

DR. HARALD RONACHER

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DAS IMMOBILIENWESEN

Salzburg, am 1.8.2026

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee

13 E 1297/26m – 12

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften

EZ 75	KG 56307	B-LNr 14	200/2200 Anteile	Wohnung W 8
EZ 75	KG 56307	B-LNr 24	8/2200 Anteile	Stellplatz P6
EZ 75	KG 56307	B-LNr 25	8/2200 Anteile	Stellplatz P8
EZ 75	KG 56307	B-LNr 26	8/2200 Anteile	Stellplatz P 9
EZ 75	KG 56307	B-LNr 29	12/2200 Anteile	Stellplatz CP 12



Zusammenfassung

**Der Verkehrswert der 200/2200 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 8 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 392.300,00**

**Der Wert des Zubehörs beträgt
€ 3.000,00**

**Der Verkehrswert der 8/220 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P 6 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 7.000,00**

**Der Verkehrswert der 8/220 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P 8 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 7.000,00**

**Der Verkehrswert der 8/220 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P 9 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 7.000,00**

**Der Verkehrswert der 8/220 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz überdacht P 12 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 14.000,00**

Aus dem Grundbuch ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten sind nicht vorhanden.

Auftraggeber: Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee
mit Beschluss vom 27.5.2026 13 E 1297/26m

Liegenschaft:	EZ75	KG 56307	B-LNr 14	200/2200 Anteile	Wohnung W8
	E 75	KG 56307	B-LNr 24	8/2200 Anteile	Stellplatz P6
	EZ75	KG 56307	B-LNr 25	8/2200 Anteile	Stellplatz P8
	EZ75	KG 56307	B-LNr 26	8/2200 Anteile	Stellplatz P9
	EZ75	KG 56307	B-LNr 29	12/2200 Anteile	Stellplatz CP12

Stichtag: 14.7.2026

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften zum Zweck der Zwangsversteigerung

Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- Besichtigung der Liegenschaft am 14.7.2026
- Grundbuchsauszug vom 28.5.2026
- Lageplan
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Straßwalchen
- Einsichtnahme in den Bauakt der Gemeinde Straßwalchen am 8.7.2026
 - Bauplatzerklärungsbescheid vom 12.6.1996
 - Baubewilligungsbescheid vom 10.2.2021
 - Abänderungsbescheid vom 12.1.2022
 - Benützungsbewilligungsbescheid vom 7.11.2023
 - Baubewilligungsbescheid zur Abänderung der PKW Abstellplätze
 - Baubewilligungsbescheid zur Abänderung für Umbau Objekt Irrsdorferstraße 95
 - Austauschplan Abänderung für Umbau Objekt Irrsdorferstraße 95
- Unterlagen der Hausverwaltung
 - Betriebskostenabrechnung Objekt Irrsdorferstraße 95 2025
 - Heizkostenabrechnung 2025 Fa. Techem
 - Abrechnung Rücklage 2025
 - Protokoll Hausversammlung 30.4.2024
 - Elektrotechnikprüfbefund 12.8.2023
- Wohnungseigentumsvertrag vom 23.7.2024
- Nutzwertgutachten Dipl. Ing. Michael Patzelt vom 2.7.2024
- Energieausweis
- Mietvertrag
- Abfrage SAGIS Flächenwidmungsplan

- Abfrage SAGIS Orthofotos
- Abfrage Umweltbundesamt
- Erhebungen über Transaktionen von Eigentumswohnungen und PKW Abstellplätzen in der Gemeinde Straßwalchen aus der Datensammlung der Firma immonetzt.at
- Erhebungen von Vergleichswerten über Kaufpreise von Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage aus der Kaufpreissammlung der Kanzlei des Sachverständigen
- Immobilienpreisspiegel 2026, Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Erhebungen über die Marktsituation bei Immobilienmaklern

- **Grundlagen und Unterlagen - Literatur**
 - Stabentheiner, "Liegenschaftsbewertungsgesetz", Verlag Manz
 - ÖNORM B 1802
 - Rössler/Langner, "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", Verlag Luchterhand, 8. Auflage
 - Naegeli/Wenger, "Der Liegenschaftsschätzer", Verlag Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 4. Auflage
 - Heimo Kranewitter, "Liegenschaftsbewertung", Sparkassenverlag, 6. überarbeitete Auflage
 - Ross-Brachmann-Holzner, "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken", Verlag Theodor Oppermann, 28. Auflage
 - Bienert Funk (HRSG) Immobilienbewertung Österreich, öster. Verband der Immobilien-treuhänder, Wien 2007
 - Seiser – Kainz „Der Wert von Immobilien“, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2011
 - Sven Bienert „Bewertung von Spezialimmobilien“, Verlag Gabler, 2005
 - Hanspeter Gondring, „Immobilienwirtschaft“, Verlag Vahlen, 2004
 - Stingl – Nidetzky „Handbuch Immobilien & Steuern“ Loseblattsammlung Verlag Manz, Stand 2013
 - Immobilienpreisspiegel der WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird dabei der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Ö-Norm B 1802 verwiesen.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird ausdrücklich hingewiesen. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer veräußert werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hiebei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an das Finanzamt abzuführen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Vollständigkeitserklärung

Die dem Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind in dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüberhinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können daher bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden.

Urheberschutz

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es besteht Urheberschutz.

Befund

Grundbuchdaten

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---------------	----------------------------------	-----------

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56307 Irrsdorf EINLAGEZAHL 75
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 14, 24, 25, 26, 29 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2890/2026
Jungbauerngut
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.224	G GST-Fläche	*	770
	Bauf.(10)	489	
	Sonst(50)	281	Irrsdorferstraße 95
3732/1	G Sonst(50)	*	668
GESAMTFLÄCHE		1438	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

3 gelöscht

***** B *****

14 ANTEIL: 200/2200

a 3272/2021 IM RANG 1385/2021 Kaufvertrag 2021-05-12, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
c 4858/2024 Wohnungseigentum an Wohnung W8
d 4122/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-18

24 ANTEIL: 8/2200

a 3272/2021 IM RANG 1385/2021 Kaufvertrag 2021-05-12, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
c 4858/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P6
d 4122/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-18

25 ANTEIL: 8/2200

a 3272/2021 IM RANG 1385/2021 Kaufvertrag 2021-05-12, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
c 4858/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P8
d 4122/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-18

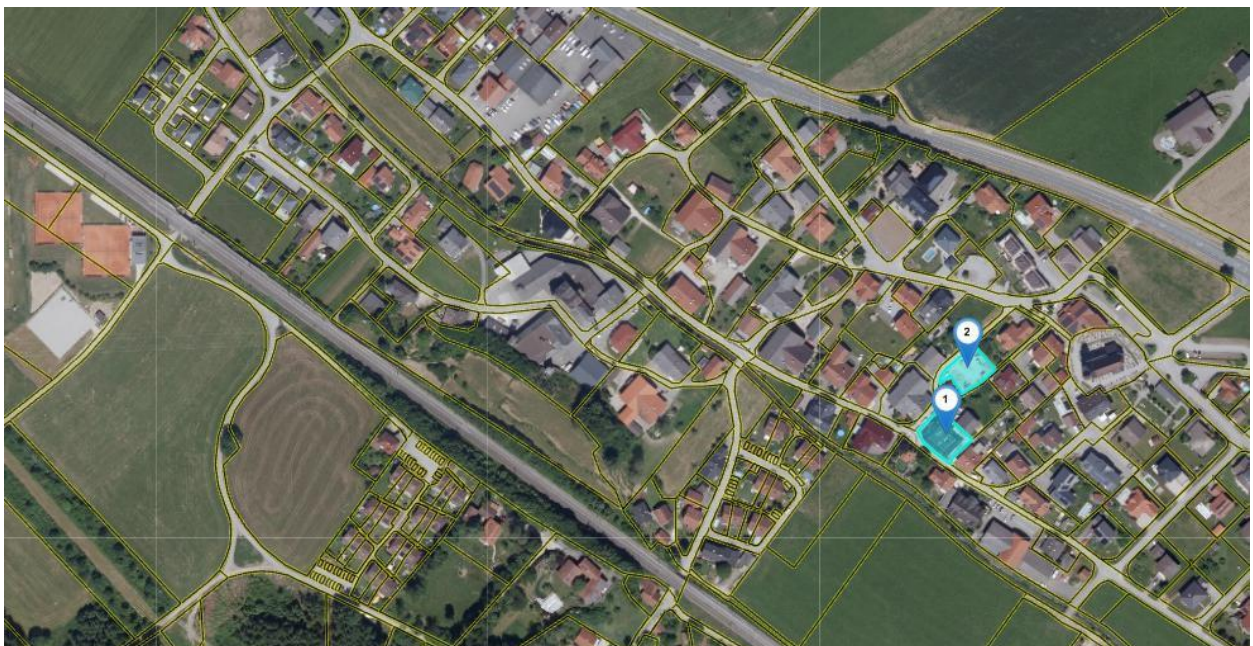
26 ANTEIL: 8/2200

a 3272/2021 IM RANG 1385/2021 Kaufvertrag 2021-05-12, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
c 4858/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P9
d 4122/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-18
29 ANTEIL: 12/2200

a 3272/2021 IM RANG 1385/2021 Kaufvertrag 2021-05-12, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
c 4858/2024 Wohnungseigentum an Stellplatz überdacht CP12
d 4122/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-06-18

Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Straßwalchen in der Ortschaft Irrsdorf. Irrsdorf liegt an der Mondseestraße, ca. 3.3 km südöstlich des Gemeindezentrums Straßwalchen.



Bei der Ortschaft handelt es sich um ein ursprünglich bäuerlich geprägtes Dorf mit nunmehr einer größeren Anzahl von Ein- und Mehrfamilienhäusern, wobei der dörfliche Charakter erhalten geblieben ist. Der Großteil des Ortsgebietes ist eingegrenzt von der Mondseebundestraße im Nordosten und der Westbahnstrecke im Südwesten.

Die Entfernung zum Bahnhof Straßwalchen beträgt 2.2.km, die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Busverkehrs befindet sich in der Kirchenstraß in ca. 250 m Entfernung.

Einrichtungen des täglichen Bedarfes, sowie Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Hauptort Straßwalchen, ein Gemeindekindergarten und eine Volksschule sind in der Ortschaft vorhanden.

Die direkte Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist durch eine gemischte Wohnbebauung geprägt, die am Ortsende in landwirtschaftlich genutzte Flächen übergeht.

Aufschließung und Anschlüsse

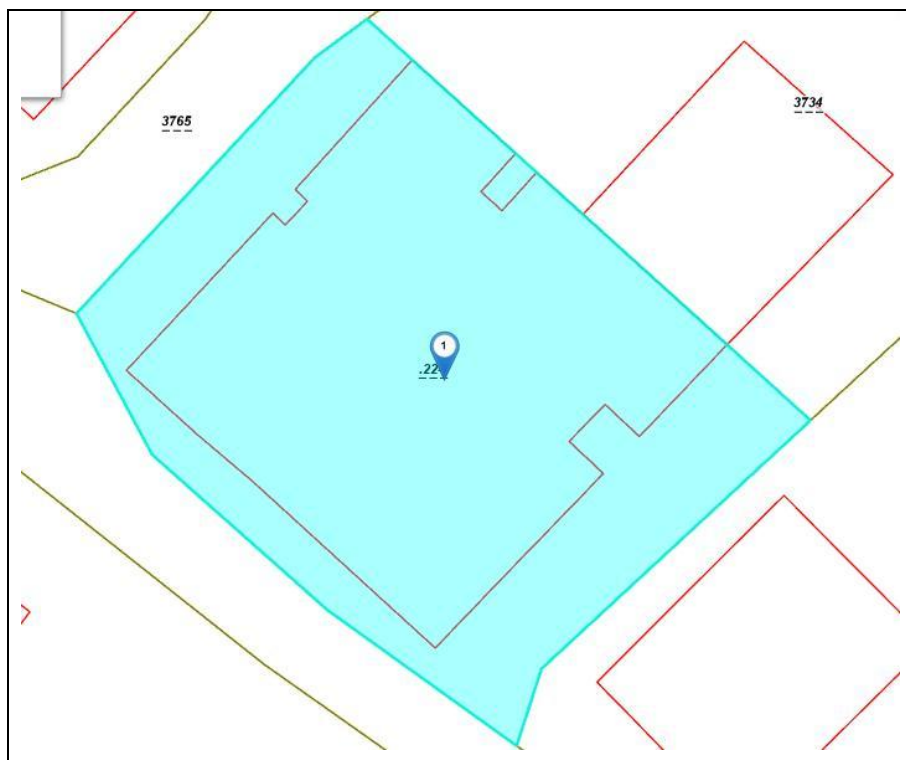
Die Liegenschaft mit dem Mehrwohnungshaus Irrsdorferstraße 95 ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen, sowie an das elektrische Versorgungsnetz der Salzburg AG und an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Gemeindestraßen.

Größe, Nutzung und Widmung der Grundstücke

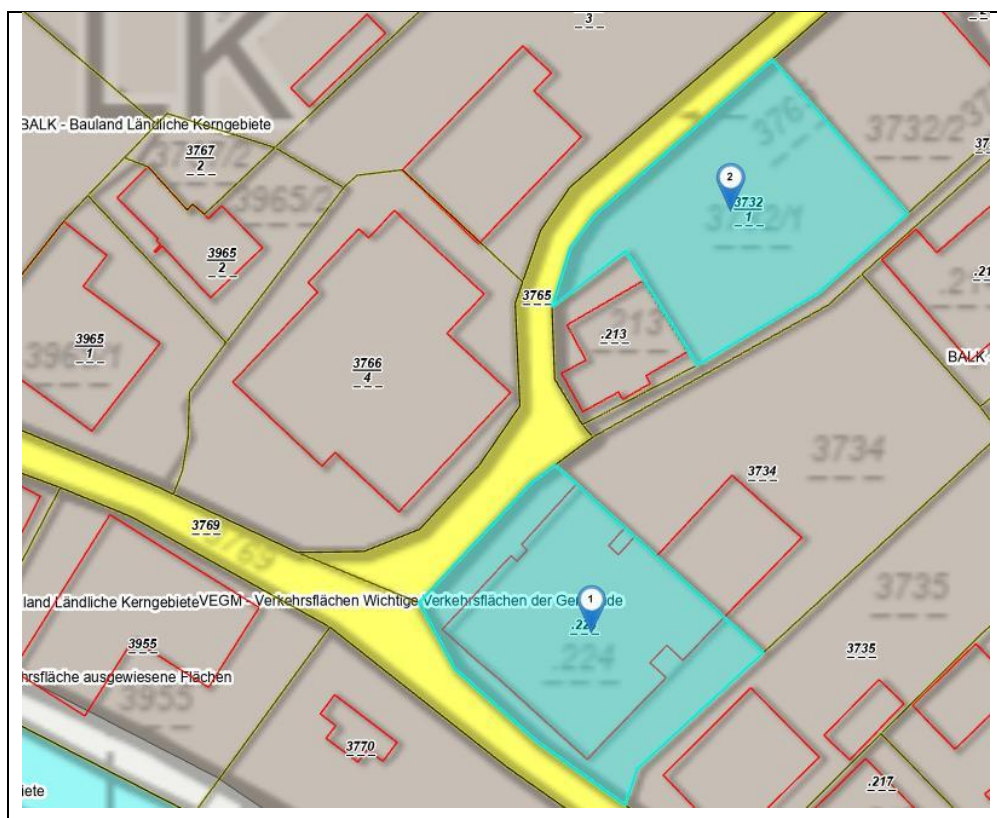
Das Grundstück .224 hat nach dem vorliegenden Grundbuchsauszug ein ersichtlich gemachtes Ausmaß von 770 m² und ist mit einem Mehrwohnungshaus bebaut.

Das Grundstück 3732/1 hat nach dem vorliegenden Grundbuchsauszug ein ersichtlich gemachtes Ausmaß von 668 m² und ist mit einem Carport mit 13 Stellplätzen und 12 befestigten Frestellplätzen bebaut.





Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Marktgemeinde Straßwalchen sind die Grundstücke als Bauland – Ländliche Kerngebiete ausgewiesen.



Biotopkataster

Die bewertungsgegenständlichen Parzellen sind nicht als geschützte Zone gemäß Salzburger Naturschutzgesetz 1999 idgF ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß Biotopkataster als geschützte Zone ausgewiesene Flächen auch kurzfristig vergrößern bzw verkleinern und verändern können. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen.

Naturgefahren und Gefahrrenzonen

Die schätzunggegenständlichen Grundstücksparzellen sind nicht in einer Risikozone nach den Feststellungen der Bundeswasserbauverwaltung gelegen. Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen der von der gelben und roten Zone ausgewiesenen Flächen jederzeit möglich sind. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen

Im geografischen Informationssystem des Landes Salzburg wird für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft kein Risiko aufgrund von Naturgefahren ausgewiesen.



Altlasten und Kontaminierung

Die gegenständliche Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine schädlichen Materialien oder Stoffe verwendet wurden und daher keine Kontaminierung vorliegt.

Die Bodenstruktur sowie die Tragfähigkeit des Bodens konnte nicht untersucht werden.

Eine Abfrage im Geografischen Informationssystem Altlasten hat ergeben ,dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Altlasten vorhanden sind.

Beschreibung der Liegenschaft Irrsdorferstraße 95

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Irrsdorferstraße 95 handelt es sich um ein Mehrwohnhnhaus auf dem Grundstück .224 und um PKW Freiabstellplätze und Carportplätze auf dem Grundstück 3732/1.

Das Mehrwohnhnhaus besteht aus 12 selbständigen Wohneinheiten an denen Wohnungseigentum begründet ist, verteilt auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und aus dem ausgebauten Dachgeschoss. Die einzelnen Geschosse, inklusive des Kellers sind durch ein zentrales Stiegenhaus samt einem Personenaufzug erschlossen. Die den einzelnen Wohnungseigentumsanteilen als Zubehör zugeordneten Abstellräume befinden sich im Keller. Allgemeinflächen wie Waschraum, Technikraum, Müllraum und Fahrradabstellraum befinden sich im Keller bzw. im Erdgeschoss.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Fassade verfügt über einen Vollwärmeschutz und ist verputzt und geweißt. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon, Terrasse, oder einen Gartenanteil.

Die Baubewilligung zur Errichtung des Objektes wurde von der Marktgemeinde Straßwalchen mit Bescheid vom 10.2.2021 erteilt.

Abänderungsbescheid zur Baubewilligung vom 12.1.2022

Mit Bescheid vom 7.11.2023 wurde der Bauwerberin die Benützungsbewilligung unter der Auflage Austauschpläne einzureichen erteilt.

Mit Bescheid vom 19.2.2024 wurde die baupolizeiliche Bewilligung für die geänderte Ausführung aufgrund der Austauschpläne vom 15.2.2024 erteilt.

Mit Bescheid vom 20.11..2023 wurde baupolizeiliche Bewilligung für die geänderte Ausführung der PKW Abstellplätze erteilt.

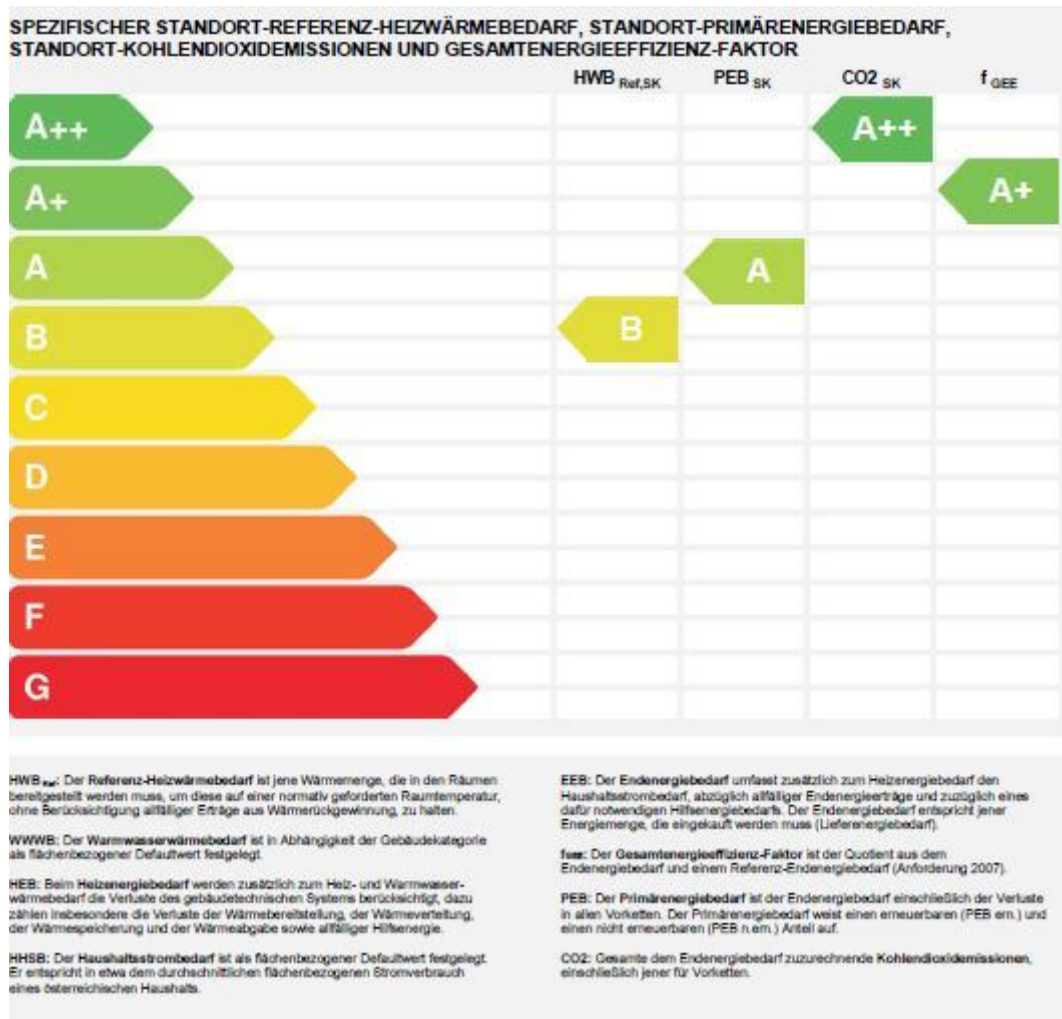


Ansicht von Süden



Ansicht von Südost

Energieausweis



HWB_{SK} 34 f_{GEE} 0,61

Beschreibung der Wohnung TOP 8

Die bewertungsgegenständliche Wohnung TOP 8 befindet sich im ersten Obergeschoss und ist nach Südost ausgerichtet.

Vom Wohnungseingang gelangt man in den zentralen Vorraum, der geradeaus in den Wohnbereich und nach links in die Schlafräume und Sanitärbereiche führt.

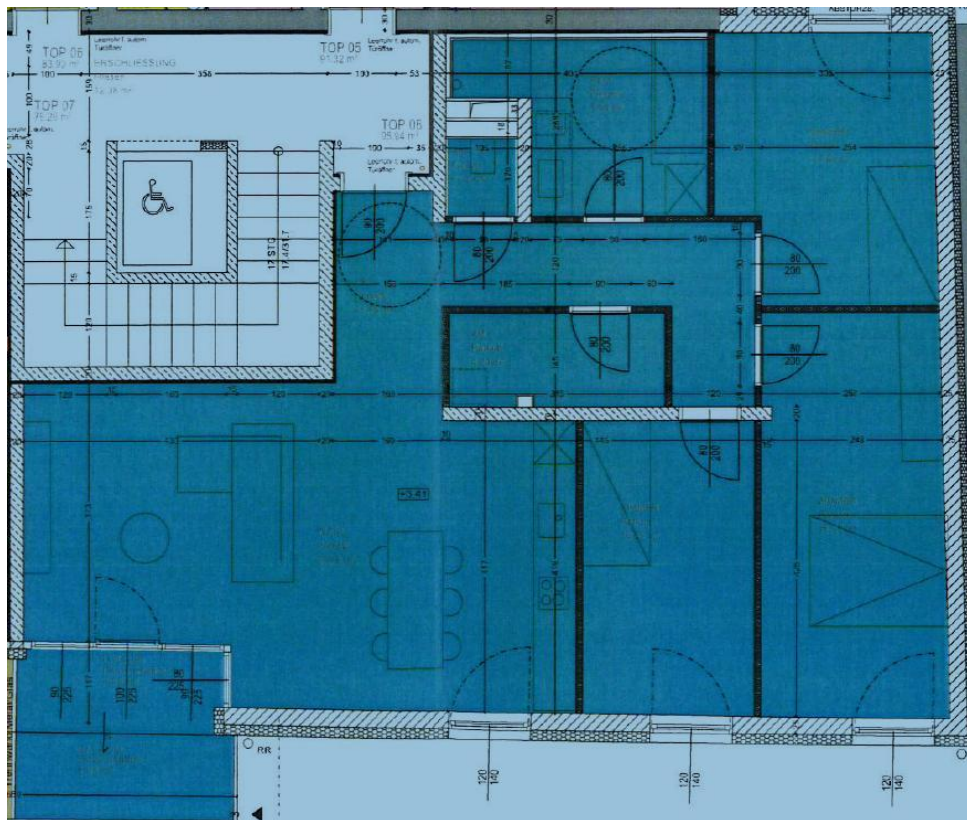
Der Wohnbereich mit ca. 34 m² ist nach Südosten ausgerichtet und wird durch ein Fenster im Küchenbereich und eine Kunststoff-Glaselement mit Terrassentür belichtet.

Die Küchenzeile an der linken Wand ist mit Unter- und Oberschränken samt den üblichen Kücheneinbaugeräten -Herd mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Backrohr, Kühl-, Gefrierkombination, Spüle und Geschirrspüler ausgestattet.

Der dem Wohnraum vorgelagerte Balkon verfügt über einen Steinplattenbelag und ein Metallgitter als Balkonbrüstung.

Aus dem L-förmigen Flur gelangt man in drei Schlafzimmer mit einer Größe von 11,78 m², 15,51 m² und 10,55 m². Zwei der Zimmer sind nach Südosten ausgerichtet und durch Fenster belichtet, das dritte Zimmer ist nach Nordwesten hin ausgerichtet und belichtet.

Ebenfalls nach Nordwesten ausgerichtet ist das Badezimmer und die getrennte Toilette die über keine natürliche Belichtung und Belüftung verfügen. In den Sanitärräumen sind die Böden und Wände verfliest. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Duschkabine und ein Handwaschbecken. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Die Toilette verfügt über ein Hänge WC samt Unterputzspülkasten.



Sämtliche Wohnräume sind mit einem Dielenparkettboden ausgestattet, die Wände und Decken sind verputzt und geweißt. Alle Fenster und das Terrassentürelement sind in Kunststoffbauweise mit Doppelisolierverglasung ausgeführt. Alle Räume werden durch eine Fußbodenheizung durch die zentrale Fernwärmeheizung beheizt. Eine mechanische Wohnraumlüftung ist in allen Räumen vorhanden.

Nutzflächen GB 56307 Irrsdorf, Grst.Nr. .244 und 3732/1, EZ 75		
Top 08 Wohneinheit W8		
OG		
Vorraum	elektronisch ermittelt	11,45 m ²
Abstellraum	elektronisch ermittelt	4,20 m ²
Bad	elektronisch ermittelt	7,53 m ²
WC	elektronisch ermittelt	1,12 m ²
Wohn/Küche	elektronisch ermittelt	33,79 m ²
Zimmer	elektronisch ermittelt	37,84 m ²
	11,78+15,51+10,55	
Wohnung		95,93 m²
Loggia	elektronisch ermittelt	3,56 m ²
Nutzfläche		99,49 m ²
Zuschlag / Top 08		
Balkon	elektronisch ermittelt	4,03 m ²
Zubehör / Top 08		
Abstellraum 08	elektronisch ermittelt	4,23 m ²

Der Wohnung ist ein Abstellraum im Ausmaß von 4,23 m² im Keller als Zubehör zugeordnet.

Die Betriebskostenabrechnung und Heizkostenabrechnung der Hausverwaltungsfirma VO Verwaltung GmbH weist für das Objekt TOP 8 für das Jahr 2025 folgende Beträge auf:

Betriebskosten allgemein	€	1.844,81
Betriebskosten Aufzug	€	208,14
Abrechnung Heizkosten	€	1.166,43
Abrechnung Warmwasser	€	277,23
gesamt	€	3.496,61

Der Saldo der Instandhaltungsrücklage hat laut Abrechnung zum 31.12.2025 € 14.802,91 betragen.

Die Wohnung TOP 8 ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vermietet. Der Mietvertrag endet durch Kündigung Ende August 2026. Der gemäß Punkt 2 des Mietvertrages vereinbarte Mietzins beträgt € 1.480,00 inklusive Betriebskosten in der Höhe von € 319,33 und 10 % Ust.



Flur mit Zugang Wohnzimmer



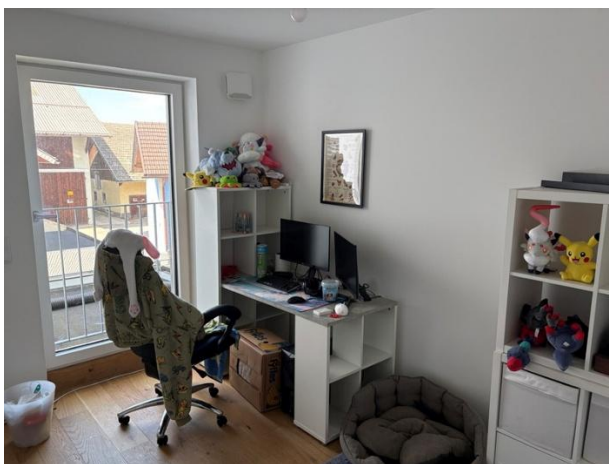
Wohnzimmer mit Balkonzugang



Küche



Flur mit Zimmerzugängen



Zimmer



Zimmer



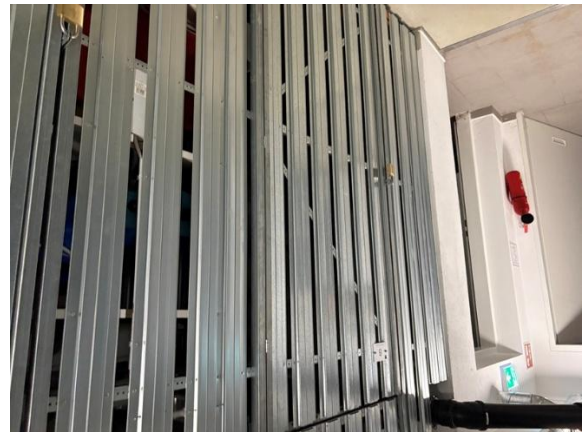
Badezimmer



Badezimmer



Aussicht vom Balkon Richtung Osten



Kellerabteil

Beschreibung PKW Freiabstellplätze P6, P8, P9 und Carport Abstellplatz CP 12

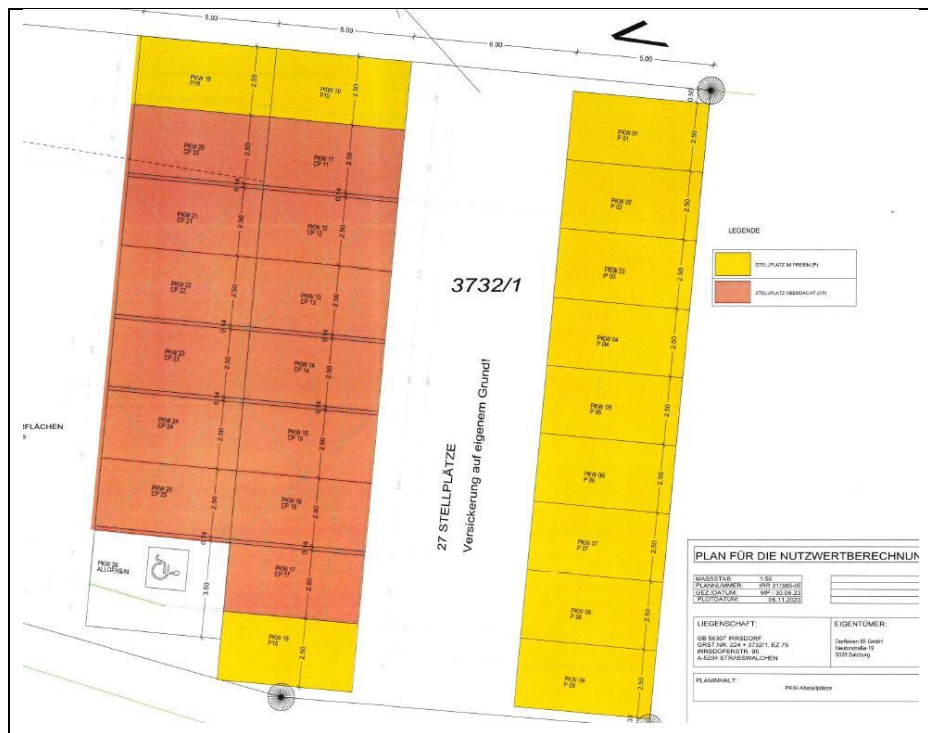
Die bewertungsgegenständlichen Abstellplätze befinden sich auf Grundstück 3732/1. Das Grundstück befindet sich nördlich des Wohnhauses, es ist eben und mit einer Asphaltdecke und im Abstellbereich an der nördlichen Grundstücksgrenze mit Rasengittersteinen befestigt. Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße. Die Bewertungsgegenständlichen Freiabstellplätze P 6, P8 und P9 befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Grundstücksfläche beträgt 12,50 m².

Das Carport ist als nach allen Seiten offene Stahlkonstruktion mit Blechdacheindeckung ausgeführt.

Der Carport Abstellplatz CP 12 weist ebenfalls eine Fläche von 12.50 m² auf und ist durch Bodenmarkierungen und Beschriftung kenntlich gemacht.

Die Betriebskostenabrechnung der Hausverwaltungsfirma VO Verwaltung GmbH weist für Frei PKW-Abstellplätze P6, P8 und P9, sowie für den Carportabstellplatz CP 12 für das Jahr 2025 folgende Beträge auf:

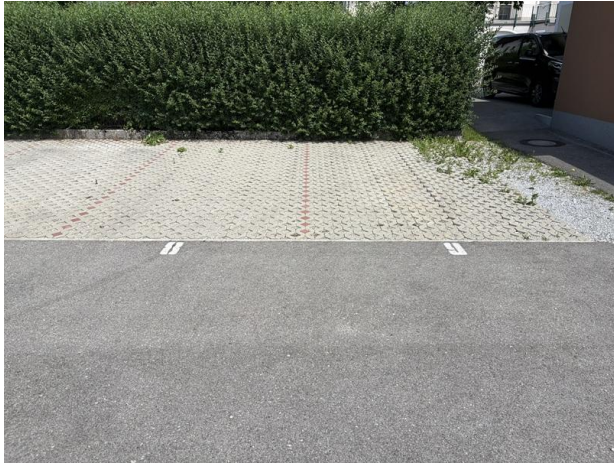
Betriebskosten P6, P8, P9 jeweils	€ 79,71
Betriebskosten CP 12	€ 119,55



Nutzflächen GB 56307 Irrsdorf, Grst.Nr. .244 und 3732/1, EZ 75

Top 14-38 PKW-Abstellplätze

Top 14	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P01	2,5*5,0	
Top 15	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P02	2,5*5,0	
Top 16	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P03	2,5*5,0	
Top 17	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P04	2,5*5,0	
Top 18	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P05	2,5*5,0	
Top 19	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P06	2,5*5,0	
Top 20	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P07	2,5*5,0	
Top 21	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P08	2,5*5,0	
Top 22	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P09	2,5*5,0	
Top 23	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz im Freien P10	2,5*5,0	
Top 24	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz überdacht CP11	2,5*5,0	
Top 25	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz überdacht CP12	2,5*5,0	
Top 26	elektronisch ermittelt	12,50 m ²
Stellplatz überdacht CP13	2,5*5,0	



PKW Abstellplätze 8 und 9



PKW Carport CP 12

Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, der Elektro-, der Sanitär- und Heizleitungen sowie -anlagen, sonstige technische Anlagen und Ausstattungen, sowie der Dachhaut nicht überprüft wurde.

Ebenso weist der Sachverständige darauf hin, dass mögliche Bodenverunreinigungen oder mögliche Belastungen im Erdreich, welche nur mittels eines eigenen Gutachtens feststellbar wären, bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt werden können.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Sämtliche in diesem Gutachten angeführten Feststellungen hinsichtlich Boden und Gebäude wurden nur insofern getroffen, als sie für die Feststellung des Wertes von Bedeutung sind und im Rahmen einer verkehrsüblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung bei der Besichtigung vor Ort erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Bewertung erfolgt im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Feststellung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Grund der vorliegenden Unterlagen und der erteilten Informationen sofern sie erkennbar, oder dem Sachverständigen sonst bekannt geworden sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Bausubstanz wurde ausschließlich durch Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und für die Bewertung klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bauwerksbestandteile und Baustoffe

erfolgen daher laut Auskünften, die dem Sachverständigen während der Befundaufnahme mitgeteilt wurden, durch vorliegende Unterlagen oder Vermutungen.

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

Laut § 10(4) des LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 geregelten - wissenschaftlich anerkannten – Wertermittlungsverfahren die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 3 (3) LBG sind Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige - soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen - 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.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Im bewertungsgegenständlichen Fall ist nach „Ansicht des Sachverständigen das **Vergleichswertverfahren** gemäß § 4 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes heranzuziehen, da eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zur Verfügung stehen.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten **Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.** Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 Abs.1 LBG).

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs.2 LBG).

Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt wurden (§ 4 Abs.3 LBG).

Die Bewertung erfolgt inklusive Ust.

Berechnung Wohnung TOP 8

Im gegenständlichen Fall wurden 11 Vergleichswerte erhoben. Sämtliche erhobenen Transaktionen betreffen Eigentumswohnungen im Objekt Irrsdorferstraße 95. Zehn Transaktionen sind Kaufverträge von Verkäufen des Bauträgers an die neuen Wohnungseigentümer. Die Verträge datieren aus dem Jahr 2022 und es handelt sich dabei um den Erstbezug der Wohnungen.

Ausnahme ist ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2026 der eine Wohnung im Dachgeschoss betrifft.

Bei den Transaktionswerten zeigt sich ein relativ einheitliches Bild mit Ausnahme von zwei Transaktionen aus dem Jahr 2022 die Wohnungen im Dachgeschoss betreffen und der Transaktion einer Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2026.

Zur Berechnung eines realistischen Durchschnittswertes der Ersterwerbskaufpreise wurden daher diese drei Werte ausgeschieden und aus den verbliebenen 8 Werten der Durchschnitt ermittelt. Dabei war festzustellen, dass sich zwischen den Wohnungen im Erdgeschoss mit Gartenanteil und den Wohnungen im Obergeschoss mit Balkonen keine großen Preisdifferenzen ergeben.

Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m² KV	Preis korr./m²
DG-Wohnung TOP 10	1605/2022	24.05.2022	83,22	4.650,32 €	4.912,97 € *
Eigentumswohnung TOP 11	1606/2022	24.05.2022	69,40	5.088,90 €	5.376,32 €
Eigentumswohnung mit Gartenanteil TOP 2	1608/2022	30.05.2022	89,50	4.078,21 €	4.307,64 € *
Eigentumswohnung mit Gartenanteil TOP 1	1761/2022	22.06.2022	49,77	4.601,17 €	4.856,10 € *
Eigentumswohnung mit Gartenanteil TOP 4	1762/2022	14.06.2022	75,29	4.515,87 €	4.767,41 € *
Eigentumswohnung TOP 7	1862/2022	29.06.2022	78,90	4.575,41 €	4.827,73 € *
Eigentumswohnung mit Gartenanteil TOP 3	1864/2022	29.06.2022	56,97	4.721,78 €	4.982,18 € *
Eigentumswohnung TOP 6	1895/2022	06.07.2022	87,37	4.624,01 €	4.877,82 € *
DG-Wohnung /Penthaus TOP 9	1896/2022	06.07.2022	87,64	4.758,10 €	5.019,27 €
Eigentumswohnung TOP 5	2184/2022	25.07.2022	91,98	4.707,55 €	4.962,63 € *
DG-Wohnung /Penthaus TOP 12	1978/2026	19.01.2026	60,42	3.839,79 €	3.866,90 €

*Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Somit ergibt sich ein Durchschnittswert nach Abgleich des Transaktionszeitraumes in der Höhe von € / m² 4.811,00.

Dieser Wert ist nach Ansicht des Sachverständigen nach Unten zu korrigieren, da es sich bei der bewertungsgegenständlichen Wohnung TOP 8 nicht mehr um eine Erstbezugswohnung handelt. Wie auch aus der erhobenen Transaktion einer Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2026 zu erkennen ist unterscheiden sich Kaufpreise vom Primärmarkt wesentlich von solchen des Sekundärmarktes.

Im Sinne des § 4 Abs.1 Liegenschaftsbewertungsgesetzes sind geänderte Marktverhältnisse nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Um den Marktverhältnissen für Wohnungen auf dem Sekundärmarkt gerecht zu werden ist von dem errechneten Durchschnittswert ein Abschlag von 15% vorzunehmen.

Durchschnittspreis	€/m ²	4.811,00
15% Abschlag	€/m ²	722,00
	€/m ²	4.089,00

Bei einer laut Nutzwertliste ausgewiesenen Fläche von 95,93 m² ergibt sich daher ein Wert für die Wohnung TOP 8 folgender Wert:

Wohnung TOP 8	95,93 m² x € 4.089,00	€ 392.258,00
----------------------	---	---------------------

Berechnung PKW Freiabstellplätze 6, 8, 9 und Carport Abstellplatz CP 12

Im Zuge der Verkäufe der Wohnungen im Jahr 2022 wurden durch den Bauträger auch PKW Freiabstellplätze und Carport Abstellplätze an die Wohnungskäufer veräußert.

Die Kaufpreise betrugen dabei für die PKW Freiabstellplätze € 7.000,00 und für Carportabstellplätze € 14.000,00.

Nach Ansicht des Sachverständigen sind diese Werte auch zum Bewertungsstichtag ortsüblich und nach der Markterfahrung des Sachverständigen zu erzielen. Die erhobenen Vergleichswerte werden daher ohne Zu- und Abschläge der Bewertung zugrunde gelegt.

PKW Abstellplatz im Freien P6	€ 7.000,00
PKW Abstellplatz im Freien P6	€ 7.000,00
PKW Abstellplatz im Freien P6	€ 7.000,00
PKW Carport Abstellplatz CP 12	€ 14.000,00

Marktanpassung

Nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Rechenwert auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Verhältnissen am Immobilienmarkt zu überprüfen und gegebenenfalls diesen Verhältnissen anzupassen.

Der Rechenwert entspricht meiner Meinung und Markterfahrung nach unter Berücksichtigung der Besonderheiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft den aktuellen Marktverhältnissen.

Der Rechenwert wird daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Verkehrswert

Wohnung TOP 8 gerundet	€ 392.300,00
PKW Abstellplatz im Freien P6	€ 7.000,00
PKW Abstellplatz im Freien P6	€ 7.000,00
PKW Abstellplatz im Freien P6	€ 7.000,00
PKW Carport Abstellplatz CP 12	€ 14.000,00

Zubehör

Die vorhandene Einbauküche samt den elektrischen Geräten wird pauschal mit € 3.000,00 bewertet.

Dingliche Rechte und Lasten

Aus dem Grundbuch ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten sind nicht vorhanden.

Gutachten

**Der Verkehrswert der 200/2200 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung W 8 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 392.300,00**

**Der Wert des Zubehörs beträgt
€ 3.000,00**

**Der Verkehrswert der 8/220 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P 6 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 7.000,00**

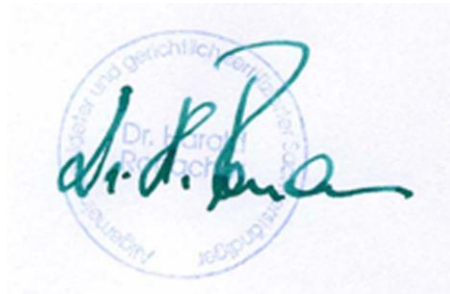
**Der Verkehrswert der 8/220 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P 8 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 7.000,00**

**Der Verkehrswert der 8/220 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz im Freien P 9 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 7.000,00**

**Der Verkehrswert der 12/220 Anteile an EZ 75, KG 56307, Irrsdorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz überdacht P 12 beträgt zum Bewertungsstichtag
€ 14.000,00**

Aus dem Grundbuch ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten sind nicht vorhanden.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

A handwritten signature in blue ink, reading "Dr. H. Ronacher", is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "allgemein und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "Dr. Harald Ronacher" in the center.

Dr. Harald Ronacher
Salzburg, am 1.8.2026

f