



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

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

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes

Marktstraße 65, Veiderfeldweg 13, 15

A-5661 Rauris (S)

EZ 43, 208, 303, 304 u. 436

Katastralgemeinde 57207 Rauris,
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/ Rechte u. Lasten
 - 2.4. Lage / Points of interest
 - 2.5. Verkehrslage/- erschließung
 - 2.6. Flächenwidmung / Hochwasser / Altlasten relevante Angaben
 - 2.7. Grundstücksform / Umgebung
 - 2.8. Bestandsverhältnisse
 - 2.9. Beurteilung gesamt

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

4. Anlagen
 - 4.1. Grundbuchsauszug aus dem Hauptbuch Republik Österreich vom 02.12.2025
 - 4.2. Auszug aus der SAGISonline-Karte (digitalen Katastralmappe) vom 02.12.2025
 - 4.3. Flächenwidmungsplan SAGISonline-Karte vom 02.12.2025
 - 4.4. Fotodokumentation inkl. Luftaufnahmen vom 04.12.2025
 - 4.5. Unterlagen Techn. Kenndaten inkl. Ansuchen Abbruch „Salzburgerhof“ v. 2023

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftrag vom 02.12.2025 durch den Masseverwalter Hr. Dr. Christian Schubeck (Schubeck & Schubeck, Rechtsanwälte Salzburg) per email Dr. Christian Schubeck im Konkursverfahren E und I Projekt-GmbH (FN 339591 z) bzgl. der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Marktstraße 65, Veiderfeldweg 13, 15, A-5661 Rauris, Eigentümer Anteile 1/1) E und I Projekt-GmbH (FN 339591 z).

1.2. Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 43, 208, 303, 304 u. 436, innenliegend Katastralgemeinde 57207 Rauris, Bezirksgericht Zell am See.

1.3. Allgemeine Daten:

1.3.1. Bewertungsstichtag: 04.12.2025, als Tag des Befundaufnahme.

1.3.2. Grundlagen der Bewertung:

- o Befundaufnahme der Liegenschaft am 04.12.2025 durch DI Thomas Medek im Beisein von Hr. Josef Schnitzhofer (Bautechnik / Bauleitung- Hausbacher Bau Hoch und Tief GmbH).
- o Unterlagen Techn. Kenndaten inkl. Ansuchen Abbruch „Salzburgerhof“ v. 2023.
- o Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Zell am See vom 27.11.2025.
- o Auszug aus der digitalen Katastralmappe SAGISonline vom 27.11.2025.
- o Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan SAGISonline vom 27.11.2025.
- o Preiserhebungen f. Baugrundstücke für Baugrundstücke bei der Gemeinde, durch Anfrage an örtliche Makler u. Kaufpreiserhebungen.
- o Auszug aus Immobilien-Preisspiegel 2025 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- u. Vermögenstreuhänder, 1040 Wien.
- o Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017.
- o Ross- Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“ 28. Auflage 1997, Hannover.
- o LBG-Gesetz, 2., neu bearb. u. erw. Auflage Wien 2005.
- o ÖNORM B 1801-01 und B 1802 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
- o Diverse Publikationen des Sachverständigenverbandes, diverse österreichische, deutsche und schweizerische Fachliteratur

1.4. Sonstige Anmerkungen:

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

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

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

Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

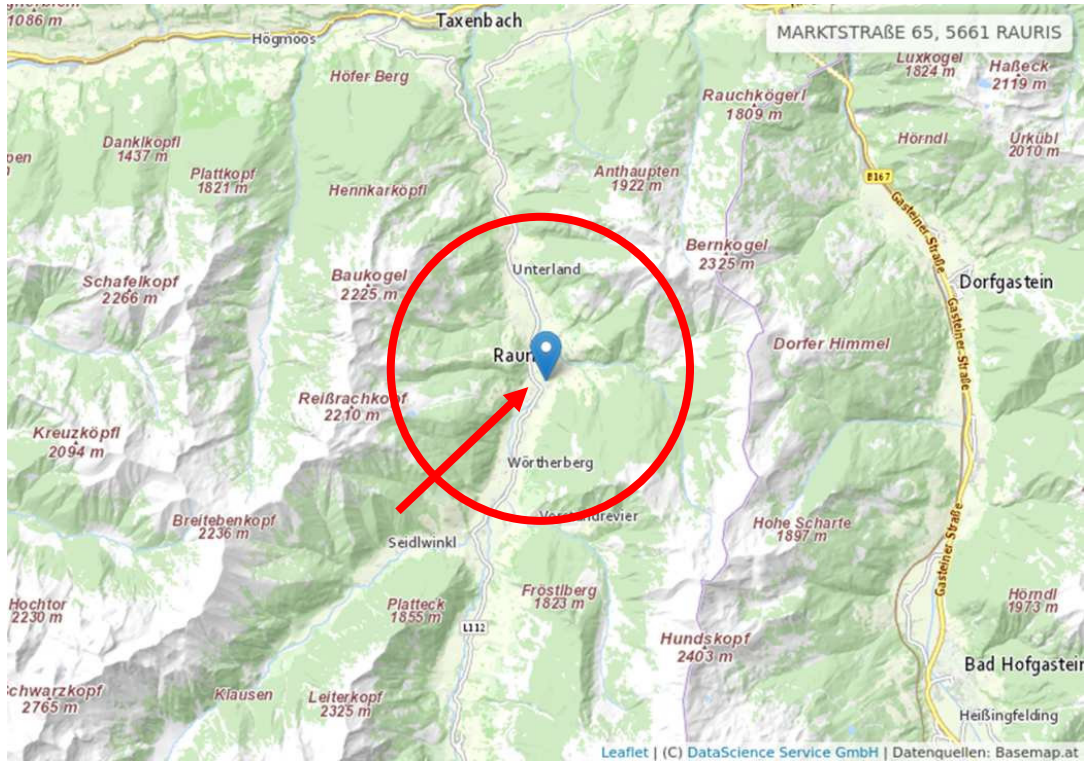
Das Gutachten erfolgt, abgesehen von der Besichtigung der Liegenschaft, auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Geldlasten sowie dingliche Rechte bzw. Lasten und einverleibte Pfandrechte sind nicht Gegenstand des Gutachtens und werden nicht berücksichtigt. Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden, wenn in der Bewertung nicht anders vermerkt, nicht bekannt gegeben. Zweck und Haftung: Das Gutachten dient nur dem angegebenen Zweck. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.

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

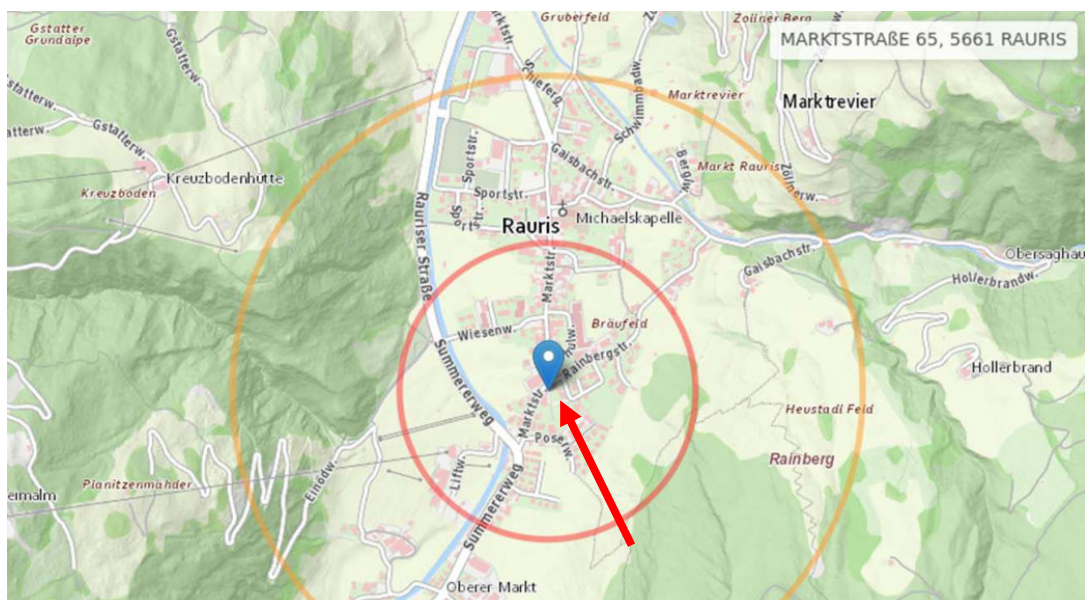
2. Befund:

2.2. Liegenschaftsbeschreibung:

2.2.1. Makrolage



2.2.2. Mikrolage



2.3. Grundbuchstand/ Rechte u. Lasten:

Lt. Grundbuchsauszug:

EZ 43

im B- Blatt: Liegenschaftseigentümer: (Anteil 1/1) E und I Projekt GmbH
(FN 339591z), Adr.: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301;

im A2- Blatt: Stand Anlegung Grundbuch Mitgliedschaft an der
Agrargemeinschaft "Genossenschaft Rainberg" EZ 97, Mitgliedschaft an der
Agrargemeinschaft Rauriser Wald- und Weidegemeinschaft an EZ 73 KG 57207
Rauris EZ 11 KG 57214 Unterland EZ 75 KG 57215 Vorstandrevier EZ 52 KG
57210 Seidlwinkl EZ 52 KG 57217 Wörtherberg;

im C- Blatt: Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens gem Pkt II
Dienstbarkeitsvertrag 1982-11-09 an Gst .153 für Salzburger Aktiengesellschaft
für Elektrizitätswirtschaft (SAFE), ansonsten nur Pfandrechte
EZ 208

im B- Blatt: Liegenschaftseigentümer: (Anteile je 1/1) E und I Projekt GmbH
(FN 339591z), Adr.: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301;

im A2- Blatt: keine Eintragungen;

im C- Blatt: Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens an Gst 98/2 für Gst 98/13,
ansonsten nur Pfandrechte;

EZ 303

im B- Blatt: Liegenschaftseigentümer: (Anteil 1/1) E und I Projekt GmbH
(FN 339591z), Adr.: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301;

im A2- Blatt: keine Eintragungen;

im C- Blatt: keine Eintragungen ausgenommen Pfandrechte;

EZ 304

im B- Blatt: Liegenschaftseigentümer: (Anteil 1/1) E und I Projekt GmbH
(FN 339591z), Adr.: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301;

im A2- Blatt: keine Eintragungen;

im C- Blatt: keine Eintragungen ausgenommen Pfandrechte;

EZ 436

im B- Blatt: Liegenschaftseigentümer: (Anteil 1/1) E und I Projekt GmbH
(FN 339591z), Adr.: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301;

im A2- Blatt: keine Eintragungen;

im C- Blatt: keine Eintragungen, ausgenommen Pfandrechte

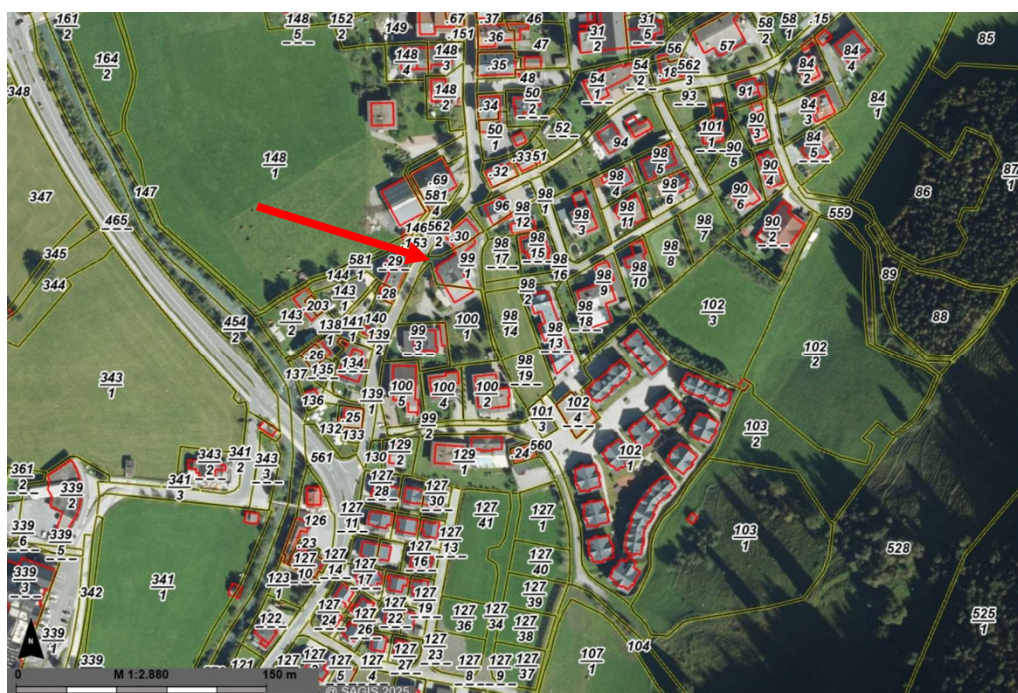
Es wird unterstellt, dass es keine Einschränkungen in der Nutzung der
Grundstücke gibt, keine weiteren Angaben vorhanden u. dass weder
ausserbüchliche Rechte noch ausserbüchliche Lasten bestehen.
Eingetragene Pfandrechte bleiben bei der Wertermittlung auftragsgemäß
unberücksichtigt (Verkehrswert = lastenfreien Liegenschaft).

2.4. Lage / Points of interest:

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Rauris
mit 3.084 Einwohnern (1. Jän. 2025) in der Marktstraße bzw. dem Veiderfeldweg
in mäßig verkehrreicher Lage (eher nur Anrainerverkehr). Die Marktstraße ist
über die L 112 Rauriser Landesstraße, unmittelbar erreichbar. Sämtliche
kommunalen Einrichtungen (Gemeinde, Bank, Schulen, etc.) u. Geschäfte des
täglichen Bedarfes (Spar, Billa Markt) sind im Zentrum von Rauris vorhanden u.
nach wenigen Gehminuten erreichbar (Entf. rd. 500 m).

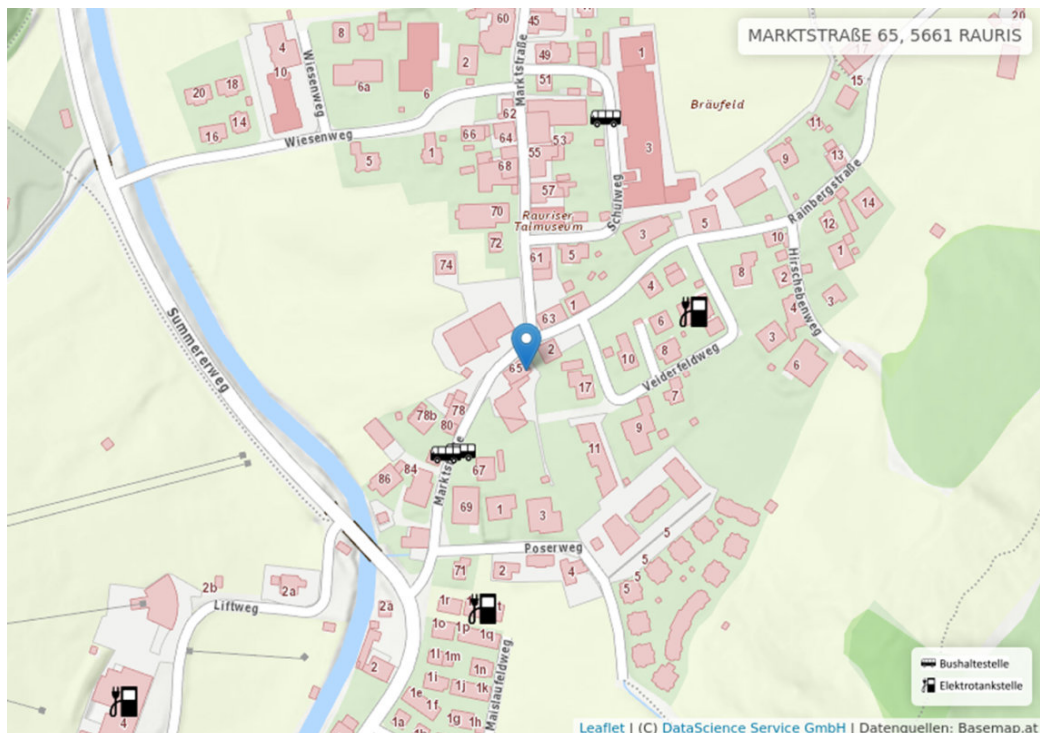


Hauptkategorie	Unterkategorie	Name	Distanz (m)	Gelände (m²)
Gesundheit	Krankenhaus	SKA Rehabilitationszentrum Bad Hofgastein	10.025	> 60
Gesundheit	Allgemeinarzt	Doktor Michaela Zeileis	186	4
Shopping	Markt	Billa Fil. 5160	164	4
Bildungseinrichtungen	Schule	Polytechnische Schule	7.806	> 60
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Gemeindekindergarten Rauris	270	6
Essen & Trinken	Restaurant	Gasthof Alpenrose	110	3
Wirtschaft & Finanzen	Bank	Raiffeisen BANK	457	10
Sport	Sportzentrum	Judozentrum Rauris	232	5
Freizeit	Museum	Rauriser Talmuseum	107	3
Öffentliche Einrichtungen	Regierungsgebäude	Marktgemeinde Rauris	494	10



2.5. Verkehrslage:

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Marktstraße, die in die westlich verlaufende Rauriser Ladesstrasse mündet. Es besteht ein guter Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel, eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Umgebung. Mittlere Individualverkehrsanbindung - zum Autobahnanschluss der Tauernautobahn (A 10) Anschlussstelle Bischofshofen über die L 112 Rauriser Landesstraße u. die B 311 Pinzgauer Straße (Richtung Graz/Villach bzw. Wien bzw. Deutschland) beträgt die Entf. rd. 26 km).



Öffentliche Verkehrsmittel

Kategorie	Stationsname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Rauris Rauriser Bergbahnen	70	2
Bushaltestelle	Rauris Schule	177	4
Bahnhof	Taxenbach-Rauris	8.316	> 60
Bahnhof	Dorfgastein	8.369	> 60
Flughafen	Flughafen Salzburg	62.931	

Tankstellen und KFZ-Service

Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Elektrotankstelle	Rauris Veiderfeldweg	119	1
Autowaschanlage	Ivo's Autopflege	567	2
Autowerkstatt	Günther Bammer	1.882	5
Tankstelle	BP	3.981	11
Autowaschanlage	Taxenbach Bundesstrasse	7.786	21
Parkplatz	Bahnhofsiedlung	8.325	22
Autobahnanschluss	Bischofshofen	26.411	69

2.6. Flächenwidmung / Bbauungsbestimmungen / Altlasten relevante Angaben:

Lt. EDV-Abfrage v. 03.01.2024 bzw. Auskunft Gemeindeamt sind die Grundstück der EZ 43, 208, 303, 304 u. 436, als „KG“ Bauland Kerngebiet, Zusatzwidmung „FH Fläche“ Freizeit- und Erholungsgebiet bzw. Kennzeichnung

Marktgemeinde Rauris Kundmachung

1. Gemäß § 67 Abs 4 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009, LGBl. Nr. 30/2009 i.d.g.F., i.V.m. § 53 Salzburger Gemeindeordnung 2019, LGBl. Nr. 32/2020 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Rauris am 20.03.2023 eine ~~Freigabe eines Aufschließungsgebietes/einer Aufschließungszone / Kennzeichnung von Zonierungen von Gewerbegebieten / Kennzeichnung Auswirkungsbereich von Seveso Betrieben /~~ **Kennzeichnung von Flächen für Apartmenthotel** / Festlegung, Änderung, Verlängerung, Löschung von Vorbehaltsflächen / ~~Kennzeichnung von Planfreistellungen~~ für den Bereich 'Marktstraße 65 (Salzburger Hof) - Kennzeichnung Apartmenthotel' beschlossen hat.

2. Der geänderte Flächenwidmungsplan liegt im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden auf.

3. Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes tritt mit dem auf den Beginn dieser Kundmachung folgenden Tag in Wirksamkeit.

Der Bürgermeister
Peter Loitfellner



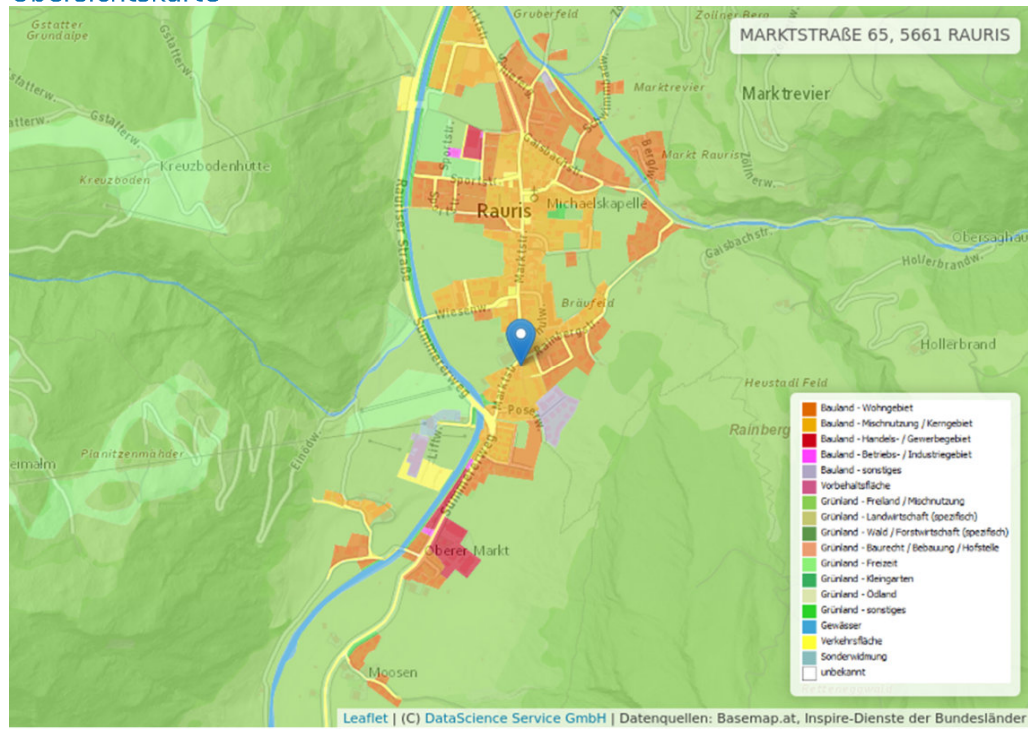
Bei Anschlag am: 3.7.2024

Abnahme nach dem: 17.7.2024

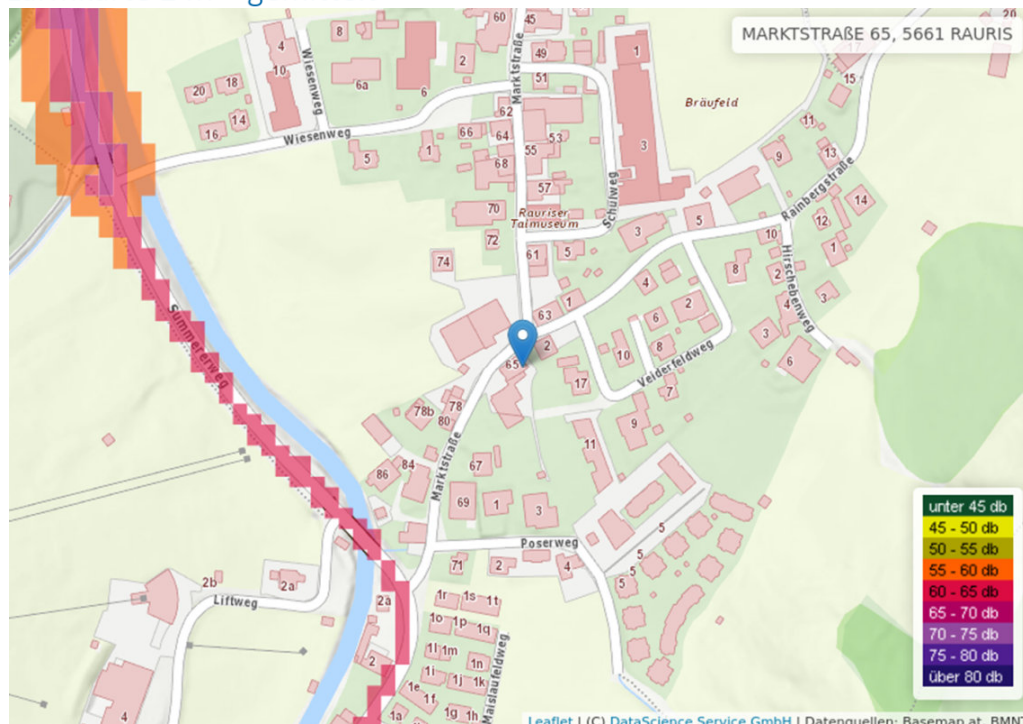
Angeschlagen am: 03.07.2024

Abgenommen am: 17.07.2024

Übersichtskarte



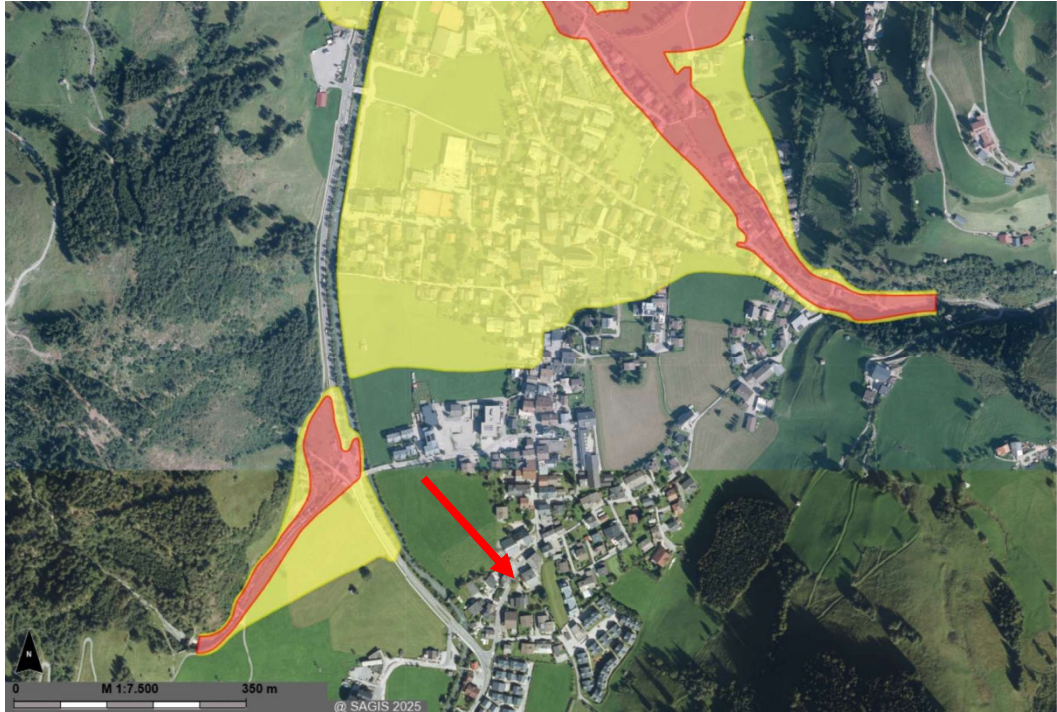
Lärmkarte 24h – gemittelt



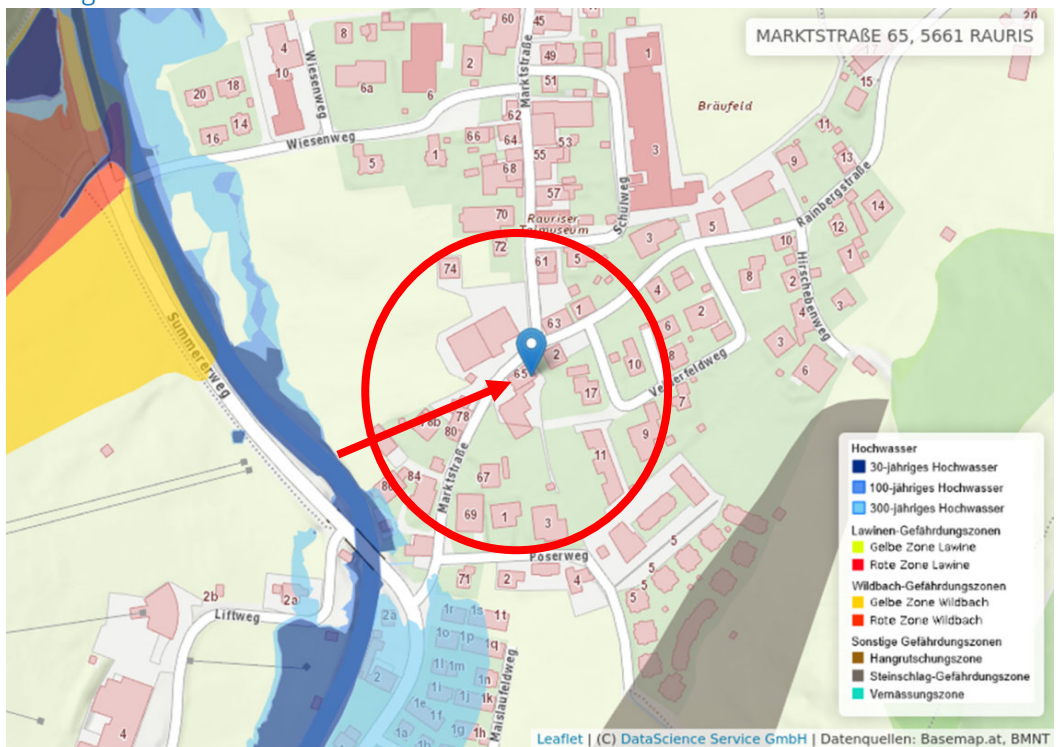
Lt. dem Gefahrenzonenplan Fließgewässer (SAGISonline) befinden sich die

Parzellen der EZ 43, 208, 303, 304 u. 436 nicht im Bereich der Hochwasserrisikozonierung „Gelbe/ Rote Zone Wildbach“ des Gefahrenzonenplanes für Fließgewässer.

Naturgefahren



Naturgefahren



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 dies bezügliche Untersuchung des Bodens ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird daher im Gutachten von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen.

2.7. Grundstücksform:

Die teilweise bebauten überwiegend zusammenhängenden Parzellen der EZ 43, 208, 303, 304 u. 436 (wirtschaftliche Einheit) sind polygonal geschnitten u. überwiegend ebenflächig. Westlich u. nördlich grenzt die Erschließungsstraße Gemeindefstraße (Marktstraße) an die bebauten Parzelle .30 u. 99/1 an (Straßenfrontlänge entspricht der Länge der nordwestlichen Grundgrenze). Die Zufahrt zum ehem. „Salzburgerhof“ befindet sich auf der Nordwestseite des Objektes, wo auch ein kleiner Vorplatz (ca. 8 PKW-Stellplätze) u. die allgemeine Zufahrt zur Liegenschaft situiert ist. Der Garten mit Wiesenflächen sind um das Objekt (Bestand u. Zubau) angeordnet.

2.8. Anrainer:

Die Umgebungsbebauung besteht aus weiteren Wohnobjekten (Ein- u. Mehrfamilienwohnhäusern), kommunalen Einrichtungen bzw. im weiteren Umfeld aus landwirtschaftlich genutzten Flächen / Objekten. Die nordwestliche Grenze bildet die Gemeindefstraße (Marktstraße). Südlich, östlich u. westlich wird die Liegenschaft durch Verkehrsflächen bzw. bebauten Parzellen begrenzt.

2.9. Aufschliebung:

Der Anschluss an den öffentlichen Kanal, Wasser, Strom, Gas ist vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Gut ist durch an Gst. 562/2 (Gemeindefstraße) gegeben.

2.10. Gebäudesituierung:

In der Natur handelt es sich bei der Liegenschaft um eine wirtschaftliche Einheit Bestehend aus der EZ 43, 208, 303, 304 u. 436 u. insgesamt 9 Parzelle im Gesamtausmaß von 5.471 m² auf der sich im Nordwesten das Bestandsobjekt „Salzburgerhof Marktstraße Nr. 65“ (Bestand u. Zubau) befindet. Die Zufahrt liegt im Westen, der Haupteingang zum Hotel 3* u. die Zufahrt zur Liegenschaft befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite. Insgesamt kann die Lage im Ortskern von Rauris für gegenständliche Nutzung als gut bezeichnet werden (zentrale Lage, Nutzung als Gasthof somit gut).

2.12. Objekttyp:

Das Objekt Hotel 3* / Gasthof „Salzburgerhof“ (Bj. ca. 70-er bis 80-er Jahre) besteht aus 2 zusammenhängenden Baukörpern mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen (EG – 2.OG), Dachgeschoss (DG), teil- unterkellert. Die Grundrisskonfiguration kann als mäßig bezeichnet werden (gewachsene Struktur, Bestand u. Zubau).

Räumlichkeiten im Kellergeschoss:

Kellerlager, Technikraum, Zimmer-/ Wirtschaftsräume, Heiz- u. Technikraum, Stiegenhaus u. Nebenräume;

Räumlichkeiten im Erdgeschoss:

Eingang, div. Gastzimmer, Barbereich, Betriebsküche, Stiegenhaus u. Nebenräume. In der Außenanlage ist ein Gästeparkplatz (straßenseitig) angeordnet.

Räumlichkeiten im 1. OG – DG, Obj. 01 + 02:

Gästezimmer mit Bädern u. teilweise Balkon, Abstellraum u. betrieblich genutzte Flächen (Abstellraum), DG u. Dachboden nicht ausgebaut.

2.12. Außenanlagen:

Gst. Nr. 562/2 (nordwestlich gelegen) Straßenanlage - Aufschließung, Begrünung, Bepflanzung (Büsche, mit unterschiedlich hohen Bäumen / Sträuchern bewachsene Fläche teilweise mit Laub- oder Nadelbäumen bestockt). Die Außenanlagen umfassen im Wesentlichen einen Parkplatz entlang der „Marktstraße“ für ca. 8 Kraftfahrzeuge, eine Zufahrtsstraße zum südöstlichen Innenhof.

2.11. Bauzustand:

Aufgrund des Gebäudealters (Bj. ca. 70-er bis 80-er Jahre) sowie augenscheinlich festgestellte Baumängel /- schäden bzw. der notwendigen Instandhaltungsarbeiten sind z.B.:

- Erneuerung Austausch von Fenster / Fenstertüren u. von Außen- / Innentüren
- Erneuerung von Boden- / Wandbelägen und von Deckenuntersichten
- Sanierung / Erneuerung von Elektro-, Heizungs- u. Sanitärinstallationen
- Notwendige Maler- / Anstreicherarbeiten im Innen- und Außenbereich
- Thermische Sanierung der Gebäude (u. a. mit Wärmedämmverbundsystem)
- Erneuerung der Dacheindeckungen (inkl. Flachdachkonstruktionen)
- Sanierung / Instandsetzung der Außenanlagen
- in einzelnen Bereichen sind Spuren von Wassereintritten sichtbar
- insgesamt in die Jahre gekommene Betriebsliegenschaft mit massivem
- Instandhaltungsrückstau, teilweise substanzgefährdende Schäden

Rohbau:

Die Elemente der Gebäudehülle (Baukonstruktion, Außenverkleidung u. Ausbauteile außen - wie u.a. Dach, Fenster, etc.) weisen augenscheinlich einen wesentlichen Instandhaltungsrückstau auf. Das Objekt befindet sich teilweise in einem desolaten nicht benutzbaren Bauzustand, mit Schimmelbefall. (Anm.: Es wurden keine weiteren Untersuchungen wie z. B. hinsichtlich Baustatik, etc. durchgeführt!)

Ausbau u. Gebäudetechnik:

Die Ausbauelemente (Innenverkleidungen, Ausbauteile innen, sonstige Ausbauteile) weisen augenscheinlich einen schlechten Instandhaltungszustand auf. Es ist ein erheblicher Instandhaltungsrückstau gegeben. Die technischen Anlagen des Objektes weisen augenscheinlich einen schlechten Erhaltungszustand auf. (Anm.: Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt!)

Außenanlagen:

Parkfläche südlich vor den Objekten gepflastert bzw. asphaltiert, Gehwege, Terrassenflächen befestigt (Betonpflaster, Natursteinplatten), Zugänge über Terrassenbereiche, Außenterrasse gepflastert, großteils Einfriedung (Gartenmauer tw. mit Holzbrüstungen).

Zustandsbeurteilung u. Zustandsbewertung:

Die Außenanlagen weisen augenscheinlich einen schlechten, ungepflegten Erhaltungszustand auf.

Befundung der Nachhaltigkeit des Objektes:

- Das Objekt entspricht wesentlichen Aspekten nicht der Energieeffizienz
- Nachhaltigkeitszertifikat (u.a. ÖGNI, LEED, BREAM, DGNB) sind nicht vorhanden
- Keine effiziente Grundrissgestaltung, Gebäudekonfiguration u. Barrierefreiheit gegeben
- Mittlere bis gute Standortqualitäten für ggst. Nutzung (Risiken, Image, Erreichbarkeit, Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten), wenig Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen, ggf. ausgehend von der unmittelbar vorbeiführenden „Dorfstraße“, kann als leicht / störend beurteilt werden.
- Durch die Widmung Bauland Kerngebiet + Zusatzwidmung „FH Fläche“ Freizeit- und Erholungsgebiet mit Appartementnutzung) ist der Bewertungsgegenstand stark zweckgebunden.
- Das Objekt weist keine besonderen Nachhaltigkeitsaspekte auf

2.14. Beurteilung gesamt:

Am Tag der Besichtigung wurden im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie im Dachboden des Hotel 3* / Gasthof „Salzburgerhof“ augenscheinlich ein massiver Instandhaltungsrückstau festgestellt.

Das Objekt ist auf Grund seines Alters (Bj. ca. 70-er bis 80-er Jahre) u. einer für ggst. Objekte üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer (versch. Gebäudetypen, lt. Ross – Brachmann – Holzner: Hotels, Pensionen, sonstige touristische Objekte: wirtschaftliche Nutzungsdauer 20 – 40 Jahre) somit am Ende der Bestandsdauer (fiktives Alter ca. 50 Jahre).

Nutzungsdauer verschiedener Gebäudetypen

(Ross–Brachmann–Holzner):

20 – 40 Jahre: Hotels

30 – 50 Jahre: Gewerbe- u. Industriegebäude (massiv)

60 – 80 Jahre: Einfamilienhäuser (normal)

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

Die Vermietbar- u. Verkäuflichkeit wird auch im Hinblick auf die Widmung (Zusatzwidmung „FH Fläche“ Freizeit- und Erholungsgebiet mit Appartementnutzung) als mäßig bis eingeschränkt, auf Grund der Konzeption (Grundrisskonfiguration) u. Ausstattung (einfache, zum Teil sehr veraltete Ausstattung) als schwer beurteilt (eingeschränkter Interessentenkreis).

Eine Generalsanierung wäre aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen, zumal bereits ein Ansuchen zum Abbruch des „Salzburgerhofes“ angestrebt wurde.

Es ist somit aus vorgenannten Gründen nur der Abbruch = Freigrundmachung für gegenständliche Wertermittlung bewertungsrelevant.

Bei der Besichtigung konnten aufgrund der derzeitigen Nutzung keine konkreten Verunreinigungen festgestellt werden bzw. waren augenscheinlich erkennbar!
Die Flächen stehen lt. Auskunft seit längerer Zeit leer.

3. Bewertung:

Lt. Auftrag ist der Verkehrswert/ Marktwert für die Liegenschaft **EZ 43, 208, 303, 304 u. 436, Katastralgemeinde 57207 Rauris, Bezirksgericht Zell am See**, zu erstellen.

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

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

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

Der Verkehrswert/ Marktwert ist:

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

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

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

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

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

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

3.2. Bewertungsmethode:

Bewertungsgegenständlich wird das Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Dieses Verfahren kann grundsätzlich bei allen Arten von Immobilien herangezogen werden und stellt insbesondere bei Objekten, die der Eigennutzung dienen (Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, unbebaute Grundstücke, landwirtschaftlich genutzte Flächen), das geeignete Verfahren dar.

3.3. Sachwert der Immobilien:

3.3.1. Allgemeines:

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

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

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

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

Der Herstellwert (Neubauwert) – Zeitwert errechnet sich nach dem angegebenen Rauminhalt / Brutto- bzw. Nettonutzflächen 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 wurden als Mittelwert von zeitnah errichteten Gebäuden verwendet. Als Grundlage dienen die in der Sachverständigenzeitschrift „Der Sachverständige“ veröffentlichten Herstellungswerte und eigene Vergleichspreissammlungen. In den Neubaukosten werden spezifische Ausstattungsgegenstände und Zubehör (z. B. technische Anlagen, Maschinen, Einrichtungen der Lagerlogistik wie auch Fachregallager, Einrichtungsgegenstände etc.), die keinen unmittelbaren Bestandteil der Gebäude bilden, nicht berücksichtigt.

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

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden Bedingungen entsprechend seiner

Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Diese berücksichtigt Kriterien einer veralterten Bauweise (Grundrissgestaltung, Geschosshöhe, Konstruktion Aufstallung), Anlagen und Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung.

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

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

Nutzungsdauer verschiedener Gebäudetypen (Ross–Brachmann–Holzner):

40 – 60 Jahre: Fertigteilhäuser (Holzkonstruktion)

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

60 – 80 Jahre: Ein- / Zweifamilienhäuser (normal)

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

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

3.4. Bodenwert Allgemein / Ableitung:

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

Bodenwert / Sachwert (§ 4 LBG – Vergleichsverfahren):

Der 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.

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

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:

Marktstraße 65, 5661 Rauris, Österreich

Grundstücksinformationen

Generalisierte Widmung	Bauland - Mischnutzung / Kerngebiet
Offizielle Widmung	Anzeigen
Katastralgemeinden	57207
Einlagezahl	43
Grundstücksnummer	.30
Grundstücksfläche	335 m ²
GST-Liste für diese KG/EZ	.153, .30, 100/1

Mehr anzeigen

Preisübersicht

Durchschnittspreise	
Haus Kaufpreis	5.478 €/m ²
Wohnung Kaufpreis	5.107 €/m ²
Wohnung (Miete monatl.)	11,14 €/m ²
Baugrundstück Kaufpreis	300 €/m ²
Gewinn Bauland Bodenpreise	
Niedrigster:	250 €/m ²
Durchschnitt:	300 €/m ²
Höchster:	350 €/m ²

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

TRANSAKTIONS DATEN

Kaufverträge



Nr.	Adresse	Datum	m ² -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 →).

Die EZ 43, Gst. Nr. .30, 99/1, 100/1, 146 u. .153 (Gesamtfläche 3.043 m²) + EZ 304, Gst. Nr. 98/14 (Gesamtfläche 909 m²) wurde am 18.02.2010 um € 965.000.- gekauft (= 244.- €/m²).

Die EZ 208 + 303, Gst. Nr. 98/17 + 98/2 (Gesamtfläche 700 m²) wurde am 21.04.2010 um €135.750.- gekauft (= 200.- €/m²).

Die EZ 304, Gst. Nr. 98/14 (Gesamtfläche 909 m²) wurde am 18.02.2010 um €135.750.- gekauft (= 200.- €/m²).

Die EZ 436, Gst. Nr. 98/17 (Gesamtfläche 670 m²) wurde am 06.11.2015 um €170.000.- gekauft (= 253.- €/m²).

Aufgrund der erhobenen ortsüblichen Durchschnittspreis für Bauland Wohngebiet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Grundstücksform, Größe, Widmung „Apartmenthotel“, usw.) mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück annähernd übereinstimmen, wird somit ein durchschnittlicher Ansatz für den gebundenen Bodenwert „Bauland“ von rd. 300.- EUR/m² als angemessen erachtet u. somit in Ansatz gebracht.

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

- o Grundwert: EZ 43, Gst. Nr. .30, 99/1, 100/1, 146 u. .153, Gst-Fläche 3.043 m²
„KG“ Bauland Kerngebiet, Zusatzwidmung „FH Fläche“ Freizeit- und Erholungsgebiet, Flächen für Apartmenthotel

3.043 m² à 300,00 EUR/m² = 1.065.050 EUR
- o Grundwert: EZ 208, Gst. Nr. 98/2, Gst-Fläche 299 m²
„KG“ Bauland Kerngebiet, Zusatzwidmung „FH Fläche“ Freizeit- und Erholungsgebiet, Flächen für Apartmenthotel

299 m² à 300,00 EUR/m² = 104.650 EUR
- o Grundwert: EZ 303, Gst. Nr. 98/17, Gst-Fläche 550 m²
„KG“ Bauland Kerngebiet, Zusatzwidmung „FH Fläche“ Freizeit- und Erholungsgebiet, Flächen für Apartmenthotel

550 m² à 300,00 EUR/m² = 192.500 EUR

- o Grundwert: EZ 303, Gst. Nr. 98/14,
Gst-Fläche 909 m²
„KG“ Bauland Kerngebiet, Zusatzwidmung „FH Fläche“ Freizeit- und
Erholungsgebiet, Flächen für Apartmenthotel

$$909 \text{ m}^2 \text{ à } 300,00 \text{ EUR/m}^2 = 318.150 \text{ EUR}$$

- o Grundwert: EZ 436, Gst. Nr. 98/19,
Gst-Fläche 670 m²
„KG“ Bauland Kerngebiet, Zusatzwidmung „FH Fläche“ Freizeit- und
Erholungsgebiet, Flächen für Apartmenthotel

$$670 \text{ m}^2 \text{ à } 300,00 \text{ EUR/m}^2 = \underline{234.500 \text{ EUR}}$$

1.914.850 EUR

Bodenwert inkl. Erschließung u. ggf. Bebauungsabschlag im
Bodenwert enthalten

Summe Bodenwert / Sachwert: 1.914.850 EUR

3.6. Abbruchkosten:

Da das Objekt ist auf Grund seines Alters (Bj. ca. 70-er bis 80-er Jahre) u. einer für ggst. Objekte üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer (versch. Gebäudetypen, lt. Ross – Brachmann – Holzner: Hotels, Pensionen, sonstige touristische Objekte: wirtschaftliche Nutzungsdauer 20 – 40 Jahre) somit am Ende der Bestandsdauer (fiktives Alter ca. 50 Jahre).

Es sind somit alternativ zum Bauwert / Sachwert (auch bereits lt. Bauträger bereits Ansuchen gestellt) die Abbruchkosten = Freigrundmachung für gegenständliche Wertermittlung bewertungsrelevant.

Richtwerte Abbruchkosten:
(inkl. Abbruch, Transport u. Entsorgung/Verwertung/Deponierung sowie inkl. Altlastensanierungsbeiträge;

Einfamilienhaus: 18 – 45 €/m³ netto; ca. 100 m² bebaute Grundfläche u. ca. 700 bis 1.000 m³

Bürogebäude / Mietzinshaus / gem. gen. Gebäude: 12 – 25 €/m³ netto; für Gebäude 3.000 m³ bis 10.000 m³

Hallenobjekte: 8 – 10 €/m³ netto; bei Kubatur ab 10.000 bis ca. 30.000 m³ (bei Stahlhallen können die Preise je nach Größe und Wiederverwendbarkeit der Halle bzw. Hallenteile und Bauelemente noch stark reduziert sein).

Lt. Fachliteratur handelt es sich um Richtwerte; generell je größer ein Objekt und je mehr nicht verbaute Hohlräume bestehen, desto günstiger sind die Abbruch - Abtransport u. Entsorgungs-/Deponierungskosten.

Im Einzelfall wird es jedoch sinnvoll sein sich von einer Fachperson ein Angebot einzuholen; dieses ist dann meist relativ nach Baustoffgruppen und Menge getrennt erstellt u. berechnet.

Abbruchkosten aus recherchierten Bauvorhaben:

1) BV „Why Not“ Salzburg – 2023

Bei einer Gesamtkubatur von 716,38 m³ kostete der Abbruch mit allen Nebenleistungen (Roden, Keller auffüllen und verdichten, etc.) netto € 21.300,00

Dies ergibt somit einen Abbruchpreis je m³ umbauten Raum von netto € 29,73.

2) BV „LiZ“ – St.Johann im Pongau – 2019

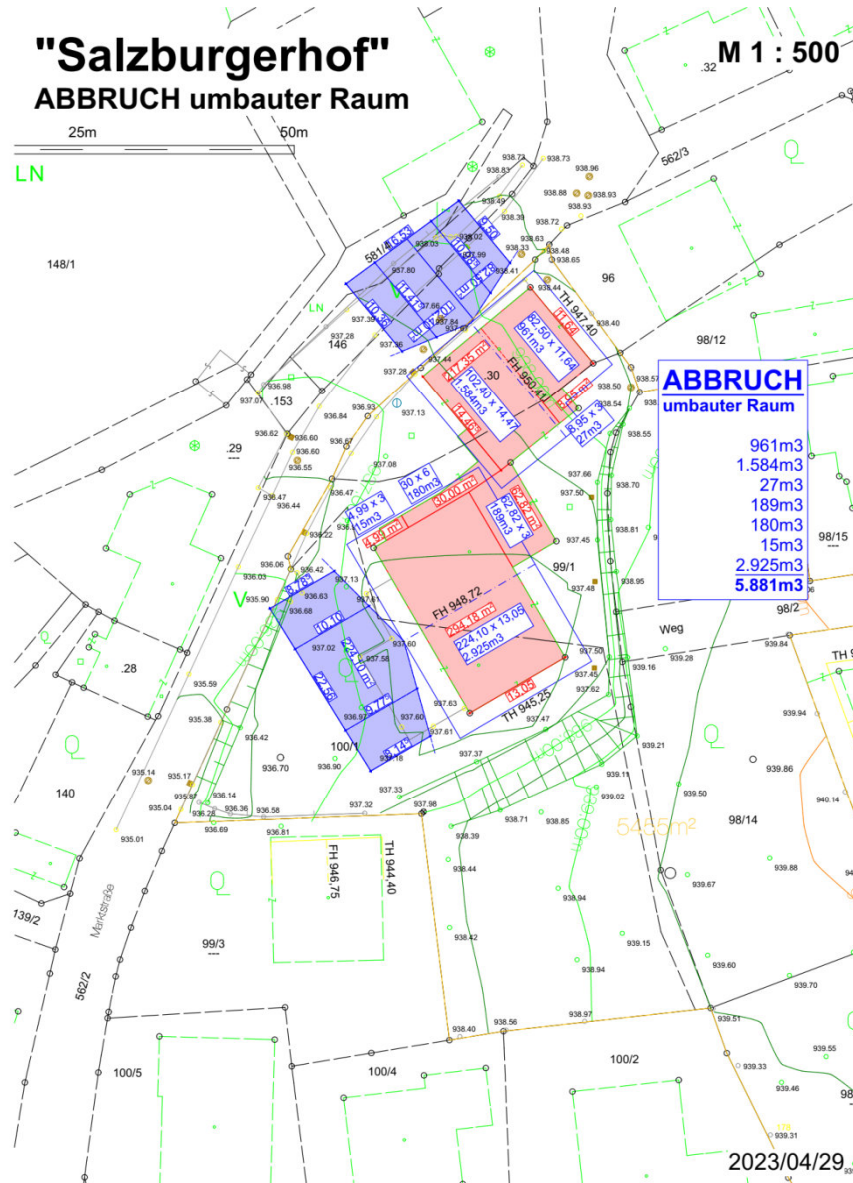
Bei einer Gesamtkubatur von 15.740,00 m³ kostete der Abbruch mit allen Nebenleistungen netto € 298.168,00

Dies ergibt somit einen Abbruchpreis je m³ umbauten Raum von netto € 18,94.

Empfehlungen für Abbruchkosten 2025			
Ansätze für Abbruchkosten von Gebäuden in Abhängigkeit von der Ausführung als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (exkl. USt.) pro m ³ Brutto-Rauminhalt (BRI) nach Untergliederung für gesamt Österreich			
Abbruchkosten in Bandbreiten		von	bis
		Kosten netto € pro m ³ BRI	
Ziegelmauerwerk (Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet)	(-) ↙	30 € ↔	50 € ↘ (+)
Ziegelmauerwerk (frei stehendes EFH in Massivbauweise errichtet)	(-) ↙	30 € ↔	40 € ↘ (+)
Hallenbau (in Skelettbauweise errichtet)	(-) ↙	15 € ↔	25 € ↘ (+)
Ergänzende Angaben:			
* Abbruchkosten in Abhängigkeit der Auftragslage von Abbruchunternehmen und projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten, wie beispielsweise Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien			
* Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten) ausgehend von Baurestmassen <u>ohne</u> Berücksichtigung allfälliger Beseitigung von Problemstoffen			
* In den Ansätzen für Abbruchkosten sind weiters <u>nicht</u> enthalten:			
– Kosten für Stilllegung der Versorgungsleitungen (spannungsfreie/medienfreie Übergabe)			
– Kosten für Abbruchbewilligung			
– Kosten für Beweissicherung (von Nachbargebäuden etc.)			
– Kosten für Abbruchkonzept			
– Kosten für Demontage/Entsorgung von Inventar/Fahrnissen			
* In den Ansätzen für Abbruchkosten ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.			

Projektdatei lt. übermittelter Unterlagen:

Die Fläche / Volumen wurde aus den vom Auftraggeber oder von sonstg. zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen u. auf Plausibilität stichprobenartig geprüft. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft, da eigene Vermessungen des Objektes / der Objekte durch den Sachverständigen nicht Gegenstand des Auftrages waren und nicht durchgeführt wurden.



3.8. Zusammenstellung Sachwert:

o Grundwert / Sachwert	=	1.914.850 EUR
o Abbruchkosten Objekte	= -	<u>235.240 EUR</u>
		1.679.610 EUR
Summe Bauwert/ Sachwert gerundet:		1.680.000 EUR

3.9. Verkehrswert: nach Abbruch „Freigrundmachung“ der Bestandsobjekte
„Salzburgerhof“, Bewertungsstichtag 04.12.2025, als Tag des Befundaufnahme

lastenfremen Liegenschaft
EZ 43, 208, 303,
304 u. 436, Katastralgemeinde 57207 Rauris,
Bezirksgericht Zell am See beträgt

1.680.000 EUR

=====

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



Der allgemein beidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Schlussbemerkung:

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

Parameter der Marktwertbildung:

- Verwertbar-/ Verkaufbarkeit: gut bis mäßig (Liegenschaft KG“ Bauland Kerngebiet, Zusatzwidmung „FH Fläche“ Freizeit- und Erholungsgebiet bzw. Kennzeichnung von Flächen für Apartmenthotel, mittel nachgefragte Wohnlage mitten im Zentrum, eher überdimensionale Größe 5.471 m²).
- Drittverwendungsfähigkeit: gegeben

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

4. Anlagen:

4.1. Grundbuchsauszüge vom 02.12.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57207 Rauris EINLAGEZAHL 43
BEZIRKSGERICHT Zell am See

Letzte TZ 7345/2025

Brücklwirtshaus

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.30	GST-Fläche	335	
	Bauf. (10)	182	
	Bauf. (20)	153	Marktstraße 65
99/1	GST-Fläche	794	
	Bauf. (10)	343	
	Bauf. (20)	451	
100/1	GST-Fläche	1804	
	Bauf. (10)	93	
	Gärten(10)	1711	
146	Bauf. (20)	76	
.153	Bauf. (20)	34	
	GESAMTFLÄCHE	3043	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a Stand Anlegung Grundbuch Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft "Genossenschaft Rainberg" EZ 97
- 3 a 165/1983 134/1989 Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Rauriser Wald- und Weidegemeinschaft an
EZ 73 KG 57207 Rauris
EZ 11 KG 57214 Unterland
EZ 75 KG 57215 Vorstandrevier
EZ 52 KG 57210 Seidlwinkl
EZ 52 KG 57217 Wörtherberg

6 gelöscht

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
E und I Projekt-GmbH (FN 339591 z)
ADR: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301
a 1733/2010 IM RANG 5949/2009 Kaufvertrag 2010-02-18 Eigentumsrecht
c 7345/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06
(23 S 29/25x, LG Salzburg)


***** C *****

- 9 a 55/1983
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 1982-11-09
an Gst .153 für
Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft (SAFE)

- =====
- 21 a 9305/2021 Pfandurkunde 2021-12-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--
 für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
 - c 9305/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 21
 EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 5
 EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 2
 EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 4
 EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 1
 - d 3666/2025 Hypothekarklage wegen EUR 2.633.013,65 s.A.
 (57 Cg 29/25f, LG Salzburg)
 - 22 a 4968/2025
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.180,14
 samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-07-24
 für Dr. Peter FRISCH geb 1969-01-27
 (5 E 3112/25i, BG Salzburg)
 - b 4968/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 22
 EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 6
 EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 3
 EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 5
 EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 2
 - 23 a 6685/2025 Pfandurkunde 2021-12-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--
 für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
 - b 6685/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 23
 EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 7
 EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 4
 EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 6
 EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 3
 - 24 a 6724/2025 Pfandurkunde 2021-12-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
 für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
 - b 6724/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 24
 EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 8
 EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 5
 EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 7
 EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 4

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

***** GEBÜHR: EUR 4,63 *****

	Datum/Zeit	2025-12-02T10:46:35+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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57207 Rauris EINLAGEZAHL 208
BEZIRKSGERICHT Zell am See

Letzte TZ 7345/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
98/2	Sonst(10)	*	299

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

3 gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

E und I Projekt-GmbH (FN 339591 z)

ADR: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301

d 1733/2010 IM RANG 5949/2009 Kaufvertrag 2010-02-18 Eigentumsrecht

e 7345/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06

(23 S 29/25x, LG Salzburg)

3 ANTEIL: 1/2

E und I Projekt-GmbH (FN 339591 z)

ADR: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301

a 2102/2010 Kaufvertrag 2010-04-21 Eigentumsrecht

b 7345/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06

(23 S 29/25x, LG Salzburg)

***** C *****

3 a 3821/2006

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens

an Gst 98/2 für Gst 98/13

5 a 9305/2021 Pfandurkunde 2021-12-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.400.000,--

für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)

c 9305/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 21

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 5

EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 2

EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 4

EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 1

d 3666/2025 Hypothekarklage wegen EUR 2.633.013,65 s.A.

(57 Cg 29/25f, LG Salzburg)

6 a 4968/2025

PFANDRECHT

vollstr EUR 3.180,14

samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-07-24

für Dr. Peter FRISCH geb 1969-01-27

(5 E 3112/25i, BG Salzburg)

b 4968/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 22

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 6

=====


- EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 3
- EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 5
- EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 2
- 7 a 6685/2025 Pfandurkunde 2021-12-03
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--
 - für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
 - b 6685/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 23
 - EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 7
 - EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 4
 - EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 6
 - EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 3
- 8 a 6724/2025 Pfandurkunde 2021-12-03
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
 - für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
 - b 6724/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 24
 - EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 8
 - EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 5
 - EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 7
 - EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 4

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

***** GEBÜHR: EUR 4,63 *****

Grundbuch 02.12.2025 10:47:21

Seite 2 von 2

	Datum/Zeit	2025-12-02T10:47:21+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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57207 Rauris
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 303

Letzte TZ 7345/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
98/17	G Gärten(10)	* 550	Veiderfeldweg 15

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

E und I Projekt-GmbH (FN 339591 z)

ADR: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301

a 2102/2010 IM RANG 1683/2010 Kaufvertrag 2010-04-21 Eigentumsrecht

b 7345/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06

(23 S 29/25x, LG Salzburg)

***** C *****

2 a 9305/2021 Pfandurkunde 2021-12-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)

c 9305/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 21

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 5

EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 2

EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 4

EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 1

d 3666/2025 Hypothekarklage wegen EUR 2.633.013,65 s.A.

(57 Cg 29/25f, LG Salzburg)

3 a 4968/2025

PFANDRECHT vollstr EUR 3.180,14

samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-07-24

für Dr. Peter FRISCH geb 1969-01-27

(5 E 3112/25i, BG Salzburg)

b 4968/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 22

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 6

EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 3

EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 5

EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 2

4 a 6685/2025 Pfandurkunde 2021-12-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)

b 6685/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 23

=====

- EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 7
- EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 4
- EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 6
- EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 3
- 5 a 6724/2025 Pfandurkunde 2021-12-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- b 6724/2025 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 24
 - EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 8
 - EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 5
 - EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 7
 - EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 4


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

***** GEBÜHR: EUR 4,63 *****

Grundbuch

02.12.2025 10:48:06

Seite 2 von 2

	Datum/Zeit	2025-12-02T10:48:07+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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57207 Rauris EINLAGEZAHL 304
BEZIRKSGERICHT Zell am See

Letzte TZ 7345/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
98/14	Gärten(10)	*	909 Veiderfeldweg 13

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

E und I Projekt-GmbH (FN 339591 z)

ADR: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301

f 1733/2010 IM RANG 5949/2009 Kaufvertrag 2010-02-18 Eigentumsrecht

g 7345/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06

(23 S 29/25x, LG Salzburg)

***** C *****

4 a 9305/2021 Pfandurkunde 2021-12-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)

c 9305/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 21

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 5

EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 2

EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 4

EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 1

d 3666/2025 Hypothekarklage wegen EUR 2.633.013,65 s.A.

(57 Cg 29/25f, LG Salzburg)

5 a 4968/2025

PFANDRECHT vollstr EUR 3.180,14

samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-07-24

für Dr. Peter FRISCH geb 1969-01-27

(5 E 3112/25i, BG Salzburg)

b 4968/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 22

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 6

EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 3

EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 5

EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 2

6 a 6685/2025 Pfandurkunde 2021-12-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)

b 6685/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 23

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 7

=====

- EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 4
- EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 6
- EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 3
- 7 a 6724/2025 Pfandurkunde 2021-12-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- b 6724/2025 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 24
- EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 8
- EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 5
- EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 7
- EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 4


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

***** GEBÜHR: EUR 4,63 *****

Grundbuch

02.12.2025 10:48:51

Seite 2 von 2

	Datum/Zeit	2025-12-02T10:48:51+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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57207 Rauris EINLAGEZAHL 436
BEZIRKSGERICHT Zell am See

Letzte TZ 7345/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
98/19	G Gärten(10)	* 670	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

E und I Projekt GmbH (FN 339591z)

ADR: Salzburger Straße 7, Eugendorf 5301

d 5201/2015 IM RANG 4499/2015 Kaufvertrag 2015-11-06 Eigentumsrecht

e 7345/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-06

(23 S 29/25x, LG Salzburg)

***** C *****

1 a 9305/2021 Pfandurkunde 2021-12-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.400.000,--

für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)

c 9305/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 21

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 5

EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 2

EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 4

EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 1

d 3666/2025 Hypothekarklage wegen EUR 2.633.013,65 s.A.

(57 Cg 29/25f, LG Salzburg)

2 a 4968/2025

PFANDRECHT vollstr EUR 3.180,14

samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-07-24

für Dr. Peter FRISCH geb 1969-01-27

(5 E 3112/25i, BG Salzburg)

b 4968/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 22

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 6

EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 3

EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 5

EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 2

3 a 6685/2025 Pfandurkunde 2021-12-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--

für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)

b 6685/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 23

=====

EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 7
EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 4
EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 6
EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 3
4 a 6724/2025 Pfandurkunde 2021-12-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
b 6724/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 43 KG 57207 Rauris C-LNR 24
EZ 208 KG 57207 Rauris C-LNR 8
EZ 303 KG 57207 Rauris C-LNR 5
EZ 304 KG 57207 Rauris C-LNR 7
EZ 436 KG 57207 Rauris C-LNR 4


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

***** GEBÜHR: EUR 4,63 *****

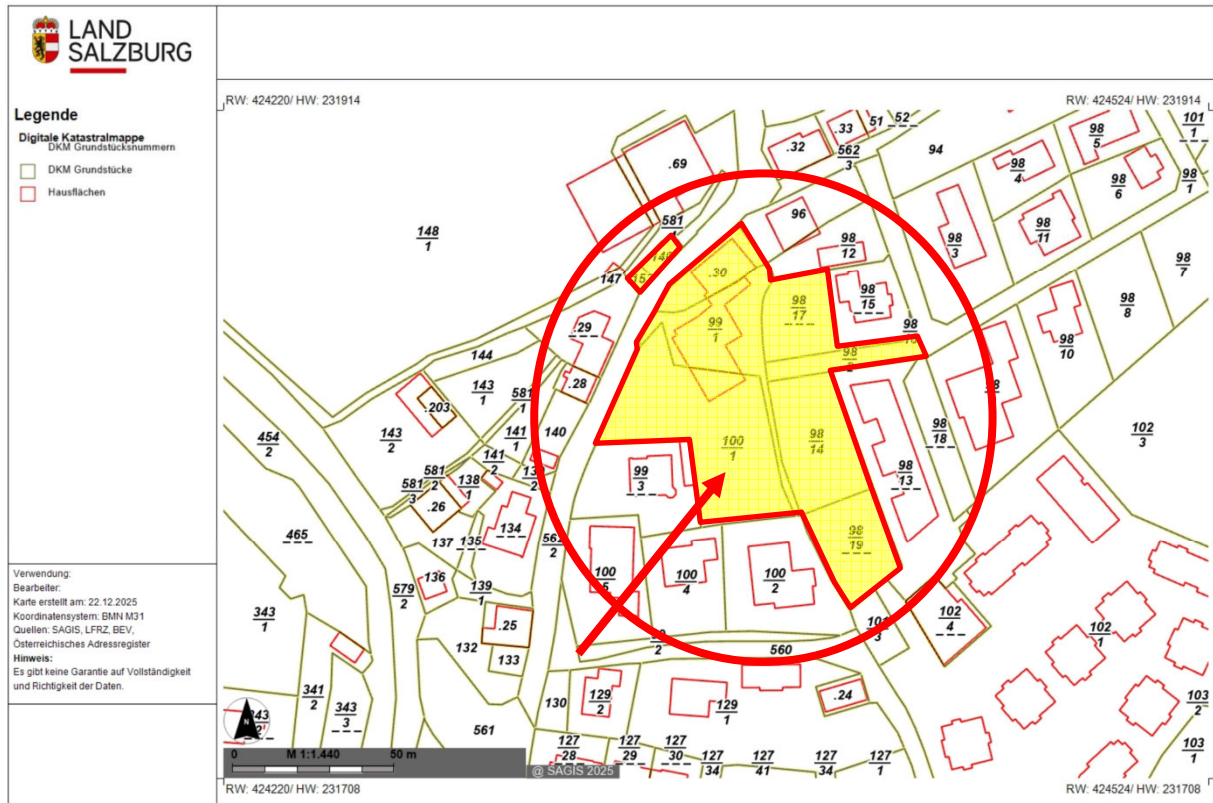
Grundbuch

02.12.2025 10:44:33

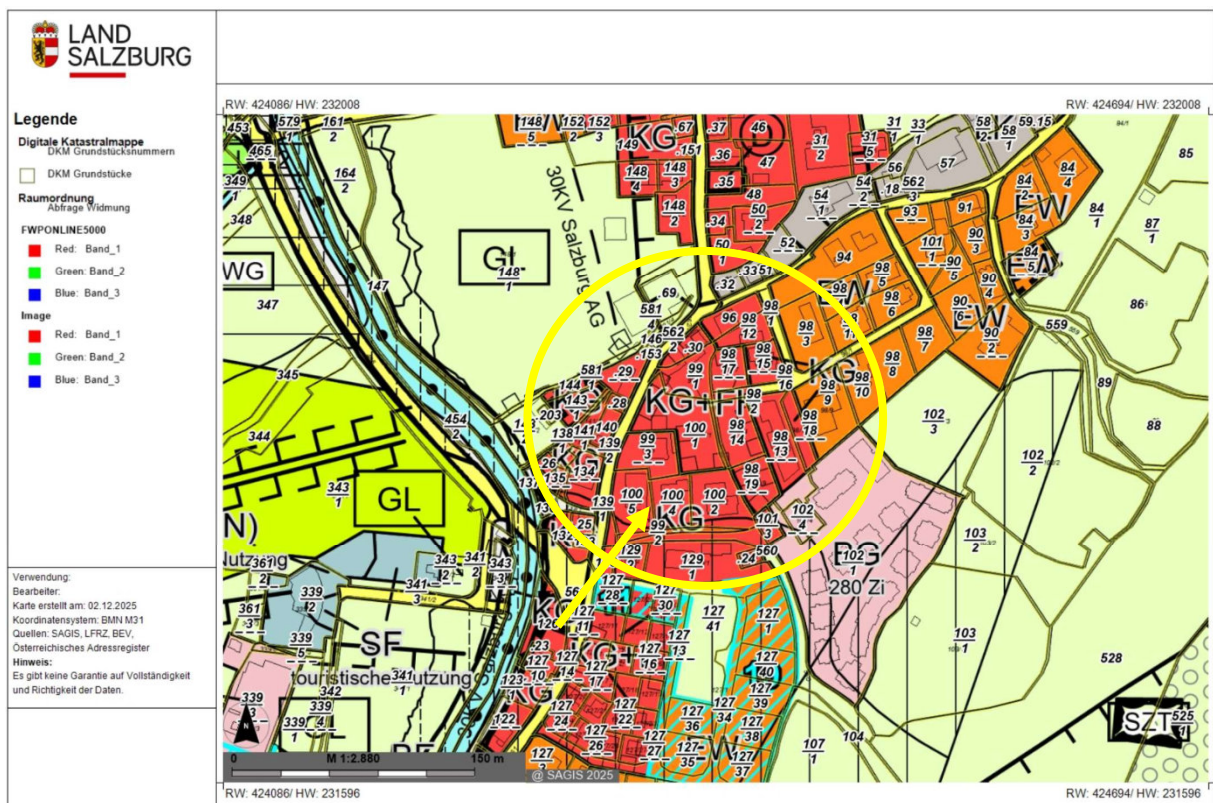
Seite 2 von 2

	Datum/Zeit	2025-12-02T10:44:34+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

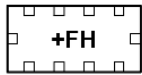
4.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe SAGISonline vom 02.12.2025, ohne Maßstab



4.3. Flächenwidmungsplan SAGISonline vom 02.12.2025, ohne Maßstab



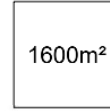
Legende:



Flächen für Apartmenthotels
(§ 39 Abs 2)



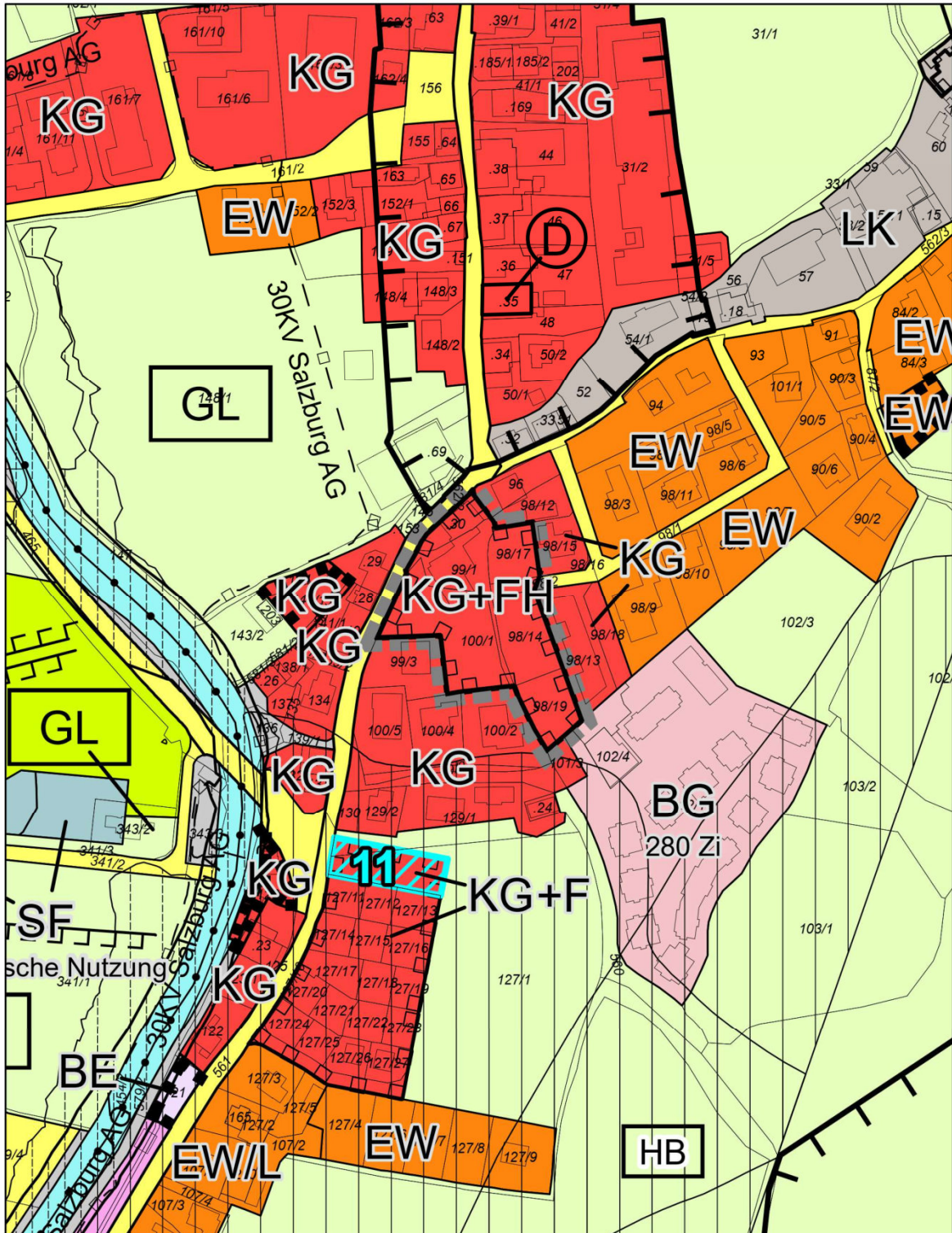
Markierung der Änderung



1:2500



0 20 40 80 120 160 Meter



4.4. Fotodokumentation vom 04.12.2025:



Luftaufnahme von Südwesten mit Parkbereich u. PKW-Stellplätze (links im Bild)



Luftaufnahme von Süden



Luftaufnahme von Südwesten mit Zufahrtsstraße links im Bild



Luftaufnahme von Süden



Luftaufnahme von Südosten



Luftaufnahme von Osten



Luftaufnahme von Nordwesten



Luftaufnahme von Norden



Luftaufnahme von Nordwesten



Luftaufnahme von Norden



Bestand



Zubau



Hauseingang



Stiegenhaus



ehem. Betriebsküche



Zimmer Feuchteschäden



Gangflächen Schimmelbildung



ehem. Gaststube



Gangbereich Gästezimmer Feuchteschäden



Gästezimmer Feuchteschäden



Gästezimmer Bad



Gästezimmer Schimmelbildung



Gang



Gästezimmer



WC



Gästezimmer

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