

BAUMEISTER ALOIS SPREITZ
Allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
A-5452 PFARRWERFEN Laubichl 26
Tel./Fax.: 06468/5331 Email.: alois.spreitz@sbg.at

GASTINAG Gastein, SV 1046-01
Pfarrwerfen, am 06.02.2025
GZ: 20 E 89/24y-8

An das
Bezirksgericht St. Johann/Pg.
Eurofunkstraße 2
5600 St. Johann/Pg.

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den
Anteil 136/19938, verbunden mit Wohnungseigentum an Räume 11, BLNR
209, an der Liegenschaft Gst. 22/1, 22/8, 22/10, 22/11, 25/1 und BP .259,
Einlagezahl 98, GB 55001 Badgastein, Bezirksgericht St. Johann/Pg.

Stichtag: **14. Jänner 2025**

Besichtigungen: **17.12.2024 und 14.01.2025**

Das Gutachten besteht aus: 18 Seiten
1 Grundbuchsausdruck vom 03.02.2025
1 Lageplan ohne Maßstab
1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
2 Grundrissausschnitte ohne Maßstab
16 Fotos

EXEKUTIVSACHE:

1. Betreibende Partei:

Dr. Milan Vavrousek
Kurgartenstraße 6
5630 Bad Hofgastein

Vertreten durch:

Vavrousek-Hölber-Ringl
Kurgartenstraße 6
5630 Bad Hofgastein
(Zeichen: GA-34/24)

2. Betreibende Partei:

Mag. Thomas Hölber
Kurgartenstraße 6
5630 Bad Hofgastein

Vertreten durch:

Vavrousek-Hölber-Ringl
Kurgartenstraße 6
5630 Bad Hofgastein
(Zeichen: GA-34/24)

3. Betreibende Partei:

Mag. Michael Ringl
Kurgartenstraße 6
5630 Bad Hofgastein

Vertreten durch:

Vavrousek-Hölber-Ringl
Kurgartenstraße 6
5630 Bad Hofgastein
(Zeichen: GA-34/24)

Verpflichtete Partei:

GASTINAG Gastein INvest Holding AG
Alser Straße 47 Stiege 34
1080 Wien
Firmenbuchnummer 575937t

1.0 BEFUND:

1.1 Besichtigung:

Am 17.12.2024 im Beisein von
Herrn Mag. Thomas HÖLBER, für die betreibenden Parteien,
Herrn SPREITZ Alois, Sachverständiger

Anlässlich dieser Besichtigung konnte das Wohnungseigentumsobjekt nicht besichtigt werden, da von der verpflichteten Partei kein Vertreter anwesend war und zum Wohnungseigentumsobjekt „an Räumen 11“ kein Zutritt möglich war.

Nach telefonischer Kontaktaufnahme mit Herrn Reinhard Stefan Tomek, sagte dieser zu, an den Sachverständigen einen Schlüssel für die Tür zum Wohnungseigentumsobjekt „an Räumen 11“ zu übersenden.

In Absprache mit dem Vertreter der betreibenden Parteien wurde festgelegt, dass der Sachverständige, nach Erhalt des Schlüssels die Besichtigung und die Befundaufnahme allein durchführen soll.

Nach Erhalt des Schlüssels wurde am **14. Jänner 2025 die Besichtigung und Befundaufnahme** am Wohnungseigentumsobjekt „an Räumen 11“ **vom Sachverständigen, ohne Anwesenheit eines Vertreters der verpflichteten Partei und der betreibenden Parteien** durchgeführt.

1.2 Grundlagen der Schätzung:

Besichtigung vor Ort am 14. Jänner 2025
Erhebungen im Bauamt der Gemeinde Bad Gastein
Einsicht in den Flächenwidmungsplan
892 Grundrisse (Parifizierungspläne vom 4. Und 5. Parterre) ohne Maßstab
Lageplan ohne Maßstab
Grundbuchsausdruck vom 03.02.2025

1.3 Grundbuchsstand am 03. Feber 2025:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55001 Badgastein
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

EINLAGEZAHL 98

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 209 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 208/2025

Grand Hotel de l` Europe

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
22/1	Wald(10)	2635	
22/8	Wald(10)	305	
22/10	Gewässer(10)	42	
22/11	Sonst(10)	66	
25/1	Sonst(50)	455	
.259	GST-Fläche	2714	
	Bauf.(10)	1864	
	Bauf.(20)	109	
	Sonst(50)	741	Kaiser Franz Josef-Straße 14
GESAMTFLÄCHE		6217	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 83/1898 Recht der Nichtverbauung an Gst 19/2
 - 2 a 88/1899 Recht des Fußsteiges und der Nichtverbauung an Gst 22/6
 - 3 a 249/1901 6610/2016 Recht der Nichtverbauung an Gst 14/1 14/2 24/1 27/2
772/1 772/4
 - 4 a 250/1901 373/1961 Recht der Nichtverbauung an Gst .148
 - 5 a 460/1903 5447/2005 6610/2016 Recht der Nichtverbauung an Gst 29/3 30/3
27/1 772/4
 - 6 a 316/1930 Recht des Nchthöherbauens an EZ 94
 - 7 a 33/1983 Grand Hotel de l` Europe auf Gst .259 steht unter Denkmalschutz
 - 8 a 419/1903 6610/2016 Recht der Wasserleitung an EZ 417 482 239 und Gst
772/4 für EZ 98
- b gelöscht

***** B *****

209 ANTEIL: 136/19938

GASTINAG Gastein INvest Holding AG (FN 575937t)

ADR: Grand Hotel de l Europe, Kaiser-Franz-Josef-Straße 14, Bad Gastein

5640

a 137/1982 806/1996 Wohnungseigentum an Räume 11

Seite 1 von 3

b 4869/2023 Kaufvertrag 2023-02-03 Eigentumsrecht
 ***** C *****

8 a 316/1930
 DIENSTBARKEIT der Kanalerriichtung oder Kanalbenützung gem
 Pkt Eins Vertrag 1930-03-12 für Gst .230 .231 22/2

456 auf Anteil B-LNR 209
 a 4888/2024 Ex.Bew. 2024-09-18
 PFANDRECHT vollstr EUR 6.174,18
 samt Z u K lt ExBew 2024-09-18,
 Antragskosten EUR 689,49 für
 Dr Milan Vavrousek geb 05.09.1957
 Mag Thomas Hölber geb 28.03.1967
 Mag Michael Ringl geb 29.07.1985 (21 E 1609/24k)

457 auf Anteil B-LNR 209
 a 5126/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 6.174,18
 samt Z u K lt ExBew 2024-09-30,
 Antragskosten EUR 12,50 für
 Dr Milan Vavrousek
 Mag Thomas Hölber
 Mag Michael Ringl (20 E 89/24y)

458 auf Anteil B-LNR 209
 a 5341/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.100,-- samt Kosten laut
 ExBew 2024-10-14, Antragskosten EUR 109,40 für
 Republik Österreich, Einbringungsstelle
 (20 E 96/24b - beigetreten zu 20 E 89/24y)

459 auf Anteil B-LNR 209
 a 5649/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-30
 PFANDRECHT vollstr EUR 6.931,70
 samt Z u K lt ExBew 2024-10-30,
 Antragskosten EUR 606,23 für
 Dr Andrea Grün geb 1982-04-28 (21 E 1838/24m)

460 auf Anteil B-LNR 209
 a 5711/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 22.709,08
 samt Z u K lt ExBew 2025-11-21,
 Antragskosten EUR 1.037,26 für
 Dr Thomas Tellian geb 25.12.1980 (20 E 103/24g -
 beigetreten zu 20 E 89/24y)

461 auf Anteil B-LNR 209
 a 6264/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-09
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.518,37
 samt Z u K lt ExBew,
 Antragskosten EUR 408,68, für
 Mag Ingrid Penninger, öffentl Notarin (21 E 2121/24d)

462 auf Anteil B-LNR 209
 a 6374/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 7.302,48
 samt Z u K lt ExBew 2025-12-13,
 Antragskosten EUR 692,33 für
 Casinos Austria Aktiengesellschaft, FN 99639d
 (20 E 119/24k - beigetreten zu 20 E 89/24y)

463 auf Anteil B-LNR 209
 a 208/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.518,37
 samt Z u K lt ExBew 2025-01-15,
 Antragskosten EUR 20,-- für
 Mag Ingrid Penninger, öffentl Notarin

(20 E 3/25b - beigetreten zu 20 E 89/24y)

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

Grundbuch

03.02.2025 13:02:38

1.4 Liegenschaftsbeschreibung:

1.4.1 Lage und Widmung:

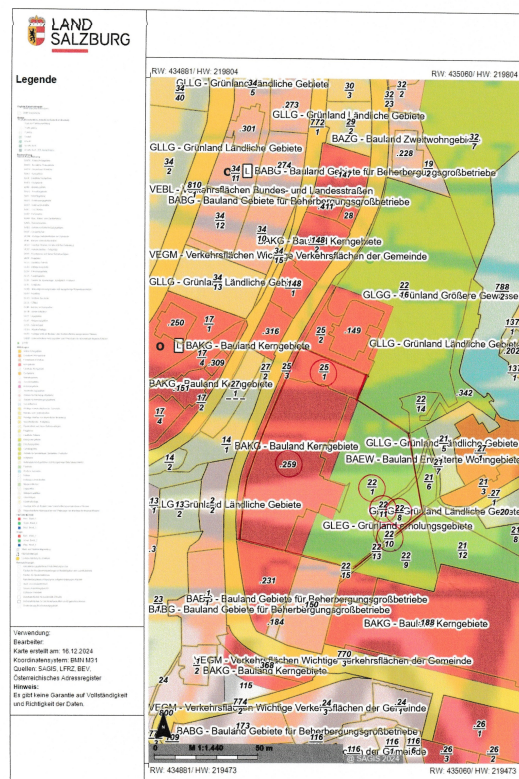
Die BP .259 und das Gst. Nr. 25/1 aus EZ 98 sind mit dem ehemaligen „Grand Hotel Europe“ Bad Gastein bebaut.

Die Grundstücke 22/1, 22/8, 22/10 und 22/11 aus EZ 98 sind unbebaut und sind steile, nach Osten abfallende Hangflächen.

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Gastein sind die BP .258, das Gst. Nr 25/1 und ein an die BP .259 angrenzender Grundstreifen als Bauland „Kerngebiet“, die Restflächen aus Gst.Nr. 22/1 und die Grundstücke 22/8, 22/10, 22/11 und 25/1 als GRÜNLAND ausgewiesen.



Lageplan ohne. Maßstab



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

1.4.2 Umgebungsverbauung:

Die direkt nord- und südseitig an **die BP .259** angrenzenden Grundstücke sowie die westseitig der „Kaiser-Franz-Josef-Straße“ liegenden Grundstücke sind mit Objekten unterschiedlicher Nutzung und Größe bebaut.

Die talseitig liegenden Grundstücke sind unbebaut.

1.4.3 Bestehende Bebauung:

Die BP .259 ist mit dem ehemaligen Hotel de l`Europe bebaut.

Die Grundstücke 22/1, 22/8, 22/10, 22/11 und 25/1 sind unbebaut.

1.4.5 AufschlieBung:

Verkehr:	Die BP .259 und das Gst. Nr. 25/1 sind direkt von der „Kaiser-Franz-Josef-Straße“ verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücke 22/1, 22/8, 22/10 und 22/11 sind verkehrsmäßig nicht erschlossen. Diese Grundstücke sind nur über Gst. Nr. 25/1 fußläufig oder durch das auf BP .259 bestehende Objekt zu erreichen
Trinkwasser:	Die Trinkwasserversorgung ist aus der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bad Gastein gegeben.
Abwasser:	Die anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Bad Gastein eingeleitet.
Strom:	aus dem Versorgungsnetz der Salzburg AG
Thermalwasser:	Das bestehende Objekt ist an das Thermalwasser-Leitungssystem angeschlossen.
Fernwärmesystem:	Das Objekt ist an das Fernwärmenetz angeschlossen

1.5 **Beschreibung des Gesamtobjektes:**

1.5.1 **Allgemeines:**

Das Objekt auf BP .259 aus EZ 98, das „Grand Hotel l'Europe“ wurde **1906 bis 1909** von Viktor Sedlacek nach den Plänen des Dombaumeisters Matthias Schlager errichtet. Baumeister war Angelo Comini.

Das **Bestandsalter beträgt 116 Jahre.**

Das Objekt ist unter **Denkmalschutz** gestellt (TZ 33/1983), es besteht unterschiedliche Nutzung.

An gegenständlicher Liegenschaft besteht **Wohnungseigentum**, TZ 137/1982 und TZ 806/1996.

Das Objekt ist zur Gänze in Massivbauweise errichtet, wird zentral beheizt und ist mit einem Walmdach abgedeckt.

Es hat, ausgehend vom Niveau der „Kaiser-Franz-Josef-Straße“ 1 Erd-, 4 Ober- und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss.

An der Nordseite des Haupthauses ist ein erdgeschossiger Anbau bestehend.

An der Ostseite, talseitig, bestehen auf Grund der gegebenen Hanglage 5 Parterre-Geschosse, welche unter dem Niveau der Kaiser-Franz-Josef-Straße liegen.

Im 4. Und 5. Parterre-Geschoss besteht das schätzungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt „an Räume 11“.



Anschlagtafel Errichtung 1906-1909

1.5.2 **Instandhaltung: des Gesamtobjektes**

Beim **Gesamtobjekt** besteht im Bereich der unteren Parterre-Geschosse **Instandhaltungsrückstau.**

Ein **Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.**

1.6 Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes „an Räume 11“:

1.6.1 Lage im Objekt:

Das schätzungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt „an Räume 11“** befindet sich im **4. und 5. Parterregeschoss** unter dem aufgelassenen Schwimmbad, welches in einem ostseitigen Anbau (talseitig) an das Hauptgebäude in Massivbauweise errichtet ist. siehe Planausschnitt und Fotos

Laut Nutzwertgutachten besteht das schätzungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt „an Räume 11“ aus den Räumen „Technikraum, Vorraum 1 und Vorraum 2“ mit insgesamt 85,23 m² und wäre laut Parifizierungsplan vom Treppenhaus des Hauptgebäudes zu begehen.

Anlässlich der **Befundaufnahme am 14. Jänner 2025** wurde festgestellt, dass der **Vorraum 1** auf Niveau des Technikraumes, **in der Natur nicht ersichtlich ist**.

Der Technikraum ist nur von außen zu begehen und steht mit dem Vorraum 2, auf Niveau 4. Parterre welcher im Hauptgebäude vom Treppenhaus zu begehen ist, nicht in Verbindung.

Ob durch das schätzungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Versorgungsleitungen für das Gesamtobjekt verlaufen, kann nicht ausgeschlossen werden, wenn ja, dann ist dies als Bestand seit Errichtung des Hotels zu sehen.



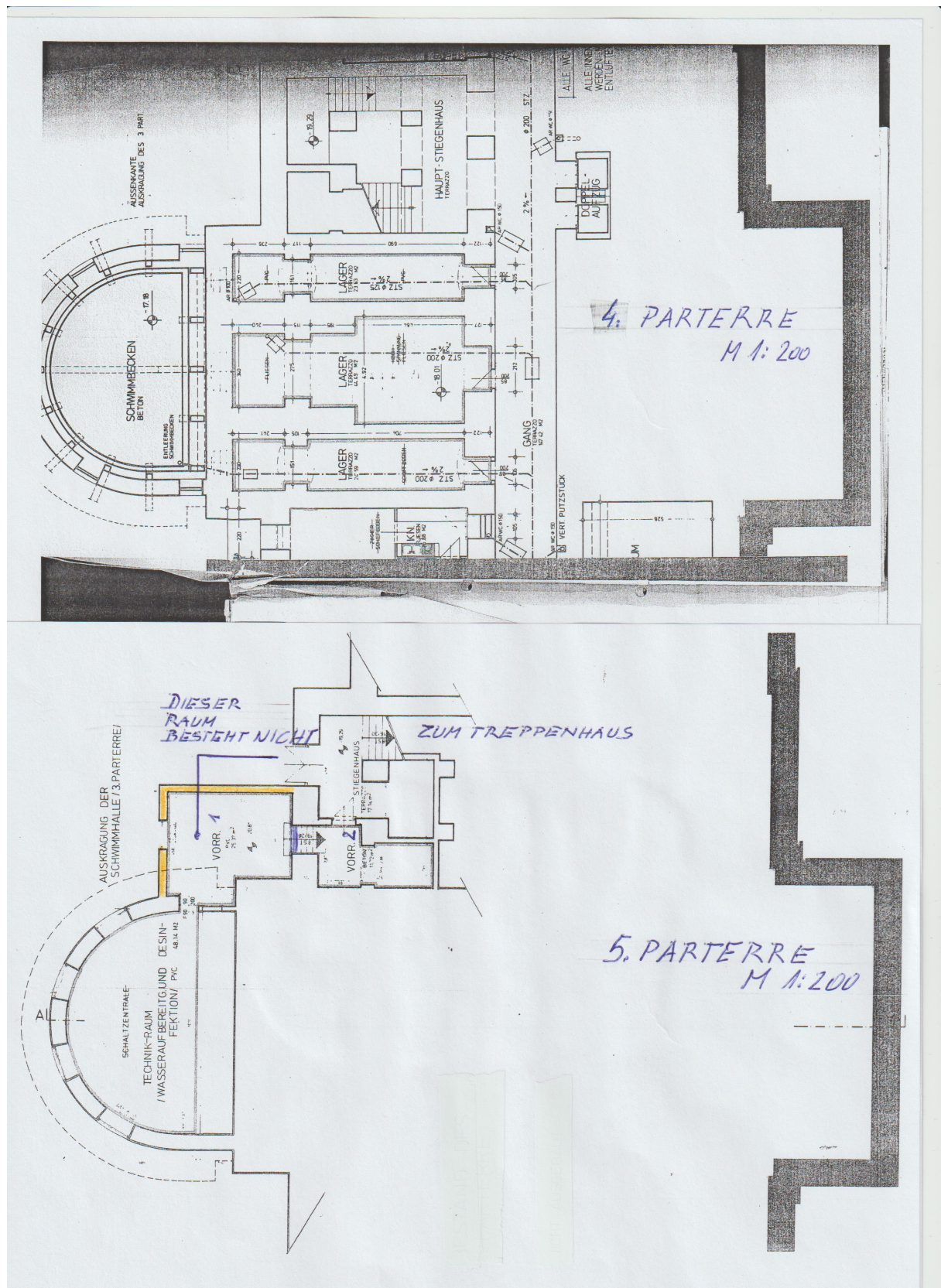
Sicht zum Anbau mit Schwimmbadaufbau Parterre 4 und 5



Sicht zum Anbau von Osten/Talseite
Parterre 5, Eingang von außen
SV 1046-01, GASTINAG Gastein.



Sicht zum Anbau von Osten/Talseite
Parterre 5



1.6.2 **Raumaufteilung und Ausführung:**

Technikraum: Abweichend vom Parifizierungsplan ist der Technikraum nur von außen durch eine einfache Blechtüre zu begehen, da der im Plan dargestellte Vorraum 1 in der Natur nicht besteht.

Der Raum ist im Rohzustand, die Wandflächen sind unverputzt der Boden ist aus Beton.

In diesem Raum besteht die Schwimmbad- und Lüftungstechnik für das darüber befindliche Schwimmbad, welches nicht mehr in Betrieb ist. Die Schwimmbadtechnik und die Lüftungsanlage sind ohne Funktion. Ihre Funktionstauglichkeit konnte nicht überprüft werden.

Vorraum 1: Dieser Raum sollte an der Südseite des Technikraumes bestehen, ist jedoch in der Natur nicht sichtbar, siehe Fotos

Vorraum 2: Dieser Raum ist vom Treppenhaus des Hauptgebäudes zu begehen. Dieser Raum ist ohne Türabschluss zum Treppenhaus. In diesem Raum sind einfache Regale eingebaut und wird dieser als Lagerraum genutzt.

1.6.3 **Nutzflächenaufstellung:**

Die Nutzfläche wurde dem Nutzwertgutachten und den Plänen entnommen.

Technikraum:	48,14 m ²	
Vorraum:	11,72 m ² , gesamt vorhanden	59,86 m²

Der Vorraum 1 mit einer Nutzfläche von 25,37 m² besteht in der Natur nicht.

1.6.4 **Instandhaltungszustand:**

Beim schätzungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt besteht massiver Instandhaltungsrückstau, der Raum besteht als Rohbau.

Des Weiteren sind die bestehenden Schwimmbadtechnik und die Schwimmbadlüftung ohne Funktion und sind die zugehörigen Leitungen auszubauen und zu entsorgen. Siehe Fotos

Das Außenmauerwerk ist durch aufsteigende Feuchtigkeit beschädigt.



Sicht auf den Anbau vom Treppenhaus



Mülldeponie anstelle des Vorraumanbaues



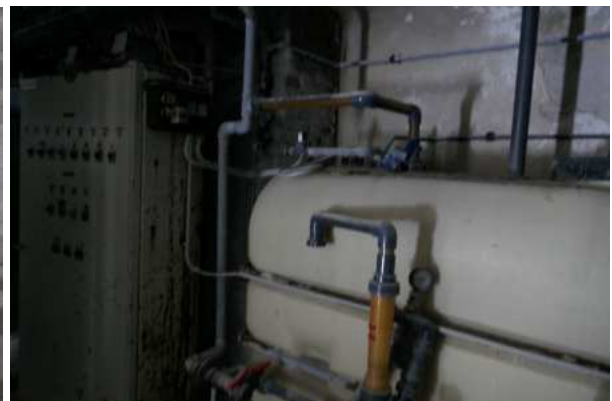
Vorhandene Lüftungsinstallationen ohne Funktion im Technikraum



Vorhandene Installation im Technikraum ohne Funktion



Vorhandene Lüftungsinstallationen ohne Funktion im Technikraum



Vorhandene Installation im Technikraum ohne Funktion



Vorhandene Lüftungsinstallationen ohne Funktion im Technikraum, Baufeuchtigkeit



Vorhandene Installation im Technikraum ohne Funktion



Vorhandene Lüftungsinstallationen ohne Funktion im Technikraum



Vorhandene Installation im Technikraum ohne Funktion



Vorhandene Lüftungsinstallationen ohne Funktion im Technikraum



Vorraum 2 auf Höhe des Treppenhauses Parterre 4, ohne Zusammenhang mit dem Technikraum auf Höhe Parterre 5

2.0 BEWERTUNG:

2.1 Allgemeines:

Die Bewertung der schätzungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Feststellungen unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt.

Die Bewertung erfolgt nach den Richtlinien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz)

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache in üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Acht zu lassen.

Als Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere in Betracht:

- a.) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)
- b.) Ertragswertverfahren (§ 3 LBG)
- c.) Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Für die Bewertung der schätzungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, da auf Grund des baulich desolaten Instandhaltungszustandes des Wohnungseigentumsobjektes kein Ertragswert erzielt werden kann..

Der **Boden- und der Bauzeitwert werden nach dem Vergleichswertverfahren** errechnet.

2.2 Sachwert:

Dieser wird getrennt nach dem Boden- und Bauzeitwert errechnet.

2.2.1 **Bodenwert:**

Der Grundpreis für aufgeschlossenen Baugrund liegt im Gemeindegebiet von Bad Gastein, je nach Lage, zwischen € 350,00/m² (vom Zentrum abgelegen) und € 600,00/m² (in Zentrumsnähe).

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Bad Gastein am nordwestlichen Ortseingang unmittelbar östlich der „Kaiser-Franz-Josef-Straße an einem nach Osten hin steil abfallenden Hang.

Die **Gesamtfläche** der Liegenschaft beträgt

6.217 m²

Davon sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Gastein sind von der Gesamtliegenschaft **ca. 3.550 m² als Bauland „Kerngebiet“ und die Restfläche von ca. 2.667 m² als GRÜNLAND** ausgewiesen

Die bebaute Fläche unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit einem Hotelgebäude älteren Bestandes bebaut und ist voll erschlossen. Die als GRÜNLAND ausgewiesene Fläche ist eine steile, unbebaubare Hangfläche und nicht erschlossen, sie ist nur über das Hotelgebäude oder über das Gst. Nr. 15/1 fußläufig zu erreichen.

Für die als **Bauland ausgewiesene Fläche** wird für die Bewertung dieses Liegenschaftsanteiles ein Grundpreis von € 600,00/m² angesetzt. Für die bestehende Bebauung älteren Bestandes wird ein Abschlag von ca. 15,00 % gerechnet und der **Grundpreis mit € 500,00/m²** gerechnet. In diesem Preis sind die anteiligen Aufschließungskosten eingerechnet.

Für das als **GRÜNLAND** ausgewiesene Hangfläche wird ein **Preis von € 5,00/m²** angenommen, da diese Fläche schwer zugänglich und umständlich zu bewirtschaften ist.

Bodenwert für das Gesamtgrundstück:

BAULAND:	3.550 m² * € 500,00	€	1.775.000,00
GRÜNLAND:	2.667 m² * € 5,00	€	13.335,00

Bodenwert, gesamt		€	1.788.335,00
--------------------------	--	----------	---------------------

Davon Anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentumsobjekt „an Räume Top 11, Anteil 136/19938:

€ 1.788.335,00 * 136 : 19938	€	12.198,49
<u>Gerundet:</u>	€	12.200,00

2.2.2 Bauzeitwert:

Bewertung der Wohnung an Top 4, Anteile 178/2466:

Der Bauzeitwert wird nach m²/Nutzfläche ermittelt, welche anhand des erhobenen Nutzwertgutachtens, den Parifizierungsplänen und laut Feststellung anlässlich der Befundaufnahme errechnet wurde.

Der laut **Plan dargestellte Vorraum 1 ist in der Natur nicht ersichtlich** und es ist auch keine interne Verbindung zwischen dem vom Allgemeintreppenhaus des Hotels zugänglichen Vorraum 2 auf Ebene 4 Parterre und den Nutzräumen (Vorraum 1 und Technikraum) auf Ebene Parterre 5. Der **Technikraum ist nur von außen zu begeh**.

Die **Nutzfläche** beträgt auf Grund der vor angeführten Feststellungen
ohne Vorraum 1

59,86 m²

Für die Bewertung des schätzungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt wird von einem Vergleichswert von **€ 3.000,00/m² voll ausgestattet Nutzfläche, inkl. MWSt.** (Empfehlung der des Hauptverbandes der allgemein beeideten Sachverständigen Ausgabe Heft 3/2024) bei normaler Ausstattung **als Basispreis, ohne Grundkostenanteil** ausgegangen.

Das schätzungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekte „an Räume 11“ besteht **als Rohbau** mit sehr geringem Installationsanteil für die Raumnutzung. Die vorhandene Installation im Technikraum wurde für das aufgelassene, über dem Technikraum befindliche Hallenbad eingebaut und ist nicht mehr funktionstauglich, sie bringt keine Werterhöhung für das schätzungsgegenständliche Wohnungseigentums-objekt. **Diese Installation ist eine Verkehrswertminderung** und wird bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Kosten für die Herstellung eines Rohbaus bei einem Objekt betragen, inkl. der anteiligen Dacheindeckung und Infrastruktur, **ca. 50,00 % der Gesamterrichtungskosten.**

Für die Bewertung des Bau-Neuwertes des schätzungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes werden daher **€ 1.500,00/m², inkl. MWSt., ohne Grundkostenanteil je m² Nutzfläche als Neuwert** gerechnet.

Gegenständliches Gesamtobjekt weist ein Bestandsalter von **ca. 116 Jahren** auf (Errichtung von 1906 bis 1909).

Als Zeitwert für das schätzungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt werden **30,00 % des Neuwertes** gerechnet, da gegenständliches Gesamtobjekt voll funktionstauglich ist. Dabei ist berücksichtigt, dass an diesem Wohnungseigentumsobjekt **Instandhaltungsrückstau** gegeben ist.

Die **Kosten für die Demontage und Entsorgung** der vorhandenen Installation für das aufgelassene Hallenbad werden vom ermittelten Sachwert in Abzug gebracht.

Bauzeitwert für das Wohnungseigentumsobjekt „an Räumen 11“:

Vorhandene Nutzfläche für die Bewertung,::	<u>59,86 m²</u>
59,86 m² * € 1.500,00, Neuwert	€ <u>89.790,00</u>

Davon als Zeitwert gerechnet , ca. 30,00 %	
€ 89.790,00 * 30,00 %, gerundet	€ <u>26.900,00</u>

Angenommene Kosten für die Demontage, Entsorgung und Freimachung der Nutzflächen des Wohnungseigentumsobjektes „an Räumen 11“:

Die Kosten werden überschlägig bewertet, wobei berücksichtigt wird, dass auf Grund der Lage des Wohnungseigentumsobjektes im untersten Geschoss des Gesamtobjektes ein erhöhter Aufwand an Transportkosten gegeben ist.

Die für **die Demontage, Entsorgung und Freimachung** werden mit **€ 9.000,00** bewertet.

2.2.3 Sach- und Schätzwert des Wohnungseigentumsobjektes „an Räumen Top 11“:

Bodenwert:	€ 12.200,00	
Bauzeitwert:	€ 29.900,00	
Kosten für die Freimachung:	€ - 9.000,00	€ <u>30.100,00</u>

Der ermittelte Schätzwert wird gerundet und der

Verkehrswert für den Anteil 136/19938, verbunden mit Wohnungseigentum „an Räume 11“, BLNR 209, an der Liegenschaft Gst. 22/1, 22/8, 22/10, 22/11, 25/1 und BP .259, Einlagezahl 98, GB 55001 Badgastein, Bezirksgericht St. Johann/Pg.

zum Stichtag 14. Jänner 2025 mit

€ 30.000,00

In Worten: Euro dreißigtausend

bewertet

Baumeister
Alois Spreitz
Allgem. beeidet. und gerichtl.ertif.
Sachverständiger