



An
**Bezirksgericht
Zell am See**
Mozartstraße 2
5700 Zell am See

Viktoria Fersterer, MA

Allg. beeidete u. gerichtl. zertifizierte Sachverständige
f.d. Fachgebiete 94.10, 94.20, 94.23

Gartenstraße 5
5700 Zell am See
Tel.: 0664 5050391

E-Mail: v.fersterer@mooslechner.at

Zell am See, am 17. Nov. 2025

G U T A C H T E N

zu GA8_2025

Betrifft: Schätzung einer Liegenschaft

Geschäftszahl: 75 E 37/24w - 19

Betreibende Partei:

Bassetti Johann Albert Schönblick Mountain Resort & Spa,
Poserweg 5, 5661 Rauris

vertreten durch:

Vavrousek-Hölber-Ringl
Kurgartenstraße 6, 5630 Bad Hofgastein

1. Verpflichtende Partei:

Matthew James Houldsworth, geb. 30.12.1984
Pear Tree Farm, Farnley, Nr. Otley
LS21 2QH Leeds,
Vereinigtes Königreich

2. Verpflichtende Partei:

Amy Ruth Houldsworth, geb. 14.11.1986
Pear Tree Farm, Farnley, Nr. Otley
LS21 2QH Leeds,
Vereinigtes Königreich

Wegen:

1.163,27€ samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Gutachten zu GA8_2025
Schätzung Liegenschaft 75 E 37/24w - 19

Sehr geehrter Herr Dr. Neuhauser,

mit Beschluss vom 11.07.2025 bestellten Sie mich zur Sachverständigen in der Rechtssache **75 E 37/24w – 19** Bassetti Johann Albert Schönblick Mountain Resort & Spa, Poserweg 5, 5661 Rauris gegen Matthew James Houldsworth und Amy Ruth Houldsworth und beauftragten mich mit der Schätzung der nachstehenden Liegenschaftsanteile.

Gem. Beschluss vom 24.10.2024, Geschäftszahl 75 E 37/24w-2, wird die Zwangsversteigerung nachstehender Liegenschaftsanteile bewilligt und die Schätzung beauftragt:

Objekt: Wohnungseigentumsobjekt
Gemeinde: Rauris
Postleitzahl: 5661
Objektadresse: Poserweg 5, T7 Manuela

Katastralgemeinde: 57207 Rauris
Grundbuch: BG Zell am See
Einlagezahl: 430
Grundstücksnummer: 102/1

| Grundbuch: | Einlagezahl: | Anteil | BLNr | damit verbundenes Wohnungseigentum |
|-------------------|---------------------|---------------|-------------|---|
| 57207 | 430 | 81/17494 | 389 | W7 |
| 57207 | 430 | 81/17494 | 390 | W7 |

Der Bewertungsstichtag ist der 25.09.2025.

Die örtliche Befundaufnahme wurde am 25.09.2025 von 11:00 bis 12:00 Uhr durchgeführt. Der Zugang zur Wohnung erfolgte durch Aufsperrern des Hausmeisters. Die verpflichtenden Parteien waren nicht anwesend.

Folgende Personen waren anwesend:

Herr Mag. Thomas Hoelber – Rechtsanwalt betreibende Partei
Herr Raman Hussein – Betreiber ROJ GmbH
Frau Viktoria Fersterer, MA – SV

INHALTSVERZEICHNIS:

| | |
|--|-----------|
| 1. Allgemeine Grundlagen..... | 5 |
| 1.1 Unterlagen | 5 |
| 1.2 Literatur..... | 5 |
| 1.3 Bewertungsvoraussetzungen | 6 |
| 2. Befund | 9 |
| 2.1 Lagebeschreibung..... | 9 |
| 2.1.1 Makrostandort und überregionale Verkehrsanbindung | 9 |
| 2.1.2 Mikrostandort und Verkehrsanbindung des Grundstücks..... | 9 |
| 2.2 Grundstückssituation..... | 10 |
| 2.2.1 Allgemeine Informationen | 10 |
| 2.2.2 Gefahrenzone und höhere Gewalt | 10 |
| 2.2.3 Bodenkontamination..... | 10 |
| 2.2.4 Flächenwidmung | 11 |
| 2.2.5 Raumordnungsgesetz und Vermietungssituation | 11 |
| 2.3 Grundbuchdaten..... | 13 |
| 2.3.1 Grundbuchsatzzug..... | 13 |
| 2.3.2 Rechte und Lasten..... | 14 |
| 2.4 Beschreibung Apartmentanlage | 15 |
| 2.5 Beschreibung Wohnung Top 7 – Haus Manuela | 17 |
| 2.6 Technische Beschreibung, Infrastruktur..... | 19 |
| 2.7 Hausverwaltung..... | 20 |
| 2.8 Vermietungssituation und Nutzung | 20 |
| 2.9 Inventar und Fahrnisse | 20 |
| 3. Gutachten | 23 |
| 3.1 Allgemeine Methodik | 23 |
| 3.1.1 Vergleichswertverfahren..... | 23 |
| 3.1.2 Ertragswertverfahren | 23 |
| 3.2 Vorgehensweise Berechnung Verkehrswert..... | 24 |
| 3.3 Vergleichswertermittlung..... | 25 |
| 3.4 Ertragswertermittlung | 28 |
| 3.5 Verkehrswert | 32 |
| X. ANHANG – Erzielbare Umsätze 2025..... | 33 |

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lageplan Grundstück Nr. 102/110
Abbildung 2: Flächenwidmungsplan 11
Abbildung 3: Lageplan Betriebsanlage – kein Maßstab16
Abbildung 4: Grundriss Wohnung Top 7 - Haus Manuela..... 18
Abbildung 5: Beispielbilder Wohnung Top 7 - Haus Manuela.....19

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Unterlagen

Für die Gutachtenserstellung stehen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuchsauszug vom 15.08.2025 bzw. 24.09.2025
- GIS-Flächenwidmungs- und Lageplan – Auszug vom 24.09.2025
- Gefahrenzonenplan Wildbach, Region Pinzgau, 24.09.2025
- Nutzwertgutachten TZ 5660/2009, Leo Eibl
- Ergänzungsurkunde TZ 584/2010
- Grundrissplan gem. Nutzwertgutachten
- Wohnungseigentumsvertrag TZ 1320/02
- Betriebskostenabrechnung Spa Bereich, Fürst Immobilien GmbH, 05.06.2025
- Betriebskostenvorschreibung Top Nr. 7, Altmann+Partner, 20.11.2024
- Lageplan Apartmentanlage
- Amtliche Bescheinigung gem. §2 Grundverkehrsgesetz, Zahl: 100/2/-2007 vom 20.03.2007
- Kaufvertrag TZ 4232/2008
- Dienstbarkeitsvertrag TZ 4609/2007
- Dienstbarkeitsvertrag TZ 5313/2009
- Schreiben zu TZ 5313/2009
- Dienstbarkeitsvertrag TZ 5314/2009
- Vereinbarung und Schreiben TZ 5315/2009 und 5316/2009
- Gewerbe- und Bauakt BH Zell am See

1.2 Literatur

- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Bienert/Funk (Hrsg., 2014): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie
- Seiser/Kainz (Hrsg., 2014): Der Wert von Immobilien, 2. Auflage, Graz: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Malloth, Thomas (Hrsg., 2013): Immobilienmanagement Österreich, 5. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie
- Bienert, Sven (Hrsg., 2005): Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden, 1. Auflage, Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler /GWV Fachverlage GmbH

- Kleiber, Wolfgang (2013): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, Köln: Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Statistik Austria Indexrechner
- Immobilienpreisspiegel 2025 (Wirtschaftskammer Österreich. Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder)
- ÖNORM B1802-1, ÖNORM B1802-2, ÖNORM B1802-3 ÖNORM B1800

1.3 Bewertungsvoraussetzungen

Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen –DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden vom beauftragten Sachverständigen Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Das Gutachten wird ausschließlich nach Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 150/1992 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. §2 Abs. 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung E.V., D-65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl.1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem. §2 Abs. 2 LBG vermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis i.S. der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung- eine marktconforme Bandbreite- geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben können, nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber die Rundungen im Rechengang und damit verbundene vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.
- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.

Gutachten zu GA8_2025

Schätzung Liegenschaft 75 E 37/24w - 19

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- 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.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden.
- Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse - sofern sie nicht fest mit dem Bewertungsgegenstand verbunden sind - wurden auftragsgemäß nicht bewertet.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern und Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als diese den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Angenommen wird, dass konsensmäßig gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Es wird weiters davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensmäßige Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- Eine Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist, somit die Maßzahl von 100KBE/100 ml nicht überschritten wird.
- Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen, vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen

Gutachten zu GA8_2025
Schätzung Liegenschaft 75 E 37/24w - 19

Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.

- Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehinderten-gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Bei 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 Inrechnungsstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungsstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

2. Befund

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Makrostandort und überregionale Verkehrsanbindung

Rauris ist eine Marktgemeinde im Salzburger Land im Bezirk Zell am See und hat 3.084 Einwohner (Stand 1. Jänner 2025).

Die Gemeinde liegt im Pinzgau an der Rauriser Ache und erstreckt sich über das Raurisertal.

Rauris ist als flächenmäßig größte Gemeinde in Salzburg ein zweisaisonaler Fremdenverkehrsort. Im Ort umfassen die Rauriser Hochalmbahnen im Winter 10 Liftanlagen und 32,5 Pistenkilometer. Im Sommer sind zahlreiche Wanderwege zu nennen.

Das Gemeindegebiet umfasst die sechs Ortschaften (und Katastralgemeinden) Bucheben, Rauris, Seidlwinkl, Unterland, Vorstandrevier und Wörtherberg.

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im Ortsteil bzw. in der Katastralgemeinde Rauris.

Rauris ist über Wörgl (Entfernung 107 km) an die Inntalautobahn A 12, über Salzburg (Entfernung 98 km) an die Westautobahn A1 sowie über Bischofshofen (Entfernung 40 km) an die A10 (Europastraße) angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Gemeinde Taxenbach (Entfernung 11km).

2.1.2 Mikrostandort und Verkehrsanbindung des Grundstücks

Die gegenständliche Liegenschaft hat die Standortadresse Poserweg 5 in 5661 Rauris.

Die Liegenschaft befindet sich südlich des Ortskerns und östlich der Rauriser Straße, der Hauptverbindungsstraße durch das Raurisertal.

Die B311 ist ca. 11km von der Bewertungsliegenschaft entfernt und wird im Ort Taxenbach erschlossen.

Eine ausreichende Nahversorgung der Bewertungsliegenschaft ist durch die Bereitstellung der Grundversorgung (Geschäfte des täglichen Bedarfes, Dienstleistungen, soziale und medizinische Einrichtungen, Behörden) im Ort Rauris und den umliegenden Gemeinden gesichert.

Das Skigebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur Bewertungsliegenschaft. Die Liftanlage Rauriser Hochalmbahn ist nur ca. 450m entfernt.

2.2 Grundstückssituation

2.2.1 Allgemeine Informationen

Die Liegenschaft ist Teil einer Ferienappartementanlage, welche das Grundstück Nr. 102/1 der EZ 430, KG 57207 umfasst.

Das Grundstück hat ein Ausmaß von 10.197m² und ist nachstehend in Abbildung 1 dargestellt.

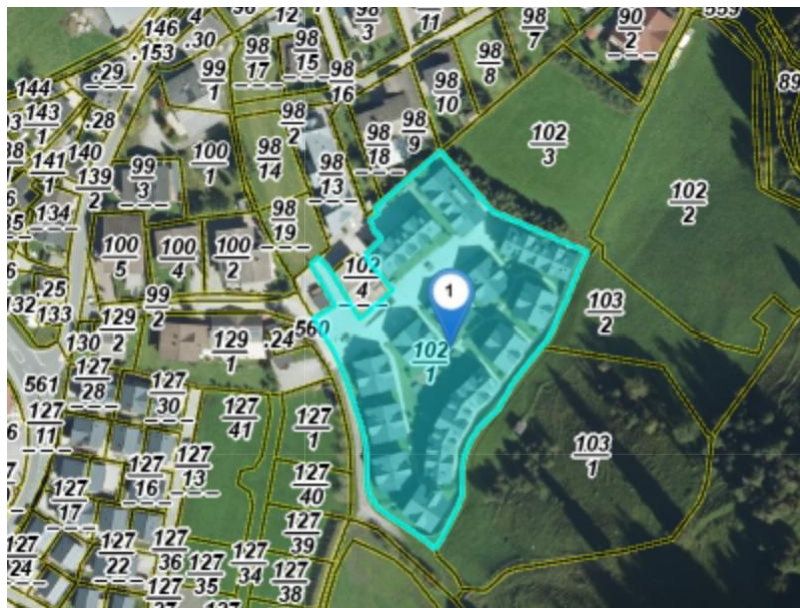


Abbildung 1: Lageplan Grundstück Nr. 102/1

2.2.2 Gefahrenzone und höhere Gewalt

Gemäß dem aufliegenden Gefahrenzonenplan der WLW, befindet sich das gegenständliche Grundstück in keiner Wildbach Gefahrenzone.

Die Liegenschaft befindet sich jedoch im braunen Hinweisbereich der WLW (Steinschlag).

2.2.3 Bodenkontamination

Eine Kontaminierung des Bodens wurde vom SV vor Ort nicht untersucht.

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Der Verdachtsflächenkataster wurde eingestellt, es ist seit 01.01.2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist

2.2.4 Flächenwidmung

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Rauris als Bauland – Beherbergungsgroßbetriebe ausgewiesen. (siehe Abbildung 2).

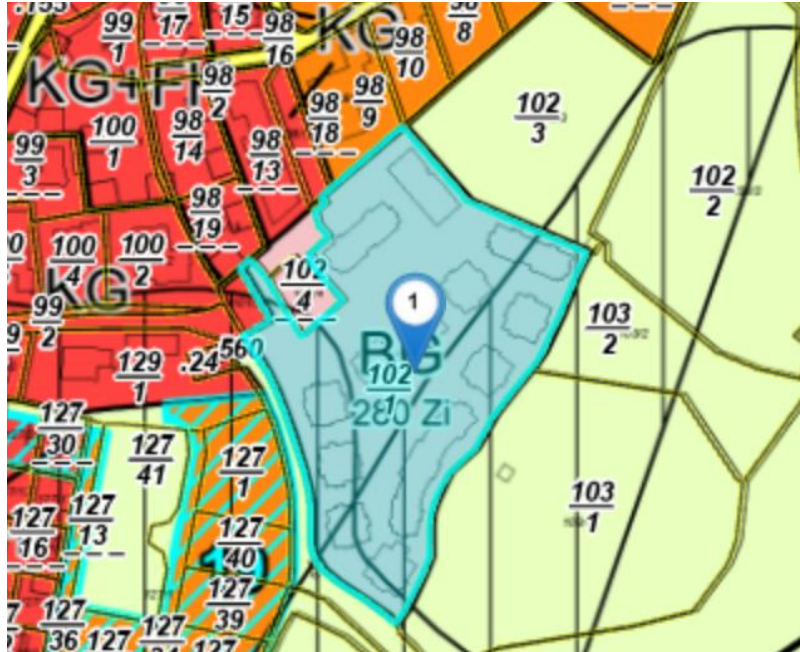


Abbildung 2: Flächenwidmungsplan

2.2.5 Raumordnungsgesetz und Vermietungssituation

Gemäß §30 Abs 1 Z11 ROG 2009 sind in Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe und dazugehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke zulässig.

Dabei werden Beherbergungsgroßbetriebe in §33 Abs 1 ROG 2009 als Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 120 Gästezimmern definiert. Dies hat zur Folge, dass ein Vorhandensein touristischer Infrastruktur (wie Rezeption, Gastronomieeinrichtungen) für die rechtskonforme Nutzung der Liegenschaft vorausgesetzt wird.

Gem. Ausführungen aus dem Gewerbeakt der BH Zell am See ist somit eine widmungskonforme Nutzung der Gesamtanlage gegeben, wenn sichergestellt ist, dass

- eine Betreibergesellschaft mit mehr als 120 Gästezimmern samt der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtung oder
- zwei Betreibergesellschaften, welche über jeweils mindestens 120 Gästezimmern verfügen und eine funktionale und/oder wirtschaftliche

Einheit bezüglich der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen besteht.

Dies hat zur Folge, dass für eine widmungskonforme Nutzung die Bewertungswohnung vom Gesetz aus durch eine vor Ort rechtskonforme Betreibergesellschaft vermietet werden muss.

2.3 Grundbuchdaten

2.3.1 Grundbuchsatzung



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57207 Rauris EINLAGEZAHL 430
BEZIRKSGERICHT Zell am See

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 389, 390 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6026/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|---------|-------------|
| 102/1 | GST-Fläche | * 10197 | |
| | Bauf.(10) | 3091 | |
| | Bauf.(20) | 2560 | |
| | Gärten(10) | 4546 | Poserweg 5 |

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 4609/2007 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 99/2 560 für Gst 102/1
- b 4610/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 100
- 3 a 4609/2007 RECHT der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung von
- Versorgungsleitungen an Gst 99/2 560 für Gst 102/1
- b 4610/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 100
- 5 a 4232/2008 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 98/13 für Gst 102/1
- 7 a 5314/2009 RECHT des Betriebes und der Erhaltung eines Spa- und
- Wellnessbereiches an Gst 102/4 für Gst 102/1

***** B *****

389 ANTEIL: 81/17494

Mathew James Houldsworth

GEB: 1984-12-30 ADR: GBR LS21 2QH Leeds, Nr.Otley, Farnley, Pear Tree Farm

a 5660/2009 584/2010 Wohnungseigentum an

 Wohnung Top 7 im Haus Manuela

b 1777/2010 IM RANG 4612/2007 IM RANG 455/2008 Kaufvertrag 2007-10-25,

 Urkunde 2010-02-04 Eigentumsrecht

c 1777/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

390 ANTEIL: 81/17494

Amy Ruth Houldsworth

GEB: 1986-11-14 ADR: GBR LS21 2QH Leeds, Nr.Otley, Farnley, Pear Tree Farm

a 5660/2009 584/2010 Wohnungseigentum an

 Wohnung Top 7 im Haus Manuela

b 1777/2010 IM RANG 4612/2007 IM RANG 455/2008 Kaufvertrag 2007-10-25,

 Urkunde 2010-02-04 Eigentumsrecht

c 1777/2010 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

- 1 a 4232/2008

Gutachten zu GA8_2025
Schätzung Liegenschaft 75 E 37/24w - 19

- DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
an Gst 102/1 für Gst 98/13
- 2 a 5313/2009
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
an Gst 102/1 für Gst 102/4
- 3 a 5314/2009
REALLAST der Verpflichtung der Leistung
eines Betriebskostenbeitrages
an Gst 102/1 für Gst 102/4
- 4 a 5315/2009
REALLAST der Übernahme der Kosten der Errichtung, Wartung
und Instandhaltung einer auf Gst 528 befindlichen
Steinschlagverbauung für EZ 97
- 5 a 5316/2009
REALLAST der Übernahme der Kosten der Errichtung, Wartung
und Instandhaltung einer auf Gst 525/1 befindlichen
Steinschlagverbauung für EZ 73
- 130 auf Anteil B-LNR 389 390
 - a 6575/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.163,27 samt Zinsen und
Kosten gem Exekutionsbewilligung 2024-10-24 für
Johann Bassetti geb 1968-10-10
(75 E 37/24w)
- 131 auf Anteil B-LNR 389 390
 - a 6575/2024 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung
eines zwangsweise Pfandrechts

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

Grundbuch

24.09.2025 14:51:56

2.3.2 Rechte und Lasten

Nachstehende Rechte sind im A2-Blatt der Liegenschaft einverleibt.

- ***** A2 *****
- 2 a 4609/2007 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 99/2 560 für Gst 102/1
 - b 4610/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 100
 - 3 a 4609/2007 RECHT der Errichtung, Erhaltung und Erneuerung von
Versorgungsleitungen an Gst 99/2 560 für Gst 102/1
 - b 4610/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 100
 - 5 a 4232/2008 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 98/13 für Gst 102/1
 - 7 a 5314/2009 RECHT des Betriebes und der Erhaltung eines Spa- und
Wellnessbereiches an Gst 102/4 für Gst 102/1

Das Recht des Betriebs und der Erhaltung eines Spa- und Wellnessbereichs an Grundstück Nr. 102/4 für das gegenständliche Grundstück Nr. 102/1 ist für die Vermietbarkeit und somit Umsatzerzielung im Rahmen einer touristischen Vermietung von Bedeutung.

Nachstehende Lasten sind im C-Blatt der Liegenschaft einverleibt, haben jedoch keinen negativen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

```
***** C *****
1 a 4232/2008
    DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
    an Gst 102/1 für Gst 98/13
2 a 5313/2009
    DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
    an Gst 102/1 für Gst 102/4
3 a 5314/2009
    REALLAST der Verpflichtung der Leistung
    eines Betriebskostenbeitrages
    an Gst 102/1 für Gst 102/4
4 a 5315/2009
    REALLAST der Übernahme der Kosten der Errichtung, Wartung
    und Instandhaltung einer auf Gst 528 befindlichen
    Steinschlagverbauung für EZ 97
5 a 5316/2009
    REALLAST der Übernahme der Kosten der Errichtung, Wartung
    und Instandhaltung einer auf Gst 525/1 befindlichen
    Steinschlagverbauung für EZ 73
```

2.4 Beschreibung Apartmentanlage

Auf dem gegenständlichen Grundstück befindet sich eine Appartmenthotelanlage mit diversen eigenständigen Gebäuden. Die erste baurechtliche und gewerberechtliche Genehmigung für die Appartmenthotelanlage erfolgte im Jahr 2008. Zu diesem Zeitpunkt bestand die Betriebsanlage aus 7 touristisch zu vermietenden Gebäuden. Zu einem späteren Zeitpunkt (2017) erfolgte bei weiteren Gebäuden eine Nutzungsänderung, ebenfalls zu einem Beherbergungsgroßbetrieb (statt Personalwohnanlagen und Wohnanlagen).

Aus dem Behördenakt ist zu entnehmen, dass die Betriebsanlage in Summe somit ca. 486 Betten umfasst und insgesamt 15 Gebäude auf der Grundparzelle (GP) 102/1 errichtet sind.

Insgesamt verfügt die Betriebsanlage zum Bewertungszeitpunkt über diverse Gebäude und einer Tiefgarage auf der Bewertungsliegenschaft, einem eigenständigen Gebäude auf dem Nachbargrundstück mit touristischer Infrastruktur und Wellnessbereich sowie weiteren Appartmenthäusern auf dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück, welche jedoch auch Teil der gegenständlichen Betriebsanlage sind.

Die Nutzungsmöglichkeit des Nachbargebäudes auf der GP 102/4 mit den für eine widmungskonforme Nutzung notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen durch die Gesamtanlage ist grundbücherlich nicht sichergestellt. Beim Ortstermin konnte jedoch festgestellt werden, dass ein Betreiber vor Ort (ROJ GmbH) die infrastrukturellen Einrichtungen für den

Großteil der Eigentümer nutzt bzw. seine Dienste als Betreiber grundsätzlich allen Wohnungseigentümern zur Verfügung stellen würde.
Im „Betreibergebäude“ auf der GP 102/4 steht neben dem Spa- und Wellnessbereich (Nutzung grundbücherlich sichergestellt) auch eine Rezeption sowie eine „Snack-Küche“ und ein Speiseraum zur Verfügung.

Die Gesamtanlage ist nachstehend schematisch in Abbildung 3 dargestellt, wobei sich die Bewertungswohnung **Top 7 im Haus „Manuela“** befindet.



Abbildung 3: Lageplan Betriebsanlage – kein Maßstab

Die einzelnen Gebäude der Appartementhotelanlage bestehen jeweils aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß und Dachgeschoß. Die Gebäude werden jeweils über ein zentrales Stiegenhaus erschlossen.

Zwischen den einzelnen Gebäuden sind diverse außenliegende KFZ-Abstellplätze situiert.

Auf der Liegenschaft erfolgte im Jahr 2009 die Wohnungseigentumsbegründung. Dabei wurden neben den Wohnungen der unterschiedlichen Appartementhäuser auch die Tiefgaragenstellplätze als eigenständige Wohnungseigentumsobjekte berücksichtigt.

2.5 Beschreibung Wohnung Top 7 – Haus Manuela

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit Top 7 befindet sich im Haus Manuela der gegenständlichen Betriebsanlage. Das Gebäude befindet sich im nördlichen Bereich der GP 102/1.

Die Wohnung hat insgesamt 86,66 m², befindet sich im Dachgeschoss und besteht aus:

- Wohnbereich/Küche
- Schlafzimmer 1
- Badezimmer 1
- WC
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer 2

Insgesamt sind 2 Balkone im Ausmaß von 2,95m² bzw. 7,49m² vorhanden.

Böden - Parkett bzw. Fliesen

Wände - geputzt und gestrichen bzw. in den Nassbereichen verflies

Decke – Dachschräge, zum Teil Sichtdachstuhl

Fensterkonstruktionen - Holz

Die Wohnung wird mittels Fußbodenheizung beheizt.

Der Wohnung ist ein Kellerraum im Ausmaß von 11,24m² zugeordnet.

Gutachten zu GA8_2025
Schätzung Liegenschaft 75 E 37/24w - 19

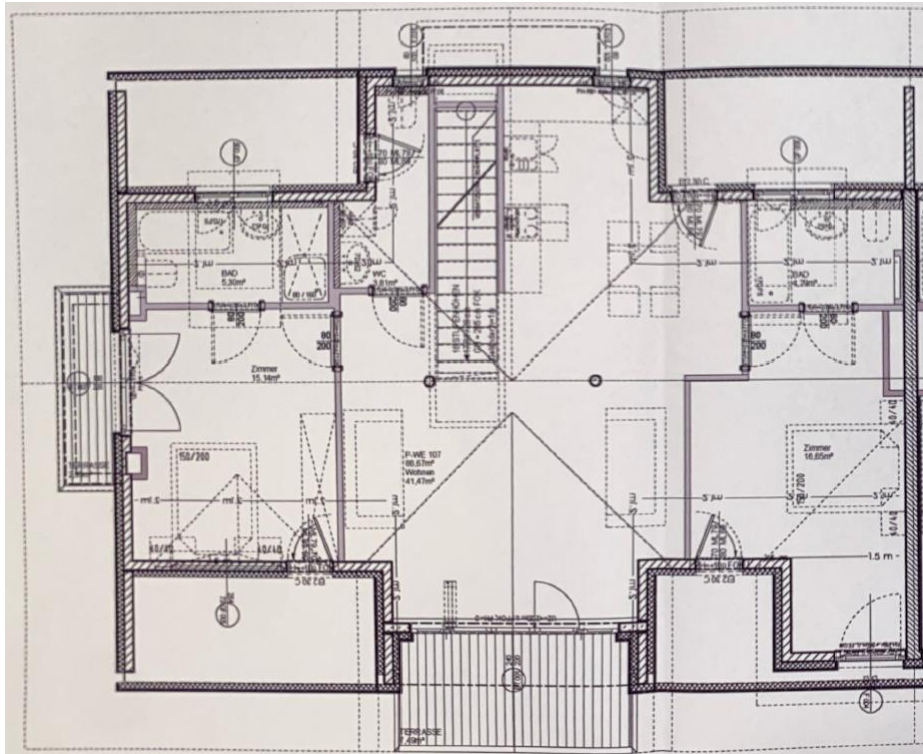


Abbildung 4: Grundriss Wohnung Top 7 - Haus Manuela



Gutachten zu GA8_2025
Schätzung Liegenschaft 75 E 37/24w - 19

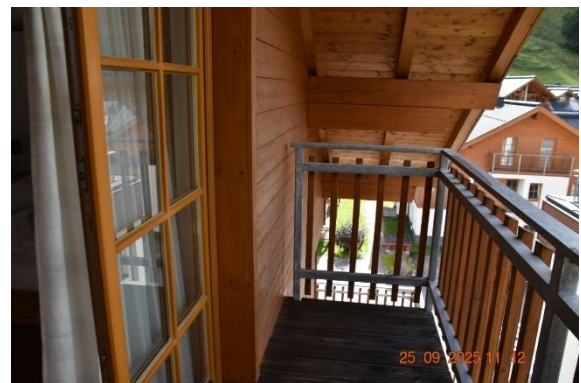
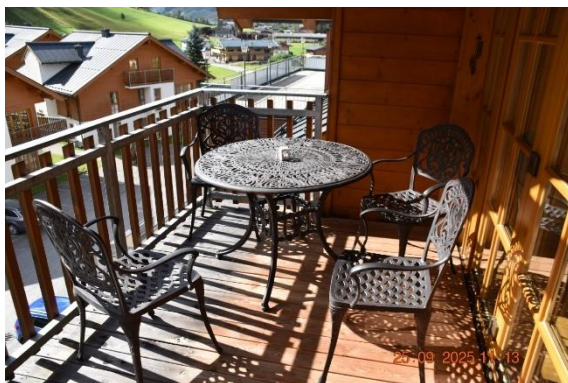
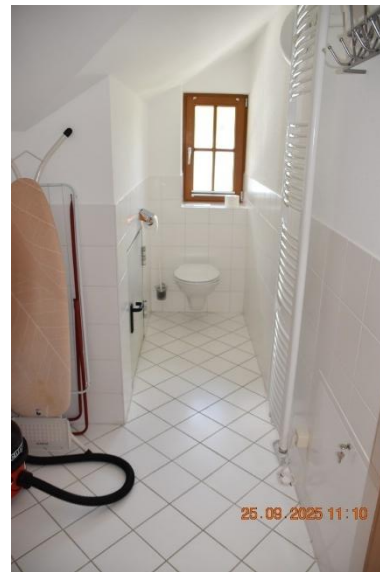


Abbildung 5: Beispielbilder Wohnung Top 7 - Haus Manuela

2.6 Technische Beschreibung, Infrastruktur

Wasserversorgung: Anschluss an öffentliches Netz
Fäkalentsorgung: Anschluss an öffentlichen Kanal
Stromversorgung: Drittanbieter

2.7 Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird durch die Fa. Altmann + Partner Immobilientreuhand GmbH durchgeführt.

Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine Rückstände aus vergangenen Gebäudesanierungen oder aktuellen Betriebskosten. Weiters sind zurzeit keine größeren Investitionen geplant. Aktuell ist eine Investitionsrücklage für die Gesamtanlage in Höhe von ca. €66.348,73 vorhanden.

2.8 Vermietungssituation und Nutzung

Gem. Ausführungen des vor Ort angetroffenen Betreibers, Herrn Raman Hussein (ROJ GmbH), verfügt dieser zum Bewertungsstichtag nicht über die Berechtigung zur Vermietung der Bewertungswohnung Top 7 im Haus Manuela.

Ob die Wohnung daher zum Bewertungszeitpunkt von einem zweiten Betreiber vermietet wird, ist der Sachverständigen nicht bekannt oder prüfbar.

Es kann nach den Ausführungen des Herrn Raman Hussein (ROJ GmbH) jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser für eine Vermietung der gegenständlichen Wohnung zur Wahrung der widmungskonformen Nutzung einer Betreibung zustimmen würde.

Hingewiesen wird außerdem auf die derzeitige Debatte um die Rechtslage der Nutzung von Eigentumswohnungen, welche in Appartementshotelanlage wie der gegenständlichen betrieben werden. Derzeit ist davon auszugehen, dass Eigentümer von Wohnungen wie der Bewertungswohnung die Wohnung nicht selbst nutzen dürfen, sondern diese allein durch einen Betreiber vermietet werden kann.

2.9 Inventar und Fahrnisse

Beim Ortstermin konnten nachstehende Fahrnisse bzw. nachstehendes Inventar dokumentiert werden, welches sich im Eigentum der Wohnungseigentümer befindet.

Wohnbereich/Küche

TV Regal

TV Hisense 32 Zoll

2 Stück Couch, Cordbezug
Teppich ca. 1,20x1,80 m
Couchtisch
Sitzecke mit 4 Sesseln in Holzkonstruktion und runden Tisch
Polstermöbel
Einbau ECKküche mit Geräten 2,30x3,40 m
Einbaukühschrank Exquisit
Mikrowelle Zanussi
Dunstabzug Zanussi
Ofen mit Kochfeld Zanussi
Geschirrspüler Zanussi
Diverse Küchenausstattung
Wanddekoration

Schlafzimmer 1:

Doppelbett Holz inkl. Matratzen und Bettzeug
2 Stück Nachtkästchen
1 Nachttischlampe
Sessel Rattan
Kommode Vollholz
Kasten Vollholz
Dekoration
Wandspiegel

Badezimmer:

einfaches Regal

WC:

Staubsauger Nomatic
Bügelbrett
Wischer inkl. Kübel
Wäscheständer

Schlafzimmer 2:

Doppelbett inkl. Matratzen und Bettzeug
2x Nachtkästchen mit 2x Nachttischlampen
Kasten Vollholz
Schminktisch mit Hocker Vollholz
Wandspiegel

Badezimmer 2:

Einfaches Regal

Die beiden Badezimmer sind in einfacher Weise ausgestattet und verfügen jeweils über ein WC, ein Waschbecken sowie eine Duschköglichkeit, im Badezimmer 2 ist eine Dusche sowie eine Badewanne vorhanden.

Balkon Südseite:

Runder Tisch mit Stühlen Eisen

Kellerabteil:

diverse Schiausrüstungsgegenstände

2x Matratzen

Waschmaschine, Marke/Funktionalität unbekannt

3. Gutachten

3.1 Allgemeine Methodik

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Laut §3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§4 LBG), das Ertragswertverfahren (§5 LBG) und das Sachwertverfahren (§6 LBG) in Betracht.

3.1.1 Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnungen können nach dem Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind jene, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sowie geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.¹

Gegebenenfalls sind vom Vergleichswert vorhandene Rechte und Lasten wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen.

Abschließend erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes (Angebots- und Nachfragekonstellation).²

3.1.2 Ertragswertverfahren

Da es sich bei der Bewertungswohnung um ein Ertragsobjekt handelt, kann der Verkehrswert auch mittels Ertragswertverfahren ermittelt werden.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte wie das zu

¹ vgl. § 4 (1) LBG

² vgl. Kranewitter (2010) und Seiser/Kainz (2014)

bewertende mit dem Ziel erworben, daraus einen Ertrag zu gewinnen, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet werden kann.

Im Rahmen der touristischen Vermietung erfolgt die Ertragswertermittlung anhand der Kapitalisierung auf Basis eines „repräsentativen“ Jahres.

Vom erzielbaren Netto-Umsatz pro Jahr werden zur Berechnung des Liegenschaftsreinertrages pro Jahr nicht umlegbare und im Rahmen der Vermietung anfallende Kosten (Bewirtschaftungskosten) abgezogen.

Der Wert der Sache ist 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.³ Dabei ist grundsätzlich zwischen Gebäude- und Bodenertrag zu unterscheiden (Klassisches Ertragswertverfahren).

Nach Abzug der Bodenwertverzinsung und Multiplikation mit dem Vervielfältiger lässt sich der Ertragswert der baulichen Anlagen ableiten. Durch Addition des Bodenwerts wird der Ertragswert der Liegenschaft berechnet.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt mittels Vergleichswertverfahren. Dabei ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind jene, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften sowie geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.⁴

3.2 Vorgehensweise Berechnung Verkehrswert

Die Berechnung des Verkehrswerts erfolgt grundsätzlich mittels Vergleichswertverfahren. Dafür steht eine ausreichend große Anzahl an Vergleichsobjekten direkt in der gegenständlichen Betriebsanlage zur Verfügung.

Zur Plausibilisierung wird weiters eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Hier fließen neben einem aktuellen Bodenpreis die Ausführungen des beim Ortstermin angetroffenen Betreibers sowie der aktuellen Betriebskostenvorschreibungen in die Bewertung ein.

³ Vgl. §5(1) LBG

⁴ Vgl. §4(1) LBG

3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft werden tatsächliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen verwendet, welche in Hinblick auf Ausstattung und Alter vergleichbar sind.

Dafür steht eine ausreichend große Anzahl an Vergleichsobjekten direkt in der Betriebsanlage zur Verfügung.

Zur Verkehrswertermittlung sind zeitnah zum Bewertungsstichtag getätigte Veräußerungen heranzuziehen. Es fließen daher nur Transaktionen aus den Jahren 2024 und 2025 in die Bewertung ein.

Gem. den vorliegenden Kaufverträgen wurden alle Vergleichswohnungen vollmöbliert veräußert.

Das in der Bewertungswohnung befindliche Inventar ist somit in den Vergleichspreisen inkludiert. Es erfolgt daher keine gesonderte Bewertung des Inventars. Dies ist auch dadurch zu rechtfertigen, dass die gegenständliche Wohnung kein über eine normale Ausstattung hinausgehendes Inventar für eine touristische Vermietung aufweist und bei den Transaktionen von einem ähnlichen Ausstattungszustand und -wert auszugehen ist.

Bei den Vergleichstransaktionen wurden die zum Teil mitverkauften PKW-Stellplätze (in der Tiefgarage) aus den Verkaufspreisen herausgerechnet. Hierzu wird ein Kaufpreis von 16.000€ berücksichtigt, welcher aus einer gegenständlichen Transaktion entnommen wurde. Dieser Kaufpreis wird in weiterer Folge auch für die restlichen mitveräußerten Garagenplätze berücksichtigt und von den Kaufpreisen in Abzug gebracht.

Hier ist anzumerken, dass im Rahmen der Nutzwurtermittlung bzw. Wohnungseigentumsbegründung die Tiefgaragenstellplätze als eigenständige Wohnungseigentumsobjekte ausgewiesen wurden und die gegenständliche Bewertung keinen Garagenstellplatz umfasst. Festzuhalten ist jedoch, dass sich im Eigentum der verpflichtenden Parteien auch ein Garagenstellplatz befindet, dieser jedoch nicht Gegenstand der Bewertung ist.

Die Valorisierung der Vergleichspreise aus dem Jahr 2024 auf den Bewertungsstichtag erfolgt mittels Immobilienpreisspiegel für Salzburg – gute Wohnlage – durchschnittlicher Wohnwert.

Da im Rahmen der Vergleichswertermittlung lediglich Objekte aus der gegenständlichen EZ herangezogen werden, werden als Vergleich Preise je Nutzwertpunkt ermittelt, um so eine bessere Vergleichbarkeit innerhalb der Betriebsanlage zu gewährleisten.

Die Auflistung der Vergleichswohnungen und die Ermittlung des Verkehrswerts des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts Top 7 im Haus Manuela sind nachstehenden Tabellen zu entnehmen.

| ERMITTLUNG VERKEHRSWERT | |
|--|--|
| Interne Nummer: | GA8_2025 |
| Objekt | Rauris, Poserweg 5, Top 7 Haus Manuela |
| Grundlage: | |
| Kranewitter - Liegenschaftsbewertung - 7. überarbeitete Auflage 2017 | |
| Immobilien-Preispiegel Salzburg: gute Wohnlage - durchschnittlicher Wohnwert | |

| Vergleichsgrundstücke | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------------|---------|-----|-------|-----------|-----------|-------------------------|------------|---------------------------|-------------------------------|--|----------------|--|
| | Bezeichnung | Jahr KV | EZ | KG | Gstik.Nr. | Kaufpreis | Grundfl. m ² | Anteile | EP/ Nutzwertpunkt † | Anzahl Jahre Valorisierung | EP/ Nutzwertpunkt valorisiert | | |
| 1 | T2 Anna | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 239.000 | 70,47 | 154 /17494 | € 1.551,95 | 1 | € 1.559 | | |
| 2 | T2 Bianca | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 199.000 | 70,47 | 154 /17494 | € 1.292,21 | 1 | € 1.298 | | |
| 3 | T2 Claudia | 2025 | 430 | 57207 | 102/1 | € 219.000 | 70,47 | 148 /17494 | € 1.479,73 | 0 | € 1.479,73 | | |
| 4 | T3 Claudia | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 239.000 | 70,28 | 156 /17494 | € 1.532,05 | 1 | € 1.539 | | |
| 5 | T3 Daniela | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 171.500 | 53,25 | 120 /17494 | € 1.429,17 | 1 | € 1.436 | | |
| 6 | T3 Elisabeth | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 244.000 | 71,00 | 156 /17494 | € 1.564,10 | 1 | € 1.571 | | |
| 7 | T3 Jana | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 233.000 | 70,28 | 156 /17494 | € 1.493,59 | 1 | € 1.500 | | |
| 8 | T4 Eva-Maria | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 229.000 | 70,47 | 154 /17494 | € 1.487,01 | 1 | € 1.494 | | |
| 9 | T4 Martina | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 185.000 | 53,06 | 120 /17494 | € 1.541,67 | 1 | € 1.549 | | |
| 10 | T5 Martina | 2025 | 430 | 57207 | 102/1 | € 165.000 | 49,67 | 110 /17494 | € 1.500,00 | 0 | € 1.500 | | |
| 11 | T6 Manuela | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 195.000 | 51,20 | 108 /17494 | € 1.805,56 | 1 | € 1.814 | | |
| 12 | T7 Claudia | 2025 | 430 | 57207 | 102/1 | € 334.000 | 105,00 | 206 /17494 | € 1.621,36 | 0 | € 1.621 | | |
| 13 | T12 Daniela | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 198.000 | 50,47 | 110 /17494 | € 1.800,00 | 1 | € 1.808 | | |
| 14 | T14 Daniela | 2024 | 430 | 57207 | 102/1 | € 359.000 | 83,80 | 166 /17494 | € 2.162,65 | 1 | € 2.173 | | |
| | | | | | | | | | | | Vergleichspreis pro Nutzwertpunkt | € 1.544 | |

Gutachten zu GA8_2025
Schätzung Liegenschaft 75 E 37/24w - 19

| Bewertungsliegenschaft | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------|-----------|-----------------|-------------------------------|----------------|--------|------------------------------|------------------------|
| Bezeichnung | Bew.- Jahr | EZ | KG | Gstk.Nr. | Grundfl. m² | Anteile | | EP/ Nutzwertpunkt | Summe Bodenwert |
| T7 Manuela | 2025 | 430 | 57207 | 102/1 | 86,66 | 162 | /17494 | € 1.543,94 | € 250.118 |
| Verkehrswert Liegenschaft gerundet | | | | | | | | | € 250.000 |

3.4 Ertragswertermittlung

Die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren erfolgt auf Basis der Ertragsersparungen bei der Bewirtschaftung des Objekts.

Verwendete Literatur:

Kranewitter – Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017
Seite 89ff – Ertragswertverfahren
Seite 332 – Vervielfältigertabelle

Als Basis für den Jahresrohertrag dienen die erzielbaren Netto-Umsätze der gegenständlichen Ferienwohnungen im Rahmen der touristischen Vermietung.

Die angesetzten Preise entsprechen den im Ort Rauris erzielbaren Verkaufspreisen bei Direktbuchungen (somit ohne Provisionen von Internetplattformen). Nebenkosten wie Kurtaxe, Endreinigung und Wäsche werden dabei nicht berücksichtigt, da diese den Gästen gesondert verrechnet werden und es sich bei diesen Positionen somit um Durchlaufposten handelt.

Die angesetzten Preise sind nachstehend dargestellt und entsprechen den Preisen einer Standardbelegung. Etwaige Zusatzbetten und Zusatzbelegungen werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

| WINTER | Preise pro Ap mit Standardbelegung | | |
|----------------------|------------------------------------|--------------------|--|
| | Nebensaison | Hauptsaison | Weihnachten/ Silvester +10% |
| Zi / App | App. | App. | App. |
| Std-Belegung | 4 | 4 | 4 |
| Standard p.N. | € 190 | € 200 | € 220 |
| exkl. MWSt. | € 173 | € 182 | € 200 |

| SOMMER | Preise pro Ap mit Standardbelegung | |
|----------------------|------------------------------------|--------------------|
| | Nebensaison | Hauptsaison |
| Zi / App | App. | App. |
| Std-Belegung | 4 | 4 |
| Standard p.N. | € 160 | € 170 |
| exkl. MWSt. | € 145 | € 155 |

Annahme: Kurtaxe und Endreinigung APP wird gesondert verrechnet - Durchlaufposten

Für die Ermittlung der möglichen Umsätze der bewertungsgegenständlichen Wohnung wurden seitens der Sachverständigen die obigen Preise monats- bzw. saisonweise mit den Öffnungs- bzw. Vermietungstagen sowie mit den in der Region Rauris vorherrschenden Auslastungen von vergleichbaren Ferienwohnungen multipliziert.

Eine detaillierte Aufstellung der erzielbaren Umsätze ist dem Anhang dieses Gutachtens unter dem Punkt X. ANHANG – Erzielbare Umsätze 2025 zu

entnehmen. Der jährliche Netto-Erlös beläuft sich dabei auf geschätzt 33.903,82€.

Von den erzielbaren Netto-Umsätzen pro Jahr ohne Nebenkosten (Kurtaxe, Endreinigung, Wäsche) sind in weiterer Folge die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, um den Liegenschaftsreinertrag (GOP) zu ermitteln.

Da von einer Vermietung durch den ortsansässigen Betreiber ausgegangen wird, ist eine Betreiberprovision in Höhe von ca. 23% der erzielbaren Umsätze in Abzug zu bringen.

Weiters werden die seitens der Hausverwaltung für die gegenständliche Wohnung aktuell vorgeschriebenen Betriebskosten und die mit der Nutzung und dem Betrieb der Spa- und Wellnessanlage anfallenden Betriebskosten berücksichtigt.

Weiters kommt noch eine Reserve in Höhe von 1% der Umsatzerlöse zum Abzug. Dies entspricht beispielsweise den jährlichen Kosten für Internet, TV oder dergleichen, welche vom Appartementeigentümer zu stellen ist.

Als Zinssatz zur Verkehrswertberechnung werden von der Sachverständigen 5,50% angenommen.

Der Ausgangszinssatz beträgt 6,00%. Dieser Zinssatz befindet sich in der Bandbreite für Sonderimmobilien Hotels gem. Seiser/Kainz, 2014. Das geringere Risiko der Vermietung (Winter- und Sommerurlaubsregion) fließt mit -0,5 Prozentpunkten in die Bewertung mit ein. Somit ergibt sich ein Kapitalisierungszinssatz von 5,50%. Dieser Kapitalisierungszinssatz entspricht einer guten Lage von gewerblich genutzten Liegenschaften laut der Empfehlungstabelle des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

Als Gesamtlebensdauer von touristisch genutzten Objekten wird gem. Literatur 40 Jahre angenommen. Ausgehend von dem Errichtungsjahr 2007 ergibt diese eine Restnutzungsdauer von 22 Jahren und zusammen mit dem Liegenschaftszinssatz einen Vervielfältiger von 12,583.

Zum ermittelten Ertragswert der baulichen Anlagen ist in weiterer Folge der Bodenwertanteil zu addieren, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Der Bodenwertanteil fließt mit einem Quadratmeterpreis von gerundet 285,00€ pro m² in die Berechnung ein. Dieser Preis entspricht einem Vergleichspreis aus dem Jahr 2018, welcher mittels Immobilienpreisspiegel auf das Bewertungsjahr valorisiert wurde und durch einen Zuschlag aufgrund des Größenunterschieds als Vergleichspreis herangezogen werden kann.

Ausgehend von einer Gesamtgröße von 10.197m² entfallen 162/17494 Anteile an der Gesamtliegenschaft auf die gegenständliche Wohnungen Top 7. Der anteilige Bodenwert ergibt sich somit aus der Multiplikation mit dem ermittelten Bodenpreis und den anteiligen Quadratmetern des gegenständlichen Grundstücks.

In nachstehenden Tabellen ist die Berechnung des Ertragswerts zur Plausibilisierung des im vorigen Punkt ermittelten Verkehrswerts ersichtlich.

| ERTRAGSWERT | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------|-------|---------|------------|-------|---------|--------|--------------------|--------------------|
| Interne Nummer: | GA8_2025 | | | | | | | | | |
| Objekt: | Rauris, Roserweg 5, Top 7 Haus Manuela | | | | | | | | | |
| Gegenstand | Bedarf | Mengenermittlung | | | Menge | EH | E-Preis | Faktor | G-Preis | Sum-NW |
| | | A | B | GH | | | | | NW | |
| Grundlage: | | | | | | | | | | |
| Kranewitter - Liegenschaftsbewertung - 7. überarbeitete Auflage 2017 | | | | | | | | | | |
| 1 - Bodenwertanteil | | | | | | | | | | |
| Grundstück - anteilig | 10.197 m2 | 162 | 17494 | Anteile | 94 m2 | 285 € | | | 26.911,83 € | |
| 2 - Ertragswert | | | | | | | | | | |
| erzielbare Netto-Umsätze Appartement | | | | | | | | | € 33.903,82 | 33.903,82 € |
| erzielbare Netto-Umsätze p.a. | | | | | | | | | | |
| Betreiberprovision | | | | | 23,00% | | | | -€ 7.797,88 | |
| Betriebskosten Hausverwaltung | | | | | 450 € p.m. | | | | -€ 5.395,32 | |
| Betriebskosten Spa - gem. BK-Abrechnung | | | | | | | | | -€ 1.300,00 | |
| Sonstige Bewirtschaftungskosten-/Verwaltungskosten - Reserve | | | | | 1,00% | | | | -€ 339,04 | |
| Bewirtschaftungskosten | | | | | | | | | | 14.832,24 € |
| Liegenschaftsreinertrag p.a. (GOP) | | | | | | | | | | 19.071,58 € |

3.5 Verkehrswert

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde nachstehender Verkehrswert für die Bewertungswohnung **Top 7 im Haus Manuela** ermittelt.

Der ausgewiesene Wert umfasst auch das in der Wohnung befindliche Inventar.

Verkehrswert der Liegenschaft **250.118,00 €**

Verkehrswert der Liegenschaft gerundet **250.000,00 €**

Ich hoffe Ihnen mit meinen Ausführungen gedient zu haben und verbleibe

hochachtungsvoll



The image shows a circular professional seal for Viktoria Fersterer, MA. The seal contains the text: "Viktoria Fersterer, MA" in the center, and "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. A handwritten signature in black ink is written over the seal.

Viktoria Fersterer, MA

Dieses Gutachten besteht aus den Seiten 1 – 33.

X. ANHANG – Erzielbare Umsätze 2025

| Umsätze LOGIS | | Annahme: Schließungstage in Auslastung inkludiert, Preise gem. Direktbuchung | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|------------|------------------------|------------------|------------------------|------------|------------------------|------------------|-------------------|------------|--------------|------------------|
| | | Zeitraum 30.11.-15.12. | | Zeitraum 15.12.-26.12. | | Zeitraum 26.12.-04.01. | | Zeitraum 04.01.-07.01. | | | | | |
| Zimmer | Normalbelegung (Max.-Bel.) | Preis exkl. MWSt. | Auslastung | Öffnungstage | möglicher Umsatz | Preis exkl. MWSt. | Auslastung | Öffnungstage | möglicher Umsatz | Preis exkl. MWSt. | Auslastung | Öffnungstage | möglicher Umsatz |
| App I | 2(4) | 172,73 € | 0,00% | 22 | - € | 172,73 € | 80,00% | 11 | 1.520,00 € | 200,00 € | 98,00% | 9 | 1.764,00 € |
| Summe | | | | | - € | | | | 1.520,00 € | | | | 534,55 € |
| Summe Umsätze Winter exkl. MWSt. 2025 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | 19.382,00 € |
| Umsätze LOGIS | | Annahme: Schließungstage in Auslastung inkludiert, Preise gem. Direktbuchung | | | | | | | | | | | |
| | | Zeitraum 30.04.-31.05. | | Zeitraum 31.05.-30.06. | | Zeitraum 30.06.-31.07. | | Zeitraum 31.07.-31.08. | | | | | |
| Zimmer | Normalbelegung (Max.-Bel.) | Preis exkl. MWSt. | Auslastung | Öffnungstage | möglicher Umsatz | Preis exkl. MWSt. | Auslastung | Öffnungstage | möglicher Umsatz | Preis exkl. MWSt. | Auslastung | Öffnungstage | möglicher Umsatz |
| App I | 2(4) | 145,45 € | 0,00% | 31 | - € | 145,45 € | 65,00% | 30 | 2.836,36 € | 154,55 € | 90,00% | 31 | 4.311,82 € |
| Summe | | | | | - € | | | | 2.836,36 € | | | | 4.311,82 € |
| Summe Umsätze Sommer exkl. MWSt. 2025 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | 14.521,82 € |
| Summe Umsätze pro Jahr exkl. MWSt. 2025 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | 33.903,82 € |

Annahme: Kurtaxe und Endreinigung App wird gesondert verrechnet - Durchlaufposten