



**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**

### **Stegfeldgasse 11,**

### **A-5671 Bruck an der Großglocknerstraße (S)**

EZ 268, Gst. Nr. 628/18;  
Wohnungseigentum an Parkplatz PP01  
B-LNR 31 Anteil 6/1468  
Katastralgemeinde 57303 Bruck,  
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 / Hochwasser / 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. Vergleichswertverfahren Allgemein/Ableitung
    - 3.4.1. Vergleichswert/Sachwert
  - 3.5. Sachwertverfahren
    - 3.5.1. Allgemeines
    - 3.5.2. Bodenwert Allgemein/Ableitung
    - 3.5.3. Bodenwert/Sachwert
  - 3.6. Bauwert/Vergleichswert
  - 3.7. Ertragswert Allgemein
    - 3.7.1. Ertragswert
  - 3.8. Verkehrs-/Marktwert
  - 3.9. Verkehrswert (ideelles) Miteigentum
  
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 vom 20.11.2025

=====

## 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 Stegfeldgasse 11, 5671 Bruck an der Großglocknerstraße, Eigentümer (Anteil 1/1) Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y), Adr.: Hubdörfel 56, Wagrain 5602.

### 1.2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 268, Gst. Nr. 628/18, Wohnungseigentum an, B-LNR 31 (Anteil 6/1468) Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y), Katastralgemeinde 57303 Bruck, 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 im Beisein von Hr. Josef Schnitzhofer (Bautechnik / Bauleitung, Hausbacher Bau Hoch und Tief 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 dem Grundstück errichteten Gebäude/Wohnungen 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. 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. Im Zuge der Bewertung wurden Mietverträge nicht übermittelt bzw. überprüft. Das Objekt wird ohnedies überwiegend eigen genutzt.

=====

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 vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (wenn vorhanden).

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

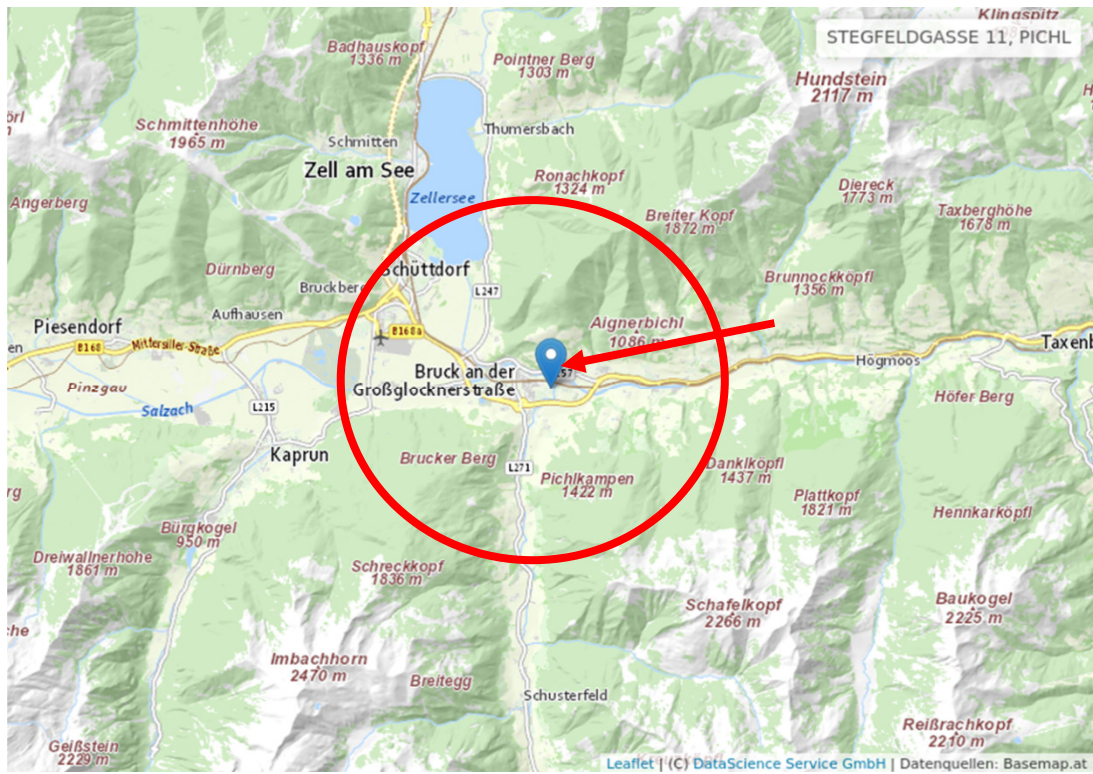
Bei der Ermittlung des Marktwertes für Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.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

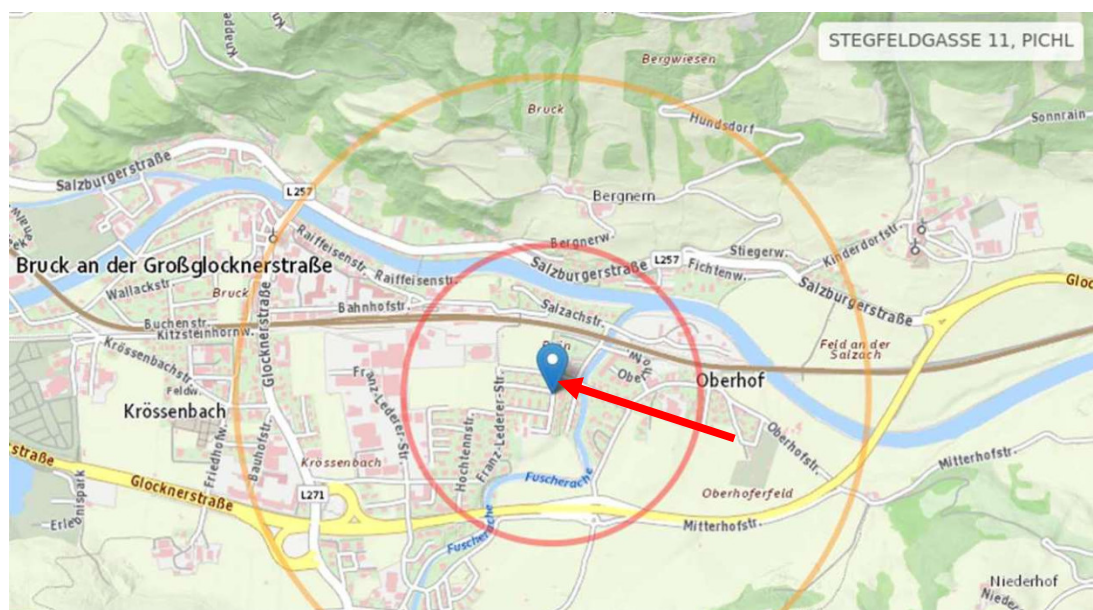
## 2. Befund:

### 2.2. Liegenschaftsbeschreibung:

#### 2.2.1. Makrolage



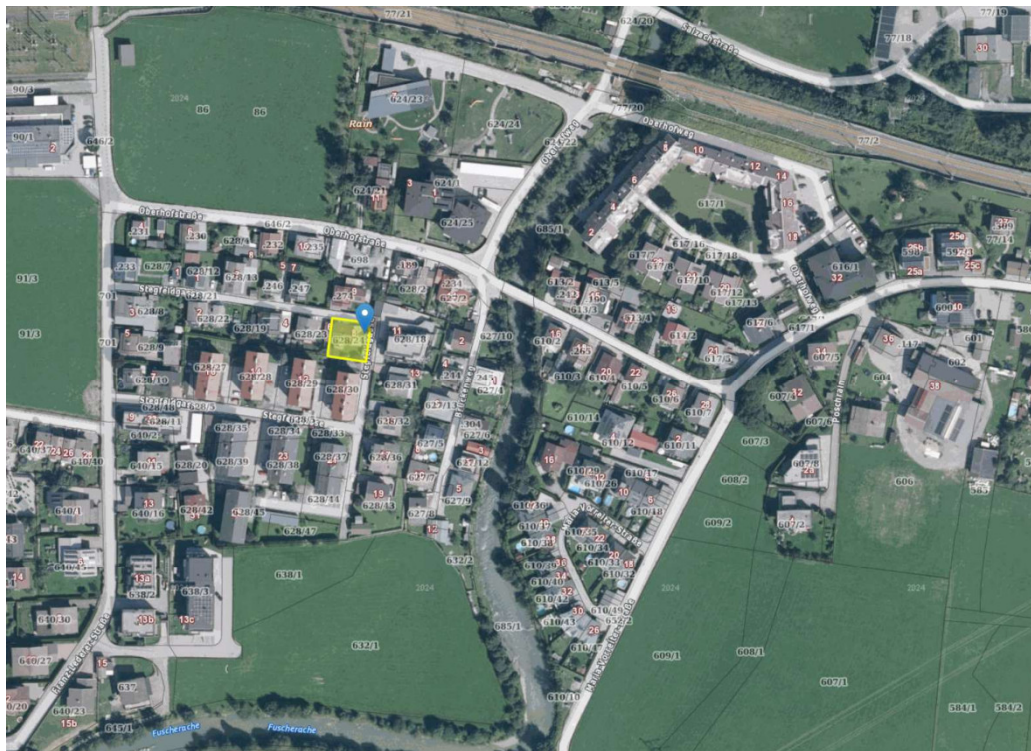
#### 2.2.2. Mikrolage



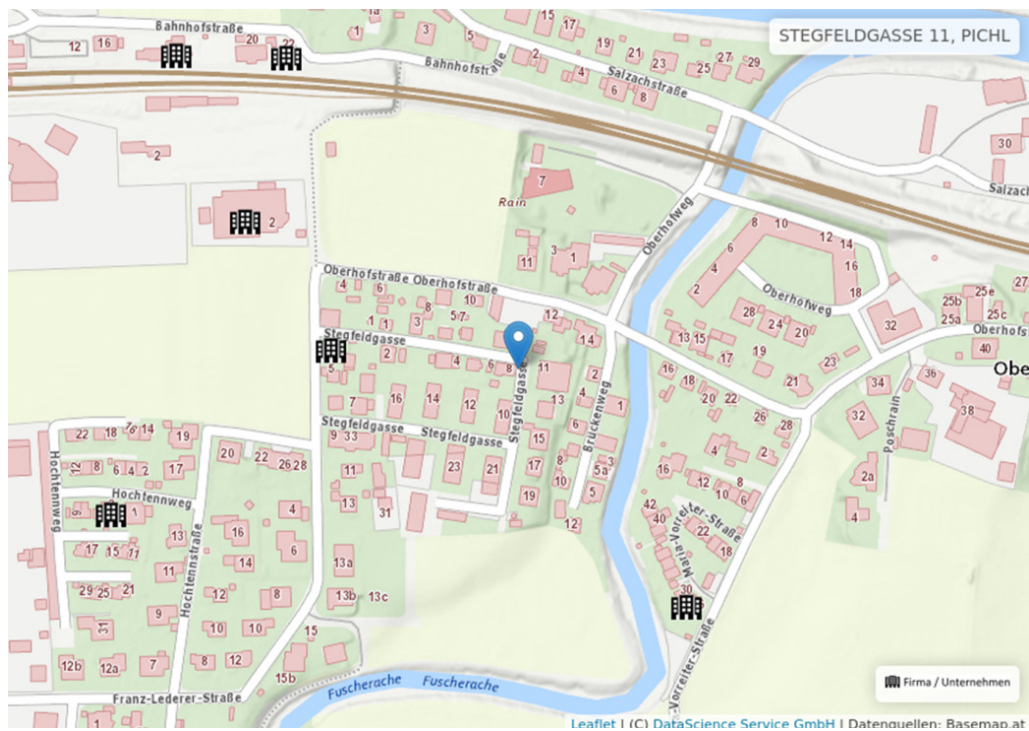
### 2.3. Grundbuchstand/ Rechte u. Lasten:

Lt. Grundbuchsauszug: EZ 268  
im B- Blatt Liegenschaftseigentümer, B-LNR 31 Wohnungseigentum an  
an Parkplatz PP01 (Anteil 6/1468) Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y),  
Adr.: Hubdörfel 56, Wagrain 5602;  
im A2- Blatt: keine Eintragungen auf B-LNR 31;  
im C- Blatt: keine Eintragungen auf B-LNR 31, Reallast der Zaunerrichtung und  
-erhaltung gem Pkt III Kaufvertrag 1949-10-08 für Gst 628/1 u. der  
Zaunerrichtung und -erhaltung gem Pkt III Kaufvertrag 1950-09-21 für Gst  
628/21 628/31, ansonsten nur Pfandrechte;  
Eingetragene Pfandrechte werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt  
(Marktwert = lastenfrees Liegenschaft).

### 2.4. Lage / Points of interest:



Bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in dezentraler Lage ca. 350 m südöstlich vom Zentrum von Bruck an der Großglocknerstraße an der Stegfeldgasse, rd. 150 m südlich der L 257 Salzburgerstraße bzw. ca. 150 m nördlich der B 311 Pinzgauer Bundesstraße, die die Hauptverbindungsstraße vom Pongau mit dem Pinzgau bildet. Durch die dezentrale Lage sind nach wenigen Fahrminuten sämtliche kommunale Einrichtungen (Gemeinde, Schulen, Kirche, Bezirksgericht, Bezirkshauptmannschaft, Bahnhof, etc.) u. Geschäfte des täglichen u. gehobenen Bedarfes im Zentrum von Bruck a. d. Glocknerstraße bzw. im nahe gelegenen Zell am See erreichbar. Im Allgemeinen kann somit die Lage als gute Wohnlage beurteilt werden.



Hauptkategorie	Unterkategorie	Name	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Gesundheit	Krankenhaus	KH Zell am See	6.426	> 60
Gesundheit	Allgemeinarzt	Doktor Werner Holeczy	949	19
Shopping	Markt	Billa Fil. 5171	641	13
Bildungseinrichtungen	Schule	Performance4KMU	308	7
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Gemeindekindergarten Bruck-Spatzennest	127	3
Essen & Trinken	Restaurant	Restaurant Gasthof Post	397	8
Wirtschaft & Finanzen	Bank	ERSTE Bank	822	17
Sport	Sportzentrum	Trainingsplatz Oberhof	345	7
Freizeit	Kino	Diesel Kino Bruck an der Großglocknerstraße	1.815	37
Öffentliche Einrichtungen	Regierungsgebäude	Finanzamt St. Johann-Tamsweg-Zell am See	5.038	> 60

## 2.5. Verkehrslage:

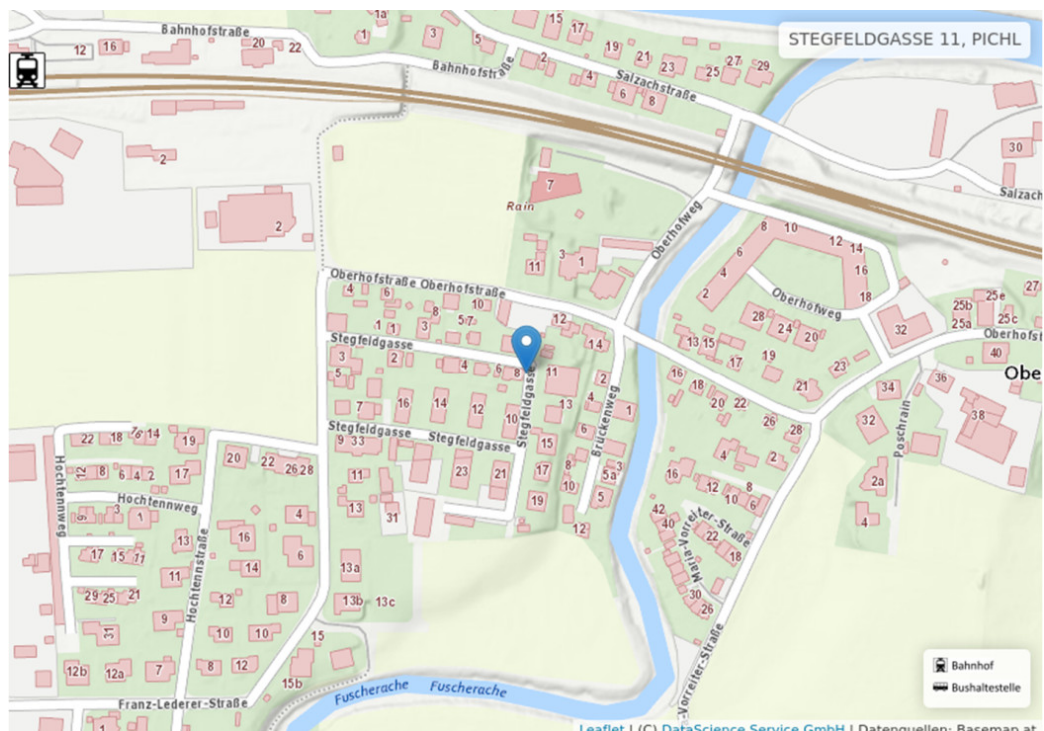
Die Hauptzufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Südwesten über die Stegfeldgasse u. die Franz-Lederer-Straße, die nach ca. 300 m in die Pichldorfstraße u. weiter in die B 311 mündet. Die B 311 ist die Hauptverbindungsstraße u. erschließt Bruck an der Glocknerstraße von Zell am See bzw. St.Johann im Pongau kommend. Es besteht ein guter Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel, eine Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m nordwestlich der Liegenschaft. Der Bahnhof von Bruck a.d.G. befindet sich in der Bahnhofstraße (fußläufig nach wenigen Gehminuten erreichbar). Es besteht eine mäßiger Individualverkehrsanbindung – zum Autobahnanschluss der Tauernautobahn (A 10) Anschlussstelle Bischofshofen (Richtung Salzburg- Graz/Villach bzw. Deutschland u. Wien) über die B 311 beträgt die Entfernung rd. 32 km.

### Öffentliche Verkehrsmittel

Kategorie	Stationsname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Bruck a.d.G. Fichtenweg	374	8
Bahnhof	Bruck-Fusch	389	8
Bushaltestelle	Bruck-Fusch Bahnhof	482	10
Bahnhof	Schüttdorf Kitzsteinhornstraße	3.628	> 60
Flughafen	Flughafen Salzburg	57.857	

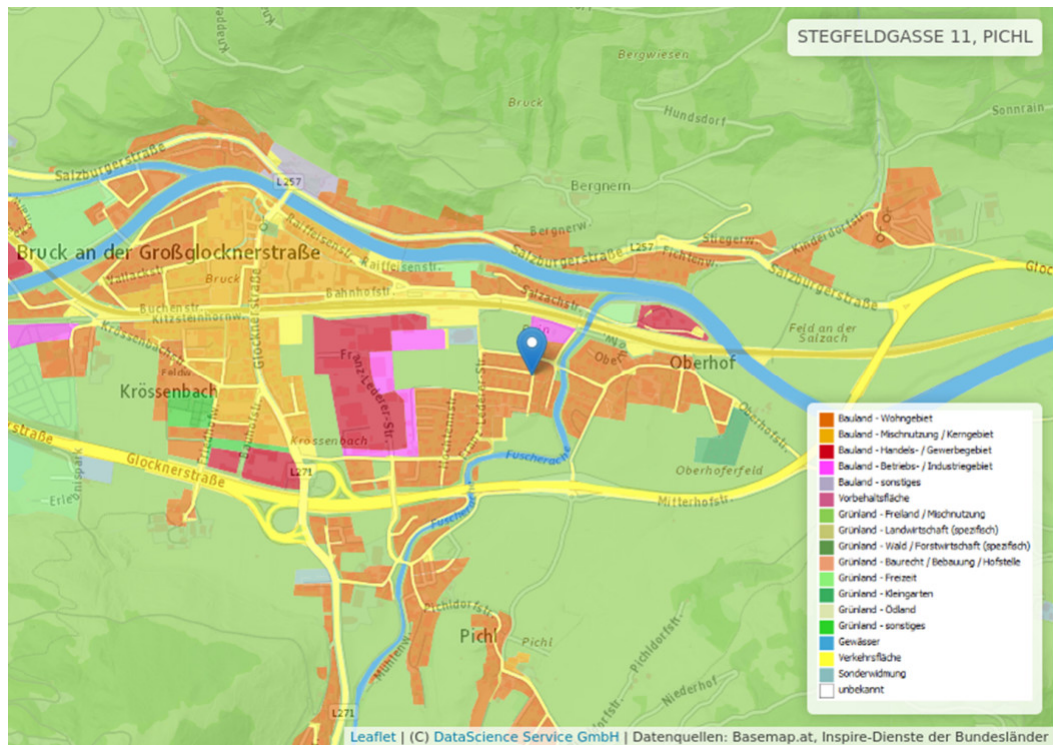
### Tankstellen und KFZ-Service

Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Parkplatz	Bahnhofstraße	431	2
Elektrotankstelle	ElectroDrive Salzburg	781	3
Tankstelle	maxi.tank	1.850	5
Autowerkstatt	Porsche Service Zentrum Zell am See	3.063	8
Autowaschanlage	Zell Am See Brucker Bundesstrasse	3.168	9
Autowerkstatt	Gregor Altendorfer	3.378	9
Autobahnanschluss	Bischofshofen	32.484	85



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

Lt. Flächenwidmungsplan SAGIS- EDV Abfrage v. 20.11.2025 ist das Grundstück der EZ 268, Gst. Nr. 628/18 als „EW“ – Bauland erweitertes Wohngebiet gewidmet.



Lt. dem Gefahrenzonenplan Fließgewässer - EDV Abfrage SAGIS Geodaten Land Salzburg v. 20.11.2025 befinden sich die Parzelle der EZ 268, Gst. Nr. 628/18 nicht in der gelben bzw. in der roten Zone des Überflutungsbereich des Gefahrenzonenplanes für Fließgewässer (lt. Wildbach- u. Lawinenverzeichnis).





#### 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.

#### 2.7. Grundstücksform:

Das Grundstück der EZ 268, Gst. Nr. 628/18 ist polygonal geschnitten u. überwiegend ebenflächig. Westlich grenzt die Stegfeldgasse (Erschließungsstraße) bzw. im Osten der Brückenweg an die Liegenschaft an. Das Objekt befindet sich an der Nordost-Ecke der Stegfeldgasse (Ringstraße). Der Haupteingang Dr. Stegfeldgasse Nr. 11 befindet sich an der Nordseite des Objektes. Der bewertungsrelevante PKW-Abstellplatz im Freien ist an der Südwestseite vor dem Objekt auf Eigengrund angeordnet (div. PKW-Abstellplätze im Freien).

#### 2.8. Anrainer:

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern (Anlagen), gewerblich genutzten Objekten bzw. kommunalen Bauten. Im Osten verläuft die Fuscher Ache, nördlich, westlich u. südlich grenzen Parzellen an, die mit weiteren Objekten (Wohnbauten) u. deren Außenanlagen (Parkplätze u. Grünanlagen) bebaut sind, an.

2.9. Aufschließung:

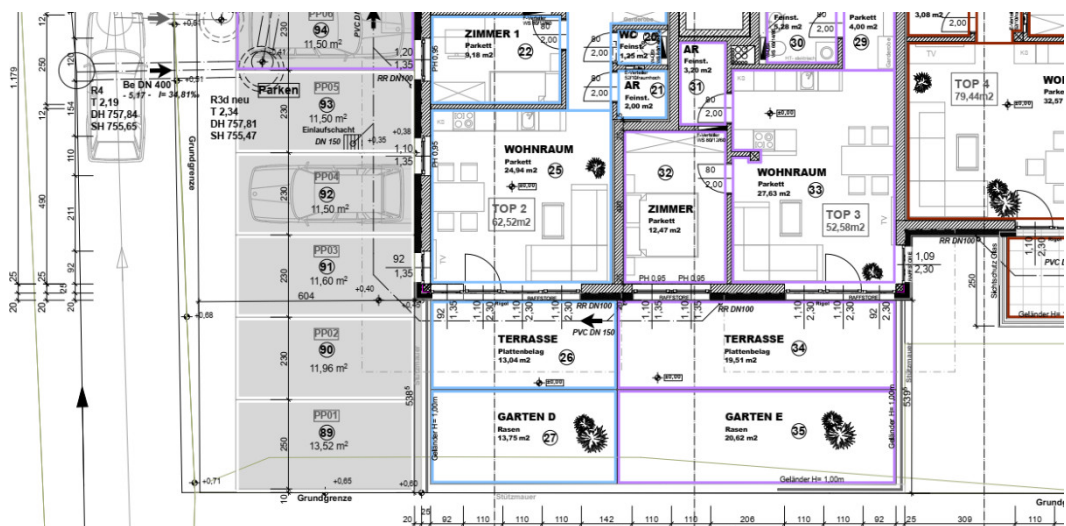
Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Gut Gst 628/5 gegeben.

2.10. Gebäudesituierung:

In der Natur handelt es sich bei der Liegenschaft um eine bebaute Parzelle. Auf der bebauten Parzelle Gst 628/18 im Gesamtausmaß von 1.050 m<sup>2</sup>, befindet sich eine Wohnanlage, mit 10 selbstständigen Wohnungen bzw. sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten (Carport für 9 PKW-Stellplätze) u. div. PKW-Abstellplätze im Freien (bewertungsgegenständlich Wohnungseigentum an Parkplatz PP01).

2.11. Objektart:

3 gesch., Wohnwohnanlage (KG, EG, OG u. DG), insgesamt 10 parifizierte Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentum an PKW-Freistellplatz (Parkplatz PP01) mit 13,52 m<sup>2</sup>.



2.12. Objekttyp:

Für das Objekt wurde gem. Nutzwertfestsetzung u. Miteigentumsanteil-Festsetzung mit dem Gutachten v. 28.11.2016 Wohnungseigentum begründet (TZ 2508/2018). Die Erschließung des PKW-Freistellplatzes (Parkplatz PP01) erfolgt über die westlich angrenzende Stegfeldgasse.

2.13. Bauweise:

Befestigter, asphaltierter PKW-Freistellplatz

2.14. Ausstattung:

---

2.15. Außenanlagen:

---

=====

2.16. Bauzustand:

Der Bau u. Erhaltungszustand des Wohnungseigentums-Objektes kann insgesamt dem Alter entsprechend Bj. 2016 als entsprechend normal bis gut bewertet werden (kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau augenscheinlich erkennbar), der bewertungsgegenständliche PKW-Freistellplatz präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden normalen Gesamteindruck.

=====

### 3. **Bewertung:**

Lt. Auftrag ist der Verkehrswert/ Marktwert für das **Wohnungseigentum** an **(Parkplatz PP01), B-LNR 31 Anteil 6/1468, Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y), EZ 268, Gst. Nr. 628/18**, 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 Vergleichswertverfahren zur Anwendung gebracht, da die Wohnung ausschließlich eigengenutzt. Dieses Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Immobilien herangezogen werden und stellt insbesondere bei Objekten bei denen genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, die geeignetste Wertermittlungsmethode dar.

### 3.3. Sachwert der Immobilien:

#### 3.3.1. Allgemeines:

Vielfach wird allerdings auch bei durch den Wohnungseigentümer eigengenutzten Wohnungen das Sachwertverfahren u. bei vermieteten Wohnungen das Ertragswertverfahren angewendet. 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).

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 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):

40 – 60 Jahre: Fertigteilhäuser (Holzkonstruktion)

60 – 70 Jahre: Siedlungshäuser (massiv), Steinfachwerkhäuser,

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 (Hzg., Sanitär, etc.);

3.4. Vergleichswertverfahren Allgemein/Ableitung:

Allgemeines:

Die Ergebnisse für Vergleichspreise für Vergleichsobjekte resultieren üblicherweise auf Grund von Markterhebungen mit weitgehender oder teilweiser Übereinstimmung in den Wertbestimmungsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt und gegebenenfalls durch Überprüfung durch den Immobilien- Preisspiegel. Diese Vergleichspreise sollten auch von regionalen Makler- u. Treuhandbüros bestätigt werden.

Vergleichswert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren):

Das Berechnungsschema in diesem Wertermittlungsverfahren erfolgt mit den getätigten u. analysierten Liegenschaftstransaktionen von Objekten, die auf Basis von Vergleichseinheiten direkt verglichen werden. Dies erfolgte auch unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke u. Baulichkeiten. Insbesondere wurde auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit u. die bestehende Verbauung Bedacht genommen. Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Vergleichswert ist dahingehend zu prüfen, ob dieser unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Lage am Liegenschaftsmarkt erzielt werden kann. Ist dies nicht der Fall, so muss eine Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung) vorgenommen werden.

3.4.1. Vergleichspreise/Vergleichsobjekte:

Anmerkung: die Nettonutzflächen wurden aus dem Auszug aus dem Nutzwert Gutachten bzw. Wohnungseigentumsvertrag v. 2016 übernommen.

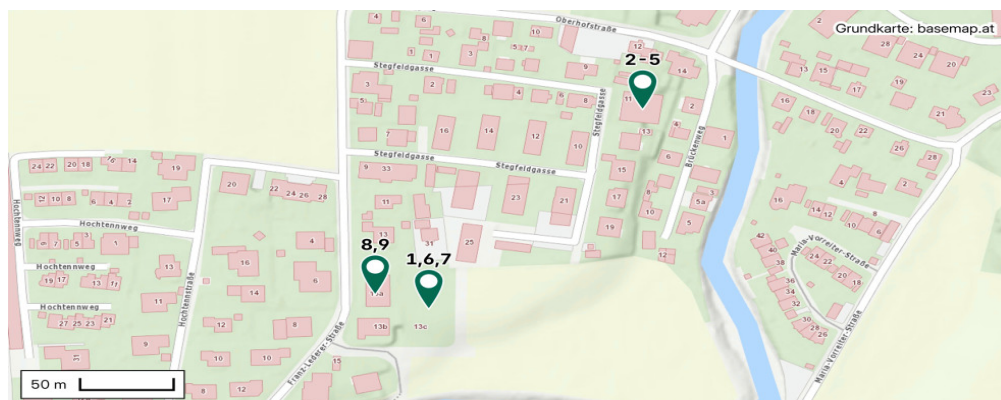
PKW-Freistellplatz (EG Parkplatz PP01) mit 13,52 m<sup>2</sup>

Abgefragte Vergleichswerte:

**TRANSAKTIONSDATEN**



Kaufverträge



# A- 5671 Bruck an der Großglocknerstraße, Stegfeldgasse 11 (S);

Nr	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	Franz-Lederer-Straße 13c, Top TG6, 5671 Bruck an der G...	14.09.2022	-	€ 20.000,00
2	Stegfeldgasse 11, Top PP03+PP04, 5671 Bruck an der Gr...	24.02.2023	-	€ 10.500,00
3	Stegfeldgasse 11, Top PP02, 5671 Bruck an der Großgloc...	03.04.2023	-	€ 5.500,00
4	Stegfeldgasse 11, Top PP05, 5671 Bruck an der Großgloc...	29.03.2023	-	€ 5.500,00
5	Stegfeldgasse 11, Top PP09, 5671 Bruck an der Großgloc...	12.04.2023	-	€ 5.500,00
6	Franz-Lederer-Straße 13c, Top TG16, 5671 Bruck an der ...	20.01.2025	-	€ 13.000,00
7	Franz-Lederer-Straße 13c, Top TG15, 5671 Bruck an der ...	09.01.2025	-	€ 25.000,00
8	Franz-Lederer-Straße 13a, Top P18, 5671 Bruck an der G...	07.03.2025	€ 1.431,02	€ 25.000,00
9	Franz-Lederer-Straße 13a, Top P17, 5671 Bruck an der G...	07.03.2025	€ 1.424,50	€ 25.000,00

## TRANSAKTIONS DATEN



### Kaufvertragsdetails



**PKW-Abstellplatz** **Top TG6**  
 Franz-Lederer-Straße 13c  
 5671 Bruck an der Großglocknerstraße

Liegenschaft	
Katastralgemeindenummer	57303
Einlagezahl	1056
Bezirksgerichtnummer	573
Grundstücksfläche	1.587 m <sup>2</sup>
Baufläche (Gebäude)	-
Baufläche (begrünt)	-
Nutzfläche	-
Nutzfläche laut NWGA	-

Kaufvertragsdatum  
**14.09.2022**

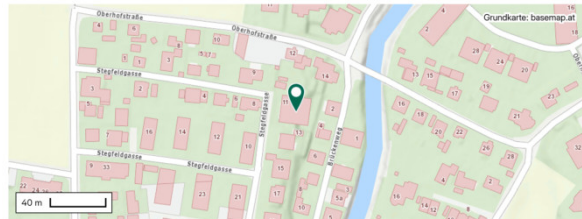
Kaufpreis  
**€ 20.000,00**

m<sup>2</sup>-Preis  
 -

Preise	
Kaufpreis	€ 20.000,00
m <sup>2</sup> -Preis	-
Nettopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	€ 20.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	-

Objektinformationen	
Zimmer	-
Balkon	-
Terrasse	-
Garten	-
Keller / Lager	-
PKW-Abstellplatz	-

Details	
Auslandstransaktion	-
Bausträgertransaktion	-
Verwandtschaftsverhältnis	-
Wohnungseigentum begründet	2022
B-Blatt L-Nummer	-
B-Blatt Anteile	12/2958
Tagebuchzahl	7126/2022



**PKW-Abstellplatz** **Top PP03+PP04**  
 Stegfeldgasse 11  
 5671 Bruck an der Großglocknerstraße

Liegenschaft	
Katastralgemeindenummer	57303
Einlagezahl	268
Bezirksgerichtnummer	573
Grundstücksfläche	1.050 m <sup>2</sup>
Baufläche (Gebäude)	272 m <sup>2</sup>
Baufläche (begrünt)	778 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	-
Nutzfläche laut NWGA	-

Kaufvertragsdatum  
**24.02.2023**

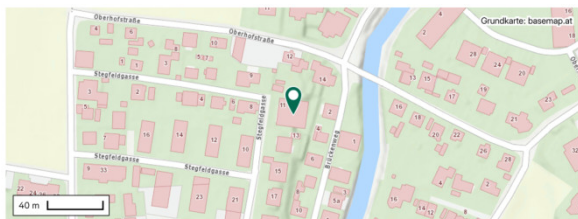
Kaufpreis  
**€ 10.500,00**

m<sup>2</sup>-Preis  
 -

Preise	
Kaufpreis	€ 10.500,00
m <sup>2</sup> -Preis	-
Nettopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	€ 10.500,00
Bruttopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	-

Objektinformationen	
Zimmer	-
Balkon	-
Terrasse	-
Garten	-
Keller / Lager	-
PKW-Abstellplatz	-

Details	
Auslandstransaktion	-
Bausträgertransaktion	Ja
Verwandtschaftsverhältnis	-
Wohnungseigentum begründet	-
B-Blatt L-Nummer	-
B-Blatt Anteile	8/1468
Tagebuchzahl	2248/2023



**PKW-Abstellplatz** **Top PP02**  
 Stegfeldgasse 11  
 5671 Bruck an der Großglocknerstraße

Liegenschaft	
Katastralgemeindenummer	57303
Einlagezahl	268
Bezirksgerichtnummer	573
Grundstücksfläche	1.050 m <sup>2</sup>
Baufläche (Gebäude)	272 m <sup>2</sup>
Baufläche (begrünt)	778 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	-
Nutzfläche laut NWGA	-

Kaufvertragsdatum  
**03.04.2023**

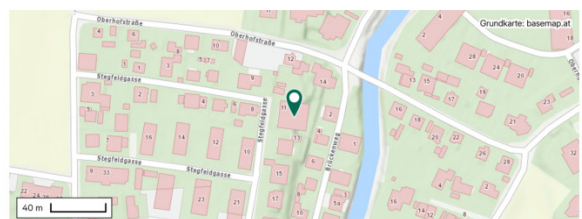
Kaufpreis  
**€ 5.500,00**

m<sup>2</sup>-Preis  
 -

Preise	
Kaufpreis	€ 5.500,00
m <sup>2</sup> -Preis	-
Nettopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	€ 5.500,00
Bruttopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	-

Objektinformationen	
Zimmer	-
Balkon	-
Terrasse	-
Garten	-
Keller / Lager	-
PKW-Abstellplatz	-

Details	
Auslandstransaktion	-
Bausträgertransaktion	Ja
Verwandtschaftsverhältnis	-
Wohnungseigentum begründet	2018
B-Blatt L-Nummer	-
B-Blatt Anteile	4/1468
Tagebuchzahl	3992/2023



**PKW-Abstellplatz** **Top PP05**  
 Stegfeldgasse 11  
 5671 Bruck an der Großglocknerstraße

Liegenschaft	
Katastralgemeindenummer	57303
Einlagezahl	268
Bezirksgerichtnummer	573
Grundstücksfläche	1.050 m <sup>2</sup>
Baufläche (Gebäude)	272 m <sup>2</sup>
Baufläche (begrünt)	778 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	-
Nutzfläche laut NWGA	-

Kaufvertragsdatum  
**29.03.2023**

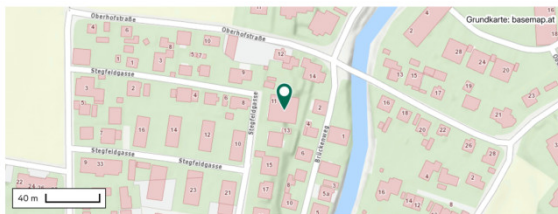
Kaufpreis  
**€ 5.500,00**

m<sup>2</sup>-Preis  
 -

Preise	
Kaufpreis	€ 5.500,00
m <sup>2</sup> -Preis	-
Nettopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	€ 5.500,00
Bruttopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	-

Objektinformationen	
Zimmer	-
Balkon	-
Terrasse	-
Garten	-
Keller / Lager	-
PKW-Abstellplatz	-

Details	
Auslandstransaktion	-
Bausträgertransaktion	Ja
Verwandtschaftsverhältnis	-
Wohnungseigentum begründet	2018
B-Blatt L-Nummer	-
B-Blatt Anteile	4/1468
Tagebuchzahl	3993/2023



**PKW-Abstellplatz** **Top PP09**  
 Stegfeldgasse 11  
 5671 Bruck an der Großglocknerstraße

Kaufvertragsdatum  
**12.04.2023**

Kaufpreis  
**€ 5.500,00**

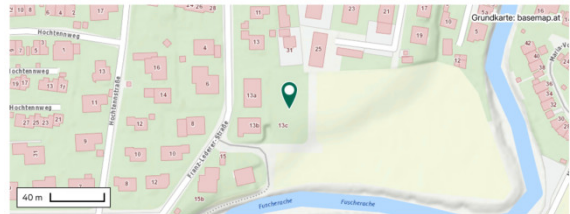
m<sup>2</sup>-Preis  
 -

Preise	
Kaufpreis	€ 5.500,00
m <sup>2</sup> -Preis	-
Nettopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	€ 5.500,00
Bruttopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	-

Liegenschaft	
Katastralgemeindenummer	57303
Einlagezahl	268
Bezirksgerichtsnummer	573
Grundstücksfläche	1.050 m <sup>2</sup>
Baufläche (Gebäude)	272 m <sup>2</sup>
Baufläche (Begrünt)	778 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	-
Nutzfläche laut NWGA	-

Objektinformationen	
Zimmer	-
Balkon	-
Terrasse	-
Garten	-
Keller / Lager	-
PKW-Abstellplatz	-

Details	
Auslandstransaktion	-
Bauzügertransaktion	18
Verwandtschaftsverhältnis	-
Wohnungseigentum begründet	2018
B-Blatt L-Nummer	-
B-Blatt Anteile	4/1468
Tagebuchzahl	3994/2023



**PKW-Abstellplatz** **Top TG16**  
 Franz-Lederer-Straße 13c  
 5671 Bruck an der Großglocknerstraße

Kaufvertragsdatum  
**20.01.2025**

Kaufpreis  
**€ 13.000,00**

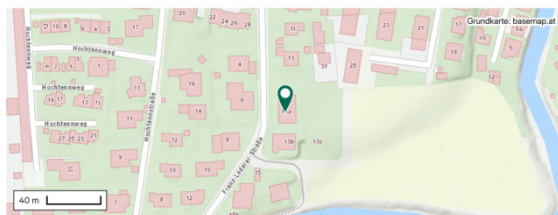
m<sup>2</sup>-Preis  
 -

Preise	
Kaufpreis	€ 13.000,00
m <sup>2</sup> -Preis	-
Nettopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	€ 13.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	-

Liegenschaft	
Katastralgemeindenummer	57303
Einlagezahl	1056
Bezirksgerichtsnummer	573
Grundstücksfläche	1.587 m <sup>2</sup>
Baufläche (Gebäude)	-
Baufläche (Begrünt)	-
Nutzfläche	-
Nutzfläche laut NWGA	-

Objektinformationen	
Zimmer	-
Balkon	-
Terrasse	-
Garten	-
Keller / Lager	-
PKW-Abstellplatz	-

Details	
Auslandstransaktion	-
Bauzügertransaktion	-
Verwandtschaftsverhältnis	-
Wohnungseigentum begründet	2022
B-Blatt L-Nummer	-
B-Blatt Anteile	12/2958
Tagebuchzahl	523/2025



**PKW-Abstellplatz** **Top P17**  
 Franz-Lederer-Straße 13a  
 5671 Bruck an der Großglocknerstraße

Kaufvertragsdatum  
**07.03.2025**

Kaufpreis  
**€ 25.000,00**

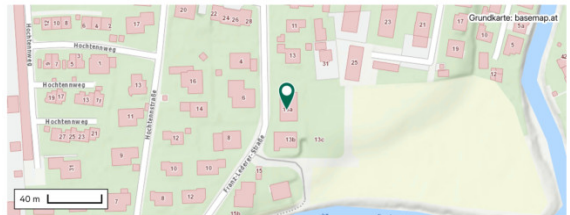
m<sup>2</sup>-Preis  
**€ 1.424,50**

Preise	
Kaufpreis	€ 25.000,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 1.424,50
Nettopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	€ 25.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	-

Liegenschaft	
Katastralgemeindenummer	57303
Einlagezahl	979
Bezirksgerichtsnummer	573
Grundstücksfläche	1.617 m <sup>2</sup>
Baufläche (Gebäude)	475 m <sup>2</sup>
Baufläche (Begrünt)	1.142 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	17,55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche laut NWGA	-

Objektinformationen	
Zimmer	-
Balkon	-
Terrasse	-
Garten	-
Keller / Lager	-
PKW-Abstellplatz	-

Details	
Auslandstransaktion	-
Bauzügertransaktion	-
Verwandtschaftsverhältnis	-
Wohnungseigentum begründet	2014
B-Blatt L-Nummer	-
B-Blatt Anteile	18/2528
Tagebuchzahl	2479/2025



**PKW-Abstellplatz** **Top P18**  
 Franz-Lederer-Straße 13a  
 5671 Bruck an der Großglocknerstraße

Kaufvertragsdatum  
**07.03.2025**

Kaufpreis  
**€ 25.000,00**

m<sup>2</sup>-Preis  
**€ 1.431,02**

Preise	
Kaufpreis	€ 25.000,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 1.431,02
Nettopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	€ 25.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	-

Liegenschaft	
Katastralgemeindenummer	57303
Einlagezahl	979
Bezirksgerichtsnummer	573
Grundstücksfläche	1.617 m <sup>2</sup>
Baufläche (Gebäude)	475 m <sup>2</sup>
Baufläche (Begrünt)	1.142 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	17,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche laut NWGA	-

Objektinformationen	
Zimmer	-
Balkon	-
Terrasse	-
Garten	-
Keller / Lager	-
PKW-Abstellplatz	-

Details	
Auslandstransaktion	-
Bauzügertransaktion	-
Verwandtschaftsverhältnis	-
Wohnungseigentum begründet	2014
B-Blatt L-Nummer	-
B-Blatt Anteile	18/2528
Tagebuchzahl	2479/2025

=====

3.6. Zusammenfassende Statistiken: (abgefragte Vergleichswerte)

Der angesetzte Vergleichswert (Preis/ Stk.) entspricht den derzeit aktuellen Richtpreisen für PKW-Abstellplätze für Wohngebäude.

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	9
Anzahl der Vergleichswerte/ Mittelwert	9
Mittelwert (Preis/Stk.)	€ 13.500.-
Marktanpassungsfaktor	0,404
Angepasster Marktwert rd.	€ 5.500.-

Die Verkaufspreise für PKW-Abstellplätze im Objekt Stegfeldgasse 11 belaufen sich durchschnittlich rd. € 5.500.-/Stk. Das entspricht auf Grund der Marktkenntnisse des SV der untersten Bandbreite für PKW-Abstellplätze im Freien (siehe dazu auch erhobene Vergleichspreise).

Objekt: MEA 6/1468 Wohnungseigentum an „Parkplatz PP01“

- o Wohnungseigentum an Parkplatz PP01  
Gesamtfläche 13,52 m<sup>2</sup>

Vergleichswert des Objektes

1 PKW- Abstellplatz im Freien à 5.500/Stk. (€/Stk.)	=	<u>5.500 EUR</u>
		5.500 EUR

**Vergleichswert der Liegenschaft (inkl. Ust.): 5.500 EUR**

-----

=====

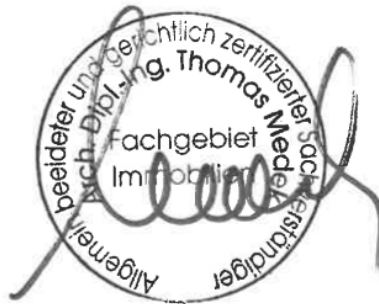
3.8. Verkehrswert: Bewertungsstichtag 04.12.2025, als Tag der Befundaufnahme

**Wohnungseigentum an „Parkplatz PP01“**  
**B-LNR 31 Anteil 6/1468,**  
**Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)**  
Adr.: Hubdörfel 56, Wagrain 5602.  
beträgt

**5.500 EUR**

=====

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



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

-----

4. Anlagen:

4.1. Grundbuchsauszug vom 27.11.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57303 Bruck EINLAGEZAHL 268  
BEZIRKSGERICHT Zell am See

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 7386/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
628/18	G	GST-Fläche	* 1050	
		Bauf.(10)	311	
		Gärten(10)	739	Stegfeldgasse 11

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

2 a gelöscht

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

7 ANTEIL: 120/1468

Maria Wölfler

GEB: 1995-04-28 ADR: Einöden 17, St. Johann im Pongau 5600

a 2508/2018 Nachtrag 2018-04-05, Kaufvertrag 2016-11-11,

Wohnungseigenschaftsvertrag 2017-09-27 Eigentumsrecht

b 2508/2018 IM RANG 5243/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 1a

c 2636/2018 Veräußerungsverbot

8 ANTEIL: 8/1468

Maria Wölfler

GEB: 1995-04-28 ADR: Einöden 17, St. Johann im Pongau 5600

a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-11-11, Wohnungseigenschaftsvertrag 2017-09-27,

Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht

b 2508/2018 IM RANG 5243/2016 Wohnungseigentum an Carport CP02

c 2636/2018 Veräußerungsverbot

9 ANTEIL: 106/1468

Inge Baurmann

GEB: 1985-01-15 ADR: Gneisenaustraße 90, 10961 Berlin, Deutschland

a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-11-11, Wohnungseigenschaftsvertrag 2017-09-27,

Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht

b 2508/2018 IM RANG 5243/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 1b

10 ANTEIL: 8/1468

Inge Baurmann

GEB: 1985-01-15 ADR: Gneisenaustraße 90, 10961 Berlin, Deutschland

a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-11-11, Wohnungseigenschaftsvertrag 2017-09-27,

Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht

b 2508/2018 IM RANG 5243/2016 Wohnungseigentum an Carport CP01

12 ANTEIL: 132/1468

Andrea Horvath

GEB: 1980-12-08 ADR: Stegfeldgasse 11/2, Bruck a. d. Glstr. 5671

a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-12-09, Wohnungseigenschaftsvertrag 2017-09-27,

=====

- Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 5243/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 2  
d 2638/2018 Veräußerungsverbot  
e 2866/2019 Übertragungsvertrag 2019-03-27 Eigentumsrecht  
f 2866/2019 Zusammenziehung der Anteile
- 14 ANTEIL: 8/1468  
Andrea Horvath  
GEB: 1980-12-08 ADR: Stegfeldgasse 11/2, Bruck a. d. Glstr. 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-12-09, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 5243/2016 Wohnungseigentum an Carport CP04  
d 2638/2018 Veräußerungsverbot  
e 2866/2019 Übertragungsvertrag 2019-03-27 Eigentumsrecht  
f 2866/2019 Zusammenziehung der Anteile
- 15 ANTEIL: 108/1468  
Waltraud Brugger  
GEB: 1969-09-20 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 3, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2017-02-13, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 811/2017 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 3  
c 2639/2018 Veräußerungsverbot
- 16 ANTEIL: 4/1468  
Waltraud Brugger  
GEB: 1969-09-20 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 3, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2017-02-13, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 811/2017 Wohnungseigentum an Parkplatz PP06  
c 2639/2018 Veräußerungsverbot
- 17 ANTEIL: 4/1468  
Waltraud Brugger  
GEB: 1969-09-20 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 3, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2017-02-13, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 811/2017 Wohnungseigentum an Parkplatz PP07  
c 2639/2018 Veräußerungsverbot
- 20 ANTEIL: 134/1468  
Claudia Nindl  
GEB: 1975-03-28 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 5, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-02-25, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 2019/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 5  
c 2641/2018 Veräußerungsverbot
- 21 ANTEIL: 8/1468  
Claudia Nindl  
GEB: 1975-03-28 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 5, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-02-25, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 2019/2016 Wohnungseigentum an Carport CP05  
c 2641/2018 Veräußerungsverbot
- 22 ANTEIL: 106/1468  
Susanne Pirchner  
GEB: 1986-04-24 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 6, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-07-25, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,

=====

- Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 3546/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 6  
c 2642/2018 Veräußerungsverbot
- 23 ANTEIL: 8/1468  
Susanne Pirchner  
GEB: 1986-04-24 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 6, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-07-25, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 3546/2016 Wohnungseigentum an Carport CP07  
c 2642/2018 Veräußerungsverbot
- 24 ANTEIL: 150/1468  
Felix Egger  
GEB: 2003-05-09 ADR: Maria-Vorreiterstraße 30, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-03-11, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 3546/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 7
- 25 ANTEIL: 8/1468  
Felix Egger  
GEB: 2003-05-09 ADR: Maria-Vorreiterstraße 30, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-03-11, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 3546/2016 Wohnungseigentum an Carport CP03
- 29 ANTEIL: 180/1468  
Kilian Laschalt  
GEB: 1970-12-05 ADR: Stegfeldgasse 11/9, Bruck an der Großglocknerstraße  
5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2015-12-15, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 2018/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 9
- 30 ANTEIL: 8/1468  
Kilian Laschalt  
GEB: 1970-12-05 ADR: Stegfeldgasse 11/9, Bruck an der Großglocknerstraße  
5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2015-12-15, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 2018/2016 Wohnungseigentum an Carport CP08
- 31 ANTEIL: 6/1468  
Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)  
ADR: Hubdörfel 56, Wagrain 5602  
a 2375/2014 IM RANG 1884/2014 Kaufvertrag 2014-04-23 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 Wohnungseigentum an Parkplatz PP01  
d 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025  
(23 S 35/25d LG Salzburg)
- 37 ANTEIL: 80/1468  
Dr. Werner Holeczy  
GEB: 1952-11-03 ADR: Zellerstraße 4, Bruck an der Großglocknerstraße  
5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-04-01, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 2669/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 8  
c 2894/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 38 ANTEIL: 80/1468  
Irmtraud Holeczy  
GEB: 1954-06-25 ADR: Zellerstraße 4, Bruck an der Großglocknerstraße  
5671  
a 2508/2018 IM RANG 2669/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 8

=====

- b 2894/2022 Schenkungsvertrag 2022-01-26 Eigentumsrecht  
c 2894/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 39 ANTEIL: 4/1468  
Dr. Werner Holeczy  
GEB: 1952-11-03 ADR: Zellerstraße 4, Bruck an der Großglocknerstraße  
5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-04-01, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 2669/2016 Wohnungseigentum an Carport CP06  
c 2894/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 40 ANTEIL: 4/1468  
Irmtraud Holeczy  
GEB: 1954-06-25 ADR: Zellerstraße 4, Bruck an der Großglocknerstraße  
5671  
a 2508/2018 IM RANG 2669/2016 Wohnungseigentum an Carport CP06  
b 2894/2022 Schenkungsvertrag 2022-01-26 Eigentumsrecht  
c 2894/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 41 ANTEIL: 3/1468  
Dr. Werner Holeczy  
GEB: 1952-11-03 ADR: Zellerstraße 4, Bruck an der Großglocknerstraße  
5671  
a 2508/2018 Kaufvertrag 2016-04-01, Wohnungseigentumsvertrag 2017-09-27,  
Nachtrag 2018-04-05 Eigentumsrecht  
b 2508/2018 IM RANG 2669/2016 Wohnungseigentum an Parkplatz PP08  
c 2894/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 42 ANTEIL: 3/1468  
Irmtraud Holeczy  
GEB: 1954-06-25 ADR: Zellerstraße 4, Bruck an der Großglocknerstraße  
5671  
a 2508/2018 IM RANG 2669/2016 Wohnungseigentum an Parkplatz PP08  
b 2894/2022 Schenkungsvertrag 2022-01-26 Eigentumsrecht  
c 2894/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 43 ANTEIL: 4/1468  
Susanne Pirchner  
GEB: 1986-04-24 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 6, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Wohnungseigentum an Parkplatz PP03  
b 2248/2023 IM RANG 1332/2023 Kaufvertrag 2023-02-24 Eigentumsrecht
- 44 ANTEIL: 4/1468  
Susanne Pirchner  
GEB: 1986-04-24 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 6, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Wohnungseigentum an Parkkplatz PP04  
b 2248/2023 IM RANG 1332/2023 Kaufvertrag 2023-02-24 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 4/1468  
Inge Baurmann  
GEB: 1985-01-15 ADR: Gneisenaustraße 90, 10961 Berlin, Deutschland  
a 2508/2018 Wohnungseigentum an Parkplatz PP02  
b 3992/2023 IM RANG 1332/2023 Kaufvertrag 2023-04-03 Eigentumsrecht
- 46 ANTEIL: 4/1468  
Maria Wölfler  
GEB: 1995-04-28 ADR: Einöden 17, St. Johann im Pongau 5600  
a 2508/2018 Wohnungseigentum an Parkplatz PP05  
b 3993/2023 IM RANG 1332/2023 Kaufvertrag 2023-03-29 Eigentumsrecht
- 47 ANTEIL: 4/1468  
Claudia Nindl  
GEB: 1975-03-28 ADR: Stegfeldgasse 11/ Top 5, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 Wohnungseigentum an Parkplatz PP09

A- 5671 Bruck an der Großglocknerstraße, Stegfeldgasse 11 (S);

=====

b 3994/2023 IM RANG 1332/2023 Kaufvertrag 2023-04-12 Eigentumsrecht  
48 ANTEIL: 160/1468  
Gertrude Helfrich  
GEB: 1956-05-20 ADR: Stegfeldgasse 11/Top 4, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 IM RANG 2669/2016 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 4  
b 7425/2023 IM RANG 6932/2023 Kaufvertrag 2023-11-09 Eigentumsrecht  
d gelöscht

49 ANTEIL: 8/1468  
Gertrude Helfrich  
GEB: 1956-05-20 ADR: Stegfeldgasse 11/Top 4, Bruck an der  
Großglocknerstraße 5671  
a 2508/2018 IM RANG 2669/2016 Wohnungseigentum an Carport CP09  
b 7425/2023 IM RANG 6932/2023 Kaufvertrag 2023-11-09 Eigentumsrecht  
d gelöscht

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

- 1 a 598/1951  
REALLAST der Zaunerrichtung und -erhaltung gem Pkt III  
Kaufvertrag 1949-10-08 für Gst 628/1
- 2 a 593/1951  
REALLAST der Zaunerrichtung und -erhaltung gem Pkt III  
Kaufvertrag 1950-09-21 für Gst 628/21 628/31  
b 609/1961 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 267
- 8 auf Anteil B-LNR 7 8  
a 2636/2018 Förderungsvertrag 2017-05-17, Nachtrag 2018-04-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 22.800,--  
für Land Salzburg
- 9 auf Anteil B-LNR 7 8  
a 2636/2018 Schuld- und Pfandurkunde 2018-04-20  
PFANDRECHT EUR 144.000,--  
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 28.800,--  
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)  
IM RANG NACH CLNR 8  
b gelöscht
- 10 auf Anteil B-LNR 7 8  
a 2636/2018  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 19 S.WFG 2015 für Land Salzburg
- 11 auf Anteil B-LNR 9 10  
a 2637/2018 Schuld- und Pfandurkunde 2018-04-20  
PFANDRECHT EUR 102.000,--  
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 20.400,--  
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)  
b gelöscht
- 12 auf Anteil B-LNR 12 14  
a 2638/2018 Pfandurkunde 2017-05-18  
PFANDRECHT EUR 183.400,--  
16 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS EUR 55.020,--  
für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)  
b gelöscht
- 13 auf Anteil B-LNR 12 14  
a 2638/2018 Förderungsvertrag 2017-04-25, Nachtrag 2018-04-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 26.600,--  
für Land Salzburg  
IM RANG NACH CLNR 12
- 14 auf Anteil B-LNR 12 14  
a 2638/2018 Pfandurkunde 2017-05-18  
PFANDRECHT EUR 15.000,--  
16 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS EUR 4.500,--


=====

für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)  
 IM RANG NACH CLNR 12 13  
 b gelöscht  
 15 auf Anteil B-LNR 12 14  
 a 2638/2018  
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 19 S.WFG 2015 für Land Salzburg  
 16 auf Anteil B-LNR 15 16 17  
 a 2639/2018 Pfandurkunde 2017-06-28, Nachtrag 2018-04-26  
 PFANDRECHT EUR 140.000,--  
 16 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS EUR 42.000,--  
 für Raiffeisenbank Taxenbach registrierte Genossenschaft  
 mit beschränkter Haftung (FN 70746p)  
 b gelöscht  
 17 auf Anteil B-LNR 15 16 17  
 a 2639/2018 Förderungsvertrag 2017-05-05  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.100,--  
 für Land Salzburg  
 IM RANG NACH CLNR 16  
 18 auf Anteil B-LNR 15 16 17  
 a 2639/2018  
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 19 S.WFG 2015 für Land Salzburg  
 20 auf Anteil B-LNR 20 21  
 a 2641/2018 Pfandurkunde 2017-07-26  
 PFANDRECHT EUR 145.000,--  
 16 % Z, 5 % VZ, 16 % ZZ, NGS EUR 43.500,--  
 für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)  
 b gelöscht  
 21 auf Anteil B-LNR 20 21  
 a 2641/2018 Förderungsvertrag 2017-05-17, Nachtrag 2018-04-26  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.500,--  
 für Land Salzburg  
 IM RANG NACH CLNR 20  
 22 auf Anteil B-LNR 20 21  
 a 2641/2018  
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 19 S.WFG 2015 für Land Salzburg  
 23 auf Anteil B-LNR 22 23  
 a 2642/2018 Förderungsvertrag 2017-05-17, Nachtrag 2018-04-26  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 29.300,--  
 für Land Salzburg  
 24 auf Anteil B-LNR 22 23  
 a 2642/2018  
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 19 S.WFG 2015 für Land Salzburg  
 26 auf Anteil B-LNR 9 10  
 a 8850/2022 663/2023 Pfandausdehnungs- und Löschungserklärung  
 2022-12-15  
 PFANDRECHT EUR 68.000,--  
 8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 13.600,-- für Bausparkasse Wüstenrot  
 Aktiengesellschaft (FN 319422p)

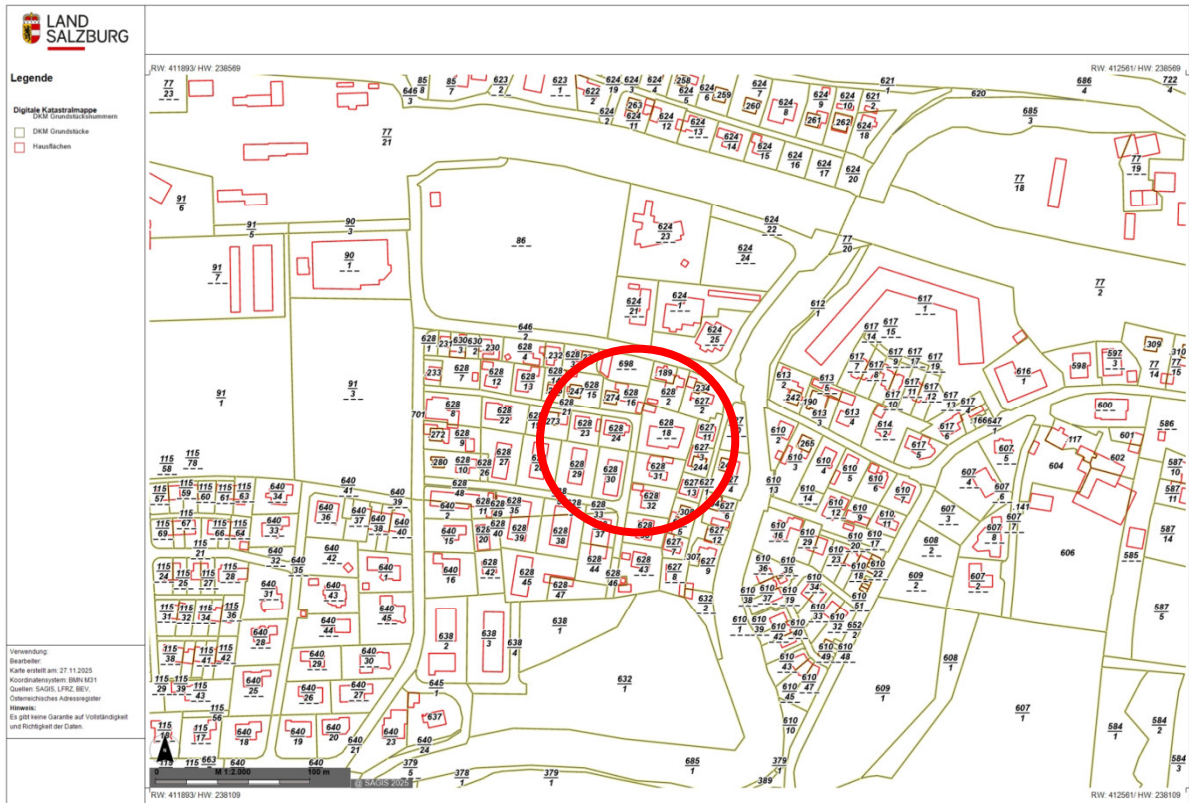
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 4,63 \*\*\*\*\*

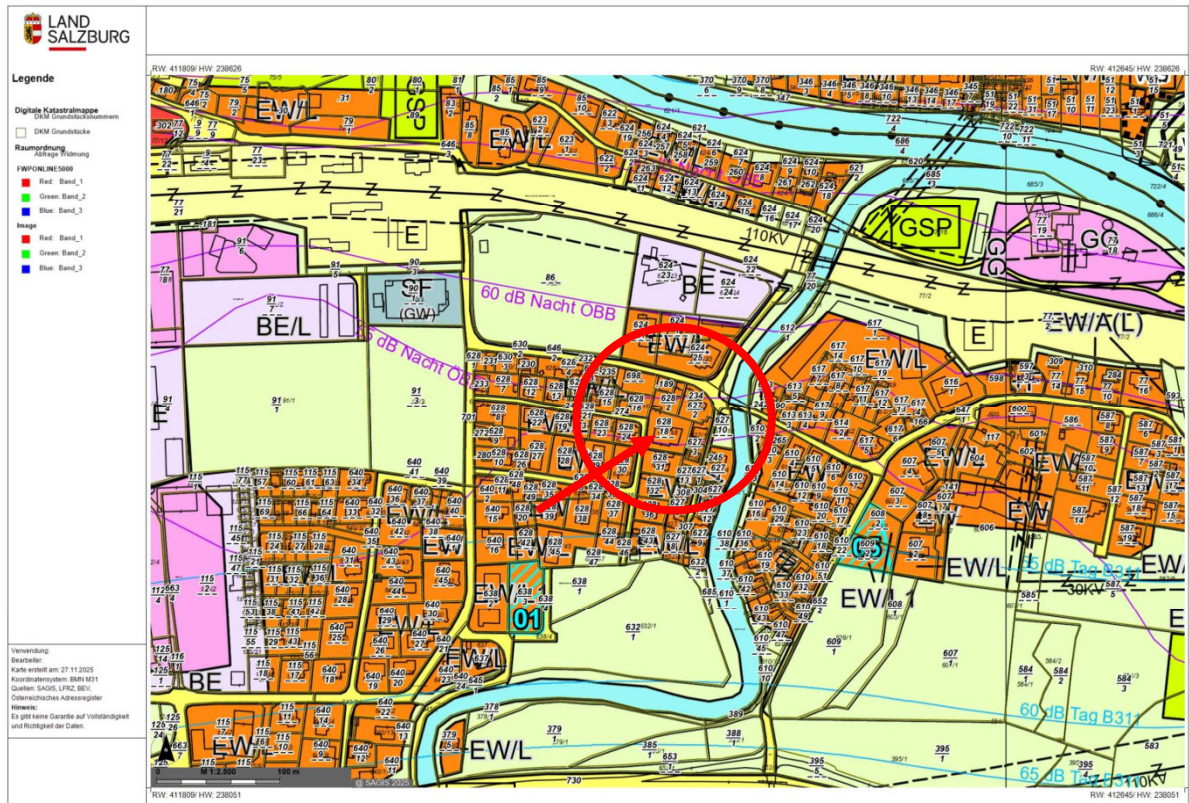
Grundbuch 27.11.2025 08:15:18

	<b>Datum/Zeit</b>	2025-11-27T08:15:19+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 vom 04.12.2025:



Ansicht Obj. Stegfeldgasse 11 von Nordwesten mit PKW-Parkplätzen im Freien



Hauszugang



PKW-Parkplatz im Freien „Parkplatz PP01“

4.5. Auszug aus dem Nutzwert NWGA bzw. WE Vertrag v. 07.12.1988, inkl. Grundrissplan:

GUTACHTEN  
EZ 268, Grundbuch 57303 Bruck

**GUTACHTEN**

Gemäß § 9 Abs. 1 WEG 2002 BGBl. 1 Nr. 70 / 2002 über die Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbständigen Wohnungen, der

Liegenschaft **57303 Bruck  
Stegfeldgasse 11**

Grundbuch **57303 Bruck  
EZ 268  
Grundst. Nr. 628/18  
Bezirksgericht Zell am See**

Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

GUTACHTEN  
EZ 268, Grundbuch 57303 Bruck

Eine Hausbesorgerdienstwohnung ist auf der Liegenschaft nicht vorhanden.

Im Untergeschoß über den allgemeinen Lagerkeller zugänglich befindet sich ein Waschraum der gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Zufahrt für KFZ und der Zugang zum Stiegenhaus sowie zum gemeinsamen Technikraum und Waschraum sowie der Garten C, werden gemeinschaftlich genutzt.

2.4 Beschreibung der Ausstattung

Auf Grund der erfolgten Besprechung mit dem Bauträger und dem Studium der Einreichpläne, kann festgehalten werden, dass die gegenständlichen Wohnungen eine einheitliche Bauausstattung aufweisen.

2.5 Anzahl der selbständigen Wohnungen und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten

Aufgrund des gegenständlichen Gutachtens des gef. Sachverständigen nach §6 Abs.1 Z2 WEG 2002 vom 28.11.2016 sind unter Zugrundelegung der vorzitierten Einreichpläne und der rechtskräftigen Baubewilligung der Gemeinde Bruck an der Großglocknerstraße Bescheid Zahl: BAU/937-2/2015 vom 10.11.2015 auf der gegenständlichen Liegenschaft GP.: 628/18 KG.: 57303 Bruck

**10 Wohnungen Top1a, Top1b, Top2, Top3, Top4, Top5, Top6, Top7, Top8 und Top9**

- sonstige selbständige Räumlichkeiten

**9 Abstellplätze für KFZ im Freien (Parkplatz) PP01, PP02, PP03, PP04, PP05, PP06, PP07, PP08, und PP09**

**9 Abstellplätze für KFZ überdacht (Carport) CP01, CP02, CP03, CP04, CP05, CP06, CP07, CP08, und CP09**

- Abstellplätze für KFZ in der Tiefgarage

**28 Wohnungseigentumsobjekte**

vorhanden.

AUSFERTIGUNG 1



Saalfelden, am 28.11.2016

Seite 1 von 10



Saalfelden, am 28.11.2016

Seite 5 von 10

Lage	Nr	m² 2 Kennstellen	Wohnung	Gesamt- fläche	Faktor	Fläche mal Faktor	NW gerundet	NW doppelt	Begründung
Dachgeschoss									
Top8 DG									
Summe		70,30 m²	70,30	1,15	80,85	81	162		+10% Terrassengeschüb mit geringem Mänsardanteil
80		6,22							
81		7,68							
82		13,42							
83		2,41							
84		1,69							
85		9,15							
86		29,73							
87		41,12		41,12	0,173	7,11	7	14	weiterhörender Umst. Balkon (>30% WF) 0,15*1,15
88		7,12		7,12	0,35	2,49	2	4	Kellerraum ohne Fenster 0 RNWL 0,35
Summe NW WKZ							91	180	
EG Parkplatz PP01	89	13,52		13,52	0,20	2,70	3	6	PKW Abstellplatz im Freien 0 RNWL 0,20
EG Parkplatz PP02	90	11,96		11,96	0,20	2,39	2	4	PKW Abstellplatz im Freien 0 RNWL 0,20
EG Parkplatz PP03	91	11,60		11,60	0,20	2,32	2	4	PKW Abstellplatz im Freien 0 RNWL 0,20
EG Parkplatz PP04	92	11,50		11,50	0,20	2,30	2	4	PKW Abstellplatz im Freien 0 RNWL 0,20
EG Parkplatz PP05	93	11,50		11,50	0,20	2,30	2	4	PKW Abstellplatz im Freien 0 RNWL 0,20
EG Parkplatz PP06	94	11,50 Top3		11,50	0,20	2,30	2	4	PKW Abstellplatz im Freien 0 RNWL 0,20
EG Parkplatz PP07	95	11,50 Top3		11,50	0,20	2,30	2	4	PKW Abstellplatz im Freien 0 RNWL 0,20
EG Parkplatz PP08	96	12,50 Top8		12,50	0,20	2,50	3	6	PKW Abstellplatz im Freien 0 RNWL 0,20
EG Parkplatz PP09	97	11,50		11,50	0,20	2,30	2	4	PKW Abstellplatz im Freien 0 RNWL 0,20
EG Carport CP01	98	13,70 Top1b		13,70	0,30	4,11	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht 0 RNWL 0,30
EG Carport CP02	99	12,00 Top1a		12,00	0,30	3,60	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht 0 RNWL 0,30
EG Carport CP03	100	12,50 Top7		12,50	0,30	3,75	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht 0 RNWL 0,30
EG Carport CP04	101	13,25 Top2		13,25	0,30	3,98	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht 0 RNWL 0,30
EG Carport CP05	102	13,25 Top5		13,25	0,30	3,98	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht 0 RNWL 0,30
EG Carport CP06	103	13,75 Top8		13,75	0,30	4,13	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht 0 RNWL 0,30
EG Carport CP07	104	13,75 Top6		13,75	0,30	4,13	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht 0 RNWL 0,30
EG Carport CP08	105	16,88 Top9		16,88	0,25	4,22	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht 0 RNWL 0,25 schwächer nutzbar
EG Carport CP09	106	14,43 Top4		14,43	0,30	4,33	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht 0 RNWL 0,30
Summe NW PKW							56	112	

**Begründung Balkone:**  
Balkone mit einer Größe bis 20% der Wohnfläche werden mit 0,25 bewertet  
Balkone mit einer Größe von 20% bis 30% der Wohnfläche werden mit 0,2 bewertet  
Balkone mit einer Größe von über 30% der Wohnfläche werden mit 0,15 bewertet  
weiterhörender Umstanz

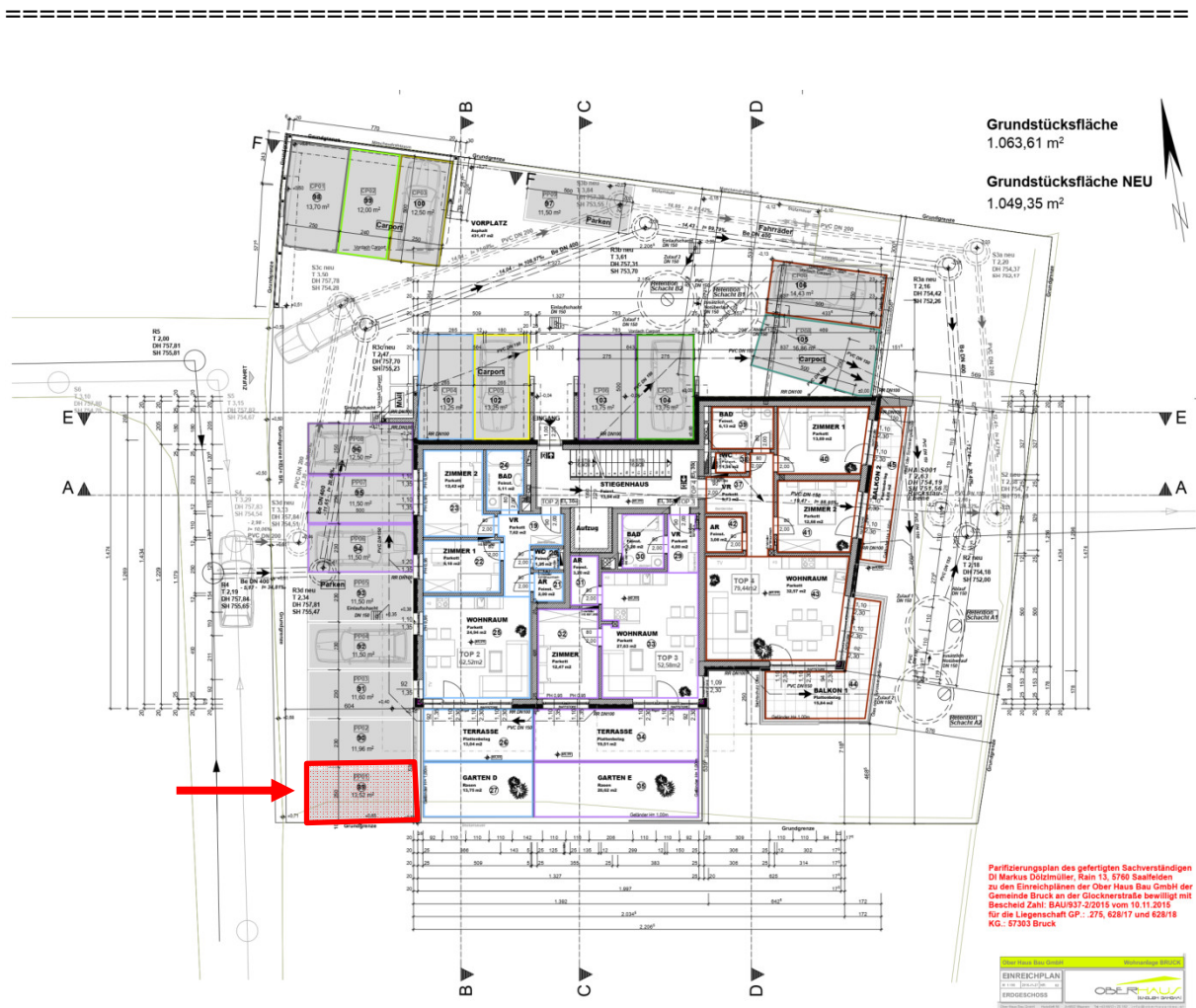
**Begründung Terrassen im EG**  
Terrassen mit einer Größe bis 20% der Wohnfläche werden mit 0,25 bewertet  
Terrassen mit einer Größe von 20% bis 30% der Wohnfläche werden mit 0,2 bewertet  
Terrassen mit einer Größe von über 30% der Wohnfläche werden mit 0,15 bewertet  
weiterhörender Umstanz

**Wohnung mit RNW 1**  
Top1 Wohnung im OG, Haus mit LIL, annähernd südseitig ausgerichtet zeitgemäße Planung und Ausstattung



Saalfelden, am 28.11.2016

A- 5671 Bruck an der Großglocknerstraße, Stegfeldgasse 11 (S);



Grundriss Wohnungseigentum an „Parkplatz PP01“, ohne Maßstab (rot umrandet)

Dipl.- Ing. Thomas Medek  
 Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker  
 Allgemein beideter 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@sbq.at](mailto:thomas.medek@sbq.at)