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 I Tel.: +43-(0) 6412 – 7902
e-mail: thomas.medek@sbg.at

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums

an Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16 Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v) Hundsdorfstraße 12, A-5661 Rauris (S)

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

==========

Inhaltsverzeichnis/ Übersicht

Deckblatt
Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
1.1. Auftrag
1.2. Zweck
1.3. Allgemeine Daten
1.3.1. Bewertungsstichtag
1.3.2. Grundlagen der Bewertung
1.4. Sonstige Anmerkungen

2. Befund
2.2. Liegenschaftsbeschreibung
2.2.1. Makrolage
2.2.2. Mikrolage
2.3. Grundbuchsstand
2.4. Lage - Points of Interest
2.5. Verkehrslage
2.6. Flächenwidmung / Bebauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben
2.7. Grundstücksform
2.8. Anrainer
2.9. Aufschließung
2.10. Gebäudesituierung
2.11. Objektart
2.12. Objekttyp
2.13. Bauweise
2.14. Ausstattung
2.15. Außenanlagen
2.16. Bauzustand
2.17. Beurteilung gesamt

3. Bewertung
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen
3.2. Bewertungsmethoden
3.3. Sachwert der Immobilie
3.3.1. Allgemeines
3.4. Bodenwert Allgemein/ Ableitung
3.4.1 Bodenwert
3.5. Bauwert/ Vergleichswert
3.6. Ertragswert Allgemein
3.6.1. Ertragswert
3.7. Verkehrswert zum Stichtag

4. Anlagen
4.1. Grundbuchsauszug aus dem Hauptbuch Republik Österreich vom 27.11.2025
4.2. Auszug aus der GisOnline-Karte (digitalen Katastralmappe) vom 27.11.2025
4.3. Flächenwidmungsplan GisOnline-Karte vom 27.11.2025
4.4. Fotodokumentation inkl. Luftaufnahmen vom 04.12.2025
4.5. Auszug aus dem Nutzwertgutachten / Nutzwertermittlung v. 13.09.2022

==========

1. Allgemeines

1.1. Auftrag vom 02.12.2025 durch den Masseverwalter Hr. Dr. Christian Schubeck (Schubeck & Schubeck, Rechtsanwälte Salzburg) per email Dr. Christian Schubeck im Konkursverfahren Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v) bzgl. der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Hundsdorfstraße 12, A-5661 Rauris, Eigentümer (LNR 3-25, 27-37, 47,57, 59 – 75) Anteile Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v).

1.2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16, Hundsdorfstraße 12, A-5661 Rauris, der Liegenschaft EZ 30594, innenliegend Katastralgemeinde 57214 Unterland, EZ 330, Gst. Nr. 535, Bezirksgericht Zell am See.

1.3. Allgemeine Daten:

1.3.1. Bewertungsstichtag: 04.12.2025, als Tag des Befundaufnahme

1.3.2. Grundlagen der Bewertung:

- 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).
- Auszug aus der Nutzwertermittlung für Wohnungseigentum, Hundsdorfstraße 12, A-5661 Rauris, errichtet auf der EZ 330, Gst. Nr. 535, KG 57214 Unterland an Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16, Hundsdorfstraße 12, A-5661 Rauris.
- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Zell am See vom 27.11.2025.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe vom 27.11.2025.
- Vergleichspreiserhebungen f. Baugrundstücke, Abfragen über Immo United mit Vergleichswerten / Kaufverträge und durch sonstg. Erhebung von Vergleichspreisen.
- Auszug aus Immobilien-Preisspiegel 2025, Preise Baugrundstücke, gebrauchte Eigentumswohnungen Bezirk Pongau.
- Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017.
- Ross- Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“ 28. Auflage 1997, Hannover.
- LBG-Gesetz, 2., neu bearb. u. erw. Auflage Wien 2005.
- ÖNORM B 1801-01 und B 1802 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.

- Diverse Publikationen des Sachverständigenverbandes, diverse österreichische, deutsche und schweizerische Fachliteratur.

1.4. Sonstige Anmerkungen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

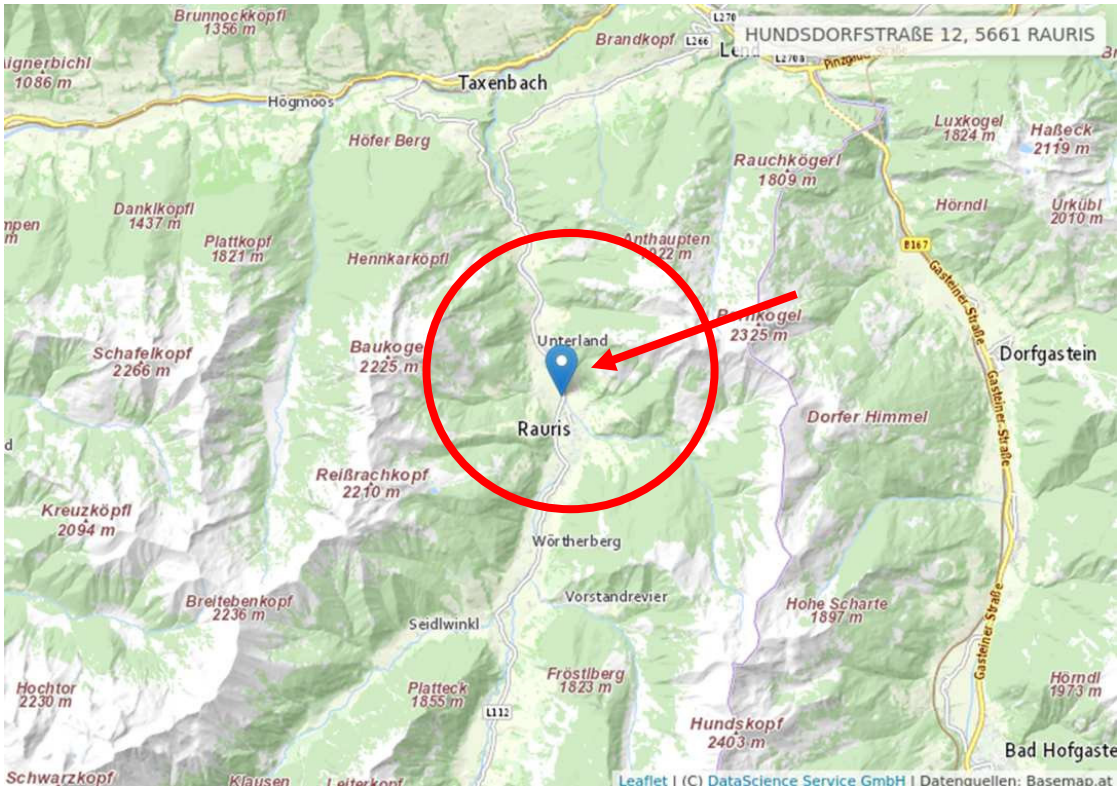
Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Marktwert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist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

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

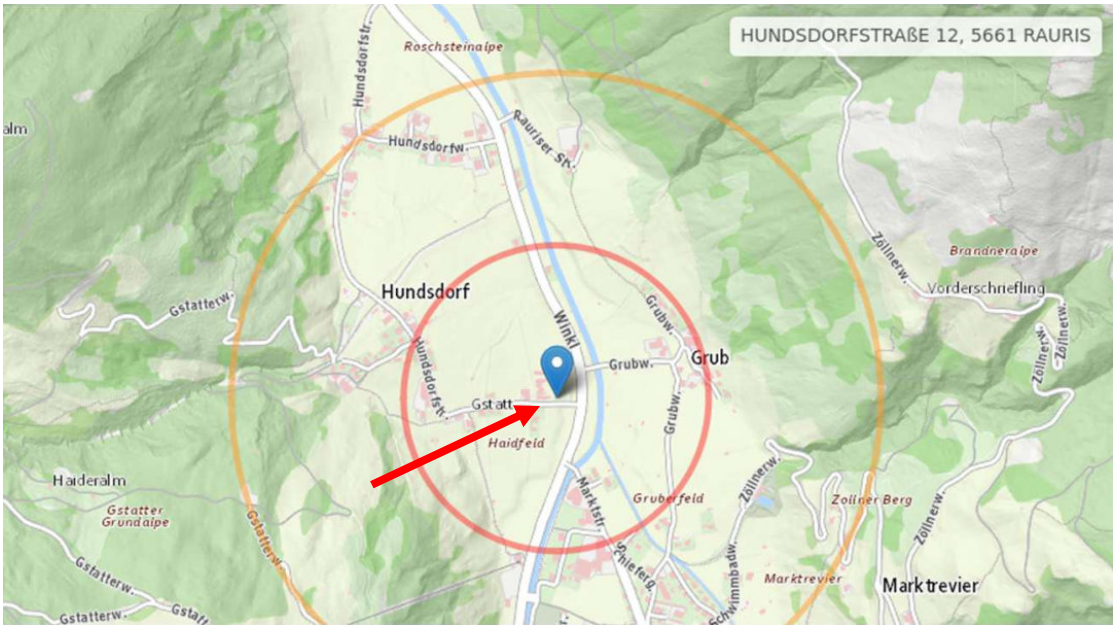
2. Befund:

2.2. Liegenschaftsbeschreibung:

2.2.1. Makrolage



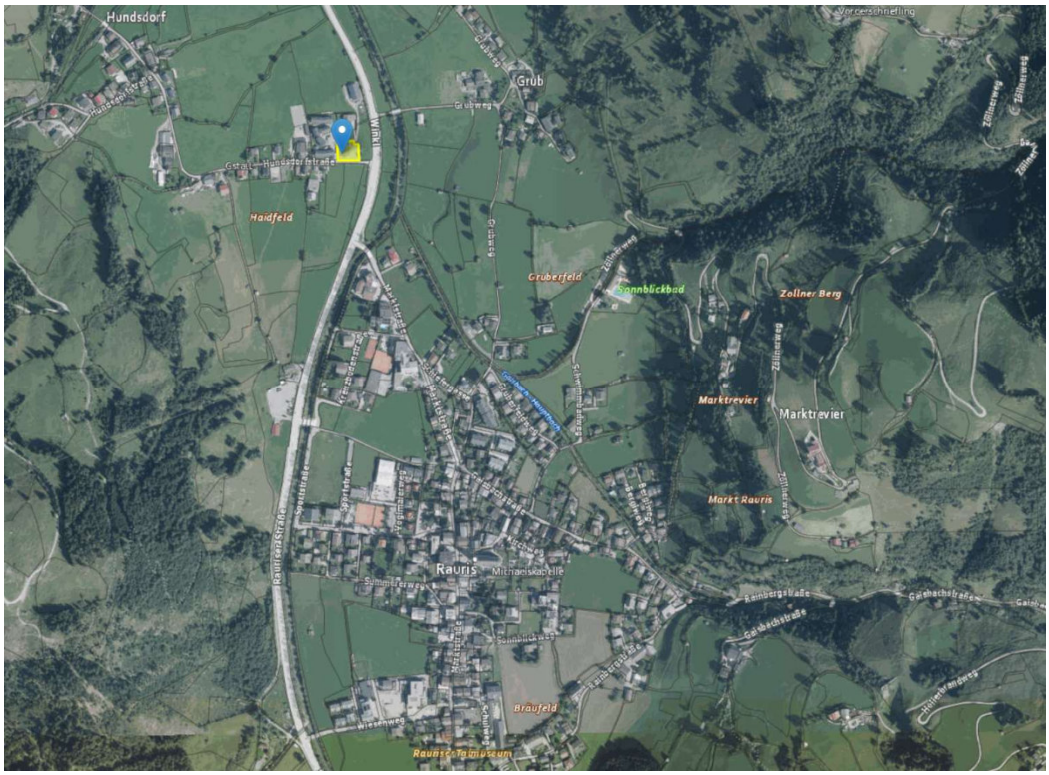
2.2.2. Mikrolage



2.3. Grundbuchstand/ Rechte u. Lasten:

Lt. Grundbuchsauszug: EZ 330
im B- Blatt Liegenschaftseigentümer LNR 3-25, 27-37, 47,57, 59 – 75 (Anteile) Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v), Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16;
im A2- Blatt: keine Eintragungen;
im C- Blatt: auf Anteil LNR 3-25, 27-37, 47,57, 59 – 75, keine Eintragungen, Allgemein: Dienstbarkeit des Wasseranschlusses und der Trinkwasserleitung gem Pkt XII Kaufvertrag 1976-06-15 an Gst 535 für Gst 545/4, Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung gem Abs I II Dienstbarkeitsvertrag 1978-10-04 hins Gst 535 (Gst 545/2 einbezogen in Gst 535) für Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft, Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung gem Abs I II Dienstbarkeitsvertrag 1984-11-26 hins Gst 535 (Gst 545/3 einbezogen in Gst 535) für Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft;
Ggf. eingetragene Pfandrechte, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt (Marktwert = lastenfreien Liegenschaft).

2.4. Lage - Points of Interest



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

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

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

2.5. Verkehrslage:

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

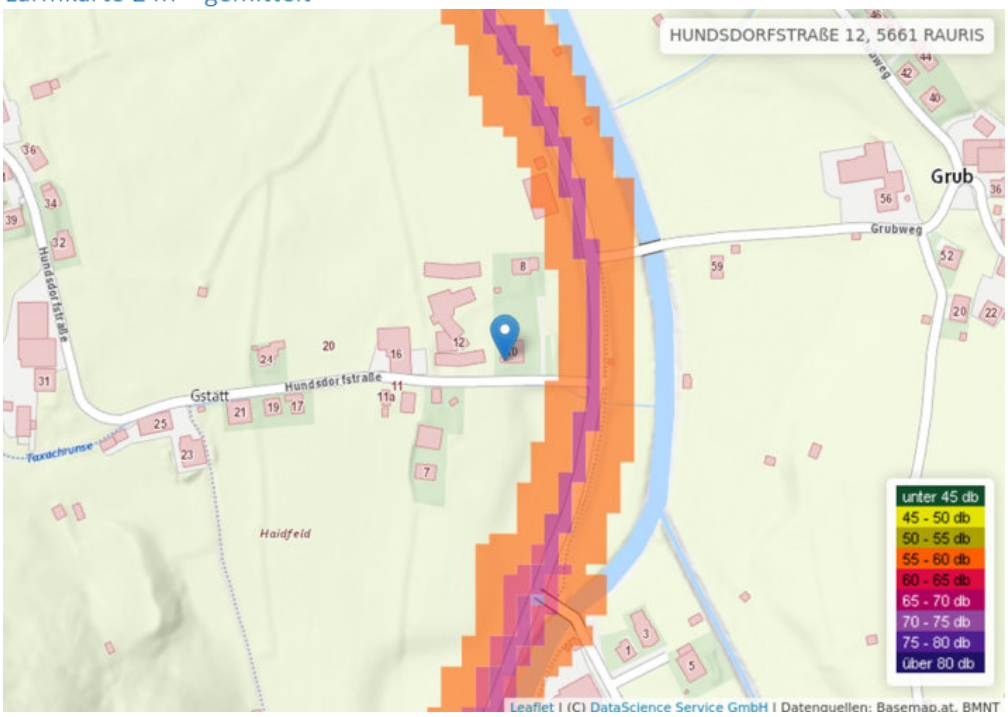
Öffentliche Verkehrsmittel

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

Individualverkehr und KFZ-Service

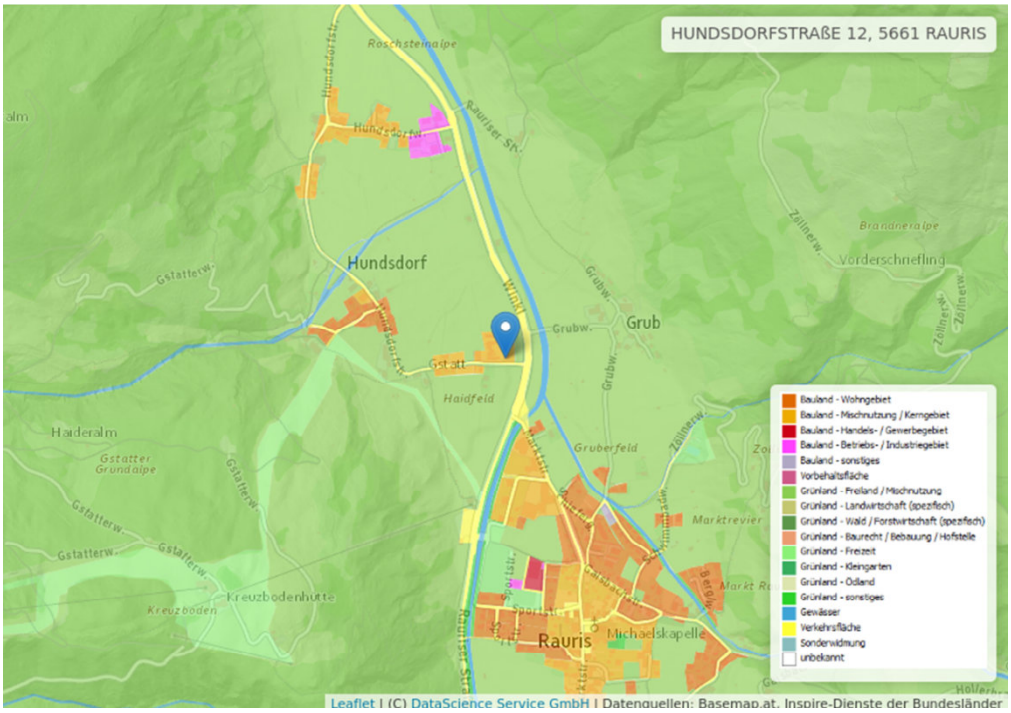
Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Elektrotankstelle	Tesla	397	2
Autowerkstatt	Günther Bammer	670	2
Autowaschanlage	Ivo's Autopflege	698	2
Tankstelle	BP	5.093	14
Autowaschanlage	Taxenbach Bundesstrasse	6.576	18
Parkplatz	Bahnhofsiedlung	7.165	19
Autobahnanschluss	Bischofshofen	25.665	67

Lärmkarte 24h – gemittelt

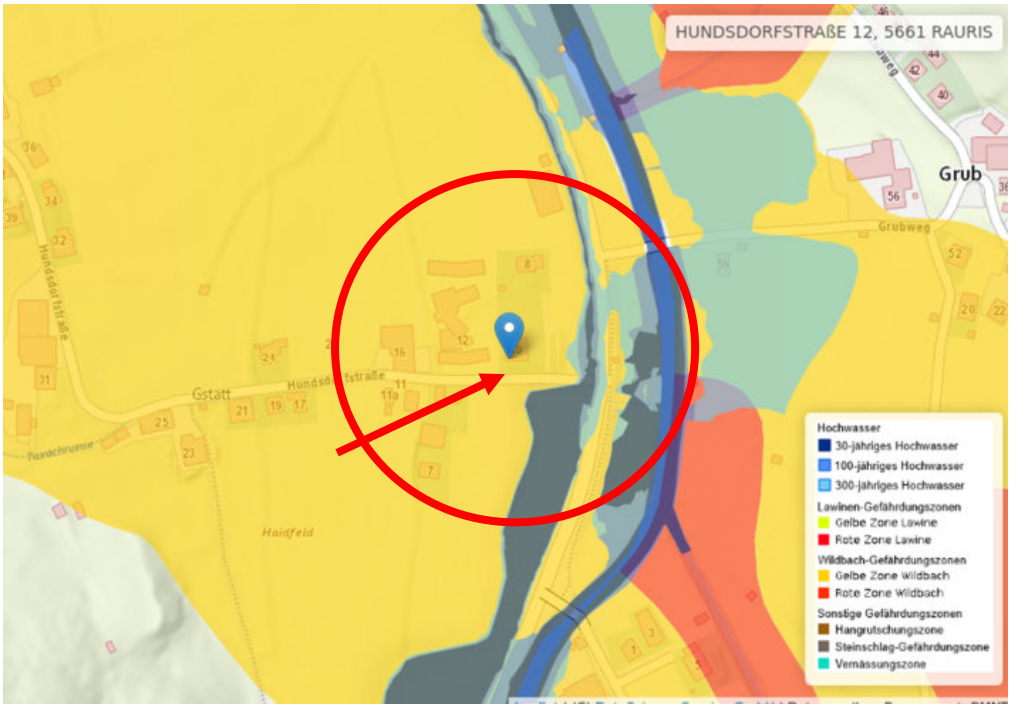


2.6. <u>Widmung / Bebauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben:</u>

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



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



Altlasten:

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

2.7. Grundstücksform:

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

2.8. Anrainer:

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

2.9. 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. 535 im Gesamtausmaß von 4.139 m², befindet sich ein mehrstöckiger Häuserkomplex bestehend aus 3 Bauteilen, 4 Geschoße voll unterkellert (Tiefgarage, Erdgeschoss u. 2 Obergeschosse) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Bj. ca. 2021). Es gibt einen befestigten Bereich (PKW-Stellplätze bzw. Zufahrt zur Garage im KG) im südlichen Bereich der Parzelle Gst. Nr. 535. Um das Objekt befinden sich allgemeine Grün-/ u. Parkflächen, der Eingang zu den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten im Gebäude „Bauteil Nord / Zentralbau Nordflügel, Zentralbau, wo auch die Serviceeinheiten situiert sind Zentralbau Südflügel u. Südobjekt“.

2.11. Objektart:

4-gesch., Mehrfamilienwohnhaus- bzw. Wohnanlage Hundsdorfstraße 12 „GOLDen LODGES RAURIS“ mit 26 parifizierten Wohnungen unterschiedlicher Größe. Bewertungsgegenständlich ist das Wohnungseigentum an Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal

Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16.

2.12. Objekttyp:

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

2.13. Bauweise:

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

2.14. Ausstattung:

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

2.15. Außenanlagen:

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

2.16. Bauzustand:

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

Zustandsbeurteilung u. Zustandsbewertung:

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

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

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

2.17. Beurteilung gesamt / Nachhaltigkeit des Objektes:

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

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

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

Ansprechende, repräsentative alpine Architektur

3. Bewertung:

Lt. Auftrag ist der Verkehrswert/ Marktwert für das **Wohnungseigentum** an **Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16,** Hundsdorfstraße 12 auf Parzelle 535, zu erstellen.

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Die Bewertung erfolgt gemäß dem Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBI 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 eins Gebäudes sind jene Herstellkosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an derselben Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (= Neubauwert).

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

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

Empfehlungen für Herstellungskosten 2025

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	**3.300 €**	**4.000 €**	**5.300 €**
Niederösterreich	**2.900 €**	**3.600 €**	**4.300 €**
Burgenland	**2.600 €**	**3.200 €**	**3.700 €**
Oberösterreich	**2.700 €**	**3.400 €**	**3.900 €**
Salzburg	**3.000 €**	**3.900 €**	**4.500 €**
Steiermark	**2.700 €**	**3.200 €**	**3.700 €**
Kärnten	**2.700 €**	**3.100 €**	**3.700 €**
Tirol	**3.600 €**	**4.000 €**	**4.500 €**
Vorarlberg	**3.800 €**	**4.100 €**	**5.000 €**
Österreich (Medianwert)	*2.900 €*	*3.600 €*	*4.300 €*

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:	
* 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 %
In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:	
* 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
Ergänzende Angaben:	
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30 %
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu –10 %
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20 % bis 50 %

HEFT 3/2025 SACHVERSTÄNDIGE 151

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

Der Herstellwert (Neubauwert) – Zeitwert errechnet sich nach dem angegebenen Rauminhalt des Objektes wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Erstellung der Marktwertermittlung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische wirtschaftliche Wertminderung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.
Die Neubaukosten pro m² 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 Bedürfnisseen 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, veralterte technische Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, etc.);

3.4. Bodenwert Allgemein/Ableitung:

Allgemeines:

Der Bodenwert wird üblicherweise mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflußenden Merkmale (Lage, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten, usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.
Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Recherche von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren):

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

Als Vergleichspreise wurden allgemeine Grundpreise lt. Gemeinde, welche zw. ca. € 250,00/m² bis € 350,00/m² u. in räumlicher u. zeitlicher Nähe liegen herangezogen u.a. auch Vergleichspreise für Baugrundstücke lt. Auskunft Gemeinde bzw. Fachverband der Immobilien- u. Vermögenstreuhänder:

Hundsdorfstraße 12, 5661 Rauris, Österreich

Grundstücksinformationen

Generalisierte Widmung	Bauland - Mischnutzung / Kerngebiet
Offizielle Widmung	Anzeigen
Katastralgemeinden	57214
Einlagezahl	334
Grundstücksnummer	537/2
Grundstücksfläche	1.349 m²
GST-Liste für diese KG/EZ	537/2

Preisübersicht

Durchschnittspreise	
Haus Kaufpreis	6.055 €/m²
Wohnung Kaufpreis	5.143 €/m²
Wohnung (Miete monatl.)	11,33 €/m²
Baugrundstück Kaufpreis	300 €/m²
Gewinn Bauland Bodenpreise	
Niedrigster:	250 €/m²
Durchschnitt:	300 €/m²
Höchster:	350 €/m²

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

TRANSAKTIONSDATEN

Kaufverträge

Nr.	Adresse	Datum	m²-Preis	Kaufpreis
1	5661 Rauris	31.03.2020	€ 180,00	€ 199.080,00
2	Berglweg 14, 5661 Rauris	11.11.2020	€ 263,00	€ 279.832,00
3	Hundsdorfstraße 63, 5661 Rauris	26.07.2022	€ 9,68	€ 25.000,00
4	5661 Rauris	05.09.2023	€ 250,00	€ 150.000,00
5	5661 Rauris	05.09.2023	€ 285,71	€ 200.000,00
6	5661 Rauris	23.10.2023	€ 500,00	€ 272.500,00
7	5661 Rauris	09.12.2024	€ 274,80	€ 205.000,00
8	5661 Rauris	27.08.2025	€ 333,33	€ 100.000,00

Als Vergleichspreise wurden allgemeine Grundpreise, welche zw. 180.- €/m² u. 500.- €/m² u. in räumlicher (u. zeitlicher Nähe) liegen herangezogen (Tendenz eher gleichbleibend →). Das Grundstück (4.139 m²) wurde am 17.09.2018 um € 827.800.- gekauft (= 200.- €/m²).

Es wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den Bodenwert von rd. 300.- EUR/m² gewählt; Gst-Fläche 4.139 m², LNR 3 Anteil: 110/5038 4.139 m² x 300.- €/m² Summe Bodenwert € 1.241.700.- / Anteile jeweilig = rd. 510.- €/m² Grundwertanteil;

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

Da in der Salzburger Innenstadt kaum unbebaute Grundstücke transsanktioniert werden u. daher kaum Bodenvergleichswerte vorliegen, wird der Bodenwertansatz über den Bodenwertanteil pro m² vermietbare Fläche hergeleitet. Bei einem Ansatzwert von ca. 300.- EUR/m² (bezogen auf die Wohnnutzfläche ohne Allgemein- u. Nebenflächen für die Wohnanlage, Stiegenhaus, Kellerlager) - ergäbe dies einen Bodenwertanteil von rd. 510.- EUR/m² bezogen auf die Wnfl.. Es wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den Bodenwert von rd. 510.- EUR/m² gewählt. Der Bodenwertanteil für PKW-Stellplätze in Österreich wird bei der Bewertung oft anteilig berechnet, indem sie zur Nutzfläche hinzugerechnet werden, aber reduziert (oft mit 35%), da sie keinen vollen Wohnwert haben.

3.4.1. Bodenwert / Sachwert: Grundwertanteil

Anmerkung: die Nettonutzflächen wurden aus der Nutzwertfestsetzung inkl. Nutzflächenaufstellung für Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16, übernommen.

Wohnungseigentum an Wohnung EG N2
im Flächenausmaß v. 49,03 m² zzgl. Balkon u. Abstellraum

o Wfl./ Nfl. 49,03 m² à 510 EUR/m² = 25.005 EUR

Wohnungseigentum an Wohnung EG N 3
im Flächenausmaß v. 48,94 m² zzgl. Balkon u. Abstellraum

o Wfl./ Nfl. 48,94 m² à 510 EUR/m² = 24 959 EUR

Wohnungseigentum an Wohnung EG ZN 2
im Flächenausmaß v. 73,70 m² zzgl. Balkon u. Abstellraum

o Wfl./ Nfl. 73,70 m² à 510 EUR/m² = 37.587 EUR

Wohnungseigentum an EG Serviceeinheit Einheit 27
im Flächenausmaß v. 56,45 m²

o Wfl./ Nfl. 56,45 m² à 510 EUR/m² = 28.790 EUR

Wohnungseigentum an EG Sanitär / Personal Einheit 27-A
im Flächenausmaß v. 23,01 m²

o Wfl./ Nfl. 23,01 m² à 510 EUR/m² = 11.735 EUR

==========

Wohnungseigentum an Wohnung OG ZS 3
im Flächenausmaß v. 98,52 m²

o Wfl./ Nfl. 98,52 m² à 510 EUR/m² = 50.245 EUR

Wohnungseigentum an Wohnung EG S 3
im Flächenausmaß v. 49,04 m²

o Wfl./ Nfl. 49,04 m² à 510 EUR/m² = 25.010 EUR

Wohnungseigentum an Wohnung OG S 5
im Flächenausmaß v. 73,94 m²

o Wfl./ Nfl. 73,94 m² à 510 EUR/m² = 37.709 EUR

Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30 im Flächenausmaß v. insgesamt 123,25 m²

o Nfl. 123,25 m² à 180 EUR/m² = 22.185 EUR

Stellplatz im Freien P1 bis P16 im Flächenausmaß v. insgesamt 200,00 m²

o Nfl. 200,00 m² à 180 EUR/m² = 36.000 EUR
299.226 EUR

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

Summe Bodenwert / Sachwert: = 299.226 EUR

3.5. Bauwert / Vergleichswert: (über Nettoflächen)

Der angesetzte Vergleichswert m²/Preis entspricht den derzeit aktuellen Richtpreisen für Ein- u. Mehrfamilienwohnhäusern (beim Ansatz werden anteilig Kosten für z.B. Balkone/Terrassen eingerechnet).

Wohnungseigentum an EG N2 inkl. Terrasse
Gesamtfläche 49,03 m² à rd. 4.800.- brutto EUR/m² (netto 4.000.-)
(Terrasse, etc. ist im Bauwert/ Vergleichswert enthalten)

o Wfl./ Nfl. 49,03 m² à 4.800,00 EUR/m² = 235.344 EUR

Wohnungseigentum an EG N3 inkl. Terrasse
Gesamtfläche 48,94 m² à rd. 4.800.- brutto EUR/m² (netto 4.000.-)
(Terrasse, etc. ist im Bauwert/ Vergleichswert enthalten)

==========

- Wfl./ Nfl. 48,94 m² à 4.800,00 EUR/m² = 234.912 EUR

  Wohnungseigentum an EG ZN2 inkl. Terrasse
  Gesamtfläche 73,70 m² à rd. 4.800.- brutto EUR/m² (netto 4.000.-)
  (Terrasse, etc. ist im Bauwert/ Vergleichswert enthalten)

- Wfl./ Nfl. 73,70 m² à 4.800,00 EUR/m² = 353.760 EUR

  Wohnungseigentum an EG ZN2 inkl. Terrasse
  Gesamtfläche 73,70 m² à rd. 4.800.- brutto EUR/m² (netto 4.000.-)
  (Terrasse, etc. ist im Bauwert/ Vergleichswert enthalten)

- Wfl./ Nfl. 73,70 m² à 4.800,00 EUR/m² = 353.760 EUR

  Wohnungseigentum an EG Serviceeinheit Einheit 27
  Gesamtfläche 56,45 m² à rd. 4.800.- brutto EUR/m² (netto 4.000.-)

- Nfl. 56,45 m² à 4.800,00 EUR/m² = 270.960 EUR

  Wohnungseigentum an EG Sanitär / Personal Einheit 27-A
  Gesamtfläche 23,01 m² à rd. 4.800.- brutto EUR/m² (netto 4.000.-)

- Nfl. 23,01 m² à 4.800,00 EUR/m² = 110.448 EUR

  Wohnungseigentum an EG ZS3 inkl. Terrasse
  Gesamtfläche 98,52 m² à rd. 4.800.- brutto EUR/m² (netto 4.000.-)
  (Terrasse, etc. ist im Bauwert/ Vergleichswert enthalten)

- Wfl./ Nfl. 98,52 m² à 4.800,00 EUR/m² = 472.896 EUR

  Wohnungseigentum an EG S3 inkl. Terrasse
  Gesamtfläche 49,04 m² à rd. 4.800.- brutto EUR/m² (netto 4.000.-)
  (Terrasse, etc. ist im Bauwert/ Vergleichswert enthalten)

- Wfl./ Nfl. 49,04 xdxcm² à 4.800,00 EUR/m² = 235.392 EUR

  Wohnungseigentum an OG S5 inkl. Terrasse
  Gesamtfläche 73,94 m² à rd. 4.800.- brutto EUR/m² (netto 4.000.-)
  (Terrasse, etc. ist im Bauwert/ Vergleichswert enthalten)

- Wfl./ Nfl. 73,94 m² à 4.800,00 EUR/m² = 354.912 EUR

- Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30

  9 Tiefgaragen-Stellplätze a' 22.000,00/Stk. = 198.000 EUR

- Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30

  16 PKW-Stellplätze im Freien a' 15.000,00/Stk. = 240.000 EUR
  2.706.624 EUR

==========

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

- 7 % von 2.706.624 EUR	= -	189.464 EUR
		2.517.160 EUR
Bodenwert		299.226 EUR
		2.816.386 EUR

Sachwert Objekt Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16

gerundet: 2.810.000 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:

- 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

- 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/m² 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

- 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 <u>Liegenschaftszinssatz:</u>

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

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

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

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

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

HINWEIS:

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

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

66 SACHVERSTÄNDIGE HEFT 2/2025

3.6.1. Ertragswert: (über Nettonutzflächen)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausführliche Bandbreiten und Empfehlungen sind auch in Heimo Kranewitters Nachschlagewerk Liegenschaftsbewertung[65] zu finden:

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

Kosten:
Serviced Apartments haben im Vergleich zu Vollhotels eine wesentlich niedrigere Kostenstruktur. Im Logisbereich ist die Reinigung ein großer Kostentreiber, die bei längeren Aufenthalten in Serviced Apartments nicht täglich stattfindet. Durch die Änderung der Taktung können deutliche Einsparungen erzielt werden. In KMU-Betrieben ist es durchaus üblich, dass der Betriebsleiter die Reinigung durchführt oder diese vollständig extern vergeben wird. Eine externe Vergabe ist jedoch immer mit höheren Kosten verbunden.
Die Personalkosten (Payroll) bilden neben der Zimmerreinigung den höchsten Kostenblock im operativen Betrieb eines Serviced-Apartment-Betriebes. Allerdings erklärt es sich nahezu von selbst, dass die Höhe der Personalkosten stark vom Serviceangebot des einzelnen Betriebes abhängt. Ein Serviced Apartment benötigt je nach Konzept 10%-25% des Gesamtumsatzes für die Personalkosten, ein Vollhotel liegt je nach Kategorie

zwischen 30% u. 38% vom Gesamtumsatz.

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

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

Tabelle 5 Cashflow-Berechnung bei Management und Lease-Verträgen

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

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

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

Marktverhältnisse: Angebot und Nachfrage bestimmen die Höhe.

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

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

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

Die Bewertung von Kennzahlen ist eine Fachnische des Hotelmarktes.

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

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

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

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

PACHTZINSMETHODE									
	Pachtrelevante Umsätze						**Ermittelte Pachtdaten**		
Jahr	*Jahr/Jahr*	*Jahr/Jahr*	*Jahr/Jahr*	*Jahr/Jahr*	*Jahr/Jahr*	**Mittel**	**Fikt.Pacht in %**	**Fikt.Pacht absolut (EUR)**	
Logis	188.375					188.375	**43%**	80.059	
Restaurant						0	**10%**	0	
Keller						0	**12%**	0	
Wellness						0	**50%**	0	
Tagung/Seminar						0	**50%**	0	
Sonstige						0	**15%**	0	
Pachtrelevante Umsätze	188.375	0	0	0	0	188.375	**43%**	**80.059**	**85% Gesamtpacht zu durchschnittlichem GOP**
sonst. betr.Ums.									**43% Gesamtpacht zu Umsatz gesamt**
Umsatz gesamt	188.375	0	0	0	0	188.375			**204,23 EUR/m² Nfl. p.a.**
GOP lt. Kunde	94.280	0	0	0	0	94.280			**17,02 EUR/m² Nfl. p.m.**
GOP/Umsatz in %	50,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	50,05%			**80.059,38 /Zl. p.a.**
									6.671,61 /Zl. p.m. 7,55%

Dies entspricht einer durchschnittlichen Pacht von rd. 832.- €/p.m. bzw. rd. 17,00 €/m² pro Monat bezogen auf die Nutzfläche (inkl. Nebenräume u. Terrasse).

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

Der Ansatz für die vermietbaren Einheiten erfolgt somit gestaffelt nach Größe der Einheiten bzw. der Nutzungsart bei Allgemeinflächen.

==========

- MEA Objekt: MEA Anteile 110/5038 an Wohnung EG N2, im Erdgeschoss im Mietansatz ist der Abstellraum u. die Terrasse inkludiert.

  49,03 m² à netto 17,00 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 10.008 EUR

- MEA Objekt: MEA Anteile 110/5038 an Wohnung EG N3, im Erdgeschoss im Mietansatz ist der Abstellraum u. die Terrasse inkludiert.

  48,94 m² à netto 17,00 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 9.984 EUR

- MEA Objekt: MEA Anteile 152/5038 an Wohnung EG ZN2, im Erdgeschoss im Mietansatz ist der Abstellraum u. die Terrasse inkludiert.

  73,70 m² à netto 16,00 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 14.148 EUR

- MEA Objekt: MEA Anteile 220/5038 an EG Serviceeinheit Einheit 27, im Erdgeschoss

  56,45 m² à netto 6,50 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 4.404 EUR

- MEA Objekt: MEA Anteile 18/5038 an EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, im Erdgeschoss

  23,01 m² à netto 6,50 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 1.800 EUR

- MEA Objekt: MEA Anteile 230/5038 an Wohnung OG ZS 3, im Obergeschoss im Mietansatz ist der Abstellraum u. die Terrasse inkludiert.

  98,52 m² à netto 15,00 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 17.736 EUR

- MEA Objekt: MEA Anteile 104/5038 an Wohnung EG S 3, im Erdgeschoss im Mietansatz ist der Abstellraum u. die Terrasse inkludiert.

  49,04 m² à netto 17,00 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 10.008 EUR

- MEA Objekt: MEA Anteile 160/5038 an Wohnung EG S 5, im Obergeschoss im Mietansatz ist der Abstellraum u. die Terrasse inkludiert.

  73,94 m² à netto 16,00 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 14.196 EUR

- MEA Objekt: MEA Anteile 122, Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, im Kellergeschoss

  9 x TG-Stellpätze à netto 70,00 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 7.560 EUR

- MEA Objekt: MEA Anteile 96, PKW-Stellplatz im Freien, P 1 - 16, im Erdgeschoss

  16 x PKW-Stellplatz à netto 35,00 EUR/m² p.M. x 12 Mon. = 6.720 EUR
  96.548 EUR

  Jahresrohertrag: 96.548 EUR

==========

o Abzug für Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten:
11,83 % von 96.548 EUR (= 24,16 EUR/m²) = - 11.418 EUR

o Abzug Verzinsung des Bodenwertes:
3,00 % von 299.226 EUR = - 8.977 EUR
76.154 EUR

o Kapitalisiert mit 3,00 % lt. Tabelle Barwertfaktor für die Kapitalisierung unter Beachtung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 56 Jahren:

76.154 EUR x Faktor 26,9655 = 2.053.533 EUR

o Bodenwertanteil = 299.226 EUR
2.352.533 EUR

Summe Ertragswert WE an Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16

gerundet: **2.350.000 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 rd. 473 m² = 4.972.- EUR/m² Wnfl. / Nnfl., inkl. Nebenräume, was u.a. dem derzeitigen angegebenen Wert für Wohnungen in bewertungsgegenständlicher Wohnanlage seine Deckung findet.

TRANSAKTIONSDATEN

Kaufverträge

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

Nr.	Adresse	Datum	m²-Preis	Kaufpreis
1	Hundsdorfstraße 12, Top S1, 5661 Rauris	15.03.2022	€ 7.730,75	€ 374.400,00
2	Hundsdorfstraße 12, Top ZN3, 5661 Rauris	14.07.2022	€ 5.448,90	€ 263.400,00
3	Hundsdorfstraße 12, Top ZS1, 5661 Rauris	14.07.2022	€ 5.437,65	€ 263.400,00
4	Hundsdorfstraße 12, Top EG-N4, 5661 Rauris	08.02.2023	€ 6.166,73	€ 301.800,00
5	Hundsdorfstraße 12, Top 4, 5661 Rauris	12.09.2023	€ 7.892,81	€ 777.600,00

U.a. wurden des weiteren 2020 gebrauchte Eigentumswohnungen in der näheren Umgebung von Rauris zw. rd. 3.515.- bis 3.605.- EUR/m² Wohnnutzfläche transaktioniert.

Nr.	Adresse	Datum	m²-Preis	Kaufpreis
1	Sportstraße 16, Top 2, 5661 Rauris	07.04.2022	€ 3.346,16	€ 200.000,00
2	Rainbergstraße 24/0, Top 2, 5661 Rauris	30.10.2023	€ 4.970,43	€ 395.000,00
3	Summererweg 1, Top 5, 5661 Rauris	12.01.2024	€ 3.167,13	€ 350.000,00
4	Rainbergstraße 24, Top 1-6, 5661 Rauris	15.04.2024	€ 5.583,55	€ 410.000,00
5	Wiesenweg 20, Top 6, 5661 Rauris	03.06.2024	€ 1.473,53	€ 140.000,00
6	Sportstraße 14, Top 6, 5661 Rauris	01.04.2025	-	€ 150.000,00
7	Wiesenweg 14, Top 1, 5661 Rauris	14.03.2025	-	€ 224.000,00

==========

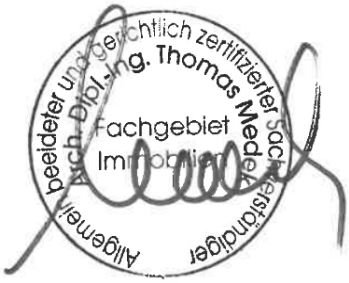
3.7. Verkehrswert: 04.12.2025, als Tag der Befundaufnahme

Wohnungseigentum an WE an Wohnung Top EG N2, EG E3, EG ZN2, EG Serviceeinheit Einheit 27, EG Sanitär / Personal Einheit 27-A, Wohnung Top OG ZS3, Wohnung Top EG S3, Wohnung Top OG S5 Tiefgaragenstellplatz TG 1, 3, 4, 5, 7, 8, 18, 28 u. TG 30, Stellplatz im Freien P1 bis P16 beträgt

2.350.000 EUR

==========

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



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Einzelmarktwerte der parifizierten Einheiten:

	Fläche (m²)		rohertrag (EUR)	Marktwert (EUR)	Marktwert in EUR/m²	Vergleichswerte in EUR/m²	Vergleichswert EUR
Nutzungsart	Gewerbe	Wohnen					
Top N2 - Kat. Bh	49,03		10.002	240.000	4.895	4.895	240.000
Top N3 - Kat. Bh	48,94		9.984	240.000	4.904	4.904	240.000
Top ZN2 - Kat. Bh	73,70		14.150	340.000	4.613	4.613	340.000
Top Service 27 - Kat. Bh	56,45		4.403	100.000	1.771	1.771	100.000
Top Sanitär/Personal - Kat. Bh	23,01		1.795	60.000	2.608	2.608	60.000
Top ZS 3 - Kat. Bh	98,52		17.734	430.000	4.365	4.365	430.000
Top S3 - Kat. Bh	49,04		10.004	240.000	4.894	4.894	240.000
Top S5 - Kat. Bh	73,94		14.196	340.000	4.598	4.598	340.000
Garagenstellplätze G	9		7.560	190.000	21.111	21.111	190.000
Freistellplätze G	16		6.720	170.000	10.625	10.625	170.000
	472,63		96.548	2.350.000		Summe	2.350.000
						Marktanpassung	1,00
						vorläufiger MW (ges.Betrachtung)	2.352.760
				2.350.000		Marktwert (ges. Betrachtung)	2.350.000

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 Grundbuchsauszug vom 27.11.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

```
KATASTRALGEMEINDE 57214 Unterland                          EINLAGEZAHL   330
BEZIRKSGERICHT Zell am See

*******************************************************************************
Letzte TZ 7342/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   535     G GST-Fläche        *     4139
             Bauf.(10)               1096
             Gärten(10)              3043  Hundsdorfstraße 12
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************** A2 **************************************
   1    gelöscht
************************************** B ***************************************
   3 ANTEIL: 110/5038
     Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)
     ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig   5082
      a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21
          Eigentumsrecht
      c 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG N2
      e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06
          (44 S 45/25d, LG Salzburg)
   4 ANTEIL: 108/5038
     Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)
     ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig   5082
      a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21
          Eigentumsrecht
      c 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG N3
      e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06
          (44 S 45/25d, LG Salzburg)
  11 ANTEIL: 152/5038
     Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)
     ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig   5082
      a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21
          Eigentumsrecht
      c 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZN2
      e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06
          (44 S 45/25d, LG Salzburg)
  17 ANTEIL: 220/5038
     Lebensraum Salzburg GmbH (FN 451702v)
     ADR: Oberfeldstraße 41, Grödig   5082
      a 1370/2020 Kaufvertrag 2018-09-17, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-11-21
          Eigentumsrecht
      c 8733/2022 Wohnungseigentum an Top EG Serviceeinheit Einheit 27
      e 7342/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06
```

Seite 1 von 13

==========

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

==========

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

==========

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

==========

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

==========

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

==========

```
      Maria Hendrina Johanna Hoet
      GEB: 1962-06-04 ADR: Stellingmolen 16, 6003 CH Weert, Niederlande
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 9
       b 343/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag 2023-01-11
           Eigentumsrecht
       c 343/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
   84 ANTEIL: 102/5038
      Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)
      ADR: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau   5600
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZN1
       b 412/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11
           Eigentumsrecht
       c 7194/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30
           (44 S 49/25t, LG Salzburg)
   85 ANTEIL: 102/5038
      Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)
      ADR: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau   5600
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZS1
       b 412/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11
           Eigentumsrecht
       c 7194/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30
           (44 S 49/25t, LG Salzburg)
   86 ANTEIL: 12/5038
      Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)
      ADR: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau   5600
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 17
       b 412/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11
           Eigentumsrecht
       c 7194/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30
           (44 S 49/25t, LG Salzburg)
   87 ANTEIL: 12/5038
      Hausbacher Gruppe GmbH (FN 411669x)
      ADR: Floitensberg 9a, St. Johann im Pongau   5600
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 19
       b 412/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11
           Eigentumsrecht
       c 7194/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30
           (44 S 49/25t, LG Salzburg)
   88 ANTEIL: 102/5038
      Oberreiter Holding GmbH (FN 541019t)
      ADR: Reitdorferstraße 60, Flachau   5542
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZN3
       b 415/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11
           Eigentumsrecht
       c 7190/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30
           (71 S 135/25p, LG Salzburg)
   89 ANTEIL: 104/5038
      Oberreiter Holding GmbH (FN 541019t)
      ADR: Reitdorferstraße 60, Flachau   5542
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top EG ZS2
       b 415/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11
           Eigentumsrecht
       c 7190/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-10-30
           (71 S 135/25p, LG Salzburg)
   90 ANTEIL: 12/5038
      Oberreiter Holding GmbH (FN 541019t)
      ADR: Reitdorferstraße 60, Flachau   5542
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 10
       b 415/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag 2023-01-11
```

==========

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

==========

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

==========

a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 12
b 2192/2023 IM RANG 3041/2022 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag z. Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht

110 ANTEIL: 230/5038
Bryan Roderick Broekhof
GEB: 1990-05-03 ADR: Heemstedestraat 35-3, 1059CZ Amsterdam, Niederlande
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG ZN4
b 7048/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2023-09-12 Eigentumsrecht

111 ANTEIL: 12/5038
Bryan Roderick Broekhof
GEB: 1990-05-03 ADR: Heemstedestraat 35-3, 1059CZ Amsterdam, Niederlande
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 22
b 7048/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2023-09-12 Eigentumsrecht

112 ANTEIL: 232/5038
Pluimers Vastgoed B.V. Nr. KVK 88908712
ADR: Erve Smedinck 39, 7468JK Enter, Niederlande
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG N5
b 7759/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2023-06-20 Eigentumsrecht

113 ANTEIL: 18/5038
Pluimers Vastgoed B.V. Nr. KVK 88908712
ADR: Erve Smedinck 39, 7468JK Enter, Niederlande
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 23
b 7759/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2023-06-20 Eigentumsrecht

114 ANTEIL: 116/5038
Robert Sebastiaan Wondaal
GEB: 1980-08-25 ADR: Oeverzeggeweg 2, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG N6
b 7804/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht
c 7804/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

115 ANTEIL: 116/5038
Stephanie Maria de Leeuw
GEB: 1980-05-27 ADR: Oeverzeggeweg 2, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG N6
b 7804/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht
c 7804/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

116 ANTEIL: 6/5038
Robert Sebastiaan Wondaal
GEB: 1980-08-25 ADR: Oeverzeggeweg 2, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 13
b 7804/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht
c 7804/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

117 ANTEIL: 6/5038
Stephanie Maria de Leeuw
GEB: 1980-05-27 ADR: Oeverzeggeweg 2, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 13
b 7804/2023 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht
c 7804/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

118 ANTEIL: 80/5038
Robert Jan Harmsen
GEB: 1982-04-03 ADR: Oeverzeggeweg 75, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande
a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG ZN5
b 106/2024 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht
c 106/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

119 ANTEIL: 80/5038

==========

```
      Suzanne Maria van der Hulst
      GEB: 1981-03-04 ADR: Oeverzeggeweg 75, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top OG ZN5
       b 106/2024 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum
           Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht
       c 106/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
  120 ANTEIL: 6/5038
      Robert Jan Harmsen
      GEB: 1982-04-03 ADR: Oeverzeggeweg 75, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 21
       b 106/2024 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum
           Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht
       c 106/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
  121 ANTEIL: 6/5038
      Suzanne Maria van der Hulst
      GEB: 1981-03-04 ADR: Oeverzeggeweg 75, 1706 AH Heerhugowaard, Niederlande
       a 8733/2022 Wohnungseigentum an Tiefgaragenstellplatz TG 21
       b 106/2024 IM RANG 3004/2023 Kaufvertrag 2022-03-15, Nachtrag zum
           Kaufvertrag/Pfandurkunde 2023-01-11 Eigentumsrecht
       c 106/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
************************************* C *************************************
    1  a 315/1978 4891/2016
           DIENSTBARKEIT des Wasseranschlusses
           und der Trainkwasserleitung
           gem Pkt XII Kaufvertrag 1976-06-15
           an Gst 535 für Gst 545/4
       b 1370/2020 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 41
    2  a 854/1978 4891/2016
           DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung
           gem Abs I II Dienstbarkeitsvertrag 1978-10-04
           hins Gst 535 (Gst 545/2 einbezogen in Gst 535) für
           Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft
       b 1370/2020 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 41
    3  a 123/1985 4891/2016
           DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung
           gem Abs I II Dienstbarkeitsvertrag 1984-11-26
           hins Gst 535 (Gst 545/3 einbezogen in Gst 535) für
           Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft
       b 1370/2020 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 41
    5    auf Anteil B-LNR 26 40
       a 8733/2022 Pfandurkunde 2022-02-24
           PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 646.000,--
           für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
    6    auf Anteil B-LNR 78 79
       a 9062/2022 Pfandurkunde 2022-12-01
           PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 480.000,--
           für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
           (FN 34761w)
    7    auf Anteil B-LNR 80 bis 83
       a 343/2023 Pfandurkunde 2022-12-13, Nachtrag 2023-01-11
           PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 487.500,--
           für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
    8    auf Anteil B-LNR 84 bis 87
       a 412/2023 Pfandurkunde 2022-12-21, Nachtrag 2023-01-11
           PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 580.000,--
           für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
    9    auf Anteil B-LNR 88 bis 91
       a 415/2023 Pfandurkunde 2022-12-21, Nachtrag 2023-01-11
           PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 580.000,--
```

==========

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

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

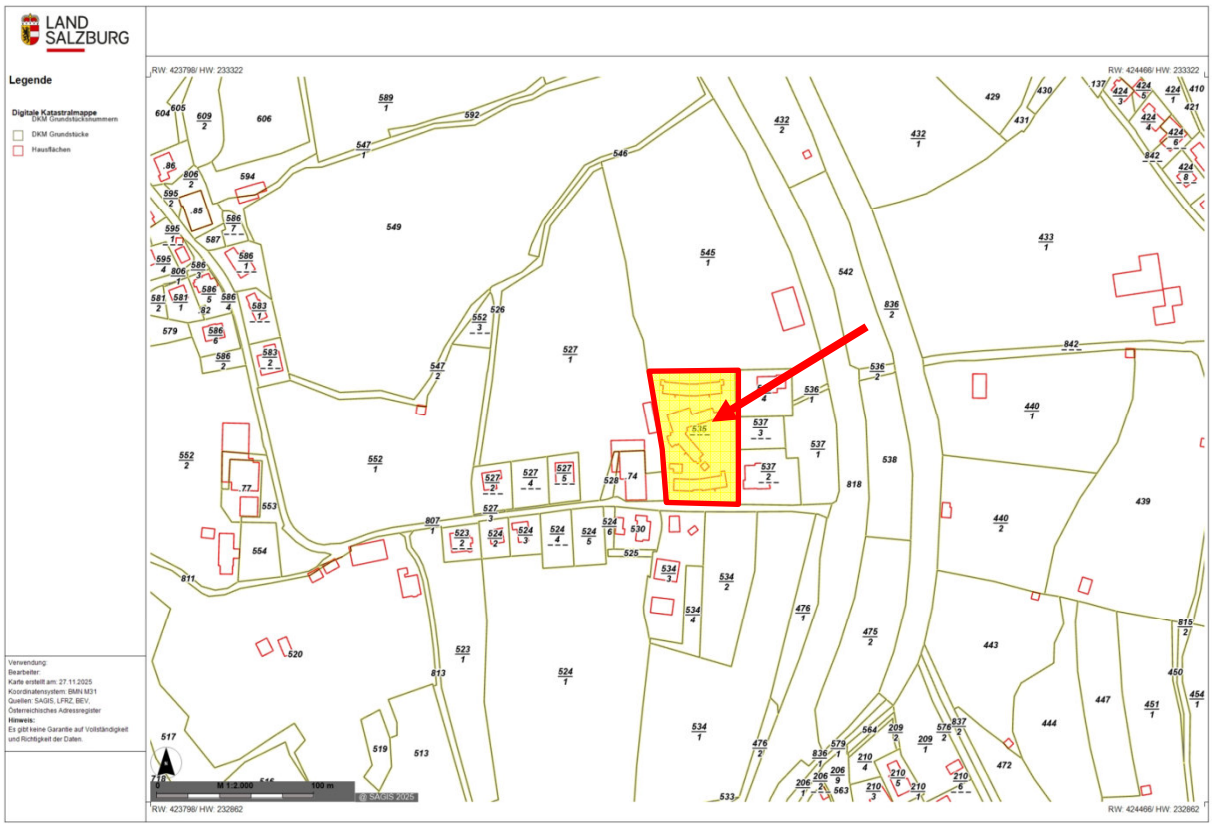
==========

********** GEBÜHR: EUR 4,63

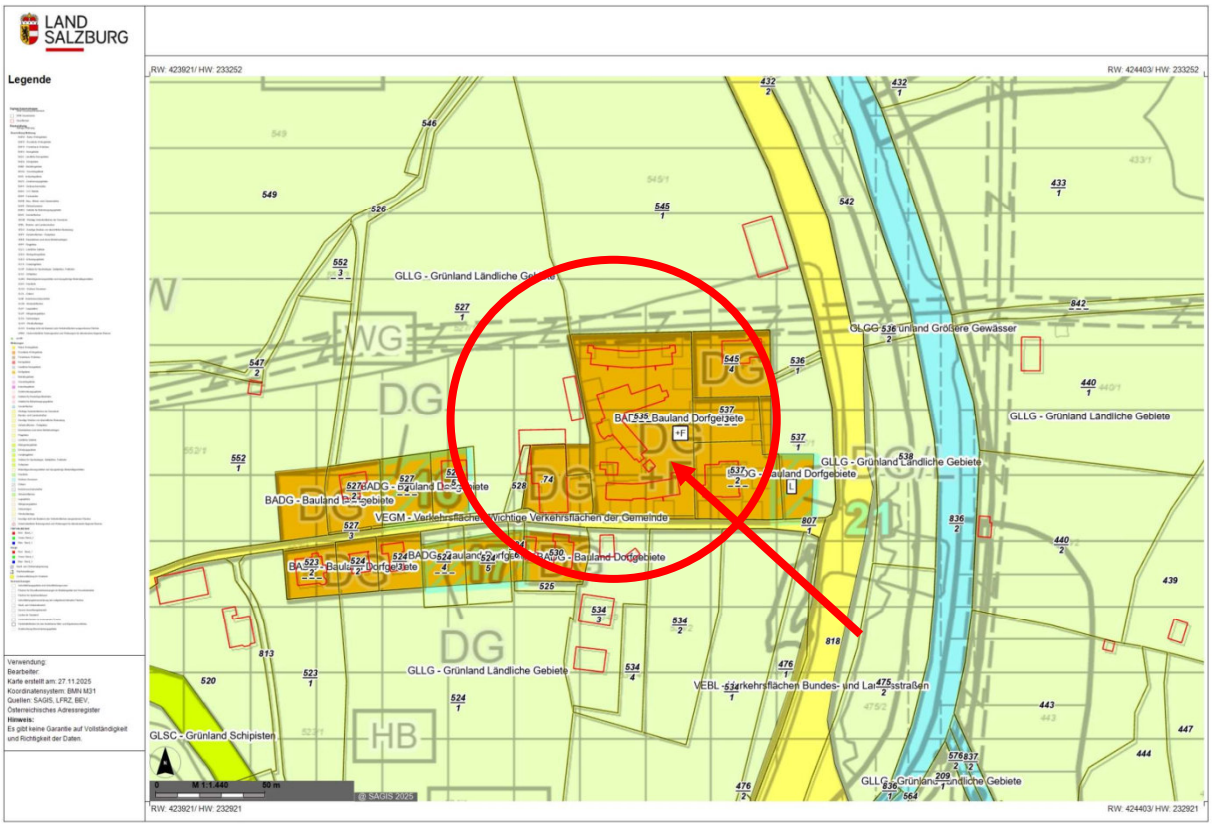
REPUBLIK ÖSTERREICH JUSTIZ SIGNATUR	**Datum/Zeit**	2025-11-27T08:19:06+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: https://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

==========

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



4.3. Flächenwidmungsplan vom 27.11.2025, ohne Maßstab



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

Luftaufnahme von Südosten mit Mitteltrakt u. Zufahrt zu den Garagen

Luftaufnahme von Südwesten

Luftaufnahme von Südosten mit Mitteltrakt u. Zufahrt zu den Garagen

Luftaufnahme von Südosten

Luftaufnahme von Nordwesten

Luftaufnahme von Norden

Ansicht von Südosten mit Haupteingang

Ansicht von Südwesten

Referenz - Schlafzimmer

Referenz – Bad

Referenz - Wohnzimmer

Tiefgarage

==========

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

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

Gutachten

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

auf der Liegenschaft

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

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

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

Spittal an der Drau, am 13.09.2022

==========

5.1. Nordobjekt

5.1.1. EG - N1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,60	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,87	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,77	49,03
Zuschläge			
Nordterrasse	Erdgeschoß	10,00	
Südterrasse	Erdgeschoß	13,39	23,39
Zubehör			
AR EG-N1	Erdgeschoß	4,00	4,00

Nutzfläche: 49,03 m²

5.1.2. EG - N2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,60	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,87	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,77	49,03
Zuschläge			
Nordterrasse	Erdgeschoß	10,00	
Südterrasse	Erdgeschoß	13,39	23,39
Zubehör			
AR EG-N2	Erdgeschoß	4,00	4,00

Nutzfläche: 49,03 m²

5.1.3. EG - N3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,60	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,87	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,68	48,94
Zuschläge			
Nordterrasse	Erdgeschoß	10,00	
Südterrasse	Erdgeschoß	13,39	23,39
Zubehör			
AR EG-N3	Erdgeschoß	4,40	4,40

Nutzfläche: 48,94 m²

==========

5.2.2. EG - ZN2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß	4,67	
Wohnraum	Erdgeschoß	32,80	
Zimmer 1	Erdgeschoß	13,89	
Zimmer 2	Erdgeschoß	11,92	
Bad, WC	Erdgeschoß	5,76	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,66	73,70
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	20,49	20,49
Zubehör			
AR EG-ZN2	Erdgeschoß	3,03	3,03

Nutzfläche: 73,70 m²

5.2.3. EG - ZN3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,60	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,87	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,68	48,94
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	13,39	13,39
Zubehör			
AR EG-ZN3	Erdgeschoß	4,31	4,31

Nutzfläche: 48,94 m²

5.2.4. OG - ZN4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Obergeschoß	4,65	
Wohnraum	Obergeschoß	39,17	
Zimmer 1	Obergeschoß	12,81	
Zimmer 2	Obergeschoß	15,46	
Zimmer 3	Obergeschoß	11,63	
Dusche, WC (1)	Obergeschoß	4,77	
Dusche, WC (2)	Obergeschoß	4,38	
Sauna	Obergeschoß	5,65	98,52
Zuschläge			
Balkon	Obergeschoß	26,86	26,86
Zubehör			
AR OG-ZN4	Obergeschoß	4,09	4,09

Nutzfläche: 98,52 m²

5.3.1. EG - Serviceeinheit Einheit 27

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Serviceeinheit	Erdgeschoß	56,45	56,45
Zuschläge			
Terrasse/Pergola	Erdgeschoß	21,34	21,34
Zubehör			
Terrasse/Dachterrasse	Obergeschoß	31,36	
Lager, Schilager Nord	Untergeschoß	28,59	
Spielraum	Untergeschoß	21,05	
Wäscheraum	Untergeschoß	18,66	
Lager, Schilager Süd	Untergeschoß	38,16	137,82

Nutzfläche: 56,45 m²

5.4. Zentralbau Nordflügel

5.4.1. EG - Sanitär/Personal Einheit 27-A

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorbereitung, Lager	Erdgeschoß	8,26	
Sanitär Personal	Erdgeschoß	2,87	
WC/H	Erdgeschoß	1,52	
WC/D	Erdgeschoß	1,83	
Lager	Erdgeschoß	8,53	23,01

Nutzfläche: 23,01 m²

5.5. Zentralbau Südflügel

5.5.1. EG - ZS1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,72	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,87	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,50	48,88
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	15,13	15,13
Zubehör			
AR EG-ZS1	Erdgeschoß	3,42	3,42

Nutzfläche: 48,88 m²

5.5.2. EG - ZS2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,60	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,87	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,68	48,94
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	15,33	15,33
Zubehör			
AR EG-ZS2	Erdgeschoß	4,31	4,31

5.5.3. OG - ZS3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Obergeschoß	4,65	
Wohnraum	Obergeschoß	39,17	
Zimmer 1	Obergeschoß	12,81	
Zimmer 2	Obergeschoß	15,46	
Zimmer 3	Obergeschoß	11,63	
Dusche, WC (1)	Obergeschoß	4,77	
Dusche, WC (2)	Obergeschoß	4,38	
Sauna	Obergeschoß	5,65	98,52
Zuschläge			
Balkon	Obergeschoß	26,86	26,86
Zubehör			
AR OG-ZS3	Obergeschoß	5,14	5,14

Nutzfläche: 98,52 m²

5.5.4. DG - ZS4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Dachgeschoß	4,65	
Wohnraum	Dachgeschoß	39,01	
Zimmer 1	Dachgeschoß	12,81	
Zimmer 2	Dachgeschoß	15,46	
Zimmer 3	Dachgeschoß	11,63	
Dusche, WC (1)	Dachgeschoß	4,77	
Dusche, WC (2)	Dachgeschoß	4,38	
Sauna	Dachgeschoß	5,65	98,36
Zuschläge			
Balkon	Dachgeschoß	26,86	26,86
Zubehör			
AR DG-ZS4	Dachgeschoß	5,14	5,14

Nutzfläche: 98,36 m²

5.6. Südobjekt

5.6.1. EG - S1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,60	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,79	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,69	48,87
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	13,39	13,39
Zubehör			
AR EG-S1	Erdgeschoß	4,04	4,04

Nutzfläche: 48,87 m²

==========

5.6.2. EG - S2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,60	
Wohnraum	Erdgeschoß	32,76	
Zimmer 1	Erdgeschoß	14,00	
Bad, WC	Erdgeschoß	5,69	
Zimmer 2	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,75	73,59
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	18,47	18,47
Zubehör			
AR EG-S2	Erdgeschoß	4,04	4,04

Nutzfläche: 73,59 m²

5.6.3. EG - S3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Erdgeschoß	4,97	
Wohnraum	Erdgeschoß	27,87	
Zimmer	Erdgeschoß	11,79	
Dusche, WC	Erdgeschoß	4,41	49,04
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoß	13,39	13,39
Zubehör			
AR EG-S3	Erdgeschoß	4,46	4,46

Nutzfläche: 49,04 m²

5.6.4. OG - S4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Obergeschoß	4,65	
Wohnraum	Obergeschoß	39,17	
Zimmer 1	Obergeschoß	12,81	
Zimmer 2	Obergeschoß	15,46	
Zimmer 3	Obergeschoß	11,63	
Dusche, WC (1)	Obergeschoß	4,77	
Dusche, WC (2)	Obergeschoß	4,38	
Sauna	Obergeschoß	5,65	98,52
Zuschläge			
Balkon	Obergeschoß	26,86	26,86
Zubehör			
AR OG-S4	Obergeschoß	4,04	4,04

Nutzfläche: 98,52 m²

5.6.5. OG - S5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Obergeschoß	4,65	
Wohnraum	Obergeschoß	33,34	
Zimmer 1	Obergeschoß	13,82	
Bad, WC	Obergeschoß	5,75	
Zimmer 2	Obergeschoß	11,63	
Dusche, WC	Obergeschoß	4,75	73,94
Zuschläge			
Balkon	Obergeschoß	18,38	18,38
Zubehör			
AR OG-S5	Obergeschoß	4,04	4,04

Nutzfläche: 73,94 m²

5.6.6. DG - S6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Dachgeschoß	4,65	
Wohnraum	Dachgeschoß	39,01	
Zimmer 1	Dachgeschoß	12,81	
Zimmer 2	Dachgeschoß	15,46	
Zimmer 3	Dachgeschoß	11,63	
Dusche, WC (1)	Dachgeschoß	4,75	
Dusche, WC (2)	Dachgeschoß	4,38	
Sauna	Dachgeschoß	5,65	98,34
Zuschläge			
Balkon	Dachgeschoß	26,86	26,86
Zubehör			
AR DG-S6	Dachgeschoß	4,14	4,14

Nutzfläche: 98,34 m²

5.6.7. DG - S7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum (VR)	Dachgeschoß	4,65	
Wohnraum	Dachgeschoß	33,18	
Zimmer 1	Dachgeschoß	13,82	
Bad, WC	Dachgeschoß	5,75	
Zimmer 2	Dachgeschoß	11,63	
Dusche, WC	Dachgeschoß	4,75	73,78
Zuschläge			
Balkon	Dachgeschoß	18,38	18,38
Zubehör			
AR DG-S7	Dachgeschoß	4,14	4,14

Nutzfläche: 73,78 m²

5.7. Tiefgarage

5.7.1. TG 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Untergeschoß	17,50	17,50

Nutzfläche: 17,50 m²

5.7.2. TG 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	14,50	14,50

Nutzfläche: 14,50 m²

5.7.3. TG 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	14,50	14,50

Nutzfläche: 14,50 m²

5.7.4. TG 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.5. TG 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.6. TG 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.7. TG 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.8. TG 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.17. TG 17

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.18. TG 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.19. TG 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.20. TG 20

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.21. TG 21

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.22. TG 22

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.23. TG 23

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	17,50	17,50

Nutzfläche: 17,50 m²

5.7.24. TG 24

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	15,00	15,00

Nutzfläche: 15,00 m²

5.7.25. TG 25

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.26. TG 26

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.27. TG 27

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	14,88	14,88

Nutzfläche: 14,88 m²

5.7.28. TG 28

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	15,00	15,00

Nutzfläche: 15,00 m²

5.7.29. TG 29

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.7.30. TG 30

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Tiefgaragenplatz	Tiefgarage	13,75	13,75

Nutzfläche: 13,75 m²

5.8. Freifläche

5.8.1. P1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.2. P2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.3. P3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.4. P4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.5. P5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.6. P6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.7. P7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.8. P8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

==========

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.9. P9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.10. P10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.11. P11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.12. P12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.13. P13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.14. P14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²

5.8.15. P15

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

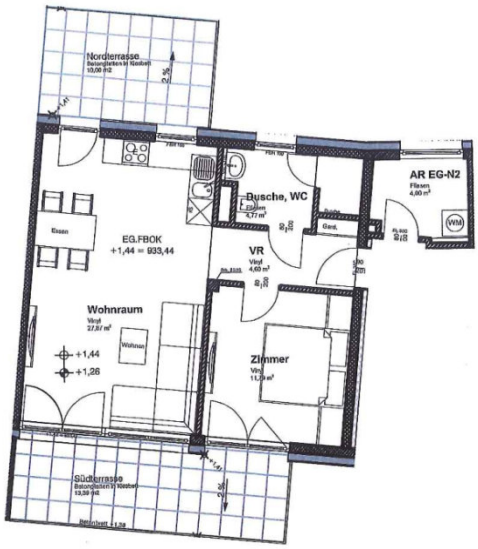
Nutzfläche: 12,50 m²

==========

5.8.16. P16

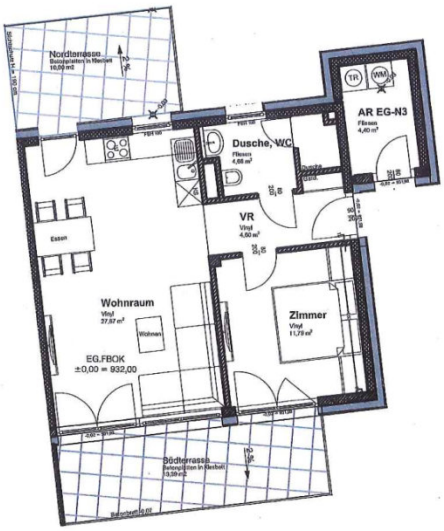
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Stellplatz im Freien	Kein Geschoss	12,50	12,50

Nutzfläche: 12,50 m²



EG - N2
TYP 50
Nutzfläche: 49,03 m2
zus. Abstellraum: 4,00 m2
zus. Terrassen: 23,39 m2

GLR Parifikat	EG–N2 TYPE 50 2 – FRÖSTLBERG APARTMENT	Aug.2022
M 1 : 100		



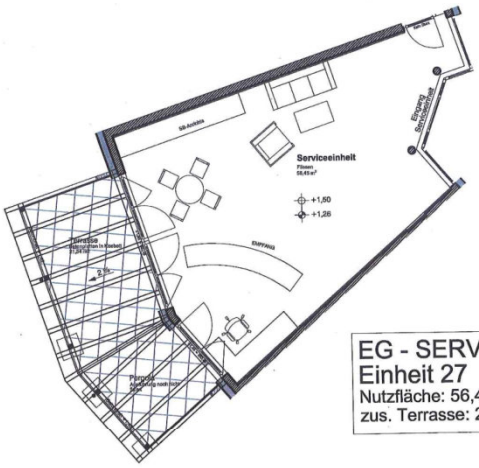
EG - N3
TYP 50
Nutzfläche: 48,94 m2
zus. Abstellraum: 4,40 m2
zus. Terrassen: 23,39 m2

GLR Parifikat	EG–N3 TYPE 50 4 – BRENNKOGEL APARTMENT	Aug.2022
M 1 : 100		

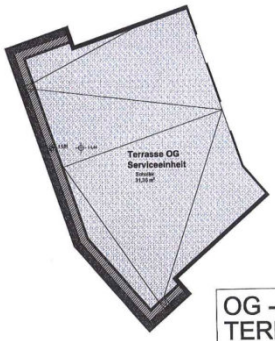
==========

EG - ZN2
TYP 75
Nutzfläche: 73,70 m2
zus. Abstellraum: 3,03 m2
zus. Terrasse: 20,49 m2

GLR Parifikat	EG–ZN2 TYPE 75 11 – KRAMKAR QUELLE	Aug.2022
M 1 : 100		



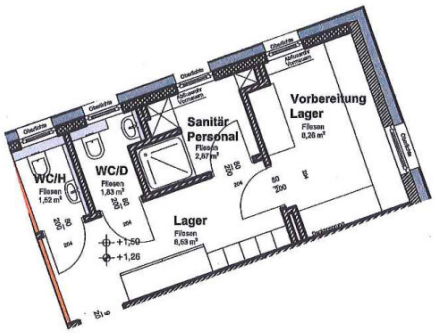
EG - SERVICEEINHEIT
Einheit 27
Nutzfläche: 56,45 m2
zus. Terrasse: 21,34 m2



OG - SERVICEEINHEIT
TERRASSE
Einheit 27
Nutzfläche: 31,36 m2

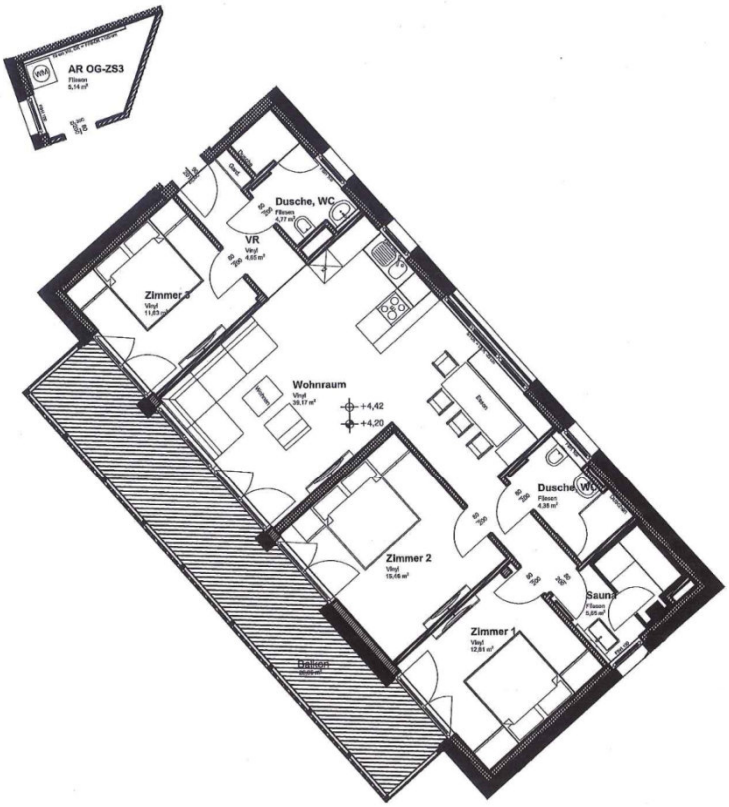
GLR Parifikat	EG–SERVICEEINHEIT OG–TERRASSE	Aug.2022
M 1 : 100	EINHEIT 27	

==========



EG - SANITÄR/PERSONAL
Einheit 27-A
Nutzfläche: 23,01 m2

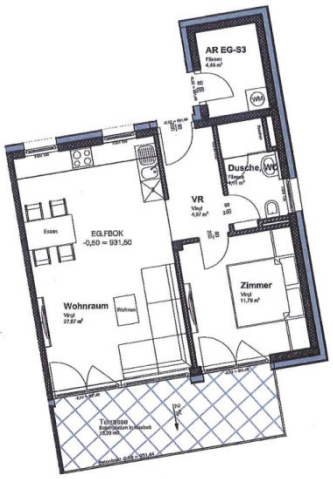
GLR Parifikat	EG SANITÄR/PERSONAL
M 1 : 100	EINHEIT 27–A
	Aug.2022



OG - ZS3
TYP 100
Nutzfläche: 98,52 m2
zus. Abstellraum: 5,14 m2
zus. Balkon: 26,86 m2

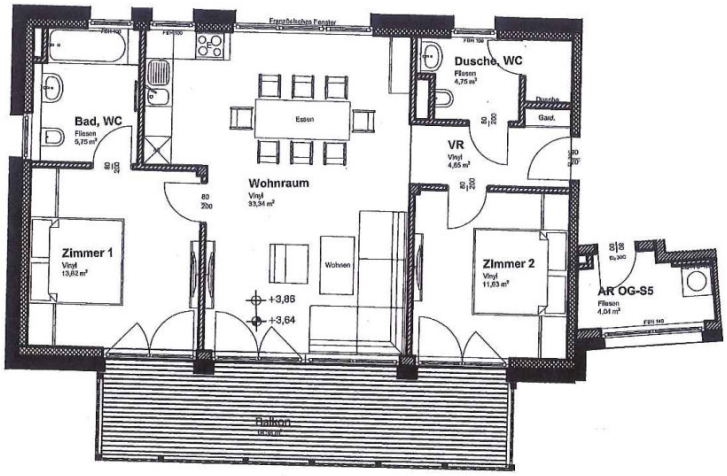
GLR Parifikat	OG–ZS3 TYPE 100 16 – FELSEN QUELLE
M 1 : 100	
	Aug.2022

==========



EG-S3
TYP 50
Nutzfläche: 49,04 m2
zus. Abstellraum: 4,46 m2
zus. Terrasse: 13,39 m2

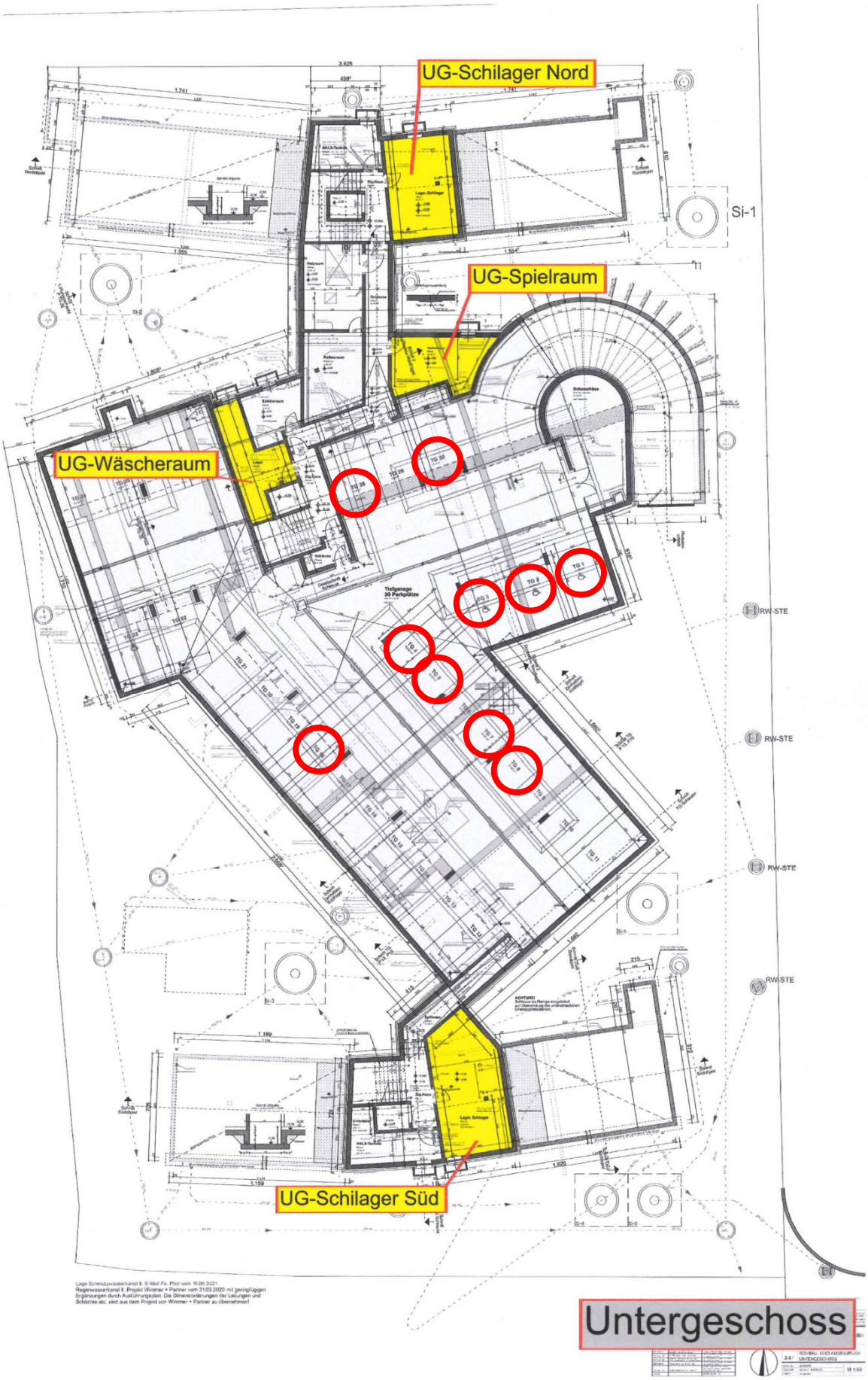
GLR Parifikat	EG–S3 TYPE 50 20 – GOLD BAR	Aug.2022
M 1 : 100		

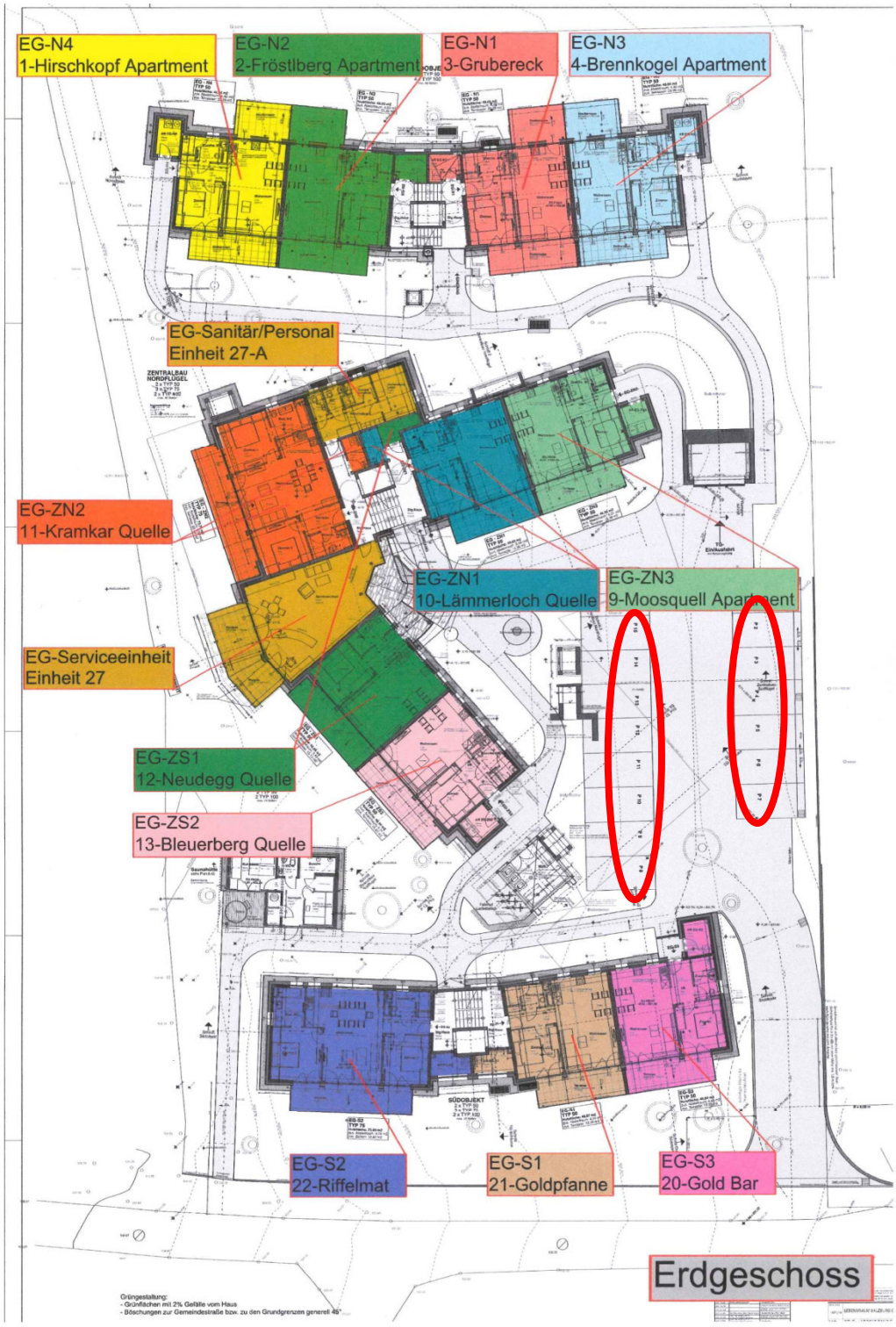


OG-S5
TYP 75
Nutzfläche: 73,94 m2
zus. Abstellraum: 4,04 m2
zus. Balkon: 18,38 m2

GLR Parifikat	OG–S5 TYPE 75 24 – KREUZKOGEL	Aug.2022
M 1 : 100		

==========


UG-Schilager Nord
UG-Spielraum
UG-Wäscheraum
UG-Schilager Süd
Si-1
RW-STE
Untergeschoss



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