

Auftraggeber: Firma
 Adresse
 PLZ Ort

Bewertungsgutachten

**Verkehrswertermittlung der touristisch genutzten
Liegenschaft im Baurecht**

**PLZ Ort, Adresse,
GB 00000 Katastralgemeinde, EZ 000, GST-NR .00**

MUSTER

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Zweck	4
1.3. Bewertungsstichtag	4
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.4.1. Beilagen	5
1.4.2. Literatur	5
1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens	6
2. Befund	8
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	8
2.1.1. Eintragungen im A2-Blatt	10
2.1.2. Eintragungen im B-Blatt	10
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt (bewertungsrelevant)	10
2.2. Flächenwidmung und Bebauung	11
2.2.1. Nutzungsbeschränkungen	11
2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	12
2.3.1. Umgebungslärm / Lärminfokarte	15
2.3.2. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	15
2.4. Hotelmarkt Innsbruck	16
2.4.1. Anforderungen Hotelmarkt Innsbruck	17
2.4.2. Konkurrenzsituation	18
2.5. Beschreibung des Grundstückes	19
2.5.1. Größe und Erschließung/Allgemeines	19
2.6. Gebäudebeschreibung	19
2.7. Beschreibung Gästezimmer	21
2.8. Bau- und Ausstattungsbeschreibung	22
2.9. Nutzflächen	24
2.9.1. Nutzflächen/Räume	24
2.9.2. Allgemeinflächen UG+EG	27
2.9.3. Zimmerflächen/Geschosse	27
2.9.4. Durchschnittliche Zimmergrößen	27
2.9.5. Nutzflächen Gebäude gesamt	27
2.10. Nutzungs- und Bestandsrechte	28
3. Wertermittlung	30
3.1. Allgemeines	30
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	31
3.2.1. Ermittlungsmethode	31
3.2.2. Sachwertverfahren	31
3.2.3. Ertragswertverfahren	32
3.2.4. Pachtwertverfahren	32
3.2.5. DCF-Verfahren	32
3.2.6. Wahl der Ermittlungsmethode	33

4. Bewertungsrelevante Daten und Annahmen	34
4.1. Bodenwert Baurechtsgrundstück.....	34
4.2. Bodenwertermittlung.....	34
4.2.1. Marktüblicher Bodenwert.....	34
4.2.2. Berechnung Bodenwert.....	35
4.3. Mietertrag/Miete.....	35
4.3.1. Sicherheiten	36
4.3.2. Betreiberkonzept.....	36
4.3.3. Betriebswirtschaftliche Kenndaten Hotelbetrieb.....	36
4.4. Mietkosten/Umsatzrelation.....	36
4.5. Erhaltungs-, Betriebskosten/Verwaltung	37
4.6. Restnutzungsdauer	37
4.7. Mietausfallswagnis	37
4.8. Baukosten	37
4.9. Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	37
5. Bewertung	39
5.1. Verkehrswertermittlung	39
5.2. Wertanpassung	40
6. Zusammenfassung.....	41
7. Beilagen.....	42

MUSTER

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von Firma, vertreten durch Herrn Mag. _____ mit der Schätzung der Liegenschaft **PLZ Ort, Adresse**, GB 00000 Innsbruck, EZ 000, GST-NR .00, beauftragt.

1.2. Zweck

ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes für Bankengespräche im Rahmen der geplanten Umfinanzierung des gegenständlichen Projektes.

1.3. Bewertungsstichtag

01.12.2020

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme auf Basis der bereitgestellten Unterlagen
- Einsichtnahme in den Bauakt in Abstimmung mit dem AG nicht erforderlich
- Grundbuchsauszug vom 12.10.2020
- Baurechtsvertrag vom 10.08./17.08.2015
- Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 07.06.2018
- Mietvertrag vom 25.06.2018 + Anhänge
- Planunterlagen vom Auftraggeber
- ... hotelexperts; Machbarkeitsstudie 07/2017
- Handbuch zur Erstellung eines _____ Hotel 26.06.2014
- Markt und Potentialanalyse des Hotel- und Beherbergungsmarktes in 2017-2027 (05.04.2017 Stadt _____ ; Endbericht)
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservice Austria (<https://www.immoservice-austria.com>)
- Flächenwidmung- und Bebauungsplan
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur über Websites, wie z.B. www.bing.com, maps.google.at, www.immounited.com, anachb.vor.at, de.wikipedia.org, www.geoland.at,
- Abfrage Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Lärmkarte (www.laerminfo.at)
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2020 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Statistik Austria Immobilien-Durchschnittspreise ab 2020; aktueller UDRB-Wert
- Fotodokumentation vom AG bereitgestellt

Bescheide, Pläne

- Baubescheid vom 17.05.2019; GZl. MAG/BK 5555/ Umbau des bestehenden Gebäudes zzgl. 2 Kfz-Stellplätze
- Baubescheid vom 12.09.2019; GZl. MAG/BK 4444/ Umbau und Zubau in Massivbauweise

1.4.1. Beilagen

- Fotos vom 29.10. bzw. 3.12.2020
- Bescheide
- Ausführungspläne
- Mietvertrag (mit Beilagen)
- Handbuch zur Erstellung eines Hotel 26.06.2014
- hotelexperts; Machbarkeitsstudie 07/2017

1.4.2. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997*
- *ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008*
- *ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014*
- *Ross/Brachmann/Holzer, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005*
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage*
- *Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014*
- *Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2010*
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004*
- *DI F.J. Seiser, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004*
- *Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005*
- *Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage*
- *Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003*
- *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007*
- *Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011*
- *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010*
- *Prodinger/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Hauswurz/Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten, Wien 2014*
- *Marschner/Stefaner (Hrsg), Steuerreform 2015/2016, Wien 2015*
- *Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 i.d.g.F.*
- *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Ausgabe 6/2016*

1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein im (Um)Bau befindliches Objekt. Der Altbestand wird derzeit generalsaniert, um eine weitere Etage aufgestockt und im Innenhof um einen Zubau lt. Baubescheid und Planunterlagen erweitert. Die Bauausführung wurde anhand der vorgelegten Planungsunterlagen erfasst und die Bau- und Ausstattungsbeschreibung mit dem Planer besprochen und abgeklärt.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäudeteile und der gegenständlichen Einheiten wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden dabei nicht angestellt, sondern nur jene stichprobenartigen Feststellungen getroffen, welche bewertungsrelevant erscheinen. Eine Überprüfung auf zeitgemäße Funktionalität im Sinne eines Bausubstanzgutachtens wurde nicht vorgenommen. Dieses müsste einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die im Rahmen der Baubestandsbeschreibung ausgeführten Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die im Zeitpunkt der Befundaufnahme sichtbaren Teile der Baulichkeiten, die nicht sichtbaren Teile auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass das gegenständliche Grundstück kontaminiert (siehe Pkt. 2.3.2. Abfrage Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene oder eine zukünftige Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

Anmerkung: *Nach Angaben des AG ist die Fundierung abgeschlossen und daher eine Bodenverunreinigung auszuschließen.*

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilien selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt bzw. bewertet.

Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellkosten wurden vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angenommen und dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden marktkonformen Ausführung ausgegangen. Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaften Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Es ist auch nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich der errechnete Verkehrswert auf einen bestimmten Stichtag bezieht, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden. Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht

gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die wirtschaftliche Gesamtentwicklung im Hinblick auf die sogenannte „**Corona-Krise**“ – insbesondere in Bezug auf das Hotelgeschäft - schwer voraus zu sehen ist und mögliche Auswirkungen in den Berechnungen nicht eingeflossen sind. Im Sinne einer mittel- bis langfristigen Betrachtung wird jedoch davon ausgegangen, dass nach Abflauen der Krise in absehbarer Zeit wieder eine „normale“ Entwicklung zu erwarten ist.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisses führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis der bewertungsgegenständlichen Objekte die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist der ermittelte Verkehrswert um diesen Betrag entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher ausschließlich für die Gespräche im Rahmen der geplanten Umfinanzierung des gegenständlichen Projektes, **nicht jedoch zur Vorlage bei anderen Banken, Versicherungen, Geldgebern oder sonstigen Dritten**. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

GRUNDBUCH 11006 Korneuburg EINLAGEZAHL 111
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

Letzte TZ 122/2003
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.111 GST-Fläche 500
Baufl.(Gebäude) 370
Baufl.(befestigt) 130 Mustergasse 11
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Musterfrau Maria
GEB: 1970-01-01 ADR: Mustergasse 11, Korneuburg 2100
a 1099/2000 Kaufvertrag 2000-02-30 Eigentumsrecht
b 122/2003 Anschrift
***** C *****
1 a 1099/2000
WOHNUNGSRECHT gem Pkt V. Kaufvertrag 2000-02-30 für
Leopold Musterfrau, geb 1940-01-01,
2 a 3000/2002 Pfandurkunde 2002-06-31
PFANDRECHT EUR 152.000,--
für Musterbank AG
***** HINWEIS *****

Bei der Liegenschaft EZ 000 handelt es sich um eine Baurechtseinlage, welche mittels Baurechtsvertrag mit 10.08.2015 begründet wurde.

KATASTRALGEMEINDE 00000 KG
BEZIRKSGERICHT Ort

EINLAGEZAHL 000

```
*****
Letzte TZ 6253/2019
*****
***** A1 *****
BAURECHT AN Gst .00 in EZ 000 bis 2080-12-31
*****
***** A2 *****
  1 a 12112/2015 Eröffnung der Einlage für Baurecht
*****
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Firma (FN 00)
    ADR: Adresse, Ort          PLZ
      a 12112/2015 Baurechtsvertrag 2015-08-17 Baurecht
      b 12112/2015 Vorkaufsrecht
*****
***** C *****
  1 a 12112/2015
    VORKAUFRECHT für aller Veräußerungsarten gem Pkt 6.1.
    Baurechtsvertrag 2015-08-17 für Österreichische
    Bundesforste AG (FN 154148p)
  2 a 12112/2015
    REALLAST zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses in Höhe von
    EUR 77.000,-- gem Pkt 3. und 6.2. Baurechtsvertrag
    2015-08-17 für Österreichische Bundesforste AG (FN 154148p)
  5 a 12112/2015 Pfandurkunde 2015-08-13
    PFANDRECHT          Höchstbetrag EUR 600.000,--
    für
    (FN 000)
    Im RANGE NACH LNR 1 2
      b 12112/2015 Kautionsband
  6 a 6625/2018
    DIENSTBARKEIT des Bauverbotes gem Pkt 3
    Dienstbarkeitsvertrag 2018-07-09
    für Stadt
  7 a 6968/2018
    REALLAST alternativ entweder mindestens 2/3 der Nutzfläche
    des auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden oder zu
    errichtenden Gebäudes zu Wohnzwecken zu nutzen oder das
    Zubehör der Baurechtseinlage bildende Gebäude zum Betrieb
    eines Beherbergungsunternehmens zu verwenden
    für Österreichische Bundesforste AG (FN 154148p)
  8 a 2295/2019 Pfandbestellungsurkunde 2018-09-18
    PFANDRECHT          Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
    für
    (FN 00)
      b 2295/2019 Kautionsband
  9 a 6253/2019 Pfandurkunde 2018-09-18
    PFANDRECHT          Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
    für
    (FN 00)
      b 6253/2019 Kautionsband

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

2.1.1. Eintragungen im A2-Blatt

- 2015: Eröffnung der Einlage für Baurecht

2.1.2. Eintragungen im B-Blatt

- Baurechtsvertrag vom 17.08.2015

2.1.3. Eintragungen im C-Blatt (bewertungsrelevant)

- a 12112/2015 REALLAST zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses in Höhe von € 00.000,-- gem Pkt. 3. und 6.2. Baurechtsvertrag
- a 6625/2018 DIENSTBARKEIT des Bauverbotes gem. Pkt. 3 Dienstbarkeitsvertrag 2018-07-09 für
- 6968/2018 REALLAST alternativ entweder mindestens 2/3 der Nutzfläche des auf der Baurechtsliegenschaft bestehenden oder zu errichtenden Gebäudes zu Wohnzwecken zu nutzen oder das Zubehör der Baurechtseinlage bildende Gebäude zum Betrieb eines Beherbergungsunternehmens zu verwenden für Österreichische Bundesforste AG (FN 154148p)

MUSTER

2.2. Flächenwidmung und Bebauung

Laut gültigem Flächenwidmungsplan ist das GST-NR .00 als Sonderfläche für Widmung mit Teilfestlegungen gem. § 51 TROG festgelegt. Ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan liegen vor.



Quelle: maps.tirol.gv.at

Auszug Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, § 51 Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen:

(1) Die Festlegung verschiedener Verwendungszwecke für einzelne Ebenen von Grundflächen oder für Teilflächen solcher Ebenen ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen gewidmet sind, zulässig.

(2) Wird für eine Ebene oder Teilfläche einer Ebene die Widmung als Bauland, als Sonderfläche oder als Vorbehaltsfläche festgelegt, so sind in diesem Umfang die für die jeweilige Art der Widmung geltenden Bestimmungen anzuwenden.

(3) Die Festlegung von Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen ist hinsichtlich der Grundflächen, für die besondere Planungen im Rahmen der Planungskompetenzen des Bundes oder des Landes bestehen, nur insoweit zulässig, als dadurch nicht in die jeweilige Planungskompetenz eingegriffen wird.

2.2.1. Nutzungsbeschränkungen

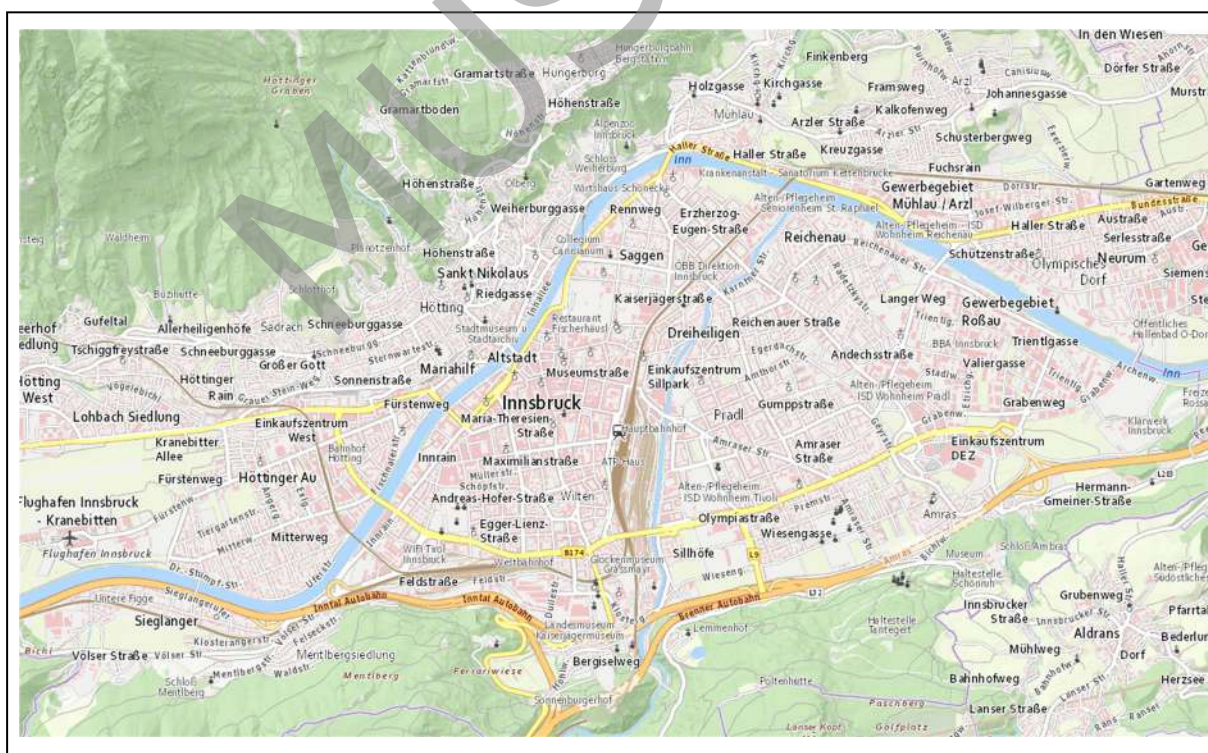
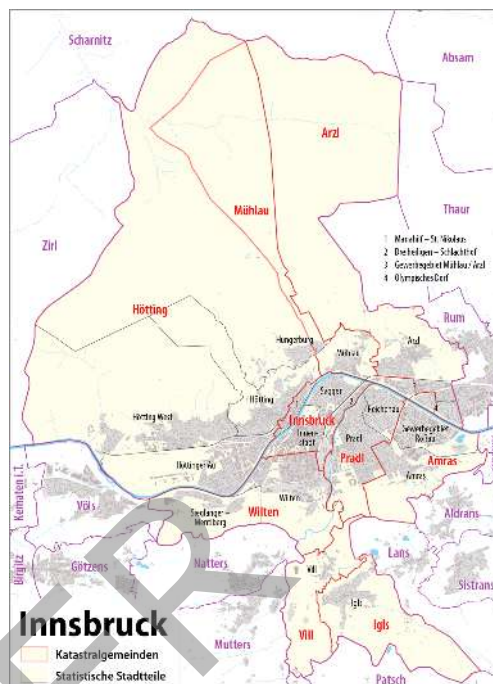
- Sicherheitszone Flugplatz
- Überflutungsfläche HQ 300
- Charakteristisches Gebäude (§ 3 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz)
- Dienstbarkeitsvertrag Umsetzungsverpflichtung

2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Innsbruck ist als Landeshauptstadt das wirtschaftliche und touristische Zentrum von Tirol, zählt mit aktuell ca. 132.000 Einwohner zur fünftgrößten Stadt Österreichs und gliedert sich in 9 Stadtteile (Katastralgemeinden – Amras, Arzl, Hötting, Igls, Innsbruck/Altstadt, Mühlau, Pradl, Vill, Wilten). Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Stadtteil Innsbruck/Altstadt. Das Stadtgebiet Innsbruck erstreckt sich über einen Teil entlang des Inntals, im Süden über einen Teil des Mittelgebirges bis zum Abhang des Patscherkofels und im Norden bis zur Nordkette.

Im zentralen Ballungsraum leben ca. 300.000 Menschen. Innsbruck ist aufgrund seiner Museen, Theater und sonstigen Kultureinrichtungen und aufgrund der Universitäten (Leopold-Franzens-Universität, Medizinische Universität, Pädagogische Hochschule Tirol, Tiroler Landeskonservatorium, Mozarteum, MCI Innsbruck) wichtigster Kultur- und Bildungsstandort Tirol.

Gemeinsam mit Studenten und sonstigen Personen werden in Innsbruck ca. 30.000 Nebenwohnsitze gemeldet. 2019 wurden täglich ca. 3.000 Übernachtungen von Städtetouristen gezählt.



Quelle: fahrplan.ivb.at

Infrastruktur Umgebung:

Verkehrswertermittlung Liegenschaft PLZ Ort, Adresse
GB 0000 Katastralgemeinde, EZ 000, GST-NR .00
Touristisch genutzte Liegenschaft



Quelle: maps.google.at

Erreichbarkeiten Individualverkehr:

Innsbruck liegt direkt an der Inntal-Autobahn A12 (vom Stadtzentrum ca. 4,4 km/8 Autominuten entfernt), welche ostwärts bei Rosenheim mit der A8 nach München sowie Salzburg/Wien verbunden ist. Nach Westen geht die A12 im Oberinntal in die Arlberg Schnellstraße über, welche das Arlbergmassiv im Arlberg-Straßentunnel durchquert und die Straßenverbindung nach Vorarlberg darstellt.

In südliche Richtung zweigt am Autobahndreieck Innsbruck die Brennerautobahn nach Bozen und Verona ab.

In Richtung Norden besteht keine Autobahn, sondern nur eine Anbindung via Seefelder Straße B 177 über den Zirler Berg nach Seefeld in Tirol und weiter via Mittenwald nach Garmisch-Partenkirchen.

Flugverkehr:

Innsbruck verfügt über einen internationalen Flughafen im Westen der Stadt (Kranebitten). Bei einem jährlichen Passagieraufkommen von ca. 1 Mio. Fluggäste ist der Flughafen Innsbruck neben div. Charterverbindungen in verschiedene europäische Destinationen u.a. mit Amsterdam, Frankfurt, London, Berlin, Hamburg, Moskau und Wien durch ganzjährige Linienflüge verbunden.

Überregionale Busverbindungen

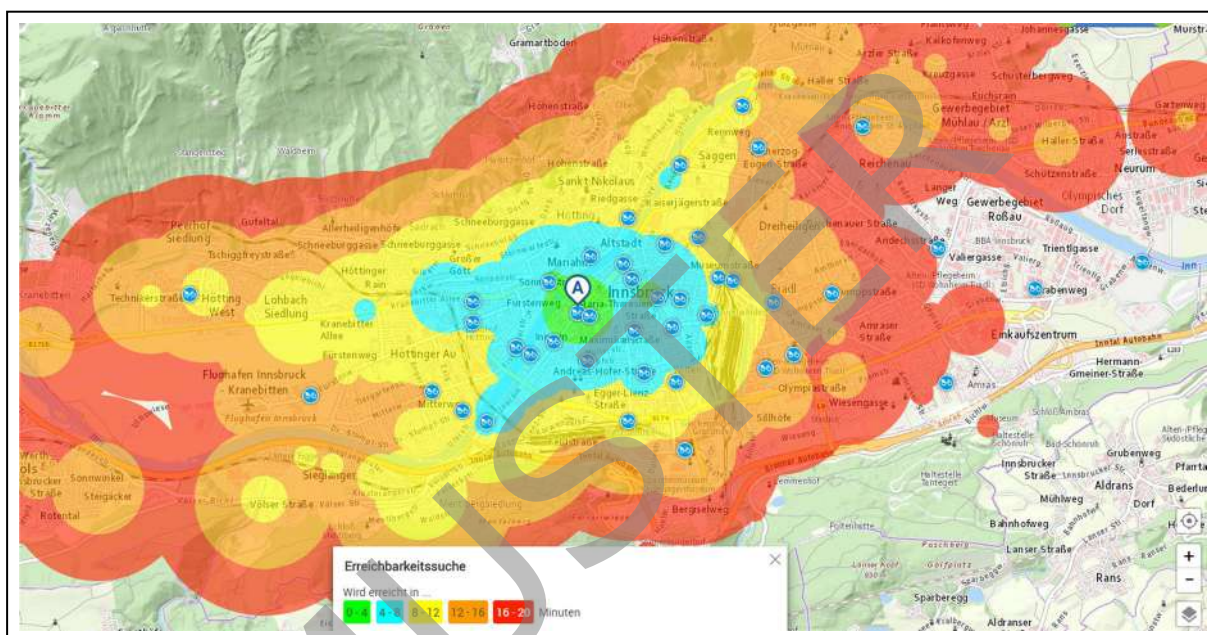
Internationale Fernbusunternehmen (zB Hellö und FlixBus) bieten Reisen in europäische Städte, wie u.a. nach Wien, Salzburg, München, Bozen, Verona, Venedig und Mailand.

Öffentlicher städtischer Verkehr:

Gegenüber der Liegenschaft befindet sich die Haltestelle Innsbruck Hier verkehren die Straßenbahnen 0 und D, die Stadtbusse ... sowie die Regionalbusse Der Hauptbahnhof Innsbruck ist 3 km vom gegenständlichen Objekt entfernt und in ca. 25 Gehminuten erreichbar.

Innsbruck verfügt über ein attraktives Verkehrsinfrastrukturnetz. Im Stadtgebiet und in den Vororten werden von öffentlichen und privaten Anbietern Straßenbahnlinien und Buslinien (auch in der Nacht) betrieben. Die Benützung im Minutentakt ist möglich.

Das Straßenbahnnetz mit den vorhandenen Linien 1, 2, 3, 5, 6 und STB (Stubaital-Bahn) wird ständig modernisiert und erweitert. Viele Umlandgemeinden werden außerdem mittels S-Bahn erschlossen.



Quelle: fahrplan.ivb.at

2.3.1. Umgebungslärm / Lärminfokarte

Laut Lärminde des Umweltbundesamtes liegt die Liegenschaft über dem Schwellwert für Landesstraßenverkehr.

Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt	<p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 75 dB 70 - 75 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen Linienquellen Landesstraßen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen
Straßenverkehr: Nachtwerte	<p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 70 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB 50 - 55 dB 45 - 50 dB Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen Linienquellen Landesstraßen Gebäude Lärmschutzwände Kilometrierung Ballungsraum Ballungsraumgrenzen
Flugverkehr: 24h-Durchschnitt	<p>Legende:</p> <ul style="list-style-type: none"> > 75 dB 70 - 75 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB Grenzwertlinie Flughäfen Ballungsraum Ballungsraumgrenzen

Quelle: Umweltbundesamt; Schwellenwerte für die Aktionsplanung

2.3.2. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet (Abfragedatum: 12.10.2020). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. (siehe dazu Anmerkung Pkt. 1.5.)

Gemeinde Musterdorf
Katastralgemeinde KG (0000)
Grundstück .00/1

Information:

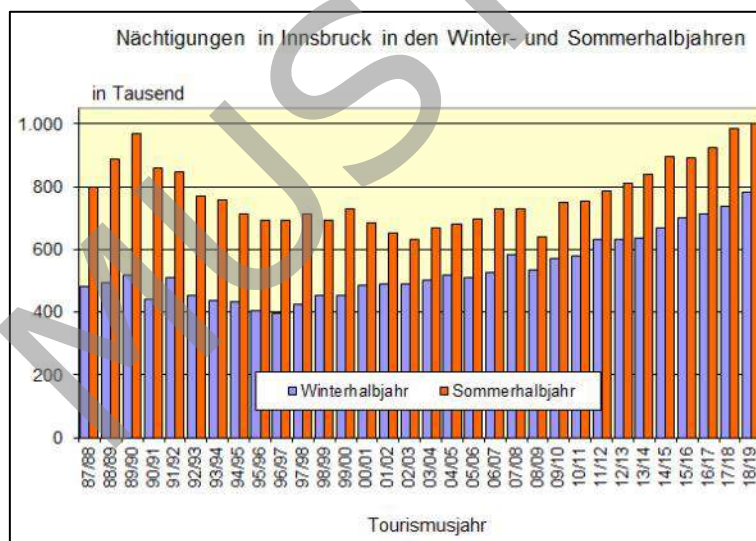
Das Grundstück .00/1 in Musterdorf (000) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.4. Hotelmarkt Innsbruck

Innsbruck verfügt über 71 gewerbliche Beherbergungsbetriebe (Stand 2019), davon 25 5/4-Sterne, 27 3-Sterne und 19 2/1-Sterne. Zusammen mit den Privatquartieren, Ferienwohnungen und Jugendherbergen kommt Innsbruck auf 261 Beherbergungsbetriebe.

Der Bettenbestand beläuft sich bei den 5/4-Sterne Betrieben auf 3.894 Betten, bei den 3-Sterne Betrieben auf 2.009 Betten und bei den 2/1-Sterne Betrieben (inkl. 25 Ferienwohnungen) auf 1.252 Betten.

Die Anzahl der Nächtigungen bei den gewerblichen Beherbergungsbetrieben betrug im Jahr 2018/19 insgesamt 1.559.833, davon 937.527 in 5/4-Sterne Betrieben, 458.579 in 3-Sterne Betrieben und 163.727 in 2/1-Sterne Betrieben.



Quelle: innsbruck.gv.at

Insgesamt zeigt sich in Innsbruck seit Mitte der 90-er Jahre eine sehr dynamische Entwicklung in der Tourismus- und Beherbergungsbranche.

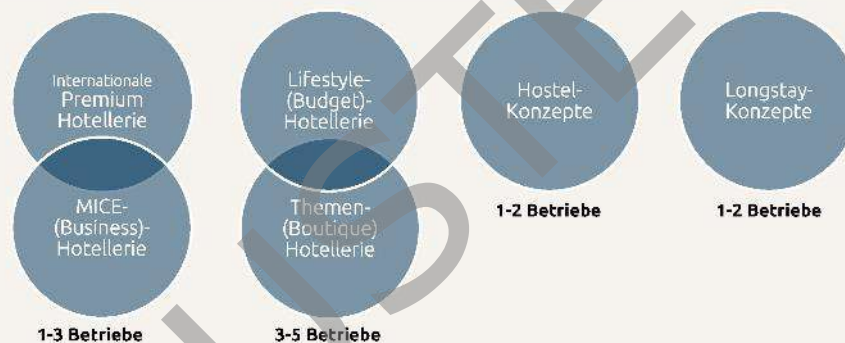
2.4.1. Anforderungen Hotelmarkt Innsbruck

siehe u.a. Auszug aus: „Markt- und Potenzialanalyse des Hotel- und Beherbergungsmarktes Innsbruck 2017–2027 im Auftrag der Stadt Innsbruck, Magistratsabteilung III (Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration), Magistratsabteilung IV (Wirtschaft und Tourismus) 05.04.2017“:

Handlungsfelder und Entwicklungsmaßnahmen für den touristischen Beherbergungsmarkt in Innsbruck

Qualitativ-konzeptionelle Anforderungen

- ⇒ Der Innsbrucker Beherbergungsmarkt weist derzeit im Vergleich zu anderen Städten ein verhältnismäßig gering ausdifferenziertes Angebot auf.
- ⇒ Eine dynamische Entwicklung der Nachfrage bei gleichzeitig unterproportionalem Wachstum des Bettenangebots führt erfahrungsgemäß zu mäßigem Innovationsdruck, was kurzfristig zwar erfolgreich, mittel- und langfristig jedoch wachstumshemmend sein kann.
- ⇒ Die Entwicklung kann sowohl in Form von Hotelprojekten der Privathotellerie als auch über (inter)nationale (Franchise-) Brands erfolgen.
- ⇒ Für die Entstehung eines ausgewogenen, an den künftigen Bedürfnissen der Nachfrage orientierten Bettenangebotes, wäre eine **stärkere konzeptionelle Ausdifferenzierung** anzustreben. Auf Basis der Entwicklung Szenario B: gemäßigt Wachstum wäre nachstehender Betriebstypenmix anzulegen:



Allgemeine Standortanforderungen

- ⇒ Die Anforderungen an den jeweils „idealen“ Standort sind von der individuellen Konzeption, Größe und Betreiberschaft des Beherbergungsbetriebs abhängig und können je nach Kernnutzerguppe stark variieren.
- ⇒ **Konzeptionelle Standorteignungen:**
 - ⇒ Wandlung historischer Bausubstanzen in oder in unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum für **Premium-, Themen- und Boutique-Hotellerie**
 - ⇒ Neue Standorte in unmittelbarer Nähe/Anbindung zu „Frequenzpunkten“ wie Kongress- und Messezentren, Hauptbahnhöfen, Flughäfen, Shopping- und Gewerbezentren bzw. Autobahnabfahrten für **MICE- und Lifestyle-(Budget-)Hotellerie bzw. Longstay-Konzepte**
 - ⇒ Standorte in Nähe zu longstay-affinen Infrastrukturen (Universitäten, Bildungseinrichtungen, Krankenhäuser) für Longstay- und **Hostel-Konzepte**
 - ⇒ Ländliche Standorte für **spezialisierte Themenhotellerie** (zB Gesundheit- und Wellness-Konzepte) bzw. Longstay-Konzepte
- ⇒ **Spezifische Standorteignungen:**
 - ⇒ Zur Klärung der spezifischen Eignung unterschiedlicher Standorte in der Stadt für spezifische Hotelkonzepte wurde in der Folge eine Zonierung des Stadtgebietes in vier Entwicklungszonen vorgenommen.
 - ⇒ Sodann wurde festgelegt für welche Konzepttypen diese Zonen jeweils besonders geeignet erscheinen (**Konzeptzuordnung**).
 - ⇒ In einer weiteren Stufe wurden aktuell in der Magistratsabteilung vorliegende Projektanträge in Hinblick auf deren konkrete Zoneneignung eingeschätzt (**Zoneneignung des Konzeptes**).
 - ⇒ Eine **abschließende tourismusfachliche** Erststellungnahme auf Basis vorliegender Projektinformationen konkretisiert die für eine endgültige Beurteilung notwendigen Limitationen (Kommentar).
 - ⇒ **Jedenfalls gilt es festzuhalten, dass im Rahmen der Ersteinschätzung keinerlei betriebswirtschaftliche Aspekte bewertet werden, sondern lediglich Aussagen zur wirtschaftsräumlichen Standortverträglichkeit getroffen werden.**

Marktrelevante Branchenentwicklungen

Aktuelle internationale Branchentrends
Angebotsbezogene Innovationen und Trends

Konzept – (Jugend-) Hostel



(Jugend-) Hostel

- „Coole“, junge Konzepte
- Budget-orientiert, Service reduziert
- Unterbringung in Einzel-, Doppel- oder Mehrbettzimmern (Dorms)
- Richten sich besonders an junge und kommunikationsorientierte, preisbewusste Reisende sowie Längerverweiler
- Begegnungszonen sozialer Interaktion und interkulturellen Austauschs
- Gesellige Atmosphäre und Community-Feeling
- Konzeptbeispiel aus Innsbruck derzeit nicht vorhanden.
- In Österreich Meininger, A&O, Wombats.
- In Deutschland Bretterbude, Superbude.

2.4.2. Konkurrenzsituation

Auszug

Studie:

2.5. Beschreibung des Grundstückes

2.5.1. Größe und Erschließung/Allgemeines

Das ebene, rechteckige Grundstück weist laut Grundbuch eine Größe von 616 m² aus, ist bebaut und voll erschlossen, d.h. die Anschlüsse ans öffentliche Versorgungsnetz für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

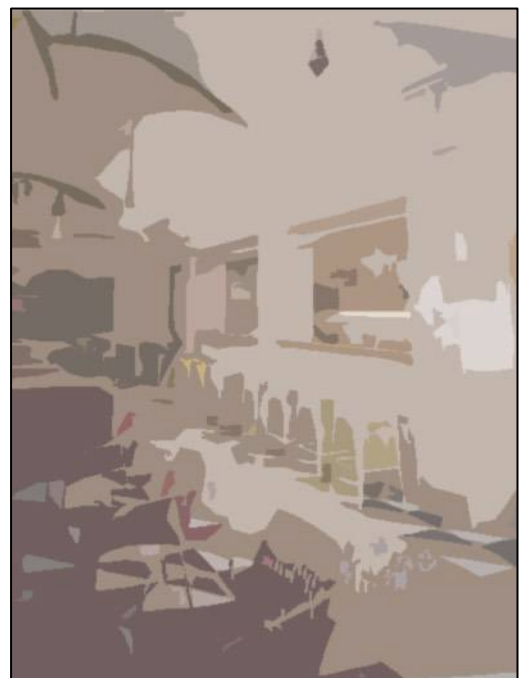
Mit Baurechtsvertrag aus August 2015 hat die Grundstückseigentümerin Österreichische Bundesforste AG der BHS Immobilienverwaltung GmbH (unter Beitritt der ABT Alpenbau Tirol GmbH) ein Baurecht für die Dauer von 65 Jahre eingeräumt. Der jährliche Baurechtszins wurde mit € 77.000.- festgelegt und wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex (VPI 2010 - Basismonat April 2015). Ebenso wurde im Pkt. 6 des gegenständlichen Baurechtsvertrages ein Vorkaufsrecht gem. §§ 1072 ff ABGB für die Bauberechtigte eingeräumt. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit hat die Baurechtsgeberin entweder die Möglichkeit, der Baurechtsnehmerin 25% des Bauwertes zu ersetzen oder die Räumung des Gebäudes zu verlangen, wenn der Bauwert geringer als die Abbruch- und Entsorgungskosten ist.

Aufgrund behördlicher Auflagen (Bescheid des Stadtmagistrats Innsbruck vom 10.07.2017) wurde das auf dem (Baurechts)Grundstück vorhandene Gebäude gem. § 3 **Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz aus 2003 zu einem charakteristischen Gebäude** erklärt, was eine Änderung des Nutzungskonzeptes in Richtung Hotelnutzung nach sich gezogen hat. Dafür wurde im Juni 2017 ein Nachtrag zum Baurechtsvertrag abgeschlossen, bei dem die sonstigen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen jedoch nicht verändert wurden.

2.6. Gebäudebeschreibung

Das um 1940 errichtete und zuletzt als Wohnhaus mit 12 Wohnungen genutzte Gebäude wird gemäß Baubescheid vom 22.22.2222 zu einem Hotel gem. Vorgaben des Mieters, umgebaut. Geplant – und zurzeit in Fertigstellung – ist ein Hotel mit 75 Zimmer (davon 74 Gästezimmer; 260 Betten).

Die Haupteerschließung erfolgt über den bestehenden Eingang im Erdgeschoss. In die Obergeschosse gelangt man über das vorhandene Treppenhaus bzw. über 2 geplante Personenlifte. Im Untergeschoss befinden sich Technik und Lagerräume sowie allgemein zugängliche WC-Anlagen für die Hotelgäste. Ebenso ist im UG auf Niveau des ostseitigen Innenhofes ein weiterer Hotelzugang geplant. Die straßenseitige Zufahrt zum Innenhof erfolgt an der Südseite des Gebäudes über eine Rampe. Im Erdgeschoss ist im vorderen (Bestands)Bereich der Frühstücksraum, die Hotelrezeption mit Lounge und Bar, die Gästeküche und der Bürobereich vorgesehen, im hofseitigen Zubaubereich weitere Hotelzimmer.



In den Obergeschossen (inkl. DG) entstehen Hotelzimmer.

Der Baukörper ist straßenseitig sechsgeschossig (EG + 4 OG + DG und fast vollständig unterkellert, hofseitig achtgeschossig (UG + EG +5 OG + DG). Ein Satteldach mit Walm-dachausformung Richtung Süden schließt das Dachgeschoss ab. In der Erdgeschosebene befindet sich der, über eine vorhandene 6-stufige Stiegenanlage erreichbare, nach innen versetzte neugestaltete Hotel-Haupteingang. Zweiter Eingang über das 2-flügelige Holztor, integriert in die Hofzufahrt.

Geplante Umbauten:

Die geplanten Um- und Zubauarbeiten haben in Abstimmung und Freigabe mit dem Sachverständigenbeirat der Stadt Innsbruck zu erfolgen. Das bestehende Stiegenhaus und möglichst viel der tragenden Bausubstanz müssen erhalten bleiben. Das bestehende Dachgeschoss wird abgetragen und neu errichtet. Dabei ist die Dachschräge straßenseitig mit 36°-Dachneigung und hofseitig mit 5° auszuführen. Die neue Firstkante beträgt +22,20 m. Dadurch wird hofseitig das derzeit bestehende Dachgeschoss zum 5. OG und ein zusätzliches Dachgeschoss geschaffen. Zusätzlich wird das Gebäude durch einen 3-geschossigen Zubau hofseitig erweitert. Die bestehende Straßenfassade bleibt zur Gänze erhalten, die Restaurierungen der Bauteile werden lt. Konzeptfreigabe vom SOG durchgeführt. Durch die geplante Änderung entsteht gem. Ö-Norm eine Gesamtkubatur von 9.020,68 m³.

Am Grundstück sind 2 Stellplätze geplant.

Die Entsorgung der Hauswässer und die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Netz. Hierfür wird der bestehende Ver- und Entsorgungsvertrag projektbezogen geändert und neu abgeschlossen. Die anfallenden Niederschlagswässer werden wie bisher in die bestehende Kanalanlage eingeleitet.

Bauweise:

Das bestehende Gebäude besteht aus 45-65 cm breiten tragenden Wänden aus Beton bzw. Mauerwerk. Die Um- und Zubauarbeiten werden ebenfalls in Massivbauweise ausgeführt. Die straßenseitige Fassade muss in ihrer derzeitigen Gestalt erhalten bleiben, die Hoffassade erhält einen Vollwärmeschutz. Die Gestaltung der Fassade wird lt. Konzept SOG ausgeführt.



Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ein Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter/Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

2.7. Beschreibung Gästezimmer

Gästezimmer werden je Gästezahl zwischen ca. 10 m² (Einzelperson) und 22 m² (2+4 Personen) ausgeführt. Die Nassräume (WC+Bad) haben eine Größe von 3 bis 3,5 m². Bei den größeren Einheiten ist WC und Bad getrennt.

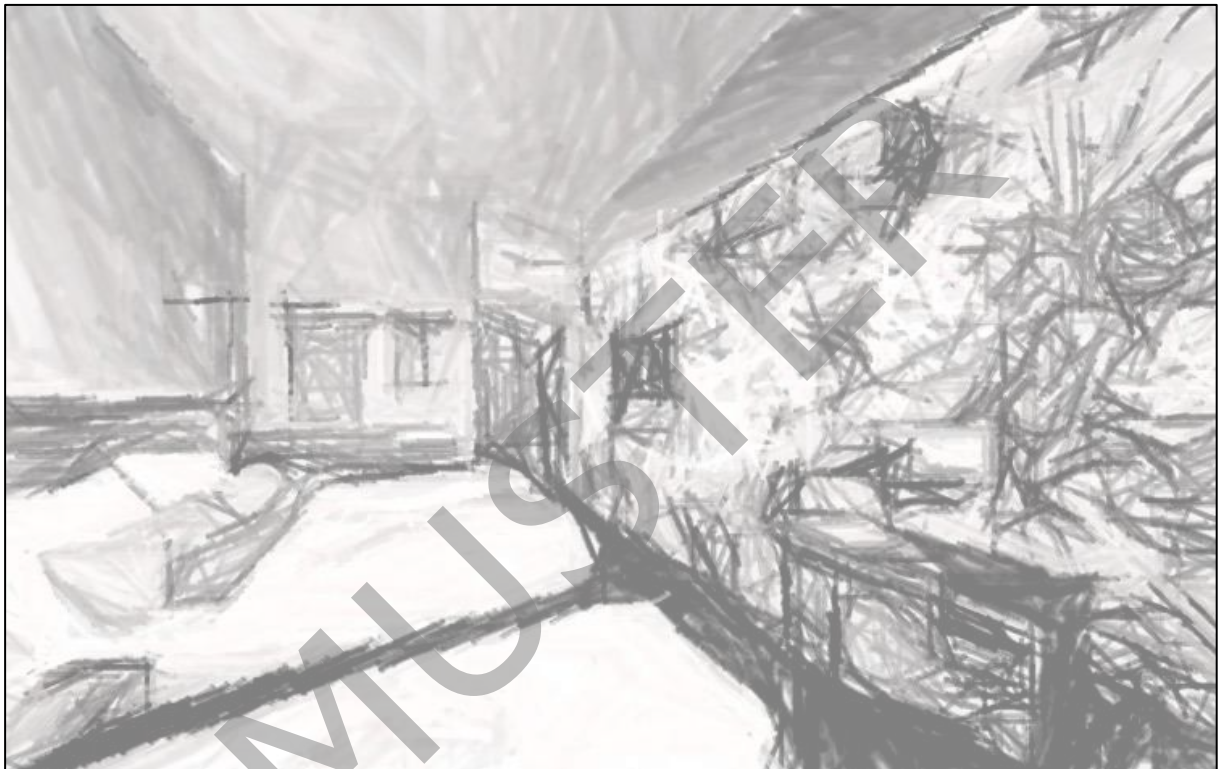


Foto: Musterzimmer

2.8. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile des Gebäudes:

Fundierung:	Bestand: Streifenfundamente, Neubau: Plattenfundament
Wände:	Stahlbeton/Mauerwerk (45-65 cm)
Decken:	Holztramdecken im Bestand, Stahlbeton-Massivdecken im Neu- und Zubau
Dachkonstruktion:	Sattel/Walmdachausführung
Fassade:	straßenseitig: Natursteinverkleidung im EG, Putzfassade in den Obergeschossen; hofseitig: Putzfassade Vollwärmeschutz
Fenster:	Straßenseitig: Kastenfenster mit Sprossenteilung und 2x2 Drehflügeln, Isolierglas, 1 Drehflügel mit einem Klappflügel (Lüftungsflügel; alle Fenster mit Rollläden; Einfachverbundfenster (im Erkerbereich) 2-färbig, mit Isolierverglasung Hofseitig: Holzfenster mit Dreischeibenisolierglas
Türen:	Bar- und Aufenthaltsbereichen: Aluminiumrahmentüren mit Glasfüllung; im Flurbereich mit Obertürschließer.
Stiegen:	Stein/Fliesenbelag
Öffentliche Bereiche:	Feinsteinzeugfliesen
Eingangsbereich:	Video-Gegensprechanlage
Außenanlagen:	ca. 166 m ² ; asphaltiert und teilweise begrünt; 2 PKW-Stellplätze

Gästezimmer:

Wände:	Feinspachtelung, Dispersionsanstrich und Tapeten
Böden Zimmer; Bad/WC:	Vinylbelag; Fliesen
Decken:	tw. abgehängt; GK-od. Putzfläche, Feinspachtelung, Dispersionsanstrich
Türen:	Doppelfalz-Stahlzargen; Doppelfalzschallschutztüren (DIN 4109)
Heizung:	Zimmer mit Fancoil, Bad mit E-Fußbodenheizung
Lüftung/Klima:	mech. Entlüftung der Nasszellen und WCs, Wohnraumbelüftung Einzelzimmer, Küche und Lobby;

Personalräume:

Wände:	Dispersionsanstrich Böden Zimmer; Bad/WC: Vinylbelag; Fliesen
Decken:	tw. abgehängt; GK-od. Putzfläche, Feinspachtelung, Dispersionsanstrich
Heizung:	Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper

Lüftung/Klima: mechanische Entlüftung der Nasszellen und WCs über Dach,
Wohnraumbelüftung

Haustechnik:

Zentrales Steuerungs- und Überwachungssystem für: Heizung, Lüftung-/Klima, Kälte-, Sanitär- und E-Technik

Sanitäre Anlagen: siehe Beilage

Heizung: Gas zentral

Lüftung/Klima: Restaurant Küche und Lobby mechanische Entlüftung bzw.
direkt ins Freie

Kameraüberwachung: Außenbereiche: Gebäudeeinfahrt, Haupteingang Terrassen
etc.; Innenbereiche: Lobby, Rezeption, Bar, Gänge etc.

Brandmeldeanlage: Lt Vorschriften der TRVB S 123

Baumängel: ----

Energieausweis: vorhanden

MUSTER

2.9. Nutzflächen

2.9.1. Nutzflächen/Räume

Geschoss	Nr.	Räume	Nr./m ²
UG		Foyer	23,80
UG		Personalraum	19,60
UG		Personalraum - San	5,80
UG		Gepäckraum	56,46
UG		Lager	50,88
UG		Lager	30,76
UG		Lager	38,89
UG		Lager	15,86
UG		Spühlküche	15,92
UG		Müllraum	13,37
UG		Fahrradraum	22,20
UG		Gang	23,44
UG		Stiegenhaus	6,52
UG		best. Stiege	10,00
UG		Abstellraum	1,90
UG		WC-Behindertenger.	4,18
UG		WC-Damen	8,21
UG		WC-Herren	15,07
UG		Abstellraum	2,96
UG		Aufzug	5,58
gesamt			371,40

Geschoss	Nr.	Räume	Nr./m ²
EG		Büro	10,56
EG		Rezeption/Lobby	33,87
EG		Bar	7,95
EG		Lounge	38,14
EG		Frühstück	75,90
EG		Küche - Gäste	11,00
EG		Küchen - Vorbereitg.	23,15
EG		WF	2,42
EG		Gang	9,32
EG		Stiege	4,00
EG		Stiege	3,00
UG		best. Stiege	10,00
EG		Aufzug	0,00
gesamt			229,31
EG	1	Zimmer	13,85
EG	2	Zimmer	10,00
EG	3	Zimmer barrierefrei	10,24
EG	4	Zimmer	10,13
EG	5	Zimmer	11,03
EG	6	Zimmer	22,00
EG	7	Zimmer	13,51
EG	8	Zimmer	15,01
EG	1	Bad/WC	3,14
EG	2	Bad/WC	3,14
EG	3	Bad/WC	3,80
EG	4	Bad/WC	3,14
EG	5	Bad/WC	3,14
EG	6	Bad	3,22
EG	6	WC	1,34
EG	7	Bad/WC	3,14
EG	8	Bad/WC	3,14
EG		Service	4,03
EG		Gang	6,97
EG		Gang	19,50
EG		Terrasse	22,10
gesamt	8		185,57

Geschoss	Raum Nr.	Räume	NFI/m ²	Geschoss	Raum Nr.	Räume	NFI/m ²
1.OG	1	Zimmer	15,08	2.OG	1	Zimmer	15,08
1.OG	2	Zimmer	16,67	2.OG	2	Zimmer	16,67
1.OG	3	Zimmer	15,98	2.OG	3	Zimmer	15,98
1.OG	4	Zimmer	18,95	2.OG	4	Zimmer	18,95
1.OG	5	Zimmer	16,82	2.OG	5	Zimmer	16,82
1.OG	6	Zimmer	15,79	2.OG	6	Zimmer	15,79
1.OG	7	Zimmer	17,79	2.OG	7	Zimmer	17,79
1.OG	8	Zimmer	14,89	2.OG	8	Zimmer	14,89
1.OG	9	Zimmer	22,30	2.OG	9	Zimmer	22,30
1.OG	10	Zimmer	14,27	2.OG	10	Zimmer	14,27
1.OG	11	Zimmer	14,27	2.OG	11	Zimmer	14,27
1.OG	12	Zimmer	15,64	2.OG	12	Zimmer	15,64
1.OG	1	Bad/WC	3,28	2.OG	1	Bad/WC	3,28
1.OG	2	Bad/WC	3,23	2.OG	2	Bad/WC	3,14
1.OG	3	Bad/WC	2,69	2.OG	3	Bad/WC	2,69
1.OG	4	Bad/WC	2,69	2.OG	4	Bad/WC	2,69
1.OG	5	Bad/WC	2,69	2.OG	5	Bad/WC	2,69
1.OG	6	Bad/WC	2,69	2.OG	6	Bad/WC	2,69
1.OG	7	Bad/WC	3,30	2.OG	7	Bad/WC	3,30
1.OG	8	Bad/WC	3,15	2.OG	8	Bad/WC	3,15
1.OG	9	Bad	3,36	2.OG	9	Bad	3,36
1.OG	9	WC	1,52	2.OG	9	WC	1,52
1.OG	10	Bad/WC	3,23	2.OG	10	Bad/WC	3,23
1.OG	11	Bad/WC	3,23	2.OG	11	Bad/WC	3,23
1.OG	12	Bad/WC	3,52	2.OG	12	Bad/WC	3,52
1.OG		Gang	4,00	2.OG		Gang	4,00
1.OG		Gang	26,86	2.OG		Gang	26,86
1.OG		Stiegenhaus	6,75	2.OG		Stiegenhaus	6,75
1.OG		best. Stiege	10,00	2.OG		best. Stiege	10,00
1.OG		Service	3,42	2.OG		Service	3,42
1.OG		AR	1,60	2.OG		AR	1,60
1.OG		Aufzug	0,00	2.OG		Aufzug	0,00
gesamt	12		289,66	gesamt	12		289,57

Geschoss	Raum Nr.	Räume	NFI/m ²	Geschoss	Raum Nr.	Räume	NFI/m ²
5.OG	1	Zimmer	20,40	DG	1	Zimmer	20,25
5.OG	2	Zimmer	16,67	DG	2	Zimmer	13,61
5.OG	3	Zimmer	15,98	DG	3	Zimmer	13,61
5.OG	4	Zimmer	18,95	DG	4	Zimmer	12,83
5.OG	5	Zimmer	16,82	DG	5	Zimmer	13,76
5.OG	6	Zimmer	15,79	DG	6	Zimmer	13,76
5.OG	7	Zimmer	17,79	DG	7	Zimmer	20,18
5.OG	8	Zimmer	14,89	DG	1	Bad	4,27
5.OG	9	Zimmer	22,30	DG	1	WC	1,80
5.OG	10	Zimmer	14,27	DG	2	Bad/WC	4,89
5.OG	11	Zimmer	14,27	DG	3	Bad/WC	4,89
5.OG	12	Zimmer	17,87	DG	4	Bad/WC	4,89
5.OG	1	Bad	4,27	DG	5	Bad/WC	3,14
5.OG	1	WC	1,80	DG	6	Bad/WC	3,14
5.OG	2	Bad/WC	3,23	DG	7	Bad/WC	3,52
5.OG	3	Bad/WC	2,69	DG		Gang	4,00
5.OG	4	Bad/WC	2,69	DG		Gang	25,37
5.OG	5	Bad/WC	2,69	DG		Stiegenhaus	6,75
5.OG	6	Bad/WC	2,69	DG		best. Stiege	10,00
5.OG	7	Bad/WC	3,30	DG		Service	2,80
5.OG	8	Bad/WC	3,15	DG		AR	1,80
5.OG	9	Bad	3,36	DG		Haustechnik - Lüftg.	30,00
5.OG	9	WC	1,52	DG		Aufzug	0,00
5.OG	10	Bad/WC	3,23	gesamt	7		219,26
5.OG	11	Bad/WC	3,23	Räume gesamt			2.463,91
5.OG	12	Bad/WC	3,52				
5.OG		Gang	4,00				
5.OG		Gang	26,86				
5.OG		Stiegenhaus	6,75				
5.OG		best. Stiege	10,00				
5.OG		Service	3,42				
5.OG		AR	1,60				
5.OG		Aufzug	0,00				
gesamt	12		300,00				

2.9.2. Allgemeinflächen UG+EG

Ebene	Fl. Ges. m ²	gem.gen.Flächen		sonst.NF	V	Versorg.
		gem.gen.	Bad/WC			
UG	371,40	133,12	157,17	35,57	39,96	5,58
EG	229,31	200,57	0,00	0,00	28,74	0,00
gesamt	600,71	333,69	157,17	35,57	68,70	5,58

2.9.3. Zimmerflächen/Geschosse

Ebene	Fl. Ges. m ²	Anz. Zi	Zi/Fl	Zimmer	Bad/WC	gem.gen. NFI	Verkehr FI	Versorg. FI
EG	185,57	8	132,97	105,77	27,20	4,03	26,47	22,10
1. OG	289,66	12	237,03	198,45	38,58	5,02	47,61	0,00
2. OG	289,57	12	236,94	198,45	38,49	5,02	47,61	0,00
3. OG	289,57	12	236,94	198,45	38,49	5,02	47,61	0,00
4. OG	289,57	12	236,94	198,45	38,49	5,02	47,61	0,00
5. OG	300,00	12	247,37	206,00	41,37	5,02	47,61	0,00
DG	219,26	7	138,54	108,00	30,54	4,60	46,12	30,00
ges.	1.863,20	75	1.466,73	1.213,57	253,16	33,73	310,64	52,10

2.9.4. Durchschnittliche Zimmergrößen

	NFI (m ²)	Anz. Zi	m ² /Zi	%
Fläch. ges.	2.463,91	75	32,85	100,00%
Zi-Flächen	1.466,73	75	19,56	59,53%

2.9.5. Nutzflächen Gebäude gesamt

Ebene	Nutzung	gesamt	Aufteilung	
			Allgemein	Zimmer
UG	Hotel	371,40	371,40	0
EG	Hotel	414,88	229,31	185,57
1. OG	Hotel	289,66	0,00	289,66
2. OG	Hotel	289,57	0,00	289,57
3. OG	Hotel	289,57	0,00	289,57
4. OG	Hotel	289,57	0,00	289,57
5. OG	Hotel	300,00	0,00	300,00
DG	Hotel	219,26	0,00	219,26
Hotel gesamt		2.463,91	600,71	1.863,20
Apartments		53,31		
Nutzfl. gesamt		2.517,22		

2.10. Nutzungs- und Bestandsrechte

Mit _____ und der _____ wurde ein Mietvertrag zu folgenden Konditionen abgeschlossen:

- **Mietobjekt**
ist das darauf errichtete Gebäude samt Außenflächen
- **Bruttogeschossfläche**
ca. 3.000 m² oberirdisch
- **Zimmeranzahl**
00 Zimmer
- **Außenflächen**
ca. 150 m²
- **Stellplätze**
2 PKW-Stellplätze auf der Außenfläche des Mietobjekts; diese sind im Mietzins abgegolten.
- **Mietzweck**
Betrieb eines Hotels
- **Mietdauer; Kündigungsfrist, Kündigungsverzicht**
12 Monate zum Monatsletzten; für die Dauer von 25 Jahren verzichten Mieter und Vermieter auf ihr Kündigungsrecht. Sihin ist eine Kündigung erst mit Ablauf des 25. Jahres zulässig.
- **Mietbeginn**
Entsprechend Terminplan
- **Übergabe des Mietobjekts**
Der Vermieter wird dem Mieter 9 Monate vor Übergabe den 2-Wochen-Zeitraum der Übergabe bekannt geben und 6 Monate vorher den genauen Tag der Übergabe schriftlich benennen.
- **Kosten technische Begleitung (TSA)**
€ 00.000,- zzgl. USt. (bei 00 Zimmer)
- **Miete**
...
- **Mietfreie Zeit**
In den ersten 12 Monaten nach Mietbeginn ist ein Abzug von vier Monatsmieten als mietfreie Zeit vereinbart. Der Mieter wird 1 Monat vor Mietbeginn den Vermieter darüber informieren, ob die ersten vier Kalendermonate mietfrei sein werden oder ob der entsprechende Betrag über die ersten 12 Kalendermonate aliquot zum Abzug gebracht wird.
- **Mietsicherheit**
Kündigungsverzicht Mieter 25 Jahre;

Abstrakte Bankgarantie einer europäischen Bank mit Geschäftstätigkeit in Österreich in der Höhe von 12 Bruttomonatsmieten zu übergeben bei erster Auszahlung des Baukostenzuschusses für FF&E.

- **Wertsicherung**

...

- **Betriebs- und Nebenkosten**

...

- **Instandhaltung & Instandsetzung**

...

- **Fixed Furniture & Equipment (Ersteinrichtung & Erstausrüstung FF&E)**

...

- **Zuschuss für FF&E**

...

- **Untervermietung**

...

- **Überbindung des Mietvertrags**

...

- **Betriebspflicht**

während der gesamten Mietdauer ununterbrochen. § 6 (2)

- **Rechtsgeschäftsgebühr**

Eine allfällige Rechtsgeschäftsgebühr trägt der Mieter.

- **Aufsandungserklärung**

Der Vermieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zur Einverleibung des Bestandsrechtes.

3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorlieben, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, potentielle Gefährdungen
- die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächstgrößeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technischen Wertminderungen vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderungen des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes. Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag zum Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und der Restnutzung verursachen. Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlagen und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen vom Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Ermittlungsmethode

Prinzipiell sind nach Lehre und Praxis bei der Bewertung derartiger Objekte das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, geht das Sachwertverfahren von der Überlegung aus, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

3.2.2. Sachwertverfahren

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen

prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

3.2.3. Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinerlöses zum angemessenen Zinssatz innerhalb der anzunehmenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Ebenso ist dabei ein Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Sind keine Erträge vorhanden, in Ermangelung von Aufzeichnungen oder Nachweisen nicht fassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erträge ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einer vergleichbaren Liegenschaft nachhaltig erzielt werden könnten.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

3.2.4. Pachtwertverfahren

Bei der Pachtwertmethode als Sonderform der Ertragswertmethode wird jener Pachtwert errechnet, der von einem ordentlichen, durchschnittlich qualifizierten Betreiber für die Abdeckung der Miet-/Pachtzahlungen oder zur Bedienung der Finanzierung nachhaltig erwirtschaftet werden kann. Dieser Betrag ist bereits um die üblichen betriebsbedingten Kosten des Geschäftsbetriebes inklusive des Unternehmergewinnes reduziert und wird entweder als Prozentsatz vom Umsatz ausgedrückt oder von der Gewinnmarge errechnet. Die dabei angenommenen Pachtwerte werden aus einer Vielzahl von Betriebsvergleichen ermittelt und gehen von angemessenen, durchschnittlichen Umsätzen bzw. Gewinnmargen und einer branchenüblichen Kostenstruktur aus.

3.2.5. DCF-Verfahren

Beim DCF-Verfahren wird der Wert der Immobilie auf Basis ihrer zukünftig erwarteten Erträge ermittelt. Dieses Verfahren eignet sich für die Wertermittlung von Immobilien, bei denen die erwartete Ertragssituation einer Immobilie absehbar ist. Dabei werden sowohl die eingehenden Mieterträge als auch die aufzuwendenden Bewirtschaftungskosten oder sonstige Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Aufwendungen der Entwicklung und Sanierung berücksichtigt. Das aus der Unternehmensbewertung übernommene Verfahren unterstellt einen Betrachtungszeitraum von in der Regel 10 Jahren. Eine darüber hinaus gehende Ertragsprognose ist in der Regel nicht möglich. Am Ende des Betrachtungszeitraumes wird der Verkauf der Immobilie zum Marktwert bzw. der Barwert des erwarteten Cash-Flows unterstellt. Da die Bewertung zunächst auf die tatsächlichen Mieterträge abgestellt wird, ist eine genaue Prüfung und Beurteilung der Mietverträge erforderlich. Bei auslaufenden Mietverträgen sind Leerstandszeiten direkt in der Periode zu berücksichtigen. Anschlussvermietungen sind zeitlich und der Höhe nach zu ermitteln.

3.2.6. Wahl der Ermittlungsmethode

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine klassische Ertragsimmobilie, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung dient. Im Hinblick auf die vereinbarte Fixmiete wird für die Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren herangezogen. Aufgrund der langen Betrachtungszeiträume wird das DCF-Verfahren im gegenständlichen Fall nicht als tauglich erachtet.

Für die Prüfung einer angemessenen, nachhaltigen Miete wurden die Zahlen über die zu erwartende Auslastung und Betriebsumsätze der vorgelegten short feasibility study der hotelexperts für den Zeitraum von 2020-2029 entnommen auf Plausibilität geprüft. (siehe Beilage)

MUSTER

4. Bewertungsrelevante Daten und Annahmen

4.1. Bodenwert Baurechtsgrundstück

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein sogenanntes Baurechtsgrundstück, das aufgrund des Baurechtsvertrages – abgeschlossen zwischen der Österr. Bundesforste AG und der BHS Immobilienverwaltung GmbH - mit einer Laufzeit von 65 Jahren für den Bauberechtigten eine grundbücherliche Sicherheit gewährleistet. Gem. Baurechtsgesetz räumt das Baurecht ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht ein, auf fremden Grund ein Bauwerk zu errichten. Das Baurecht kann für mindestens zehn und längstens hundert Jahre bestellt werden. Der gegenständliche Baurechtsvertrag wurde im Aug. 2015 auf 65 Jahre geschlossen, wodurch eine Restlaufzeit von 60 Jahren verbleibt. Der Baurechtszins wurde zu Beginn mit jährlich € 00.000.- vereinbart, ist wertgesichert nach VPI und beträgt zurzeit (Index 01/2020) **€ 00.000.-**

4.2. Bodenwertermittlung

Bei der Verkehrswertermittlung einer Baurechtsliegenschaft ist der marktübliche Bodenwert entsprechend zu verzinsen und der sich daraus ergebende angemessene Bauzins mit dem tatsächlich zu leistenden Bauzins zu vergleichen. Ist der zu leistende Bauzins geringer als der marktübliche, errechnet sich aus dem Zinsvorteil für den Bauberechtigten der (fiktive) Bodenwertanteil:

4.2.1. Marktüblicher Bodenwert

Dieser ist bei unbebauten Liegenschaften primär über Vergleichswerte zu ermitteln. Abfragen über aktuelle Grundstückstransaktionen ergeben folgendes Bild:

Die Kaufvorgänge zeigen, dass Grundstücke in dieser Lage um bis zu € 8.000.-/m² gehandelt werden. Für den direkten Vergleich sind diese Kaufvorgänge aufgrund der Größe, Nutzbarkeit und Bebauung nur sehr begrenzt tauglich. Für die Ermittlung des Bodenwertes wurde daher die Residualwertberechnung herangezogen, anhand der Bodenwert über die Bebaubarkeit des Grundstückes ermittelt wird:

Residualwertberechnung		Flächen m ²	
Berechnung erzielbare Nutzfläche Grundstück gesamt		BGF	NFI
Grundstücksfläche lt. Grundbuch	500		
Widmung (Sonderfläche gem. § 51 TROG)			
Bebaubare Fläche (ca.)	275,00		
Gebäudehöhe GH	22,20		
Höchster Pkt ü. GBH	4,50		
Geschosshöhe (durschnittl.)	3,00		
erzielbare BG	8,90		
erzielbare BGF		3.000	
- Nebenflächen	20%		
NFI Hotel (BGF/NFI)	82%		2.463,91
NFI Apartments	1%		53,31
gesamt			2.517,22
Berechnung Residuum		€/m ²	€ ges.
Abverkauf Einheiten		5.800	14.290.678
Herstellkosten gesamt (brutto)	100%	3.333	8.212.705
- Baukosten	75%	2.150	5.297.407
- Baunebenkosten	12,0%	576	1.419.212
- Projekt-NK (inkl. Finanz.)	3,7%	175	431.677
- Managementleistungen	3,0%	144	354.803
- Verwertung	3,0%	144	354.803
- Risiko/Reserve	3,0%	144	354.803
- Gewinn Bauträger	8,0%	464	1.143.254
HK & BT-Gewinn		3.797	9.355.959
Residuum/Gebäude gesamt			4.934.719
Residuum/m² BGF/NFL		1.645	1.960

4.2.2. Berechnung Bodenwert

Größe m ²		Bodenwert € gesamt	BRZ angem 6,00%	BRZ vereinb. 1,28%	Diff. €	VV 16,16	BW-Anteil € gesamt
Grund	616	10.500	388.080	-82.775	305.305		
NFI	2.517	2.570					1.960
		6.468.000			1.534.267		4.933.733

Anmerkung: zu berücksichtigen ist, dass im Bodenwert auch Anteile des Baubestandes beinhaltet sind (siehe Kommentar 4.8)

4.3. Mietertrag/Miete

Bei der Miete handelt es sich um eine sogenannte Fixmiete. Für den Vermieter ist daher der Mieterlös – unabhängig von der Umsatz- oder Ertragssituation des Mieters – sichergestellt.

4.3.1. Sicherheiten

Eine **harte Patronatserklärung** der

Eine **abstrakte Bankgarantie**

4.3.2. Betreiberkonzept

4.3.3. Betriebswirtschaftliche Kenndaten Hotelbetrieb

Die Zahlen über Auslastung und Umsätzen wurden der vorgelegten short feasibility study der hotelexperts für den Zeitraum von 2020-2029 entnommen und auf Plausibilität geprüft. (siehe Beilage).

Umsatzentwicklung:

4.4. Mietkosten/Umsatzrelation

	2026	%	2027	%	2028	%	2029	%
Anzahl Zimmer	76		76		76		76	
Anzahl Betten	261		261		261		261	
Auslastung %	66,38		66,38		66,38		66,38	

Anmerkung: Bei sogenannten Garnihotels wird die erwirtschaftbare Miet(Pacht)höhe je nach Ausstattung zwischen **18 – 24%** des jährlichen Gesamtumsatzes angenommen.

4.5. Erhaltungs-, Betriebskosten/Verwaltung

Der Vermieter trägt die Instandhaltung und -setzung für Dach & Fach sowie ernste Schäden. Davon ausgenommen hat der Mieter während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses das Mietobjekt auf eigene Kosten in einem einwandfreien und vertragsgemäßen Zustand instand zu halten. Unter Berücksichtigung der Neuerrichtung des Gebäudes und der Gewährleistungsfristen wurde in der Verkehrswertberechnung **0,5 %** des Neubauwertes angenommen; das entspricht einem Betrag von jährlich ca. **€ 00.000.-**

Zu den vom Mieter anteilig zu ersetzenden Kosten gehören sämtliche die Liegenschaft samt errichteten Gebäude betreffenden Steuern, öffentlichen Abgaben und Gebühren in der jeweils vorgeschriebenen Höhe sowie alle sonstigen zur Erhaltung, Instandhaltung und zum Mietzweck notwendigen Ausgaben. Darunter fällt auch der vom Vermieter zu leistende Baurechtzins.

4.6. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftlich Nutzungsdauer, das ist der Zeitraum von der Errichtung bis zur Generalsanierung oder Abbruch des Gebäudes, wird bei Hotels je nach Bauart und Nutzungsart im Allgemeinen 40 – 80 Jahre angenommen. Im gegenständlichen Fall ist von einem Neubau in zeitgemäßer, gediegener Bauweise auszugehen. Die Nutzungsdauer wird daher mit **60 Jahre** angenommen. Das entspricht auch genau der Restlaufzeit des Baurechtsvertrages.

4.7. Mietausfallswagnis

Im Allgemeinen wird das Mietausfallswagnis bei gewerblichen genutzten Objekten zwischen **3-5 % des Jahresrohertrages** angenommen. Im Hinblick auf den langfristigen Mietvertrag und den vom Mieter bereitgestellten Sicherheiten ist das Mietausfallswagnis - jedenfalls für die Vertragslaufzeit - als relativ gering zu betrachten und wird daher im Ausmaß von **3% des Jahresrohertrages** angenommen.

4.8. Baukosten

Die in der Verkehrswertermittlung angenommenen Errichtungskosten in Höhe von ca. € 2.600.- pro m² Nfl. entsprechen ca. € 87.000.- pro Zimmer. Darin ist auch die Errichtung der 3 Apartments inkludiert. Allgemein ist bei 3*** Hotels von Herstellkosten zwischen € 90 – 130 Tsd.; im 4*** Bereich zwischen € 140 – 190 Tsd. auszugehen. Der angenommene Wert liegt daher im unteren Bereich, im gegenständlichen Fall handelt es sich aber vom AG genannte, tatsächlich angefallene bzw. zu erwartende Kosten. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Altgebäude (1.300 m²) vorhanden war und dafür nur die Umbaukosten angefallen sind. Insofern stecken kalkulatorisch Teile der Baukosten in den Grundstückskosten.

4.9. Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Dieser richtet gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung und stellt für einen Investor die Rendite für das eingesetzte Kapital dar. Bei der Festlegung der Höhe ist einerseits der Vergleich einer alternativen Investition und andererseits das damit verbundene Investmentrisiko zu berücksichtigen. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein neu errichtetes Gebäude (Hotel) in sehr guter städtischer Lage und sehr überzeugendem Betreiberkonzept, das langfristig an einen erfahrenen und

wirtschaftlich potenten Mieter vermietet ist. Die im Mietvertrag vereinbarten Garantien (Kündigungsverzicht, Patronatserklärung, Bankgarantie) gewährleisten ein relativ geringes Ausfallsrisiko für den Vermieter. Ebenso ist davon auszugehen, dass – sollte wider Erwarten der gegenständliche Mieter ausfallen – in kurzer Zeit ein entsprechender Ersatzmieter gefunden werden könnte.

Der Hauptverband für der gerichtlich zertifizierten Sachverständige empfiehlt bei gewerblich genutzten Liegenschaften in hochwertiger Lage eine Range von 5,5 – 8,5%. Aus Sicht des SV ist diese Empfehlung aus folgenden Gründen nicht ausreichend:

- Allgemein Kapitalmarktsituation (UDRB dz. -0,45 und seit längerer Zeit im Minusbereich)
- Nachfrage (trotz Covid 19) nach Gewerbeimmobilien sehr hoch
- Sehr gute Lage und überzeugendes Betreiberkonzept
- Langfristiger Mietvertrag mit Sicherheiten – geringes Ausfallsrisiko
- Neuwertiges Gebäude, hochwertige Ausstattung – mittelfristig geringe Investitionen
- Alternative Verwendungsmöglichkeit (Wohnen etc. möglich)

Im gegenständlichen Fall wird daher ein Liegenschaftszins von **5%** herangezogen. Aus dem Umstand, dass die Liegenschaft nicht im grundbücherlichen Eigentum, sondern „nur“ ein Baurecht eingeräumt ist, ist aus Sicht des SV aufgrund der langfristigen Vertragslaufzeit (60 Jahre Restlaufzeit) des Baurechtsvertrages kein wesentlicher Nachteil auf die Ertragssituation und damit auf die Renditeentwicklung abzuleiten. Dies auch im Hinblick darauf, dass im Baurechtsvertrag ein Vorkaufsrecht und allenfalls bei Ende der Vertragslaufzeit des Baurechtsvertrages eine Ablöse in Höhe von 25% des Restgebäudewertes vorgesehen ist.

5. Bewertung

5.1. Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile:

Bewertungsstichtag: **01.12.2020** Nutzung: Hotel vermietet

Neubauwert; Herstellkosten/m² NFI (*) **2.600,00**

1. Ermittlung des Sachwertes €

a) Ermittlung des Bodenwertes (**)

Gesamtfläche des Grundstückes in m ² lt. GB-Auszug vom:	450,00
x angenommener Verkehrswert des unbebauten Grundstückes/m ²	10,500
= Bodenwert ohne Berichtigung	4.725.000
- Abschlag	1.534.267
<i>aufgrund Baurecht</i>	

= ergibt Grundwert mit Berichtigung **3.190.732,93**

Grundwert/m² NFI 1.267,56

b) Ermittlung des Bauwertes

Gesamtnutzfläche des Objektes in m ²	2.517,22
x angenommener Neubauwert /m ²	2.600,00
= Neubauwert/m² der baulichen Anlagen	6.544.772,00
- Abschlag 0,00%	0,00
<i>wegen altersbedingter Abnutzung</i>	

= Bauwert der baulichen Anlagen (*)** **6.544.772,00**

a) + b) Sachwert

Grundwert	3.190.732,93
+ Bauwert	6.544.772,00
= Sachwert	9.735.504,93

Sachwert gerundet (**)
pro m²**

2. Ermittlung des Ertragswertes €

Monatsrohertrag lt. Zinsliste	27.000,00
x 12 Monate	12
= Jahresrohertrag	324.000,00
- Instandhaltung 0,50% <i>vom Neubauwert</i>	32.723,86
- Verwaltung 0,80% <i>vom Jahresrohertrag</i>	2.592,00
- Mietausfallwagnis 3,00% <i>vom Jahresrohertrag</i>	9.720,00

Aufwand gesamt (nicht umlagefähig) **45.035,86**

= Jahresreinertrag der Liegenschaft **278.964,14**

- Bodenwertverzinsung 159.536,65

= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **119.427,49**

x Vervielfältiger 18,93

<i>Liegenschaftszinssatz</i> 5,00%	$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \left \begin{array}{l} q \dots i + 1 \\ n \dots \text{Anzahl Jahre RND} \end{array} \right.$
<i>Restnutzungsdauer (Jahre)</i> 60	

= Ertragswert der baulichen Anlagen **2.260.677,60**

+ Bodenwert 3.190.732,93

**Ertragswert gerundet
pro m²**

3. Ermittlung des Verkehrswertes (****) €

Sachwert	0 fach	0,00
+ Ertragswert	1 fach	0,00
= Zwischenergebnis		0,00
davon 1/3		0,00
- Investitionen		0,00
+/- Marktanpassung		0,00
= Verkehrswert		0,00

VERKEHRSWERT gerundet

pro m²

Anmerkungen:

- * Bei den Herstellungskosten handelt es sich um tatsächliche Kosten für gehobene Ausführung und Ausstattung
- ** Der Bodenwert wurde mit Residualwertverfahren ermittelt und entspricht im Wesentlichen Preis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage
- *** Gebäude wurde 2019 baugenehmigt und wird zurzeit errichtet; Energieausweis vorhanden
- **** Die Darstellung des Sachwertes dient der Evaluierung und wurde für die Berechnung des Verkehrswertes nur in Bezug auf die Berechnung der Instandhaltungskosten herangezogen

5.2. Wertanpassung

Die bei der Ermittlung des Verkehrswertes vorzunehmende Überprüfung der tatsächlichen Marktverhältnisse gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ergibt, dass der im Ertragsverfahren ermittelte Wert dem Verkehrswert entspricht und eine Anpassung daher nicht erforderlich ist.

MUSTER

6. Zusammenfassung

- Liegenschaft: KG 00000 Katastralgemeinde, EZ 000, GST .00 (Baurechtseinlage)
 - Widmung der Liegenschaft: Sonderfläche gem. § 51 TROG
 - Größe der Liegenschaft: 500 m²
 - Nutzung der Liegenschaft: Touristisch genutzte Liegenschaft
 - Baurechtseinlage: Baurechtsvertrag 00 – 00; jährlicher Baurechtzins aktuell € 00.000.-
- Mietvertrag : Mietvertrag auf 25 Jahre;

- Nutzflächen: Hotel **2.463,91 m²**; Apartments **53,31 m²**
- Verkehrswert (ger.): **€ 0.000.000** (€ 0.000.-/m² Nfl.)

Wien, 14.12.2020

Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

7. Beilagen

MUSTER