

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

C. Haslinger, SV 1057-01
Pfarrwerfen, am 22. Juli 2025
GZ: 20 E 32/25t-4

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

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über

**den Anteil 150/5116, BLNR 10, verbunden mit Wohnungseigentum an der
Wohnung Top W58/3, mit Terrasse, Garten und Kellerabteil**

und

**den Anteil 10/5116, B-LNR 42, verbunden mit Wohnungseigentum am
TG PKW-Abstellplatz 11, Top 41,**

**beide, an der Liegenschaft Gst. 169/4, Einlagezahl 305, Grundbuch 55121
Plankenau, Bezirksgericht St. Johann/Pg.**

Stichtag: **08. Juli 2025**

Besichtigung: **08. Juli 2025**

Das Gutachten besteht aus: 15 Seiten
1 Grundbuchsausdruck vom 17. Juli 2025
1 Lageplan ohne Maßstab
2 Grundrissausschnitte ohne Maßstab
7 Fotos

Ausweis Nr.: Pers. 9-SP-57

Fachgebiete: 72.01 Hochbau, Architektur im Allgemeinen (beschränkt auf Hochbau)
94.15 Größere Wohnhäuser (Baugrund)
94.17 Kleinere Wohnhäuser (Baugrund)

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei:

Eigentümergeinschaft EZ 305
Salzburger Siedlungswerk (Verwalter)
Bruno-Oberläuter-Platz 1
5033 Salzburg

vertreten durch:

MAHRINGER STEINWENDER-BESTEBNER
RECHTSANWÄLTE OG
Markus-Sittikus-Straße 5
5020 Salzburg
(Zeichen SWE/HASLCO4-3)

Verpflichtete Partei:

CORNELIA HASLINGER
geb.: 24.10.1981
Liechtensteinklammstraße 58/3
5600 St. Johann/Pg.

1.0 BEFUND:

1.1 Besichtigung:

Die Besichtigung erfolgte
am 08. Juli 2025 durch
Herrn SPREITZ Alois, Sachverständiger
Im Beisein von
Frau SINGER, Gerichtspraktikantin

Festgehalten wird, dass die verpflichtete Partei zu dem im Beschluss GZ: 20 E 32/25t-4 festgelegten Termin um 14:00 Uhr bei der Befundaufnahme nicht anwesend war und auch niemand beauftragt wurde, für eine Besichtigungsmöglichkeit zu sorgen.

Vom Sachverständigen wurde wiederholt versucht, die verpflichtete Partei telefonisch zu erreichen, ohne Erfolg.

Die Wohnung wurde durch einen Schlosser geöffnet.

1.2 Grundlagen der Schätzung:

Besichtigung vor Ort am 08. Juli 2025
Erhebungen im Bauamt der Stadtgemeinde St. Johann/Pg.
Einsicht in den Flächenwidmungsplan
2 Teilgrundrisse von der Wohnung Top W58/3 (EG und KG)
Erhebung bei der Hausverwaltung (Salzburger Siedlungswerk)
Lageplan ohne Maßstab
Grundbuchsausdruck vom 17. Juli 2025

1.3 Grundbuchsstand am 17. Juli 2025:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55121 Plankenau EINLAGEZAHL 305
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 10, 42 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2162/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
169/4	G GST-Fläche	* 3856	
	Bauf.(10)	1002	
	Gärten(10)	2854	Liechtensteinklammstraße 70 Liechtensteinklammstraße 62 Liechtensteinklammstraße 58 Liechtensteinklammstraße 60 Liechtensteinklammstraße 56

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 gelöscht
***** B *****

10 ANTEIL: 150/5116
Cornelia Haslinger
GEB: 1981-10-24 ADR: Liechtensteinklammstraße 58/3, St. Johann im Pongau
5600
b 6684/2013 5426/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top 58/3 samt
Kellerabteil 58/3 und Garten 3
c 3584/2014 Kaufvertrag 2014-01-16 Eigentumsrecht

42 ANTEIL: 10/5116
Cornelia Haslinger
GEB: 1981-10-24 ADR: Liechtensteinklammstraße 58/3, St. Johann im Pongau
5600
b 6684/2013 5426/2022 Wohnungseigentum an TG-Stellplatz 11 (Top 41)
c 3584/2014 Kaufvertrag 2014-01-16 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 62/1938 6684/2013
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung auf Gst 169/4 gem Pkt 2
Übereinkommen 1937-06-11 für Österreichische Kraftwerke
Aktiengesellschaft in Linz
b 1681/1975 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 129

6 a 1754/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 sowie der abweichenden Abstimmungseinheit

Seite 1 von 2

- gem Pkt 11 Kaufvertrag 2013-12-19
- 7 a 1754/2014 1109/2019 3633/2019
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
gem Pkt 8. (3) Kaufvertrag 2013-12-19
an Gst 169/4 für Gst 169/1 169/5 169/6
- 83 auf Anteil B-LNR 10 42
a 3499/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG (2 C 621/24w)
- 85 auf Anteil B-LNR 10 42
a 156/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 48/25g)
- 86 auf Anteil B-LNR 10 42
a 2162/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.476,36 samt Z und Kosten
gem Beschluss 2025-04-28 für
Eigentümergeinschaft EZ 305 KG 55121 Plankenau
(20 E 32/25t)

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

Grundbuch

17.07.2025 19:41:30

1.4 Liegenschaftsbeschreibung:

1.4.1 Lage und Widmung:

Die mit dem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaute **Liegenschaft an Einlagezahl 305** liegt unmittelbar westlich der Liechtensteinklamm Straße, ca. 1,80 km südlich des Stadtzentrums von St. Johann/Pg., ca. 0,80 km südlich der Straßenkreuzung an der Grobärler-Landesstraße.

Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau ist die schätzungsgegenständliche Liegenschaft als **Bauland „Erweitertes Wohngebiet“** ausgewiesen.



Lageplan ohne Maßstab

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

1.4.2 Umgebungsverbauung:

Die nord- und südseitig angrenzenden Liegenschaften sind mit Wohnobjekten unterschiedlicher Größe bebaut.

Die westseitig angrenzende Liegenschaft ist unbebaut und als GRÜNLAND ausgewiesen.

1.4.3 Bestehende Bebauung:

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich **4 Wohnobjekte**, welche unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden sind. Die einzelnen Wohnobjekte sind oberirdisch nur fußläufig erreichbar.

1.4.4 Aufschließung:

Verkehr:	Die Liegenschaft ist direkt von der Liechtensteinklamm Straße verkehrsmäßig erschlossen.
Trinkwasser:	Die Trinkwasserversorgung ist aus der Wasserversorgungsanlage der Stadtgemeinde St. Johann/Pg. gegeben.
Abwasser:	Die anfallenden Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Stadtgemeinde St. Johann/Pg. eingeleitet. Die anfallenden Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.
Strom:	aus dem Versorgungsnetz der Salzburg AG

1.5 Beschreibung des Gesamtobjektes:

1.5.1 Allgemeines:

Das schätzungsgegenständliche Mehrfamilien-Wohnhaus (Haus 58) wurde mit **Bescheid der Stadtgemeinde St. Johann/Pg. vom 12.07.2011, Zahl 13/184/1-2012 und vom 13/380/1-2012** als Teil der betroffenen Wohnanlage, bestehend aus 4 Mehrfamilien-Wohnhäusern, baubehördlich bewilligt und zwischen 2012 und 2014 errichtet und **am 16.10.2014 baubehördlich überprüft**.

Für die Bewertung der schätzungsgegenständlichen **Wohnung Top 58/3 und des Tiefgaragen Stellplatzes Top 41** wird ein **Bestandsalter von 11 Jahren** angenommen.

Die einzelnen Objekte sind im Untergeschoss über die Tiefgarage verbunden, zu welcher jedes der 4 Hausteile über die Treppenhäuser direkt in die Tiefgarage gelangen.

Die Objekte sind massiv ausgeführt und haben ein Erdgeschoss und 2 Obergeschosse und ist über ein zentrales Treppenhaus vertikal erschlossen, ein Personenlift besteht im Objekt nicht.

Die Wohnanlage wird zentral beheizt.

Im Kellergeschoss **Haus 58** sind die Parteienkeller und die allgemein genutzten Nebenräume vorhanden. Vom Treppenhaus ist der direkte Zugang in die Tiefgarage über einen Schleusenraum gegeben.

Die unverbauten Grünflächen sind zum Teil den Erdgeschoss-Wohnungen zugeordnet.

1.5.2 Instandhaltung: des Gesamtobjektes

Der Erhaltungszustand beim **Gesamtobjekt** entspricht dem Bestandsalter bei **normaler Instandhaltung**. Ein **Energieausweis** liegt dem Sachverständigen vor.

1.6 Beschreibung der Wohnungseigentumsobjekte Top W58/3 und des TG-Stellplatzes 11 (Top 41):

1.6.1 Lage im Objekt:

Das schätzungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Top W58/3** befindet sich im **Erdgeschoss** und ist nach Südwesten ausgerichtet, die Hauptfläche des zugeordneten Gartens ist, wie die Terrasse, nach Westen hin situiert.

Das zugeordnete **Kellerabteil 58/3** befindet sich im Kellergeschoss und ist von der Wohnung über das allgemein genutzte Treppenhaus gut zu begehen.

Der **TG-Stellplatz 11 Top 41)** ist von der Wohnung über das allgemein genutzte Treppenhaus und dem Schleusenraum gut erreichbar.



Blick vom Hauszugang, Haus 58, Liechtensteinklammstraße

Vorraum/Gang: Kleinparkett, Unterverteiler für Strom und Internet
 WC: Wände und Boden verflies, Wand WC und Handwaschbecken. Verteiler Heizung und Wasser
 Bad: Wände und Boden verflies, Einbaubadewanne, Dusche, Waschtisch, Waschmaschinen-Anschluss, Handtuchtrockner.



Einbaubadewanne im Bad



Einrichtung WC

Zimmer: Kleinparkett, Terrassentüre, Doppelbett
 Büro: Kleinparkett
 Wohnküche: Einbauküche mit Geräten, Ausgang auf die Terrasse und den Garten,



Einbauküche in der Wohnküche



Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse



Wohnküche, färbiger Wandanstrich



Terrasse und Garten

Terrasse/Garten: Betonplattenbelag, Garten mit Rasenfläche, der Garten ist vom Wohnraum und von der Allgemeinfläche zu begeh.

Kellerabteil: Harter Bodenbelag, Abtrennung mit Leichtwänden.

TG-Stellplatz 11: Harter Bodenbelag, mit Bodenmarkierung abgegrenzt, über die Tiefgaragen-Abfahrtsrampe zu befahren.

1.6.3 Nutzflächenaufstellung:

Die Nutzfläche wurde dem im Bauamt der Stadtgemeinde St. Johann/Pg. erhobenen Einreichplan entnommen.

Wohnung:

Gang:	8,00 m ²	
WC:	1,35 m ²	
Bad:	7,24 m	
Abstellraum:	2,08 m ²	
Zimmer 1:	12,65 m ²	
Zimmer 2:	9,78 m ²	
Wohnen/Küche:	24,40 m ²	gesamt: 65,50 m²

Terrasse:	10,00 m ²	10,00 m²
Kellerabteil 3:	4,01 m ²	4,01 m²
Gartenanteil:	113,14 m ²	113,14 m²

TG-Stellplatz 11:	12,39 m ²	12,39 m²
--------------------------	----------------------	----------------------------

Die Wohnnutzfläche laut Einreichplänen weicht von jener der Nutzwertliste vom 25.06.2021, erstellt vom Sachverständigen Ing. Josef Holztrattner geringfügig ab, in der Nutzwertaufstellung sind

Wohnnutzfläche laut Nutzwertliste:	65,82 m²
---	----------------------------

für die **Wohnung Top 58/3** angeführt, dieses **Flächenausmaß wird für die Bewertung herangezogen.**

1.6.4 Monatliche Betriebskosten:

Die **monatlichen Betriebskosten** betragen, laut Vorschreibung **für 2025** für die **Wohnung Top W 58/3 und TG-Abstellplatz 11 (Top 41):**

Betriebskosten:	€ 149,72	
Warmwasser:	€ 6,75	
Heizkosten:	€ 38,71	
Verwaltungskosten:	€ 31,83	
<u>Instandhaltungsrücklage:</u>	<u>€ 67,56</u>	
Gesamt, netto	€ 294,57	
Zuzüglich Ust 10,00 %	€ 18,83	
Zuzüglich Ust 20,00 %	€ 7,74	gesamt: € 321,14

1.6.5 Instandhaltungszustand:

Der Instandhaltungszustand **der Wohnung Top 58/3** entspricht dem **Bestandsalter von 11 Jahren bei normaler Instandhaltung.**

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 das schätzungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt erfolgt nach dem **Sachwertverfahren.**

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 Preis für aufgeschlossenen Baugrund liegt im Gemeindegebiet von St. Johann/Pg., je nach Lage, zwischen € 400,00/m² (vom Zentrum abgelegen) und € 800,00/m² (in Zentrumsnähe).

Es wurden Grundpreise von Grundverkäufen aus den **Jahren 2019 bis 2021 in der KG Maschl** erhoben und mit dem Verbraucherpreisindex valorisierte und in der folgenden Grundpreissammlung erfasst.

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in ähnlicher Lage und Entfernung zum Stadtzentrum wie die schätzungsgegenständliche Liegenschaft und sind als **Bauland „Erweitertes Wohngebiet“** ausgewiesen.

GB	Gst	TZ	Jahr	Fläche m ²	Kaufpreis	Kaufpreis m ²	VPI	Vergleichs- preis/m ²
55118	Maschl	7482	2021	528	295 000,00	558,00	1,187	662,00
55118	Maschl	2056	2019	1 000	480 000,00	480,00	1,252	601,00
55118	Maschl	4926	2020	590	295 000,00	500,00	1,237	619,00
55118	Maschl	5425	2020	490	198 450,00	490,00	1,237	606,00
								2 488,00
					Durchschnitt			622,00

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Plankenau, südlich des Stadtzentrums von St. Johann/Pg. unmittelbar westlich der Liechtensteinklammstraße und ist als **Bauland „Erweitertes Wohngebiet“** ausgewiesen und ist mit einer Wohnhausgruppe mit Tiefgarage bebaut.

Für die **Bewertung des Bodenwert-Anteiles für die Wohnung Top 58/3 und den TG-Abstellplatz 11 (Top 41) an der Liegenschaft EZ 305** wird ein Grundpreis von **€ 620,00/m²** angesetzt, dieser Preis scheint für die gegebene Lage marktgerecht.

Grundfläche laut Grundbuch: **3.856 m²**

Ergibt einen **Bodenwert für die Gesamtfläche** der Liegenschaft EZ 305 von:
3.856 m² * € 620,00 € **2.390.720,00**

Grundkostenanteil für Anteil 150/5116 des Wohnungseigentumsobjektes Top 58/3:
€ 2.390.720,00 : 5116 * 150 € 70.095,00
gerundet: € **70.100,00**

Grundkostenanteil für Anteil 10/5116 des TG-Abstellplatzes 11 (Top 41):
€ 2.390.720,00 : 5116 * 10 € 4.673,02
gerundet: € **4.700,00**

2.2.2 Bauzeitwert:

Der Bauzeitwert wird nach m²/Wohnnutzfläche ermittelt, welche anhand des erhobenen **Nutzwertliste vom 25.06.2021** errechnet wurde.

Laut Empfehlung des Hauptverbandes der Sachverständigen für Oberösterreich und Salzburg, Heft 3/2024 liegt der m²/Preis für Wohnungen mit normaler Ausstattung, brutto, bei € 3.000,00 und guter Ausstattung bei € 3.900,00/m², ohne Grundkostenanteil.

Für die Bewertung der **Wohnung Top 58/3** wird ein Mittelwert von € **3.600,00/m² (Neuwert)** gerechnet, da die Wohnung gut ausgestattet ist (Parkettboden, gute Sanitärausstattung, Einbauküche) und die Nebenflächen für Terrasse, Garten und Kellerabteil eingerechnet sind.

Für den **Tiefgaragen-Abstellplatz 11 (Top 41)** werden als **Neuwert € 23.000,00**, ohne Grundkostenanteil gerechnet.

Massiv errichtete Wohnanlagen haben eine gewöhnliche **Lebensdauer von max. 80 Jahren**.

Gegenständliche Wohnanlage hat ein Bestandsalter von ca. **11 Jahren** und normale Instandhaltung. Dies ergibt einen **Abschlag für Alterung und Abnutzung**, laut Tabelle Ross-Brachmann-Holzner, von gerundet **8,25 %**

Dieser **Wert wird auf 15,00 %** angehoben, da mit dem Erstbezug bereits eine Anfangsabwertung gegeben ist. Weiters ist berücksichtigt, dass Wandflächen färbig (nicht weiß) gefärbelt sind. Es ist anzunehmen, dass die Wohnung neu ausgemalt wird.

Der Abschlag für Alterung und Abnutzung für den **TG-Abstellplatz 11 (Top 41)** wird mit, **gerundet 8,00 %** gerechnet, die bei einem KFZ-Abstellplatz keine Anfangsabwertung gegeben ist.

Wohnfläche laut Nutzwertliste; **65,82 m²**

Bauzeitwert für die Wohnung Top W58/3, Anteile 150/5116:

65,82 m² * € 3.600,00, **Neuwert brutto** € **236.952,00**

Abzüglich Abschlags für Abnutzung und Anfangsabwertung:
€ 236.952,00 * 15,00 %, ca. € **- 35.552,00**

Zeitwert Wohnung Top W58/3, brutto: € **201.400,00**

Bauzeitwert für den TG-Abstellplatz 11 (Top 41), Anteile 10/5116:

Neuwert brutto € **23.000,00**

Abzüglich Abschlags für Abnutzung ohne Anfangsabwertung:
€ 23.000,00 * 8,00 %, ca. € **- 1.800,00**

Zeitwert TG-Abstellplatz 11 (Top 41), brutto: € **21.200,00**

2.2.3 Sach- und Schätzwerte:

Wohnung Top 58/3, Anteil 150/5116

Anteil Bodenwert:	€ 70.100,00	
Wohnungszeitwert:	€ 201.400,00	€ 271.500,00

TG-Abstellplatz 11 (Top 41), Anteil 10/5116

Anteil Bodenwert:	€ 4.700,00	
Wohnungszeitwert:	€ 21.200,00	€ 25.900,00

Der ermittelten Schätzwerte werden gerundet und der

Für den Anteil 150/5116, BLNR 10, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top W58/3, mit Terrasse, Garten und Kellerabteil an der Liegenschaft Gst. 169/4, Einlagezahl 305, Grundbuch 55121 Plankenau, Bezirksgericht St. Johann/Pg.

wird zum Stichtag 08. Juli 2025 mit

€ 272.000,00

In Worten: Euro zweihundertzweiundsiebzigtausend

und

der Anteil 10/5116, B-LNR 42, verbunden mit Wohnungseigentum am TG PKW-Abstellplatz 11, Top 41, an der Liegenschaft Gst. 169/4, Einlagezahl 305, Grundbuch 55121 Plankenau, Bezirksgericht St. Johann/Pg.

wird zum Stichtag 08. Juli 2025 mit

€ 26.000,00

In Worten: Euro sechszwanzigtausend

ohne beweglichen Inventar bewertet.

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