

Frau
MMag. Lisa Pirker
Rechtsanwältin
Aigner Straße 35A
5026 Salzburg

Salzburg, den 15.05.2025

**Betrifft: Grundstück Nr. 393/6, Katastralgemeinde 40139 Wichenham,
Bezirksgericht Mattighofen – Badeplatz am Mattsee
Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrswert.**

Sehr geehrte Frau Mag. Pirker!

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage, betreff des Verkehrswertes der Liegenschaft Badeplatz am Mattsee Grundstück Nummer 393/6, östlich der Liegenschaft Stein 21 5221 Lochen am See gelegen, vorgetragen in der EZ 364, KG 40139 Wichenham, BG Mattighofen, zum Bewertungsstichtag 27.02.2025, samt Besichtigung am 09.05.2025 durch den Sachverständigen, Erhebungen zum Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lochen am See, erlaube ich mir wie folgt meine gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrswert abzugeben.

Das betreffende Grundstück liegt am westlichen Ufer des Mattsees im Gemeindegebiet von Lochen am See, etwa 500 m östlich der Wohnliegenschaft Stein 21. Die Entfernungen zum Gemeindeamt Lochen am See beträgt 4 km in nordöstlicher Richtung, zum Schloss Mattsee 3,5 km in südwestlicher Richtung. Die Aufschließung erfolgt von der Mattseer Landesstraße kommend, auf die Niedertrumer Landesstraße abzweigend bis zum Haus Stein 21 und hier über eine mit Schotter befestigte schmale Zufahrtsstraße zum Grundstück.

Das Grundstück befindet sich in einer Reihe mit etwa 30 verschieden großen Parzellen, unmittelbar am Mattsee.
Die Grundstücke sind teils mit Bäumen und Sträuchern bestockt und verfügen zusätzlich über Grünflächen.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist schier rechteckig ausgeformt mit südwestlicher Ausrichtung der Breitseite. Die Schmalseite mit etwa 5 m Breite grenzt an den Mattsee an und dient als Seezugang.

Das Grundstück ist von der Zufahrtsstraße her, bis zum Ufer des Mattsees hin, mit 2 ausgebildeten Geländekanten abfallend ausgebildet.

Das Grundstück ist mit einer katastralen Fläche von 116 m² im Grenzkataster eingetragen.

Laut aktuellem Flächenwidmungsplan ist die Parzelle als „Land und Fortwirtschaft, Ödland, Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung, See und Flussuferschutzzone“, gewidmet.

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

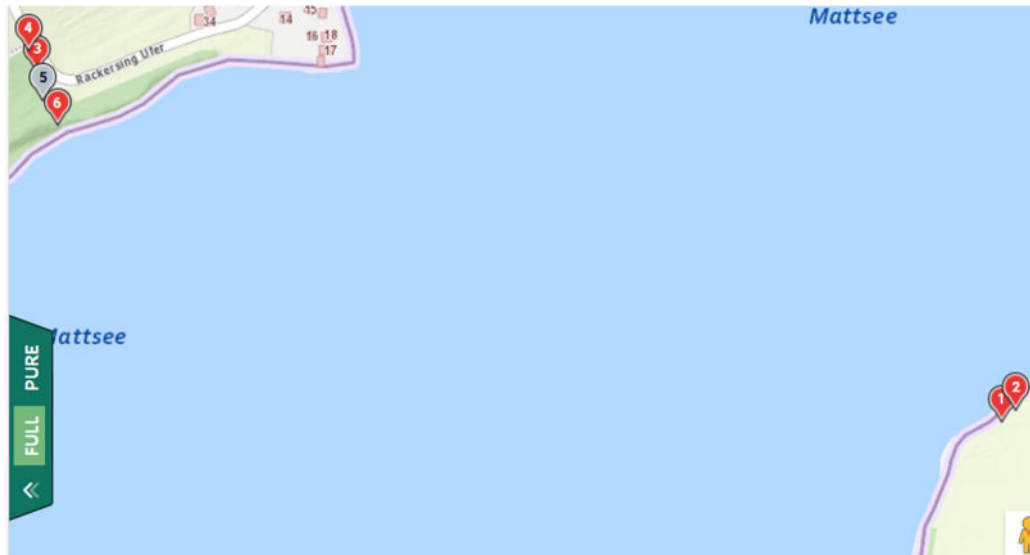
Der Bodenwert (Grundstückswert) ist im Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind wertbeeinflussende Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden (Lage, Größe), so sind die Differenzen durch Zu- und Abschläge auszugleichen. Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesen Preisvergleichen ebenso wenig zu berücksichtigen, wie die Preisgestaltung unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Es konnten 6 Vergleichswerte für Badeplätze erhoben werden, die in örtlicher Nähe zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind.

Ebenso wurden Erhebungen bei Sachverständigen- und Immobilienmaklerkollegen durchgeführt.





☰ Zusammenfassende Statistik

1.147,16 € | V=13 %

Vergleichswerte gewählt/gesamt

6/6



arithmetisches Mittel (Wert/m²)

1.147,16 €



Standardabweichung

145,91 €



Variationskoeffizient

12,7 %



95%-Toleranzintervall

861,17 € - 1.433,14 €



1



Seegrundstück
Tannberg

1592/2023

16.02.2023

179 m²

Aktionen

📄 Urkunde erwerben

🌐 DORIS

🌐 BEV-Kataster

💬 Feedback geben

Rating



Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.02.2023
Tagebuchzahl	1592/2023
Grundbuch-EZ	40134 252
Adresse	
KG-Grundstück	40134 - 2305/6
Verkäufer	Östlund
Käufer	Obermair

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	240.000,00 €
Grundstücksfläche	179,00 m²
Preis / m²	1.340,78 €
Preis korr. / m²	1.140,78 €

Flächendaten

Grundstücksfläche	179,00 m²
-------------------	-----------

2



Seegrundstück
Tannberg

1720/2024

24.05.2024

145 m²

Aktionen



Urkunde erwerben



DORIS



BEV-Kataster



Feedback geben

Rating



Vertragsdaten

Vertragsdatum

24.05.2024

Tagebuchzahl

1720/2024

Grundbuch-EZ

40134 | 252

Adresse

KG-Grundstück

40134 - 2305/5

Verkäufer

Östlund

Käufer

Hansbauer

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis

219.000,00 €

Grundstücksfläche

145,00 m² 

Preis / m²

1.510,34 €

Preis korr. / m²

1.310,34 €

Flächendaten

Grundstücksfläche

145,00 m² 

3



Bauland
Wichenham

3460/2021

20.05.2021

135 m²

Aktionen



Urkunde erwerben



DORIS



BEV-Kataster



Feedback geben

Rating



Vertragsdaten

Vertragsdatum

20.05.2021

Tagebuchzahl

3460/2021

Grundbuch-EZ

40139 | 41

Adresse

KG-Grundstück

40139 - 388/9

Verkäufer

Stockinger

Käufer

Schwertl

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis

120.000,00 €

Grundstücksfläche

135,00 m² 

Preis / m²

888,89 €

Preis korr. / m²

1.088,89 €

Flächendaten

Grundstücksfläche

135,00 m² 

4



Seegrundstück
Wichenham

4089/2021

22.06.2021

176 m²

Aktionen



Urkunde erwerben



DORIS



BEV-Kataster



Feedback geben

Rating



Vertragsdaten

Vertragsdatum

22.06.2021

Tagebuchzahl

4089/2021

Grundbuch-EZ

40139 | 436

Adresse

KG-Grundstück

40139 - 388/4 | 40139 - 388/12

Verkäufer

Stockinger

Käufer

Riß

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis

208.000,00 €

Grundstücksfläche

176,00 m² 

Preis / m²

1.181,82 €

Preis korr. / m²

1.181,82 €

Flächendaten

Grundstücksfläche

176,00 m² 

5

Freizeit - Sportplatz, Loipe,...
Wichenham

4106/2021

22.07.2021

99 m²

Aktionen

Urkunde erwerben

DORIS

BEV-Kataster

Feedback geben

Rating

Vertragsdaten

Vertragsdatum

22.07.2021

Tagebuchzahl

4106/2021

Grundbuch-EZ

40139 | 41

Adresse

KG-Grundstück

40139 - 388

Verkäufer

Stockinger

Käufer

Lugstein

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis

110.000,00 €

Grundstücksfläche

99,00 m²

Preis / m²

1.111,11 €

Preis korrr. / m²

1.111,11 €

Flächendaten

Grundstücksfläche

99,00 m²

6

Seegrundstück
Wichenham

2052/2022

17.02.2022

136 m²

Aktionen

Urkunde erwerben

DORIS

BEV-Kataster

Feedback geben

Rating

Vertragsdaten

Vertragsdatum

17.02.2022

Tagebuchzahl

2052/2022

Grundbuch-EZ

40139 | 41

Adresse

KG-Grundstück

40139 - 388/7 | 40139 - 388/10

Verkäufer

Stockinger

Käufer

Fuchs

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis

170.000,00 €

Grundstücksfläche

136,00 m²

Preis / m²

1.250,00 €

Preis korrr. / m²

1.250,00 €

Flächendaten

Grundstücksfläche

136,00 m²

Quelle: ImmoNetZT

Durchschnittlicher Wert

€ 1.147,16

Der ermittelte Wert wird in die weitere Berechnung übernommen.

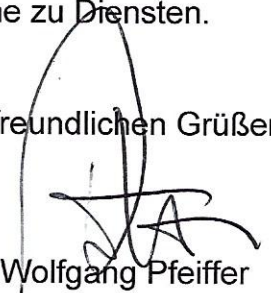
116 m² x € 1.147,16=
gerundet

€ 133.070,56
€ 130.000.--

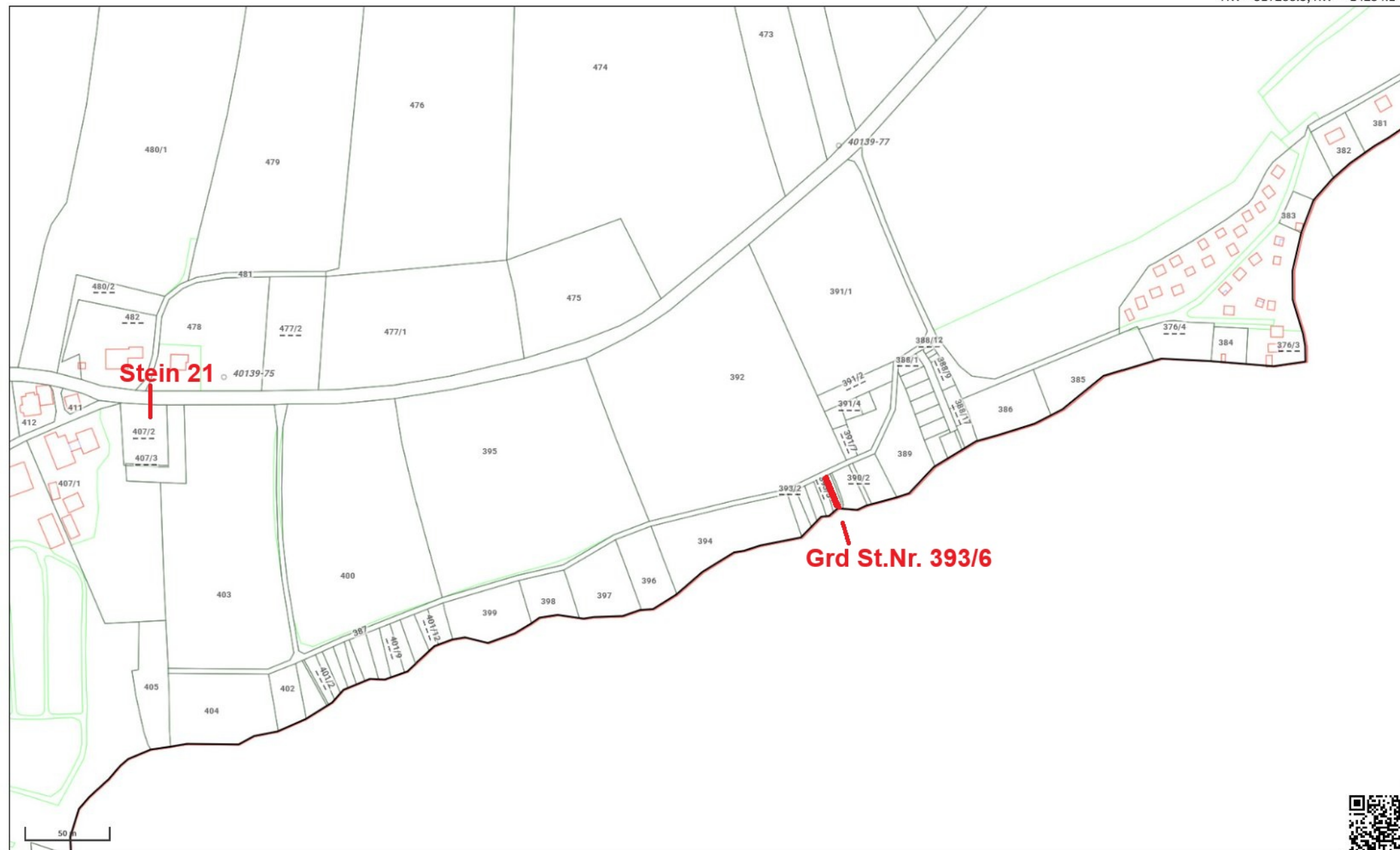
Nach meiner Erfahrung und auch nach Rücksprache mit Sachverständigen- und Maklerkollegen, entspricht der ausgewiesene Vergleichswert von **€ 130.000.--** dem zum Bewertungsstichtag 27.02.2025, erzielbaren Verkehrswert für die Liegenschaft Badeplatz am Mattsee Grundstück Nummer 393/6, östlich der Liegenschaft Stein 21 5221 Lochen am See gelegen, vorgetragen in der EZ 364, KG 40139 Wichenham, BG Mattighofen.

Ich hoffe mit meiner Stellungnahme gedient zu haben und stehe für Rückfragen gerne zu Diensten.

Mit freundlichen Grüßen



Ing. Wolfgang Pfeiffer





HW = 316977.7, RW = -14602.2

