



**Dipl.- Ing. Thomas Medek**  
Staatlich befugter u. beeideter Ziviltechniker  
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

A – 5600 St.Johann im Pongau, Liechtensteinklammstraße 138  
Mobil: +43-(0) 664 – 198 54 66 | Tel.: +43-(0) 6412 – 7902  
e-mail: [thomas.medek@sbg.at](mailto:thomas.medek@sbg.at)

# Gutachten

## zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums

an Wohnung Top EG ZN1 u. EG ZS1  
Tiefgaragenstellplatz TG 17 u. TG 19  
LNR 84-87 Anteile 102/, 102/, 12/ u. 12/5038  
Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)  
Hundsdorfstraße 12, A-5661 Rauris (S)

EZ 330, Gst. Nr. 535,  
Katastralgemeinde 57214 Unterland,  
Bezirksgericht Zell am See



+



## **Inhaltsverzeichnis/ Übersicht**

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  - 1.1. Auftrag
  - 1.2. Zweck
  - 1.3. Allgemeine Daten
    - 1.3.1. Bewertungsstichtag
    - 1.3.2. Grundlagen der Bewertung
  - 1.4. Sonstige Anmerkungen
  
2. Befund
  - 2.2. Liegenschaftsbeschreibung
    - 2.2.1. Makrolage
    - 2.2.2. Mikrolage
  - 2.3. Grundbuchsstand
  - 2.4. Lage - Points of Interest
  - 2.5. Verkehrslage
  - 2.6. Flächenwidmung / Bebauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben
  - 2.7. Grundstücksform
  - 2.8. Anrainer
  - 2.9. Aufschließung
  - 2.10. Gebäudesituierung
  - 2.11. Objektart
  - 2.12. Objekttyp
  - 2.13. Bauweise
  - 2.14. Ausstattung
  - 2.15. Außenanlagen
  - 2.16. Bauzustand
  - 2.17. Beurteilung gesamt
  
3. Bewertung
  - 3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen
  - 3.2. Bewertungsmethoden
  - 3.3. Sachwert der Immobilie
    - 3.3.1. Allgemeines
  - 3.4. Bodenwert Allgemein/ Ableitung
    - 3.4.1. Bodenwert
  - 3.5. Bauwert/ Vergleichswert
  - 3.6. Ertragswert Allgemein
    - 3.6.1. Ertragswert
  - 3.7. Verkehrswert zum Stichtag
  
4. Anlagen
  - 4.1. Grundbuchsauszug aus dem Hauptbuch Republik Österreich vom 27.11.2025
  - 4.2. Auszug aus der GisOnline-Karte (digitalen Katastralmappe) vom 27.11.2025
  - 4.3. Flächenwidmungsplan GisOnline-Karte vom 27.11.2025
  - 4.4. Fotodokumentation inkl. Luftaufnahmen vom 04.12.2025
  - 4.5. Auszug aus dem Nutzwertgutachten / Nutzwertermittlung v. 13.09.2022
  - 4.6. Auszug aus dem Betreibervertrag v. 2021

## 1. Allgemeines

1.1. Auftrag vom 27.11.2025 durch den Masseverwalter Hr. Dr. Johannes Hirtzberger (Lirk, Spielbüchler, Hirtzberger, Rechtsanwälte OG Salzburg) per email Dr. Johannes Hirtzberger im Konkursverfahren Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x) bzgl. der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Hundsdorfstraße 12, A- 5661 Rauris, Eigentümer (LNR 84-87 Anteile 102/, 102/, 12/ u. 12/ jeweils 5038 Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x) .

### 1.2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an Wohnung Top EG ZN1 u. an Wohnung Top EG ZS1, Tiefgaragenstellplatz TG 17 u. TG 19 Hundsdorfstraße 12, A-5661 Rauris, der Liegenschaft EZ 30594, innenliegend Katastralgemeinde 57214 Unterland, EZ 330, Gst. Nr. 535, Bezirksgericht Zell am See.

### 1.3. Allgemeine Daten:

1.3.1. Bewertungsstichtag: 04.12.2025, als Tag des Befundaufnahme

### 1.3.2. Grundlagen der Bewertung:

- o Befundaufnahme der Liegenschaft am 04.12.2025 durch DI Thomas Medek im Beisein von Hr. Josef Schnitzhofer (Bautechnik / Bauleitung- Hausbacher Bau Hoch und Tief GmbH), eine Innenbesichtigung konnte trotz Voranmeldung nicht erfolgen.
- o Auszug aus der Nutzwertermittlung für Wohnungseigentum, Hundsdorfstraße 12, A-5661 Rauris, errichtet auf der EZ 330, Gst. Nr. 535, KG 57214 Unterland an Top EG ZN3 u. EG ZS2 Tiefgaragenstellplatz TG 10 u. TG 15, Hundsdorfstraße 12, A-5661 Rauris.
- o Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Zell am See vom 27.11.2025.
- o Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 27.11.2025.
- o Vergleichspreiserhebungen f. Baugrundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser u. Abfrage bei der Gemeinde und örtliche Makler.
- o Auszug aus Immobilien-Preisspiegel 2025, Preise Baugrundstücke, gebrauchte Eigentumswohnungen Bezirk Pongau.
- o Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017.
- o Ross- Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“ 28. Auflage 1997, Hannover.
- o LBG-Gesetz, 2., neu bearb. u. erw. Auflage Wien 2005.
- o ÖNORM B 1801-01 und B 1802 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
- o Diverse Publikationen des Sachverständigenverbandes, diverse österreichische, deutsche und schweizerische Fachliteratur.

#### 1.4. Sonstige Anmerkungen:

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Der Bewertung liegen darüber hinaus keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es wird ferner unterstellt, dass die Gebäude, Anlagen und technischen Einrichtungen mit Genehmigung der zuständigen Behörden errichtet wurden, sowie betrieben und überwacht werden. Die Baubeschreibung schließt das Vorhandensein von Mängeln, die in dieser Stellungnahme nicht genannt werden, nicht aus. Auflagen, welche durch die Baubehörde, der Gewerbebehörde etc. auferlegt sind, wurden nicht überprüft, da diesbezügliche Unterlagen nicht übermittelt wurden. Es wurde unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Faktoren durch die Auflagen gegeben sind. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B 4015 Erdbebenkräfte kann nicht vollzogen werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.

Bodenanalysen und geologische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bericht nicht beauftragt oder durchgeführt. Es wurden auch keine Wasser-, Öl-, Gas-, Kohle- oder andere unterirdischen Schürf- und Nutzungsrechte oder Bedingungen untersucht.

Die Bewertung umfasst grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen, wie z. B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen samt deren Anlagen und Gerätschaften. Inventar, Möbel sowie maschinelle Einrichtungen und betriebliche Anlagen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nicht bewertungsrelevant.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude / des Gebäudes laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 3. August 2006 wurde nicht vorgelegt es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz unterstellt.

Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Zuge der Bewertung wurden Mietverträge nicht übermittelt bzw. überprüft. Die Objekte werden ohnedies überwiegend eigengenutzt.

Eigene Vermessungen der Objekte / des Objektes durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Das Gutachten erfolgt, abgesehen von der Besichtigung der Liegenschaft, auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Geldlasten sowie dingliche Rechte bzw. Lasten und einverleibte Pfandrechte sind nicht Gegenstand des Gutachtens und werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden, wenn in der Bewertung nicht anders vermerkt, nicht bekannt gegeben.

Zweck und Haftung: Das Gutachten dient nur dem angegebenen Zweck. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes für Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.

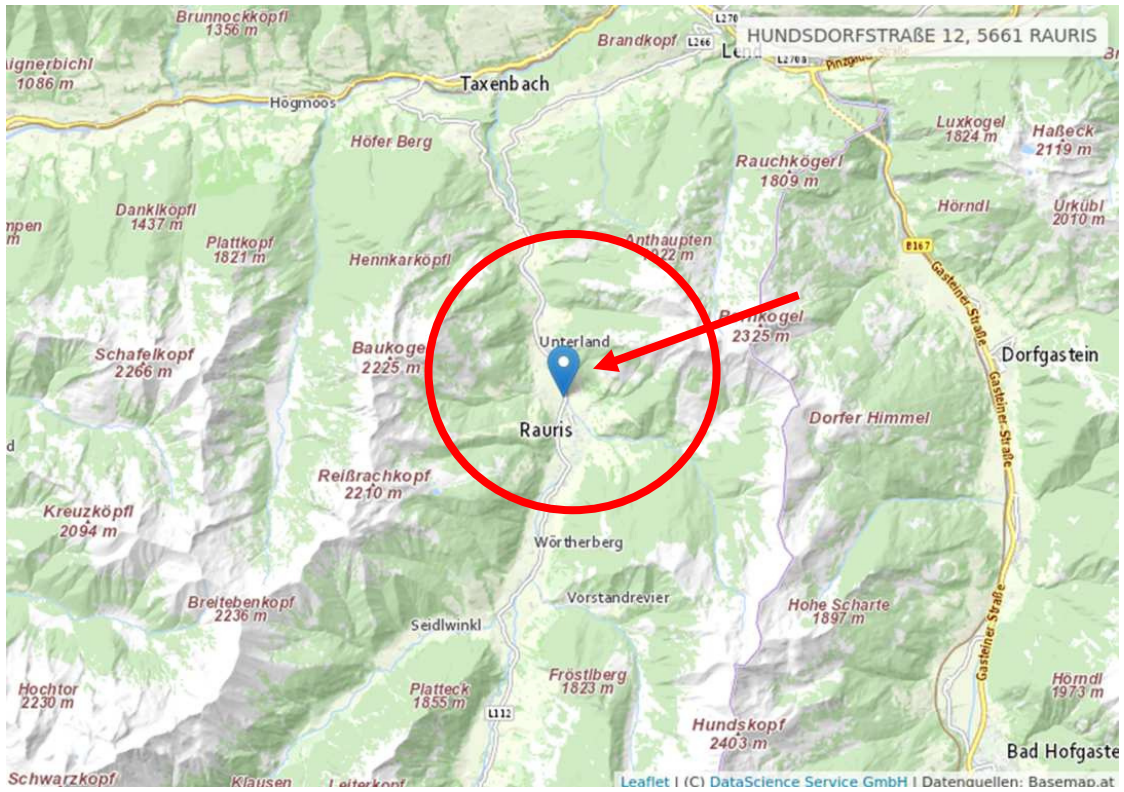
Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Marktwert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen. Der Marktwert ist mit der bewertungsüblichen Toleranz in beiden Richtungen (10 % – 15 %) anzusehen. Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (ÖNORM B1802, Pkt. 3.3.).

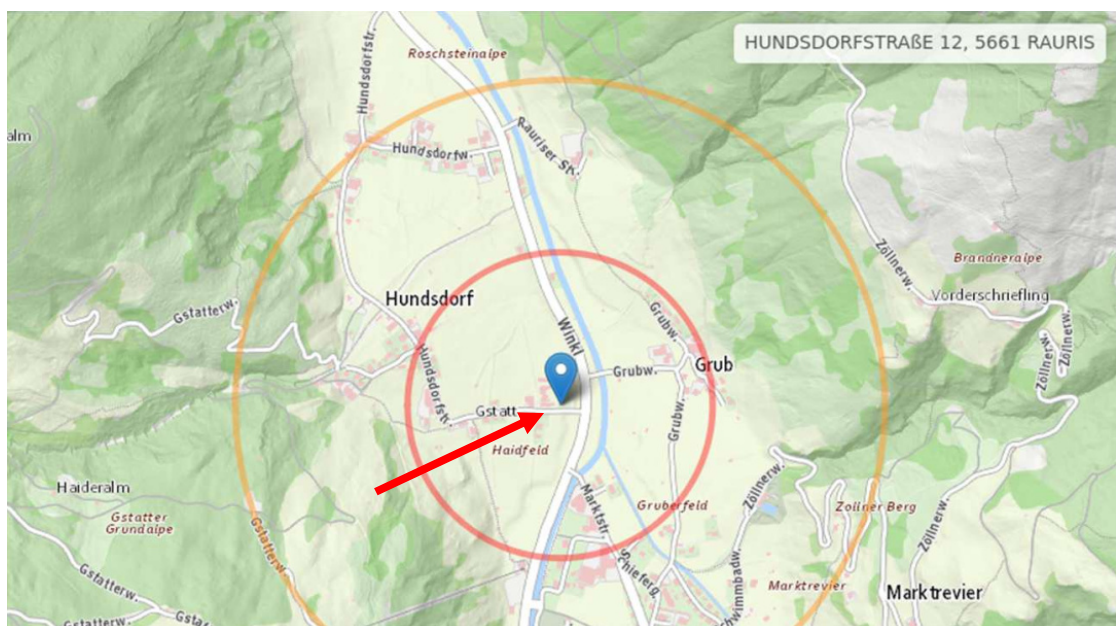
## 2. Befund:

### 2.2. Liegenschaftsbeschreibung:

#### 2.2.1. Makrolage



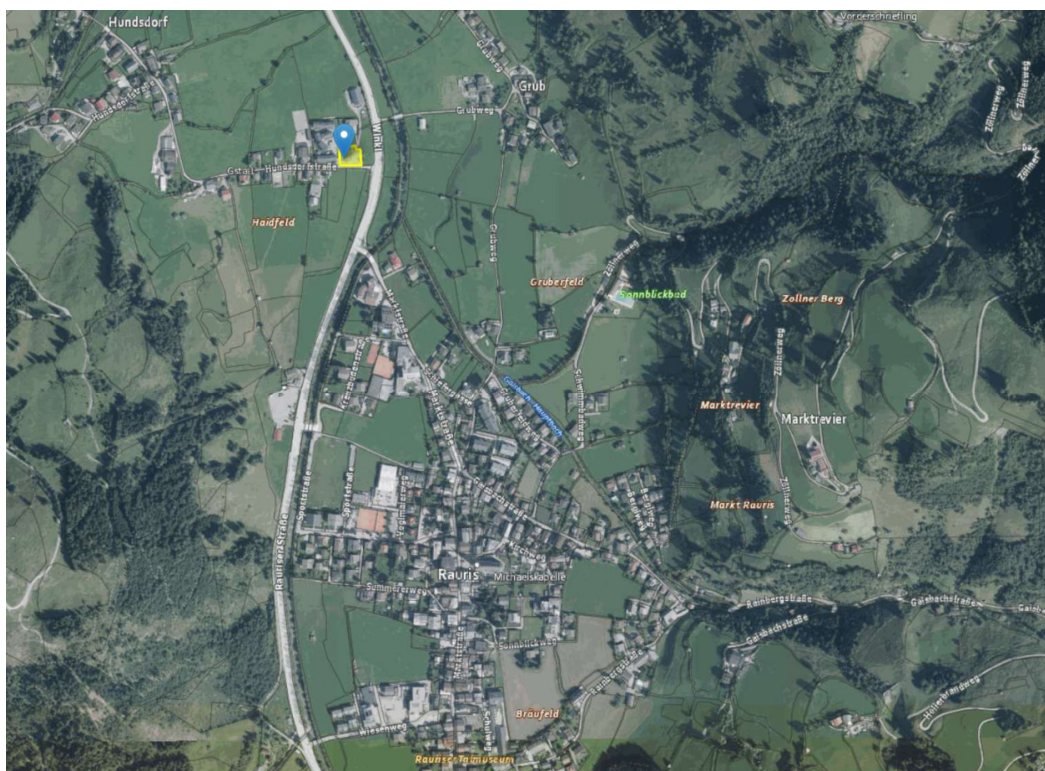
#### 2.2.2. Mikrolage



### 2.3. Grundbuchstand/ Rechte u. Lasten:

Lt. Grundbuchsauszug: EZ 330  
im B- Blatt Liegenschaftseigentümer LNR 88-91 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZN3, an Wohnung Top EG ZS2, an Tiefgaragenstellplatz TG 10 u. an Tiefgaragenstellplatz TG 15, Anteil 102/5038, 104/5038, 12/5038 u. 12/5038 Oberreiter Holding GmbH (FN 541019t), Adr.: Reitdorferstraße 60, Flachau 5542;  
im A2- Blatt: keine Eintragungen;  
im C- Blatt: auf Anteil LNR LNR 88-91, keine Eintragungen, Allgemein: Dienstbarkeit des Wasseranschlusses und der Trinkwasserleitung gem Pkt XII Kaufvertrag 1976-06-15 an Gst 535 für Gst 545/4, Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung gem Abs I II Dienstbarkeitsvertrag 1978-10-04 hins Gst 535 (Gst 545/2 einbezogen in Gst 535) für Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft, Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung gem Abs I II Dienstbarkeitsvertrag 1984-11-26 hins Gst 535 (Gst 545/3 einbezogen in Gst 535) für Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft;  
Ggf. eingetragene Pfandrechte, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt (Marktwert = lastenfremen Liegenschaft).

### 2.4. Lage - Points of Interest



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Ortsrandlage der Marktgemeinde Rauris mit 3.084 Einwohnern (1. Jän. 2025), im Ortsteil Hundsdorf in der. Die Wohnungen sind in einem Häuserkomplex bestehend aus 3 Bauteilen mit 26 Wohnungen 2 sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten u. KFZ-Abstellplätze auf der Parzelle 535 situiert. Die Infrastruktur in diesem Bereich kann als gut bis mittel bezeichnet werden, rd. 1,5 km vom Zentrum von Rauris entfernt.

Hauptkategorie	Unterkategorie	Name	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Gesundheit	Krankenhaus	SKA Rehabilitationszentrum Bad Hofgastein	10.895	> 60
Gesundheit	Allgemeinarzt	Dr.Med. Josef Mühlthaler	722	15
Shopping	Markt	SPAR Supermarkt Rauris	596	12
Bildungseinrichtungen	Schule	Polytechnische Schule	6.598	> 60
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Gemeindekindergarten Rauris	982	20
Essen & Trinken	Restaurant	Gasthof Pinzgauerhof	9	1
Wirtschaft & Finanzen	Bank	Raiffeisen BANK	763	16
Sport	Tennisplatz	Tennishalle Rauriserhof	378	8
Freizeit	Museum	Rauriser Talmuseum	1.111	23
Öffentliche Einrichtungen	Regierungsgebäude	Marktgemeinde Rauris	730	15

Die Wohnlage, direkt an der Hundsdorfstr. kann als mittlere bis gute Lage für ein Wohnhaus im Tourismuszentrum der Marktgemeinde Rauris, die als ein beliebter Ferienort im Raurisertal angesehen werden (kaum Lärmimmission durch stark befahrene L 112 Rauriser Landesstraße). Insgesamt kann der Standort für Wohnimmobilien für touristische Zwecke als gut bezeichnet werden zentrumsnah, Anbindung an den öffentlichen Verkehr bzw. regionalen u. überregionalen Verkehr.

## 2.5. Verkehrslage:

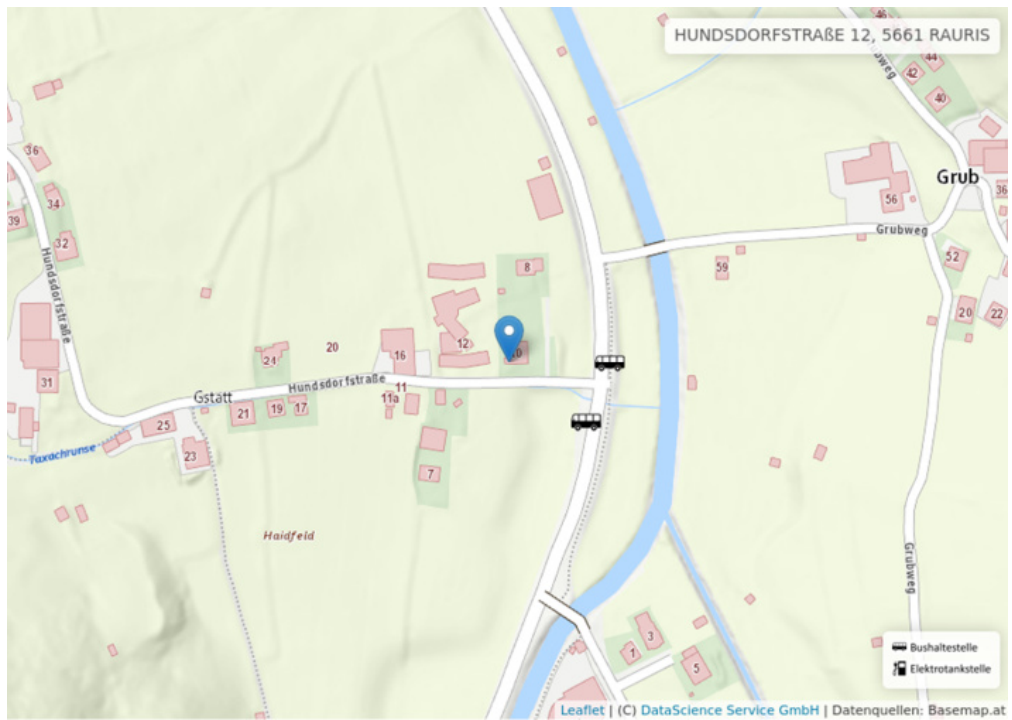
Die Zufahrt zur Liegenschaft im Ortsteil Hundsdorf erfolgt direkt über die Hundsdorferstraße, die in die östlich verlaufende L 112 Rauriser Landesstraße mündet. Dieser Straßenzug stellt die Verbindung zwischen in dem nördlich gelegenen Taxenbach sowie Embach her u. erweist sich daher als Erschließungsstraße durch das Tal. Diese Verbindung erfolgt von Norden kommend über die L 112 Rauriser Landesstraße bis Bucheben, im südlichen Bereich von Bucheben folgt die mautpflichtige Kolmstraße bis Kolm -Saigurn (Talschluß). Es besteht eine mittlere öffentliche Verkehrsanbindung durch eine Busverbindung an der Bushaltestelle Rauris Gstatt (fußläufig nach 2 Gehminuten erreichbar). Die Individualverkehrsanbindung durch die L 112 Rauriser Landesstraße u. den Anschluß an die A 10 Tauernautobahn Anschlußstelle Bischofshofen u. weiter zur A 1 Westautobahn- bzw. A 8 (nach Deutschland) kann als mäßig bewertet werden (Entf. ca. 26 km). Der nächstgelegene Bahnhof „Taxenbach-Rauris“ befindet sich in einer Entf. von ca. 7 km

### Öffentliche Verkehrsmittel

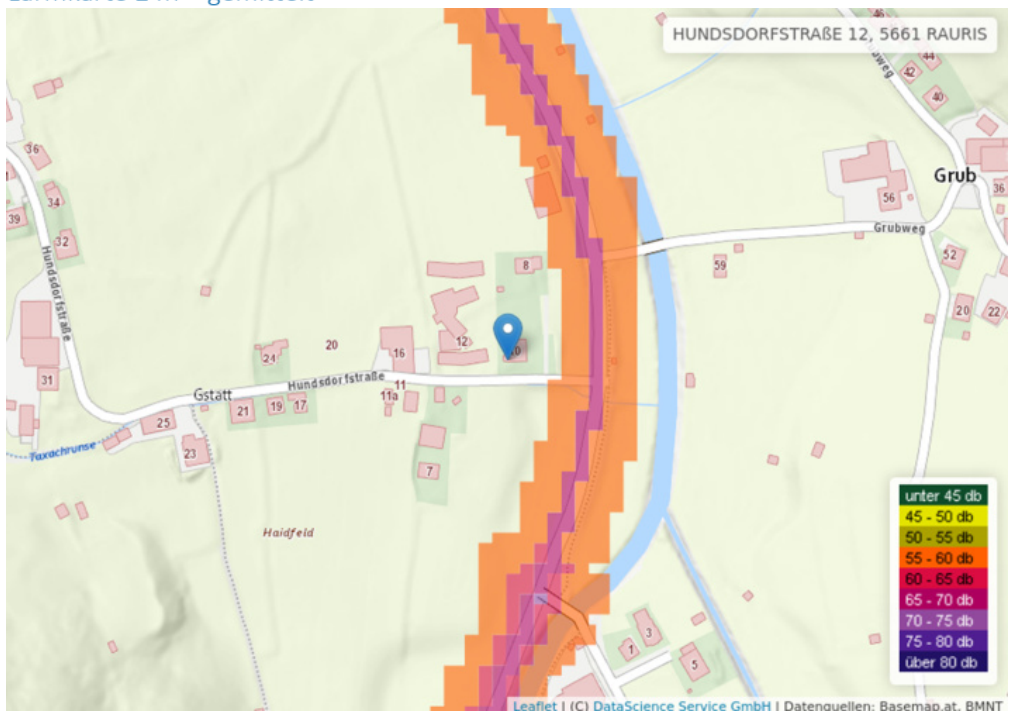
Kategorie	Stationenname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Rauris Gstatt	66	2
Bushaltestelle	Hundsdorf Ortsmitte	670	14
Bahnhof	Taxenbach-Rauris	7.153	> 60
Bahnhof	Eschenau	7.985	> 60
Flughafen	Flughafen Salzburg	61.736	

### Individualverkehr und KFZ-Service

Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrtzeit [min]
Elektrotankstelle	Tesla	397	2
Autowerkstatt	Günther Bammer	670	2
Autowaschanlage	Ivo's Autopflege	698	2
Tankstelle	BP	5.093	14
Autowaschanlage	Taxenbach Bundesstrasse	6.576	18
Parkplatz	Bahnhofsiedlung	7.165	19
Autobahnanschluss	Bischofshofen	25.665	67

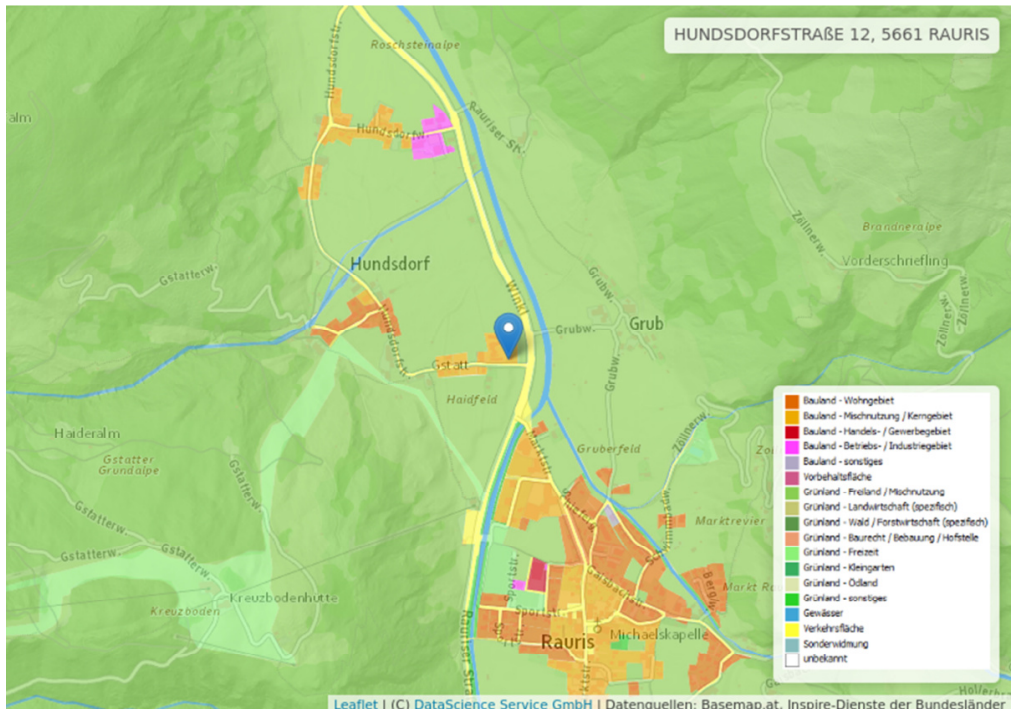


#### Lärmkarte 24h – gemittelt

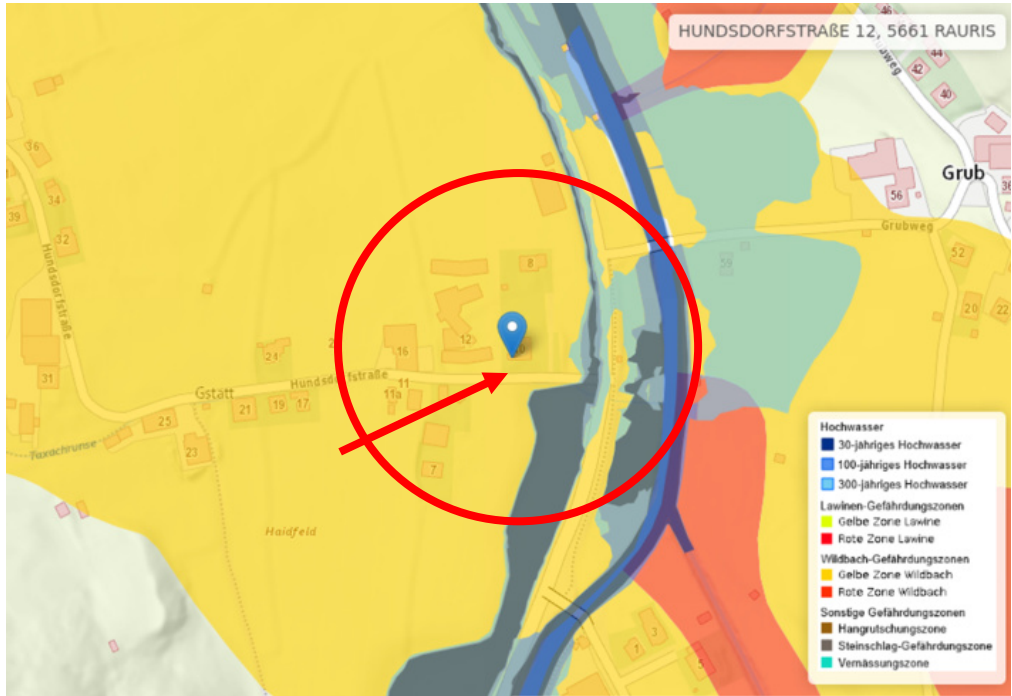


#### 2.6. Widmung / Bebauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben:

Lt. Flächenwidmungsplan- EDV Abfrage v. 27.11.2025 ist das Grundstück der EZ 330, Gst. Nr. 535 als „BADG“ Bauland Dorfgebiet gewidmet.



Lt. dem Gefahrenzonenplan Fließgewässer (SAGISonline) befinden sich GSt. Nr. 535 in der Hochwasserrisikozonierung „Gelbe Zone Wildbach“ des Gefahrenzonenplanes für Fließgewässer.



Altlasten:

Bei der Besichtigung konnten keine konkreten Verunreinigungen festgestellt werden bzw. waren augenscheinlich erkennbar!  
Die durchgeführte Recherche zeigt, dass das befundgegenständliche Grundstück frei von Altlasten ist. Allerdings ist diese Auskunft freibleibend und bedeutet keineswegs, dass nicht trotzdem eine Kontaminierung auf dieser Liegenschaft vorliegen könnte. Eine genauere Überprüfung einer allfälligen Kontaminierung kann nur von einem entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden. Eine diesbezügliche Untersuchung des Bodens ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird daher im Gutachten von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen.

2.7. Grundstücksform:

Das Grundstück Gst. Nr. 535 (Bauparzelle) ist annähernd rechteckig geschnitten u. von West nach Ost hin abfallend. Westlich, süd- u. östlich grenzen bebaute Parzellen an die Liegenschaft an. Südlich grenzt die Erschließungsstraße an die Liegenschaft an (Straßenfrontlänge entspricht der südlichen Grundstückslänge rd. 47 i. M. m.). Die Zufahrt erfolgt von der südlich angrenzenden Hundsdorfstraße bzw. der östlich verlaufenden L 112 Rauriser Landesstraße. Die südliche Grenze bildet die Zufahrtsstraße.

2.8. Anrainer:

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus, Ein- u. Mehrfamilienwohnhäusern, Verkehrsflächen (öffentliches Gut) u. überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen u. landwirtschaftlich genutzten Objekten (Hofstellen).

2.9. Aufschliebung:

Kanal, Wasser, Strom u. Fernwärme vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Gut ist gegeben.

2.10. Gebäudesituierung:

In der Natur handelt es sich bei der Liegenschaft um eine bebaute Parzelle. Auf der Gst. Nr. 535 im Gesamtausmaß von 4.139 m<sup>2</sup>, befindet sich ein mehrstöckiger Häuserkomplex bestehend aus 3 Bauteilen, 4 Geschoße voll unterkellert (Tiefgarage, Erdgeschoss u. 2 Obergeschosse) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Bj. ca. 2021). Es gibt einen befestigten Bereich (PKW-Stellplätze bzw. Zufahrt zur Garage im KG) im südlichen Bereich der Parzelle Gst. Nr. 535. Um das Objekt befinden sich allgemeine Grün-/ u. Parkflächen, der Eingang zu den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten Top EG ZN1 u. EG ZS1 befindet sich im Gebäude „Bauteil Mitte / Zentralbau Nordflügel bzw. Südflügel“ wo auch die Serviceeinheiten situiert sind.

2.11. Objektart:

4-gesch., Mehrfamilienwohnhaus- bzw. Wohnanlage Hundsdorfstraße 12 „GOLDen LODGES RAURIS“ mit 26 parifizierten Wohnungen unterschiedlicher Größe. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentum an Top EG ZN1 u. EG ZS1 u. Tiefgaragenstellplatz TG 17 u. TG 19 auf der Parzelle 535 samt Zubehör an Abstellraum.

2.12. Objektyp:

Das Objekt (KG, EG, 1. – 2.OG – nicht ausgebautes DG) wurde als Neubau „GOLDen LODGES RAURIS bzw. Wohnanlage Hundsdorfstraße 12 auf der Parzelle 535“ gemäß baubehördlicher Bewilligung 2021 errichtet u. gem. Bescheid 2022 in Wohnungseigentum überführt. Die Grundrisskonfiguration kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt durch die je Bauteil gelegene Haupteingänge u. den entsprechenden Stiegenhäuser aus (Personenaufzug vorhanden).  
Räumlichkeiten im Kellergeschoss: Kellerlager, Gemeinschaftseinrichtungen wie Wasch- u. Trockenraum, Fahrrad- u. Kinderwagenraum, Nebenräume, Räumlichkeiten im Erdgeschoss bis 2.OG Wohnungen, bewertungsgegenständliche Top EG ZN1 u. EG ZS1 befinden sich im „Bauteil Mitte / Zentralbau Nordflügel“ im EG (jeweils 48,94 m<sup>2</sup> Wnfl.) ist über ein allgemeines Stiegenhaus vom UG (Personenaufzug) u. eigenen Wohnungseingang von Außen erschlossen u. besteht aus: Vorraum, Schlafzimmer, sowie Wohnzimmer mit Wohnraum Kochen u. Essen u. angeschlossener Terrasse u. separatem Abstellraum.

2.13. Bauweise:

Fundamente: Stahlbeton (Platte/Streifenfundamente), Konstruktion: Massivbau, Außenwände: Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Geschoßdecken: Stahlbetondecken, Dach: Satteldach, Konstruktion: Holzdachstuhl mit Blecheindeckung, Innenwände tragend: massiv ausgeführt (Mauerwerk), Innentreppe: Massivtreppe mit (Stahlbetonlaufplatte), Fassade: verkleidete Fassade (Holzschalung Holz Lärche natur, Naturstein, Vollwärmeschutz), Geländer/Brüstung Balkon in Holz (Lärche natur).

2.14. Ausstattung:

Deckenuntersicht: verputzte Decken bzw. gestrichen, Fenster: Kunststofffenster (braun), Innentüren: Holztüren furniert, tw. mit Glaseinsatz (Metallzargen), Außentüren: Alurahmenkonstruktion bzw. Kunststofftüren mit Glaseinsatz, Bodenbeläge: Fliesen (Bad / WC), Dielen / Holzboden (Vorraum, Zimmer, Wohnen), Sanitärausstattung: gute Sanitärausstattung, Nassräume u. Küche tw. ca. 1,50 m ü. FFB gefliest, Warmwasserversorgung: lokal (Warmwasser- Boiler), Heizung: Zentralheizung, Radiatoren), insgesamt guter / zeitgemäßer techn. Ausstattungsstandard.

2.15. Außenanlagen:

Parkfläche vor dem Objekt bzw. an der Gebäude Ostseite (EG), allgemeiner Eingangsbereich, allgemeine Außenflächen EG Haupteingang befestigt (Zugangstreppe), Müllboxen, allgemeine PKW-Abstellplätze, nicht den einzelnen Top's zugeordnet;

2.16. Bauzustand:

Der Bau u. Erhaltungszustand des Objektes kann insgesamt dem Alter entsprechend Bj. ca. 2021, als dem Alter entsprechend gut bewertet werden (augenscheinlich kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau erkennbar, teilweise Fassade mit leicht bewitterter Holzschalung).

Zustandsbeurteilung u. Zustandsbewertung:

- Rohbau: Baukonstruktionen, Außenverkleidungen (u. a. Fassade, etc., Ausbauteile außen (u. a. Fenster, Dachrinnen, etc.): Die Rohbauelemente (Baukonstruktion, Außenverkleidung u. Ausbauteile außen wie u. a. Dach, Fenster, etc.) weisen einen guten Instandhaltungszustand auf.

- Ausbau u. Gebäudetechnik: (Heizungsanlagen, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, Sonstige Anlagen) weisen einen guten Instandhaltungszustand auf (Bau- u. Ausstattung am Stand der Technik).

Außenanlagen (Gelände Flächen, befestigte Flächen): Die Außenanlagen (Garten, Außentreppen, Stützmauern, etc.) weisen einen guten, gepflegten Erhaltungszustand auf.

2.17. Beurteilung gesamt / Nachhaltigkeit des Objektes:

Das Objekt weist einen überwiegend guten Instandhaltungszustand auf. Geringfügige Schäden, Mängel oder Abnutzungserscheinungen sind unbedenklich.

Die Verwertbar- bzw. Verkäuflichkeit wird im Hinblick auf Lage, Konzeption u. Größe als normal bis gut beurteilt. Hochwertige Lage (Slow Travel-Destination im Nationalpark Hohe Tauern, abseits vom Trubel) Standortqualitäten (Ganzjahresdestination, 300 km Wanderwege, Rauriser Hochalmbahnen), unweit vom Zentrum (Risiken, Image, Erreichbarkeit, Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten), Fahrradradkomfort (u.a. Erreichbarkeit, öffentliche u. private Abstellplätze) gegeben.

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes lt. Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 20. April 2012 wurde nicht vorgelegt (dem Alter u. der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz wird unterstellt).

Ansprechende, repräsentative alpine Architektur

### 3. Bewertung:

Lt. Auftrag ist der Verkehrswert/ Marktwert für das **Wohnungseigentum** an **Top EG ZN1 u. EG ZS1 u. Tiefgaragenstellplatz TG 17 u. TG 19** Hundsdorfstraße 12 auf Parzelle 535 im Erdgeschoss (Zentralbau Nord-/ bzw. Südflügel) mit einer **Nutzfläche von 49,03 bzw. 48,88 m<sup>2</sup> Nfl.** zzgl. Abstellraum, zu erstellen.

#### 3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Die Bewertung erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl 150/1992.

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der o.a. Gebäude inkl. Bodenwerte des Grundstücks. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Lage, Beschaffenheit u. Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei der Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte; ungewöhnliche u. persönliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie „Liebhaberwerte“, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Der Verkehrswert/ Marktwert ist:

- gemäß § 2 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann,
- gem. Ross- Brachmann gleich dem Verkaufswert
- lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, Bewertungsgrundsatz §2 (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen heben in der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemein wirtschaftlichen Lage, der Situation, auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren
- § 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gem. § 7 LBG ist aus dem Ergebnis des angewendeten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sog. Marktanpassung).

3.2. Bewertungsmethode:

Bewertungsgegenständlich wird vorab das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht, da die Wohnung ausschließlich eigen genutzt wird. Dieses Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Immobilien herangezogen werden und stellt insbesondere bei Objekten, die der Eigennutzung dienen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften), das geeignete Verfahren dar.

3.3. Sachwert der Immobilien:

3.3.1. Allgemeines:

Beim gegenständlichen Verfahren wird der Sachwert aus dem Bauwert der Gebäude bestimmt.

Der Bodenwert wird üblicherweise mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussende Merkmale (Lage, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten, usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Ausgangsbasis für den Bauwert eines Gebäudes sind jene Herstellkosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an derselben Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= Neubauwert).

Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter Bruttorauminhalt, Quadratmeter Bruttogrundfläche oder Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Bezugseinheit, berechnet.

Der Preisansatz erfolgt gem. Pkt. 5.5. ÖNORM B 1802 inkl. Umsatzsteuer (nicht betrieblich im Sinne des Umsatzsteuergesetzes genutzte Liegenschaften bzw. Gebäude).

Empfehlungen für Herstellungskosten 2025

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025				
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Wien (-)	3.300 €	4.000 €	5.300 €	(++)
Niederösterreich (-)	2.900 €	3.600 €	4.300 €	(++)
Burgenland (-)	2.600 €	3.200 €	3.700 €	(++)
Oberösterreich (-)	2.700 €	3.400 €	3.900 €	(++)
Salzburg (-)	3.000 €	3.900 €	4.500 €	(++)
Steiermark (-)	2.700 €	3.200 €	3.700 €	(++)
Kärnten (-)	2.700 €	3.100 €	3.700 €	(++)
Tirol (-)	3.600 €	4.000 €	4.500 €	(++)
Vorarlberg (-)	3.800 €	4.100 €	5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €	

<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>	
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2 % – 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)	ca. 7 % – 20 %
* Umsatzsteuer	20 %
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>	
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf
<b>Ergänzende Angaben:</b>	
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30 %
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu –10 %
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20 % bis 50 %

HEFT 3/2025

SACHVERSTÄNDIGE 151

Der Preisansatz erfolgt gem. Pkt. 5.5. ÖNORM B 1802 inkl. Umsatzsteuer (nicht betrieblich im Sinne des Umsatzsteuergesetzes genutzte Liegenschaften bzw. Gebäude).

Der Herstellwert (Neubauwert) – Zeitwert errechnet sich nach dem angegebenen Rauminhalt des Objektes wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Erstellung der Marktwertermittlung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische wirtschaftliche Wertminderung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Die Neubaukosten pro m<sup>2</sup> Nutzflächen wurden als Mittelwert von zeitnah errichteten Gebäuden verwendet. Als Grundlage dienen die in der Sachverständigenzeitschrift „Der Sachverständige“ veröffentlichte Herstellungswerte und eigene Vergleichspreissammlungen. In den Neubaukosten werden spezifische Ausstattungsgegenstände und Zubehör (z. B. technische Anlagen, Maschinen, Einrichtungen der Lagerlogistik wie auch Fachregallager, Einrichtungsgegenstände etc.), die keinen unmittelbaren Bestandteil der Gebäude bilden, nicht berücksichtigt.

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer (GND) hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Ein Gebäude besteht aus Teilen, die nur einmal hergestellt werden (z. B. Außenwände, Decken, Treppen) und solchen, deren technische Lebensdauer geringer ist und daher periodisch erneuert werden müssen (z.B. Dachrinnen, Rohrleitungen, Heizungs- u. Lüftungsanlagen). Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassung die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Diese berücksichtigt Kriterien einer veralterten Bauweise (Grundrissgestaltung, Geschosshöhe, Konstruktion Aufstallung), Anlagen und Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung.

Die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer wird in angemessener Weise durch die gewöhnliche Lebensdauer eines Objektes repräsentiert, welche somit sowohl bautechnische Aspekte (Bauart, Bauweise) als auch Nutzungsgesichtspunkte berücksichtigt.

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnisse anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem modernen Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert. Der Abschlag für den verlorenen Bauaufwand wird von den Herstellungs-/Neubaukosten berechnet. In vielen Fällen könne 10%, bei Gewerbe- u. Industrieobjekten auch 15 bis 20% angesetzt werden.

Nutzungsdauer verschiedener Gebäudetypen

(Ross–Brachmann–Holzner):

20 – 40 Jahre: Hotel, Gastronomie

40 – 60 Jahre: Büro- u. Verwaltungsgebäude je nach Ausführung

60 – 80 Jahre: Einfamilienhäuser (normal)

80 – 100 Jahre: Städtische Mietwohnhäuser, Einfamilienhäuser (gute Bauweise), Wohnhäuser in solider Ausführung, Verwaltungs- und Bankgebäude, Schlösser;

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Die gewöhnliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz der gewöhnlichen Lebensdauer und dem Alter des Gebäudes. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer resultiert aus der Korrektur (Verkürzung oder Verlängerung) der gewöhnlichen Restnutzungsdauer aufgrund besonderer Umstände. Diese besonderen Umstände für eine Verkürzung können sein: veraltete Grundrissanordnungen, zeitbedingte und stark individuelle Baugestaltung, veraltete technische Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, etc.);

### 3.4. Bodenwert Allgemein/Ableitung:

Allgemeines:

Der Bodenwert wird üblicherweise mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten, usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Recherche von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreise (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaber-, Gefälligkeits-, Zwangsversteigerungspreise) oder aber ein Mechanismus zur Preisbildung mangels Information nicht nachvollziehbar ist,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren):

Der Ansatz für den Bodenwert erfolgte unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke u. Baulichkeiten. Insbesondere wurde auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit u. die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Als Vergleichspreise wurden allgemeine Grundpreise lt. Gemeinde, welche zw. ca. € 250,00/m<sup>2</sup> bis € 350,00/m<sup>2</sup> u. in räumlicher u. zeitlicher Nähe liegen herangezogen u.a. auch Vergleichspreise für Baugrundstücke lt. Auskunft Gemeinde bzw. Fachverband der Immobilien- u. Vermögenstreuhänder:

**Hundsdorfstraße 12, 5661 Rauris, Österreich**

**Grundstücksinformationen**

Generalisierte Widmung: **Bauland - Mischnutzung / Kerngebiet**

Offizielle Widmung: **Anzeigen**

Katastralgemeinden: **57214**

Einlagezahl: **334**

Grundstücksnummer: **537/2**

Grundstücksfläche: **1.349 m<sup>2</sup>**

GST-Liste für diese KG/EZ: **537/2**

**Preisübersicht**

Durchschnittspreise

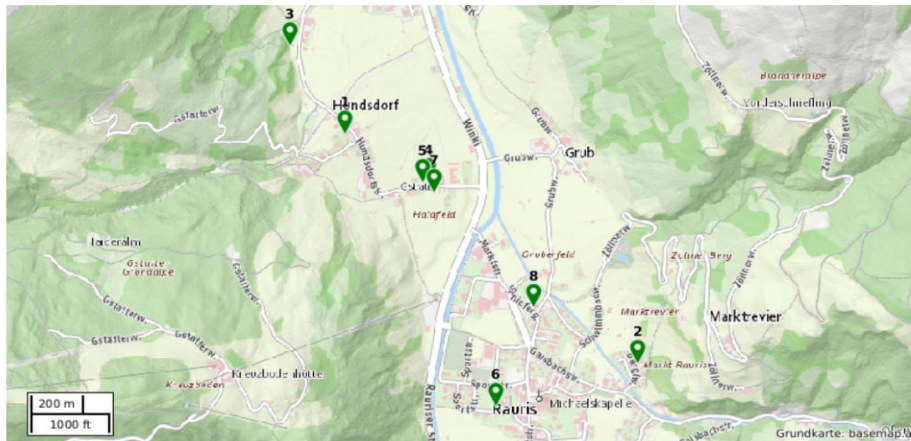
Haus Kaufpreis	6.055 €/m <sup>2</sup>
Wohnung Kaufpreis	5.143 €/m <sup>2</sup>
Wohnung (Miete monatl.)	11,33 €/m <sup>2</sup>
Baugrundstück Kaufpreis	300 €/m <sup>2</sup>

Gewinn Bauland Bodenpreise

Niedrigster:	250 €/m <sup>2</sup>
Durchschnitt:	300 €/m <sup>2</sup>
Höchster:	350 €/m <sup>2</sup>

Vergleichspreise in räumlicher u. zeitlicher Nähe für als Bauland genutzte Grundstücke:

**TRANSAKTIONS DATEN**  
Kaufverträge



Nr.	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	5661 Rauris	31.03.2020	€ 180,00	€ 199.080,00
2	Bergweg 14, 5661 Rauris	11.11.2020	€ 263,00	€ 279.832,00
3	Hundsdorfstraße 63, 5661 Rauris	26.07.2022	€ 9,68	€ 25.000,00
4	5661 Rauris	05.09.2023	€ 250,00	€ 150.000,00
5	5661 Rauris	05.09.2023	€ 285,71	€ 200.000,00
6	5661 Rauris	23.10.2023	€ 500,00	€ 272.500,00
7	5661 Rauris	09.12.2024	€ 274,80	€ 205.000,00
8	5661 Rauris	27.08.2025	€ 333,33	€ 100.000,00

Als Vergleichspreise wurden allgemeine Grundpreise, welche zw. 180.- €/m<sup>2</sup> u. 500.- €/m<sup>2</sup> u. in räumlicher (u. zeitlicher Nähe) liegen herangezogen (Tendenz eher gleichbleibend →). Das Grundstück (4.139 m<sup>2</sup>) wurde am 17.09.2018 um € 827.800.- gekauft (= 200.- €/m<sup>2</sup>).

Es wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den Bodenwert von rd. 300.- EUR/m<sup>2</sup> gewählt; Gst-Fläche 4.139 m<sup>2</sup>, LNR 88 Anteil: 102/5038  
4.139 m<sup>2</sup> x 300.- €/m<sup>2</sup> Summe Bodenwert € 1.241.700.- / Anteile  
5038 x 102 = 25.140 / 48,94 = rd. 510.- €/m<sup>2</sup> Grundwertanteil;

Vergleichspreise in räumlicher u. zeitlicher Nähe für als Bauland genutzte Grundstücke:

Da in der Salzburger Innenstadt kaum unbebaute Grundstücke transsanktioniert werden u. daher kaum Bodenvergleichswerte vorliegen, wird der Bodenwertansatz über den Bodenwertanteil pro m<sup>2</sup> vermietbare Fläche hergeleitet. Bei einem Ansatzwert von ca. 300.- EUR/m<sup>2</sup> (bezogen auf die Wohnnutzfläche ohne Allgemein- u. Nebenflächen für die Wohnanlage, Stiegenhaus, Kellerlager) - ergäbe dies einen Bodenwertanteil von rd. 510.- EUR/m<sup>2</sup> bezogen auf die Wnfl. Es wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den Bodenwert von rd. 510.- EUR/m<sup>2</sup> gewählt. Der Bodenwertanteil für PKW-Stellplätze in Österreich wird bei der Bewertung oft anteilig berechnet, indem sie zur Nutzfläche hinzugerechnet werden, aber reduziert (oft mit 35%), da sie keinen vollen Wohnwert haben.

#### 3.4.1. Bodenwert / Sachwert: Grundwertanteil

Anmerkung: die Nettonutzflächen wurden aus der Nutzwertfestsetzung inkl. Nutzflächenaufstellung für Wohnung EG ZN1 u. Wohnung EG ZS1 u. Tiefgaragenstellplatz TG 17 u. TG 19 übernommen.

Wohnungseigentum an Wohnung EG ZN1 u. Wohnung EG ZS1  
jeweils im Flächenausmaß v. 49,03 m<sup>2</sup> bzw. 48,88 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon u. Abstellraum

o Wfl./ Nfl. 49,03 m<sup>2</sup> à 510 EUR/m<sup>2</sup> = 25.005 EUR

o Wfl./ Nfl. 48,88 m<sup>2</sup> à 510 EUR/m<sup>2</sup> = 24.929 EUR

Tiefgaragenstellplatz TG 10 u. TG 15 jeweils im Flächenausmaß v. 12,50 m<sup>2</sup>

o Nfl. 12,50 m<sup>2</sup> à 180 EUR/m<sup>2</sup> x 2 = 4.500 EUR

Der Bodenwertanteil ist im Vergleichswert bereits berücksichtigt und wird nur informativ dargestellt. Bei Ertragsobjekten bildet der Bodenwertanteil die Basis für die Bodenwertverzinsung.

Summe Bodenwert / Sachwert: = 54.434 EUR

3.5. Bauwert / Vergleichswert: (über Nettoflächen)

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der Normalherstellkosten nach Nettonutz- /Wohnnutzflächen (Nnfl.).

Gemäß Punkt 4.5 der Ö-Norm B 1802 erfolgt der Preisansatz inkl. Umsatzsteuer. Die Herstellungswerte wurden den veröffentlichten Richtpreisen von Kranewitter, sowie Empfehlungen für Herstellkosten – Wohngebäude 2025 („Sachverständige“ Heft 3/2025) bzw. der Fachliteratur.

Baurichtpreis Herstellkosten für mehrgesch. Wohngeb. (Ausstattung normal bis gehoben):

Der angesetzte Vergleichswert m<sup>2</sup>/Preis entspricht den derzeit aktuellen Richtpreisen für Ein- u. Mehrfamilienwohnhäusern (beim Ansatz werden anteilig Kosten für z.B. Balkone/Terrassen eingerechnet).

Objekt: MEA Anteile 102/5038 an Wohnung EG ZN1 u. 102/5038 Wohnung EG ZS1, im Erdgeschoss, Bauteil Mitte / Zentralbau Nordflügel bzw. Südflügel“

- o Wohnungseigentum an EG ZN1 49,03 m<sup>2</sup> à Nnfl. u. ZS 2 48,88 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse u. Astellraum rd. 4.800.- brutto EUR/m<sup>2</sup> (netto 4.000.-)  
(Terrasse, etc. ist im Bauwert/ Vergleichswert enthalten)

o Wfl./ Nfl. 49,03 m<sup>2</sup> à 4.800,00 EUR/m<sup>2</sup> = 235.344 EUR

o Wfl./ Nfl. 48,88 m<sup>2</sup> à 4.800,00 EUR/m<sup>2</sup> = 234.624 EUR

o 2 PKW-Stellplatz a' 22.000,00/Stk. = 44.000 EUR  
513.968 EUR

- o Abminderung durch Alter u. Abnutzung  
urspr. Baujahr ca. 2021, Alter 4 J.  
und einer Restlebensdauer von rd. 56 Jahren,  
lineare Alterswertminderung:

- 7 % von 513.968 EUR = - 35.978 EUR  
477.990 EUR

Bodenwert 54.434 EUR  
532.424 EUR

**Sachwert Objekt Wohnung EG ZN1 u. Wohnung EG ZS1 u.  
Tiefgaragenstellplatz TG 17 u. TG 19**

**gerundet: 530.000 EUR**

---

### 3.6. Ertragswert: Allgemein

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert). Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für den Betrieb, die Instandhaltung und die Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Die Abschreibung ist nur dann abzuziehen, wenn diese bei der Kapitalisierung nicht berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationskosten Bedacht zu nehmen. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

#### Bewirtschaftungskosten:

##### o Verwaltungskosten:

In den Verwaltungskosten sind die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind.

Die Bandbreite von nicht umlegbaren Verwaltungskosten beträgt:  
rd. 1 - 8 % vom jährlichen Rohertrag

##### o Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Die jährlichen Instandhaltungskosten können in % der Herstellkosten am Bewertungsstichtag berechnet werden oder in EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche umgelegt werden.

Die Bandbreite von nicht umlegbaren Instandhaltungskosten pro Nutzfläche in Abhängigkeit vom baulichen Zustand bzw. der Ausstattung beträgt p.a. bei:

Wohnhäusern neu: 0,5 % der Herstellkosten  
Wohnhäusern alt: 0,5 -1,5 % der Herstellkosten

##### o Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehungen zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer

Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet.

Die Bandbreite des Mietausfallwagnisses in Prozent vom Rohertrag beträgt bei:

Mietwohnobjekten: 3,0 - 5,0 %

Gewerblich genutzte Objekte: 5,0 - 10,0 %

o Liegenschaftszinssatz:

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungszinssätze bezogen auf die Liegenschaftsart in den unten angeführten Bandbreiten.

**Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen**  
 Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

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

**HINWEIS:**

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

- Gewählt werden 3,0 % Wohnliegenschaft gute Lage (Salzburg / Land)

3.6.1. Ertragswert: (über Nettonutzflächen)

Anmerkung: die Nettonutzflächen wurden aus dem Nutzwert-Gutachten gem. §§ 3 u. 5 des Wohnungseigentumsgesetzes übernommen.

Die Wertermittlung unterstellt eine konsensgemäße Herstellung und mögliche Nutzung des Objektes inkl. mit dem Objekt verbundener Einrichtung.

Lt. Betreibervertrag werden die Appartements der Appartementanlage des BV „GOLDen LODGRS RAURIS“ ausdrücklich zur gewerblichen Vermietung genutzt bzw. gewidmet. Die Wohnungen / Appartements können darüber hinaus von den jeweiligen Wohnungseigentümern zeitweise, jedoch höchstens 6 Wochen pro Kalenderjahr, selbst genutzt werden.

Der jeweilige Eigentümer (Lebensraum Salzburg, etc.) beauftragt die Betreibergesellschaft mit der gewerblichen Vermietung der Wohnungseigentumsobjekte im Rahmen der touristischen Nutzung.

Serviced Apartments im Real Estate Investment:

Serviced Apartments zählen zur Asset-Klasse des „Temporären Wohnens“, in der alle Betreiberkonzepte zwischen Wohnen u. Hotel zusammengefasst werden. Die Teilsegmente gliedern sich in wohnwirtschaftliche Konzepte mit den Teilsegmenten möbliertes Wohnen, Mikrowohnen, studentisches Wohnen, Co-Living, Senior Living, etc. und den gewerblichen Konzepten, auch Serviced Apartments, mit den Unterbereichen Serviced Apartmenthäuser u. Serviced Apartments.

Es entwickelte sich aus der Kombination von Hotel u. möbliertem Apartment.

In der finanzwirtschaftlichen Bewertung sind die strengen regulatorischen Vorgaben, welche sich erheblich zwischen gewerblicher u. wohnungswirtschaftlicher Nutzung unterscheiden, zu beachten.

Gewerberechtliche Zuordnung: Die Abgrenzung des temporären Wohnens macht deutlich, dass es keine klare objektive Trennung in „Wohnen“ und „Beherbergung“ gibt.

Eine Serviced Apartment Immobilie ist immer eine Betreiberimmobilie u. auf diese Nutzung hin zugeschnitten. Damit hat sie nicht nur eine hohe Kapitalbindung am Anfang, sondern auch eine geringe Drittverwendungsmöglichkeit u. lange Vertragsdauern mit einem Pächter/Mieter. Darüber hinaus ist sie den volatilen Reisemärkten u. somit Angebot u. Nachfrage ausgesetzt, die auf die lange Nutzungsdauer ein hohes Risiko darstellen. Investoren verlangen höhere Renditen als Ausgleich für das Betreiberisiko u. zugleich garantierte Pacht- oder Mietzahlungen des Betreibers über die gesamte Vertragszeit.

Serviced Apartments, als Teil der Hotelimmobilien, unterliegen vielen verschiedenen Einflussfaktoren, die schlussendlich den Wert der Immobilien ausmachen. Abgesehen davon, dass die Inneneinrichtung mitvermietet wird u. somit auch berücksichtigt werden muss, sind Hotelimmobilien u. somit auch Serviced Apartments Betreiberimmobilien.

=====

Eine Hotelimmobilie/ Serviced Apartments ist aus Sicht eines Sachverständigen den Sonderimmobilien zuzuordnen. Eine Bewertung benötigt ein Fachwissen, das über jenes der Immobilienbewertung hinausgeht. Der Gutachter muss über ein vertieftes Branchenwissen verfügen, um die Betriebsstärke u. die Leistung eines Betreibers beurteilen zu können. Dazu zählt das Wissen um den Aufbau der Wirtschaftlichkeitsberechnungen u. den dahinterliegenden Benchmarks, das Lesen von Jahresabschlüssen u. Kenntnis vom Transaktionsmarkt u. branchenrelevanten Marktentwicklungen.

Lt. Bienert gibt es vier Perspektiven, mit der eine erfolgreiche Hotel-/Serviced Appartement Immobilie betrachtet werden kann. Alle vier sind für Herleitung eines Verkehrs- bzw. Marktwertes relevant:

- Wohnimmobilie - Vermietung an den Hotelgast
- Betreiberimmobilie - Unternehmer führt das Hotel
- Gewerbeimmobilie mit Anlageobjekt - Investor vermietet/verpachtet das Hotel mit Gewinnerzielungsabsicht
- Dienstleistungsimmobilie - Hotelgast erhält diverse Serviceleistungen“.

Ausführliche Bandbreiten und Empfehlungen sind auch in Heimo Kranewitters Nachschlagewerk Liegenschaftsbewertung<sup>65</sup> zu finden:

	<b>Serviced Apartments</b>	<b>Wohnen</b>
Gesamtnutzungsdauer	(15-) 40 (-60)	
Gesamtnutzungsdauer FF&E	Ø 10 (Küchen bis zu 25)	
Instandhaltung in % der HK <sup>66</sup>	3,0 %	0,5-1,5%
Bewirtschaftung		bis EUR 2,50 (inkl. Lift)
Verwaltung	1-2 % des Jahresrohertrages	3-8 % des Jahresrohertrages
Mietausfallswagnis	3,0 – 5,0 %	5-10%
Liegenschaftszinssatz	4-5% (Wohn- und Geschäftshäuser), 7-12% Hotels	3,5-4,5% (nach MRG 1,5-2,5%)

#### Kosten:

Serviced Apartments haben im Vergleich zu Vollhotels eine wesentlich niedrigere Kostenstruktur. Im Logisbereich ist die Reinigung ein großer Kostentreiber, die bei längeren Aufenthalten in Serviced Apartments nicht täglich stattfindet. Durch die Änderung der Taktung können deutliche Einsparungen erzielt werden. In KMU-Betrieben ist es durchaus üblich, dass der Betriebsleiter die Reinigung durchführt oder diese vollständig extern vergeben wird. Eine externe Vergabe ist jedoch immer mit höheren Kosten verbunden.

Die Personalkosten (Payroll) bilden neben der Zimmerreinigung den höchsten Kostenblock im operativen Betrieb eines Serviced-Apartment-Betriebes. Allerdings erklärt es sich nahezu von selbst, dass die Höhe der Personalkosten stark vom Serviceangebot des einzelnen Betriebes abhängt. Ein Serviced Apartment benötigt je nach Konzept 10%-25% des Gesamtumsatzes für die Personalkosten, ein Vollhotel liegt je nach Kategorie

zwischen 30% u. 38% vom Gesamtumsatz.

Für die Cashflow-Prognose wird meist der Zeitraum von zehn Jahren angenommen. Die Betriebswirtschaftliche Analyse oder auch Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt sich wie folgt dar:

Pacht-/Mietvertrag	Managementvertrag
<b>Umsätze</b> (aus Beherbergung, Gastronomie und Sonstigem)	<b>Umsätze operative Abteilungen</b>
Bewirtschaftungskosten des Verpächters	Aufwendungen operativer Abteilungen
- <b>Abteilungs- und betriebsbedingte Kosten</b>	- Aufwendungen Serviceabteilung (nicht direkt zurechenbare Betriebskosten)
	- ggf. Franchise-Gebühren
<b>= GOP/IBFC</b>	<b>= GOP</b>
/ LCR	
= Fix-Pacht	- Management Base Fee
+ ggf. Umsatzpacht + andere Vertragsbestandteile	- Management Incentive Fee
<b>= Pacht/Miete im Sinne des Jahresrohertrags</b>	<b>= Brutto-Betriebsergebnis nach Management</b>
- Anlagebedingte Aufwendung (Grundsteuer, Gebäudeversicherung)	- Anlagebedingte Aufwendung (Grundsteuer, Gebäudeversicherung)
- CAPEX, Instandhaltung D&F	- kalk. Rücklage FF&E
- Betriebskosten, sofern in der Sphäre des Eigentümers	- CAPEX, Instandhaltung D&F
- Eigentümer-Verwaltungskosten und Miet-/Pachtausfallswagnis	- Eigentümer-Verwaltungskosten und Miet-/Pachtausfallswagnis
<b>= bewertungsrelevanter Cashflow (=Jahresreinertrag)</b>	<b>= bewertungsrelevanter Cashflow (=Jahresreinertrag)</b>

Tabelle 5 Cashflow-Berechnung bei Management und Lease-Verträgen

Die Höhe der Pacht oder Miete orientiert sich an verschiedenen Einflussgrößen, wie z.B. den Makro- und Mikrodaten eines Standortes, dem Konzept (Qualität, Ausstattung), Serviceumfang und der Attraktivität für Betreiber. Nicht jeder Standort wird eine Eigenkapitalrendite, entsprechende Nachfrage am Betreibermarkt generieren, manchmal ist man froh, wenn man überhaupt jemanden findet. Für Hotels geht man davon aus, dass die Pacht ca. 65-75% des GOP ausmacht, was einem LCR von ca. 1,5 – 1,6 entsprechen würde. In der Praxis wird bei Betreiberkonzepten mit minimaler, den wohnwirtschaftlichen nahestehenden Konzepten auch ein LCR von 1,2 - 1,3 angesetzt. Bei Serviced Apartments mit geringen Serviceleistungen können auch 85% des GOP anfallen, da die Pacht benötigt wird für die Rendite, die geringeren Raten jedoch keinen höheren Umsatz erlauben. Angestrebt wird immer eine nachhaltige Pacht, um Marktschwankungen abfedern zu können. Pachtzahlungen u. die garantierten Beträge beim Managementvertrag sind durch die Inflation gefährdet, über die lange Vertragsdauer ihren Wert zu verlieren. Daher werden die Zahlungen in Verträgen in der Regel wertgesichert vereinbart, meist zwischen 70% und 85% der jährlichen Inflationsrate.

Marktübliche Pachtsätze für Appartements variieren stark je nach Standort (Lage, Tourismus), Größe, Ausstattung und Art der Nutzung (Ferien, Ganzjahresvermietung); sie werden oft anhand des Pachtwertverfahrens ermittelt, basierend auf vergleichbaren Mietpreisen, der Ertragsfähigkeit und dem Immobilienwert, wobei der Zins typischerweise als Prozentsatz des Immobilienwerts (z. B. 3-6 % des Grundstückswerts) oder als fester Betrag pro Quadratmeter festgelegt wird, oft mit Komponenten für die Immobilie und das Mobiliar bei Hotel-Appartements, wobei die Pacht marktüblich und angemessen sein muss, um steuerlich anerkannt zu werden.

Faktoren, die den Pachtsatz beeinflussen:

- Standort: Touristische Hotspots (Alpen, Seen) haben höhere Sätze.
- Ausstattung & Zustand: Neuere oder luxuriösere Appartements erzielen höhere Pachten.
- Nutzungsart: Ferienwohnungen haben andere Sätze als langfristige Vermietungen.

Marktverhältnisse: Angebot und Nachfrage bestimmen die Höhe.

Der Pachtzins liegt oft zwischen 3 % und 6 % des Verkehrswerts der Immobilie oder des Grundstücks

Waren vor kurzem Hotels noch das Lieblingskind der Investoren, haben sich Serviced Apartments als Teilbereich der Hotelimmobilien immer mehr als die Gewinner entwickelt. Ihre konzeptuelle Anpassungsfähigkeit u. die damit einhergehende Widerstandsfähigkeit gegenüber plötzlichen u. elementaren Veränderungen von Nachfrage u. Markt, die ausgezeichnete Drittverwendungsfähigkeit u. vor allem die weiterhin guten operativen Ergebnisse bzw. Renditen, haben sie gestärkt aus der Krise gehen lassen.

Serviced Apartments im gewerblichen Sektor gelten als risikoarm und gleichzeitig renditestark. Durch den schnellen Aufstieg als favorables Investment, fehlen jedoch die aus der Wohn- und Hotelwelt bekannten validen Benchmark-Daten, mit denen Immobilien u. deren Betreiber bewertet werden u. ein realistischer Verkaufspreis ermittelt werden kann. Investoren sehen sich einer Vielzahl von Bewertungsansätzen und Kennzahlen ausgesetzt, die sich auf unterschiedlichste Parameter beziehen: jenen der Bewertung, den operativen Kennzahlen u. auch Kennzahlen der Investitionsrechnung. Für Serviced Apartments werden darüber hinaus die Kennzahlen für Wohnen bzw. der Hotellerie vermischt.

Die Bewertung von Kennzahlen ist eine Fachnische des Hotelmarktes.

Prognoserechnung der Umsatzerlöse lt. Betreibervorlage für 2025  
 Die Registerkarte „Forecast 1 “ ist ein Beispiel für einen Monat  
 (8 Eigentümer), in dem eine hohe Auslastung zu einem hohen Zimmerpreis  
 besteht.

Alpinegold Rauris Forecast 2025				
		Aug (pool 1)	Aug (Pool 2)	Total
Capacity		806		806
Occupancy		685		685
Number of guests		2.643		2.643
Room arrivals		91		91
ADR	€	275		
ARPOB	€	72		
Roomrevenue (net)	€	188.375		€ 188.375
Cleaning	€ -	€ -		€ -
Other				
<b>Totale revenu</b>	€	<b>188.375</b>		€ 188.375
Aminities	€ 2	€ 5.285		€ 5.285
Breakfast	€ 10	€ 15.625		€ 15.625
Summercard	€ 6	€ 15.855		€ 15.855
Other				
<b>Total cost of purchase</b>	€	<b>36.766</b>		€ 36.766
Payroll	€	12.925		€ 12.925
Cleaning	€ 135	€ 12.241		€ 12.241
Utilities	€	7.000		€ 7.000
Maintenance & Property operations	€	5.000		€ 5.000
Marketing	€	1.500		€ 1.500
Insurance	€	583		€ 583
Property & other taxes	€	1.917		€ 1.917
Other expenses	€	833		€ 833
Reserve fund	2,00%	€ 3.768		€ 3.768
Property MT (Mehr-wert)	€	917		€ 917
<b>Gross Operating Profit</b>	€	<b>104.926</b>		€ 104.926

Ein durchschnittlicher Pachtansatz (marktübliche Pachtsätze bei Hotelgrundstücken (in Prozent) lt. Fachliteratur), liegt in der Bandbreite von rd. 15 - 35 % vom Umsatz. Der Pachtzins bei Apartment-Hotels liegt oft darüber zwischen 35% - 45% bzw. 3 % und 6 % des Verkehrswerts der Immobilie oder des Grundstücks. Für ggst. Betrieb wird ein fiktiver Pachtzins in der Höhe von rd. 43 % des Gross Operating Profit als angemessen angesehen.

PACHTZINSMETHODE									
Jahr	Pachtrelevante Umsätze					Mittel	Ermittelte Pachtdaten		
	Jahr/Jahr	Jahr/Jahr	Jahr/Jahr	Jahr/Jahr	Jahr/Jahr		Fikt.Pacht in %	Fikt.Pacht absolut (EUR)	
Logis	188.375					188.375	43%	80.059	
Restaurant	0					0	10%	0	
Keller	0					0	12%	0	
Wellness	0					0	50%	0	
Tagung/Seminar	0					0	50%	0	
Sonstige	0					0	15%	0	
<b>Pachtrelevante Umsätze</b>	<b>188.375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>188.375</b>	<b>43%</b>	<b>80.059</b>	<b>85% Gesamtpacht zu durchschnittlichem GOP</b>
Bonst. betr. Ums.									<b>43% Gesamtpacht zu Umsatz gesamt</b>
Umsatz gesamt	188.375	0	0	0	0	188.375			204,23 EUR/m² Nfl. p.a.
GOP lt. Kunde	94.280	0	0	0	0	94.280			17,02 EUR/m² Nfl. p.m.
GOP/Umsatz in %	50,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,05%			80.059,38 /Zl. p.a. 6.671,61 /Zl. p.m.

Lt. Fachliteratur wird die Marktmiete mit rd. € 15,- bis € 25,-/m² angegeben.

Anm.: Die Darstellung des Zinssatzes wird auf eine Kommastelle gerundet.  
 Die Berechnung erfolgt mit den rechnerisch ermittelten Werten im Hintergrund.

---

o MEA Objekt: MEA Anteile 102/5038 an Wohnung EG ZN3 u. MEA Anteile 104/5038 Wohnung EG ZS2, im Erdgeschoss (Zentralbau Nord-/ bzw. Südflügel) im Mietansatz ist der Abstellraum u. die Terrasse inkludiert.	
49,03 + 48,88 m <sup>2</sup> à netto 17,00 EUR/m <sup>2</sup> p.M. x 12 Mon. =	19.956 EUR
o MEA Objekt: MEA Anteile 12/ u. 12/5038, Tiefgaragenstellplatz TG 10 u. TG 15, im Kellergeschoss	
2 x TG-Stellplätze à netto 70,00 EUR/m <sup>2</sup> p.M. x 12 Mon. =	<u>1.680 EUR</u> 21.642 EUR
Jahresrohertrag:	21.642 EUR
o Abzug für Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten: 11,00 % von 21.642 EUR (= 24,31 EUR/m <sup>2</sup> )	= - 2.380 EUR
o Abzug Verzinsung des Bodenwertes (Lage sehr gut): 3,00 % von 54.434 EUR	= - <u>1.633 EUR</u> 17.629 EUR
o Kapitalisiert mit 3,00 % lt. Tabelle Barwertfaktor für die Kapitalisierung unter Beachtung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 56 Jahren:	
17.629 EUR x Faktor 26,9655	= 475.365 EUR
o Bodenwertanteil	= <u>54.354 EUR</u> 529.799 EUR
<b>Summe Ertragswert WE an Wohnung EG ZN1 u. Wohnung EG ZS1 u. Tiefgaragenstellplatz TG 17 u. TG 19 gerundet:</b>	<b><u>530.000 EUR</u></b>

Marktwert: Ertragswert orientierte Objekte (Mietwohnungen, Anlageobjekte)

Da gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung für einen Investor eher als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Marktwertes vom Ertragswert auszugehen (fast deckungsgleich mit Sachwert).

Es werden keine Marktanpassungen aufgrund der derzeitigen Marktlage durchgeführt, somit wird der vorläufige Marktwert als endgültiger Marktwert bestätigt.

Parameter der Marktwertbildung:

- Vermietbarkeit: normal bis gut
- Verkäuflichkeit: normal bis gut
- Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

Der Marktwert entspricht bei 2 x 48.94 m<sup>2</sup> = 5.517.- EUR/m<sup>2</sup> Wnfl. / Nnfl., inkl. Nebenräume, was u.a. dem derzeitigen angegebenen Wert für Wohnungen in bewertungsgegenständlicher Wohnanlage seine Deckung findet.

## TRANSAKTIONS DATEN

### Kaufverträge



Gebrauchte Eigentumswohnungen: Transaktionen in räumlicher u. zeitlicher Nähe zw. 2022 bis 2023, die Kaufpreise betragen zw. EUR 263.400.- bis max. 777.600.-.

Nr.	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	Hundsdorfstraße 12, Top S1, 5661 Rauris	15.03.2022	€ 7.730,75	€ 374.400,00
2	Hundsdorfstraße 12, Top ZN3, 5661 Rauris	14.07.2022	€ 5.448,90	€ 263.400,00
3	Hundsdorfstraße 12, Top ZS1, 5661 Rauris	14.07.2022	€ 5.437,65	€ 263.400,00
4	Hundsdorfstraße 12, Top EG-N4, 5661 Rauris	08.02.2023	€ 6.166,73	€ 301.800,00
5	Hundsdorfstraße 12, Top 4, 5661 Rauris	12.09.2023	€ 7.892,81	€ 777.600,00

U.a. wurden des weiteren 2020 gebrauchte Eigentumswohnungen in der näheren Umgebung von Rauris zw. rd. 3.515.- bis 3.605.- EUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche transaktioniert.

Nr.	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	Sportstraße 16, Top 2, 5661 Rauris	07.04.2022	€ 3.346,16	€ 200.000,00
2	Rainbergstraße 24/0, Top 2, 5661 Rauris	30.10.2023	€ 4.970,43	€ 395.000,00
3	Summererweg 1, Top 5, 5661 Rauris	12.01.2024	€ 3.167,13	€ 350.000,00
4	Rainbergstraße 24, Top 1-6, 5661 Rauris	15.04.2024	€ 5.583,55	€ 410.000,00
5	Wiesenweg 20, Top 6, 5661 Rauris	03.06.2024	€ 1.473,53	€ 140.000,00
6	Sportstraße 14, Top 6, 5661 Rauris	01.04.2025	-	€ 150.000,00
7	Wiesenweg 14, Top 1, 5661 Rauris	14.03.2025	-	€ 224.000,00

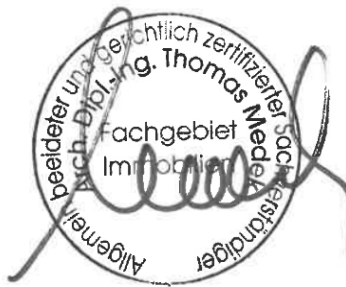
3.7. Verkehrswert: 04.12.2025, als Tag der Befundaufnahme

Wohnungseigentum an Wohnung EG ZN1 u. Wohnung EG ZS1 u.  
Tiefgaragenstellplatz TG 17 u. TG 19,  
B-LNR 84-87 Anteile 102/5038, 102/5038, 12/5038 u. 12/5038 im Erdgeschoss,  
(Zentralbau Nord-/ bzw. Südflügel)  
samt Abstellraum  
beträgt

**530.000 EUR**



(in Worten: fünfhundertdreißigtausend)  
alle Preise sind angegeben in Euro u. inkl. Umsatzsteuer



Der allgemein beedete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Einzelmarktwerte der parifizierten Einheiten:

Lfd. Nr.	Nutzungsart	Fläche (m <sup>2</sup> )		rohertrag (EUR)	Marktwert (EUR)	Marktwert in EUR/m <sup>2</sup>	Vergleichswerte in EUR/m <sup>2</sup>	Vergleichswert EUR
		Gewerbe	Wohnen					
1	Top ZN3 - Kat. Bh	49,03		9.996	244.000	4.977	4.977	244.000
2	Top ZS2 - Kat. Bh	48,88		9.966	243.000	4.971	4.971	243.000
3	Garagenstellplätze G	1		840	21.000	21.000	21.000	21.000
4	Garagenstellplätze G	1		840	21.000	21.000	21.000	21.000
		97,91		21.642	529.000		Summe	529.000

Schlussbemerkung:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Dabei spielt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage eine entscheidende Rolle.

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Immobilien und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeiten und die bestehende Verbauung.

4. Anlagen:

4.1. Auszug aus Grundbuchsatzung vom 27.11.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57214 Unterland EINLAGEZAHL 330  
BEZIRKSGERICHT Zell am See

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 7342/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
535	G GST-Fläche	* 4139	
	Bauf. (10)	1096	
	Gärten(10)	3043	Hundsdorfstraße 12

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 gelöscht

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

- 3 ANTEIL: 110/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG N2  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 4 ANTEIL: 108/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG N3  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 11 ANTEIL: 152/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZN2  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 17 ANTEIL: 220/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Top EG Serviceeinheit Einheit 27  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06

=====

- (44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 18 ANTEIL: 18/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Top EG Sanitär/Personal Einheit 27-A  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 21 ANTEIL: 230/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG ZS3  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 25 ANTEIL: 104/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG S3  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 26 ANTEIL: 230/5038  
Elisabeth Dutzler  
GEB: 1977-02-28 ADR: Ziehrerweg 3b, Baden 2500  
a 8733/2022 IM RANG 3041/2022 Wohnungseigentumsvertrag 2022-11-21,  
Kaufvertrag 2022-03-15 Eigentumsrecht  
b 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG S4
- 27 ANTEIL: 160/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG S5  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 30 ANTEIL: 18/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 1  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 31 ANTEIL: 14/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 2  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 32 ANTEIL: 14/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21

- =====
- Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 3  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 33 ANTEIL: 12/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 4  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 34 ANTEIL: 12/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 5  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 36 ANTEIL: 12/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 7  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 37 ANTEIL: 12/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 8  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 40 ANTEIL: 16/5038  
Elisabeth Dutzler  
GEB: 1977-02-28 ADR: Ziehrerweg 3b, Baden 2500  
a 8733/2022 IM RANG 3041/2022 Wohnungseigentumsvertrag 2022-11-21,  
Kaufvertrag 2022-03-15 Eigentumsrecht  
b 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 11
- 47 ANTEIL: 12/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 18  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 57 ANTEIL: 16/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 28  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 59 ANTEIL: 14/5038

- =====
- Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 30  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 60 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P1  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 61 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P2  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 62 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P3  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 63 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P4  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 64 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P5  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 65 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P6  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 66 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21

- =====
- Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P7  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 67 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P8  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 68 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P9  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 69 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P10  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 70 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P11  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 71 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P12  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 72 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P13  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 73 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P14  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06

=====

- (44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 74 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P15  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 75 ANTEIL: 6/5038  
Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)  
ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig 5082  
a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21  
Eigentumsrecht  
c 8733/2022 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P16  
e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06  
(44 S 45/25d, LG Salzburg)
- 76 ANTEIL: 102/5038  
ARC-Robotics s.r.o. Handelsregisternr. C 26825 Landgericht Pilsen  
ADR: Obchodni 1279/1, 301 00 Plzen, Tschechische Republik  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG S1  
b 9059/2022 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15 Eigentumsrecht
- 77 ANTEIL: 12/5038  
ARC-Robotics s.r.o. Handelsregisternr. C 26825 Landgericht Pilsen  
ADR: Obchodni 1279/1, 301 00 Plzen, Tschechische Republik  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 14  
b 9059/2022 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15 Eigentumsrecht
- 78 ANTEIL: 232/5038  
Sonnblick Invest GmbH (FN 581748m)  
ADR: Forsthausstraße 1, Weyregg am Attersee 4852  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top DG N8  
b 9062/2022 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14 Eigentumsrecht
- 79 ANTEIL: 12/5038  
Sonnblick Invest GmbH (FN 581748m)  
ADR: Forsthausstraße 1, Weyregg am Attersee 4852  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 25  
b 9062/2022 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14 Eigentumsrecht
- 80 ANTEIL: 115/5038  
Roger Adrianus Peeters  
GEB: 1963-11-08 ADR: Stellingmolen 16, 6003 CH Weert, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top DG S6  
b 343/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 343/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 81 ANTEIL: 115/5038  
Maria Hendrina Johanna Hoet  
GEB: 1962-06-04 ADR: Stellingmolen 16, 6003 CH Weert, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top DG S6  
b 343/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 343/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 82 ANTEIL: 6/5038  
Roger Adrianus Peeters  
GEB: 1963-11-08 ADR: Stellingmolen 16, 6003 CH Weert, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 9  
b 343/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 343/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 83 ANTEIL: 6/5038

=====  
Maria Hendrina Johanna Hoet  
GEB: 1962-06-04 ADR: Stellingmolen 16, 6003 CH Weert, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 9  
b 343/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 343/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

84 ANTEIL: 102/5038  
Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)  
ADR: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau 5600  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZN1  
b 412/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 7194/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30  
(44 S 49/25t, LG Salzburg)

85 ANTEIL: 102/5038  
Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)  
ADR: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau 5600  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZS1  
b 412/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 7194/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30  
(44 S 49/25t, LG Salzburg)

86 ANTEIL: 12/5038  
Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)  
ADR: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau 5600  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 17  
b 412/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 7194/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30  
(44 S 49/25t, LG Salzburg)

87 ANTEIL: 12/5038  
Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)  
ADR: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau 5600  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 19  
b 412/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 7194/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30  
(44 S 49/25t, LG Salzburg)

88 ANTEIL: 102/5038  
Oberreiter Holding GmbH (FN 541019t)  
ADR: Reitdorferstraße 60, Flachau 5542  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZN3  
b 415/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 7190/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30  
(71 S 135/25p, LG Salzburg)

89 ANTEIL: 104/5038  
Oberreiter Holding GmbH (FN 541019t)  
ADR: Reitdorferstraße 60, Flachau 5542  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZS2  
b 415/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 7190/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30  
(71 S 135/25p, LG Salzburg)

90 ANTEIL: 12/5038  
Oberreiter Holding GmbH (FN 541019t)  
ADR: Reitdorferstraße 60, Flachau 5542  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 10  
b 415/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11

- =====
- Eigentumsrecht  
c 7190/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30  
(71 S 135/25p, LG Salzburg)
- 91 ANTEIL: 12/5038  
Oberreiter Holding GmbH (FN 541019t)  
ADR: Reitdorferstraße 60, Flachau 5542  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 15  
b 415/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11  
Eigentumsrecht  
c 7190/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30  
(71 S 135/25p, LG Salzburg)
- 92 ANTEIL: 230/5038  
VEDDAN Invest GmbH (FN 594467t)  
ADR: Oberfeldstrasse 41 a, Grödig 5082  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top DG ZN6  
b 1221/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-12-02 Eigentumsrecht
- 93 ANTEIL: 160/5038  
VEDDAN Invest GmbH (FN 594467t)  
ADR: Oberfeldstrasse 41 a, Grödig 5082  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top DG ZN7  
b 1221/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-12-02 Eigentumsrecht
- 94 ANTEIL: 12/5038  
VEDDAN Invest GmbH (FN 594467t)  
ADR: Oberfeldstrasse 41 a, Grödig 5082  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 26  
b 1221/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-12-02 Eigentumsrecht
- 95 ANTEIL: 14/5038  
VEDDAN Invest GmbH (FN 594467t)  
ADR: Oberfeldstrasse 41 a, Grödig 5082  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 27  
b 1221/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-12-02 Eigentumsrecht
- 96 ANTEIL: 232/5038  
Adwin Schaafsma  
GEB: 1977-12-15 ADR: Borgweg 95, 9608 TG Westerbroek, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top DG N7  
b 1557/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-04-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2023-01-11 Eigentumsrecht
- 97 ANTEIL: 12/5038  
Adwin Schaafsma  
GEB: 1977-12-15 ADR: Borgweg 95, 9608 TG Westerbroek, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 29  
b 1557/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-04-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2023-01-11 Eigentumsrecht
- 98 ANTEIL: 234/5038  
Dénis Charles Schaafsma  
GEB: 1974-10-09 ADR: Laan de Kruisheren 44, 9617 EM Hakstede, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top DG ZS4  
b 1558/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-04-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2023-01-11 Eigentumsrecht
- 99 ANTEIL: 12/5038  
Dénis Charles Schaafsma  
GEB: 1974-10-09 ADR: Laan de Kruisheren 44, 9617 EM Hakstede, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 6  
b 1558/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-04-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2023-01-11 Eigentumsrecht
- 100 ANTEIL: 108/5038  
Janine Beitsche Corina Peelen  
GEB: 1971-08-30 ADR: Sweder van Kerwenheimlaan 1, 7241 TZ Lochem,  
Niederlande

- =====
- a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG N4  
b 1877/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2023-02-08 Eigentumsrecht  
101 ANTEIL: 16/5038  
Janine Beitsche Corina Peelen  
GEB: 1971-08-30 ADR: Sweder van Kerwenheimlaan 1, 7241 TZ Lochem,  
Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 24  
b 1877/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2023-02-08 Eigentumsrecht  
102 ANTEIL: 77/5038  
Bart Matthijs Wensing  
GEB: 1979-04-11 ADR: Poggenbeekstraat 41, 6813 KC Arnhem, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG S2  
b 2035/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag / zur Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 2035/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
103 ANTEIL: 77/5038  
Linda Eline Driesse  
GEB: 1982-06-03 ADR: Poggenbeekstraat 41, 6813 KC Arnhem, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG S2  
b 2035/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag / zur Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 2035/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
104 ANTEIL: 6/5038  
Bart Matthijs Wensing  
GEB: 1979-04-11 ADR: Poggenbeekstraat 41, 6813 KC Arnhem, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 20  
b 2035/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag / zur Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 2035/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
105 ANTEIL: 6/5038  
Linda Eline Driesse  
GEB: 1982-06-03 ADR: Poggenbeekstraat 41, 6813 KC Arnhem, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 20  
b 2035/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag / zur Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 2035/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
106 ANTEIL: 110/5038  
Indufast Invest GmbH (FN 561759t)  
ADR: Oberfeldstraße 41A, Grödig 5082  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG N1  
b 2192/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag z. Kaufvertrag/Pfandurkunde  
2023-01-11 Eigentumsrecht  
107 ANTEIL: 12/5038  
Indufast Invest GmbH (FN 561759t)  
ADR: Oberfeldstraße 41A, Grödig 5082  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 16  
b 2192/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag z. Kaufvertrag/Pfandurkunde  
2023-01-11 Eigentumsrecht  
108 ANTEIL: 160/5038  
Indufast Invest GmbH (FN 561759t)  
ADR: Oberfeldstraße 41A, Grödig 5082  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top DG S7  
b 2192/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag z.  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
109 ANTEIL: 14/5038  
Indufast Invest GmbH (FN 561759t)  
ADR: Oberfeldstraße 41A, Grödig 5082

- =====
- a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 12  
b 2192/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag z.  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht
- 110 ANTEIL: 230/5038  
Bryan Roderick Broekhof  
GEB: 1990-05-03 ADR: Heemstedestraat 35-3, 1059CZ Amsterdam, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG ZN4  
b 7048/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2023-09-12 Eigentumsrecht
- 111 ANTEIL: 12/5038  
Bryan Roderick Broekhof  
GEB: 1990-05-03 ADR: Heemstedestraat 35-3, 1059CZ Amsterdam, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 22  
b 7048/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2023-09-12 Eigentumsrecht
- 112 ANTEIL: 232/5038  
Pluimers Vastgoed B.V. Nr. KVK 88908712  
ADR: Erve Smedinck 39, 7468JK Enter, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG N5  
b 7759/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2023-06-20 Eigentumsrecht
- 113 ANTEIL: 18/5038  
Pluimers Vastgoed B.V. Nr. KVK 88908712  
ADR: Erve Smedinck 39, 7468JK Enter, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 23  
b 7759/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2023-06-20 Eigentumsrecht
- 114 ANTEIL: 116/5038  
Robert Sebastiaan Wondaal  
GEB: 1980-08-25 ADR: Oeverzeggeweg 2, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG N6  
b 7804/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 7804/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 115 ANTEIL: 116/5038  
Stephanie Maria de Leeuw  
GEB: 1980-05-27 ADR: Oeverzeggeweg 2, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG N6  
b 7804/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 7804/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 116 ANTEIL: 6/5038  
Robert Sebastiaan Wondaal  
GEB: 1980-08-25 ADR: Oeverzeggeweg 2, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 13  
b 7804/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 7804/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 117 ANTEIL: 6/5038  
Stephanie Maria de Leeuw  
GEB: 1980-05-27 ADR: Oeverzeggeweg 2, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 13  
b 7804/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 7804/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 118 ANTEIL: 80/5038  
Robert Jan Harmsen  
GEB: 1982-04-03 ADR: Oeverzeggeweg 75, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG ZN5  
b 106/2024 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 106/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 119 ANTEIL: 80/5038

=====

Suzanne Maria van der Hulst  
GEB: 1981-03-04 ADR: Oeverzeggeweg 75, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG ZN5  
b 106/2024 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 106/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
120 ANTEIL: 6/5038  
Robert Jan Harmsen  
GEB: 1982-04-03 ADR: Oeverzeggeweg 75, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 21  
b 106/2024 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 106/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
121 ANTEIL: 6/5038  
Suzanne Maria van der Hulst  
GEB: 1981-03-04 ADR: Oeverzeggeweg 75, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande  
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 21  
b 106/2024 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum  
Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht  
c 106/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

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

- 1 a 315/1978 4891/2016  
DIENSTBARKEIT des Wasseranschlusses  
und der Trinkwasserleitung  
gem Pkt XII Kaufvertrag 1976-06-15  
an Gst 535 für Gst 545/4
- b 1370/2020 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 41
- 2 a 854/1978 4891/2016  
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung  
gem Abs I II Dienstbarkeitsvertrag 1978-10-04  
hins Gst 535 (Gst 545/2 einbezogen in Gst 535) für  
Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft
- b 1370/2020 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 41
- 3 a 123/1985 4891/2016  
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung  
gem Abs I II Dienstbarkeitsvertrag 1984-11-26  
hins Gst 535 (Gst 545/3 einbezogen in Gst 535) für  
Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft
- b 1370/2020 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 41
- 5 auf Anteil B-LNR 26 40  
a 8733/2022 Pfandurkunde 2022-02-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 646.000,--  
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
- 6 auf Anteil B-LNR 78 79  
a 9062/2022 Pfandurkunde 2022-12-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--  
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft  
(FN 34761w)
- 7 auf Anteil B-LNR 80 bis 83  
a 343/2023 Pfandurkunde 2022-12-13, Nachtrag 2023-01-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 487.500,--  
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- 8 auf Anteil B-LNR 84 bis 87  
a 412/2023 Pfandurkunde 2022-12-21, Nachtrag 2023-01-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 580.000,--  
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- 9 auf Anteil B-LNR 88 bis 91  
a 415/2023 Pfandurkunde 2022-12-21, Nachtrag 2023-01-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 580.000,--

- =====
- 10 für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)  
auf Anteil B-LNR 96 97  
a 1557/2023 Pfandurkunde 2023-01-17, Nachtrag zur Pfandurkunde  
2023-02-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 477.750,--  
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- 11 auf Anteil B-LNR 98 99  
a 1558/2023 Pfandurkunde 2023-01-17, Nachtrag zur Pfandurkunde  
2023-02-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 477.750,--  
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- 12 auf Anteil B-LNR 100 101  
a 1877/2023 Pfandurkunde 2021-08-13, Nachtrag zur Pfandurkunde  
2023-03-07  
PFANDRECHT EUR 220.000,--  
16 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS EUR 66.000,--  
für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)
- b 2174/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- 13 auf Anteil B-LNR 102 bis 105  
a 2035/2023 Pfandurkunde 2022-08-18, Nachtrag zum Kaufvertrag /  
zur Pfandurkunde 2023-01-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 343.850,--  
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- 14 auf Anteil B-LNR 106 bis 109  
a 2192/2023 Nachtrag zur Pfandurkunde 2023-01-24, Pfandurkunde  
2022-12-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 539.500,--  
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- 15 auf Anteil B-LNR 110 111  
a 7048/2023 Pfandurkunde 2023-10-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
- 16 auf Anteil B-LNR 3 4 11 17 18 21 25 27 30 bis 34 36 37 57 59  
bis 75  
b 6711/2024 IM RANG 7134/2023 Pfandurkunde 2023-11-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
- c 6735/2025 Klage (66 Cg 85/25g, LG Salzburg)
- 17 auf Anteil B-LNR 114 bis 117  
a 7804/2023 Nachtrag zum Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11,  
Pfandurkunde 2022-04-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 621.075,--  
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- b 7804/2023 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 982 KG 57314 Saalbach C-LNR 42  
EZ 330 KG 57214 Unterland C-LNR 17
- 18 auf Anteil B-LNR 118 bis 121  
a 106/2024 Pfandurkunde 2022-04-18, Nachtrag zur Pfandurkunde  
2023-03-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.950,--  
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- 19 auf Anteil B-LNR 88 bis 91  
a 6972/2025 Pfandurkunde 2022-12-21, Nachtrag 2023-01-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 174.000,--  
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)

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


=====

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 4,63

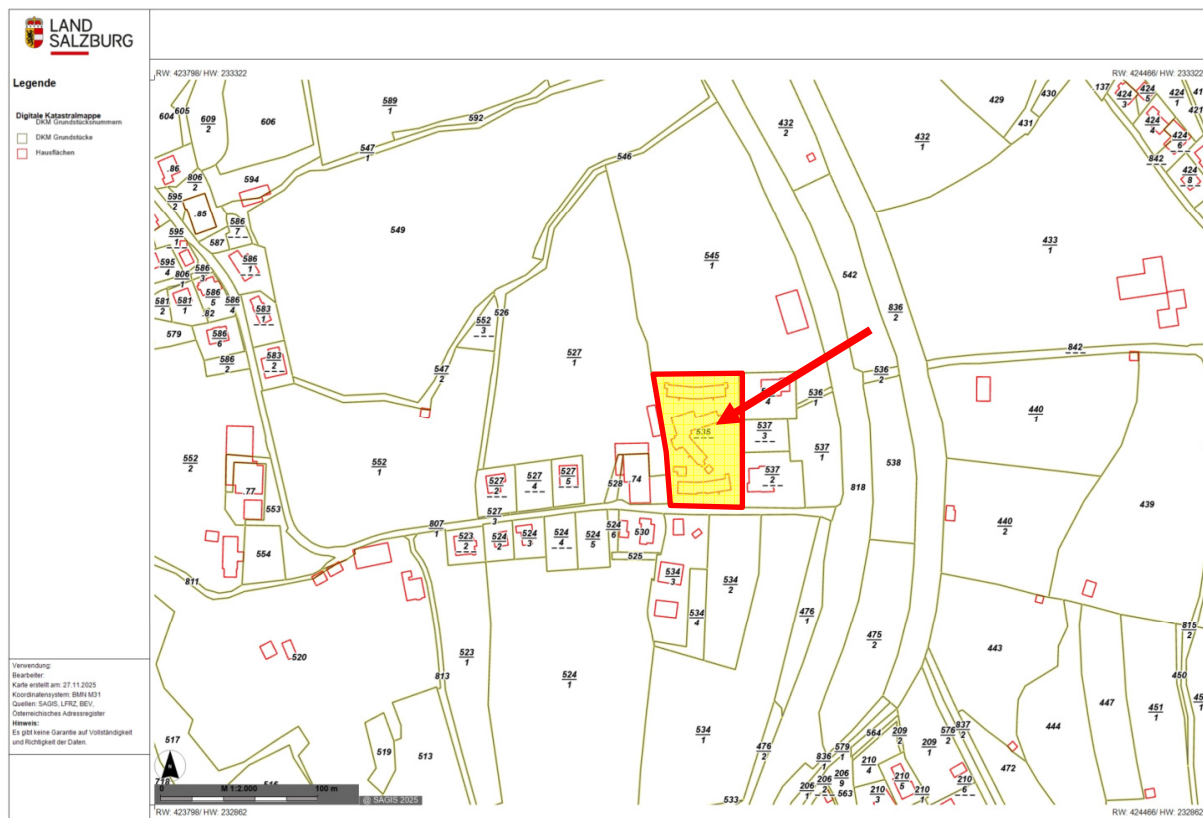
Grundbuch

27.11.2025 08:19:06

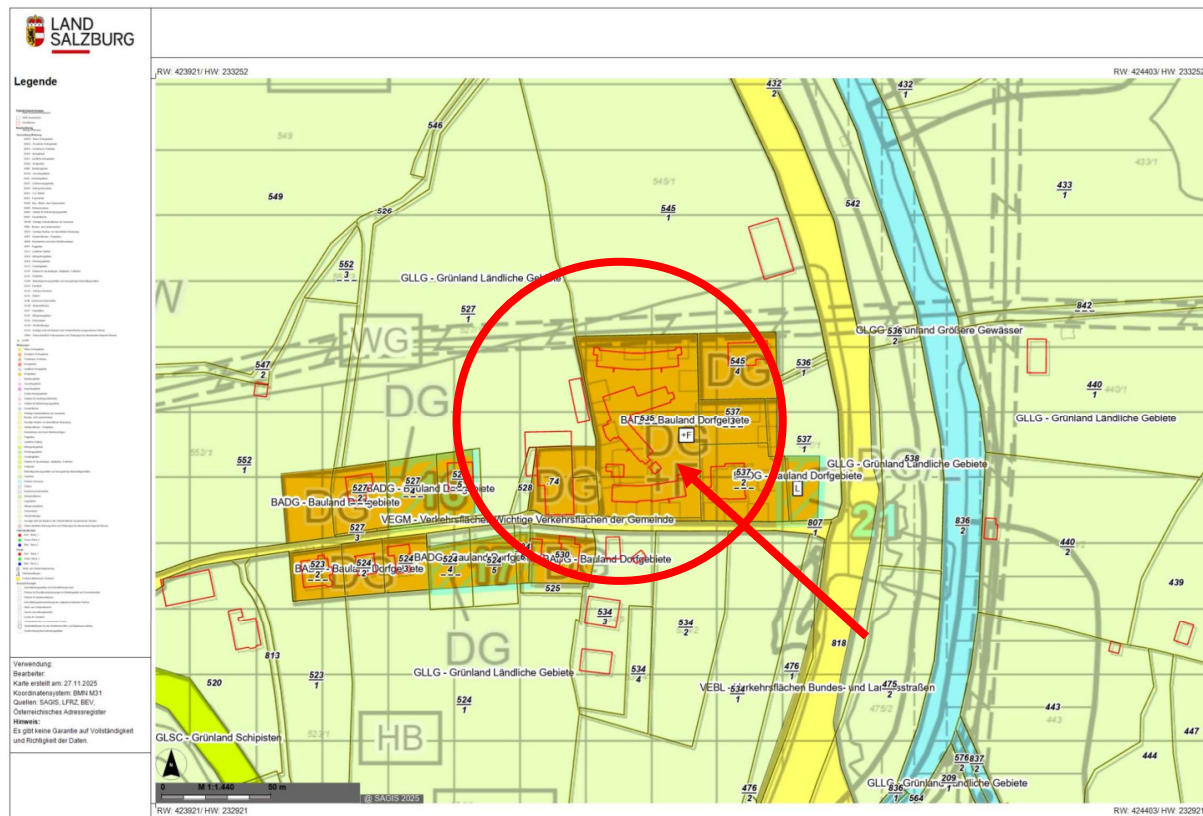
Seite 13 von 13

	<b>Datum/Zeit</b>	2025-11-27T08:19:06+01:00
	<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="https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

4.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 27.11.2025, ohne Maßstab



4.3. Flächenwidmungsplan vom 27.11.2025, ohne Maßstab



4.4. Fotodokumentation inkl. Luftaufnahmen vom 04.12.2025, als Tag der Befundaufnahme



Luftaufnahme von Südosten mit Mitteltrakt Nord- u. Südflügel



Luftaufnahme von Südwesten



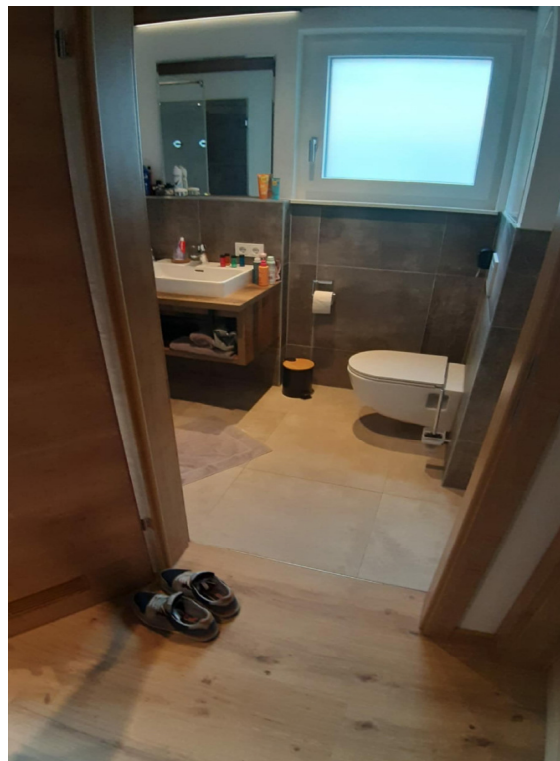
Ansicht von Südosten mit Haupteingang



Ansicht von Südwesten



Referenz - Schlafzimmer



Referenz – Bad



Referenz - Wohnzimmer



Tiefgarage

4.5. Auszug aus der Nutzwertermittlung Wohnung EG ZN3 u. Wohnung EG ZS2 u.

Tiefgaragenstellplatz TG 10 u. TG 15:

**Rudolf Brandstätter, MBA**

A-9800 Spittal an der Drau, Neuer Platz 19  
TEL (mobil): +43 4762 33543 11 TEL. (geschäftl): +43 4762 33543  
E-Mail: rudolf@aurus-immobilien.at FAX:

# Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der  
wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen  
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 330  
Grundbuch: Unterland 57214  
Bezirksgericht: Zell am See  
GST-NR: 535  
GST-Adresse: 5661 Rauris, Hundsdorfstraße 12

zum

## Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 –  
in der derzeit gültigen Fassung

Spittal an der Drau, am 13.09.2022



## 5.2. Zentralbau Nordflügel

### 5.2.1. EG - ZN1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,60	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,87	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,77	49,03
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Erdgeschoß	13,39	13,39
<b>Zubehör</b>			
AR EG-ZN1	Erdgeschoß	3,08	3,08
<b>Nutzfläche: 49,03 m<sup>2</sup></b>			

Seite 18 von 90

## 5.6. Südobjekt

### 5.6.1. EG - S1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,60	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,79	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,69	48,87
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	Erdgeschoß	13,39	13,39
<b>Zubehör</b>			
AR EG-S1	Erdgeschoß	4,04	4,04
<b>Nutzfläche: 48,87 m<sup>2</sup></b>			

Seite 22 von 90

**6.7.13. TG 13**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b> Tiefgaragenplatz	Tiefgarage				12,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup></b>					

**6.7.14. TG 14**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b> Tiefgaragenplatz	Tiefgarage				12,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup></b>					

**6.7.15. TG 15**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b> Tiefgaragenplatz	Tiefgarage				12,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup></b>					

**6.7.16. TG 16**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b> Tiefgaragenplatz	Tiefgarage				12,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup></b>					

**6.7.17. TG 17**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b> Tiefgaragenplatz	Tiefgarage				12,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup></b>					

**6.7.18. TG 18**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b> Tiefgaragenplatz	Tiefgarage				12,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup></b>					

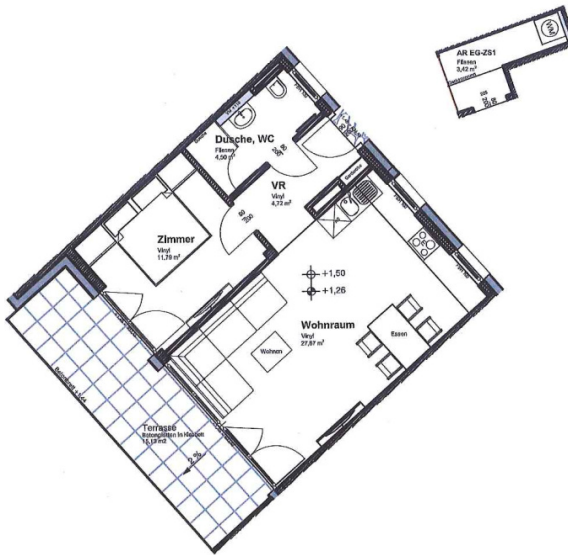
**6.7.19. TG 19**

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
<b>Räume</b> Tiefgaragenplatz	Tiefgarage				12,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup></b>					



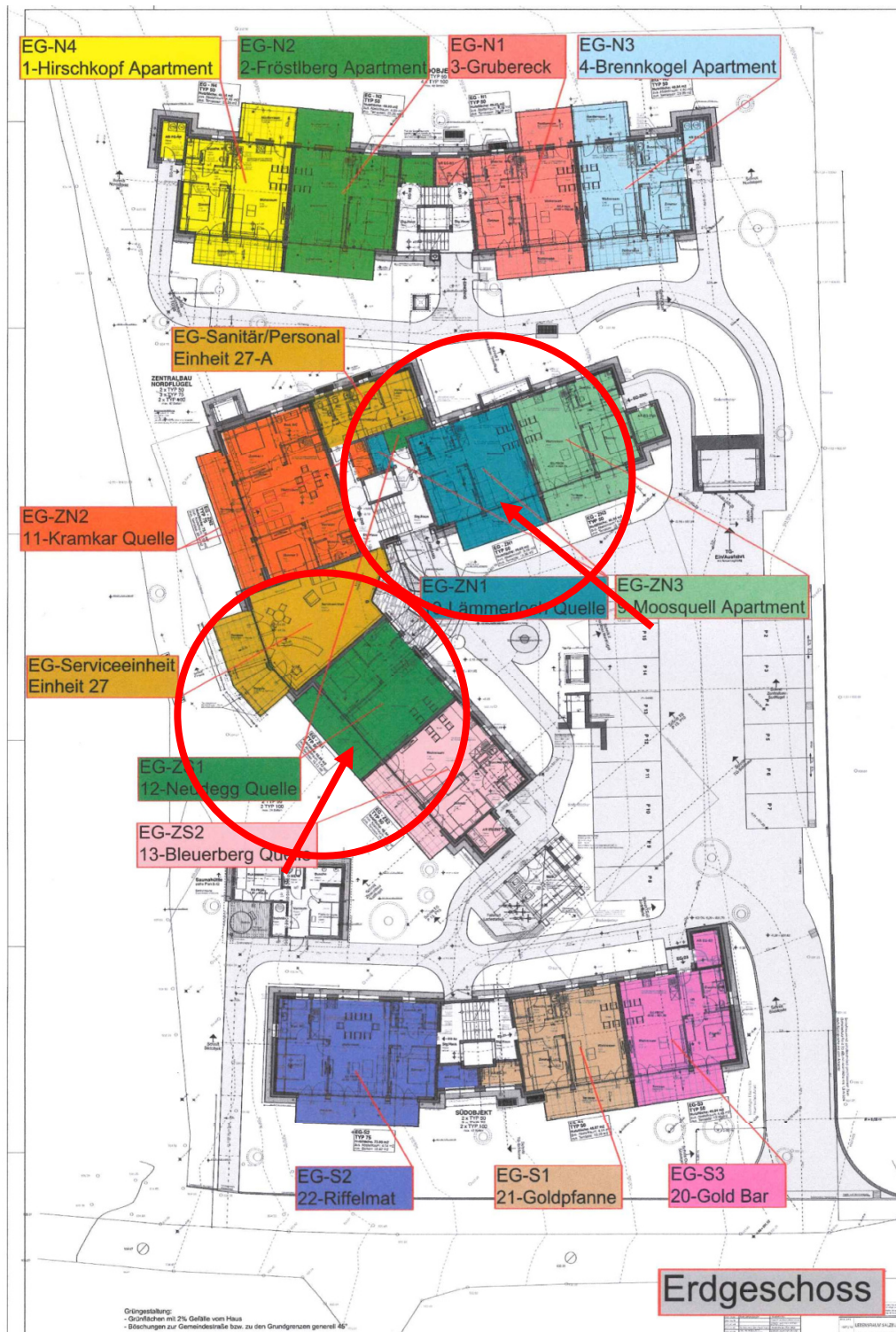
**EG - ZN1**  
**TYP 50**  
 Nutzfläche: 49,03 m<sup>2</sup>  
 zus. Abstellraum: 3,08 m<sup>2</sup>  
 zus. Terrasse: 13,39 m<sup>2</sup>

GLR Parifikat	EG-ZN1 TYPE 50 10 - LÄMMERLOCH QUELLE	Aug. 2022
M 1 : 100		



**EG - ZS1**  
**TYP 50**  
 Nutzfläche: 48,88 m<sup>2</sup>  
 zus. Abstellraum: 3,42 m<sup>2</sup>  
 zus. Terrasse: 15,13 m<sup>2</sup>

GLR Parifikat	EG-ZS1 TYPE 50 12 - NEUDEGG QUELLE	Aug. 2022
M 1 : 100		



ipl.- Ing. Thomas Medek  
Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker  
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien  
Liechtensteinkammstraße 138  
A- 5600 St. Johann im Pongau  
Telefon: +43 (0) 6412-7902  
Mobil: +43 (0) 664-198 54 66  
e-Mail: [thomas.medek@sbg.at](mailto:thomas.medek@sbg.at)