



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

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

# Gutachten

## zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums

an Wohnung W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1 samt Lager,  
Stellplatz für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6  
u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16

**Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)**  
**Karl-Vogt-Straße 3, 5700 Zell am See (S)**

EZ 234, Gst. Nr. 215/2,  
Katastralgemeinde 57319 Zell am See,  
Bezirksgericht Zell am See



## **Inhaltsverzeichnis/ Übersicht**

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  - 1.1. Auftrag
  - 1.2. Zweck
  - 1.3. Allgemeine Daten
    - 1.3.1. Bewertungsstichtag
    - 1.3.2. Grundlagen der Bewertung
  - 1.4. Sonstige Anmerkungen
  
2. Befund
  - 2.2. Liegenschaftsbeschreibung
    - 2.2.1. Makrolage
    - 2.2.2. Mikrolage
  - 2.3. Grundbuchsstand
  - 2.4. Lage - Points of Interest
  - 2.5. Verkehrslage
  - 2.6. Flächenwidmung / Bebauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben
  - 2.7. Grundstücksform
  - 2.8. Anrainer
  - 2.9. Aufschließung
  - 2.10. Gebäudesituierung
  - 2.11. Objektart
  - 2.12. Objekttyp
  - 2.13. Bauweise
  - 2.14. Ausstattung
  - 2.15. Außenanlagen
  - 2.16. Bauzustand
  - 2.17. Beurteilung gesamt
  
3. Bewertung
  - 3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen
  - 3.2. Bewertungsmethoden
  - 3.3. Sachwert der Immobilie
    - 3.3.1. Allgemeines
  - 3.4. Bodenwert Allgemein/ Ableitung
    - 3.4.1. Bodenwert
  - 3.5. Bauwert/ Vergleichswert
  - 3.6. Ertragswert Allgemein
    - 3.6.1. Ertragswert
  - 3.7. Verkehrswert zum Stichtag
  
4. Anlagen
  - 4.1. Grundbuchsauszug aus dem Hauptbuch Republik Österreich vom 27.11.2025
  - 4.2. Auszug aus der GisOnline-Karte (digitalen Katastralmappe) vom 27.11.2025
  - 4.3. Flächenwidmungsplan GisOnline-Karte vom 27.11.2025
  - 4.4. Fotodokumentation inkl. Luftaufnahmen vom 04.12.2025
  - 4.5. Auszug aus dem Nutzwertgutachten / Nutzwertermittlung v. 08.05.2020
  - 4.6. Auszug aus dem Mietvertrag v. 2019

## 1. Allgemeines

1.1. Auftrag vom 27.11.2025 durch den Masseverwalter Hr. Dr. Johannes Hirtzberger (Lirk, Spielbühler, Hirtzberger, Rechtsanwälte OG Salzburg) per email Dr. Johannes Hirtzberger im Konkursverfahren Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y) bzgl. der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Karl-Vogt-Straße 3, 5700 Zell am See, Eigentümer (div. Anteile) Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y).

### 1.2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an Wohnung W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1 samt Lager, Stellplatz für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16, Karl-Vogt-Straße 3, 5700 Zell am See, der Liegenschaft innenliegend Katastralgemeinde 57319 Zell am See, EZ 234, Gst. Nr. 215/2, Bezirksgericht Zell am See.

### 1.3. Allgemeine Daten:

1.3.1. Bewertungsstichtag: 04.12.2025, als Tag des Befundaufnahme

### 1.3.2. Grundlagen der Bewertung:

- o Befundaufnahme der Liegenschaft am 04.12.2025 durch DI Thomas Medek im Beisein von Hr. Josef Schnitzhofer (Bautechnik / Bauleitung- Hausbacher Bau Hoch und Tief GmbH).
- o Auszug aus der Nutzwertermittlung für Wohnungseigentum, Karl-Vogt-Straße 3, 5700 Zell am See, errichtet auf der EZ 234, Gst. Nr. 215/2, KG 57319 Zell am See.
- o Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Zell am See vom 27.11.2025.
- o Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 27.11.2025.
- o Vergleichspreiserhebungen f. Baugrundstücke, Abfragen über Immo United mit Vergleichswerten / Kaufverträge und durch sonstg. Erhebung von Vergleichspreisen.
- o Auszug aus Immobilien-Preisspiegel 2025, Preise Baugrundstücke, gebrauchte Eigentumswohnungen Bezirk Pongau.
- o Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017.
- o Ross- Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“ 28. Auflage 1997, Hannover.
- o LBG-Gesetz, 2., neu bearb. u. erw. Auflage Wien 2005.
- o ÖNORM B 1801-01 und B 1802 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
- o Diverse Publikationen des Sachverständigenverbandes, diverse österreichische, deutsche und schweizerische Fachliteratur.

#### 1.4. Sonstige Anmerkungen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

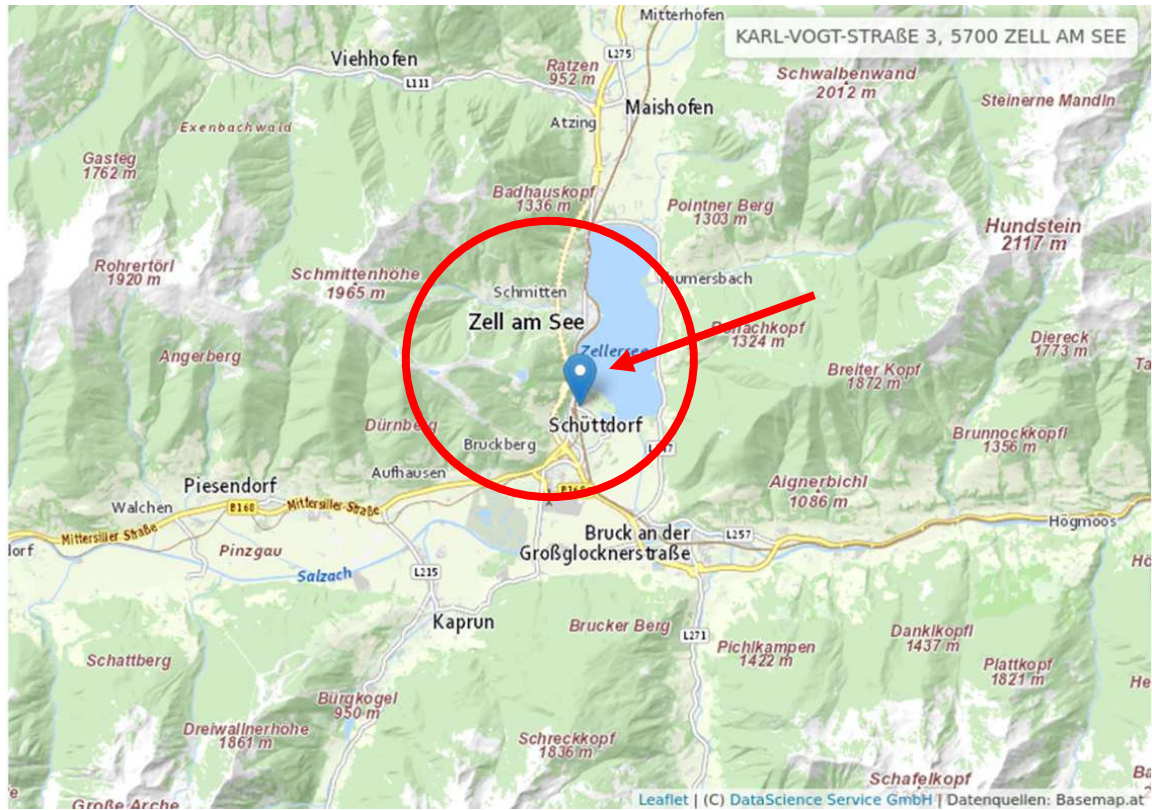
Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Marktwert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist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

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

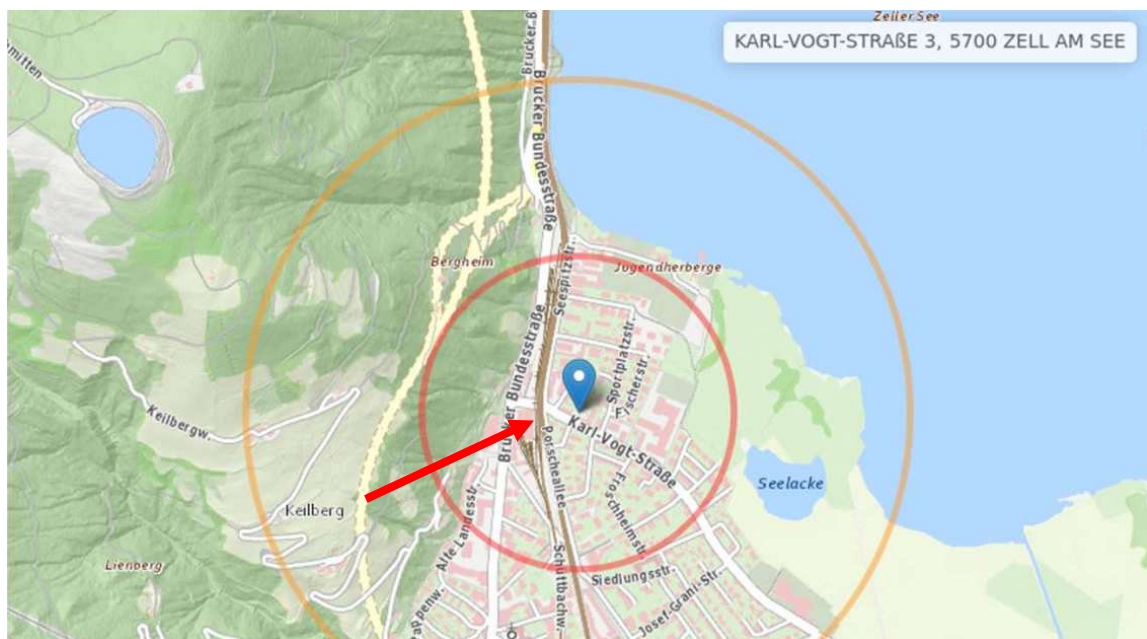
## 2. Befund:

### 2.2. Liegenschaftsbeschreibung:

#### 2.2.1. Makrolage



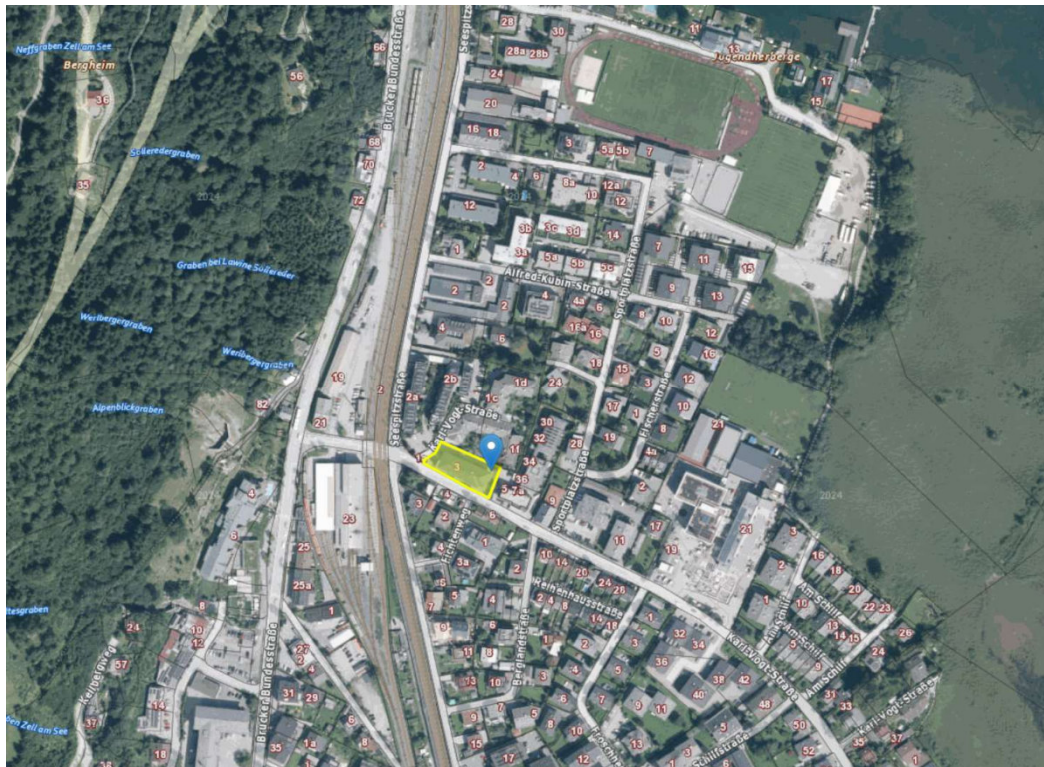
#### 2.2.2. Mikrolage



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

Lt. Grundbuchsauszug: EZ 234  
im B- Blatt Liegenschaftseigentümer Wohnungseigentum an  
Wohnung W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1  
samt Lager, Stellplatz für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14  
u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u.  
Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16 Ober Haus Bau GmbH (FN  
411670y), Adr.: Hubdörfel 56, Wagrain 5602;  
im A2- Blatt: Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 2011;  
im C- Blatt: keine Eintragungen auf bewertungsrelevanten Anteilen;  
Ggf. eingetragene Pfandrechte, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt  
(Marktwert = lastenfrees Liegenschaft).

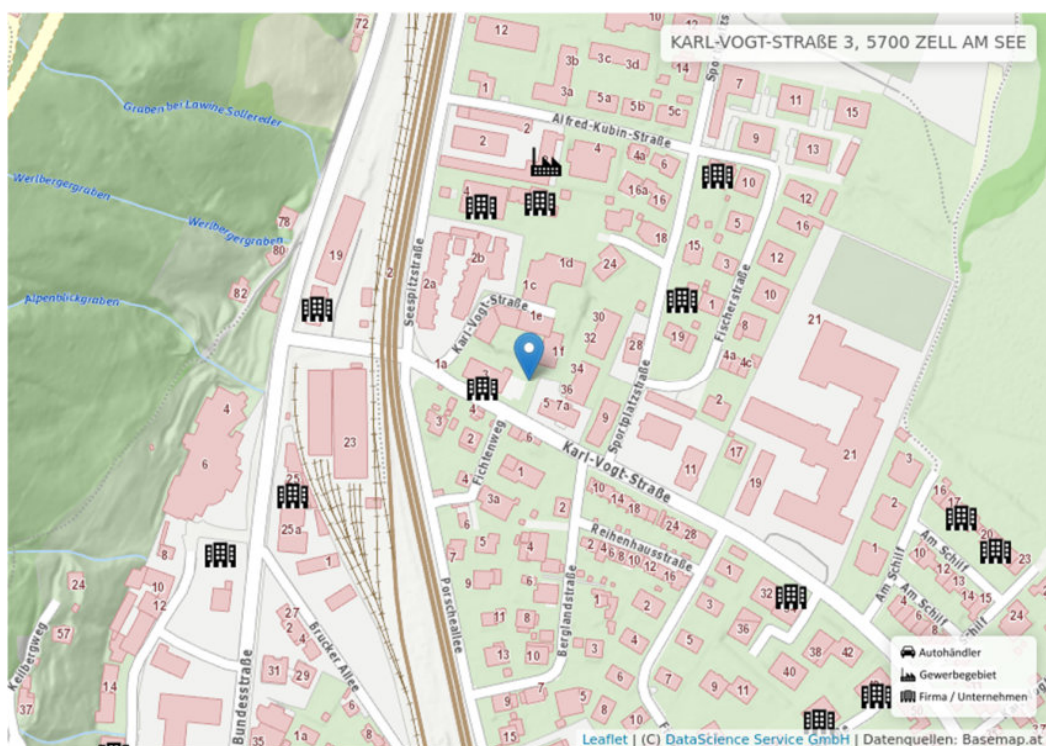
### 2.4. Lage - Points of Interest



Bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. 3 km südlich vom Zentrum von Zell am See, östlich der B 311 in verkehrsarmer (überwiegend nur Anrainerverkehr) Lage, in der Nähe des südlichen Ufers des Zeller See im Bereich der Sportanlagen im Ortsteil Schüttdorf der Stadtgemeinde. Schüttdorf, als Stadtteil Zell am See-Süd genannt, ist mit 10.290 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) der bevölkerungsreichste Teil der Bezirkshauptstadt. Noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts war die Gegend südlich des Zeller Sees weitgehend unbesiedelt, erst durch die fortschreitenden Regulierungsarbeiten an der Salzach und der Anlage der Seekanäle entstand auf den früheren Zeller Mösern neuer Siedlungsraum mit ersten "Hütteln", nach denen der Ortsteil als "Hütteldorf" bezeichnet wurde. Auf Antrag der Bewohner fasste die Stadtvertretung am 22. August 1930 den einstimmigen Beschluss, den Namen in "Schüttdorf" umzuändern. Sämtliche kommunalen Einrichtungen (Gemeinde, Schule, Kirche, etc.) u. Geschäfte des täglichen Bedarfes sind in Schüttdorf vorhanden.

## A-5700 Zell am See, Karl-Vogt-Straße 3 (S)

Hauptkategorie	Unterkategorie	Name	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Gesundheit	Krankenhaus	KH Zell am See	3.781	> 60
Gesundheit	Allgemeinarzt	Dr. Thomas Kranabetter	258	6
Shopping	Markt	SPAR Supermarkt Zell Am See	687	14
Bildungseinrichtungen	Schule	Polytechnische Schule	786	16
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Gemeindekindergarten Zell am See-Park	406	9
Essen & Trinken	Restaurant	Cafe Unterberger	31	1
Wirtschaft & Finanzen	Bank	ERSTE Bank	514	11
Sport	Wassersport	Vip-Paragliding.Com	55	2
Freizeit	Museum	Heimatmuseum	1.708	35
Öffentliche Einrichtungen	Regierungsgebäude	Finanzamt St. Johann-Tamsweg-Zell am See	1.375	28



### 2.5. Verkehrslage:

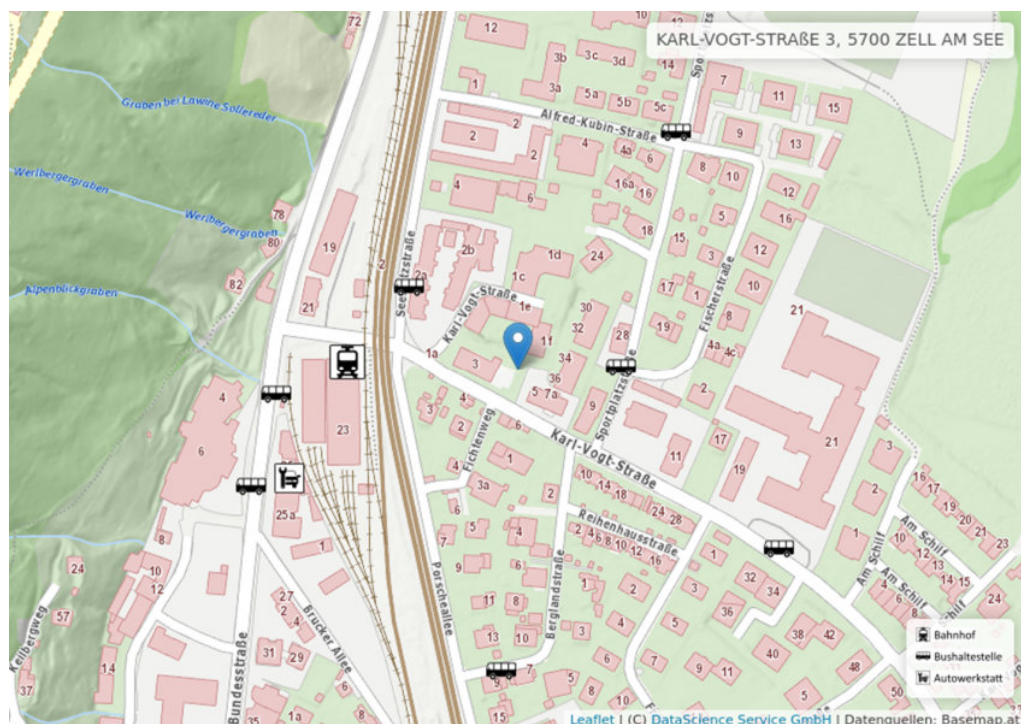
#### Öffentliche Verkehrsmittel

Kategorie	Nahname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Schüttdorf Sportplatzstraße	70	2
Bushaltestelle	Schüttdorf Seespitzstraße	93	2
Bahnhof	Schüttdorf Tischlerhäusl	115	3
Bushaltestelle	Schüttdorf Tischlerhäusl	164	4
Bahnhof	Schüttdorf Kitzsteinhornstraße	688	14
Flughafen	Flughafen Salzburg	55.827	

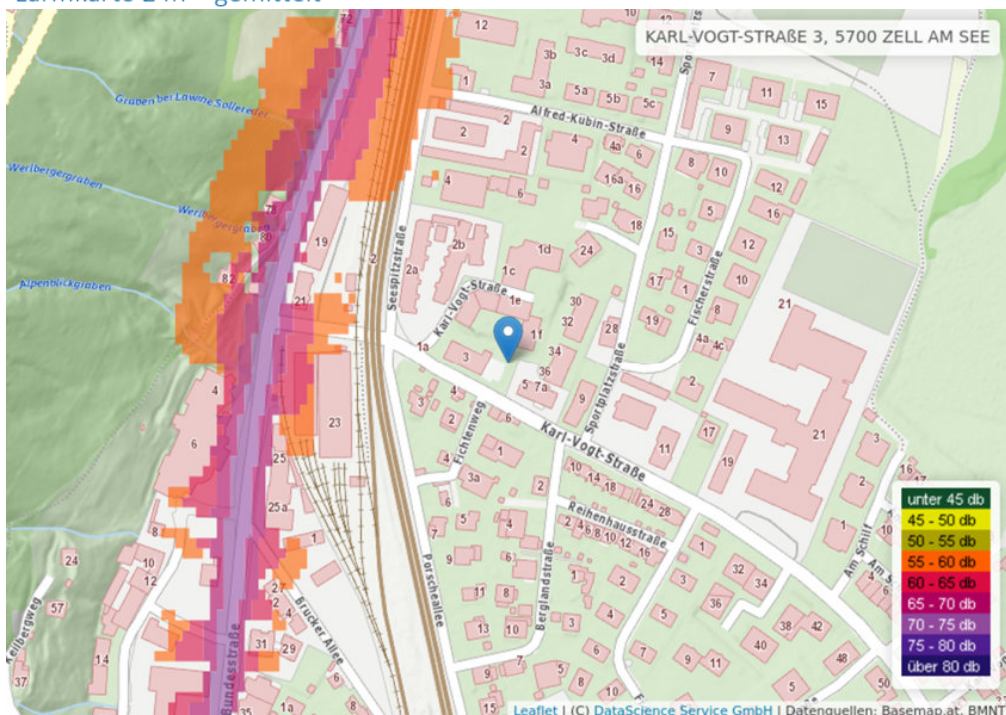
### Tankstellen und KFZ-Service

Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Autowerkstatt	Schopper & Freudenschuß Autobedarf Und Zubehör Og	172	1
Elektrotankstelle	ElectroDrive Salzburg	522	2
Autowerkstatt	Gregor Altendorfer	1.095	3
Parkplatz	Areitbahn	1.097	3
Tankstelle	OMV	1.111	3
Autowaschanlage	Zell Am See Brucker Bundesstrasse	1.275	4
Autobahnanschluss	Bischofshofen	34.107	89

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Westen über die B 311 die Pinzgauer Bundesstraße, die an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Zell am See ist mit dem Auto über die Tauernautobahn, Abfahrt Sankt Johann im Pg. in Richtung Schwarzach über die B 311, über die das so genannte "kleine deutsche Eck" (Salzburg - Bad Reichenhall - Lofer), über Kitzbühel, den Steinpass bei Lofer u. den Felbertauerntunnel erreichbar. Ferner ist Zell am See auch an die Westbahn (Giselabahn) angebunden. Zell am See verfügt über einen Umfahrungstunnel (Schmittentunnel), der mehrere Kilometer lang ist u. die Stadt verkehrsmäßig entlastet. In der Stadt gibt es den Bürgerbus Zell am See. Der Flugplatz Zell am See ist für kleinere Flugzeuge und Segelflugzeuge geeignet. Der Bahnhof Schüttdorf / Tischlerhäusl ist fußläufig erreichbar.

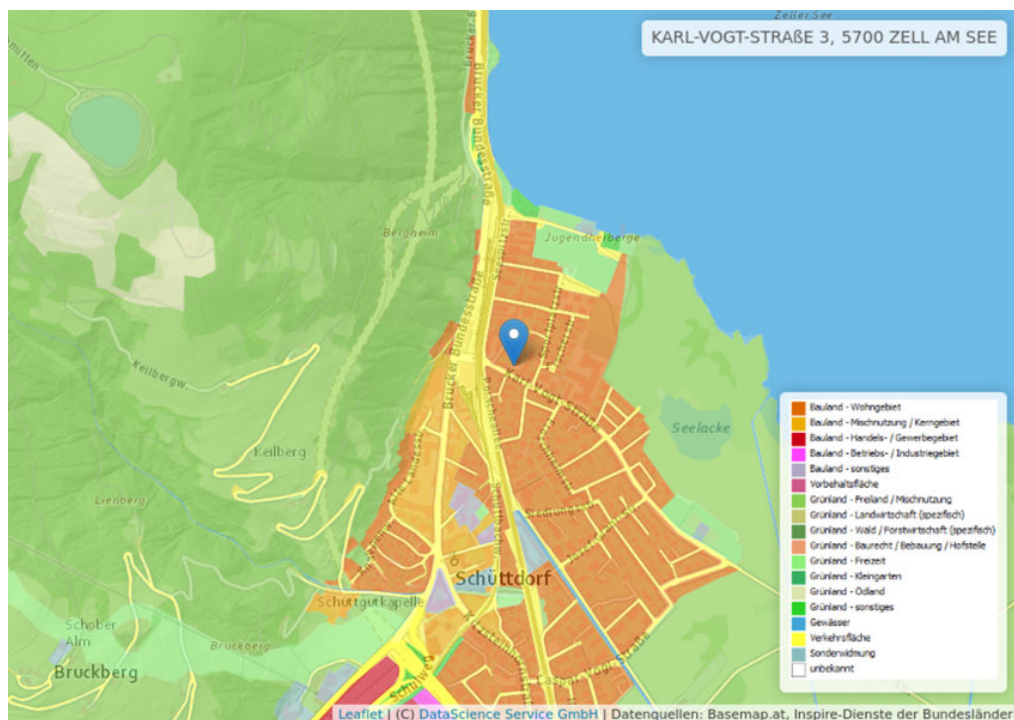


Lärmkarte 24h – gemittelt

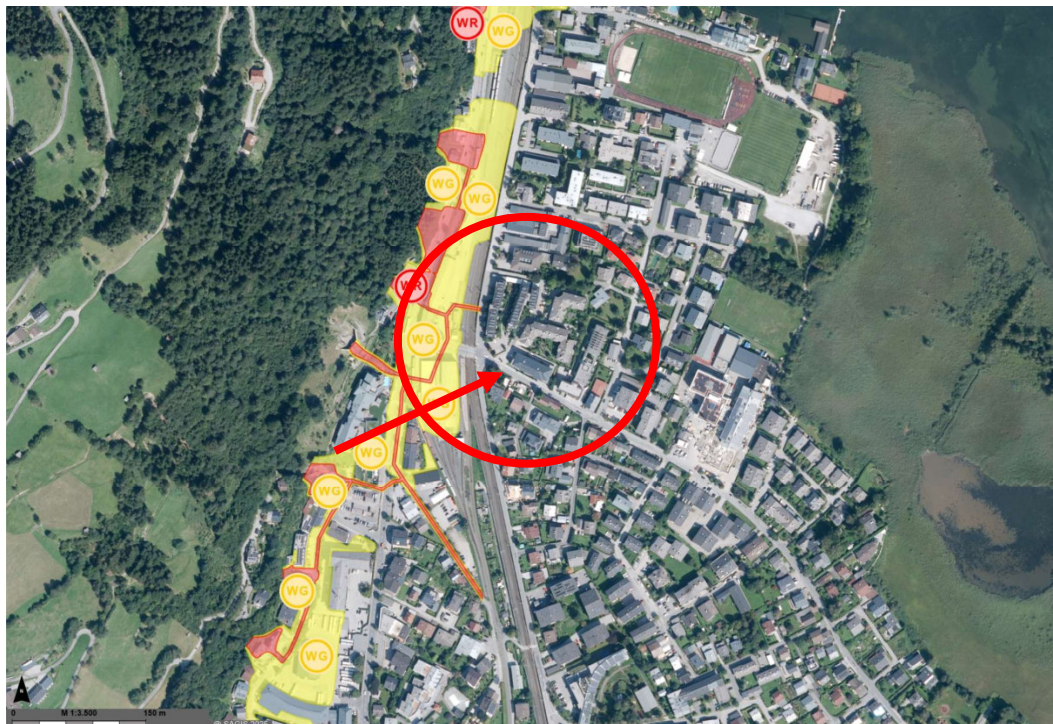
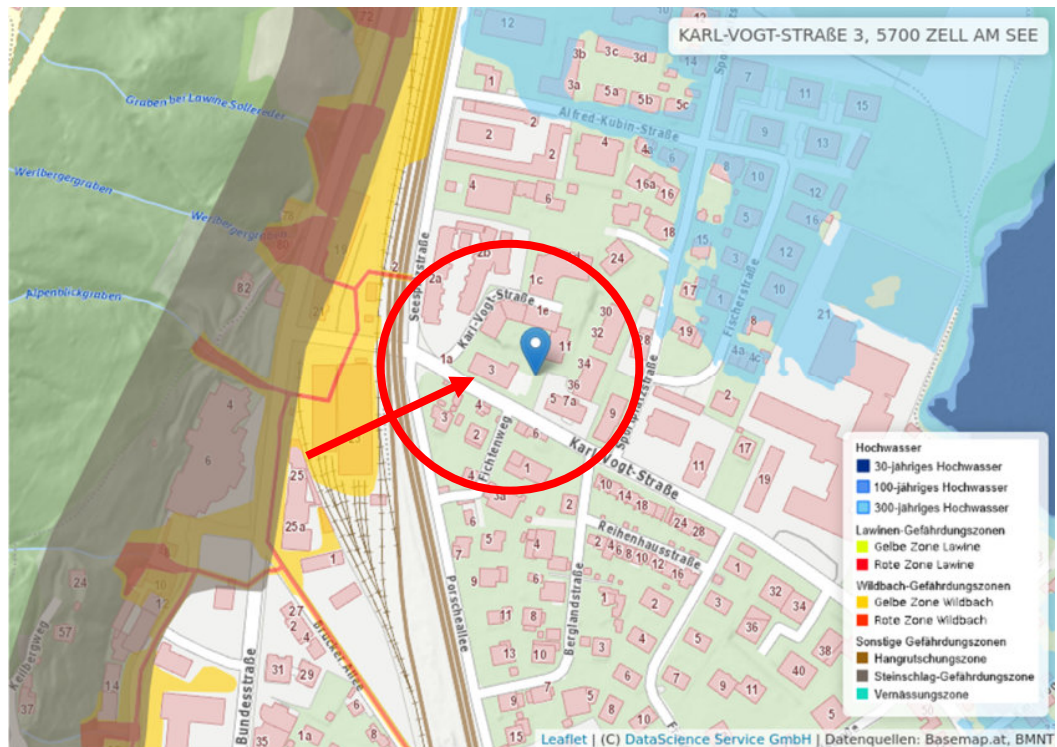


2.6. Widmung / Bbauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben:

Lt. Flächenwidmungsplan- EDV Abfrage v. 27.11.2025 ist das Grundstück der EZ 234, Gst. Nr. 215/2, als BARW „Bauland reines Wohngebiet“ gewidmet.



Lt. dem Gefahrenzonenplan Fließgewässer (SAGISonline) befinden sich Gst. Nr. 215/2 nicht in der Hochwasserrisikozonierung „Gelbe Zone Wildbach“ des Gefahrenzonenplanes für Fließgewässer.



Altlasten relevante Angaben:

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

2.7. Grundstücksform:

Das Grundstück Gst. Nr. 215/2 (Bauparzelle) ist annähernd rechteckig geschnitten u. überwiegend ebenflächig. Nördlich, süd- u. östlich grenzen bebaute Parzellen an die Liegenschaft an. Südlich grenzt die Erschließungsstraße an die Liegenschaft an (Straßenfrontlänge entspricht der südlichen Grundstückslänge (rd. 63 i. M. m.)). Die Zufahrt erfolgt von der südlich angrenzenden Karl-Vogt-Straße bzw. der westlich verlaufenden B 311 Pinzgauer Straße (Brucker Bundesstraße). Die südliche Grenze bildet die Zufahrtsstraße.

2.8. Anrainer:

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus, Ein- u. Mehrfamilienwohnhäusern, Verkehrsflächen (öffentliches Gut) u. im Norden aus Sport- und Freizeitanlagen bzw. im Osten aus landwirtschaftlich genutzten Objekten bzw. Gewässer u. Grünland.

2.9. Aufschließung:

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

2.10. Gebäudesituierung:

In der Natur handelt es sich bei der Liegenschaft um eine bebaute Parzelle. Auf der Gst. Nr. 215/2 im Gesamtausmaß von 1.497 m<sup>2</sup>, befindet sich ein mehrstöckiges Wohnhaus mit angeschlossener Garage. Das nicht unterkellerte Gebäude wurde 3-geschossig ausgeführt. Es gibt einen befestigten Bereich-Umfahrt um das Gebäude (PKW-Stellplätze bzw. Zufahrt zum PKW- Carport im EG) im südlichen Bereich der Parzelle. Um das Objekt befinden sich allgemeine Grün-/ u. Parkflächen, der Eingang zum bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt im EG W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1 samt Lager befindet sich an der Nordwestseite des Gebäudes.

2.11. Objektart:

3-gesch., Mehrfamilienwohnhaus- bzw. Wohnanlage Karl-Vogt-Straße 3 mit 15 parifizierten Wohnungen unterschiedlicher Größe.  
Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentum an Top W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1 samt Lager u. Stellplatz

für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16, im EG.

2.12. Objekttyp:

Das Objekt (EG, 1. – 2.OG – nicht ausgebautes DG) wurde als Neubau „Wohnanlage Karl-Vogt-Straße 3“ mit 15 Wohnungen auf der Parzelle 215/2“ gemäß baubehördlicher Bewilligung 16.05.2017 errichtet u. gem. Bescheid 2021 in Wohnungseigentum überführt. Die Grundrisskonfiguration kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt durch die jeweiligen im EG gelegene Haupteingänge u. den entsprechenden Stiegenhäusern aus (Personenaufzüge vorhanden).  
Räumlichkeiten im Erdgeschoss: Lager/Abstellräume,  
Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Kinderwagen-, Technik-, Müllraum, Nebenräume,  
Räumlichkeiten im Erdgeschoss bis 2.OG: Wohnungen,  
bewertungsgegenständliche Top W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1 samt Lager, Stellplatz für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16.

2.13. Bauweise:

Fundamente: Stahlbeton (Platte/Streifenfundamente), Konstruktion: Massivbau,  
Außenwände: Stahlbeton bzw. Mauerwerk / Mantelbetonbauweise,  
Geschoßdecken: Stahlbetondecken, Dach: Walmdach (Kaltdach), Konstruktion: Holzdachstuhl als Alpendach ausgeführt, Innenwände tragend: massiv ausgeführt (Mauerwerk / Mantelbetonbauweise) ansonsten bzw. in Trockenbauweise,  
Innentreppe: Massivtreppe mit (Stahlbetonlaufplatte), Fassade: Wärmedämmverbundsystem (weiß bzw. teilweise braun gefärbelt), Teilbereiche Holzschalung bzw. mit Fassadenplatten verkleidet), Geländer/Brüstung: Balkon Glasgeländer (VSG-Verglasung).

2.14. Ausstattung:

Deckenuntersicht: verputzte Decken bzw. gestrichen, Fenster: Fenster- u. Türelemente in Kunststoff Alukonstruktion, Innentüren: Holztüren furniert, tw. mit Glaseinsatz (Metallzargen), Außentüren: Alurahmenkonstruktion bzw. Kunststofftüren mit Glaseinsatz, Bodenbeläge: Fliesen (Bad / WC), Dielen / Holzboden (Vorraum, Zimmer, Wohnen), Sanitärausstattung: gute Sanitärausstattung, Nassräume u. Küche tw. ca. 1,50 m ü. FFB gefliest, Warmwasserversorgung: lokal (Warmwasser- Boiler), Heizung: Zentralheizung, Luftwärmepumpe kombiniert mit Sonnenkollektoren), Blitzschutz- u. Erdungsanlage für gesamtes Wohngebäude, insgesamt guter / zeitgemäßer techn. Ausstattungsstandard.

2.15. Außenanlagen:

Parkfläche vor dem Objekt bzw. an der Gebäude Ostseite (EG), 16 überdachte Stellplätze im gegenständlichen Objekt ostseitig mit einer überdachten Zufahrt, allgemeine Eingangsbereiche, allgemeine Außenflächen EG Haupteingänge befestigt, (Zugangstreppe), Müllboxen, allgemeine Fahrrad-Abstellplätze;

2.16. Bauzustand:

Der Bau u. Erhaltungszustand des Objektes kann insgesamt dem Alter entsprechend Bj. ca. 2017-18, als dem Alter entsprechend gut bewertet werden (augenscheinlich kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau erkennbar).

Zustandsbeurteilung u. Zustandsbewertung:

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

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

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

2.17. Beurteilung gesamt / Nachhaltigkeit des Objektes:

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

Die Verwertbar- bzw. Verkäuflichkeit wird im Hinblick auf Lage, Konzeption u. Größe als normal bis gut beurteilt., unweit vom Zentrum (Risiken, Image, Erreichbarkeit, Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten), Fahrradradkomfort (u.a. Erreichbarkeit, öffentliche u. private Abstellplätze) gegeben.

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

Zeitgemäße, eher zeitlose Architektur

### 3. Bewertung:

Lt. Auftrag ist der Verkehrswert/ Marktwert für das **Wohnungseigentum** an **Top W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1**, Karl-Vogt-Straße 3, auf Parzelle 215/2 im EG mit einer **Nutzfläche von 62,25 m<sup>2</sup>** u. **Stellplatz für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16**, zu erstellen.

#### 3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

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

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

Der Verkehrswert/ Marktwert ist:

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

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

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

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

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

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

3.2. Bewertungsmethode:

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

3.3. Sachwert der Immobilien:

3.3.1. Allgemeines:

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

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

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

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

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

Empfehlungen für Herstellungskosten 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nutzungsdauer verschiedener Gebäudetypen

(Ross–Brachmann–Holzner):

20 – 40 Jahre: Hotel, Gastronomie

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

60 – 80 Jahre: Einfamilienhäuser (normal)

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

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

#### 3.4. Bodenwert Allgemein/Ableitung:

Allgemeines:

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

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

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

Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren):

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

Lt. Immobilienpreisspiegel liegen die Preise für Baugrundstücke Zell am See normale bis sehr gute Wohnlage in einer Preisbandbreite von EUR 400.- bis 970.-/m<sup>2</sup>, (Preissteigerung von 2023 auf 2024 zw. + 5,0% normale Wohnlage bis +2,42% sehr gute Wohnlage).

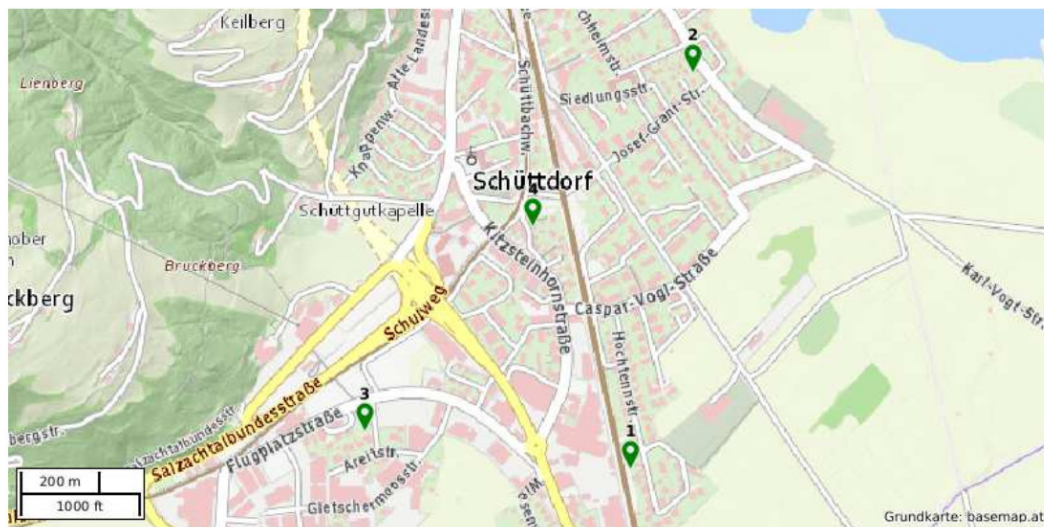
**Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m<sup>2</sup>)**

Wohnlage	St. Johann/Pongau			Tamsweg			Zell am See		
	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%	PS 23	PS 24	+/-%
mäßig	246,62	263,72	6,94	83,65	91,01	8,80	270,08	288,65	6,88
normal	302,14	332,13	9,93	117,80	121,16	2,86	381,19	400,24	5,00
gut	427,09	457,08	7,02	147,78	163,95	10,94	561,66	586,51	4,43
sehr gut	644,28	710,55	10,29	192,06	221,03	15,08	946,39	969,28	2,42

Vergleichspreise in räumlicher u. zeitlicher Nähe für als Baugrundstücke, mit ggst. Widmung, genutzte Parzellen:

## TRANSAKTIONS DATEN

### Kaufverträge



Nr.	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	Hochtennstraße 28b, 5700 Zell am See	25.01.2017	€ 350,00	€ 210.000,00
2	Karl-Vogt-Straße 62, 5700 Zell am See	03.07.2018	€ 620,94	€ 382.500,00
3	5700 Zell am See	10.09.2018	€ 630,00	€ 628.740,00
4	Schüttdorfweg 18, 5700 Zell am See	12.07.2021	€ 315,79	€ 30.000,00

Aufgrund der erhobenen ortsüblichen Durchschnittspreis für Bauland Wohngebiet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Stadtrandlage, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten, usw.) mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück übereinstimmen ergibt sich somit ein durchschnittlicher Ansatz für den Bodenwert von rd. € 600.-/m<sup>2</sup>.

Grundstücksinformationen		Preisübersicht	
Generalisierte Widmung	<b>Bauland - Wohngebiet</b>	Durchschnittspreise	
Offizielle Widmung	<b>Anzeigen</b>	Haus Kaufpreis	7.851 €/m <sup>2</sup>
Katastralgemeinden	57319	Wohnung Kaufpreis	5.627 €/m <sup>2</sup>
Einlagezahl	234	Wohnung (Miete monatl.)	12,76 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksnummer	215/2	Baugrundstück Kaufpreis	1.482 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.497 m <sup>2</sup>	Gewinn Bauland Bodenpreise	
GST-Liste für diese KG/EZ	215/2	Niedrigster:	500 €/m <sup>2</sup>
		Durchschnitt:	1.000 €/m <sup>2</sup>
		Höchster:	1.500 €/m <sup>2</sup>

Es wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den Bodenwert von rd. 600.- EUR/m<sup>2</sup> gewählt; Gst-Fläche 1.497 m<sup>2</sup>, LNR 2 Anteil: 158/2628 1.497 m<sup>2</sup> x 600.- €/m<sup>2</sup> Summe Bodenwert € 898.200.- / Anteile 2628 x 158 = 54.001 / 48,94 = rd. 870.- €/m<sup>2</sup> Grundwertanteil;

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

Da in räumlicher Nähe kaum unbebaute Grundstücke transsanktioniert werden u. daher wenige Bodenvergleichswerte vorliegen, wird der Bodenwertansatz über den Bodenwertanteil pro m<sup>2</sup> vermietbare Fläche hergeleitet. Bei einem Ansatzwert von ca. 600.- EUR/m<sup>2</sup> (bezogen auf die Wohnnutzfläche ohne Allgemein- u. Nebenflächen für die Wohnanlage, Stiegenhaus, Kellerlager) - ergäbe dies einen Bodenwertanteil von rd. 870.- EUR/m<sup>2</sup> bezogen auf die Wfl./ Nfl. Es wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den Bodenwert von rd. 870.- EUR/m<sup>2</sup> gewählt. Der Bodenwertanteil für PKW-Stellplätze in Österreich wird bei der Bewertung oft anteilig berechnet, indem sie zur Nutzfläche hinzugerechnet werden, aber reduziert (oft mit 35%), da sie keinen vollen Wohnwert haben

### 3.4.1. Bodenwert / Sachwert: Grundwertanteil

Anmerkung: die Nettonutzflächen wurden aus der Nutzwertfestsetzung inkl. Nutzflächenaufstellung für Top 1 Top W01 (EG) verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1 u. Stellplatz für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16 übernommen.

Wohnungseigentum an Top 1 EG Wohnung W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1, im Flächenausmaß v. 67,46 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse, Garten, Vorgarten, Lager 1

$$\text{o Wfl./ Nfl. } 67,46 \text{ m}^2 \text{ à } 870 \text{ EUR/m}^2 = 58.690 \text{ EUR}$$

PKW-Stellplätze F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16, im gesamt Flächenausmaß v. 12,50 m<sup>2</sup>

$$\text{o Nfl. rd. } 211 \text{ m}^2 \text{ à } 305 \text{ EUR/m}^2 = \underline{64.355 \text{ EUR}}$$

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

$$\text{Summe Bodenwert / Sachwert:} = 123.045 \text{ EUR}$$

3.5. Bauwert / Vergleichswert: (über Nettoflächen)

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

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

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

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

Objekt: MEA Anteile 158/2628 an Top 1 Wohnung W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1, im Erdgeschoss, im Flächenausmaß v. 67,46 m<sup>2</sup> zzgl. Terrasse, Garten, Vorgarten, Lager 1

- o Wohnungseigentum an Top 1 Wohnung W01 67,46 m<sup>2</sup> à Nnfl. inkl. Terrasse, Garten u. Abstellraum rd. 4.800.- brutto EUR/m<sup>2</sup> (netto 4.000.-) (Terrasse, etc. ist im Bauwert/ Vergleichswert enthalten)
- o Wfl./ Nfl. 67,46 m<sup>2</sup> à 4.800,00 EUR/m<sup>2</sup> = 323.808 EUR
- o 15 PKW-Stellplatz a' 12.000,00/Stk. = 180.000 EUR  
503.808 EUR
- o Abminderung durch Alter u. Abnutzung  
urspr. Baujahr ca. 2018, Alter 7 J.  
und einer Restlebensdauer von rd. 63 Jahren,  
lineare Alterswertminderung:  
  
- 10 % von 503.808 EUR = - 50.381 EUR  
453.427 EUR
- Bodenwert 123.045 EUR  
576.472 EUR

**Sachwert Objekt Top W01 (EG) verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1 u. Stellplatz für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16**

**gerundet: 580.000 EUR**

---

### 3.6. Ertragswert: Allgemein

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

#### Bewirtschaftungskosten:

##### o Verwaltungskosten:

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

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

##### o Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

##### o Mietausfallwagnis:

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

Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet.

Die Bandbreite des Mietausfallwagnisses in Prozent vom Rohertrag beträgt bei:

Mietwohnobjekten: 3,0 - 5,0 %

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

o Liegenschaftszinssatz:

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

**Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen**

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtet 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 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

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

**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).

HEFT 1/2023

SACHVERSTÄNDIGE 7

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 angesetzte durchschnittliche Liegenschaftszins von rd. 2,75 % (Wohnen 1,00 % u. Geschäftslokal 4,50) wurde auf Basis einer Gewichtung der gewählten Liegenschaftszinssätze je Nutzungskategorie und der Miteinbeziehung der entsprechenden Nettomietträge ermittelt.

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

3.6.1. Ertragswert: (über Nettonutzflächen)

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

Die Wertermittlung unterstellt eine konsensgemäße Herstellung und mögliche Nutzung des Objektes.

- Lt. übermittelter Unterlagen / Mietvertrag v. 2019 abgeschlossen zwischen der Ober Haus Bau GmbH (Vermieter) u. der Neuapostolischen Kirche in Österreich beträgt der Mietzins für das Geschäftslokal mit einer Gesamtnutzfläche von 62,50 m<sup>2</sup> u. Parkplatz im Freien 890.- € p.m. (brutto) = rd. 730.- €/ p.m. (netto, abzügl. Betriebskosten). Das entspricht einem Mietansatz von 11,74 €/m<sup>2</sup> bezogen auf die Nnfl.. Die Miete erscheint marktkonform u. wird in die Wertermittlung übernommen.
- bei Leerstand / Eigennutzung fiktiver, marktkonformer Mietansatz
- o MEA Objekt: MEA Anteil 158/2628 an Top W01 (EG) verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1, Karl-Vogt-Straße 3, im Erdgeschoss im Mietansatz ist der Garten / Vorgarten, 1 PKW-Stellplatz u. Kellerabteil inkludiert.

67,46 m<sup>2</sup> à netto 11,74 EUR/m<sup>2</sup> p.M. x 12 Mon. = 9.503 EUR

- o 14 PKW-Stellpl. im Freien à netto 45 EUR/Stk. p.M x 12 Mon. = 7.560 EUR

- o 1 PKW-Stellpl. überd. à netto 60 EUR/Stk. p.M. x 12 Mon. = 720 EUR  
Jahresrohertrag: 17.783 EUR

- o Abzug für Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten:  
10,09% von 17.783 EUR (= 26,61 EUR/m<sup>2</sup>) = - 1.795 EUR

- o Abzug Verzinsung des Bodenwertes:  
2,75 % von 63.265 EUR = - 1.748 EUR  
14.240 EUR

- o Kapitalisiert mit 2,75 % lt. Tabelle Barwertfaktor für die Kapitalisierung unter Beachtung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 63 Jahren:

14.240 EUR x Faktor 29,7808 = 424.076 EUR

- o Bodenwertanteil = 63.570 EUR  
487.647 EUR

**WE an Objekt Top W01 (EG) verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1 u. Stellplatz für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16**

**Summe Ertragswert gerundet: 490.000 EUR**

**Marktwert:** Ertragswert orientierte Objekte (Mietwohnungen, Anlageobjekte)

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

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

Parameter der Marktwertbildung:

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

Der Marktwert entspricht bei ca. 67,46 m<sup>2</sup> = 3.854.- EUR/m<sup>2</sup> Wnfl. / Nnfl., inkl. Nebenräume, was u. a. dem derzeitigen angegebenen Wert für gebrauchte Eigentumswohnungen mit (sehr) guter Wohnlage lt. Immobilienpreisspiegel 2025 Zell am See mit rd. € 3.523.-/m<sup>2</sup> bis 4.434.-/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnlage, durchschnittlicher bis sehr Wohnwert) seine Deckung findet.

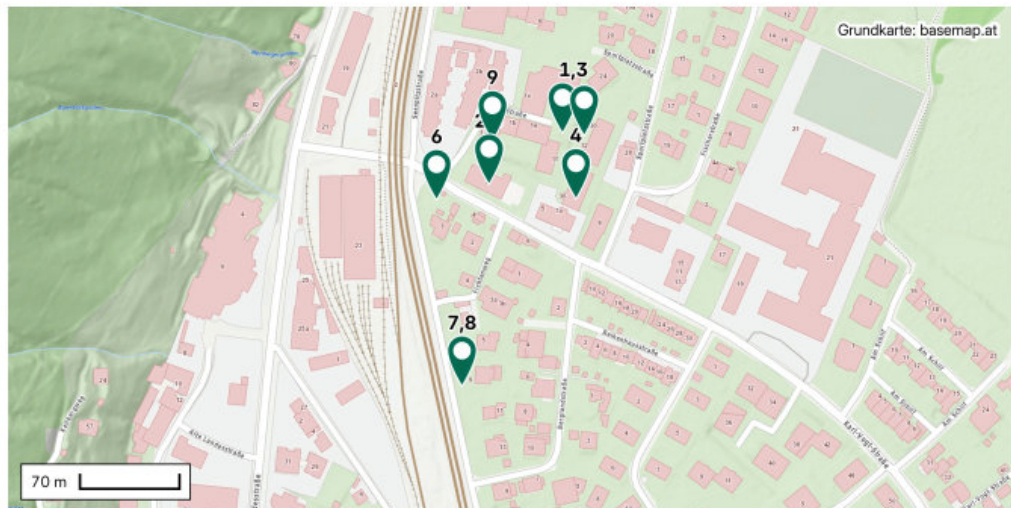
**Gebrauchte Eigentumswohnungen**

Zell am See									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m <sup>2</sup>			Ø Wohnwert - €/m <sup>2</sup>			sehr guter Wohnwert - €/m <sup>2</sup>		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	1 909,59	1 952,40	2,24	2 125,30	2 206,33	3,81	2 372,59	2 458,17	3,61
normal	2 195,28	2 200,00	0,21	2 656,04	2 756,90	3,80	2 923,77	2 929,02	0,18
gut	2 638,01	2 710,10	2,73	3 116,69	3 131,05	0,46	3 411,99	3 450,33	1,12
sehr gut	2 836,59	2 900,00	2,24	3 427,14	3 523,42	2,81	4 434,28	4 693,22	5,84



**TRANSAKTIONSDATEN**

Kaufverträge



Gebrauchte Eigentumswohnungen: Transaktionen in räumlicher u. zeitlicher Nähe zw. 2019 bis 2025, die Kaufpreise betragen zw. Rd. EUR 237.000.- bis max. rd. 590.000.-, arithmetisches Mittel 4.377.- EUR/m<sup>2</sup>.

## A-5700 Zell am See, Karl-Vogt-Straße 3 (S)

Nr	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	Karl-Vogt-Straße 1f, Top 17, 5700 Zell am See	27.03.2019	€ 2.626,61	€ 139.000,00
2	Karl-Vogt-Straße 3, Top 3, 5700 Zell am See	26.05.2020	€ 4.471,98	€ 325.560,00
3	Sportplatzstraße 30, Top C8, 5700 Zell am See	30.11.2020	-	€ 270.000,00
4	Sportplatzstraße 36, Top B7, 5700 Zell am See	26.08.2022	€ 5.962,00	€ 295.000,00
5	Karl-Vogt-Straße 3, Top 10, 5700 Zell am See	12.06.2023	€ 3.294,70	€ 237.383,31
6	Top 1, 5700 Zell am See	22.05.2024	€ 6.552,62	€ 590.850,00
7	Top 2, 5700 Zell am See	22.05.2024	€ 6.191,84	€ 512.127,00
8	Top 6, 5700 Zell am See	21.10.2024	€ 6.455,41	€ 432.835,00
9	Karl-Vogt-Straße 1e, Top 1, 5700 Zell am See	26.02.2025	€ 3.886,66	€ 310.000,00

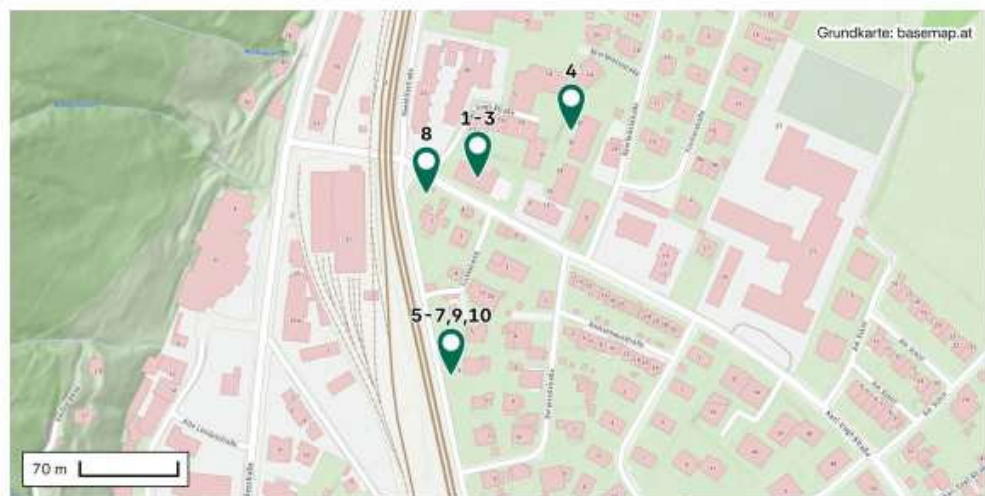
U.a. wurden im bewertungsrelevanten Objekt in der Karl-Vogt-Straße 3 zw. 2019 - 2024 gebrauchte Eigentumswohnungen von rd. 2.626.- bis 4.472.- EUR/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche transaktioniert.

Stellplatz für KFZ: Transaktionen in räumlicher u. zeitlicher Nähe zw. 2020 bis 2025, die Kaufpreise betragen zw. rd. EUR 6.000.- bis max. rd. 24.900.-, arithmetisches Mittel rd. 11.350.- EUR/Stk..

### TRANSAKTIONS DATEN



#### Kaufverträge



Nr	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	Karl-Vogt-Straße 3, Top 8, 5700 Zell am See	26.05.2020	-	€ 14.000,00
2	Karl-Vogt-Straße 3, Top 12, 5700 Zell am See	26.05.2020	-	€ 6.000,00
3	Karl-Vogt-Straße 3, Top 1, 5700 Zell am See	04.03.2020	-	€ 14.000,00
4	Sportplatzstraße 30, Stiege b, Top 9b, 5700 Zell am See	20.08.2021	€ 1.901,14	€ 25.000,00
5	Porscheallee, Top P1, 5700 Zell am See	06.05.2024	-	€ 17.344,80
6	Porscheallee, Top G8, 5700 Zell am See	06.05.2024	-	€ 21.817,20
7	Porscheallee, Top G3, 5700 Zell am See	06.05.2024	-	€ 27.163,20
8	Top 4, 5700 Zell am See	22.05.2024	-	€ 24.900,00
9	Top G2, 5700 Zell am See	22.05.2024	-	€ 24.900,00
10	Top G01, 5700 Zell am See	01.08.2025	-	€ 24.900,00

U.a. wurden im bewertungsrelevanten Objekt in der Karl-Vogt-Straße 3. 2020 Stellplätze für KFZ von rd. 6.000.- bis 14.000.- EUR/Stk. Stellplatz transaktioniert.

STATISTIKEN

Bezirk Zell am See: Kaufverträge



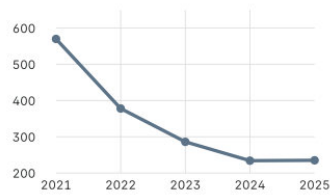
Zeitraum  
2021 - 2025

Transaktionen  
**1.703**  
2021 → 2025  
**-59 %** ↓

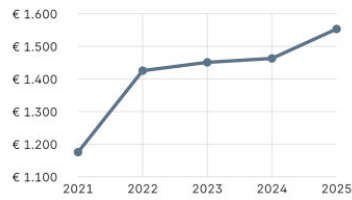
Ø Kaufpreis/m<sup>2</sup> 2025  
**€ 1.553,37**  
2021 → 2025  
**+32 %** ↑

Gesamtvolumen  
**€ 36.739.438,30**  
2021 → 2025  
**-47 %** ↓

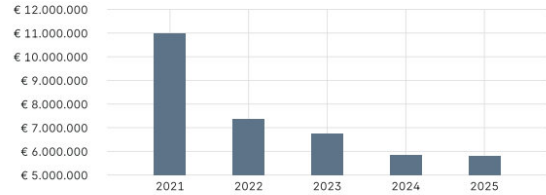
Transaktionsanzahl



Durchschnittlicher Quadratmeterpreis



Transaktionsvolumen



Die Statistiken berücksichtigen die Kategorien der ausgewählten Kaufverträge.

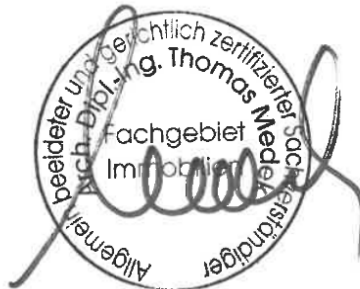
3.7. Verkehrswert: 04.12.2025, als Tag des Befundaufnahme

Wohnungseigentum an Wohnung Top W01 (EG) verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1 u. Stellplatz für KFZ im Freien F4, F6, F7, F1, F2, F3, F8, F9, F10, F14 u. F15 verbunden mit Garten G6 u. Zufahrt Z2, KFZ im Freien F16, F17, F18 u. Stellplatz für KFZ im Freien überdacht Ü16 beträgt

**490.000 EUR**



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



Der allgemein beedete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**Einzelmarktwerte der parifizierten Einheiten:**

Lfd. Nr.	Etage	Nutzungsart	Fläche (m <sup>2</sup> )		rohertrag (EUR)	Marktwert (EUR)
			Gewerbe	Wohnen		
1	EG	Top 1 - Kat. A		67,46	9.503	260.000
2	EG	Freistellplätze W		14	7.560	210.000
3	EG	Garagenstellplätze W		1	720	20.000
				67,46	17.783	490.000
						<b>490.000</b>

Marktwert in EUR/m <sup>2</sup>	Vergleichswerte in EUR/m <sup>2</sup>	Vergleichswert EUR
3.854	3.854	260.000
15.000	15.000	210.000
20.000	20.000	20.000
	Summe	490.000
	Marktanpassung	1,00
	vorläufiger MW (ges. Betrachtung)	487.647
	Marktwert (ges. Betrachtung)	490.000

Schlussbemerkung:

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

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

4. Anlagen:

4.1. Auszug aus Grundbuchsatzung vom 27.11.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57319 Zell am See EINLAGEZAHL 234  
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
215/2	G	GST-Fläche	* 1497	
		Bauf.(10)	809	
		Gärten(10)	688	Karl-Vogt-Straße 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

4 a 1121/1987 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 2011

6 c gelöscht

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

2 ANTEIL: 158/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)

ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Wohnung W01 verbunden mit Garten G1,  
Garten G4, Garten G5 und Vorgarten V1 samt Lager1

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

3 ANTEIL: 6/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)

ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F4

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

4 ANTEIL: 6/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)

ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F5

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

5 ANTEIL: 6/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)


ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F6

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

- 
- 6 ANTEIL: 6/2628  
Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)  
ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602  
a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F7  
c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025  
(23 S 35/25d LG Salzburg)
- 7 ANTEIL: 110/2628  
Christian Ronacher  
GEB: 1991-01-04 ADR: Caspar-Vogl-Straße 3/5, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 768/2018 Kaufvertrag 2017-11-14 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 768/2018 Wohnungseigentum an Wohnung W02 verbunden  
mit Garten G2 samt Lager2  
c 7172/2021 Veräußerungsverbot
- 8 ANTEIL: 6/2628  
Christian Ronacher  
GEB: 1991-01-04 ADR: Caspar-Vogl-Straße 3/5, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 768/2018 Kaufvertrag 2017-11-14 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 768/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü9  
c 7172/2021 Veräußerungsverbot
- 9 ANTEIL: 162/2628  
Josef Hirschbichler  
GEB: 1980-12-24 ADR: Walleggweg 477, Saalbach-Hinterglemm 5754  
a 5684/2021 IM RANG 3593/2020 Kaufvertrag 2020-05-26 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 3593/2020 Wohnungseigentum an Wohnung W03 verbunden  
mit Garten G3 samt Lager3
- 10 ANTEIL: 8/2628  
Josef Hirschbichler  
GEB: 1980-12-24 ADR: Walleggweg 477, Saalbach-Hinterglemm 5754  
a 5684/2021 IM RANG 3593/2020 Kaufvertrag 2020-05-26 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 3593/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü8
- 11 ANTEIL: 6/2628  
Josef Hirschbichler  
GEB: 1980-12-24 ADR: Walleggweg 477, Saalbach-Hinterglemm 5754  
a 5684/2021 IM RANG 3593/2020 Kaufvertrag 2020-05-26 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 3593/2020 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im  
Freien F12
- 12 ANTEIL: 174/2628  
Peter Stejskal  
GEB: 1971-04-03 ADR: Römerweg 1, Watzelsdorf 3110  
a 5684/2021 IM RANG 8536/2019 Kaufvertrag 2019-11-21 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8536/2019 Wohnungseigentum an Wohnung W04 samt Lager4
- 13 ANTEIL: 8/2628  
Peter Stejskal  
GEB: 1971-04-03 ADR: Römerweg 1, Watzelsdorf 3110  
a 5684/2021 IM RANG 8536/2019 Kaufvertrag 2019-11-21 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8536/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü11
- 14 ANTEIL: 68/2628  
Mag. Helmut Feurstein  
GEB: 1965-02-10 ADR: Alte Landesstraße 7, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-06-18 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Wohnung W05 samt Lager5  
c 5684/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 15 ANTEIL: 68/2628  
Mag. Elisabeth Feurstein  
GEB: 1963-04-07 ADR: Alte Landesstraße 7, Zell am See 5700

- =====
- a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-06-18 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Wohnung W05 samt Lager5  
c 5684/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 16 ANTEIL: 4/2628  
Mag. Helmut Feurstein  
GEB: 1965-02-10 ADR: Alte Landesstraße 7, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-06-18 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü12  
c 5684/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 17 ANTEIL: 4/2628  
Mag. Elisabeth Feurstein  
GEB: 1963-04-07 ADR: Alte Landesstraße 7, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-06-18 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü12  
c 5684/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 18 ANTEIL: 146/2628  
Viola Rinalda  
GEB: 1998-11-23 ADR: Lechnerdorfgasse 6, Kaprun 5710  
a 5684/2021 IM RANG 6507/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 6507/2019 Wohnungseigentum an Wohnung W06 samt Lager6
- 19 ANTEIL: 8/2628  
Viola Rinalda  
GEB: 1998-11-23 ADR: Lechnerdorfgasse 6, Kaprun 5710  
a 5684/2021 IM RANG 6507/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 6507/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü13
- 20 ANTEIL: 74/2628  
Nicole Echefu  
GEB: 1981-11-26 ADR: Neue Heimat 18, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 150/2019 Kaufvertrag 2018-12-17 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 150/2019 Wohnungseigentum an Wohnung W07 samt Lager7  
c 5684/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 7174/2021 Veräußerungsverbot
- 21 ANTEIL: 74/2628  
Chima Martins Echefu  
GEB: 1988-04-07 ADR: Neue Heimat 18, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 150/2019 Kaufvertrag 2018-12-17 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 150/2019 Wohnungseigentum an Wohnung W07 samt Lager7  
c 5684/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 7174/2021 Veräußerungsverbot
- 22 ANTEIL: 4/2628  
Nicole Echefu  
GEB: 1981-11-26 ADR: Neue Heimat 18, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 150/2019 Kaufvertrag 2018-12-17 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 150/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü14  
c 5684/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 7174/2021 Veräußerungsverbot
- 23 ANTEIL: 4/2628  
Chima Martins Echefu  
GEB: 1988-04-07 ADR: Neue Heimat 18, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 150/2019 Kaufvertrag 2018-12-17 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 150/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü14  
c 5684/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 7174/2021 Veräußerungsverbot
- 24 ANTEIL: 166/2628

- Dagmar Weissenbacher  
GEB: 1966-02-02 ADR: Golfstraße 19, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 6508/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 6508/2019 Wohnungseigentum an Wohnung W08 samt Lager8  
25 ANTEIL: 8/2628  
Dagmar Weissenbacher  
GEB: 1966-02-02 ADR: Golfstraße 19, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 6508/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 6508/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü15  
26 ANTEIL: 190/2628  
Stephan Buchmayr  
GEB: 1985-01-24 ADR: Alfred Kubin Straße 4/ Top 14, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-10-29 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Wohnung W09 samt Lager9  
c 7169/2021 Veräußerungsverbot  
27 ANTEIL: 8/2628  
Stephan Buchmayr  
GEB: 1985-01-24 ADR: Alfred Kubin Straße 4/ Top 14, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-10-29 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü10  
c 7169/2021 Veräußerungsverbot  
28 ANTEIL: 6/2628  
Stephan Buchmayr  
GEB: 1985-01-24 ADR: Alfred Kubin Straße 4/ Top 14, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-10-29 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im  
Freien F13  
c 7169/2021 Veräußerungsverbot  
33 ANTEIL: 142/2628  
Uros Medved  
GEB: 1974-02-07 ADR: Karl-Vogt Straße 32, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 3460/2019 Kaufvertrag 2019-03-11 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 3460/2019 Wohnungseigentum an Wohnung W11 samt  
Lager11  
34 ANTEIL: 8/2628  
Uros Medved  
GEB: 1974-02-07 ADR: Karl-Vogt Straße 32, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 3460/2019 Kaufvertrag 2019-03-11 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 3460/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü6  
39 ANTEIL: 172/2628  
Dr. med. univ. Mariella Bodrogi  
GEB: 1976-12-23 ADR: Hochtennstraße 18, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-10-12 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Wohnung W14 samt  
Lager14  
40 ANTEIL: 8/2628  
Dr. med. univ. Mariella Bodrogi  
GEB: 1976-12-23 ADR: Hochtennstraße 18, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-10-12 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü3  
41 ANTEIL: 4/2628  
Dr. med. univ. Mariella Bodrogi  
GEB: 1976-12-23 ADR: Hochtennstraße 18, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Kaufvertrag 2018-10-12 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 IM RANG 8834/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im

Freien F11

42 ANTEIL: 196/2628

Daniela Hofer-Gautschi

GEB: 1982-09-14 ADR: Karl-Vogt-Straße 48, Zell am See 5700

a 5684/2021 IM RANG 768/2018 Kaufvertrag 2018-12-28 Eigentumsrecht

b 5684/2021 IM RANG 768/2018 Wohnungseigentum an Wohnung W15 samt Lager15

43 ANTEIL: 8/2628

Daniela Hofer-Gautschi

GEB: 1982-09-14 ADR: Karl-Vogt-Straße 48, Zell am See 5700

a 5684/2021 IM RANG 768/2018 Kaufvertrag 2018-12-28 Eigentumsrecht

b 5684/2021 IM RANG 768/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü2

44 ANTEIL: 6/2628

Daniela Hofer-Gautschi

GEB: 1982-09-14 ADR: Karl-Vogt-Straße 48, Zell am See 5700

a 5684/2021 Kaufvertrag 2020-03-04 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ überdacht Ü1

45 ANTEIL: 6/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)

ADR: Hubdörfel 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F1

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

46 ANTEIL: 6/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)

ADR: Hubdörfel 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F2

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

47 ANTEIL: 6/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)

ADR: Hubdörfel 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F3

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

48 ANTEIL: 6/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)

ADR: Hubdörfel 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F8

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

49 ANTEIL: 6/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)

ADR: Hubdörfel 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F9

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

50 ANTEIL: 4/2628

Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)

ADR: Hubdörfel 56, Wagrain 5602

a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht

b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F10

c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025

(23 S 35/25d LG Salzburg)

→ 51 ANTEIL: 18/2628  
Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)  
ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602  
a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F14 und F15  
verbunden mit Garten G6 und Zufahrt Z2  
c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025  
(23 S 35/25d LG Salzburg)

→ 52 ANTEIL: 6/2628  
Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)  
ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602  
a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F16  
c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025  
(23 S 35/25d LG Salzburg)

→ 53 ANTEIL: 6/2628  
Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)  
ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602  
a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F17  
c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025  
(23 S 35/25d LG Salzburg)

→ 54 ANTEIL: 6/2628  
Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)  
ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602  
a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ im Freien F18  
c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025  
(23 S 35/25d LG Salzburg)

→ 55 ANTEIL: 8/2628  
Ober Haus Bau GmbH (FN 411670y)  
ADR: Hubdörfl 56, Wagrain 5602  
a 2285/2015 IM RANG 2054/2015 Kaufvertrag 2015-05-21 Eigentumsrecht  
b 5684/2021 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ überdacht Ü16  
c 7386/2025 Eröffnung des Konkurses am 07.11.2025  
(23 S 35/25d LG Salzburg)

56 ANTEIL: 154/2628  
Christine Segl  
GEB: 1977-12-27 ADR: Alte Landstraße 6, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 3460/2019 Wohnungseigentum an Wohnung W12 samt  
Lager12  
b 7370/2021 Schenkungsvertrag 2020-07-14, Nachtrag zum Schenkungsvertrag  
2021-08-19 Eigentumsrecht

57 ANTEIL: 8/2628  
Christine Segl  
GEB: 1977-12-27 ADR: Alte Landstraße 6, Zell am See 5700  
a 5684/2021 IM RANG 3460/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ  
überdacht Ü5  
b 7370/2021 Schenkungsvertrag 2020-07-14, Nachtrag zum Schenkungsvertrag  
2021-08-19 Eigentumsrecht

58 ANTEIL: 156/2628  
Siegfried Josef Hauser  
GEB: 1982-02-12 ADR: Kehlbach 74, Saalfelden am Steinernen Meer 5760  
a 5684/2021 IM RANG 5876/2019 Wohnungseigentum an Wohnung W13 samt  
Lager13  
b 7762/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-08-02 Eigentumsrecht

59 ANTEIL: 8/2628  
Siegfried Josef Hauser  
GEB: 1982-02-12 ADR: Kehlbach 74, Saalfelden am Steinernen Meer 5760

=====

- a 5684/2021 IM RANG 5876/2019 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ überdacht Ü4
- b 7762/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-08-02 Eigentumsrecht
- 60 ANTEIL: 92/2628
- Petra Werth
- GEB: 1980-01-17 ADR: Hochkogelstraße 23, Niedernsill 5722
- a 5684/2021 IM RANG 3283/2018 Wohnungseigentum an Wohnung W10 samt Lager10
- b 4428/2023 IM RANG 3818/2023 Erklärung 2023-07-12 Eigentumsrecht
- c 4428/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 61 ANTEIL: 92/2628
- Mag. Gabriele Vierziger
- GEB: 1980-11-20 ADR: Hochkogelstraße 23, Niedernsill 5722
- a 5684/2021 IM RANG 3283/2018 Wohnungseigentum an Wohnung W10 samt Lager10
- b 4428/2023 IM RANG 3818/2023 Erklärung 2023-07-12 Eigentumsrecht
- c 4428/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 62 ANTEIL: 4/2628
- Petra Werth
- GEB: 1980-01-17 ADR: Hochkogelstraße 23, Niedernsill 5722
- a 5684/2021 IM RANG 3283/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ überdacht Ü7
- b 4428/2023 IM RANG 3818/2023 Erklärung 2023-07-12 Eigentumsrecht
- c 4428/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 63 ANTEIL: 4/2628
- Mag. Gabriele Vierziger
- GEB: 1980-11-20 ADR: Hochkogelstraße 23, Niedernsill 5722
- a 5684/2021 IM RANG 3283/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz für KFZ überdacht Ü7
- b 4428/2023 IM RANG 3818/2023 Erklärung 2023-07-12 Eigentumsrecht
- c 4428/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 11 auf Anteil B-LNR 2 bis 6 45 bis 55
- b 2164/2016 IM RANG 2290/2015 Pfandbestellungsurkunde  
2015-05-21  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--  
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft  
(FN 34761w)
- 12 auf Anteil B-LNR 2 bis 6 45 bis 55
- b 2164/2016 IM RANG 2291/2015 Pfandbestellungsurkunde  
2015-05-21  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft  
(FN 34761w)
- 28 auf Anteil B-LNR 26 27 28
- a 7166/2021 Pfandurkunde 2020-07-28  
PFANDRECHT EUR 202.125,--  
8,75 % Z, 4,9 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 60.637,50  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
- 29 auf Anteil B-LNR 26 27 28
- a 7167/2021 Förderungszusicherung 2020-07-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 22.300,--  
für Land Salzburg
- 30 auf Anteil B-LNR 26 27 28
- a 7168/2021 Pfandurkunde 2020-07-28  
PFANDRECHT EUR 67.175,--  
8,75 % Z, 4,9 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 20.152,50  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
- 31 auf Anteil B-LNR 26 27 28

- =====
- a 7169/2021  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 19 S.WFG 2015 für Land Salzburg
  - 32 auf Anteil B-LNR 7 8
  - a 7170/2021 Pfandurkunde 2020-07-09  
PFANDRECHT EUR 175.300,--  
8,75 % Z, 4,9 % VZ, 5 % ZZ, NGS EUR 52.590,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
  - 33 auf Anteil B-LNR 7 8
  - a 7171/2021 Förderungszusicherung 2020-07-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.700,--  
für Land Salzburg
  - 34 auf Anteil B-LNR 7 8
  - a 7172/2021  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 19 S.WFG 2015 für Land Salzburg
  - 35 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 7173/2021 Förderungszusicherung 2020-06-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 49.600,--  
für Land Salzburg
  - 36 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 7174/2021  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 19 S.WFG 2015 für Land Salzburg
  - 37 auf Anteil B-LNR 20 bis 23
  - a 7175/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-04-29  
PFANDRECHT EUR 285.000,--  
18 % Z, 20 % VZ, 20 % ZZ, NGS EUR 57.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
  - 38 auf Anteil B-LNR 56 57
  - a 7176/2021 Pfandurkunde 2019-04-19  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--  
für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)
  - b gelöscht
  - 40 auf Anteil B-LNR 39 40 41
  - a 7179/2021 Pfandurkunde 2018-11-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
  - b gelöscht
  - 41 auf Anteil B-LNR 33 34
  - a 7180/2021 Pfandurkunde 2019-03-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--  
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft  
(FN 34761w)
  - b gelöscht
  - 42 auf Anteil B-LNR 58 59
  - a 7182/2021 Pfandurkunde 2019-07-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 321.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
  - c 7182/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 234 KG 57319 Zell am See C-LNR 42  
EZ 670 KG 57319 Zell am See C-LNR 11
  - 43 auf Anteil B-LNR 9 10 11
  - a 7183/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-02-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 237.500,--  
für Oberbank AG (FN 79063w)
  - b gelöscht
  - 44 auf Anteil B-LNR 56 57
  - a 7370/2021  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem IX. Schenkungsvertrag 2020-07-14  
für Magdalena Segl geb 1947-09-04
  - 45 auf Anteil B-LNR 60 bis 63

=====

- a 7426/2021 Pfandurkunde 2018-05-07, Pfandurkunde 2021-09-23  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 149.500,--  
 für start:bausparkasse AG (FN 441019h)
- 46 auf Anteil B-LNR 14 bis 17
- a 6999/2022 Pfandbestellungsvertrag 2022-09-30  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.400,--  
 für bank99 AG (FN 76198g)
- 47 auf Anteil B-LNR 58
- a 7762/2022  
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT für Herbert Anton Mitterer  
 geb 1942-10-19
- 48 auf Anteil B-LNR 59
- a 7762/2022  
 DIENSTBARKEIT des Gebrauches für Herbert Anton Mitterer  
 geb 1942-10-19
- 49 auf Anteil B-LNR 60 bis 63
- a 4428/2023  
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
 gem. Pkt 6. Kaufvertrag 2023-06-12 für  
 Jan Vogd geb 1951-09-11  
 Johanna Graf-Vogd geb 1951-06-29


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

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

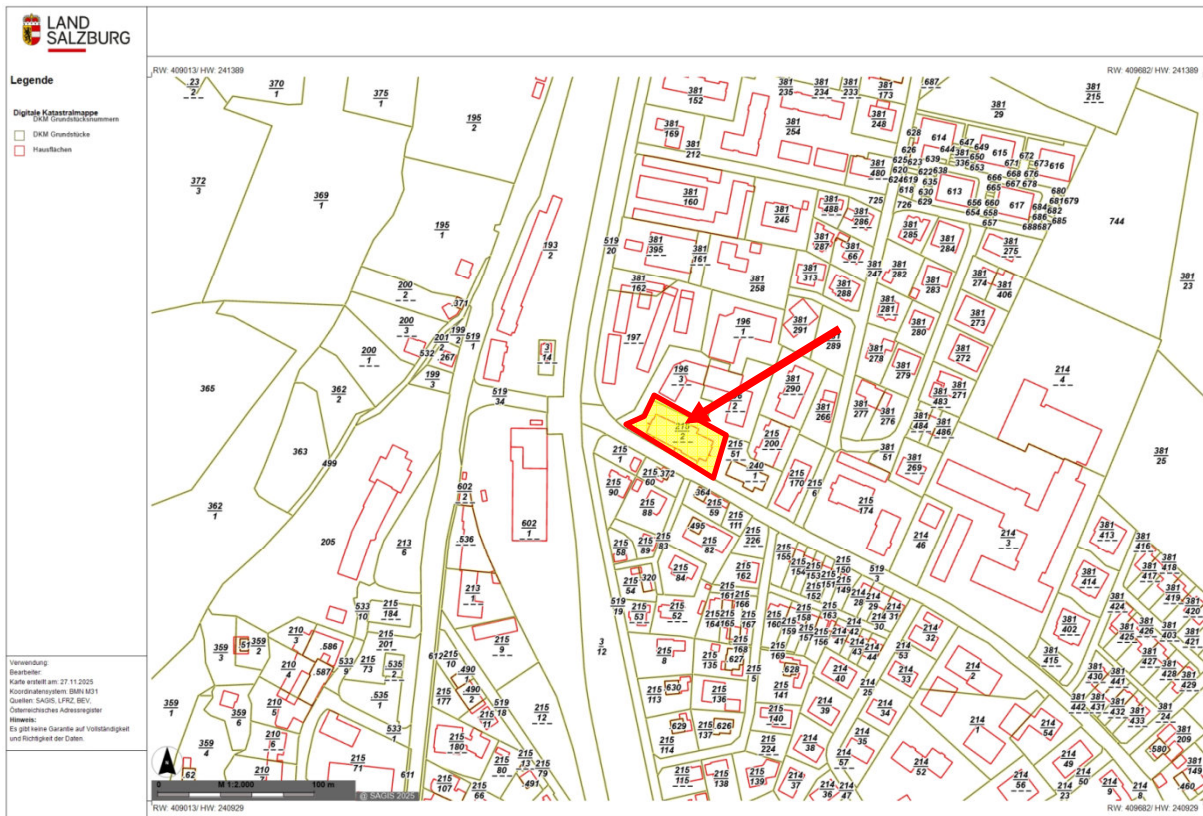
Grundbuch

27.11.2025 08:16:14

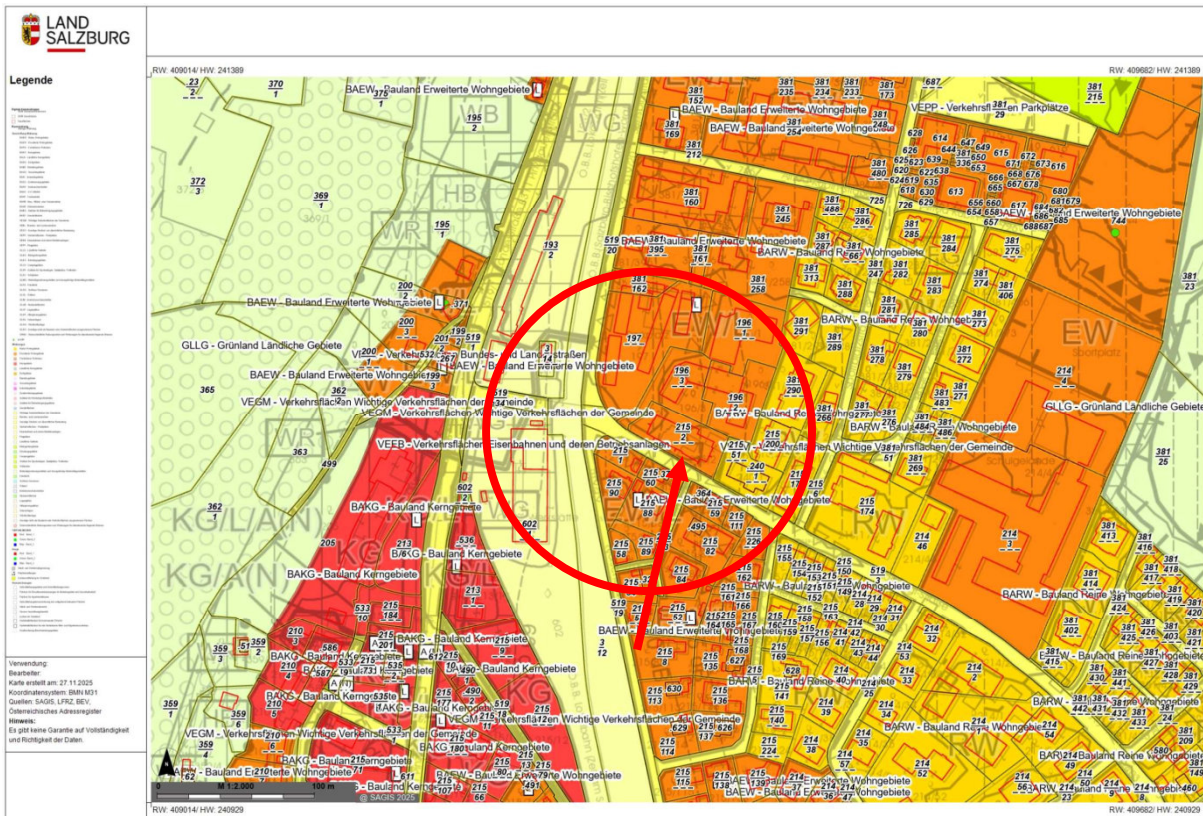
Seite 9 von 9

	<b>Datum/Zeit</b>	2025-11-27T08:16:14+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>

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



4.3. Flächenwidmungsplan vom 27.11.2025, ohne Maßstab



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



Luftaufnahme von Nordwesten mit Wohnung Top W01 (EG)



Luftaufnahme von Nordwesten mit Wohnung Top W01 verbunden mit Garten G1, Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1



Luftaufnahme von Nordosten mit PKW-Parplätzen im Freien



Luftaufnahme von Südosten mit mit PKW-Parplätzen im Freien



Luftaufnahme von Südwesten mit PKW-Parkplätzen im Freien



PKW-Parkplätzen im Freien



Ansicht von Nordosten mit  
PKW-Parkplätzen im Freien



PKW-Parkplätzen im Freien



PKW-Parkplätzen im Freien



Ansicht von Nordwesten mit Eingang  
Wohnung Top W01



W01 (EG) verbunden mit Garten G1,  
Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1



W01 (EG) mit Garten u. Vorgarten



Eingang Top W01



Wohnung Top W01, Garderobe



Mehrzweckraum



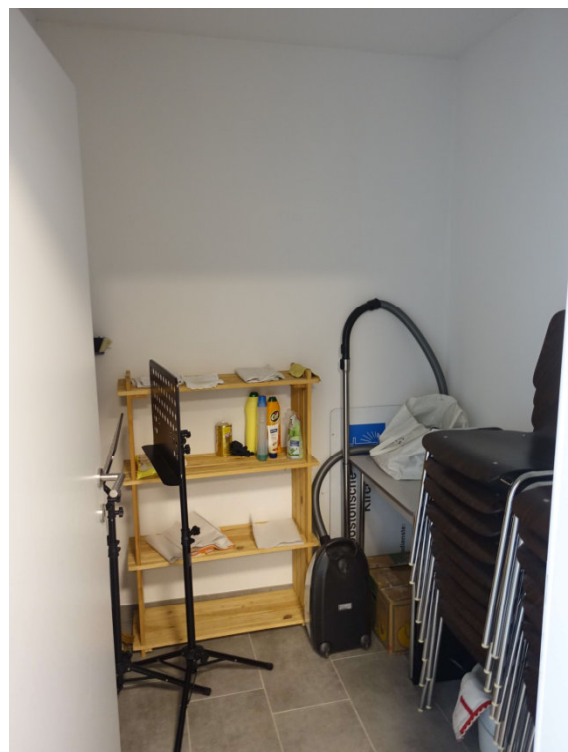
Mehrzweckraum



Eingang Top W01



Wohnung Top W01, WC



Abstellraum



Küche



Küche



Wohnung Top W01, E-Subverteiler



Garten G4, Garten G5 u. Vorgarten V1

=====

4.5. Auszug aus der Nutzwertermittlung Wohnung EG ZN3 u. Wohnung EG ZS2 u. Tiefgaragenstellplatz TG 10 u. TG 15:

GUTACHTEN  
EZ 234, Grundbuch 57319 Zell am See

**GUTACHTEN**

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

Liegenschaft     **5700 Zell am See**  
                      **Karl- Vogt- Straße 3**

Grundbuch       **57319 Zell am See**  
EZ                 **234**  
Grundst. Nr.     **215/2**  
Bezirksgericht   **Zell am See**

Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

AUSFERTIGUNG 1

Saalfelden, am 08.05.2020

**Nutzflächenaufstellung - Nutzwertgutachten WEG 2002**  
**Wohnhaus mit 15 Wohneinheiten, 57319 Zell am See, GP 215/2**

DI Markus Dölzlmüller, Rain 13, 5760 Saalfelden

EZ 234  
 GP 215/2 1.497m<sup>2</sup> lt.GDB  
 KG 57319 Zell am See  
 Adresse 5700 Zell am See, Karl-Vogt-Straße 3

Summe Wohnnutzfläche, ohne Terrassen, Balkone und Zubehör 1085,49 m<sup>2</sup>

Bezeichnung	Nr	m <sup>2</sup> 2 Kommastellen	Summe m <sup>2</sup>	Gesamt- fläche	Faktor	Fläche mal Faktor	NW gerundet	NW doppelt	Begründung
-------------	----	----------------------------------	-------------------------	-------------------	--------	-------------------------	----------------	---------------	------------

**Erdgeschoss Wohnung W01(Top1) EG**

Summe			67,46 m <sup>2</sup>	67,46	0,975	65,77	66	132	-7,5% für Lage im Erdgeschoß +5,0% für zugeordneten Garten
Vorraum	1	8,94							
WC	2	2,64							
Abstellraum	3	3,56							
Lager	4	5,21							
Mehrzweckraum	5	35,95							
Küche	6	11,16							
Terrasse T1	7	13,50	13,50	0,195	2,63	3	6	weiterh. Umst. Terrasse EG (>20% d. WF): 0,20*0,975	
Garten G1	8	44,16	44,16	0,10	4,42	4	8	Garten eben lt. RNWL 0,10	
Garten G4	8a	11,73	11,73	0,10	1,17	1	2	Garten eben lt. RNWL 0,10	
Garten G5	8b	6,17	6,17	0,10	0,62	1	2	Garten eben lt. RNWL 0,10	
Vorgarten V1	9	29,48	29,48	0,10	2,95	3	6	Garten eben lt. RNWL 0,10	
Zubehör:									
Lager1	9a	3,46	3,46	0,25	0,87	1	2	Kellerraum o. Fenster lt. RNWL 0,25 verringerte Nutzbarh.u. Trep.	
<b>Summe NW</b>							<b>79</b>	<b>158</b>	

Lage	Nr	m <sup>2</sup> 2 Kommastellen	zu Wohnung	Gesamt- fläche	Faktor	Fläche mal Faktor	NW gerundet	NW doppelt	Begründung
------	----	----------------------------------	---------------	-------------------	--------	-------------------------	----------------	---------------	------------

EG Stellpl. i. Freien F1	135	13,57		13,57	0,20	2,71	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F2	136	16,02		16,02	0,20	3,20	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F3	137	16,02		16,02	0,20	3,20	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F4	138	14,58		14,58	0,20	2,92	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F5	139	14,82		14,82	0,20	2,96	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F6	140	14,82		14,82	0,20	2,96	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F7	141	14,82		14,82	0,20	2,96	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F8	142	14,82		14,82	0,20	2,96	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F9	143	14,76		14,76	0,20	2,95	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F10	144	11,55		11,55	0,20	2,31	2	4	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F11	145	11,50		11,50	0,20	2,30	2	4	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F12	146	12,54		12,54	0,20	2,51	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F13	147	12,50		12,50	0,20	2,50	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. F. F14+F15	148	25,00		25,00	0,20	5,00	5	10	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Zufah. Z2zuF14+F15	148a	6,00		6,00	0,10	0,60	1	2	Abschlag Vorplatz 50% von Abstpl. im Freien (hintereinander)
EG Gart. G6zuF14+F15	148b	28,89		28,89	0,10	2,89	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
<b>Summe NW F14+F15</b>							<b>9</b>	<b>18</b>	
EG Stellpl. i. Freien F16	148c	13,80		13,80	0,20	2,76	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F17	148d	14,88		14,88	0,20	2,98	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20
EG Stellpl. i. Freien F18	148e	13,80		13,80	0,20	2,76	3	6	PKW Abstellplatz im Freien lt. RNWL 0,20

EG überd. Stellplatz Ü1	149	11,55	11,55	0,30	3,47	3	6	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü2	150	12,55	12,55	0,30	3,77	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü3	151	12,55	12,55	0,30	3,77	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü4	152	12,55	12,55	0,30	3,77	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü5	153	12,55	12,55	0,30	3,77	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü6	154	12,55	12,55	0,30	3,77	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü7	155	12,55	12,55	0,30	3,77	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü8	156	12,55	12,55	0,30	3,77	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü9	157	11,50	11,50	0,30	3,45	3	6	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü10	158	12,50	12,50	0,30	3,75	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü11	159	12,50	12,50	0,30	3,75	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü12	160	12,50	12,50	0,30	3,75	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü13	161	12,50	12,50	0,30	3,75	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü14	162	12,50	12,50	0,30	3,75	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü15	163	12,50	12,50	0,30	3,75	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30
EG überd. Stellplatz Ü16	164	12,50	12,50	0,30	3,75	4	8	PKW Abstellplatz-überdacht lt. RNWL 0,30

Summe NW Stellplätze

117 234

Summe NW gesamt

2628

**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  
 werterhöhender Umstand

**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  
 werterhöhender Umstand

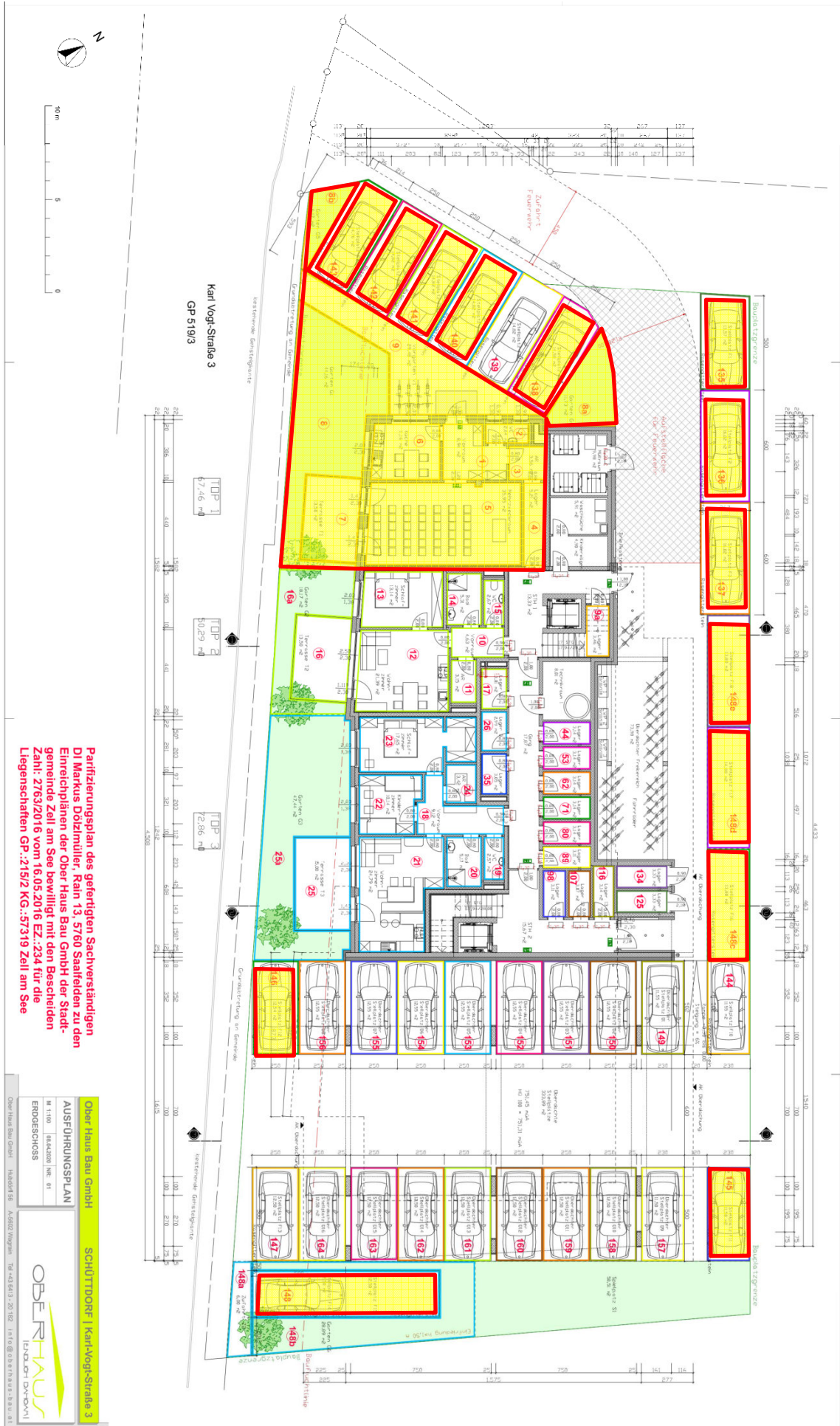
**Wohnung mit RNW 1**

W05(Top5) Wohnung im 1. OG. Haus mit Lift,  
 annähernd südseitig ausgerichtet  
 zeitgemäße Planung und Ausstattung

Saalfelden, am 08.05.2020



# A-5700 Zell am See, Karl-Vogt-Straße 3 (S)



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