



Ewald Feichtinger

allgemein beeideter und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Jakobiplatz 5, A-5162 Obertrum

Tel.: 06217/50027, email: egf.consulting@finserv.at

Seeham, am 18.09.2025
Gutachten

zu
Liegenschaft EZ 364, Grundbuch 40139 Wichenham, Gerichtsbezirk Mattighofen,
Grdstk. Nr. 393/6
Badeplatz am Mattsee, Nähe Ortschaft Stein

Ergänzungsgutachten

zur gutachterlichen Stellungnahme des Ing. Wolfgang Pfeiffer betreffend

Verkehrswert

des Badeplatzes



1. Bewertungsgegenstand:

Grundstück EZ 364 KG 40139 Mattsee Gerichtsbezirk Mattighofen mit Grdstk. Nr. 393/6

2. Zweck der Bewertung:

Überprüfung des von Ing. Wolfgang Pfeiffer für den Bewertungsgegenstand ermittelten Verkehrswertes und Neubewertung der Liegenschaft.

3. Auftraggeber:

RAin MMag. Lisa Pirker, Aigner Straße 35A, 5026 Salzburg als Masseverwalterin in der Insolvenzsache Arno Margreiter.

4. Eigentümer (lt. Grundbuch):

Arno Margreiter, geb. 22.08.1979, Fürbergstraße 12, 5020 Salzburg

5. Stichtag:

10.09.2025 (Tag der Befundaufnahme)

6. Bewertungsgrundlagen:

- Besichtigung der Liegenschaft durch den SV am 10.09.2025
- Grundbuchsauszug vom 08.09.2025
- Kaufvertrag vom 18.06.2015
- Erhebung von Grundstücksvergleichswerten
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBL 150/1992 i.d.g.F. in analoger Anwendung
- Langjährige Erfahrung des gefertigten Sachverständigen auf dem Gebiet der Errichtung, Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Stadt und Land Salzburg sowie am Obertrumer See, Mattsee und Grabensee
- Fachliteratur:
 - Empfehlungen f. Herstellkosten Arch. BM DI Roland Popp, SV Zeitung 3/2024
 - Nutzungsdauerkatalog 2020 des SV Verbandes, DI Klaus Dreier, SV Zeitung 3/2020
 - Immobilienpreisspiegel 2025 der WKÖ
 - Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. Überarbeitete Auflage
 - Ross- Brachmann- Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 29. Auflage
 - Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und Ihre Gutachten“, Handbuch für die Praxis, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2. Auflage, Wien 2015
 - ÖNORM B 1802-1: „Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren“, vom 15.07.2019

Vollständigkeitserklärung/Haftungsausschluss:

Die vom Sachverständigen beigeschafften Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet. Allfällige durch den Auftraggeber an den Sachverständigen übergebene Unterlagen sind ebenfalls unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet.

Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des Gutachtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, sind die entsprechenden Werte unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen.

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

Befund

➤ **Grundbücherliche Situation**

- ✚ Siehe nachstehenden Grundbuchsauszug

Klarstellungen:

- ✚ Die Liegenschaft wurde bereits mittels gutachterlicher Stellungnahme des SV Ing. Wolfgang Pfeiffer vom 15.05.2025 bewertet.
- ✚ Nach persönlicher Besichtigung des gegenständlichen Badeplatzes muss aus Sicht des befundenden SV Ewald Feichtinger eine Neubewertung stattfinden.
- ✚ Der Badeplatz ist extrem schmal und verwildert. Der Zugang ist derzeit lediglich über die seitlich vorbeiführende Naturtreppenanlage möglich, ein Seezugang ist bestenfalls in einer Breite von ca. 2,0 m möglich. Vor Benutzung des Badeplatzes sind umfangreiche Landschaftspflegearbeiten durchzuführen.
- ✚ Bei der Neubewertung bleibt das unter CLNR 1a im Grundbuch eingetragene Pfandrecht ausser Ansatz. Sollte zu diesem Pfandrecht noch ein offener Kreditbetrag bestehen, ist dieser vom Ergebnis der Bewertung abzuziehen.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40139 Wichenhalm
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 364

Letzte TZ 647/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
393/6 G Gärten(10) * 116

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 4268/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 393/6 aus EZ 41

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Arno Margreiter

GEB: 1979-08-22 ADR: Fürbergstraße 12, Salzburg 5020

a 4268/2015 Kaufvertrag 2015-06-18 Eigentumsrecht

c 647/2025 Eröffnung des Konkurses am 27.2.2025 (71 S 34/25k LG Salzburg)

***** C *****

1 a 1498/2024 Pfandurkunde 2024-05-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 25.000,--

für Raiffeisenverband Salzburg eGen

(FN 38219f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

7. Kurzbeschreibung / Charakteristik

▪ **Lage:**

Nahe der Liegenschaft Stein 21, 5221 Lochen am See, neben diversen weiteren Badeplätzen, die jedoch durchwegs wesentlich breiter, weniger steil abfallend und vor allem gepflegt sind. Der Badeplatz ist im derzeitigen Zustand nicht als solcher benutzbar. Es dürfen hier keine Fahrnisse gelagert werden, Liegebetten und Tische dürfen zwar aufgestellt werden, sind jedoch nach der Nutzung wieder abzubauen und dürfen jedenfalls nicht *mit Zustimmung der Behörden* am Grundstück gelagert werden.

▪ **Örtliche Infrastruktur:**

Eine mobile WC Einheit für alle Badegrundbesitzer ist in ca. 100 m Entfernung aufgestellt. Der Eigentümer hat sich an den Reinigungskosten zu beteiligen. Es befindet sich keine Trinkwasserentnahmestelle am Grundstück oder sichtbar in der Nähe.

▪ **Flächenwidmung:**

Reines Grünland, eine Nutzung als Badeplatz ist zulässig.

▪ **Aufschließung:**

Die Zufahrt mit PKW kann über einen Schotterweg von der Gemeindestraße her erfolgen. Parken für einen PKW am Grundstück ist möglich.

▪ **Grundstücksgröße:**

lt. Grundbuchsauszug 116 m², vollständig als „Gärten“ ausgewiesen.

8. Berechnung des Verkehrswertes

Nach Vergleichswerten des ortsansässigen Sachverständigen und dessen persönlicher Vergleichsobjektsammlung von Liegenschaften am Mattsee, Obertrumer See und Grabensee.

Da bei einer Verkehrswertschätzung regelmäßig von einem Wert auszugehen ist, der im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft am freien Markt erzielbar wäre und nicht vom Wert der besonderen Vorliebe, wird in diesem Falle die Bewertung von Grund- und Boden wie folgt angesetzt:

Badeplatz am Mattsee, sehr schmal geschnitten, abfallend in zwei Geländeknicken bis zum Seeufer, teilweise bewaldet, Durchschnittspreis: Euro 700,00 je m ²		Euro 81.200,00
abzgl. landschaftsgärtnerische Sanierungsarbeiten im Ausmass von ca. 80 Stunden à € 80,00 (2 Personen, 1 Woche)	-	Euro 6.400,00
<hr/>		
Verkehrswert		Euro 74.800,00
d.s. bei insgesamt 116 m ²		Euro 644,83 je m²

Der Verkehrswert ist lt. einschlägigen Normen jener Wert, der sich aus dem rechnerischen Wert der Sache abzüglich der vorhandenen Belastungen ergibt. Im vorliegenden Fall sind umfangreiche Landschaftspflegearbeiten am Grundstück vorzunehmen, um einen Verkauf möglich zu machen, welche in Abzug gebracht werden mußten. Liegenschaften mit Seezugang am Mattsee/Obertrumer See/Grabensee sind sehr individuell zu bewerten. Bei derartigen Liegenschaften können in der Regel nicht die allseits frei zugänglichen Angebote als Vergleichsobjekte verwendet werden, da die *Vorstellungen* der verkaufswilligen Eigentümer oft weit über den tatsächlichen Wert, der letztlich gezahlt wird, hinaus gehen. Daher mußte das Grundstück auch neu bewertet werden nach regionalen Erfahrungswerten des SV. Der **Verkehrswert dieser minimalistischen Liegenschaft**, welche lediglich als Badeplatz genützt werden kann, ohne die (behördenmäßig gedeckte) Möglichkeit zu haben, Fahrnisse am Grundstück zu belassen, beträgt daher

Euro 74.800,00

Abschließende Erläuterung:

Der Verkehrswert ist nach der Legaldefinition des § 2 Abs. 2, Liegenschaftsbewertungsgesetz der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Nach § 2 Abs. 3 leg.cit haben die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der ermittelte Wert gilt zum Stichtag, künftige Entwicklungen des Marktes können nicht vorausgesehen werden..

Beilagen: Fotodokumentation



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'E. Feichtinger'. Above the signature is a circular professional seal. The seal contains the text: 'EWALD FEICHTINGER' at the top, 'für Immobilien' in the center, and '5 ztr. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger' at the bottom. The seal also includes the text 'Allgemeines' and 'Obertrum, Jakobplatz 5'.

Obertrum am See, am 18.09.2025

Beilagen auf den folgenden Seiten:

Fotodokumentation

Zugang zur Liegenschaft:



Der am Bild sichtbare Weg ist nicht Teil der Liegenschaft Margreiter:



Ansicht im mittleren Bereich der Liegenschaft:



Obere ebene Fläche am Grundstück:



Blick vom Grundstück in Richtung See:



Blick in Richtung Seezugang:



Seezugang neben der Parkbank:



Zugang zum Grundstück von der Zufahrtsstraße her:



Blick auf das Grundstück von der Seeseite her:



Seezugang:



Der Bereich des Grundstückes Margreiter ist rot markiert:



Blick von oben auf das Grundstück (zwischen den roten Linien):



Blick von oben auf das Grundstück (zwischen den roten Linien)



Obertrum, am 18.09.2025