



Sachverständigenbüro Kalcher

Komm.-Rat Ing. Peter Kalcher MBA

Ingenieurbüro für Bauphysik, Unternehmensberater

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Kirchengasse 5, 8570 Voitsberg

Tel.: 03142/21354-0, Fax 0810/9554-132602, Mobil 0676/84104040, Email: office@sv-kalcher.at

Dr. Wolfgang Klobassa

Masseverwalter, Rechtsanwalt

25 S 61/11z

LGZ Graz

Kirchengasse 5

8570 Voitsberg

Konkursverfahren

Schuldner

Haring Anton
Bahnhofstraße 45
8570 Voitsberg

Liegenschaft

Gasthaus Haring
Bahnhofstraße 45-47
8570 Voitsberg

Liegenschaftseigentümer

Haring Anton, geb. 23.08.1947
Bahnhofstraße 45
8570 Voitsberg

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaften mit den EZz 139 und 147, beide Grundbuch 63369 Voitsberg Vorstadt, als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Voitsberg, 27.07.2011

Allgemeine Daten

Auftrag und Auftraggeber

Herr Dr. Wolfgang Klobassa, Masseverwalter, hat den zeichnenden Sachverständigen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert der am Deckblatt genannten Liegenschaften zu erstellen.

Zweck des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften mit den EZZ 139 und 147, beide Grundbuch 63369 Voitsberg Vorstadt, als wirtschaftliche Einheit betrachtet, im Rahmen eines Konkursverfahrens mit der Geschäftszahl 25 S 61/11z des LGZ Graz.

Bewertungstichtag

Die Befundaufnahme erfolgte am 08.07.2011 und am 12.07.2011 um 09:00 Uhr. Bei der Befundaufnahme war neben dem Sachverständigen Herr Anton Haring anwesend.

Als Bewertungstichtag wird der Tag der Befundaufnahme festgelegt.

Bewertungsgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1800 und B 1802
- Besichtigung der Liegenschaft
- Grundbuchsauszug
- Erhebungen im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes
- Vergleichspreissammlung des SV
- Erhebungen bei der zuständigen Gemeinde
- Übermittelte Unterlagen durch den Masseverwalter
- Übermittelte Unterlagen durch Herrn Anton Haring
- Fotodokumentation
- Lagedarstellungen
- GIS-Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark
- Kleiber/Simon: Wertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Sparkassenverlag Wien
- Immobilienpreisspiegel 2002-2011 der Wirtschaftskammer Österreichs
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der "Liegenschaftsbewertungsakademie" des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen

Befund

Gutsbestand – (EZ 139)

(der Grundbuchauszug liegt bei)

GRUNDBUCH 63369 Voitsberg Vorstadt EINLAGEZAHL 139
 BEZIRKSGERICHT Voitsberg
 ***** ABFRAGEDATUM 2011-07-05
 Letzte TZ 2833/2010
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.112	GST-Fläche	246	
	Baufl. (Gebäude)	125	
	Baufl. (befestigt)	68	
	Sonstige	53	
	(Straßenanlage)		Bahnhofstraße 47

Dingliche Rechte (Eintragungen im A 2-Blatt)

***** A2 *****
 4 a gelöscht

Es sind keine Rechte im A2-Blatt eingetragen.

Eigentümer (Eintragung im B-Blatt)

***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 Haring Anton
 GEB: 1947-08-23 ADR: Bahnhofstr. 45, Voitsberg 8570
 a 3994/1988 IM RANG 4041/1987 Urkunde 1987-01-09 Eigentumsrecht
 b gelöscht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

- 12 a 1892/1974 288/1993 Pfandurkunde 1974-07-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag 334.000,--
 für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 1892/1974 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- c 1703/1975 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- d 193/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- f 3178/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- g 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- h 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- i 634/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- k 3995/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- l 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- m 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Land Steiermark
- n 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- o 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 13 a 1703/1975 Pfandurkunde 1975-06-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag 425.000,--
 für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 1703/1975 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- c 193/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 3178/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- f 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- g 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- h 634/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- i 3852/1983 VORRANG von LNR 21 vor 13
- k 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- l 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Land Steiermark
- m 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- o 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 14 a 193/1976 Pfandurkunde 1976-01-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag 500.000,--
 für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 193/1976 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- d 3178/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Sparkasse Voitsberg-Köflach

- f 775/1981 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- g 634/1983 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- i 3995/1988 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- j 2244/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- k 3315/1992 Löschungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- l 4948/1992 Löschungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- m 293/1995 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 17 a 3178/1979 Pfandurkunde 1979-09-11
PFANDRECHT Höchstbetrag 355.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 3178/1979 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- c 775/1981 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- d 775/1981 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 634/1983 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- g 3995/1988 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- h 2244/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- i 3315/1992 Löschungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- j 4948/1992 Löschungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- k 293/1995 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 18 a 775/1981 gleichzeitig mit 775/1981 Pfandurkunde 1981-03-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 770.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 775/1981 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- c 775/1981 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- d 634/1983 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- f 3995/1988 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- g 2244/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- h 3315/1992 Löschungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- i 4948/1992 Löschungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- j 293/1995 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 19 a 775/1981 gleichzeitig mit 775/1981 Pfandurkunde 1981-03-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 270.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 775/1981 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- c 634/1983 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 3995/1988 Löschungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

- f 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- g 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- h 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- i 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 20 a 634/1983 Pfandurkunde 1983-02-25
PFANDRECHT Höchstbetrag 870.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 634/1983 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- d 3995/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- f 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- g 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- h 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 23 a 3995/1988 gleichzeitig mit 3995/1988 Pfandurkunde 1987-11-26
PFANDRECHT Höchstbetrag 675.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 3995/1988 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- d 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- f 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- g 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 24 a 3995/1988 gleichzeitig mit 3995/1988 Pfandurkunde 1987-11-26
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,350.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 3995/1988 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- d 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- f 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- g 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 25 a 2244/1989 Pfandurkunde 1988-10-24
PFANDRECHT Höchstbetrag 810.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 2244/1989 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- d 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- e 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- f 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft

- 26 a 3315/1992 Schuldschein 1992-07-30
PFANDRECHT 440.000,--
6 % Z, 10 % VuZZ, NGS 54.000,--
für Land Steiermark (Fremdenverkehrs-Investitionsfonds)
- b 3315/1992 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 147
- c 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- d 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 27 a 4948/1992 937/1998 Pfandurkunde 1992-11-19
PFANDRECHT Höchstbetrag 3,700.000,--
für Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 4948/1992 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- d 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 28 a 293/1995 Pfandurkunde 1995-01-11
PFANDRECHT Höchstbetrag 2,970.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
Bankaktiengesellschaft
- b 293/1995 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147
- 33 a 2833/2010 Pfandurkunde 2010-06-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
Bankaktiengesellschaft (FN 49341 k)
- b 2833/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 147

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten eingetragen.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit**.

Gutsbestand – (EZ 147)

(der Grundbuchauszug liegt bei)

GRUNDBUCH 63369 Voitsberg Vorstadt EINLAGEZAHL 147
 BEZIRKSGERICHT Voitsberg
 ***** ABFRAGEDATUM 2011-07-05
 Letzte TZ 2833/2010
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.114	GST-Fläche	931	
	Baufl.(Gebäude)	552	
	Baufl.(befestigt)	335	
	Sonstige	44	
	(Straßenanlage)		Bahnhofstraße 45

Dingliche Rechte (Eintragungen im A 2-Blatt)

***** A2 *****
 3 c gelöscht

Es sind keine Rechte im A2-Blatt eingetragen.

Eigentümer (Eintragung im B-Blatt)

***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 Haring Anton
 GEB: 1947-08-23 ADR: Bahnhofstr. 45, Voitsberg 8570
 a 3994/1988 IM RANG 4041/1987 Urkunde 1987-01-09 Eigentumsrecht
 b gelöscht

Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

***** C *****

5 a 298/1961
REALLAST der Zaunerhaltung für EZ 148

13 a 1892/1974 288/1993 Pfandurkunde 1974-07-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 334.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach

b 1892/1974 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139

c 1703/1975 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

e 1543/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

g 3178/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

h 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

i 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

j 634/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

k 3582/1984 Berichtigung gem § 21 GUG

l 3995/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

m 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

n 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark

o 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

q 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft

14 a 1703/1975 Pfandurkunde 1975-06-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 425.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach

b 1703/1975 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139

c 193/1976 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

d 2213/1978 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenkasse Voitsberg registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

e 3178/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

f 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

g 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

h 634/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

i 3582/1984 Berichtigung gem § 21 GUG

j 3995/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

k 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

l 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark

m 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

n 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft

15 a 193/1976 Pfandurkunde 1976-01-15
PFANDRECHT Höchstbetrag 500.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach

- b 193/1976 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
d 3178/1979 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
e 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
f 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
g 634/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
h 3582/1984 Berichtigung gem § 21 GUG
i 3995/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
j 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
k 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
l 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
m 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 18 a 3178/1979 Pfandurkunde 1979-09-11
PFANDRECHT Höchstbetrag 355.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
b 3178/1979 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
c 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
d 775/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
e 634/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
f 3995/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
g 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
h 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
i 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
j 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 19 a 775/1981 gleichzeitig mit 775/1981 Pfandurkunde 1981-03-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 770.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
b 775/1981 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
c 634/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
d 3995/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
f 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
g 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
h 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
i 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 20 a 775/1981 gleichzeitig mit 775/1981 Pfandurkunde 1981-03-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 270.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
b 775/1981 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
c 634/1983 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach

- d 3995/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- f 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- g 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- h 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 21 a 634/1983 Pfandurkunde 1983-02-25
PFANDRECHT Höchstbetrag 870.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 634/1983 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
- c 3995/1988 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- d 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- f 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- g 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 26 a 3995/1988 gleichzeitig mit 3995/1988 Pfandurkunde 1987-11-26
PFANDRECHT Höchstbetrag 675.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 3995/1988 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
- d 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- f 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- g 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 27 a 3995/1988 gleichzeitig mit 3995/1988 Pfandurkunde 1987-11-26
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,350.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 3995/1988 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
- d 2244/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach
- e 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- f 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- g 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 28 a 2244/1989 Pfandurkunde 1988-10-24
PFANDRECHT Höchstbetrag 810.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach
- b 2244/1989 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
- d 3315/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Land Steiermark
- e 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten
Volksbank für die Süd- und Weststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- f 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 30 a 3315/1992 Schuldschein 1992-07-30
PFANDRECHT 440.000,--
6 % Z, 10 % VuZZ, NGS 54.000,--

- für Land Steiermark (Fremdenverkehrs-Investitionsfonds)
- b 3315/1992 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 139
 - c 4948/1992 Lösungsverpflichtung zugunsten Volksbank für die Süd- und Weststeiermark registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 - d 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- 31 a 4948/1992 937/1998 Pfandurkunde 1992-11-19
PFANDRECHT Höchstbetrag 3,700.000,--
für Volksbank für die Süd- und Weststeiermark registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 4948/1992 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
 - d 293/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- e gelöscht
- 32 a 293/1995 Pfandurkunde 1995-01-11
PFANDRECHT Höchstbetrag 2,970.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
- b 293/1995 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139
- 36 a 2833/2010 Pfandurkunde 2010-06-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft (FN 49341 k)
- b 2833/2010 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 139

Im C-Blatt sind diverse Geldlasten eingetragen; weiters ist unter C-LNr. 5 eine Reallast der Zaunerhaltung für EZ 148 eingetragen. Die TZ 298/1961 ist den Beilagen des Gutachtens beigelegt.

Diese einverleibte Reallast (C-LNr 5) wirkt sich auf gegenständliche Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant, sodass diese nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der **Geldlastenfreiheit**.

Grundstück

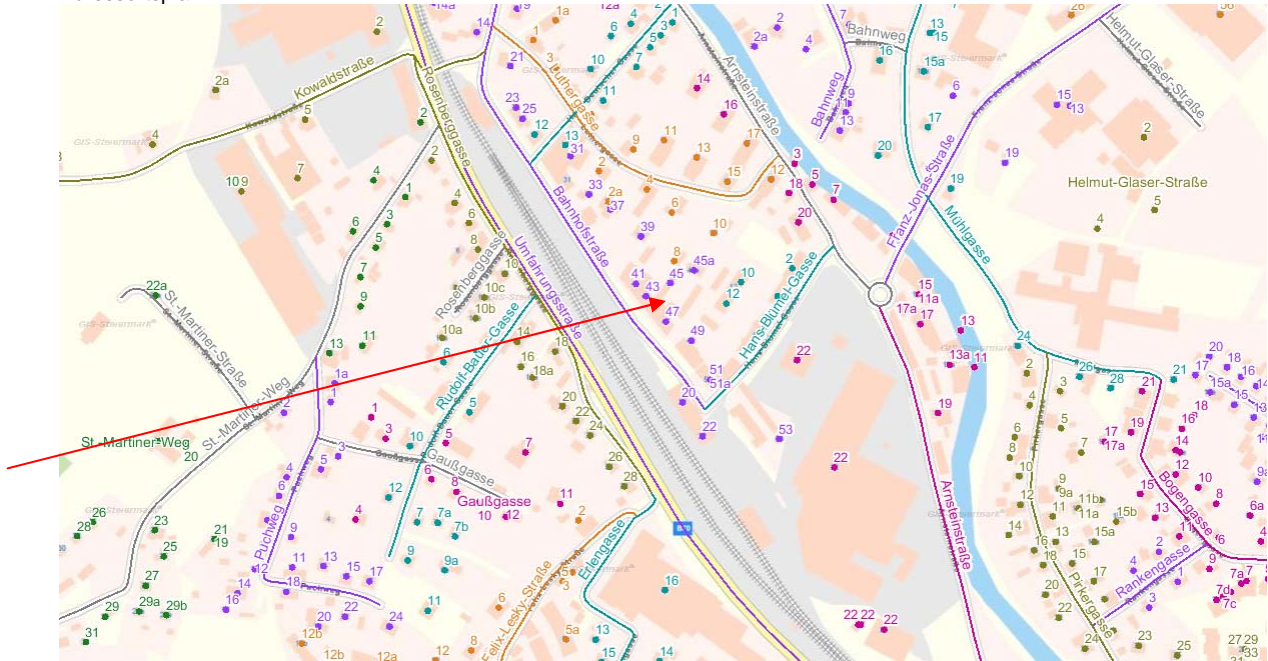
Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, bestehend aus den EZz 139 und 147, beide GB Voitsberg Vorstadt, befindet sich nahe dem Stadtzentrum von Voitsberg und unmittelbar am Voitsberger Bahnhof. Das zu bewertende Gasthaus mit Appartementhaus besitzt die Orientierungsnummer „Bahnhofstraße 45-47“. Die Lage kann als durchschnittlich gut bezeichnet werden. Die Zufahrt zum Gasthaus erfolgt über öffentliches Gut; sämtliche Nahversorger sind in der näheren Umgebung fußläufig erreichbar. Nähere Details, insbesondere die genaue Lage und Form der Grundstücke und der Gebäude sind der beigefügten Bildokumentation und dem Lageplan zu entnehmen.

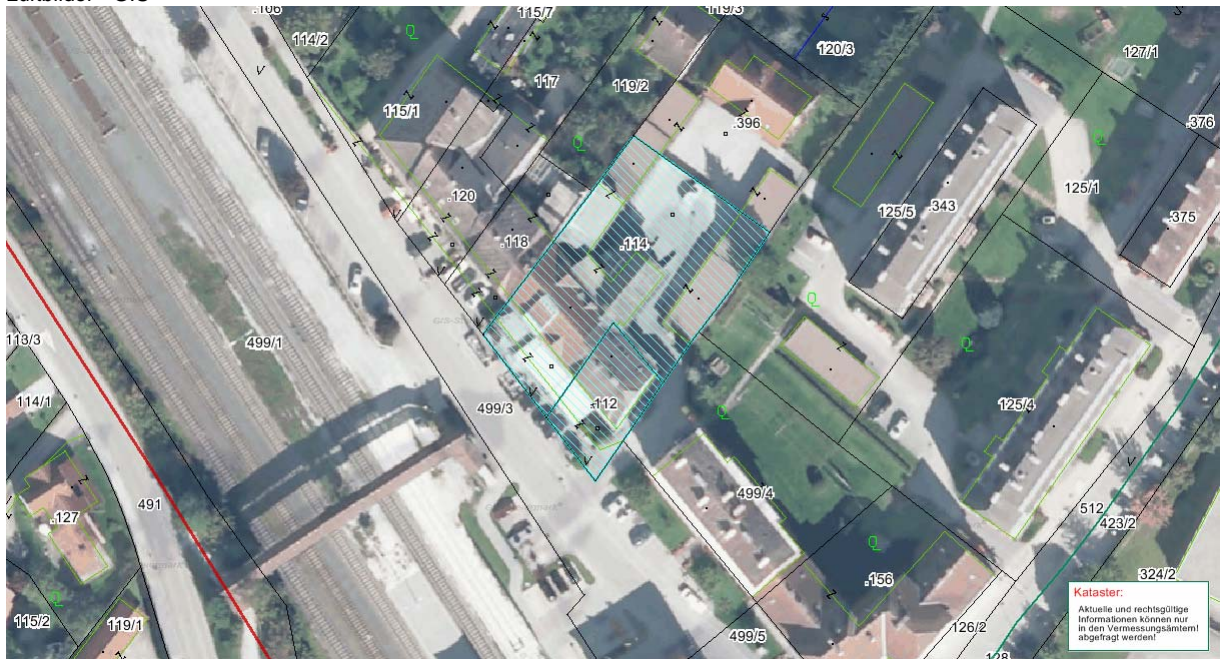
Fotodokumentation (weitere Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen)



Adressortsplan

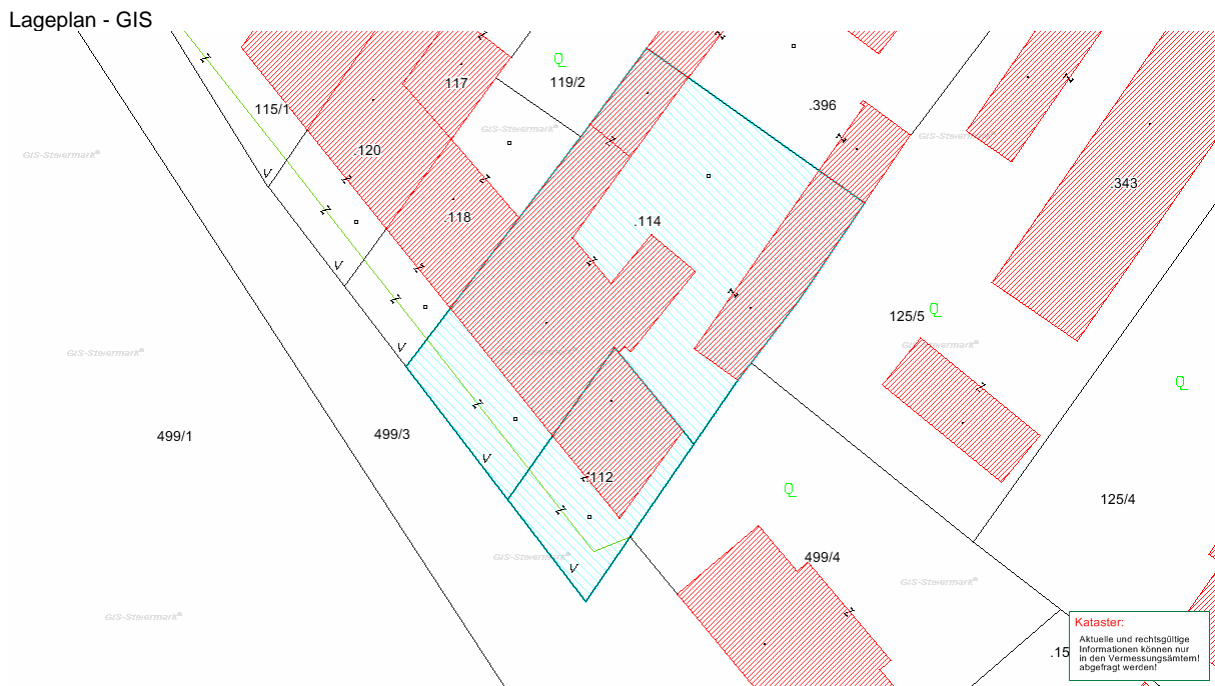


Luftbilder - GIS



Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken .112 und .114; die Liegenschaft weist eine nahezu trapezförmige Grundstücksform auf und hat ein Gesamtausmaß von 1.177m². Alle Grundstücke bilden eine arrondierte Fläche und dienen als Bau- bzw. Verkehrs- und Zubehörfläche für das Gasthaus Haring. Die genaue Lage und Form der Liegenschaft ist aus dem Gutachten beiliegenden Katasterplan zu entnehmen. Der gesamte Teil der Liegenschaft ist nahezu ebenerdig.



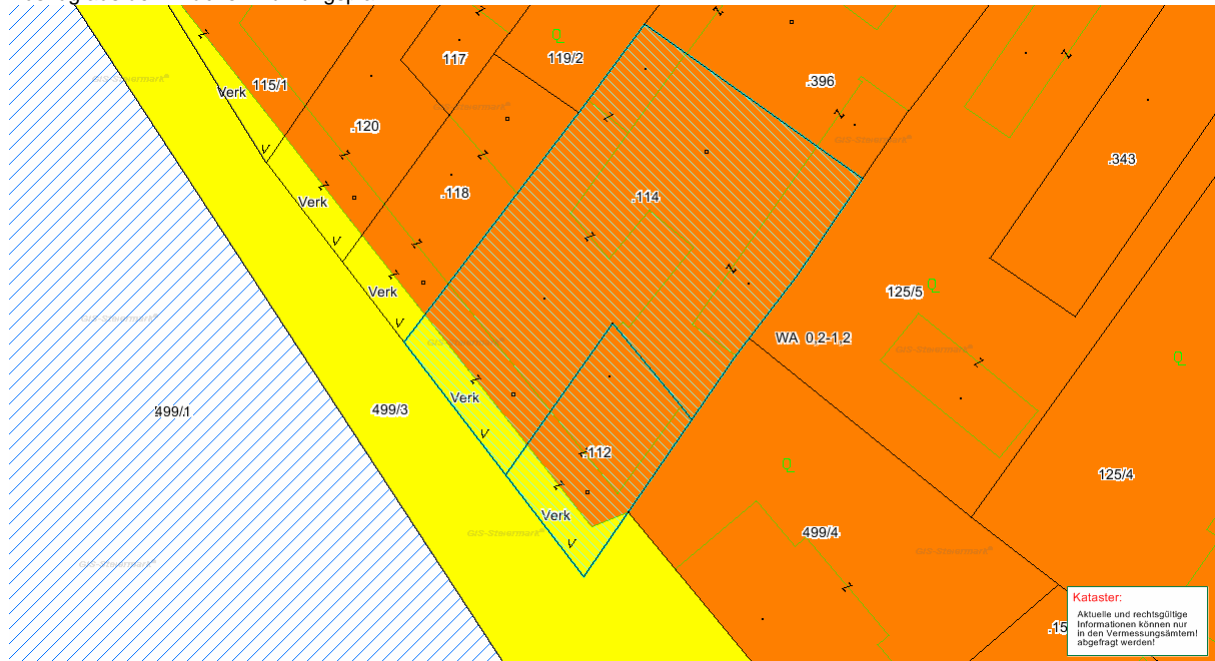
Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt über einen Stromanschluss sowie über Anschlüsse an das örtliche Wasser- und Kanalnetz.

Flächenwidmung

Gemäß derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Voitsberg sind die Bewertungsgrundstücke .112 und .114 als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 ausgewiesen. Teilbereiche der Grundstücke sind als Verkehrsflächen ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



ALLGEMEINE WOHNGBIETE - WA

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnbauten bestimmt sind, wobei auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen), errichtet werden können.

Bodenkontaminierung

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben.

Einheitswert

Der Einheitswert hat für die gegenständliche Verkehrswertermittlung keine Relevanz und wird daher nicht erhoben.

Sonstige Feststellungen

keine.

Objektbestand

Beschreibung Gasthaus Haring mit Appartementhaus und Garagen

Die beiden unterkellerten und in Massivbauweise errichteten Häuser „Bahnhofstraße 45 und 47“ bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden in gegenständlicher Verkehrswertermittlung auch als solche betrachtet. Ursprünglich wurde das Haus „Bahnhofstraße 45“ um das Jahr 1918 errichtet und im Jahr 1950 durch die Familie Haring erworben und zu einem Gasthaus um- und ausgebaut. Um das Jahr 1980 wurde das Haus „Bahnhofstraße 47“ durch die Familie Haring erworben.

Das Stammgasthaus ist im Haus „Bahnhofstraße 45“ situiert; im Jahr 1986 wurde das Haus „Bahnhofstraße 47“ in den Betrieb integriert; im Jahr 1987 wurde der Betrieb um eine Eisdiele und einen Wintergarten erweitert.

Das Gasthaus erstreckt sich nahezu über den gesamten Bereich des Erdgeschosses beider Häuser; im Stammhaus „Bahnhofstraße 45“ sind, ein Schank- und Gastzimmer mit ca. 30 Sitzplätzen und ca. 6 Thekenplätzen, eine Küche mit Speis, ein Extraräum als Frühstücksraum mit ca. 36 Sitzplätzen, ein Wintergarten mit ca. 40 Sitzplätzen, eine Eisdiele, getrennte Sanitärräumlichkeiten für Damen und Herren, 2 Personalräume mit Dusche und ein Waschraum untergebracht; im Nebenhaus „Bahnhofstraße 47“ befindet sich weiters ein Stüberl mit ca. 10 Sitzplätzen und ein weiteres Extrazimmer mit ca. 24 Sitzplätzen. Somit weist das Gasthaus Haring eine Kapazität von insgesamt ca. 140 Sitzplätzen auf; darüber hinaus befinden sich ca. 25 weitere Sitzplätze im Bereich der Terrasse im Freien, sowie ein weiterer Personalraum und ein Abstellraum über der Garage. Im Bereich des Kellergeschosses sind diverse Lager- und Kellerräumlichkeiten, Kühl- und Tiefkühlhaus, Maschinenraum, Eisraum sowie Heiz- und Tankraum untergebracht. Darüber hinaus ist im Bereich des Dachgeschosses im Haus „Bahnhofstraße 45“ eine Wohnung mit ca. 155,86m² situiert, welche aus einem Vorraum, einer Küche, einem Wohn-Ess-Zimmer, einem Schlafzimmer mit Schrankraum, einem Badezimmer mit WC, 2 weiteren Kinderzimmern und einer offenen Galerie besteht.

Das gesamte 1. Obergeschoss der beiden Häuser wurde zu einem Appartementhaus umgebaut, wobei in Summe 11 Zimmer in diesem Bereich untergebracht sind. Im Haus „Bahnhofstraße 45“ sind 6 Zimmer untergebracht, welche im Jahr 1999 errichtet wurden; im Haus „Bahnhofstraße 47“ sind 5 Zimmer untergebracht, welche im Jahr 2009 errichtet wurden. Jedes Zimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet; der Standard der Ausstattung kann jedenfalls als gut bezeichnet werden.

Weiters sind im Haus „Bahnhofstraße 47“ im Bereich des Erdgeschosses eine Garconniere mit ca. 37m² untergebracht; 2 weitere Kleinwohnungen mit ca. 45m² sind im Dachgeschoss situiert; alle Wohnungen bestehen aus einer Wohn-Ess-Küche, einem weiteren Zimmer und einem Bad und WC.

Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Ausstattung wird die wirtschaftliche Restlebensdauer durch den zeichnenden Sachverständigen mit 30 Jahren festgelegt.

Die Beheizung der Objekte erfolgt durch 2 getrennte Öl-Zentralheizungen.

Die Zubehörfläche ist teilweise eingefriedet, teilweise befestigt und besteht zum wesentlichen Teil aus Grün- und Verkehrsflächen. Weiters befinden sich auf der Liegenschaft im nördlichen Bereich in Summe 15 Garagen, einmal 11 große und einmal 4 kleine. Zusätzlich sind im südlichen Eingangsbereich zum Gasthaus einige KFZ-Abstellplätze.

Die vom zeichnenden Sachverständigen erhobenen Einreichpläne wurden im Zuge der Befundaufnahme stichprobenartig kontrolliert; es diverse Abweichungen zu den erhobenen Einreich- und Bestandsplänen festgestellt werden; für die weiterführende Berechnung werden die im Einreichplan angeführten Flächen und Werte verwendet.

Zusammenfassende Aufstellung zum Objektbestand:

Baujahr:	-
Baujahr (fiktiv)	-
Gesamtnutzungsdauer:	-
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Instandhaltung:	siehe Bau- und Instandhaltungszustand
Sanierungen:	dem Alter und der Nutzung entsprechend
Nettonutzflächen (lt. Plan):	siehe Plan bzw. Berechnung
Gasthaus	ca. 140 Sitzplätze + ca. 25 Terrassensitzplätze
Zimmer:	11 Apartmentzimmer
Wohnungen:	1 Wohnung (Bahnhofstraße 45, DG, 121,96m ² + 33,90m ² Galerie)
Wohnungen:	3 Kleinwohnungen (Bahnhofstraße 47, 1x EG, 2x DG)
Garagen:	15 Einzelgaragen
Heizung:	Öl
Baubewilligung:	vorhanden
Benützungsbewilligung:	vorhanden
Zustandsnote für die Bewertung:	Note 2,5 (von 1,0 - 5,0)

Ausstattung

Sämtliche Räumlichkeiten sind der Nutzung und dem Alter entsprechend ausgestattet. Die Ausstattung des gesamten Gasthauses, der einzelnen Apartmentzimmer sowie der Kleinwohnungen kann als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden.

Bau- und Instandhaltungszustand

Der Bau- und Instandhaltungszustand kann im Bereich des gesamten Objektes als durchschnittlich bis gut und dem Alter und der Nutzung entsprechend bezeichnet werden.

Der Instandhaltungsrückstau wird durch die Zustandsnote im Bereich der Sachwertermittlung berücksichtigt; im Bereich der Ertragswertberechnung findet der Instandhaltungsrückstau im Bereich der erhöhten Bewirtschaftungskosten seinen Niederschlag.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und keine weitere bauliche Untersuchung des Gebäudes, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Als Gesamtzustandsnote nach E. Heideck wird die Note 2,5 für die Bewertung festgesetzt.

Zubehör

Auftragsgemäß durch den Masseverwalter wird das Inventar und Zubehör im Zuge des Pachtwertverfahrens mitberücksichtigt und bewertet. Eine detaillierte Aufstellung inkl. Fotodokumentation ist den Beilagen des Gutachtens beigelegt.

Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis lt. Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) vor.

Nutzung, Sonstiges

Die Bewertung des Gasthauses und der Apartmentzimmer erfolgt bestandsfrei.

Die Kleinwohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss sind laut Angaben von Herrn Anton Haring um € 370,00 inklusive Ust und Betriebskosten je Monat vermietet; eine Wohnung im Dachgeschoss ist leerstehend; lt. Angaben von Herrn Anton Haring sind nur mündliche Mietverträge vorhanden. Für die weiterführende Berechnung werden auftragsgemäß diese Mietansätze bzw. fiktive Monatsmieten für die Wohnungen angesetzt.

Für die 15 Garagen gibt es lt. Angaben von Herrn Anton Haring ebenfalls nur mündliche Mietverträge; für die 11 großen Garagen werden € 42,00 inkl. Ust und für die 4 kleinen Garagen € 35,00 inkl. Ust verrechnet; darüber hinaus sind lt. Auskunft von Herrn Anton Haring die Mieterträge mündlich an seine Schwester abgetreten. Dieser Umstand wird auftragsgemäß nicht weiter berücksichtigt, sodass diese Mietansätze im Zuge der Ertragswertberechnung berücksichtigt werden.

Pachtzins

Für die Jahre 2008 und 2009 wurden dem zeichnenden Sachverständigen die Bilanzen übermittelt; für das Jahr 2010 und 2011 konnten dem zeichnenden Sachverständigen keine Unterlagen seitens des Steuerberaters übermittelt werden; von Herrn Anton Haring wurden dem Sachverständigen Umsatzaufstellungen bzw. Auslastungsaufstellung aus den Jahren 2008 bis Juni 2011 für die Appartementszimmern übermittelt.

Laut übermittelter Bilanz 2008 wurde ein Umsatz aus dem Gasthausbetrieb ohne Fremdenzimmer von ca. € 261.000,00 erzielt; für das Jahr 2009 laut Bilanz von ca. € 313.000,00, sodass für die weiterführende Pachtzinsermittlung ein fiktiver gemittelter und gewichteter Jahresumsatz von € 300.000,00 unterstellt wird; die Umsätze der nunmehr teilweise geschlossenen „Eisstandorte“ Voitsberg und Köflach blieben auftragsgemäß unberücksichtigt und wurden dem Hauptstandort zugeschlagen. Bei einfachen bis guten Gaststätten bzw. bei guten Restaurants bewegen sich die durchschnittlichen Pachtsätze zwischen 6% und 9% vom Gesamtumsatz, sodass bei gegenständlicher Verkehrswertermittlung ein Pachtsatz von 8% des Gesamtumsatzes unterstellt wird. Daraus ergibt sich ein abgeleiteter fiktiver Jahres-Pachtzins von € 24.000,00 welcher der weiterführenden Ertragswertberechnung als Grundlage dient.

Die übermittelten Umsatzzahlen für die Fremdenzimmer bzw. Appartements betragen laut Bilanz 2008 ca. € 7.500,00 und laut Bilanz 2009 ca. € 13.000,00; die Angaben und übermittelten Unterlagen von Herrn Anton Haring weichen in diesem Punkt von der Bilanz stark ab, sodass nach Rücksprache mit dem Masseverwalter eine fiktive Auslastung von ca. 35% unterstellt wird und dieser fiktive Umsatz als Grundlage für die weiterführende Pachtzinsermittlung angesetzt wird. Bei einem Einzelzimmerpreis von € 40,00 je Nacht und einem Doppelzimmerpreis von € 70,00 je Nacht, jeweils inklusive Frühstück, und einer Gewichtung von 9:2 von Einzelzimmer:Doppelzimmer ergibt sich bei einer wie oben angeführten fiktiven Auslastung ein fiktiver Jahresumsatz von ca. € 64.000,00. Bei Hotel-Garni (Beherbergung) bewegen sich die durchschnittlichen Pachtsätze zwischen 18% und 22% vom Gesamtumsatz, sodass bei gegenständlicher Verkehrswertermittlung ein Pachtsatz von 22% des Gesamtumsatzes unterstellt wird. Daraus ergibt sich ein abgeleiteter fiktiver Jahres-Pachtzins von € 14.080,00 welcher der weiterführenden Ertragswertberechnung als Grundlage dient.

Für die im Haus „Bahnhofstraße 45“ im Dachgeschoss situierte Wohnung wird ein fiktiver Nettomonatszins von € 600,00 unterstellt.

Für die drei vorhandenen Kleinwohnungen wird eine fiktive Netto-Monatsmiete von € 250,00 unterstellt; für die großen Garagen eine Netto-Monatsmiete von je € 35,00 und für die kleinen Garagen eine Netto-Monatsmiete von je € 30,00.

Somit ergibt sich eine fiktiver Gesamt-Jahres-Pachtzins der Gesamtliegenschaft von € 60.340,00 welcher der weiterführenden Ertragswertberechnung als Grundlage dient.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern usw. Durchschnittlich betragen die Außenanlagen je nach Art der Anlage nachstehende Prozentsätze der Herstellungskosten.

Bauwert der Außenanlagen				
	Art der Anlage			
	einfach	durchschnittlich	aufwändig	
Prozent der Herstellungskosten	2,0 – 4,0 %	5,0 – 7,0 %	8,0 – 12,0 %	

Bei der hier zu bewerteten Liegenschaft wird von einer nicht bewertungsrelevanten Außenanlage ausgegangen; insbesondere die Garagen und nutzbaren Freiflächen wurden im Zuge der Ertragswertberechnung mitberücksichtigt

Bewertung

Für die Bewertung ist das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** von Bedeutung. Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Das Pachtwertverfahren ist das von Liegenschaftssachverständigen üblicherweise angewandte Verfahren zur Wertermittlung eines Hotelgrundstücks. Es wird im Wirtschaftsleben allgemein anerkannt und dient auch bei der Beleihung als Grundlage. Es gleicht im Prinzip dem Ertragswertverfahren, wobei der Grundstücksreinertrag aber nicht aus den üblichen Mieten, sondern aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag des Eigentümers gebildet wird. Bei bestehenden Objekten können meistens die Umsatzzahlen aus den vergangenen drei Jahren vergleichend mit herangezogen werden. Die mitgeteilten Umsatzzahlen sind jedoch zunächst auf Angemessenheit hin zu überprüfen. Als Jahresnettokaltmiete wird dann die Pacht angesetzt, die ein Betreiber des Hotels (Pächter) üblicherweise dem Eigentümer (Verpächter) zahlt. Diese Verfahrensweise ist auch bei eigengenutzten Hotels anzuwenden, also in den Fällen, in denen Betreiber und Eigentümer eine Person sind.

Maßstab für die Bemessung der Pacht ist i. d. R. der Betriebsumsatz. Aus einem nachhaltig erzielbaren Gesamtumsatz wird mittels angemessener, marktüblicher Pachtsätze für Beherbergung, Gastronomie und sonstigem Umsatz ein Jahrespachterlös als Jahresnettokaltmiete ermittelt. Von durchschnittlichen Umsätzen, die auf Dauer von durchschnittlich begabten Hoteliers erzielt werden können, und bei normalen Betriebs- und Sachkosten ergibt sich die Hotelpacht aus nachstehend angeführten Prozentsätzen.

Die Bezugsgröße für die Bestimmung der Pachteinnahmen ist der nachhaltig erzielbare Jahresumsatz ohne Umsatzsteuer. Aus den Umsätzen der Gastronomie (Food & Beverage), Beherbergung (Logis) und dem sonstigen Umsatz (Sauna, Schwimmbad, Telefon usw.) oder dem Gesamtumsatz des Betriebs wird mit den jeweiligen Pachtsätzen in % der Jahrespachtwert in € ermittelt. Die Höhe der tragbaren Pachtsätze hängt vom Umsatzsegment (F & B, Logis usw.) sowie der Kategorie des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebs ab.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu überprüfen, welche Bewertungsmethode ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Pachtwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem **Pachtwertverfahren**, welches für Liegenschaften wie das gegenständliche das geeignete Verfahren ist.

Umsatz-Pachtsätze

Die Umsatz-Pachtsätze für Gastronomiebetriebe wurden durch den Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) für Deutschland wie folgt veröffentlicht und können auch als Richtwerte für Österreich herangezogen werden:

Betriebsart / Umsatzbereich	Basispachtsätze in %
Gaststätten	
einfache	6-8
gute	7-9
Restaurants	
gute	7-9
sehr gute	8-10
Pubs	
gute	8-10
sehr gute	10-12
Bistros	10-12
Spezialitätenlokale	8-12
Schankbetriebe	6-8
Cafès/Eisdielen	8-12
Diskotheken	12-18
Hallenbetriebe	4-7

Quelle: Gastgewerbliche Schriftenreihe Nr. 57 des DEHOGA

Für Hotelliegenschaften kann folgende Tabelle einen Anhaltspunkt für die Ermittlung der Jahrespacht bieten:

Marktübliche Pachtsätze bei Hotelgrundstücken in %	
Beherbergung (nur Logisumsatz)	
einfache Betriebe	15-20
gute Betriebe	20-25
sehr gute Betriebe	25-30
Luxushotels	selten über 30
Hotel-Gastronomiebereich (nur F& B-Umsatz)	
Gastronomie	6-12
Getränke	8-12
Hotelbetrieb (nur sonstige Umsätze)	10-15
Stadthotel (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	11-13
gehobene Ausstattung	11-13
First-Class/Luxus	13-15
Kettenhotellerie und große Hotels gem. DEHOGA	18-30
Ferienhotel (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	8-10
gehobene Ausstattung	11-13
First-Class/Luxus	10-12
Hotel Garni (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	18-20
gehobene Ausstattung	20-24

Quelle: Bienert – Bewertung von Spezialimmobilien 2005

Hotel Restaurant	
Beherbergung	15 - 20 %
Speisen	6 - 10 %
Getränke	8 - 10 %
Sonstiges	10- 15 %
Gesamtumsatz	15 - 18 %
in Sonderfällen	bis zu max. 20 %

Speiserestaurants	6 -7 %
Weinstuben	8-10 % *
Biergaststätten	10 % **

Quelle: Richtsätze Kleiber-Simon-Weyers

* es ist gegebenenfalls 2 % für das Mobiliar abzusetzen.

** 3 - 5 % Abschlag vom Umsatz für Mobiliarpacht.

Gewerbe	Durchschnittliche Pachtsätze in v.H. des Umsatzes
Hotel/Restaurant	
> Beherbergung	15 bis 20 %
> Gastronomie	6 bis 10 %
> Getränke	8 bis 10 %
> Sonstiges	6 bis 7 %
> Gesamtumsatz	15 bis 18 %
> in Sonderfällen maximal bis zu	20%
Hotel garni	
> Beherbergung	18 bis 22 %
> Speisen/Getränke	8 bis 12 %
> Gesamtumsatz	20 bis 22 %
> in Sonderfällen maximal bis zu	25%
ansonsten	8 bis 10 %
> Normalausstattung	11%
> gehobene Ausstattung	12%
> First-Class	15%
> Kur- und Ferienhotel	14%
Speiserestaurant	6 bis 8 %
Weinstuben	8 bis 10 %
Bierkneipe	10%
Altenheime	5 bis 15 %
Fachkliniken	15 bis 20 %
Kurkliniken	15 bis 20 %
Sanatorien	15 bis 20 %
Pflegeheime	15 bis 20 %

Quelle: Richtsätze Kleiber-Simon-Weyers

Die Basis-Umsatz-Pachtsätze sind durch Zu- oder Abschläge aufgrund liegenschaftsspezifischer (Erscheinungsbild, Ausstattungsstandard) und gegebenenfalls vertragsbedingter Kriterien anzupassen. In den Basis-Umsatz-Pachtsätzen ist auch der Pachtanteil für die Einrichtung und das Mobiliar enthalten. Dieser Anteil kann mit bis zu rund 25 % der Pachtsätze angenommen werden.

Der Jahrespachtwert (= Jahresrohertrag) wird um die Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Pachtausfallwagnis) vermindert, wodurch sich der Liegenschaftsreinertrag errechnet, der wiederum die Ausgangsbasis für die Ermittlung des Ertragswerts und in der Folge des Verkehrswerts bildet.

Ertragswert

Ertragswert

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebsaufwand, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Verwaltungsaufwand) sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt. Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegenden wird der Reinertrag aus dem Hauptmietzins abzüglich Instandhaltungskosten, Instandsetzungskosten und Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt.

Der Ertragswert des Gesamtobjektes schließlich ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

Wahl des Zinssatzes:

Der Vorstand des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat die unten angeführte Liste der Richtwerte als Empfehlung veröffentlicht.

Empfehlung des Sachverständigenverbandes				
Liegenschaftsart	Lage in Prozent*			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0 – 4,0	2,5 – 4,5	3,0 – 5,0	3,5 – 5,5
Büroliegenschaft	3,5 – 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
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 – 7,5	5,0 – 8,0	5,5 – 8,5	6,0 – 9,0
gewerbliche genutzte Liegenschaft	5,5 – 8,5	6,0 – 9,0	6,5 – 9,5	7,0 – 10,0

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

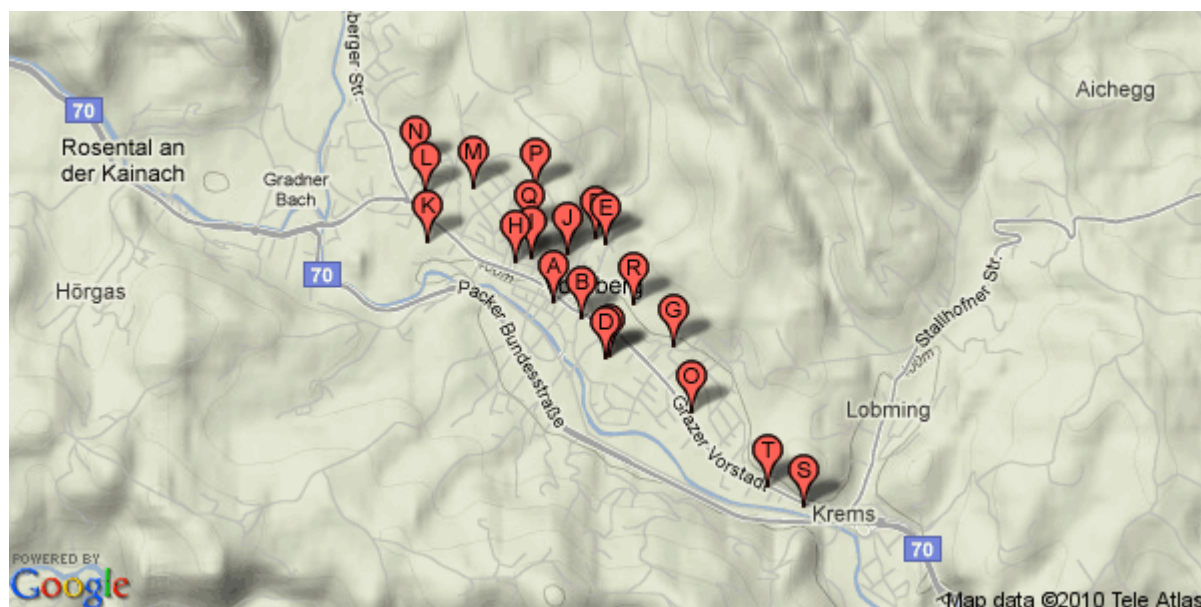
Quelle: Richtsätze Heimo Kranewitter

Im gegenständlichen Fall werden **7,0%** für das bewertungsgegenständliche Objekt angesetzt. Er orientiert sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes.

Die Bewirtschaftungskosten des Verpächters werden aufgrund des vorhandenen Instandhaltungszustandes im gegenständlichen Fall mit **18%** festgelegt.

Vergleichspreise

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Voitsberg sowie in der Vergleichspreissammlung des zeichnenden Sachverständigen wurden Preise für die Vergleichspreisermittlung erhoben.



Vergleichspreise

KGNR	KG-Name	TZ	Jahr	GNR	NA	Verkäufer	Käufer	GN-Größe m ²	Kaufpreis €	Preis/m ² in €
63362	Voitsberg Stadt	1864	2008	78/4	BJA	Gemeinn. Siedlungs-genossenschaft	Dr.Koch	112	3360	30,00
63369	Voitsberg Vorstadt	1669	2007	171/1	BJB	Andrich K.u.H.	Lagerhaus Graz Land reg.Gen.mbH	6648	731280	110,00
63369	Voitsberg Vorstadt	3649	2005	194;	BJC	r.k.Stadtpfarrkirche St.Michael	Stadtgem.Voitsberg Schulerrichtungs KEG	751	45060	60,00
63369	Voitsberg Vorstadt	3648	2005	192;	BJD	r.k.Stadtpfarrkirche St.Michael	Stadtgem.Voitsberg Schulerrichtungs KEG	12771	766260	60,00
63367	Tregist	40	2009	331/4	BJE	Seidler Guido	Seidler Martin	512	10000	19,53
63367	Tregist	2960	2007	329	BJF	Gratzer U.	Kipperer H. u.Pousnar H.	2270	41000	18,06
63369	Voitsberg Vorstadt	2492	2006	306/22	BJG	Stadtgem.Voitsberg	Gemeinnützige Siedlungsgen der Arbeiter u.Angestellten Köflach	1165	58250	50,00
63362	Voitsberg Stadt	306	2007	43	BJH	Hartl,Kröpfel,Fetka	Oswald Evelyne Mag.	55	5000	90,91
63362	Voitsberg Stadt	3853	2006	37	BJI	Schweighart	Pichler	193	4000	20,73
63369	Voitsberg Vorstadt	3231	2006	.329/1	BJJ	Jandrasits	Blümel	941	12000	12,75
63367	Tregist	769	2008	592/1	BJK	Stadtgem.Voitsberg	KAGes	4290	171000	39,86
63367	Tregist	5131	2007	556/15	BJL	Wohnungsanlagen Gesellschaft	Gemeinnütz Siedlungsgen d Arbeiter u.Angestellten Köflach	7268	581440	80,00
63367	Tregist	1605	2007	583/3	BJM	Reinprecht	Fürstenhofer, Künstner	139	2000	14,39
63367	Tregist	576	2007	551/3	BJN	Zach	Barwig	961	46880	48,78
63369	Voitsberg Vorstadt	834	2008	257/5	BJO	DI Lackner	Zöhner	1072	32160	30,00
63369	Voitsberg Vorstadt	3110	2007	06.Sep	BJP	PYRIT GmbH	Münzer C.	1242	90000	72,46
63369	Voitsberg Vorstadt	2654	2006	13/15	BJQ	Stein-Trigler	Ruprechter,Jandl	1012	42504	42,00
63369	Voitsberg Vorstadt	3612	2005	397/15;	BJR	Reicher Projektentwicklung GmbH	Ufficum Immobilien Leasing Ges.mbH	1849	138000	74,63
63338	Lobming	3808	2006	558/13	BJS	Stadtgem.Voitsberg	EJOT AUSTRIA GmbH	171	5130	30,00
63338	Lobming	67	2006	559/28;	BIT	Edler- Friedrich Anna	Harald Huberts	996	46000	46,18

Erläuterung:

Unter Berücksichtigung der **Lage, Größe, Form, Flächenwidmung, Beschaffenheit und Verkaufszeitpunkt**, wurden für die Vergleichsgrundstücke entsprechende Abschläge/Zuschläge angesetzt und für die zu bewertenden Liegenschaften ein Vergleichspreis abgeleitet. Die gegebene Bebauung wurde dabei berücksichtigt.

Angepasster Vergleichspreis: **€70,00 / m²**

Gutachten

Bodenwert

Grundstück Nr. .112

allgemeines Wohngebiet (WA), 0,2-1,2, bebaut

246,00 m² Nutzfläche á 70,00

Grundstückswert

17.220,00

Grundstück Nr. .114

allgemeines Wohngebiet (WA), 0,2-1,2, bebaut

931,00 m² Nutzfläche á 70,00

Grundstückswert

65.170,00

Bodenwerte

82.390,00

Ertragswert

Gasthaus Haring

30 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 7,00 %

Jahresroherträge

Gasthaus

Umsatz jährlich 300.000,00 (fiktiv),
Pachtsatz 8,00 % 24.000,00

Fremdenzimmer

Umsatz jährlich 64.000,00 (fiktiv),
Pachtsatz 22,00 % 14.080,00

Wohnung (Haring-DG)

monatlich 600,00 (fiktiv) 7.200,00

Wohnung (EG)

monatlich 250,00 (fiktiv) 3.000,00

Wohnung (DG)

monatlich 250,00 (fiktiv) 3.000,00

Wohnung (DG)

monatlich 250,00 (fiktiv) 3.000,00

Garagen groß

11,00 KFZ Abstellplätze im Freien á
monatlich 35,00 (fiktiv) 4.620,00

Garagen klein

4,00 KFZ Abstellplätze im Freien á
monatlich 30,00 (fiktiv) 1.440,00

Jahresrohertrag 60.340,00

18,00 % Bewirtschaftungskosten (1) -10.861,20

Jahresreinertrag 49.478,80

(1) Bewirtschaftungskosten

18,00 % Pauschale Bewirtschaftungskosten -10.861,20

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 82.390,00, Bodenwertverzinsung 7,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30,00 Jahre, Kapitalisierungszins 7,00 %, Vervielfältiger 12,4090

Jahresreinertrag 49.478,80

Bodenwertverzinsung -5.767,30

Gebäudereinertrag 43.711,50

Zwischensumme 542.417,75

anteiliger Bodenwert 82.390,00

Ertragswert 624.807,75

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	624.808,00	
Ertragswert der Liegenschaft		624.808,00

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Für die Nachkontrolle wurde der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sowie der BKI-Baukosten für Gebäude der deutschen Architektenkammer herangezogen und die unterstellten Umsatzzahlen und Zinse auf Plausibilität geprüft. Der ermittelte Ertragswert erscheint plausibel und die Liegenschaft scheint um diesen Wert absetzbar, sodass keine weitere Marktanpassung durchgeführt wird. Der ermittelte Ertragswert wird dem Verkehrswert gleichgesetzt.

Ertragswert	624.808,00
Marktanpassung -0,00 %	<u>-0,00</u>
	624.808,00

Der Verkehrswert der Liegenschaften mit den EZZ 139 und 147, beide GB 63369 Voitsberg Vorstadt, als wirtschaftliche Einheit betrachtet, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 625.000,00*

*exkl. allfälliger Umsatzsteuer

Schlusskommentar

Gemäß ÖNORM B 1802 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Voitsberg, am 27.07.2011

der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Beilagen:

Lichtbilder
Grundbuchauszug
Grundrissdarstellung
Lageplan – DKM
TZ 298/1961