

Mag. Klaus Plattner
Immobilientreuhänder
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Tel. und Fax +43/(0)512/37 89 59 Mobil +43/(0)664/4521 699
Nikodemweg 15 A-6020 Innsbruck
plattner.imp@a1.net

GUTACHTEN 19 S 11/17 s LG Innsbruck

betreffend die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 232, KG 81126 Reith unter den in Abstimmung mit dem Insolvenzverfahren getätigten Prämissen



Liegenschaftsadresse

Gschwandtkopf 12
A-6103 Reith b. Seefeld

Auftraggeber

RA Dr. Stephan Kasseroler als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren 19 S 11/17s, LG Innsbruck über das Vermögen der Woods on Top GmbH in Liqu.

Stichtag

18.12.2017

Abstimmungstermin zwischen dem Insolvenzverwalter RA Dr. Stephan Kasseroler und dem Sachverständigen

I. ALLGEMEINES

1. Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber für die Verkehrswertermittlung ist RA Dr. Stephan Kasseroler als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren 19 S 11/17s, LG Innsbruck über das Vermögen der Woods on Top GmbH in Liqu.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Zuge des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Woods on Top GmbH, Anton-Melzer-Straße 7/I in 6020 Innsbruck.

2. Vorbemerkung

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann (Definition laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 Abs. 2). Die besonderen Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 (3) LBG).

Angemerkt ist, dass für die Erzielung des ermittelten Verkehrswertes **noch Voraussetzungen zu schaffen sind**, welche zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung noch nicht vorliegen und erst unter Mitwirkung des potentiellen Erwerbers geschaffen werden können.

Dies betrifft insbesondere die für einen wirtschaftlichen Betrieb des Tourismusbetriebes notwendige Umwidmung und Herstellung eines konsensmäßigen Bau- und gewerberechtlichen Zustandes. In Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter wurden **diese Bedingungen als erfüllt für die Bewertung** vorausgesetzt. **Aufwendungen die für die Erlangung des der Bewertung zugrunde gelegten Zustandes sind wertmindernd in Abzug zu bringen.**

Die Bewertung erfolgt wie bei Tourismusbetrieben üblich in betriebsbereitem Zustand, somit inklusive betriebsnotwendigem Zubehör. Abgabenrückstände und Gebühren welche eventuell unberichtigt aushaften und auf den Erwerber übergehen sind bei der Verkehrswertermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt.

3. Stichtag und Lokalaugenschein

Stichtag für das Gutachten ist der 18.12.2017, das ist der Abstimmungstermin zwischen dem Insolvenzverwalter RA Dr. Stephan Kasseroler und dem Sachverständigen.

Die umfangreiche Besichtigung des Objektes fand am 23.03.2017 im Beisein von Herrn RA Dr. Stephan Kasseroler und Frau RAA MMag. Andrea Födisch statt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft konnte frei besichtigt werden, sodass eine uneingeschränkte und umfassende Befundaufnahme ermöglicht wurde. Im Zuge des Lokalaugenscheins wurde auch die in der Beilage ersichtliche Bilddokumentation erstellt.

4. Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt sich fremd zum Auftraggeber und gibt in Erinnerung an den abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

5. Besondere Bemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Der Bau- und Erhaltungszustand der Baulichkeiten auf der Liegenschaft wurde vom fertigen Sachverständigen durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

Beim Lokalaugenschein wurden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die ordnungsgemäße Funktion der beschriebenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung wie Leitungen und der gleichen wurde der Bewertung vorausgesetzt. Für eine diesbezügliche detaillierte Einschätzung muss ein Sachverständiger aus diesem Fachgebiet hinzugezogen werden. Ebenso kann keine Aussage zur Einhaltung von Grenzabständen getroffen werden, dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen befugt.

6. Haftung

Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in der Haftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.

7. Umsatzsteuer

Beim ermittelten Verkehrswert versteht sich netto ohne Umsatzsteuer.

8. Grundlagen der Bewertung

Der Gutachter setzt voraus, dass alle ihm übergebenen Unterlagen und die eingeholten Informationen, welche die Grundlage für die Erstellung des Gutachtens bilden, korrekt sind und erklärt, dass er für diese Informationen keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien werden ins Gutachten aufgenommen und sodann deren Richtigkeit unterstellt.

Etwaige darüberhinausgehende unbekannte, nicht augenscheinliche und nicht mitgeteilte Gegebenheiten konnten nicht berücksichtigt werden (z.B. nicht aus dem Grundbuchsauszug ersichtliche, etwaige dennoch erworbene Lasten etc.). Der unterfertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

9. Unterlagen der Bewertung

Vom unterfertigenden Sachverständigen wurden anlässlich der Befundung folgende Unterlagen erhoben, die angeführten Nummern korrespondieren mit der elektronischen Bezeichnung der Dokumente in der Beilage.

1. Auftragserteilung durch Herrn RA Dr. Stephan Kasseroler
2. Privatrechtliche Stellungnahme des Sachverständigen MMag. Dr. Philipp Hagele zur betriebswirtschaftlichen Auswirkung bei einer Erhöhung der Bettenkapazität des Hotels auf 26 Betten und Führung eines öffentlichen Restaurants für den Skibetrieb
3. Aktenvermerk des Insolvenzverwalters vom 15.05.2017 hinsichtlich eines Gesprächs mit Bürgermeister Hiltpolt über eine unter Umständen mögliche Ausgleichszahlung für noch nachzuweisende PKW-Stellplätze

4. Anregung des Insolvenzverwalters an die Gemeinde Reith b. Seefeld vom 15.05.2017 den Flächenwidmungsplan der Liegenschaft so zu ändern, dass sodann anstelle der derzeit 12 Gästebetten insgesamt 26 Gästebetten genehmigt werden
 5. Bewertungsgutachten des Sachverständigen Ing. Rudolf Köck betreffend die Bewertung der beweglichen und teilbeweglichen Güter der Firma Woods on Top in liqu.
 6. Baubewilligung der Gemeinde Reith b. Seefeld vom 02.02.2015
 7. Baubewilligung der Gemeinde Reith b. Seefeld vom 22.10.2015 (Erweiterung)
 8. Erklärung der Whalps GmbH, dass der Gaststättenbetrieb (Ötzhütte) aufrecht erhalten bleibt und der Whalps GmbH die eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit zur Liegenschaft bekannt ist
 9. Vereinbarung der Whalps GmbH und der Gemeinde Reith b. Seefeld betreffend die Ausübung der Dienstbarkeit pönalisiert für den Fall des Zuwiderhandelns mit einer Pönale in Höhe von 50.000,00 Euro pro Anlassfall
 10. Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck vom 01.06.2016 (Gewerbereferat) bei der aufgrund fehlender Unterlagen keine entsprechende gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Betriebsanlage erteilt werden konnte
 11. Vereinbarung Skilift Seefeld Reith Ges mbH & Co KG vom 02.10.2014 hinsichtlich eines Parkplatzes und der Ausübung der Dienstbarkeit
 12. Gestattungsvereinbarung für Lokal-Rundfunk und Funkstandort vom 19.08.2015
 13. Dienstbarkeitsvertrag vom 09.03.2009 samt ergänzender Vereinbarung vom 03.06.2009
 14. Vereinbarung hinsichtlich der Nutzung von Abstellplätzen auf jederzeitigen Widerruf vom 15.01.2015
 15. Lageplan mit geplanten Maßnahmen der Neuerrichtung einer kuppelbaren 6er Sesselbahn Gschwandtkopf-Reith
 16. Jahresabschlüsse Woods on Top GmbH 2014 und 2014/2015
 17. Aktualisierter Bestandplan vom Architekturbüro K-Stil GmbH
 18. Tauschvertrag Urkunde TZ 14130/11
 19. Urkunde TZ 231/69
 20. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag Urkunde TZ 1166/90 samt Nachtrag
 21. Vertrag hinsichtlich einer Senderstation TZ 3616/79
 22. Dienstbarkeitsvertrag TZ 12085/94
 23. Dienstbarkeitsvertrag TZ 11285/2004
 24. Musterschutzvereinbarung
 25. Imageprospekt und Preisliste Sir Henry
- Nicht erhoben werden konnte die Urkunde 7485/1968 (war im Grundbuch nicht erhebbar)

Anmerkung:

Die Whalps GmbH war die Vorgängerin der Woods on Top GmbH

10. Hinweis gemäß ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert im Einzelfall nicht jederzeit, insbesondere kurzfristig und unabhängig der äußeren Umstände - am Markt realisierbar ist.

II. BEFUND

1. Allgemein

Bewertungsgegenständlich ist die Liegenschaft EZ 232, KG 81126 Reith. Dieser sind die Grundstücke Gst.-Nr. 471/3 im Ausmaß von 6.095 m² und Gst.-Nr. 471/9 im Ausmaß von 2.042 m² inne liegend. Das Grundstück Gst.-Nr. 471/9 ist laut aktuellem Flächenwidmungsplan als Sonderfläche Bergrestaurant mit Betriebswohnung – Personalzimmer und 12 Gästebetten § 43.1 a ausgewiesen. Das Grundstück Gst.-Nr. 471/3 dient als Arrondierungsfläche und ist teils als Freiland bzw. teils SWg (Sonderfläche Wildgehege) gewidmet.

Die Liegenschaft befindet sich auf einer Seehöhe von circa 1.500 m im Ski- und Wandergebiet Gschwandtkopf unweit der Bergstation.

Mit Bescheid vom 02.02.2015 wurde auf Grundstück Gst.-Nr. 471/9 die Baubewilligung für den Um- und Zubau bei dem bestehenden Gastronomiebetrieb Ötzihütte genehmigt. Mit Bescheid vom 22.10.2015 wurden Änderungen bei den Grundrissen und in den Ansichten vorgenommen.

Das hochwertig ausgestattete Suitenhotel bietet zum Stichtag fünf großzügige Gästesuiten, zwei Gästeappartements, einen großen Spa- und Wellnessbereich mit Infinity-Pool sowie ein Restaurant. Für das Personal bestehen fünf Personalzimmer.

Der Betrieb wurde im Dezember 2015 aufgenommen und wurde bis Juli 2016 von Suitenhotel mit Wellnessbereich betrieben (von einer vom Grundeigentümer unterschiedlichen Betreibergesellschaft).

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist folgendes Konzept vorgesehen bzw. genehmigbar (wie in der Folge näher dargestellt sind zum Bewertungsstichtag nicht alle Bewilligungen vorhanden).

Demnach wurde der Tourismusbetrieb in folgendem Umfang genehmigt:

- Vier Appartements mit insgesamt 12 Betten
- Fünf Personalzimmer
- Zwei Personalwohnungen
- Eine Betreiberwohnung
- Ein – auch öffentlicher – Gastronomiebereich und die erforderlichen Nebenräume

Zufahrt

Die Zufahrt zum Objekt ist durch umfangreiche Dienstbarkeitsverträge und Nebenvereinbarungen umfassend geregelt, kann jedoch wie folgt zusammengefasst werden:

- Es besteht nur eine eingeschränkte Zufahrt auf einem Forstweg von der Gemeinde Reith, Ortsteil Auland zur Liegenschaft
- Während der Wintermonate kann die Forststraße als Rodelbahn genutzt werden und darf während der Betriebszeiten nicht befahren werden. Auch verlaufen die letzten 300m vor dem Objekt über die Skipiste. Der Forstweg kann nur mit entsprechender Winterausrüstung befahren werden, es erfolgt kein Winterdienst und es kann somit nur von einer eingeschränkten Nutzung ausgegangen werden.
- Weiters ist eine direkte **Zufahrt der Hotelgäste zum Objekt nicht möglich**, diese können ausnahmslos mit einem Shuttledienst befördert werden. Die Beförderung sonstiger Personen ist untersagt, auch ist zur Sicherheit eine Signalanlage auf den Fahrzeugen zu installieren.

- Im Bescheid vom 22.10.2015 sind 10 PKW-Abstellplätze nachzuweisen. Diese sind im Ortsteil Auland nachgewiesen worden, stehen aber nicht mehr zur Verfügung (im Falle einer Erhöhung der Bettenzahl könnte es auch hier zu einer Erhöhung der Stellplätze kommen).

Für das Restaurant verpflichtete man sich mehrfach vor Projektrealisierung, dass der Restaurantbetrieb der ehemaligen Ötzi-Hütte erhalten bleibt (z. Bsp. Vereinbarung mit der Gemeinde Reith vom September, Beilage Nr. 8). Der Tourismusbetrieb wurde im Dezember 2015 aufgenommen und wurde bis Juli 2016 geführt, derzeit ist der Betrieb stillgelegt.

Für den Betrieb gab und gibt es aufgrund fehlender Unterlagen bisher **keine Betriebsanlagengenehmigung, ebenso wenig ist eine Kollaudierung vorhanden, wobei auch Änderungen bei der Bauausführung nachträglich noch nicht genehmigt sind.**

Sowohl über die Eigentümergesellschaft als auch über die Betreibergesellschaft wurde ein Insolvenzverfahren eröffnet.

Zur wirtschaftlichen Führung des Betriebes wird durch den Insolvenzverwalter eine Erhöhung der Bettenzahl auf 26 Betten angestrebt. Hierfür ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes notwendig, wobei die zuständige Behörde hierfür eine Beurteilung der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen einer Erhöhung der Bettenkapazität auf 26 Betten und der Führung eines öffentlichen Restaurants für den Skibetrieb eingefordert hat welche vom Sachverständigen MMag. Dr. Philipp Hagele erstellt wurde.

Grundsätzlich gibt es laut Auskunft des Insolvenzverwalters Indikationen, dass man sich bezüglich dieser Erhöhung dieser Bettenanzahl zur Erreichung der entsprechend notwendigen Wirtschaftlichkeit durchaus Gesprächsbereit zeigt, jedoch die weiteren Schritte erst in Abstimmung mit einem namentlich bekannten, potentiellen Erwerber setzen wird.

Für die Bewertung wird somit von einem derzeit noch nicht bestehenden Soll-Zustand ausgegangen, der sich wie folgt darstellt:

- Erlassung eines neuen Flächenwidmungsplanes welcher folgende Einheiten ermöglicht (die Einheiten sind in Natura bereits vorhanden und müssten nicht neu hergestellt werden)

○ 4 Appartements à 2 Zimmer mit je einem Doppelbett	16 Betten
○ 1 Betreiberwohnung mit 3 Zimmern mit je einem Doppelbett	6 Betten
○ 2 Kleinwohnungen mit je einem Zimmer mit Doppelbett	4 Betten

 Es soll somit eine Bettenkapazität von **26 Betten** erreicht werden
- Weiters ist die bau- und gewerberechtliche Konsensmäßigkeit herzustellen, auch die Parkplatzsituation ist zu lösen. Zur Parkplatzsituation ist festzuhalten, dass im Bescheid vom 22.10.2015 zehn Parkplätze vorgeschrieben wurden welche derzeit nicht mehr verfügbar sind. Ob durch die Erhöhung der Bettenkapazität diese Zahl erhöht wird, kann nicht vorausgesagt werden.
- Die Gemeinde könnte sich nach vorerst rein informeller Aussage des Bürgermeisters vorstellen, eine Ausgleichsverordnung zu erlassen, wobei dann bei fehlendem Nachweis mit einer Ausgleichszahlung pro Stellplatz von zumindest Euro 10.000,00 zu rechnen ist.
- Auch Änderungen der Auflagen im Bescheid (Feuerpolizei) sind zwar derzeit nicht konkret, aber durch eine Änderung der Flächenwidmung nicht ausgeschlossen.

Die Bewertung erfolgt somit unter der Voraussetzung, dass dieser dargestellte Soll-Zustand bereits erreicht ist. Im jetzigen Zustand wäre seriöser Weise kein Wert ermittelbar, da weder die baurechtlichen noch gewerberechtlichen Voraussetzungen für einen Betrieb vorliegen

und selbst dann eine wirtschaftliche Führung aufgrund der Festlegungen im Flächenwidmungsplan (Beschränkung der Betten auf 12) und durch diverse Vereinbarungen (Betriebspflicht Restaurant) fraglich wäre.

Die Kosten für die konsensmäßige Erlangung des Soll-Zustandes sind vom ermittelten Wert in Abzug zu bringen.

Ansonsten sind folgende Umstände zu berücksichtigen:

- Es gibt ein Seilbahnprojekt welches die Neuerrichtung eines Liftes von Reith auf den Gschwandtkopf vorsieht, durch dieses Projekt ist auch die bewertungsgegenständliche Liegenschaft hinsichtlich der Trassenführung betroffen (siehe Plan, Anlage 15)



- Weiters ist eine Zusammenlegung der Gebiete Rosshütte und Gschwandtkopf in Diskussion. Eine grobe Beeinträchtigung durch diese Projekte ist bei einer Gesamtbetrachtung aus Sicht des Sachverständigen nicht gegeben, zumal diverse Nachteile (z. Bsp. Grundinanspruchnahme) durch die höhere Frequenz und bessere Erreichbarkeit bei weitem ausgeglichen werden.
- Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist auch die Dienstbarkeit einer Sendeanlage für den ORF und eine Gestattungsvereinbarung für Lokal-Rundfunk und Funkstandort eingetragen. Für letztere werden auch Einnahmen generiert und es wurde von beiden Vertragspartnern ein Kündungsverzicht bis ins Jahr 2025 vereinbart.
- Im Baubescheid vom 22.10.2015 ist in der Baubeschreibung (nicht im Spruch) vorgesehen, dass ein Raupen-Quad zu einem Feuerwehrfahrzeug umgebaut wird und dieses für Einsätze 365 Tage im Jahr und dieses der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung steht. Ob dies eine rechtswirksame Auflage ist kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

- Im Dienstbarkeitsvertrag vom 09.03.2003 ist geregelt, dass grundsätzlich der Dienstbarkeitsweg vom Personal der vom Dienstbarkeitsrecht umfassten Betriebe nicht benutzt werden kann bzw. nur bei ausdrücklicher Zustimmung aller übrigen Dienstbarkeitsberechtigten erfolgen darf. Eine solche ist nicht bekannt. Weiters bestehen vertragliche diverse Einschränkungen (z.Bsp. Tonnagebeschränkung 18t).
- Hingewiesen wird, dass es sich bei Marken wie „Sir Henry“ um geschützte Marken handelt. Dies ist im Detail vom Erwerber zu prüfen, aber für einen möglichen Fortbetrieb relevant, auch deshalb, da teilweise Einrichtungsgegenstände mit diesen Labels versehen sind.

2. Grundbuchstand

Die Liegenschaft stellt sich im Grundbuch wie folgt dar, daraus sind folgende dinglichen Rechte und dinglichen Lasten sowie die bürgerlichen Eigentumsverhältnisse zu entnehmen.

REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH GB
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 81126 Reith EINLAGEZAHL 232
 BEZIRKSGERICHT Innsbruck

 Letzte TZ 2090/2017
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
471/3	G	GST-Fläche	* 6095	
		Landw(30)	4947	
		Wald(10)	901	
		Sonst(10)	247	
471/9	G	GST-Fläche	* 2042	
		Bauf.(10)	706	
		Bauf.(20)	199	
		Gärten(10)	1137	Gschwandtkopf 12
GESAMTFLÄCHE			8137	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****
 1 a 7485/1968 Recht der Errichtung eines Fahrweges sowie des Gehens und
 Fahrens auf Gst 4269/2 in EZ 991 GB Telfs für Gst 471/3 471/9
 2 a 231/1969 Recht der Errichtung eines Fahrweges sowie des Gehens und
 Fahrens auf Gst 469/2 in EZ 239 für Gst 471/3 471/9
 5 a 1166/1990 Recht des Gehens gem Pkt VII des Vertrages auf Gst 469/2
 in EZ 239 für Gst 471/3 471/9
 7 a 8119/2009 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 472/1 in EZ 73 Gst 471/1
 in EZ 239 für Gst 471/3 471/9
 b 14130/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 184
 (teilweise)
 8 a 14130/2011 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 471/2 aus EZ 184 und des
 gesamten Gst .163 aus EZ 184 je zu Gst 471/3
 10 a 14130/2011 Tauschvertrag 2011-07-06 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
 471/1 aus EZ 239 zu Gst 471/3
 11 a 14130/2011 Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf
 Gst 471/1 in EZ 239 für Gst 471/3 471/9

12 a 9006/2014 BEV 2278/2013/81 Änderung hins Gst 471/9
13 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Woods On Top GmbH (FN 354048i)
ADR: Anton-Melzer-Straße 7/I, Innsbruck 6020
a 4996/2011 Kaufvertrag 2010-11-05, Urkunde 2010-12-06 Eigentumsrecht

e 9672/2014 Namensänderung
f 5276/2015 Namensänderung
g 1867/2017 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2017-02-17 (LG
Innsbruck, 19 S 11/17s)
***** C *****
1 a 4474/1969
DIENSTBARKEIT
a) des Gehens und Fahrens auf Gst 471/3 471/9,
b) daß das Gelände des Gst 471/3 südlich der Seilbahntrasse
den Benützern der Schiabfahrt zur Verfügung steht,
für Gst 471/1 in EZ 239
4 a 3616/1979
DIENSTBARKEIT der Instandhaltung und des Betriebes einer
Sendestation samt Blitzschutz- und Erdungsanlage, der
Instandhaltung eines Weges, des Gehens und Fahrens und der
Verlegung und des Bestandes einer elektrischen Leitung gem
Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1978-04-06 auf Gst 471/3 471/9
für Österreichischen Rundfunk
18 a 12085/1994
DIENSTBARKEIT der Nutzung gem Pkt II)1)2)
Dienstbarkeitsvertrag 1994-05-16 auf Gst 471/3 471/9 für
Schneider GesmbH & Co KG
Skilift Seefeld-Reith GesmbH
Skilift Seefeld-Reith GesmbH & CoKG
c 14130/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 184 (teilweise)
20 a 11285/2004
DIENSTBARKEIT
- der Verlegung, Erhaltung, Wartung und Durchleitung dreier
Wasserleitungen mit 2 Zoll sowie eines Steuerkabels
- der Verlegung eines Kanals (Hausanschlusskanal) und der
Errichtung einer Abwasserpumpe
- der Errichtung und Wartung einer Druckerhöhungsstation
(Trinkwasser) im Keller des Gebäudes Gschwandtkopf
- des unbehinderten Zugangs und der Benützung des
Kellergebäudes des Hauses Gschwandtkopf
- des Bezuges von elektrischen Strom zum Betrieb der
Druckerhöhungsstation (Trinkwasser) vom Hausanschluss des
bestehenden Gebäudes über einen Subzähler
- der Errichtung, Wartung und des Betriebes eines Hydranten
zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung und der Verlegung,
Wartung und Betriebes der erforderlichen Zuleitung aus dem
Löschwassertank
je gem Pkt III Dienstbarkeitsvertrag 2004-09-29 auf Gst
471/3 471/9 für Gemeinde Reith bei Seefeld
27 a 8119/2009
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller
Art gem Pkt III bis VII Vertrag 2009-06-03 auf Gst 471/3
471/9 für Gst 472/1 in EZ 73 Gst 469/1 in EZ 262 Gst 471/8
in EZ 431 Gst 469/2 471/1 .185 in EZ 239
b 14130/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 184 (teilweise)
32 a 8142/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-07-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2,520.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
b 8142/2015 Kautionsband
33 a 9238/2015 Pfandurkunde 2015-08-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.260.000,--
für Gottfried Wögerbauer geb 1957-06-29

- b 146/2017 VORRANG von LNR 34 (lit b) vor 33
- 34 a 4160/2016
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1.200.000,--
bis 2017-03-22
- b 146/2017 IM RANG 4160/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-04-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 780.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- c 146/2017 VORRANG von LNR 34 (lit b) vor 33
- d 2090/2017 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung eines
weiteren Pfandrechts im Höchstbetrag von EUR 420.000,-- im
Rang dieser Anmerkung für Innorese AG
- 35 a 6270/2016
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 780.000,-- bis
2017-05-09 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b 2090/2017 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung eines
Pfandrechts im Höchstbetrag von EUR 780.000,-- im Rang
dieser Anmerkung für Innorese AG
- 36 gelöscht

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

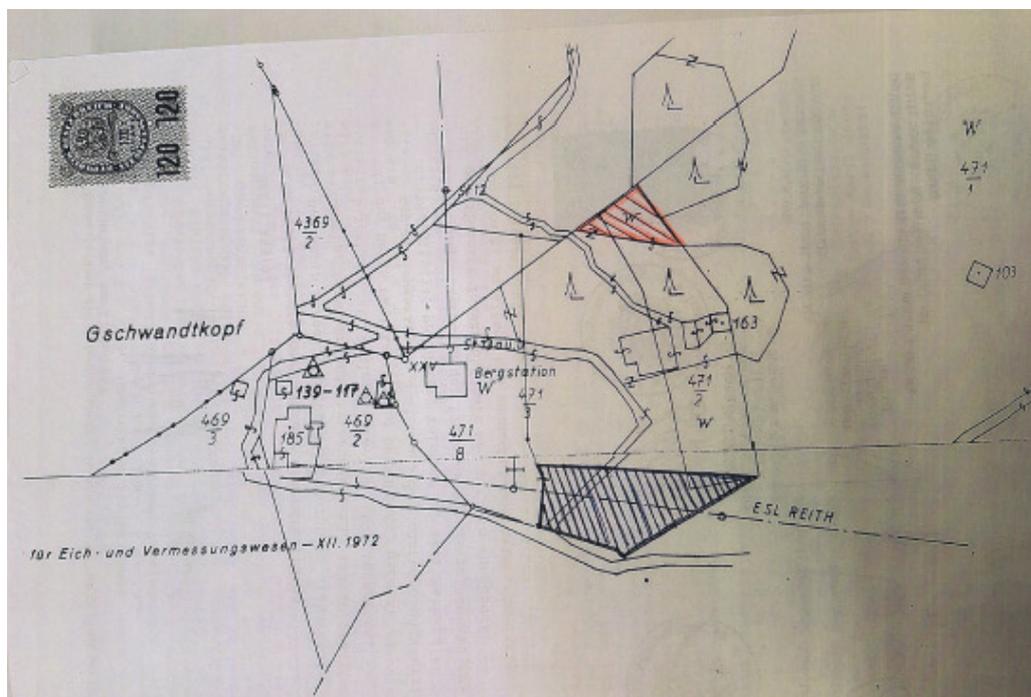
Grundbuch 03.03.2017 11:09:33

Hinweise

Es sind zahlreiche wechselseitige Dienstbarkeiten eingetragen. Es wird auf die umfangreichen Dienstbarkeitsverträge verwiesen, für die Bewertung sind vor allem folgende Regelungen relevant:

- **Zufahrt**
Die Zufahrt zum Objekt ist durch umfangreiche Dienstbarkeitsverträge und Nebenvereinbarungen umfassend geregelt, kann jedoch wie folgt zusammengefasst werden:
 - Es besteht nur eine eingeschränkte Zufahrt auf einem Forstweg von der Gemeinde Reith, Ortsteil Auland zur Liegenschaft
 - Während der Wintermonate kann die Forststraße als Rodelbahn genutzt werden und darf während der Betriebszeiten nicht befahren werden. Auch verlaufen die letzten 300m vor dem Objekt über die Skipiste. Der Forstweg kann nur mit entsprechender Winterausrüstung befahren werden, es erfolgt kein Winterdienst und es kann somit nur von einer eingeschränkten Nutzung ausgegangen werden.
 - Weiters ist eine **direkte Zufahrt der Hotelgäste zum Objekt nicht möglich**, diese können ausnahmslos mit einem Shuttledienst befördert werden. Die Beförderung sonstiger Personen ist untersagt, auch ist zur Sicherheit eine Signalanlage auf den Fahrzeugen zu installieren.
 - Lieferanten, Personal, Gäste und sonstige Besucher sind zur Ausübung der Dienstbarkeiten nicht berechtigt.
 - Handwerker und Professionisten die zur Erhaltung der Baulichkeit benötigt werden dürfen zufahren (Punkt 6, Dienstbarkeitsvertrag Urkunde TZ 1166/90)
- Bei den Geh- und Fahrrechten insbesondere wird auf den Dienstbarkeitsvertrag TZ 1166/90 samt Nachträgen verwiesen.
- Für die Kanal- und Wasserleitung wird auf die Urkunde TZ 11285/2004 verwiesen
- Für die Dienstbarkeiten wird auf die Urkunde TZ 14130/2011 verwiesen

- Dienstbarkeit einer Sendestation zugunsten österr. Rundfunk
Hier geht es um die Errichtung und Betrieb einer Sendeanlage
- Erwähnenswert ist auch eine außerbücherliche Unterlassungspflicht zugunsten der Eigentümer unter anderem von Gst.-Nr. 471/3 (bewertungsgegenständlich) in der sich die Schneider GmbH & Co KG für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichtet auf dem mit Kaufvertrag TZ 1166/90 erworbenen Grundstück keine Gastgewerbekonzession auszuüben, Getränkeautomaten aufzustellen oder einen Liegestuhlverleih zu betreiben (Punkt X., Kauf- und Dienstbarkeitsvereinbarung TZ 1166/90)
- Dienstbarkeit zugunsten der Schneider GmbH & Co KG Skilift Reith GmbH Skilift Reith GmbH und Co KG. Hier wird den Skiliften auf Gst.-Nr. 471/3 laut Dienstbarkeitsplan das Rechte für den Seilbahn- und Skibetrieb eingeräumt (siehe



Neben dem Grundbuchstand wird auf das Seilbahnprojekt, welches die Neuerrichtung eines Liftes von Reith auf den Gschwandkopf vorsieht hingewiesen. Durch dieses Projekt ist auch die bewertungsgegenständliche Liegenschaft hinsichtlich der Trassenführung betroffen. Auch eine Zusammenlegung des Gebietes mit dem Gebiet Rosshütte ist in Diskussion.



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die eingeschränkte und schwierige Zufahrtssituation wertbeeinflussend ist, dies insbesondere durch höhere Logistikkosten. Die sonstigen Dienstbarkeitskosten sind für eine Liegenschaft im Skigebiet nicht unüblich.

Zusätzlich wird auf die außerbüchliche Gestattungsvereinbarung für Lokal-Rundfunk und Funkstandort vom 19.08.2015 verwiesen (siehe Beilage Nr.12).

3. Kommunales Umfeld

Tourismusregion Seefeld¹

Seefeld bildet mit seinen Nachbarorten Leutasch, Reith bei Seefeld, Mösern, Buchen und Scharnitz die Olympiaregion Seefeld.

Nach dem Ersten Weltkrieg nahm in Seefeld der Tourismus seinen Aufschwung, nicht zuletzt durch die nun gute Erreichbarkeit per Bahn aus München. 1964 fanden im bisher vom alpinen Skisport geprägten Seefeld Wettbewerbe in nordischen Disziplinen der Winterolympiade statt, dies wiederholte sich bei den Olympischen Winterspielen 1976 und den Olympischen Jugend-Winterspielen 2012. Im Jahr 1985 war Seefeld der Austragungsort der Nordischen Ski-Weltmeisterschaften, seit 2004 findet der Doppelweltcup der Nordischen Kombination in Seefeld statt. Für 2019 hat die Olympiaregion Seefeld den Zuschlag für die FIS Nordischen Skiweltmeisterschaften erhalten.

In der Olympiaregion Seefeld steht Gästen die größte Dichte an Wellness-Betrieben im Alpenraum zur Verfügung. Über alle Hotelkategorien, von der Pension bis hin zum 5* Superior Hotel wird eine Vielfalt geboten. Zurzeit stehen in Seefeld ca. 8.102 Gästebetten, in der Olympiaregion ca. 15.000 Gästebetten zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Zahlen des Jahres 2016 liegt die Olympiaregion Seefeld auf Platz 7 der nächstgrößten Tourismusverbände Tirols.

¹ Quelle Amt der Tiroler Landesregierung bzw. de.wikipedia.org

Tourismusverband	ÖN TI 2015/16	Rang	ÖN WI 2015/16	Rang	ÖN SO 2016	Rang
Ötztal Tourismus	4.038.556	1	2.862.832	1	1.175.724	2
Innsbruck / Feriendörfer	3.056.368	2	1.425.406	4	1.630.962	1
Paznaun-Ischgl	2.702.867	3	2.248.366	2	454.501	22
Serfaus-Fiss-Ladis	2.510.089	4	1.592.067	3	918.022	9
Erste Ferienregion im Zillertal	2.443.982	5	1.370.210	6	1.073.772	4
Mayrhofen - Hippach	2.318.621	6	1.396.722	5	921.899	8
Olympiaregion Seefeld	2.035.193	7	988.588	10	1.046.605	5
Osttirol	2.028.536	8	879.213	13	1.149.323	3
Wilder Kaiser	2.028.207	9	1.026.963	9	1.001.244	6
Stubai Tirol	1.821.500	10	1.096.658	8	724.842	11
Kitzbüheler Alpen - Brixental	1.628.026	11	962.688	11	665.338	13
Tiroler Zugspitz Arena	1.580.847	12	817.048	16	763.799	10
Achensee	1.540.693	13	579.397	19	961.296	7
Tiroler Oberland	1.537.374	14	865.423	15	671.951	12
St. Anton am Arlberg	1.531.444	15	1.238.028	7	293.416	28

Das Seefelder Plateau erhält bei Nordanströmung im Winter sehr viel Neuschnee daher, gilt die Region als äußerst schneesicher.

Die beiden Alpinskigebiete Seefelds werden durch einen kostenlosen Skibus verbunden. Die im Nordosten an Seefelder Joch und Härmelekopf gelegenen Pisten werden durch die Bergbahnen Rosshütte Seefeld-Tirol-Reith AG (Hauptaktionär: Gemeinde Seefeld) mit insgesamt neun Liften erschlossen, der südlich von Seefeld liegende Gschwandtkopf durch privat betriebene Lifte. Diese Skigebiete sind aufgrund der Beschneidung größtenteils schneeunabhängig. Am Nordwesthang des Gschwandtkopf befindet sich außerdem die Toni-Seelos-Olympiaschanze.

Viele Gäste kommen selbst im Winter nicht ausschließlich zum Skifahren/Langlaufen in die Region, sondern auch wegen des großen Angebots abseits der Pisten: Pferdeschlittenfahrten, Eisstockschießen, Schlittschuhfahren, Schneeschuhwandern, Rodeln, Snowfun-Sportarten (Snowrafting), großes Erlebnisbad (Olympia- und Kongresszentrum) mit Innen- und Außenpool, 140-m-Wildwasser- und 110-m-SilverStar-Familienrutsche und einem großzügigen Saunenbereiche. Über 140 km Wanderwege werden im Winter präpariert, das Sommernetz umfasst über 650 km, über 266 km Routen für Laufen und Nordic Walking stehen den Sportbegeistern in der warmen Jahreszeit offen, Winter Routen sind 70 km verfügbar. Ausgehend vom Kurpark führt ein gesteinskundlicher Lehrpfad durch das Hermannstal, der durch die Eiszeitgletscher abgelagerte Findlinge aus der Region vorstellt und deren Herkunft beschreibt.

Weiters verfügt die Region über ein Fitness-Studio, einen Beachvolleyballplatz, eine Biathlonanlage (auch Sommerbiathlon möglich), eine öffentliche Bibliothek, einen Campingplatz, ein Spielcasino, drei Discotheken, zwei Golfanlagen (Golfacademy Seefeld, 9 Loch, und die Panoramagolfanlage Seefeld am Geigenbühel – ein 18 Loch-Platz liegt in Wildmoos (Telfs)), ein Kino, drei Kneippanlagen, zwei Minigolfanlagen, ein Yogazentrum, zwei Reithallen, eine Tennishalle mit acht Plätzen sowie sechs Sandplätze beim Tennisclub Seefeld und weitere neben der Tennishalle. Seit 2011 gibt es eine asphaltierte Rollskistrecke mit der Möglichkeit zum Rollskibiathlon.

Seefeld ist einer der wenigen österreichischen Urlaubsorte mit einer ausgeglichenen Winter- und Sommersaison (rund 596.000 Übernachtungen in Sommersaison 2017, rund 515.000 Übernachtungen in Wintersaison 2017). Der Ort ist Mitglied bei Best of the Alps. In dieser Vereinigung haben sich qualitativ führende Ferienorte des Alpenraums (Deutschland, Österreich, Schweiz, Italien, Frankreich) zusammengeschlossen. In Österreich gehören noch Lech/Zürs, Kitzbühel und St. Anton diesem Zusammenschluss an.

Die 279 km Loipen der Olympiaregion Seefeld gelten als das Skilanglauf-Mekka in Europa. Für Klassik stehen 154 km und für Skating 125 km Loipen zur Verfügung. Das Langlaufgebiet befindet sich in einer Höhenlage zwischen 1.180 m und 1.550 m, der Schwierigkeitsgrad reicht von leicht bis schwer. Es gibt eine 3 km lange Nachtloipe zwischen Seefeld und Mösern.

Seefeld war nach Leutasch eine der ersten Gemeinden, die eine Loipengebühr eingeführt haben.

Internationale Bekanntheit erlangte Seefeld als Austragungsort der nordischen Skidisziplinen der Olympischen Winterspiele in Innsbruck (1964 und 1976). Neun Jahre später, nach den zweiten Olympischen Winterspielen, fand die Nordische Skiweltmeisterschaft 1985 in Seefeld statt. Der in der Snowboardszene sehr bekannte Air & Style Snowboard Contests wurde in den Jahren 2000 - 2004 in Seefeld ausgetragen. Im Dezember 2011 fand zum neunten Mal in Folge der FIS-Weltcup der Nordischen Kombination statt. Bei den im Jänner 2012 erstmals ausgetragenen Olympischen Jugend-Winterspielen wurden die Sportarten Biathlon, Skispringen, Langlauf und Nordische Kombination in Seefeld ausgerichtet. Dies machte Seefeld und Innsbruck zum dreimaligen Olympia-Gastgeber. Im Jahr 2019 werden in Seefeld die FIS Nordischen Skiweltmeisterschaften ausgetragen.

		Zeitreihe Nächtigungen - Sommersaison																	
Gemnr	Tourismusverband	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
2720	Seefeld	1.072.340	1.054.886	1.046.671	1.020.522	1.029.499	1.012.750	990.270	981.494	974.570	937.766	963.975	918.623	947.749	971.677	969.878	1.075.312	1.046.605	1.087.764
		Zeitreihe Nächtigungen - Wintersaison																	
Gemnr	Tourismusverband	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
2720	Seefeld	1.115.955	1.145.820	1.108.455	1.052.418	1.038.989	1.089.157	1.026.473	964.548	975.547	954.401	934.372	868.643	884.690	944.950	906.416	926.728	988.588	962.391

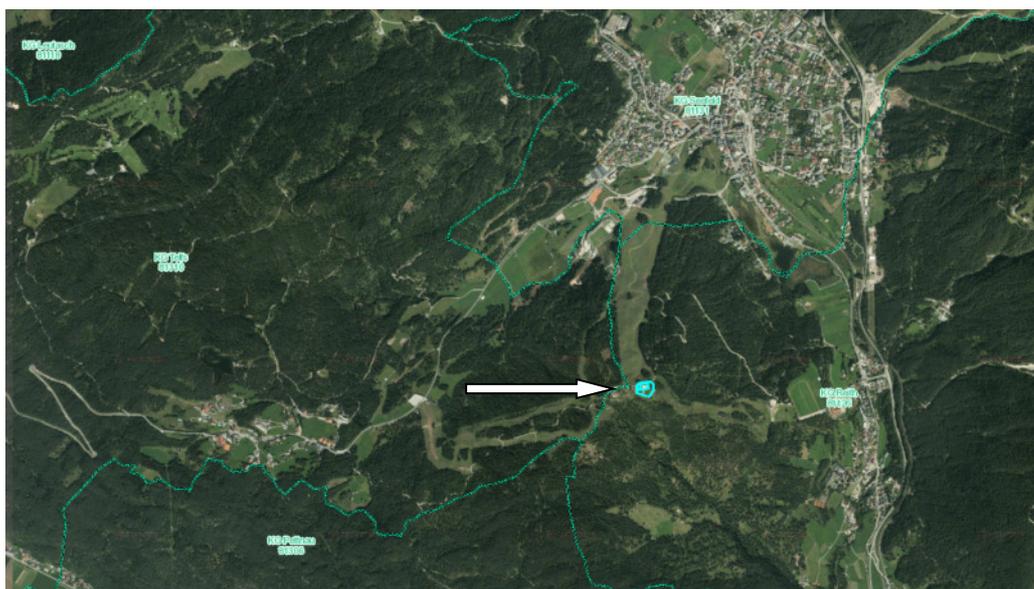
Lagekriterien

Der Standort nahe bei Seefeld bietet insbesondere durch die Austragung der nordischen Ski WM 2019 und den geplanten Liftprojekten zukünftig ein gewisses Wachstumspotential. Generell kann die Lage am Gschwandtkopf als sehr speziell und als Solitär- und Exklusivlage bezeichnet werden wobei dies durchaus im positiven zu sehen ist.

Es ist ein Rückzugsort auf 1500 m Seehöhe ohne öffentliche Zufahrt mit großer Privatsphäre und Exklusivität. Dies vor allem außer den Betriebszeiten des Bergbahnbetriebes.

Zugang/Zufahrt

Es gibt keine öffentliche Zufahrt und die Zufahrt ist wie bereits ausgeführt nur eingeschränkt und nicht für Gäste möglich. Details dazu siehe div. Dienstbarkeitsverträge und Erläuterungen unter Punkt II, 2. des Gutachtens.



Quelle: tiris2018

4. Größe und Konfiguration

Der Liegenschaft EZ 232, KG Reith b. Seefeld liegen die Grundstücke Gst.-Nr. 471/3 und Gst.-Nr. 471/9 inne.

Das Grundstück Gst.-Nr. 471/9 stellt im Wesentlichen den eigentlichen Baukörper dar, beim Grundstück Gst.-Nr. 471/3 handelt es sich um die umgebende Grünfläche.



5. Flächenwidmung und Bebauung

Gemäß dem gültigen Flächenwidmungsplan ist das Grundstück Gst.-Nr. 471/9 als Sonderfläche Bergrestaurant gewidmet. Das Grundstück Gst.-Nr. 471/3 ist im östlichen Teilbereich als Sonderfläche Wildgehege gewidmet, der größte Teil ist jedoch ungewidmet.

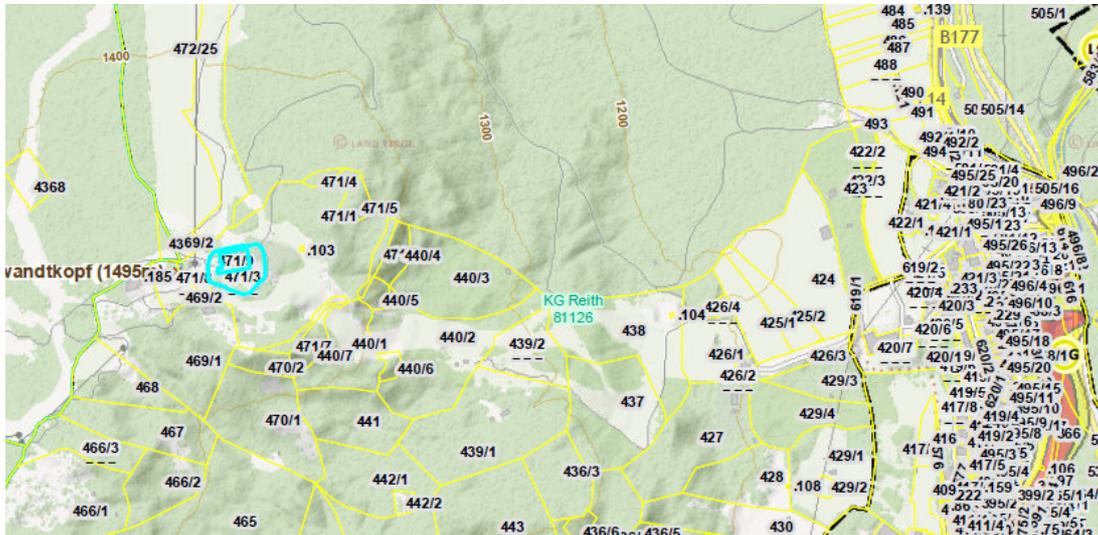


6. Gefahrenzone

Der Gefahrenzonenplan ist ein flächenhaftes Gutachten über die Gefährdungen und soll als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und das Sicherheitswesen dienen. Auf Basis dieser Gefahrenzonenpläne werden die Gefahren und Risiken gemäß den gesetzlichen Bestimmungen dargestellt in verschiedenen Bereichen dargestellt und dient damit auch hier als Grundlage für die Maßnahmenplanung. gTreten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, so haben die Dienststellen den Gefahrenzonenplan diesen geänderten Verhältnissen anzupassen. Dies bedeutet, dass bei Änderungen der Verhältnisse in den Einzugsbereichen eine Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes zu erfolgen hat.

- die Rote Gefahrenzone umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist;
- die Gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist; In den Gefahrenzonenkarten erfolgt eine nachvollziehbare Abgrenzung der Gefahrenzonen innerhalb des "Raumrelevanten Bereiches" aufgrund definierter Kriterien gegliedert in Bemessungsereignis und häufiges Ereignis. In der Gelben Gefahrenzone ist die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke beeinträchtigt. Eine Bebauung ist hier nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich.
- Die Blauen Vorbehaltsbereiche sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktionen dieser Maßnahmen benötigt werden oder zur Sicherstellung einer Schutzfunktion oder eines Verbauungserfolges einer besonderen Art der Bewirtschaftung bedürfen.

- Die Braunen Hinweisbereiche sind jene Bereiche, die vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehende Rutschungen, ausgesetzt sind.
- Die Violetten Hinweisbereiche sind Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt.



Quelle: tirismaps2018

Laut Einsicht in das elektronische Informationssystem tiris des Landes Tirol befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in keiner klassischen Gefahrenzone.

7. Kontaminierung

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster als gefährdet angeführt.

The screenshot shows the website interface for the 'Verdachtsflächenkataster'. On the left, there is a sidebar with navigation options: 'Umweltthema wählen', 'Atlas', 'Problem', 'Management', 'Atlasatlas', 'Verdachtsflächen' (selected), 'Statistik', 'Projekte', 'Flächenrecycling', and 'Termine & Events'. The main content area shows the title 'Verdachtsflächenkataster' and a search result box with the following text:

Informationen zu...
 Bundesland: Tirol
 Bezirk: Innbruck Land
 Gemeinde: Reith bei Seefeld (70344)
 Katastralgemeinde: Reith (81126)
 Grundstücksnummer: 471/3
 Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Atlasatlas verzeichnet.

Navigation links: [zurück](#) and [neue Suche](#)

umweltbundesamt⁰
PERSPEKTIVEN FÜR UMWELT & GESELLSCHAFT

Presse | Studien & Reports | Kontakt | A A | Deutsch | Suche | erweiterte Suche

Unser Angebot | **Umweltsituation** | Über uns | Aktuell

Home | Umweltsituation | Altlasten | Verdachtsflächen

UMWELTHEMA WÄHLEN

- + Altlasten
- 1 Problem
- 2 Management
- 3 Altlastenatlas
- 4 Verdachtsflächen**
- 5 Statistik
- 6 Projekte
- 7 Flächenrecycling
- 8 Termine & Events

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

Bundesland: Tirol
Bezirk: Innsbruck Land
Gemeinde: Reith bei Seefeld (70344)
Katastralgemeinde: Reith (81126)
Grundstücksnummer: 471/9
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

[zurück](#) [neue Suche](#)

8. Ver- und Entsorgung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt über Kanal, Wasser- und Stromanschluss.

9. Objektbeschreibung

Gebäudebeschreibung

Mit den Bescheiden Zahl 131-9/E54-14/76 vom 02.02.2015 sowie Zahl 131-9/E86-15/19 vom 22.10.2015 des Gemeindeamts Reith bei Seefeld, erfolgten Um- und Zubaumaßnahmen sowie Änderungen des bestehenden Gastronomiebetriebes „Ötzihütte“. Die Ausführung erfolgte in Teilen jedoch nicht dem Bescheid sowie den Einreichplänen entsprechend, die Beschreibung entspricht dem Zustand zum Zeitpunkt der Besichtigung.

Das hochwertig ausgestattete Suitenhotel bietet zum Stichtag fünf großzügige Gästesuiten, zwei Gästeappartements, einen großen Spa- und Wellnessbereich mit Infinity-Pool sowie ein Restaurant. Für das Personal bestehen fünf Personalzimmer.

Das Gebäude gliedert sich in insgesamt vier Stockwerke – Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß sowie Dachgeschoß. Die interne Erschließung erfolgt über zwei Stiegenhäuser sowie einen Aufzug. Das westliche Stiegenhaus befindet sich im ursprünglichen Bereich und verbindet Unter- und Erdgeschoß miteinander. Das östlich gelegene Stiegenhaus reicht über alle Stockwerke, hier ist auch der Aufzug situiert. Im Bereich der Küche führt eine interne Treppe ins Untergeschoß.

Der Haupteingang zum Hotel befindet sich von Westen her auf Höhe des Erdgeschoßes, über die vorgelagerte Terrasse. Nördlich besteht ein weiterer Zugang für die Mitarbeiter, auch verfügt der Wellnessbereich über eine Interaktion von Innen- und Außenraum. Die Zufahrt zur unterirdischen Anlieferung ist als Durchfahrt konzipiert und erfolgt mittels Rampen von Norden und Süden her.

Das Untergeschoß gliedert sich primär in den westlichen Altbestand sowie die östliche Erweiterung. Aufgrund der Hanglage befinden sich Teile des Untergeschoßes, im speziellen im nördlichen und östlichen Bereich, über dem Erdreich und sind größtenteils eben zugänglich. Die

Ebene beherbergt im westlichen Bereich neben der Durchfahrt, Technikräumen wie Lüftungs-, Heiz- und Ölraum auch die Wasseraufbereitung, die Nebenräume der Küche samt Nassräumen und Kühlräumen, mehrere Lagerräume, Skiraum, Hausmeisterraum, fünf Mitarbeiterzimmer sowie im Bereich des Aufgangs einen Vorraum für ankommende Gäste, Sanitärräume und ein Weinkeller mit anschließender Verkostung. Im westlichen Bereich befinden sich zwei, ursprünglich als Mitarbeiterwohnungen ausgewiesene Gästeappartements mit jeweils Zimmer, Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie Badezimmer. Weiters ist der Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Nasszellen, Fitnessraum, Ruheraum und Zugang zum außenliegenden Infinity-Pool dort befindlich.

Das Erdgeschoß gliedert sich in das westlich befindliche Restaurant samt Küche und Nebenräumen mit vorgelagerter, großzügiger Terrasse, sowie die beiden großzügigen Suiten mit jeweils zwei Schlafzimmern, zwei Badezimmern, separatem WC, Nebenflächen und großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zu Balkon bzw. Terrasse.

Das Obergeschoß verfügt zum Erdgeschoß über reduzierte Ausmaße und beherbergt zwei weitere Suiten. Die nördliche Suite gliedert sich in zwei Schlafzimmer, eins hiervon mit einem Badezimmer en Suite, ein getrenntes WC, einen Wirtschaftsraum, einen Raum für Massagen sowie in den großzügigen Wohn-, Ess-, und Kochbereich mit anschließender, großzügiger Terrasse.

Die südlich gelegene Suite unterteilt sich in zwei Schlafzimmer mit jeweils einem Badezimmer en Suite, eines hiervon mit zusätzlichem Raum für Massagen, sowie in ein getrenntes WC und den großzügigen Wohn-, Ess-, und Kochbereich mit anschließender, großzügiger Terrasse und zusätzlichem, kleinen Südbalkon.

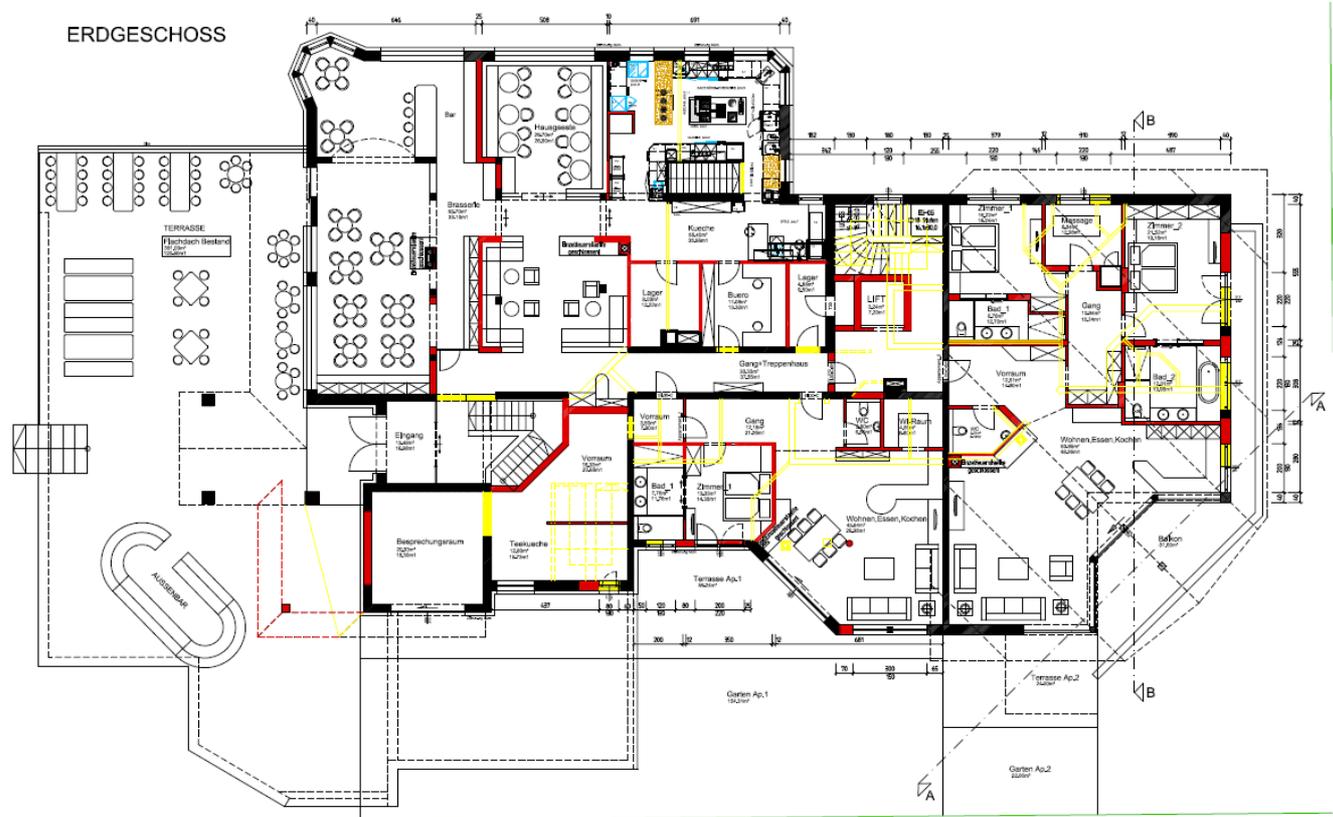
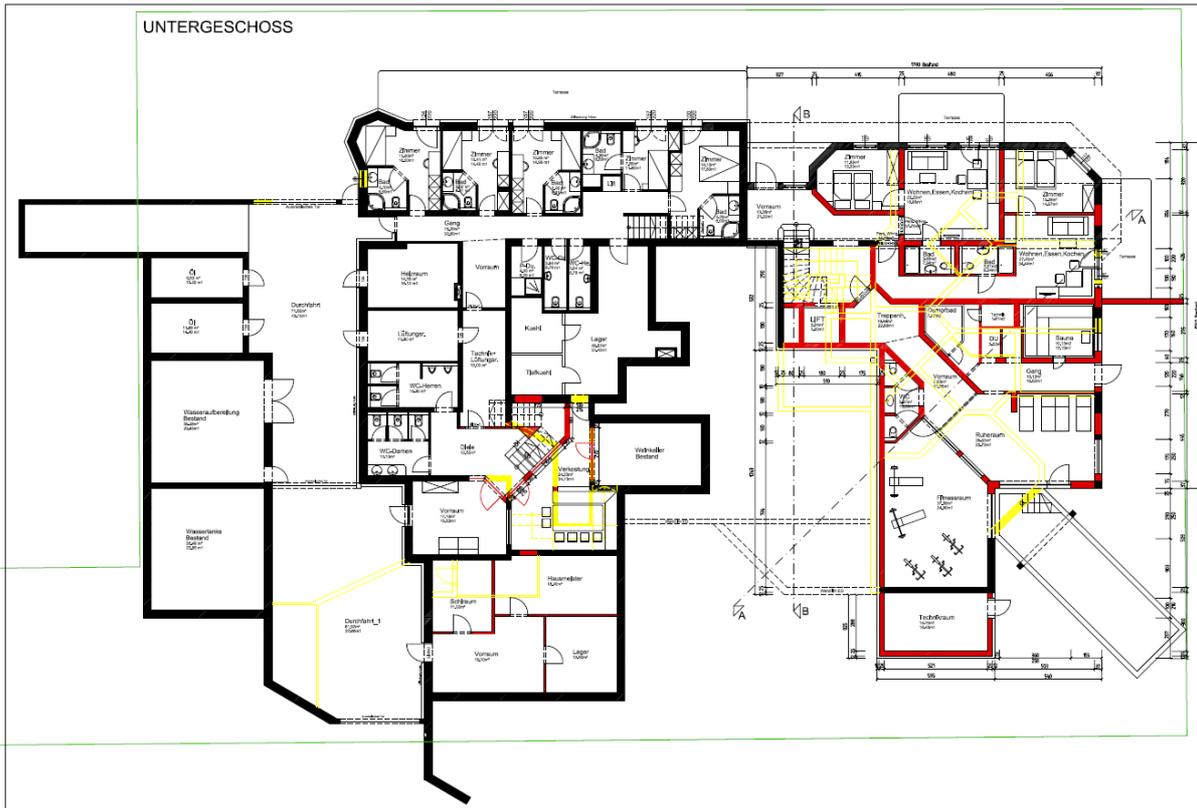
Das Dachgeschoß ist zum Obergeschoß nochmals reduziert und beherbergt eine, ursprünglich als Betreiberwohnung gedachte, großzügige Penthouse-Suite. Sie gliedert sich in drei Schlafzimmer mit jeweils einem Badezimmer en Suite, eines hiervon mit zusätzlichem Raum für Massagen, sowie in ein getrenntes WC und den großzügigen Wohn-, Ess-, und Kochbereich mit anschließendem Balkon sowie westlich einer weiteren Terrasse.

Außenbereich

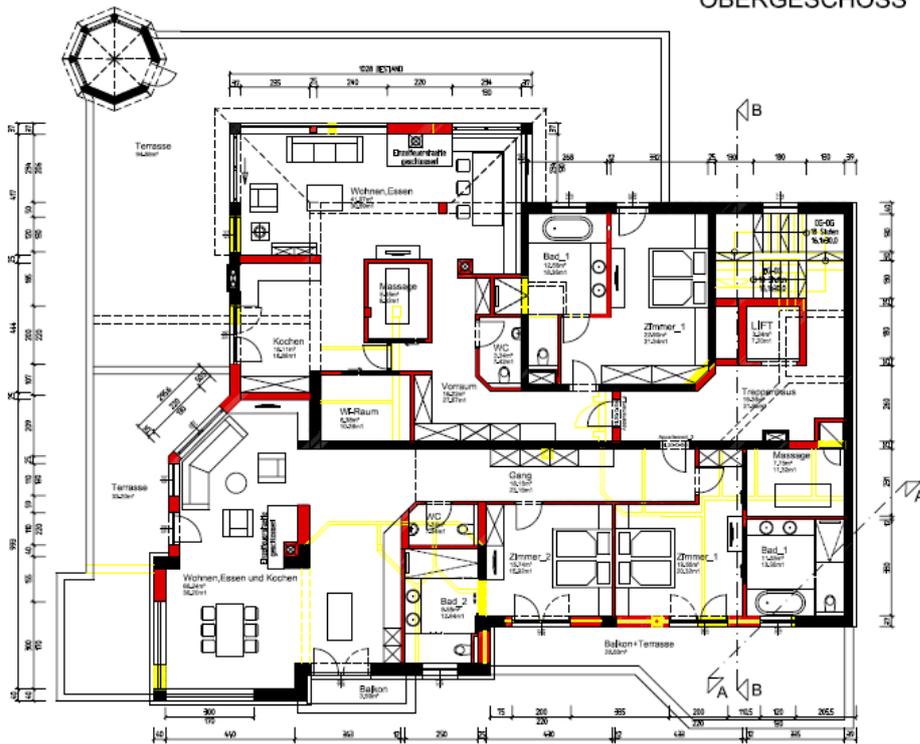
Der Außenbereich ist überwiegend mit naturbelassener Oberfläche ausgeführt, unmittelbar um das Gebäude bestehen geebnete, befestigte Flächen. Östlich neben dem Wellnessbereich ist eine finnische Fassauna aufgestellt. Parkplätze am Objekt sind nicht vorhanden. Südlich, dem Gebäude vorgelagert, sind Solarpaneele situiert, hierzu sind dem Sachverständigen jedoch keine Unterlagen bezüglich Genehmigung sowie Nutzung vorliegend.

Plandarstellung

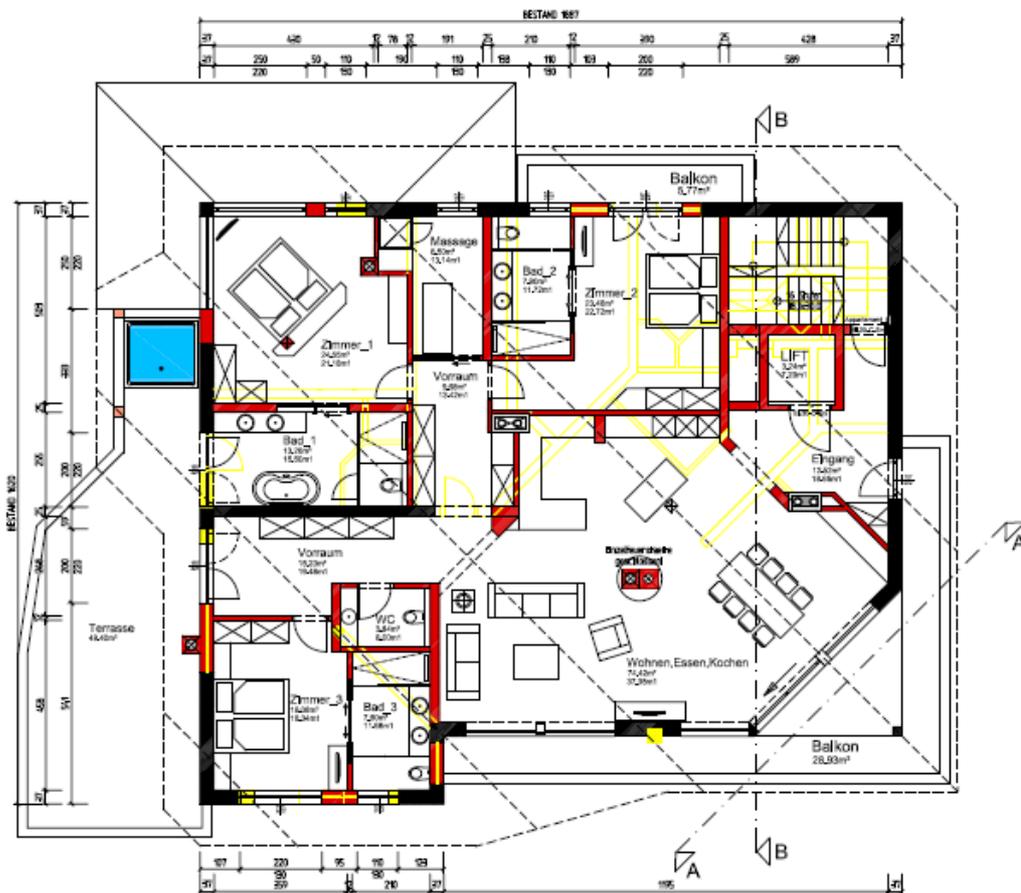
Es handelt sich um die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Plansatz, dieser entspricht in weiten Teilen dem Ist-Zustand, jedoch dürfte zur Erlangung der notwendigen Genehmigung vermutlich eine Überarbeitung erforderlich sein.



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Konstruktion

Art der Konstruktion	Massive Bauweise Bestand bzw. Zubau
Art der Wärmedämmung	Bestandswände Vollwärmeschutz 14 cm neu
Art der Heizung	Zentralheizung Bestand
Brennstoff	Heizöl
Wände	Isospanwände verputzt Farbe Weiß Holzschalung braun
Dachhaut	Foliendach Bekiest
Fundamente	Bestand bzw. Forstschürzen und Betonplatte in Stahlbeton
Zwischenwände	Isospanwände 25 cm Hochlochziegelwände 10 cm
Dach	Satteldach Holzkonstruktion DN 12 Grad Farbe braun
Stiegen	Betonstiegen
Fenster	Holzfenster braun
Verglasung	Isolierverglasung
Art d. Rauch- und Abgasfänge	Isolierkamine Lichter Querschnitt 18 cm
Brandschutzeinrichtung	Lt. Vorschrift bzw. Bestand
Stiegen	Stahlbetonmassivtreppen
Fenster	Kunststoff
Verglasungen	Isolierverglasungen

Festgestellte Mängel / Reparaturrückstau

Der Bauzustand des Gebäudes ist auf Grund der Ausstattung und Ausführung sowie nach Augenschein als gut, dem hochwertigen Ausführung und der Art entsprechend zu bewerten; Natur gemäß ergeben sich die üblichen Abnutzungserscheinungen. Im Untergeschoß waren beim Lokalaugenschein im Bereich des südlichen Vorraums und Lager Feuchtigkeitsproblemen erkennbar, die weiter zu beobachten sind.

Durch den nunmehr längeren Leerstand sowie die fehlenden laufenden Wartungsarbeiten wird es sicher notwendig sein, die technische Ausstattung gesamtheitlich überprüfen zu lassen und etwaige, durch den Leerstand verursachte Mängel zu beheben. Grundsätzlich wird ein Refreshing der Immobilie notwendig sein.

Hinweis:

Ein ordnungsgemäßer voll funktionstüchtiger Zustand der Gebäudetechnik (Heizungsanlagen, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) wird unterstellt.

Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt.

III. BEWERTUNG

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Feststellungen und Recherchen sowie unter Bedachtnahme auf die zum Bewertungsstichtag relevanten Verhältnisse am Realitätenmarkt. Dabei werden grundsätzlich folgende Wertermittlungsverfahren verwendet:

Laut Liegenschaftsbewertungsgesetz § 2 (1) ist [...] sofern durch Gesetz oder Rechtskraft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln [...].

Der Verkehrswert ist gemäß § 2 (2) LBG der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 (3) LBG).

1. Wertermittlungsverfahren

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz sind unter §§ 4 - 6 das Vergleichswert-, das Ertragswert sowie das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren angeführt, § 3 (1) definiert jedoch explizit alle Wertermittlungsverfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, als zulässig.

- *§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).*
- *§ 5 (1) LBG: Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*
- *§ 6 (1) LBG: Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

2. Auswahl eines Verfahrens

Der Verkehrswert von touristischen, gewerblichen Immobilien ermittelt sich aus dem Ertragswert. Der Substanzwert tritt bei Kaufentscheidungen eines Investors in den Hintergrund, der zu erwirtschaftende Ertrag ist ausschlaggebend. Das Sachwertverfahren wird aufgrund der Berechnung der Instandhaltungsansätze angeführt.

3. Ermittlung Sachwert

Der Sachwert errechnet sich auf Basis des Grundwertes und des Bauwertes der Gebäude unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Bodenwert

Der Grundwert wird nach dem Marktwert eines Grundes in vergleichbarer Lage und Widmung je m² Grundfläche geschätzt. Üblicherweise erfolgt die Bewertung des Grundwertes im Vergleichswertverfahren (§ 4 BG).

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

§ 4 (2) LBG: Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

§ 4 (3) LBG: Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Bodenwertberechnung

Nach Einschätzung und Erfahrung des Sachverständigen sind für die bewertungsrelevanten Grundstücke aufgrund der recherchierten Vergleichspreise ein Grundstückspreis pro m² Grundstücksfläche von € 150,- für die Sonderfläche Bergrestaurant mit Betreiberwohnung - Personalzimmern und 12 Gästebetten, sowie ein Grundstückspreis von € 50,- pro m² für das Freiland bzw. die Sonderfläche Wildgehege angemessen.

Grundstück Nr. 471/9, Gschwandtkopf 12

SBr - Bergrestaurant mit Betreiberwohnung - Personalzimmern und 12 Gästebetten

2.042,00 m² Grundfläche à 150,00

Grundstückswert

306.300,00

Grundstück Nr. 471/3

Freiland, tw. SWg - Wildgehege,

6.095,00 m² Grundfläche à 50,00

Grundstückswert

304.750,00

Bodenwert somit

611.050,00

Gebäudebewertung

Der Bauwert für das bestehende Gebäude wird auf Basis des Herstellungswertes (Neubauwert) eruiert. Es werden die Gesamtbaukosten ohne Mehrwertsteuer pro m³ Bruttorauminhalt inklusive Nebenkosten und Honorare ermittelt. Mangels anderer Unterlagen wird für die Berechnung der umbaute Raum des Altbestandes sowie des Neubaus gemäß dem Baubescheid Zahl 131-9/E54-14/76 vom 02.02.2015 herangezogen. Die Bauweise und die Ausstattung der Liegenschaft finden durch nachstehende Abzüge Berücksichtigung. Als Basis werden Richtpreise laut BKI (Baukosteninformationszentrum) sowie aus Nachkalkulationen entsprechender Bauprojekte herangezogen.

Alterswertminderung

Um den Zeitwert zu erhalten, wird der Neubauwert um die Alterswertminderung abgemindert. Dem angeführten Prozentsatz für die altersbedingte Abminderung liegt die Annahme zu Grunde, dass Gewerke deren technische Lebensdauer erschöpft ist während der gesamten

Lebensdauer eines Gebäudes erneuert werden. Im Regelfall kommt die lineare Alterswertminderung zum Einsatz - bei diesem Verfahren wird angenommen, dass der Wert einer Sache im Verlauf der Lebensdauer gleichmäßig abnimmt.

Woods on Top

fiktives Baujahr 2015, fiktives Alter des Objektes 2 Jahre, Lebensdauer 45 Jahre
 Restlebensdauer 43 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Gebäude (umbauter Raum lt. Bescheid)	
7.771,27 m³ à 450,00	3.497.071,50
gewöhnliche Herstellungskosten	3.497.071,50
14,00 % Baunebenkosten (1)	489.590,01
Neubauwert	3.986.661,51

(1) Baunebenkosten	
14,00 % Honorare & Nebenkosten	489.590,01

Bauwert

Neubauwert	3.986.661,51
4,00 % lineare Alterswertminderung	-159.466,46
Bauwert zum Stichtag 18.12.2017	3.827.195,05

Gebäudewerte	3.827.195,05
---------------------	---------------------

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	611.050,00
Gebäudewert	3.827.195,05

Sachwert der Liegenschaft	4.438.245,05
----------------------------------	---------------------

4. Ermittlung Ertragswert

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei welchen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können.

Ertragswertverfahren (§5 LBG)

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Der Wert der Hotelimmobilie ist untrennbar mit dem Erfolg des Hotelbetriebes verbunden, da die in der Regel sehr hohen Investitionskosten in einem relativ kurzen Zeitraum erzielt werden müssen. Der laufende Re- und Neuinvestitionsbedarf zur Erhaltung der Attraktivität und damit der Ertragskraft des Hotels unterliegt sehr kurzen Zyklen.

In Österreich werden bei der Bewertung dieser Spezialliegenschaften vor allem das Pachtwertverfahren und die GOP-Methode angewendet. Der Jahresrohertrag entspricht den nachhaltig erzielbaren Pachteinnahmen ohne Ust. Die Pachteinnahmen sind so zu bemessen, dass sie mit dem Hotelbetrieb von einem durchschnittlich befähigten Betreiber erwirtschaftet werden können. Der Jahresrohertrag (=Jahrespachtwert) wird um die Bewirtschaftungskosten reduziert, wodurch sich der Liegenschaftsreinertrag errechnet, welcher kapitalisiert wird.

Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz ist jener Zinssatz, der den Renditeerwartung institutioneller Anleger bei Engagements, welche mit dem zu Bewertenden vergleichbar sind, entspricht. Gemäß Empfehlung Heimo Kranewitter, 7. Auflage, liegt der Kapitalisierungszinssatz für Touristische Anlagen im Allgemeinen zwischen 7% bis 12%.

Liegenschaftsart	Zinssatz
Einfamilienhäuser	2,0–3,0%
Zweifamilienhäuser	3,0–3,5%
Mietwohnhäuser nach MRG bei Vollwirkung auf die gesamte Nutzfläche	ab 1,5%
Mietwohnhäuser nach MRG	ab 2,5%
Mietwohnhäuser	3,5–4,5%
Wohn- und Geschäftshäuser	4,0–5,0%
Büro- und Geschäftshäuser	5,0–6,0%
Kaufhäuser, Einkaufszentren, Selbstbedienungsmärkte	5,5–7,0%
Industrielliegenschaften	5,5–8,0%
Touristisch genutzte Liegenschaften	7,0–12,0%
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften	2,0% (+/-)

Quelle: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage, Wien 2017

Nach Richtsätzen des Sachverständigenverbandes (Quelle: Der Sachverständige – Heft 2/2017) können für gewerbliche Liegenschaften in hochwertiger Lage zwischen 5,00 – 8,00 % angesetzt werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um eine der gefragtesten Tourismusdestinationen Tirols bzw. um ein Hotel in sehr guter Lage - es wird ein Zinssatz von 6,5 % gewählt, dies auch unter Berücksichtigung auf Grund derzeit erzielbaren Renditen für alternative Investments.

übliche Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktion und verwendetet Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Vorausgesetzt werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Für die Bewertung wird eine Gesamtnutzungsdauer des Hotels von 45 Jahren angesetzt, woraus sich bei einem fiktiven Baujahr von 2015 eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren ergibt.

Umsatzplausibilisierung

Die bisherigen Zahlen können aufgrund des Leerstandes sowie der kurzen unwirtschaftlichen Führung nicht für die Berechnung herangezogen werden können.

Auf Basis der vorangegangenen Voraussetzungen mit einer Bettenanzahl von 26 Betten sowie dem Betrieb eines Skirestaurants wurde von der Kanzleigemeinschaft Bangratz & Hagele eine privatgutachterliche Stellungnahme vom Oktober 2017 im Auftrag des Insolvenzverwalters RA Dr. Stephan Kasseroler erstellt.

Die hierin ermittelten Umsätze sowie Kosten und Aufwendungen scheinen nicht unplausibel und können für die Ertragswertberechnung herangezogen werden.

PLAN - Gewinn- und Verlustrechnung						
					in %	HOGAST-Benchmark (Median)
Umsatzerlöse						
Umsatz Logis	74,43%	von	1.310.142,71 =	975.193,91		
Umsatz Verpflegung inkl. Restaurant	22,63%	von	1.310.142,71 =	296.448,94		
Umsatz Getränkekonsumation	2,94%	von	1.310.142,71 =	38.499,86		
Betriebsleistung				1.310.142,71		
Wareneinsatz						
Wareneinsatz Logis	12,00%	von	975.193,91 =	-117.023,27		
Wareneinsatz Verpflegung	35,00%	von	296.448,94 =	-103.757,13		
Wareneinsatz Getränkekonsumation	33,00%	von	38.499,86 =	-12.704,95	18%	17%
Deckungsbeitrag I				1.076.657,36	82%	80%
Personalaufwand				-589.657,36	45%	38%
Deckungsbeitrag II				487.000,00	37%	45%
sonstige betriebliche Aufwendungen				-282.000,00	22%	22%
Deckungsbeitrag III (GOP)				205.000,00		
Abschreibungen				-100.000,00		
Deckungsbeitrag IV (Betriebsergebnis)				105.000,00	8%	19%
Zinsaufwand				-105.000,00		
Kontrollsumme				0,00		

2

Auf Basis der Stellungnahme werden Betriebseinnahmen in der Höhe von TEUR 1.310 herangezogen. Dem gegenüber steht ein GOP von TEUR 205, somit 15,65%.

Der fiktive Pachtansatz von ca. TEUR 196 entspricht 15% des Jahresumsatzes (18 % Logis, 6 % Restaurant), der gegenüber dem GOP zu 95 % gedeckt ist. Darin sind auch ein Betreiberertrag und die jährliche Instandhaltung enthalten. Dieser Wert erscheint aufgrund der Besonderheiten der Immobilie als nicht unplausibel.

Woods on Top

43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 6,50 %

Jahresroherträge

plausibel erzielbarer Umsatz - Logis

Umsatz jährlich 975.000,00 (fiktiv, leerstehend),
Pachtsatz 18,00 % 175.500,00

plausibel erzielbarer Umsatz - Restaurant

Umsatz jährlich 296.000,00 (fiktiv, leerstehend),
Pachtsatz 6,00 % 17.760,00

plausibel erzielbarer Umsatz - Weinkeller (UG)

Umsatz jährlich 39.000,00 (fiktiv, leerstehend),
Pachtsatz 6,00 % 2.340,00

Miete Funkstandort

monatlich 292,80 (effektiv) 3.513,60

Jahresreinertrag 199.113,60

Ertragswert des Objektes

² Quelle privatgutachterliche Stellungnahme Kanzleigemeinschaft Bangratz & Hagele vom Oktober 2017

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 611.050,00, Bodenwertverzinsung 6,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 6,50 %, Vervielfältiger 14,35884

Jahresreinertrag	199.113,60
Bodenwertverzinsung	-39.718,25
Gebäudereinertrag	159.395,35
Zwischensumme	2.288.732,33
anteiliger Bodenwert	611.050,00
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	2.899.782,33

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	2.899.782,33
--------------	--------------

Ertragswert der Liegenschaft	2.899.782,33
-------------------------------------	---------------------

5. Ableitung Verkehrswert

Sachwert	4.438.245,05
Ertragswert	2.899.782,33
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	2.899.782,33
10,35 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-300.000,00
10,00 % positiv wertbeeinflussende Umstände (3)	289.978,23

Verkehrswert zum 18.12.2017 (gerundet)	2.890.000,00
---	---------------------

(2) negativ wertbeeinflussende Umstände

Ablöse Stellplätze x 10 (voraussichtlich)	-100.000,00
erschwerter Betriebsführung	-200.000,00
Summe (Basis Prozentwerte: 2.899.782,33)	-300.000,00

(3) positiv wertbeeinflussende Umstände

10,00 % Marktanpassung	289.978,23
Besondere Lage, Alleinstellungsmerkmal d. Objektes	
Aufwertung durch Großereignis FIS Nordische Ski-WM 2019	

Hinweis: Aufwendungen die für die Erlangung des der Bewertung zugrunde gelegten Zustandes sind vom ermittelten Verkehrswert wertmindernd in Abzug zu bringen.

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Die ermittelten Werte sind bereits auf ihre Marktgängigkeit hin überprüft, daher ist eine zusätzliche Anpassung nicht mehr erforderlich.

VERKEHRSWERT

Euro 2.890.000,00.-

Liegenschaft EZ 232, KG 81126 Reith unter den in Abstimmung mit dem Insolvenzverfahren getätigten Prämissen

Hinweis:

- Angemerkt ist, dass für die Erzielung des ermittelten Verkehrswertes **noch Voraussetzungen zu schaffen sind**, welche zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung noch nicht vorliegen und erst unter Mitwirkung des potentiellen Erwerbers geschaffen werden können.
- Dies betrifft insbesondere die für einen wirtschaftlichen Betrieb des Tourismusbetriebes notwendige Umwidmung und Herstellung eines konsensmäßigen Bau- und gewerberechtlchen Zustandes. In Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter wurden **diese Bedingungen als erfüllt für die Bewertung** vorausgesetzt. Aufwendungen die für die Erlangung des der Bewertung zugrunde gelegten Zustandes sind wertmindernd in Abzug zu bringen.

Welche Fakten ich derzeit kenne, ist ausreichend dargestellt. Ergeben neue Fakten, dass ich meine Meinung ändern kann und muss, so behalte ich mir vor, dies zu tun.

Mag. Klaus Plattner
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Innsbruck, am 17.01.2018

Beilagenliste siehe Datenträger

	Änderungsdatum	Typ	Größe
 Anlage1_Auftragserteilung und Vollmacht	23.03.2017 15:29	Adobe Acrobat D...	20 KB
 Anlage2_Privatgutachten_ErhöhungBettenPG Woods on top GmbH 10-2017	12.12.2017 16:21	Adobe Acrobat D...	1.454 KB
 Anlage3_Aktenvermerk Insolvenzverwalter vom 15052017_Parkplätze	11.01.2018 16:22	Adobe Acrobat D...	646 KB
 Anlage4_AnregungInsolvenzverwalter wg. Flächenwidmung	11.01.2018 16:22	Adobe Acrobat D...	2.023 KB
 Anlage5_Gutachten SV Köck - Fahrnisse	18.12.2017 16:15	Adobe Acrobat D...	5.421 KB
 Anlage6_Baubescheid-02022015	14.03.2017 07:54	Adobe Acrobat D...	2.300 KB
 Anlage7_Baubescheid_22102015-Teil1	11.01.2018 16:20	Adobe Acrobat D...	9.451 KB
 Anlage7_Baubescheid_22102015-Teil2	11.01.2018 16:21	Adobe Acrobat D...	9.619 KB
 Anlage8_Erklärung_Whalps_AufrechterhaltungGaststätte	11.01.2018 16:21	Adobe Acrobat D...	1.086 KB
 Anlage9_Vereinbarung_Ausübung der DienstbarkeitgemäßB§33TROG mitPönale	11.01.2018 16:22	Adobe Acrobat D...	2.111 KB
 Anlage10_Verhandlungsschrift 2016 06 01	14.03.2017 07:54	Adobe Acrobat D...	178 KB
 Anlage11_Vereinbarung Skilift Seefeld Reith GesmbH vom 02.10.2014_162394	14.03.2017 07:54	Adobe Acrobat D...	85 KB
 Anlage12_Gestattung Rundfunk -Seefeld Gschwand k Woods 2016-01	23.03.2017 16:05	Adobe Acrobat D...	2.771 KB
 Anlage13_Dienstbarkeitsvertrag vom 09.03.2009 bzw 12.05.2009_162395	14.03.2017 07:54	Adobe Acrobat D...	1.456 KB
 Anlage13_Ergänzende Vereinbarung zum DB-Vertrag vom 03.06.2009_162393	14.03.2017 07:54	Adobe Acrobat D...	134 KB
 Anlage14_Vereinbarung Stellplätze vom 15.01.2015_162398	14.03.2017 07:54	Adobe Acrobat D...	208 KB
 Anlage15_Plan_Seilbahnprojekt	04.01.2018 16:18	Adobe Acrobat D...	2.223 KB
 Anlage16_Jahresabschluss 2015_WOT GmbH_2016_04_06	14.03.2017 07:54	Adobe Acrobat D...	283 KB
 Anlage16_Jahresabschluss Woods on Top GmbH_2014_2015_02_24_162171	14.03.2017 07:54	Adobe Acrobat D...	281 KB
 Anlage17_Planunterlagen_BV.Sir_Henry_Gschwandkopf_Seefeld_Ansichten	16.03.2017 08:24	Adobe Acrobat D...	1.114 KB
 Anlage17_Planunterlagen_Sir_Henry_Gschwandkopf_Seefeld_Grundrisse	16.03.2017 08:24	Adobe Acrobat D...	1.478 KB
 Anlage18_Tauschvertrag_TZ14130-2011	02.01.2018 14:35	Adobe Acrobat D...	1.135 KB
 Anlage19_Bescheid_TZ14130-2011	02.01.2018 14:36	Adobe Acrobat D...	641 KB
 Anlage19_Planurkunde_TZ14130-2011	02.01.2018 14:35	Adobe Acrobat D...	1.493 KB
 Anlage19_Verhandlungsschrift Seilbahnprojekt_1969- TZ231-69	11.01.2018 16:45	Adobe Acrobat D...	2.287 KB
 Anlage20_Kauf-undDienstbarkeitsvertrag_TZ116-90	11.01.2018 16:42	Adobe Acrobat D...	1.668 KB
 Anlage20_Nachtrag zum Kauf-u Dienstbarkeitsvertrag vom 12.-19.5.1989-TZ1166-90	11.01.2018 16:33	Adobe Acrobat D...	4.437 KB
 Anlage21_Vereinbarung_ORF-TZ3616-1979	11.01.2018 16:43	Adobe Acrobat D...	6.483 KB
 Anlage22_Dienstbarkeitsvertrag_TZ12085-94	11.01.2018 16:33	Adobe Acrobat D...	9.824 KB
 Anlage23_Dienstbarkeitsvertrag_TZ11285-04	11.01.2018 16:43	Adobe Acrobat D...	5.263 KB
 Anlage24-Musterschutzrechte	16.01.2018 08:07	Adobe Acrobat D...	647 KB
 Anlage25_ImagefolderSirHenry	16.01.2018 09:21	Adobe Acrobat D...	15.928 KB