|---------|
| Zimmer 116 | Vierbettzimmer | „Tirol“ |
| 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, weiteres Badezimmer mit Einzelwaschtisch, WC und Dusche, 2 Balkone mit Abstellraum | | |

| | | |
|--|----------------|---------|
| Zimmer 117 | Vierbettzimmer | „Tirol“ |
| 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, weiteres Badezimmer mit Einzelwaschtisch, WC und Dusche, 2 Balkone mit Abstellraum | | |

Im 2. Obergeschoß befinden sich 16 Zimmer (201 – 212 und 214 – 217) sowie Putzkammer.

| | | |
|--|----------------|----------|
| Zimmer 201 | Dreibettzimmer | „Enzian“ |
| 2 Schlafzimmer (hievon ein Einzelzimmer), Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|----------------|------------|
| Zimmer 202 | Vierbettzimmer | „Edelweiß“ |
| 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|----------|
| Zimmer 203 | Doppelzimmer | „Gaista“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|----------------|-------------|
| Zimmer 204 | Familienzimmer | „Alpenrose“ |
| 2 Schlafzimmer (hievon ein Schlafzimmer mit Stockbett), Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon | | |

| | | |
|--|--------------|----------|
| Zimmer 205 | Doppelzimmer | „Gaista“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Terrasse | | |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Zimmer 206 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon | | |

| | | |
|--|--------------|----------|
| Zimmer 207 | Doppelzimmer | „Gaista“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum | | |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Zimmer 208 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum | | |

| | | |
|--|--------------|-----------|
| Zimmer 209 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum, Verbindungstür zu Zimmer 211 | | |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Zimmer 210 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum, Verbindungstür zu Zimmer 212 | | |

| | | |
|--|--------------|-----------|
| Zimmer 211 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum, Verbindungstür zu Zimmer 209 | | |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Zimmer 212 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum, Verbindungstür zu Zimmer 210 | | |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Zimmer 214 | Doppelzimmer | „Ahrnspitze“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum | | |

| | | |
|--|--------------|-----------|
| Zimmer 215 | Doppelzimmer | „Gaistal“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Balkon mit Abstellraum | | |

| | | |
|--|----------------|---------|
| Zimmer 216 | Vierbettzimmer | „Tirol“ |
| 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, weiteres Badezimmer mit Einzelwaschtisch, WC und Dusche, 2 Balkone mit Abstellraum | | |

| | | |
|--|----------------|---------|
| Zimmer 217 | Vierbettzimmer | „Tirol“ |
| 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, weiteres Badezimmer mit Einzelwaschtisch, WC und Dusche, 2 Balkone mit Abstellraum | | |

Im 3. Obergeschoß befinden sich 16 Zimmer (301 – 312 und 314 – 317) sowie Putzkammer.

| | | |
|--|--------------|---------|
| Zimmer 301 | Doppelzimmer | „Munde“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|----------------|------------|
| Zimmer 302 | Vierbettzimmer | „Edelweiß“ |
| 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|---------|
| Zimmer 303 | Doppelzimmer | „Munde“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 304 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|---------|
| Zimmer 305 | Doppelzimmer | „Munde“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 306 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 307 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 308 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 309 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Verbindungstür zu Zimmer 311 | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 310 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 311 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC, Verbindungstür zu Zimmer 309 | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 312 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 314 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|--------------|------------|
| Zimmer 314 | Doppelzimmer | „Panorama“ |
| Schlafzimmer, Badezimmer mit Duschbadewanne, Einzelwaschtisch und WC | | |

| | | |
|--|----------------|---------|
| Zimmer 316 | Vierbettzimmer | „Tirol“ |
| 2 Schlafzimmer (davon ein Zimmer mit 2 Zusatzbetten), Wohnzimmer, Badezimmer mit Duschbade- wanne, Einzelwaschtisch und WC, weiteres Badezimmer mit Einzelwaschtisch, WC und Dusche | | |

| | | |
|--|----------------|---------|
| Zimmer 317 | Vierbettzimmer | „Tirol“ |
| 2 Schlafzimmer (davon ein Zimmer mit 2 Zusatzbetten), Wohnzimmer, Badezimmer mit Duschbade- wanne, Einzelwaschtisch und WC, weiteres Badezimmer mit Einzelwaschtisch, WC und Dusche | | |

Sämtliche Zimmer verfügen über eine kleine Kochnische mit Kühlschrank. Die (defekten) Kochfelder wurden teilweise ausgebaut und durch eine einfache Anrichte ohne Kochfeld ersetzt. Auch wenn die Zimmer teilweise auch als Appartements bezeichnet werden, so handelt es sich, mangels zeitgemäßer Kochmöglichkeiten, kaum um Appartements gemäß Verkehrsauffassung, sondern um Hotelzimmer. Lediglich die derzeitige „Direktionswohnung (Zimmer 416) ist als Appartement zu bezeichnen.

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und wurde in der Vergangenheit zu Lagerzwecken verwendet, was laut Auskunft gewerberechtlich untersagt wurde.

Zu weiteren Details wird auf die folgenden Ausführungen, die im Anhang befindlichen Pläne sowie die Fotodokumentation vom Lokalausweis verwiesen, welche in ihrer Gesamtheit einen entsprechenden Überblick über die Liegenschaft verschaffen.

2.8.2 Gebäudepläne

Die Brandschutzplanunterlagen aus dem Jahr 2017 (seither keinen nennenswerten Grundrissänderungen), welche die Hotelgrundrisse sowie auch die jeweiligen Brandabschnitte im Wesentlichen korrekt abbilden, befinden sich aus Gründen der Übersichtlichkeit im Anhang des Gutachtens.

2.8.3 Grundrisskonzeption

Treppenhaus und Erschließungswege sind breit und in weiten Teilen großzügig bemessen.

Die Zimmergrößen sind mit rund 27 m² bis 68 m² ebenso grundsätzlich zeitgemäß, großzügig bis etwas zu groß bemessen (angesichts der derzeitigen Hotelkategorie), die Badezimmer mit unter 4 m² sind hingegen in Relation sehr klein und handelt es sich dabei um vorinstallierte Fertigbäder in Stahlbetonbauweise (laut Auskunft 3,8 Tonnen pro Bad), was auch Umbauten erschwert.

Die Sitzplatzanzahl übersteigt die Bettenanzahl etwas, Ressourcen für ein ausgeprägtes À-la-carte-Restaurant bestehen aber keine - gegebenenfalls wäre in diesem Zusammenhang zudem auf die Einhaltung der Stellplatzverordnung zu achten. Kritisch zu betrachten ist die Größe der Hotelküche für ein Hotel in der vorliegenden Größe.

Auch besteht kein zeitgemäßer Buffetbereich, bei der Besichtigung war das Frühstücksbuffet zum Teil in der Hotelhalle aufgebaut.

2.8.4 Flächenaufstellung

Gemäß den oben erwähnten Plänen, welche wie gesagt den aktuellen Stand widerspiegeln, weist das gegenständliche Objekt folgendes gerundetes Flächenmaß in m² Bruttogrundfläche auf:

| Geschoß | BGF in m ² |
|-----------------------------|-----------------------|
| Untergeschoß (Technik) | 130,00 |
| Kellergeschoß | 1.230,00 |
| Erdgeschoß | 1.030,00 |
| 1. Obergeschoß | 835,00 |
| 2. Obergeschoß | 835,00 |
| 3. Obergeschoß | 660,00 |
| Dachgeschoß | 660,00 |
| Hotel gesamt | 5.380,00 |
| Garagenbox (Grundstück 2/6) | 50,00 |

Die beim Ortstermin festgestellten Räume entsprechen augenscheinlich den zugrunde gelegten Plänen. Naturgemäß bestehen bei derartigen Objekten kleinere Abweichungen, die in seltensten Fällen eine Auswirkung auf den Verkehrswert haben.

2.8.5 Technische Beschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden vom Gutachter aufgrund der Erhebungen am Bauamt (Baubeschreibungen) sowie den Angaben und den äußeren Wahrnehmungen anlässlich des Lokalaugenscheines nachfolgend zusammengestellt:

| | |
|-----------------------|---|
| Baujahr: | 1977 |
| Geschosse / Anzahl: | 7 Geschoße: Untergeschoß (Schwimmbadtechnik, kein Vollgeschoß), Kellergeschoß, Erdgeschoss, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß, 3. Obergeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoß |
| Zu- und Anbauten: | 1978 Propangananlage, 1983 Garagenerrichtung, 1987 Badelandschaft, 1991 Erweiterung Wellnessbereich, 1992 Hallen- und Kellererweiterung |
| Modernisierungen: | laufende Instandhaltungen aber keine tiefgreifenden Modernisierungen |
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Fundamente: | Streifenfundamente, Plattenfundamente |
| Kellermauerwerk: | Stahlbeton |
| Mauerwerk: | Stahlbeton (Mantelbeton) |
| Fassade: | 15 cm Styropor, verputzt |
| Innenwände: | Stahlbeton, Zwischenwandsteine, zwecks Schalldämmung zumindest zum Teil doppelt beplankt (lt. Auskunft) |
| Decken: | Stahlbeton |
| Dachstuhl/ Dachform: | Satteldach |
| Dachdeckung: | Bitumenbahnen (2-fach) |
| Treppen: | Stahlbeton, in DG und UG auch Stahltreppen |
| Fenster: | Holzfenster (Fichte, Mahagoni) mit 2-fach Isolierverglasung |
| Sonnenschutz: | innenliegend (Store, Vorhänge) |
| Innentüren/ Tore: | Stahlzargen mit Holz-/Furnierholztürblättern und elektronischer Schließanlage (Keycard) |
| Bodenbeläge: | Kunststoffböden (Laminat), Holzböden, Teppichböden, keramische Bodenbeläge, Rohbetonböden |
| Heizung: | Erdgas |
| Wärmeverteilung: | Plattenheizkörper |
| Warmwasser: | Zentralboiler |
| sonstige Haustechnik: | Personenaufzug (1977, 6 Personen, 480 kg Nennlast), elektronische Schließanlage (Keycards), Brandmelde- und Rauchabzugsanlage |
| KFZ-Stellplätze: | ca. 90 Stellplätze auf Grundstück 2/6, hievon 3 Garagenplätze |

2.8.6 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand wird grob zusammengefasst wie folgt beurteilt:

| Gebäudeteil | Zustand Grobeinschätzung | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--|---|---|---|
| Hoteleingang/Allgemeinbereiche | | | x | x | |
| Sanitäranlagen | | | x | | |
| Wellnessbereich | | | x | | |
| Speisesaal/Bar | | | x | x | |
| Küche | | | | x | |
| Personalzimmer | | | | | x |
| Außenanlagen | | | | x | |
| Terrassen | | | | x | |
| Balkone | | | | | x |
| Lagerräume | | | | x | x |
| Heizung | | | | x | |
| Schwimmbad/Schwimmbadtechnik | | | | x | |
| sonstige Haustechnik | | | x | x | |
| Gästezimmer | | | | x | |

Legende:

| | |
|---|--------------------------------------|
|  | sehr gut (zeitgemäß) |
|  | gut (noch zeitgemäß) |
|  | mittel (nur mehr bedingt zeitgemäß) |
|  | schlecht (kaum mehr zeitgemäß) |
|  | sehr schlecht (nicht mehr zeitgemäß) |

Das gesamte Hotel weist einen einheitlichen und homogenen Zustand auf. Wegen des einheitlichen Zustandes sowie der einheitlichen Ausstattung wird auf eine Einstufung der einzelnen Zimmer hier verzichtet und diese gesamthaft beurteilt.

Trotz des insgesamt gepflegten Zustandes besteht faktisch am gesamten Objekt ein unübersehbarer, laut Auskunft (auch) liquiditätsbedingter, Modernisierungsrückstau, den es entsprechend zeitnahe zu beheben gilt. Siehe auch Fotodokumentation.

2.8.7 Baumängel und Bauschäden

Es liegen keine Informationen zu sofort zu behebenden Baumängeln oder -schäden vor. Kurz- bis mittelfristig werden vom Eigentümervertreter aber zumindest Schwimmbad und Schwimmbadtechnik als sanierungsbedürftig bezeichnet. Auch die Hotelbar (mit Kühltheke) sowie die Hotelküche erscheint dem Gutachter kurz- bis mittelfristig jedenfalls erneuerungsbedürftig.

Aufgrund des gewonnenen Gesamteindrucks wird im Gutachten eine sofortige gesamthafte Modernisierungskonzeption unterstellt, weil die Vornahme einer solchen auch vom durchschnittlichen Marktteilnehmer zu erwarten ist.

2.8.8 Inventar

Angesichts des überwiegenden Alters und der vollständig zu unterstellenden Modernisierung des Objektes hat eine Bewertung des Inventars zu unterbleiben. Die Bewertung der Einrichtung unterbleibt weiters auch deswegen, weil für gebrauchte Möbel, losgelöst bzw. isoliert vom Hotel, kein merklicher Markt besteht und, wenn überhaupt, nur vernachlässigbare Preise erzielbar sind.

2.8.9 Außenanlagen

Die Bewertung der insgesamt einfach gehaltenen Außenanlagen (Terrassen, Balkone, Befestigungen und Begrenzungsmauern um das Hotel, Befestigung und begrenzungsmauern Parkplatz) erfolgt angelehnt an Kranewitter mittels Pauschalansatz.

2.8.10 Betriebsanlagengenehmigung

Seitens der Gewerbebehörde (Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land) wurden dem Sachverständigen die Bescheide ab dem Jahr 1970 übermittelt:

- Bescheid vom 10.11.1970, TBO, 153-70, baubehördliche Genehmigung für einen Um- und Zubau
- Bescheid vom 23.12.1977, GewO, 3-4310/5, Konzessionsansuchen
- Bescheid vom 28.07.1978, GewO, 3-2825/2, gewerbepolizeiliche Bewilligung einer Propagandanlage
- Bescheid vom 03.05.1984, IIa - 15.805/1
- Bescheid vom 16.02.1987, GewO, 3-9198/5-B, 3-9198/3-A, gewerberechtliche Bewilligung
- Bescheid vom 01.03.1988, GewO, 3 - 9198/6-B, Auflagen
- Bescheid vom 20.11.1991, GewO, 3-9198/91-C, Neue Auflagen für Betriebsanlage
- Bescheid vom 18.08.1993, GewO, 3-9198/85-A, Änderung BA
- Bescheid vom 06.06.2007, GewO, 3.1-1949/04-B-25, Genehmigung der Änderung
- Bescheid vom 13.01.2010, GewO, 3.1-1949/04-B-49, Zusätzliche Auflagen
- Bescheid vom 23.11.2016, GewO, 3.1-1949/04-A-67, Vorschreibung eines Sanierungskonzept für die Betriebsanlage
- Bescheid vom 23.11.2016, GewO, 3.1-1949/04-A-66, Andere bzw. zusätzliche Auflagen für die Betriebsanlage
- Bescheid vom 09.09.2014, GewO, 3.1-1949/04-A-22, Andere bzw. zusätzliche Auflagen für die Betriebsanlage
- Bescheid vom 12.09.2018, GewO, IL-GAS-1949/1/87-2018, Änderung Betriebsanlage

Der letzte Betriebsanlagengenehmigungsbescheid (Änderung der Betriebsanlage: Aufstellen Infrarotkabine und brandschutztechnische Sanierung) stammt vom 12.9.2018. Wiederkehrende Begutachtung gem. § 82b Gewerbeordnung ist dem Vernehmen nach seither keine erfolgt.

Eine Aussage darüber, ob die Betriebsanlage zum Bewertungsstichtag den derzeit geltenden gewerberechtlichen Vorschriften entspricht (Brandschutz, Arbeitnehmerschutz, Bäder- und Lebensmittelhygiene etc.), wird in diesem Gutachten mangels Befugnis nicht getroffen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die aktuell geltenden Vorschriften eingehalten werden oder nur vernachlässigbare und keine außerordentlichen Mängelbehebungen erforderlich sind, andernfalls eine Anpassung des Gutachtens erforderlich sein könnte.

In Zusammenhang mit den unterstellten Modernisierungen erscheint ohnehin eine neue Betriebsanlagengenehmigung erforderlich.

2.8.11 Energieausweis

Energieausweis gem. EAVG 2012 (Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27/2012) wurde bislang keiner erstellt. Im Falle der Veräußerung oder Inbestandgabe wäre einem Erwerber/Mieter/Pächter ein solcher vorzulegen – siehe dazu § 4 EAVG 2012. Das Vorliegen etwaiger Ausnahmebestimmungen gem. § 5 EAVG 2012 ist zu prüfen.

2.9 Bestandsverhältnisse

Laut Auskunft bei der Besichtigung ist weder die Liegenschaft als Ganzes noch Teile davon in Bestand gegeben.

2.10 Neubauprojekt 2023

Mit Baubescheid vom 16.10.2023 wurde der Abbruch des bestehenden Hotelgebäudes sowie der Neubau eines Beherbergungsbetriebes mit 34 Apartments (inkl. Wellnessbereich, Pool etc.) bewilligt. Geplant war außerdem die Begründung von Wohnungseigentum sowie der Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte. Laut Auskunft wurde das Objekt wegen ausgebliebener Nachfrage nicht realisiert. Laut Baubescheid erlischt die Bewilligung, wenn nicht binnen 2 Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Bescheides mit der Bauführung begonnen und das Bauvorhaben nicht innerhalb von 4 Jahren ab Baubeginn fertiggestellt wird.

2.11 Ertragsituation

2.11.1 Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H.

Bei der Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H. handelt es sich um die Eigentümer- und Betriebsgesellschaft der Liegenschaft/des Hotels.

Gesellschafter: Dr. Reinhold Klaus Ennemoser (80 %)
Dr. Sybille Ennemoser (20 %)

Geschäftsführer: Dr. Reinhold Klaus Ennemoser

Masseverwalter: Dr. Christian Girardi

Das bewertungsgegenständliche ‚Sporthotel Xander‘ wurde von der Eigentümergesellschaft und Schuldnerin Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H. (FN 47291x) betrieben. Weitere Teilbetriebe haben auskunftsgemäß nicht bestanden.

Dem Gutachter wurden die Jahresabschlüsse ab dem Wirtschaftsjahr 2017/18 bis inkl. 2022/23 zur Verfügung gestellt. Außerdem wurde in die Soll-Statistiken ab dem Wirtschaftsjahr 2018/19 Einsicht genommen.

Die folgende Zusammenfassung der GuV-Rechnungen 2018/19, 2021/22 und 2022/23 gibt einen Überblick über die bisherige Ertragslage des Betreibers, die ausschließlich aus dem Sporthotel Xander resultiert. Die Wirtschaftsjahre 2019/20 und 2020/21 sind massiv COVID-beeinträchtigt und werden nicht dargestellt, auch das Wirtschaftsjahr 2021/22 (insbesondere die Wintersaison) ist noch immer deutlich COVID-beeinflusst:

| GuV-Rechnungen | 2018/19 | | 2021/22 | | 2022/23 | |
|------------------------------|-------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| Umsatzerlöse | | 1.684.022 | | 1.166.036 | | 1.426.565 |
| - Wareneinsatz | 14,2% | 238.841 | 18,3% | 212.992 | 20,1% | 286.172 |
| - Personalaufwand | 39,2% | 660.485 | 38,9% | 453.082 | 46,2% | 659.752 |
| - Abschreibungen | 6,5% | 110.111 | 5,2% | 60.856 | 3,5% | 50.122 |
| - Sachaufwand | 31,8% | 535.565 | 41,3% | 481.058 | 39,8% | 567.762 |
| <i>hievon Instandhaltung</i> | 2,9% | 49.144 | 5,7% | 66.853 | 2,5% | 35.288 |
| = Betriebsergebnis | 8,3% | 139.019 | -3,6% | -41.952 | -9,6% | -137.243 |

Das Betriebsergebnis (oder EBIT) der betrachteten Jahre liegt zwischen plus EUR 139.000,00 und minus EUR 137.000,00. Das positive Ergebnis des Jahres 2018/19 ist lediglich durch einen Grundstücksverkauf aus dem Betriebsvermögen in Höhe von EUR 210.000,00 (Saldo aus Kaufpreis und Buchwert) zustande gekommen, aber nicht auf einen positiven operativen Geschäftsverlauf zurückzuführen.

Aufbauend auf die GuV-Rechnungen zeigt sich folgende kurzfristige Erfolgsrechnung (KER) für die betrachteten Jahre (angelehnt an das Schema STAHR):

| KER nach STAHR | 2018/19 | | 2021/22 | | 2022/23 | |
|----------------------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|------------------|
| Erlöse Logis | | 1.117.281 | | 852.010 | | 1.123.497 |
| Erlöse Küche | | 97.496 | | 22.586 | | 39.349 |
| Erlöse Getränke (Keller) | | 98.530 | | 72.885 | | 106.664 |
| Haupterlöse | | 1.313.307 | | 947.482 | | 1.269.510 |
| Nebenerlöse und sonstige Erlöse | | 370.715 | | 218.554 | | 157.055 |
| Erträge gesamt | 100,0% | 1.684.022 | 100,0% | 1.166.036 | 100,0% | 1.426.565 |
| Wareneinsatz Küche | 11,5% | 193.971 | 16,3% | 189.813 | 17,9% | 254.686 |
| Wareneinsatz Keller | 1,7% | 27.837 | 1,4% | 16.345 | 1,7% | 24.895 |
| Wareneinsatz Sonstiges | 1,0% | 17.032 | 0,6% | 6.833 | 0,5% | 6.591 |
| Wareneinsatz gesamt | 14,2% | 238.841 | 18,3% | 212.992 | 20,1% | 286.172 |
| | | | | | | |
| Deckungsbeitrag I | 85,8% | 1.445.181 | 81,7% | 953.045 | 79,9% | 1.140.394 |
| Personalaufwand | 30,4% | 511.469 | 30,2% | 352.308 | 36,2% | 517.014 |
| lohnabhängige Abgaben | 8,6% | 144.669 | 8,5% | 99.476 | 10,0% | 142.069 |
| sonstiger Personalaufwand | 0,3% | 4.347 | 0,1% | 1.297 | 0,0% | 669 |
| Personalaufwand gesamt | 39,2% | 660.485 | 38,9% | 453.082 | 46,2% | 659.752 |
| | | | | | | |
| Deckungsbeitrag II | 46,6% | 784.696 | 42,9% | 499.962 | 33,7% | 480.641 |
| Energie | 6,0% | 100.285 | 7,9% | 132.494 | 11,5% | 193.028 |
| Instandhaltung | 3,2% | 53.273 | 4,5% | 76.104 | 2,7% | 45.543 |
| Kraftfahrzeuge | 0,8% | 13.374 | 0,7% | 11.437 | 0,5% | 8.354 |
| Kommunikation | 0,2% | 3.787 | 0,2% | 3.558 | 0,3% | 4.367 |
| sonstige Betriebsaufwendungen | 3,3% | 55.027 | 2,6% | 44.326 | 2,6% | 43.787 |
| Marketing | 1,9% | 32.208 | 2,2% | 36.946 | 1,8% | 29.972 |
| Verwaltung | 7,5% | 126.605 | 4,9% | 82.826 | 6,0% | 100.310 |
| Steuern/Abgaben | 4,5% | 75.054 | 3,2% | 53.356 | 4,1% | 69.334 |
| Provisionen | 2,0% | 34.122 | 1,1% | 18.852 | 2,5% | 41.467 |
| Diverses | 2,5% | 41.830 | 1,3% | 21.159 | 1,9% | 31.601 |
| übriger Betriebsaufwand gesamt | 31,8% | 535.565 | 41,3% | 481.058 | 39,8% | 567.762 |
| | | | | | | |
| Deckungsbeitrag III (GOP) | 14,8% | 249.131 | 1,6% | 18.905 | -6,1% | -87.121 |

Der GOP (Gross Operating Profit) oder auch Deckungsbeitrag DB III beträgt in den betrachteten Jahren zwischen plus EUR 249.000,00 und minus EUR 87.000,00 (wohlgemerkt noch inklusive außerordentlichen Effekten wie etwa Anlagenverkäufen oder COVID-Förderungen). Beim GOP handelt es sich um das Betriebsergebnis zuzüglich den nicht zahlungswirksamen Abschreibungen.

Nach Bereinigung außerordentlicher bzw. nicht operativer Effekte und Ertragsbestandteile zeigt sich ein noch deutlich negativeres Bild:

| GOP bereinigt | 2018/19 | | 2021/22 | | 2022/23 | |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Umsatzerlöse | | 1.399.201 | | 984.865 | | 1.330.588 |
| - Wareneinsatz | 15,6% | 218.045 | 20,8% | 205.197 | 21,5% | 286.172 |
| = Deckungsbeitrag DB I | 84,4% | 1.181.156 | 79,2% | 779.667 | 78,5% | 1.044.417 |
| - Personalaufwand | 47,2% | 660.485 | 46,4% | 457.202 | 49,6% | 659.856 |
| = Deckungsbeitrag DB II | 37,2% | 520.672 | 32,7% | 322.465 | 28,9% | 384.561 |
| - Sachaufwand | 41,1% | 574.906 | 50,2% | 494.234 | 46,5% | 619.183 |
| Gross Operating Profit (DB III) | -3,9% | -54.234 | -17,4% | -171.769 | -17,6% | -234.622 |

Bei den Umsatzerlösen wurden im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen und außerordentliche sowie nicht operative Erlöse (Grundstücksverkauf, COVID-Förderungen) eliminiert und Umsatzboni in den Wareneinsatz umgegliedert.

Beim Wareneinsatz wurden Umsatzboni aus den Umsatzerlösen berücksichtigt, sowie Fremdleistungen, Heizmaterial und Verbrauchsmaterial in den Sachaufwand umgegliedert.

Beim Personalaufwand wurden keine Anpassungen für notwendig erachtet. Der Geschäftsführer Dr. Ennemoser war in den betrachteten Jahren laut Auskunft nicht (nennenswert) operativ tätig und ist dieser auch im Personalaufwand nicht enthalten, sondern wurde das Hotel im Wesentlichen durch eine Angestellte geführt, die wiederum im Personalaufwand enthalten ist. Vor diesem Hintergrund unterbleibt die Berücksichtigung eines kalkulatorischen Unternehmerlohnes.

Im Sachaufwand wurden die aus dem Wareneinsatz umgegliederten Positionen hinzugerechnet, die tatsächlichen und im Schnitt deutlich zu niedrigen Instandhaltungsaufwendungen eliminiert und durch nachhaltig vorzunehmende Instandhaltungen ersetzt. Außerdem wurden nicht nachhaltige Beratungsaufwendungen und Wertberichtigungen bereinigt.

Nach den angeführten Korrekturen und Bereinigungen zeigt sich ein GOP zwischen minus EUR 54.000,00 und minus EUR 235.000,00, weswegen auf weitere Detailbetrachtungen der bisherigen Ertragszahlen verzichtet wird. Diese lassen schließlich kaum bzw. keine Rückschlüsse auf nachhaltig erzielbare Erträge zu und ist so im Gutachten ausschließlich auf eine fiktive Ertragsberechnung zurückzugreifen.

2.11.2 Betriebsform

Das Sporthotel Xander wurde als zweisaisonales Ferienhotel in der 4****-Kategorie geführt:



Abfrage hotelstars.eu

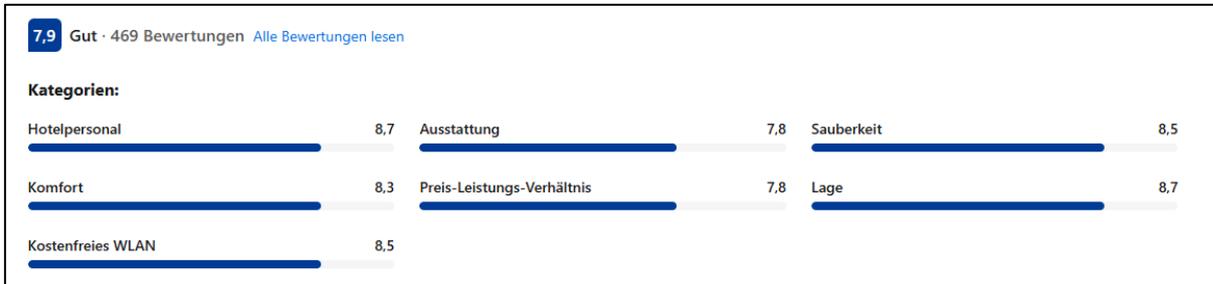
Geöffnet war das Hotel, regional typisch, während der Sommersaison (~Mai bis Oktober) und der Wintersaison (~Dezember bis April). Die Zwischensaison hat jeweils rund ein Monat betragen.

Angeboten wurden Übernachtungen mit Frühstück sowie Übernachtungen inklusive Halbpension (im Winter auch 3/4-Pension). Zusätzlich wurde in der Vergangenheit zum Teil auch ein À-la-carte-Restaurant angeboten. Angesichts der Größe der Hotelküche, der Sitzplatzanzahl (ohne Sitzplätze in der Halle), die bei Vollbelegung für Hotelgäste ausreichend ist, aber nur bedingt Plätze für zusätzliche externe Gäste bietet, und des Mangels an Fachpersonal wurde dieses Angebot bereits vor Längerem eingestellt.

Laut Auskunft wäre für das Jahr 2024 die Neuklassifizierung des Hotels angestanden. Vom Eigentümerversorger wird ebenso wie vom Sachverständigen angezweifelt, dass eine neuerliche Klassifizierung als 4****-Hotel erfolgt wäre. Realistischer ist derzeit die Einstufung als 3*** bis 3***S-Hotel. Anzumerken ist jedoch, dass die Hotelklassifizierung generell an Stellenwert verloren hat, weil vor allem durch Bewertungen im Internet (siehe Folgepunkt) ein objektiviertes Maß an Transparenz abseits der Sternekategorien gegeben ist, auch wenn derartige Bewertungen durchaus beeinflussbar sind. Viele auch namhafte Hotels verzichten zwischenzeitlich gänzlich auf Hotelklassifizierungen.

2.11.3 Hotelbewertungen

Die Hotelbewertungen zeigen insgesamt ein der Hotelausstattung/-qualität entsprechendes Bild:



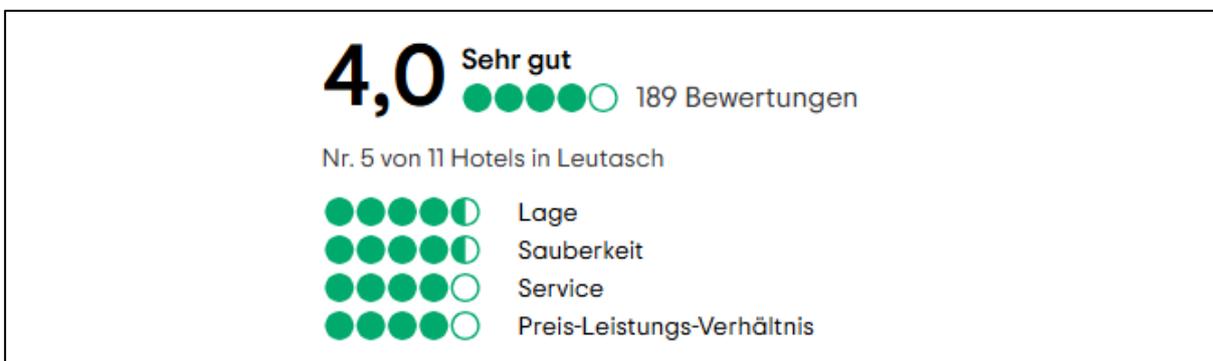
Bewertungen booking.com 7,9 / 10

Bei booking.com ist das Hotel mit 7,9 / 10 Punkten bewertet (467 Bewertungen). Am besten schneiden Hotelpersonal und Lage mit jeweils 8,7 / 10 Punkten ab.



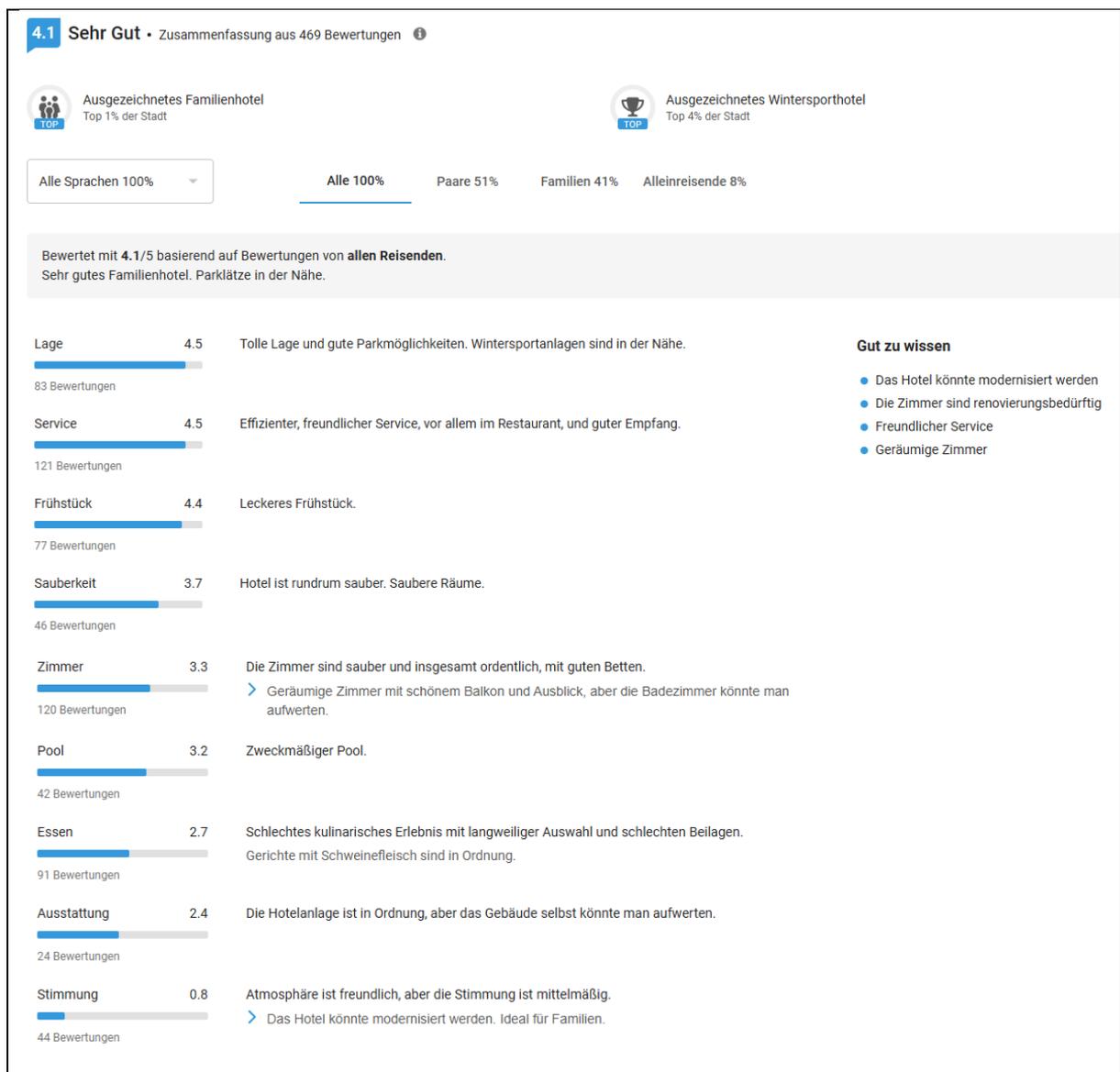
Bewertungen Holidaycheck 4,1 / 6

Bei Holidaycheck ist das Hotel mit 4,1 / 6 Punkten bewertet (287 Bewertungen), im Vergleich besonders gut schneidet auch hier wiederum die Lage mit 5,4 / 6 Punkten ab. Weiterempfehlungsrates lediglich 66 %. Am schlechtesten bewertet sind Hotel, Zimmer sowie Sport & Unterhaltung mit 4,1 bzw. 4,2 / 6 Punkten.



Bewertungen tripadvisor 4 / 5

Bei tripadvisor ist das Hotel mit 4 / 5 Punkten bewertet (189 Bewertungen), wobei Lage und Sauberkeit hervorzuheben sind.



Bewertungen Tourismusverband 4,1 / 5

Beim Tourismusverband Seefeld ist das Hotel mit 4,1 / 5 Punkten oder 82 % bewertet (469 Bewertungen), wobei unter der Rubrik „Gut zu Wissen“ angemerkt wird, dass „das Hotel aufgewertet werden könnte“, „die Zimmer renovierungsbedürftig sind“, aber auch, dass „die Zimmer geräumig sind“, was sich mit dem Eindruck des Sachverständigen bei der Besichtigung (abgesehen von den Badezimmern) deckt.

Jedenfalls zeigt vor allem auch die zuletzt dargestellte Bewertung beim Tourismusverband Leutasch einen zeitnahen Handlungsbedarf, sind doch sämtliche anderen 3***- und 4****-Betriebe beim Tourismusverband mit 84 % bis 100 %, und somit besser bis deutlich besser, bewertet.

2.11.4 Nächtigungen

| Tourismusverband | Gewerbliche Betriebe | | | | | Privatquartiere | | | | | Insgesamt |
|------------------|----------------------|-----------|--------|---------|------------------------|-------------------|----------------|-----------|---------------|--------------------|-----------|
| | Ü | ****j**** | *** | **j* | Gewerbliche Ferienwhg. | Gewerblich gesamt | nicht Bauernh. | Bauernhof | Privat gesamt | Private Ferienwhg. | |
| Seefeld | Ü | 509.291 | 79.102 | 133.846 | 121.868 | 844.107 | 13.281 | 2.182 | 15.463 | 157.007 | 1.039.309 |
| | AN | 143.264 | 23.378 | 63.873 | 27.934 | 258.449 | 2.869 | 335 | 3.204 | 24.425 | 303.915 |
| | B | 5.089 | 1.117 | 1.770 | 1.806 | 9.782 | 389 | 54 | 443 | 3.113 | 13.574 |
| | A | 100 | 71 | 76 | 67 | 86 | 34 | 40 | 35 | 50 | 76 |

TVB Seefeld gesamt Sommer 2023 (Quelle Landesstatistik Land Tirol)

| Tourismusverband | Gewerbliche Betriebe | | | | | Privatquartiere | | | | | Insgesamt |
|------------------|----------------------|-----------|--------|---------|------------------------|-------------------|----------------|-----------|---------------|--------------------|-----------|
| | Ü | ****j**** | *** | **j* | Gewerbliche Ferienwhg. | Gewerblich gesamt | nicht Bauernh. | Bauernhof | Privat gesamt | Private Ferienwhg. | |
| Seefeld | Ü | 405.941 | 65.071 | 136.080 | 117.666 | 724.758 | 13.425 | 2.509 | 15.934 | 150.335 | 898.480 |
| | AN | 108.928 | 15.082 | 43.325 | 25.064 | 192.399 | 2.227 | 406 | 2.633 | 23.640 | 220.736 |
| | B | 4.019 | 866 | 1.686 | 1.742 | 8.313 | 370 | 47 | 417 | 2.997 | 11.762 |
| | A | 101 | 75 | 81 | 68 | 87 | 36 | 53 | 38 | 50 | 76 |

TVB Seefeld gesamt Winter 2023/2024 (Quelle Landesstatistik Land Tirol)

Im Tourismusverband Seefeld (Seefeld, Leutasch, Mösern, Reith bei Seefeld, Scharnitz) wurden in der Sommersaison 2023 insgesamt 1.039.309 Nächtigungen (54 %) und im Winter 898.480 Nächtigungen (46 %) erzielt.

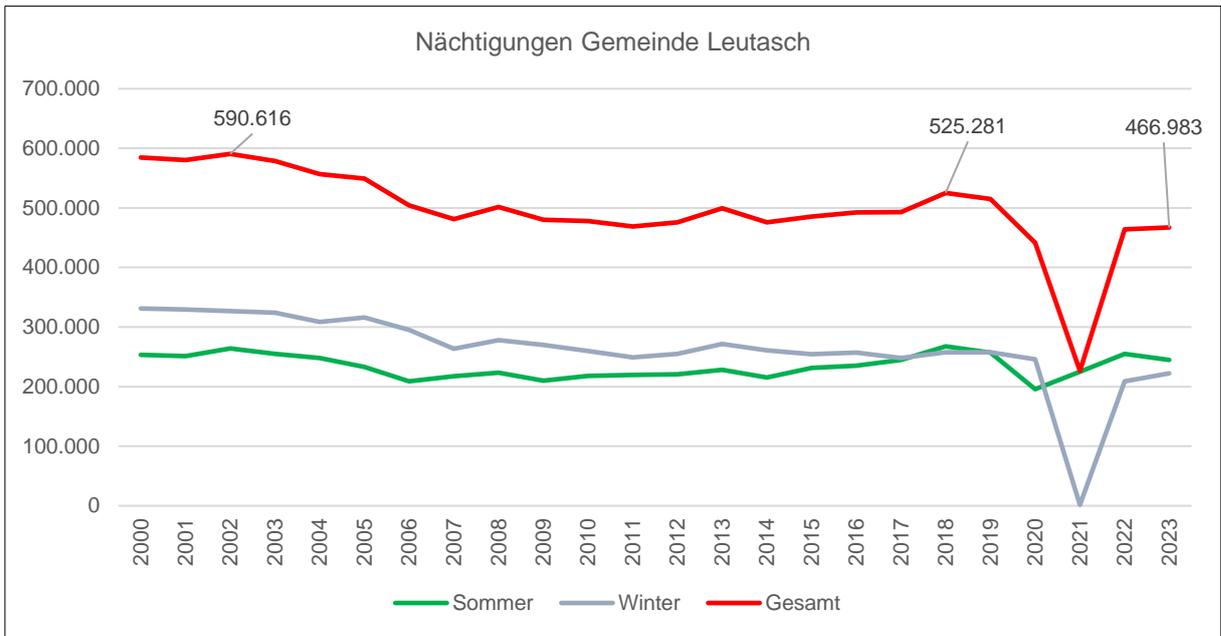
| Bezirk/Gemeinde | Ankünfte | Veränderung in % | Übernachtungen | Veränderung in % | Aufenthaltsdauer in Tagen | | Auslastung | | Tourismusintensität |
|-----------------|----------|------------------|----------------|------------------|---------------------------|-------|------------|-------|---------------------|
| | | | | | gew. | priv. | gew. | priv. | |
| Leutasch | 56.798 | -5,5 | 244.600 | -4,0 | 4 | 5 | 42,4 | 18,7 | 98 |

Gemeinde Leutasch Sommer 2023 (Quelle Landesstatistik Land Tirol)

| Bezirk/Gemeinde | Ankünfte | Veränderung in % | Übernachtungen | Veränderung in % | Aufenthaltsdauer in Tagen | | Auslastung | | Tourismusintensität |
|-----------------|----------|------------------|----------------|------------------|---------------------------|-------|------------|-------|---------------------|
| | | | | | gew. | priv. | gew. | priv. | |
| Leutasch | 41.455 | 3,8 | 217.931 | -2,0 | 5 | 6 | 36,1 | 16,2 | 86 |

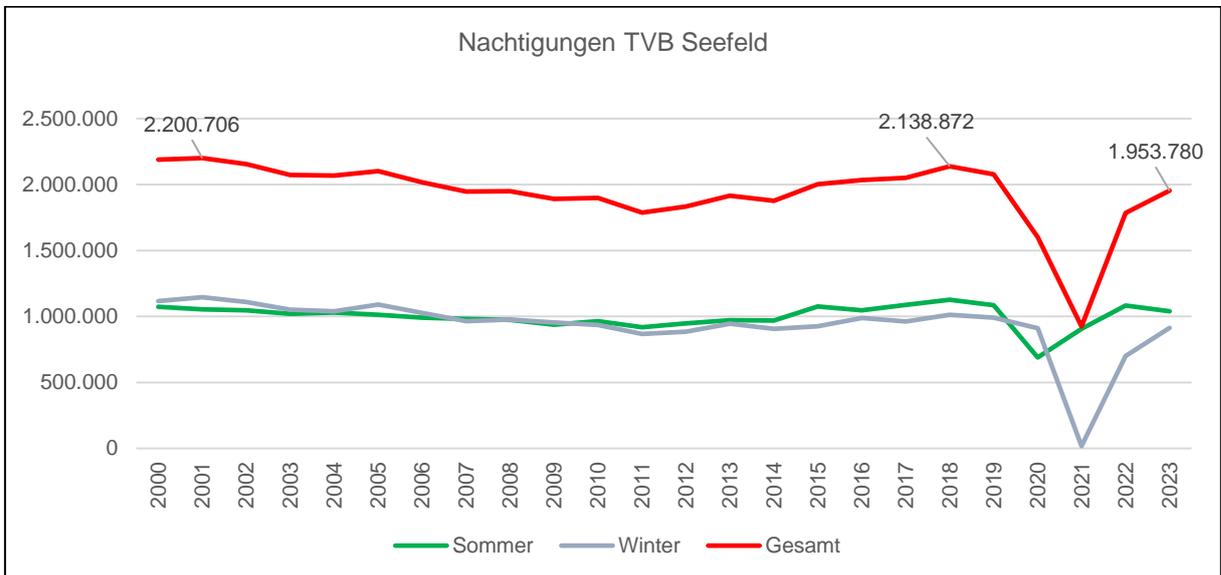
Gemeinde Leutasch Winter 2023/24 (Quelle Landesstatistik Land Tirol)

Die Saisonen in der Gemeinde Leutasch sind mit 244.600 Nächtigungen im Sommer (53 %) und 217.931 im Winter (47 %) nur unwesentlich und nicht signifikant ausgeglichener. Im Vergleich zum Jahr 2022 sind die Nächtigungen jeweils leicht rückläufig (Sommer minus 4,0%, Winter minus 2,0%). Ein nahezu identes Bild zeigt sich für den gesamten Tourismusverband (im Sommer minus 4,1%, im Winter minus 1,7%).



Nächtigungen Gemeinde Leutasch 2000 – 2023, Quelle Land Tirol, eigene Darstellung

Die Nächtigungszahlen in der Gemeinde Leutasch sind von rund 600.000 (Gesamtjahr) in den frühen 2000er Jahren in Richtung 500.000 und darunter gesunken, aber zuletzt, vor der COVID-Pandemie, wieder leicht angestiegen. In den Jahren 2022 und 2023 konnte an die Vor-Corona-Jahre allerdings noch nicht angeknüpft werden.



Nächtigungen TVB Seefeld 2000 – 2023, Quelle Land Tirol, eigene Darstellung

Ein relativ ähnliches Bild zeigt sich für den gesamten Tourismusverband Seefeld.

In den vergangenen Jahren wurden im Hotel folgende Nächtigungszahlen erreicht. Bei der Auslastung wurden 126 Betten (wegen teilweiser Personalbelegung) zugrunde gelegt, um zu einer zumindest groben Auslastung zu gelangen:

| | Nächte | | | |
|---|---------------|----------|--------------|---------------|
| | pfl. | erm. | frei | Total |
| Dezember 2017 (Wert lt Bericht Schuldnerin) | | | | 1.656 |
| Januar 2018 | 2.016 | 8 | 138 | 2.162 |
| Februar 2018 | 2.473 | 0 | 417 | 2.890 |
| März 2018 | 1.246 | 0 | 107 | 1.353 |
| April 2018 | 92 | 0 | 29 | 121 |
| Mai 2018 | 2.362 | 0 | 382 | 2.744 |
| Summe | | | | 10.926 |
| Auslastung | | | | 87 |
| | | | | |
| Juni 2018 | 2.937 | 0 | 159 | 3.096 |
| Juli 2018 | 2.722 | 0 | 701 | 3.423 |
| August 2018 | 3.434 | 0 | 699 | 4.133 |
| September 2018 | 3.404 | 0 | 137 | 3.541 |
| Oktober 2018 | 2.253 | 0 | 294 | 2.547 |
| Summe | 14.750 | 0 | 1.990 | 16.740 |
| Auslastung | 117 | 0 | 16 | 133 |

Nächtigungen 2017/18

| | Nächte | | | |
|-------------------|---------------|----------|--------------|---------------|
| | pfl. | erm. | frei | Total |
| Dezember 2018 | 1.029 | 0 | 196 | 1.225 |
| Januar 2019 | 1.575 | 0 | 97 | 1.672 |
| Februar 2019 | 1.919 | 0 | 66 | 1.985 |
| März 2019 | 1.548 | 0 | 184 | 1.732 |
| April 2019 | 601 | 0 | 261 | 862 |
| Summe | 6.672 | 0 | 804 | 7.476 |
| Auslastung | 53 | 0 | 6 | 59 |
| | | | | |
| Mai 2019 | 1.377 | 0 | 146 | 1.523 |
| Juni 2019 | 1.802 | 0 | 311 | 2.113 |
| Juli 2019 | 2.206 | 0 | 787 | 2.993 |
| August 2019 | 1.871 | 0 | 739 | 2.610 |
| September 2019 | 1.455 | 0 | 112 | 1.567 |
| Oktober 2019 | 1.527 | 0 | 392 | 1.919 |
| November 2019 | 128 | 0 | 64 | 192 |
| Summe | 10.366 | 0 | 2.551 | 12.917 |
| Auslastung | 82 | 0 | 20 | 103 |

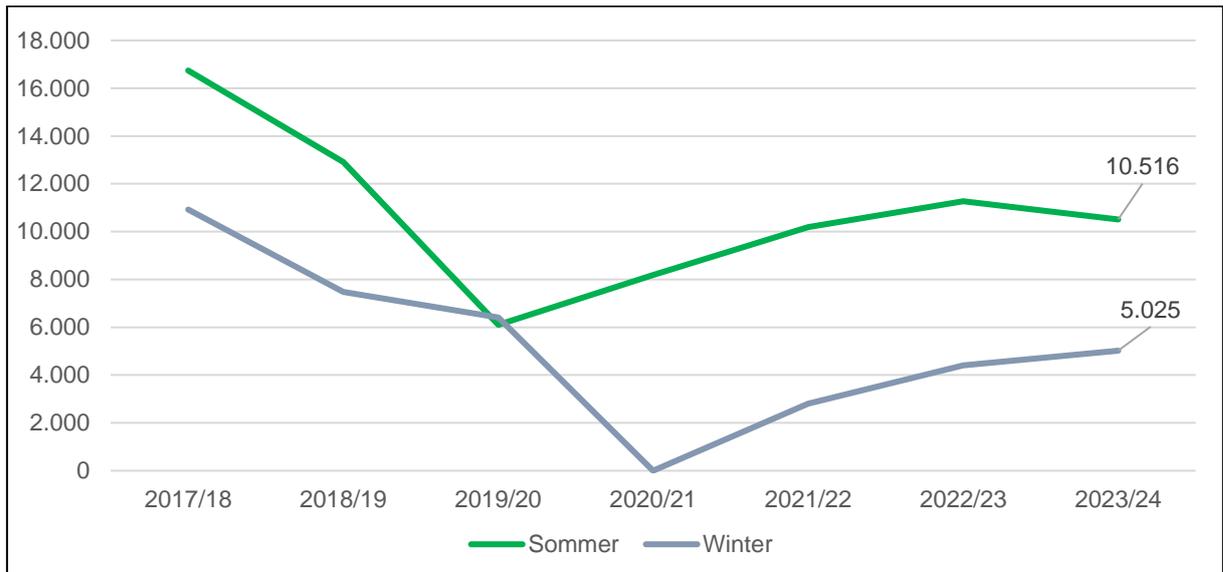
Nächtigungen 2018/19

| | Nächte | | | |
|-------------------|--------------|----------|--------------|---------------|
| | pfl. | erm. | frei | Total |
| Dezember 2022 | 538 | 0 | 90 | 628 |
| Januar 2023 | 1.407 | 0 | 211 | 1.618 |
| Februar 2023 | 1.242 | 0 | 298 | 1.540 |
| März 2023 | 605 | 0 | 16 | 621 |
| Summe | 3.792 | 0 | 615 | 4.407 |
| Auslastung | 30 | 0 | 5 | 35 |
| | | | | |
| Mai 2023 | 1.344 | 0 | 244 | 1.588 |
| Juni 2023 | 1.708 | 0 | 111 | 1.819 |
| Juli 2023 | 1.609 | 0 | 340 | 1.949 |
| August 2023 | 1.782 | 0 | 568 | 2.350 |
| September 2023 | 1.764 | 0 | 47 | 1.811 |
| Oktober 2023 | 1.389 | 0 | 194 | 1.583 |
| November 2023 | 141 | 0 | 27 | 168 |
| Summe | 9.737 | 0 | 1.531 | 11.268 |
| Auslastung | 77 | 0 | 12 | 89 |

Nächtigungen 2022/23

| | Nächte | | | |
|--|--------------|----------|------------|---------------|
| | pfl. | erm. | frei | Total |
| Dezember 2023 | 881 | 0 | 222 | 1.103 |
| Januar 2024 | 1.399 | 0 | 187 | 1.586 |
| Februar 2024 | 1.418 | 0 | 188 | 1.606 |
| März 2024 | 624 | 0 | 106 | 730 |
| Summe | 4.322 | 0 | 703 | 5.025 |
| Auslastung | 34 | 0 | 6 | 40 |
| | | | | |
| April 2024 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Mai 2024 | 1.458 | 0 | 147 | 1.605 |
| Juni 2024 | 1.568 | 0 | 34 | 1.602 |
| Juli 2024 | 1.346 | 0 | 334 | 1.680 |
| August 2024 | 1.630 | 0 | 587 | 2.217 |
| September 2024 (Wert lt Bericht Schuldnerin) | | | | 1.659 |
| Oktober 2024 (Schätzung analog VJ) | | | | 1.583 |
| November 2024 (Schätzung analog VJ) | | | | 168 |
| Summe | | | | 10.516 |
| Auslastung | | | | 83 |

Nächtigungen 2023/24



Gesamtnächte Sporthotel Xander ab 2017/18

Die betrachteten Jahre zeigen, dass insbesondere die Winternächte und damit folglich die Auslastung mit zuletzt rund 40 Auslastungstagen deutlich unterdurchschnittlich ist.

| Jahr | ****/**** | *** | **/* | FeWo | gesamt |
|------|-----------|-----|------|------|--------|
| 2013 | 97 | 57 | 61 | 62 | 72 |
| 2014 | 95 | 56 | 56 | 60 | 70 |
| 2015 | 97 | 63 | 54 | 57 | 71 |
| 2016 | 95 | 63 | 56 | 57 | 71 |
| 2017 | 97 | 63 | 50 | 59 | 71 |
| 2018 | 97 | 66 | 53 | 58 | 71 |
| 2019 | 101 | 71 | 51 | 60 | 73 |
| 2020 | 86 | 65 | 57 | 64 | 70 |
| 2021 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 2022 | 82 | 52 | 52 | 62 | 64 |
| 2023 | 88 | 65 | 49 | 53 | 65 |
| 2013 | 99 | 43 | 50 | 49 | 64 |
| 2014 | 84 | 43 | 46 | 54 | 60 |
| 2015 | 107 | 50 | 47 | 51 | 69 |
| 2016 | 103 | 52 | 49 | 48 | 69 |
| 2017 | 106 | 55 | 54 | 55 | 73 |
| 2018 | 121 | 58 | 61 | 53 | 80 |
| 2019 | 112 | 59 | 55 | 52 | 74 |
| 2020 | 78 | 44 | 45 | 41 | 56 |
| 2021 | 107 | 59 | 59 | 51 | 72 |
| 2022 | 123 | 69 | 71 | 65 | 88 |
| 2023 | 120 | 67 | 49 | 56 | 78 |

Auslastungstage Gemeinde Leutasch nach Unterkunfts-kategorie

Angesichts der abgebildeten Auslastungstage in der Gemeinde Leutasch werden die Auslastungstage im Gutachten im Sommer und im Winter mit jeweils 85 Tagen angenommen.

2.11.5 Konkurrenzsituation

| Bezirk/Gemeinde | B e t t e n | | | | | | | |
|-----------------|-------------|---------|-----------|-----------------|---------------|--------------|--------|------------------|
| | 5/4-Stern | 3-Stern | 2/1-Stern | Gewerbl. gesamt | Privat-quart. | FeWo. privat | gesamt | Betten je 100 EW |
| Leutasch | 763 | 169 | 614 | 2.124 | 245 | 1.268 | 3.764 | 150,1 |

Betten Leutasch Sommer 2023 (Quelle Landesstatistik Land Tirol)

| Bezirk/Gemeinde | B e t t e n | | | | | | | |
|-----------------|-------------|---------|-----------|-----------------|---------------|--------------|--------|------------------|
| | 5/4-Stern | 3-Stern | 2/1-Stern | Gewerbl. gesamt | Privat-quart. | FeWo. privat | gesamt | Betten je 100 EW |
| Leutasch | 763 | 169 | 585 | 2.098 | 285 | 1.278 | 3.696 | 146,4 |

Betten Leutasch Winter 2023/2024 (Quelle Landesstatistik Land Tirol)

In der 4**** bzw. 5*****-Kategorie bestehen 763 Betten und in der 3***-Kategorie 169 Betten. Auffallend ist, dass die 3***-Kategorie in Leutasch mit lediglich 169 Betten augenscheinlich unterrepräsentiert ist.

Im Tourismusverband Seefeld (ohne der Gemeinde Seefeld) gibt es insgesamt zwölf 3***-Hotels und sieben 4****-Hotels, die Zimmer mit Halbpension anbieten und somit grundsätzlich eine ähnliche Zielgruppe ansprechen.

2.11.6 Preisniveau Leutasch und Mösern

Exemplarisch werden die Preise der folgenden 4****-Hotels in Leutasch und Mösern dargestellt:

| Alpenhotel Karwendel | Leutasch | | 4**** |
|----------------------|-------------|-----------------|-------------|
| Doppelzimmer de luxe | 3/4 Pension | 130,00 - 209,00 | p.N. brutto |
| Studio Natur | 3/4 Pension | 115,00 - 208,00 | p.N. brutto |
| Doppelzimmer de luxe | 3/4 Pension | 130,00 - 150,00 | p.N. brutto |
| Studio Natur | 3/4 Pension | 115,00 - 145,00 | p.N. brutto |

| Hubertushof | Leutasch | 4**** |
|--------------------------|-------------|-----------------------------|
| Doppelzimmer Bergleintal | 3/4 Pension | 156,00 – 184,00 p.N. brutto |
| Doppelzimmer Tannenwald | 3/4 Pension | 133,00 – 162,00 p.N. brutto |
| Doppelzimmer Bergleintal | 3/4 Pension | 121,00 p.N. brutto |
| Doppelzimmer Tannenwald | 3/4 Pension | 99,00 p.N. brutto |

| Biohotel Leutascherhof | Leutasch | 4**** |
|------------------------|----------|-----------------------------|
| Ahrnspitz BioPur | HP | 118,00 - 194,00 p.N. brutto |
| Gehrnspitz | HP | 144,00 - 207,00 p.N. brutto |
| Ahrnspitz BioPur | HP | 107,00 - 118,00 p.N. brutto |
| Gehrnspitz | HP | 109,00 - 130,00 p.N. brutto |

| Hotel Inntalerhof | Mösern | 4**** |
|--------------------------------|-------------|-----------------------------|
| Doppelzimmer Weitsicht Klassik | 3/4 Pension | 149,00 - 213,00 p.N. brutto |
| Doppelzimmer Classic Alpin | 3/4 Pension | 121,00 - 185,00 p.N. brutto |
| Doppelzimmer Weitsicht Klassik | 3/4 Pension | 134,00 - 157,00 p.N. brutto |
| Doppelzimmer Classic Alpin | 3/4 Pension | 111,00 - 134,00 p.N. brutto |

Bei der fiktiven Ertragswertermittlung im Gutachten werden entsprechend interpolierte Werte pro Nacht in Ansatz gebracht.

3 GUTACHTEN (WERTERMITTLUNG)

3.1 Bewertungsverfahren, Ansätze und Verkehrswert

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Gutachter das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Verkehrswert zu ermitteln (synonyme Begriffe sind auch Marktwert oder gemeiner Wert).

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Vorlieben und/oder ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Rechte und Lasten (falls vorhanden), die mit der bewerteten Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Laut § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes nur Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- § 4 LBG: Vergleichsverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei Grund und Boden, bei Eigentumswohnungen): durch Vergleich tatsächlich realisierter Kaufpreise vergleichbarer Objekte – Elemente des Vergleichsverfahrens finden sich praktisch auch in allen anderen Verfahren
- § 5 LBG: Ertragswertverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei gewerblich genutzten Immobilien): durch Kapitalisierung der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer erzielbaren marktüblichen Erträge, welche die damit verbundenen Bewirtschaftungskosten übersteigen
- § 6 LBG: Sachwertverfahren (Verkehrswertableitung vorwiegend bei Einfamilienhäusern): durch Zusammenzählung des Zeitwertes der baulichen Anlagen, dem gebundenen Bodenwert sowie etwaiger Außenanlagen

Üblicherweise nur in Ausnahmefällen kommen das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) für eine Verkehrswertermittlung in Betracht.

Zur allgemeinen Systematik der einzelnen Verfahren wird sowohl auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992), die ÖNORM B 1802-1, B1802-2 und B 1802-3 sowie einschlägige Fachliteratur (Kranewitter, Seiser/Kainz, Bienert/Funk etc.) verwiesen.

3.1.1 Bewertungsverfahren

Bei gegenständlicher Immobilie handelt es sich um ein Ferienhotel mit Parkplatz, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, für die über die Bewirtschaftungskosten (hier Wareneinsatz, Personalaufwand, Sachaufwand) hinausgehenden Erträge, eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Für einen allfälligen Käufer ist daher der Ertragswert von Bedeutung. Aus diesem Grund wird für die Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft das Ertragswertverfahren (Sonderform GOP-Methode) angewendet.

3.1.2 Umsatzsteuer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

3.1.3 Ableitung Bodenwert

Der Gutachter verfügt über eine umfangreiche Kaufpreissammlung, die regelmäßig erhoben und aktualisiert wird. Die Festlegung des anzusetzenden Bodenwertes erfolgt auf Basis dieser Kaufpreissammlung, Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuch bzw. im digitalen Urkundenarchiv, Abfragen aktueller Immobilientransaktionen (immonetZT) sowie der laufenden Marktbeobachtung.

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|---|-----------|--------------------------|------------|------------------------|
| 281/10 | 2019 | 8138/2019 | 1.092,00 | 332.850,00 | 304,81 |
| Lage: | Gasse | | | | |
| Widmung aktuell: | landw. Mischgebiet | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 1.280 m | | | | |
| Anmerkungen: | Verkäufer Aparthotel Xander Gesellschaft m.b.H. | | | | |

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|--|-----------|--------------------------|------------|------------------------|
| 290/2 | 2019 | 8141/2019 | 308,00 | 150.000,00 | 487,01 |
| Lage: | Gasse | | | | |
| Widmung aktuell: | Freiland | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 1.305 m | | | | |
| Anmerkungen: | Verkauf durch Ennemoser, Arrondierung iZm TZ 8138/2019 | | | | |

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|---|-----------|--------------------------|------------|------------------------|
| 630/3 | 2020 | 3677/2020 | 1.172,50 | 175.900,00 | 150,02 |
| Lage: | Weidach/Emmat | | | | |
| Widmung aktuell: | überwiegend landw. Mischgebiet | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 2.350 m | | | | |
| Anmerkungen: | Hälfteanteil von insgesamt 2.345 m ² , rund 1/4 der Fläche stark hanglagig | | | | |

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|----------------|------------|--------------------------|------------|------------------------|
| 2345/16 und 2345/17 | 2021 | 11023/2021 | 871,00 | 209.040,00 | 240,00 |
| Lage: | Ostbach/Winkel | | | | |
| Widmung aktuell: | Wohngebiet | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 1.770 m | | | | |

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|--------------------|-----------|--------------------------|------------|------------------------|
| 577/2 | 2021 | 3097/2022 | 600,00 | 420.000,00 | 700,00 |
| Lage: | Gasse/Lehner | | | | |
| Widmung aktuell: | landw. Mischgebiet | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 2.020 m | | | | |

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|--------------------|-----------|--------------------------|-----------|------------------------|
| 430/3 | 2021 | 3712/2022 | 271,00 | 48.780,00 | 180,00 |
| Lage: | Gasse | | | | |
| Widmung aktuell: | landw. Mischgebiet | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 1.730 m | | | | |
| Anmerkungen: | Trennstück | | | | |

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|--------------------|-----------|--------------------------|-----------|------------------------|
| 430/3 | 2021 | 3712/2022 | 351,00 | 63.180,00 | 180,00 |
| Lage: | Gasse | | | | |
| Widmung aktuell: | landw. Mischgebiet | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 1.730 m | | | | |
| Anmerkungen: | Trennstück | | | | |

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|--------------------|-----------|--------------------------|------------|------------------------|
| 2471/3 | 2022 | 3992/2022 | 867,00 | 430.000,00 | 495,96 |
| Lage: | Platzl | | | | |
| Widmung aktuell: | landw. Mischgebiet | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 1.010 m | | | | |
| Anmerkungen: | Bauträger | | | | |

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|--------------------|------------|--------------------------|------------|------------------------|
| 574/3 und 574/4 | 2022 | 10113/2022 | 1.184,00 | 850.000,00 | 717,91 |
| Lage: | Gasse | | | | |
| Widmung aktuell: | landw. Mischgebiet | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 2.080 m | | | | |
| Anmerkungen: | Bauträger | | | | |

| Grundstück | Jahr | TZ | Fläche in m ² | Preis | Preis / m ² |
|---------------------------|--------------------|----------|--------------------------|------------|------------------------|
| 593/12 | 2023 | 714/2024 | 724,00 | 456.120,00 | 630,00 |
| Lage: | Weidach | | | | |
| Widmung aktuell: | landw. Mischgebiet | | | | |
| Entfernung Luftlinie ca.: | 1.940 m | | | | |
| Anmerkungen: | Bauträger | | | | |

In Leutasch gibt es diverse Grundstückstransaktionen um EUR 60,00 pro m² (Seebach, Ostbach), bei denen die Gemeinde als Verkäuferin oder Vorkaufsberechtigte auftritt, die so als sozial gestützt zu bezeichnen sind und deren Vergleichbarkeit mit den Bewertungsgegenständen somit nicht gegeben ist. Auf deren Darstellung wird verzichtet.

Ansonsten zeigt sich eine relativ große Bandbreite an Kaufpreisen zwischen EUR 150,00 pro m² und EUR 720,00 pro m², wobei sich bei einer angemessenen Grundstücksgröße ein Bodenwert von etwa EUR 500,00 bis EUR 700,00 pro m² eingependelt hat. Auch ein Blick auf vergleichbare Lagen im Nahbereich zu Seefeld wie etwa Mösern oder Reith bei Seefeld zeigt,

dass ebenfalls Preise von EUR 600,00 bis sogar EUR 800,00 pro m² erzielt worden sind (siehe etwa TZ 1564/2019, TZ 5920/2021 oder TZ 2085/2022).

Im gegenständlichen Gutachten wird ein Bodenwert, hier noch ohne Berücksichtigung der konkreten Eigenschaften wie etwa der erhöhten Baudichte bei Grundstück .1/1, von EUR 650,00 pro m² für ortsüblich erachtet und der Bewertung zugrunde gelegt.

Zwar wurden in den letzten Jahren durchaus bereits höhere Preise erzielt, in Anbetracht des aktuellen Marktumfeldes (Zinsniveau, KIM-Verordnung, Baukosten, globale Krisen etc.) erscheint das Erzielen derartiger Höchstwerte derzeit aber nur in Einzelfällen möglich.

3.1.4 Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche werden gemäß HypZert Studie – Bewertung von Hotelimmobilien (2024) wie folgt angegeben (Werte exklusive Umsatzsteuer):

| Kennzahlen Gebäude und Grundstück | |
|-----------------------------------|--|
| Ausbauverhältnis MF-G/BGF | 75–85 % |
| Bruttogrundfläche BGF | 50–100 m ² pro Zimmer (ohne Tiefgarage); Wellnessbereich ca. 500 m ² bzw. 5–7 m ² /Zimmer |
| Zimmernutzfläche MF-G | 22–35 m ² (Standarddoppelzimmer inkl. Balkon) |
| Investitionskosten (KGR 200–700) | 140.000–290.000 €/Zimmer |
| Bauwerkskosten (KGR 300+400) | 2.000–3.000 €/m ² BGF |
| Anteil Inventar/FF&E | 10–20 % (bezogen auf die Investitionskosten) |
| Baunebenkosten | 15–22 % |

Auszug HypZert-Studie – Kennzahlen für Ferienhotel 3***S bis 4****S

Ausgehend von durchschnittlichen EUR 2.500,00 pro m² BGF zzgl. 17 % Baunebenkosten werden folgende Neubaukosten abgeleitet:

| Neubaukosten | | |
|---------------------------------------|--------|-----------------|
| Bauwerkskosten pro m ² BGF | | 2.500,00 |
| Baunebenkosten | 17,00% | 425,00 |
| Neubaukosten pro m ² BGF | | 2.925,00 |
| Neubaukosten gerundet | | 2.930,00 |

Umgelegt auf die approximative konstruktive Raumhöhe (gem. Definition nach ÖNORM B 1800) entsprechen die ermittelten EUR 2.930,00 pro m² BGF einem Wert von rund EUR 950,00 pro m³ umbautem Raum, was angesichts der Preissteigerungen der letzten Jahre für ein derartiges Hotel plausibel ist.

3.1.5 Ableitung Gebäudealter/Restnutzungsdauer

Das Objekt wurde im Jahr 1977 errichtet und bis Anfang der 1990er Jahre, wenn auch nicht umfangreich, umgebaut und erweitert. Darauf aufbauend wird das Jahr 1990 als fiktives Baujahr zugrunde gelegt.

Gemäß einschlägiger Fachliteratur beträgt die Gesamtnutzungsdauer eines Hotelgebäudes 20 – 50 Jahre (Nutzungsdauerkatalog, Kranewitter), wobei das untere Ende der Bandbreite tendenziell für die gehobene Hotellerie (Wellnesshotels ab 4****) anzusetzen ist, die mit doch (deutlich) kürzeren Reinvestitions- bzw. Modernisierungszyklen konfrontiert ist.

Für das gegenständliche Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt. Angesichts des Bewertungsjahres 2024 und des fiktiven Baujahres 1990 beträgt das fiktive Gebäudealter des Hotels 34 Jahre und die rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer 6 Jahre, was ein deutliches Indiz auf den erforderlichen Modernisierungsbedarf darstellt und sich auch mit der Einschätzung des Eigentümerversetzers beim Lokalaugenschein deckt. Daraus resultiert eine Alterswertminderung von 85,00 % (Alter 34 Jahre / Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre).

3.1.6 Ableitung Liegenschaftszinssatz

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft gemäß § 5 Abs. 1 und 4 LBG durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags (hier Gross Operating Profit oder auch Deckungsbeitrag III) zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Liegenschaft zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist vom Sachverständigen in Eigenverantwortung festzusetzen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Art des Objekts (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie und der allgemeinen Marktlage.

Wesentlich für die Festlegung des Liegenschaftszinssatzes sind die spezifischen Risiken, denen der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Der Zinssatz steigt mit der Höhe der inhärenten Risiken an. Der herrschenden Lehre folgend fließen neben dem risikolosen Zinssatz (SMR bzw. UDRB) die Geldwertanpassung (-) und folgende Risiken (+) in den Liegenschaftszinssatz ein:

- Objektrisiko
- Marktrisiko
- Standortrisiko

- Ertragsrisiko
- Rechtsrisiko
- Modernisierungsrisiko
- sonstige Risiken (etwa Risiko Fachkräfterekrutierung, anfängliche Mindererträge nach Umbau/Neuübernahme/Neukonzeptionierung/Neupositionierung)

Für die Herleitung des Liegenschaftszinssatzes stützt sich der Sachverständige zudem auf seine Tätigkeit am regionalen Immobilienmarkt samt Mitwirkung an diversen Transaktionen und Bewertungen. Das bewertete Objekt zählt als Ferienhotel zu den gewerblich genutzten Liegenschaften, die konkrete Mikrolage ist aus fachlicher Sicht als „gut“ zu beurteilen.

Auf Basis der befundeten Eigenschaften und inhärenten Risiken wird der Liegenschaftszinssatz mit 7,00 % festgelegt.

3.2 Sachwertermittlung

3.2.1 Bodenwertermittlung

| Bodenwertermittlung | Fläche in m ² | EUR/m ² | EUR |
|---|--------------------------|--------------------|--------------|
| Grundstück .1/1 | 1.501,00 | 650,00 | 975.650,00 |
| Zuschlag erhöhte Baudichte | | 10,00% | 97.565,00 |
| Grundstück .1/1 | | | 1.073.215,00 |
| | Fläche in m ² | EUR/m ² | EUR |
| Grundstück 2/6 | 2.798,00 | 430,00 | 1.203.140,00 |
| Abschlag Vorbehaltsfläche lt. ÖROK 320 m ² | | -60,00% | -82.560,00 |
| Abschlag Dienstbarkeit Parkplatz 150 m ² | | -80,00% | -51.600,00 |
| Grundstück 2/6 | | | 1.068.980,00 |
| Bodenwert | | | 2.142.195,00 |

Grundstück .1/1 wird unter Berücksichtigung der hohen realisierten Baudichte (+ 10,00 %) mit EUR 1.073.215,00 bewertet, was einem Wert von EUR 715,00 pro m² entspricht.

Grundstück 2/6, das als Parkfläche für den Betrieb des Hotels betriebsnotwendig ist, wird, abgeleitet von einer fiktiven Anmietung der darauf befindlichen Stellplätze, Berücksichtigung der bürgerlichen Dienstbarkeit sowie der Vorbehaltsfläche lt. örtlichem Raumordnungskonzept (ÖROK), mit EUR 1.068.980,00 bewertet.

Der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Einlagezahl 78 beläuft sich zusammengefasst auf EUR 2.142.195,00.

3.2.2 Bauwertermittlung

Ausgehend von den Bruttogrundflächen gemäß Planunterlagen und den fiktiven Neubaukosten pro m² ergibt sich folgende Bauwertermittlung:

| Bauwertermittlung | Fläche in m ² | EUR/m ² | EUR |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------|
| Untergeschoß (Technik) | 130,00 | 1.172,00 | 152.360,00 |
| Kellergeschoß | 1.230,00 | 2.930,00 | 3.603.900,00 |
| Erdgeschoß | 1.030,00 | 2.930,00 | 3.017.900,00 |
| 1. Obergeschoß | 835,00 | 2.930,00 | 2.446.550,00 |
| 2. Obergeschoß | 835,00 | 2.930,00 | 2.446.550,00 |
| 3. Obergeschoß | 660,00 | 2.930,00 | 1.933.800,00 |
| Dachgeschoß | 660,00 | 586,00 | 386.760,00 |
| Garagenbox | 50,00 | 1.318,50 | 65.925,00 |
| Neubauwert der baulichen Anlagen | | | 14.053.745,00 |
| Außenanlagen und sonstiges | | 2,00% | 281.074,90 |
| Neubauwert | | | 14.334.819,90 |
| Bewertungsjahr | 2024 | | |
| Baujahr | ab 1977 | | |
| fiktives Baujahr | 1990 | | |
| wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer | 40 Jahre | | |
| Alter | 34 Jahre | | |
| Restnutzungsdauer | 6 Jahre | | |
| Alterswertminderung | | 85,00% | -12.184.596,92 |
| verlorener Bauaufwand | | 7,50% | -1.075.111,49 |
| Bauwert inkl. und Außenanlagen | | | 1.075.111,49 |

Der Neubauwert in Höhe von EUR 14.334.819,90 entspricht umgelegt auf die bestehenden gewichteten Zimmer (Ansatz der 4-Bett-Zimmer mit Faktor 1,5) einem durchschnittlichen Wert von EUR 230.000,00, was sich in Bandbreiten auch mit der Erfahrung des Gutachters und Branchenveröffentlichungen (z.B. HypZert, Prodinge, Kohl & Partner) deckt.

Vom Neubauwert in Abzug gebracht wird die Alterswertminderung in Höhe von 85,00 % sowie ein verlorener Bauaufwand in Höhe von moderaten 7,50 %. Der verlorene Bauaufwand ist jener Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, Raumhöhen) oder eine aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist. Im vorliegenden Fall sind beispiels-

weise zwar die Zimmer überwiegend sehr geräumig, erscheinen zum Teil aber dennoch überdimensioniert. Die Badezimmer sind hingegen mit jeweils unter 4 m² unterdimensioniert (laut Prodinge 2023: bei Doppelzimmern mit einer Fläche von 24 – 28 m² - angemessene Badezimmer 6 – 8 m²). Zudem handelt es sich bei den Badezimmern um vorinstallierte Fertigbäder in Stahlbetonbauweise, wodurch ein Absatz zwischen Zimmer/Gang und Badezimmer besteht. Eine Vergrößerung der Bäder oder ein Umbau ist in Folge der Massivbauweise jedenfalls erschwert. Außerdem erscheinen auch die teilweise bestehenden Podeste in den Zimmern nicht zeitgemäß und es bestehen teilweise Fenster mit überhöhtem Parapet sowie in diesem Zusammenhang keine Balkone (etwa in „Panoramazimmern“).

Der Bauwert der errichteten Objekte samt Außenanlagen beträgt somit EUR 1.075.111,49.

3.2.3 Zusammenfassung Sachwert

| Sachwert der Liegenschaft | EUR |
|---------------------------|--------------|
| Bodenwert | 2.142.195,00 |
| Bauwert | 1.075.111,49 |
| Sachwert gesamt | 3.217.306,49 |

Der Sachwert der Liegenschaft, bestehend aus dem Bodenwert der beiden Grundstücke und dem Bauwert samt Außenanlagen, beträgt EUR 3.217.306,49.

3.3 Ertragswertermittlung

Wie bereits im Befund beschrieben, eignen sich die bislang bzw. zuletzt erzielten Ertragszahlen des Betreibers nicht, um nachhaltige Hotelträge für die Bewertung der Immobilie abzuleiten. Außerdem befindet sich das Objekt nahe dem Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer und ist somit eine umfassende Modernisierung in Ansatz zu bringen. Es wird eine fiktive Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung erforderlicher Investitionen erstellt.

Die im Gutachten angeführten Kennzahlen (Umsätze pro Zimmer, Wareneinsatz, Personalaufwand, Sachaufwand) nehmen auf die Publikation des Beratungsunternehmens Kohl & Partner (in Kooperation mit der Österreichischen Hotel- und Tourismusbank ÖHT und dem Beratungsunternehmen Prodinge) Bezug, die sich in Bandbreiten auch mit der Erfahrung des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit bei einem Wirtschaftstreuhänder decken.

Auf Basis der bestehenden Zimmeranzahl, ortsüblicher Nächtigungszahlen und zweisaisona-lem Betrieb, belaufen sich die Gesamterlöse auf EUR 2.605.000,00. Dabei wurden auch sons-

tige Erlöse von Hotelgästen (Hotelbar, Zubuchung von einzelnen Abendessen zu Übernachtung mit Frühstück etc.) berücksichtigt. Umgelegt auf die Zimmeranzahl ergibt sich so ein durchschnittlicher Umsatz von rund EUR 42.000,00 pro gewichtetem Zimmer (Benchmark 4**** Mittelwert EUR 41.500,00, (25%-Quartil EUR 34.000,00, 75%-Quartil EUR 51.400,00) oder EUR 114,00 pro Nächtigung (Benchmark 4**** Mittelwert EUR 120,50, 25%-Quartil EUR 100,30, 75%-Quartil EUR 146,20).

| Ertragsermittlung | | EUR |
|---------------------------------|---------|--------------|
| Erlöse Logis mit Pensionen | | 2.427.000,00 |
| Erlöse F&B sonstige | | 148.000,00 |
| Nebenerlöse und sonstige Erlöse | | 30.000,00 |
| Gesamterlöse | 100,00% | 2.605.000,00 |
| Wareneinsatz | 16,00% | - 416.800,00 |
| Deckungsbeitrag DB I | 84,00% | 2.188.200,00 |
| Personalaufwand | 36,00% | - 937.800,00 |
| Deckungsbeitrag DB II | 48,00% | 1.250.400,00 |
| Sachaufwand | 26,00% | - 677.300,00 |
| Deckungsbeitrag DB III (GOP) | 22,00% | 573.100,00 |

Der GOP wird im vorliegenden Fall mit EUR 573.100,00 oder 22,00 % der Hotelere Erlöse errechnet. Laut Benchmarks liegt der Branchenschnitt in der 4****-Hotellerie bei 20,7 % (25%-Quartil 15,9 %, 75%-Quartil 24,9 %).

| Ertragswertermittlung | | EUR |
|--|----------|----------------|
| GOP | | 573.100,00 |
| Bodenwertverzinsung | | - 149.953,65 |
| Reinertrag der baulichen Anlage | | 423.146,35 |
| Liegenschaftszinssatz | 7,00 % | |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 20 Jahre | |
| Vervielfältiger V | | x 10,5940 |
| Ertragswert der baulichen Anlage (Reinertrag x V) | | 4.482.818,46 |
| sonstige wertbeeinflussende Umstände: Modernisierungsbedarf | | - 4.000.000,00 |
| Bodenwert | | 2.142.195,00 |
| Ertragswert der Liegenschaft | | 2.625.013,46 |

Ausgehend vom GOP in Höhe von EUR 573.100,00 abzüglich der Bodenwertverzinsung (Bodenwert EUR 2.142.195,00 x 7,00 %) ergibt sich ein Reinertrag der baulichen Anlage in Höhe von EUR 423.146,35. Multipliziert mit dem Vervielfältiger von 10,5940 (wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Modernisierungen 20 Jahre und Liegenschaftszinssatz 7,00 %) ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von EUR 4.482.818,46.

Voraussetzung dafür, dass die touristische Vermietung in dem entsprechenden Segment über die unterstellten 20 Jahre erfolgen kann, ist neben den ohnehin laufend erforderlichen Instandhaltungen die zeitnahe oder sofortige Modernisierung des Hotels.

Für die Modernisierung der 56 bestehenden Zimmer werden im Schnitt jeweils EUR 55.000,00, gesamt somit EUR 3.080.000,00, angesetzt. Außerdem wird ein Pauschalansatz für sonstige Modernisierungen unabhängig von den Zimmern (Allgemeinflächen wie Speisesäle und Wellnessbereiche, Küche, Schwimmbadtechnik etc.) vorgenommen, gesamt EUR 920.000,00. In Summe werden somit EUR 4.000.000,00 für Modernisierungen als sonstige wertbeeinflussende Umstände in Abzug gebracht.

Zwar ist es grundsätzlich auch möglich, Modernisierungen auf niedrigerem Niveau vorzunehmen, jedoch wäre sodann kaum das Erzielen von Erträgen in der dargestellten Höhe möglich und ist zudem mehr als fraglich, ob diese dann auch über die unterstellte Restnutzungsdauer von 20 Jahren erzielt werden können. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass es in Abhängigkeit des Umfangs, der Qualität der Modernisierungsarbeiten und der verwendeten Materialien auch zu abweichenden Kosten kommen kann, konkrete Angebote liegen weder vor noch wurden solche eingeholt.

Ausgehend vom Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 4.482.818,46 abzüglich der beschriebenen Investitionen im Gesamtausmaß von EUR 4.000.000,00 sowie Hinzuzählung des Bodenwertes in Höhe von EUR 2.142.195,00 ergibt sich schließlich ein Ertragswert der Liegenschaft in Höhe von EUR 2.625.013,46. Das bestehende Inventar wird nicht mehr in Ansatz gebracht (siehe Befund Punkt 2.8.8).

3.4 Rechte und Lasten

Mit der Liegenschaft sind keine bürgerlichen und auskunftsgemäß auch keine außerbürgerlichen Rechte oder Lasten verbunden, welche in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als wertbeeinflussend zu berücksichtigen sind.

3.5 Verkehrswert

Gemäß § 7 LBG ist im Rahmen einer Liegenschaftsbewertung der Wert der Sache unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Dies bedeutet, dass das rechnerische Ergebnis anhand der bestehenden Marktverhältnisse zu plausibilisieren ist. Der Verkehrswert wird im gegenständlichen Fall, wie bei der Auswahl des Bewertungsverfahrens beschrieben, vom ermittelten Ertragswert abgeleitet:

| Verkehrswernermittlung | EUR |
|--|---------------------|
| Sachwert | 3.217.306,49 |
| Ertragswert | 2.625.013,46 |
| + / - Rechte Lasten | - |
| + - sonstige wertbeeinflussende Umstände | - |
| +/- Marktanpassung | - |
| Verkehrswert | 2.625.013,46 |
| Verkehrswert gerundet | 2.625.000,00 |

Ohne einen weiteren Anpassungsbedarf an den Ertragswert festgestellt zu haben, beläuft sich der Verkehrswert der Immobilie auf:

EUR 2.625.000,00

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall und jederzeit, vor allem kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe Einzelner (z.B. angrenzende Eigentümer) können auch vom ermittelten Verkehrswert deutlich abweichende Preise erzielt werden.

Landeck, am 18. Oktober 2024

der allgemein beedete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige




Mag. Florian Haag

4 ANHANG

- Grundbuchauszug GB 81118 Leutasch EZ 78 vom 16.9.2024
- Unterlagen zur gewerberechtl. Änderungsgenehmigung und brandschutztechnischen Sanierung vom 18.8.2017 samt Planunterlagen und Ergänzung vom 10.1.2018
- Brandschutzpläne vom 18.8. bzw. 21.12.2017
- Fotodokumentation vom 26.9.2024

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81118 Leutasch
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 78

Letzte TZ 6787/2023

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|---|------------------------|---|
| .1/1 | G GST-Fläche Bauf.(10) Gärten(10) | (* 1501) 819 682 | Änderung in Vorbereitung Kirchplatzl 147 |
| 2/6 | G GST-Fläche Bauf.(10) Sonst(40) | (* 2798) 48 2750 | Änderung in Vorbereitung |
| GESAMTFLÄCHE | | | (4299) Änderung in Vorbereitung |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

- 1 a 850/1909 Recht das auf Gst 106/1 in EZ 84 entspringende Wasser von 1 Sekundenliter zu fassen und über diese Parzelle sowie über Gst 2885 2901/1 2901/2 in EZ 272 zu leiten für Gst .1/1
- b 1412/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 90037
- 3 a 13547/1993 Urkunde 1992-10-16 Zuschreibung Gst 2901/4 aus EZ 272 und Teilflächen Gst 2901/3 aus EZ 272 je zu Gst .1/1
- 5 a 4488/2023 Antrag auf lastenfreie Abschreibung gem § 4 LiegTeilG (Trennstück 1) aus Gst 2/6 (NGB 830/2023) Fristende 2025-05-10
- 6 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Aparthotel Xander GmbH
ADR: Kirchplatz 147 6105
- b 8317/1986 Urkunde 1985-08-24 Eigentumsrecht
- c gelöscht

***** C *****

- 4 a 9203/1982
DIENSTBARKEIT des Parkplatzes auf Gst 2/6 für EZ 1820
- 5 b 11485/2003 IM RANG 11764/2002 Pfandurkunde 2002-11-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.889.494,--
für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG
- d 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 594
- 7 a 9685/2003 Pfandurkunde 1993-05-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
regGenmbH

- b 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 594
- 8 c 2210/2006 IM RANG 2516/2005 Pfandurkunde 2005-01-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--
für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
regGenmbH
- d 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 594
- 9 a 5650/2015 Pfandurkunde 2004-07-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624i)
- b 6787/2023 Simultanhaftung mit EZ 594
- 10 a 4817/2023 Pfandurkunde 2023-05-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Seefeld-Leutasch-Reith-Scharnitz
reg.Gen.m.b.H. (FN 39152b)
- b 4817/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 78 KG 81118 Leutasch C-LNR 10
EZ 594 KG 81118 Leutasch C-LNR 2
EZ 609 KG 81118 Leutasch C-LNR 9

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

Gewerberechtliche Änderungsgenehmigung & brandschutztechnische Sanierung

Sporthotel ★★★★★
XANDER



Auftraggeber:

Aparthotel Xander GmbH
Hr. Dr. Klaus Ennemoser
Kirchplatzl 147
6105 Leutasch

Ersteller:

Technisches Büro
M.O. Projektwerk eU 
Pertisauer Straße 3
A - 6212 Maurach a. A.
Tel.: +43 5243 6206
Email: info@projektwerk.cc
FN 408568k

Aparthotel Xander GmbH
Hr. Dr. Klaus Ennemoser
Kirchplatzl 147
6105 Leutasch



Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Gewerbereferat
Fr. Mag. Dr. Karoline Senn
Gilmstraße 2
6020 Innsbruck

Leutasch, 18. August 2017

Brandschutztechnisches Sanierungskonzept sowie Änderungsgenehmigung

Betreff: Hinzunahme einer Infrarotkabine im Wellnessbereich und brandschutztechnische Sanierung des Aparthotel Xander in allen Geschossen.

Hiermit wird um die Genehmigung eines brandschutztechnischen Sanierungskonzeptes und einer gewerbebehördlichen Genehmigung, in Form dieses Projektes auf der GP .1/1 der KG Leutasch angesucht.

Im gewerberechtlich genehmigten Wellnessbereich kommt eine neue Infrarotkabine zur Aufstellung.

Für das gesamte Hotel wird eine brandschutztechnische Sanierung planlich und schriftlich projektiert.

Bitte übermitteln Sie dem Projektanten „Technisches Büro M.O. Projektwerk eU“ die Kundmachung zur Verhandlung sowie den daraus resultierenden Genehmigungsbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Aparthotel Xander GmbH

Geschäftsführer Dr. Klaus Ennemoser

Anlagen:

| | |
|--|--------|
| Anrainerverzeichnis | 1-fach |
| Projektbeschreibung | 4-fach |
| Lagepläne Tiris (M=1:1000 und 1:2500) | 4-fach |
| Pläne (Grundrisse und Schnitt M=1:100) | 4-fach |

Projektbeschreibung

1.0 ANGABEN ZUM ANTRAGSTELLER

- Name: Aparthotel Xander GmbH
GF Dr. Klaus Ennemoser
- Adresse: Kirchplatzl 147
6105 Leutasch
- Auskunftspersonen: Mag. Maximilian Ennemoser
Tel.: 0512-2818000

2.0 ALLGEMEINE ANGABEN ZUR BETRIEBSANLAGE

- Standortbezirk: Innsbruck Land
- Standortgemeinde mit Postleitzahl: A-6105 Leutasch
- Katastralgemeinde: KG 81118 Leutasch
- Grundstücksnummer: .1/1
- Flächenwidmung lt. Flächenwidmungsplan der Standortgemeinde Leutasch:
Laut gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Leutasch, ist das Betriebsgrundstück als „**Tourismusgebiet**“ gemäß § 40 (4), ausgewiesen.



3.0 BESCHREIBUNG DES BETRIEBSGRUNDSTÜCKES UND UMGEBUNGSBESCHREIBUNG

Das Betriebsgrundstück befindet sich im Gemeindegebiet von Leutasch und ist über die Gemeindestraße erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Gastronomiebetriebe, Wohnhäuser, Landwirtschaftsgebäude und die Kirche mit Friedhof.

3.1 GENEHMIGUNGSSTAND

Gewerberechtsbescheide

| Datum | Aktenzahl | Inhalt |
|--------------|------------------|---|
| 23.12.1977 | 3-4310/5 | Konzessionsberechtigung Gastgewerbe für ein Hotel |
| 28.07.1978 | 3-2825/2 | Genehmigung einer Propangasanlage |
| 16.02.1987 | 3-9198/3-A | Genehmigung, Hotel mit Schwimmbad |
| 01.03.1988 | 3-9198/6-B | Überprüfung des Betriebes – Ermahnung |
| 20.11.1991 | 3-9198/91-C | Neue Auflagen für die Propangasanlage |
| 18.08.1993 | 3-9198/85-A | Genehmigung zur Änderung der Badeanlage |
| 06.06.2007 | 3.1-1949/04-B-25 | Genehmigung zur Änderung der Betriebsanlage |
| 13.01.2010 | 3.1-1949/04-B-49 | Zusätzliche Auflagen |
| 09.09.2014 | 3.1-1949/04-A-22 | Andere bzw. zusätzliche Auflagen |
| 23.11.2016 | 3.1-1949/04-A-66 | Andere bzw. zusätzliche Auflagen |
| 23.11.2016 | 3.1-1949/04-A-67 | Vorschreibung eines Sanierungskonzeptes |

3.2 BETRIEBSZEITEN UND ANGABEN ZU DEN MITARBEITERINNEN

Das Hotel wird entsprechend der Vorgehmigungen Betriebszeiten betrieben und geführt. Der Mitarbeiterstand bleibt wie genehmigt unverändert.

4.0 ALLGEMEINBESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

Bei der Änderung der gewerberechlichen Betriebsanlagengenehmigung handelt es sich um die Aufstellung einer Infrarotkabine im genehmigten Wellnessbereich im unterirdischen Geschoss (Kellergeschoss).

Weiters wird in allen Geschossen eine brandschutztechnische Sanierung stattfinden.

4.1 BESCHREIBUNG DER NEUEN INFRAROTKABINE

Der Saunabereich wird als eigener Brandabschnitt ausgebildet. Die zwei Zugangstüren vom Gang, werden als Feuerschutztüre EI₂ 30-C gemäß ÖNORM EN 13501, ÖNORM EN 1634 eingerichtet.

In der Infrarotkabine wird eine Notrufeinrichtung zu einem während des Saunabetriebes dauernd besetzten Ort (Rezeption) eingerichtet.

Angaben zur Kabine:

| | |
|--------------|-------------|
| Luftfeuchte: | 20-25% |
| Temperatur: | ca. 30-50°C |

Die Infrarotkabine wird für 2 Personen eingerichtet.

Der Boden wird leicht zu reinigen, zu desinfizieren und im begehbaren Bereich rutschhemmend ausgeführt sein (Bewertungsgruppe B nach DIN 51097).

Sitzbänke und Rückenlehnen werden aus glatten, leicht zu reinigenden und desinfizierbaren Oberflächen ausgeführt, Holzoberflächen werden entsprechend versiegelt (ÖNORM M 6219-2, Punkt 4.5)

Für eine ausreichende mechanische Entlüftung der IR-Kabine wird gesorgt. Dem Luftwechsel in der IR-Kabine wird eine Luftwechselzahl von mindestens 6 pro Stunde zu Grunde gelegt (ÖNORM M 6219-2, Punkt 4.6).

Die für die Bestrahlungsstärke des Auges und der Haut festgelegten Grenzwerte, werden nicht überschritten. Die Einhaltung dieser Grenzwerte sowie der technischen und wärmetechnischen Sicherheitsanforderungen, werden durch eine akkreditierte Stelle nachgewiesen. Die erforderlichen Mindestabstände von den IR-Strahlungsquellen, werden in der Kabine kenntlich gemacht (ÖNORM M 6219-2, Punkt 4.7).

Die Bedienung wird über eine zentrale Steuerung erfolgen. Es wird sichergestellt, dass es nach einer geregelten Zeitspanne zu einer automatischen Abschaltung der Wärmequelle kommt.

Bei Innenraumtemperaturen von über 45°C bzw. Kabinen welche mit Klebstoffen hergestellt wurden, die Formaldehyd abgeben, wird die Einhaltung des WHO-Richtwertes für Formaldehyd von 0,1mg/m³ unter Betriebsbedingungen nachgewiesen (ÖNORM M 6219-2, Punkt 5.1).

Für eine hygienische Betriebsführung wird vom Hersteller eine Anleitung mit Anweisungen für Betrieb, Reinigung, Desinfektion und mit Hinweisen zur Badeordnung beigegeben. Sitzbänke, Rückenlehnen und Böden, werden nach Ende der Öffnungszeit mit einem geeigneten Flächendesinfektionsmittel, das in der angewandten Konzentration nachweislich binnen 5 Minuten gegen Bakterien und Pilze wirksam wird, desinfiziert. Kunststoffroste werden nach Ende der Öffnungszeit ebenfalls desinfiziert. Zur Vermeidung von Kondensation bzw. zur Auftrocknung von Feuchte, wird nach Betriebsschluss die Tür weit geöffnet bleiben. (ÖNORM M 6219-2, Punkt 8).

Alle zum IR-Kabinenbetrieb gehörenden Anlagenteile, werden regelmäßig vom Betreiber auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Über die Wartung der IR-Kabine werden Aufzeichnungen geführt (ÖNORM 6219-2, Punkt 9).

5.0 SCHANKGASSPÜRGERÄT UND KENNZEICHNUNG

Im Schankgasanlageraum wurde ein Gasspürgerät eingebaut.

Die Erkennung findet in Bodennähe statt.

Die Alarmierung erfolgt akustisch und optisch vor dem Eingang zum Schankgasraum.

Zusätzlich wird der Raum natürlich über Kippfenster be- und entlüftet.

Außerdem wird zusätzlich an beiden Zugangstüren (noch vor Betreten des Vorraumes) gut sichtbar eine Warnhinweistafel mit der Aufschrift: Warnung vor Gasansammlungen – ERSTICKUNGSGEFAHR montiert.

6.0 PROPANGASLAGERUNG

Die Propangaslagerung wurde per Bescheid GZ 3-2825/2 am 28.07.1978 der Bezirksbehörde genehmigt. Mit einem Folgebescheid mit der GZ 3-9198/91-C wurden am 20.11.1991 zusätzliche Auflagen vorgeschrieben.

Der Druckbehälter steht in entsprechender regelmäßiger Überwachung durch eine akkreditierte Kesselprüfstelle.

Seitens der akkreditierten Kesselprüfstelle wurde auch bestätigt, dass den Bestimmungen des Druckbehältergesetzes bzw. den dazu erlassenen Verordnungen entsprochen wird.

Von der Bezirksbehörde wurde bei der Verhandlung am 10.10.2016 vorgeschrieben, den Durchbruch vom Gaslagerraum in Richtung Gebäude zu verschließen, dieser Forderung wurde entsprochen.

7.0 ANGABEN ÜBER DIE MAXIMALE PERSONENANZAHL IN DEN JEWEILIGEN GESCHOSSEN UND BEREICHEN

Erklärung:

| | | |
|-------|---|---|
| UiG | = | Unterirdisches Geschoss (Kellergeschoss) |
| 1.OiG | = | 1.oberirdisches Geschoss (Erdgeschoss) |
| 2.OiG | = | 2.oberirdisches Geschoss (1.Obergeschoss) |
| 3.OiG | = | 3.oberirdisches Geschoss (2.Obergeschoss) |
| 4.OiG | = | 4.oberirdisches Geschoss (3.Obergeschoss) |
| DG | = | Dachgeschoss |

| Geschoss | Bereich | Personenanzahl | Fluchtwege | Durchgangslichten |
|----------|--------------------|----------------|----------------|-------------------|
| ^UiG | Wellness | 25 – 30 | Freistiege Süd | 90cm |
| UiG | Personalzimmer | 4 | Freistiege Süd | 80cm |
| 1.OiG | Zimmer | 20 | Haupteingang | 100cm |
| | °Zimmer 416/417 | | Balkon möglich | |
| 1.OiG | Halle/Wintergarten | 70 | Wintergarten | 120cm |
| *1.OiG | Zirbenstube | 24 | Hauptausgang | 90cm |
| 1.OiG | Schankstube | 34 | Gastgarten Süd | 98cm |
| *1.OiG | Xanderstube | 36 | Gastgarten Süd | 98cm |
| 2.OiG | Zimmereinheiten | 36 | Hauptausgang | 120cm |
| 3.OiG | Zimmereinheiten | 36 | Hauptausgang | 120cm |
| 4.OiG | Zimmereinheiten | 36 | Hauptausgang | 120cm |

Die Durchgangslichten wurden von den jeweiligen Bereichen welche es betrifft als Mindestdurchgangsbreiten angeführt.

^ Zusätzlich zum Fluchtweg über den Gang zur Freistiege, wird eine Notleiter vom Innenhof (Liegewiese) auf das Flachdach und von dort zum angrenzenden Gelände geführt.

° Im Bescheid mit der GZ 3.1-1949/04-B-25 vom 06.06.2007, wurde für die Zimmereinheiten 416 und 417 die Flucht über die Balkone genehmigt.

* Die Fluchttüre aus der Zirbenstube ist gegen die Fluchtrichtung aufschlagend eingebaut, diese wird während des Betriebes in Offenstellung fixiert.
Die Schiebetüre aus der Xanderstube wird wie im Bescheid GZ 3.1-1949/04-B-49 vom 13.01.2010, während des Betriebes in Offenstellung fixiert.

Alle Fluchtweggehängen in ein sicheres Stiegenhaus bzw. bis zum angrenzenden sicheren Gelände, wurden im Einreichplan eingezeichnet und kodiert.

Im Gebäude wurden keine Vergrößerungen bzw. Veränderungen zum genehmigten Bestand vorgenommen.

8.0 BESCHREIBUNG IM SINNE DES ARBEITNEHMERINNENSCHUTZES

Das Stiegenhaus, welches vom untersten Geschoss (KG) bis zum obersten Geschoss (DG) führt, wird zur Gänze von Brandlasten befreit.

Wände und Decken im Fluchtstiegenhaus, sind in Massivbauweise (Beton) erstellt. Der Fußboden-, Wandbeläge-, und Stiegen werden mit Materialien versehen, welche die Qualifikation mindestens schwer brennbar und schwach qualmend aufweisen.

Alle Türen vom Fluchtstiegenhaus in die Zimmer bzw. der Gangabschluss vom Stiegenhaus zum nördlichen Zimmertrakt, welcher als brandschutztechnisch sicherer Bereich anzusehen ist, sind mit Brandschutztüren ausgestattet.

Fluchttüren, Gehlängen und Durchgangslichtern, wurden im Projekt beschrieben und in die Einreichpläne eingezeichnet.

Der Bereich der Schankgasanlage, wird natürlich mittels Kippfenster be- und entlüftet. Zusätzlich wurde eine Schankgaswarnanlage eingebaut.

Die Küche wird wie in den Vorbesprechungen vom 08.07.2014 (Ersatzmaßnahmen) und im Erkenntnis des UVS Tirol vom 17.04.2013 uvs-2012/28/1228-9 eingerichtet.

- Das „Spiegelfenster“ wird mit der entsprechenden 65% Transparenz ausgestattet.
- Die Falttüre von der Küche in den Speisebereich, wird im oberen Teil mit Klarglas ausgeführt.
- Die Einstellung der Spiegel wird derart erfolgen, dass eine direkte Sichtverbindung ins Freie möglich ist.
- Das Glas am Vordach beim Küchenausgang, wird in Klarglas eingerichtet.

9.0 BESCHREIBUNG DER BRANDSCHUTZTECHNISCHEN MASSNAHMEN

Es wurden die vorhandenen Fluchtwegmöglichkeiten in den jeweiligen Etagen berechnet und unter Berücksichtigung der maximalen Fluchtweglänge von 40 Meter bis zum nächsten gesicherten Bereich bzw. ins Freie, beurteilt.

In dem 1. unterirdischen und 1. oberirdischen Geschoss, werden die 40 Meter maximale Fluchtweglänge bis zum sicheren angrenzenden Gelände nicht eingehalten.

- Im 1.UiG beträgt sie 56 Meter und
- Im 1.OiG 44 Meter.

Hier wurden zusätzliche Fluchtmöglichkeiten projiziert bzw. wurden mit Vorbescheiden Fluchtmöglichkeiten über Balkone (ebenerdig) genehmigt.

Folgende Bereiche, Räume bzw. Raumgruppen, werden als eigene Brandabschnitte bzw. Unterbrandabschnitte ausgebildet:

- Das 2. unterirdische Geschoss (Schwimmbadtechnik) mit dem Wellnessbereich
- Flüssiggaslagerraum
- Die vier Personalzimmer
- Lüftungszentrale
- Heizraum
- Montagelager, Getränkelager und Warenlager
- Schiraum
- Das Stiegenhaus in allen Geschossen
- Das 1. unterirdische Geschoss gegenüber den oberirdischen Geschossen
- Die Apartments im 1. oberirdischen Geschoss
- Das Dachgeschoss

9.1 BAULICHE BESCHREIBUNG

Das Sporthotel Xander besteht aus zwei unterirdischen Geschossen, vier oberirdischen Geschossen und einem Dachgeschossbereich.

Gebäudemäßig ist das als genehmigter Bestand anzusehen.

Zur Erschließung des Gebäudes führt vom unterirdischen Geschoss (Keller) bis zum Dachgeschoss ein Hauptstiegenhaus, mit einer nutzbaren Breite von 135 cm.

Das Stiegenhaus ist bzw. wird in allen Geschossen brandschutztechnisch abgeschlossen.

Weiters sind alle Geschosse, bis auf das Dachgeschoss, durch einen Aufzug erreichbar.

Der Aufzug verfügt laut Herstellerangaben über Schachttüren, welche eine 30-minütige Feuerwiderstandsklasse aufweisen. Zur Verhinderung der Verrauchung im UiG (Kellergeschoss) und im 1.OiG (Erdgeschoss), wird im Umkreis von 3 – 4 Metern um die Einstiegsbereiche, eine brandlastfreie Zone eingerichtet.

Es wird zur besseren Liftschachttentlüftung der freie Lüftungsquerschnitt am obersten Punkt des Schachtes von 1% auf 2% zur Liftschachtfläche erweitert.

Der Aufzug verfügt über eine Brandfallsteuerung, welche den Aufzug im Brandfall in das 1.OiG fahren lässt und nicht mehr betätigt werden kann.

Im 2. unterirdischen Geschoss (2.UiG), befindet sich die Schwimmbadtechnik.

Dieses Geschoss ist nur über den östlichen Innenhof / Liegewiese, durch eine Luke mit Stiege zugänglich.

Dieses Geschoss ist brandschutztechnisch zum Wellnessbereich hinzuzuzählen.

Der Fluchtweg aus diesem Geschoss führt über die Zugangstreppe hinauf in den Innenhof und von dort über eine Rettungsleiter auf das Nachbargrundstück.

Zudem kann auch der Fluchtweg durch das Gebäude genutzt werden.

Im 1. unterirdischen Geschoss (1.UiG), befindet sich der Wellnessbereich, der mit zwei Feuerschutztüren EI₂ 30-C abgeschlossen wird.

Weiters befinden sich in diesem Geschoss vier Personalzimmer, ein Montagelager, Getränke- und Warenlager, WC-Anlagen für die Gäste, Behandlungsräume, eine Wäscherei und Räume für verschiedene Aktivitäten der Gäste. Der Heizraum, der Abstellraum, der Schiraum, die Lüftungszentrale, das Lager mit 5,43m², werden als eigene Brandabschnitte ausgebildet.

Der Fluchtweg in diesem Geschoss führt über die bestehende Freitreppe zum 1.OiG (Erdgeschoss) auf die südliche Terrasse, zum sicheren Gelände.

Der nördliche Teil des Wellnessbereiches, flüchtet über den Gang sowie über die Freitreppe oder in den Innenhof/Liegewiese und kann diesen über eine Fluchtleiter auf das 1.OiG verlassen.

Das zweite und erste unterirdische Geschoss hängen brandschutztechnisch zusammen.

Das **1. oberirdische Geschoss (1.OiG)**, umfasst im südlichen Teil ein Restaurant für die Hausgäste (ca. 100 Personen) und ein zweites Restaurant für A`la Carte Gäste (ca. 70 Personen). Es befinden sich im gesamten 170 Verabreichungsplätze im Gebäudeinneren. Auf der Südterrasse befinden sich ca. 40 Verabreichungsplätze.

Im mittleren Teil der Betriebsanlage, befindet sich die Küche mit Kühlräumen und die Rezeption mit Büros.

Der nördliche Teil besteht aus 8 Appartements mit 20 Betten. Der Bettenbereich ist brandschutztechnisch mit einer Brandschutztüre T30 vom restlichen Geschoss abgetrennt.

Der Fluchtweg aus den hinteren Appartements beträgt 44 Meter bis zum sicheren angrenzenden Gelände. Um die Fluchtweglänge auf max. 40 Meter zu reduzieren, werden folgende Lösungen für eine sichere Flucht projektiert bzw. sind als solche gewerberechtlich per Bescheid mit der GZ 3.1-1949/04-B-25 vom 06.06.2007 genehmigt:

- Das westlich gelegene Appartement, kann als Rettungsweg über die Terrasse auf die Liegewiese zum sicheren Gelände flüchten.
- Für das östliche Appartement, wird ein Rettungsweg über die Terrasse auf das Flachdach des Hallenbades und von dort aus, über eine Leiter auf das sichere Gelände geschaffen.

Im **2.oberirdischen Geschoss (2.OiG)**, befinden sich 16 Appartements zur Beherbergung von Gästen.

In diesem Geschoss ist eine Fluchtweglänge von 34,7 Meter, bis in das sichere Stiegenhaus gewährleistet. Alle Türen die in das Stiegenhaus führen, sind Brandschutztüren T30.

Im **3.oberirdischen Geschoss (3.OiG)**, befinden sich 16 Appartements zur Beherbergung von Gästen.

In diesem Geschoss ist eine Fluchtweglänge von 34,7 Meter, bis in das sichere Stiegenhaus gewährleistet. Alle Türen die in das Stiegenhaus führen, sind Brandschutztüren T30.

Im **4.oberirdischen Geschoss (4.OiG)**, befinden sich 16 Appartements zur Beherbergung von Gästen.

In diesem Geschoss ist eine Fluchtweglänge von 34,7 Meter, bis in das sichere Stiegenhaus gewährleistet. Alle Türen die in das Stiegenhaus führen, sind Brandschutztüren T30, des weiteren ist in diesem Geschoss ein Rauchabzugsfenster für die Stiegenhaus Entlüftung eingerichtet.

Das **Dachgeschoss** besteht aus zwei Dachböden und zwei Dachräumen. Im Dachboden 1 ist ein Lüftungsgerät aufgestellt. Die Zugangstüren zu den Dachböden werden als Feuerschutztüren EI₂ 30- C eingerichtet.

6.0 ZUSAMMANFASSUNG DER BRANDSCHUTZMASSNAHMEN

BAULICHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN

Brandabschnittsbildende Wände und Decken

Brandabschnittsbildende Wände und Decken sowie deren tragende Bauteile, werden in der Feuerwiderstandsklasse REI 90, R 90, EI 90 gemäß ÖNORM EN 13501 ausgeführt. Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden bzw. Decken, werden mit Feuerschutzabschlüssen z.B.: EI₂ 30-C gemäß ÖNORM EN 13501, ÖNORM EN 1634 ausgestattet.

Die Ausführung wird gemäß dem Punkt 3.1 der OIB Richtlinie 2 erfolgen.

Verbindungsöffnungen zwischen Brandabschnitten

Verbindungsöffnungen zwischen Brandabschnitten und Zugänge bzw. Öffnungen zu nachstehend angeführten Räumen, werden bzw. sind schon mit Feuerschutzabschlüssen EI₂ 30- C, EI 30 (T 30 im Bestand) gemäß ÖNORM EN 13501, ÖNORM EN 1634 ausgestattet:

Auflistung der neuen Feuerschutztüren und bestehenden Brandschutztüren (Qualifikationen)

1. unterirdisches Geschoss (Kellergeschoss)

T 30 Bestandstüren

- ✓ Stiegenhaus
- ✓ Zugang Personalzimmer

EI₂ 30- C Feuerschutztüre neu

- Zugang zum Aufzug
- Zugangstüren Wellnessbereich
- Alle Verbindungstüren zur Lüftungszentrale
- Gastanklager
- Ausgangstüre vom Stiegenhaus
- Die Zugangstüre zum Schiraum

EI₂ 90- Csm Feuerschutztüre neu

- Heizraumtüre (Zugang von der Lüftungszentrale)

1. oberirdisches Geschoss (Erdgeschoss)

T 30 Bestandstüren

- ✓ Zugang Appartements (Gangbereich)

EI₂ 30- C Feuerschutztüre neu

- Stiegenhausabschluss

2., 3. und 4. oberirdisches Geschoss

T 30 Bestandstüren

- ✓ Alle Türen in das Stiegenhaus

Dachgeschoss

EI₂ 30- C Feuerschutztüre neu

- 2x Zugangstüren Dachboden

Rauchabzugseinrichtung

Das Treppenhaus ist mit einer Rauchabzugseinrichtung gemäß TRVB 111 S, Rauchabzug für Stiegehäuser – ausgeführt.

Feuerschutzabschlüsse, Rauchschutztüren und feuerwiderstandsfähige Verglasungselemente

Für die in der Planung bereits berücksichtigten und zusätzlich erforderlichen Feuerschutzabschlüsse, wird deren Eignung durch die Prüfplakette gemäß ÖNORM EN 13501, EN 1634 am Abschluss nachgewiesen.

Die Feuerschutzabschlüsse werden außerdem über ein Übereinstimmungszeugnis einer ermächtigten oder zugelassenen Stelle zur Berechtigung der ÜA -Kennzeichnung des Feuerschutzabschlusses verfügen.

Betriebsbedingt offenzuhaltende Feuerschutzabschlüsse oder Rauchschutztüren, werden mit Einrichtungen ausgestattet, die im Brandfall ein selbsttätiges Schließen der Türabschlüsse gewährleisten (z. B.: Feststellanlagen gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 148 B bzw. gemäß der ÖNORM EN 14637).

Durchführungen von Schächten, Kanälen und Leitungen

Bei Durchführungen von Schächten, Kanälen und Leitungen im Bereich von Trennwänden bzw. Trenndecken sowie in brandabschnittsbildenden Bauteilen, wird durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschottung, Ummantelung, Brandschutzklappe) sichergestellt, dass die Feuerwiderstandsklasse dieser Bauteile nicht beeinträchtigt bzw. eine Übertragung von Feuer und Rauch über die Zeit der entsprechenden Feuerwiderstandsklasse wirksam eingeschränkt wird.

Für die Verwendung von FLI und FLI-VE wird auf die ÖNORM H 6027 und die TRVB 110 B verwiesen.

Lüftungsöffnungen im Bereich der Fassade werden so ausgeführt, dass eine Brandübertragung zwischen Brandabschnitten zumindest über 30 Minuten, bei Lüftungsöffnungen aus brandgefährdeten Bereichen über 90 Minuten verzögert wird.

Türen in Hauptfluchtwegen/Fluchtwegen

Die nutzbare Breite der Durchgangslichte von Türen in Hauptfluchtwegen/Fluchtwegen und deren Aufschlagrichtung, wurde gemäß OIB-RL 4 bemessen.

Türen im Verlauf der Fluchtwege Wintergarten und Hauptauegang, sind mit Paniktürverschlüsse gemäß ÖNORM EN 1125 ausgestattet.

Alle anderen Fluchtwege sind bzw. werden mit Beschläge gemäß ÖNORM EN 179 ausgestattet.

TECHNISCHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

Fluchtwegorientierungsbeleuchtung

Das Gebäude bzw. die Betriebsanlage wird mit einer netzunabhängigen Beleuchtung gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 102 E, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung- ausgestattet. Dies gilt auch für Fluchtwege im Freien.

Automatische Brandmeldeanlagen

Die gesamte Beherbergungsstätte wird mit einer automatischen Brandmeldeanlage mit interner Alarmierung (z.B.: Technische Ausführung gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 123 S, Automatische Brandmeldeanlagen- im Vollschutzumfang) und automatischer Alarmweiterleitung zu einer ständig besetzten öffentlichen Alarmannahmestelle (Empfangszentrale) ausgestattet.

MASSNAHMEN ZUR BRANDBEKÄMPFUNG:

Handfeuerlöschgeräte

Die Anzahl und die Aufstellungsorte von Handfeuerlöschgeräten, werden nach der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 124 F, Erste und erweiterte Löschhilfe- in Absprache mit dem Bezirksfeuerwehrenspektor festgelegt.

Die Belegschaft wird noch vor Betriebsaufnahme und dann mindestens 1x jährlich, im Umgang mit den vorhandenen Löschgeräten geschult.

Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr

Für das Gebäude werden die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr derart berücksichtigt, dass die Zugänglichkeit und die Zufahrts- und Aufstellungsflächen für eine effektive Brandbekämpfung gegeben sind. Eine schriftliche Bestätigung des Bezirksfeuerwehrenspektors wird der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

ORGANISATORISCHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

Dekorationen und Ausstattungsstoffe

Dekorationen und Ausstattungsstoffe in den allgemein zugänglichen Bereichen, werden aus mindestens schwerbrennbaren (B 1), schwachqualmenden (Q 1) und nichttropfenden (Tr 1) Stoffen gemäß ÖNORM A 3800-1 bestehen.

Deren Eignung wird durch Prüfzeugnisse einer akkreditierten Prüf- und Überwachungsstelle nachgewiesen.

Entleerung von Aschenbecherinhalten

Für die Entleerung von Aschenbecherinhalten wird in jenen Bereichen, in denen geraucht werden darf bzw. Aschenbecher entleert werden, eine ausreichende Anzahl geprüfter Sicherheitsabfallbehälter bereitgestellt.

Kennzeichnungen

Flucht- und Verkehrswege, Ausgänge und Notausgänge, werden mit Hinweisschildern (ÖNORM F 2030 / ÖNORM EN ISO 7010 / BGBl.: 101/1997, KennV) ausgestattet.

Die Brandschutzeinrichtungen bzw. deren Auslöse- und Bedienungseinrichtungen, werden gemäß ÖNORM F 2030 und gemäß Kennzeichnungsverordnung (BGBl.: 101/1997, KennV) gekennzeichnet.

Verhalten im Brandfall und Fluchtwegpläne

In den Gästezimmern wird das Informationsblatt "VERHALTEN IM BRANDFALL" aufgelegt (beziehbar z.B.: bei Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, Sterzingerstraße 2, 6020 Innsbruck).

Zusätzlich werden Fluchtwegpläne, aus denen der Fluchtweg aus dem jeweilig betroffenen Raum hervorgeht, an gut sichtbarer Stelle angebracht.

Aufzugskennzeichnung

Bei den Einstiegsstellen von Personenaufzügen, werden Hinweise über das Benützungsverbot im Brandfalle gut sichtbar angebracht.

Brandschutzplan

Der bestehende Brandschutzplan wird entsprechend der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 121 O, Brandschutzpläne- adaptiert; die formelle Richtigkeit des Brandschutzplanes wird vom zuständigen Bezirksfeuerwehrinspektor bestätigt, dafür ist das Deckblatt im Anhang 1 der TRVB 121 O zu verwenden.

Gewerberechtliche Projektergänzung zur brandschutztechnischen Sanierung

Sporthotel ★★★★★
XANDER



Auftraggeber:

Aparthotel Xander GmbH
Hr. Dr. Klaus Ennemoser
Kirchplatzl 147
6105 Leutasch

Ersteller:

Technisches Büro
M.O. Projektwerk eU 
Pertisauer Straße 3
A - 6212 Maurach a. A.
Tel.: +43 5243 6206
Email: info@projektwerk.cc
FN 408568k

Aparthotel Xander GmbH
Hr. Dr. Klaus Ennemoser
Kirchplatzl 147
6105 Leutasch



Bezirkshauptmannschaft Innsbruck
Gewerbereferat
Fr. Mag. Dr. Karoline Knitl
Gilmstraße 2
6020 Innsbruck

Maurach, 10. Jänner 2018

Ergänzungsschreiben zum brandschutztechnischen Sanierungskonzept bzw. zur Änderungsgenehmigung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Am 15. Dezember 2017 fand in den Räumlichkeiten des Arbeitsinspektorates Tirol eine Besprechung mit Herrn Dr. Robert Christanell statt. Bei dieser Unterredung wurden die Punkte aus dem Schreiben des AI mit der GZ 051-1421/2-14/17 vom 16. Oktober 2017 behandelt.

Nachstehende Ergänzungsbeschreibung sowie der abgeänderte Grundrissplan vom Kellergeschoss, werden entsprechend einer Absprache mit dem Geschäftsführer Hr. Dr. Klaus Ennemoser vom Hotel Xander als Projektgegenständlich erklärt.

Mit freundlichen Grüßen
Technisches Büro Projektwerk

(GF M. Obholzer)

Anlagen:

| | |
|---|--------|
| Ergänzungsbeschreibung | 4-fach |
| Plan (Grundriss Kellergeschoss = unterirdisches Geschoss) | 4-fach |

Ergänzungsbeschreibung

Zu Punkt 1 des Schreibens AI mit GZ 051-1421/2-14/17

Gemeinsam mit Herrn Dr. Christanell wurden alle Einreichpläne sowie die Projektbeschreibung angesehen. Die Fluchtweggehlängen und Durchgangslichten sind in den Plänen sowie in der Projektbeschreibung ausreichend angeführt und ersichtlich.

Im Plan des Kellergeschosses, welcher dieser Ergänzung beigelegt ist, wurden Maßnahmen zur Fluchtwegverkürzung im Bereich des Personenaufzuges, in Absprache mit Hr. Dr. Christanell zusätzlich eingezeichnet.

Aufgrund dieser Maßnahme (Verkürzung des Fluchtweges) wird der Abgang über die Terrasse, Liegewiese und dem Dachbereich als Rettungsweg zusätzlich angeboten.

Die Fluchtweggehlänge vom Schwimmbad bis zum sicheren Bereich beträgt 42,50 Meter.

Da im Gebäude eine Brandmeldeanlage inklusive Weiterleitung zur Leitstelle Tirol GmbH installiert ist, kann laut Hr. Dr. Christanell einer Überschreitung der Gehlänge von 40 Meter gemäß AStV auf maximal 44 Meter zugestimmt werden.

Zu Punkt 2

Der im Einreichprojekt eingezeichnete Fluchtweg über die Leiter, wird als Rettungsweg angesehen und ist somit eine zusätzliche Fluchtmöglichkeit im Notfall.

Zu Punkt 3

Die Aparthotel Xander GmbH bzw. unser Büro erhielt von der Bezirksbehörde den Auftrag ein brandschutztechnisches Sanierungskonzept sowie ein Betriebsanlagenänderungsprojekt für nichtgenehmigte Anlageteile vorzulegen.

Die Küche samt Lüftungsanlage wurde seit der Letztgenehmigung nicht verändert, daher wurden auch keine Angaben zur Küchenlüftung projektiert.

Laut Absprache mit Hr. Dr. Christanell müssen wir bei dieser Projektierung keine Angaben zur Küchenlüftung beilegen.

Zu Punkt 4

Die Aparthotel Xander GmbH bzw. unser Büro erhielt von der Bezirksbehörde den Auftrag, ein brandschutztechnisches Sanierungskonzept sowie ein Betriebsanlagenänderungsprojekt für nichtgenehmigte Anlageteile vorzulegen.

Die Gasträume samt Lüftungsmöglichkeiten wurden seit der Letztgenehmigung nicht verändert, daher wurden auch keine Angaben zu den Lüftungsmöglichkeiten projektiert.

Laut Absprache mit Hr. Dr. Christanell müssen wir bei dieser Projektierung keine Angaben zu Lüftungsmöglichkeiten beilegen.

Zu Punkt 5

Die im Keller befindlichen Massage, Kosmetik sowie Wasch- und Bügelräume werden gemäß Arbeitsstättenverordnung § 30 maximal 2 Stunden täglich pro ArbeitnehmerInnen genutzt bzw. betrieben.

Zu Punkt 6

Die Lüftung des Heizraumes erfolgt über Lüftungsschächte, welche über Dach gezogen sind. Vom Betreiber wurde erklärt, dass die Heizungsanlage als solche genehmigt ist. Sollte eine gewerberechtliche Genehmigung nicht vorliegen, wird der Betreiber ein gesondertes Projekt zur Heizung vorlegen. Diese Projektierung wird gesondert zu diesem Projekt passieren.

Zu Punkt 7

Im Kellergeschoss wurde der Personenlift mit der neuen Planung (siehe beigelegter Plan) in einen gesicherten Bereich gelegt.

Der Personenlift durchkreuzt im Erdgeschoss einen ungesicherten Bereich.

Als Ersatzmaßnahme wurde in Absprache mit der Landesstelle für Brandverhütung im Einreichprojekt unter Punkt 9.1 „Bauliche Beschreibung“ auf der Seite 10 angeführt, dass im Umkreis von 3 – 4 Metern um die Einstiegsbereiche, eine brandlastfreie Zone eingerichtet wird.

Weiters wird zur besseren Liftschachtentlüftung der freie Lüftungsquerschnitt am obersten Punkt des Schachtes von 1% auf 2% zur Liftschachtfläche erweitert.

Zu Punkt 8

Der Fluchtweg über die Liegewiese wird nunmehr als Rettungsweg (zweite Möglichkeit zur Flucht) angeführt. Eine Vorschreibung von akustischen und optischen Alarmauslösungen bei Austritt von Flüssiggas ist nichts entgegenzusetzen.

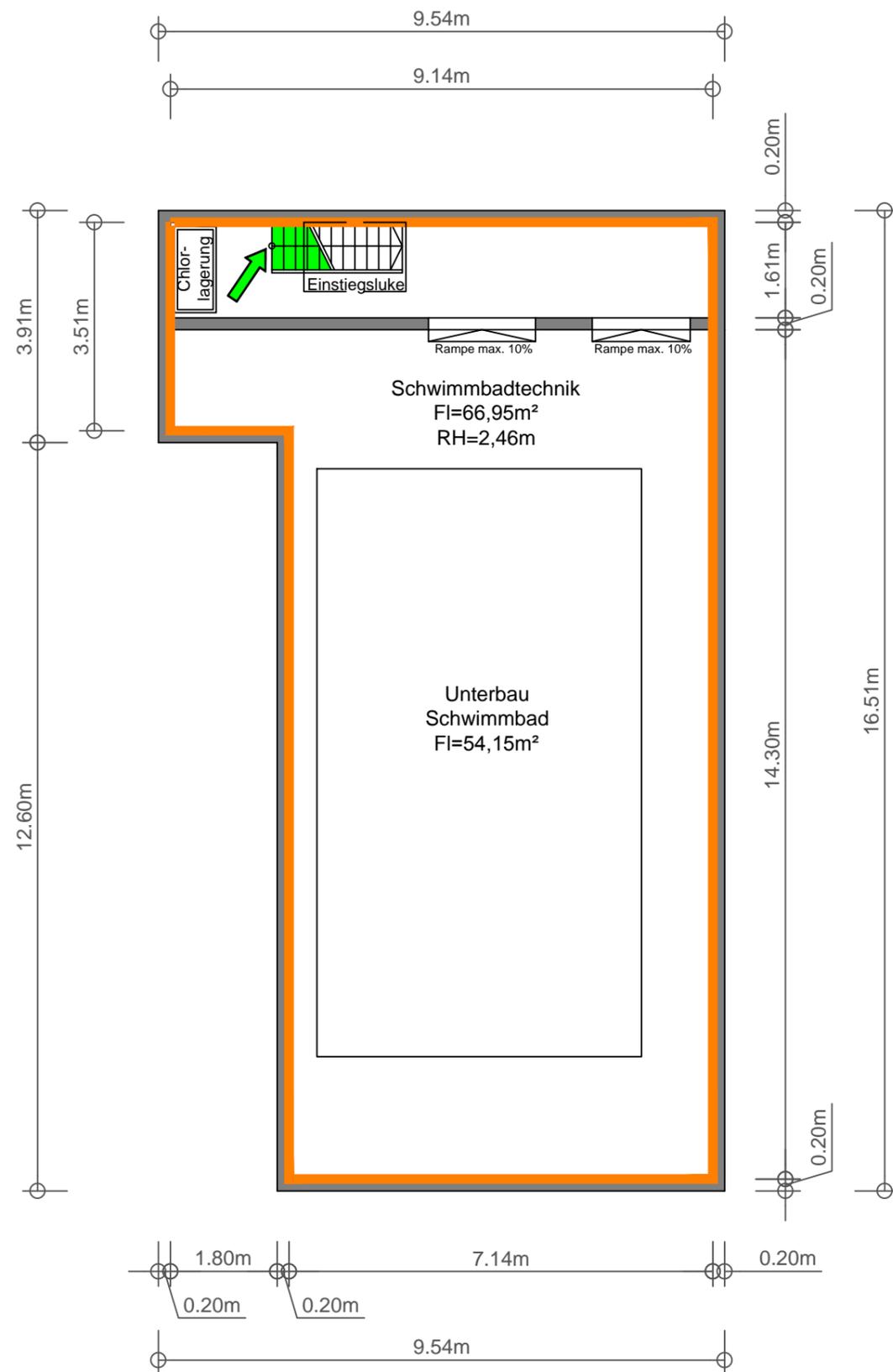
Beim Gespräch mit Hr. Dr. Christanell wurde versichert, dass bei der von Ihm geforderten Projektergänzung eine positive Beurteilung erfolgen kann.

Daher bitten wir, Hr. Dr. Christanell das Einreichprojekt sowie die Projektergänzung zur neuerlichen Beurteilung nochmals zu übermitteln.

Verwendete Abkürzungen:

AStV = Arbeitsstättenverordnung, BGBl. Nr. 368/1998

AI = Arbeitsinspektorat



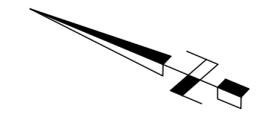
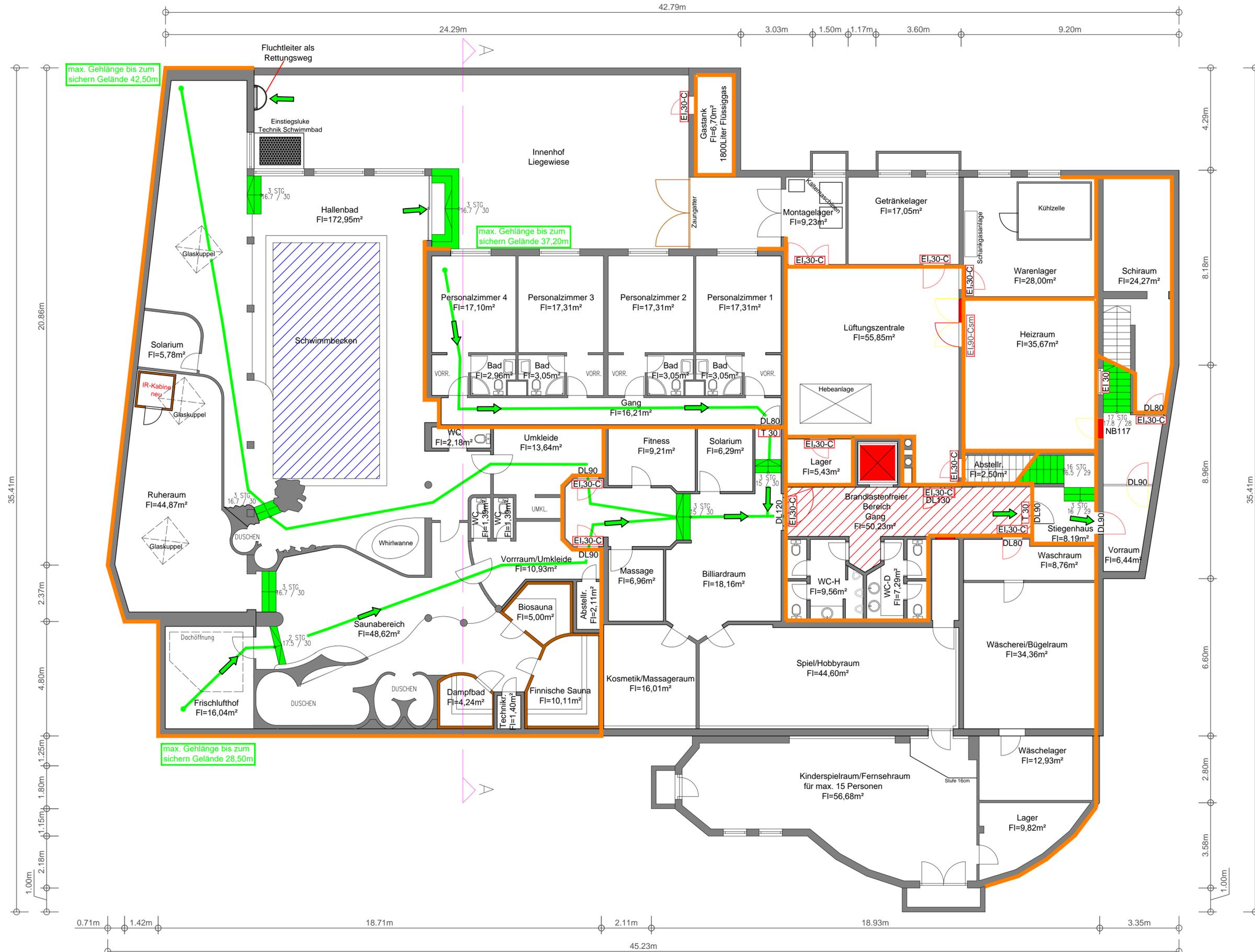
LEGENDE

- Bestand
- Brandabschnitt
- Fluchtweg

2.UNTERIRDISCHES GESCHOSS

Technisches Büro
M.O. Projektwerk eU 
Pertisauer Straße 3
A - 6212 Maurach a. A.
Tel.: +43 5243 6206
Email: info@projektwerk.cc
FN 408568k

| | | | |
|--|--------------------------|-----------------------------|---|
| Planinhalt: 2. unterirdisches Geschoss | | Gewerberechtl. Einreichplan | |
| Masstab: 1:100 | Gezeichnet: M. Rainer | Datum: 18.08.2017 | |
| Plangröße: A3 | Projektnummer: 1770 | Plannummer: 01 | |
| Aparthotel Xander GmbH Kirchplatzl 147 6105 Leutasch | | |  Technisches Büro M.O. Projektwerk eU FN 408568k Tel. 05243/6206 |



LEGENDE

- Neu
- Abbruch
- Bestand
- Brandabschnitt
- T 30 Brandschutztüre
- EI,30-C Feuerschutztüre
- EI30 Feuerverglasung
- Fluchtweg
- Aufzug

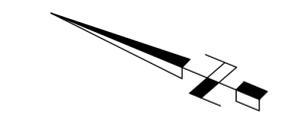
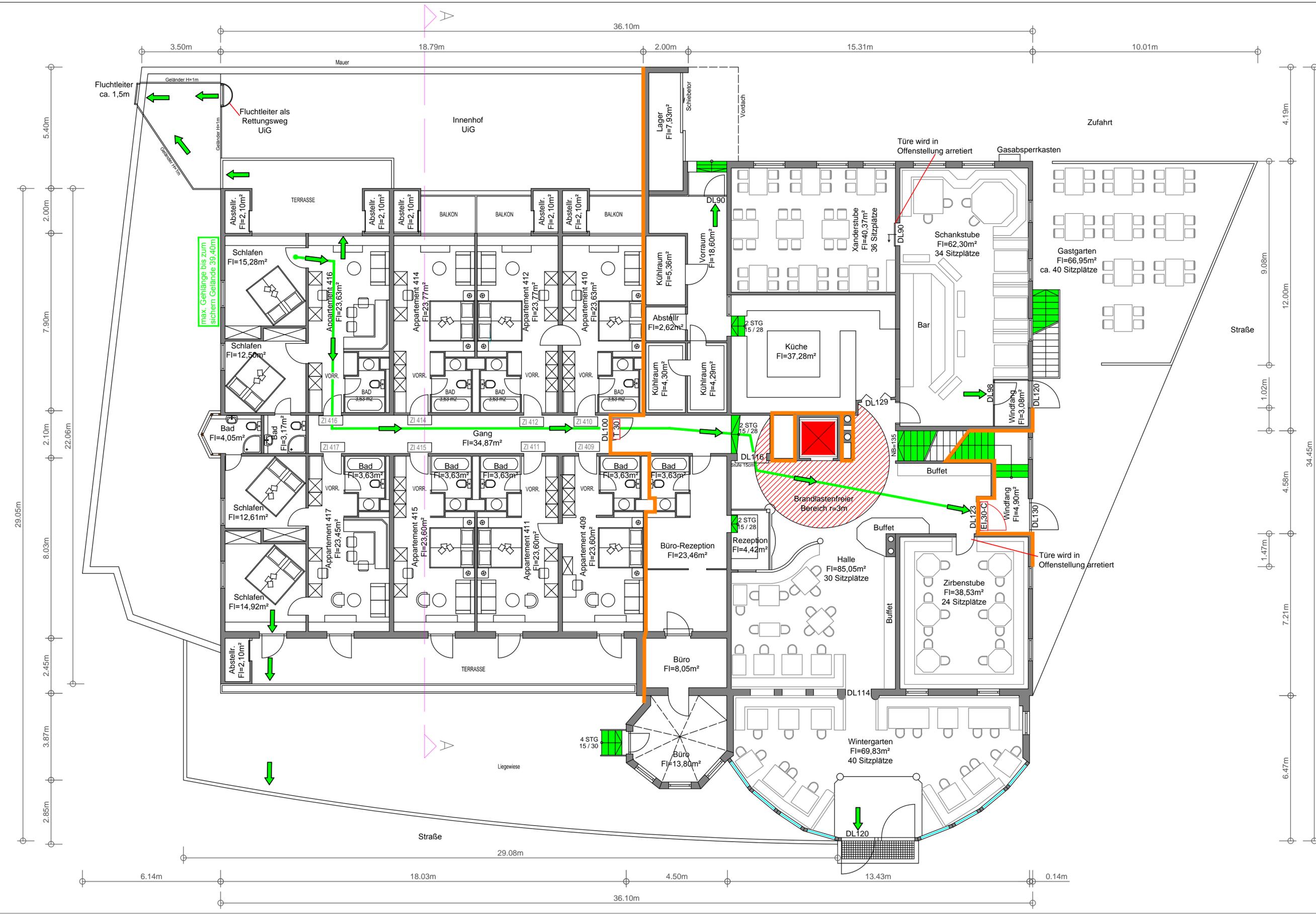
1. UNTERIRDISCHES GESCHOSS



Technisches Büro
M.O. Projektwerk eU

Pertisauer Straße 3
A - 6212 Maurach a. A.
Tel.: +43 5243 6206
Email: info@projektwerk.cc
FN 408568k

| | | | |
|--|----------------|------------------------------------|--|
| Planinhalt: | | Gewerberechtl. Einreichplan | |
| 1. unterirdisches Geschoss | | | |
| Maßstab: | Gezeichnet: | Datum: | |
| 1:100 | M. Rainer | 21.12.2017 | |
| Plangröße: | Projektnummer: | Plannummer: | |
| A2-Ü | 1770 | 02 | |
| Aparthotel Xander GmbH Kirchplatzl 147 6105 Leutasch | | | Technisches Büro M.O. Projektwerk eU FN 408568k Tel. 05243/6206 |



LEGENDE

- Bestand
- Brandabschnitt
- T.30 Brandschutztüre
- EI.30-C Feuerschutztüre
- Fluchtweg
- X Aufzug

1. OBERIRDISCHES GESCHOSS

Technisches Büro
M.O. Projektwerk eU

Pertisauer Straße 3
A - 6212 Maurach a. A.
Tel.: +43 5243 6206
Email: info@projektwerk.cc
FN 408568k

| | | | |
|--|--------------------------|---------------------------------|---|
| Planinhalt: 1.oberirdisches Geschoss | | Gewerberechtlicher Einreichplan | |
| Mastab: 1:100 | Gezeichnet: M. Rainer | Datum: 18.08.2017 | |
| Plangröße: A2-Ü | Projektnummer: 1770 | Plannummer: 03 | |
| Aparthotel Xander GmbH Kirchplatzl 147 6105 Leutasch | | | Technisches Büro M.O. Projektwerk eU <small>FN 408568k</small> Tel. 05243/6206 |



LEGENDE

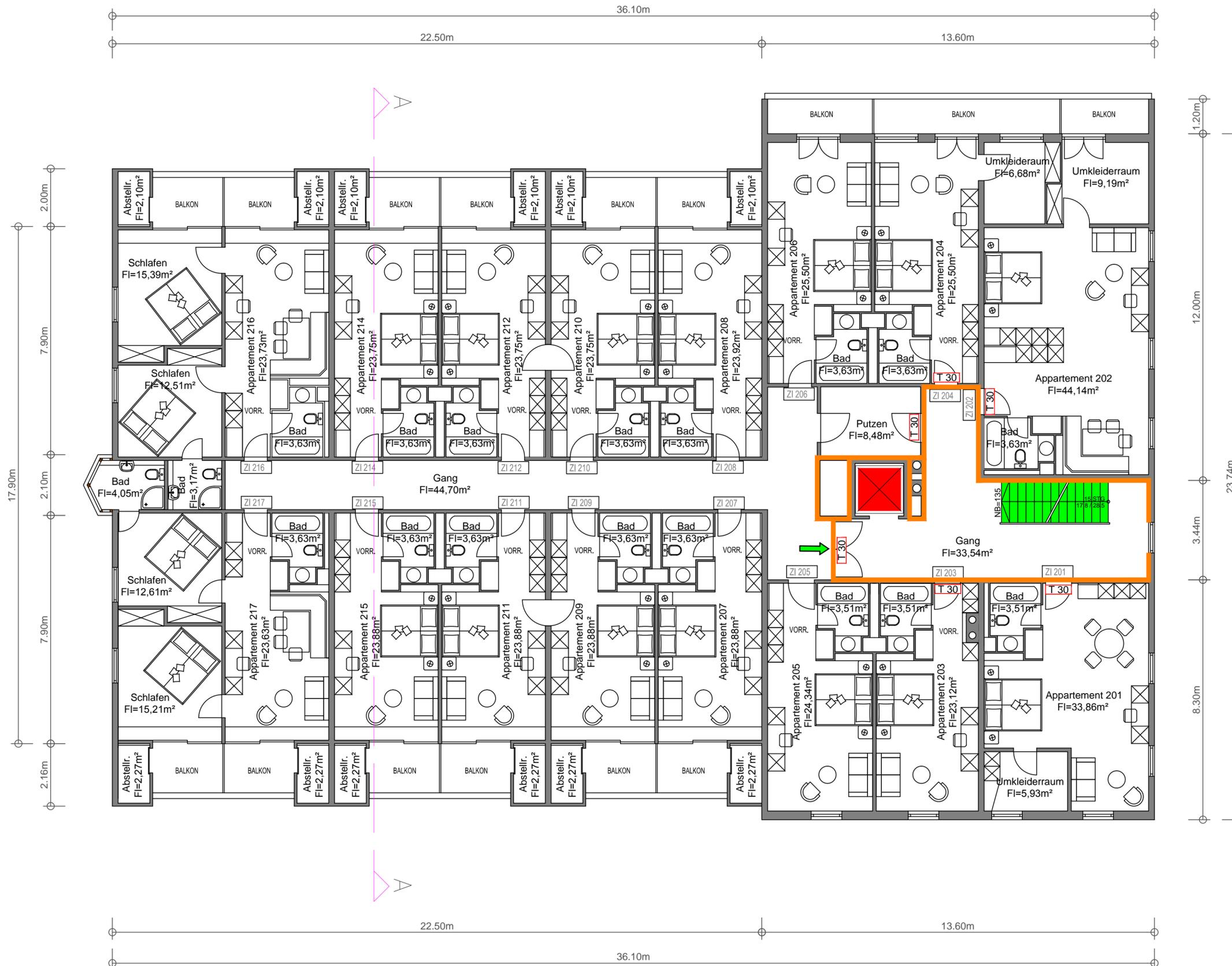
- Bestand
- Brandabschnitt
- T 30 Brandschutztüre
- Fluchtweg
- X Aufzug

2. OBERIRDISCHES GESCHOSS

Technisches Büro
M.O. Projektwerk eU

Pertisauer Straße 3
A - 6212 Maurach a. A.
Tel.: +43 5243 6206
Email: info@projektwerk.cc
FN 408568k

| | | | |
|--|--------------------------|---------------------------------|--|
| Planinhalt: 2.oberirdisches Geschoss | | Gewerberechtlicher Einreichplan | |
| Maßstab: 1:100 | Gezeichnet: M. Rainer | Datum: 18.08.2017 |  Technisches Büro M.O. Projektwerk eU FN 408568k |
| Plangröße: A2 | Projektnummer: 1770 | Plannummer: 04 | |
| Aparthotel Xander GmbH Kirchplatzl 147 6105 Leutasch | | | Tel. 05243/6206 |



LEGENDE

- Bestand
- Brandabschnitt
- T 30 Brandschutztüre
- Fluchtweg
- Aufzug

3. OBERIRDISCHES GESCHOSS

Technisches Büro
M.O. Projektwerk eU

Pertisauer Straße 3
A - 6212 Maurach a. A.
Tel.: +43 5243 6206
Email: info@projektwerk.cc
FN 408568k

| | | | |
|--|----------------|--|--|
| Planinhalt: | | Gewerberechtlicher Einreichplan | |
| 3.oberirdisches Geschoss | | | |
| Maßstab: | Gezeichnet: | Datum: | |
| 1 : 100 | M. Rainer | 18.08.2017 | |
| Plangröße: | Projektnummer: | Plannummer: | |
| A2 | 1770 | 05 | |
| Aparthotel Xander GmbH Kirchplatzl 147 6105 Leutasch | | | Technisches Büro M.O. Projektwerk eU <small>FN 408568k</small> |
| | | | Tel. 05243/6206 |



LEGENDE

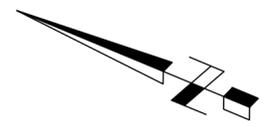
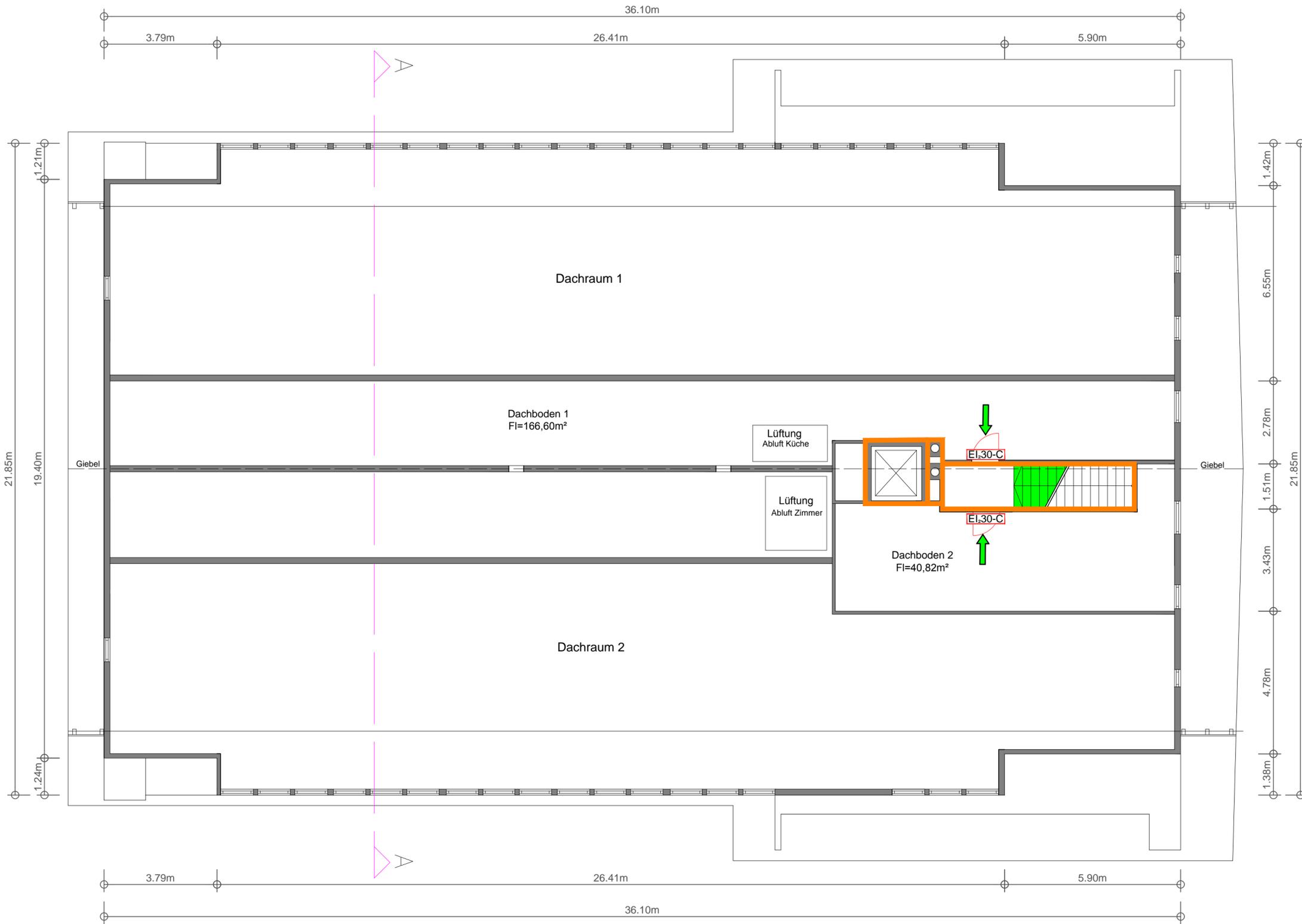
- Bestand
- Brandabschnitt
- Brandschutztüre
- Fluchtweg
- Aufzug
- Rauchabzugsfenster

4. OBERIRDISCHES GESCHOSS

Technisches Büro
M.O. Projektwerk eU

Pertisauer Straße 3
A - 6212 Maurach a. A.
Tel.: +43 5243 6206
Email: info@projektwerk.cc
FN 408568k

| | | | |
|--|----------------|---------------------------------|-----------------|
| Planinhalt: | | Gewerberechtlicher Einreichplan | |
| 4. oberirdisches Geschoss | | | |
| Maßstab: | Gezeichnet: | Datum: | |
| 1:100 | M. Rainer | 18.08.2017 | |
| Plangröße: | Projektnummer: | Plannummer: | |
| A2 | 1770 | 06 | |
| Aparthotel Xander GmbH Kirchplatzl 147 6105 Leutasch | | | |
| | | | Tel. 05243/6206 |



LEGENDE

- Bestand
- Brandabschnitt
- EI,30-C Feuerschutztüre
- Fluchtweg

DACHGESCHOSS

Technisches Büro
M.O. Projektwerk eU

Pertisauer Straße 3
A - 6212 Maurach a. A.
Tel.: +43 5243 6206
Email: info@projektwerk.cc
FN 408568k

| | | | |
|--|----------------|-----------------------------|--|
| Planinhalt: | | Gewerberechtl. Einreichplan | |
| Dachgeschoss | | | |
| Maßstab: | Gezeichnet: | Datum: | |
| 1:100 | M. Rainer | 18.08.2017 | |
| Plangröße: | Projektnummer: | Plannummer: | |
| A2 | 1770 | 07 | |
| Aparthotel Xander GmbH Kirchplatzl 147 6105 Leutasch | | | Technisches Büro M.O. Projektwerk eU <small>FN 408568k</small> |
| | | | Tel. 05243/6206 |



Westansicht



Südwestansicht



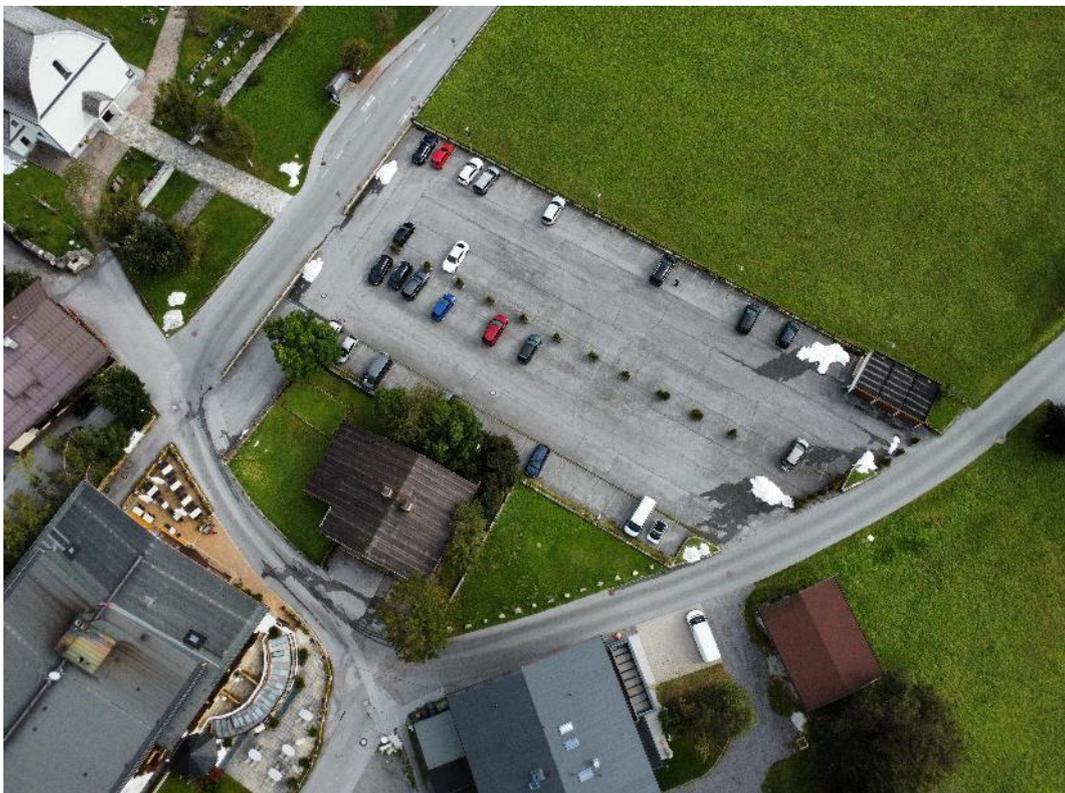
Nordansicht



Ostansicht



Luftbild



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Südansicht

Erdgeschoß



Hotelhalle



Hotelhalle mit Rezeption



Zirbenstube



Halle



Wintergarten



Hotelbar (Schankstube)



Hotelbar



Esszimmer (Xanderstube)



Hotelküche



Hotelküche



Hotelküche



Kühlraum



Abstellraum



Backoffice



Backoffice



Beispielzimmer Tirol (Zimmer 417)



Beispielzimmer Tirol (Zimmer 417)



Beispielzimmer Tirol (Zimmer 417)



Beispielzimmer Tirol (Zimmer 417)



Beispielzimmer Tirol (Zimmer 417)



Beispielzimmer Tirol (Zimmer 417)



Beispielzimmer Tirol (Zimmer 417)

1. Obergeschoß



Beispielzimmer Enzian (Zimmer 101)



Beispielzimmer Enzian (Zimmer 101)



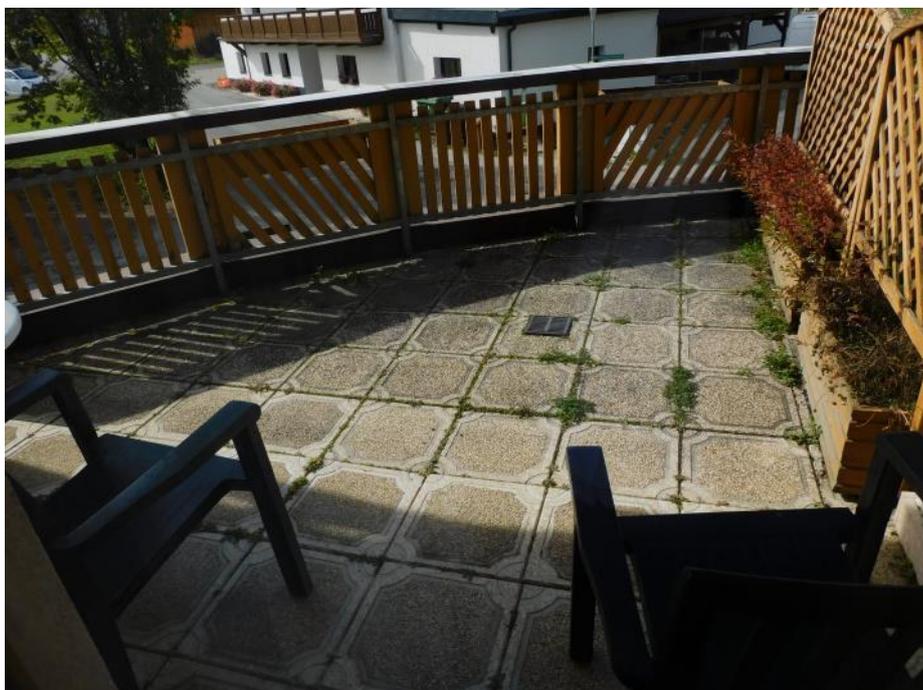
Beispielzimmer Enzian (Zimmer 101)



Beispielzimmer Enzian (Zimmer 101)



Beispielzimmer Enzian (Zimmer 101)



Beispielzimmer Enzian (Zimmer 101)



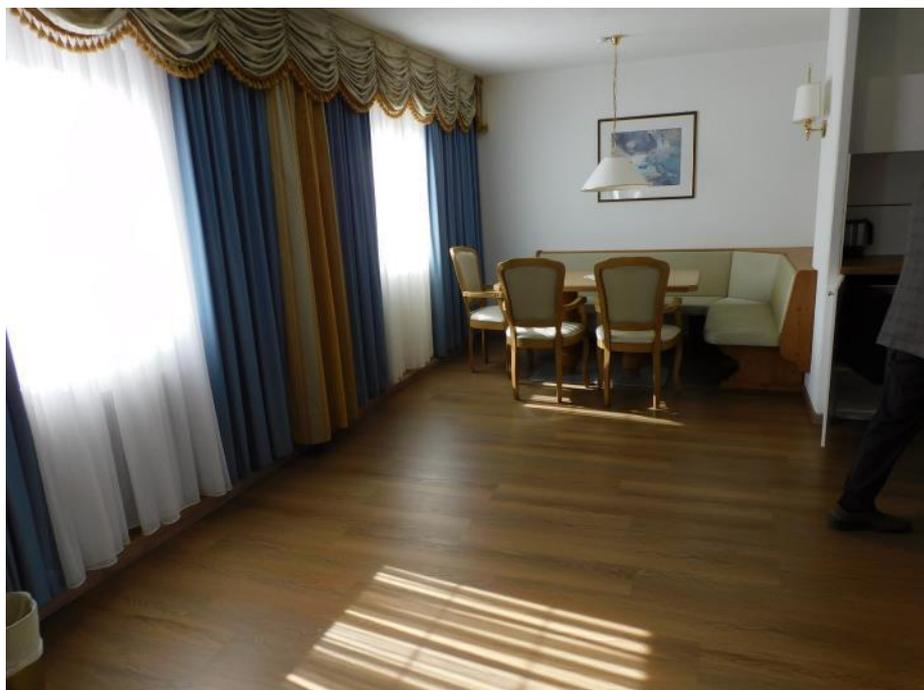
Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 102)



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 102)



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 102)



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 102)



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 102)



Beispielzimmer Alpenrose (Zimmer 104)



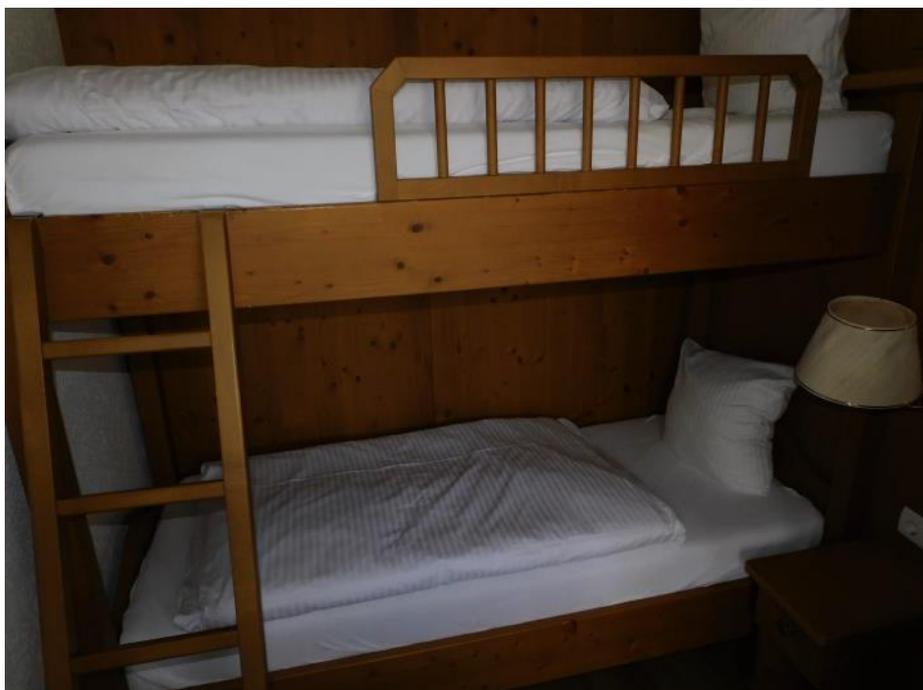
Beispielzimmer Alpenrose (Zimmer 104)



Beispielzimmer Alpenrose (Zimmer 104)



Beispielzimmer Alpenrose (Zimmer 104)



Beispielzimmer Alpenrose (Zimmer 104)



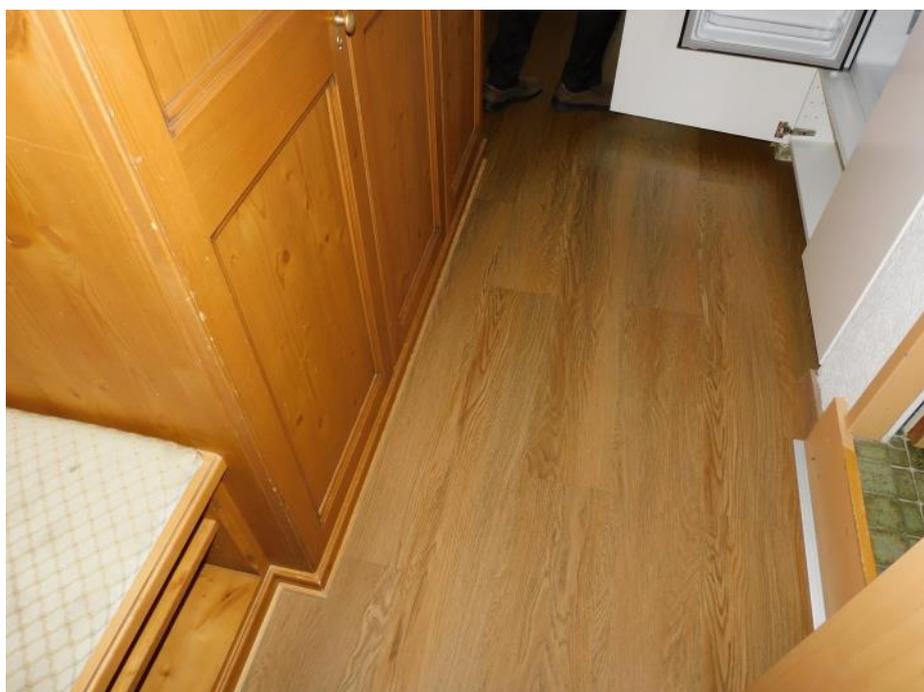
Beispielzimmer Ahrns Spitze (Zimmer 110)



Beispielzimmer Ahrns Spitze (Zimmer 110)



Beispielzimmer Ahrnspitze (Zimmer 110)



Beispielzimmer Ahrnspitze (Zimmer 110)

2. Obergeschoß



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 202)



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 202)



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 202)



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 202)



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 202)



Beispielzimmer Edelweiß (Zimmer 202)



Beispielzimmer Gaistal (Zimmer 211)



Beispielzimmer Gaistal (Zimmer 211)



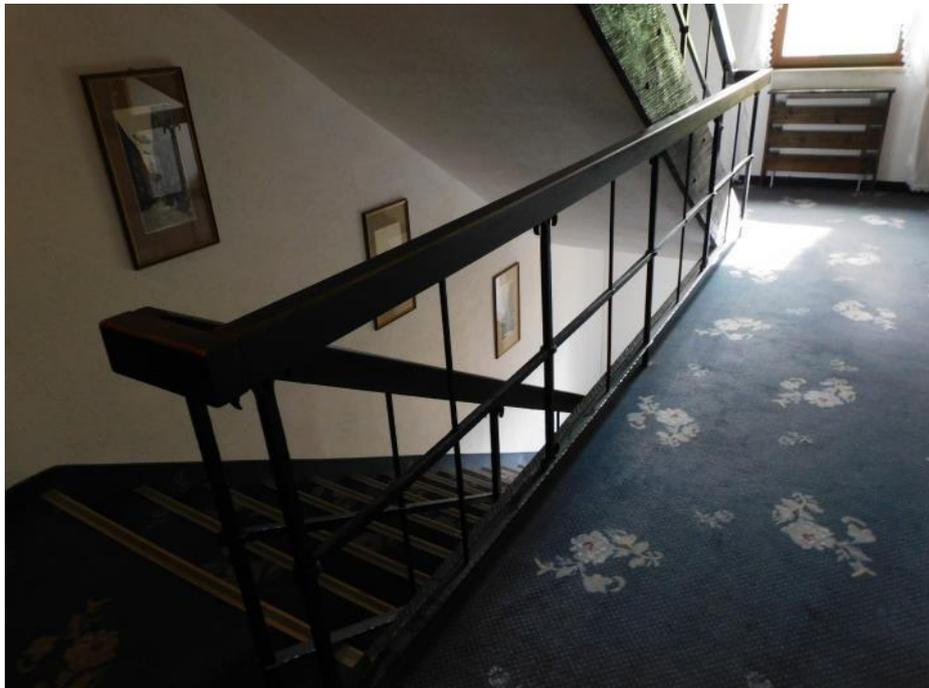
Beispielzimmer Gaistal (Zimmer 211)



Beispielzimmer Gaistal (Zimmer 211)



Flur



Treppenhaus

3. Obergeschoß



Beispielzimmer Munde (Zimmer 301)



Beispielzimmer Munde (Zimmer 301)



Beispielzimmer Munde (Zimmer 301)



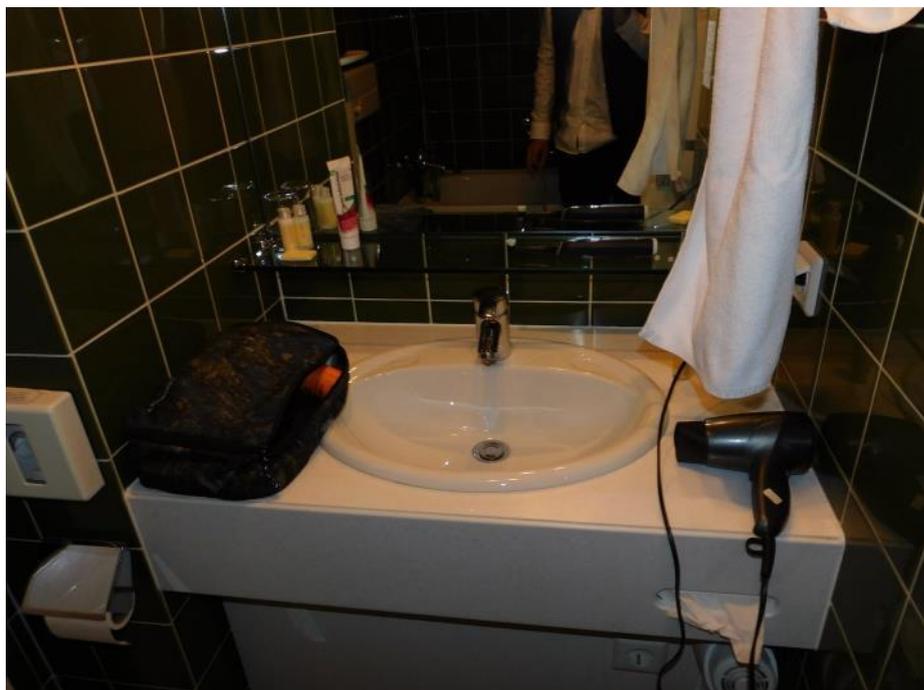
Beispielzimmer Munde (Zimmer 301)



Beispielzimmer Panorama (Zimmer 304)



Beispielzimmer Panorama (Zimmer 304)



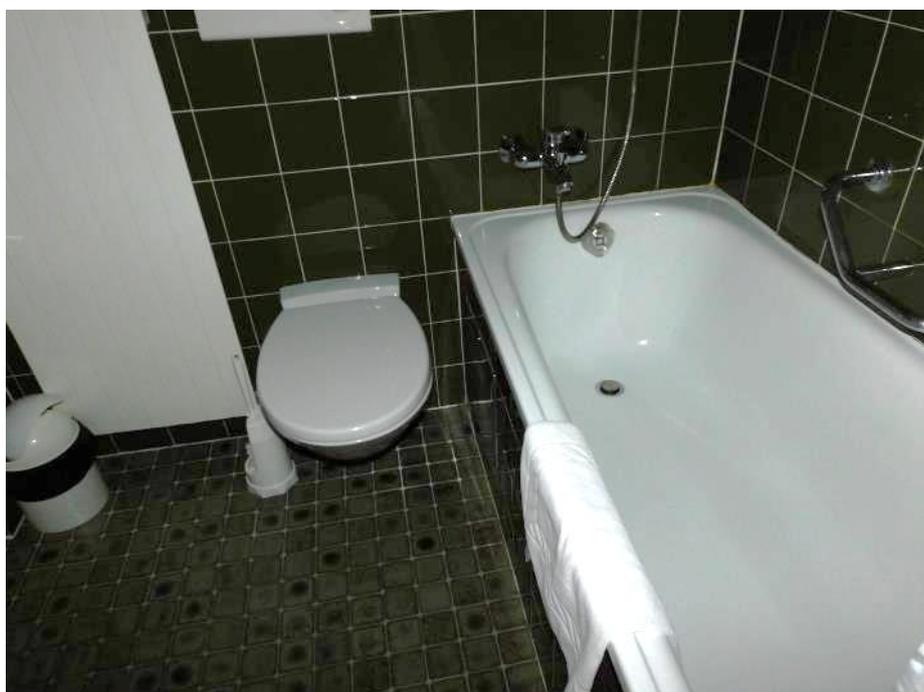
Beispielzimmer Panorama (Zimmer 304)



Beispielzimmer Panorama (Zimmer 304)



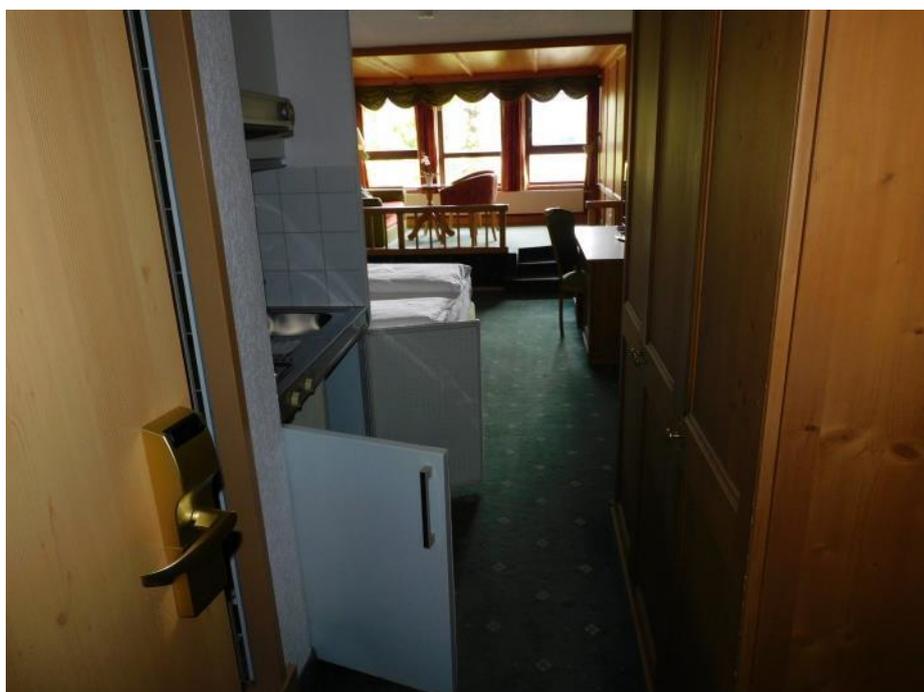
Beispielzimmer Panorama (Zimmer 306)



Beispielzimmer Panorama (Zimmer 304)



Beispielzimmer Panorama (Zimmer 304)



Beispielzimmer Panorama (Zimmer 312)



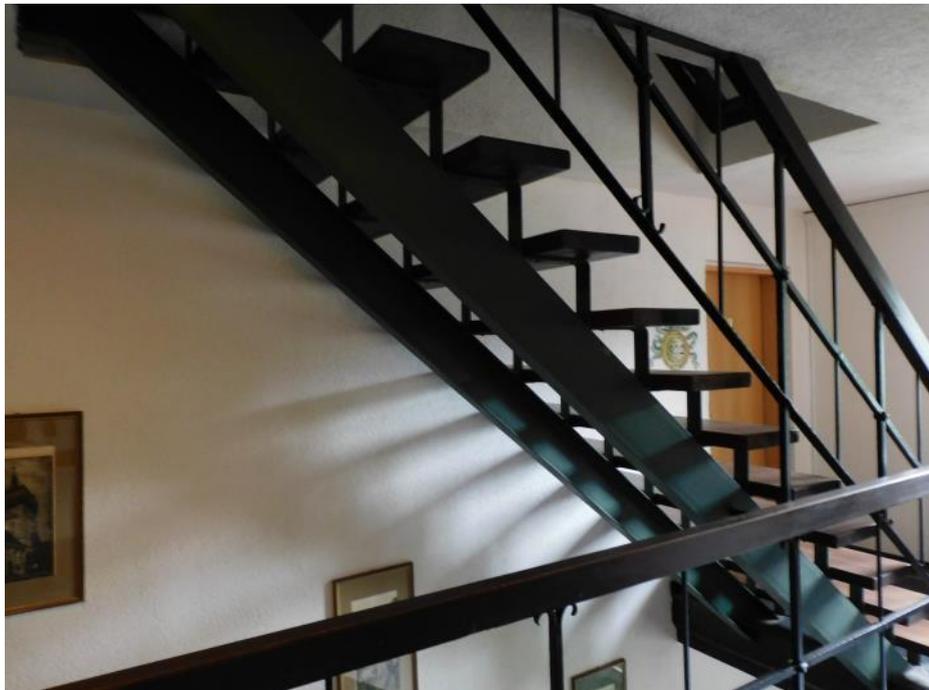
Beispielzimmer Panorama (Zimmer 304)



Beispielzimmer Panorama (Zimmer 304)



Treppenhaus



Treppenhaus ins Dachgeschoß



Dachgeschoß



Dachgeschoß



Dachgeschoß



Dachgeschoß

Kellergeschoß



Flur



Waschraum/Wäscherei



Waschraum/Wäscherei



Waschraum/Wäscherei



Aufenthaltsraum/Fernsehraum



Spielraum



WC-Anlage



WC-Anlage



WC-Anlage



WC-Anlage



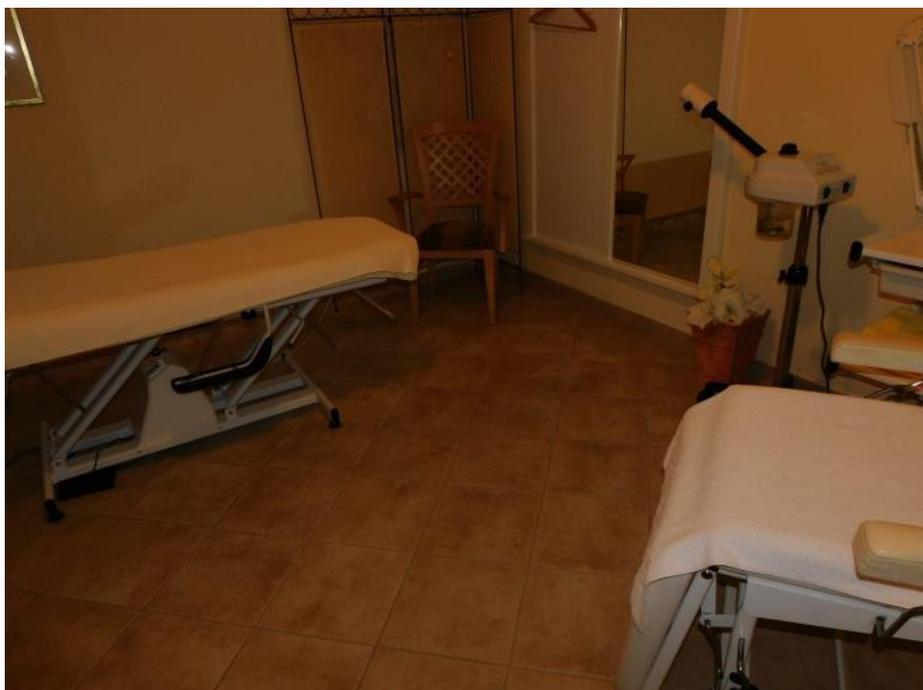
Aufzug



Billardraum



Solarium



Behandlungsraum/Kosmetikraum



Behandlungsraum/Kosmetikraum



Fitnessraum



Umkleide Wellnessbereich



Hallenbad



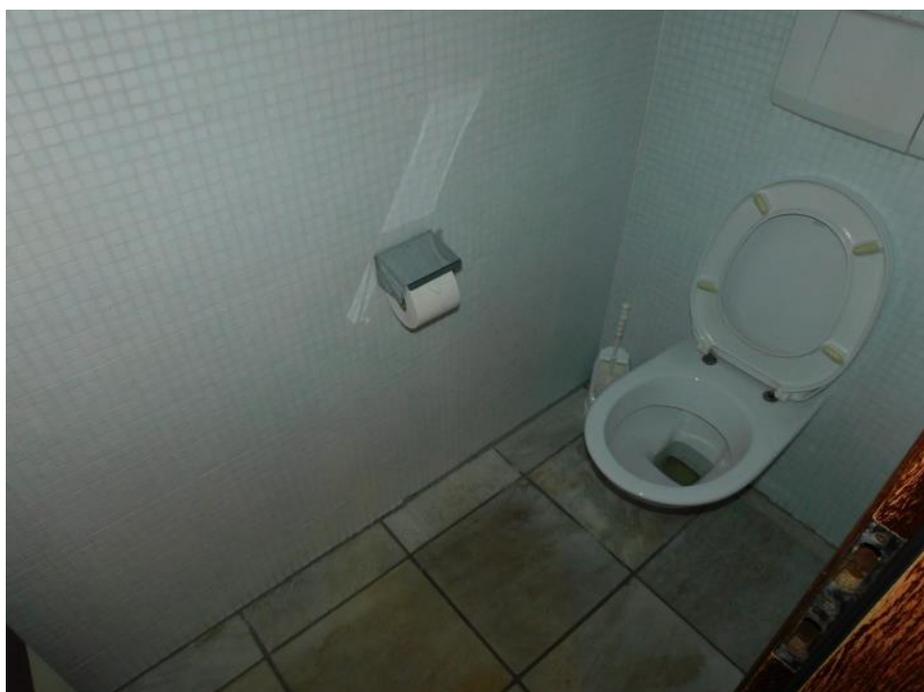
Whirlpool



Duschanlage



Wellnessbereich



WC



Sauna/Dampfbad



Ruheraum mit Infrarotkabine



Außenbereich/Liegewiese



Haustechnik



Haustechnik



Haustechnik/Werkstatt



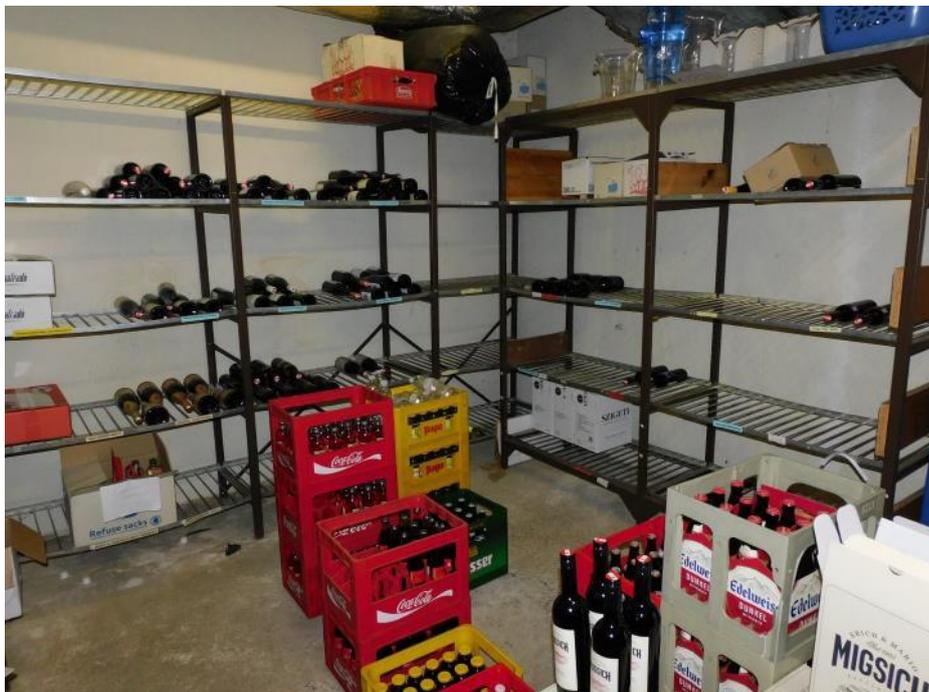
Haustechnik



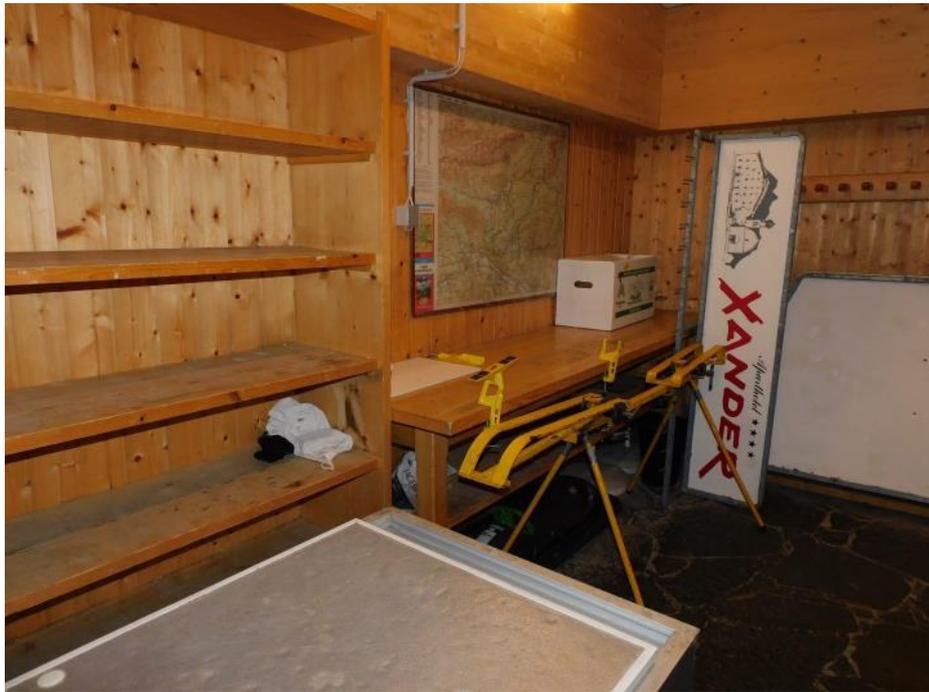
Haustechnik



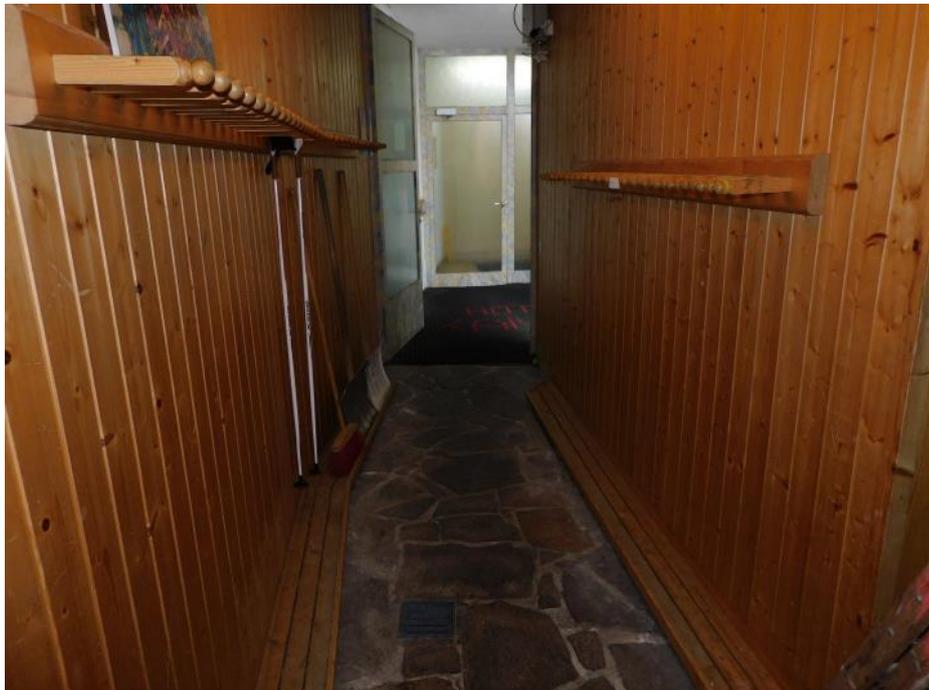
Lagerräume



Lagerräume



Skikeller



SKikeller

Untergeschoß



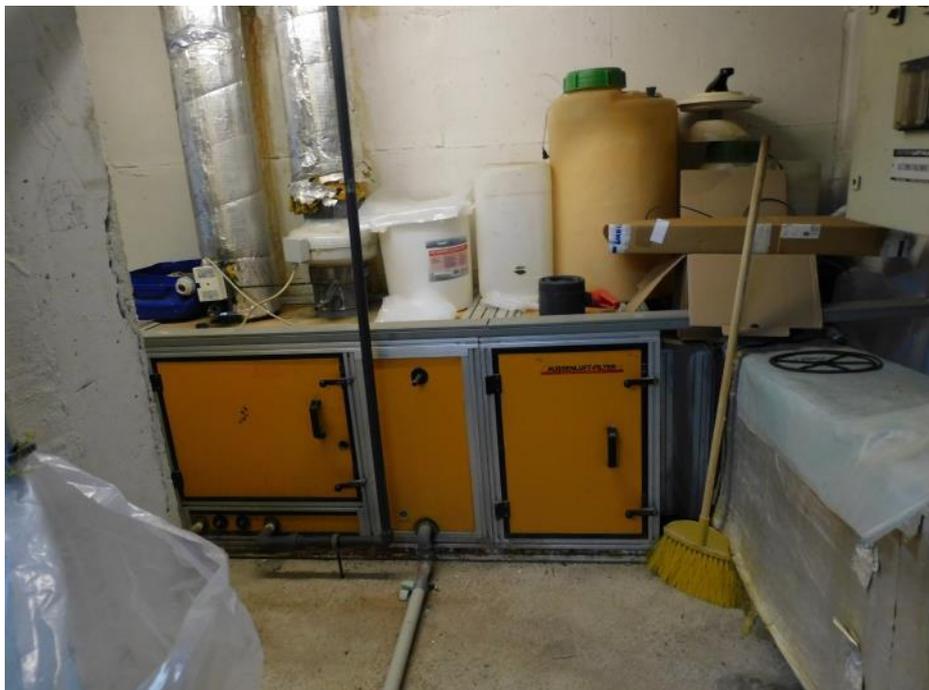
Zugang ins Untergeschoß mit Schwimmbadtechnik



Zugang ins Untergeschoß mit Schwimmbadtechnik



Schwimmbadtechnik



Schwimmbadtechnik

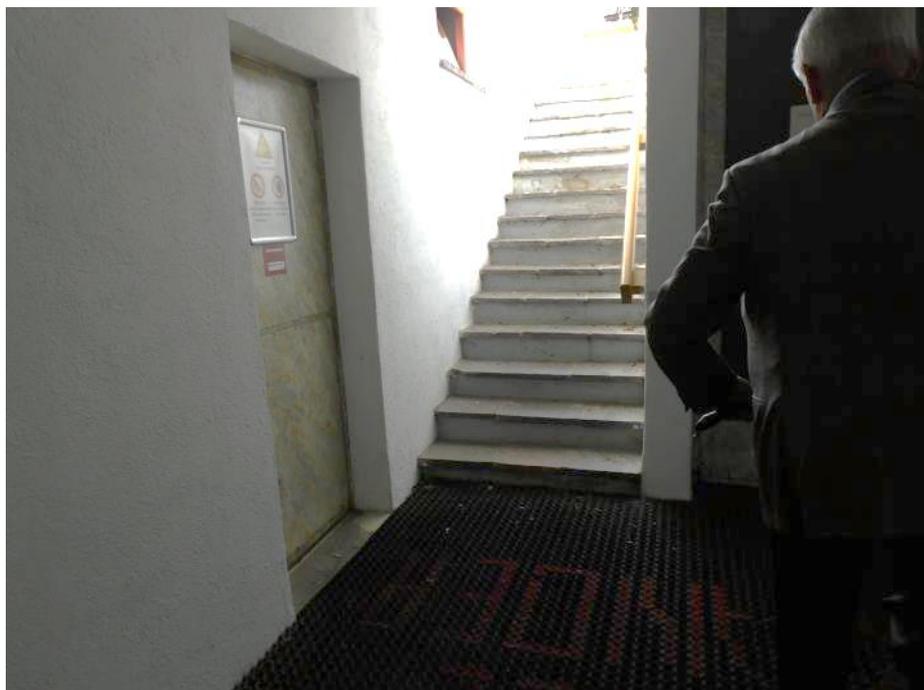


Schwimmbadtechnik



Schwimmbadtechnik

Sonstiges



Außentreppe vom KG ins EG



Anlieferungsbereich



Parkplatz



Parkplatz mit Garagenboxen

