



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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes des unbeb. Grundstückes Nr. 3/1 Grafenbergweg 1, A-5602 Wagrain (S)

EZ 255, Gst. Nr. 3/1
Katastralgemeinde 55135 Wagrain,
Bezirksgericht Sankt Johann im Pongau



=====
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/ Rechte u. Lasten
 - 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. Grundstückskonfiguration
 - 2.11. Objektart
 - 2.12. Außenanlagen
 - 2.13. Bauzustand
 - 2.14. Beurteilung gesamt

3. Bewertung
 - 3.2. Bewertungsmethoden
 - 3.3. Sachwert der Immobilie
 - 3.3.1. Allgemeines
 - 3.4. Bodenwert Allgemein / Ableitung
 - 3.5. Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG - Vergleichsverfahren)
 - 3.6. Außenanlagen
 - 3.7. Zusammenstellung Bauwert / Sachwert
 - 3.8. Verkehrswert

4. Anlagen
 - 4.1. Grundbuchsauszug aus dem Hauptbuch Republik Österreich vom 25.11.2025
 - 4.2. Auszug aus der GisOnline-Karte (digitalen Katastralmappe) vom 25.11.2025
 - 4.3. Flächenwidmungsplan GisOnline-Karte vom 25.11.2025
 - 4.4. Fotodokumentation inkl. Luftaufnahmen vom 27.11.2025

=====

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, Grafenbergweg 1, Eigentümer (Anteil 1/1) OHB Wagrain Living GmbH (FN 605464p), Adr.: Hubdörfel 56, Wagrain 5602.

1.2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes im Konkursverfahren für das Grundstück der Liegenschaft EZ 255, innenliegend Katastralgemeinde 55135 Wagrain, Bezirksgericht Sankt Johann im Pongau.

1.3. Allgemeine Daten:

1.3.1. Bewertungsstichtag: 27.11.2025, als Tag der Befundaufnahme

1.3.2. Grundlagen der Bewertung:

- o Besichtigung / Befundaufnahme der Liegenschaft am 27.11.2025 durch SV DI Thomas Medek, ohne Begleitung.
- o Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Sankt Johann im Pongau vom 25.11.2025.
- o Auszug aus der digitalen Katastralmappe SAGISonline vom 25.11.2025.
- o Auszug aus dem Flächenwidmungsplan SAGISonline vom 25.11.2025.
- o Preiserhebungen f. Baugrundstücke für Baugrundstücke bei der Gemeinde, durch Anfrage an örtliche Makler u. Kaufpreiserhebungen.
- o Auszug aus Immobilien-Preisspiegel 2025, Preise Grundstücke.
- 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. erweiterte 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.

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.

Offene Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren und Bauaufträge wurden nicht bekannt gemacht. Die ausgewiesenen Ergebnisse gehen davon aus, dass keine derartigen Verfahren zum Bewertungsstichtag laufen.

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.

Das Gutachten erfolgt, abgesehen von der Besichtigung der Liegenschaft, auf Grundlage der vom Auftraggeber 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.

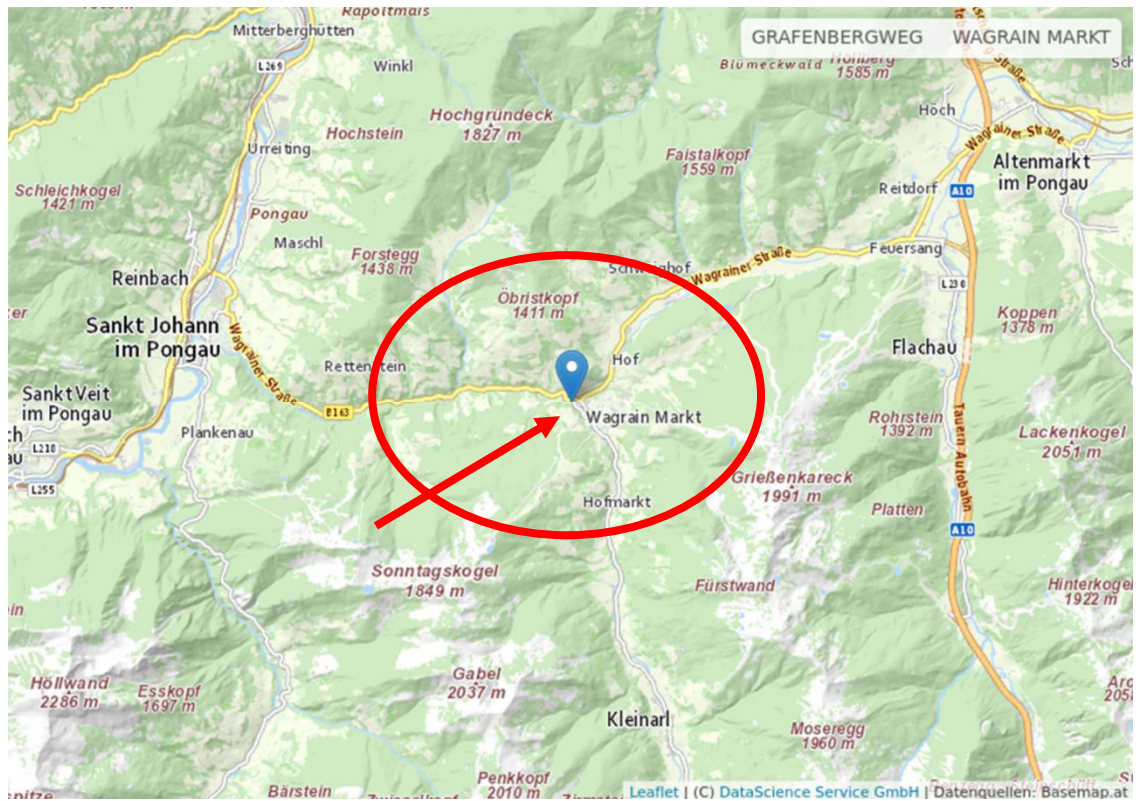
Zweck und Haftung: Das Gutachten dient nur dem angegebenen Zweck. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.

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.).

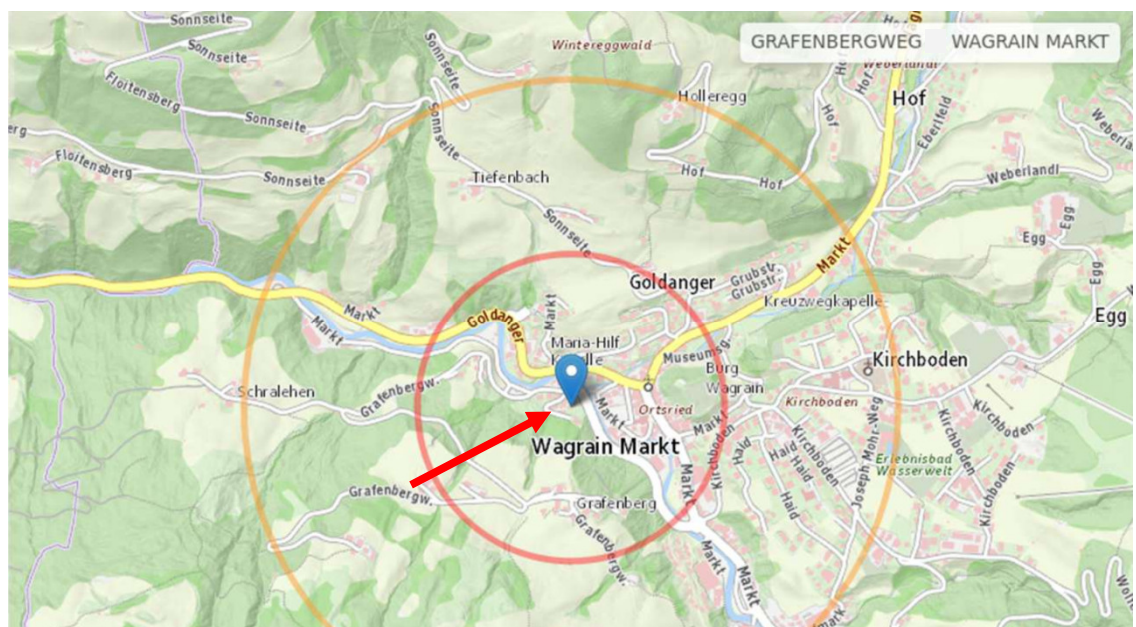
2. Befund:

2.2. Liegenschaftsbeschreibung:

2.2.1. Makrolage



2.2.2. Mikrolage



2.3. Grundbuchstand/ Rechte u. Lasten:

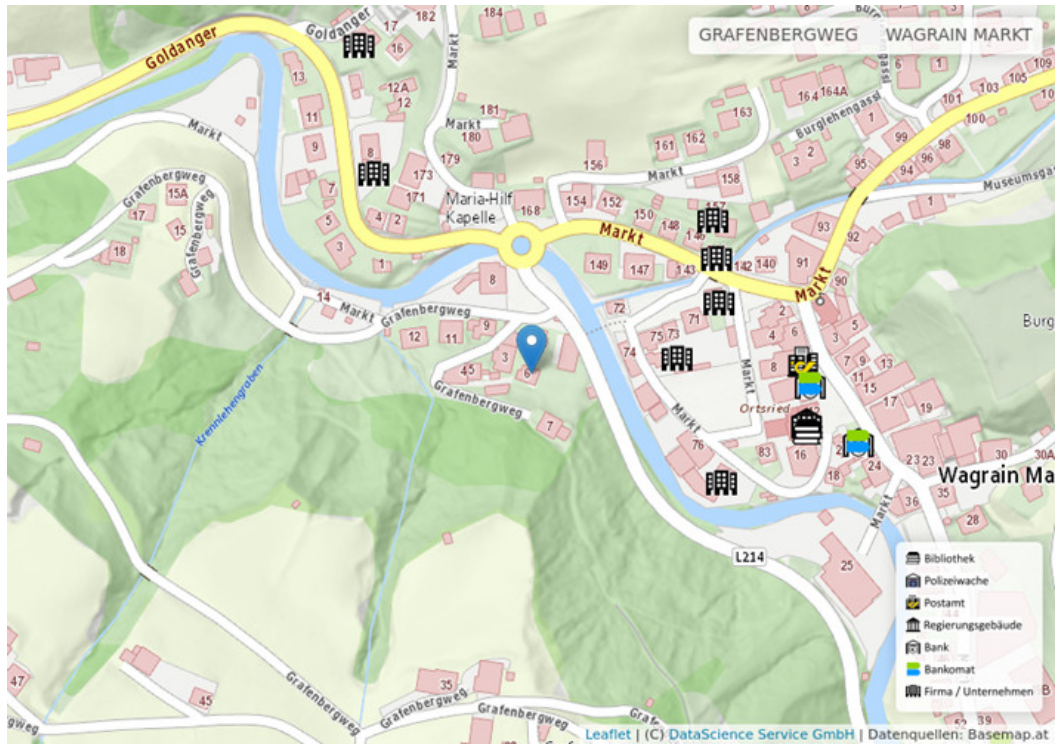
Lt. Grundbuchsauszug: EZ 255
im B- Blatt Liegenschaftseigentümer (Anteil 1/1) OHB Wagrain Living GmbH
(FN 605464p), Adr.: Hubdörfel 56, Wagrain 5602;
im A2- Blatt: keine Eintragungen;
im C- Blatt: Pfandurkunde 2023-06-27 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR
1.800.000,- für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft (FN 34761w);
Es wird unterstellt, dass weder außerbücherliche Rechte noch außerbücherliche
Lasten bestehen. Eingetragene Pfandrechte, bleiben bei der Bewertung
unberücksichtigt.
(Verkehrswert = lastenfreien Liegenschaft).

2.4. Lage / Points of Interest:

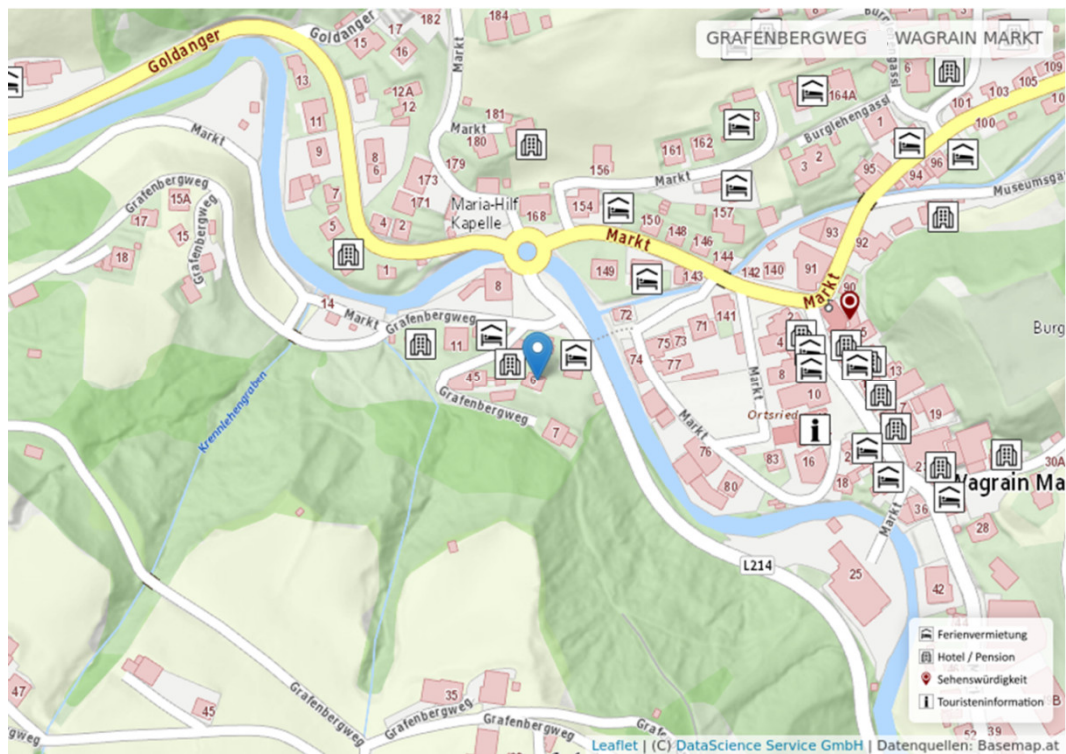
Wagrain ist eine Marktgemeinde mit 3.177 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025)
im Bezirk St. Johann im Pongau im Bundesland Salzburg. Der Ort liegt im
Skiverbund Amadé, einem der größten Skigebiete Österreichs.
Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Hotels, Gewerbeobjekte,
Appartementshäuser u. land. u. forstwirtschaftlich genutzte Flächen bestimmt.
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum von
Wagrain. Dort sind Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Bank, Sportgeschäfte u.
Skischulen vorhanden. Der Jäger See sowie der Tappenkarsee, welche beliebte
Ausflugsziele im Sommer darstellen, sind ca. 20 Autominuten entfernt u.
befinden sich am Talschluß des Kleinartales.



Wirtschaft u. öffentliche Einrichtungen



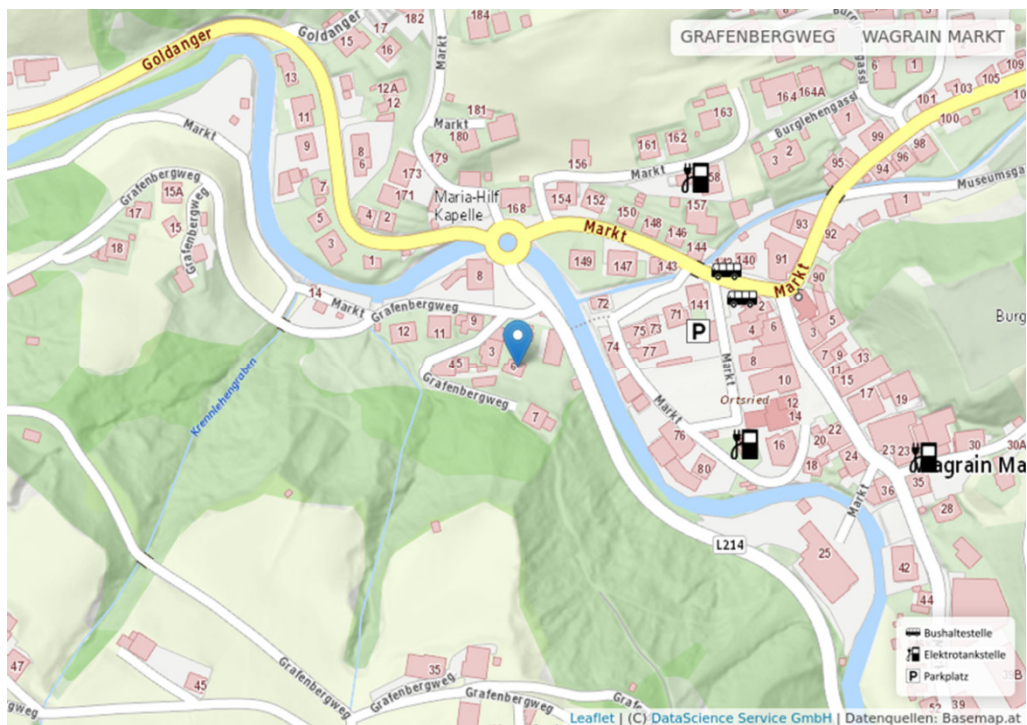
Tourismus



Kategorie	Unter-Kategorie	Name	Fläche (m²)	Einwohler (km²)
Gesundheit	Krankenhaus	Onkologische Rehabilitation Sankt Veit im Pongau	9.853	> 60
Gesundheit	Allgemeinarzt	Doktor Albert Reischenböck	183	4
Shopping	Markt	Billa Fil. 5430	123	3
Bildungseinrichtungen	Schule	Polytechnische Schule	6.863	> 60
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Gemeindekindergarten Wagrain	621	13
Essen & Trinken	Restaurant	Hotel-Gasthof Steinerwirt	202	5
Wirtschaft & Finanzen	Bank	Raiffeisen BANK	183	4
Freizeit	Park- und Erholungsfläche	Skischule Rot Weiß Rot	569	12
Freizeit	Museum	Waggerl Haus Museum	541	11
Öffentliche Einrichtungen	Regierungsgebäude	Gemeindeamt Wagrain	183	4

2.5. Verkehrslage:

Die individuelle Verkehrsanbindung erfolgt bei der Anreise per Auto: Über die A10- Tauernautobahn (Salzburg Richtung Villach): Ausfahrt Bischofshofen / Flachau – Bundesstr. nach St. Johann – B 163 nach Wagrain u. Kleinarl, per Bahn: Bahnknoten Bischofshofen, Schnellzugstationen Radstadt u. St. Johann im Pongau - (Busverbindung nach Wagrain u. Kleinarl), Regionalzugstationen Richtung Selzthal: Eben (Busverbindung nach Filzmoos) u. Altenmarkt im Pongau (Busverbindung nach Flachau u. Wagrain).



Öffentliche Verkehrsmittel

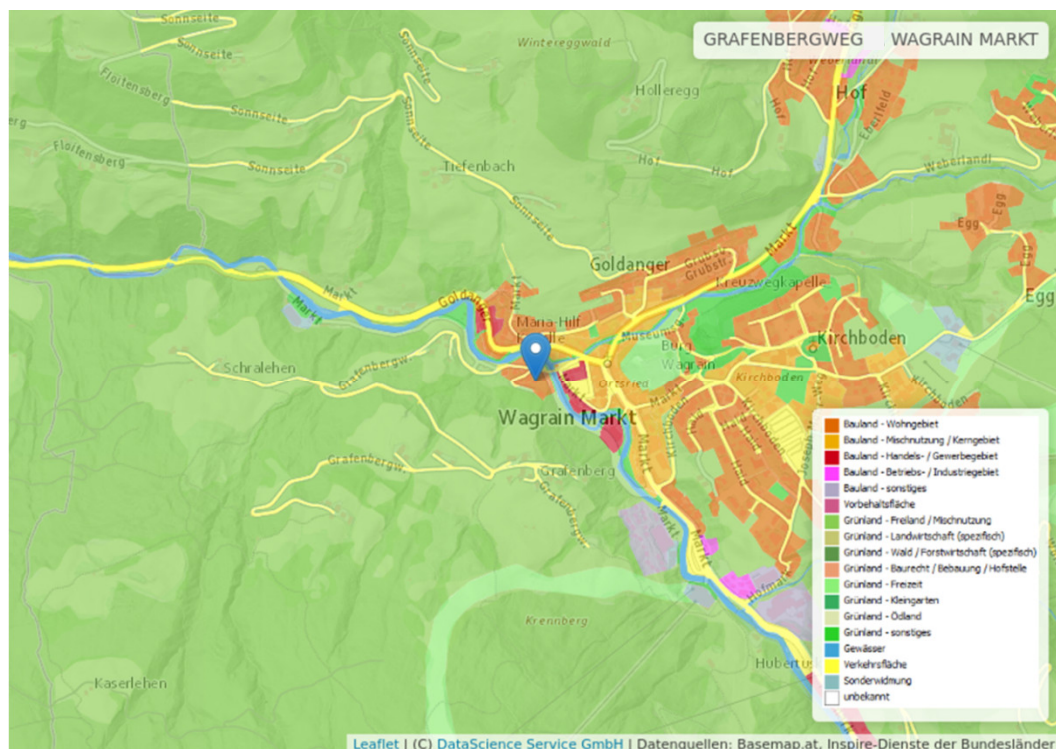
Kategorie	Stationsname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Wagrain Marktkirche	156	4
Bushaltestelle	Wagrain Abzw. Haid	456	10
Bahnhof	Sankt Johann im Pongau	7.631	> 60
Bahnhof	Mitterberghütten	8.782	> 60
Flughafen	Flughafen Salzburg	55.571	

Tankstellen und KFZ-Service

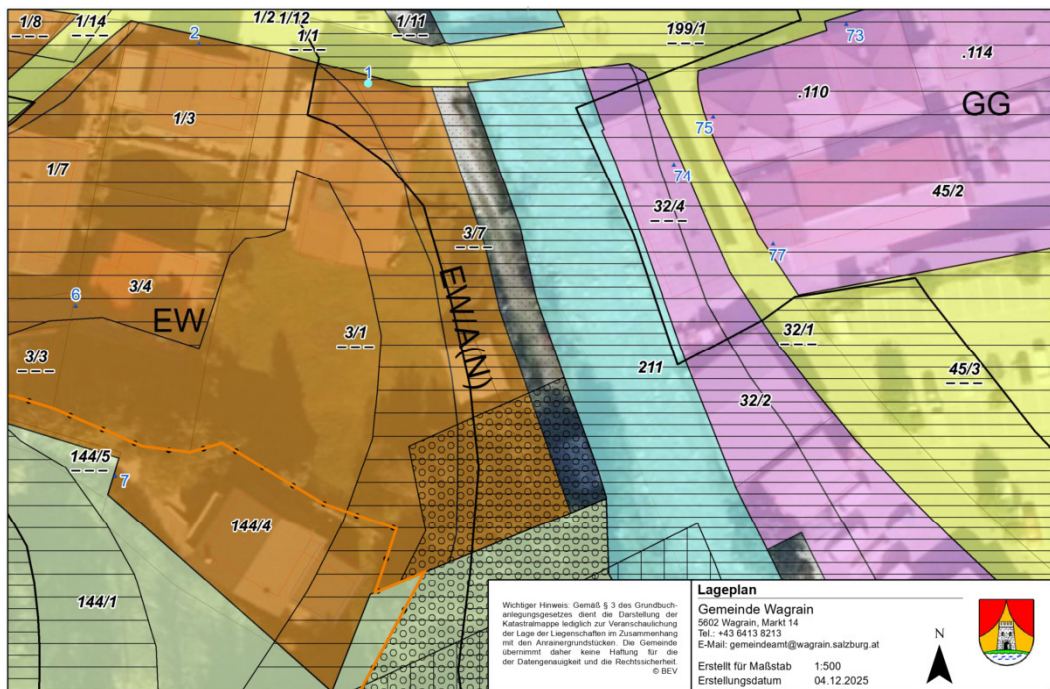
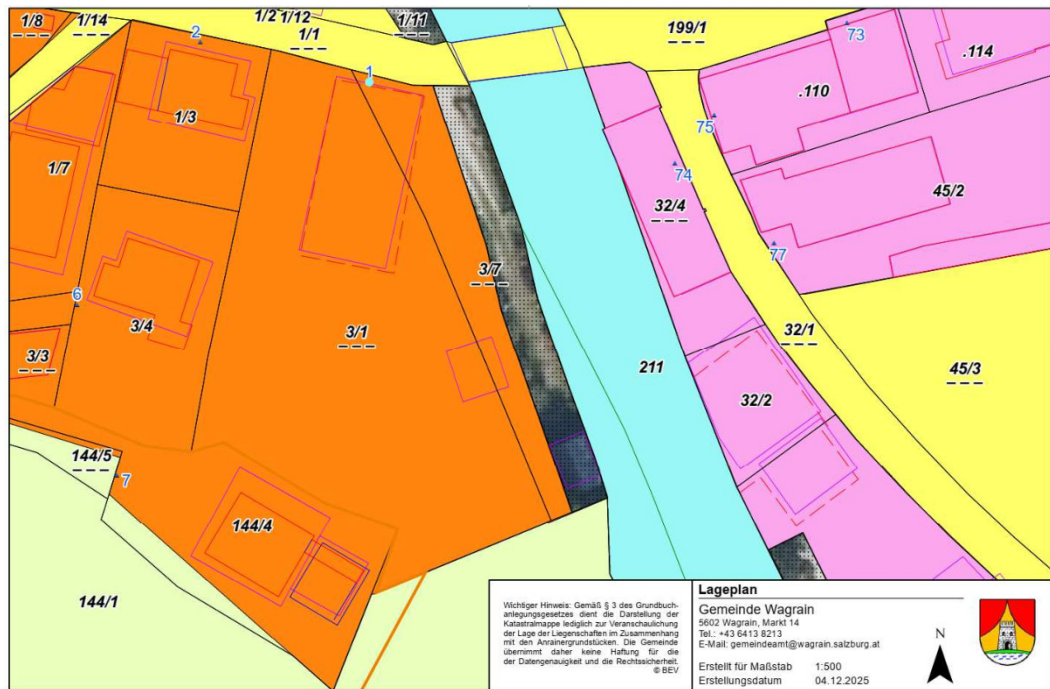
Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Parkplatz	Markt	126	1
Elektrotankstelle	ElectroDrive Salzburg	162	1
Parkplatz	Kirchboden	666	2
Autowaschanlage	Wagrain Markt	757	2
Tankstelle	Shell Wagrain Markt	757	2
Autowerkstatt	Autohaus Emberger	1.192	4
Autobahnanschluss	Parkplatz Rohr	7.759	21

Es besteht ein guter bis mittlerer Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel, der Bahnhof von St.Johann im Pongau befindet sich in der Bahnhofstraße (ca. 10 km). Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Objekt. Es besteht eine gute Individualverkehrsanbindung – zum Autobahnanschluss der Tauernautobahn (A 10) Anschlussstelle Bischofshofen (Richtung Salzburg- Graz/Villach bzw. Deutschland u. Wien) über die B 311 beträgt die Entf. rd. 8 km.

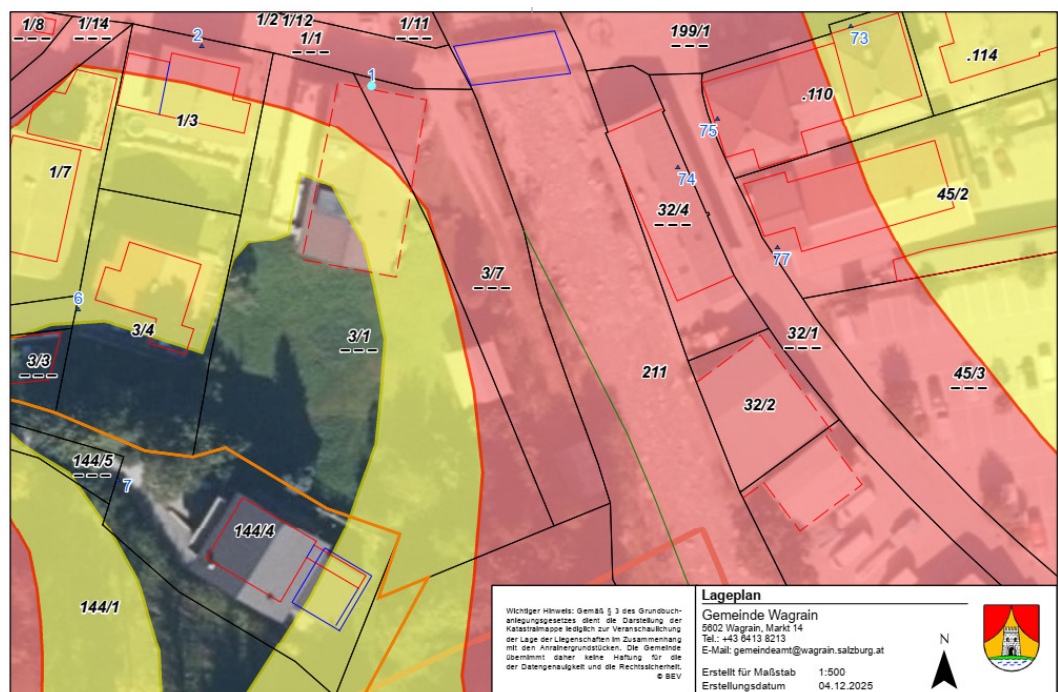
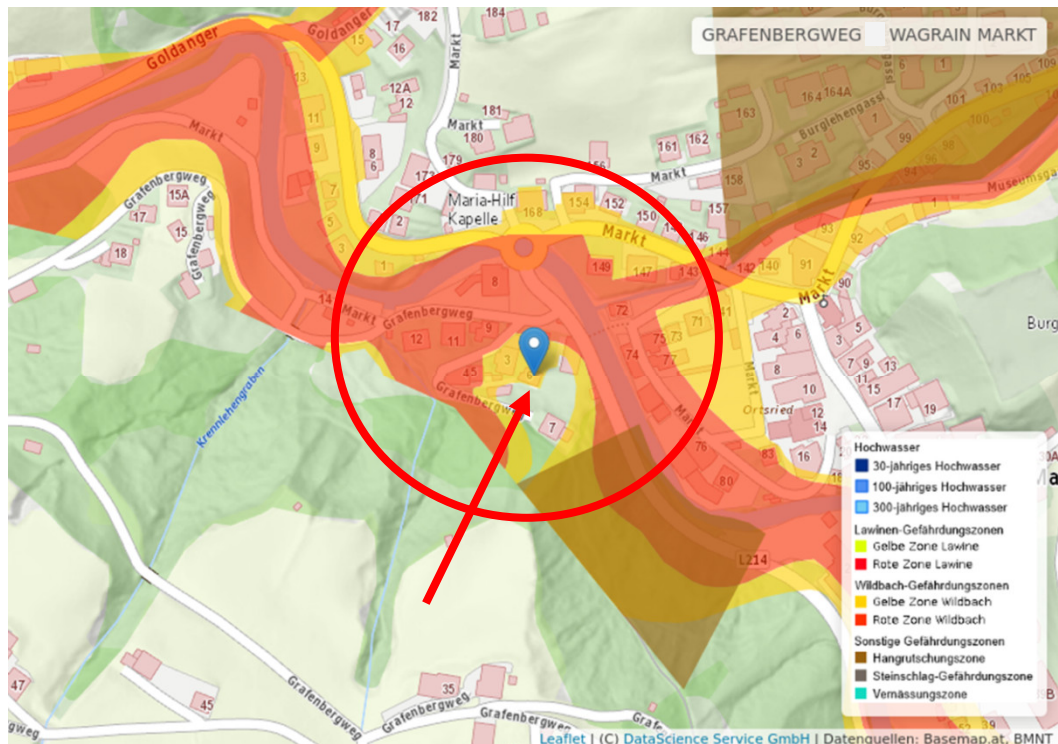
2.6. Flächenwidmung / Bebauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben:



Lt. Flächenwidmungsplan- SAGISonline der Gemeinde Wagrain v. 19.04.2021 ist das Grundstücke der EZ 255, Gst 3/1 als „EW“ Bauland erweitertes Wohngebiet, gewidmet.



Lt. dem Gefahrenzonenplan SAGISonline, Gefahrenzonenpläne der WLW befindet sich Gst 3/1 teilweise in der Hochwasserrisikozonierung „Gelbe / Rote Zone Wildbach“ des Gefahrenzonenplanes für Fließgewässer.



2.7. Grundstücksform:

Die Parzelle GSt. Nr. 3/1 ist polygonal geschnitten u. von Nordwest nach Südost stark ansteigend. Östlich u. nördlich grenzen die Erschließungsstraße an die Parzelle an (Straßenfrontlänge entspricht der Länge der östlichen bzw. nördlichen Grundgrenze).

=====

2.8. Anrainer:

Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein- u. Mehrfamilienwohnhäusern, betrieblich genutzten Objekten u. landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald, Wiesen).

2.9. AufschlieÙung:

Ein Anschluss an den örtlichen Abwasserkanal, Wasser, Strom, Telefon, wird an den angrenzenden Straßenflächen – Zufahrtsstraße – unterstellt (lt. Auskunft vorhanden, Kanaldeckel an der Grundgrenze augenscheinlich vorhanden). Die Anbindung an das öffentliche Gut ist gegeben.

2.10. Grundstückskonfiguration:

In der Natur handelt es sich bei den Parzellen aus EZ 255 Gst. Nr. 3/1 um eine unbebaute unbefestigte Fläche. Die Parzelle Gst 3/1 (Wiese, geringer Baumbestand) hat ein Gesamtausmaß von 1.762 m².

2.11. Objektart:

Keine bewertungsrelevanten Objekte auf Gst. Nr. 3/1. Diese ist nach Abbruch des Bestandsobjektes eine begrünte Wiesenfläche. Die östlich angrenzende neue Umfahrungsstraße von Wagrain nach Kleinarl stellt die Zufahrt (Erschließung) dar u. ist befestigt – asphaltiert.

2.12. Außenanlagen:

Gst. Nr. 3/7 (nördlich u. östlich gelegen) Straßenanlage – AufschlieÙung, Begrünung, Bepflanzung;

2.13. Bauzustand:

- Außenanlagen (Geländeflächen, befestigte Flächen):

Die Außenanlagen (Wiesenflächen, etc.) weisen einen normalen Erhaltungszustand auf.

Bei der Besichtigung konnten aufgrund der derzeitigen Nutzung keine konkreten Verunreinigungen festgestellt werden bzw. waren augenscheinlich erkennbar! Flächen werden als Wiesenfläche (Landwirtschaft) genutzt.

2.14. Beurteilung gesamt:

Altlastenfreiheit wird unterstellt, keine Verdachtsmomente 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.

Die Verwertbar- u. Verkäuflichkeit wird im Hinblick auf Lage, Konzeption u. Größe als normal bis gut beurteilt (Nutzung als Bauland, leicht erschwerte (Hanglage) bzw. normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt).

=====

3. Bewertung:

Lt. Auftrag ist der Verkehrs-/ Marktwert der **Liegenschaft EZ 255, Gst. Nr. 3/1, Katastralgemeinde 55135 Wagrain, Bezirksgericht St. Johann im Pongau** (Anteil 1/1) OHB Wagrain Living GmbH (FN 605464p), Adr.: OHB Wagrain Living GmbH (FN 605464p), 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 des Bodenwertes 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. Dieses Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Immobilien herangezogen werden und stellt insbesondere bei unbebauten Grundstücken, (auch landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften) bzw. bei Objekten, die der Eigennutzung dienen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, das geeignete Verfahren dar.

3.3. Sachwert der Immobilien:

3.3.1. 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.

3.4. Bodenwert Allgemein / Ableitung:

Allgemeines:

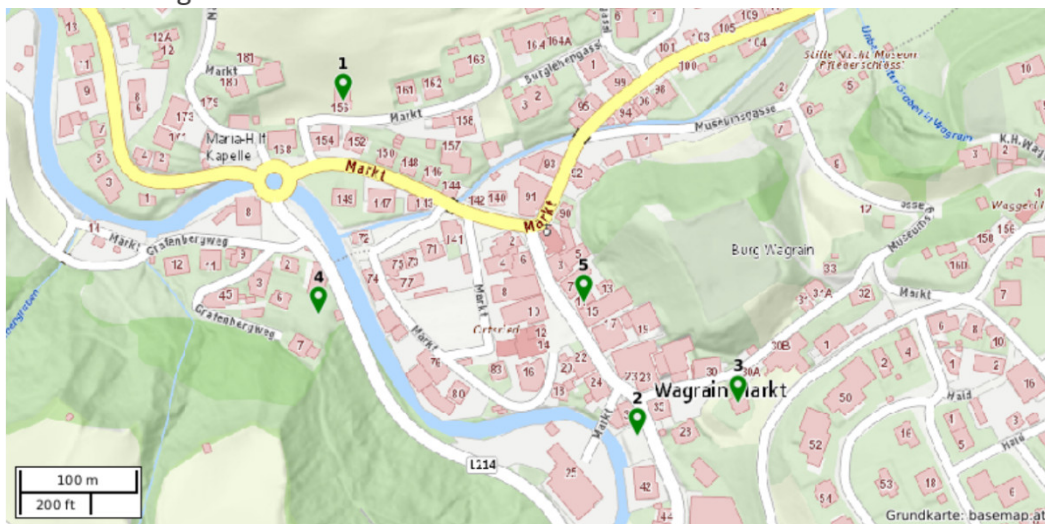
Widmung „EW“ Bauland erweitertes Wohngebiet

Die Ergebnisse für Vergleichspreise für Baugrundstücke resultieren 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):

TRANSAKTIONSDATEN

Kaufverträge



Nr.	Adresse	Datum	m ² -Preis	Kaufpreis
1	5602 Wagrain	25.08.2020	€ 608,33	€ 365.000,00
2	Markt 38, 5602 Wagrain	11.03.2021	€ 763,21	€ 390.000,00
3	Markt 30a, 5602 Wagrain	08.03.2023	€ 380,12	€ 425.000,00
4	5602 Wagrain	30.05.2023	€ 446,01	€ 769.809,80
5	Markt 11, 5602 Wagrain	08.03.2025	€ 1.530,61	€ 225.000,00

Für den bewertungsgegenständlichen Bereich wird seitens der Gemeinde eine Preisbandbreite ab EUR 450.- bis 650.-/m² (guter Nutzungswert) genannt, abhängig von der Grundstücksgröße, Lage und Ausnutzbarkeit.

Lt. Transaktionsdaten werden zentral gelegene Grundstücke dzt. ca. zw. 380.- bis 1.530.- €/m² angeboten u. gehandelt (relativ wenige Transaktionen im ggst. Bereich in den letzten Jahren). Diese Vergleichspreise wurde auch von regionalen Makler- u. Treuhandbüros bestätigt.

Gegenständliche Liegenschaft „Restgrundstück 3/1 mit 1.726 m²“ wurde 2023 um EUR 769.809,80 gekauft (entspricht rd. 446. €/m²).

Aufgrund der erhobenen ortsüblichen Durchschnittspreise für Bauland Wohngebiet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten, Teilbarkeit, usw.), die mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück übereinstimmen, wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den gebundenen Bodenwert „Bauland Wohngebiet“ von rd. 550.- EUR/m² als marktkonform erachtet u. wird somit in Ansatz gebracht (ggf. Gründungsrisiko bzw. kein Bebauungsplan bzw. aktuelle Bauplatzerklärung).

Auszug aus Immobilien-Preisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband d. Immobilien- u. Vermögenstreuhänder, Preise Grundstücke Raum St. Johann im Pongau:

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m²)

Wohnlage	€/m ²								
	St. Johann/Pongau			Tamsweg			Zell am See		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	263,72	246,90	-6,38	91,01	84,37	-7,30	288,65	275,90	-4,42
normal	332,13	338,88	2,03	121,16	122,00	0,69	400,24	383,71	-4,13
gut	457,08	472,21	3,31	163,95	169,23	3,22	586,51	544,12	-7,23
sehr gut	710,55	757,84	6,66	221,03	232,67	5,27	969,28	925,42	-4,52

3.5. Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren):

- o Grundwert EZ 255, Gst 3/1 Baufl. (10) 231 m², Gärten (10) 1.531 m² Widmung: „EW“ Bauland erweitertes Wohngebiet

$$1.762 \text{ m}^2 \text{ à } 550 \text{ EUR/m}^2 = 969.100 \text{ EUR}$$

Summe Bodenwert / Sachwert gerundet: 970.000 EUR

3.6. Außenanlage:

- o Die Außenanlagen (Einfriedung, befestigte Außenflächen, etc.) werden üblicherweise mit rd. 3 % vom Gebäudezeitwert veranschlagt. Außenanlagen auf Grund Nutzung als Wiese, Grünland nicht vorhanden.

Zwischensumme Außenanlagen: 0 EUR

=====

3.7. Zusammenstellung Bauwert/ Sachwert:

o Objekte:	0 EUR
o Außenanlagen:	<u>0 EUR</u>
Summe Bauwert Sachwert gerundet:	0 EUR

Zusammenstellung Sachwert:

o Grundwert/ Sachwert:	970.000 EUR
o Bauwert/ Sachwert:	<u>0 EUR</u>

Summe Sachwert: 970.000 EUR

=====

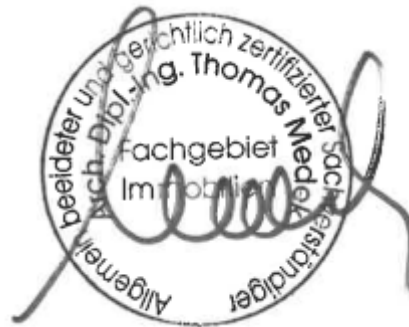
3.8. Verkehrswert: 27.11.2025, als Tag der Befundaufnahme

lastenfreien Liegenschaft
EZ 255, Gst. Nr. 3/1,
Katastralgemeinde 55135 Wagrain
beträgt

970.000 EUR

=====

(in Worten: EUR neunhundertsiebzigttausend)



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

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. Geldlasten sowie einverleibte Pfandrechte sind nicht Gegenstand des Gutachtens und werden nicht berücksichtigt.

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 u. Nutzungsmöglichkeiten.

Fazit:

Die Verwertbarkeit u. Verkäuflichkeit wird im Hinblick auf Lage, Konzeption u. Größe als normal bis gut beurteilt (Nutzung als Bauland Wohngebiet, normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt). Eine Verwertung / Teilung der Grundstücke in Teilflächen (2 – 3) ggf. möglich (Baugrundstücke für Freistehende Einfamilienhäuser ca. 600 – 800 m² Größe leistbar / raumordnungsrechtlich angestrebt).

4. Anlagen:

4.1. Grundbuchsauszug vom 27.11.2025:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55135 Wagrain EINLAGEZAHL 255
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

Letzte TZ 5822/2025
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3/1 G GST-Fläche * 1762
Bauf.(10) 231
Gärten(10) 1531 Grafenbergweg 1


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

***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
OHB Wagrain Living GmbH (FN 605464p)
ADR: Hubdörfel 56, Wagrain 5602
a 6373/2023 Kaufvertrag 2023-05-30 Eigentumsrecht
b 5822/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-07
(71 S 159/25t-8 - LG Salzburg)
***** C *****
1 a 6373/2023 Pfandurkunde 2023-06-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 34761w)

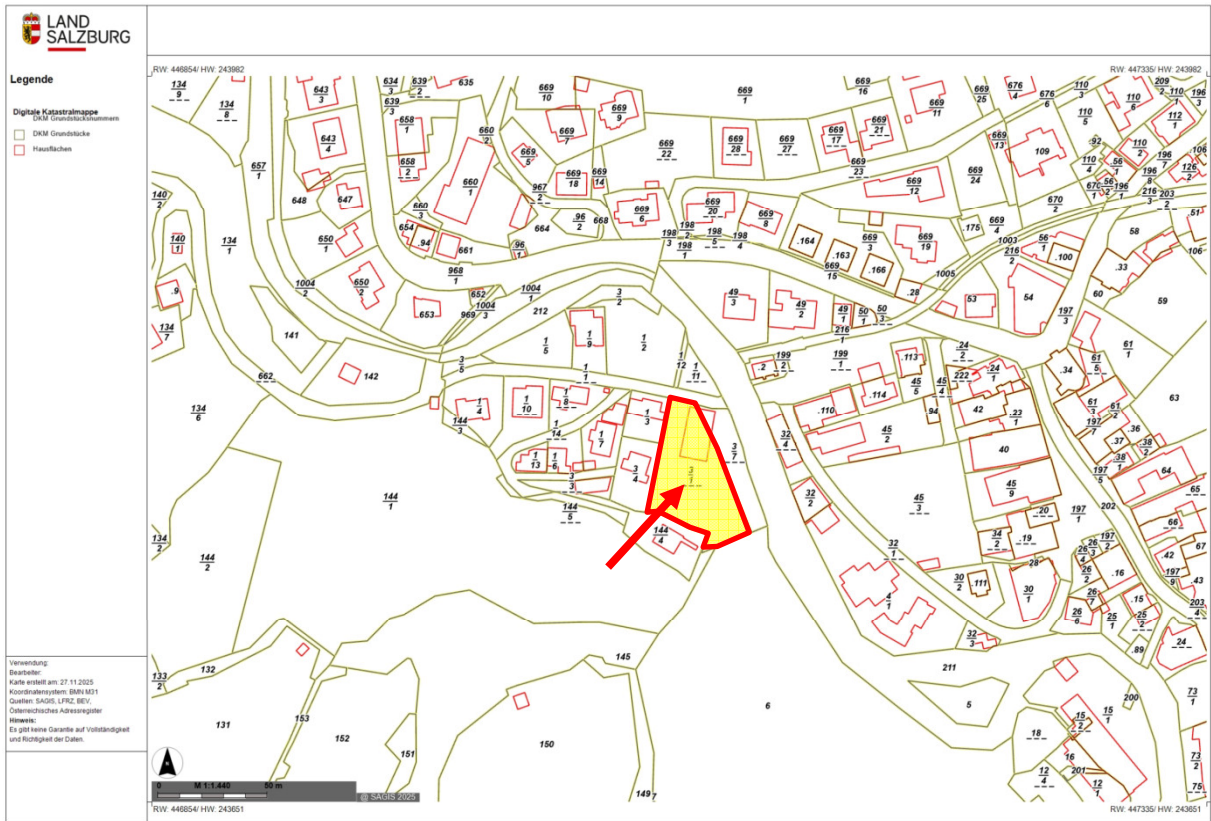
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 4,63

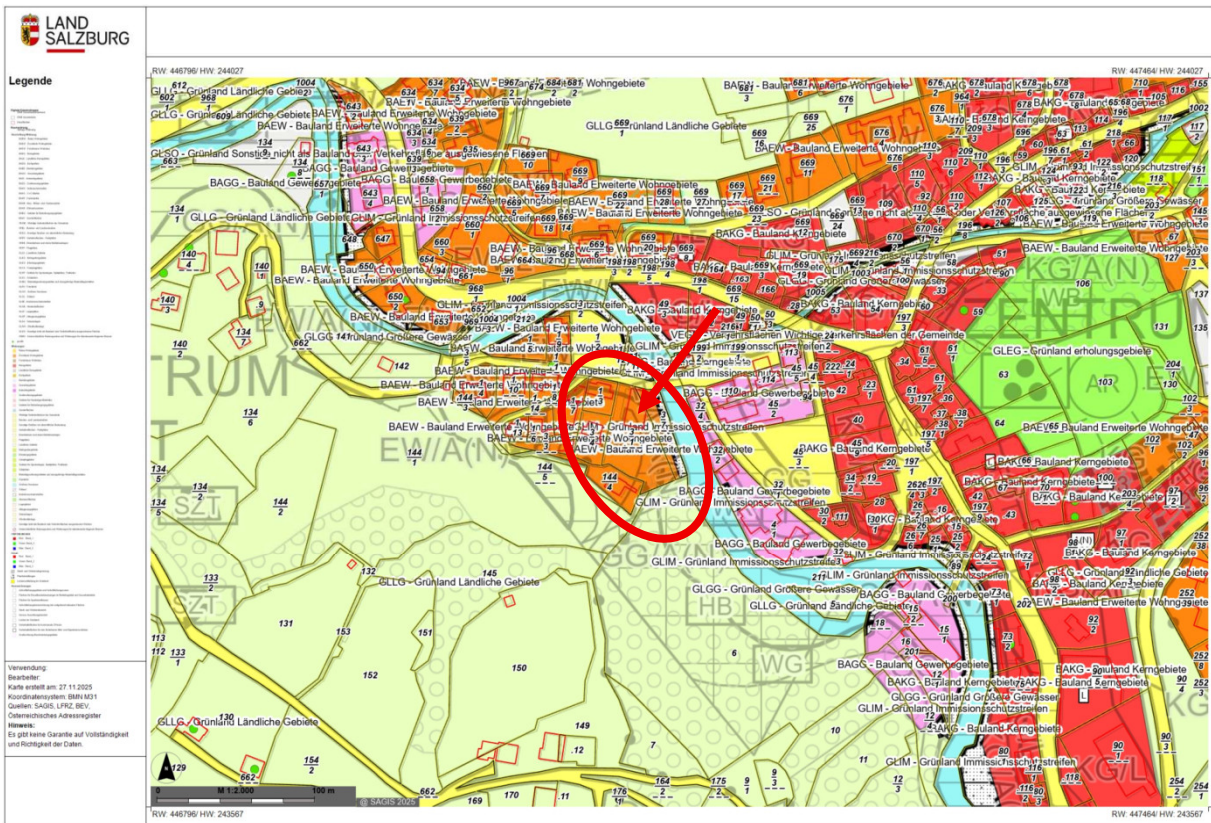
Grundbuch 27.11.2025 08:12:19

 <p>SIGNATUR</p>	Datum/Zeit	2025-11-27T08:12:19+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

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



4.3. Flächenwidmungsplan vom 03. 27.11.2025, ohne Maßstab



4.4. Fotodokumentation / Luftaufnahmen vom 27.11.2025:



Luftaufnahme von Nordosten



Luftaufnahme von Norden



Luftaufnahme von Osten, rechts unten Erschließungsstraße (neue Umfahrung)



Luftaufnahme von Südwesten, Blick Richtung Zentrum



Luftaufnahme von Norden, Blick Richtung Süden

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