Bmstr. Ing. Bernd Rauscher Zauchen 193 8983 Bad Mitterndorf

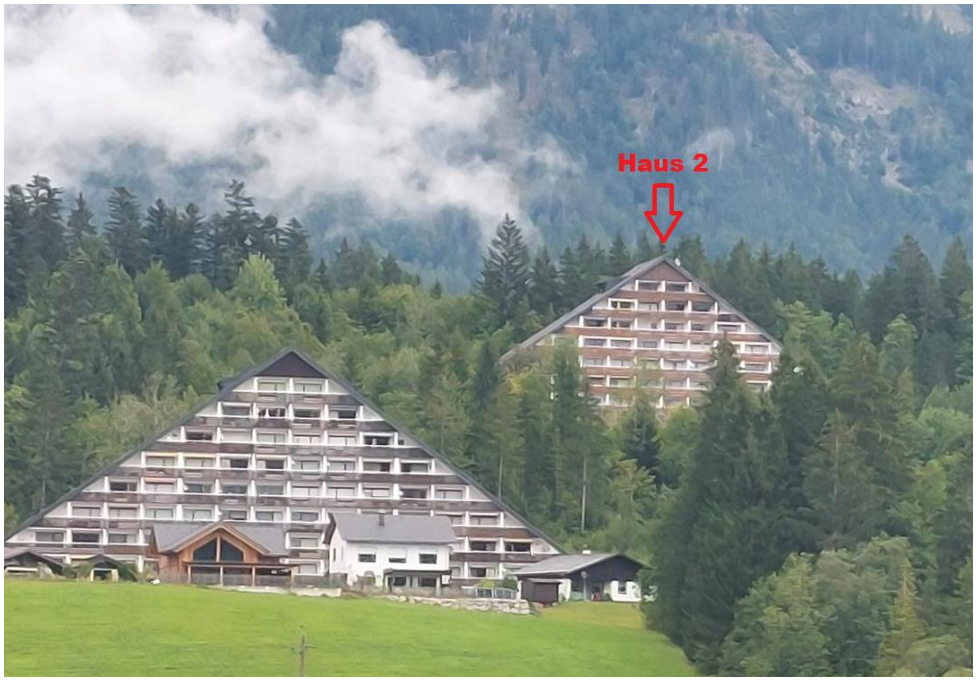
Staatlich befugter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsgutachten

Liegenschaft:

Sonnenalm 2, 8983 Bad Mitterndorf, Wohnung Nr. 244

Helmut Lenz
Mainzer Landstraße 562 65933 Frankfurt am Main, Deutschland
(BG Liezen 14 E 21/26k-4)



EZ 741, BLNr. 55, je 62/4465-Anteile, W244 in der KG 67006 Mitterndorf

Auftraggeber:

Bezirksgericht Liezen
Ausseerstraße 34
8940 Liezen

Das Gutachten umfasst 42 Seiten. (inkl. Beilagen)

Ausfertigung:

Bad Mitterndorf, am 14.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1. ÜBERSICHT 4

2. ALLGEMEINES 5

2.1. AUFTRAG 5
2.2. ZWECK 5
2.3. BEFUNDAUFNAHME 5
2.4. BEWERTUNGSSTICHTAG 5
2.5. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN 5
2.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen 6
2.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen 6
2.5.3. Bewertungsvoraussetzungen 7
2.6. VORBEMERKUNGEN 8

3. BEFUND 9

3.1. LAGEBESCHREIBUNG UND LIEGENSCHAFT 9
3.1.1. Lagebeschreibung 9
3.1.2. Liegenschaft allgemein 10
3.1.3. Grundstück / Nachbarschaft / Nutzung 11
3.1.4. Zubehör / Zustand / Inventar 11
3.1.5. Ver- und Entsorgung 11
3.1.6. Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell) 12
3.1.7. Bevölkerung und Wirtschaft 12
3.2. RECHTLICHE ERHEBUNGEN 13
3.2.1. Grundbuch allgemein 13
3.2.2. Eigentümer 13
3.2.3. Belastungen 13
3.2.4. Vertragssituation 14
3.2.5. Unterlagen der Baubehörde 14
3.2.6. Wohnungseigentum / Nutzfläche-Plausibilisierung 14
3.2.7. Aufwendungen / Hausverwaltung 16
3.2.8. Flächenwidmung 20
3.2.9. Örtliches Entwicklungskonzept 20
3.2.10. Zonierungen und Gefährdungsbereiche 21
3.2.11. Risiko und Kontaminierung 21
3.3. ALLGEMEINE UND TECHNISCHE BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT 22
3.3.1. Allgemeine Beschreibung des Mehrparteienhauses Sonnenalm 2 22
3.3.2. Verfahrensgegenständliche Wohnung Nr. 244 23
3.3.3. Bau- und Erhaltungszustand 29
3.3.4. Energieausweis 30
3.3.5. Flächenaufstellung 30
3.3.6. Die Vergleichswerte von Wohnungsverkäufen 30

4. VERKEHRSWERTGUTACHTEN 31

4.1. ALLGEMEINES 31
4.2. WERTERMITTLUNGSMETHODIK 32
4.2.1. Vergleichswertverfahren §4 LBG: 32
4.2.2. Ertragswertverfahren §5 LBG: 32
4.2.3. Sachwertverfahren §6 LBG: 32
4.2.4. Wahl des Ermittlungsverfahrens 32
4.3. BEWERTUNG NACH DEM VERGLEICHSWERTVERFAHREN GEM. § 4 LBG 33
4.4. VERKEHRSWERTABLEITUNG 34

5. ZUBEHÖR 35

5.1. ZUBEHÖR 35

BEILAGEN: 36

ALLGEMEINE GEFÄHRDUNGSEINSCHÄTZUNG „HORA“ 36
TZ 879/1978 – BG LIEZEN (EHEM. IRDNING) 38

POLIERPLAN 4OG.....42

Abkürzungsverzeichnis

EZ	Einlagezahl
Gem	gemäß
ggst	gegenständlich
Gst	Grundstück
Gst-Nr	Grundstücksnummer
idgF	in der geltenden Fassung
iS	im Sinne
iSd	im Sinne des, - der
LNR	Laufende Nummer
TZ	Tagebuchzahl
W	Wohnung
FL	Widmungskategorie „Freiland“
DO	Widmungskategorie „Dorfgebiet“
HORA	Natural **H**azard **O**verview & **R**isk Assessment **A**ustria (Herausgeber: BM Land- und Forstwirtschaft Regionen und Wasserwirtschaft)
ROG	Raumordnungsgesetz Land Steiermark
BauG	Steiermärkisches Baugesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GVG	Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz

1. Übersicht

Die folgende zusammengestellte Übersicht soll dem Leser eine komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der Befundaufnahme vermitteln.

Grundstücksdaten

Grundbuch: EZ: 741 Gst.-Nr.: .1249, 1955/2, 1955/8 KG: 67006 Mitterndorf

Adresse: Sonnenalm 2, 8983 Mitterndorf

Grundstücksfläche: G**st.-Nr.: .1249:** **Gst.-Nr.: 1955/2:** **Gst.-Nr.: 1955/8:**
Bauflächen: 707 m² Gärten: 1785 m² Parkfläche/Gärten: 322 m²
ergibt eine **Gesamtfläche von 2814 m²** (lt. Grundbuchsauszug vom 28.08.2026)

Eigentumsverhältnisse: Die verfahrensgegenständliche Wohnung Nr. 244 inkl. Zubehörteil befindet sich mit 62/4465 Anteilen im Eigentum der verpflichteten Partei.

Verpflichtete Partei: Helmut Lenz
Mainzer Landstraße 562 65933 Frankfurt am Main, Deutschland
(Quelle: Adresse lt. Hausverwaltung)

Widmung/Dichte: ROG Flächenwidmung: Ferienwohngebiet (FW)
Bebauungsdichte: 0,2 – 0,5
Zusatzwidmung: Sanierungsgebiet Immissionen
Gefährdungen: keine bekannt seit dem Errichtungsjahr 1967

Aufschließung: Strom, Wasser und Kanal sind am Grundstück vorhanden

Gebäudedaten

Nutzungsart: Appartementhaus

Baujahr: ca. 1967

Bauweise: Massivbauweise

Sanierungen Seitens der Hausverwaltung Grill wurde mitgeteilt, dass 2027 die Sanierung der Stromanlage im Haus geplant ist. (siehe mail der Immobilienverwaltung Grill GmbH, Bad Mitterndorf 348, 8983 Bad Mitterndorf, Hausverwaltung vom 03.08.2026)

Geschoße: UG/EG und 7 Obergeschoße, im UG befinden sich Garagen u. Allgemeinräume
52 Wohneinheiten (lt. Beschluss des Bezirksgericht Bad Aussee; 24.07.1967)
10 Garagen, den WE-Objekten zugeordnete Kellerabteil sowie Nebenräume

Nutzfläche: Wohnung Nr. 244 *(*lt. Beschluss des Bezirksgericht Bad Aussee; 24.07.1967 und dem Polierplan der Fa. Contracta vom 24.01.1966)

Wohnung	28,93 m²
Loggia	4,55 m²
Kellerabteil (nicht ausgewiesen)	
Gesamtfläche inkl. Loggia	**33,48 m²**

Garage: Dem verfahrensgegenständlichen Objekt ist **keine** Garage zugeordnet

Parkplatz: Eine Parkmöglichkeit ist auf den Grundstücken Nr. 1955/2 sowie 1955/8 vorhanden.

Sonstiges: Das unter der TZ 879/1978 eingetragene Fruchtgenussrecht (Wohnungsgebrauchsrecht) zugunsten der Eltern des Verpflichteten wird auf Grund es Alters dieser als nicht mehr aufrecht und somit als nicht bewertungsrelevant angesehen. (s. Beilage)

Stichtag des Gutachtens : 17.08.2026

2. Allgemeines

2.1. Auftrag

Der Sachverständige Bmst. Ing. Bernd Rauscher wurde mit Beschluss vom 14.07.2026 durch das Bezirksgericht Liezen beauftragt ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 741, BLNr. 55, je 62/4465-Anteile, W244 in der KG 67006 Mitterndorf, zu erstellen.

2.2. Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) idgF im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit der Zahl 14 E 21/26k-4.

Betreibende Partei:	Eigentümergemeinschaft Sonnenalm Haus 2 vertreten durch die Hausverwaltung Gerhard Grill Thörl 91 8983 Bad Mitterndorf
vertreten durch:	Kreissl & Pichler & Walther Rechtsanwälte GmbH Rathausplatz 4 8940 Liezen
Verpflichtete Partei:	Helmut Lenz Mainzer Landstraße 562 65933 Frankfurt am Main, Deutschland (Quelle: Adresse lt. Hausverwaltung)

2.3. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am **17.08.2026 (13:30 Uhr – 14:30 Uhr)** in Anwesenheit einer bevollmächtigten Vertretung der Hausverwaltung. Es konnten bei der Befundaufnahme die gesamte Wohnung Nr. 244 inkl. Kellerabteil, Stellflächen und Allgemeinteile besichtigt werden.

2.4. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der **17.08.2026** (Tag der Befundaufnahme) festgelegt!

2.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen sowie die Erhebungen des Sachverständigen der für die Befundaufnahme/Gutachten notwendigen und ergänzenden Unterlagen sind in den folgenden Punkten explizit angeführt.

2.5.1. Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Vers. 01.03.2022
- ÖNORM B 1800: Grundflächen und Rauminhalte Vers. 01.08.2013
- Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne Stmk. Landesregierung „A13 Raumplanungsabteilung“
- Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes 2020
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2020
- Seiser/Kainz, Der Wert der Immobilie, 2014
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie

2.5.2. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Besichtigung an Ort und Stelle / Fotodokumentation vom 17.08.2026
- Grundbuchsauzug vom 28.08.2026
- Immo Net ZT Abfrage inklusive Bericht vom 10.09.2026
- Auszug Katasterlageplan (GIS Steiermark vom 29.08.2026)
- Auszug Flächenwidmungsplan (GIS Steiermark 29.08.2026)
- Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLV (GIS Steiermark 29.08.2026)
- Abfrage nach dem Gefahrenpotential lt. Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (HORA 29.0.2026)
- Auszug Luftbild / Lageplan (GIS Steiermark 29.08.2026)
- Erhebungen im Verdachtsflächen und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes (Umweltbundesamt 29.08.2026)
- Beschluss des Bezirksgerichtes Bad Aussee vom 24.07.1967
- Übereinkommen über die Begründung des Wohnungseigentums erstellt von Dr. Karl Stark, Mittergasse 26, 8600 Bruck/Mur vom 24.09.1967
- Jahresabrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 herausgegeben durch die Grill Immobilienverwaltung GmbH, Bad Mitterndorf 348, 8983 Bad Mitterndorf vom 29.04.2026
- Monatliche Vorschreibung ab 01/2026 für Herrn Helmut Lenz herausgegeben durch die Grill Immobilienverwaltung GmbH, Bad Mitterndorf 348, 8983 Bad Mitterndorf vom 01.01.2026
- Vorschau Investitionskosten 2025-2030 HV Grill Immobilienverwaltung GmbH, Bad Mitterndorf 348, 8983 Bad Mitterdorf
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.04.2025 erstellt durch die Grill Immobilienverwaltung GmbH, Bad Mitterndorf 348, 8983 Bad Mitterndorf
- Polierplan der Fa. Contracta vom 24.01.1966
- Vergleichspreissammlung des SV und Erhebungen von Vergleichspreisen aus dem ZT – Datenforum vom 10.09.2026

2.5.3. Bewertungsvoraussetzungen

Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten wird ausschließlich nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durchgeführt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex defintionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt oder dergleichen, sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Gemäß ÖNORM B 1802 Pkt.3.3 „Genauigkeitsanforderungen“ wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet somit nicht notwendigerweise einen entsprechenden Preis

bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall, jederzeit und auch kurzfristig, am Markt erzielen zu können.

- Weiters erfolgte eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte sowie des Bauzustandes, der Bausubstanz und allfälliger Baumängel und Bauschäden nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme. Es wird auch diesbezüglich darauf hingewiesen, dass bei der Liegenschaft keine Untersuchungen des Erdreichs, noch bei allen Gebäuden weder eine Untersuchung hinsichtlich Baustatik, Bausubstanz etc. noch Funktionsüberprüfungen der technischen Anlagen bzw. eine Überprüfung technischer Atteste durchgeführt wurden. Zur Beurteilung all dieser Merkmale ist die Beauftragung eines dafür befugten Sachverständigen notwendig, was aber nicht Gegenstand dieses Auftrages ist. Es wird daher für jegliche Mängel/Schäden, die nicht augenscheinlich erkennbar sind, keine Haftung übernommen.

2.6. Vorbemerkungen

Die in folgender Befundung/Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den unter Pkt. 2.5.1. – 2.5.2 angeführten Unterlagen ermittelt.

Die Nutzflächen der Räumlichkeiten wurden anhand des Beschlusses des Bezirksgericht Bad Aussee vom 24.07.1967 und mit dem Polierplan der Fa. contracta vom 24.01.1966 abgeglichen und auf Plausibilität überprüft. Auf Grundlage dieser Plausibilitätsprüfung wurden die im Beschluss des Bezirksgericht Bad Aussee vom 24.07.1967 ausgewiesenen Nutzflächen der gegenständlichen Bewertung zugrunde gelegt.

Eine örtliche Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Es wird weiters an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die in gegenständlicher Befundung durchführte Begutachtung nur zum Bewertungsstichtag ihre Gültigkeit hat.

Das im Lastenblatt des Grundbuchs unter Lfd. Nr. 9 eingetragene Fruchtgenussrecht zugunsten der Eltern des Verpflichteten bleibt aufgrund des Geburtsjahres dieser unberücksichtigt und wird angenommen, dass diese bereits verstorben sind.

3. Befund

3.1. Lagebeschreibung und Liegenschaft

3.1.1. Lagebeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (EZ 741) umfasst die Grundstücke Nr. .1249, 1955/2 und 1955/8 in der KG 67006 Mitterndorf. Die Liegenschaft ist mit einem Appartementhaus (Sonnenalm 2, 8983 Bad Mitterndorf) sowie Kfz-Abstellflächen im südlichen und nordwestlichen Bereich bebaut. Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Sonnenalm der Marktgemeinde Bad Mitterndorf in einer ruhigen, ländlich geprägten Wohnlage. Das Appartementhaus liegt in erhöhter, nach Südwesten hin ausgerichteter Lage und bietet einen weiten Ausblick über das Hinterbergertal. Das Ortszentrum von Bad Mitterndorf ist fußläufig in rund 26 Minuten (ca. 1,9 km) erreichbar. Dort befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, ein Kindergarten, Ärzte, eine Apotheke sowie Bankinstitute. Aus der nachfolgend angeführten ImmoNetZT-Abfrage geht hervor, dass sich diese Infrastruktureinrichtungen in einem Umkreis von rund 2.500 m befinden. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist etwa 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Insgesamt ist daher von einer guten öffentlichen Infrastruktur und Erreichbarkeit auszugehen. Südlich gelegen befindet sich die Heiltherme Heilbrunn und östlich das Skigebiet Tauplitzalm. Die Lage entspricht einer hochwertigen ruhigen Wohngegend mit guten Versorgungsstrukturen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

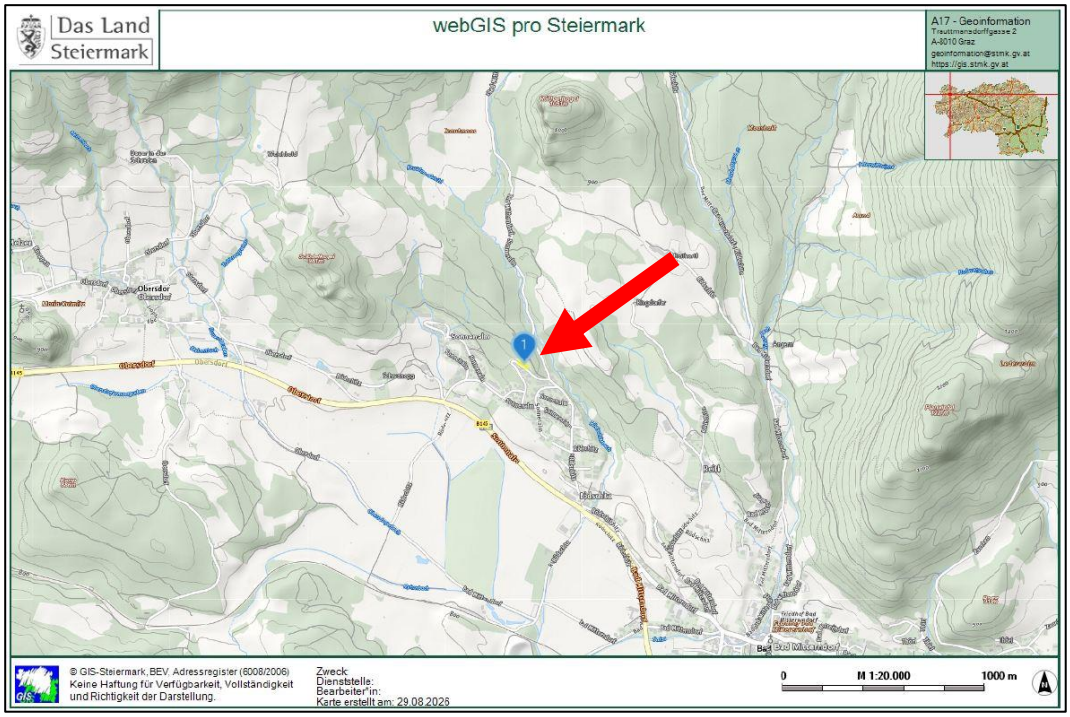


Abbildung 1: Übersichtslageplan Ortsteil Sonnenalm in der Marktgemeinde Bad Mitterndorf

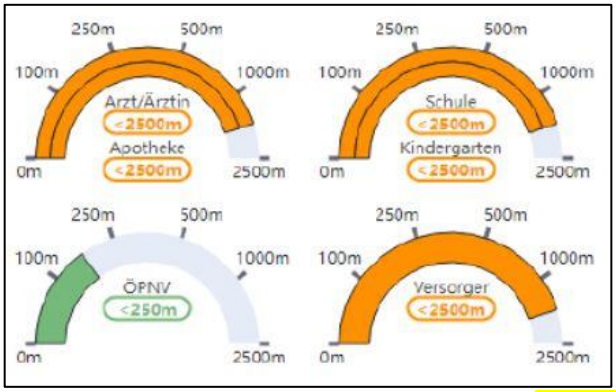


Abbildung 2: Örtliche Infrastruktur (Quelle: ImmoNetZT 28.08.2026)

3.1.2. Liegenschaft allgemein

Der Ortsteil Sonnenalm ist überwiegend durch Zweitwohnsitze geprägt und stellt ein typisches Ferienwohngebiet der 1970er-Jahre dar. Die Feriensiedlung umfasst insgesamt acht baugleiche, mehrgeschossige Appartementhäuser, die in den 1970er-Jahren errichtet wurden. Die Gebäude weisen ein markantes, dreieckiges Erscheinungsbild auf und umfassen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe.

Das bewertungsgegenständliche Gebäude Sonnenalm 2 wurde auf dem Grundstück Nr. .1249 der KG 67006 Mitterndorf errichtet. Das Baugrundstück ist ident dem Gebäudeumriss, weist eine längliche, rechteckige Grundform auf und ist in Südost–Nordwest-Richtung ausgerichtet.

Die Erschließung erfolgt über den südlich gelegenen Interessentenweg des Sonnenalm-Vereins (Vereinigung der Eigentümer der Appartements und Bungalows der Sonnenalm), der am südlichen Ende der Ferienanlage in die Gemeindestraße Sonnenalmweg West einmündet.

Das Gebäude umfasst ein Untergeschoss mit Garagen und Kellerabteilen, darüber das Erdgeschoss sowie sieben Obergeschosse mit insgesamt 52 Wohneinheiten. Es wurde in Massivbauweise errichtet und mit einem steilen Satteldach ausgeführt, dessen First in Nordost–Südwest-Richtung verläuft. Die Dacheindeckung besteht aus kleinformatigen Faserzementplatten (Eternit) in grauer Ausführung.

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentral an der Nordseite angeordnetes Stiegenhaus sowie einen Personenaufzug, wodurch die Wohneinheiten barrierearm erreichbar sind. Die Kfz-Abstellflächen befinden sich südlich und nordwestlich des Gebäudes.

Die Belichtung des Gebäudes erfolgt im Erdgeschoss von sämtlichen Seiten, in den darüberliegenden Obergeschossen aufgrund der Gebäudekonstruktion überwiegend über die südwestseitige Fassade.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 244 befindet sich im 4. Obergeschoss und ist annähernd mittig innerhalb des Gebäudes angeordnet.

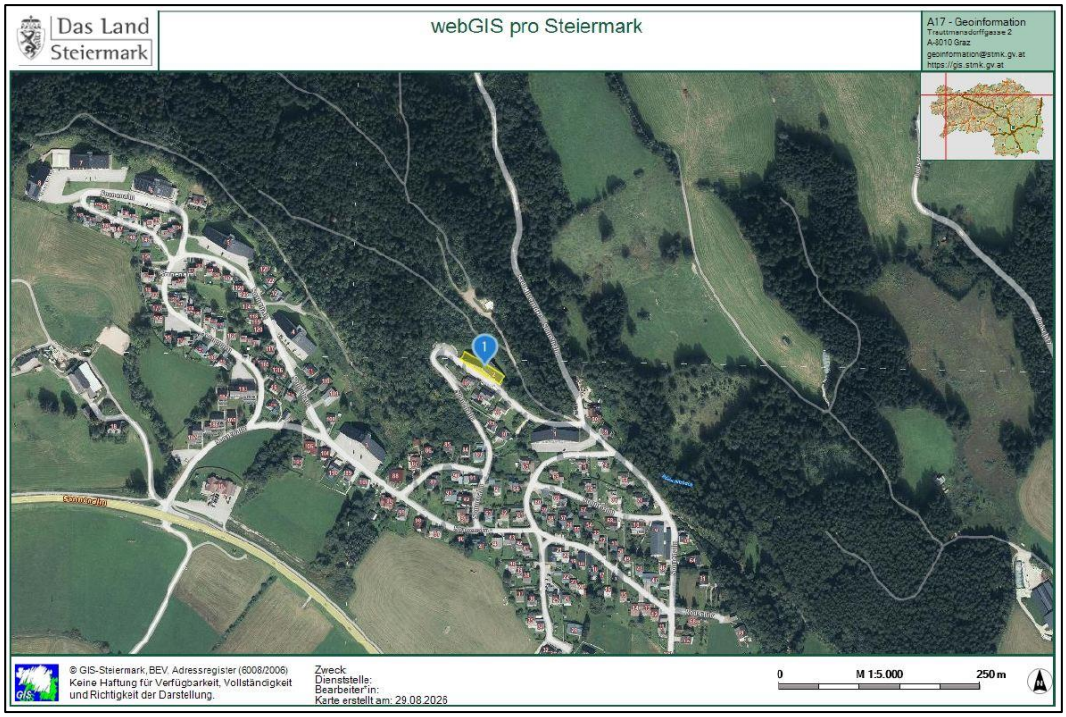


Abbildung 3: Lage des verfahrensgegenständlichen Objektes

3.1.3. Grundstück / Nachbarschaft / Nutzung

Die Ferienwohnanlage „Sonnenalm 2“ befindet sich in einer ruhigen, landschaftlich ansprechenden Wohnlage rund 1,9 km vom Ortszentrum (Gemeindeamt) der Marktgemeinde Bad Mitterndorf entfernt. Das Appartementhaus wurde auf dem Grundstück Nr. .1249 der KG 67006 Mitterndorf errichtet und ist Teil eines Ferienwohnkomplexes mit insgesamt acht baugleichen Appartementhäusern sowie mehreren Bungalows.

Ein Großteil der Wohneinheiten wird als Ferienwohnung bzw. Zweitwohnsitz genutzt. Westlich und nördlich grenzen Waldflächen an die Liegenschaft an. Südlich befindet sich die Zufahrtsstraße zur Ferienwohnanlage.

Die Liegenschaft liegt in einer leichten Hanglage mit Gefälle in südwestlicher Richtung. Dadurch ergeben sich freie Ausblicke über das Hinterbergertal. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Ferienwohnhäuser, Bungalows sowie Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise geprägt.



Abbildung 4: Detaillierte Lage des verfahrensgegenständlichen Objektes

3.1.4. Zubehör / Zustand / Inventar

Der Wohnung Nr. 244 ist ein Kellerabteil im Untergeschoss zugeordnet. Parkflächen sind auf Eigengrund ausreichend vorhanden wurden allerdings keiner der Wohnungen zugeordnet.

3.1.5. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind am Grundstück vorhanden. Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz, die Ableitung der Schmutzwässer über das öffentliche Kanalnetz. Die Stromversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Energie AG Oberösterreich sichergestellt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Ölheizungsanlage.

3.1.6. Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Individualverkehr

Die Marktgemeinde Bad Mitterndorf ist über die B145 Salzkammergutstraße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bezirkshauptstadt Liezen liegt in einer Fahrzeit von rund 25 Minuten. Die Landeshauptstadt Graz ist über die B320 Ennstalstraße und die A9 Pyhrn Autobahn in etwa 1,5 Stunden erreichbar. Auch die Landeshauptstadt Salzburg kann über die B145 Salzkammergutstraße innerhalb von rund 1,5 Stunden erreicht werden.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Verkehr befindet sich am Sonnenalmweg im Bereich des Hauses 3 und ist fußläufig in rund 8 Minuten (ca. 500 m) erreichbar. Von dort verkehrt die Buslinie 950 mit Anbindung an den Bahnhof Stainach-Irdning, der einen regionalen Bahnknotenpunkt darstellt. Von diesem bestehen mehrmals täglich Bahnverbindungen in Richtung der Landeshauptstädte Graz und Salzburg.

Bad Mitterndorf verfügt zudem über die beiden Bahnhöfe Bad Mitterndorf-Heilbrunn und Bad Mitterndorf an der Salzkammergutbahn. Beide Bahnhöfe liegen südlich der gegenständlichen Liegenschaft und sind fußläufig in rund 31 Minuten erreichbar. Die Verkehrsverhältnisse sind insgesamt als gut einzustufen.

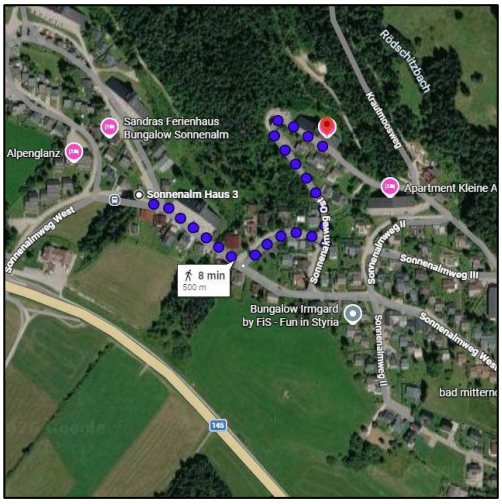


Abbildung 5: Entfernung Bushaltestelle (Quelle: Google Maps vom 29.08.2026)

3.1.7. Bevölkerung und Wirtschaft

Die Marktgemeinde Bad Mitterndorf weist zum 01.01.2025 einen Bevölkerungsstand von knapp 5.000 Einwohnern auf. Nachfolgend ist eine Abbildung des Bevölkerungsverlaufs der Marktgemeinde Bad Mitterndorf sowie des Bezirks Liezen im Vergleich zur gesamten steiermärkischen Bevölkerungsentwicklung dargestellt. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 1923 kontinuierlich ansteigend. Der überwiegende Anteil der Bevölkerung ist im Handel, im Tourismus sowie in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt.

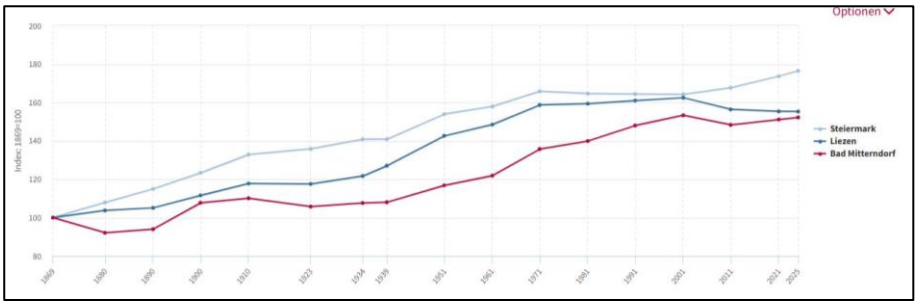


Abbildung 6: Bevölkerungsverlauf (Quelle: Statistik Austria 29.08.2026)

3.2. Rechtliche Erhebungen

3.2.1. Grundbuch allgemein

Die Liegenschaft EZ 741 umfasst das Grundstück Nr. .1249, 1955/2 und 1955/8 in der Katastralgemeinde 67006 Mitterndorf. Nachfolgend auszugsweise das A-Blatt des Grundbuches.

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH **GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 67006 Mitterndorf EINLAGEZAHL 741
BEZIRKSGERICHT Liezen

****
Letzte TZ 3139/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
W = Wohnung
G = Garage
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1249		Bauf.(10)	*	707	Sonnenalm 2
1955/2		Gärten(10)	*	1785	
1955/8		Gärten(10)	*	322	
GESAMTFLÄCHE				2814	

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********

Abbildung 7: Auszug aus dem Grundbuch Blatt A (Quelle: Grundbuchsauszug vom 28.08.2026)

3.2.2. Eigentümer

Lt. Grundbuchsauszug befindet sich die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 244 im alleinigen Eigentum der verpflichteten Partei. Nachfolgend auszugsweise die Eigentumsverhältnisse des bewertungsgegenständlichen Anteils B-LNR 55.

55 ANTEIL: 62/4465
Helmut Lenz

GEB: ADR: BRD. Holzhausen an der Heide Langg. 32 D-5429
a 553/1967 Wohnungseigentum an W 244
b 879/1978 Schenkungsvertrag 1977-11-05 Eigentumsrecht
c gelöscht

Abbildung 8: Auszug aus dem Grundbuch Blatt B-LNR. 55 (Quelle: Grundbuchsauszug vom 28.08.2026)

3.2.3. Belastungen

Im C-Blatt wurde unter C-LNR 9 ein Fruchtgenussrecht für Heinrich und Gertrud Lenz eingetragen. Des Weiteren wurde unter C-LNR 44, 45, 47, 48 und 50 ein Rückstandsausweis der Marktgemeinde Bad Mitterndorf, die Klage- sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahren gemäß §27 WEG angemerkt.

Nachfolgend auszugsweise das C-Blatt des Grundbuches für das verfahrensgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung und Kellerabteil).

```
********************************** C **************************************
  9    auf Anteil B-LNR 55
     a 879/1978
         FRUCHTGENUSSRECHT für
         Heinrich Lenz
         Gertrud Lenz
```

Abbildung 9: Auszug aus dem Grundbuch C-Blatt (Quelle: Grundbuchsauszug vom 28.08.2026)

Es wird angenommen, dass aufgrund des Alters des Verpflichteten von 85 Jahren dessen Eltern als Berechtigte bereits verstorben sind und das eingetragene Fruchtgenussrecht nicht gelöscht wurde. Es bleibt somit bei der Bewertung unberücksichtigt.

3.2.4. Vertragssituation

Die Eigentumsrechte am bewertungsgegenständlichen Wohnungsobjekt gingen lt. Grundbuchsauszug mittels Schenkungsvertrags vom 05.11.1977 rechtmäßig an die verpflichtete Partei über.

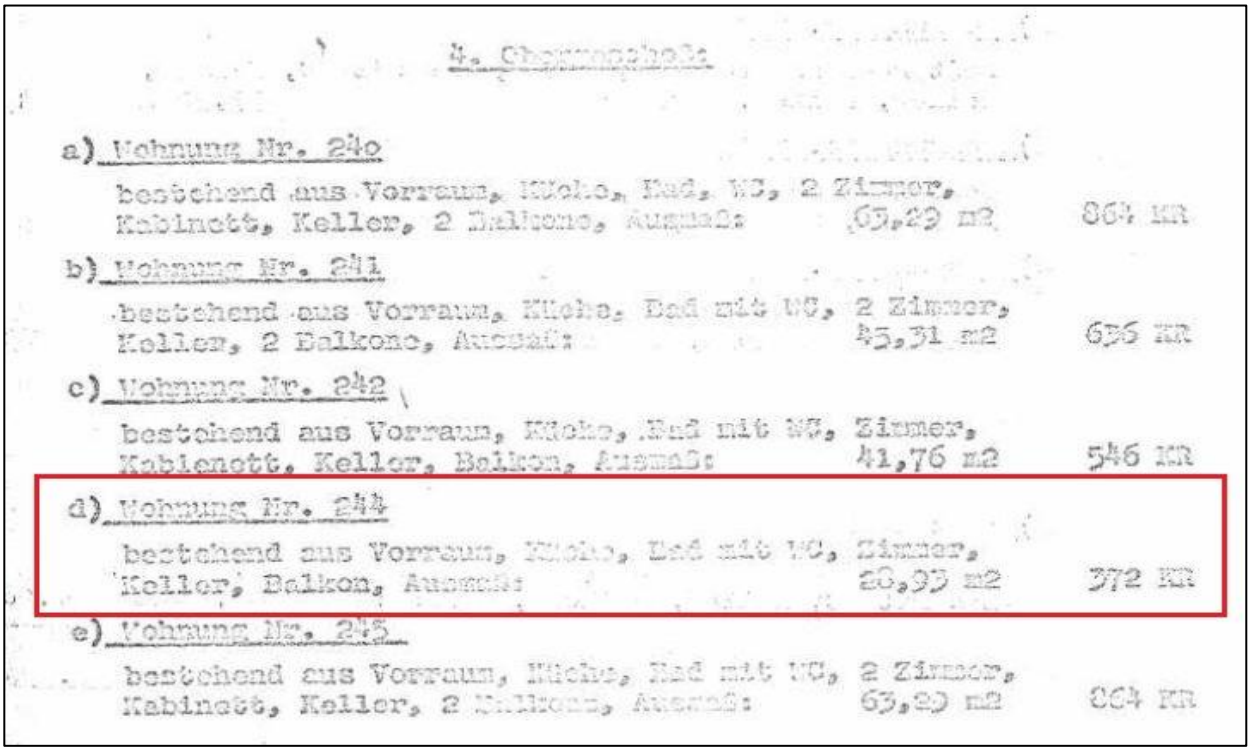
3.2.5. Unterlagen der Baubehörde

Als Planunterlage lag ein Polierplan der Fa. Contracta vom 24.01.1966 vor. Weitere Unterlagen aus dem Bauakt standen für die Bewertung nicht zur Verfügung.

3.2.6. Wohnungseigentum / Nutzfläche-Plausibilisierung

Das Wohnungseigentum an der ggst. Wohnung 244 wurde mit dem Schenkungsvertrag vom 05.11.1977 begründet.

Die Wohnnutzfläche beträgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichtes Bad Aussee **28,93 m²**. Die im Beschluss ausgewiesene Nutzfläche wurde anhand des Polierplans der Fa. contracta vom 24.01.1966 plausibilisiert und es ergab sich eine Abweichung von 1,6 % bzw. 0,46 m² somit bildet der Beschluss des Bezirksgerichtes Bad Aussee die Grundlage für das gegenständliche Gutachten. Eine örtliche Vermessung wurde durch den SV nicht durchgeführt.


4. Obergeschoß:

a) Wohnung Nr. 240
bestehend aus Vorraum, Küche, Bad, WC, 2 Zimmer, Kabinett, Keller, 2 Balkone, Ausmaß: 63,29 m2 864 KR

b) Wohnung Nr. 241
bestehend aus Vorraum, Küche, Bad mit WC, 2 Zimmer, Keller, 2 Balkone, Ausmaß: 45,31 m2 636 KR

c) Wohnung Nr. 242
bestehend aus Vorraum, Küche, Bad mit WC, Zimmer, Kabinett, Keller, Balkon, Ausmaß: 41,76 m2 546 KR

d) Wohnung Nr. 244
bestehend aus Vorraum, Küche, Bad mit WC, Zimmer, Keller, Balkon, Ausmaß: 20,93 m2 372 KR

e) Wohnung Nr. 245
bestehend aus Vorraum, Küche, Bad mit WC, 2 Zimmer, Kabinett, Keller, 2 Balkone, Ausmaß: 63,29 m2 864 KR

Abbildung 10: Auszug aus dem Beschluss des Bezirksgericht Bad Aussee vom 24.07.1967, Seite 5

Bezeichnung	Beschluss BG Bad Aussee [m2] Fläche	Polierplan [m2] Formel	Fläche
Küche		*1,87*2,29*	4,28
Bad und WC		*1,58*2,29-0,87*0,23*	3,42
Vorraum		*3,58*1,20*	4,30
Wohn. u. Schlafzimmer		*4,64*3,55*	16,47
Gesamtfläche	**28,93**		**28,47**
		Differenz [m2]	**0,46**
		Differenz [%]	**1,60%**

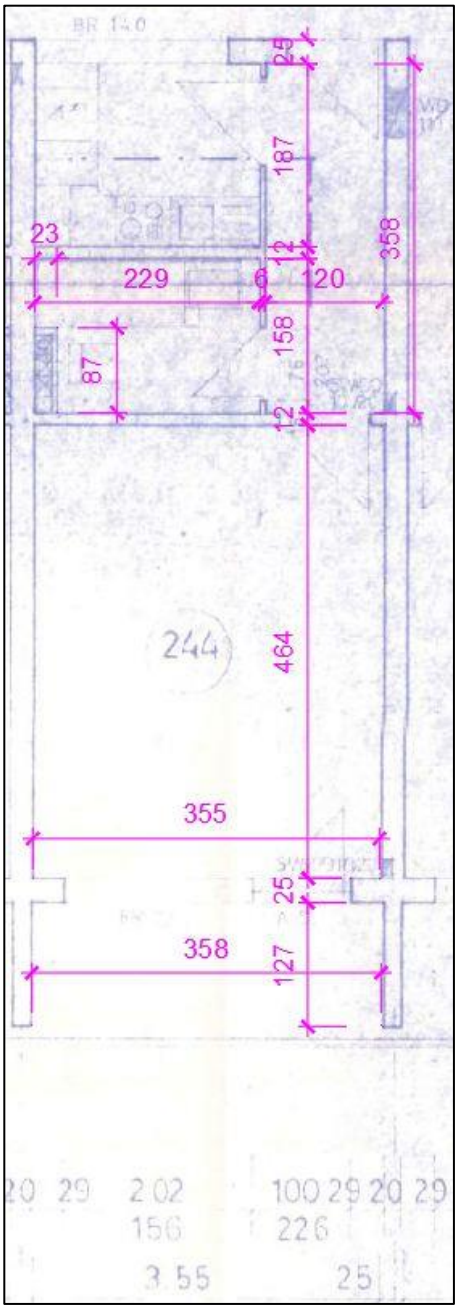


Abbildung 11: Auszug aus dem Polierplan der Fa. contracta vom 24.01.1966

3.2.7. Aufwendungen / Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von der Grill Immobilienverwaltung GmbH, Bad Mitterndorf 348, 8983 Bad Mitterndorf wahrgenommen. Die Betriebskostenabrechnung vom Jahr 2025 wurde von der Hausverwaltung wie folgt zur Verfügung gestellt:

a.) Betriebskosten:

GRILL IMMOBILIENVERWALTUNG GMBH

GANZ PERSÖNLICH BESTENS BETREUT

Abs.: Grill Immobilienverwaltung GmbH, Bad Mitterndorf 348, 8983 Bad Mitterndorf

Herr
Helmut LENZ
c/o Betreuungsbüro Arzu Kaplan
Postfach 1163
61401 Oberursl (Taunus)
Deutschland

Bad Mitterndorf, 29.04.2026
Kundennummer: 1072 244

Jahresabrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Nutzungsobjekt:	Sonnenalm Haus 2, 8983 Bad Mitterndorf
Abrechnungseinheit:	- / 244
Rechnungsnummer:	1072/092
UID-Nr. Rg. Aussteller:	ATU59488334
Rechnungsaussteller:	WEG Sonnenalm Haus 2, 8983 Bad Mitterndorf
Abrechnungszeitraum:	01.01.2025 - 31.12.2025

Sehr geehrter Herr LENZ,

Nachfolgend Ihre Betriebskostenabrechnung für das vergangene Kalenderjahr:

	Aufwand	Vorschreibung	Netto	USt	Saldo
Betriebskosten	1.345,29	1.355,88	-10,59	-1,06	-11,65
Heizkosten	247,26	329,28	-82,02	-16,40	-98,42
Ergebnis	1.592,55	1.685,16	-92,61	-17,46	-110,07
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung					133,16

Nachzahlung **EUR 23,09**

Vorschreibungen

Reparaturfond	531,84

Für etwaige Rückfragen steht Ihnen unsere Mitarbeiterin Frau Ingrid Kolb gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um die Einzahlung innerhalb von 4 Wochen.

mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausvewaltung

Unsere Bankverbindung:
BIC: RZSTAT2G249; RAIKA STEIRISCHES SALZKAMMERGUT
IBAN AT96 3824 9000 0002 2012
EG SOA Haus 2

Objekt 1072 / 028 / 244 Seite 1

Firmensitz: 8983 Bad Mitterndorf, Bad Mitterndorf 348, Telefon +43 (0) 3623 / 24 66
hausverwaltung@gerhard-grill.at, www.gerhard-grill.at

Abbildung 12: Auszug aus der Betriebskostenabrechnung 2025

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Betriebskosten
Heizkosten

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

Reparaturfond

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Betriebskosten		
Löhne	11.672,18	
Vertretung Hausbesorger	1.067,61	
Sozialversicherung	5.158,64	
Kommunalsteuer	117,92	
Dienstgeberbeitrag	145,44	
Müllabfuhr	8.271,36	
Wasserverbrauchsgebühr	775,74	
Kanalverbrauchsgebühr	1.639,55	
Hausverwaltung	11.729,04	
Kleinreparaturen	2.321,89	
Winterdienst	1.684,06	
Aussenanlagen	352,50	
Strom allgemein	1.200,37	
Strom Aufzug	429,22	
Aufzug	2.785,49	
Telefon	262,74	
Grundsteuer	3.269,88	
Wartungsaufwand	239,90	
Versicherungen	7.521,00	
Spesen des Geldverkehrs	851,10	
Allgem. Betriebskosten	171,93	
Summe	61.667,56	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteile lt.Grundbuch		
Ihr Anteil 62,00 von 4.465,00 das entspricht 1,3886 %		856,30
Wassergrundgebühr	5.047,43	
Kanalgrundgebühr	10.027,10	
SOA-Verein	9.375,00	
Summe	24.449,53	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anzahl Wohnungen		
Ihr Anteil 1,00 von 50,00 das entspricht 2,0000 %		488,99
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		1.355,88-
Saldo		10,59-
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer		1,06-
Betriebskosten Guthaben Brutto		**11,65-**
2. Abrechnung von Heizkosten		
Heizkosten	18.436,83	
Heizkosten Wartung	3.560,85	
Heizkosten Strom	822,98	
Summe	22.820,66	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkosten		
Ihr Anteil 247,26 von 22.820,66 das entspricht 1,0835 %		247,26

Firmensitz: 8983 Bad Mitterndorf, Bad Mitterndorf 348, Telefon +43 (0) 3623 / 24 66
hausverwaltung@gerhard-grill.at, www.gerhard-grill.at

Abbildung 13: Betriebskostenvorschreibung ab 01.04.2026

abzüglich Akontovorschreibung (netto)			329,28-
Saldo			82,02-
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer			16,40-
Heizkosten Guthaben Brutto			**98,42-**
3. Summe Abrechnung von Reparaturfonds			
	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung	(1.337,24)	266,89	133,16
Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto			**EUR 23,09**

Abbildung 14: Auszug aus der Betriebskostenabrechnung 2025

Abrechnung Reparaturfond vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

für die Abrechnungseinheit: Sonnenalm Haus 2, 8983 Bad Mitterndorf / 244

Übersicht:

Saldovortrag zum 01.01.2025	79.031,22
Ausgaben vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	116.372,79-
Einnahmen vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	40.509,90
Saldo zum 31.12.2025	3.168,33

Detail:

Ausgaben:

Instandhaltung allg.

04.11.2025 Kuntner	Verkleiden der Heizrohre Eingangsbereich	944,00
16.12.2025	Kreditbearbeitungsentgelt einmalig	750,00
	Summe:	1.694,00

Instandhaltung Fenster u. Türen

10.09.2025	Fensterkomb. Whg. 210, Möbelhaus Sams	9.166,66-
10.09.2025	Fensterkomb. Whg. 210, Möbelhaus Sams	8.333,33
13.10.2025	Fensterkombination Whg. 281, Bartl	4.624,27
13.10.2025	Zahlung ET Whg. 81, Re. Bartl	5.086,71-
19.11.2025	Fenstertausch Whg. 210, Sams Tischlerei	8.287,67
19.11.2025	Zahlung Eigentümer Whg. 210	8.283,09-
	Summe:	1.291,19-

Instandhaltung Heizung

22.07.2025	1. TR Kesselanlage, Stuchly	50.900,00
04.09.2025	2. TR Kesseltausch, Stuchly	45.000,00
	Summe:	95.900,00

Ausgaben netto gesamt:	96.302,81
+ 10% Umsatzsteuer	847,18
+ 20% Umsatzsteuer	19.222,80
Summe Aufwand:	116.372,79

Einnahmen:

Einnahmen RF	40.509,90
Summe Einnahmen:	40.509,90

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteile lt.Grundbuch
Ihr Anteil 62,00 von 4.465,00 das entspricht 1,3886 %

Firmensitz: 8983 Bad Mitterndorf, Bad Mitterndorf 348, Telefon +43 (0) 3623 / 24 66
hausverwaltung@gerhard-grill.at, www.gerhard-grill.at

Abbildung 15: Auszug aus der Betriebskostenabrechnung 2025

Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe	Grundlage	daher Belastung
402,81	5,59	10%	0,56	6,15	10%aus RF, Rest an WE	0,00
95.900,00	1.331,65	20%	266,33	1.597,98	10%aus RF, Rest an WE	133,16
96.302,81	1.337,24		266,89	1.604,13		133,16

Abbildung 16: Auszug aus der Betriebskostenabrechnung 2025

GRILL IMMOBILIENVERWALTUNG GMBH
GANZ PERSÖNLICH BESTENS BETREUT

Abs.: Grill Immobilienverwaltung GmbH, Thörl 91, 8983 Bad Mitterndorf

Herr
Helmut LENZ
Mainzer Landstraße 562
65933 Frankfurt am Main
Deutschland
per Mail an helmutlenz6@gmail.com

Sachbearbeitung
Ingrid Kolb

Bad Mitterndorf, 01.01.2026

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 1072, in 8983 Bad Mitterndorf , Sonnenalm Haus 2 / 244
Rechnungsaussteller: WEG Sonnenalm Haus 2, 8983 Bad Mitterndorf

Zahlungsreferenz: **000000420777** **gültig ab:** 01.01.2026
Kundennummer: 1072 244 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU59488334
Rechnungsnummer: 1072/018

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	80,00	10,00 %	8,00	88,00
Beitrag Allgem. Anlagen SOA-Verein	7,50	10,00 %	0,75	8,25
Heizkosten	50,00	20,00 %	10,00	60,00
Wasser- und Kanalgrundgebühr	25,92	10,00 %	2,59	28,51
Reparaturfond	45,91	0,00 %	0,00	45,91
Gesamtsumme	€ 209,33		€ 21,34	€ 230,67

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT52ZZZ00000001910 Zahlart: Dauerauftrag
RAIKA STEIRISCHES SALZKAMMERGUT, BIC: RZSTAT2G249, IBAN: AT96 3824 9000 0002 2012
Kontoinhaber: EG SOA Haus 2

Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats

Abbildung 17: Monatliche Vorschreibung ab 01/2026

b.) Darlehensaufstellung / offene Forderungen / Gemeindeabgaben:

Offene Darlehen der Eigentümergemeinschaft sind lt. Hausverwaltung nicht vorhanden. Dem SV sind keine weiteren außerbücherlichen Lasten bekannt.

c.) Voraussichtliche Investitionskosten für etwaige Rücklagen

EG Sonnenalm Haus 2

Vorschau Investitionskosten ab 2025

Titel/Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	20..
Sanierung Stromanlage			€ 142.780,00			
Fachbauaufsicht/Planung			€ 17.133,60			
Sanierung Haupt- u. Zählerverteilung inkl. Planung u. Bauaufsicht			€ 80.000,00			
Heizungsanlage	€ 112.000,00					
Balkonsanierung:						
Gerüstung			€ 8.000,00			
Metallgeländersanierung			€ 19.000,00			
Balkonbretterverkleidung (Tausch inkl. Anstrich)			€ 56.000,00			
Sanierung Beton u. Abdichtung			€ 12.000,00			
Brandschutzmaßnahmen (Erfüllung nach vorh. finanzieller Möglichkeiten)						
Feuerabschlusstüren Stiegenhaus/Laubengänge		€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 95.000,00
Automatische Brandmeldeanlage gem. TRVB						€ 34.000,00
Trockene Steigleitung im Treppenhaus						€ 5.000,00
Laufend anfallende Erhaltungarbeiten	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Investitionssumme	€ 116.000,00	€ 11.000,00	€ 345.913,60	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 138.000,00
Vorausichtlicher Stand Jahresanfang	€ 79.031,00	€ 3.033,00	€ 32.635,03	-€ 272.067,51	-€ 241.856,45	-€ 211.027,22
jährliche Einnahme Instandhaltungsfonds	€ 40.002,00	€ 40.602,03	€ 41.211,06	€ 41.211,06	€ 41.829,23	€ 42.456,66
vorauss. Investitionssumme	-€ 116.000,00	-€ 11.000,00	-€ 345.913,60	-€ 11.000,00	-€ 11.000,00	-€ 138.000,00
Vorausichtlicher Stand Jahresende	€ 3.033,00	€ 32.635,03	-€ 272.067,51	-€ 241.856,45	-€ 211.027,22	-€ 306.570,56

Abbildung 18: Voraussichtliche Investitionskosten von 2025 bis 2023

d.) Niederschrift Eigentümerversammlung

Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 18.04.2025 erstellt durch die Grill Immobilienverwaltung GmbH, Bad Mitterndorf 348, 8983 Bad Mitterndorf, liegt dem SV vor.

3.2.8. Flächenwidmung

Zum Zeitpunkt der Befunderhebung befindet sich das Grundstück lt. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Bad Mitterndorf in der Widmungskategorie FW „Ferienwohngebiet“. Im östlichen und westlichen Grundstücksbereich zeigen sich Widmungsergänzungen als SA (**Sanierungsgebiet**) mit dem Schwerpunkt **Immissionen=Lärm der B145 Salzkammergutstraße.**

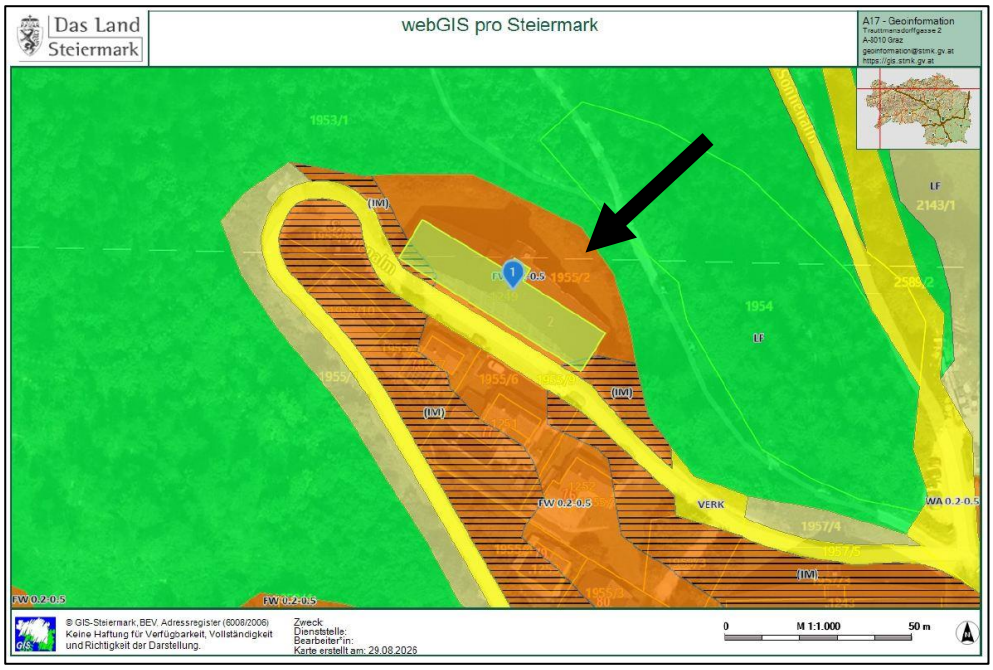


Abbildung 19: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

3.2.9. Örtliches Entwicklungskonzept

Aus dem örtlichen Entwicklungskonzept sind keine Änderung in Bezug auf den Grundstückswert ersichtlich.

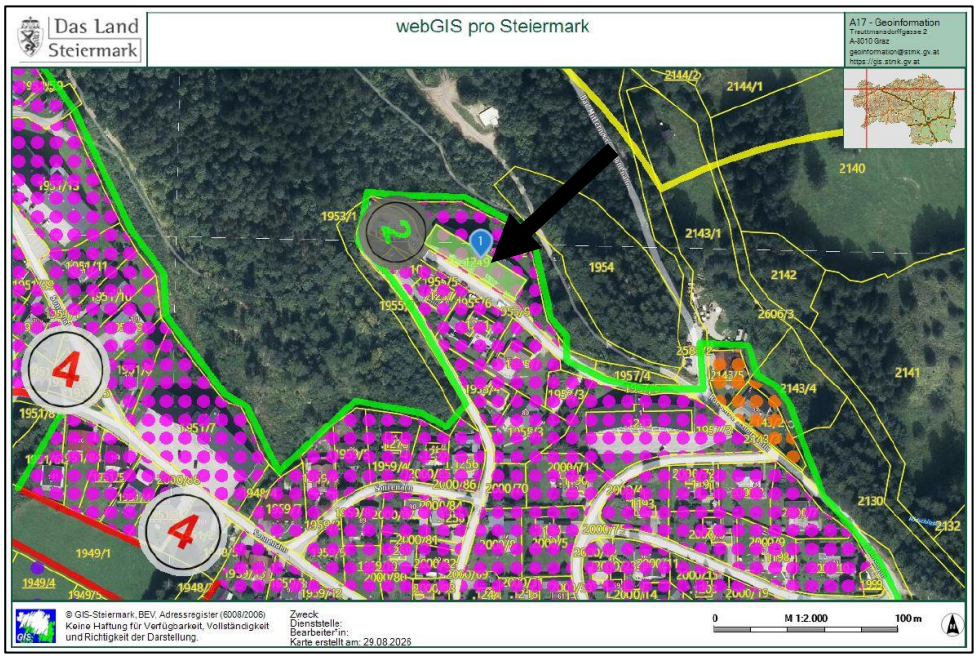


Abbildung 20: Auszug aus dem örtlichen Entwicklungskonzept

3.2.10. Zonierungen und Gefährdungsbereiche

Das gegenständliche Objekt befindet sich in keiner Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) bzw. der Bundeswasserbauverwaltung (BWV).

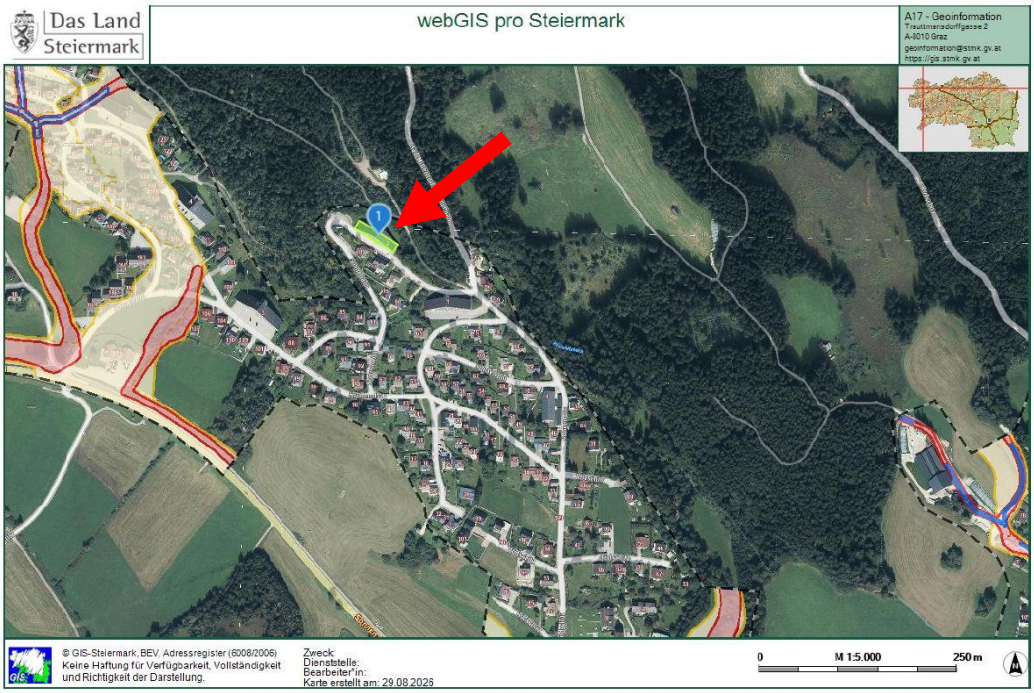


Abbildung 21: Gefahrenzonenplan der WLV bzw. BWV

3.2.11. Risiko und Kontaminierung

Laut Abfrage beim Umweltbundesamtes befindet sich die gegenständliche Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas.



Abbildung 22: Abfrage Altlastenportal (Quelle: Umweltbundesamt 29.08.2026)

3.3. Allgemeine und technische Beschreibung der Liegenschaft

3.3.1. Allgemeine Beschreibung des Mehrparteienhauses Sonnenalm 2

Das Appartementhaus Sonnenalm 2 wurde um das Jahr 1967 errichtet und weist einen neungeschossigen Baukörper in markanter dreieckiger Bauform auf. Charakteristisch ist das mächtige Satteldach, das die oberen sieben Geschosse umfasst. Die Firstrichtung verläuft von Nordost nach Südwest. Der Haupteingang befindet sich an der Südseite im zentralen Bereich. Die vertikale Erschließung erfolgt anschließend über das Eingangsfoyer und über das zentral an der Nordseite angeordnete Stiegenhaus mit Personenaufzug sowie anschließend über die nordseitigen Laubengänge. Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage sowie die Gegensprechanlage.

Das aufgrund der Hanglage an der Südseite als Vollgeschoss in Erscheinung tretende Untergeschoss umfasst die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile, einen Trockenraum, den Heiz- und Tankraum, zehn Pkw-Garagen sowie die Hausbesorgerwohnung. Der gegenständlichen Bewertungseinheit ist keine Garage zugeordnet. Im südlichen und nordwestlichen Bereich des Gebäudes befinden sich darüber hinaus Kfz-Stellplätze, die keiner einzelnen Wohnungseigentumseinheit zugeordnet sind.

Das Gebäude wurde als länglicher Rechteckbau mit einer Südost–Nordwest-Ausrichtung errichtet und weist Abmessungen von rund 57,3 × 10,6 m auf. Die tragenden Außenwände wurden in Stahlbeton- und Ziegelmassivbauweise ausgeführt. Wohnungstrennwände sowie Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton. Die Außenfassade ist mit einem weißen Kratzputz versehen. Das zentrale Stiegenhaus wurde als Stahlbeton-Podesttreppe mit Terrazzobelag ausgeführt. Das Treppengeländer einschließlich Handlauf besteht aus schwarz lackierten Stahlprofilen mit Holzeinlage.

Die gemeinschaftlichen Grünflächen der Wohnanlage befinden sich nördlich und östlich des Gebäudes. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von Süden über einen Interessentenweg (Ringstraße), der an die Gemeindestraße anschließt.

Das Gebäude ist an das öffentliche Wasserver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Stromversorgung wird über das Versorgungsnetz der Energie AG Oberösterreich sichergestellt. Die Verwaltung der Liegenschaft obliegt der Hausverwaltung Grill Immobilienverwaltung GmbH, Bad Mitterndorf 348, 8983 Bad Mitterndorf.

Die Gesamtausführung der Wohnanlage sowie des gegenständlichen Appartementhauses Sonnenalm 2 entspricht einem für die Errichtungszeit durchschnittlichen Ferienwohnobjekt. Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich die gesamte Wohnanlage in einem gepflegten aber bereits abgenutzten Erhaltungszustand.



Südansicht Objekt Sonnenalm 2

3.3.2. Verfahrensgegenständliche Wohnung Nr. 244

Die verfahrensgegenständliche Wohnung Nr. 244 befindet sich im 4. Obergeschoss und ist nach Südwesten ausgerichtet. Die Erschließung erfolgt über den südseitigen Haupteingang mit Eingangsfoyer sowie über das zentral an der Nordseite angeordnete Stiegenhaus mit Personenaufzug. Die Wohnung ist barrierearm erreichbar. Die Wohnungseingangstür wurde als massive Holztür ausgeführt und ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet. Die natürliche Belichtung erfolgt über Fensterflächen an der Südwestseite.

Die Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie einen Wohn- und Schlafraum mit vorgelagerter Loggia. Sämtliche Räume sind vom Vorraum aus erschlossen. Der Wohnung ist zudem ein Kellerabteil zugeordnet.

Im Zuge des Ortsaugenscheins präsentierte sich die Wohnung in einem insgesamt abgewohnten und nur mäßig instand gehaltenen Erhaltungszustand. Positiv hervorzuheben ist, dass die Fenster bereits erneuert wurden. Es wurden Kunststofffenster der Marke Optima mit vorgelagerten Rollladenkästen eingebaut. Der Wohnungssicherungskasten ist noch mit Schraubsicherungen ausgestattet und entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Eine Erneuerung der elektrotechnischen Anlage ist daher vorgesehen. Die südwestseitig ausgerichtete Loggia stellt aufgrund der freien Aussicht über das Hinterbergtal ein lagebedingtes Qualitätsmerkmal der Wohnung dar.

Ausstattung im Detail:

Türen:

Die Wohnungseingangstür ist als Holztür mit Gegensprechanlage ausgeführt. Die Innentüren sind als weiß lackierte Holztüren ausgeführt und teilweise mit Glaseinsätzen versehen.

	
Wohnungseingangstüre	Innentüre

Fenster:

Bei den eingebauten Fenstern sowie der Balkontüre handelt es sich um weiße Kunststofffenster beziehungsweise eine Kunststoffbalkontüre mit einfacher Isolierverglasung.

	
Kunststofffenster	Balkontüre Type Optima

Böden:

Im Vorraum sowie im Wohn- und Schlafraum wurden Teppichboden verlegt. Die Küche ist mit einem Fliesenbelag, das Badezimmer mit einem Terrazzobelag ausgestattet.

	
Teppichboden	Terrazzoboden im Bad/WC

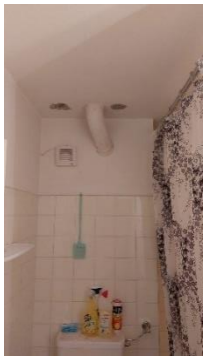
Küche:

Die Küchenausstattung besteht aus einzelnen, unterschiedlich ausgeführten Schrank- und Geräteelementen und vermittelt kein einheitliches Erscheinungsbild. Die natürliche Belichtung der Küche erfolgt über ein Fenster zum nördlich gelegenen Laubengang. Die Küchengeräte wurden im Zuge der Besichtigung keiner Funktionsprüfung unterzogen.

	
Küche mit Waschbecken	Küche mit Arbeitsbereich

Bad und WC:

Das Bad ist mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Waschbecken ausgestattet. Trotz der kompakten Raumgröße wird die vorhandene Fläche durch die zweckmäßige Anordnung der Sanitäreinrichtungen gut genutzt. Oberhalb der Badewanne befindet sich der Boiler für die Warmwasseraufbereitung. Eine natürliche Belichtung des Raumes ist nicht gegeben. Die Belüftung des Bades wird durch eine technische Belüftung gewährleistet. Im Bad wurden oberhalb der WC-Anlage zwei Deckenausbrüche festgestellt. Diese beiden Ausbrüche werden lt. Hausverwaltung als Versicherungsschaden der darüberliegenden Wohnung noch saniert.

	
WC	Deckenausbrüche oberhalb des WC´s
	
Badewanne mit Boiler	Waschbecken

Vorraum:

Über den Vorraum erfolgt die Erschließung der einzelnen Räume. Im Vorraum befindet sich die Gegensprechanlage sowie der elektrotechnische Sicherungskasten der ggst. Wohnung.

	
Vorraum/Erschließung	Gegensprechanlage

Wohn- und Schlafzimmer:

Der Wohn- und Schlafraum bildet den zentralen Aufenthaltsbereich der Wohnung und wird durch die vorgelagerte, nach Südwesten ausgerichtete Loggia ergänzt.

	
Wohnbereich	Balkontüre
	
Schlafbereich	Zugang vom Vorraum

Loggia:

Die Loggia ist nach Südwesten ausgerichtet und mit einer Absturzsicherung mit Holzeinlage abgesichert.

	
Loggia	Absturzsicherung/schadhafte Sprossenteilung

	
Loggia mit Blickrichtung Süden	Loggia mit Blickrichtung Westen

Kellerabteil:

Das zugewiesene Kellerabteil befindet sich im Untergeschoss. In diesem Bereich ist ein zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehener Skiabstellraum vorhanden.

	
Kellerabteil	Skiabstellraum

Bauausführung:

- Tragende Bauteile. Ziegelmauerwerk und Stahlbeton
- Zwischenwände: Ziegelmauerwerk und Leichtbauwand
- Loggia: Stahlbetonplatten mit Metallgeländer und Holzfüllungen
- Fassade: Weißer Kratzputz
- Hauseingang: Leichtmetalltürkonstruktion mit Gegensprechanlage
- Wohnungseingangstüre: Holztüre
- Haustechnik: zentrale Ölheizung, Raumheizung mit Radiatoren
- Bäder und WC mit mechanischer Belüftung und Warmwasserboiler

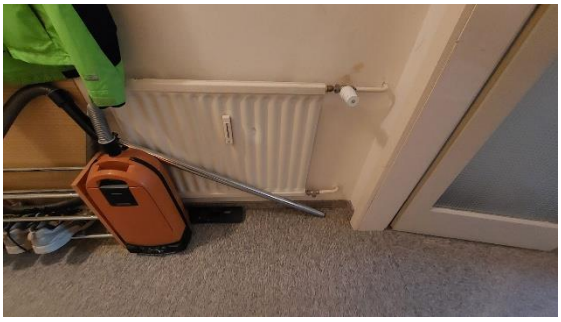
KFZ-Stellplätze nicht zugewiesen:

Die Kfz-Stellflächen sind im südlichen und nordwestlichen Bereich des Gebäudes angeordnet. Eine Zuordnung zu einzelnen Wohnungseigentumseinheiten ist nicht gegeben.

	
Südliche KFZ-Stellplätze	Nordwestliche KFZ-Stellplätze

Heizung / Elektro / Klima:

Die Stromversorgung des Objektes wird über das Netz der der Energie AG Oberösterreich sichergestellt. Der zentrale Stromverteilungsschrank befindet sich im Eingangsfoyer. Das Gebäude wird über eine zentrale Ölheizungsanlage beheizt. Die Wärmeabgabe im Gebäude erfolgt über Flachheizkörper. Die Heizkosten werden verbrauchsabhängig anhand von Wohnungszählern für die jeweiligen Nutzungseinheiten abgerechnet. Die ggst. Wohnung verfügt über keine Klimaanlage.

	
Flachheizkörper	Wohnungssicherungskasten

Außenanlage:

Die Außenanlage besteht überwiegend aus begrünten Flächen mit vereinzelt angeordneten Sträuchern und Ziergehölzen. Die Zufahrtsstraße befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand und weist keine erkennbaren Verdrückungen oder Setzungen auf.

	
Nördliche Grünfläche	Westliche Grünfläche

3.3.3. Bau- und Erhaltungszustand

Gesamtgebäude

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordnungsgemäßen, jedoch bereits deutlich abgewohnten Erhaltungszustand. Augenscheinlich wurden erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen durch die Hausverwaltung laufend durchgeführt. Das Dach sowie die Fassade weisen keine offensichtlichen Beschädigungen auf. Der Terrazzosteinbelag im Stiegenhaus befindet sich in einem guten Erhaltungszustand

Laut den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung Grill ist innerhalb der nächsten fünf Jahre als größere Sanierungsmaßnahme die Erneuerung der elektrischen Anlage vorgesehen.

Insgesamt vermittelt das Gebäude unter Berücksichtigung seines Baualters einen gepflegten Gesamteindruck. Lediglich die Holzeinlagen der Absturzsicherungen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und sollten erneuert werden.



Holzeinlage teilweise verwittert

Wohnung Nr. 244

Die Wohnung Nr. 244 befindet sich in einem deutlich abgewohnten und nicht mehr zeitgemäßen Erhaltungs- und Ausstattungszustand. Aufgrund der massiven Bauweise bestehen jedoch keine augenscheinlichen Hinweise auf Beeinträchtigungen der Bausubstanz, sodass von einer ordnungsgemäßen Bausubstanz auszugehen ist.

Böden und Bodenbelag:

- Mittelwertige Ausführung. Schlechter Erhaltungszustand.

Fenster und Fensterbänke:

- Einfach verglaste Kunststofffenster. Guter Erhaltungszustand.

Innentüren und Eingangstüre:

- Einfache Holztüre. Schlechter Erhaltungszustand mit deutlichen Abnützungserscheinungen. Die Türen wurden vermutlich im Zuge der Gebäudeerrichtung bereits eingebaut.

Färbelung Wände und Decken:

- Verfärbungen. Schlechter Erhaltungszustand.

Bad und WC:

- Minderwertige Ausführung. Schlechter Erhaltungszustand.

Küche:

- Minderwertige Ausführung. Schlechter Erhaltungszustand. Die Funktion der Kücheneinrichtungen wurde nicht überprüft.

Vorraum:

- Minderwertige Ausführung. Schlechter Erhaltungszustand.

Wohn- und Schlafzimmer:

- Mittelwertige Ausführung. Schlechter Erhaltungszustand.

Kellerabteil:

- Mittelwertige Ausführung. Durchschnittlicher Erhaltungszustand.

Loggia:

- Bereits deutlich abgewittert. Mittelwertige Ausführung. Durchschnittlicher Erhaltungszustand.

3.3.4. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem SV nicht vor.

3.3.5. Flächenaufstellung

Wie bereits in Kapitel 3.2.6 „Wohnungseigentum“ auf Seite 17 beschrieben, wurden die im Beschluss des Bezirksgerichtes Bad Aussee angeführten Flächen mit dem Polierplan auf Plausibilität überprüft. Die bewertungsrelevante Gesamtfläche der Wohnung Nr. 244 beträgt somit 33,48 m².

3.3.6. Die Vergleichswerte von Wohnungsverkäufen

Zwecks Plausibilisierung kann auf den Immobilienpreisspiegel der WKO 2026 zurückgegriffen werden. Es liegen die Quadratmeterpreise im Bezirk Liezen für die gegenständliche Lage mit dem vorhandenen Wohnwert bei ca. € 2.250,--

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Liezen									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	704,77	737,90	4,70	814,87	813,60	-0,16	976,81	979,41	0,27
normal	904,70	921,64	1,87	1 062,53	1 100,72	3,59	1 200,05	1 233,90	2,82
gut	1 151,81	1 175,00	2,01	1 311,82	1 333,01	1,62	1 570,39	1 629,23	3,75
sehr gut	1 517,40	1 592,79	4,97	1 819,84	1 843,62	1,31	2 080,35	2 237,16	7,54

(Abbildung 23: Immobilienpreisspiegel 2026 WKO Österreich)

4. Verkehrswertgutachten

4.1. Allgemeines

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

§ 2 Abs 1 LBG *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

§ 2 Abs 2 LBG *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

§ 2 Abs 3 LBG *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann[1]. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Immobilien sind eine Handelsware. Der Wert derartiger Kapitalanlagen ergibt sich aus der Nachfrage und dem Angebot sowie dem Nutz- und Ertragswert.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

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

§ 3 Abs 2 LBG *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

---

[1] § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

4.2. Wertermittlungsmethodik

4.2.1. Vergleichswertverfahren §4 LBG:

Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichswertverfahren (§4) LBG in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke 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 jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§4 Abs.1). 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 entsprechende der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf oder ab zu werten. 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 werden.

4.2.2. Ertragswertverfahren §5 LBG:

Gebäude mit überwiegender Wohn- und Büronutzung sind klassische Investmentproperties. Die Marktteilnehmer erwerben Gebäude dieser Art ausschließlich um für das eingesetzte Kapital eine entsprechende Rendite zu generieren.

Bei der Wertermittlung zur Findung des Verkehrswertes von solchen Immobilien wird daher das **Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG** angewandt, da mit den ertragsorientierten Mieteinnahmen ausschließlich eine Rendite des eingesetzten Kapitals erwirtschaftet werden soll.

4.2.3. Sachwertverfahren §6 LBG:

Die Bewertung für Gebäude mit überwiegend privater Nutzung erfolgt nach dem Sachwertverfahren. Bei diesem Verfahren ist der Wert der Sache durch die Summe aus Bodenwert, Bauwert des Gebäudes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile bestimmt. Dabei ist der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes des Gebäudes von den Neuherstellungskosten auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§6 Abs. (1)-(3) des LBG 1992).
Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei Ansätze für eigen genutzte Liegenschaften brutto, d.h. inkl. UST, und gewerblich genutzte netto, d.h. exkl. UST, zu erfolgen haben.

4.2.4. Wahl des Ermittlungsverfahrens

Aufgrund der hohen Anzahl an zeitnahen Verkäufen wird im gegenständlichen Verkehrswertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.3. Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Folgende Vergleichswerte aus Kaufvorgängen in zeitlicher Nähe von Wohnungen im Bereich Sonnenalm wurden herangezogen:

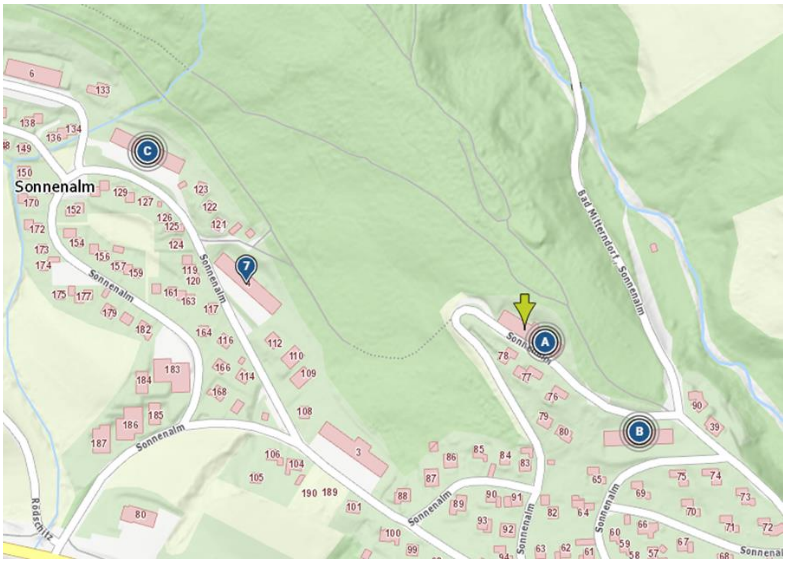
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Verkäufer/Käufer
1/A	67006	1747	2026	17.04.2026	1955/8	42,00	109.000,00 €	2.595,24 €	Arnold - Graf
2/A	67006	816	2026	03.03.2026	1955/8	25,34	81.600,00 €	3.220,21 €	Dörr - Pamminger
3/A	67006	912	2026	03.03.2026	1955/8	41,09	124.000,00 €	3.017,77 €	Dörr - Mayr
4/A	67006	4009	2024	31.10.2024	1955/8	63,00	185.000,00 €	2.936,51 €	Geyrhofer - Hnatova
5/B	67006	2877	2026	09.07.2026	1957/4	29,00	87.000,00 €	3.000,00 €	Mayer - Hartl
6/B	67006	818	2026	26.09.2025	1957/4	32,64	100.000,00 €	3.063,73 €	Schönberger - Kosich
7	67006	1285	2025	09.04.2025	1951/85	28,21	93.000,00 €	3.296,70 €	Neuwirth - Ötilik
8/C	67006	3581	2025	15.08.2025	1951/82	27,92	142.000,00 €	5.085,96 €	Wieland - Moll *.)
9/C	67006	3054	2024	13.06.2024	1951/82	43,67	95.000,00 €	2.175,41 €	Maisner - Buchmaier
9/D	67006	4359	2024	15.10.2024	1952/17	45,20	180.000,00 €	3.982,30 €	Smit - Ortbauer

*.) bleibt unberücksichtigt

Valorisierung:
Ausreißerversuch: (0,65 – 1,35) ≙ (€ 1.970,79 – € 4.093,18): Mittelwert: € 3.031,98. Grundstück 8/C ist als Vergleichsgrundstück nicht verwendbar!

NR	Widmung	V-Datum	Val.-% *1)	Baul./Freil 2	Abschl./Erh.	Lage	Summe [%]	Grundpreis [€]	Zu/Ab [%]	V-Preis
1/A	Ferienwohngebiet Haus 2 BD 0,2-0,5 (Imm.)	17.04.2026	0,00	0	0	5	5,00	2.595,24 €	129,76 €	2.725,00 €
2/A	Ferienwohngebiet Haus 2 BD 0,2-0,5 (Imm.)	03.03.2026	0,00	0	0	5	5,00	3.220,21 €	161,01 €	3.381,22 €
3/A	Ferienwohngebiet Haus 2 BD 0,2-0,5 (Imm.)	03.03.2026	0,00	0	0	5	5,00	3.017,77 €	150,89 €	3.168,65 €
4/A	Ferienwohngebiet Haus 2 BD 0,2-0,5 (Imm.)	31.10.2024	13,16	0	0	0	13,16	2.936,51 €	386,44 €	3.322,95 €
5/B	Ferienwohngebiet Haus 6 BD 0,2-0,5(SV)	09.07.2026	0,00	0	0	0	0,00	3.000,00 €	0,00 €	3.000,00 €
6/B	Ferienwohngebiet Haus 6 BD 0,2-0,5(SV)	26.09.2025	8,30	0	0	0	8,30	3.063,73 €	254,29 €	3.318,01 €
7	Ferienwohngebiet Haus 7 BD 0,2-0,5 (Imm.)	09.04.2025	8,30	0	0	0	8,30	3.296,70 €	273,63 €	3.570,33 €
9/C	Ferienwohngebiet Haus 1 BD 0,2-0,5 (Imm.)	13.06.2024	13,16	0	0	10	23,16	2.175,41 €	503,82 €	2.679,23 €
9/D	Ferienwohngebiet Haus 7 BD 0,2-0,5 (Imm.)	15.10.2024	13,16	0	0	0	13,16	3.982,30 €	524,07 €	4.506,37 €

Anzahl Vergleichswerte erhoben:	10
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	9
Bewertungsstichtag	17.08.2026
Mittelwert val. harm. Werte [€]	**€ 3.296,86**



Lage der Vergleichswohnungen (Quelle: immoNetZt 11.09.2026)

Die Vergleichswohnungen befinden sich alle in den KG 67006 (Mitterndorf) im Ortsteil Sonnenalm und wurden deren Lage-, Bebauungsdichte-, sowie Wertanpassungsfaktoren berücksichtigt. Es ergeben sich somit 9 Vergleichspreise die herangezogen werden konnten. In Anlehnung der vorhin angeführten Preise wird ein angepasster Quadratmeterpreis von 3.300,00€ als realistisch erachtet.

Wertermittlung Wohnung W244:

Fläche in m2	Preis pro m2	Wohnungswert
33,48 m²	€ 3.300,00	€ 110.484,00
anteilsmäßige künftige Sanierungskosten inkl. Stromsanierung 2025-28 (lt. Aufstellung der HV Grill €479.000,-- *62/4465 = € 6.650,--) Erhaltungszustand der Wohnung -5%		- € 6.500,00 - € 5.500,00
Rundung		€ 98.000,00

4.4. Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (sog. Marktanpassung) Aufgrund der zulässigen Zweitwohnsitznutzung des gegenständlichen Objekts sowie der touristisch und landschaftlich attraktiven Lage der Marktgemeinde Bad Mitterndorf ist von einer guten Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen. Zusätzlich wurde zur Nachkontrolle eine Markanalyse für die Marktgemeinde Bad Mitterndorf der immonetZt herangezogen:

Lage/ Qualität	mäßig	gut	sehr gut
Min Preis	€ 1.130	€ 1.667	€ 2.412
Mittel	**€ 1.495**	**€ 2.119**	**€ 2.944**
Max Preis	€ 1.618	€ 2.357	€ 3.824
σ	€ 181	€ 227	€ 364
VarK	12%	11%	12%

Abbildung 24 ImmonetZT Marktanalyse Marktgemeinde Bad Mitterndorf 2026

Aufgrund der hohen Anzahl von Vergleichsobjekten ergeben sich keine weitere Marktanpassungszu- oder abschläge.

Der Verkehrswert der EZ 741, KG 67006 Mitterndorf, Gdstk.1249, 1955/2 und Gdstk. 1955/8 mit der Adresse Sonnenalm 2 W244, 8983 Bad Mitterndorf mit 62/4465 Wohnungseigentumsanteilen (B-LNR 55) wird mit

STICHTAG 17.08.2026

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

€ 98.000,--
(IN WORTEN: achtundneunzigtausend EURO)

5. Zubehör

5.1. Zubehör

Zur verfahrensgegenständlichen Wohnung Nr. 244 gehört ein Kellerabteil im UG. Ein Parkplatz wurde der Wohnung nicht gesondert zugewiesen. Es ist kein nennenswertes Inventar vorhanden.

Das Gutachten umfasst 42 Seiten inkl. Beilagen.



Bad Mitterndorf, 14.09.2026 ……
(Bmst. Ing. Bernd Rauscher)

BEILAGEN:

Allgemeine Gefährdungseinschätzung „HORA“

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Sonnenalm 2, 8983 Bad Mitterndorf
Seehöhe:	840 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	47,56712° N | 13,91633° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	mittel
Hitzeepisoden	niedrig

HORA-Pass 47,56712° N, 13,91633° O; Datum: 29.08.2026 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]
- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km² / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden
Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05-15

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,56712° N; 13,91633° O; Datum: 29.08.2026 Seite 2 / 2

TZ 879/1978 – BG Liezen (ehem. Irdning)

KANZLEI DR. STARK
DR. PETER STARK · DR. WALTER WOLF
RECHTSANWÄLTE UND VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN
A-8600 BRUCK/M., MITTERG. 26
TELEFON (03862) 53-53-5-0 SERIE · TELEX: (036) 6-19
VOLKSBANK 102020, LÄNDERBANK 750131882, RAIFFEISENKASSE 40600, SPARKASSE 013151

EINGEGANGEN -7.DEZ.1977 ERL.

879/78

Z... des Finanz... a... ...hnen und Verkehrsteuern in Graz übersendet / zur Post gegeben am 1977-11-08 / 15 Anz. Reg.P. Beilagen 1

SCHENKUNGSVERTRAG

welcher heute zwischen Herrn Heinrich LENZ, Zahnarzt, D 5429 Holzhausen a.d.Haide, Langgasse Nr. 32, BRD., als Geschenkgeber einerseits und dessen Sohn, Herrn Helmut LENZ, geb. 23.12.1942, D 5429 Holzhausen a.d.Haide, Langgasse Nr. 32, BRD., als Geschenknehmer andererseits vereinbart und abgeschlossen wurde wie folgt :

§ 1

(1) Herr Heinrich Lenz ist aufgrund des Kaufvertrages vom 20./22.12.1966 grundbücherlicher Eigentümer von 62/4.465 stel Anteilen an EZ. 741 KG. Mitterndorf, mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 244 untrennbar verbunden ist.

(2) Die im IV. Obergeschoß des Appartementhauses II auf der Sonnenalm in Bad Mitterndorf gelegene Wohnung besteht aus Vorraum, Küche, Bad mit WC, Zimmer, Keller und Balkon.

(3) Die genannten Liegenschaftsanteile sind frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, abgesehen von den aus dem Wohnungseigentum sich ergebenden Eigentumsbeschränkungen zugunsten der übrigen Eigentümer des Appartementhauses II.

(4) Dem Geschenknehmer werden aus Anlaß der Errichtung dieses Vertrages alle den Geschenkgegenstand betreffenden Urkunden, insbesondere auch oben angeführter Kaufvertrag sowie der Grundbuchsbeschluß ausgehändigt. Der Geschenknehmer tritt hiemit in alle aufgrund des obigen Kaufvertrages begründeten Rechtsverhältnisse ein.

879/78

§ 2

(1) Herr Heinrich Lenz schenkt und übergibt sohin die vorher umschriebenen 62/4.465 stel Anteile an der Liegenschaft EZ. 741 KG. Mitterndorf, mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 244 untrennbar verbunden ist an seinen Sohn, Herrn Helmut Lenz, und letzterer übernimmt aus dem Titel der Schenkung diese Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum und zwar so, wie sie der Geschenkgeber bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, somit auch samt allen Fahrnissen und allem Zubehör.

(2) Der Geschenkgeber verzichtet ausdrücklich auf jeden Widerruf der Schenkung aus welchem Grunde immer und es nimmt der Geschenknehmer diese Verzichtserklärung dankend an und zur Kenntnis.

§ 3

(1) Aus abgabenrechtlichen Gründen wird darauf hingewiesen, daß sich der Einheitswert des Geschenkgegenstandes auf den Betrag von S 46.670.-- beläuft.

(2) Die Vertragsteile nehmen die Begünstigungsbestimmungen der §§ 14 Absatz 1 Ziffer 1 und 15, Absatz 1 Ziffer 1 lit. c) ErbStG. sowie allfällige sonstige Begünstigungsbestimmungen in Anspruch.

(3) Die Vertragsteile erklären, daß die Anmeldung dieses Erwerbsvorganges zur Abgabenbemessung auch als Erbschaftssteuererklärung gilt. Es wird die Steuerklasse I in Anspruch genommen und die Erklärung abgegeben, daß zwischen den Vertragsteilen in den letzten 10 Jahren keine schenkungssteuerpflichtigen Vorgänge stattgefunden haben.

§ 4

(1) Die Übergabe und Übernahme des Liegenschaftsanteiles mit Wohnungseigentum erfolgte bereits am 1. Oktober 1977 an Ort und Stelle in Bad Mitterndorf.

(2) Die bis zu diesem Zeitpunkt anfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben sowie Verwaltungskosten hat der Geschenkgeber zu vertreten, ab dem 1.10.1977 jedoch der Geschenknehmer.

(3) Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche dem Geschenknehmer gebührt. Der Geschenkgeber erhält eine einfache oder auf Wunsch beglaubigte Abschrift.

879/78

(4) Sämtliche Vertragsteile erklären ausdrücklich und an Eides Statt Bürger der Bundesrepublik Deutschland und Devisenausländer zu sein.

(5) Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, daß der gegenständliche Rechtsvorgang mit Rücksicht auf ihre Ausländereigenschaft zwar nicht der devisenrechtlichen, wohl aber der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf und in seiner Rechtswirksamkeit von der Erteilung dieser Genehmigung abhängig ist.

(6) Die mit der Vorbereitung, Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren sowie Abgaben aller Art trägt der Geschenknehmer, welcher auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

(7) Der Geschenknehmer kennt die übernommenen Liegenschaftsanteile. Der Geschenkgeber übernimmt daher keinerlei Gewährleistung für den Geschenkgegenstand mit Ausnahme jener für geldlastenfreie Übergabe.

§ 5

(1) Der Geschenknehmer, Herr Helmut Lenz, räumt seinem Vater, dem Geschenkgeber, undüber hiemit erteilte Anweisung des Geschenkgebers auch dessen Ehegattin, der Mutter des Geschenknehmers, Frau Gertrud Lenz geb. Roehsa, , auf deren Lebensdauer das unentgeltliche Recht der Fruchtnießung nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 509 ABGB. ein. Diese Dienstbarkeit der Fruchtnießung ist grundbücherlich einzutragen.

§ 6

(1) Herr Heinrich Lenz erteilt sohin seine ausdrückliche Einwilligung, daß in seinen 62/4.465 stel Anteilen an der Liegenschaft EZ. 741 KG. Mitterndorf, mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 244 untrennbar verbunden ist, das Eigentumsrecht für seinen Sohn

Helmut L E N Z

e i n v e r l e i b t werden kann.

(2) Der Geschenknehmer, Herr Helmut Lenz, hingegen bewilligt, daß in den von ihm erworbenen 62/4.465 stel Anteilen an EZ. 741 KG. Mitterndorf, mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 244 untrennbar verbunden ist, zugunsten und auf Lebensdauer des Heinrich Lenz und der Gertrud Lenz geb. Roehsa, die Dienstbarkeit der Fruchtnießung nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 509 ABGB. e i n v e r l e i b t werden kann.

879/78

(3) Der Vertragsverfasser Dr. Peter STARK, Rechtsanwalt in 8600 Bruck a.d.Mur, Mittergasse Nr. 26, ist von allen Vertragsteilen ausdrücklich bevollmächtigt und beauftragt, alle zur Erwirkung der Rechtswirksamkeit dieses Rechtsgeschäftes erforderlichen Maßnahmen zu treffen, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erwirken, die abgabenrechtliche Behandlung durchzuführen, die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung in Empfang zu nehmen, allenfalls auch Rechtsmittel gegen Abgabenbescheide zu erheben und schließlich auch die Verbücherung des Vertrages durchzuführen, somit insgesamt alle Maßnahmen zu treffen, welche zur Realisierung des vereinbarten Rechtsgeschäftes erforderlich sind.

Urkund dessen gefertigt :

Holzhausen a.d.Haide, am 5. Nov. 1977

Heinrich Lenz

Helmut Lenz

-26c L 6912-1978

Beschluß:

...ertragung des Eigentums wird zugelassen.

...dverkehrs-Landeskommission ...r Steiermärkischen Landesregierung

...z, am 23 Jänner 1978

Der Vorsitzende:

Daß Heinrich Lenz geb. 7.6.1914 in ...
und Helmut Lenz geb. 23.12.42 ... gestrichen per Beschluß
wohnhaft in Holzhausen ...
vorstehende Unterschrift .. in Gegenwart des unterzeichneten Ortsgerichtsvorstehers eigenhändig vollzogen – anerkannt – hat, wird bescheinigt.

Holzhausen, den 5.11. 19 77

Das Ortsgericht:

Ortsgericht 2 (Stempel)

Ortsgerichtsvorsteher.

Polierplan 4OG

