



**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

### Hubdörfel 56 + 55, A-5602 Wagrain (S);

EZ 296, Gst. Nr. 41/10 + 41/14  
Katastralgemeinde 55127 Schwaighof,  
Bezirksgericht Sankt Johann im Pongau



+



## Inhaltsverzeichnis/ Übersicht

- Deckblatt
- Inhaltsverzeichnis/ Übersicht
  
- 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. Bauzustand
  - 2.16. Außenanlagen
  - 2.17. Beurteilung gesamt
  
- 3. Bewertung
  - 3.2. Bewertungsmethoden
  - 3.3. Sachwert der Immobilie
    - 3.3.1. Allgemeines
    - 3.3.2. Bodenwert Allgemein/ Ableitung
  - 3.4. Bodenwert Obj. 01
  - 3.5. Bauwert/ Vergleichswert Obj. 01
  - 3.6. Bodenwert Obj. 02
  - 3.7. Bauwert/ Vergleichswert Obj. 02
  - 3.8. Ertragswertmethode
  - 3.9. Ertragswert Obj. 01
  - 3.10. Ertragswert Obj. 02
  - 3.11. Verkehrswert
  
- 4. Anlagen
  - 4.1. Grundbuchsauszug aus dem Hauptbuch Republik Österreich vom 20.11.2025
  - 4.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (EDV- Abfrage) vom 20.11.2025
  - 4.3. Flächenwidmungsplan SAGIS (EDV- Abfrage) vom 20.11.2025
  - 4.4. Fotodokumentation inkl. Luftaufnahmen vom 20.11.2025
  - 4.5. Auszug aus den Planunterlagen

## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftrag:

Auftrag vom 27. November 2025 durch Dr. Johannes Hirtzberger als Masseverwalter (Rechtsanwälte OG Lirk, Spielbüchler, Hirtzberger) bzgl. der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 5602 Wagrain, Hubdörfli 56 + 55, Eigentümer (Anteil 1/1) Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x), Adr.: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau 5600.

### 1.2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes im Konkursverfahren je Grundstück (möglicher getrennter Abverkauf) der Liegenschaft EZ 296, innenliegend Katastralgemeinde 55127 Schwaighof, Bezirksgericht Sankt Johann im Pongau.

### 1.3. Allgemeine Daten:

1.3.1. Bewertungsstichtag: 27.11.2025, gem. dem am 27. November 2025 erteilten Auftrag.

### 1.3.2. Grundlagen der Bewertung:

- o Befundaufnahme der Liegenschaft am 27.11.2025 im Beisein von Hr. Hermann Hausbacher (GF Hausbacher Gruppe GmbH) durch SV DI Thomas Medek.
- o Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes St.Johann im Pongau vom 20.11.2025.
- o Auszug aus der digitalen Katastralmappe SAGISonline vom 20.11.2025.
- o Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan SAGISonline der Gemeinde Wagrain vom 20.11.2025.
- o Auszug aus den Planunterlagen (Austausch- / Einreichplänen) v. 2023/04/06.
- o Preiserhebungen f. Baugrundstücke für Bauland Gewerbegebiet Abfragen über Immo United mit Vergleichswerten / Kaufverträge und durch sonstg. Erhebung von Vergleichspreisen.
- o Auszug aus Immobilien-Preisspiegel 2025.
- 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 bearbeitete 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 wertbeeinflussende 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 den Grundstücken 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.

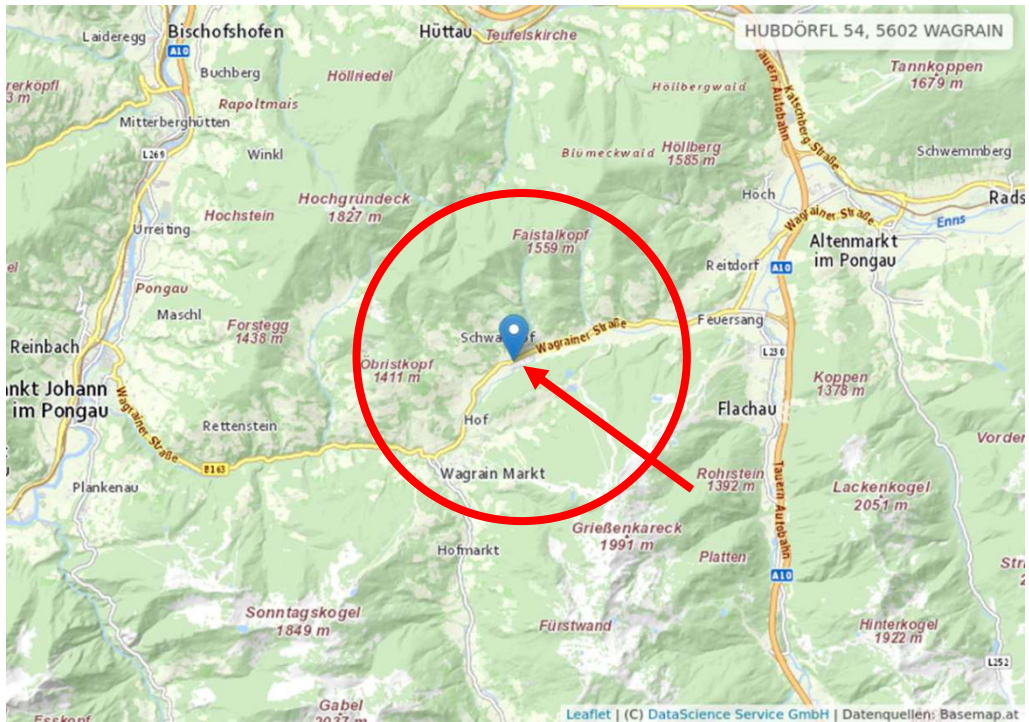
Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Marktwert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist 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.).

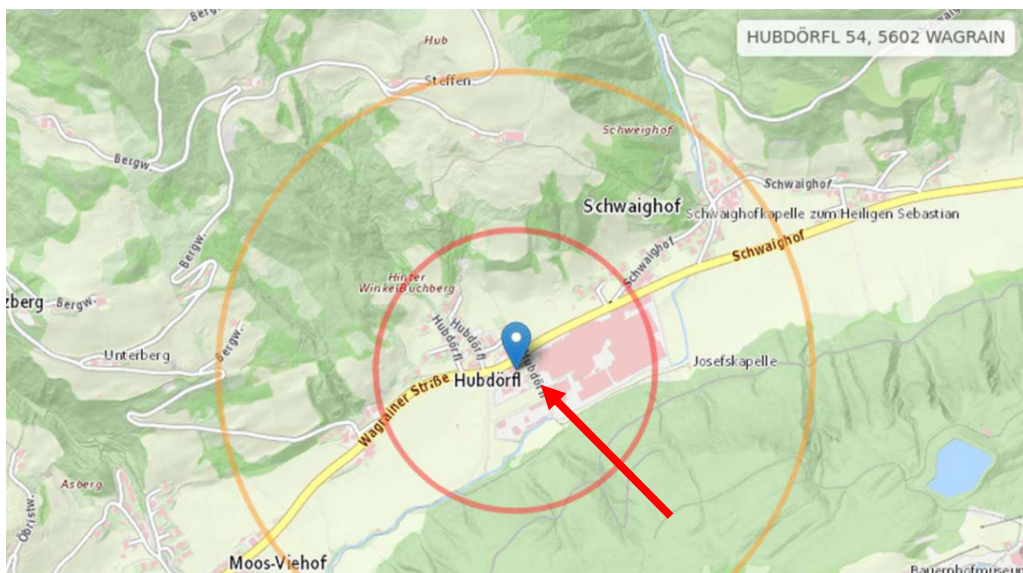
## 2. Befund:

### 2.2. Liegenschaftsbeschreibung:

#### 2.2.1. Makrolage



#### 2.2.2. Mikrolage



2.3. Grundbuchstand/ Rechte u. Lasten:

Lt. Grundbuchsauszug: EZ 296

im B- Blatt:

Liegenschaftseigentümer (Anteil 1/1) Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x),  
Adr.: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau 5600;

im A2- Blatt:

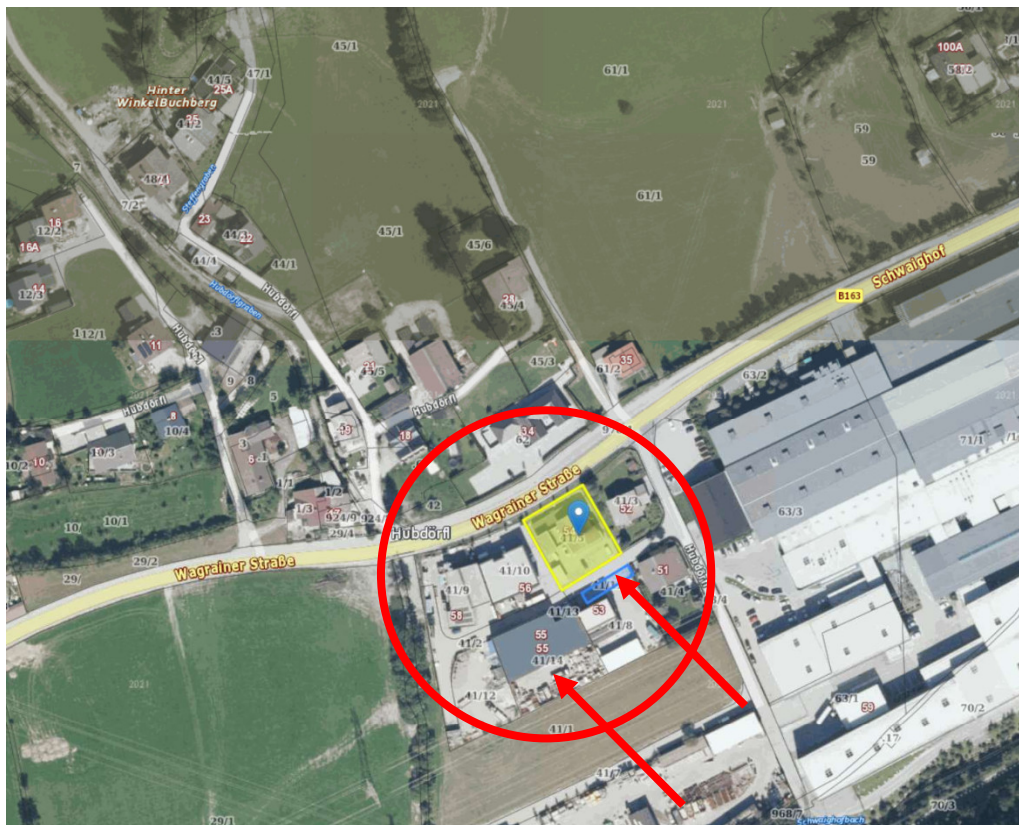
Recht der Errichtung u. Erhaltung einer Wasserleitung auf Gst 41/11 für Gst  
41/10 41/14, Recht des Gehens u. Fahrens an Gst 41/2 für Gst 41/10 41/14;

im C- Blatt:

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung auf Gst 41/14 gem Pkt 1 2  
Übereinkommen 1953-07-30 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-  
Aktiengesellschaft in Wien, Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 68,  
Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 75, DIENSTBARKEIT der Errichtung  
und Erhaltung einer Wasserleitung gem Pkt IV.2. Kaufvertrag 2012-03-28  
auf Gst 41/14 für Gst 41/9, Übertragung der Eintragung(en) aus EZ  
75, Pfandurkunde 2013-01-24 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--  
für Volksbank Salzburg eG FN 39405z, Klage (13 CG 80/25g LG Salzburg),  
Pfandurkunde 2016-07-15 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z), Klage (13 CG 80/25g LG Salzburg),  
Pfandurkunde 2023-06-16 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.105.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z), Klage (13 CG 80/25g LG Salzburg).

(es wird unterstellt dass es keine Einschränkungen in der Nutzung der  
Grundstücke gibt, keine weiteren Angaben vorhanden) bzw. ist im Ansatz  
Bodenwert berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass weder außerbücherliche  
Rechte noch außerbücherliche Lasten bestehen (Verkehrswert = lastenfreien  
Liegenschaft).

2.4. Lage / Points of interest:



Bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. 2,7 km nordöstlich vom Zentrum (Marktplatz, Gemeinde) von Wagrain im Ortsteil Schwaighof direkt an der B 163 (verkehrsreiche Lage). Die B 163 Wagrainer Straße verbindet das südwestlich gelegene Wagrain mit dem nordöstlich gelegenen Flachau. Sämtliche kommunalen Einrichtungen (Gemeinde, Schule, Kirche, Bankfiliale, etc.) u. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Zentrum von Wagrain vorhanden. Durch die dezentrale Lage im Ortsteil Schwaighof sind sämtliche kommunale Einrichtungen (Gemeindeamt, Bank, Schulen, Kinderbetreuung, etc.) u. Geschäfte des täglichen u. gehobenen Bedarfs nach wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Umgebungsbebauung ist vorwiegend durch Gewerbeliegenschaften, nördlich aus Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser u. landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Lage im Allgemeinen wird auf Grund des Umfeldes als gute Gewerbe- / Industrielage bewertet (guter Anschluß zum Autobahnanschluß der A 10, Flachau ca. 16 km).

Hauptkategorie	Unterkategorie	Name	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Gesundheit	Krankenhaus	AGZ Altenmarkt	8.242	> 60
Gesundheit	Allgemeinarzt	Dr. Peter Rohrmoser	2.467	50
Shopping	Markt	SPAR Höller EU	2.529	51
Bildungseinrichtungen	Schule	Polytechnische Schule	8.520	> 60
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Gemeindekindergarten Wagrain	2.643	53
Essen & Trinken	Restaurant	Gasthof Schwaighof	656	14
Wirtschaft & Finanzen	Bank	Raiffeisen BANK	2.687	54
Sport	Sportzentrum	Sportanlage Jugendhotel Wurzenrainer	964	20
Freizeit	Museum	Bauernhofmuseum Salzburg - Edelweiss-Alm Wagrain-Kleinarl	1.169	24
Öffentliche Einrichtungen	Regierungsgebäude	Gemeindeamt Wagrain	2.710	55

## 2.5. Verkehrslage:

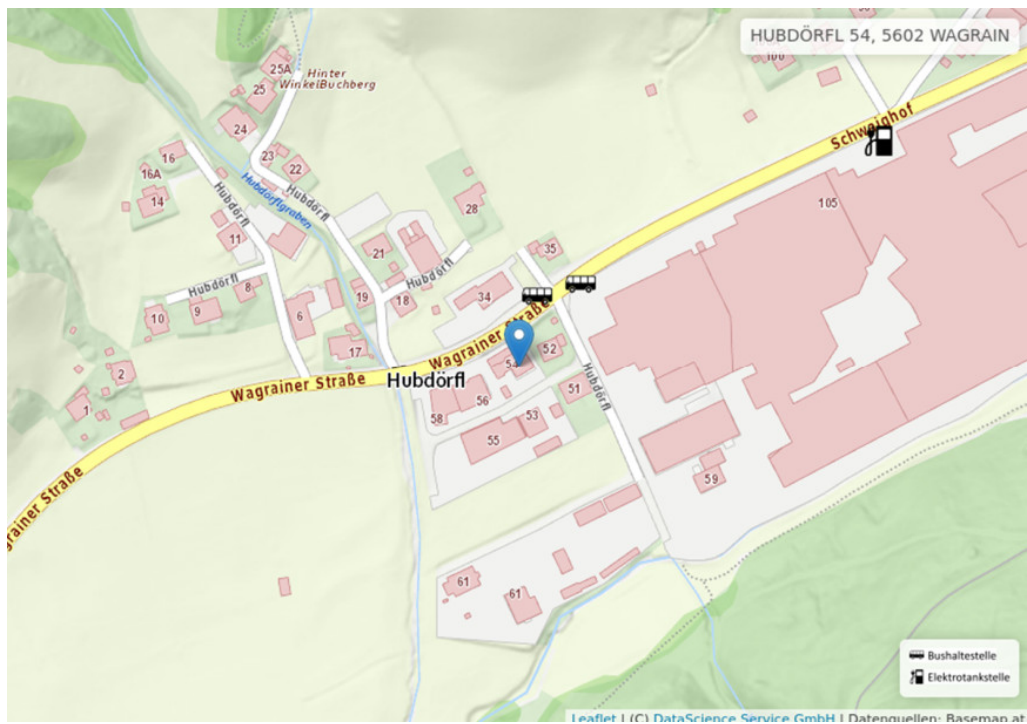
Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Norden über die Hubdörfelstraße, die nach ca. 150 m in die B 163 Wagrainer Straße mündet. Die B 163 ist die Hauptverbindungsstraße u. erschließt Wagrain von St. Johann i. Pg. bzw. Flachau kommend. Die B 163 mündet im Markt in die L 214 Kleinarler Landesstraße von wo aus Kleinarl u. der Jägersee erreichbar ist. Es besteht ein guter Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel, eine Bushaltestelle befindet sich an der Wagrainer Straße (fußläufig erreichbar, 2 min) u. eine gute Individualverkehrsbindung – zum Autobahnanschluss der Tauernautobahn (A 10) Anschlussstelle Flachau (Richtung Salzburg-Graz/Villach bzw. Deutschland u. Wien) über die B 163 beträgt die Entf. rd. 16 km. Der nächstgelegene Bahnhof ist der Bahnhof Hüttau bzw. Niedernfritz-Sankt Martin.

### Öffentliche Verkehrsmittel

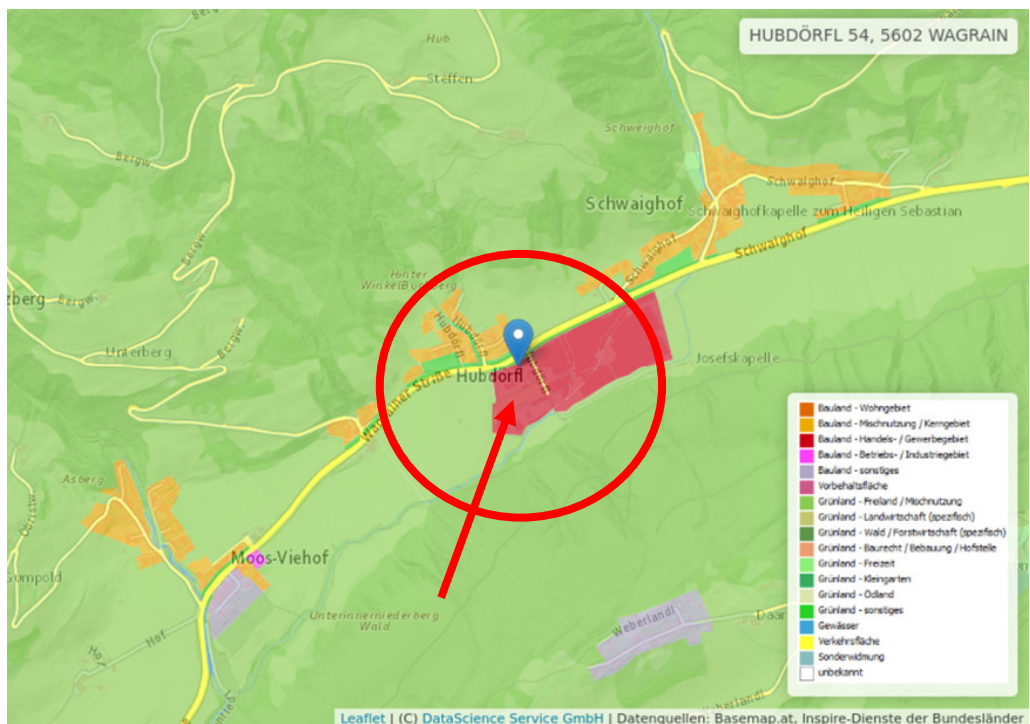
Kategorie	Bahnenname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Wagrain Hubdörfel	51	2
Bushaltestelle	Schwaighof B163	596	12
Bahnhof	Hüttau	7.060	> 60
Bahnhof	Niedernfritz-Sankt Martin	7.943	> 60
Flughafen	Flughafen Salzburg	54.429	

### Tankstellen und KFZ-Service

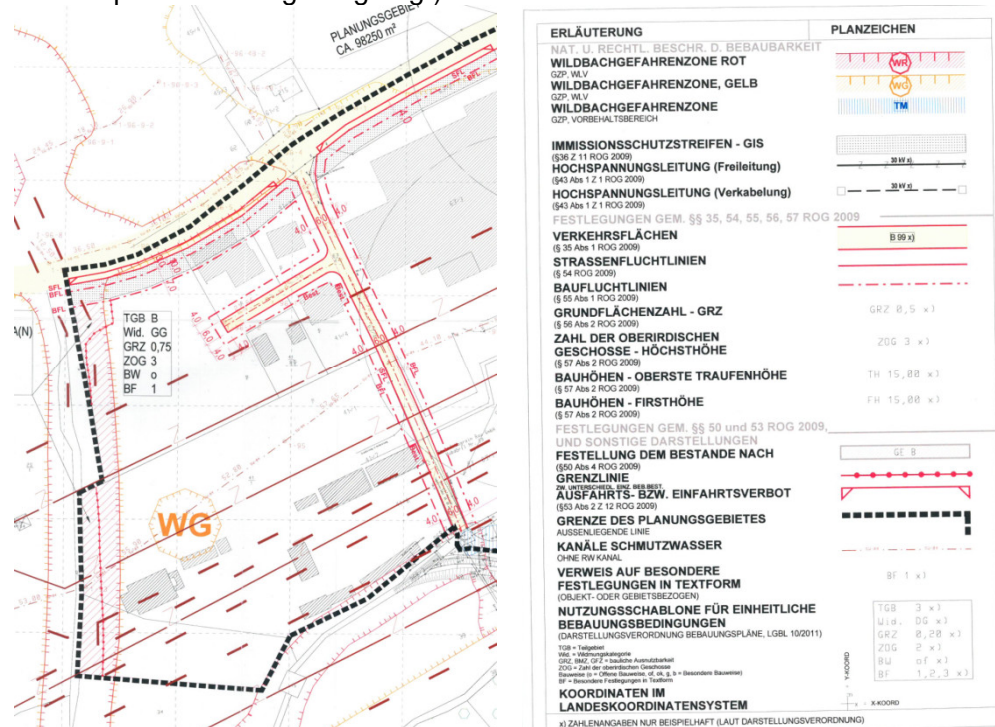
Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Elektrotankstelle	ElectroDrive Salzburg	286	1
Parkplatz	Wagrainer Höhenbahn	2.012	6
Autowerkstatt	Emberger	2.047	6
Autowerkstatt	Autohaus Emberger	2.066	6
Autowaschanlage	Wagrain Markt	2.114	6
Tankstelle	Shell Wagrain Markt	2.114	6
Autobahnanschluss	Flachau	6.018	16



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



Lt. Flächenwidmungsplan- EDV Abfrage v. 20.11.2025 sind die Grundstücke der EZ 296, als „GG“ Bauland Gewerbegebiet gewidmet. Der nördliche Bereich an der Bundesstraße ist als Immissionsschutzstreifen (Bauverbotsbereich) in einer Breite von ca. 25 m, Tiefe ca. 10 m ausgewiesen (ca. 250 m<sup>2</sup>). Lt. Auskunft gibt es für ggst. Parzellen einen Bebauungsplan „GG- Schwaighof“ (Höhen sind in der Bauplatzerklärung festgelegt).



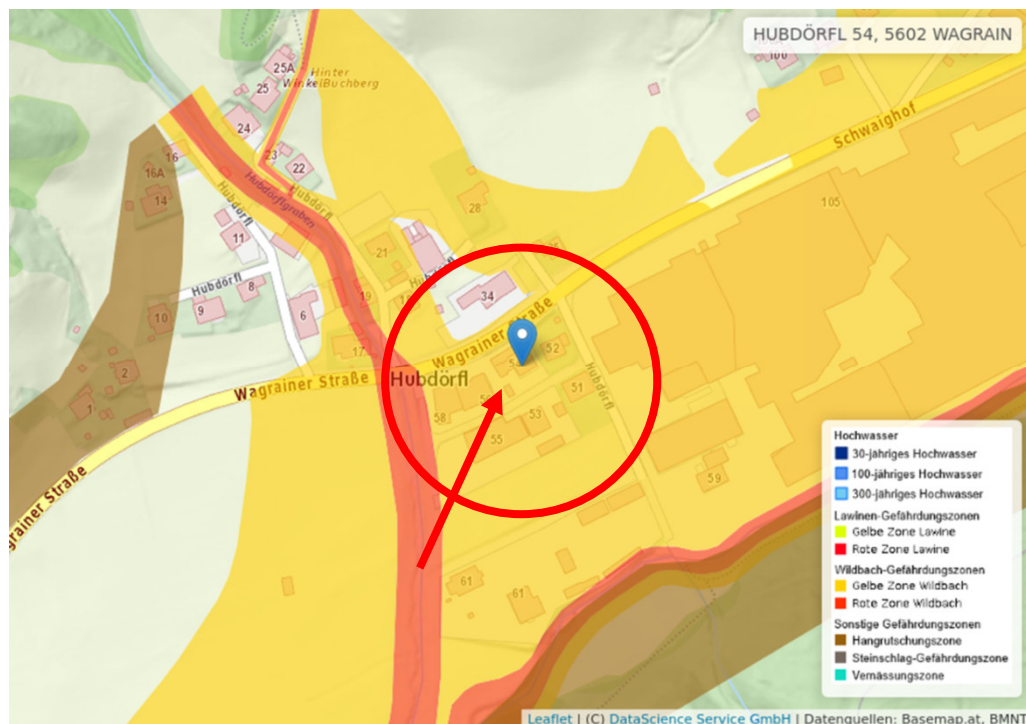
Lt. Schreiben der Marktgemeinde Wagrain Bauamt Hr. Hans-Peter Kössler v. 15.01.2026

Im Zuge des Überprüfungsverfahrens wurde von der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau festgestellt, dass es zu wesentlichen Abweichungen gekommen ist u. unter anderem eine zusätzliche Überbauung der Baufluchtlinie eingetreten ist. Der aktuelle Verfahrensstand dazu ist nicht bekannt u. müsste gegebenenfalls bei der BH eruiert werden.

Hinsichtlich der Überbauung der Baufluchtlinie wurde bei der Gemeinde jedoch eine Anregung für die Änderung des Bebauungsplanes eingebracht u. diese Änderung in der Beratung im Bau- u. Raumordnungsausschuss als möglich gesehen. Ein Änderungsverfahren wurde noch nicht eingeleitet. Gegebenenfalls muss sich der Eigentümer bzw. der aktuelle Vertreter mit der Marktgemeinde Wagrain in Verbindung setzen, sofern die Änderung des Bebauungsplanes weiterverfolgt werden soll.

Altlasten relevante Angaben:

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.



Lt. dem Gefahrenzonenplan Fließgewässer (SAGISonline) befindet sich Gst 41/10 + 41/14 im Bereich der Hochwasserrisikozone „Rote/Gelbe Zone Wildbach“ des Gefahrenzonenplanes für Fließgewässer.

2.7. Grundstücksform/Gründungsverhältnisse:

Die EZ 296 besteht aus 2 getrennten Parzellen, die polygonal geschnitten u. von Nord nach Süd hin abfallen. Die bebauten Parz. Gst. Nr. 41/10 (1.030 m<sup>2</sup>) u. 41/14 (1.459 m<sup>2</sup>) werden über die innere Erschließung des Gewerbegebietes (Gst. Nr. 63/42) u. weiter von der B 163 Wagrainer Straße erschlossen. Es sind ca. 15 PKW- Parkplätze nördlich (Parkplatz u. Hofbereich / Eingang Bürobereich) u. vor dem Werkstatt- u. Lagerobjekt im Bereich der Zufahrt auf Eigengrund angeordnet.

2.8. Anrainer:

Die Umgebungsbebauung besteht aus weiteren Gewerbeobjekten, Ein- u. Mehrfamilienwohnhäuser u. öffentlichen Gut nördlicher Bereich (Verkehrsfläche – Erschließungsstraße Hubdörfel). Westlich, östlich u. südlich grenzen Parzellen die mit Gewerbe- / Betriebsobjekten bebaut sind an. Nördlich befindet sich angrenzend die B 163 Wagrainer Straße. Weiter westlich u. südlich grenzt Grünland/ landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Liegenschaft an.

2.9. Aufschließung:

Öffentliches Kanalnetz, Niederschlagswasser Versickerung auf Eigengrund öffentliches Wassernetz, öffentliches Versorgungsnetz mit elektrischer Energie u. Telefon ist vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Gut ist über die angrenzende Liegenschaft Gst. Nr. 63/4 gegeben.

2.10. Gebäudesituierung:

In der Natur handelt es sich bei der Liegenschaft um 2 durch die Erschließungsstraße getrennte Parzellen im Gesamtausmaß von 2.489 m<sup>2</sup>, von denen die Gst. Nr. 41/14 (Hubdörfel 55) mit einem einstöckigen Gewerbeobjekt (Werk-/ Lagerhalle mit Lagerflächen) bebaut ist. Darüber hinaus befindet sich auf der Gst. Nr. 41/10 (Hubdörfel 56) ein frei stehendes dreigeschossiges Büroobjekt mit Lager-/ Büroflächen u. Betriebswohnungen auf der Liegenschaft. Es gibt einen asphaltierten Vor- /Parkplatz im Bereich der Zufahrt u. einen asphaltierten Innenhof zwischen dem Bürogebäude u. der Werk-/ Lagerhalle (Parkplatz mit Zugang zum Büro- u. Werkstattbereich auf Eigenrund).

2.11. Objektart:

Obj. 01: 3 – geschossiges, Büro u. Wohngebäude (getrennte Büro- / Lager u. Wohnflächen (unterschiedlicher Größe);

Obj. 02: 1 – geschossige offene Werkhalle mit Lagerflächen (3 Teilbereiche – Holzbearbeitung, Lagerräume u. ein Waschplatz);

2.12. Objekttyp:

Das Objekt 01 besteht aus KG, EG u. 1. OG mit Terrasse. Die Grundrisskonfiguration kann als normal / gut bezeichnet werden.

Räumlichkeiten im Kellergeschoss: Gang/ Flur mit Stiegenhaus, Umkleide mit Duschen/ WC-Anlagen, Aufenthalts- / Pausenraum (1 Einheit), Heiz- u. Technikraum, Öllagerraum, Lagerflächen (Lager I – IV), Werkstatt, Garage.

Räumlichkeiten im Erdgeschoss: Foyer/ Flur mit Stiegenhaus (2 getrennte Einheiten), Empfang, Büroflächen, Chefbüro, ein Aufenthaltsraum, Besprechung, getrennte WC-Anlage (D / H), Abstellraum, Nebenräume.

Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss: Flur mit Stiegenhaus, Wohnflächen, (4 Einheiten, 3 Wohnungen für Mitarbeiter, 1 Wohnung für Hausmeister) mit Terrassen / Balkone (jede Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein Bad, einen Abstellraum, einen offenen Wohn-Essbereich mit Küche sowie einen Zugang zu Terrasse oder Balkon. Die Drei-Zimmer Wohnungen verfügen Zusätzlich über ein separates WC.

Das Objekt 02 besteht aus EG mit Werkstatt/ Lager-/ bzw. Hallenbereichen. Die Grundrisskonfiguration kann als branchenspezifisch gut bezeichnet werden.

Räumlichkeiten im Erdgeschoss: Werkstatt (Zimmerei), Lager- (Materiallager) u. Hallenbereiche mit Waschplatz, im ersten Obergeschoss ist ein Zwischenboden ausgeführt, welcher eine Lagerfläche bietet.

2.13. Bauweise: (Obj. 01) Büro u. Wohngebäude

Fundamente: Fundamente / Bodenplatte, Massivbau, Außenwände: Mauerwerk, Geschoßdecken: Stahlbetondecken (Fertigteil), Dach: Flachdach (nicht begehbar), Konstruktion: Stahlbetondecken mit Abdichtung (Warmdachaufbau), Innenwände tragend: massiv ausgeführt (Stahlbetonwände, HLZ-Mauerwerk), Innenwände nicht tragend (Gipskarton-Ständerwände, gespachtelt), Innentreppe: Massivtreppe, Trittstufen Fliesenbelag, Fassade: Putzfassade (einfach-Vollwärmeschutz);

Bauweise: (Obj. 02) offene Werkhalle mit Lagerflächen

Fundamente: Streifenfundamente (Stahlbeton FT), Außenwände: Stahlskelettbau, Bodenplatte: Stahlbetondecken, Dach: flach geneigtes Pultdach ca. 3% Neigung, Konstruktion: Stahldachstuhl mit Blecheindeckung (Alublech anthrazit auf Unterlagsbahn), Innenwände tragend: Stahl-/ Holzskelettbau (Trapezblech 10cm auf Holz UK, 60 cm I-Träger22/60cm, 56 cm Leimbinder 28/56cm), Innentreppe: Stahltreppe zu Einbau/ Zwischenboden, Trittstufen Gitterrost, Fassade: verkleidete Fassade Holzpaneele (nicht gedämmt));

2.14. Ausstattung: (Obj. 01 + 02)

Deckenuntersicht: verputzte Decken (Obj. 01), sichtbare Dachkonstruktion (Obj. 02), Gipskartonverkleidung, Fenster: Metall- / Kunststofffenster mit Isolierglas, Innentüren: Holztüren furniert, gestrichen (teilweise Glaseinsätze) Außentüren: Kunststoff-/Metalltüren gestrichen /lackiert, Hubgliedertore, Bodenbeläge: Betonboden (Werkhalle), Fliesen / Feinsteinzeug (Vorraum, Stiegenhaus, WC-Anlagen), Sanitärausstattung: mittlere Sanitärausstattung, Nassräume ca. 1,5 m ü OK FFB gefliest, Warmwasserversorgung: WW- Boiler, Heizung: Zentralheizung-Gas (EG-OG), Radiatoren, insgesamt guter Ausstattungsstandard für ggst. Nutzung, PV-Anlage;

2.15. Außenanlagen:

Befestigte asphaltierte nördlich vor dem Objekt, teilweise Einfriedung Metallgitterzaun, Betonelemente, Begrünung, geringe Bepflanzung;

2.16. Bauzustand:

Der Bau u. Erhaltungszustand der Objekte kann insgesamt dem Alter entsprechend Bj. 2017- 2018 als gut bewertet werden.

Zustandsbeurteilung u. Zustandsbewertung:

- Gebäudehülle, 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. (Anm.: Es wurden keine weiteren Untersuchungen wie z. B. hinsichtlich Baustatik, etc. durchgeführt!)

- Ausbau Innenverkleidungen (Decke, Böden, Wände), Ausbauteile innen (Türen, etc., sonstige Ausbauteile):

Die Ausbauelemente (Innenverkleidungen, Ausbauteile innen, sonstige Ausbauteile) weisen augenscheinlich einen guten dem Alter entsprechenden Instandhaltungszustand auf. (Anm.: Es wurden keine weiteren Untersuchungen wie z. B. hinsichtlich Baustatik, etc. durchgeführt!)

- Ausbau u. Gebäudetechnik: (Heizungsanlagen, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, Sonstige Anlagen) weisen einen guten techn. Instandhaltungszustand auf (Heizung, sanitäre Ausstattung, Fliesen).

Außenanlagen (Geländeflächen, befestigte. Flächen): Die Außenanlagen (Parkflächen, Zufahrtsbereiche, (Stütz-) Mauern, etc.) weisen einen normalen guten Erhaltungszustand auf.

2.17. Beurteilung gesamt:

Altlastenfreiheit wird unterstellt, keine Verdachtsmomente augenscheinlich erkennbar.

Keine Information zu Umweltrisiken vorhanden.

Die Verwertbar- bzw. Verkäuflichkeit wird im Hinblick auf Lage, Konzeption u. Größe als normal bis gut beurteilt. Gute Standortqualitäten, im Gewerbegebiet (Risiken, Image, Erreichbarkeit, Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten (u.a. Erreichbarkeit, Abstellplätze) gegeben.

Anmerkung - Rechtssicherheit:

Lt. Schreiben der Marktgemeinde Wagrain Bauamt Hr. Hans-Peter Kössler v. 15.01.2026

Im Zuge des Überprüfungsverfahrens wurde von der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau festgestellt, dass es bei der Bebauung zu wesentlichen Abweichungen gekommen ist u. unter anderem eine zusätzliche Überbauung der Baufluchtlinie eingetreten ist. Der aktuelle Verfahrensstand dazu ist nicht bekannt u. müsste gegebenenfalls bei der BH eruiert werden.

Hinsichtlich der Überbauung der Baufluchtlinie wurde bei der Gemeinde jedoch eine Anregung für die Änderung des Bebauungsplanes eingebracht u. diese Änderung in der Beratung im Bau- u. Raumordnungsausschuss als möglich gesehen. Ein Änderungsverfahren wurde noch nicht eingeleitet. Gegebenenfalls muss sich der Eigentümer bzw. der aktuelle Vertreter mit der Marktgemeinde Wagrain in Verbindung setzen, sofern die Änderung des Bebauungsplanes weiterverfolgt werden soll.

### 3. Bewertung:

Lt. Auftrag ist der Verkehrswert der Liegenschaft je Grundstück (möglicher getrennter Abverkauf) der Liegenschaft **EZ 296, Gst. Nr. 41/10 + 41/14**, 5602 Wagrain, Hubdörfel 56 + 55, 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 das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht, da das Gebäude überwiegend eigen genutzt wird. Dieses 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 wertbeeinflussenden 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 – gewerblich-industrielle Gebäude 2025				
Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich-industrielle Gebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.				
Kosten (exkl. USt.) pro m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Abfallwirtschaft	900 €	1.100 €	1.400 €	(+)
Automotive	1.700 €	1.900 €	2.500 €	(+)
Chemie & Rohstoffe	1.700 €	2.400 €	3.100 €	(+)
Einzelhandel	1.100 €	1.500 €	2.300 €	(+)
Forschung & Entwicklung	2.800 €	3.600 €	4.300 €	(+)
Großhandel	900 €	1.400 €	1.700 €	(+)
Lagerhallen	800 €	1.100 €	1.500 €	(+)
Lebensmittel	1.700 €	2.100 €	2.800 €	(+)
Maschinen & Anlagenbau	1.300 €	1.700 €	2.200 €	(+)
Metallindustrie	1.200 €	1.700 €	2.100 €	(+)
Pharma	2.500 €	3.200 €	4.900 €	(+)
Transport & Logistik	1.000 €	1.200 €	1.500 €	(+)

Ergänzende Angaben:  
\* In den Ansätzen für gewerblich-industrielle Gebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2025			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (exkl. USt.) pro m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich			
Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30 % Abweichung	2.100 € – 2.800 € netto pro m <sup>2</sup> BGF	+30 % Abweichung
Ergänzende Angaben:			
* Nebengeschoße (Garagen, Lager etc.) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %			
* In den Ansätzen für Bürogebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.			

Der Herstellwert (Neubauwert) – Zeitwert errechnet sich nach dem angegebenen Rauminhalt des Objektes wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Erstellung der Marktwertmittlung 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>3</sup> Bruttorauminhalt wurden als Mittelwert von zeitnah errichteten Gebäuden verwendet. Als Grundlage dienen die in der Sachverständigenzeitschrift „Der Sachverständige“ veröffentlichten 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 Bedürfnissen 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):

30 – 50 Jahre: Gewerbe- und Industriegebäude

40 – 60 Jahre: Büro- u. Verwaltungsgebäude (massiv)

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 (Heizg., Sanitär, etc.);

### 3.3.2. Bodenwert Allgemein/Ableitung:

Allgemeines Vergleichspreise für Baugrundstücke erfolgt üblicherweise auf Grund von Markterhebungen, Gemeindeamt und Überprüfung durch den Immobilien-Preisspiegel. Diese Vergleichspreise sollten auch von regionalen Makler- u. Treuhandbüros bestätigt werden.

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. Auskunft Gemeinde, welche zw. € 170,00/m<sup>2</sup> (dezentrale Lage) u. € 290,00/m<sup>2</sup> an der Bundesstraße herangezogen. Angebote am Markt sind knapp bemessen (unbebaute Grundstücke kaum vorhanden), Werte sind kaum vergleichbar!

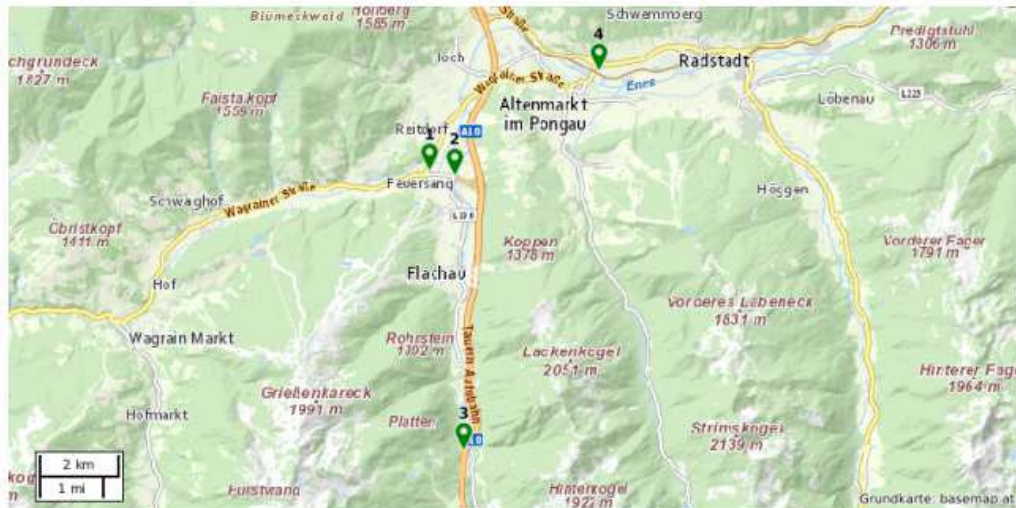
Grundstücke Betriebsansiedlung

Nutzwert	€/m <sup>2</sup>								
	St. Johann/Pongau			Tamsweg			Zell am See		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
einfach	138,86	130,32	-6,15	59,88	68,13	13,77	156,33	139,46	-10,79
gut	227,51	226,80	-0,31	89,49	91,50	2,25	242,91	240,06	-1,17
sehr gut	319,64	338,25	5,82	136,34	146,06	7,13	358,53	382,05	6,56

Lt. Ommobilienpreisspiegel werden Grundstücke für Betriebsansiedelungen mit einfachem bis gutem Nutzungswert im Bereich St.Johann im Pongau derzeit mit rd. 130.-/m<sup>2</sup> bis 227.-/m<sup>2</sup> gehandelt (Preisrückgang von 2024 auf 2025 zw. -6,15 % einfacher Nutzungswert bis -0,31 % guter Nutzungswert). Vergleichspreise in räumlicher u. zeitlicher Nähe für Betriebsansiedelungen genutzte Parzellen:

## TRANSAKTIONS DATEN

### Kaufverträge



Nr.	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	5542 Flachau	09.06.2017	-	€ 25.000,00
2	5542 Flachau	09.06.2020	€ 487,80	€ 1.707.300,00
3	5542 Flachau	16.02.2022	€ 200,00	€ 329.200,00
4	5541 Altenmarkt im Pongau	30.12.2022	€ 278,45	€ 717.000,00

Aufgrund der erhobenen ortsüblichen Durchschnittspreis für Bauland Betriebs-/ Gewerbegebiet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten, Dienstbarkeiten, gelbe Zone, usw.) mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück übereinstimmen, wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den gebundenen Bodenwert von rd. € 200.-/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet u. somit in Ansatz gebracht. Die Liegenschaft wurde 2022 um EUR 400.000.- gekauft (entspricht rd. 160.- €/m<sup>2</sup>).

3.4. Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren): Gst. Nr. 41/10

- o Grundwert: EZ 296, Gst. Nr. 41/10, Hubdörfli 55 (Bürogebäude)  
Bauland Gewerbegebiet „GG“ bebaut,  
Baufl. (10) 319 m<sup>2</sup>, Sonst (50) 711 m<sup>2</sup>

$$1.030 \text{ m}^2 \text{ à } 200 \text{ EUR/m}^2 = \frac{206.000 \text{ EUR}}{206.000 \text{ EUR}}$$

Bodenwert inkl. Erschließung u. Bebauungsabschlag im Bodenwert enthalten

**Summe Bodenwert / Sachwert: 206.000 EUR**

3.5. Bauwert / Vergleichswert: (über Bruttogeschoßflächen, exkl. Ust.)

Büro u. Wohngebäude (Obj. 01):

Die Berechnung der Bruttogeschoßflächen (BGF) der Objekte erfolgte auf Grund der zur Verfügung gestellten Unterlagen (Einreichplan Bürotrakt u. Lagerhalle v. 06.04.2023, Verfasser Architektur.Plan.Bau Oberreiter Bau&Projekt GmbH, 5542 Wagrain, M 1 : 100), mit einer für die Schätzung ausreichender Genauigkeit.

Die Nutzfläche des Objektes Werkstatt-/Lagerhalle inkl. Kellerlager im UG u. beträgt rd. 387 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche im EG Bürotrakt beträgt rd. 283 m<sup>2</sup> u. die Nutzfläche im 1.OG Wohnungen beträgt rd. 258 m<sup>2</sup>

**Berechnung der Geschossfläche für GP 41/10 Büro- und Wohngebäude**

Geschossfläche KG=	451,53 m <sup>2</sup>
Geschossfläche EG=	384,95 m <sup>2</sup>
<u>Geschossfläche OG=</u>	<u>408,42 m<sup>2</sup></u>
Geschossfläche=	1244,90 m <sup>2</sup>

Bauwert Büro u. Wohngebäude: (über Bruttogeschoßflächen BGF, exkl. Ust.)

- o Ausstattungsqualität gut bis mittel (branchenspezifisch)

$$397 \text{ m}^2 \times \text{à } 1.000 \text{ EUR/m}^2 \text{ (Lager/ Werkstatt)} = 452.000 \text{ EUR}$$

$$385 \text{ m}^2 \times \text{à } 2.200 \text{ EUR/m}^2 \text{ (Büro)} = 847.000 \text{ EUR}$$

$$408 \text{ m}^2 \times \text{à } 2.800 \text{ EUR/m}^2 \text{ (Betriebswohnungen)} = \frac{1.142.400 \text{ EUR}}{2.441.400 \text{ EUR}}$$

- o Abminderung durch Alter u. Abnützung  
Baujahr 2017, Alter 7 J.  
bei einer technischen Lebensdauer von 40 Jahren  
und einer Restlebensdauer von ca. 32 Jahren,  
linearen Alterswertminderung:

$$20 \% \text{ von } 2.441.400 \text{ EUR} = - \frac{488.280 \text{ EUR}}{1.953.120 \text{ EUR}}$$

$$-10\% \text{ Abschlag verlorener Bauaufwand (Grundrisskonfiguration, gem. Nutzung)} - \frac{195.312 \text{ EUR}}{1.757.808 \text{ EUR}}$$

Außenanlage:

- o Die Außenanlagen (Einfriedung, befestigte Außenflächen, Garage, Lagerschuppen, etc.) werden mit rd. 3 % pauschal vom Gebäudezeitwert veranschlagt.

Zwischensumme Außenanlagen: 60.000 EUR  
1.817.808 EUR

Zusammenstellung Bauwert/ Sachwert Obj. 01:

- o Objekt Bürotrakt: 1.757.808 EUR
- o Außenanlagen: 60.000 EUR  
1.817.808 EUR

**Summe Bauwert Sachwert: 1.817.808 EUR**

Zusammenstellung Sachwert:

- o Grundwert/ Sachwert: 206.000 EUR
- o Bauwert/ Sachwert: 1.817.808 EUR  
2.023.808 EUR

**Sachwert Objekt gerundet: 2.020.000 EUR**

(entspricht bei ca. 928 m<sup>2</sup> Nfl.= € 2.177.-/m<sup>2</sup>)

---

3.6. Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren): Gst. Nr. 41/14

- o Grundwert: EZ 296, Gst. Nr. 41/14, Hubdörfli 56 (Lagerhalle)  
Bauland Gewerbegebiet „GG“ bebaut,  
Baufl. (10) 748 m<sup>2</sup>, Sonst (50) 711 m<sup>2</sup>

$$1.459 \text{ m}^2 \text{ à } 200 \text{ EUR/m}^2 = \frac{291.800 \text{ EUR}}{291.800 \text{ EUR}}$$

Bodenwert inkl. Erschließung u. Bebauungsabschlag im Bodenwert enthalten

Summe Bodenwert / Sachwert: 291.800 EUR

3.7. Bauwert / Vergleichswert: (über Bruttogeschossflächen, exkl. Ust.)

offene Werkhalle mit Lagerflächen (Obj. 02):

Die Berechnung der Bruttogeschossflächen (BGF) der Objekte erfolgte auf Grund der zur Verfügung gestellten Unterlagen (Einreichplan Bürotrakt u. Lagerhalle v. 06.04.2023, Verfasser Architektur.Plan.Bau Oberreiter Bau&Projekt GmbH, 5542 Wagrain, M 1 : 100), mit einer für die Schätzung ausreichender Genauigkeit.

Die Nutzfläche des Objektes Werkstatt-/Lagerhalle im EG beträgt rd. 745 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche im 1.OG (Hochlager) beträgt rd. 283 m<sup>2</sup>.

**Berechnung der Geschossfläche für GP 41/14 Lagergebäude**

Geschossfläche EG=	745,05 m <sup>2</sup>
Geschossfläche OG=	480,33 m <sup>2</sup>
Geschossfläche=	<u>1225,38 m<sup>2</sup></u>

Bauwert Werkstatt-/Lagerhalle: (über Bruttogeschossflächen, exkl. Ust.)

- o Werkstatt-/ Lagerhalle (kalt): Ausstattungsqualität einfach

$$1.070 \text{ m}^2 \times 450 \text{ EUR/m}^2 = \frac{481.500 \text{ EUR}}{481.500 \text{ EUR}}$$

- o Abminderung durch Alter u. Abnutzung  
Baujahr 2017, Alter 7 J.  
bei einer technischen Lebensdauer von 40 Jahren  
und einer Restlebensdauer von ca. 32 Jahren,  
linearen Alterswertminderung:

$$20 \% \text{ von } 481.500 \text{ EUR} = - \frac{96.300 \text{ EUR}}{385.200 \text{ EUR}}$$

**Zwischensumme: 385.200 EUR**

- o Abschlag, fehlende Rechtssicherheit, Änderung des  
Bebauungsplanes erforderl. -10%

$$= - \frac{38.520 \text{ EUR}}{346.680 \text{ EUR}}$$

Außenanlage:

- o Die Außenanlagen (Einfriedung, befestigte Außenflächen, Lagerplatz, etc.) werden mit rd. 6 % pauschal vom Gebäudezeitwert veranschlagt.

Zwischensumme Außenanlagen: 30.000 EUR

Zusammenstellung Bauwert/ Sachwert:

- o Objekt Werkstatt-/Lagerhalle (kalt): 346.680 EUR
- o Außenanlagen: 30.000 EUR  
376.680 EUR

**Summe Bauwert Sachwert: 376.680 EUR**

---

Zusammenstellung Sachwert:

- o Grundwert/ Sachwert: 291.800 EUR
- o Bauwert/ Sachwert: 376.680 EUR  
668.480 EUR

**Sachwert Objekt gerundet: 670.000 EUR**

(entspricht bei ca. 928 m<sup>2</sup> Nfl.= € 545.-/m<sup>2</sup>)

---

### 3.8. Ertragswertmethode:

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. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbar wären, auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden. 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:

##### 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 bei:

Wohn- und Geschäftsgebäuden: 2,0 – 8,0 % vom jährlichen Rohertrag

##### 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:

Wohn- und Geschäftsgebäuden: 0,5 – 4,0 % der Herstellkosten.

**Mietausfallwagnis:**

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstellungen 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: Wohn- und Geschäftsgebäuden: 2,0 - 4,0 %

**Liegenschaftszinssatz:**

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeedeten 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.

**Zusammenfassende EMPFEHLUNG:**

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 %
Industrielliegenschaft	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).

Unter Miteinbeziehung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Marktwertermittlung angesetzt durchschnittliche Liegenschaftszins von rd. 5,00 % wurde auf Basis einer Gewichtung der gewählten Liegenschaftszinssätze je Nutzungskategorie u. der Miteinbeziehung der entsprechenden möglichen Nettomietträge ermittelt (4,00% Wohnliegenschaft, 6,00% gewerblich genutzte Liegenschaft).

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

3.9. Ertragswert: (über Nettonutzflächen, Wohnnutzflächen), bei Eigennutzung fiktiver, marktkonformer Mietansatz

Allgemeine Grundlagen: Büro u. Wohngebäude (Obj. 01):

Die Mieteinheiten werden unterteilt in:

- Büro- / Lagerflächen, Wohn- u. Nebenflächen

Bei den eigengenutzten Flächen (Lager, Werkstatt, Büros, Wohnungen) werden fiktive marktkonforme Mieten angesetzt.

o Werkstatt-/Lagerhalle / Nebenräume im KG		
ca. 397 m <sup>2</sup> à 3,50 EUR/m <sup>2</sup> x 12 Mon.	=	16.680 EUR
o Büro / Nebenräume im EG		
ca. 267 m <sup>2</sup> à 10,00 EUR/m <sup>2</sup> x 12 Mon.	=	26.750 EUR
o Betriebswohnungen / N.R. im 1.OG		
ca. 258 m <sup>2</sup> à 8,50 EUR/m <sup>2</sup> x 12 Mon.	=	<u>26.316 EUR</u> 75.085 EUR
Jahresrohertrag:		75.085 EUR
o Abzug für Instandhaltung, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten: 11,01 % von 75.085	= -	8.266 EUR
o Abzug Verzinsung des Bodenwertes: 5,00 % von 206.000 EUR	= -	<u>10.300 EUR</u> 56.519 EUR
Jahresreinertrag:		56.519 EUR
o Kapitalisiert mit 5,00 % lt. Tabelle Ross & Brachmann unter Beachtung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von durchschnittlich ca. 32 Jahren 56.519 EUR x Faktor 14,9042	=	893.153 EUR
o Bodenwertanteil	=	<u>206.000 EUR</u> 1.099.153 EUR
<b>Summe Ertragswert gerundet: (= rd. € 1.192.-/m<sup>2</sup>)</b>		<b><u>1.100.000 EUR</u></b>

Bruttoanfangsrendite 6,83 %, 14,65 fache der JNM

3.10. Ertragswert: (über Nettonutzflächen, Wohnnutzflächen), bei Eigennutzung fiktiver, marktkonformer Mietansatz

Allgemeine Grundlagen: offene Werkhalle mit Lagerflächen (Obj. 02):

Die Mieteinheiten werden unterteilt in:

- Gewerbe- / Lagerflächen, Nebenflächen

Bei den eigengenutzten Flächen (Lager, Werkstatt, etc.) werden fiktive marktkonforme Mieten angesetzt.

o Werkstatt-/Lagerhalle / Nebenräume im KG		
ca. 745 m <sup>2</sup> à 2,50 EUR/m <sup>2</sup> x 12 Mon.	=	22.356 EUR
o Hochlager im 1.OG		
ca. 467 m <sup>2</sup> à 1,50 EUR/m <sup>2</sup> x 12 Mon.	=	<u>8.412 EUR</u> 30.756 EUR
Jahresrohertrag:		30.756 EUR
o Abzug für Instandhaltung, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten: 7,99 % von 30.756	= -	3.129 EUR
o Abzug Verzinsung des Bodenwertes: 5,00 % von 291.800 EUR	= -	<u>14.590 EUR</u> 13.037 EUR
Jahresreinertrag:		13.037 EUR
o Kapitalisiert mit 6,00 % lt. Tabelle Ross & Brachmann unter Beachtung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von durchschnittlich ca. 32 Jahren 13.037 EUR x Faktor 14,9042	=	206.020 EUR
o Bodenwertanteil	=	<u>291.800 EUR</u>
o Abschlag, fehlende Rechtssicherheit, Änderung des Bebauungsplanes erforderl. -10%	= -	<u>38.520 EUR</u> 459.300 EUR
<b>Summe Ertragswert gerundet: (= rd. € 380.-/m<sup>2</sup>)</b>		<b><u>460.000 EUR</u></b>

Bruttoanfangsrendite 6,69 %, 14,96 fache der JNM

Verkehrs-/ Marktwert:

Wertdefinition lt. Art. 1 § 103 BWG (BGBl.Nr. 532/1993 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 70/2004):

Da gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung für einen Investor nur als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Marktwertes nur vom Ertragswert auszugehen.

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

Parameter der Marktwertbildung:

- Vermietbarkeit: gut bis normal (eher regionaler Interessentenkreis)
- Verkäuflichkeit: normal bis gut (eher regionaler Interessentenkreis)
- Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

Als Marktwert gilt der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrags zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Marktwert als Stichtagswert lediglich zeitnah gültig ist.

3.11. Verkehrswert: Bewertungsstichtag 27.11.2025, als Tag der Beauftragung

der lastenfreien Liegenschaft  
**EZ 296, Gst. Nr. 41/10, Hubdörfel 55 (Bürogebäude)**  
Katastralgemeinde 55127 Schwaighof  
beträgt der

**1.100.000 EUR**

=====

(in Worten: einmillioneinhunderttausend)  
alle Preise sind angegeben in Euro u. exkl. Umsatzsteuer

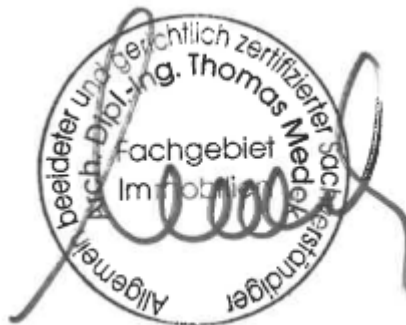
+

der lastenfreien Liegenschaft  
**EZ 296, Nr. 41/14, Hubdörfel 56 (Lagerhalle)**  
**offene Werkhalle (kalt) mit Lagerflächen**  
Katastralgemeinde 55127 Schwaighof  
beträgt der

**460.000 EUR**

=====

(in Worten: vierhundertsechzigtausend)  
alle Preise sind angegeben in Euro u. exkl. Umsatzsteuer



---

der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Schlussbemerkung:

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeiten und die bestehende Verbauung. Es wird darauf hingewiesen, dass der Marktwert als Stichtagswert lediglich zeitnah gültig ist.

**4. Anlagen:**

**4.1. Grundbuchsauszug vom 20.11.2025**



REPUBLIC ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55127 Schwaighof EINLAGEZAHL 296  
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5703/2025

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
41/10	G GST-Fläche	* 1030	
	Bauf.(10)	319	
	Sonst(50)	711	Hubdörfel 56
41/14	G GST-Fläche	* 1459	
	Bauf.(10)	748	
	Sonst(50)	711	Hubdörfel 55
GESAMTFLÄCHE		2489	

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

2 a 2214/2013 2215/2013 6052/2013 RECHT der Errichtung und Erhaltung einer Wasserleitung auf Gst 41/11 für Gst 41/10 41/14

3 a 6203/2013 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 41/2 für Gst 41/10 41/14

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

2 ANTEIL: 1/1  
Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)  
ADR: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau 5600  
a 3410/2023 IM RANG 4117/2022 Kaufvertrag 2022-07-06 Eigentumsrecht  
c 5703/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-10-30  
(44 S 49/25t - LG Salzburg)

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

1 a 641/1953 21015/2012 2214/2013 6052/2013  
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung auf Gst 41/14 gem  
Pkt 1 2 Übereinkommen 1953-07-30 für Österreichische  
Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft in Wien

b 852/1971 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 68  
c 6203/2013 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 75

2 a 2215/2013 6052/2013  
DIENSTBARKEIT der Errichtung und Erhaltung einer  
Wasserleitung  
gem Pkt IV.2. Kaufvertrag 2012-03-28  
auf Gst 41/14 für Gst 41/9

b 6203/2013 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 75

3 a 295/2014 Pfandurkunde 2013-01-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--  
für Volksbank Salzburg eG FN 39405z

c 3812/2025 Klage (13 CG 80/25g LG Salzburg)

5 a 715/2017 Pfandurkunde 2016-07-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)

=====

d 3812/2025 Klage (13 CG 80/25g LG Salzburg)  
6 a 3420/2023 Pfandurkunde 2023-06-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.105.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)  
b 3812/2025 Klage (13 CG 80/25g LG Salzburg)


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

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 4,63

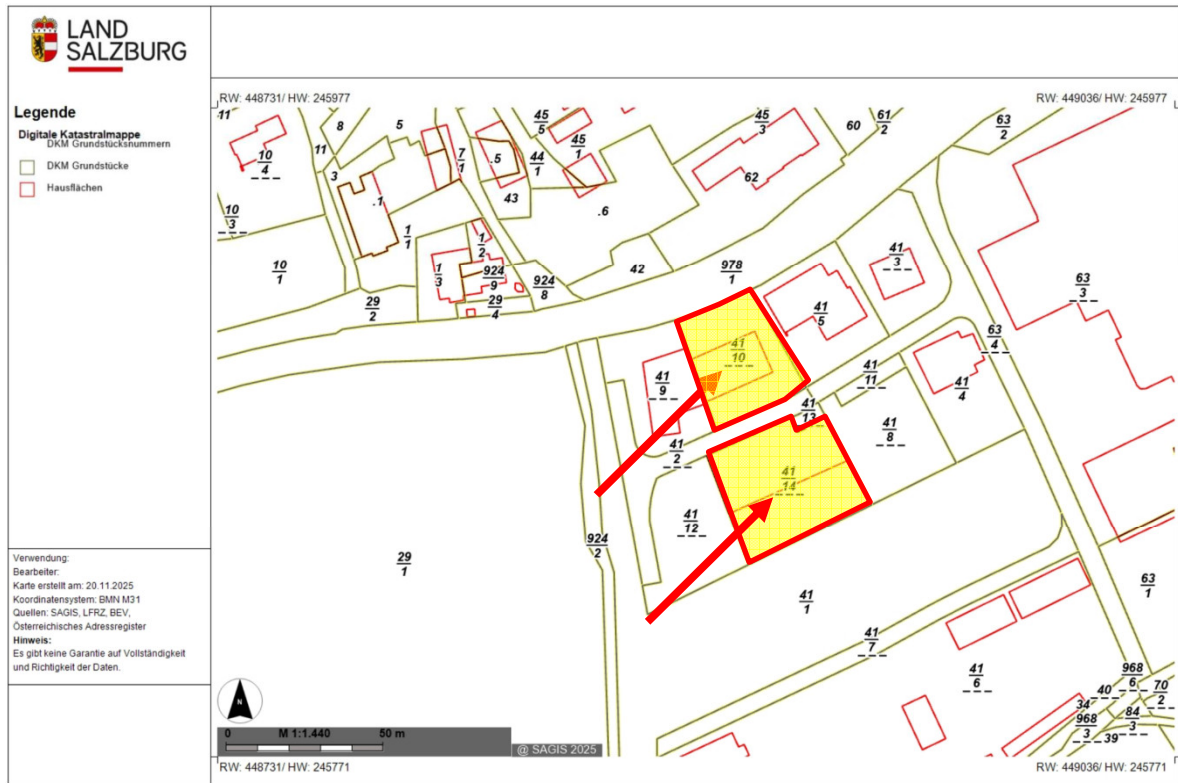
Grundbuch

20.11.2025 08:41:44

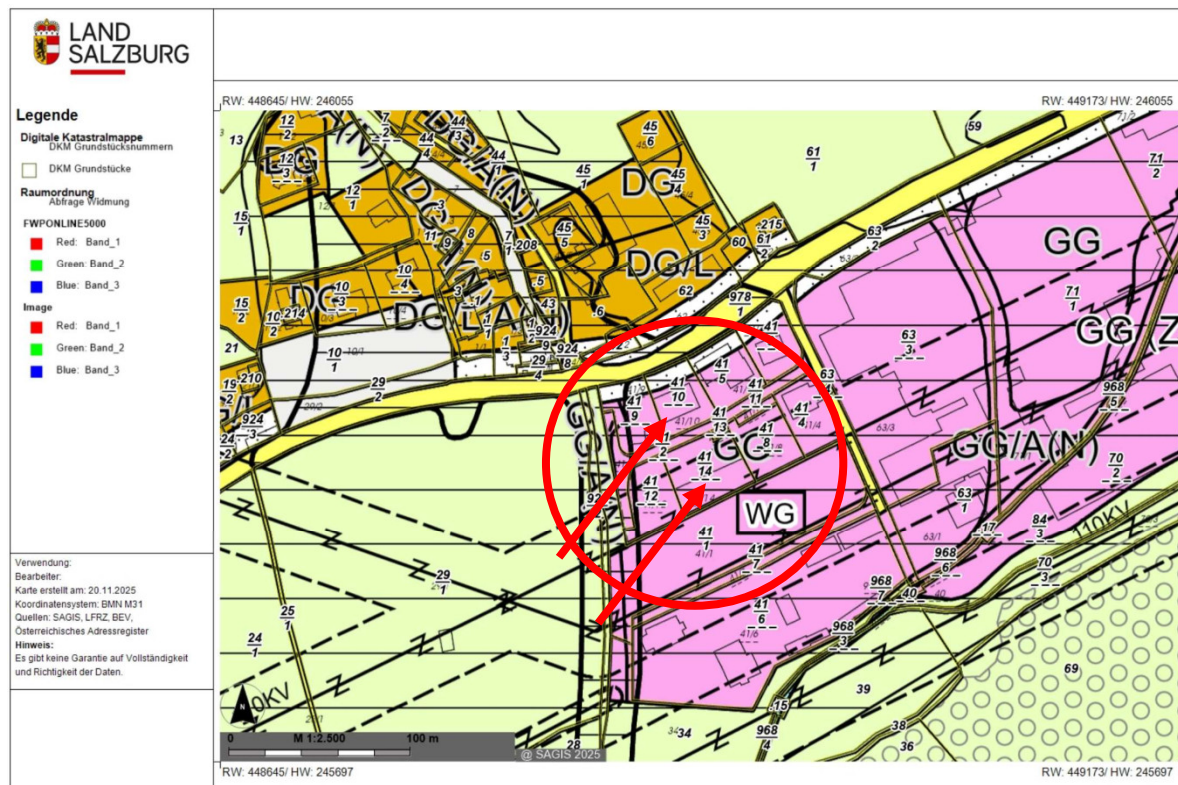
Seite 2 von 2

	<b>Datum/Zeit</b>	2025-11-20T08:41:45+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 20.11.2025, ohne Maßstab



4.3. Flächenwidmungsplan vom 20.11.2025, ohne Maßstab



4.4. Fotodokumentation vom 27.11.2025:



Luftaufnahme Bürogebäude von Südosten mit Zufahrt zum Haupteingang



Luftaufnahme von Nordosten mit Bürogebäude im PKW-Parkplatz



Luftaufnahme von Nordwesten, Bürotrakt im Hintergrund



Luftaufnahme von Süden



Ansicht von Nordosten, Bürotrakt



Foyer mit Empfang u. Stiegenhaus



Eingangsbereich Bürotrakt



Stiegenaufgang Bürotrakt EG



Bürofläche



Bürofläche



Gang Büroflächen



Besprechungsraum



WC-Anlagen



Stiegenhaus OG Betriebswohnungen



Gang Betriebswohnungen OG



Vorraum Betriebswohnung OG



Schlafzimmer Betriebswohnung Og



Bad Betriebswohnung OG



Wohnen Betriebswohnung OG



Küche Betriebswohnung OG



Werkstatt- /Lagerflächen UG



Werkstatt- /Lagerflächen UG



Werkstatt- /Lagerflächen UG



Haustechnik Bürotrakt UG



E-Hauptverteiler UG



Heizraum / Bürotrakt UG



Sozialraum / Bürotrakt UG



Archiv / Bürotrakt UG



Luftaufnahme Lagergebäude von Nordwesten



Luftaufnahme Lagergebäude von Südwesten mit Lagerplatz



Luftaufnahme Lagergebäude von Südosten, Bürotrakt im Hintergrund



Luftaufnahme Lagergebäude von Nordosten



Werkstatt- /Lagerflächen Lagergebäude EG



Werkstatt- /Lagerflächen Lagergebäude EG



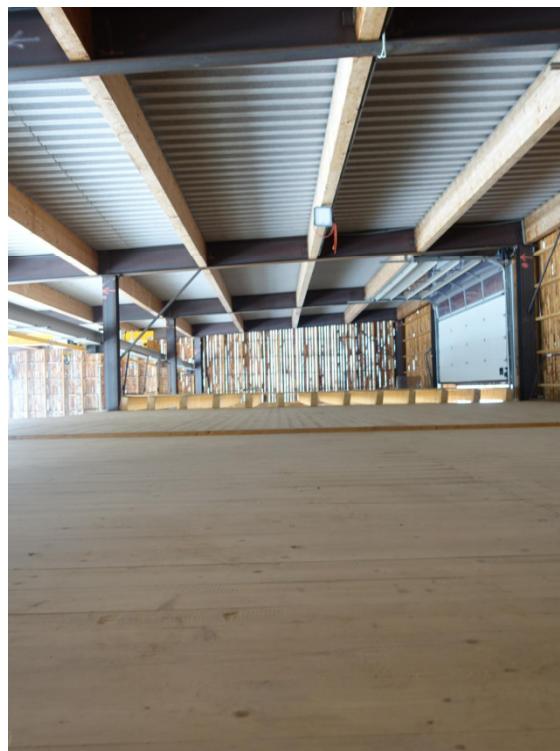
Werkstatt- /Lagerflächen Lagergebäude EG



Haustechnik Bürotrakt UG

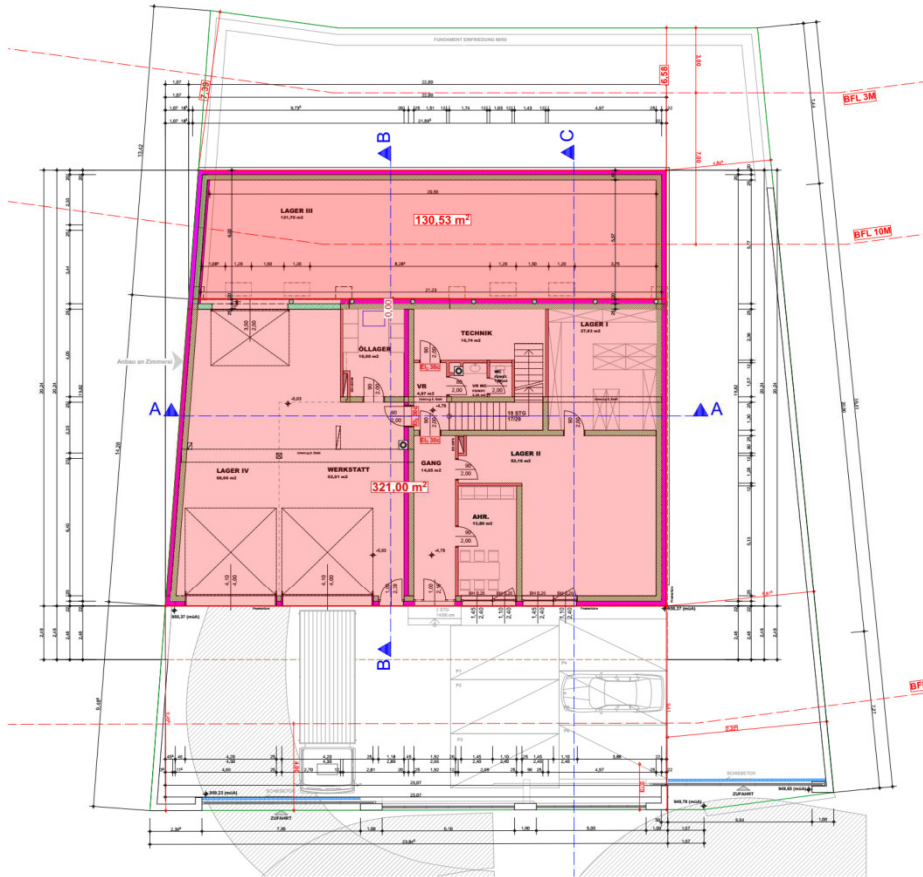


Werkstatt- / Lagergeb. Hochlager im 1.OG

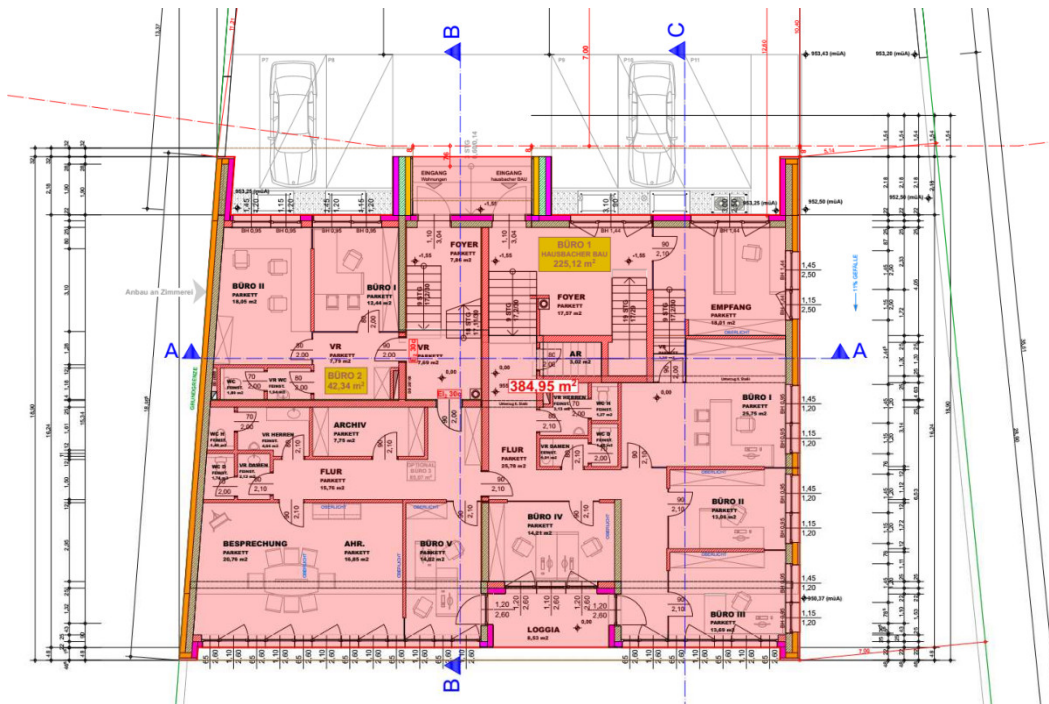


Werkstatt- / Lagergeb. Hochlager im 1.OG

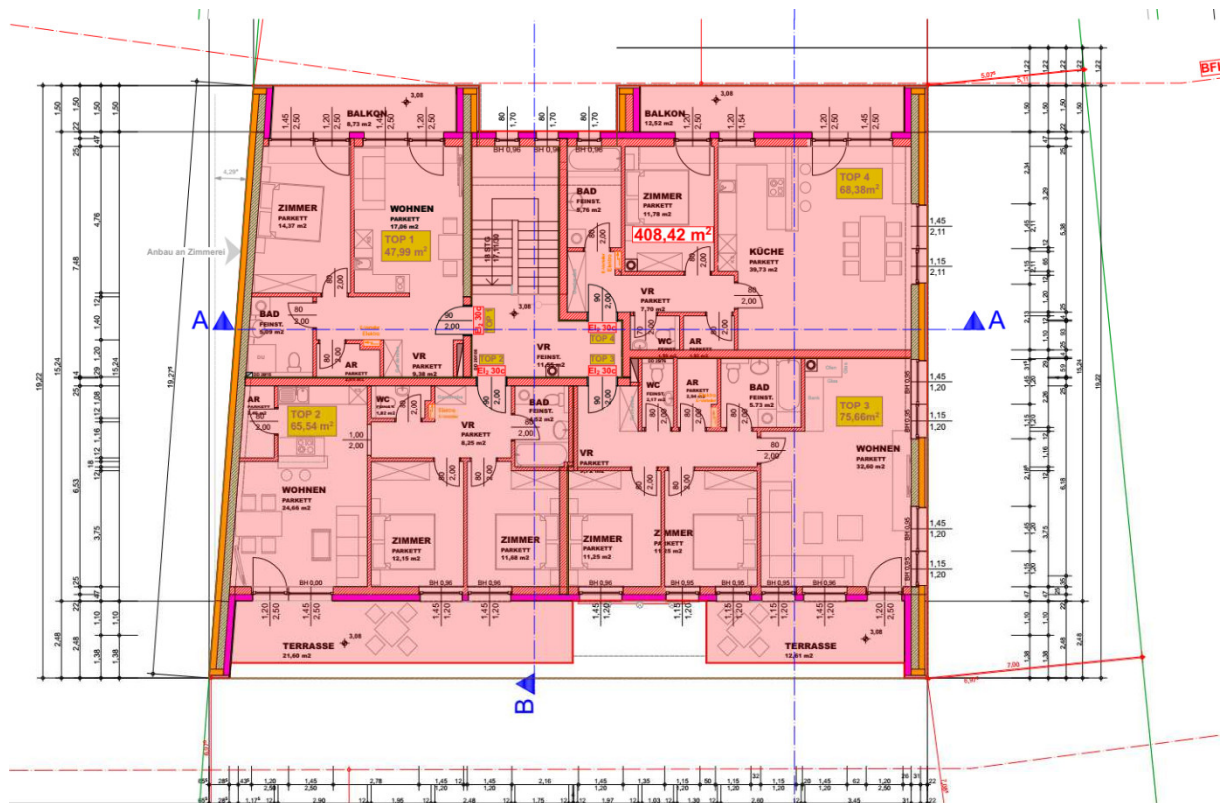
4.5. Auszug aus den Planunterlagen:



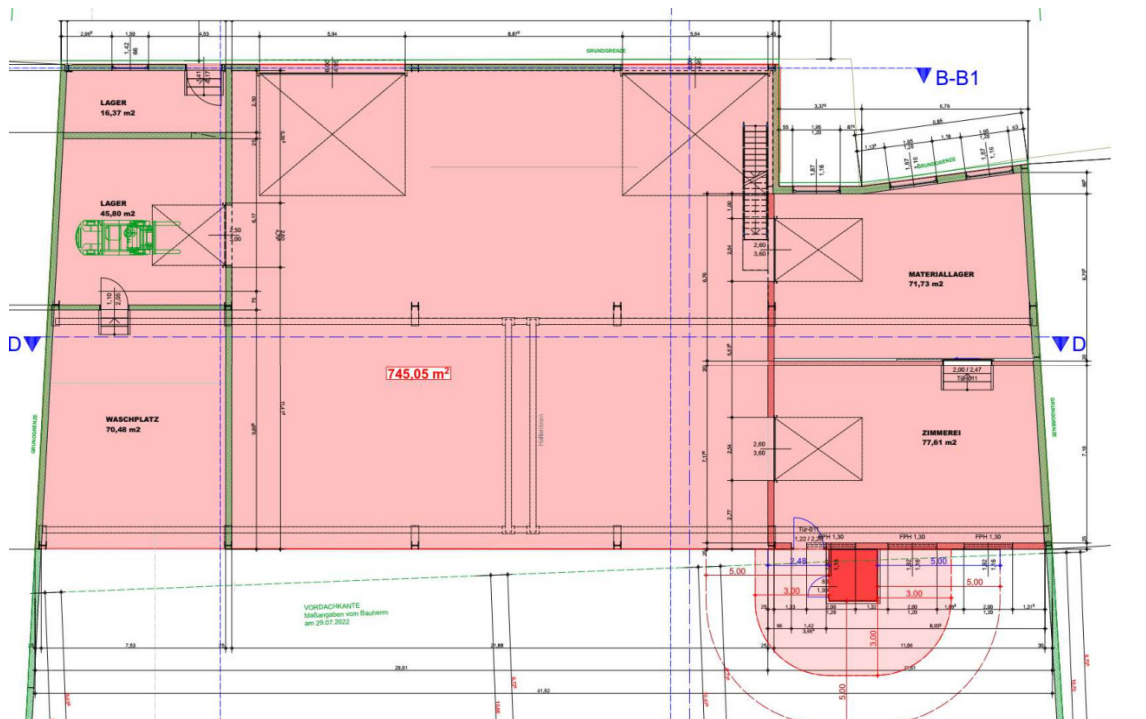
Grundriss Untergeschoss, ohne Maßstab



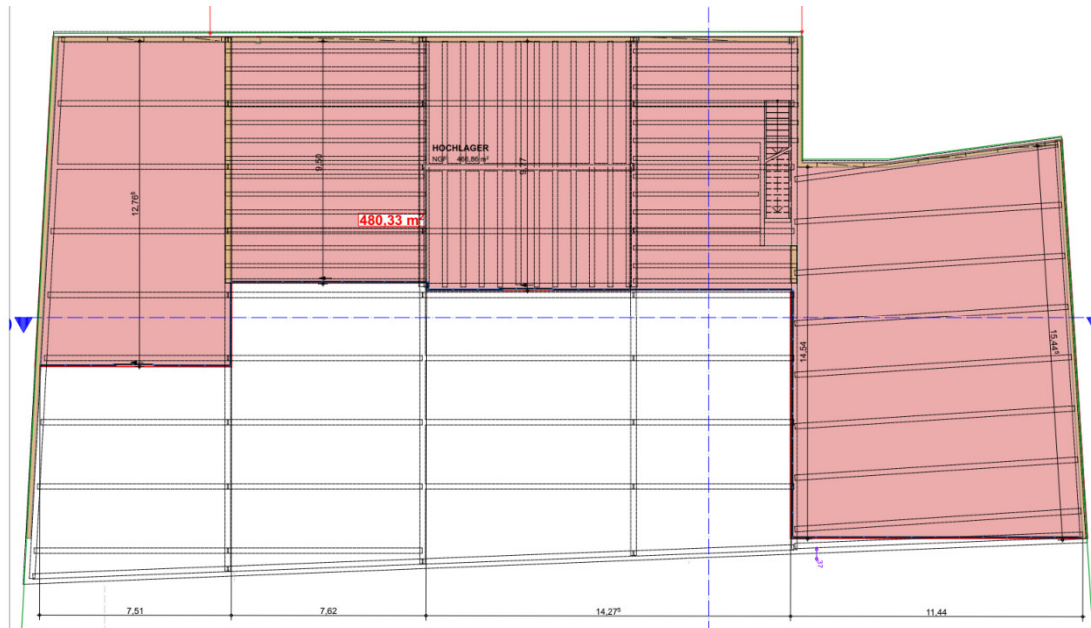
Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



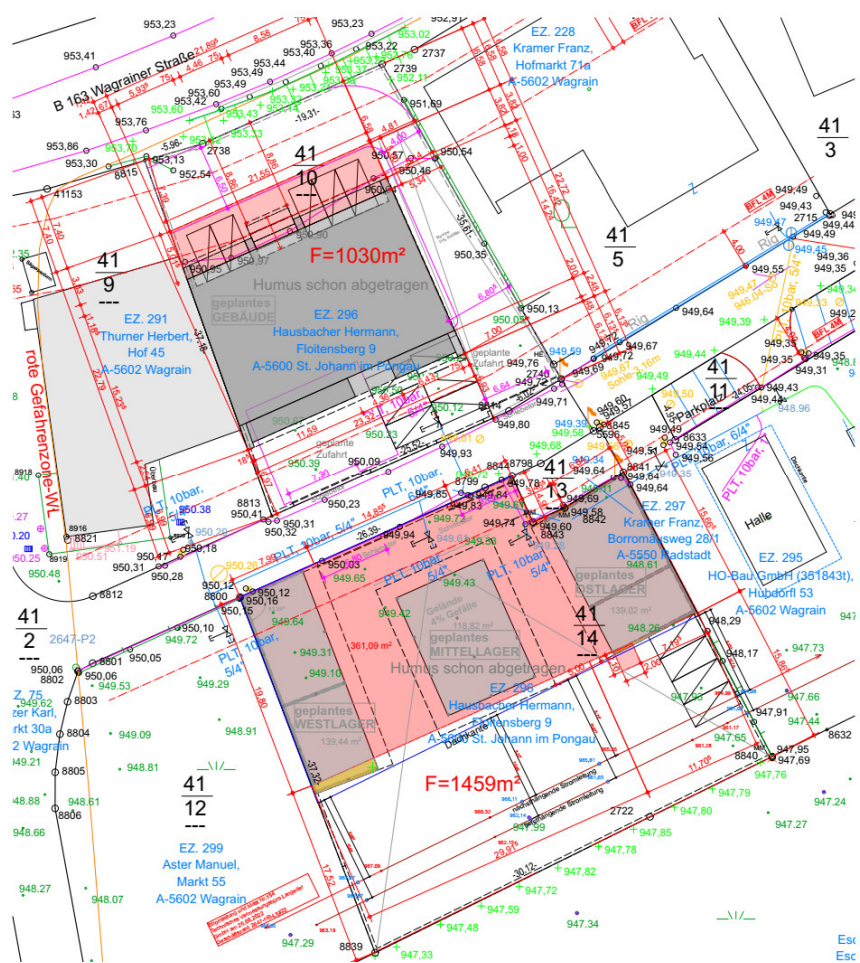
Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss Werkstatt-/ Lagerhalle, ohne Maßstab



Grundrisse Obergeschoss Werkstatt-/ Lagerhalle, ohne Maßstab



Lageplan Bürogebäude u. Werkstatt-/ Lagerhalle, ohne Maßstab

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