

Herr
Markus Schmidleitner
Roßleithen 31
4575 Roßleithen

UNO Immobilien
Mag. Franz Neubauer
Kirchengasse 1
4061 Pasching

franz.neubauer@uno-immobilien.at
www.uno-immobilien.at

Marktwertanalyse vom 12.05.2021 für

Hotel Villa Bergzauber
Roßleithen 31
4575 Roßleithen



Inhaltsverzeichnis

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik	3
Haftungsausschluss	3
Bewertungsmethodik Boden	4
Bewertungsmethodik Gebäude	4
1) Grundlegende Angaben	5
2) Sachwertverfahren	6
2.1) Lage und Beschreibung des Grundstücks	8
2.2) Bodenwert	8
2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes	9
2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	10
2.5) Bauwert des Gebäudes	10
2.6) Sanierungen des Objektes	11
2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)	12
2.8) Außenanlagen	13
3) Sachwert der Liegenschaft	14
Bodenwert (gebunden)	14
Bauwert Gebäude	14
Zeitwert Außenanlagen	14
4) Vorläufiger Verkehrswert	14
5) Verkehrswert der Liegenschaft	14
Vorläufiger Verkehrswert	14
Mikrolage der Liegenschaft	16
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	17
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	18
Bilder der Liegenschaft	19
Pläne der Liegenschaft	22

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik

Die Bewertung der vorliegenden Immobilie erfolgt in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgehensweisen einer Liegenschaftsbewertung aufgrund der vom Auftraggeber angegebenen Daten und Eingaben. Die Berechnungsmethode erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG).

Gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit der Liegenschaft, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sowie aus Spekulationsgesichtspunkten zu erzielen ist.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Bei der Marktwertanalyse sind alle persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilienmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Haftungsausschluss

Die Immobilienbewertung wurde vom Makler/Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Angaben stammen teilweise von Dritten (Auftraggeber) und können nicht auf Vollständigkeit und auf Richtigkeit überprüft werden.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung und Einschätzung durch den Makler/Gutachter sind Abweichungen vom tatsächlichen Marktwert nicht ausgeschlossen.

Die Wertermittlung stellt kein gerichtliches Gutachten im Sinne eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen für Immobilienwesen dar, sondern dient lediglich der Wertermittlung und Marktwerteinschätzung für einen eventuellen Immobilienverkauf oder Immobilienvermittlung.

Bewertungsmethodik Boden

Alle für die Wertermittlung herangezogenen Preise und Richtwerte stammen aus aktuellen Markterhebungen und Vergleichswerten von Grundstücken anhand von ortsüblichen Kaufpreisen.

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Bodenwertermittlung	
	Bodenwert lt. Fläche / Anteile nach Vergleichswerte ähnlicher Grundstücke
-	Bebauungsabschlag oder Abschlag wegen Minderausnutzung
+	Zuschlag wegen Mehrausnutzung
=	Bodenwert

Bewertungsmethodik Gebäude

Die Berechnung des Gebäudes erfolgt im Sachwertverfahren über die Neuwertherstellung unter Berücksichtigung der Altersabwertung nach der Methode von Vogels, Ross oder Linear.

Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum angegebenen Stichtag dar.

1) Grundlegende Angaben

Bewertungsstichtag:	12.05.2021
Bezeichnung der Immobilie:	Hotel Villa Bergzauber
Plz/ Ort:	4575 Roßleithen
Adresse:	Roßleithen 31
Katastralgemeinde (KG):	Rosslleithen (49408)

2) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird hauptsächlich bei privat genutzten Immobilien (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, usw.) angewendet und berechnet den Wert einer Immobilie aus der Summe des Bodenwertes, des Bauwertes der Gebäude und der Außenanlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich verkauften, ähnlichen Grundstücken welche zeitnah verkauft wurden. Hierbei wird von unbebauten Grundstücken unter Berücksichtigung der Verkehrslage, Verwertbarkeit sowie der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit ausgegangen.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird von den Herstellungskosten am Wertermittlungstichtag ausgegangen. Die Herstellungskosten sind die Kosten inkl. Umsatzsteuer je m² die anfallen würden, wenn diese Immobilie an selber Stelle mit selber Größe und Qualitätsstandard zum jetzigen Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) errichtet wird (=Neubauwert).

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für die Wertminderung erfolgt prozentuell vom Herstellungswert.

Weicht der ermittelte Sachwert der Liegenschaft zu stark vom Marktwert ab, so muss eine Korrektur in Form einer Marktwertanpassung angewendet werden.

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Sachwertverfahren	
	Herstellungskosten der Gebäude (Neubaukosten)
-	abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude
-	abzüglich Wertminderung wegen Alters
=	Sachwert der Gebäude
-	abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
-	abzüglich Wertminderung wegen behebbbarer Baumängel und Bauschäden
=	Bauwert der Gebäude
+	Bauwert der Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Sachwert der Liegenschaft

2.1) Lage und Beschreibung des Grundstücks

Straßentyp	Nebenstraße (ruhig)
Umgebung	Wohnlage
Freizeiteinrichtungen	Sport- u. Kultureinrichtungen in der Nähe (bis 5km)

2.2) Bodenwert

Der Bodenwert ist der getrennte Grundstückswert dieser Liegenschaft. Bei bebauten Liegenschaften ist der Bodenwert getrennt zu ermitteln und ggf. einer Wertanpassung durch die Art der Bebauung vorzunehmen.

Bauland	Fläche: 13051m ² Bodenpreis: € 90,00/m ²	EUR	1.174.590,00
Landwirtschaftliche Nutzfläche	Fläche: 7706m ² Bodenpreis: € 9,00/m ²	EUR	69.354,00
Bodenwert		EUR	1.243.944,00

2.3) Neuherstellungskosten des Gebäudes

Über den Qualitätsstandard des Gebäudes wird die vorliegende Wertigkeit der einzelnen Gebäudeteile mit einem Referenzobjekt verglichen. (siehe Kranewitter, 7. Auflage). Aus diesen Angaben errechnen sich die Neuherstellungskosten des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt. Die nachfolgende Detailbeschreibung spiegelt nicht die idente Ausstattung wider sondern kategorisiert das Gebäude in die am ehest entsprechende Qualitätskategorie.

Rohbau: Konstruktion/Bauweise (35% Anteil) Massivbauweise, noch zeitgemäße Bautechnik	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Dachstuhl und Dacheindeckung (15% Anteil) Tondachziegel in guter Qualität, kunststoffgebundene Dachsteine, Hinterlüftung, Dampfsperre, Unterspannfolie, gute Wärmedämmung	Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben
Wärmedämmung und Fassade (8% Anteil) Kalkzementputz oder ähnliches, Standard-Edelputz, einfacher älterer Wärmedämmputz, Blechfensterbänke	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Fenster und Außentüren (10% Anteil) Holz- oder Kunststoffenster mit zeitgemäßen Beschlägen, Isolierverglasung (2-fach)	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Innentüren und Türstöcke (4% Anteil) Türstöcke furniert oder aus Vollholz in hochwertiger Qualität, massive solide Türblätter, Schließautomatik	Qualitätsstandard Hochwertig/Exklusiv
Fußböden (6% Anteil) Massivholzböden aus Hartholz, Aufwändige Verlegemuster (Sternparkett, Fischgrät, etc), Steinböden, Marmor	Qualitätsstandard Hochwertig/Exklusiv
Sanitäranlagen und Nassräume (8% Anteil) Mehrere WC, Mehrere Bäder, Hochwertige Sanitärtechnik, Designer-Armaturen und Ausstattung, Automatische Wassertemperaturregelung	Qualitätsstandard Hochwertig/Exklusiv
Heizung und Wärmeverteilung (9% Anteil) Etagen- oder Zentralheizung in energieeffizienter Auslegung, Radiatoren oder Fußbodenheizung, Thermostatregelung	Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben
Elektroinstallationen (5% Anteil) Bedarfsangepasste Ausrichtung, moderner Verteiler	Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben
= Neuherstellungskosten je m²	EUR 1.755,00

2.4) Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes

Bauweise	Ziegel-Massivbauweise
Dachform	Pyramidendach
Fenster	2-fach Verglasung
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen, Dielenboden, Steinboden
Sanitäreinrichtungen	Standard
Elektroinstallationen	Unterputzverkabelung

2.5) Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m²	Preis / m²	Summe EUR
Nutzfläche	1.041,00	€ 1.755 (100%)	€ 1.826.955,00
Keller	292,00	€ 527 (30%)	€ 153.884,00
Balkon	54,00	€ 702 (40%)	€ 37.908,00
Terrasse (nicht überdacht)	550,00	€ 263 (15%)	€ 144.650,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	1.937,00 m²		€ 2.163.397,00

abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2021 Baujahr: 2016 (fiktiv) Reelles Alter: 5 Jahre	EUR	-158.793,00
--------------------------------------	--	-----	--------------------

Methode zur Altersabwertung: Vogels
Nutzungsdauer: 80 Jahre
Abwertung: -7,00%

Details siehe Altersabwertungstabelle

= Sachwert des Gebäudes		EUR	2.004.604,00
Lift		EUR	25.000,00
Brandmeldeanlage/zentral		EUR	30.000,00
Innenliegende Sauna		EUR	15.000,00
Veranstaltungstechnik	Beamer, Lichtanlage, Soundanlage	EUR	19.000,00
Gastroeinrichtung	(Kombidämpfer, Tellerwärmer, Kühltechnik, Kücheneinrichtung Veranstaltungssaal + Hotel)	EUR	85.000,00
EDV, Fernsehanlage, Netzwerksystem		EUR	12.000,00

Waschküche, Enthärtungsanlage	EUR	15.000,00
= Bauwert des Gebäudes	EUR	2.205.604,00

1) Zustandswertminderung nach Heideck:

Die Zustandswertminderung nach Heideck wird angewandt, wenn sich das Gebäude in einem schlechteren Zustand befindet als dem normal üblichen Verschleiß zugerechnet werden kann.

Die Zustandsfaktoren sind wie folgt definiert:

Note	Zustandsbeschreibung	Wertminderung in %
1	Neuwertig, mängelfrei	-0%
1.5	Geringfügige Instandhaltungen notwendig	-0.32%
2	Normal erhalten, übliche Instandhaltung notwendig	-2.4%
2.5	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	-8.09%
3	Deutlich reparaturbedürftig	-18.17%
3.5	Bedeutende Instandsetzungen erforderlich	-33.09%
4	Umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	-52.49%
4.5	Umfassende Instandsetzungen erforderlich (Komplettsanierung)	-75.32%
5	Abbruchreif/wertlos	-100%

2.6) Sanierungen des Objektes

Keine Sanierungen durchgeführt

2.7) Details zur Altersabwertung (Methode: Vogels)

Um den Prozess der Altersabwertung besser nachvollziehen zu können, gibt die nachfolgende Tabelle zur Abwertung durch das Gebäudealter detaillierte Auskunft über den Verlauf der Wertentwicklung.

Ausgangsbasis ist der aktuelle Gebäudewert, alle dazwischenliegenden Jahrgänge stellen den Wert des Gebäudes im aktuellen Jahr dar - ausgehend vom aktuellen Wert zum Zeitpunkt der Immobilienbewertung. Zeitpunkte der Wertsteigerung durch Sanierungen sind **fett** dargestellt und werten das Gebäude in diesem Jahr entsprechend dem Umfang der Sanierung auf.

Äußere Einflüsse wie z.B. Inflation oder etwaige Währungsumstellungen sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Alter	Jahr	Wertentwicklung	Zeitwert (= % v. Neuwert)	Anmerkungen
1	2016	+100,00% / +2.163.397 €	€ 2.163.397 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	2017	-1,49% / -32.316 €	€ 2.131.081 (=98,506%)	
3	2018	-1,48% / -32.045 €	€ 2.099.036 (=97,025%)	
4	2019	-1,47% / -31.775 €	€ 2.067.261 (=95,556%)	
5	2020	-1,46% / -31.504 €	€ 2.035.757 (=94,100%)	
6	2021	-1,44% / -31.234 €	€ 2.004.523 (=92,656%)	
Zeitwert zum Stichtag			€ 2.004.523,00	

Anmerkungen:

Bitte beachten Sie, dass die Werte in der Tabelle gerundet sind und in den einzelnen Berechnungsschritten minimale Abweichungen möglich sind, welche sich auf das Endergebnis jedoch nicht signifikant auswirken.

2.8) Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen alle zur Liegenschaft bzw. zum Liegenschaftsanteil (bei Wohnungen) gehörenden Anlagen wie bspw. Einfriedungen, Gartentore, Garage, Carport, Einfahrtsstraßen, Gartengestaltungen, Pool usw. welche sich außerhalb des Wohngebäudes befinden.

PKW-Stellplätze:

Aussenstellplatz	667,00 m ²	EUR	105.383,00
= Zeitwert der PKW-Stellplätze		EUR	105.383,00

Nebengebäude:

Veranstaltungssaal	Bewertungsjahr: 2021 Baujahr: 2018 Reelles Alter: 3 Jahre Methode zur Altersabwertung: Linear Nutzungsdauer: 80 Jahre Abwertung: -3,75% Sanierung: keine	EUR	994.535,00
= Zeitwert der Nebengebäude		EUR	994.535,00

Sonstige Außenanlagen:

Swimmingpool	Salzwasseranlage, Wärmepumpe,	EUR	50.000,00
Parkanlagen/Grünanlagen		EUR	80.000,00
Wasserversorgung	Pießling Ursprung	EUR	100.000,00
Einfahrtstor		EUR	5.000,00
E-Ladestationen		EUR	3.000,00
= Zeitwert der sonstigen Außenanlagen		EUR	238.000,00
Summe aller Außenanlagen		EUR	1.337.918,00

3) Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert einer Liegenschaft beschreibt die Summe aus Bodenwert sowie dem Bauwert vorhandener Gebäude nach Alterswertminderung und dem Bauwert bzw. Zeitwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung von Wertminderungen und Werterhöhungen.
Aus dem Sachwert wird in weiterer Folge der Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft abgeleitet.

Bodenwert (gebunden)	EUR	1.243.944,00
Bauwert Gebäude	EUR	2.205.604,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	1.337.918,00
Sachwert der Liegenschaft	EUR	4.787.466,00

4) Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ist der Wert, der vor Berechnung allfälliger Rechte & Lasten und vor Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation errechnet wurde.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	4.787.466,00
---------------------------------	------------	---------------------

5) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert bezeichnet den Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag und ist der Wert, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	4.787.466,00
---------------------------------	------------	---------------------

Verkehrswert gerundet	EUR 4.787.000,00
------------------------------	-------------------------

Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 12.05.2021 erstellt von:

UNO Immobilien
Mag. Franz Neubauer
Kirchengasse 1
4061 Pasching

franz.neubauer@uno-immobilien.at
www.uno-immobilien.at

Mikrolage der Liegenschaft



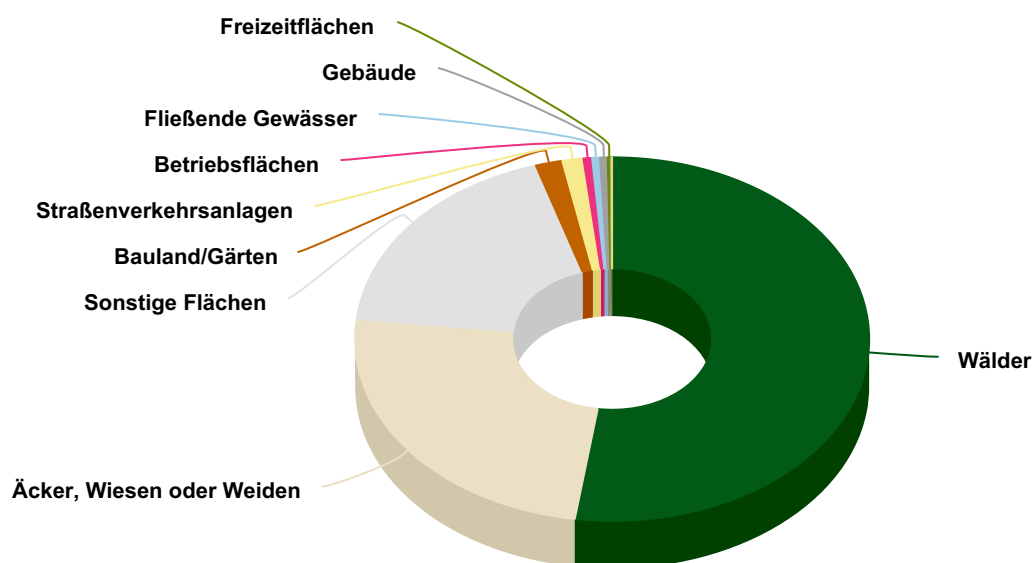
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Statistische Daten zur Katastralgemeinde

Flächenaufteilung KG "Rossleithen"

KG Nr: 49408



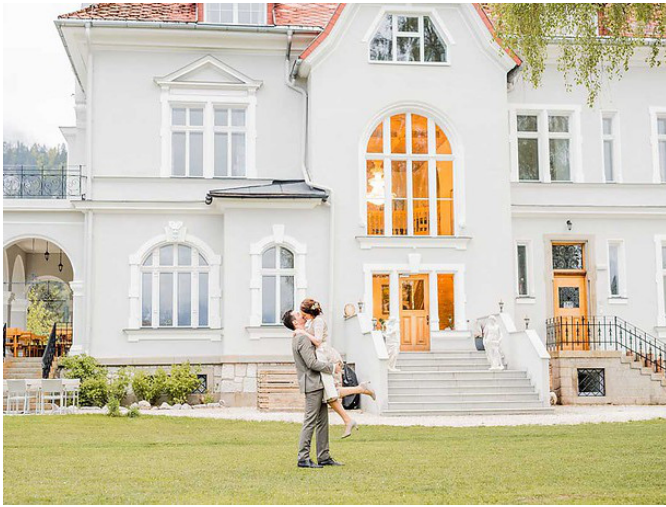
Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Flächenanteil
Wälder	-	9,491 km ²	52,33%
Äcker, Wiesen oder Weiden	-	4,434 km ²	24,45%
Sonstige Flächen	-	3,342 km ²	18,42%
Bauland/Gärten	354	0,307 km ²	1,69%
Straßenverkehrsanlagen	-	0,239 km ²	1,32%
Betriebsflächen	79	0,098 km ²	0,54%
Fließende Gewässer	12	0,089 km ²	0,49%
Gebäude	482	0,088 km ²	0,49%
Freizeitflächen	15	0,032 km ²	0,18%
Stehende Gewässer	3	0,009 km ²	0,05%
Öffentl. Parkplätze	9	0,008 km ²	0,04%
Friedhöfe	-	-	-
Halden/Deponien/Abbaustellen	-	-	-
Schienenverkehrsanlagen	-	-	-
Feuchtgebiete	-	-	-
Gewässerrandflächen	-	-	-
Fläche gesamt		18,137 km²	

Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)

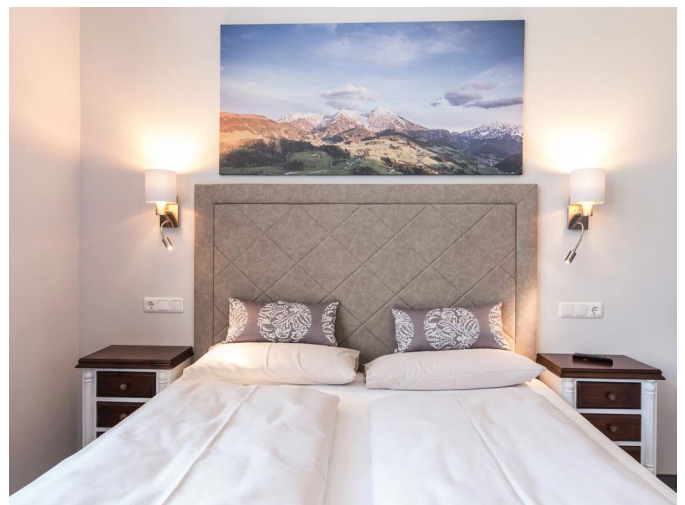
Bilder der Liegenschaft



Bilder der Liegenschaft



Bilder der Liegenschaft



Pläne der Liegenschaft



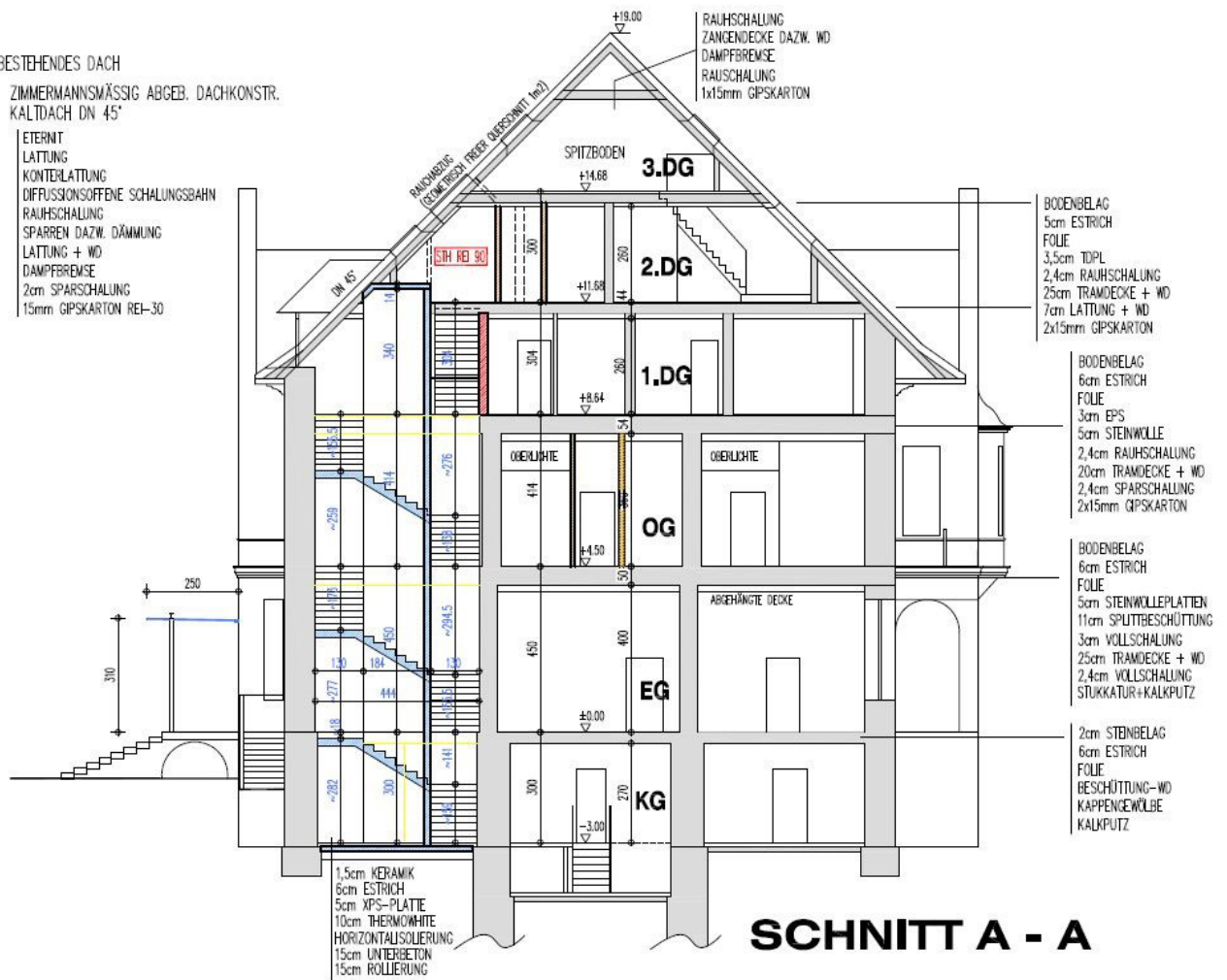
NORDOSTANSICHT

Pläne der Liegenschaft

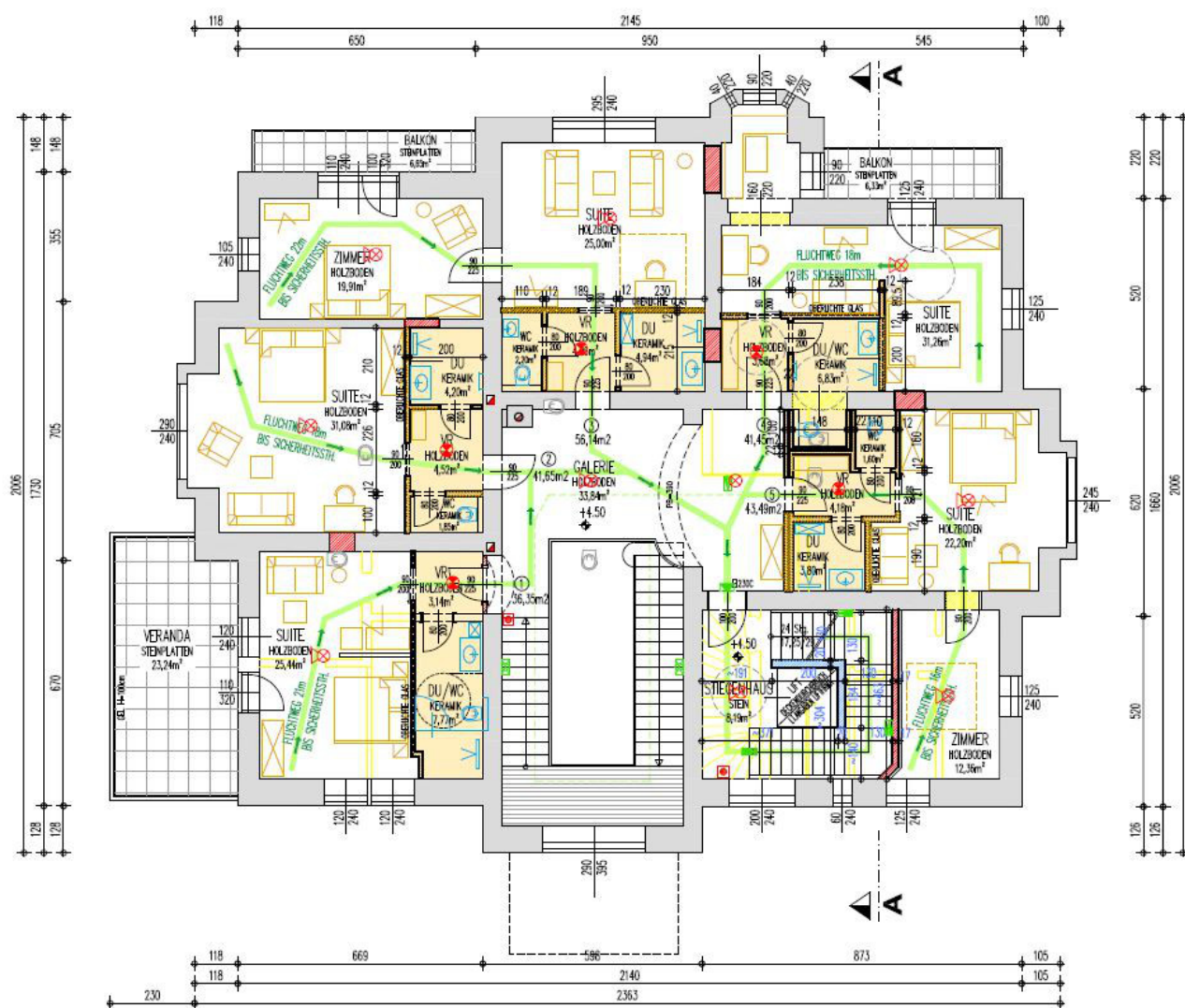
AUFBAU BESTEHENDES DACH

ZIMMERMANNSMÄSSIG ABGEB. DACHKONSTR.
KALTDACH DN 45°

ETERMIT
LATTUNG
KONTERLATTUNG
DIFFUSIONSOFFENE SCHALUNGSBAHN
RAUHSCHALUNG
SPARREN DAZW. DÄMMUNG
LATTUNG + WD
DAMPFBREMSE
2cm SPARSCHALUNG
15mm GIPSKARTON REI-30



Pläne der Liegenschaft



OBERGESCHOSS

NFL: 261,96m²

ABGEHÄNGTE DECKE FÜR WECH. ABLUFT NASSRÄUME

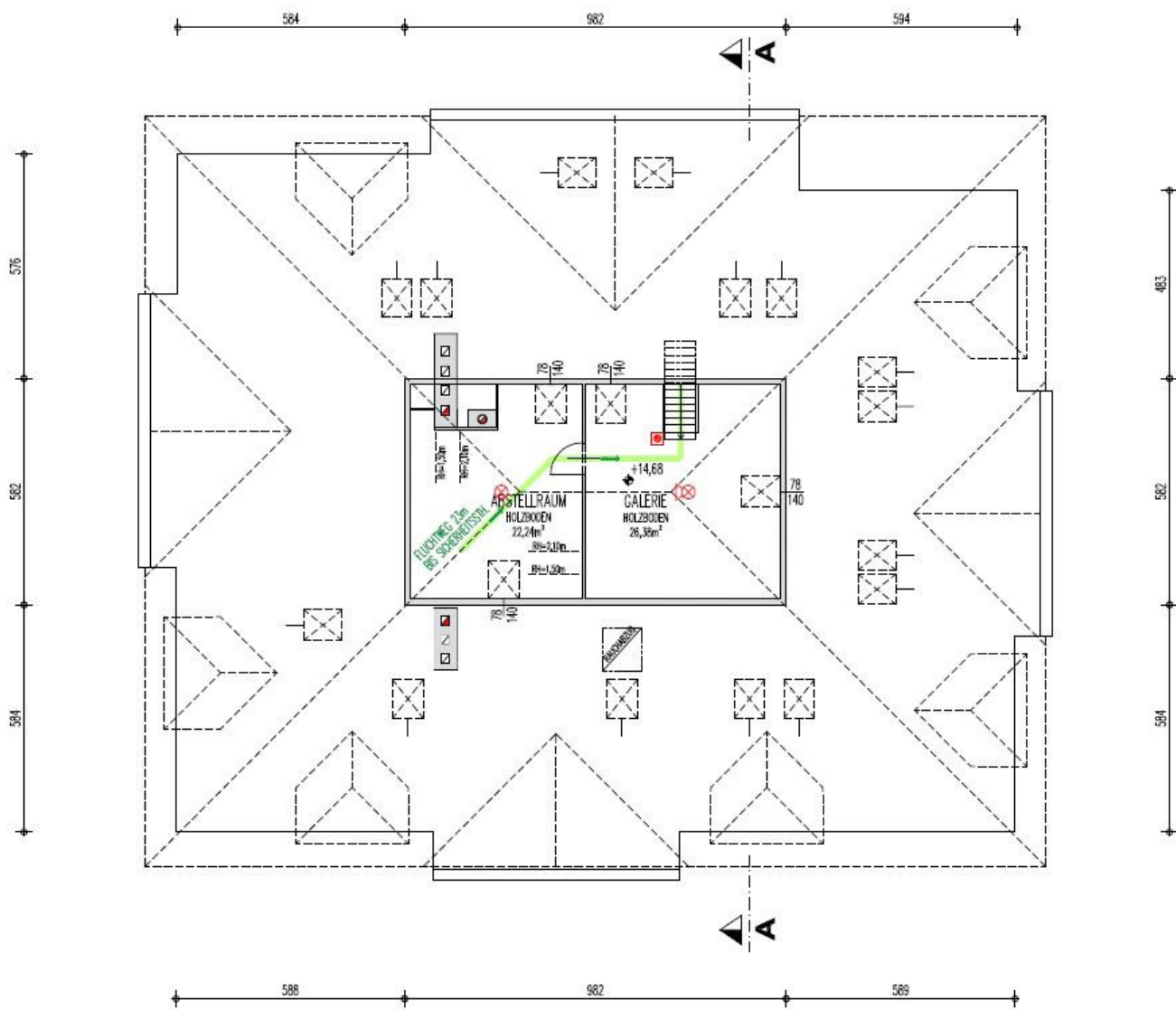
Liegenschaft: Roßleithen 31, 4575 Roßleithen



Liegenschaft: Roßleithen 31, 4575 Roßleithen

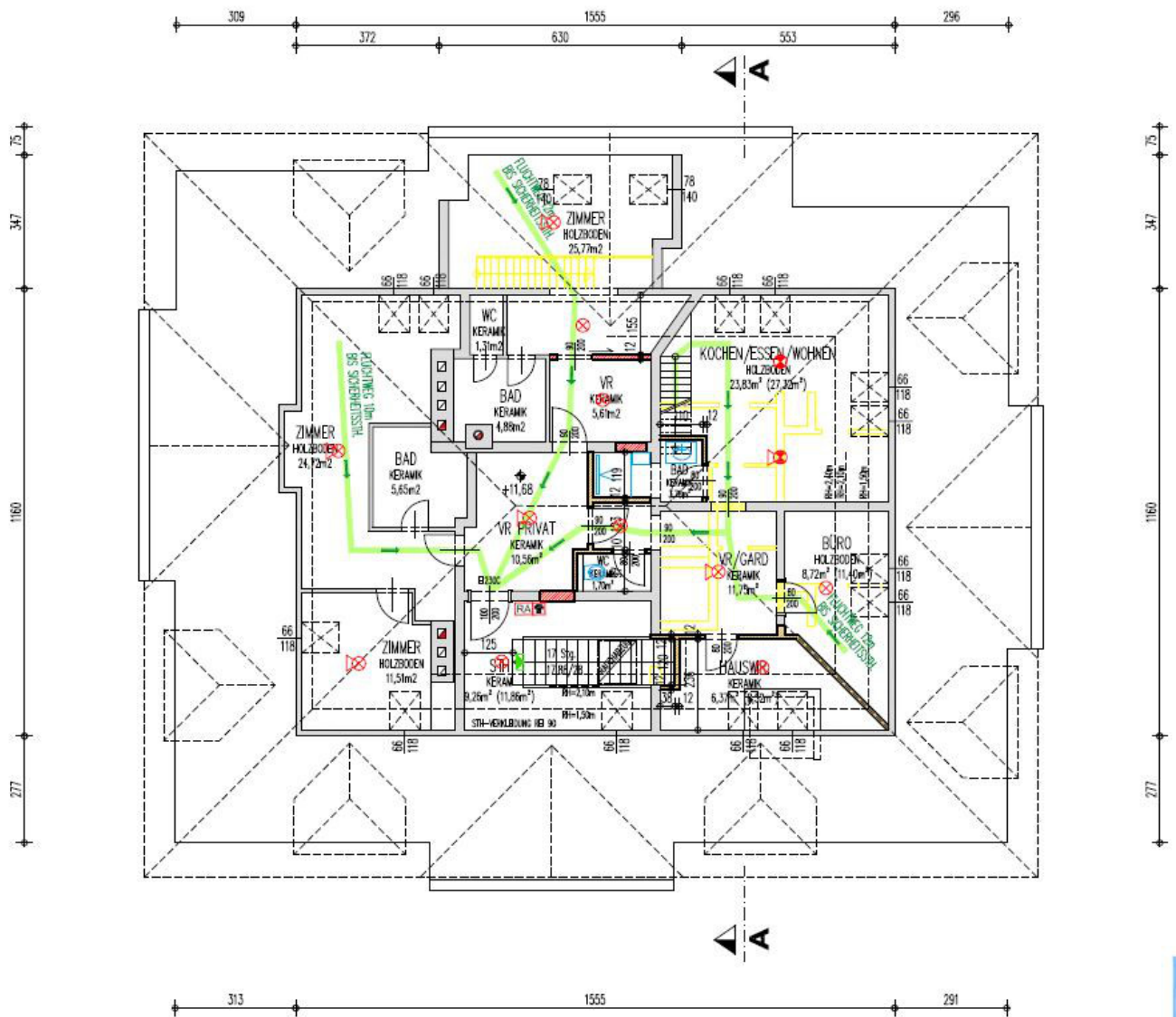


Pläne der Liegenschaft



DACHGESCHOSS 3 NFL: 48,62m² PRIVATNUTZUNG

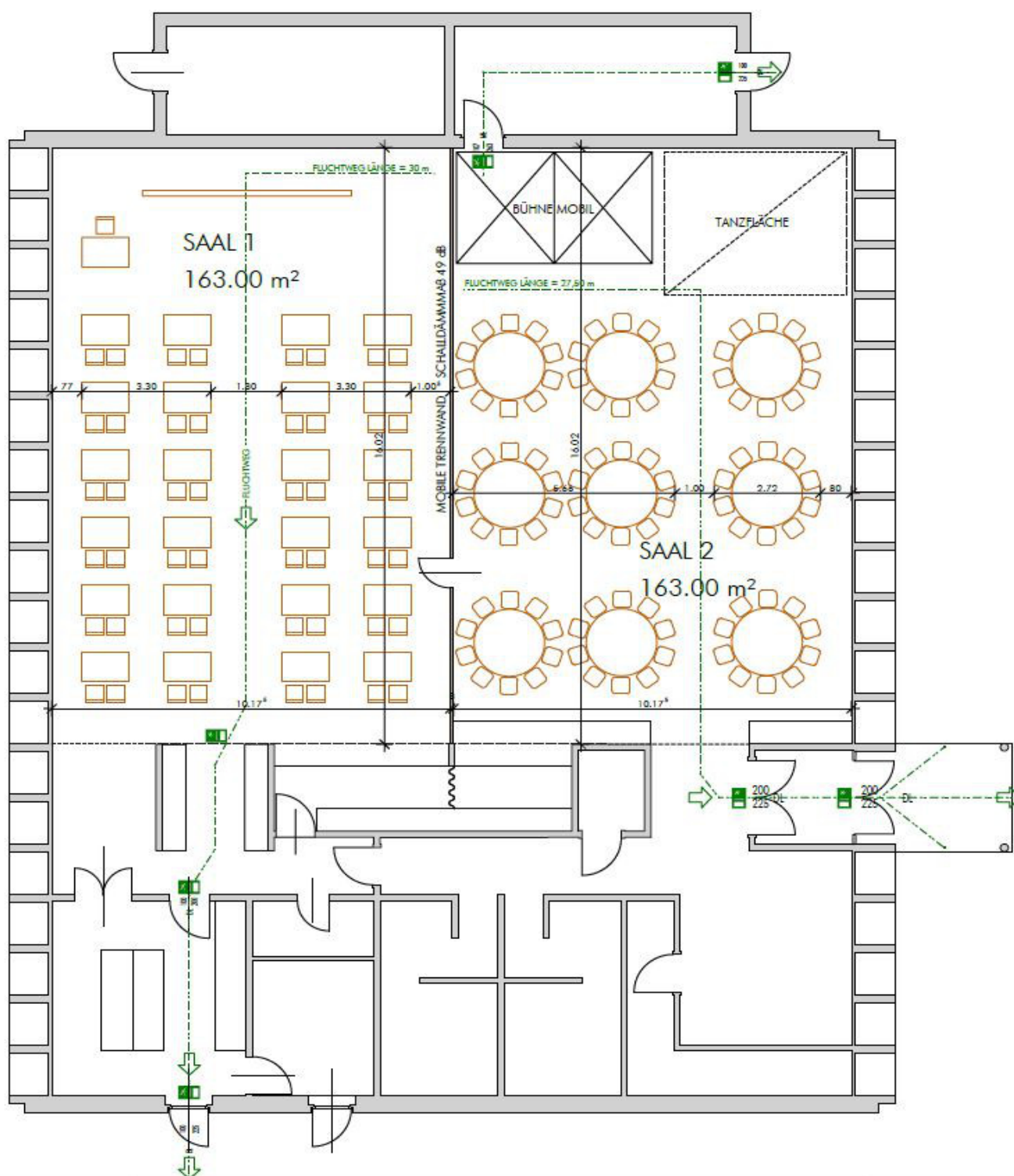
Pläne der Liegenschaft



DACHGESCHOSS 2 NFL: 155,42m² PRIVATNUTZUNG



Pläne der Liegenschaft



Pläne der Liegenschaft



südostansicht

1 : 100