

# Schätzungsgutachten

über den **Verkehrswert**  
der Liegenschaft mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen und einem  
4-Sterne-Superior Hotel und Spa in



KG (Katastralgemeinde)  
EZ (Grundbucheinlagezahl)

12132 (Stein)  
1267, 1265, 258

in digitaler Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b><u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:</u></b>	<b>4</b>
1.1	VORAUSSETZUNG:	4
1.2	AUFTRAGGEBER:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	OBJEKT:	4
1.5	ZWECK:	5
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT“:	5
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE:	6
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:	7
1.13	UMSATZSTEUER:	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	7
1.15	RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET):	8
1.15.1	DEFINITION:	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:	8
1.16	RECHENMODUS:	8
1.17	ABKÜRZUNGEN:	9
<b>2</b>	<b><u>BEFUND:</u></b>	<b>11</b>
2.1	ALLGEMEINES:	11
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	11
2.1.2	TAG DER BESICHTIGUNG:	11
2.1.3	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	11
2.1.4	UNTERLAGEN:	11
2.2	LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBECHREIBUNG:	12
2.2.1	LAGEBECHREIBUNG:	12
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFORM:	12
2.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN:	13
2.3.1	GUTSBESTAND:	13
2.3.2	EIGENTÜMER:	13
2.3.3	WIDMUNG:	14
2.3.4	NUTZUNG:	14
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	14
2.3.6	BELASTUNGEN:	14
2.4	TECHNISCHE GEBÄUDEBECHREIBUNG:	20
2.4.1	ENERGIEKLASSE:	20
2.4.2	BAUJAHR:	20
2.4.3	KONZEPTIONELLE BECHREIBUNG:	20
2.4.4	TECHNISCHE BECHREIBUNG, AUSSTATTUNG:	21
2.4.5	TECHNISCHER ZUSTAND/SCHÄDEN UND MÄNGEL:	22

2.4.6	PLANABWEICHUNGEN:.....	23
2.4.7	NUTZFLÄCHEN:.....	23
2.5	<b>VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:.....</b>	<b>23</b>
<b>3</b>	<b><u>BEWERTUNG:.....</u></b>	<b><u>25</u></b>
3.1	<b>METHODE: .....</b>	<b>25</b>
3.2	<b>GRUNDWERT:.....</b>	<b>25</b>
3.3	<b>BAUWERT:.....</b>	<b>26</b>
3.3.1	NEUBAUWERT: .....	27
3.3.2	BAUZEITWERT: .....	28
3.4	<b>ERTRAGSWERT: .....</b>	<b>28</b>
3.5	<b>MARKTGÄNGIGKEIT: .....</b>	<b>29</b>
3.6	<b>VERKEHRSWERT: .....</b>	<b>29</b>
3.6.1	RENDITE: .....	30
<b>4</b>	<b><u>ZUSAMMENFASSUNG: .....</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b>5</b>	<b><u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE: .....</u></b>	<b><u>32</u></b>

# 1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

## 1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden. Das Schätzgutachten ist kein Baugutachten und es werden im Rahmen der Befundaufnahme keine fachspezifischen Prüfungen, wie Messungen, Druckproben, Standprüfungen, Sicherheitsprüfungen etc., durchgeführt. Sofern sich keine augenscheinlichen wertbeeinflussenden Umstände zeigen, können derartige Mängel nicht in die Schätzung einfließen. Schadenersatzansprüche aus solchen Gründen werden ausgeschlossen. Es wird davon ausgegangen und es ist der Schätzung unterstellt, dass von Auftraggeberseite und sämtlichen Beteiligten alle relevanten Umstände, von welchen sie Kenntnis haben bzw. Kenntnis haben müssten, mitgeteilt wurde.

## 1.2 Auftraggeber:

PONTE Krems Immobilienverwaltung GmbH  
Trattnerhof 2, TOP 210  
1010 Wien

## 1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse 3500 Krems, Am Goldberg 2, mit den Grundbucheinlagezahlen 1265, 1267 und 258 in- neliegend der Katastralgemeinde 12132 (Stein).

## 1.4 Objekt:

Liegenschaft mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit einem 4-Sterne-Superior Hotel und Spa

## 1.5 Zweck:

Wertermittlung als Grundlage für den geplanten Verkauf.

## 1.6 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl. 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Krane-witter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bau-teilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

## 1.7 Definition „Verkehrswert“:

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. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:  
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.  
Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

## 1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden

könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)  
Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

### **1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:**

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

### **1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:**

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

### **1.11 Grundstücksreserve:**

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur

durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

### **1.12 Wert der Einrichtung:**

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

### **1.13 Umsatzsteuer:**

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

### **1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:**

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit

denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostenätzen berechnet.

## 1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

### 1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

### 1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Imponderabilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

## 1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die

Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechen- tabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Re- chenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Run- dungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernach- lässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

## 1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vor- kommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Num- mer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche



NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Ziffer

## 2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

### 2.1 Allgemeines:

#### 2.1.1 Stichtag der Schätzung:

07.07.2025

#### 2.1.2 Tag der Besichtigung:

07.07.2025

#### 2.1.3 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:  
Herr Manfred Warmuth  
Herr Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

#### 2.1.4 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 03.07.2025
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 06.07.2025
- ◇ Flächenwidmungsplan erhoben am 11.07.2025
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 02.07.2025
- ◇ Gefahrenzonenplan erhoben am 07.07.2025
- ◇ Lärmkarte erhoben am 02.07.2025
- ◇ Bestandspläne
- ◇ Energieausweis vom 08.03.2017
- ◇ Pachtvertrag vom 29.12.2011
- ◇ 2. Nachtrag zum Pachtvertrag vom 22.12.2017
- ◇ Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

Für einen allfälligen Verkauf wäre ein aktueller Energieausweis zu erstellen. Die Kosten hierfür sind nicht beinhaltet und

bei einem allenfalls schlechteren Ergebnis ist der Schätzwert zu überprüfen.

## 2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

### 2.2.1 Lagebeschreibung:

**Lage / Ortsverband:** Das Objekt ist in Krems an der Donau gelegen. Krems ist die fünftgrößte Stadt Niederösterreichs und befindet sich im niederösterreichischen Donautal, wo die Große Krems in die Donau mündet, im östlichen Randbereich der Wachau und am Südabbruch des Waldviertels.

Fläche: 51,66 km<sup>2</sup>

Einwohner: 25.473 (Stand: 1. Jän. 2025)

**Infrastrukturelle Versorgung:** Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom, Müllabfuhr) sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind in ca. 1,1 km Entfernung vorhanden.

**Lärmbeeinflussung:** Es besteht keine Lärmbeeinflussung durch Straßen- oder Schienenverkehr.

**Individualverkehr:** S33 (Kremser Schnellstraße): ca. 5,2 km  
A1 (Westautobahn): ca. 30 km

**Öffentliche Verkehrsmittel:** Bahnhof Krems: ca. 550 m

### 2.2.2 Grundstücksform:

**Lage im Straßenverlauf:** In Nähe der Landesstraße, angebunden über eine Zufahrtsstraße

**Straßenfronten:** Am Goldberg

Konfiguration: unregelmäßig  
Terrainverlauf: Hanglage mit unterschiedlichen Neigungen

## 2.3 Rechtliche Erhebungen:

### 2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
1267	872	10.540,00 m <sup>2</sup>	Bauland Sondergebiet
1267	876/4	2.000,00 m <sup>2</sup>	Grüngürtel
1265	873	2.861,00 m <sup>2</sup>	Grünland
258	839	1.325,00 m <sup>2</sup>	Grünland
258	840	1.625,00 m <sup>2</sup>	Grünland
258	848	1.382,00 m <sup>2</sup>	Grünland
258	853	3.462,00 m <sup>2</sup>	Grünland
258	862/1	1.111,00 m <sup>2</sup>	Bauland Sondergebiet
<b>Gesamtfläche</b>		<b>24.306,00 m<sup>2</sup></b>	

Die Grundstücke 872 und 876/ 4 sind bereits im Grenzkataster eingetragen.  
Die Grundstücke 837, 839, 840, 848, 853 und 862/1 sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehenem Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

### 2.3.2 Eigentümer:

EZ	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
1267	1 / 1	PONTE Krems Immobilienverwertung GmbH (FN 436874m)	12.540,00 m <sup>2</sup>	51,59 %

1265	1 / 1	PONTE Krems Immobilienverwertung GmbH (FN 436874m)	2.861,00 m <sup>2</sup>	11,77 %
258	1 / 1	PONTE Krems Immobilienverwertung GmbH (FN 436874m)	8.905,00 m <sup>2</sup>	36,64 %
<b>gesamt</b>			<b>24.306,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

**2.3.3 Widmung:**

BS-Hotel	Bauland Sondergebiet Hotel (Grst: 872, 862/1)
Glf und Farbe Okker	Grünland Land- und Forstwirtschaft (Grst: 839, 840, 848, 837, 853)
Ggü-8	Grünland – Grüngürtel Siedlungsbegrenzung (8) (Grst: 876/4 und Teile von 862/1)
Rote spitze Pfeile	Siedlungsgrenze
Schwarze Kreise	Europaschutzgebiet

**2.3.4 Nutzung:**

touristische Nutzung/Hotelbetrieb

**2.3.5 Titel der Nutzung:**

Verpachtung

**2.3.6 Belastungen:**

**2.3.6.1 Rechtlich:**

Bücherliche:	<p><b>EZ 1265:</b> C-LNR 1 a 8213/1873 DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 837 für Gst 831/1 833 b 4007/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 611 Übliches landwirtschaftliches Wegerecht, ohne Wertbeimessung</p> <p>C-LNR 2 a 288/2014 Pfandurkunde 2014-01-10 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.200.000,-- für RAIFFEISEN-LANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)</p>
--------------	--

c 288/2014 Simultanhaftung mit EZ 258  
1265 1267

Siehe Anmerkung unten.

C-LNR 3 a 4232/2015  
BESTANDRECHT bis 2026-12-31  
gem P 1.1., 3.1., 3.2., 5.1. Pachtvertrag  
2011-12-29 für STAG Hotelverwaltungs-  
Gesellschaft mbH (FN 35654h)  
4 b 6743/2015 IM RANG 6221/2015  
Pfandurkunde 2015-09-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR  
13.000.000,-- für RAIFFEISENLANDES-  
BANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)

d 6743/2015 Simultanhaftung mit EZ  
258 1265 1267

Vertrag grundbücherlich sichergestellt. Im Sinne des  
Auftrages nicht berücksichtigt.

C-LNR 5 a 1690/2018 Pfandurkunde  
2018-03-05 PFANDRECHT Höchstbe-  
trag EUR 8.600.000,-- für RAIFFEISEN-  
LANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-  
WIEN AG(FN 203160s)

c 1690/2018 Simultan haftende Liegen-  
schaften

EZ 258 KG 12132 Stein C-LNR 9  
EZ 1265 KG 12132 Stein C-LNR 5  
EZ 1267 KG 12132 Stein C-LNR 7  
Siehe Anmerkung unten.

C-LNR 6 a 8104/2020 BESTAND-  
RECHT bis 2036-12-31 gem P 4. des 2.  
Nachtrages zum Pachtvertrag 2017-12-  
22 für STAG Hotelverwaltungs-Gesell-  
schaft mbH (FN 35654h)

Vertrag grundbücherlich sichergestellt. Im Sinne des  
Auftrages nicht berücksichtigt.

**EZ 1267:**

A2-LNR 5 a 5380/1990 6717/2009 Real-  
recht des Gehens und Fahrens über Gst  
.429 für Gst 872

b 6717/2009 Übertragung der vorange-  
henden Eintragung(en) aus EZ 258

Recht in herrschender Stellung.

	<p>C-LNR 1 a 4573/1992 DIENSTBARKEIT von elektrischen Verteilanlagen auf Gst 872 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1992-07-17 für EVN Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft Versorgungstechnische Einrichtung dient auch der eigenen Versorgung, übliche Einrichtung ohne negative Wertbeeinflussung in Verbindung mit dem Baubestand.</p> <p>C-LNR 2 a 2226/2002 6717/2009 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 872 gem P VIII Kaufvertrag 2001-12-21 für Gst 856/1 856/2 856/3 861/1 Nutzungsrecht ohne Beeinträchtigung des aktuellen Hotelbetriebes; auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen</p> <p>C-LNR 3 a 5380/1990 6241/1991 6717/2009 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 872 gem Dienstbarkeitsvertrag 1990-12-17 für Gst 421/1 421/4 421/5 421/6 .429 b 6717/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 258 Auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage der begünstigten Grundstücke ist anzuraten die Löschung zu überprüfen.</p> <p>C-LNR 4 a 288/2014 Pfandurkunde 2014-01-10 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.200.000,-- für RAIFFEISEN-LANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s) c 288/2014 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267 Siehe Anmerkung unten.</p> <p>C-LNR 5 a 4232/2015 BESTANDRECHT bis 2026-12-31 gem P 1.1., 3.1., 3.2., 5.1. Pachtvertrag 2011-12-29 für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h) C-LNR 6 b 6743/2015 IM RANG 6219/2015 Pfandurkunde 2015-09-25</p>
--	--

	<p>PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 13.000.000,-- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s) d 6743/2015 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267 Vertrag grundbücherlich sichergestellt. Im Sinne des Auftrages nicht berücksichtigt.</p> <p>C-LNR 7 a 1690/2018 Pfandurkunde 2018-03-05 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.600.000,-- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s) c 1690/2018 Simultan haftende Liegenschaften EZ 258 KG 12132 Stein C-LNR 9 EZ 1265 KG 12132 Stein C-LNR 5 EZ 1267 KG 12132 Stein C-LNR 7 Siehe Anmerkung unten.</p> <p>C-LNR 8 a 8104/2020 BESTANDRECHT bis 2036-12-31 gem P 4. des 2. Nachtrages zum Pachtvertrag 2017-12-22 für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h) Vertrag grundbücherlich sichergestellt. Im Sinne des Auftrages nicht berücksichtigt.</p> <p><b>EZ 258:</b> A2-LNR 1 a 5380/1990 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst .429 für Gst 839 848 Recht in herrschender Stellung.</p> <p>C-LNR 4 a 5380/1990 6241/1991 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 839 848 gem Dienstbarkeitsvertrag 1990-12-17 für Gst 421/1 421/4 421/5 421/6 .429 Auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage der begünstigten Grundstücke ist anzuraten die Löschung zu überprüfen.</p> <p>C-LNR 5 a 2226/2002 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst</p>
--	---

	<p>862/1 gem P VIII Kaufvertrag 2001-12-21 für Gst 856/1 856/2 856/3 861/1 Auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage der begünstigten Grundstücke ist anzuraten die Löschung zu überprüfen.</p> <p>C-LNR 6 a 288/2014 Pfandurkunde 2014-01-10 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.200.000,-- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s) c 288/2014 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267 Siehe Anmerkung unten.</p> <p>C-LNR 7 a 4232/2015 BESTANDRECHT bis 2026-12-31 gem P 1.1., 3.1., 3.2., 5.1. Pachtvertrag 2011-12-29 für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h) Vertrag grundbücherlich sichergestellt. Im Sinne des Auftrages nicht berücksichtigt.</p> <p>C-LNR 8 b 6743/2015 IM RANG 6220/2015 Pfandurkunde 2015-09-25 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 13.000.000,-- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s) d 6743/2015 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267 Siehe Anmerkung unten.</p> <p>C-LNR 9 a 1690/2018 Pfandurkunde 2018-03-05 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.600.000,-- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s) c 1690/2018 Simultan haftende Liegenschaften EZ 258 KG 12132 Stein C-LNR 9 EZ 1265 KG 12132 Stein C-LNR 5 EZ 1267 KG 12132 Stein C-LNR 7 Siehe Anmerkung unten.</p> <p>C-LNR 10 a 8104/2020</p>
--	---

	<p>BESTANDRECHT bis 2036-12-31 gem P 4. des 2. Nachtrages zum Pachtvertrag 2017-12-22 für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h) Vertrag grundbücherlich sichergestellt. Im Sinne des Auftrages nicht berücksichtigt.</p> <p>siehe Grundbuchausdruck</p>
Außerbücherliche:	<p>Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben.</p> <p>Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!</p>

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

#### 2.3.6.2 **Kontaminierung:**

Die Grundstücke sind nicht im Altlastenportal verzeichnet. Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination. Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

#### 2.3.6.3 **Radonmessung:**

Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

#### 2.3.6.4 **Gefahrsituation:**

In der eHORA-Datenbank (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) liegen keine Daten zur Hochwassersituation vor. Die weiteren Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Ge-

fahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Bausubstanzen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

## 2.4 Technische Gebäudebeschreibung:

### 2.4.1 Energieklasse:

Hotel Krems Baujahr ab 1950:

HWB<sub>SK</sub> C

Erweiterung Baujahr 2017:

HWB<sub>Ref, SK</sub> B

PEB<sub>SK</sub> D

CO<sub>2</sub> SK C

f GEE B

### 2.4.2 Baujahr:

Das Gebäude ist in mehreren Bauabschnitten errichtet worden. Beginnend mit dem 1. Abschnitt 1992, dann 2007 und am Ende der 3. Abschnitt und Zubau 2019.

### 2.4.3 Konzeptionelle Beschreibung:

4-Sterne-Superior Hotel und Spa. Das Gebäude wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet

Der Baukörper ist in die topografische Struktur des Geländes hinsichtlich Neigung und Höhenschichtenlinien angepasst errichtet. Die Gestaltung hinsichtlich Geschosse und Grundflächenstrukturen sind den angeschlossenen Plänen zu entnehmen.

#### 2.4.3.1 Hotelgebäude:

Gebäude: 2 Untergeschoße, Erdgeschoß und 4 Obergeschoße

Zugang: Am Goldberg

vertikale Erschließung: vertikale Erschließung mittels Aufzüge und Stiegenhäusern

#### 2.4.3.2 Außenanlagen:

Außenanlage mit gärtnerischer Gestaltung, befestigten Flächen

Außenpool: Poolhaus, Terrassierungen, Brücken etc.

#### 2.4.4 Technische Beschreibung, Ausstattung:

- Konstruktion; Außenwände, Fassade:** Massiv, Vollwärmeschutzfassaden bzw. verkleidet mit Holzlatten
- Innenwände:** nicht tragend und Tragend; Leichtbau und massiv
- Dachdeckung:** Im mittleren Abschnitt sowie im neueren Bauabschnitt: Strangfalzziegeldeckung  
Im Bereich der installierten Klimaanlage im DG: eine Art Sargdeckelkonstruktion (Dachstuhl ist aus Stahlbeton hergestellt)  
Flachdächer extensiv begrünt bzw. Bekiesungen tlw. Foliendeckung
- Decken, Deckenuntersichten:** Gästeräume: abgehängte Decken verschiedene abgehängte Deckenniveaus mit eingebauter Be- und Entlüftung
- Boden- und Wandbeläge:** Kellerebene mit Lagerräumen, Technikräumen: PVC Bodenbelag  
Wände: Ortbetonwände  
Gasträume: tlw. Holzvertäfelungen, Fliesenboden  
Gastbereichen/Zimmerbereich und Apartments: Spannteppich  
Büros: doppelter Boden mit Verkabelungen  
Gästezimmern: Eichendielenboden  
Indoorpool mit großflächigen Fliesen und Natursteinplatten belegt
- Fenster:** Holzfenster isolierverglast, außen angesetzte Fensterläden tlw. Fenster im neuen Teil mit Aluminiumkonstruktionen isolierverglast  
Gästezimmer: Dachflächenfenster Holz
- Türen, Tore:** Innentüren Brandschutzabschnitte mit Aluminium  
tlw. Türen in Stahlzargen gehängt vor allem die Brandschutztüren zu den Gängen
- Stiege / Stiegenhaus:** Natursteinplatten Belegung mit Intarsien Elementen

Abgehängte Decke, Klima- und Lüftungsanlage  
Geländer schmiedeeisernes Geländer mit gedrehtem Handlauf  
Im mittleren Abschnitt sowie im neueren Bauabschnitt: Stahlbetontreppen

**Elektroinstallationen:** Kippsicherungen und FI vorhanden

**Sanitäreinrichtung:** Allgemeine WC-Anlagen: Verfliesung Boden Wand bis Deckenunterkante  
Türen: Profilierte Türen in Holztürstöcke gesetzt

**Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:** Altbau (1991) und 2. Bauabschnitt 2007 sind zentralbeheizt mittels 2 Gasbrennkessel mit Baujahr 1992  
Heizung über die Belüftung bzw. Heizwärmeverteilung über Radiatoren  
Mittelbauabschnitt und neuerer Abschnitt mit Fußbodenheizung

**Terrasse:** Terrassen unterschiedlich belegt mittels profilierten Holzbelägen sowie mit Betonplatten.

**Garage:** Garage mit Verdunstungsrinnen am Ende der einzelnen Stellplätze  
Epoxidharzbeschichtung tlw. Gussasphalt, Ortbetonkonstruktion

**Keller:** Technikbereich im Keller mit Lüftungsanlage, Löschfrischwassertank und Wärmeumformerstationen, Lüftung mit Filter untergebracht ebenso Kühlräume für die Küche sind Keller geschoß untergebracht

**Sonstiges und Zubehör:** Klimaanlage mit DG installiert

#### 2.4.5 Technischer Zustand/Schäden und Mängel:

Das Gebäude ist in einem dem Baualter entsprechend guten Zustand. Unfertige Bauteile, Schäden und Mängel behindern den Gebrauch nicht. Sanierungserfordernisse sind im üblichen Instandhaltungsaufwand enthalten. Der Instandhaltung wird in intensivem Maße nachgekommen.

Anmerkung: Funktionsüberprüfungen erfolgten nicht

#### 2.4.6 Planabweichungen:

Keine augenscheinlichen wesentlichen Planabweichungen. Eine Überprüfung sämtlicher Pläne mit dem Bestand waren nicht beauftragt und wurde nicht durchgeführt. Als Grundlage für die Schätzung wurden die vom Auftraggeber mitgeteilten Ausmaße verwendet. Es wird der ordentliche rechtskonforme Bau- und Ausstattungsbestand unterstellt.

#### 2.4.7 Nutzflächen:

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307) im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfamilienhäuser und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unterscheiden).

Die Werte wurden der Raumbuchliste entnommen und zusammengestellt.

Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

Bezeichnung	Nutzungsart	NFL effektiv
		<b>13.948,65 m<sup>2</sup></b>
Gästeflächen, Zimmer, Wellness, Küche etc.)	Gästeflächen, Zimmer, Wellness, Küche etc.	8.220,39 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Gänge etc.	Technik, Nebenräume, Garage etc.	3.925,99 m <sup>2</sup>
Technik, Nebenräume, Garage etc.	Verkehrsflächen, Gänge etc.	1.802,27 m <sup>2</sup>

#### 2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Für den diskontierten Grundwertansatz am Ende der unterstellten Restnutzungsdauer werden die Angaben aus dem Immobilienpreisspiegel verwendet. Dabei wurden Angaben für Bauland und landwirtschaftliche Flächen herangezogen.

Anmerkung: Dies wird als grobe Einschätzung für die zu unterstellende Zeit nach der Nutzung als Managementimmobilie angesetzt. Dadurch sind auch die alternativ unterstellten Widmungen für die Grundpreisansätze genommen.

### 3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

#### 3.1 Methode:

Es ist auftragsgemäß der Pachtertrag als maßgeblicher Faktor für die Verkehrswertschätzung zu verwenden. Es wurden daher die mitgeteilten auf langfristige Betrachtung basierenden Daten durch den Auftraggeber herangezogen. Allfällige Korrekturen aufgrund geänderten Ertragssituationen oder zu anderen ergebniskommenden Betrachtungen der Bilanzen wird somit ein Schadenersatz ausgeschlossen.

Die Bewertungsmethode ist somit ein Ertragswertverfahren mit diskontierten Werten für einen am Ende der Ertragsdauer angesetzten Sachwert.

#### 3.2 Grundwert:

Ansätze siehe Erklärung Punkt Vergleiche 2.5.

Grst. Nr.	Grundfläche	Grundwert-ansatz	Abschlag	Widmung	Grundwert
<b>SUMMEN</b> ▶	<b>24.306,00 m<sup>2</sup></b>				<b>5.844.482,50 €</b>
872	10.540,00 m <sup>2</sup>	500,00 €/m <sup>2</sup>	0 %	Bauland Sonderge- biet	5.270.000,00 €
876/4	2.000,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	0 %	Grüngürtel	3.000,00 €
873	2.861,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	0 %	Grünland	4.291,50 €
839	1.325,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	0 %	Grünland	1.987,50 €

840	1.625,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	0 %	Grünland	2.437,50 €
848	1.382,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	0 %	Grünland	2.073,00 €
853	3.462,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	0 %	Grünland	5.193,00 €
862/1	1.111,00 m <sup>2</sup>	500,00 €/m <sup>2</sup>	0 %	Bauland Sondergebiet	555.500,00 €

Grundwert am Ende der Nutzungsdauer

Grundwert (grobe Einschätzung) 5.844.482,50 €

Liegenschaftszinssatz \*1) 5,50 %

Restnutzungsdauer \*2) 25,00 Jahre

diskontierter Wert 1.532.620,29 €

\*1) in der Bandbreite der Empfehlungen des SV Verbandes; Ansatz aus retrograden Betrachtungen aus Anlageobjekten.  
\*2) mittlerer Ansatz als fiktives Errichtungsjahr wegen Ersterichtung und Erweiterungen

### 3.3 Bauwert:

Als Ausgangsbasis wurden die Empfehlungswerte Steppan (Literatur Kranewitter) herangezogen.

Der aus diesen Kosten angesetzte Wert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlich bezahlten Herstellungskosten abweichen können. Auf die gegenständliche Baulichkeit bezogene Eigenschaften der Gestaltung und der Baulichkeit bleiben dann unberücksichtigt, wenn diese vom Durchschnitt abweichen und für den potentiellen Käufer weder Vorteil noch Nachteil darstellen (außer bei besonderer Vorliebe - bleibt i.S.d. §2 Abs.2 LBG außer Betracht). Außenanlagen werden aufgrund der Marktüblichkeit nur in jenem Wert berücksichtigt, der einen fairen Wert eines zusätzlichen Nutzens aufweist. Eventuelle Überkubaturen wurden nicht eingerechnet.

Bei den angegebenen Neubauwerten muss nicht ein kongruentes Gebäude (gleiche Baumaterialien, gleiche Machart, gleiche Raumhöhe, etc.) errichtet werden können (siehe auch Punkt 1.14).

### 3.3.1 Neubauwert:

Der Preisansatz wurde aus der Literatur „Liegenschaftsbewertung“ 7.Auflage von Heimo Kranewitter Tabelle VIII Richtwerte von Baukosten – Bewertungstabellen samt Erläuterungen 2016 entnommen.

Herstellkosten Hotelbetriebskernflächen		
Bezeichnung	Zu-, Abschlag	exklusive Ust.
normale Ausstattung		3.687,6 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag Kleinbauwerk		0,0 €/m <sup>2</sup>
Abschlag ländliche Lage		0,0 €/m <sup>2</sup>
<b>Baukosten Hauptgeschoß</b>		<b>3.687,6 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Baukosten Hauptgeschoß gerundet</b>		<b>3.700,0 €/m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung Baukosten	in Prozent zum Hauptgeschoß	
Hauptgeschoße	100 %	3.700,0 €/m <sup>2</sup>
innere Aufschließungsflächen höherwertig	75 %	2.770,0 €/m <sup>2</sup>
Technik, Nebenräume, Garage	50 %	1.840,0 €/m <sup>2</sup>

Bezeichnung	Bemerkung	NFL	Ansatz Neubauwert	Neubauwert
<b>SUMMEN ►</b>		<b>13948,65 m<sup>2</sup></b>		<b>43.631.552,50 €</b>
Gästeflächen, Zimmer, Wellness, Küche etc.		8220,39 m <sup>2</sup>	3.700,00 €/m <sup>2</sup>	30.415.443,00 €
Technik, Nebenräume, Garage etc.		3925,99 m <sup>2</sup>	1.840,00 €/m <sup>2</sup>	7.223.821,60 €
Verkehrsflächen, Gänge etc.		1802,27 m <sup>2</sup>	2.770,00 €/m <sup>2</sup>	4.992.287,90 €
Außenanlagen	gestaltete Fl. von ca. 10.000 m <sup>2</sup>			1.000.000,00 €

Instandhaltungsaufwand als Prozentsatz vom Neubauwert

Neubauwert	43.631.552,50 €
davon 0,70 %	305.420,87 €

Liegenschaftszinssatz *1)	5,50 %
Restnutzungsdauer *2)	25,00 Jahre

Barwert	-4.096.894,95 €
---------	-----------------

\*1) in der Bandbreite der Empfehlungen des SV Verbandes;  
Ansatz aus retrograden Betrachtungen aus Anlageobjekten.  
\*2) mittlerer Ansatz als fiktives Errichtungsjahr wegen Erster-  
richtung und Erweiterungen

### 3.3.2 Bauzeitwert:

Bauwert am Ende der RND als entkernter Rohbau		
Neubauwert	43.631.552,50 €	
abzgl. Außenanlagen	-1.000.000,00 €	
	42.631.552,50 €	
davon 20,00 %	8.526.310,50 €	30% als Rohbau abzgl. 10% für Entkernung
Liegenschaftszinssatz *1)	5,50 %	
Restnutzungsdauer *2)	25,00 Jahre	
diskontierter Wert		2.235.885,98 €

\*1) in der Bandbreite der Empfehlungen des SV Verbandes;  
Ansatz aus retrograden Betrachtungen aus Anlageobjekten.  
\*2) mittlerer Ansatz als fiktives Errichtungsjahr wegen Erster-  
richtung und Erweiterungen

### 3.4 Ertragswert:

Als Basis für die Ertragswertberechnung werden die auf langfristiger Beobachtung erzielten Erträge durch den Auftraggeber mitgeteilt und so verwendet. Die dem Verpächter zufallenden Aufwendungen werden anhand des Pachtvertrages und der Neubauwertschätzung abgeleitet.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		



Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann.  
Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

### 3.6.1 Rendite:

Die Bruttoanfangsrendite ist das in Prozenten ausgedrückte Verhältnis des Jahresrohertrags zum Verkehrswert.

Rohertrag pro Monat	Rohertrag pro Jahr	Marktwert	Bruttoanfangsrendite
103.094,32 EUR	2.300.000,00 EUR	30.500.000,00 EUR	<b>7,54 %</b>

## 4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse 3500 Krems, Am Goldberg 2 mit den Grundbucheinlagezahlen 1265, 1267 und 258 inliegend der Katastralgemeinde 12132 (Stein) kann somit per 07.07.2025 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

**zirka 30.500.000,00 EUR** eingeschätzt werden  
>in Worten **Dreißigmillionenfünfhunderttausend EURO**<

Bad Vöslau am 31.07.2025

*„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information.“*

*Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“*

## 5 Beilagen :

- Grundbuchausdruck
- DKM-Auszug
- Flächenwidmungsplan
- Lärmkarten
- Gefahrenzonenplan
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Pachtvertrag
- Raumbuchliste
- Plankopien
- Fotodokumentation

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12132 Stein  
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 1267

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5476/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
872	G GST-Fläche	* 10540	
	Bauf.(10)	3522	
	Gärten(10)	1336	
	Sonst(50)	5682	Am Goldberg 2
876/4	G Landw(10)	* 2000	
	GESAMTFLÄCHE	12540	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 5 a 5380/1990 6717/2009 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst .429  
für Gst 872  
b 6717/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 258

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

PONTE Krems Immobilienverwertung GmbH (FN 436874m)

ADR: Trattnerhof 2, Top 210, Wien 1010

e 6741/2015 IM RANG 6223/2015 Kaufvertrag 2015-09-25 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 4573/1992

DIENSTBARKEIT von elektrischen Verteilanlagen auf  
Gst 872 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1992-07-17 für EVN  
Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft

2 a 2226/2002 6717/2009

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 872  
gem P VIII Kaufvertrag 2001-12-21 für Gst 856/1 856/2 856/3  
861/1

3 a 5380/1990 6241/1991 6717/2009

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 872 gem  
Dienstbarkeitsvertrag 1990-12-17 für Gst 421/1 421/4 421/5  
421/6 .429

b 6717/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 258

4 a 288/2014 Pfandurkunde 2014-01-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.200.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)

c 288/2014 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267

- 5 a 4232/2015  
BESTANDRECHT bis 2026-12-31  
gem P 1.1., 3.1., 3.2., 5.1. Pachtvertrag 2011-12-29  
für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h)
- 6 b 6743/2015 IM RANG 6219/2015 Pfandurkunde 2015-09-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 13.000.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)
- d 6743/2015 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267
- 7 a 1690/2018 Pfandurkunde 2018-03-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.600.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)
- c 1690/2018 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 258 KG 12132 Stein C-LNR 9  
EZ 1265 KG 12132 Stein C-LNR 5  
EZ 1267 KG 12132 Stein C-LNR 7
- 8 a 8104/2020  
BESTANDRECHT bis 2036-12-31 gem P 4. des 2. Nachtrages zum  
Pachtvertrag 2017-12-22  
für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h)

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

\*\*\*\*\*



<b>Datum/Zeit</b>	2025-07-03T11:14:29+02:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12132 Stein  
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 1265

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5476/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
837	Landw(30)	2861	

Legende:

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

PONTE Krems Immobilienverwertung GmbH (FN 436874m)

ADR: Trattnerhof 2, Top 210, Wien 1010

e 6741/2015 IM RANG 6223/2015 Kaufvertrag 2015-09-25 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 8213/1873

DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 837 für Gst 831/1 833

b 4007/1990 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
611

2 a 288/2014 Pfandurkunde 2014-01-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.200.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)

c 288/2014 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267

3 a 4232/2015

BESTANDRECHT bis 2026-12-31  
gem P 1.1., 3.1., 3.2., 5.1. Pachtvertrag 2011-12-29  
für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h)

4 b 6743/2015 IM RANG 6221/2015 Pfandurkunde 2015-09-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 13.000.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)

d 6743/2015 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267

5 a 1690/2018 Pfandurkunde 2018-03-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.600.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)

c 1690/2018 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 258 KG 12132 Stein C-LNR 9  
EZ 1265 KG 12132 Stein C-LNR 5  
EZ 1267 KG 12132 Stein C-LNR 7

6 a 8104/2020

BESTANDRECHT bis 2036-12-31 gem P 4. des 2. Nachtrages zum  
Pachtvertrag 2017-12-22  
für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*



<b>Datum/Zeit</b>	2025-07-03T11:13:54+02:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12132 Stein  
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 258

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5476/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
839	Landw(30)	1325	
840	Landw(10)	1625	
848	Landw(10)	1382	
853	Landw(10)	3462	
862/1	GST-Fläche	1111	
	Bauf.(10)	78	
	Landw(30)	327	
	Gärten(10)	706	
GESAMTFLÄCHE		8905	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 5380/1990 Realrecht des Gehens und Fahrens über Gst .429  
für Gst 839 848

4 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

PONTE Krems Immobilienverwertung GmbH (FN 436874m)

ADR: Trattnerhof 2, Top 210, Wien 1010

e 6741/2015 IM RANG 6223/2015 Kaufvertrag 2015-09-25 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 5380/1990 6241/1991

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 839 848 gem  
Dienstbarkeitsvertrag 1990-12-17 für Gst 421/1 421/4 421/5  
421/6 .429

5 a 2226/2002

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 862/1  
gem P VIII Kaufvertrag 2001-12-21 für Gst 856/1 856/2 856/3  
861/1

6 a 288/2014 Pfandurkunde 2014-01-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.200.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)

c 288/2014 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267

7 a 4232/2015

BESTANDRECHT bis 2026-12-31  
gem P 1.1., 3.1., 3.2., 5.1. Pachtvertrag 2011-12-29  
für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h)

8 b 6743/2015 IM RANG 6220/2015 Pfandurkunde 2015-09-25

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 13.000.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)  
d 6743/2015 Simultanhaftung mit EZ 258 1265 1267  
9 a 1690/2018 Pfandurkunde 2018-03-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.600.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)  
c 1690/2018 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 258 KG 12132 Stein C-LNR 9  
EZ 1265 KG 12132 Stein C-LNR 5  
EZ 1267 KG 12132 Stein C-LNR 7  
10 a 8104/2020  
BESTANDRECHT bis 2036-12-31 gem P 4. des 2. Nachtrages zum  
Pachtvertrag 2017-12-22  
für STAG Hotelverwaltungs-Gesellschaft mbH (FN 35654h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*



<b>Datum/Zeit</b>	2025-07-03T11:12:51+02:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>





Am Goldberg 2

**KARTEDETAILS**  
Straße 2022 - Summenkarte - 24h

infos

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

- Liniennetzen Autobahnen und Schnellstraßen
- Liniennetzen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

- Strassenverkehr Summenkarte
- Schieneverkehr
- Flugverkehr
- Industrie (I PPC) Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Am Goldberg 2, 3500 Krems/Donau

48,40901°N/15,58222°E

Seehöhe: 247 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BMLUK, © Bundesländer  
© Kooperation Lander, Bund (BEV, BMLUK), 2022

Ausblenden



**Am Goldberg 2**

**Schiene 2022 - Summenkarte - 24h**

**Legende**

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände

- Straßenverkehr
- Schienenverkehr
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)-Anlagen
- Summenkarte

zurück zum Suchergebnis

**Am Goldberg 2, 3500 Krems/Donau**

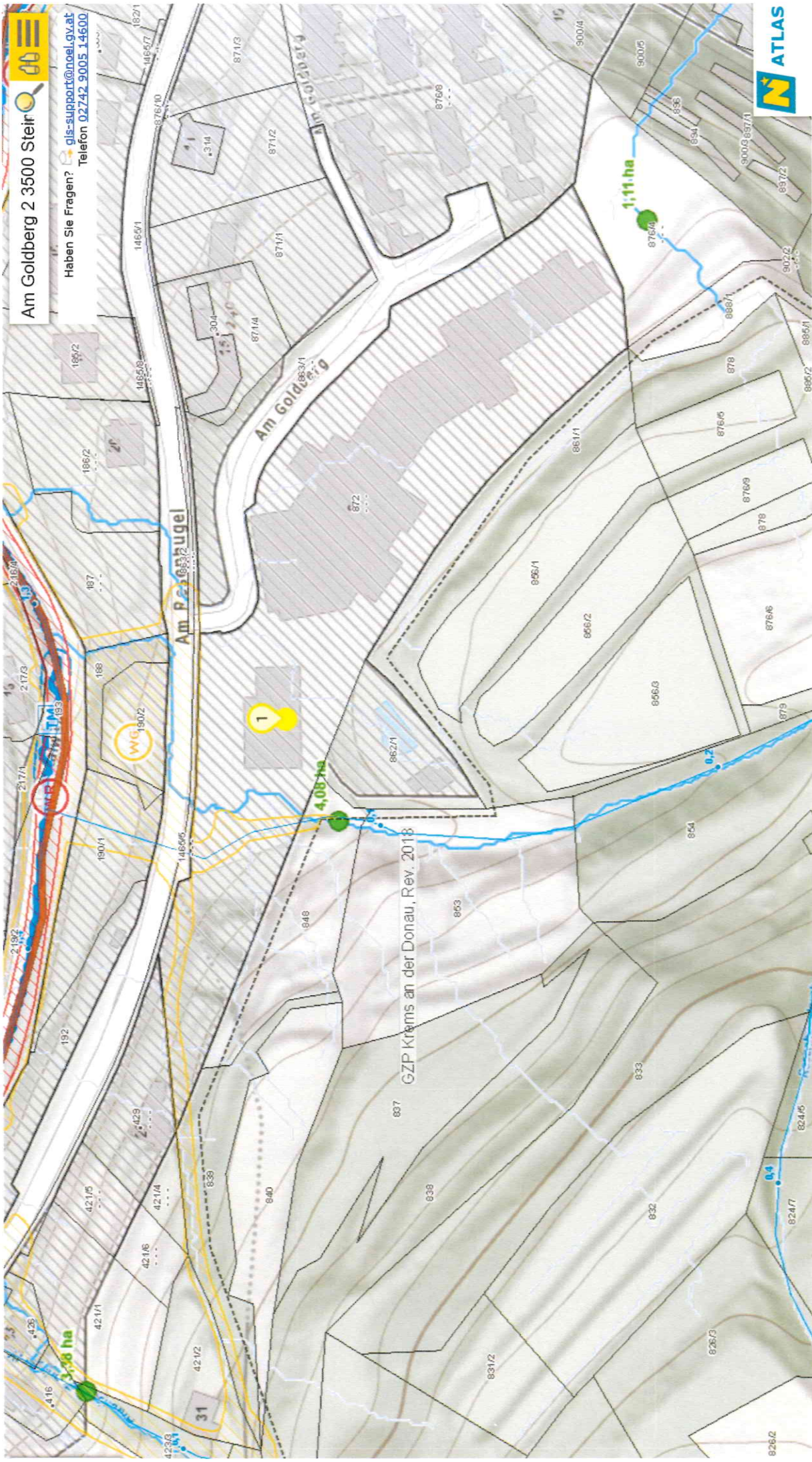
**48.40901°N/15.58222°E**

Seehöhe: 247 m

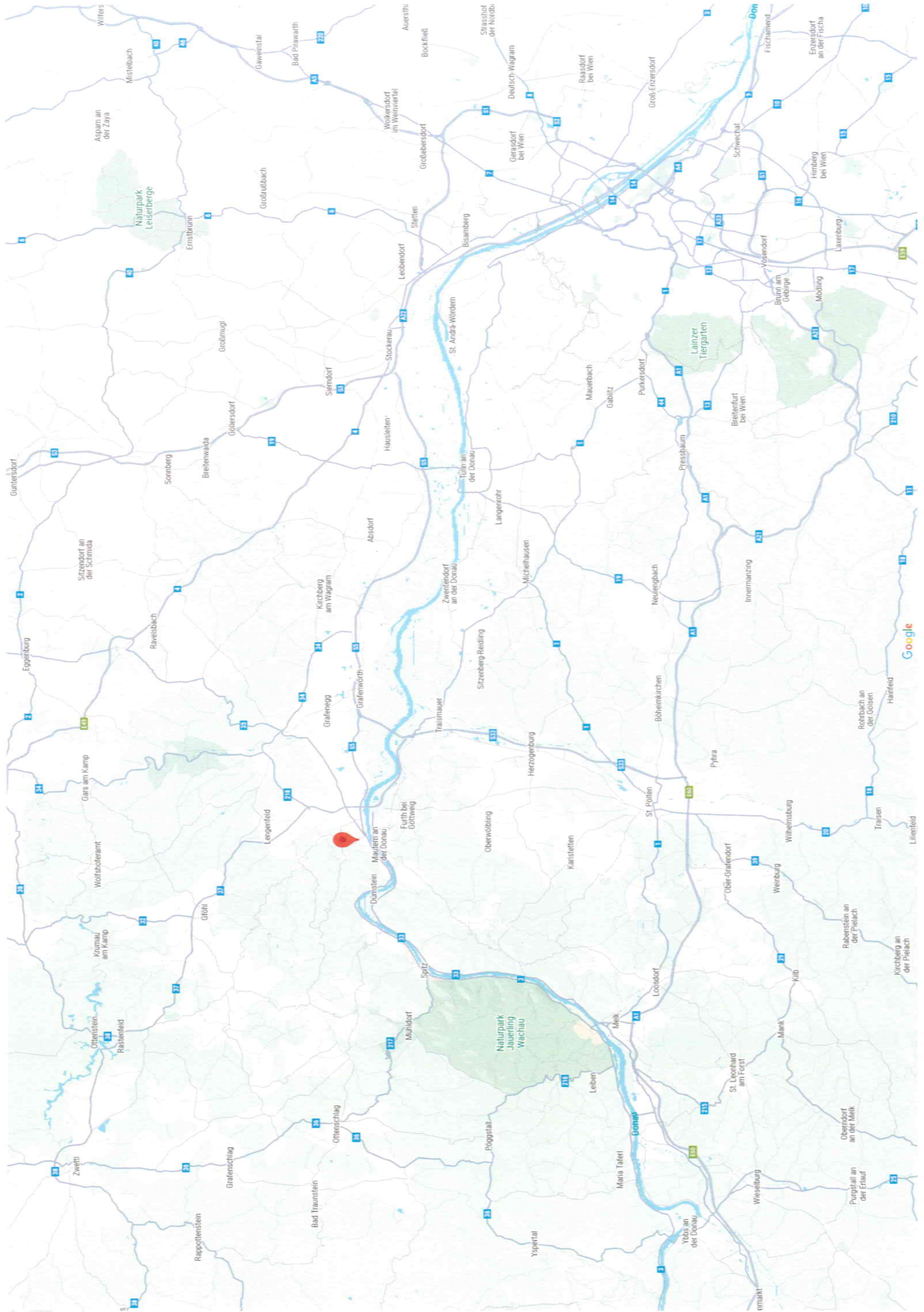
keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© BMLUK, © Bundesländer  
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022





GZP Krems an der Donau, Rev. 2018





# LEERSEITE

Pachtvertrag samt Beilagen

Raumbuchlisten

Plankopien

Fotodokumentation

**Anlagen auftragsgemäß entfernt**