

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

GZ 5 E 46/24m

Wien, 22.02.2025

24150-2500

BEWERTUNGSGUTACHTEN

HOTELLIEGENSCHAFT "stillgelegtes Hotel"



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 04036 Weikersdorf

Einlagezahl: 4

Bezirksgericht: Baden

Adresse: Baden bei Wien, Schloßgasse 23

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	HOTELLIEGENSCHAFT "stillgelegtes Hotel" Grundbuch 04036 Weikersdorf EZ 4 Baden bei Wien, Schloßgasse 23		
Auftraggeber	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der Exekutionssache GZ 5 E 46/24m des Bezirksgerichtes Baden betreffend Zwangsversteigerung		
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 04036 Weikersdorf EZ 4 Baden bei Wien, Schloßgasse 23 Bewertung erfolgt ohne Inventar		
Bewertungsstichtag	10.01.2025		
Befundaufnahme / Besichtigungstag	05.11.2024	(erfolglose Befundaufnahme)	
	und		
	10.01.2025		
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung			
Grundbuchsauszug vom:	03.11.2024		
Besichtigung vom:	10.01.2025		
Erhebungen:	Grundbuchsabfrage am 03.11.2024 Stadtgemeinde Baden - Bauamt am 04.11.2024 Abfrage Stadtgemeinde Baden und GVA Baden (Abgaben) vom 05.11.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 04.02.2025 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 04.02.2025 Erhebungen der Vergleichspreise		

Unterlagen / Dokumente:

Plan für die Aufstockung der Pension aus 1920
Einreichplan über die Aufstockung einer Wohnung aus 1957
Einreichplan über den Zubau eines Speisesaales und einer Garage aus 1957
Einreichplan über die Aufstockung eines Zimmers aus 1959
Einreichplan über den Zubau einer Küche aus 1959
Auswechslungsplan zur Erbauung einer Doppelgarage aus 1961
Einreichplan für den Zubau- und einer Aufstockung von Fremdenzimmern vom Oktober 1962
Auswechslungsplan für den Zubau- und einer Aufstockung von Fremdenzimmern vom Oktober 1962
Einreichplan für den Anbau von Balkonen vom Oktober 1962
Bescheid Baubewilligung Zubau, Aufstockung und Adaptierungen, Zahl 7231/1962 vom 29.01.1963
Planskizze über den Zubau von Fremdenzimmern vom November 1964
Bescheid Gewerbepolizeiliche Genehmigung, Errichtung von weiteren Fremdenzimmern
BH Baden, Zl.XII - 0-7/13-1965 vom 19.03.1965
Beschreibung Ölfeuerungsanlage vom 09.12.1965
Auswechslungsplan für den Zubau von Fremdenzimmern vom Dezember 1965
Bescheid baubehördliche Genehmigung Auswechslungsplan, Benützungsbewilligung Zubau
vom 19.04.1966
Einreichplan Um- und Zubau vom 26.02.1968
Auswechslungsplan für den Um- und Zubau aus 1968
Bescheid gewerbepolizeiliche Genehmigung Zubau, Selbstfahreraufzug
Zl. XII - 0-12/27-1968 vom 30.08.1968
Auswechslungsplan über den Um- und Zubau vom Juni 1969
Bescheid Baubewilligung Zubau vom 16.07.1969
Bescheid Benützungs- und Wohnungsbewilligung Zu- und Umbau, Zahl: 7030-1968 vom 16.12.1969
Plan über den Einbau von Badezimmer und WC vom Mai 1972
Bescheid Auftrag zur Herstellung des konsensgemäßen Zustandes (Balkone)
Zahl: 7012-1965 vom 14.02.1972
Plan Öllager vom 26.10.1973
Bescheid Baubewilligung Umbau, Zahl: 7116-1973 vom 28.05.1975
Verhandlungsschrift Einbau Öllagerbehälter vom 23.09.1976
Bescheid nachträgliche Baubewilligung Öllagerung, Zahl: 7226-1973 vom 08.11.1976
Bescheid Konzessionserteilung, BH Baden XII-0-6/6-1977 vom 23.02.1977
Einreichplan Aufstockung des Mitteltraktes
Auswechslungsplan Aufstockung des Mitteltraktes
Bescheid baubehördliche Bewilligung Aufstockung des Mitteltraktes,
Zahl: 7057-1987 vom 23.07.1987
Bescheid Benützungsbewilligung Aufstockung des Mitteltraktes
Zahl: 7057-1987 vom 28. Oktober 1988

Vermessungspläne (Bestandspläne) vom 06.06.2019, CAD Office Müllner
Flächenaufstellung vom 19.06.2019, CAD Office Müllner

Kaufvertrag vom 01.04.2019

Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 05.11.2024
Schreiben Stadtgemeinde Baden (Abgaben) vom 05.11.2024
Vorschreibungen Haus- u. Grundabgaben 4.Qu.24, Stadtgemeinde Baden
Kundenkontoblatt Stadtgemeinde Baden vom 05.11.2024

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04036 Weikersdorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 4

Letzte TZ 7855/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.11	GST-Fläche	1259	
	Bauf.(10)	719	
	Gärten(10)	540	Schloßgasse 23

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

a 4872/2019 Kaufvertrag 2019-04-01 Eigentumsrecht
d löscht

***** C *****

13 a 12455/2022 Pfandurkunde 2022-12-22

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.265.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 3707/2024 Klage (LG Wiener Neustadt - 28 Cg 57/24p)

c 6766/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 250.000,-- siehe C-LNR 18a

14 b 4713/2024 IM RANG 5665/2023 Pfandurkunde 2023-06-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für

15 a 10851/2023 Rückstandsausweis 2023-12-07

PFANDRECHT vollstr EUR 3.407,12
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-01-17) für
Stadtgemeinde Baden (19 E 4054/23z)

17 a 3660/2024 Rückstandsausweis 2024-04-17

PFANDRECHT vollstr EUR 1.661,50
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-05-17) für
Stadtgemeinde Baden (19 E 1644/24i)

18 a 6766/2024 IM RANG 12455/2022 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 250.000,--

Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-23 für
Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z) (5 E 46/24m)

19 a 7790/2024

PFANDRECHT vollstr EUR 5.272,74
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-09-30) für
PISTOTNIK & KRILYSZYN Rechtsanwälte GmbH (FN 253299z)
(19 E 3103/24y)

20 a 7855/2024

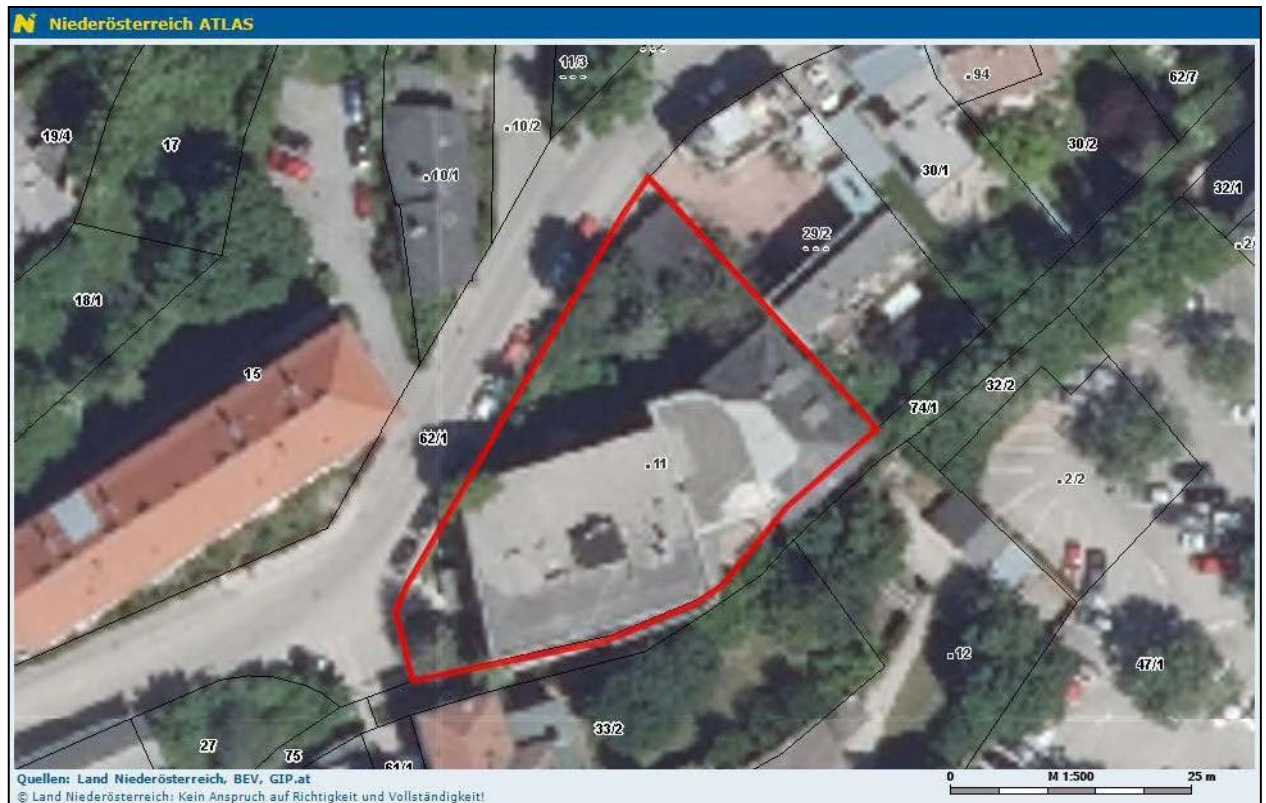
PFANDRECHT vollstr EUR 1.800,--
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-09-27) für Payer &
Strondl Rechtsanwälte GmbH (19 E 3124/24m)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Der heutige Gebäudebestand des Hotels wurde in den Jahren 1950 bis 1990 durch diverse Um- und Zubauten sowie Aufstockungen hergestellt. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss (teilweise unterkellert), einem Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Insgesamt sind rund 40 Gästezimmer/Apartments vorhanden. Seit rund 2015 ist das Hotel nicht mehr in Betrieb.



Im Erdgeschoss befinden sich zwei Eingänge, eine Eingangshalle/Foyer, eine Diele, ein Speisesaal, eine Bar, ein Gastraum, die Küche und ein Büro sowie Gästezimmer. In den Obergeschossen sind Gästezimmer bzw. Apartments, im Dachgeschoss sind drei Mitarbeiterzimmer untergebracht. Im zweiten Obergeschoss ist eine Wohnung (ehemalige Eigentümerwohnung) vorhanden.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Dächer sind als Walmdächer mit Faserzementplatteneindeckung bzw. als bekiesste Flachdächer ausgebildet, die Fassade ist verputzt. Die Belichtung erfolgt durch Holzfenster bzw. in der Wohnung im zweiten Obergeschoss durch Kunststofffenster. Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Platten- bzw. Rippenheizkörper. Ursprünglich war eine ölbefeuerte Heizungsanlage vorhanden, der Öltank aus Stahl mit rund 16.000 Liter Fassungsvermögen ist unterirdisch neben dem Garagengebäude situiert.

Das Gebäude ist mit einem Stiegenhaus mit einem 4-Personen- und im anderen Stiegenhaus mit einem 3-Personenaufzug ausgestattet.

Straßenseitig, an der ostseitigen Grundstücksgrenze befindet sich ein Garagengebäude (Doppelgarage) mit einem Lagerraum in Massivbauweise.

Die Grünflächen sind bepflanzt und in einem sehr ungepflegten, verwilderten Zustand vorhanden.

Der Gebäudezustand ist gesamt **sehr stark sanierungsbedürftig**, in vielen Bereichen ist **Schimmelbildung** vorhanden. Die Hoteleinrichtung ist nur mehr in kleinen Teilbereichen vorhanden, die teilweise vorhandenen Ausstattungen und Einrichtungen sind überwiegend stark beschädigt und nicht nutzbar. Eine zukünftige Nutzung ohne Totalsanierung des Gebäudebestandes und der Ausstattung ist nicht möglich.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Topographie

Erdgeschoss:	rund	520 m ²
1.Obergeschoss:	rund	490 m ²
2.Obergeschoss:	rund	490 m ²
Dachgeschoss:	rund	80 m ²
Nutzfläche gesamt:	rund	1.580 m²
Nutzfläche Kellergeschoss:	rund	155 m²
Nutzfläche Garage + Lager:	rund	40 m²
Dachraum:	rund	15 m²
Balkone EG:	insgesamt rund	40 m²
Balkone 1OG:	insgesamt rund	120 m²
Balkone 2.OG:	insgesamt rund	100 m²

Die Nutzflächen sind den Vermessungsplänen vom 06.06.2019 bzw. der Flächenaufstellung vom 19.06.2019, CAD Office Müllner entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. .11 in der EZ 4 und grenzt nordwestseitig an die Schloßgasse, südostseitig grenzt das Grundstück an den Mühlbach.

Die Grundstücksfläche ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche	EZ 4	1.259 m ²
-------------------	------	----------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Baubehördliche Bewilligung

Über die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes liegen im Bauakt keine Unterlagen auf. Diverse Zu- und Umbauten erfolgten zwischen 1950 und 1990, Baubewilligungen dafür sind im Bauakt vorhanden.

Der Gebäudebestand ist stark und umfangreich sanierungsbedürftig, ein derzeitiger Hotelbetrieb ist ohne Totalsanierung nicht möglich, sodass derzeit von keiner gültigen gewerberechtlichen Bewilligung ausgegangen werden kann (*ursprüngliche Konzessionserteilung aus dem Jahr 1977 für den Betrieb eines Gastgewerbes mit rund 40 Zimmer sowie Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Baden vom 28.11.2016 - gewerbliche Betriebsanlage - widmungswidrige Nutzung - liegen im Bauakt auf*).

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Vorschreibung der **Stadtgemeinde Baden** werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer B	2.183,12 €
Kanalbenutzungsgebühr	4.397,54 €
Bereitstellungsgebühr	69,74 €
	6.650,40 €

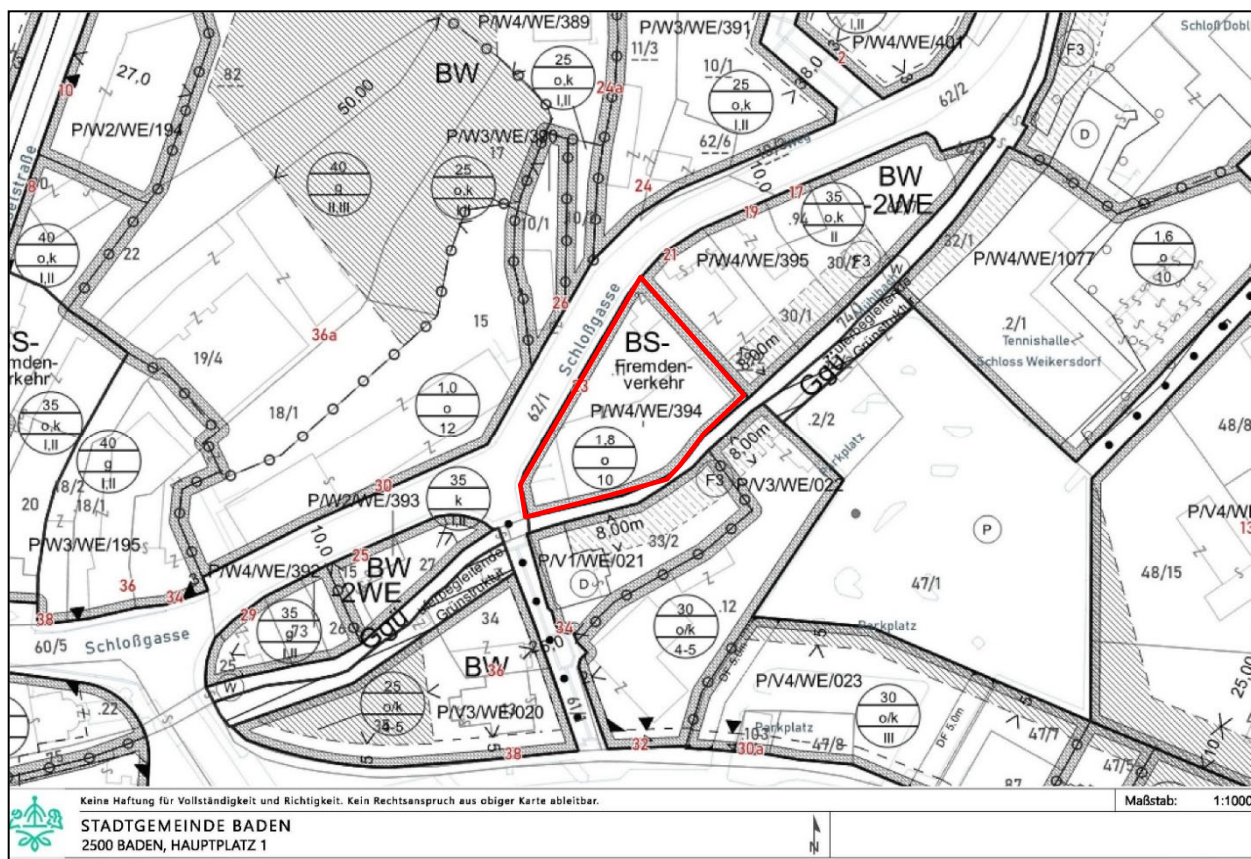
Gemäß Kundenkontoblatt der Stadtgemeinde Baden besteht derzeit eine offene Forderung in Höhe von € 9.895,44 (inkl. Mahngebühren).

Gemäß Schreiben des **GVA Baden** werden derzeit keine Abgaben (Abfallabgaben) vorgeschrieben.

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Sondergebiet - BS-Fremdenverkehr"**. Weiters sind eine Geschosßflächenzahl mit 1,8, eine offene Bebauung und eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 10m gemäß Bebauungsplan festgelegt. Die Liegenschaft liegt in einer Schutzzone "P" (Zugehörigkeit zur UNESCO-Welterbe Property Zone), vorstädtische Zone mit dem Zusatz Ortsbildzone "W4" sowie der Bezeichnung Weikersdorf "WE" mit der fortlaufenden Nummer 394 (Nummer der Zone).



Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 04.02.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Bestandsrechte

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandsrechte ersucht.
Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt westlich des Stadtzentrums von Baden bei Wien, in Nähe des Doblhoffparks. Das Stadtzentrum ist in rund 1,2km erreichbar. Die südliche Stadtgrenze von Wien ist über die A2-Südautobahn in rund 30km erreichbar.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A2-Südautobahn ist in einer Entfernung von rund 6km zu erreichen.

An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Autobusverbindungen in Richtung Stadtzentrum und zum Bahnhof Baden (Regionalzüge und Schnellbahnverbindungen Richtung Wien und Richtung Wiener Neustadt) sowie mit Anschluss an die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen vor allem im Stadtzentrum von Baden bei Wien zur Verfügung. Kindergärten, Volksschulen, eine Neue Mittelschule, zwei BG & BRG, eine HASCH & HAK sowie diverse Fachschulen befinden sich in Baden bei Wien.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i. S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in der näheren Umgebung im Stadtgebiet von Baden aus den Jahren 2022 bis 2024 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2024

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Mär.22	1.164	592,8	11.406,2	690.000
2	Aug.22	736	611,4	7.779,2	450.000
3	Aug.22	2.724	532,3	27.989,3	1.450.000
4	Sep.22	2.310	556,3	20.534,9	1.285.000
5	Dez.22	756	990,7	84.739,2	749.000
6	Feb.24	989	914,1	46.010,3	904.000
			4.197,6	198.459,1	
			yl =	699,6	
			Standardabweichung (s) =	199,2	
			yl + 1,5s =	998,4	€/m ²
			yl - 1,5s =	400,8	€/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Mär.22	1.164	592,8	690.019
2	Aug.22	736	611,4	449.990
3	Aug.22	2.724	532,3	1.449.985
4	Sep.22	2.310	556,3	1.285.053
5	Dez.22	756	990,7	748.969
6	Feb.24	989	914,1	904.045
Summen		8.679	4.197,6	5.528.062
arithmetisches Mittel			699,6	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

700 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 1.259 m² x 700 € = 881.300 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(Bebauungsabschlag):

20%

Abschlag =

-176.260 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

705.040 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten werden die Richtpreise aus der Literatur zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der gewerblichen/betrieblichen Nutzung **exklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Erdgeschoss bis Dachgeschoss gerundet:	€ 3.000,00	Gastgewerbe / Fremdenzimmer
Kellergeschoss gerundet:	€ 1.500,00	50%
Garage und Lager gerundet:	€ 1.500,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Nutzfläche EG bis DG:	rund	1.580 m ²	x	3.000 €/m ²	=	4.740.000 €
Nutzfläche KG:	rund	155 m ²	x	1.500 €/m ²	=	232.500 €
Nutzfläche Garage und Lager:	rund	40 m ²	x	1.500 €/m ²	=	60.000 €

Normalherstellungswert per 01/2025	5.032.500 €
---	--------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	5.032.500 €
---	--------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Betriebsgebäude / Hotelgebäuden in Massivbauweise mit rund 50 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	rund	1950
Bewertungsjahr		2025
Gewöhnliche Nutzungsdauer		50

Restnutzungsdauer	rechnerischer Ansatz rund	15
--------------------------	---------------------------	-----------

relatives (fiktives) Alter	35 / 50 Jahre	=	0,700
----------------------------	---------------	---	-------

Alterswertminderung linear	0,700
Restwert	0,300

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung	
1	0,00%	
1,5	0,32%	
2	2,49%	
2,5	8,09%	
3	18,17%	
3,5	33,09%	
4	52,49%	
4,5	75,32%	stark sanierungsbedürftig
5	100,00%	

vom Restwert = 0,226

Gesamte Wertminderung	0,926
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert	0,074
-------------------	-------

92,6% Wertminderung von 5.032.500 € = -4.660.095 €

gekürzter Herstellungswert	372.405 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie fehlende Instandsetzungen

bei Zustandswertminderung berücksichtigt

Gebäude-Sachwert	372.405 €
------------------	-----------

Wirtschaftliche Wertminderung

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Gebäudewert	372.405 €
-------------	-----------

Wert der baulichen Außenanlagen *Freiflächen*

+ 1% des Gebäudewertes für bauliche Außenanlagen 3.724 €

Bauwert	376.129 €
---------	-----------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

keine wertmässig relevanten Anlagen vorhanden

Wert der sonstigen Anlagen	0 €
----------------------------	-----

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

kein wertmässig relevantes Zubehör vorhanden

Wert des Zubehörs	0 €
-------------------	-----

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	705.040 €
Bauwert	376.129 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert	1.081.169 €
----------	-------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 4 mit Abfragedatum 03.11.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
13  a 12455/2022 Pfandurkunde 2022-12-22
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.265.000,--
    für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
  b 3707/2024 Klage (LG Wiener Neustadt - 28 Cg 57/24p)
  c 6766/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 250.000,-- siehe C-LNR 18a
14  b 4713/2024 IM RANG 5665/2023 Pfandurkunde 2023-06-20
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 350.000,--
    für 
15  a 10851/2023 Rückstandsausweis 2023-12-07
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 3.407,12
    (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-01-17) für
    Stadtgemeinde Baden (19 E 4054/23z)
17  a 3660/2024 Rückstandsausweis 2024-04-17
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 1.661,50
    (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-05-17) für
    Stadtgemeinde Baden (19 E 1644/24i)
18  a 6766/2024 IM RANG 12455/2022 Einleitung des
    Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
    vollstr EUR 250.000,--
    Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-23 für
    Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z) (5 E 46/24m)
19  a 7790/2024
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 5.272,74
    (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-09-30) für
    PISTOTNIK & KRILYSZYN Rechtsanwälte GmbH (FN 253299z)
    (19 E 3103/24y)
20  a 7855/2024
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 1.800,--
    (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-09-27) für Payer &
    Strondl Rechtsanwälte GmbH (19 E 3124/24m)
```

PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Sachwert		1.081.169 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		1.081.169 €
Rechte und Lasten		0 €
		1.081.169 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	1.080.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert mit Rechte und Lasten 1.080.000 €

(in Worten Euro Einemillionachtzigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 4 Grundbuch 04036 Weikersdorf.***

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 16 Seiten.

24150-2500

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN HOTELLIEGENSCHAFT "stillgelegtes Hotel"

Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch:	04036 Weikersdorf
Einlagezahl:	4
Bezirksgericht:	Baden
Adresse:	Baden bei Wien, Schloßgasse 23

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04036 Weikersdorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 4

Letzte TZ 7855/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.11	GST-Fläche	1259	
	Bauf.(10)	719	
	Gärten(10)	540	Schloßgasse 23

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

a 4872/2019 Kaufvertrag 2019-04-01 Eigentumsrecht
d gelöscht

***** C *****

13 a 12455/2022 Pfandurkunde 2022-12-22

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.265.000,--

für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 3707/2024 Klage (LG Wiener Neustadt - 28 Cg 57/24p)

c 6766/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 250.000,-- siehe C-LNR 18a

14 b 4713/2024 IM RANG 5665/2023 Pfandurkunde 2023-06-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für

15 a 10851/2023 Rückstandsausweis 2023-12-07

PFANDRECHT vollstr EUR 3.407,12
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-01-17) für
Stadtgemeinde Baden (19 E 4054/23z)

17 a 3660/2024 Rückstandsausweis 2024-04-17

PFANDRECHT vollstr EUR 1.661,50
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-05-17) für
Stadtgemeinde Baden (19 E 1644/24i)

18 a 6766/2024 IM RANG 12455/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 250.000,--

Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-08-23 für
Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z) (5 E 46/24m)

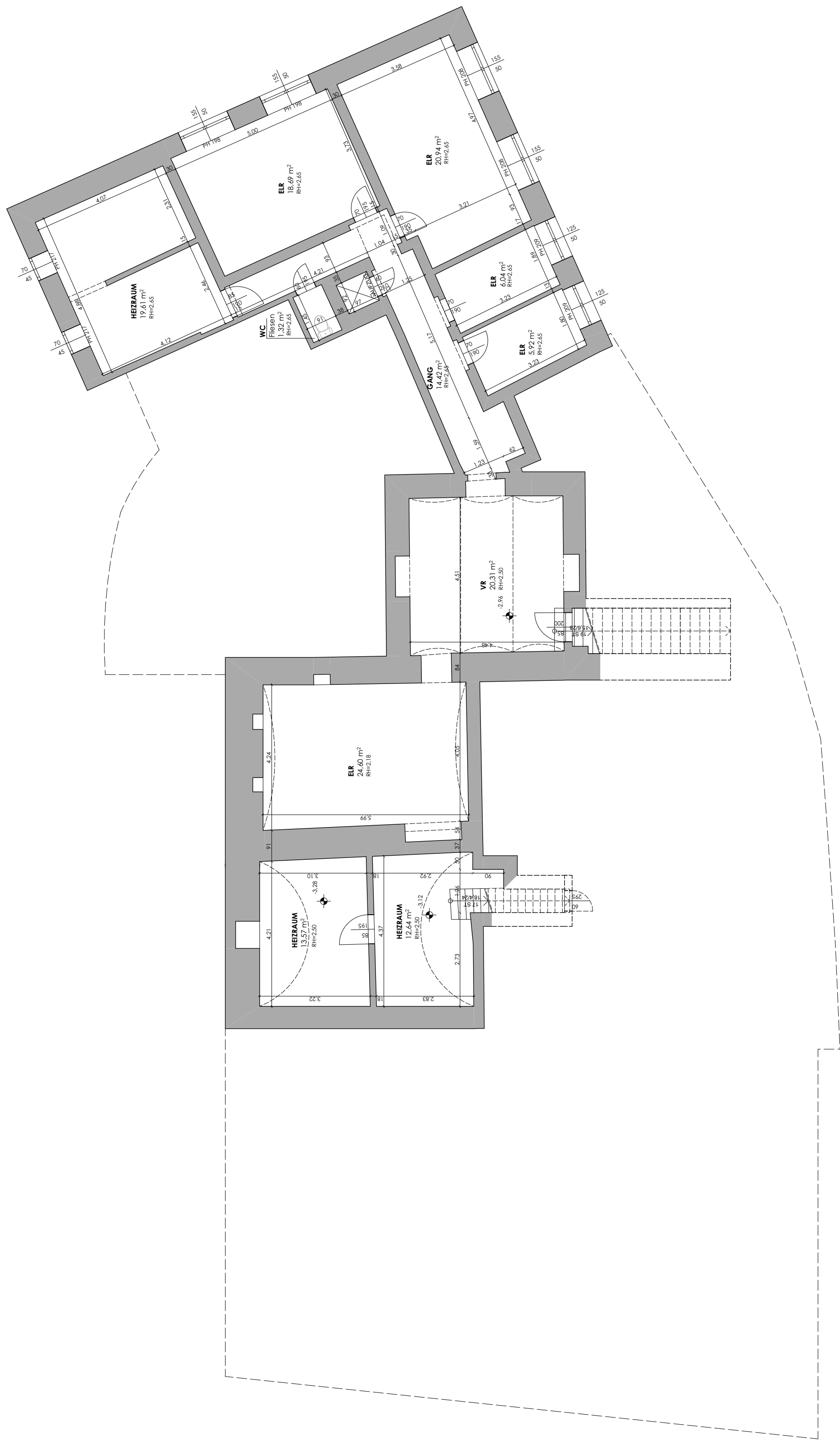
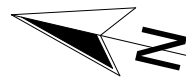
19 a 7790/2024

PFANDRECHT vollstr EUR 5.272,74
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-09-30) für
PISTOTNIK & KRILYSZYN Rechtsanwälte GmbH (FN 253299z)
(19 E 3103/24y)

20 a 7855/2024

PFANDRECHT vollstr EUR 1.800,--
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-09-27) für Payer &
Strondl Rechtsanwälte GmbH (19 E 3124/24m)

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



LEGENDE - KELLER	
RAUMNAMEN	FLÄCHEN
3 x Heizraum	45,82 m²
5 x ELR	76,19 m²
WC	1,32 m²
Gang	14,42 m²
Vorraum	20,31 m²
GESAMTFLÄCHE :	158,06 m²

 OFFICE MÜLLNER www.cadoffice.at	BESTANDSPLAN				
	projekt:	2500 Baden, Schlossgasse 23			
	planinhalt:	Grundriss Keller			
	plannummer:	077_005_BP_109			
	maßstab:	1:100	planformat:	A2	
Empfänger	Datum	Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Verhältnisse durch das Bestandsplan.		CL	BE
	06.06.2019	Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von, vom AG zur Verfügung gestellt, Konsensplanen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung auf Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen unabhängig von unseren Bestandsplänen ein Kaudifangkennfeld und zur Klärung einzuholen.			



Grundriss M.1:100
ERDGESCHOSS

LEGENDE - ERDGESCHOSS

RAUMNAMEN	FLÄCHEN
Zimmer (mit Bad, WC, ggf. VR und Einbaukästen)	158,48 m²
8 x Balkon	39,77 m²
Erschließung (Eingänge, Zugänge, Gänge)	28,32 m²
Allg. Gastebereich (Halle, Diele, Bar, Gastraum, Speisesaal)	277,68 m²
nicht öffentlicher Bereich (Küche, Speis, Büro)	45,17 m²
4 x AR	6,60 m²
WC+WR	2,41 m²
Garage + Lager	40,81 m²
GESAMTFLÄCHE :	599,24 m²

OFFICE MÜLLNER

www.cadoffice.at

2500 Baden, Schlossgasse 23

Grundriss Erdgeschoss

077_005_BP_110

1:100

0,327 m²

CL

BE

Datum
06.06.2019

Empfänger

Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen
Kantenlinien und Einnennungen. (Kenszeichnung als PT oder EM im Plan)
Alle weiteren angegebenen Kanten wurden von, vom AG zur Verfügung gestellten,
Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung auf Richtigkeit der Lage der Kanten übernommen.
Bei Unklarheiten über die Dimensionen und die Einnennungen ist ein Einverständnis mit dem Auftraggeber
zu erzielen. Bei Unklarheiten über die Dimensionen und die Einnennungen ist ein Einverständnis mit dem Auftraggeber
zu erzielen.

planformat:

maßstab:

0

5

10 m

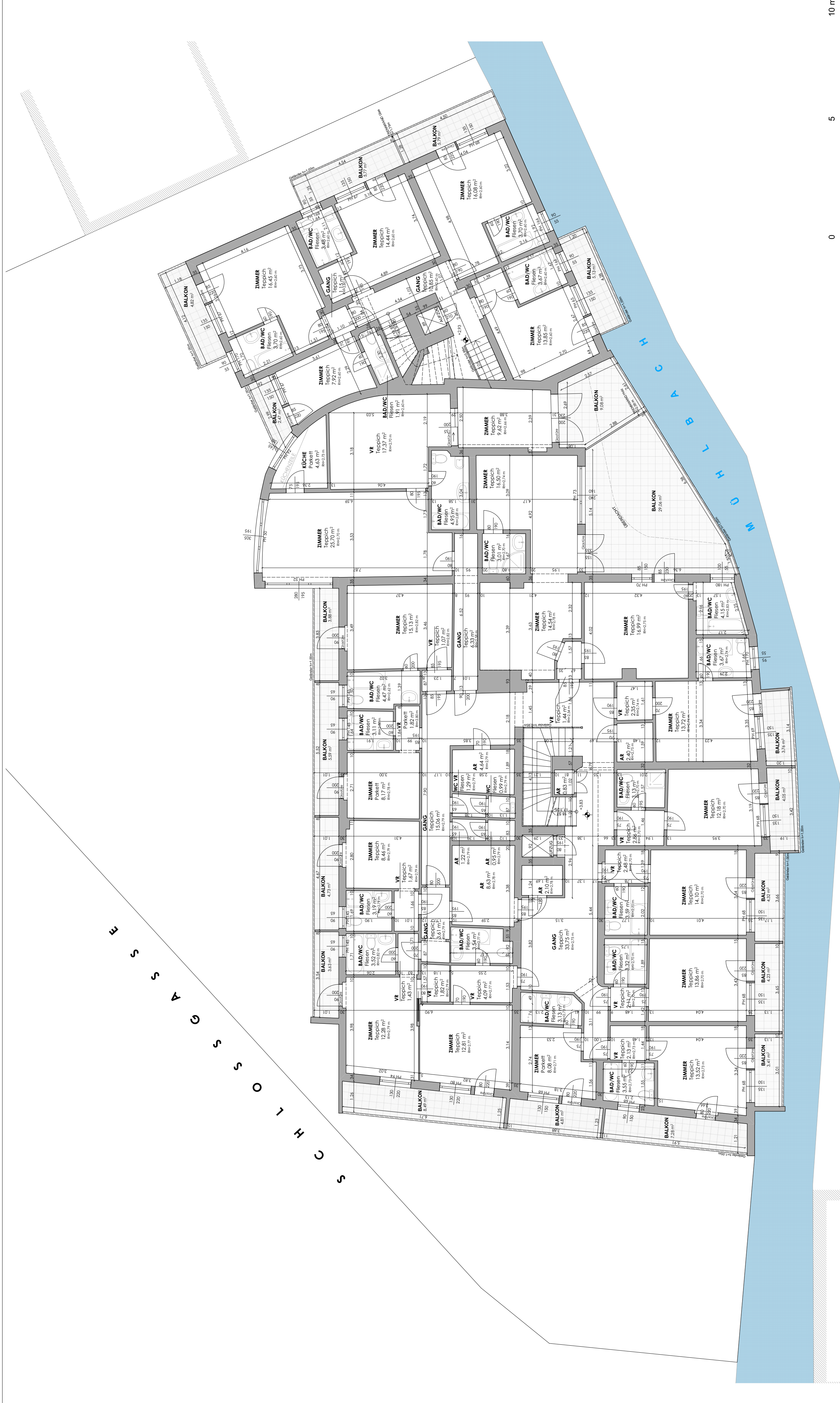
BESTANDSPLAN

projekt:

planinhalt:

plannummer:

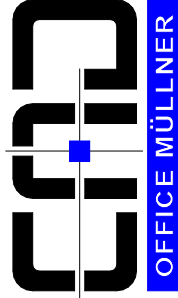
maßstab:



Grundriss M 1:100
1.STOCK

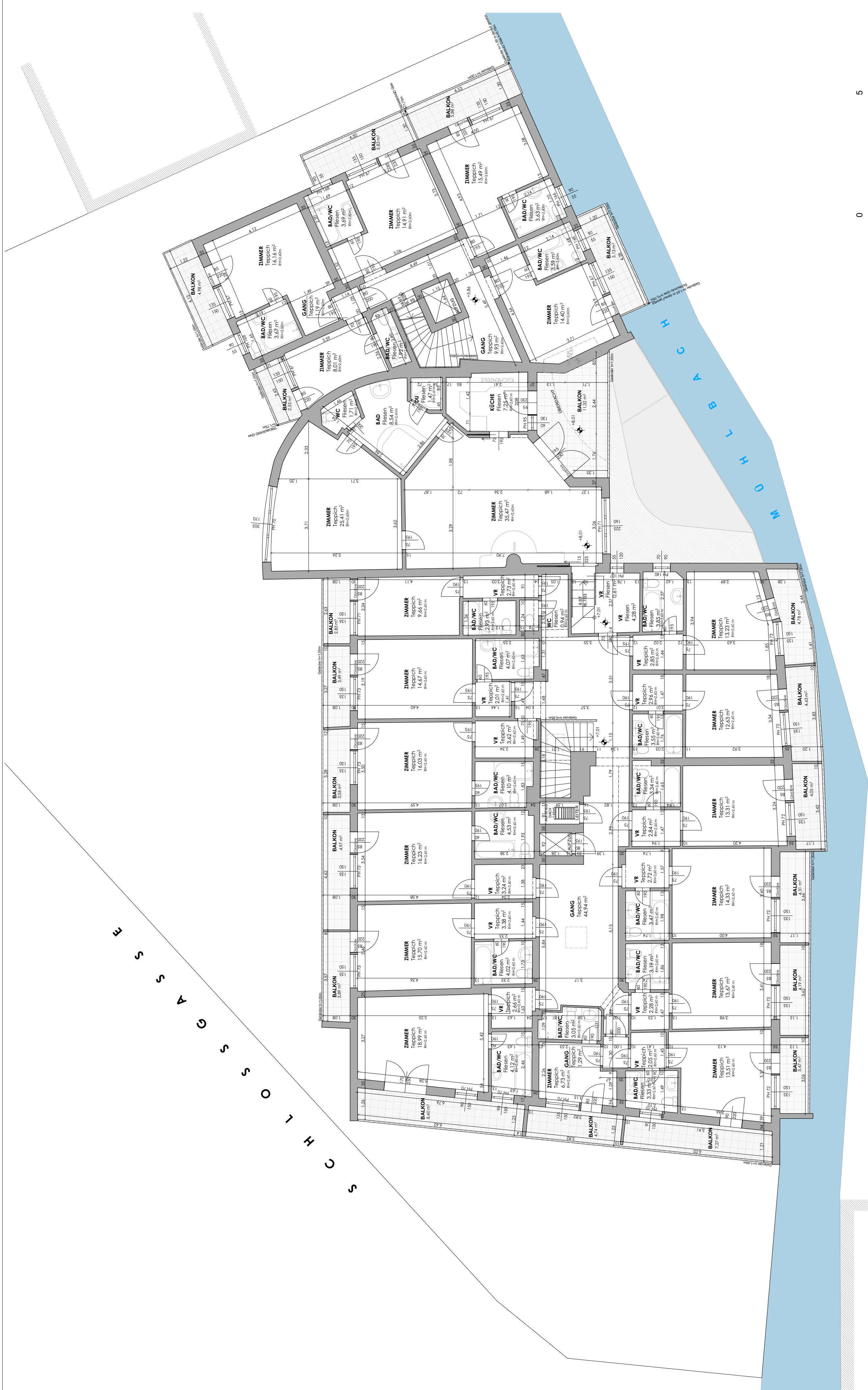


LEGENDE - 1. STOCK	
RAUMNAMEN	FLÄCHEN
Zimmer (mit Bad, WC, ggf. VR und Küche)	400,86 m ²
19 x Balkon	120,30 m ²
Erschließung (Gänge)	70,75 m ²
7 x AR	20,77 m ²
WC+VR	2,28 m ²
GESAMTFLÄCHE :	
614,96 m ²	

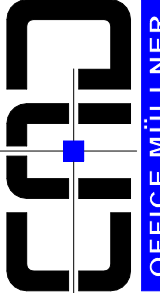


www.cadoffice.at

BESTANDSPLAN			
projekt:	2500 Baden, Schlossgasse 23		
planinhalt:	Grundriss 1.Stock		
plannummer:	077_005_BP_111		
maßstab:	1:100	planformat:	A2
Datum		Empfänger	
06.06.2019		Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Kaminröhren und Einmündungen. (Kennzeichnung als Pf oder EM im Plan)	
		Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von, vom AG zur Verfügung gestellten, Konsensplanen in den Bestandsplan übernommen und sind nicht auf der Lage der Kamine übernommen.	
		Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen, vorab eine Klärung von unseren Bestandsplänen ein Raufangfahrbefund zur Klärung einzuholen.	
		CL	
		BE	



Grundriss M 1:100
2.STOCK



OFFICE MÜLLNER
www.cadoffice.at

BESTANDSPLAN

projekt: 2500 Baden, Schlossgasse 23

planinhalt: Grundriss 2.Stock

plannummer: 077_005_BP_112

maßstab: 1:100

planformat: A2

Datum: 06.06.2019

Empfänger:

Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen
Kamindrücken und Einmündungen. (Kennzeichnung als PT oder EM im Plan)
Alle weiteren eingezeichneten Kamindrücken wurden von, vom AG zur Verfügung gestellten,
Konsensplan in den Bestandsplan übernommen und sind nicht zu übernehmen.
Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen unabhängig von
unseren Bestandsplänen ein Rauchfangkehrerbefund zur Klärung einzuholen.

CL

BE

LEGENDE - 2. STOCK

RAUMNAMEN

FLÄCHEN

Zimmer (mit Bad, WC, ggf. VR und Küche)

20 x Balkon

Erschließung (Gänge)

Dachausstieg

GESAMTFLÄCHE :

430,73 m²

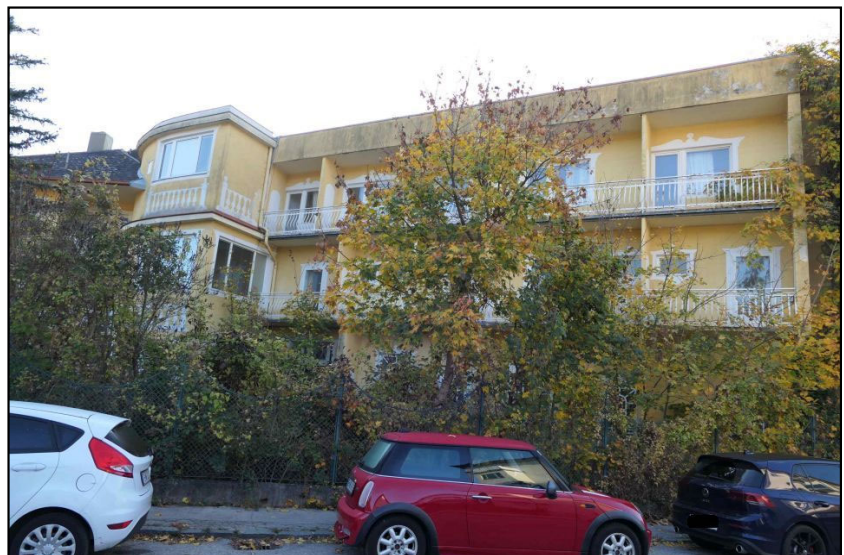
100,27 m²

57,35 m²

1,45 m²

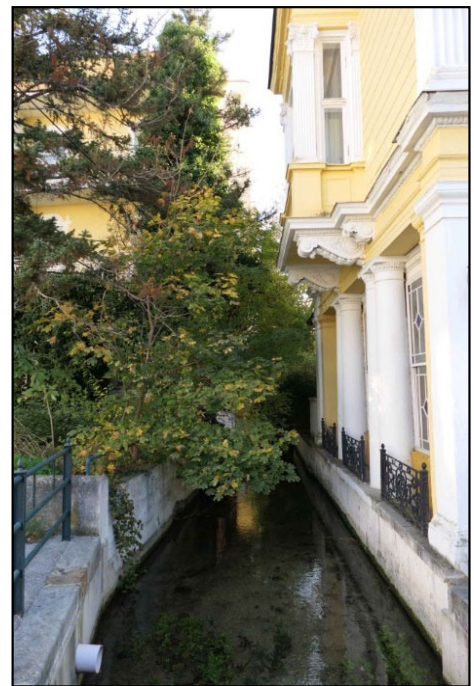
589,80 m²

FOTODOKUMENTATION





Garage



Mühlbach



Diele



Halle



Speisesaal



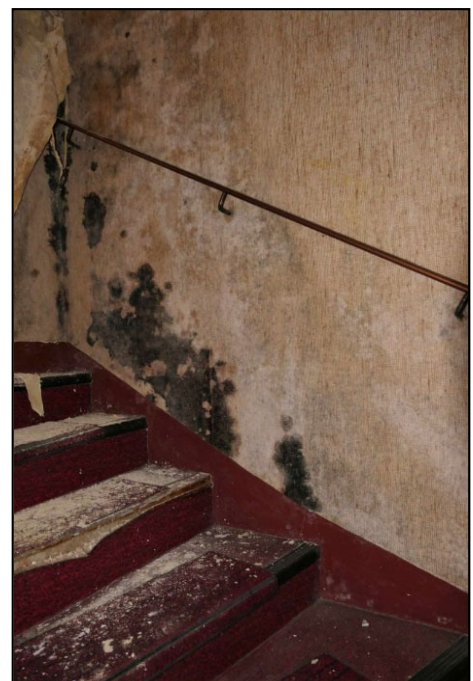
Bar



Gastraum



Gang



Stiege



Küche



Keller



Zimmer

