

MMag. Christian Fischer
Allg. beeideter und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger

A-5721 Piesendorf, Hummersdorferstraße 35
Tel.: 0664/350 46 76 Mail: christian_fischer@aon.at

Bezirksgericht
Zell am See
75 E 28/25y - 5
Mozartstraße 2
5700 Zell am See



Bewertungsgutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum 09. Jänner 2026 betreffend

EZ 663 Grundbuch 57001 Bramberg und
EZ 421 Grundbuch 57005 Habach

Grundstücke 50/13 und 5/5 im Gesamtausmaß von 627 m²

5733 Bramberg am Wildkogel, Sportstraße 333

"Wohn- und Geschäftshaus teilweise im Rohbauzustand"

A) Verkehrswert der Liegenschaften (Grundstücke, Gebäude, etc.):

558.000,00 €

B) Wert des Zubehörs (inkl. Umsatzsteuer):

12.100,00 €

I. Allgemeines:

1. Auftrag: Gerichtlicher Auftrag vom 27.11.2025, GZ 75 E 28/25y - 5, BG Zell am See, zwecks Schätzung der Liegenschaften

**EZ 663 Grundbuch 57001 Bramberg und
EZ 421 Grundbuch 57005 Habach**

"Wohn- und Geschäftshaus teilweise im Rohbauzustand"

sowie des Zubehörs.

2. Zweck: Wertermittlung als Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung (Beschluss v. 19.10.2025, GZ 75 E 28/25y-2)

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten (als Gesamtdokument) nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden. Eine weitere Verwendung oder die Anfertigung und Verwendung von Teilauszügen ist nur nach vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt. Das Urheberrecht am Gutachten bleibt ausdrücklich beim Sachverständigen!

3. Bewertungsstichtag:

09. Jänner 2026 (Tag der Befundaufnahme)

4. Grundlagen und Unterlagen:

- Örtliche Befundaufnahme (Besichtigung und Begehung der Liegenschaften) am 09.01.2026 durch den Sachverständigen in Anwesenheit von Frau Maria Empl
- Grundbuchsauszüge v. 08.01.2026
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Gefahrenzonenplan
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Erhebungen und Auswertung von Vergleichspreisen (Grundbuch)
- Erhebungen betreffend Herstellungskosten pro m² (Netto-Raumflächen bzw. Rohbau)
- Auskünfte erteilt Frau Maria Empl

5. Beilagen:

- Grundbuchsauszüge
- Bauplatzerklärung, Baubewilligung (jeweils 1. Seite)
- Bauplan-Kopien (Bauplanabweichungen sind gegeben - Raumeinteilung/ Inneneinteilung, Zwischenwände, Eingänge, Balkon, etc.)
- Lagepläne (SAGIS-Abfragen)
- Fotos

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige folgenden

II. Befund:

1. Allgemeine Beschreibung:

a) Gutsbestand:

Bewertungsgegenstand sind die Liegenschaften:

**EZ 663 Grundbuch 57001 Bramberg und
EZ 421 Grundbuch 57005 Habach
Grundstücke 50/13 und 5/5 im Gesamtausmaß von 627 m²**

"Wohn- und Geschäftshaus teilweise im Rohbauzustand"

Die Bewertungsliegenschaften befinden sich in der Gemeinde Bramberg am Wildkogel, am östlichen Ortsrand, im Betriebsgebiet (siehe Lagepläne).

Die Seehöhe der Liegenschaft beträgt ca. 815 m.

b) Eigentümer:

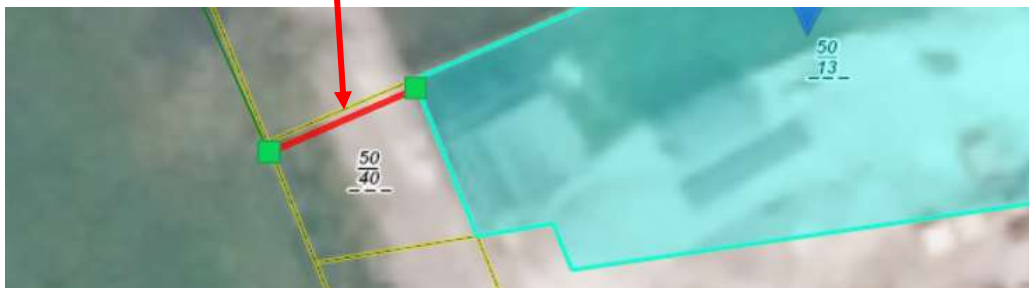
Herr Anton Empl, geb. 02.09.1947	1/3	(verstorben am 14.02.2022)
Herr Hansjörg Empl, geb. 10.06.1992	1/3	
Frau Maria Empl, geb. 11.08.1954	1/3	

c) Rechte und Lasten:

Siehe Grundbuchsauszüge v. 08.01.2026 (Beilagen zum Gutachten)

A2-Blatt: Eintragungen ohne bewertungsrechtliche Auswirkungen

- C-Blatt:** - Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens für Gst 9/2 9/12 KG 57005 Habach und Gst 50/11 KG 57001 Bramberg
- Vorkaufrechte für Gemeindeamt Bramberg
 - Pfandrechte
 - Klagen
 - Einleitungen des Versteigerungsverfahrens



Lt. SAGIS-Ermittlung ist die Durchfahrtsbreite von 6,20 m (gemäß Kaufvertrag 1649/1974) geben und damit für die Bewertung nicht relevant bzw. nicht direkt die Bewertungsgrundstücke betreffend.

d) Nutzung:

Die Wohnräume im Obergeschoss sind großteils fertiggestellt (einzelne Fertigstellungsarbeiten sind noch durchzuführen - Isolierung, Fassade, Balkon, Terrasse, Beleuchtung, etc.); im Erdgeschoss sollen Geschäftsräumlichkeiten entstehen (derzeit im Rohbauzustand). Das Obergeschoss wurde kurzzeitig von Frau Maria Empl bewohnt. Zum Bewertungsstichtag ist das Gebäude zur Gänze leerstehend.

e) Lage: Die Bewertungliegenschaften befinden sich östlich des Ortskerns von Bramberg, im Bereich Feuerwehrzeugstätte/Bauhof bzw. südlich der Sportanlagen, im Betriebsgebiet, an der Sportstraße, Hausnummer 333 - siehe Lagepläne.

Es handelt sich um eine mittlere Wohn- und Geschäftslage.

2. Besondere Beschreibung der Grundstücke:

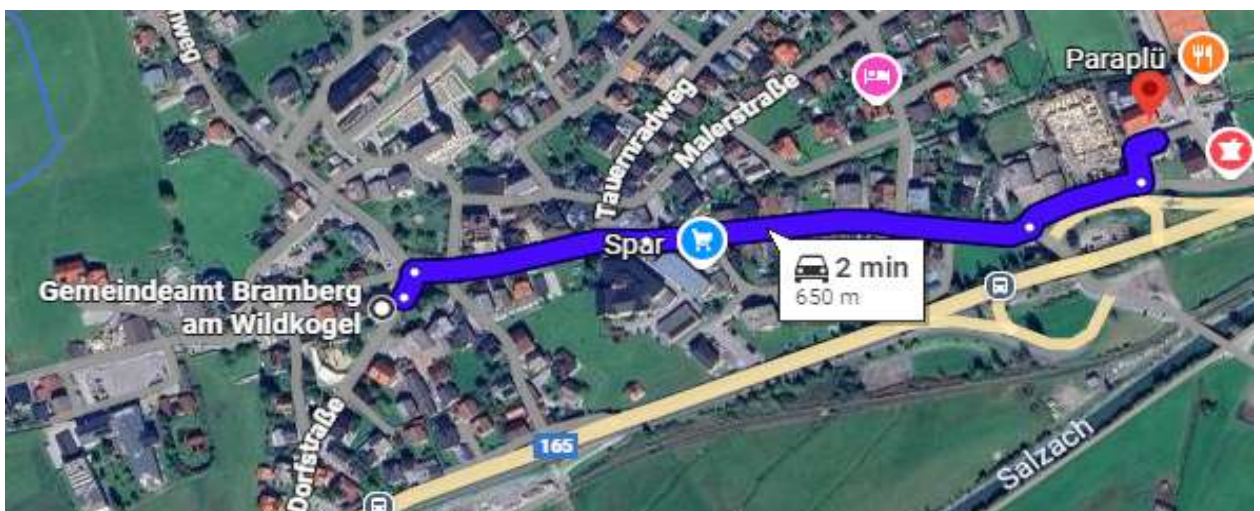
a) Ausmaß: 309 m² Grundstück 50/13
 318 m² Grundstück 5/5

 627 m² Gesamtfläche

Ergänzend wird auf die Unterschreitung des Gebäudemindestabstandes hingewiesen.

b) Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Bewertungliegenschaften befinden sich ca. 650 m östlich vom Bramberger Gemeindezentrum - siehe Lageplan.



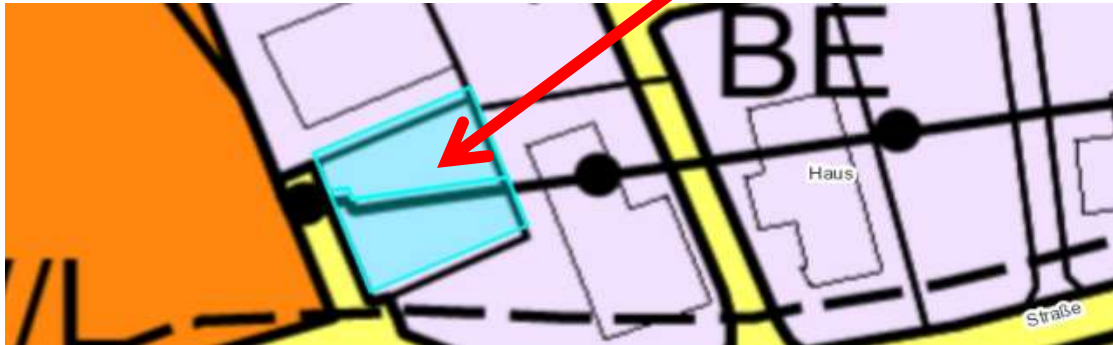
Das Bramberger Ortszentrum, Geschäfte, Bank, die Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen, Sportanlagen, etc., sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

In Bramberg sind die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch gegeben.

Die Bewertungsliegenschaften sind gut erschlossen.

c) Flächenwidmung und Bebauung:

Die Bewertungsgrundstücke sind als Bauland "**Betriebsgebiet**" gewidmet.



Auf den Bewertungsliegenschaften wird das Wohn- und Geschäftsgebäude (das OG ist im Innenausbau nahezu fertiggestellt, das EG befindet sich derzeit im Rohbauzustand) errichtet (Baubewilligung v. 08.03.2017; Baubeginn im Jahr 2021).

Die Bebauung entspricht der Flächenwidmung und der Baugenehmigung.

d) Gefährdung:

Für diese Liegenschaften ist nach menschlichem Ermessen eine Hochwassergefährdung, etc. nicht anzunehmen (die Bewertungsfläche befindet sich in keiner Gefahrenzone).



Die Bewertungsgrundstücke sind nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

e) Form und Niveau der Grundstücke:

Die Bewertungsliegenschaften sind in etwa quadratisch (siehe Lageplan); ebene Lage

3. Besondere Beschreibung der Gebäude(teile):

Allgemeinzustand:

Das Obergeschoss des Gebäudes (Wohnung) ist im Innenausbau größtenteils fertiggestellt und befindet sich in einem guten, zeitgemäßen Zustand (innen); der Außenbereich - die Isolierung und die Fassade sowie Terrasse/Balkon sind noch nicht hergestellt.

Das Erdgeschoss (ausgenommen Vorraum/Stiege und der Technikraum) befindet sich im Rohbauzustand.

Im Bereich unterhalb der Stiege in das Obergeschoss befinden sich (geringe) Feuchtstellen.



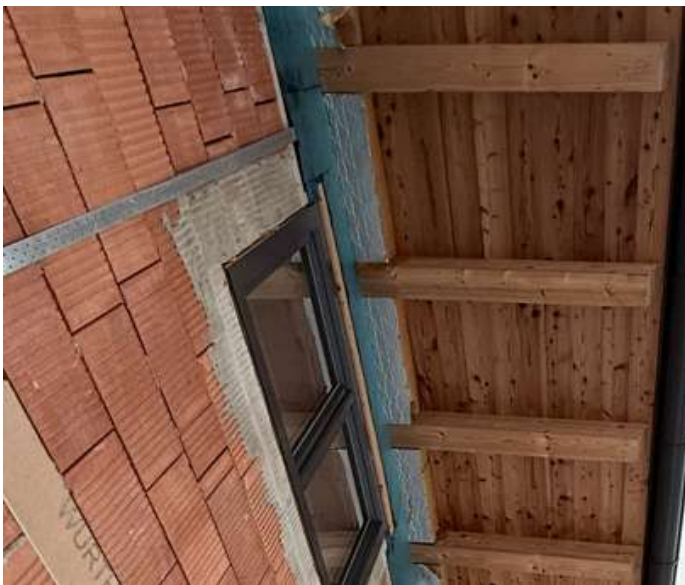
Ver- und Entsorgung:

- Abwässer: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
- Wasser: Anschluss an die örtliche Trink- und Nutzwasseranlage
- Strom: Anschluss an das Stromnetz der Salzburg AG

Bauausführung bzw. Baufortschritt:

Fundamentierung:	Bodenplatte - Stahlbetonkonstruktion
Außenwände:	Erd-/Obergeschoss: Mauerwerk Vollwärmeschutz noch nicht ausgeführt
Fassade:	Noch nicht ausgeführt
Innenwände:	EG: Mauerwerk - ohne Sanitärinstallation und ohne Elektroinstallation (tw. Leerverrohrung vorhanden), tw. fehlende Zwischenwände (ev. Trockenbau), ohne Innenputz, ohne Fliesen OG: Mauerwerk - verputzt, gefärbelt bzw. Fliesen
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über EG Dachkonstruktion (Sichtdachstuhl) über OG, tw. abgehängte Decke
Terrasse:	Pappabdeckung ohne Isolierung
Dachstuhl:	Satteldachstuhl aus Holz
Dacheindeckung:	Alpindach
Dachrinnen:	Beschichtetes Blech
Dachablaufrohre:	Nicht vorhanden bzw. Provisorium
Stiege:	Massiv - belegt mit Laminat, provisorisches Geländer
Fenster:	EG: Kunststoff/Alufenster mit Isolierverglasung OG: Holz/Alufenster mit Isolierverglasung
Türen:	Haustüren aus Aluminium (tw. mit Glaselement) Holzinnentüren (lackiert) im OG, im EG noch nicht vorhanden
Fußböden:	EG: Estrich noch nicht verlegt (keine Sanitär-, Elektro- und Fußbodenheizungsinstallationen vorhanden); tw. sind Leerverrohrungen vorhanden OG: Kunststoff/Laminat bzw. Fliesen
Heizung:	Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung im OG

Fotos vom Gebäude bzw. Baufortschritt

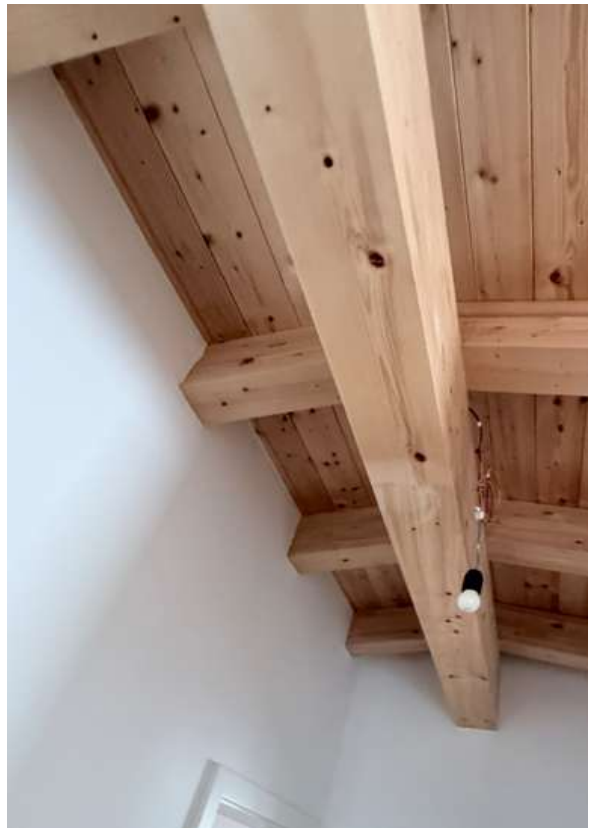
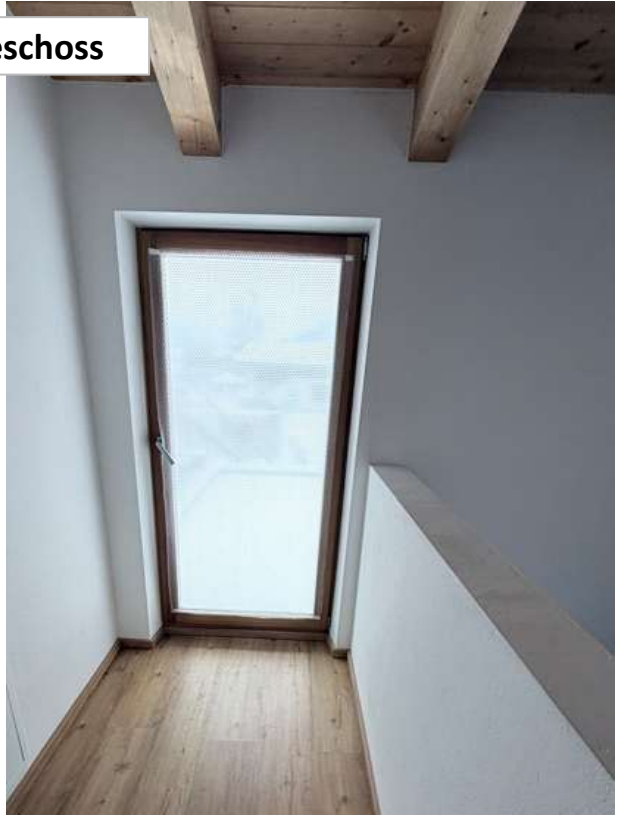




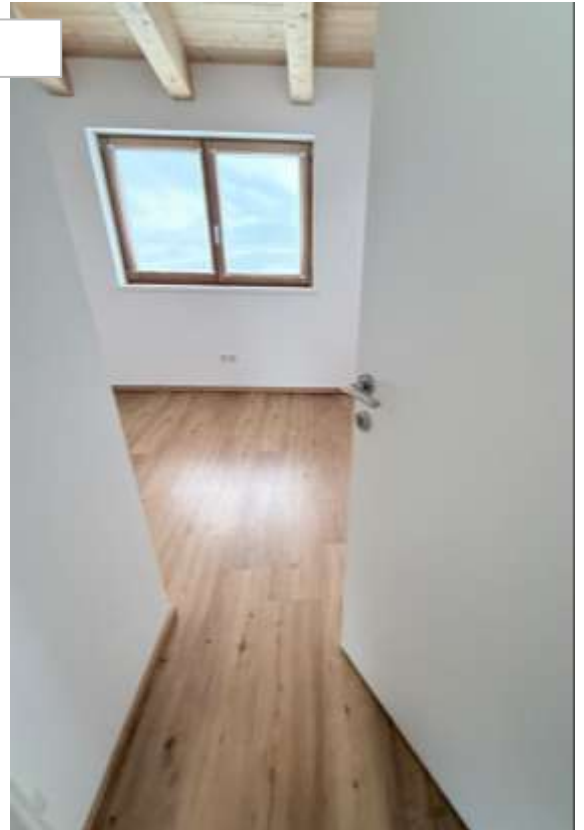
Erdgeschoss



Stiege/Obergeschoss



Obergeschoss





Technik

Raumprogramm und Ausmaß der Räume (siehe Bauplan):

Wohn-/Geschäftsgebäude:

Erdgeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m ²	Netto-Raumflächen (m ²)
	Geschäft	17,20	
	Lager	16,80	
	AR	3,00	
	Vorr.	4,00	
	WC	2,25	
	Sanitär	11,10	
	Büro	11,10	
	Geschäftsfläche	44,00	109,45
Estrich, Bodenbelag u. Putz vorhanden -	→ Garten-Geräte/Technik	11,77	
	→ Vorr./Stiege	5,41	17,18

Obergeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m ²	Netto-Raumflächen (m ²)
	Stiege	7,10	
	Vorr.	6,10	
	WC	2,25	
	Kind	10,98	
	Schlafen	13,77	
	Wohnraum	33,47	
	Bad/WC	4,14	
	AR	2,62	80,43

4. Besondere Beschreibung und Fotos - Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind noch nicht errichtet!

5. Zubehör:

Obergeschoss:

Einbauküche HAKA inkl. Küchengeräte (2023)

(Ober- und Unterschränke, Spüle, Geschirrspüler, Backofen, Kühl-/Gefrierkombination, Bora S Pure Induktionskochfeldabzug 60 cm Umluft)

Zwei Waschbeckenunterschränke



III. Bewertung:

- Literatur: - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Empfehlungen für Herstellungskosten (pro m² Wohnfläche; Heft 3/2025 "Sachverständige")
 - ÖNORM B 1802-1, Ausgabe 2022 u.a. (ÖNORM ist eine von Austrian Standards International veröffentlichte nationale österreichische Norm).
 - Liegenschaftsbewertungskommentar nach Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage
 - Liegenschaftsbewertung nach Heimo Kranewitter, 5. und 7. Auflage
 - Immobilienbewertung Österreich "Bienert u. Funk", 3. Auflage
 - Die Nutzungsdauer "Seiser", 1. Auflage; u.a.m.

Für den Bewertungsgegenstand:

**EZ 663 Grundbuch 57001 Bramberg und
EZ 421 Grundbuch 57005 Habach
"Wohn- und Geschäftshaus teilweise im Rohbauzustand"**

ist der Verkehrswert festzustellen.

Die Bewertung dieser Liegenschaft erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen (teilweise Rohbauzustand) und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz):

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Bewertungsregeln (§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz):

Als Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere in Betracht:

- a) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)**
- b) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)**
- c) Sachwertverfahren (§ 6 LBG)**

In Anlehnung an die bestehenden Bewertungsvorschriften (Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, Neufassung ÖNORM B 1802-1) ist für ein "Wohn-/Geschäftshaus teilweise im Rohbauzustand", wie das gegenständliche, das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren auszuwählen bzw. anzuwenden.

Sachwertverfahren - § 6 LBG:

Der Sachwert setzt sich aus dem **Bodenwert, dem Bauwert und dem Wert** sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs zusammen.

1. Ermittlung des Grundstückswertes pro m²:

Der Wert des Bewertungsgrundstückes wird von tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet.

Auswertung von Vergleichspreisen - Bauland (Betriebsgebiet):

<p>Nach Auswertungen - Kaufpreissammlung d. Sachverständigen, Immobilienangebote, etc. - beträgt der Grundstückswert für Bauland "Betriebsgebiet" (Gemeinde Bramberg) und unter Berücksichtigung der Lage, der Form, der baulichen Ausnutzung, etc.</p> <p>ca. 360,00 bis 410,00 Euro/m² (durchschnittlich 385,00€/m²!)</p>	
Durchschnittspreis pro m²	385,00

Für die Bewertungsgrundstücke ist daher unter Auswertung der Vergleichspreise und der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile (Lage, Form, Erschließung, Flächenwidmung, Nutzbarkeit, etc.) folgender m²-Preis angemessen:

385,00€

2. Ermittlung der Bewertungsgrundlagen - betreffend Bauwert der Gebäudeteile:

Bei der Berechnung des Bauwertes ist von den Herstellungskosten (fiktiven Anschaffungskosten zum Bewertungsstichtag) auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung (z.B. wegen Alters, etc.) abzuziehen. Ergänzend ist der Bauwert der Außenanlagen (siehe Punkt 3.) zu ermitteln.

Ermittlung der Herstellungskosten pro m²:

- **Berechnung des Ausgangswertes der Herstellungskosten (HK) je m² der Netto-Raumflächen (abgeleitet - mehrgeschossiger Wohnbau):**

In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, etc. (siehe Heft 3/2025, "Sachverständige = offizielles Organ des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs") sowie in Anlehnung an weitere Bewertungskommentare "z.B. Kranewitter, 7. Auflage", etc. sind die Herstellungskosten je m² (Ausgangswert) unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattungskategorie (Ausstattungsqualität), Umsatzsteuer, Eigenleistungen, Baufortschritt, Stadt/Land-Gefälle, Balkonboden, etc. - wie folgt festzusetzen:

Ausgangswert - Herstellungskosten je m² (gerundet) OG und EG (Eing./Technik.) entsprechend Bauzustand, etc.	2.810,00 €
Ausgangswert - Herstellungskosten je m² (gerundet) EG entsprechend Bauzustand, etc.	1.650,00 €

Die Herstellungskosten sind aus derzeitiger Sicht des Sachverständigen inkl. Umsatzsteuer anzusetzen, auch für das Erdgeschoss (Geschäft), weil derzeit ein Vorsteuerabzug nicht gesichert ist.

- Berechnung der Herstellungskosten für die einzelnen Gebäudeteile:

Wohn-/Geschäftsgebäude:	HK/m ² Ausgangswert	Zu-/Abschlag in % Bauw./Ausstat., USt, etc.	berichtigte HK/m²
Erdgeschoss			
Geschäft	1.650,00	0,0%	1.650,00
V./St., Technik, etc.	2.810,00	-20,0%	2.250,00
Obergeschoss			
Wohnräume	2.810,00	0,0%	2.810,00

Ermittlung der Wertminderung wegen Alters:

Entfällt - das Gebäude ist noch nicht fertiggestellt!

Ermittlung - sonstige Wertminderungen: 15%

Diesem Abschlag (betreffend Bauzustand, Baumängel, Bauschäden, unwirtschaftlicher Gebäudeaufbau, etc.) liegt die Überlegung zugrunde, dass für den "objektiven" Käuferkreis ein Teil des "errechneten" Bauwertes (laut Sachwertverfahren) deshalb verloren geht, weil der Käufer ein Gebäude nach seinem Sinn (hinsichtlich Bebauung, Bauweise, Ausstattung, Raumeinteilung, etc.) etwas anders bauen würde und daher das Gebäude seinen Vorstellungen nicht zur Gänze entspricht ("Liegenschaftsbewertung - Kranewitter, 7. Auflage, Seite 82"). Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Baubeginn fünf Jahre zurückliegt und das Gebäude zum Bewertungsstichtag in vielen Bereichen noch nicht fertiggestellt ist.

3. Wert der Außenanlagen: 0%

Außenanlagen sind nicht vorhanden!

WERTERMITTLUNG - SACHWERT:

1. Ermittlung der Grundstückswerte:

	Ausmaß	Preis/m ²		
Gst 50/13 u. 5/5	627 m ²	385,00 €	241.395,00	
				241.395,00 €

2. Ermittlung des Bauwertes - Gebäude:

Wohn-/Geschäftsgebäude:

Lage	Netto-Raum flächen	Herstellungs- kosten pro m ²	Alterswert- minderung	Restwert		
Erdgeschoss						
Geschäft	109,45 m ²	1.650,00 €	0%	100%	180.592,50	
V./St., Technik, etc.	17,18 m ²	2.250,00 €	0%	100%	38.655,00	
Obergeschoss						
Wohnräume	80,43 m ²	2.810,00 €	0%	100%	226.008,30	
					445.255,80	
15% Abschlag (sonst. Wertmind.)					-66.788,37	
Bauwert Gebäude					378.467,43	378.467,00 €

3. Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen:

0% des Gesamtgebäudebauwertes 0,00 €

Wert nach dem Sachwertverfahren 619.862,00 €

620.000,00 € (gerundet)

IV. Ermittlung des Verkehrswertes:

Verkehrswert der Liegenschaften:

Bei der Berechnung des Verkehrswertes für Wohn- und Geschäftshäuser im teilweisen Rohbauzustand ist grundsätzlich vom Sachwert auszugehen (Neufassung ÖNORM B 1802-1, u.a.).

Für die Berechnung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren ausgewählt, da Wohn/Geschäftshäuser, wie das gegenständige, am Immobilienmarkt überwiegend für eine Eigennutzung erworben werden (§ 7 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz; aktuelle Bewertungskommentare, etc.)

Berechnung des Verkehrswertes:

Wert nach dem Sachwertverfahren **620.000,00 €**

Der ermittelte Sachwert einer bebauten Liegenschaft muss abschließend dahingehend geprüft werden, ob dieser aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungsstichtag bei einem Verkauf auch erzielt werden kann.

Aus sachverständiger Sicht (langjährige Marktbeobachtung und Auswertungen der Kaufpreissammlung seit vielen Jahren) ist betreffend Sachwerte von Gebäuden teilweise im Rohbau in Relation zum tatsächlich erzielten Verkehrswert, bei zusätzlichen, wertbeeinflussenden Umständen, z.B. eingeschränkter Interessentenkreis für Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich Bramberg, ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 5 bis 15% vorzunehmen.

Begründung:

Für den Bereich der Bewertungliegenschaft ist daher ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 10% (durchschnittlich) vorzunehmen!

Marktanpassungsabschlag	10,00%	-62.000,00 €
--------------------------------	---------------	---------------------

Verkehrswert (nach dem Sachwertverfahren)	558.000,00 €
--	---------------------

Verkehrswert (gerundet)	558.000,00 €
--------------------------------	---------------------

in Worten:

Fünfhundertachtundfünfzigtausend Euro

für die Bewertungliegenschaft:

EZ 663 Grundbuch 57001 Bramberg und

EZ 421 Grundbuch 57005 Habach

V. Verkehrswert Zubehör:

Die Bewertung erfolgt nach den Besichtigungsergebnissen und unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten, des Anschaffungszeitpunktes und der Marktgängigkeit.

Obergeschoss:

Einbauküche HAKA inkl. Küchengeräte (2023)	11.800,00 €
Zwei Waschbeckenunterschränke	300,00 €

Verkehrswert Zubehör	12.100,00 €
-----------------------------	--------------------

Verkehrswert - Zubehör (gerundet)

€ 12.100,00



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57001 Bramberg
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 663

Letzte TZ 6843/2025

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
50/13	G Gärten(10)	* 309	Sportstraße 333

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/3

Anton Empl

GEB: 1947-09-02 ADR: Sportstraße 227, Bramberg am Wildkogel 5733

a 4513/2013 Kaufvertrag 2013-04-05 Eigentumsrecht

b 4513/2013 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/3

Hansjörg Empl

GEB: 1992-06-10 ADR: Sportstraße 227, Bramberg am Wildkogel 5733

a 4513/2013 Kaufvertrag 2013-04-05 Eigentumsrecht

b 4513/2013 Vorkaufsrecht

3 ANTEIL: 1/3

Maria Empl

GEB: 1954-08-11 ADR: Sportstraße 227, Bramberg am Wildkogel 5733

a 4513/2013 Kaufvertrag 2013-04-05 Eigentumsrecht

b 4513/2013 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 1649/1974 2220/2025

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens

an Gst 50/13 für

Gst 9/2 9/12 KG 57005 Habach

Gst 50/11 KG 57001 Bramberg

b 4513/2013 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 499

2 a 4513/2013

VORKAUFSRECHT

gem VIII Kaufvertrag 2013-04-05 für

Gemeindeamt Bramberg am Wildkogel

3 a 4514/2013 Pfandurkunde 2013-04-24

PFANDRECHT

EUR 43.400,--

6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 8.600,-- für Bausparkasse Wüstenrot

Aktiengesellschaft (FN 319422p)

b 4514/2013 Simultanhaftung mit

EZ 421 KG 57005 Habach

EZ 663 KG 57001 Bramberg

4 a 8937/2017 Schuldschein und Pfandurkunde 2017-12-22

PFANDRECHT

EUR 252.400,--

- 8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 50.400,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 8937/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 663 KG 57001 Bramberg C-LNR 4
EZ 421 KG 57005 Habach C-LNR 3
- c 6843/2025 IM RANG 8937/2017 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 248.778,83 samt Zinsen und Kosten
gem Exekutionsbewilligung 2025-10-19 für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(75 E 28/25y)
- 5 a 3725/2025 Klage (4 Cg 99/25k LG Salzburg)
6 auf Anteil B-LNR 2
- a 6843/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 13.210,36 samt Zinsen und
Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-10-19 für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(75 E 28/25y)

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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57005 Habach
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 421

Letzte TZ 6843/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
5/5 G Gärten(10) * 318

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 4514/2013 BEV 1131/2013/57 Änderung hins Gst 5/5

***** B *****

1 ANTEIL: 1/3

Anton Empl

GEB: 1947-09-02 ADR: Sportstraße 227, Bramberg am Wildkogel 5733

a 4514/2013 Kaufvertrag 2013-04-05 Eigentumsrecht

b 4514/2013 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/3

Hansjörg Empl

GEB: 1992-06-10 ADR: Sportstraße 227, Bramberg am Wildkogel 5733

a 4514/2013 Kaufvertrag 2013-04-05 Eigentumsrecht

b 4514/2013 Vorkaufsrecht

3 ANTEIL: 1/3

Maria Empl

GEB: 1954-08-11 ADR: Sportstraße 227, Bramberg am Wildkogel 5733

a 4514/2013 Kaufvertrag 2013-04-05 Eigentumsrecht

b 4514/2013 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 4514/2013

VORKAUFRECHT

gem VIII Kaufvertrag 2013-04-05 für
Gemeindeamt Bramberg am Wildkogel

2 a 4514/2013 Pfandurkunde 2013-04-24

PFANDRECHT

EUR 43.400,--

6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 8.600,-- für Bausparkasse Wüstenrot
Aktiengesellschaft (FN 319422p)

b 4514/2013 Simultanhaftung mit

EZ 421 KG 57005 Habach

EZ 663 KG 57001 Bramberg

3 a 8937/2017 Schuldschein und Pfandurkunde 2017-12-22

PFANDRECHT

EUR 252.400,--

8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 50.400,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

b 8937/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 663 KG 57001 Bramberg C-LNR 4

EZ 421 KG 57005 Habach C-LNR 3

c 6843/2025 IM RANG 8937/2017 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 248.778,83 samt Zinsen und Kosten
gem Exekutionsbewilligung 2025-10-19 für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(75 E 28/25y)

4 a 3725/2025 Klage (4 Cg 99/25k LG Salzburg)

5 auf Anteil B-LNR 2

a 6843/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 13.210,36 samt Zinsen und
Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-10-19 für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(75 E 28/25y)

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



LAND
SALZBURG

Bezirkshauptmannschaft
Zell am See

Gemeindeamt Bramberg
Bezirk Zell am See
Eing.: 10. Mai 2016
Zahl: Beilagen:

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

30602-251/7114/5-2016

Betreff

Maria und Anton, sowie Hansjörg Empl, Bramberg, Bauplatzerklärung.

Datum

10.05.2016

Stadtplatz 1

Postfach 130 | 5700 Zell am See

Fax +43 6542 760 6719

bh-zell@salzburg.gv.at

Mag. Eva Weinberger

Telefon +43 6542 760

BESCHEID

Über Antrag von Frau Maria und Herrn Anton Empl, sowie Herrn Hansjörg Empl, alle wohnhaft 5733 Bramberg, Hadergasse Nr. 174, wird die GN 50/13, KG 57001 Bramberg, und die GN 5/5, KG 57005 Habach, nach Maßgabe des Befundes und Gutachtens des Amtssachverständigen sowie entsprechend des genehmigten Planes sowie unter der Voraussetzung der Erfüllung nachstehender Auflagen zum Bauplatz erklärt:

Auflagen:

1. Bei allen Bauführungen sind die im Bebauungsplan der Grundstufe lautend auf "Gewerbegebiet Bramberg Ost", erstellt vom Arch. Büro Aigner KEG, Saalfelden, unter der GzL 15.2012, enthaltenen Bebauungsgrundlagen vollinhaltlich einzuhalten bzw. zu erfüllen.
2. Die Baufluchtlinie wird mit 3,00 m von der Straßenfluchtlinie (zusätzlich zum Inhalt des Bebauungsplanes) festgelegt.

Rechtsgrundlage: §§ 12 ff. Bebauungsgrundlagengesetz, LGBl.Nr.69/1968, im Zusammenhang mit § 1 I lit a) Bau-Delegierungsverordnung für den politischen Bezirk Zell am See, LGBl. Nr. 101/1968,

www.salzburg.gv.at

Bezirkshauptmannschaft Zell am See | Pinzgau

Postfach 130 | 5700 Zell am See | Österreich | Telefon +43 6542 760-0 | bh-zell@salzburg.gv.at | DVR 0067938

IBAN: AT612040400600261537 | UID ATU36796400



AD/125237/2017

Zahl: BAU-33333/3254-2017

Datum: 08.03.2017

Betreff: Hansjörg Empl, Hadergasse 174/2, 5733 Bramberg a.Wildkogel
Wohn- u. Geschäftshaus-Neubau auf GN 50/13, KG Bramberg (EZ 663), 5/5 KG
Habach (EZ 421) - **Baubewilligung**

Bescheid

Spruch:

Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz erteilt auf Ansuchen von Herrn Hansjörg Empl vom 07.02.2017, aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, die

I. baubehördliche Bewilligung für

- a) die **Errichtung eines Wohn- u. Geschäftshaus-Neubaues,**
- b) die die **Unterschreitung des Mindestabstandes** zu GN 9/19, KG 57005 Habach u. 50/40, KG 57001 Bramberg (Gemeindestraße),

**in 5733 Bramberg am Wildkogel, Sportstraße 333,
auf GN 50/13, KG Bramberg (EZ 663) u. GN 5/5, KG Habach (EZ 421),**

nach Maßgabe folgender, der Verhandlung vom 23.02.2017 zu Grunde liegenden, Unterlagen:

- Einreichplan samt technischer Beschreibung der Firma Steger Bautauf GmbH, 5723 Uttendorf, vom 06.02.2017, bestehend aus Baubeschreibung, Lageplan, Grundrissen, Schnitt u. Ansichten,

welche einen Bestandteil dieses Bescheides bilden und als solche gekennzeichnet sind, unter Einhaltung der nachstehend angeführten Auflagen:

Gesetzliche Auflagen:

1. Das Bauvorhaben ist nach der genehmigten Planung sowie bescheidgemäß von befugten Unternehmern vollständig errichten zu lassen.
2. Bei der Bauausführung sind alle einschlägigen Bestimmungen des Salzburger Baupolizeigesetzes, des Bebauungsgrundlagengesetzes, des Bautechnikgesetzes, der OIB-Richtlinien, des Ortsbildschutzgesetzes, des Elektrotechnikgesetzes, des Baustoffzulassungsgesetzes, der Salzburger Bautechnikverordnung, der zutreffenden Ö-Normen und aller sonstigen, hier nicht explizit angeführten, geltenden baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
3. Vor eingetretener Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

EINREICHPLAN

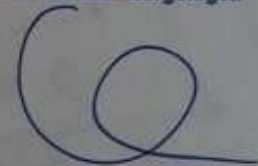
für die Errichtung eines Wohn.-u. Geschäfts-
hauses auf der **GP: 50/13; 5/5**

Katastralgemeinde **57001 Bramberg**
57005 Habach

Planinhalt:

- Lageplan (1:500)
- Grundrisse (1:100)
- Schnitt (1:100)
- Ansichten (1:100)

Der kommissionellen Verhandlung
am 23.02.17 vorgelegen



Bauherr:

Hans Jörg Empl
Hadergasse 174
5733 Bramberg

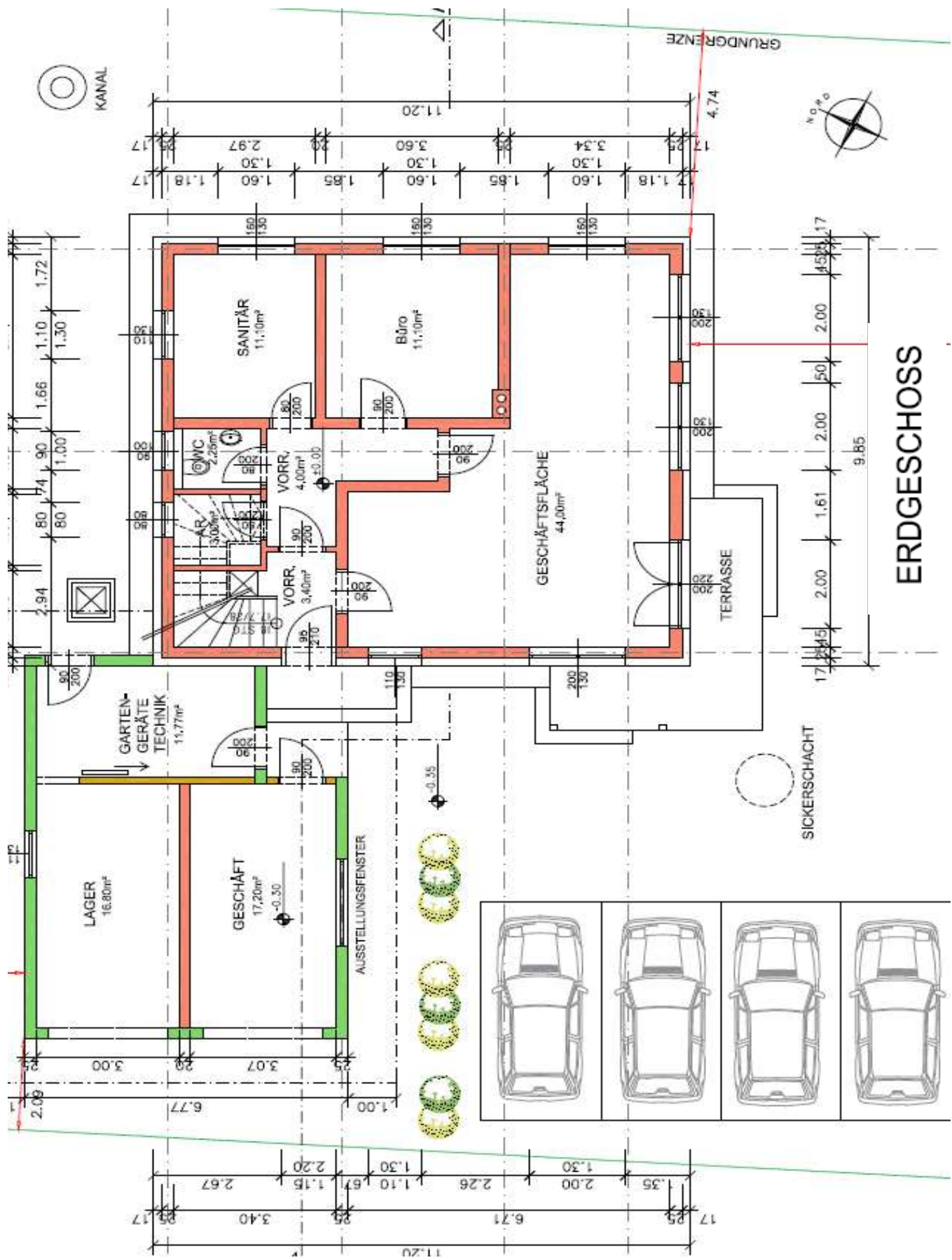
Empl Maria

STEGER Bautauf GmbH
Steger Bautauf GmbH
5723 Uttendorf, Litzldorf 7
Litzldorf 7, 5723 Uttendorf
Tel. (Fax): 06563 8395 (4)



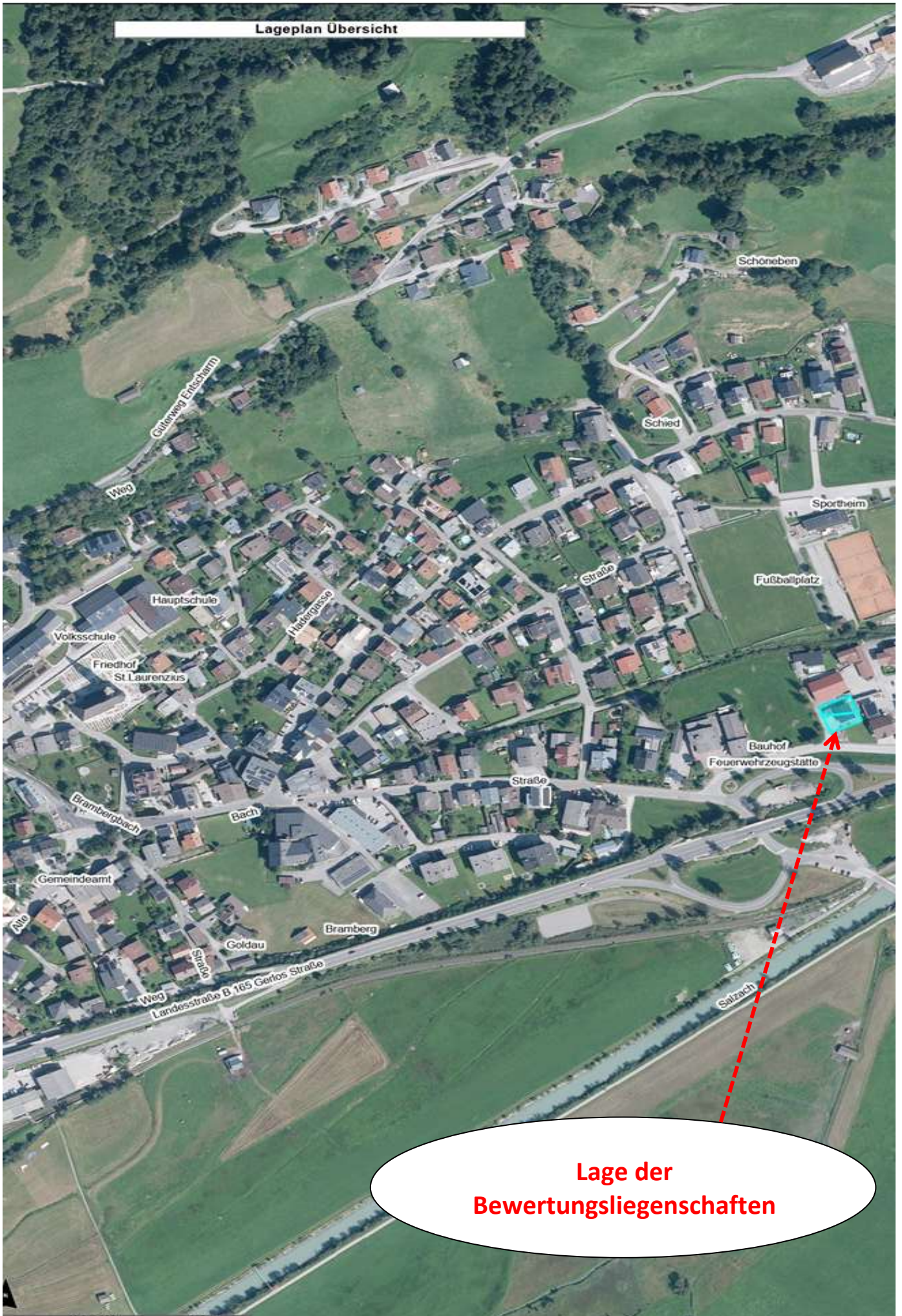
Baumeister / Planer

Behörde



ERDGESCHOSS

Lageplan Übersicht



Lage der
Bewertungliegenschaften

HW: 375898; 237586
RW: 375952; 237689

Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 13.01.2026
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister
Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständig-
keit und Richtigkeit der Daten.

EZ 663 GB Bramberg u. EZ 421 GB Habach



"Wohn- und Geschäftshaus teilweise im Rohbauzustand"
Gemeinde Bramberg, Sportstraße 333



