

BAUMEISTER ALOIS SPREITZ
Allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
A-5452 PFARRWERFEN Laubichl 26
Mobil: 0664 2101018, E-Mail.: alois.spreitz@sbg.at

Weninger, SV 1059-01
Pfarrwerfen, am 24.09.2025
GZ: 20 E 45/25d-9

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

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über
den Anteil 1/1, BLNR 2, 3, 4, 5, der mit einem Wohnobjekt und einem
Nebengebäude bebauten Liegenschaft BP .41, Gst. 306/3 und 308,
Einlagezahl 282, Grundbuch 55325 Untertauern
Bezirksgericht St. Johann/Pg.

Zweck des Bewertungsgutachten ist die Feststellung des Verkehrswertes für
die Versteigerung der gemeinschaftlichen Liegenschaft.

Stichtag: **26. August 2025**

Besichtigung: **26. August 2025**

Das Gutachten besteht aus: 26 Seiten
1 Grundbuchsausdruck vom 17.08 2025
1 Lageplan ohne Maßstab
1 Auszug aus dem Gefahrenzonenplan ohne Maßstab
1 Schemaplan (Grundrisse) von Wohnobjekt
1 Plan für das bestehende Nebengebäude
22 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:

Dr. Susann von Gunten
Geb.: 13.07.1960
Im grünen Winkel 2
53123 Bonn
DEUTSCHLAND

vertreten durch:

Dr. R. Eberl, Dr. R. Hubner, Dr. R Krivanec
Dr. G. Ramsauer
Nonntaler Hauptstraße 44
Mag. B. Schnöll, Mag. I. Zimmermann-Eberl
Tel.: 0662 825511, Fax: 0662 825511-22
(Zeichen: GUNTSU/WeniSy)

1. Verpflichtete Partei:

Renate Weninger
geb.: 05.10.1932, Pensionistin
Dt. Hilzensauergasse 1
5760 Saalfelden

vertreten durch:

Mag. Christof Moser
Rechtsanwalt
Mühlbachweg 2
5760 Saalfelden
Tel.: 06582 74567, Fax: 06582 74567-6

2. Verpflichtete Partei:

Dr. Sylvia Weninger
geb.: 26.08.1955
Wildentenweg 4/9
5700 Zell am See

vertreten durch:

Kühleitner & Lochbichler
Rechtsanwälte GmbH.
Marktplatz 2
5620 Schwarzach/Pongau
Tel.: 06415 5858, Fax: 06415 58 58-5

3. Verpflichtete Partei:

Dipl. Ing. Astrid Sieglinde Heimel-Weninger
Geb.: 30.10.1957
Scheibelreitergasse 8
1090 Wien

1.0 BEFUND:

1.1 Besichtigung:

Die Besichtigung erfolgte am 26.08.2025 im Beisein von:
Frau Dr. Susann von Gunten, betreibende Partei
Herr Dr. G. Ramsauer, Vertreter der betreibenden Partei
Frau Dr. Sylvia Weninger, 2.verpflichtete Partei
Herr Mag. Kühleitner, Vertreter der 2. verpflichteten Partei
Herrn SPREITZ Alois, Sachverständiger

Nicht anwesend waren:

Frau Renate Weninger, 1. Verpflichtete Partei
Frau Dipl. Ing. Astrid Sieglinde Heimel-Weninger, 3. verpflichtet Partei

1.2 Grundlagen der Schätzung:

Besichtigung vor Ort am 26. August 2025
Erhebungen im Bauamt der Gemeinde Untertauern, Einsicht in den Bauakt
Erhebung bei der Bezirkshauptmannschaft St. Johann/Pg. (Raumordnung)
Einsicht in den Flächenwidmungsplan, Ausdruck vom 09.07.2025
Einsicht in den Gefahrenzonenplan
Erhobener Plan für den Ersatzbau des Nebengebäudes
Schemaplan (Naturmaße) vom Wohnobjekt
Lageplan, Ausdruck vom 09.07.2025
Grundbuchsausdruck vom 17. August 2025

1.3 Grundbuchsstand am 17. August 2025:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55325 Untertauern EINLAGEZAHL 282
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

Letzte TZ 3081/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.41	GST-Fläche	647	
	Bauf.(10)	301	
	Gärten(10)	346	Tauernstraße 36
306/3	Landw(30)	546	
308	Landw(10)	2574	
GESAMTFLÄCHE		3767	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

***** A1 *****

- 1 a 722/1978 Enteignung bezüglich Gst 308 (Zl. 1.02-15967/26-77)
b 326/1981 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 43
- 2 a 66/1993 Flächenänderung bezüglich Gst 308 AB 8/90
- 3 a 3518/2021 Kaufvertrag 2021-03-31 Zuschreibung Gst 306/3 aus EZ 70

***** B *****

- 2 ANTEIL: 28/100
Renate Weninger
GEB: 1932-10-05 ADR: Hilzensauergasse 1, Saalfelden 5760
a 641/1990 Schenkungsvertrag 1989-12-29 Eigentumsrecht
c 1399/2024 Teilungsklage (LG Salzburg, 66 Cg 97/24w)
- 3 ANTEIL: 24/100
Dr. Sylvia Weninger
GEB: 1955-08-26 ADR: Wildentenweg 4/9, Zell am See 5700
a 641/1990 Schenkungsvertrag 1989-12-29 Eigentumsrecht
b 641/1990 Belastungs- und Veräußerungsverbot
d 1399/2024 Teilungsklage (LG Salzburg, 66 Cg 97/24w)
- 4 ANTEIL: 24/100
Astrid Weninger
GEB: 1957-10-30 ADR: Scheibelreiterg. 8, Wien 1190
a 641/1990 Schenkungsvertrag 1989-12-29 Eigentumsrecht
b 641/1990 Belastungs- und Veräußerungsverbot
d 1399/2024 Teilungsklage (LG Salzburg, 66 Cg 97/24w)
- 5 ANTEIL: 24/100
Dr. Susann Gunten von
GEB: 1960-07-13 ADR: Im Grünen Winkel 2, 53213 Bonn, Deutschland
a 641/1990 Schenkungsvertrag 1989-12-29 Eigentumsrecht
b 641/1990 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 5639/2006 Namensänderung
f 1399/2024 Teilungsklage (LG Salzburg, 66 Cg 97/24w)

***** C *****

Seite 1 von 2

- 1 a 930/1964
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung auf Gst
308 gem Pkt I II Dienstbarkeitsvertrag 1964-08-31 für
Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft
- b 326/1981 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 43
- 2 auf Anteil B-LNR 3 4 5
- a 641/1990
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c ABGB für
Mag.Arch. Karl Weninger geb 1924-11-21
Renate Weninger geb 1932-10-05
- 3 a 3518/2021
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 306/3 gem Pkt
X. 7. Kaufvertrag 2021-03-31 für Gst 306/2 309
- 4 a 3081/2025 Einleitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Auseinandersetzung (Zivilteilung) gem §§ 352 ff EO
(20 E 45/25d)

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

Grundbuch

17.08.2025 18:53:50

1.4 Liegenschaftsbeschreibung:

1.4.1 Lage, Widmung und Gefahrenzone:

Die mit dem Wohnobjekt und einem Nebengebäude bebaute **Liegenschaft an Einlagezahl 282, GB 55325 Untertauern** liegt unmittelbar westlich der Katschberg Bundesstraße B99, ca. 1,50 km nördlich des Ortszentrums von Untertauern und ca. 8,00 km südlich vom Stadtzentrum von Radstadt.

In Untertauern ist nur eingeschränkte Infrastruktur vorhanden, die für ein Wohnobjekt erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten sind im ca. 8,00 km entfernten Radstadt gegeben.

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Untertauern ist die schätzungsgegenständliche Liegenschaft als **GRÜNLAND/Ländliches Gebiet** ausgewiesen und es befindet sich ein kleiner Teil des Grundstückes Nr. 308 in der **GELBEN Gefahrenzone**.

Bebauungsgrundlagen sind für diese Liegenschaft nicht festgelegt und es besteht auch **kein Bebauungsplan**.

Die **Liegenschaft EZ 282** ist an der Nord-, Süd- und Westseite von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Im **räumlichen Entwicklungskonzept (REK)** der Gemeinde Untertauern sind die Gesamtflächen der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft als **GRÜNLAND** ausgewiesen und es ist davon auszugehen, dass für diese Liegenschaft in absehbarer Zukunft, ohne politischer Entscheidung, **keine Baulandausweisung** möglich ist.



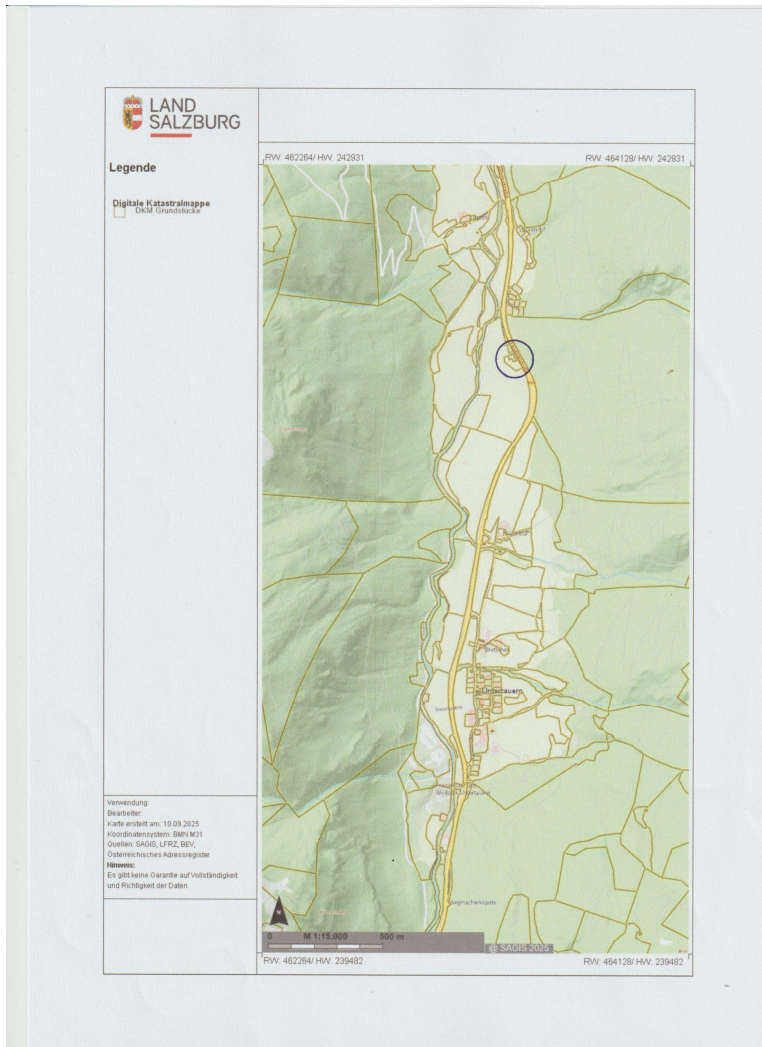
Lageplan ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

1.4.2 Umgebungsverbauung:

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und die östlich der Katschberg Bundesstraße B99 befindlichen Liegenschaften sind unbebaute, landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

In ca. 250 m nördlich der bestehenden Liegenschaft ist kleine Wohnsiedlung bestehend.



1.4.3 Bestehende Bebauung:

Auf gegenständlicher Liegenschaft befindet sich ein **Wohnobjekt alten Bestandes und ein Nebengebäude**.

Das Wohnobjekt ist nicht dauerhaft bewohnt, die Objekte auf der Liegenschaft werden von den Eigentümern genutzt.



Ansicht Wohnobjekt von Straße



Ansicht Nebengebäude von Westen

1.4.4 Aufschließung:

- Verkehr: Die Liegenschaft ist direkt von der Katschberg Bundesstraße B99 verkehrsmäßig erschlossen.
- Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung ist aus einem Tiefbrunnen auf Eigengrund gegeben.
- Abwasser: Laut Auskunft der Gemeinde Untertauern werden die anfallenden Schmutzwässer in das öffentliche Kanalnetz des „Reinhalteverbandes Salzburger Ennstal“ eingeleitet. Der Anschluss-Schacht an das Kanalnetz besteht auf der Liegenschaft,
- Strom: Ist aus dem Versorgungsnetz des örtlichen Energieversorgers gesichert

1.5 Beschreibung der bestehenden Objekte:

1.5.1 Wohnobjekt:

Allgemeines:

Das bestehende **Wohnobjekt** wurde, laut Angabe der Eigentümer, im **Jahr 1796** in der bestehenden Form mit Erd- und Obergeschoss und nicht ausgebauten Dachboden errichtet. Es ist im Erd- und Obergeschoss in Massivbauweise ausgeführt und mit einem Satteldach abgedeckt. Der Dachboden ist in Holz ausgeführt.

An der Straßenseite (Ostseite) des Erdgeschosses besteht ein Gewölbekeller, welcher zum Erdgeschoss um ein Halbgewölbe versetzt ist. Auf Grund der gegebenen Geländeneigung der Liegenschaft im Anschluss an die Katschberg-Bundesstraße B99 liegen die Fußbodenniveaus des Abstellraumes und des Gewölbekellers unter dem angrenzenden Zufahrtsgelände.

Die Geschossdecken sind mit Holzbalken und Pfostenboden (kein Doppelboden) ausgeführt. Auf den Holzboden im Dachboden sind Heraklith-Porenverschlussplatten lose aufgelegt (Brandschutz)

Das **Objekt wurde 1979 von der Eigentümerfamilie angekauft und es wurden ca. 1980 Sanierungen** im Innen- und Außenbereich (Austausch der Außenelemente, Einbau von Sanitäreinheiten im Erdgeschoss, Fassadenerneuerung).

Festgehalten wird, dass im Bauamt der Gemeinde Untertauern **weder Bestandspläne noch Baubescheide** für das bestehende Objekt aufliegen.

Da das **Wohnobjekt 1796, also vor 1952 bestanden** hat, kann davon ausgegangen werden, dass das Wohnobjekt als „**widmungswidriges**“ **Bestandsobjekt im Sinne des § 47 ROG** gesehen werden kann.

Bauausführung:

Das Wohnobjekt wurde **1796 errichtet**. Im Bauamt der Gemeinde Untertauern liegt kein Bauakt auf, daher kann nur nach Augenschein und Annahmen befundet werden.

Fundierung:	Streifenfundamente aus geschichteten Steinen.
Kellermauerwerk:	Steinmauerwerk, innen verputzt, Auflager für das Deckengewölbe.
Geschossmauerwerk:	Steinmauerwerk, innen und außen verputzt im Erd- und Obergeschoss, im Dachboden Holzkonstruktion.
Geschossdecken:	Über dem ostseitigen Keller ist eine Gewölbedecke ausgeführt, über dem Erd- und Obergeschoss Holzbalkendecke mit Pfostenboden. Auf den Pfostenboden im Dachboden sind Heraklith Porenverschlussplatten lose aufgelegt.

Dachkonstruktion:	Pfetten-Satteldachstuhl mit Blecheindeckung, welche direkt auf die Sparschalung aufgebracht ist – kein Kaltdach
Treppen:	Vom Erdgeschoss bis zum Dachboden bestehen Holztreppen, der Treppenhausabschluss zum Dachboden ist mit einer Falltüre ausgeführt. Zum Gewölbekeller bestehen massive Stufen mit Klinkerbelag.
Außenelemente:	Holztüren und Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierglas. Fenster mit Schmiedeeisengitter und Holz-Fensterbalken. Eingangstüren mit Holzstock und massiven Türen.
Innentüren:	Holzfutterstöcke und Holztürblätter.
Sanitärinstallation:	Im Erdgeschoss für WC, Bad mit Dusche und Waschtisch und Küche
Warmwasser:	Elektro-Warmwasserboiler für das WC, Bad und die Küche
Heizung:	Einzelkachelofen in der Wohnstube, Elektro-Speicheröfen in den Wohn- und Schlafräumen, Bad und WC.
Fußböden:	Im gesamten Erdgeschoss Klinkerböden und im gesamten Obergeschoss Pfostenböden aus altem Holz
Außenanlage:	Die Zufahrt ist geschottert und nicht staubfrei. Der Terrassenbereich ist gepflastert. Bei der Gartenanlage um das Haus ist eine Bepflanzung vorhanden, die sonstigen Freiflächen sind Wiesenflächen.

Festgehalten wird, dass die Haustechnik (Sanitär- und Elektroinstallation, Heizung) auf ein Minimum reduziert ist.



Gewölbekeller mit Feuchtigkeitsschäden



Gewölbekeller mit Feuchtigkeitsschäden



Bad mit Badewanne und Waschtisch



WC mit Handwaschbecken



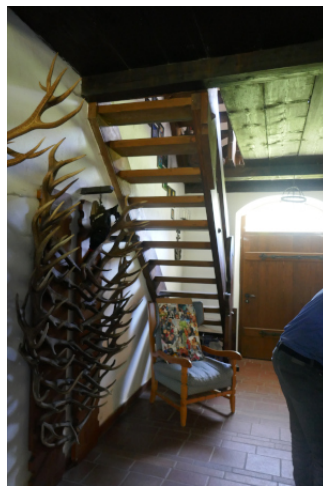
Kachelofen in der Stube



Eingangstüre in die Stube



Küche



Treppe im Erdgeschoss-



Treppe im Obergeschoss-



Vorraum im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Porenverschluss Platten im Dachboden



Freifläche nach Westen



Freifläche nach Süden

1.5.2 Nebengebäude:

Allgemeines und Bauausführung:

Das bestandene **Stallgebäude wurde 1992** nach den Plänen des Architekten Christoph Herzog, Saalfelden umgebaut und erweitert.

Das Bestandsobjekt wurde zum Teil abgetragen und im östlichen Teil ein Anbau massiv ausgeführt. Beim westlichen Teil sind bestehende Holzblockwände verblieben und wurde das Gesamtobjekt mit einem Satteldach mit harter Eindeckung (Welleternit) neu überdacht, siehe Fotos

Die Fundierung beim östlichen Teil ist als Flachgründung (Streifenfundamente in Stahlbeton) und mit einer Stahlbetonbodenplatte ausgeführt. Die Außenwände sind mit Betonhohlsteinen, verputzt, errichtet.

Der verbliebene Bestandteil ist auf einem Natursteinsockel aufgesetzt, der Boden ist in Stahlbeton ausgeführt.

Im Nebengebäude bestehen 2 große Räume, ein Raum dürfte als Garage und ein Raum als Werkstatt genutzt werden. Bei beiden Räumen ist die Dachkonstruktion die Außenhülle, Zwischendecken sind nicht eingezogen.



Nebengebäude von der Ostseite



Lagerraum Ostseite



Nebengebäude Dachkonstruktion



Lagerraum Westseite



Lagerraum Ostseite

1.6 Raumaufteilung:

1.6.2 Wohnobjekt:

Gewölbekeller: Vom Vorraum über Differenzstufen zu begehen, Klinkerboden, Tonnengewölbe

Erdgeschoss:

Vorhaus/Diele: Das Vorhaus zieht sich über die gesamte Hausbreite durch, hat 2 Eingänge und eine Holzterrasse ins Obergeschoss, mit Klinkerbelag, Holzbalkendecke

Wohnstube: Klinkerboden, Holzbalkendecke, Kachelofen

Küche: Von der Wohnstube zu begehen, Klinkerboden, Einbauküche, stark abgewohnt, Zugang in die Speisekammer, Holzdecke

Speisekammer: Klinkerboden, Holzdecke

Vorraum/Bad-WC: offen vom Vorhaus/Diele zu begehen, Klinkerboden, Holzdecke

WC: Wände und Boden verflies, Wand WC, Handwaschbecken, Warmwasserboiler für Bad und Küche, Holzdecke

Bad: Wände und Boden verflies, Einbau-Badewanne, Dusche, Waschtisch, Holzdecke

Abstellraum/Saune: Klinkerboden, Saunakabine Fabr. Silgmann, an der rechten Seite besteht ein nicht nutzbarer Mauersockel

Obergeschoss:

Vorhaus/Diele: Alter ausgetretener Pfostenboden, Treppe in den nicht ausgebauten Dachboden, Treppenöffnung ist mit einer Falltüre abgeschossen, Holzbalkendecke

Zimmer 1, 3 und 4: Alter Pfostenboden, Holzbalkendecke

Zimmer 2: Holzboden, Holzdecke

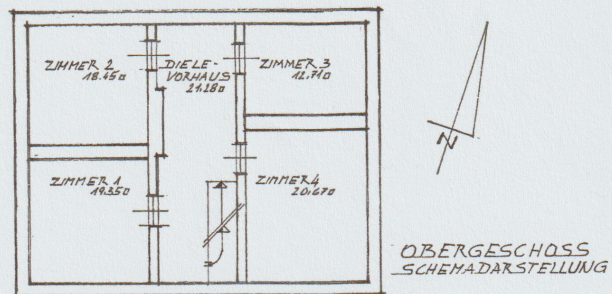
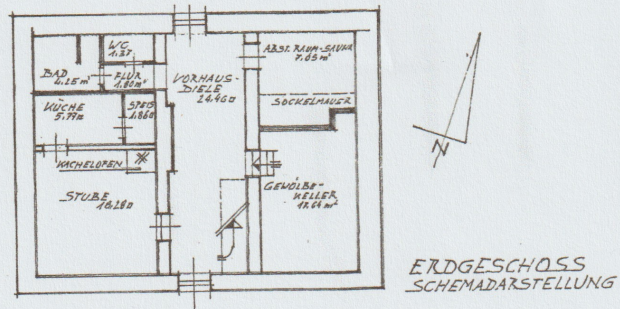
Dachboden:

Über eine Treppe vom Obergeschoss-Vorhaus zu begehen, Auf der bestehenden Holzbalkendecke mit Pfostenboden sind Heraklith-Porenverschlussplatten lose verlegt.

Auf Grund der zu geringen Höhen ist der Dachboden nicht für Wohnzwecke ausbaubar.

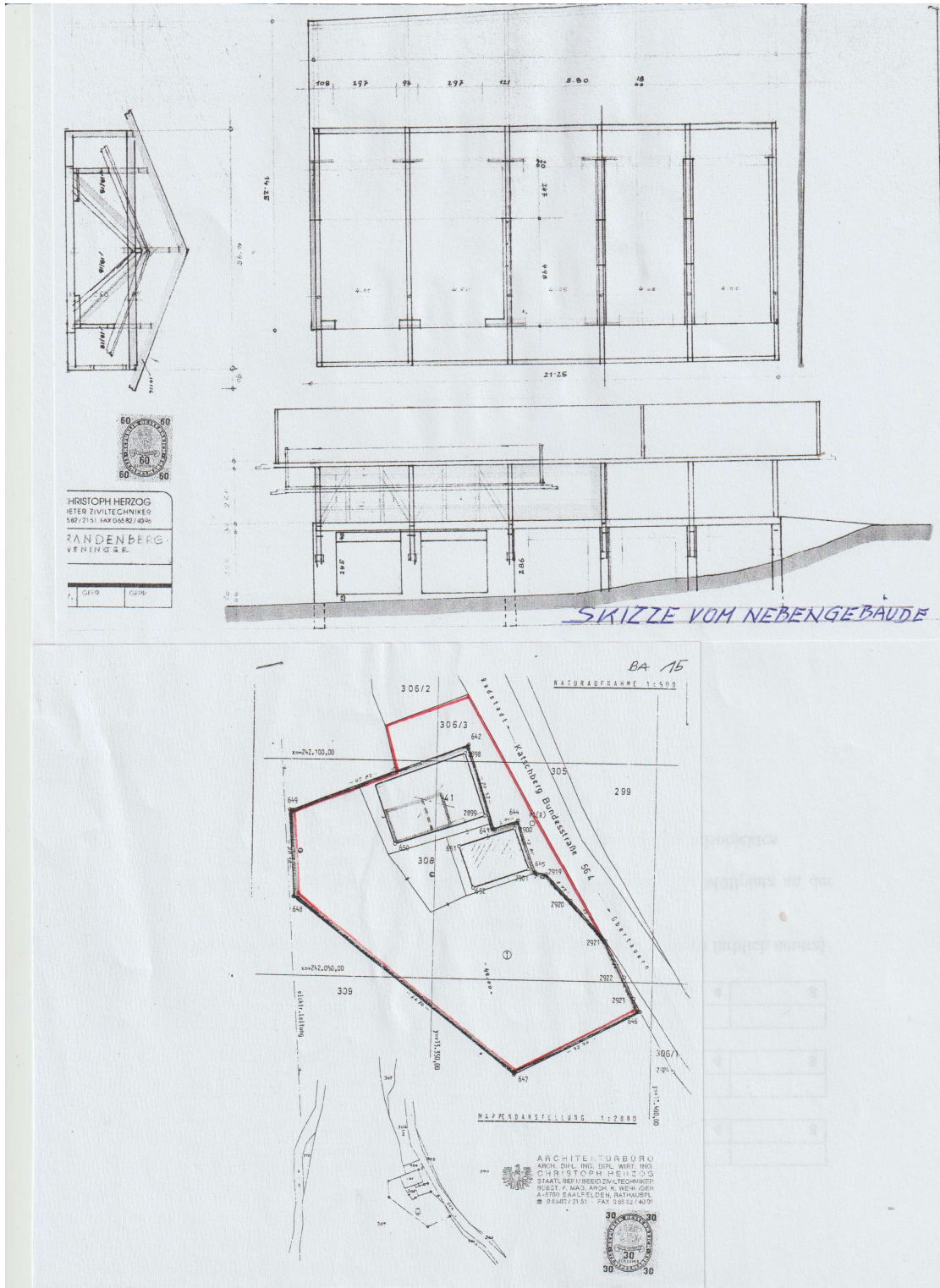
BAUERNWOHNHAUS

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



1.6.2 Nebengebäude:

- Ostseitiger Raum: Betonboden, kein Deckenabschluss zur Dachkonstruktion, die Trennmauer zum westseitigen Raum ist nicht bis zur Dachkonstruktion hochgezogen.
Kein Torabschluss
- Westseitiger Raum: Betonboden, kein Deckenabschluss zur Dachkonstruktion, die Trennwand zu Nebenraum ist unverputzt, ein Teil der Außenwände sind alte Holzblockwände



1.7 Nutzflächenaufstellung:

1.7.1 Wohnobjekt:

<u>Gewölbekeller:</u>	$5,10 * 3,40 + 0,50 * 0,60 =$	17,64 m ²	<u>17,64 m²</u>
<u>Erdgeschoss:</u>			
Vorhaus/Diele:	$2,80 * 9,00 - 0,20 * 2,40 -$ $1,00 * 1,04 =$	23,68 m ²	
Vorhaus Bad/WC:	$1,80 * 1,00 =$	1,80 m ²	
WC:	$0,76 * 1,80 =$	1,37 m ²	
Bad:	$2,30 * 1,90 - 0,80 * 0,15 =$	4,25 m ²	
Abstellraum/Saune:	$2,55 * 3,40 =$	7,65 m ²	
Wohnstube:	$4,30 * 4,25 =$	18,28 m ²	
Küche:	$3,10 * 1,86 =$	5,77 m ²	
Speisekammer:	$1,00 * 1,86 =$	1,86 m ²	<u>64,66 m²</u>

Obergeschoss:

Vorhaus/Diele:	$2,82 * 9,00 - 0,2 * 2,40 -$ $3,48 * 1,04 =$	21,28 m ²	
Zimmer 1:	$4,50 * 4,30 =$	19,35 m ²	
Zimmer 2:	$4,10 * 4,50 =$	18,45 m ²	
Zimmer 3:	$4,10 * 3,10 =$	12,71 m ²	
Zimmer 4:	$3,90 * 5,30 =$	20,67 m ²	92,46 m ²
<u>Gesamte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss:</u>			<u>157,12 m²</u>

Dachboden:

nicht ausgebaut			
$12,70 * 9,70 - 1,00 * 3,00 -$ $2,50 * 0,75$			<u>118,31 m²</u>

1.7.2 Nebengebäude:

Lagerraum Ostseite:	$7,20 * 4,20 =$	29,52 m ²	
Lagerraum Westseite:	$8,80 * 6,90 =$	60,72 m ²	<u>90,24 m²</u>

1.8 Instandhaltungszustand:

1.8.1 Wohnobjekt:

Allgemeines:

Das Wohnobjekt ist alten Bestandes (**errichtet ca. 1796**) und wurde von der Eigentümerfamilie 1979 erworben und **1980/81 saniert** (im Innenbereich und Fassade mit Außenelemente).

2022/2023 wurde eine Teilsanierung der straßenseitigen Außenmauern durch die Anbringung einer vertikalen Feuchtigkeitsisolierung, Einbau einer Rollierung und Entwässerung durchgeführt.

Der **Dachstuhl mit Dachdeckung dürfte ca. 1957** erneuert worden sein, diese Jahreszahl ist in einer Pfette angebracht.

Es kann festgestellt werden, dass sich das Objekt auf Grund seines Alters in einem entsprechenden Bauzustand befindet (Standicherheit, optisches Erscheinungsbild).

Bauphysikalische Belange:

Das Objekt entspricht auf Grund seines Bestandsalters und der letzten Sanierung im Jahr 1980 nicht dem heutigen bauphysikalischen, thermischen und schalltechnischen Ausführungsstandards.

Dies betrifft insbesondere die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke, die fehlende horizontale Feuchtigkeitsisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit bei den Keller- und Erdgeschosswänden, die fehlende Wärmedämmung des Erdgeschossfußbodens und die gesamte Wärmedämmung der Außenwände.

Der Fußboden über dem Erdgeschoss besteht nur aus Holzbalken und einem darauf verlegten Pfostenboden.

Instandhaltungsrückstau:

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt zum Teil mit Elektro-Speicheröfen. Die Speicheröfen sind am Ende ihrer Funktionstauglichkeit und sind auszutauschen.

Beim Mauerwerk im Gewölbekeller sind Schäden von eingedrungener Feuchtigkeit, diese sind zu beheben.

Der **1957 aufgesetzte Dachstuhl** ist mit Blech eingedeckt, ein Kaltdach ist nicht ausgeführt, die Dachdeckung ist direkt auf die Streuschalung aufgebracht, die Blecheindeckung ist stark korrodiert.

Die Fensterelemente mit Zweifach-Isolierglas wurden **im Jahr 1980** eingebaut, hier ist zumindest ein Sanierungs-Holzanstrich aufzubringen.

Die Holzböden im Obergeschoss sind stark ausgetreten und sind ohne Zwischenkonstruktion auf die Holzbalken aufgebracht – keine Trittschalldämmung.

Ca. **2021/23** wurde das straßenseitige Keller-Sockelmauerwerk freigelegt, eine vertikale Feuchtigkeitsisolierung angebracht und eine Entwässerung eingebaut. Eine horizontale Mauerwerksisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wurde nicht eingebaut.

Ein Energieausweis liegt für das Wohnobjekt im Bauakt der Gemeinde Untertauern nicht auf.

Es ist Instandhaltungsrückstau gegeben.

1.8.2 **Nebengebäude:**

Allgemeines:

Das Nebengebäude (Stallgebäude) **wurde ca. 1992** umgebaut und erweitert.

Es ist sehr einfach ausgeführt, ein Teil des Bestandsobjektes im westlichen Teil blieb erhalten und wurde in das Objekt einbezogen. Es ist keine Zwischendecke zum Dachkonstruktion eingezogen, der Dachstuhl bildet den oberen Abschluss des Bauwerkes.

Die massiv ausgeführten Trennwände zum westlichen Bauteil sind unverputzt., der östliche Raum ist ohne Torabschluss, die Elektroinstallation (Beleuchtung und Steckdosen) ist nur sehr einfach ausgeführt. Die Räume haben einen rohen Betonboden. Das geplante Fenster an der Ostfassade ist mit einem Holzverschlag verschlossen.

Fertigstellungsarbeiten und zwar:

Herstellen einer fachgerechten Elektroinstallation für Licht und Steckdosen.

Einbau eines Fensterelementes an der Ostfassade

Einbau eines Tores beim ostseitigen Raum, wenn erforderlich

Aufbringen eines Gehbelages auf den Roh-Boden in beiden Räumen.

Instandhaltungsrückstau:

Die Dachdeckung aus Welleternit ist am Ende seiner Lebensdauer und ist in nächster Zeit auszutauschen.

Alle Außenholzteile sind stark abgewettert und sind mit einem Sanierungsanstrich zu versehen.

1.9 Vermerke:

Festgehalten wird, dass für das bestehende Wohnobjekt im Bauamt der Gemeinde Untertauern keine Bescheide und Pläne aufliegen. Hier kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich hier raumordnungsrechtlich um ein „*widmungswidriges*“ **Bestandsobjekt gemäß § 47 ROG handelt**, da es nachweislich **vor 1952 (1796)** bestanden hat.

Für das Nebengebäude liegt im Bauakt der Gemeinde Untertauern ein Plan und ein Ansuchen um Abbruchbewilligung des Stallgebäudes und Teilerrichtung desselben Objektes vom 06.05.1992 auf. **Ein Bewilligungsbescheid für diese Baumaßnahmen am Nebengebäude liegt jedoch nicht vor,**

Die Liegenschaft mit dem Wohnobjekt und dem Nebengebäude wird von den Eigentümern eigengenutzt.

Mit den bestehenden Wohnobjekt wird der Bauverbotsbereich zur Katschberg-Bundesstraße B99 nicht eingehalten.

Auf **Gst. 308 besteht die DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung**, diese verläuft an der westseitigen Liegenschaftsgrenze und es ist die Liegenschaft nur mit dem Schutzstreifen betroffen.

Aus **Gst. 306/3 besteht die DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes für Gst 306/2 und 309** und befindet sich im Bauverbotsbereich der Katschberg-Bundesstraße B99.

Mit der anwesenden **betreibenden Partei und deren Rechtsvertretung** sowie mit der anwesenden **verpflichteten Partei und deren Rechtsvertretung** wird einvernehmlich festgelegt, dass das **bewegliche Inventar nicht Gegenstand dieser Bewertung ist.**

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)

Die Liegenschaft wird von den Eigentümern eigengenutzt, daher erfolgt die Bewertung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft 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 Untertauern, je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit, zwischen € 170,00/m² (vom Zentrum abgelegen) und € 250,00/m² (in Zentrumsnähe).

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich vom Ortszentrum von Untertauern und von Radstadt abgelegen, ist in Flächenwidmungsplan der Gemeinde Untertauern als **GRÜNLAND** ausgewiesen, befindet sich unmittelbar westlich der Katschberg-Bundesstraße B99 und ist mit einem Wohnobjekt alten Bestandes und einem Nebengebäude bebaut.

Es wurde ein **Grundpreis von einem Grundkauf im Jahr 2025 (TZ 2313/2025)** für ein als **Bauland „Erweitertes Wohngebiet“** ausgewiesenes Grundstück im Nahbereich erhoben. Das Vergleichsgrundstück befindet sich in ca. 250 m nördlich der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft in einer kleinen Wohnsiedlung östlich der Bundesstraße B99. Der **erhobene Grundpreis liegt bei € 205,00/m²**. Dieser Preis wird als Basispreis für die Bewertung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft herangezogen.

Grundflächen laut Grundbuchsauszug:

Gst. Nr. 306/3 (Zufahrt von der B99)	546 m ²
Gst. Nr. 308 (unbebaute Wiese)	2 574 m ²
<u>BP. Nr. .41 (bebautes Grundstück)</u>	<u>647 m²</u>
Gesamtfläche:	<u>3 767 m²</u>

Davon werden für die Bewertung **ca. 1200 m² als Baufläche** für die bestehende Bebauung angenommen (verbaute Fläche zuzüglich erforderlich Nachbarabstände).

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft liegt unmittelbar westlich der Katschberg-Bundesstraße B99, ist als GRÜNLAND ausgewiesen und als Streulage zu sehen, sie ist im REK der Gemeinde Untertauern nicht aufgenommen und daher eingeschränkt baulich zu nutzen. Eine Umwidmung in Bauland ist eher auszuschließen. Daher werden für die Bewertung der angenommenen **Baufläche 60 % des angenommenen Basispreise** gerechnet. Sie ist erschlossen und mit einem Wohnobjekt alten Bestandes und einem **baubehördlich nicht bewilligten Nebengebäude** bebaut. In diesem Preis sind die anteiligen Aufschließungskosten eingerechnet.

angesetzter Grundpreis: € 205,00 * 60,00 % € 123,00/m²

Für das **Gst. Nr. 306/3, bestehende Zufahrt**, welche zwischen dem Wohnobjekt und der Bundesstraße liegt, mit einem Bauverbot der B99 belegt und mit einem Geh- und Fahrrecht belastet und baulich nicht nutzbar ist, **werden 20 %** des angesetzten Bauflächenpreises gerechnet,

angesetzter Grundpreis, € 123,00 * 20,00 % € 24,60/m²

Für die unmittelbar an das Wohnobjekt und das Nebengebäude angrenzende Terrassen- und **Gartenfläche von ca. 500 m² werden 25 %** der Bauflächenpreises gerechnet, diese Fläche kann als Erholungsfläche zum Wohnobjekt gesehen werden.

Angesetzter Grundpreis, € 123,00 * 25 % € 30,75/m²

Für die restliche **Grünfläche von 1.521 m² aus Gst. Nr. 308** wird ein „höherwertiger“ **Grünlandpreis** (da Hausnähe) von € 20,00/m² gerechnet. In diesem Preis berücksichtigt ist die Belastung durch die Hochspannungsleitung.

Bodenwert daher:

Angesetzte Baufläche:	1.200 m ² * € 123,00	€	147.600,00
Zufahrtsfläche Gst. Nr. 306/3:	546 m ² * € 24,60	€	13.431,60
Gartenfläche:	500 m ² * € 30,75	€	15.375,00
Restliche Freifläche:	1.521,00 * € 20,00	€	30.420,00

Gesamter Bodenwert:		€	206.826,60
gerundet:		€	206.800,00

2.2.2 Bauzeitwert für die bestehenden Objekte:**Wohnobjekt:**

Der Bauzeitwert wird auf Grundlage der **errechneten Nutzfläche** ermittelt.

Da für das schätzungsgegenständliche Wohnobjekt keine Planunterlagen aufliegen wurde für die Nutzflächenberechnung **die Naturmaße anlässlich der Befundaufnahme** in der für eine Bewertung ausreichenden Genauigkeit abgenommen.

Nutzflächen laut Ermittlung Pkt. 1.7 des Gutachtens:

Gewölbekeller:	17,64 m ²
Wohnfläche Erd- und Obergeschoss:	157,12 m ²
Dachboden, nicht ausgebaut:	118,31 m ²

Als Richtpreis für die Herstellungskosten (Bau-Neuwert) der Wohnnutzflächen wird der empfohlene m²/Preis für **Objekte mit normaler Ausstattung mit € 3.000,00/m²** des *Hauptverbandes der Sachverständigen für Salzburg und Oberösterreich, Heft 3/2024, berechnet für im 1. Quartal 2024*, zuzüglich der Indexsteigerung nach dem Baukostenindex 2020 vom März 2024 bis Juli 2025 angenommen.

Indexsteigerung:	Indexzahl 3/2024	125,200
	<u>Indexzahl 7/2025</u>	<u>130,600</u>
	Differenz:	4,30 %

Ergibt einen indexierten Richtpreis für den Stichtag der Bewertung 26.08.2025 von:

$$€ 3.000,00 * 1,043 = \underline{\underline{€ 3.129,00/m^2}}$$

Das schätzungsgegenständliche Wohnobjekt ist sehr einfach ausgestattet, hat einen geringen Aufwand an Haustechnik, keine zeitgemäße Raumaufteilung und keine Schalldämmung bei den Geschossdecken. Der Baukörper weist eine **geringe Kubatur** auf und es wird für die Bewertung der indexierte Richtpreis auf **€ 3.300,00, brutto, für das Erd- und Obergeschoss** angehoben

Für den **Gewölbekeller werden 60,00 % dieses Wertes** gerechnet und für den nicht ausgebauten **Dachboden 10,00 %**.

Die Herstellungskosten sind brutto, inkl. 20 % Mehrwertsteuer und beinhalten die Bauwerkskosten, Honorare und Nebenkosten und die Kosten für die bauliche Aufschließung. Nicht enthalten in den Herstellungskosten sind die Kosten für die Außenanlagen, sonstige Aufschließungen und hohe Raumhöhen.

Ergibt Neubau-Herstellungskosten:

Gewölbekeller:	17,64 m ² * € 3.300,00 * 0,60	€ 34.927,20
Wohnfläche EG/OG:	157,12 m ² * € 3.300,00	€ 518.496,00
<u>Dachboden:</u>	<u>118,31 m² * € 3.300,00 * 0,10</u>	<u>€ 39.042,30</u>

Neuwert, brutto: **€ 592.465,50**

Wertminderungen:

Abzüglich gekürzter Herstellungskosten:

Die thermische und bauphysikalische Bauausführung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bestimmungen, insbesondere fehlt die Wärmedämmung beim Erdgeschossfußboden, der obersten Geschossdecke und der Fassade, die Feuchtigkeitsisolierung fehlt im Keller- und Sockelbereich sowie unter dem Erdgeschossfußboden.

Angenommener Abschlag ca. 8,00 % der Herstellungskosten:
 € 592.465,50 * 0,08 € - 47.397,24

Wertminderung wegen Alters:

Errichtung laut Angabe 1796, Alter	229 Jahre
Sanierung 1980, Alter	45 Jahre
Erneuerung Dachstuhl 1957, Alter	68 Jahre

Das schätzungsgegenständlich Wohnobjekt hat ein Bestandsalter von weit über 100 Jahre und wurde 1957 der Dachstuhl mit Dachdeckung erneuert und 1980 innen und an der Fassade saniert, es erfolgte keine bestandsverlängernde Instandhaltung. Ca. 2021/23 wurde beim Keller- und Sockelmauerwerk eine Feuchtigkeitsisolierung und eine Entwässerung eingebaut, die Baumaßnahme ist nur als Teilsanierung zu sehen. Das Objekt optisch, mit Ausnahme der Feuchtigkeit im Gewölbekeller, in einem guten Erhaltungszustand und ist in Seiner Form, wie bisher, gut nutzbar.

Daher werden **35,00 % der Herstellungskosten als Zeitwert** angenommen,

<u>Abschlag: € 592.465,50 * 0,65</u>	<u>€ - 385.102,57</u>
Zeitwert, brutto:	€ 159.965,69
<u>Zeitwert, gerundet:</u>	€ 160.000,00

2.2.3 Bauzeitwert für die bestehenden Nebengebäude:

Das Nebengebäude wurde **im Jahr 1992** bis auf einen kleinen Teil an der Westseite neu aufgebaut und über das gesamte Objekt ein neuer Dachstuhl mit Eindeckung aufgesetzt.

Das **Bestandsalter** beträgt zum Bewertungsstichtag 26.08.2025 **33 Jahre**.

Nebengebäude mit einfacher massiver Ausführung haben eine gewöhnliche Lebensdauer von **max. 70 Jahren**, dies ergibt bei einer normalen Instandhaltung einen **Abschlag** für Alterung und Abnutzung, laut Ross-Brachmann-Holzner, interpoliert, von **36,00 %**.

Als **Herstellungskosten** werden **45,00 % der Kosten für das Wohnobjekt** (Rohbau und Dachkonstruktion) angesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass am Objekt noch Fertigstellungsarbeiten, wie verputzen der Trennwand im Lagerraum Westseite, fehlen des Torabschlusses beim ostseitigen Raum und der Gehbelag in beiden Räumen n noch auszuführen ist.

Nutzfläche laut Aufstellung: 90,24 m²

Neuwert daher:

90,24 m² * € 3.300,00 * 45,00 % € **134.006,40**

Abzüglich Abschlags für Alterung und Abnutzung:
€ 134.006,40 * 36,00 % € - 48.242,30

Zeitwert Nebengebäude, brutto € **85.764,10**

Wertminderung:

Für das bestehende Nebengebäude fehlt eine baubehördliche Bewilligung. Für diese ist zu erwirken. Hierfür sind Einreichunterlagen mit Baubeschreibung zu erstellen.

Angenommene Kosten: € - 7.000,00

Schätzwert für das Nebengebäude, ohne Grundanteil: € 78.764,10
gerundet € **78.800,00**

Der Zeitwert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass für das schätzungsgegenständliche Nebengebäude nachträglich eine baubehördliche Bewilligung erwirkt wird. Ansonsten ist der Zeitwert neu zu ermitteln.

2.2.3 Sach- und Schätzwerte:

Bodenwert gesamt: € 206.800,00
Bauzeitwert Wohnobjekt: € 160.000,00
Bauzeitwert Nebengebäude: € 78.800,00 € **445.600,00**

Der ermittelte Schätzwert wird

**für den Anteil 1/1, BLNR 2, 3, 4, 5, der mit einem Wohnobjekt und einem
Nebengebäude bebauten Liegenschaft BP .41, Gst. 306/3 und 308,
Einlagezahl 282, Grundbuch 55325 Untertauern
Bezirksgericht St. Johann/Pg.**

wird zum Stichtag 26. August 2025 mit

€ 445.600,00

In Worten: Euro vierhundertfünfundvierzigtausendsechshundert

ohne beweglichen Inventar bewertet.

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

Der Zeitwert für das Nebengebäude wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass für das schätzungsgegenständliche Nebengebäude nachträglich eine baubehördliche Bewilligung erwirkt wird. Ansonsten ist der Zeitwert neu zu ermitteln.