



BAUMEISTER ING. ANTON RAGER, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiete 72.01, 94.10, 94.15, 94.17, 94.20, 94.65, 94.70

Auftraggeber Republik Österreich
Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee
Amanda-Hübsch-Straße 1
5201 Seekirchen am Wallersee

Zahl **14 E 1899/25x-19**

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

der Einheit Wohnungseigentum an W 07
Bergheim Unterfeldstraße 5-7
KG 56503 Bergheim I, EZ 1104
GST-NR 2042/4

Bewertungstichtag: 28. Nov. 2025

Verkehrswert gem. §2 (2) LBG – ausgewiesener Gutachtenswert:

€ 540.000,00

(in Worten: fünfhundertvierzigtausend)

zusätzlich dem

Verkehrswert des Zubehörs

gem. §2 Abs 2 LBG – ausgewiesener Gutachtenswert:

€ 1.000.-

(in Worten: eintausend)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES.....	7
1.1. Auftraggeber	7
1.2. Zweck des Gutachtens	7
1.3. Bewertungsstichtag	7
1.4. Grundlagen.....	8
1.5. Allgemeine Grundsätze.....	10
1.6. Wahl der Verkehrswertermittlung	11
1.7. Erhebungszeitraum	11
1.8. Einheiten und Pläne	11
1.9. Umsatzsteuer	11
1.10. Außergewöhnliche Umstände	11
1.11. Hinweis	12
1.12. Erklärung des Sachverständigen	12
2. BEFUND	13
2.1. Allgemeines zum Befund.....	13
2.2. Teilnehmer an der Befundaufnahme	13
2.3. Besitzverhältnisse und Grundbucheintragen	14
2.4. Lage der Liegenschaft	16
2.4.1 Makrolage	16
2.4.2 Mikrolage.....	16
2.5. Sonstiges	18
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	19
2.6.1 Raumordnungsrechtliche Widmung	19
2.6.2 Sonst. relevante Bebauungsvorgaben	20
2.6.3 Biotopkartierung	20
2.7. Wohnstandortqualität	20
2.8. Aufschließung der Liegenschaft	21
2.9. Belastungen und Begünstigungen des Grundstückes.....	21
2.9.1 Rechte und Lasten	21
2.9.2 Emissionen und Immissionen	22
2.9.3 Abgabenrechtliche und steuerrechtliche Belastungen.....	24
2.9.4 Grundabtretungen	24
2.9.5 Leitungsauskunft	25
2.10. Grundstückgröße und -form	25
2.11. Baujahr des Objektes.....	26
2.12. Haustechnische Details	26
2.13. Eigenschaften des Objektes	27
2.14. Art und Umfang der gegebenen Nutzung	28
2.15. Beschreibung der Top W07	28

2.16.	Zu berücksichtigende Umstände.....	35
2.16.1	Allgemeiner Eindruck.....	35
2.16.2	Baulich durchgeführte Verbesserungen.....	36
2.16.3	Behindertengerechte Ausführung.....	36
2.17.	Zubehör.....	36
2.18.	Flächenzusammenstellung.....	37
3.	BEWERTUNG.....	38
3.1.	Allgemeines.....	38
3.1.1	Art des ermittelten Wertes.....	38
3.1.2	Grundlagen.....	38
3.1.3	Marktverhalten.....	39
3.1.4	Nachhaltigkeit.....	39
3.1.5	Bewertung von Begünstigungen und Belastungen	40
3.1.6	Barwerte von Rechten und Lasten.....	40
3.1.7	Wert des Zubehörs	40
3.1.8	Anerkannte Technik.....	40
3.1.9	Verkehrswert/Marktwert	41
3.2.	Fallbezogene Grundlagen und Rechenansätze	41
3.2.1	Grundsatz	41
3.2.2	Annahmen und Besondere Annahmen	42
3.2.3	Rechte und Lasten	42
3.2.4	Bestimmung der Wertigkeit der Lage.....	43
3.2.5	Entwicklungsmöglichkeiten.....	44
3.2.6	Allgemeine Verwendungs- und Risikoeinschätzung	44
3.2.7	Verwertbarkeit	44
3.2.8	Wertbestimmung	44
3.2.9	Nutzungs- und Restnutzungsdauer.....	44
3.2.10	Reparaturrücklage/Vorausschau.....	45
3.3.	Wertermittlung.....	46
3.3.1	Statistikerhebungen.....	46
3.3.2	Vergleichspreiserhebung im Detail	47
3.3.3	Wert der Einheit Top W07	51
3.4.	Wert des Zubehörs	52
3.5.	Anteiliger Wert an der Rücklage	52
3.6.	Marktanpassung	52
3.7.	Förderungsmittel und Darlehen	53
3.8.	Plausibilisierung.....	53
3.9.	Zusammenfassung zur Verkehrswertermittlung	53
3.10.	Wert des Zubehörs	53

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BG	Bezirksgericht
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)
BGF	Bruttogeschossfläche
BH	Bezirkshauptmannschaft
BK	Betriebskosten
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
EW	Einheitswert
EZ (EZZ)	Einlagezahl(en)
FA	Finanzamt
GB (gb.)	Grundbuch (grundbücherlich)
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf. (ggstl.)	gegebenenfalls (gegenständlich)
GND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GST-NR	Grundstück Nummer
GVG	Grundverkehrsgesetz
idF. (idgF.)	in der (geltenden) Fassung
IO	Insolvenzordnung
IPS	Immobilien-Preisspiegel
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit
KG	Katastralgemeinde
KP (KV)	Kaufpreis (Kaufvertrag)
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LG	Landesgericht
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: C-LNr. 1)
m.E.	meines Erachtens
MRG (MG)	Mietrechtsgesetz (Mietengesetz)
MNM	Monatsnettomiete
MV	Mietvertrag
(G)ND	(Gesamt)Nutzungsdauer
Nfl.	Nutzfläche
ON	Ö-Norm
RH	Raumhöhe
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)
SV	Sachverständiger
TND	Technische Nutzungsdauer
TZ	Tagebuchzahl
V	Vervielfältiger
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes)

Besondere Abkürzungen im Grundbuchsauszug:

Entnommen der Homepage des Bundeskanzleramtes unter

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600400.html>

Stand 01.01.2016

A-Blatt	Gutsbestandsblatt
B-Blatt	Eigentumsblatt
C-Blatt	Lastenblatt
G	Mit der Eintragung des Hauptbuchs sind die Eintragungen des Grundsteuer- oder Grenzkatasters wiederzugeben. Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein "G" befindet, bedeutete das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung von Teilen solcher Grundstücke nicht mehr möglich ist).
BA	(Nutzung) Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstiges) auf. Dies können bei einem Grundstück auch mehrere sein (Benützungsabschnitte). Bei den Benützungsarten "sonstige und Gewässer" wird überdies eine nähere Bezeichnung der Grundstücksnutzung angegeben (diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu).
*	Befindet sich neben "BA (Nutzung)" ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.
Fläche	Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis "Änderung der Fläche in Vorbereitung" angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).
GST-ADRESSE	Hier werden eine oder mehrere Grundstücksanschriften angeführt – diese Angaben sind die Basis des Anschriftenverzeichnisses. Die Adresse stammt von den Gemeinden und wird vom Vermessungsamt in der Grundstücksdatenbank nachgeführt.
LNR	Laufende Nummer
TZ	Tagebuchzahl

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Republik Österreich

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee

Mit Beschluss vom 01. August 2025

1.2. Zweck des Gutachtens

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

EG Unterfeldstraße 5, 7, 5101 Bergheim vert.
d. Gemeinnützige Salzburger
Ignaz-Harrer-Straße 84
5020 Salzburg
Wohnbaugesellschaft m.b.H.

vertreten durch

Ebner Aichinger Guggenberger
Rechtsanwälte GmbH

Sterneckstraße 35

5020 Salzburg

Tel.: 0662 88 00 40, Fax: 0662 88 00 40-10

Firmenbuchnummer 305603t

(Zeichen: GSWB/LebeAn2-1)

Verpflichtete Partei

geb. 07.01.1984
Unterfeldstraße 5/7
5101 Bergheim

Wegen:

EUR 2.595,11 samt Anhang (Exekutionsantrag)

Gegenstand der Versteigerung:

Anteil	BLNr	Katastralgemeinde	Einlagezahl	Hiermit verbundenes Wohnungseigentum
222/2224	36	56503 Bergheim I	1104	an W 07

1.3. Bewertungsstichtag

Als Stichtag der Bewertung ist das Datum der persönlichen Besichtigung am 28. Nov. 2025 angesetzt.

1.4. Grundlagen

Seitens der Hausverwaltung sind zur Verfügung gestellt:

- Grundrisse Keller und Dachgeschoss
- Energieausweis EA_143594.1_Allgemein_Bestand (1)
- Verschreibung Ab 01.08.2025 bis 01.08.2026
- Instandhaltungsvorausschau Gedruckt am: 19.08.2025 09:18:25
- Angabe per Email am Donnerstag, 21. August 2025 07:54
 - ... dass derzeit keine größeren Sanierungsmaßnahmen in den kommenden zehn Jahre geplant sind.“
 - Zu den bisher durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen ist anzumerken, dass bislang keine wesentlichen Maßnahmen umgesetzt wurden.

Die durch Dritte zur Verfügung gestellten und hier verwendeten Unterlagen sind vorstehend vollständig angeführt und ist angesetzt, dass dies umfänglich und sämtliche für den Gutachtenzweck relevanten sind. Weitere wertrelevante Grundlagen sind nicht bekannt und nicht berücksichtigt und ist bei Vorhandensein solcher das vorliegende Gutachten ungültig und zu überarbeiten.

Eigene Grundlagenhebungen erfolgten in:

- Flächenwidmungsplan im SAGIS-Online-Portal
- Leitungsauskunft der Salzburg AG unter <http://ila.salzburg-ag.at/Leitungsauskunft/>
- Abfrage des Lärmkatasters unter <http://www.laerminfo.at/>
- Gefahrenzonenplan Hochwasser <http://www.salzburg.gv.at/gefahrenzonen> und <http://www.hora.gv.at/>
- Bundesministerium Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/strahlenschutz/
- Statistik Austria, Immobilien-Durchschnittspreise <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>
- Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich
- Bodenpreiserhebungen über die ImmonetZT.at Bodenpreissammlung und der eigenen Bodenpreissammlung
- Allgemein aktuelle Veröffentlichungen zu Boden- und Objektpreise
- Statistik Austria, Gemeindedaten <https://www.statistik.at/blickgem/index>

Quellen der Kartenausschnitte:

- SAGIS-Online unter <http://www.salzburg.gv.at/sagisonline/>
- Der zur Bodenpreiserhebung ist über die ImmonetZT.at Bodenpreissammlung zur Verfügung gestellt
- basemap.at – Verwaltungsgrundkarte von Österreich
<https://bfw.ac.at/rz/bfwcms2.web?dok=7066>

Quelle der Gesetzesmaterie:

- Rechtsinformationssystem des Bundes unter <https://www.ris.bka.gv.at/>

Begrifflichkeiten:

- Im Besonderen die in den Ö-Normen B1801-1 Bauprojekt- und Objektmanagement und 1802 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, jeweils idgF, verwendeten
- Es gelten die Begriffe technischer und rechtlicher Natur, wie diese z.B. in den OIB-Richtlinien und gleich anerkannten fachtechnischen Verarbeitungsrichtlinien verwendet werden
- Ergänzend dazu wird auf das Salzburger Baurecht, im Besondern auf §1 BauPolG verwiesen

Allgemeine Grundlagen:

- Das Salzburger Baurecht im Gesamten und idgF.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.Nr. 150/1992 ST0058
- ÖNorm B1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Ausgabe 2013
- ÖNorm EN 16775 Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen, 2016-01-15
- ÖNorm B1802-1 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen, sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 2022-03-01
- ÖNorm EN 13306 Instandhaltung – Begriffe der Instandhaltung, 2010
- OIB-Richtlinien 2019 - Begriffsbestimmungen
- OIB-Richtlinie 2/2019 – Brandschutz

- OIB-Richtlinie 3/2019 - Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- OIB-Richtlinie 4/2019 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- OIB-Richtlinie 6/2019 - Energieeinsparung und Wärmeschutz
- Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG, BGBl. I - Ausgegeben am 3. August 2006 - Nr. 137.

Fachliteratur:

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage, 2020
- Kranewitter, 7. Auflage, 2017
- Ross-Brachmann-Holzner, 29. Auflage, 2012
- Seiser-Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011
- Bienert-Funk: Immobilienbewertung Österreich, 2007
- HV der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog, 2020
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage.

1.5. Allgemeine Grundsätze

Das Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit, keinesfalls auszugsweise Gültigkeit und ist nur für den angeführten Zweck zu nutzen. Aus dem Auftrag heraus ist eine eingeschränkte Verwendbarkeit des Gutachtens gegeben und hat dieses darüber hinaus keine Gültigkeit.

Jedem Interessentenkreis wird dringend empfohlen, die eigene Interessenslage an hier gegenständlicher Immobilie durch fachlich kompetente Dritte in rechtlichen und steuerlichen Überlegungen mit nachstehenden Ansätzen abzugleichen. Das vorliegende Gutachten ist für steuerliche Zwecke nicht geeignet.

Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen; es gelten ausschließlich die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen.

Geltend gemacht wird der Urheberschutz zu dem vorliegenden Gutachten.

1.6. Wahl der Verkehrswertermittlung

Hierzu verweise ich auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz:

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

1.7. Erhebungszeitraum

Die Erhebung der Grundlagen beginnt mit der Einholung der für das Gutachten notwendigen Unterlagen wie diese vor angeführt sind und endet mit dem Stichtag des Gutachtens.

Damit werden nach diesem Datum entstehende wertändernde Umstände nicht berücksichtigt.

1.8. Einheiten und Pläne

Währungsbeträge sind in Euro,

Flächenmaße in Quadratmeter (m²) und Volumen in Kubikmeter (m³) angegeben.

Sämtliche beiliegenden Pläne sind ohne Maßstab und damit für Maßabnahmen untauglich.

1.9. Umsatzsteuer

Bei Liegenschaften mit nichtunternehmerischer Nutzung wird angesetzt, dass der Eigentümer/Erwerber Letztverbraucher sind und diesen kein Vorsteuerabzug zusteht. Es wird aus dem heraus im Sachwertverfahren für die Baulichkeiten die Umsatzsteuer hinzugerechnet.

1.10. Außergewöhnliche Umstände

Die kriegsbedingten Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten beeinflussen das individuelle Verhalten der Marktteilnehmer, sind die Reaktionen darauf nicht zur Gänze einschätzbar und erzeugt dies eine erhöhte Unsicherheit im Sinne der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände. Dementsprechend ist das Bewertungsergebnis des vorliegenden Gutachtens ergänzend zum Zweck mit erhöhter Vorsicht im Vergleich zu üblichen Marktbedingungen zu verwenden.

1.11. Hinweis

Zitierungen aus Fachliteratur, Normen, Fremdgutachten oder Verträgen sind durch Einrückungen, „Anführungszeichen“ und/oder *Kursivschrift* kenntlich gemacht.

1.12. Erklärung des Sachverständigen

Als unterfertigender Sachverständiger gebe ich an, als solcher in die Liste der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen gem. §1 SDG mit aufrechter Zertifizierung in den Fachgebieten 72.01, 94.10, 94.15, 94.17, 94.20, 94.65 und 94.70 eingetragen zu sein.

Ich erkläre mich fremd zu den Parteien und erstelle in Erinnerung an den abgelegten Sachverständigeneid nachstehenden Befund und das Gutachten mit bestem Wissen und Gewissen.

2. BEFUND

2.1. Allgemeines zum Befund

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objekts und der hier gegenständlichen Einheit wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form aufgenommen, ohne jeglichen Eingriff in die Bausubstanz. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustands, der Statik, der Installationen und der technischen Einrichtungen des Gebäudes erfolgten nicht; für eine bestimmte Gebrauchstauglichkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann daher keine Haftung übernommen werden. Mängel, die über die in der vorliegenden Befundaufnahme erkannten hinaus bestehen könnten, wurden nicht erfasst; sollten weitere Mängel über die offen erkennbaren hinaus vorhanden sein, bedarf es einer Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs. 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde; es wird hier ausschließlich die Abfrage im Leitungskataster der Salzburg AG berücksichtigt.

Bodenkontaminationen sind dem unterfertigenden Sachverständigen keine bekannt; die Möglichkeit der Kontaminierung von Boden und Wasser wird über Abfrage im SA-GIS-System überprüft und geht das Ergebnis in die Bewertung ein. Vornutzungsbedingte ökologische Altlasten am Objekt sind augenscheinlich nicht gegeben und werden aus dem heraus dazu keine Detailuntersuchungen veranlasst.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008, geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009, in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Es werden die Angaben zu den baulichen Ausmaßen aus den zur Verfügung gestellten Bestandsplänen ohne nähere und detaillierte Überprüfung übernommen.

2.2. Teilnehmer an der Befundaufnahme

Teilnehmer sind:

- Der Verpflichtete Eigentümer

- Der Gerichtsvollzieher Herr Schörghofer
- Der zeichnende Sachverständige

Zu den Fotoaufnahmen und der Sprachaufnahme mittels Diktiergerätes wird ange-
merkt, dass deren Erstellung, Verwendung und Archivierung im Rahmen des vorliegen-
den Gutachtens im Beisein und mit Zustimmung der während der Befundaufnahme
anwesenden Personen erfolgte.

2.3. Besitzverhältnisse und Grundbucheintragen

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 56503 Bergheim I EINLAGEZAHL 1104
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: [REDACTED] ***
*** Vorname 1: [REDACTED] ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4671/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2042/4 G GST-Fläche * 1836
Bauf.(10) 547
Gärten(10) 1289 Unterfeldstraße 7
Unterfeldstraße 5

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
2 a 2860/1978 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/1
b 9637/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 970
4 a 9637/1984 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 2042/3
2042/5 2042/6
5 a 15332/1987 Grunddienstbarkeit
a) des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/3 2042/5 2042/6
b) des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/5
c) der Benützung des Teppichklopfplatzes auf Gst 2042/3
***** B *****
36 ANTEIL: 222/2224
[REDACTED]
GEB: 1984-01-07 ADR: Unterfeldstraße 5, Bergheim 5101
a 15332/1987 Wohnungseigentum an W 07
b 2989/2022 IM RANG 2742/2022 Kaufvertrag 2022-11-16 Eigentumsrecht
***** C *****
4 a 15332/1987
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/4 gemäß
Punkt XIX) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-24
samt Nachtrag 1987-06-29 für Gst 2042/3 2042/5 2042/6

5 a 15332/1987
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/4 gemäß
Punkt XXII lit a) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1987-06-24 samt Nachtrag 1987-06-29 für Gst 2042/5

6 a 15332/1987
DIENSTBARKEIT der Benützung des Teppichklopfplatzes auf Gst
2042/4 gemäß Punkt XXIII) Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-24 samt Nachtrag
1987-06-29 für Gst 2042/3

30 auf Anteil B-LNR 36
a 2990/2022 Pfandurkunde 2022-11-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 320.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
(FN 34761w)
b 2990/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1104 KG 56503 Bergheim I C-LNR 30
EZ 1105 KG 56503 Bergheim I C-LNR 85

31 auf Anteil B-LNR 36
a 1374/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 206/24f)
b gelöscht

34 auf Anteil B-LNR 36
a 1703/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(BG Seekirchen a.W., 16 C 136/25s)
b 4671/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNr 36a

36 auf Anteil B-LNR 36
a 4671/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.616,71
(darin EUR 21,60 Nebenforderung) samt
7 % Z aus EUR 351,23 seit 05.08.2024,
7 % Z aus EUR 373,98 seit 05.09.2024,
7 % Z aus EUR 373,98 seit 05.10.2024,
7 % Z aus EUR 373,98 seit 05.11.2024,
7 % Z aus EUR 373,98 seit 05.12.2024,
7 % Z aus EUR 373,98 seit 05.01.2025,
Kosten des Titelverfahrens von EUR 428,14
samt 4 % Zinsen seit 11.03.2025,
Antragskosten EUR 389,14 für
EG Unterfeldstraße 5, 7, 5101 Bergheim
(BG Seekirchen a.W., 14 E 1860/25m)
b 4671/2025 Klagsanmerkung siehe C-LNR 34a

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Oberndorf.

Grundbuch 14.08.2025 08:26:24

Dem Grundbuchauszug und aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nach ist zu schließen, dass die Liegenschaft eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit bildet; es sind kein Baurecht oder Superädifikat gegeben und zu berücksichtigen.

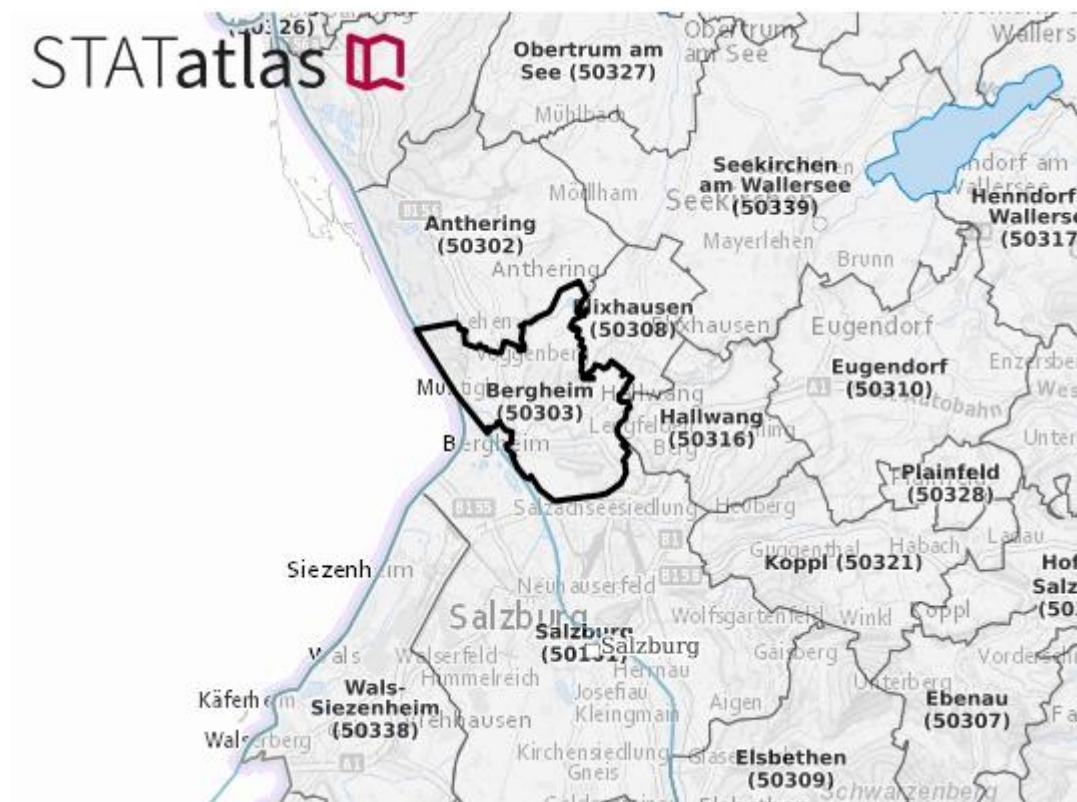
Die allgemeinen Merkmale der Liegenschaft:

2.4. Lage der Liegenschaft

2.4.1 Makrolage¹

Bergheim ist eine österreichische Gemeinde im Bundesland Salzburg mit 5717 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025). Der südliche Teil des Gemeindegebiets grenzt an die Landeshauptstadt Salzburg.

Die Gemeinde Bergheim liegt im Bezirk Salzburg-Umgebung, unmittelbar am nördlichen Stadtrand Salzburgs im gleichnamigen Bundesland, und ist Teil des Gerichtsbezirks Seekirchen am Wallersee.



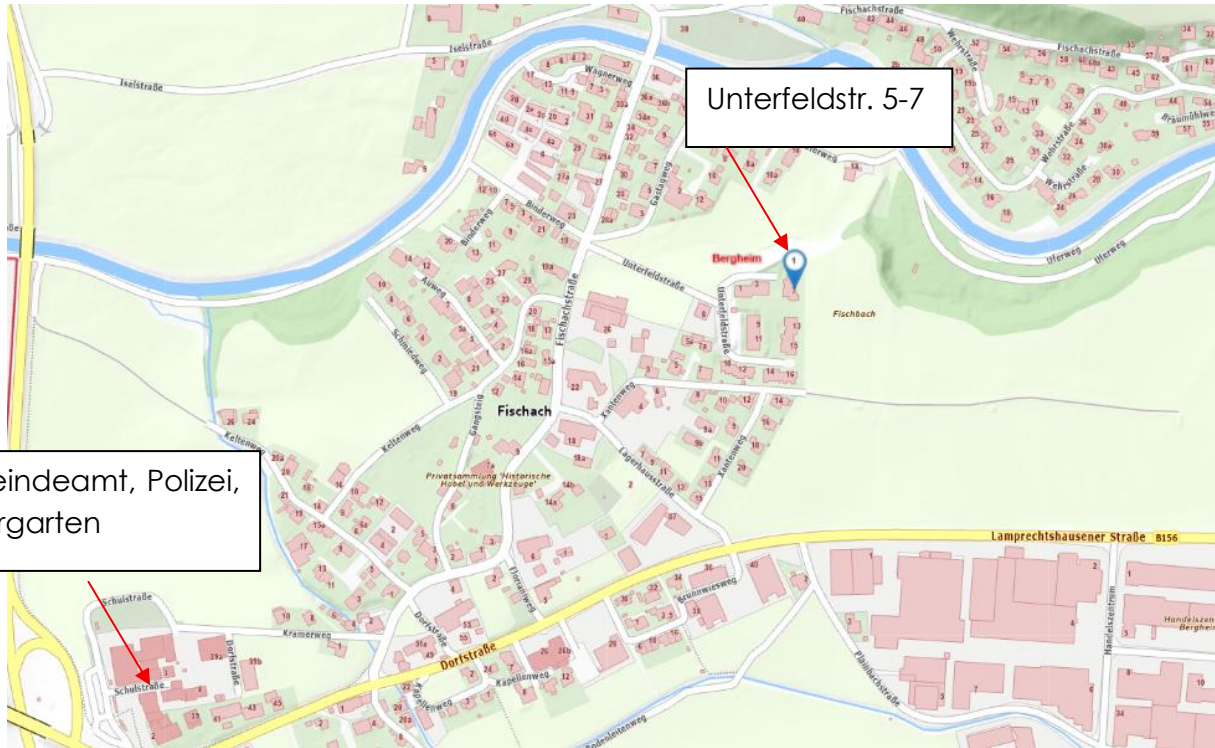
Bergheim liegt im nördlichen Alpenvorland, wird im Süden durch die Stadt Salzburg, im Westen durch den Fluss Salzach, im Norden durch die Gemeinde Anthering und im Osten durch die Gemeinden Elixhausen und Hallwang bzw. Salzburg begrenzt.

2.4.2 Mikrolage

Die Unterfeldstraße liegt im Ortsgebiet der Gemeinde Bergheim südlich der Fischach, nördlich der B156 und zweigt von der Fischachstraße Richtung Osten hin ab.

¹ [https://de.wikipedia.org/wiki/Bergheim_\(Flachgau\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Bergheim_(Flachgau))

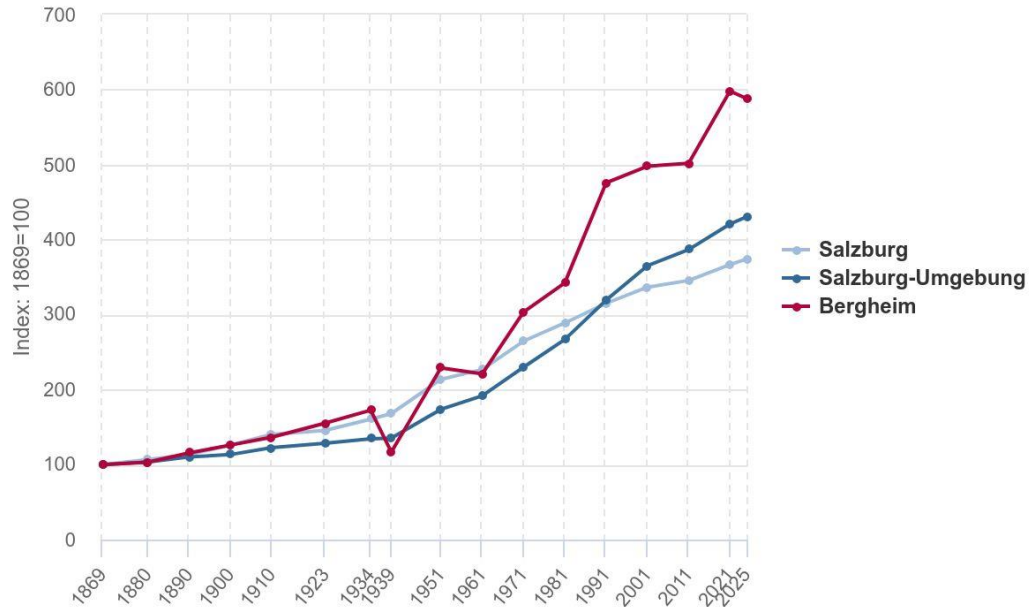
Das Wohnhaus Unterfeldstraße 5-7 liegt am nördlichen Straßenende der Unterfeldstraße:



2.5. Sonstiges

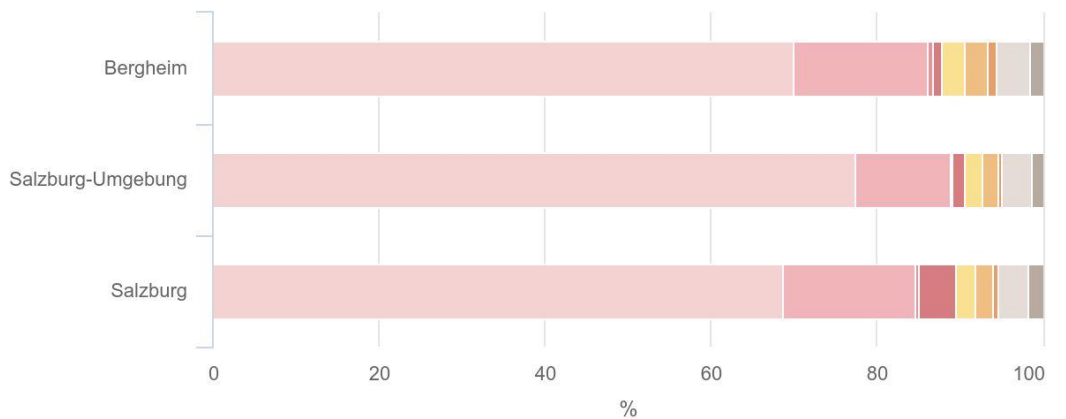
Statistik Austria unter <https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=501014>

Bevölkerung seit 1869



Q: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Volkszählungen, Registerzählung. Erstellt am 11.12.2025.

Gebäudeeigenschaft - 31.10.2023



Q: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungszählung. Erstellt am 11.12.2025.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

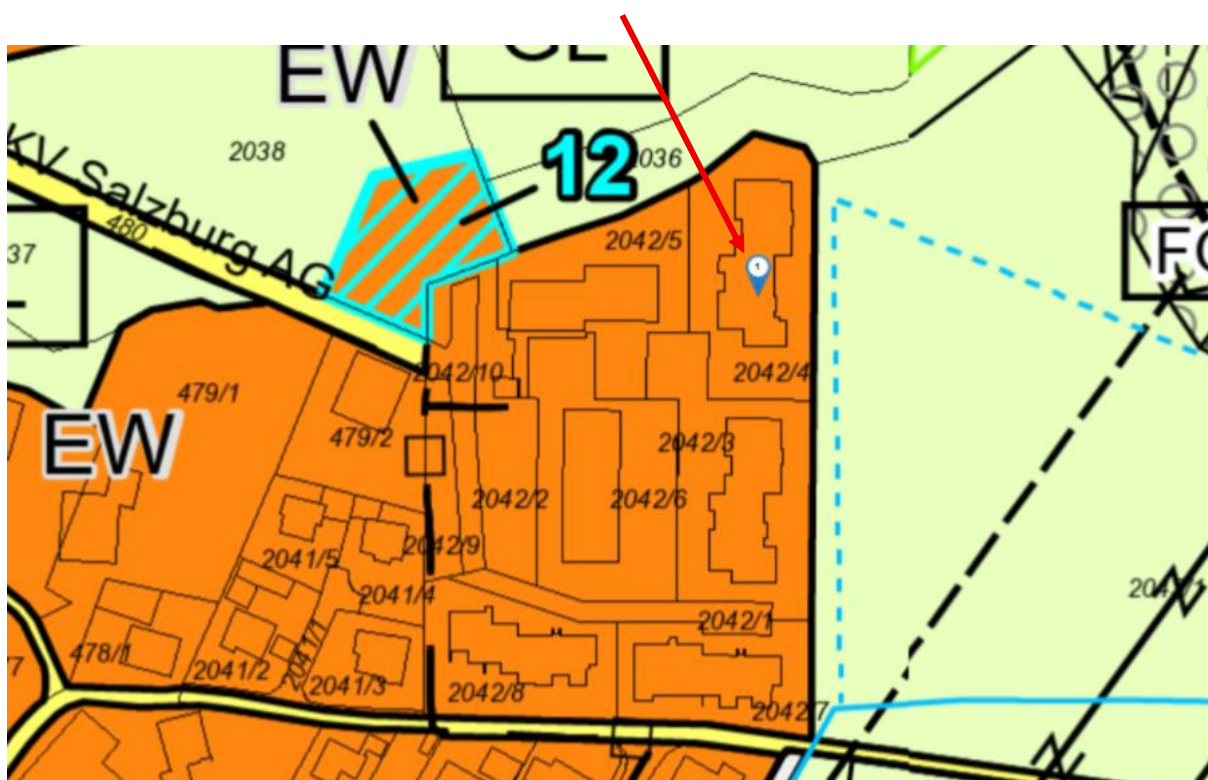
2.6.1 Raumordnungsrechtliche Widmung²

Die Liegenschaft ist dem Flächenwidmungsplan nach als **Erweitertes Wohngebiet** gewidmet:

In einem solchen sind an Nutzungen nach §30 (1) ROG zulässig:

2. Erweitertes Wohngebiet (EW): in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbe-
lastigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbar-
schaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
- c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale
Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;



² Legende siehe https://maps.stadt-salzburg.at/anhaenge/flaechenwidmung/FWP_Legende.pdf

2.6.2 Sonst. relevante Bebauungsvorgaben

Radonschutzverordnung³ – RnV gemäß Strahlenschutzgesetz 2020 – StrSchG 2020, BGBl. I Nr. 50/2020

BEZIRK	GEMEINDE	GEBIETSFESTLEGUNG
Salzburg-Umgebung	Anthering	Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet

Verpflichtend:

Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten und Generalsanierungen (Details siehe [Vorsorge bei Neubauten - Fachstelle für Radon](#))

Radonmessung in bestimmten Arbeitsbereichen (Details siehe [Arbeitgeber:innen - Fachstelle für Radon](#))

Empfohlen:

Radonmessung in allen bestehenden Gebäuden, in Neubauten und nach Generalsanierungen (Details siehe [Wie kann ich Radon messen? - Fachstelle für Radon](#))

2.6.3 Biotopkartierung

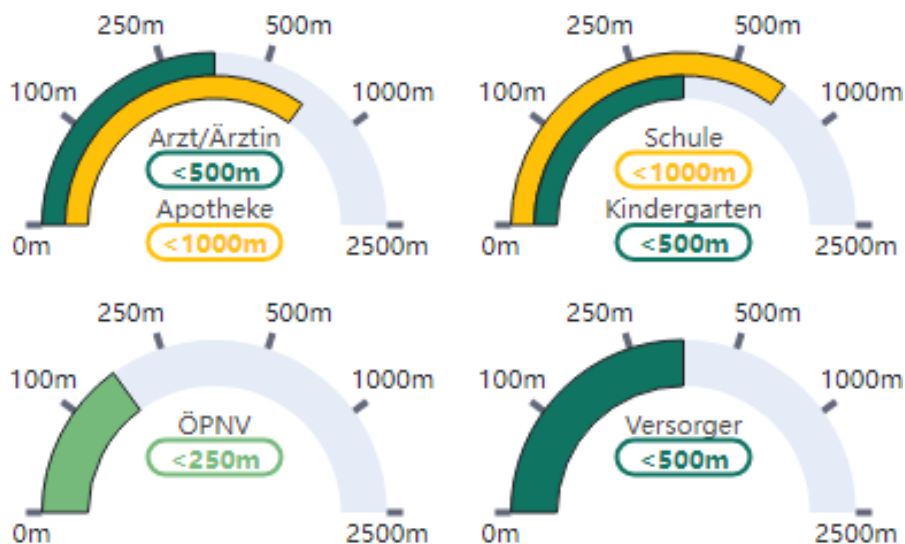
Baulandwidmungen bis 1.1.2025 (gem. §24a NSchG)

Mit dem Landesgesetzblatt Nr. 85/2024 ([RIS - LGBLA_SA_20241011_85 - Landesgesetzblatt authentisch für Salzburg](#)) wurde das Salzburger Naturschutzgesetz dahingehend geändert,

dass eine naturschutzrechtliche Bewilligungsfreistellung von Bebauungen in gem. § 24 Salzburger Naturschutzgesetz geschützten Lebensräumen (Biotopen) vorgesehen ist.

Diese Bewilligungsfreistellung ist zeitlich befristet und gültig für alle als Baulandflächen (gemäß § 30 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009) gewidmeten Bereiche, welche bis zum Zeitpunkt 31.12.2024 als solche verordnet wurden.

2.7. Wohnstandortqualität



³ https://geogis.ages.at/GEOGIS_RADON.html

2.8. Aufschließung der Liegenschaft

Die Wasserversorgung ist mit dem Anschluss an das öffentliche Netz gesichert, die Versorgung mit Strom erfolgt mittels Anschlusses an das öffentliche Netz der Salzburg AG.

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Niederschlagswasser wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

2.9. Belastungen und Begünstigungen des Grundstückes

2.9.1 Rechte und Lasten

Das Grundstück ist dem Grundbuch nach mit hier zu berücksichtigenden Rechten begünstigt,

- 2 a 2860/1978 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/1
 - b 9637/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 970
- 4 a 9637/1984 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 2042/3 2042/5 2042/6
- 5 a 15332/1987 Grunddienstbarkeit
 - a) des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/3 2042/5 2042/6
 - b) des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/5
 - c) der Benützung des Teppichklopfplatzes auf Gst 2042/3

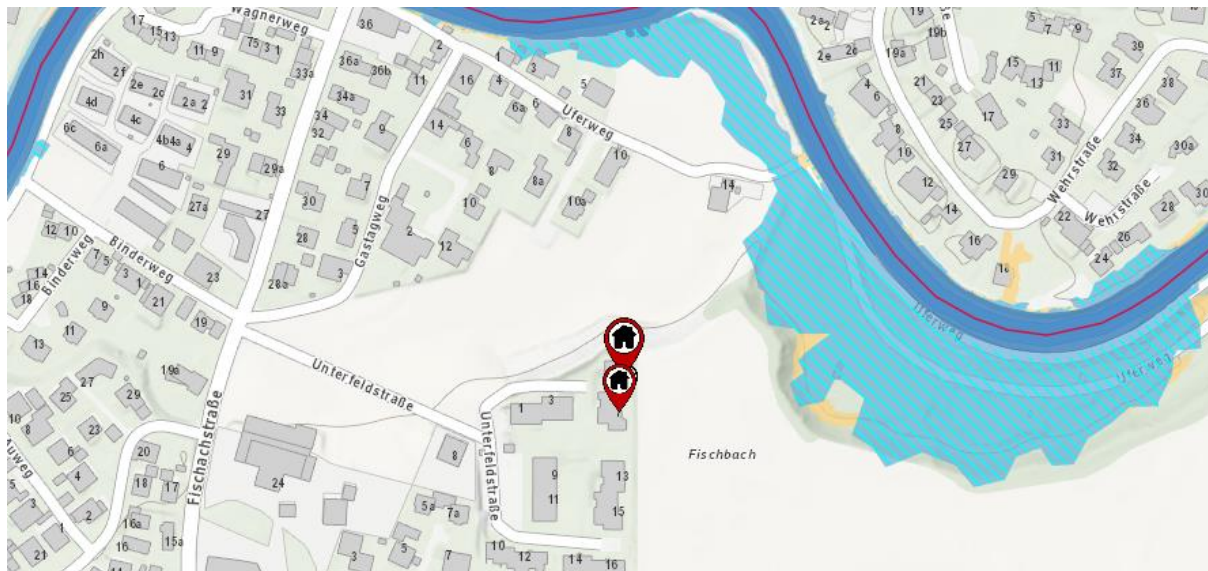
Mit im C-Blatt verbücherten Dienstbarkeiten ist die Liegenschaft in der Nutzung eingeschränkt:

- 4 a 15332/1987
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/4 gemäß Punkt XIX) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-24 samt Nachtrag 1987-06-29 für Gst 2042/3 2042/5 2042/6
- 5 a 15332/1987
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/4 gemäß Punkt XXII lit a) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-24 samt Nachtrag 1987-06-29 für Gst 2042/5
- 6 a 15332/1987
DIENSTBARKEIT der Benützung des Teppichklopfplatzes auf Gst 2042/4 gemäß Punkt XXIII) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-24 samt Nachtrag 1987-06-29 für Gst 2042/3

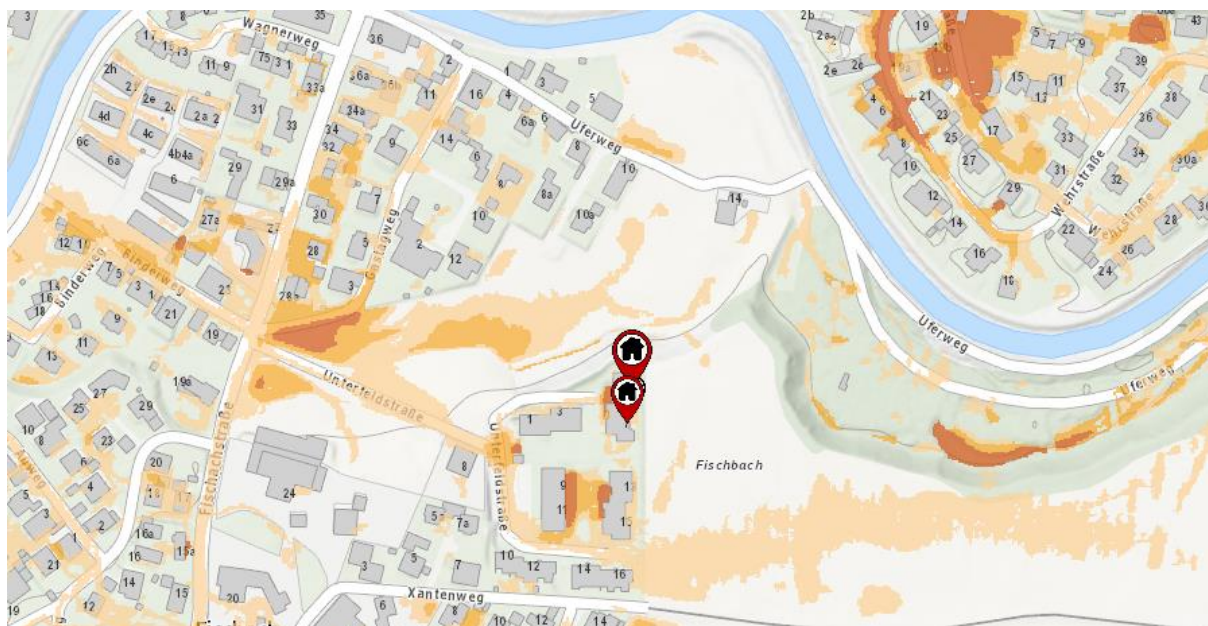
Neben verbücherten Rechten und Lasten sind außerbücherliche mittels Augenscheines nicht feststellbar.

2.9.2 Emissionen und Immissionen

Ein Hochwasserrisiko⁴ aus der Fischbach ist nicht relevant:



Als risikobehaftet wird der Umstand des Oberflächenabflusses erhoben:




⁴ <https://www.salzburg.gv.at/themen/wasser/schutz-vor-hochwasser/ Gefahrenzonen>

https://maps.wisa.bml.gv.at/gefahren-und-risikokarten-zweiter-zyklus?g_card=hwrisko_gefahren_ueffhhttps://maps.wisa.bml.gv.at/gefahren-und-risikokarten-zweiter-zyklus?g_card=hwrisko_gefahren_ueffh#

Die Gefahreneinschätzung im Gesamten:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

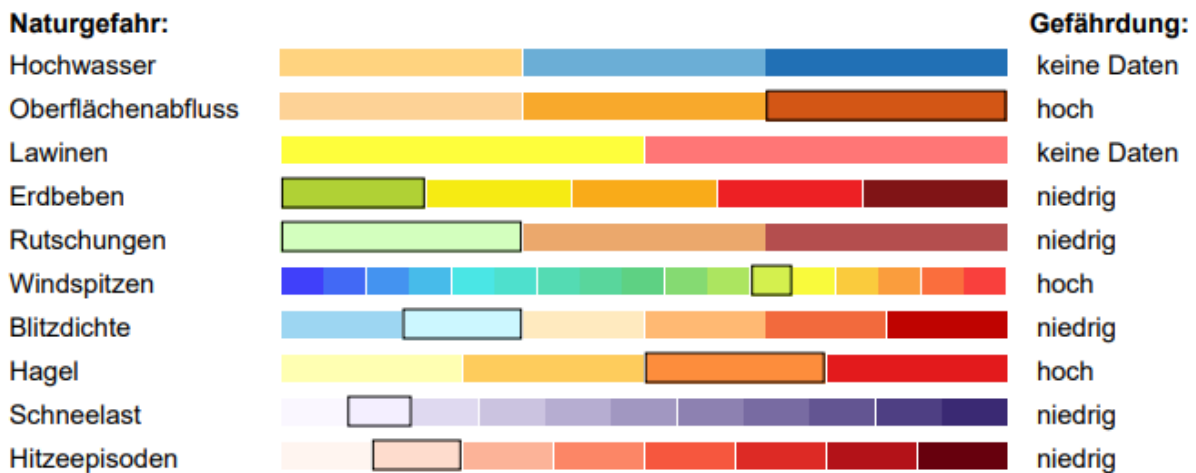
 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Unterfeldstraße 5-7, 5101 Bergheim
Seehöhe: 423 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,84557° N | 13,03152° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.





Die Möglichkeit der Kontaminierung wurde über das SAGIS-System unter Altlast und Altablagerung geprüft und sind auch im Nahbereich der Liegenschaft keine Gefahren dieser Art dokumentiert.

Die Lärmbelastung ist für die gegenständliche Liegenschaft lagebedingt gering.

Eine Luftbelastung ist aus dem Umfeld nicht gegeben.

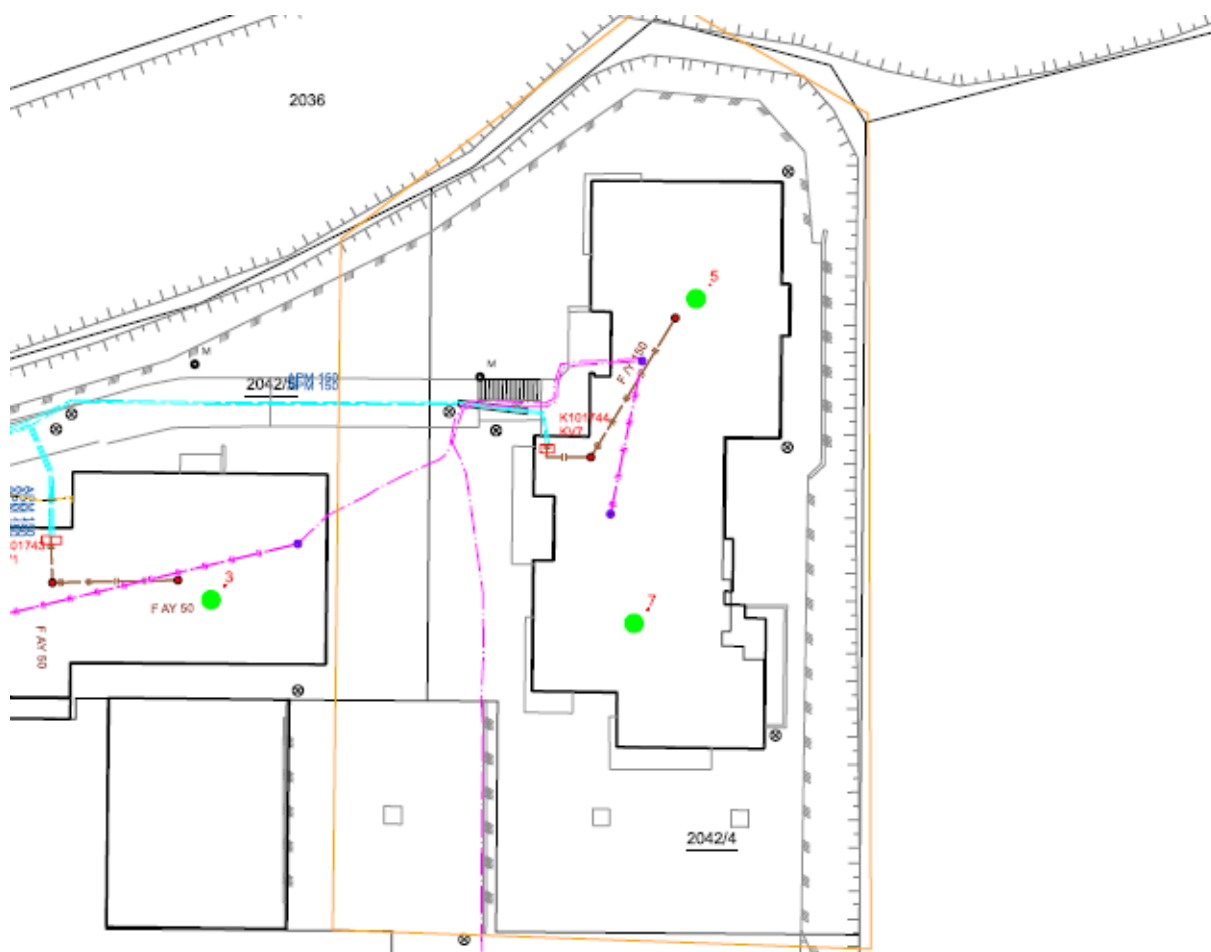
2.9.3 Abgabenrechtliche und steuerrechtliche Belastungen

Abgabenrechtliche Belastungen in Form von steuerrechtlichen Rückständen sind hier nicht geprüft.

2.9.4 Grundabtretungen

Seitens der öffentlichen Hand anstehende Forderungen der Grundstücksabtretung für Gehsteige / Straßenerweiterungen u. Ä. sind den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht zu entnehmen und weisen die vorgenommenen Erhebungen nicht auf das Anstehen von Grundstücksflächenänderungen hin; es werden somit weitere vertiefende Erhebungen dazu nicht durchgeführt.

2.9.5 Leitungsauskunft⁵



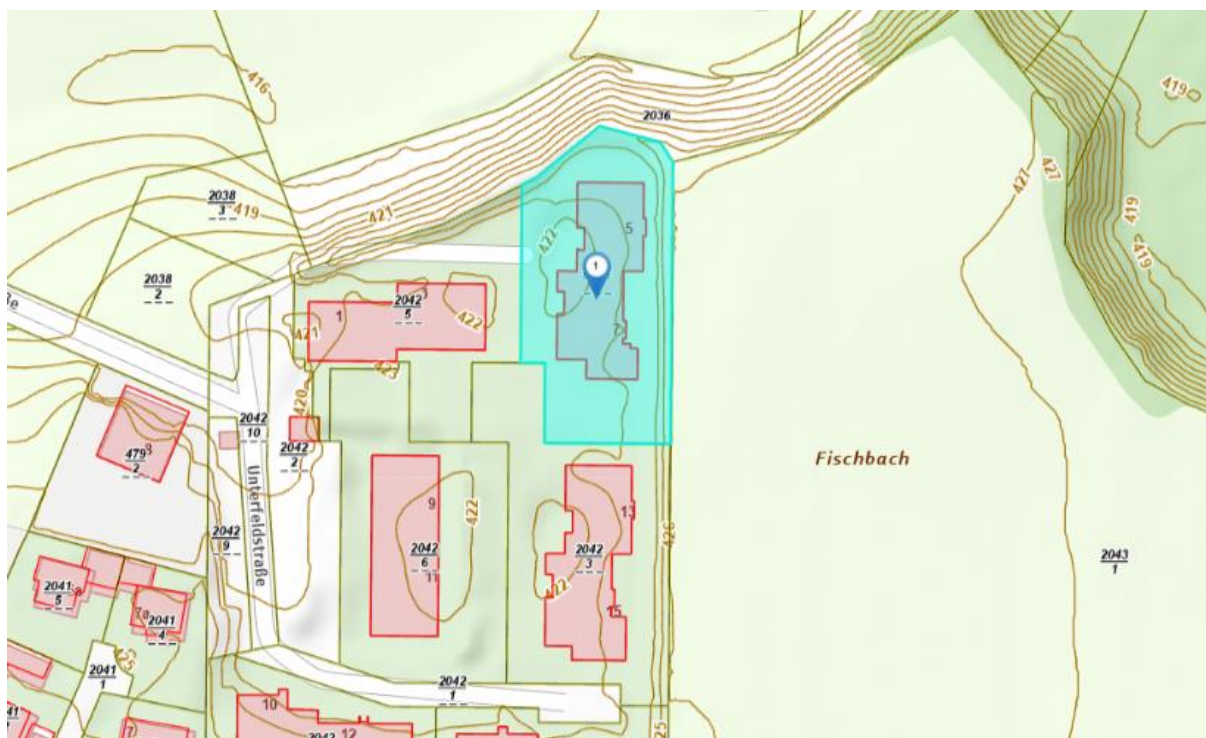
Leitungsführungen auf dem Grundstück dienen der eigenen Ver- und Entsorgung.

2.10. Grundstücksgröße und -form

Die Fläche des Grundstückes mit 1836 m² ist dem Grundbuchauszug entnommen und stimmt mit dem Grenzkataster wie auf der SAGISonline-Plattform⁶ zu erheben ist überein. Sichtbare Vermessungspunkte sind nicht gegeben, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur (Mauern, Zäune, sonstige Marken) mit dem Katasterstand übereinstimmt, wird hier nicht weiter geprüft.

⁵ <https://ila.salzburg-ag.at/LineRegister/>

⁶ <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline>



(Lageplan ohne Maßstab)

2.11. Baujahr des Objektes

Das Baujahr ist den Grundlagenteilen Energieausweis nach mit 1985 angesetzt.

2.12. Haustechnische Details

Haustechnische Details; aus dem Energieausweis:

7 Anlagentechnik

7.1 Beschreibung der Anlagentechnik

Benötigte Heizleistung: 55.704 W

Lüftung

Lüftungsart: freie Lüftung

Luftwechselrate: 0,40 1/h

Anlagentechnikzone 1

BGF der Zone:	12 x 113,75 m ²
Art der Beheizung:	dezentrale Beheizung
Art der Warmwasser-Versorgung:	zentrale Warmwasserbereitung speziell für diese Zone

Raumwärme**Wärmeerzeugung**

Art des Raumheizgeräts / der Raumheizgeräte:	elektrische Widerstandsheizung, Nachtspeicherheizung
Energieträger:	Strom-Mix
Baujahr:	ab 1985
Energieaufwandszahl-Faktor:	0,01 (Defaultwert)

7.1 Beschreibung der Anlagentechnik (Fortsetzung)**Warmwasserspeicher**

Art des Warmwasser-Wärmespeichers:	direkt elektrisch beheizter Speicher
Baujahr:	ca. 2010
Lage:	im beheizten Bereich
Volumen:	150 l (Defaultwert)
Verlust bei Prüfbedingungen:	1,34 kWh/d (Defaultwert)
Mit E-Patrone:	Ja
Basisanschlüsse gedämmt:	Ja
Zusatzanschlüsse gedämmt:	Ja

Warmwasser-Wärmeerzeugung

Art der Wärmeerzeugung:	elektrische Erwärmung
-------------------------	-----------------------

2.13. Eigenschaften des Objektes

Aus dem Energieausweis:

GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	1.365,0 m ²	charakteristische Länge	1,84 m	mittlerer U-Wert	0,57 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	1.092,0 m ²	Heiztage	265 d	LEK _T -Wert	44,67
Brutto-Volumen	4.098,0 m ³	Heizgradtage	3631 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.230,0 m ²	Klimaregion	Region NF	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,54 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

Haustechniksystem

Raumwärme	Dezentrale Heizung mit el. Widerstandsheizung / Nachtspeicherheizung (Baujahr: ab 1985)
Warmwasser	Zonenzentrale Warmwasserbereitung Elektrisch beheizter Speicher
Lüftung	Fensterlüftung Energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,40 1/h
Photovoltaik	- nicht vorhanden -



Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz

Kennwert für den Wärmeschutz der Gebäudehülle

LEK_T 44,67

Primärenergieindikator

P_i 186,59

Berechnet gemäß Verordnung der Salzburger Landesregierung S.BTV 2016

3. Empfohlene Sanierungsmaßnahmen

Seitens der PhysCon ZT GmbH werden folgende Maßnahmen für die Verbesserung des Endenergiebedarfs vorgeschlagen:

- Anbringen einer Dämmung an der Fassade
- Anbringen einer Dämmung an der Kellerdeckeunterseite
- Zusätzliche Dämmung der obersten Geschoßdecke
- Tausch der Fenster auf modernere 3-Scheibenverglasungs Fenster

Eine Erneuerung der Heizanlage bzw. der Warmwasseraufbereitung auf Basis erneuerbarer Energiequellen würde zu einem geringeren Verbrauch und einer Erhöhung der Umweltfreundlichkeit führen.

2.14. Art und Umfang der gegebenen Nutzung

Die mit Stichtag gegebene Nutzung der Einheit W07 ist die der privaten Wohnnutzung.

2.15. Beschreibung der Top W07

Gegeben ist ein Massivbau, in dem die Top W07 im Dachgeschoss situiert ist. Die Höhenentwicklung: ein Kellergeschoss, Erd- und Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die eigene Aufnahme:

Die Fassaden sind geputzt und gefärbelt. Die Dacheindeckung ist aus kleinformatischen Eternitplatten ausgeführt, die Verblechungen sind verzinkt und beschichtet.

Der Hauszugang gilt nicht als barrierefrei, da eine Rampe mit Neigung über 6% und eine Stiegenanlage gegeben sind. Der Zugang ist teilweise asphaltiert, teilweise mit Betonsteinen ausgelegt,



Hauszugang und Ein-Ausfahrt Tiefgarage

Allgemeine KFZ-Stellplätze stehen in Hausnähe vor der Zufahrt auf das eigene Grundstück zur Verfügung.

Ab dem Wohnhauseingang sind die Allgemeinflächen mit Terrazzoplatten ausgelegt. Als sonstige allgemein Flächen stehen ein Fahrradraum und Flächen gemäß Plan zur Verfügung.

Das Stiegenhaus ist mit Terrazzo ausgelegt, eine Brandrauchentlüftung dient auch der Belichtung des Stiegenhauses.

Auf dem obersten Podest sind beidseitig Zugänge zu den Dachräumen mit Brandschutztüren gesichert.

Dem Stiegenhaus fehlen eine zeitgemäße Fluchtwegsicherung und Notbeleuchtung.

Die Wohneinheit:

Die Nutzfläche beträgt dem Parifikat nach 99,93 m². Angegeben und gezeigt wird ein Kellerabstellraum, welcher in der Nutzwertliste nicht angeführt ist. Zur Einheit Top W07 ist als Zubehör der Tiefgarageneinstellplatz mit 12,50 m² geführt:

<u>Top 7</u>			
Wohnraum	6.05x4.15+0.65x0.65-0.95x0.45	25.10 m2	
Eltern	3.70x4.00+1.85x2.00-1.00x0.30	18.20 m2	79.99 m2
Kind	2.60x4.30-0.40x0.42	11.01 m2	
Kind	2.60x4.30	11.18 m2	
Küche	2.60x4.15+0.15x1.10-(1.48x0.50)	10.22 m2	
Bad	2.30x1.80	4.14 m2	
WC	0.90x1.80	1.62 m2	
Abstellraum	1.20x1.80	2.16 m2	
Garderobe	2.00x1.20+1.50x2.45-0.30x0.52	5.92 m2	
Diele	1.60x3.30+1.50x3.45-0.80x0.10	10.38 m2	
		99.93 m2	99.93 m2
Terrasse	1.85x11.00	20.35 m2	
Terrasse	2.50x3.00	7.50 m2	
PKW Tiefgarageneinstellplatz wie Top 1		12.50 m2	

Die Wohnung im Detail:

Bei der Wohnungseingangstüre beginnend:

Die Wohnungseingangstüre ist als ein gefälztes Türblatt in einfacher Ausführung mit furnierter Oberfläche, ohne Einbruchshemmung und ohne besondere schalltechnische Qualität in Stahlzargen gesetzt.

Die Fenster und Fenstertüren sind in Kunststoff mit zweifach-Isolierverglasung.

Der Vorraum ist mit Fliesen ausgelegt, Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalen.

Im Uhrzeigersinn nach links: der Fliesenboden zieht sich durch, sämtliche Innentüren sind in Art, Bauweise und Oberfläche wie die Wohnungseingangstüre in Stahlzargen gesetzt, diese sind weiß lackiert,

erster Raum links: Kinderzimmer: mit Parkettboden ausgelegt, ein Terrassentürelement führt auf eine Terrasse. Der Beschlag der Türe ist bereits ausgeschlagen. Die Terrasse ist mit Naturstein belegt und sind die Innenwände holzvertäfelt.



Schlafzimmer: in gleicher Ausstattung wie vor beschrieben.

Wohnzimmer: der Boden ist mit schachbrettartigem Parkett verlegt, Wände und Decken sind gefärbelt, Fenster und Fenstertüren sind wie zuvor beschrieben ausgeführt, beheizt werden die Räumlichkeiten mittels Stahlblechradiatoren.

Gegeben sind Kaminanschlüsse in der Küche und im Wohnzimmer.

Küche: auf der linken Seite ist eine Küchenzeile untergebracht, rechter Hand steht ein Kühlschrank und ein Küchenschrank. Es ist ein Laminatboden verlegt und sind an der Decke Zierelemente aus Fertigteilen montiert. Zum Zubehör Küche wird angegeben, dass dieses ca. 25 bis 30 Jahre alt ist, diese wurden mittels neuen Fronten ergänzt.

Schlafzimmer: Ausstattungsstandard wie vorhin beschrieben, auch hier ist ein Parkettboden verlegt, rechts dem Fenster reicht die Kniestockhöhe auf 2,10 m.

Badezimmer: der Boden ist verfliest, die Fliesenhöhe reicht bis Oberkante Türzarge. Die Ausstattung: Einbaubadewanne, Doppelwaschtisch, Waschmaschinenanschluss, die Warmwasserversorgung erfolgt über E-Boiler, eine mechanische Abluft ist gegeben, auf der Längswand beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,10 m.

WC: installiert sind ein WC und eine mechanische Abluft, beheizt wird der Raum elektrisch.

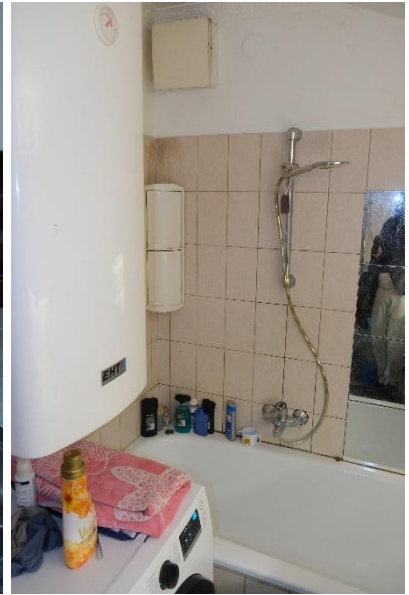
Abstellraum: es ist hier ein Linolboden verlegt, und beträgt auch hier die Kniestockhöhe 2,10 m.

Der Vorraum vor den beiden Kinderzimmern wird als Heimbüro genutzt. Zwischen Abstellraum und Wohnungseingangstüre sind Stuckelemente zur Decke hin gesetzt.

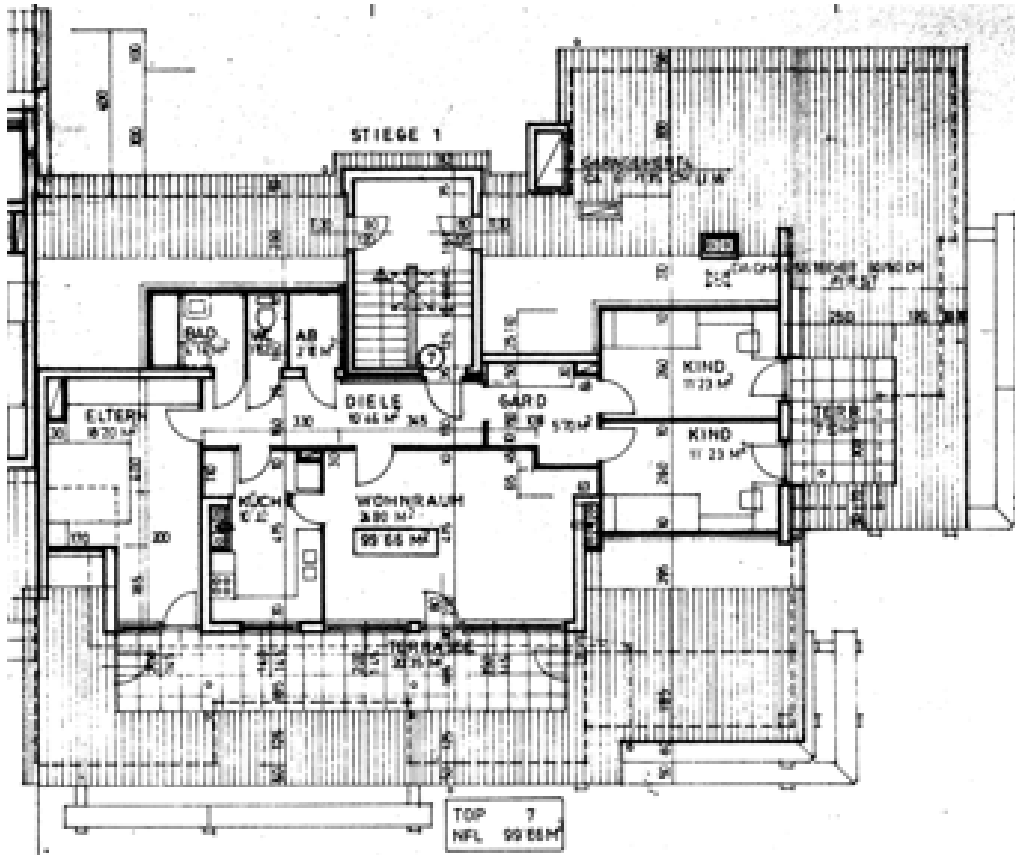
Terrasse vom Wohnzimmer aus begehbar: auch diese liegt eine Stufe höher. Es ist die Fläche teilweise überdacht und verbaut, wobei für diese Überbauten keine Bewilligungen vorliegen.

Der Parkettboden vor den Ausgängen auf die einzelnen Terrassen ist stark abgenutzt,



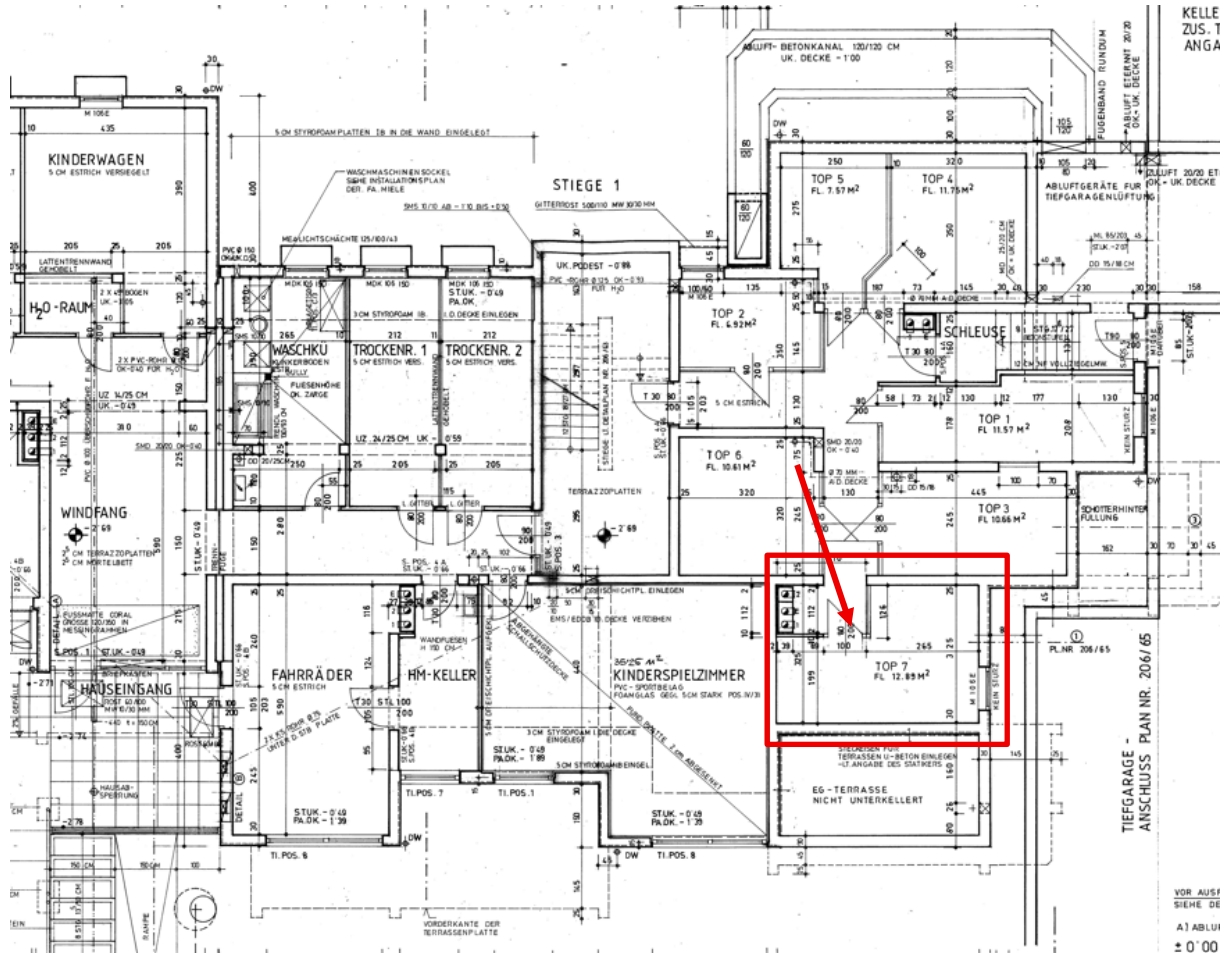


Grundriss Dachgeschoss



Stiegenhaus und Kellerabteil

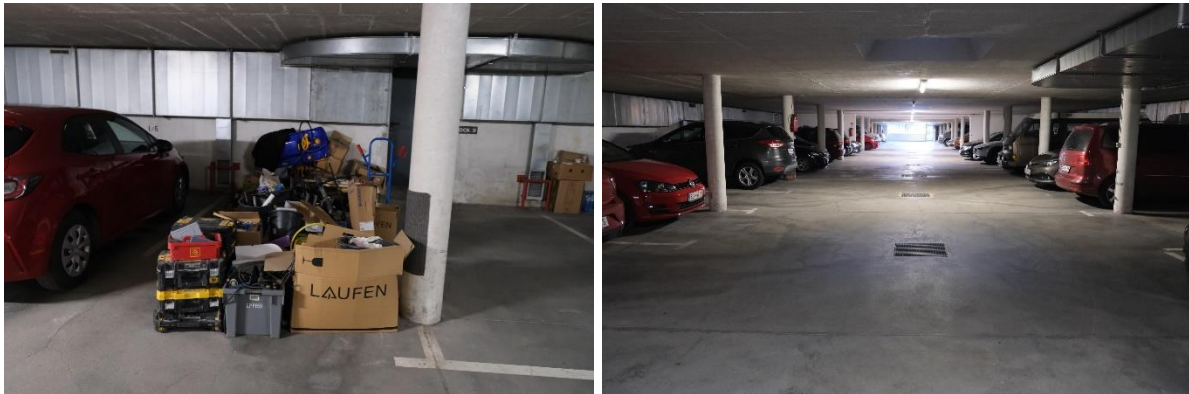
Eingangsebene und Kellerräumlichkeiten:



Abgang in die Tiefgarage: die Schleuse ist mit Brandschutztüren abgesichert, der Tiefgaragenboden ist in Beton ausgeführt, Estrichfugen sind gegeben. Die Betondeckenuntersicht ist schalrein und gefärbelt, Wände und Stützen sind aus Stahlbeton.

Die Tiefgaragenzufahrt ist mit Rolltor und Fluchtwegtüre ausgeführt. Auch hier fehlt eine Fluchtwegsicherung. Eine Tiefgaragenbe- und Entlüftung ist mit Stahlblechrohren gegeben.

Die Tiefgarage zeigt altersbedingte Abnutzungserscheinungen in Form von Rissen im Boden auf.



Pkw-Abstellplatz und Ein-Ausfahrt

2.16. Zu berücksichtigende Umstände

2.16.1 Allgemeiner Eindruck

Aus dem ersten Eindruck heraus ist abgeleitet, dass eine Einheit in einer gepflegte Liegenschaft zu bewerten ist. Der allgemeine Zustand des Gebäudes aus Instandhaltungsarbeiten ist:

Bauteil	Neu/-wertig	gut	mittel	Schlecht	nicht nutzbar
Fassade					
Fenster-Türen					
Dach					
Stiegenhaus					
Keller					
Tiefgarage					
Haustechnik					
Freiflächen					
Top W07					

Die Top W07: Im Gegensatz zum Objekt im Gesamten macht die Einheit Top W07 einen stark abgewohnten Eindruck.

Erläuterung:

Neu/-wertig	Neu errichtet, neuwertiger Zustand; es sind keine Instandhaltungs- und Instandsetzungs-(Reparatur)arbeiten erforderlich. Es ist die nur bei neu errichteten oder generalsanierten Objekten bis maximal fünf Jahre nach diesem Termin anzusetzen.
Gut	guter Zustand, (geringfügig) über dem dem Alter entsprechenden üblichen Zustand liegend. Die notwendigen Instandhaltungsarbeiten wurden laufend und sorgfältig durchgeführt; Instandsetzungs-(Reparatur)arbeiten sind maximal im geringen Umfang erforderlich
Mittel	dem Alter entsprechender üblich anzusetzender Zustand.
Schlecht	schlechter Zustand, unter dem dem Alter entsprechenden üblichen Zustand. Die notwendigen Instandhaltungsarbeiten wurden zu gering und soweit unbedingt zur Nutzbarkeit des Objektes erforderlich durchgeführt; Instandsetzungs-(Reparatur)arbeiten sind notwendig.
Nicht nutzbar	kein gebrauchstauglicher Zustand des Bauteils, die relevanten baurechtlichen Vorschriften sind nicht eingehalten

Die beurteilten Instandhaltungsarbeiten betreffen die Dachhaut einschließlich Spenglerarbeiten und Kaminkopferneuerungen, Ausbesserungen am Innenverputz, an Fenster und Türen einschließlich der notwendigen Maler- und Anstreicherarbeiten, Erneuerung von Fußbodenbelägen, Stiegen und ähnlichem.

2.16.2 Baulich durchgeführte Verbesserungen

Keine wesentlichen.

2.16.3 Behindertengerechte Ausführung

Eine detaillierte Untersuchung der baulichen Gegebenheiten auf eine Ausführung im Sinne der OIB-Richtlinie 4, erfolgt hier nicht. Es werden die Gegebenheiten mittels ersten Blickes aufgenommen und in Folge beurteilt. Einer barrierefreien Nutzung stehen entgegen:

Der Hauszugang, die vertikale Aufschließung im Gebäude und der Grundriss der Wohnung.

2.17. Zubehör

Als wertrelevantes Zubehör ist erhoben: eine Einbauküche mit ca. 4 m Länge und zweier frei stehenden Einrichtungsgegenständen gegenüber auf der rechten Seite.



2.18. Flächenzusammenstellung

Top W07	99,93 m ²
Terrassen	20,35 m ² und 7,50 m ²
Kellerabstellr.	12,89 m ² lt. Plan; jedoch unverbüchert
Pkw-Stellplatz	12,50 m ²

3. BEWERTUNG

3.1. Allgemeines

3.1.1 Art des ermittelten Wertes⁷

Ermittelt wird die höchste und beste Nutzung: integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt.

3.1.2 Grundlagen

Als Bewertungsgrundsatz wird das Liegenschaftsbewertungsgesetz herangezogen; dieses gibt mit §2 vor:

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

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

Aus dem Zweck des Gutachtens heraus ist angegeben, dass der gegenständlich ermittelte Verkehrswert für einen im üblichen Geschäftsverkehr und Bewerbung sowie üblichen Zeitraum einer Veräußerung bestimmt wird und jede Partei mit Umsicht, ohne Zwang und mit Sachkenntnis handelt. Eine zeitliche Einschränkung der Veräußerungsdauer, wie z. B. aus einer Zwangsversteigerung heraus, ist wertmindernd. Es ist dieser Zwang ausschließlich im Zuge der Ermittlung des Belehntwertes zu berücksichtigen.

Es kommen zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft mit dem Ansatz des redlichen Geschäftsverkehrs der Marktteilnehmer das Vergleichswertverfahren gem. §4 LBG bzw. der ÖNorm B1802 zur Anwendung; begründet wird dies mit der gegebenen und zulässigen Nutzung der Liegenschaft und den im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter dem Ansatz der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und sind Kaufnebenspesen jeglicher Art unberücksichtigt.

⁷ ÖNorm B1802-1:2022-03, Punkt 3.16, Seite 6

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere in der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der angegebene Wert ist mit bestem Wissen ermittelt, es ist jedoch abhängig von der Art und Nutzung der Liegenschaft eine unvermeidliche Bandbreite der Genauigkeit gegeben.

3.1.3 Marktverhalten

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone, der aktuellen Zinsentwicklung und dem Kriegsgeschehen im Nahen Osten und der Ukraine, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehenden Preisschwankung unterliegen kann. So wurden durch die derzeitigen Marktgegebenheiten vereinzelt bereits Erlöse, weit über bzw. unter die von Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte erzielt, deren Veränderung durch das in wirtschaftlicher Hinsicht derzeit unregelmäßige Kaufverhalten nicht festgelegt werden kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

Der nachstehend ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Grund dafür ist, dass der Kaufpreis einer Immobilie im Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen der Käufer und Verkäufer ermittelt wird und sich dies aus den unterschiedlichen Interessen und Erwartungen der Käufer und der Verkäufer ergibt: es wird der Preis häufig durch spekulative Momente, sowie durch persönliche Interessen und Wünsche der Interessenten beeinflusst. Im extremen Fall eines Liebhaberpreises kann es verstärkt zu Abweichungen vom ermittelten Verkehrswert kommen.

3.1.4 Nachhaltigkeit

Die Aspekte der Nachhaltigkeit gemäß den ESG-Kriterien werden ansatzweise als wertbeeinflussende Faktoren mit der Energiekennzahl, Nutzungsdauer, im Ertragswertverfahren mit den Mietansätzen unter Berücksichtigung des Imagewertes der Liegenschaft, den Bewirtschaftungskosten und dem Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben individuelle, jeweils betriebsinterne Kriterien wie Corporate Governances.

ESG: E Environmental (Umwelt)
S Social (Soziales)
G Governance (Unternehmensführung)

3.1.5 Bewertung von Begünstigungen und Belastungen

Nach §10(5) LBG:

Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahleines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Umstände, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Erhaltungsverpflichtungen, sonstige Rechte und Lasten, werden, sofern sie den Wert beeinflussen, berücksichtigt.

3.1.6 Barwerte von Rechten und Lasten

Aus dem LBG §3:

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes der einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

3.1.7 Wert des Zubehörs

Der Wert des Zubehörs wird über dessen Menge, Alter und weiterer Gebrauchstauglichkeit sowie üblichen Verkehrswertansätzen bestimmt.

3.1.8 Anerkannte Technik

Als anerkannte Technik sind technische Lösungen bezeichnet, die zum Stichtag des vorliegenden Gutachtens in der Praxis erprobt und bewährt sind und sich bei der Mehrheit der Fachleute aus deren Erfahrung heraus durchgesetzt haben.

Unterschieden wird zwischen den Regeln der Technik, welche durch geltende Normen dokumentiert sind und auf bewährten Erfahrungen aufbauen, und dem Stand der Technik, der z.B. durch fachspezifische Verarbeitungsrichtlinien und Stellungnahmen

der Bauinnungen publiziert, jedoch allgemein anerkannt ist; diese Regelwerke sind üblicherweise jüngeren Datums als die zutreffende technische Norm.

Dazu Kapellmann/Messerschmidt, VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen): Teile A und B, 6. Aufl. 2018,

Erklärt werden die "allgemein anerkannten Regeln der Technik" als technische Regeln für den Entwurf, die Ausführung und den Betrieb baulicher Anlagen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind und feststehen sowie insbesondere in dem Kreise der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind.' Dies ist bei technischen Festlegungen zu vermuten, die nach einem Verfahren zustande gekommen sind, dass allen betroffenen Fachkreisen die Möglichkeit der Mitwirkung bietet.

3.1.9 Verkehrswert/Marktwert

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

3.2. Fallbezogene Grundlagen und Rechenansätze

3.2.1 Grundsatz

Das vorliegende Gutachten folgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft der Definition der ÖNorm B1202-2, Punkt 5.4.1:

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten

Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

3.2.2 Annahmen und Besondere Annahmen

Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis.

Als besondere Annahmen gelten nachstehend:

- keine

3.2.3 Rechte und Lasten

Das Grundstück ist dem Grundbuch nach mit hier zu berücksichtigenden Rechten begünstigt,

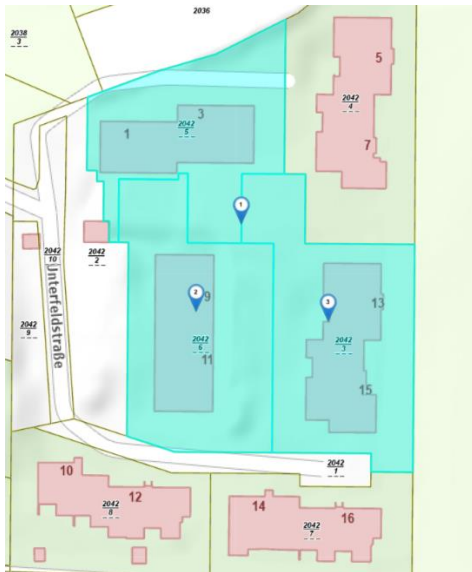
- 2 a 2860/1978 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 2042/1
b 9637/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 970
- 4 a 9637/1984 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Gst 2042/3
2042/5 2042/6

Es ist hiermit die Nutzung des anlageninternen Straßenteiles der Unterfeldstr. im Bereich der Tiefgarazenzufahrt ermöglicht:



- 5 a 15332/1987 Grunddienstbarkeit
 - a) des Geh- und Fahrrechtes an Gst 2042/3 2042/5 2042/6
 - b) des Geh- und Fahrrechtes an Gst 2042/5
 - c) der Benützung des Teppichklopfplatzes auf Gst 2042/3

Diese Rechte ermöglichen den Zugang zum Objekt ON 5+7 im nördlichen Bereich der Wohnanlage und die Zufahrt in den hinteren Teil der Tiefgarage.



Mit im C-Blatt verbücherten Dienstbarkeiten ist die Liegenschaft in der Nutzung eingeschränkt:

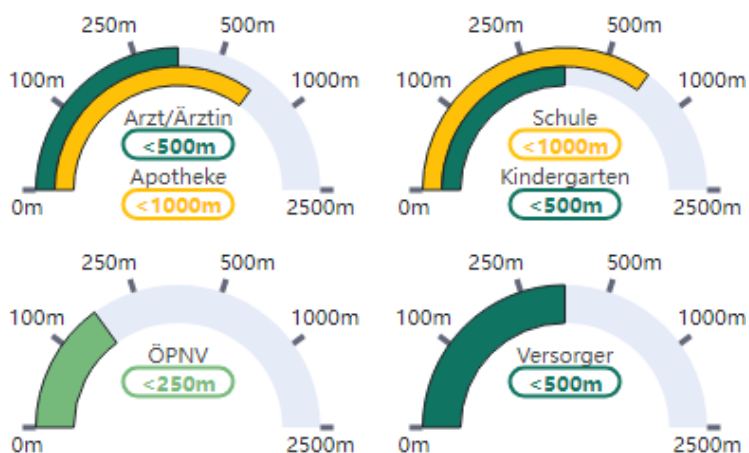
- 4 a 15332/1987
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/4 gemäß Punkt XIX) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-24 samt Nachtrag 1987-06-29 für Gst 2042/3 2042/5 2042/6
- 5 a 15332/1987
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 2042/4 gemäß Punkt XXII lit a) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-24 samt Nachtrag 1987-06-29 für Gst 2042/5
- 6 a 15332/1987
DIENSTBARKEIT der Benützung des Teppichklopfplatzes auf Gst 2042/4 gemäß Punkt XXIII) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1987-06-24 samt Nachtrag 1987-06-29 für Gst 2042/3

Es sind hiermit wechselseitige Rechte eingeräumt.

In Summe werden die Rechte und Lasten als wertneutral angesetzt.

3.2.4 Bestimmung der Wertigkeit der Lage

Berücksichtigt sind Lagekriterien:



Es ist daraus eine Gute Wohnlage für gebrauchte Eigentumswohnungen im Sinne des Immobilienpreisspiegels abgeleitet.

3.2.5 Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungsmöglichkeiten infolge zu erwartender Widmungsänderungen sind nicht anzusetzen. Die zulässige Bandbreite der Nutzungsmöglichkeiten ist mit der Flächenwidmung eingeschränkt.

Im Gesamten ist von keinen wertrelevanten Nutzungsänderungsmöglichkeiten auszugehen.

3.2.6 Allgemeine Verwendungs- und Risikoeinschätzung

Technische Adaptierungsmöglichkeit	mittel
Drittverwendungsmöglichkeit	gering
Kontaminationsrisiko	gering
Sonstige Risiken	gering

3.2.7 Verwertbarkeit

Nachfrage und Transaktionsfähigkeit	gut aufgrund des Standortes
	gut aufgrund der aktuellen Marktlage

3.2.8 Wertbestimmung

Erhebungen über die stichtagsbezogene Marktsituation wurden über die Kaufpreissammlung der ImmonetZT.at sowie der eigenen Kaufpreissammlung durchgeführt.

Die zu beurteilende Liegenschaft wird wie in der Befundaufnahme angeführt lagemäßig als gut eingestuft.

3.2.9 Nutzungs- und Restnutzungsdauer

Aus der vor Ort aufgenommenen Bauweise, Qualität der verwendeten Materialien, Ausführung und der gegebenen Nutzung wird für die weiteren Berechnungen die gewöhnliche Lebensdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt:

Das Alter der Immobilie beträgt aus dem Errichtungsjahr 1985 gerechnet somit 40 Jahre, die Restnutzungsdauer somit ca. 30 Jahre.

Eine wirtschaftliche Überalterung des Objektes aus der Entwicklung der Technik ist gegeben.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird damit, aus dem Nutzungszweck, der Konstruktion und dem baulichen Zustand abgeleitet, mit 25 bis 30 Jahren angesetzt.

Dies deckt sich mit der Fachliteratur, z.B. "Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter – SPV", in der Einfamilienhäuser und Wohngebäude in normaler Bauausführung mit der gewöhnlichen Lebensdauer von 60-70 Jahren angesetzt sind. In dieser sind unter einer normalen Bauausführung die technische Konstruktion, jedoch nicht die Ausstattungsmerkmale im Detail zu verstehen.

"Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter – SPV, 7. Auflage":

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser - normale Bauausführung - einfache Bauausführung - Fertighäuser - Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	60-70 50-60 60-70 40-60
Mehrwohnhäuser - Miet- und Eigentumswohngebäude - Sozialer Wohnbau	60-70 50-60
Garagen - Garagen Massivbau - Fertiggaragen - Parkhäuser und Tiefgaragen	50-70 40-50 40-50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60

3.2.10 Reparaturrücklage/Vorausschau

Seitens der Hausverwaltung wird die Höhe des Instandhaltungsfonds mit 135.031,03 € angegeben.

Instandhaltungsvorausschau

Gedruckt am: 19.08.2025 09:18:25 Seite: 1 / 1

: 1380518688

Ort	Objekt	Ver.	Typus	Bezeichnung	Bezugsdatum	WO	LO	GA	AP	SO	NFL
Bergheim	00856	0	10	Bergheim, Unterfeldstraße 5, 7	11.09.1985	12	0	12	0	0	1.042,94 m ²
	RL/m ²	So/m ²	Ges/m ²	angenom. lfd. Kosten	ltz. Daten Aktualisierung	Auslaufannuität 0 / 0		Akt. RL-Stand	Akt. Darlehen-Stand	Akt. Finanz.-Stand	
	1,06	0,00	1,06	0,50	19.08.2025 00:23	0,00		135.031,03 G	0,00	135.031,03 G	
	Jahr	Finanz.-St.0101	Jahresertrag	lfd. Kost./Jahr	DarAuf./Jahr	Auslauf.Annu	IK-freiw./gerichtl.	Finanz.-St.31.12.20			
	2025	126.939,76	13.266,24	-6.257,64	0,00	0,00	0,00	133.948,36 G			
	2026	133.948,36	13.266,24	-6.257,64	0,00	0,00	0,00	140.956,96 G			
	2027	140.956,96	13.266,24	-6.257,64	0,00	0,00	0,00	147.965,56 G			

3.3. Wertermittlung

3.3.1 Statistikerhebungen

Statistik Austria

<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>

Immobilien-Durchschnittspreise

Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden neben Bezirksdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

Für den Bezirk Salzburg-Umgebung ist erhoben:

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen mit Außenflächen²⁾

Wohnfläche nach Baujahr 1961-1990 - Mehr als 77 m²: 4.243 €

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 28.05.2025. - Datenbasis 2020-2024. Alle Preise in Euro/m² Wohnfläche. Die Ergebnisse sind geometrische Mittel. Die Durchschnittspreise wurden auf Basis von Transaktionsdaten von 2020-2024 berechnet. Transaktionen vor 2024 werden an das Preisniveau 2024 angepasst. 1) Preistabelle für Eigentumswohnungen ohne Balkon, Terrassen oder Garten. 2) Preistabelle für Eigentumswohnungen mit Balkon, Terrassen oder Garten. 3) Für Wohnungen vor 1960 sind Durchschnittspreise der Kategorie 1961-1990 eingesetzt.

Marktberichte

Hözl-Hubner, Analyse & Immobilienindex SIX2025, Bestandswohnungen:

KG Hallwang 2: Durchschnitt 5.044 und Höchstwert 6.082 €/m²

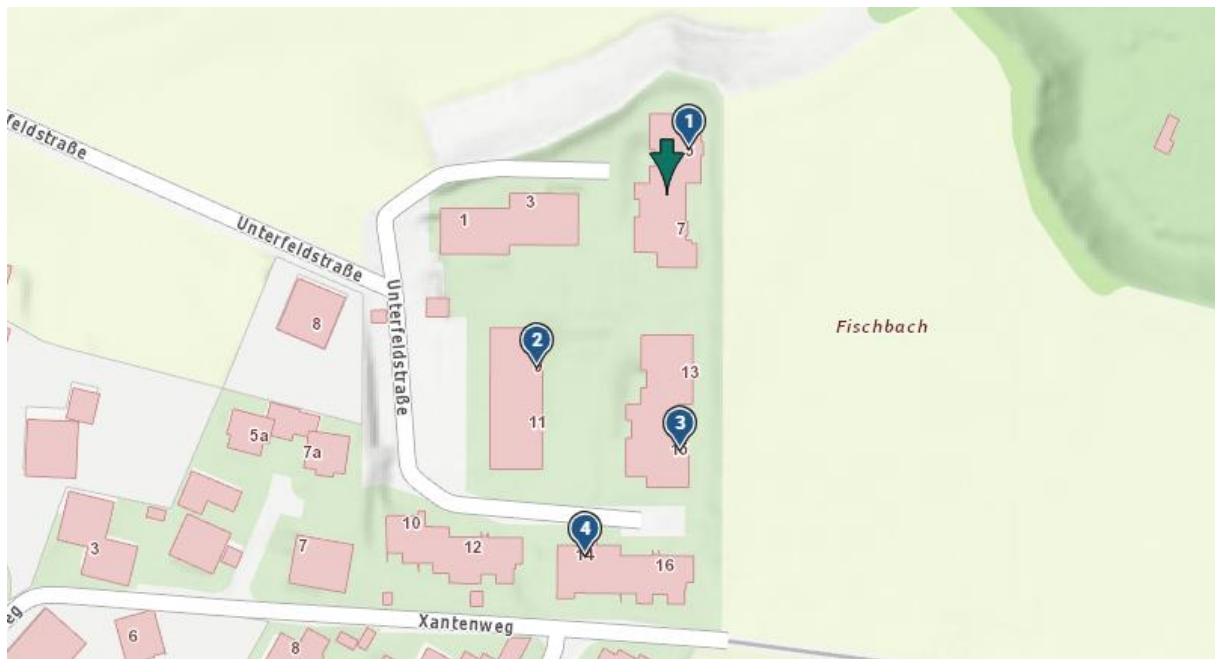
KG Itzling,: Durchschnitt 4.539 und Höchstwert 7.059 €/m²

Marktbericht Team Rauscher 2024

im angrenzenden Stadtteil Itzling liegen die durchschnittlichen Kosten von gebrauchten Wohnungen zwischen 3.540 € und 7.770 €/m².

3.3.2 Vergleichspreiserhebung im Detail

Adresse	Unterfeldstraße 7, 5101 Bergheim bei Salzburg, Österreich
Katastralgemeinde	56503 Bergheim I
	4
Erhobene Vergleichswerte	4
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	4.875,99 €
Standardabweichung	1.997,97 €
Variationskoeffizient	40,98 %
95%-Konfidenzintervall	2.917,98 € - 6.834,00 €
Stichtag	28.11.2025



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	147/2022	06.07.2021	93,00	5.322,58 €	5.221,94 € *
2	Eigentumswohnung	942/2020	14.02.2020	95,72	2.089,43 €	2.037,43 € *
3	Eigentumswohnung	4459/2024	28.05.2024	103,23	5.570,09 €	5.534,08 € *
4	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	3070/2022	14.11.2022	80,89	6.799,36 €	6.710,50 € *

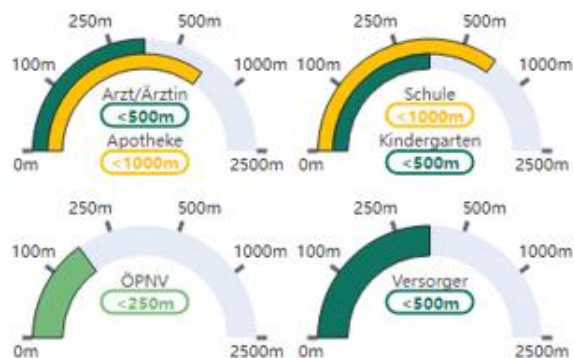
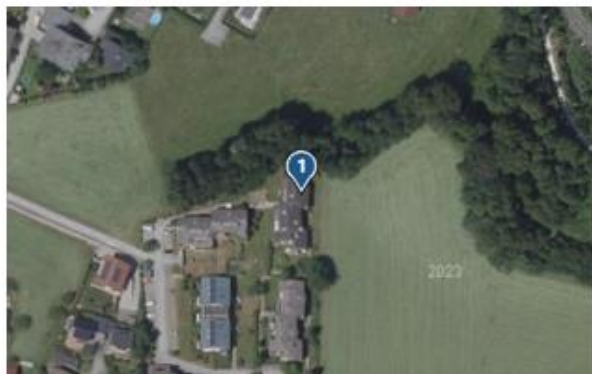
**28.11.2025**

Bewertungsstichtag

**-0,43 %**

Valorisierungsfaktor

Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.07.2021
Tagebuchzahl	147/2022
Grundbuch	56503 Bergheim I
EZ	1104
Adresse	Unterfeldstraße 5 W 03 5101 Bergheim
KG-Grundstück	56503 - 2042/4
Verkäufer	Eder Eder
Käufer	Nußdorfer Nußdorfer

weitere Informationen

Parifizierung	1987
Anteile	198/2224
Kellerabteil	10,66 m ²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	5,00 m ²
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.836,00 m ²
Bebaute Fläche	547,00 m ²
Nutzfläche	93,00 m ²

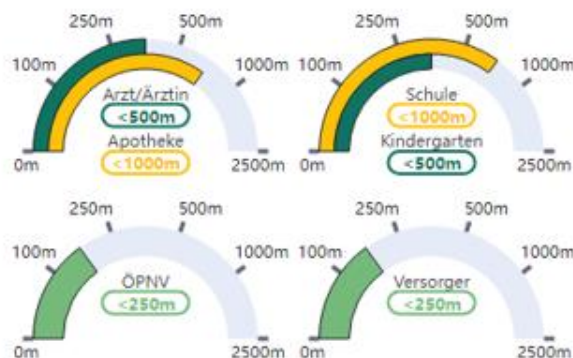
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	495.000,00 €
Nutzfläche	93,00 m ²
Preis/m ²	5.322,58 €
Valorisierungsfaktor	-0,43 %
Preis korr. / m ²	5.221,94 €

Aus dem KV: NFL inkl. Loggia 5,00m²; zzgl. Wintergarten 3,90m²

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 14 m

Der Vergleichspreis bedarf keiner Anpassung.

Nr. 2: Eigentumswohnung ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	14.02.2020
Tagebuchzahl	942/2020
Grundbuch	56503 Bergheim I
EZ	970
Adresse	Unterfeldstraße 9 Top 11 5101 Bergheim
KG-Grundstück	56503 - 2042/6
Verkäufer	Lainer
Käufer	Rotschopf

weitere Informationen

Parifizierung	2007
Anteile	196/2180
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.967,00 m ²
Bebaute Fläche	523,00 m ²
Nutzfläche	95,72 m ²

Berechnungsdaten

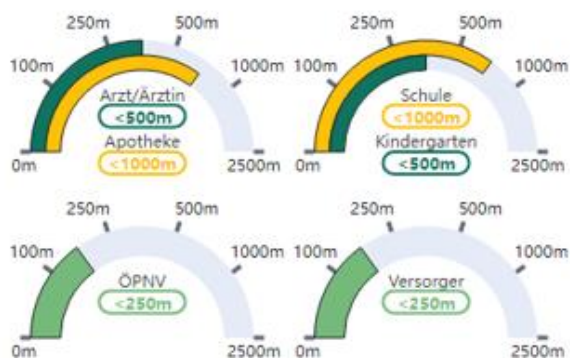
Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Nutzfläche	95,72 m ²
Preis/m ²	2.089,43 €
Valorisierungsfaktor	-0,43 %
Preis korr. / m ²	2.037,43 €

Aus dem KV: NFL inkl. Loggia 16,69 m²; KFZ AP TG; KP inkl. 1/48 Anteile an EZ 1105 5.000,- EUR
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 57 m

Der vor stehende Vergleichspreis in Höhe von 2.037,43 €/m² ist unrealistisch gering: selbst eine Notwendigkeit der Gesamtanierung erklärt den Gesamtkaufpreis mit 200.000 € nicht.

Der Vergleichswert ist auszuscheiden.

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.05.2024
Tagebuchzahl	4459/2024
Grundbuch	56503 Bergheim I
EZ	1246
Adresse	Unterfeldstraße 15 Top 7 5101 Bergheim
KG-Grundstück	56503 - 2042/3
Verkäufer	Hezoucky Hezoucky
Käufer	Eiben Skrivanek

weitere Informationen

Parifizierung	1993
Anteile	230/2192
Kellerabteil	10,20 m ²
KFZ-Abstellplätze	12,42 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	24,55 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

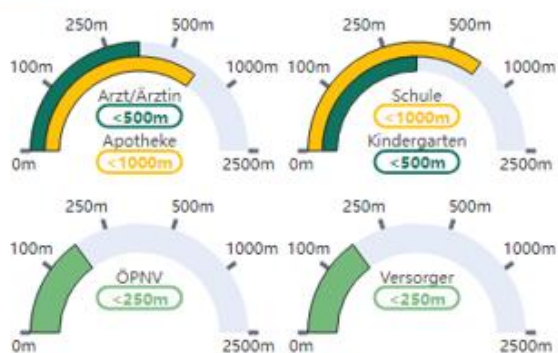
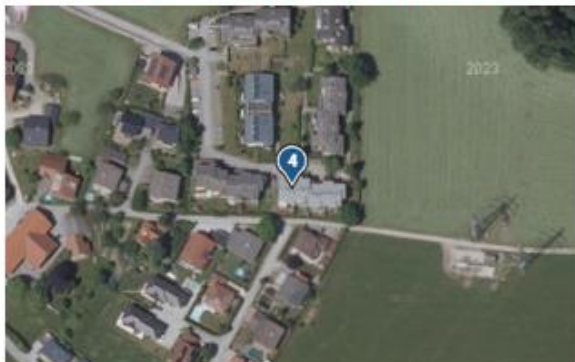
Grundstücksfläche	1.982,00 m ²
Bebaute Fläche	558,00 m ²
Nutzfläche	103,23 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	575.000,00 €
Nutzfläche	103,23 m ²
Preis/m ²	5.570,09 €
Valorisierungsfaktor	-0,43 %
Preis korr. / m ²	5.534,08 €

Aus dem KV: 115+115/2192 Anteile, NFL inkl. Loggia 3,30 m², Dachraum, KP inkl. 29+29/2192 Anteile an EZ 1105 Gst 2042/2 Gst 2042/9 1364 m² an Parkfläche
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 67 m

Der Vergleichswert ist tauglich und bedarf keiner Anpassung.

Nr. 4: Eigentumswohnung mit Gartenanteil ***Vertragsdaten**

Vertragsdatum	14.11.2022
Tagebuchzahl	3070/2022
Grundbuch	56503 Bergheim I
EZ	1188
Adresse	Unterefeldstraße 14 W 06 5101 Bergheim
KG-Grundstück	56503 - 2042/7
Verkäufer	Lebeda
Käufer	Riedl Höfer

weitere Informationen

Parifizierung	1989
Anteile	198/1568
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	15,35 m ²
Gartenanteil	49,42 m ²
Terrasse	5,38 m ²
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.216,00 m ²
Bebaute Fläche	440,00 m ²
Nutzfläche	80,89 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	550.000,00 €
Nutzfläche	80,89 m ²
Preis/m ²	6.799,36 €
Valorisierungsfaktor	-0,43 %
Preis korr. / m ²	6.710,50 €

Aus dem KV: NEI inkl. Loggia,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 98 m

Das Vergleichsobjekt ist Teil einer kleineren Wohnanlage und bedingt dieser Umstand eine geringfügig Minderung des Vergleichspreises auf rund 6.000 €/m².

3.3.3 Wert der Einheit Top W07

Die Anzahl der in unmittelbarer räumlichen und zeitlichen Nähe liegenden Vergleichspreise ist im vorliegenden Fall ausreichend, da Verkaufspreise in der gleichen Anlage einen besonderen Stellenwert aufweisen.

Der Wert der Einheit Top W07 wird daher über den gewichteten Preis aus den Detailerhebungen ermittelt:

NR	V-Datum	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Val. Preis [€/m ²]	Fläche x Val. Preis
1/	06.07.2021	93,00 m ²	495000,00	5.221,94 €	485.640,75 €
2/	nicht einbezogen				- €
3/	28.05.2024	103,23 m ²	575000,00	5.534,08 €	571.283,53 €
4/	14.11.2022	80,89 m ²	550000,00	6.000,00 €	485.340,00 €
	Summe	277,12 m ²			1.542.264,29 €
		gewichteter Preis/m ²		5.565,33 €	
		(Val. Preis / Flächensumme)			
	Daraus der Wert der				
	Top W07	99,93 m ²		5.565,33 €	556.143,44 €

Die Differenz des objektbezogenen Einheitspreises zum statistischen Mittelwert des Bezirks mit der Höhe von 4.243 € begründet sich mit der Nähe zur Stadt Salzburg und der günstigen Lage im Ort.

3.4. Wert des Zubehörs

Der Wert des Zubehörs in Form der Küche wird unter Berücksichtigung deren Verbesserung in Form der Frontenerneuerung mit pauschal 1.000 € angesetzt.

3.5. Anteiliger Wert an der Rücklage

Höhe des Rücklagenkontos per 19.08.2025	135.031,03 €
Anteil der Top W07 222/2224	13.478,82 €

3.6. Marktanpassung

Nach den Bestimmungen des LBG ist der ermittelte Rechenwert auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Marktverhältnissen zu überprüfen und allenfalls mit Zu- und Abschlägen zu korrigieren.

Der ermittelte Rechenwert entspricht nach meiner Markterfahrung zum Bewertungsstichtag nicht den aktuellen Marktverhältnissen: es ist der stark abgewohnte Eindruck der Wohnung mit einem Abschlag in Höhe von 5%; sohin um 27.807,17 € auf einen Wert von 528.336,27 € zu mindern.

3.7. Förderungsmittel und Darlehen

Fördermittel, Darlehen, Verpfändungen und Ähnliches sind hier nicht berücksichtigt.

3.8. Plausibilisierung

Den errechneten Verkehrswert mit 528.336,27 € unterteilt in den Wert des Tiefgaragenstellplatzes mit 20.000 € und der Wohnung mit 508.336,27 € errechnet für letztere einen Preis in Höhe von 5.086,92 €/m² Nutzfläche inkl. dem Wertanteil des Kellerabteiles.

3.9. Zusammenfassung zur Verkehrswertermittlung

Wert der Top W07	528.336,27 €
<u>zuzüglich des Anteiles aus den Rücklagen</u>	<u>13.478,82 €</u>
Verkehrswert	541.815,09 €

Es ermittelt sich für die Top W07 der

Verkehrswert gerundet mit € 540.000,00

in Worten: fünfhundertvierzigtausend.

3.10. Wert des Zubehörs

Der Wert des Zubehörs in Form der Küche

pauschal 1.000 €

In Worten: eintausend

Salzburg, 17. Dezember 2025

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Baumeister Ing. Anton Rager, M.A.

