

**MMag. Christian Fischer**  
**Allg. beeideter und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger**

A-5721 Piesendorf, Hummersdorferstraße 35  
Tel.: 0664/350 46 76 Mail: christian\_fischer@aon.at

**Bezirksgericht**  
**Sankt Johann im Pongau**  
**Zl.: 20 E 36/25f-4**  
**Eurofunkstraße 2**  
**5600 St. Johann/Pongau**



## ***Bewertungsgutachten***

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum 08. Juli 2025 betreffend

### **Wohnungseigentumsobjekt "G Top 3"**

"Garage" im Kellergeschoss des Wohnhauses

**5521 NIEDERFRITZ, Brunnhäuslsiedlung 112**

**58/808 Anteile an EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof**

#### ***A) Verkehrswert der Liegenschaftsanteile:***

*(Grundstück, Gebäude, Außenanlagen, etc. - anteilig; ohne Zubehör)*

**90.300,00 €**

#### ***B) Wert des Zubehörs (inkl. Umsatzsteuer):***

**Zubehör mit Verkehrswert ist nicht vorhanden!**

# I. Allgemeines:

**1. Auftrag:** Gerichtlicher Auftrag vom 03.06.2025, GZ 20 E 36/25f-4, BG St. Johann/Pg., zwecks Schätzung des Liegenschaftsteiles

## **Wohnungseigentumsobjekt "G Top 3"**

**5521 NIEDERNFRITZ, Brunnhäuslsiedlung 112**

**58/808 Anteile an EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof**

sowie des Zubehörs.

**2. Zweck:** Wertermittlung als Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung (Beschluss v. 15.05.2025, GZ 20 E 36/25f-2)

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten (als Gesamtdokument) nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden. Eine weitere Verwendung oder die Anfertigung und Verwendung von Teilauszügen ist nur nach vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig. Das Urheberrecht am Gutachten bleibt ausdrücklich beim Sachverständigen!

**3. Bewertungsstichtag:**

08. Juli 2025 (Tag der Befundaufnahme)

**4. Grundlagen und Unterlagen:**

- Örtliche Befundaufnahme (Besichtigung und Begehung des Wohnungseigentumsobjektes) am 08.07.2025 durch den Sachverständigen in Anwesenheit von Herrn Stefan Leutgeb (Verpflichteter), Herrn Mag. Nicola Barisic (Rechtsanwalt) und Herrn Peter Labacher (Raiffeisenbank)
- Grundbuchsauszug v. 05.07.2025
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Gefahrenzonenplan
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas
- Einsichtnahme in den Bauakt (Baubewilligung, Vollendungsanzeige, Bauplanausschnitt G Top 3)
- Erhebungen betreffend Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche
- Erhebungen beim Grundbuch - Vergleichspreise (Grundpreise), Nutzwertgutachten
- Auskünfte erteilt Herr Stefan Leutgeb

**5. Beilagen:**

- Grundbuchsauszug
- Baubewilligung (2017) und Vollendungsanzeige (2019) - jeweils erste Seite
- Nutzwertgutachten, Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag - jeweils Auszüge
- Energieausweis - Auszüge
- Bauplanausschnitt (Kopie)
- Lagepläne (SAGIS-Abfragen)
- Fotos

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige folgenden

## II. Befund:

### 1. Allgemeine Beschreibung:

#### a) Gutsbestand:

Der Bewertungsgegenstand (G Top 3 - Garage) ist Teil der Liegenschaft:

**EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof**

im Grundbuch eingetragen als

**Wohnungseigentumsobjekt "G Top 3"**

**58/808 Anteile**

Die Seehöhe beträgt ca. 790 m.

#### b) Rechte und Lasten:

Siehe Grundbuchsauszug v. 05.07.2025 (Beilage zum Gutachten)

**A2-Blatt:** Erbauung eines Hauses

**C-Blatt:** FRUCHTGENUSSRECHTE "G Top 3" und "G Top 4"  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
VORKAUFRECHTE  
PFANDRECHTE  
Einleitung des Versteigerungsverfahrens

**Von den Eintragungen im Grundbuch haben nur die Fruchtgenussrechte Auswirkungen auf die Bewertung!**

#### c) Nutzung:

Das Wohnungseigentumsobjekt wird vom Eigentümer als Garage/Werkstatt genutzt.

#### d) Lage:

Die Bewertungliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Eben im Pongau, im Ortsteil Niedernfritz, im Bereich der Brunnhäuslsiedlung, Nr. 112 (siehe Lagepläne).

**Es handelt sich um eine mittlere, ländliche, etwas abgelegene Lage mit Ausblick auf die umliegende Bergwelt.**

Die Gemeinde Eben liegt im Salzburger Land (Pongau), hat ca. 2.680 Einwohner, ca. 60 km südlich der Landeshauptstadt Salzburg.

## 2. Besondere Beschreibung der Grundstücke:

a) Ausmaß: 969 m<sup>2</sup> Grundstück 448/2  
22 m<sup>2</sup> Grundstück 453/4  
-403 m<sup>2</sup> sind dem W Top 2 direkt (Zubehör) zugeordnet

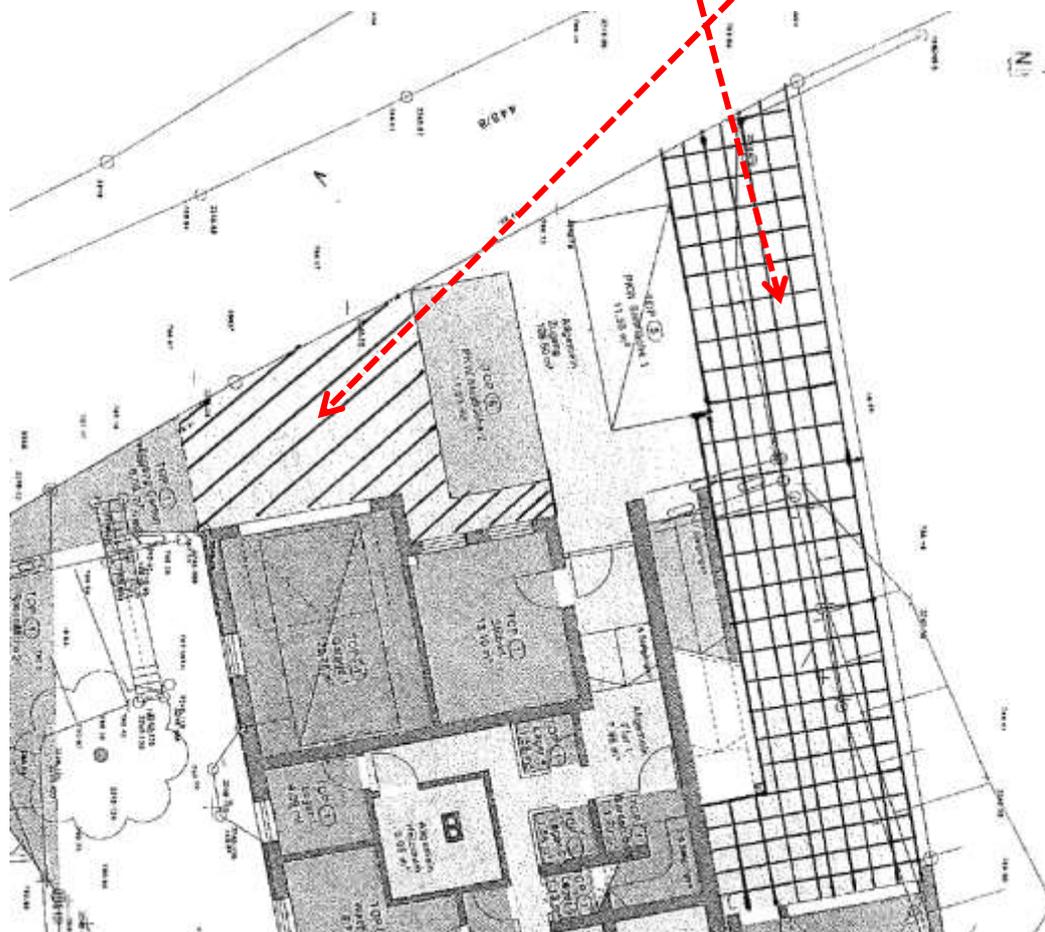
---

588 m<sup>2</sup>

-95 m<sup>2</sup> FRUCHTGENUSSRECHTE "G Top 3" ca. 70 m<sup>2</sup> und "G Top 4" ca. 25 m<sup>2</sup>  
(Flächen wurden aus SAGIS näherungsweise ermittelt, da in den Unterlagen (Bauakt, etc.) keine exakten Flächen bzw. Grenzen nachvollziehbar dargestellt wurden)

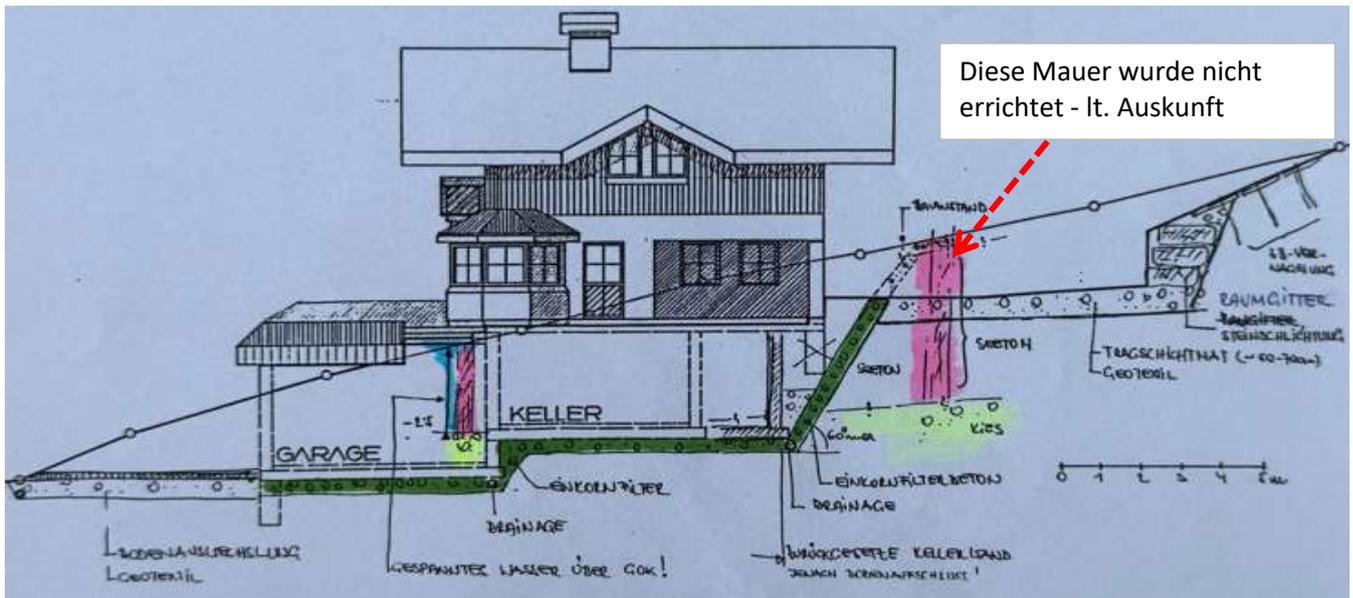
---

493 m<sup>2</sup> Allgemeinfläche



**Der Anteil für G Top 3 beträgt 58/808.**

Ergänzend wird auf die Unterschreitungen des Gebäudemindestabstandes hingewiesen. Das Grundstück war durch die Bodenbeschaffenheit (Seeton, etc.) rutschgefährdet; Entwässerungsmaßnahmen wurden durchgeführt (Drainschlitz, Filterkies, Ableitung des Wassers, Kies-Schotterbereiche im Bereich der Fundamente, Stützmauern, etc.). Für weitere Details wird auf ein Gutachten von Dipl.-Ing. Dr. Helfried Breymann verwiesen (im Bauakt der Gemeinde).



### b) Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Bewertungliegenschaft befindet sich ca. 5 km nord/westlich vom Ebener Gemeindezentrum (asphaltierte, öffentliche Straßen mit Steigungen - siehe Lageplan). In Eben sind die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch gegeben.



### c) Flächenwidmung und Bebauung:

Die Liegenschaft ist als Bauland **"Reines Wohngebiet"** gewidmet - siehe Grafik aus SAGIS.



Auf den Bewertungsgrundstücken wurde bereits in den Jahren 1995 bis 1998 das Wohnhaus errichtet (Baubewilligung v. 14.08.1995 und Benützungsbewilligung 02.06.1999). In den Jahren 2017 bis 2019 wurde der Anbau durchgeführt (Baubewilligung v. 06.07.2017 und Vollendungsanzeige 12.09.2019).

Die Bebauung entspricht den Baubewilligungen und der Flächenwidmung.

**d) Gefährdung:**

Diese Liegenschaft befindet sich nach menschlichem Ermessen in keinem Gefährdungsbereich.



**Die Bewertungsgrundstücke sind nicht im Altlastenatlas verzeichnet.**

**e) Form und Niveau der Grundstücke:**

Die Bewertungsliegenschaft ist vieleckig (siehe Lageplan); Neigung von ca. 15 Grad nach Westen.

### **3. Besondere Beschreibung des Gebäudes:**

**Bauart:** Die Garage ist an das Wohnhaus angebaut

**Baujahr:** 2019 Benützungsbewilligung Garage

**Beschreibung der Garage:**

In den Jahren 2017 bis 2019 wurde ein östlicher Anbau mit Garage (nördlich) errichtet und Wohnungseigentum begründet. Im Wohnhaus befinden sich nunmehr zwei selbständige Wohnungen (eine Wohnung im EG und eine weitere Wohnung im OG/DG) und zwei sonstige selbständige Räumlichkeiten (Garagen) sowie zwei selbständige KFZ-Stellplätze im Freien.

Der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Alter entsprechend gut. Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, die über den Ansatz der technischen und wirtschaftlichen Abnutzung hinausgehen, sind nicht gegeben.

Ein Energieausweis befindet sich in den Beilagen.

**Baubeschreibung:**

Betonfundamente  
 Kellermauerwerk in Stahlbeton  
 Stahlbetondecke

**Ver- und Entsorgung:**

Abwässer: Anschluss an das örtliche Kanalnetz  
 Wasser: Anschluss an die örtliche Wasserversorgung  
 Energie: Salzburg AG

## 4. Besondere Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes "G Top 3":

Die sonstige selbständige Räumlichkeit "G Top 3" (Garage 2) befindet sich im Kellergeschoss des Wohnhauses "Brunnhäuslsiedlung 112".

**a) Eigentümer:**

Herr Stefan Leutgeb, geb. 14.04.1993

**58/808 Anteile**

**b) G Top 3 - Raumprogramm und Ausmaß lt. Nutzwertgutachten:**

<b>G Top 3</b>	<b>Raumeinteilung</b>	<b>Ausmaß in m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Raumflächen (m<sup>2</sup>)</b>
	Garage 2	<b>48,03</b>	<b>48,03</b>
	<b>Nebenflächen</b>		
	Fruchtgenußfläche	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>

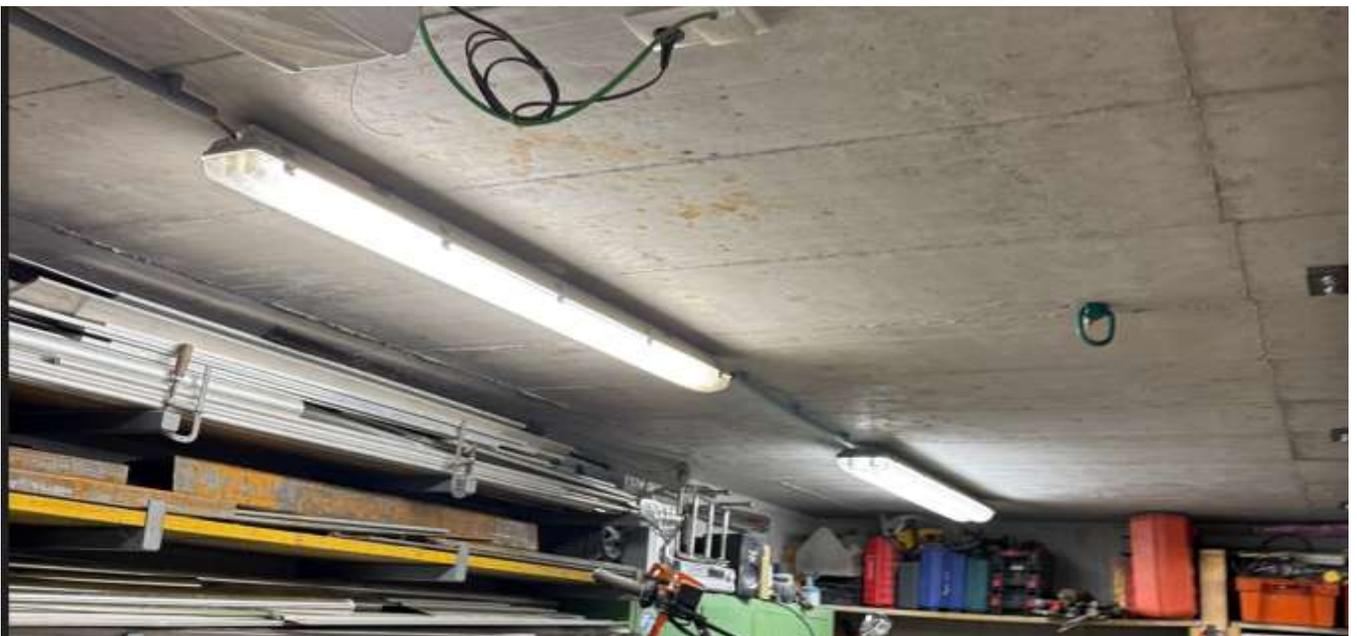
Weiters besteht das Mitbenützungsrecht an den Allgemeinflächen (Flur, Vorraum, Tankraum, Heizraum, etc.).

**Der Allgemeinzustand des Wohnungseigentumsobjektes ist einfach/gut.**

**Bauausführung Garage:**

**Wände:** Stahlbeton - Sichtbeton  
**Decke:** Stahlbetondecke - Sichtbeton  
**Böden:** Beton  
**Türen:** Automatisches Garagentor, Eingangstür (Kunststoff/Metall)  
**Sanitär:** Waschbecken (einfach)  
**Nutzung:** Garage/Werkstatt  
**Heizung:** Heizkörper (elektrisch)

Fotos: Garage



**Fotos: Garage**



## 5. Vereinfachte Beschreibung - Außenanlagen:

- Zugangs- und Zufahrtsbereich befestigt (Asphalt)
- Holzzaun, Hecke
- Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Außenanlagen sind als einfach bis durchschnittlich anzusehen.

## 6. Zubehör:

Zubehör mit Verkehrswert ist nicht vorhanden!

# III. Bewertung:

- Literatur: - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Empfehlungen für Herstellungskosten (pro m<sup>2</sup> Wohnfläche; Heft 3/2024 "Sachverständige")
  - ÖNORM B 1802-1, Ausgabe 2022 u.a. (ÖNORM ist eine von Austrian Standards International veröffentlichte nationale österreichische Norm).
  - Liegenschaftsbewertungskommentar nach Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage
  - Liegenschaftsbewertung nach Heimo Kranewitter, 5. und 7. Auflage
  - Immobilienbewertung Österreich "Bienert u. Funk", 3. Auflage; u.a.
  - Die Nutzungsdauer "Seiser", 1. Auflage u.a.m.

Für den Bewertungsgegenstand:

## **Wohnungseigentumsobjekt "G Top 3"**

**"Garage" im Kellergeschoss des Wohnhauses**

**5521 NIEDERFRITZ, Brunnhäuslsiedlung 112**

**58/808 Anteile an EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof**

ist der Verkehrswert festzustellen.

Die Bewertung dieser Liegenschaft erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, Sanitär- und Elektroinstallationen und der sonstigen technischen Anlagen nicht überprüft werden konnte.

Ein Energieausweis befindet sich in den Beilagen.

### **Bewertungsgrundsatz (§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz):**

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

### **Allgemeine Bewertungsregeln (§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz):**

Als Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere in Betracht:

**a) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)**

**b) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)**

**c) Sachwertverfahren (§ 6 LBG)**

**In Anlehnung an die bestehenden Bewertungsvorschriften (Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, Neufassung ÖNORM B 1802-1) ist für Wohnungseigentumsobjekte, wie das gegenständliche (Garage), das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren auszuwählen bzw. anzuwenden.**

# Sachwertverfahren - § 6 LBG:

Der Sachwert setzt sich aus dem **Bodenwert, dem Bauwert und dem Wert** sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs zusammen.

## 1. Ermittlung des Grundstückswertes pro m<sup>2</sup>:

Der Wert des Bewertungsgrundstückes wird von tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet.

### Auswertung von Vergleichspreisen - Bauland:

<p>Nach Auswertungen - Kaufpreissammlung d. Sachverständigen, Immobilienangebote, Angaben in der SIR-Bodenpreis-Information, Grundstückspreisauswertungen im Wirtschaftsmagazin "Gewinn", etc. - beträgt der Grundstückswert für Bauland (Gemeinde Eben / Ortsteil Niedernfritz) und unter Berücksichtigung der Lage, der Form, der Größe, der baulichen Ausnutzung, der Flächenwidmung, der geologischen Verhältnisse, etc. ca. 230,00 bis 270,00 Euro/m<sup>2</sup> (durchschnittlich 250,00 €/m<sup>2</sup>)!</p>	
<b>Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>250,00</b>

Für die Bewertungsgrundstücke ist daher unter Auswertung der Vergleichspreise und der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile (Lage, Form, Nutzung, Erschließung, Flächenwidmung, bauliche Ausnutzung, geologische Verhältnisse, etc.) folgender m<sup>2</sup>-Preis angemessen:

**250,00€**

## 2. Ermittlung der Bewertungsgrundlagen - betreffend Bauwert der Gebäudeteile:

Bei der Berechnung des Bauwertes ist von den Herstellungskosten (fiktiven Anschaffungskosten zum Bewertungsstichtag) auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung (zB wegen Alters, etc.) abzuziehen. Ergänzend ist der Bauwert der Außenanlagen (siehe Punkt 3.) zu ermitteln.

### Ermittlung der Herstellungskosten pro m<sup>2</sup>:

- **Berechnung des Ausgangswertes der Herstellungskosten (HK) je m<sup>2</sup> der Netto-Raumflächen (abgeleitet - mehrgeschossiger Wohnbau):**

In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, etc. (siehe Heft 3/2024, "Sachverständige = offizielles Organ des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs") sowie in Anlehnung an weitere Bewertungskommentare "zB Kranewitter, 7. Auflage", etc. sind die Herstellungskosten je m<sup>2</sup> (Ausgangswert) unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattungskategorie (Ausstattungsqualität), inklusive Umsatzsteuer, Stadt/Land-Gefälle, Garage, etc. - wie folgt festzusetzen:

<b>Herstellungskosten je m<sup>2</sup> (gerundet)</b>	<b>3.480,00 €</b>
---	-------------------

Die Herstellungskosten sind ausdrücklich inkl. Umsatzsteuer anzusetzen, weil sich der Marktwert einer privat genutzten Garage (grundsätzlich) an den Bruttoherstellungskosten orientiert.

### - Berechnung der Herstellungskosten für die einzelnen Gebäudeteile:

	HK/m <sup>2</sup> Ausgangswert	Zu-/Abschlag in % Bauw./Ausstattung, etc.	berichtigte HK/m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	3.480,00	-50,0%	<b>1.740,00</b>

## Ermittlung der Alterswertminderung - Gebäude:

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit der Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.

Die Alterswertminderung hängt im Wesentlichen von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ab.

Grundsätzlich ist (im Sachwertverfahren) die lineare Alterswertminderung vorrangig anzuwenden (siehe Bewertungskommentare, zB Kranewitter, 7. Auflage, Seite 80; Bienert und Funk 3. Auflage, Seite 311; etc.).

### Berechnung - lineare Alterswertminderung:

**100 : übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (D) x Alter des Gebäudes (A)**

#### Garage:

<b>Alter (A) in Jahren:</b>	<b>6 Baujahr 2019</b>
<b>Übliche Gesamtnutzungsdauer (D):</b>	<b>56 Jahre (geschätzt)</b>
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>50 Jahre (geschätzt)</b>

Auf Grund des bestehenden Bauzustandes, der Bauausstattung, etc. und in Anlehnung an die Richtlinien (z.B. "Kommentar Seiser") betreffend objektiver Gesamtnutzungsdauer bzw. objektiver Restnutzungsdauer sowie bei voraussichtlich ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist die Restnutzungsdauer in diesem Ausmaß, der Berechnung betreffend Wertminderung wegen Alters, etc., zugrunde zu legen.

### **Lineare AfA 11% (gerundet)**

### **3. Wert der Außenanlagen:**

**4%**

Der Wert der Außenanlagen (siehe Punkt II/5) wird im Schätzungswege - vom Bauwert der Gebäude - abgeleitet bzw. errechnet (siehe Bewertungskommentar: Kranewitter, 7. Auflage, Seiten 83 und 159, 3 bis 5% des Gebäudebauwertes - bei einfachen/durchschnittlichen Außenanlagen - daher sind 4% anzusetzen!).

# WERTERMITTLUNG - SACHWERT:

## 1. Anteiliger Bodenwert:

Gst	Ausmaß	Preis/m <sup>2</sup>	
Allgemeinfläche	493 m <sup>2</sup>	250,00 €	123.250,00
	<b>Anteile</b>	<b>58 808</b>	8.847,15
Fruchtgenußfläche	70 m <sup>2</sup>	125,00 €	8.750,00
			<b>17.597,15 €</b>

## 2. Bauwert des Wohnungseigentumsobjektes:

	Netto-Raum flächen	Herstellungs- kosten pro m <sup>2</sup>	Alterswert- minderung	Restwert	
Garage	48,03 m <sup>2</sup>	1.740,00 €	11%	89%	74.379,26
<b>Bauwert Gebäude</b>					<b>74.379,26</b>
					<b>74.379,00 €</b>

## 3. Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen:

4% des Gesamtgebäudebauwertes **2.975,00 €**

---

**Wert nach dem Sachwertverfahren **94.951,15 €****

**95.000,00 € (gerundet)**

## IV. Ermittlung des Verkehrswertes:

### Verkehrswert - G Top 3 (Garage)

Für die Berechnung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren ausgewählt, da Garagen, wie die gegenständliche, am Immobilienmarkt überwiegend für eine Eigennutzung erworben werden (§ 7 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz; aktuelle Bewertungskommentare, etc.).

### Berechnung des Verkehrswertes:

Wert nach dem Sachwertverfahren	<b>95.000,00 €</b>
---------------------------------	--------------------

Für diese Garage sind Abschläge zwischen 0 und 10% zwecks Marktanpassung vorzunehmen!  
 (Eingeschränkter Interessentenkreis für Garage auf Grund der Lage in Niedernfritz und der Fruchtgenußrechte)  
 (in Anlehnung an die Liegenschaftsbewertung Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017, S. 85)

<b>Marktanpassungsabschlag</b>	<b>-5,00%</b>	<b>-4.750,00 €</b>
--------------------------------	---------------	--------------------

---

<b>Verkehrswert</b>	<b>90.250,00 €</b>
---------------------	--------------------

<b>Verkehrswert (gerundet)</b>	<b>90.300,00 €</b>
--------------------------------	--------------------

in Worten:

**Neunzigtausenddreihundert Euro**

für den Bewertungsgegenstand:

**Wohnungseigentumsobjekt "G Top 3"**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55308 Gasthof  
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

EINLAGEZAHL 194

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2532/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
448/2	G GST-Fläche	*	969	
	Bauf.(10)		213	
	Gärten(10)		756	Brunnhäuslsiedlung 112
453/4	G Gärten(10)	*	22	
GESAMTFLÄCHE			991	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

3 a 7671/2007 Erbauung eines Hauses (auf) Gst 448/2 (Brunnhäuslsiedlung 112)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 364/808

Stefan Leutgeb

GEB: 1993-04-14 ADR: Brunnhäuslsiedlung 112, Eben im Pongau 5531

a 829/2019 Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-09-28

Eigentumsrecht

b 829/2019 Wohnungseigentum an W Top 2

c 829/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 829/2019 Vorkaufrecht

4 ANTEIL: 58/808

Stefan Leutgeb

GEB: 1993-04-14 ADR: Brunnhäuslsiedlung 112, Eben im Pongau 5531

a 829/2019 Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-09-28

Eigentumsrecht

b 829/2019 Wohnungseigentum an G Top 3 (Garage 2)

c 829/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 829/2019 Vorkaufrecht

5 ANTEIL: 6/808

Stefan Leutgeb

GEB: 1993-04-14 ADR: Brunnhäuslsiedlung 112, Eben im Pongau 5531

a 829/2019 Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag 2018-09-28

Eigentumsrecht

b 829/2019 Wohnungseigentum an Kraftfahrzeugabstellplatz Top 5 (im Freien Nr 1)

c 829/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 829/2019 Vorkaufrecht

6 ANTEIL: 175/808

Florian Leutgeb

GEB: 1962-09-19 ADR: Brunnhäuslsiedlung 112, Eben im Pongau 5531  
a 1217/1995 Kaufvertrag 1995-02-13 Eigentumsrecht  
b 829/2019 Wohnungseigentum an W Top 1  
c 829/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

7 ANTEIL: 175/808  
Christine Leutgeb  
GEB: 1965-10-14 ADR: Brunnhäuslsiedlung 112, Eben im Pongau 5531  
a 1217/1995 Kaufvertrag 1995-02-13 Eigentumsrecht  
b 829/2019 Wohnungseigentum an W Top 1  
c 829/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

8 ANTEIL: 12/808  
Florian Leutgeb  
GEB: 1962-09-19 ADR: Brunnhäuslsiedlung 112, Eben im Pongau 5531  
a 1217/1995 Kaufvertrag 1995-02-13 Eigentumsrecht  
b 829/2019 Wohnungseigentum an G Top 4 (Garage 1)  
c 829/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

9 ANTEIL: 12/808  
Christine Leutgeb  
GEB: 1965-10-14 ADR: Brunnhäuslsiedlung 112, Eben im Pongau 5531  
a 1217/1995 Kaufvertrag 1995-02-13 Eigentumsrecht  
b 829/2019 Wohnungseigentum an G Top 4 (Garage 1)  
c 829/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

10 ANTEIL: 3/808  
Florian Leutgeb  
GEB: 1962-09-19 ADR: Brunnhäuslsiedlung 112, Eben im Pongau 5531  
a 1217/1995 Kaufvertrag 1995-02-13 Eigentumsrecht  
b 829/2019 Wohnungseigentum an Kraftfahrzeugabstellplatz Top 6 (im Freien  
Nr 2)  
c 829/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

11 ANTEIL: 3/808  
Christine Leutgeb  
GEB: 1965-10-14 ADR: Brunnhäuslsiedlung 112, Eben im Pongau 5531  
a 1217/1995 Kaufvertrag 1995-02-13 Eigentumsrecht  
b 829/2019 Wohnungseigentum an Kraftfahrzeugabstellplatz Top 6 (im Freien  
Nr 2)  
c 829/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

6 auf Anteil B-LNR 3  
a 829/2019  
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Achtens Schenkungs- und  
Wohnungeigentumsvertrag 2018-09-28 für  
Christine Leutgeb geb 1965-10-14  
Florian Leutgeb geb 1962-09-19

7 auf Anteil B-LNR 3 4 5  
a 829/2019  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Neuntens  
Schenkungs- und Wohnungeigentumsvertrag 2018-09-28 für  
Christine Leutgeb geb 1965-10-14  
Florian Leutgeb geb 1962-09-19  
b 5527/2019 VORRANG von LNR 12 vor 7  
c 3646/2024 VORRANG von LNR 13 vor 7

8 auf Anteil B-LNR 3 4 5  
a 829/2019  
VORKAUFRECHT für alle Veräußerungsarten  
gem Pkt Neuntens Schenkungs- und Wohnungeigentumsvertrag  
2018-09-28 für  
Christine Leutgeb geb 1965-10-14  
Florian Leutgeb geb 1962-09-19

9 auf Anteil B-LNR 3 4 5

- a 829/2019  
VORKAUFSRECHT gem Pkt Elftens Schenkungs- und  
Wohnungeigentumsvertrag 2018-09-28 für  
Florian Leutgeb geb 1997-10-06
- 10 a 829/2019  
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Zehntens A) Schenkungs- und  
Wohnungeigentumsvertrag 2018-09-28 für 58/808 Anteile  
verbunden mit WE an G Top 3
- 11 a 829/2019  
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Zehntens B) Schenkungs- und  
Wohnungeigentumsvertrag 2018-09-28 für 24/808 Anteile  
verbunden mit WE an G Top 4
- 12 auf Anteil B-LNR 3 4 5
  - a 5527/2019 Pfandurkunde 2019-09-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--  
für Raiffeisenbank Hüttau-St.Martin-Niedernfritz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
(FN 37949h)
  - c 5527/2019 VORRANG von LNR 12 vor 7
  - d 1777/2025 Klage (LG Salzburg, 17 Cg 48/25f)
- 13 auf Anteil B-LNR 3 4 5
  - a 3646/2024 Pfandurkunde 2019-09-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--  
für Raiffeisenbank Hüttau-St.Martin-Niedernfritz  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
(FN 37949h)
  - b 3646/2024 VORRANG von LNR 13 vor 7
  - c 1777/2025 Klage (LG Salzburg, 17 Cg 48/25f)
- 14 auf Anteil B-LNR 3 4 5
  - a 2532/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,--  
samt Z u K lt ExBew 2025-05-15,  
Antragskosten EUR 1.632,02 für  
Raiffeisenbank Hüttau-St. Martin eGen, FN 37949h  
(20 E 36/25f)

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

Zahl: 15-1/2017

Datum: 06.07.2017

Betreff: Herr und Frau Florian und Christine Leutgeb, Brunnhäuslsiedlung 112, 5531 Eben im Pongau, Errichtung eines Anbaues am bestehenden Wohnhaus Brunnhäuslsiedlung 112 auf Gpz. 448/2, KG 55308 Gasthof, Ansuchen um Baubewilligung im vereinfachten Verfahren

## Bescheid

### Spruch:

Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz erteilt auf Ansuchen von Herrn und Frau Florian und Christine Leutgeb vom 24.05.2017, aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens die

#### baubehördliche Bewilligung für

- Errichtung eines Anbaues am bestehenden Wohnhaus auf Gpz. 448/2, KG 55308 Gasthof (EZ 194)
- die Unterschreitung des Mindestabstandes zu Gpz. 453/5 und 453/2, KG 55308 Gasthof

nach Maßgabe folgender Verhandlung vom 06.07.2017 zu Grunde liegenden Unterlagen:

Einreichplan samt technischer Beschreibung von BM Ing. Viktor Breitfuß, Sonnberg 26, 5521 Niedernfritz, vom 20.05.2017, welche einen Bestandteil dieses Bescheides bilden und als solche gekennzeichnet sind, unter Einhaltung der nachstehend angeführten Auflagen.

### Anzeigepflicht:

Der Bauherr hat dem Gemeindeamt jeweils unverzüglich (mit den beiliegenden Formblättern) schriftlich anzuzeigen:

- den Baubeginn: gleichzeitig ist der bestellte Bauführer unverzüglich namhaft zu machen (§ 12 Abs 3 und 4 Baupolizeigesetz 1997 - BauPolG, LGBL. Nr. 40/1997, i.d.g.F.)
- die Vollendung der sonstigen baulichen Maßnahmen: diese Anzeige ist vom Bauführer zur Bestätigung der Vollständigkeit dieser Maßnahme zu unterfertigen (§ 17 Abs 1 BauPolG)
- eine Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallation
- eine Bestätigung eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von/für Feuerstätten

Bitte diesen Raum freilassen

Gemeindeamt  
EBEN im Pongau  
Eing: 13. Sep. 2019  
Zl. 15-1/2017

## Vollendungsanzeige

gemäß § 17 Baupolizeigesetz 1997 – BauPolG, LGBL. Nr. 40/1997, i.d.g.F.

zutreffendes bitte ankreuzen, nicht zutreffendes streichen

Name des Antragstellers (Vor- und Zuname), Bezeichnung der juristischen Person

Herr und Frau Florian und Christine Leutgeb, Brunnhäuslsiedlung 112, 5531 Eben im Pongau

Ausführungsort und Beschreibung der baulichen Maßnahme  
Bezeichnung des Bauvorhabens gemäß Baupolizeigesetz

Errichtung eines Anbaues am bestehenden Wohnhaus Brunnhäuslsiedlung 112 auf Gpz. 448/2,  
G 55308 Gasthof

Bauliche Maßnahme bewilligt

Bescheid vom 06.07.2017

Zahl 15-1/2017

Vollendung

13. Sep. 2019

Bauführer, Bauausführender

Vor- und Zuname, Bezeichnung der juristischen Person

FM BAU GmbH Michael Tritzenwallner

Anschrift, Telefonnummer, E-Mail

Bornhublg 44, 5511 Hüttau 0664/3815013

michael-fritzenwallner@  
gmx.at

Vollendungsanzeige

TZ 829 119

Leutgeb – Eben paga 17-1

**Bmst. Ing. Michael Holzer**  
Allg. beeid. gerichtl. zert. Sachverständiger  
5550 Radstadt, Schlossstraße 62  
06452/7652, 0664/2306908

BEZIRKSGERICHT ST. JOHANN IM PONGAU  
Pfechtrufgabe ..... 29. 2. 19.....

Eingelangt 29. Feb. 2019 .....Uhr...Min.

.....fach .....HS .....Beil. ....Akt

**GUTACHTEN**  
**zur Festsetzung der Nutzwerte**

Auftrag: "Festsetzung der Nutzwerte"  
=====

Liegenschaft: Grundbuch 55308 Gasthof  
Bezirksgericht St. Johann/Pg.  
Einlagezahl 194  
Grundparzelle 448/2 und 453/4  
in 5531 Eben, Brunnhäuslsiedlung 112

Eigentümer: je 1/2 Herr Florian und Frau Christine Leutgeb  
Brunnhäuslsiedlung 112  
5531 Eben

Grundlagen: Parifizierungspläne  
verfasst von der Fa. Planwerk Eben GmbH, Hauptstraße 26, 5531 Eben  
Grundbuchsauszug

# Nutzwertliste

leutgeb panw17-1

für die Liegenschaft -

Bezirksgericht - Sankt Johann im Pongau

Grundbuch - 55308 Gasthof

Einlagezahl - 194

Grundstücksnummern 448/2 und 453/4

in 5531 Eben, Brunnhäuslsiedlung 112

NR.	LAGE	WIDMUNG	FLÄCHE m <sup>2</sup>	BEW.	GENAU	NUTZWERT		MINDEST ANTEIL
						EINZ.	GES.	
1	EG	Wohnung <u>Nutzflächen</u>						
	EG	<u>Nutzflächen</u>	116,18	1,000	116,18	116		
	EG	Nutzfläche Loggia	3,91	0,400	1,56	2		
	KG	Nutzfläche Garderobe	1,90	0,850	1,62	2		
			<u>Werterhöhende Umstände</u>					
	EG	Terrassen <u>Zubehör</u>	104,18	0,200	20,84	21		
	KG	Lagerr. 2,3 u. Waschküche	23,78	0,450	10,70	11		
	KG	Lagerraum 1	4,39	0,400	1,76	2		
	KG	Lagerraum 4	1,58	0,200	0,32	1		
	KG	Lagerraum 5	1,58	0,200	0,32	1		
	KG	Lagerraum 6	1,13	0,200	0,23	1		
	KG	Stüberl Garten	13,10 111,05	0,800 0,070	10,48 7,77	10 8	175	350 / 808
	2	OG/DG	Wohnung <u>Nutzflächen</u>					
OG		<u>Nutzfläche</u>	120,27	1,000	120,27	120		
EG		Nutzfläche Garderobe	4,12	1,000	4,12	4		
DG		Nutzfläche Galerie	16,26	0,825	13,41	13		
DG		Nutzfläche Dachboden	10,84	0,125	1,36	1		
			<u>Werterhöhende Umstände</u>					
OG		Terrasse, Balkon <u>Zubehör</u> Garten	78,88 402,52	0,200 0,070	15,78 28,18	16 28	182	364 / 808
3	KG	Sonstige selbstständige Räumlichkeit - Garage 2 <u>Nutzfläche</u>	48,03	0,600	28,82	29	29	58 / 808
4	KG	Sonstige selbstständige Räumlichkeit - Garage 1 <u>Nutzfläche</u>	20,78	0,600	12,47	12	12	24 / 808

BG 551 TZ 829/2019

5	Kraftfahrzeugabstellplatz Nr. 1 im Freien nicht gedeckt <u>Nutzfläche</u>	11,50	0,250	2,88	3	3	6 / 808
6	Kraftfahrzeugabstellplatz Nr. 2 im Freien nicht gedeckt <u>Nutzfläche</u>	11,50	0,250	2,88	3	3	6 / 808
<b>Summe Nutzwert</b>		<b>6 Einheiten</b>			<b>404</b>	<b>404</b>	<b>808 / 808</b>

**Holzer Michael GmbH**  
 Baumeister, Ingenieur  
 5550 Radstadt, Schloßstraße 62  
 Tel: 06452/7652 - Fax: 7652-11

Radstadt, am 23.8.2017



DR. MARTIN SEETHALER  
ÖFFENTLICHER NOTAR  
RADSTADT

## URSCHRIFT

Geschäftszahl: 4413

Beilage /A (Lageplan Garten)  
Beilage /B (Lageplan Garagenvorplätze)



Finanzamt für Gebühren,  
Verkehrsteuern und Glücks-  
spiel, angezeigt am 23.10.2018  
zu ERNr.: 10-261.566/2018

## NOTARIATSAKT

28. September 2018

aufgenommen von mir, Dr. Martin Seethaler, öffentlichem Notar mit dem Amts-  
sitz in Radstadt. -----

In meiner Amtskanzlei in 5550 Radstadt, Stadtplatz 1 sind heute erschienen die  
nach ihren Angaben eigenberechtigten Parteien:-----

1. Frau Christine L e u t g e b , geboren am 14.10.1965 (vierzehnten Oktober  
neunzehnhundertfünfundsechzig), Brunnhäuslsiedlung 112, 5531 Eben im  
Pongau und deren Ehemann -----
2. Herr Florian L e u t g e b , geboren am 19.09.1962 (neunzehnten September  
neunzehnhundertzweiundsechzig), Brunnhäuslsiedlung 112, 5531 Eben im  
Pongau, sowie deren Sohn -----
3. Herr Stefan L e u t g e b , geboren am 14.04.1993 (vierzehnten April neunzehn-  
hundertdreiundneunzig), Brunnhäuslsiedlung 112, 5531 Eben im Pongau, ----  
unter Beitritt des Bruders des letzteren, -----
4. Herr Florian L e u t g e b , geboren am 06.10.1997 (sechsten Oktober neunzehn-  
hundredsiebenundneunzig), Brunnhäuslsiedlung 112, 5531 Eben im Pongau.---

c) 6/808 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Kraftfahrzeugabstellplatz  
Top 5 -----

je der Liegenschaft Einlagezahl 194 Katastralgemeinde 55308 Gasthof das grundbücherlich sicherzustellende Belastungs- und Veräußerungsverbot im Sinne des Paragraph dreihundertvierundsechzig c (§ 364 c) des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches ein und nehmen letztere dieses ihnen eingeräumte Recht hiermit an. Da dieses Veräußerungsverbot mit dem Ableben von Stefan Leutgeb erlöschen würde, jedoch für die gesamte Lebensdauer von Christine und Florian Leutgeb gelten soll, räumt Stefan Leutgeb seinen Eltern Christine und Florian Leutgeb an sämtlichen vorstehend unter a) bis c) genannten Anteilen weiters hilfsweise das grundbücherlich sicherzustellende Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten und somit auch für den Fall der unentgeltlichen Veräußerung ein, welches Letztere hiemit annehmen. -----

Florian und Christine Leutgeb erteilen jedoch ihre Einwilligung, dass auf den vorgenannten Liegenschaftsanteilen verbunden mit Wohnungseigentum des Stefan Leutgeb das Pfandrecht für die Raiffeisenbank Hüttai-Sankt Martin-Niedermritz bis zum Höchstbetrag von Euro 300.000,00 im Rang vor dem vorstehend vereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbot und Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsarten einverleibt wird. -----

#### Zehntens-----FRUCHTGENUSSRECHTE-----

A) Christine Leutgeb, Florian Leutgeb und Stefan Leutgeb räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft Einlagezahl 194 Katastralgemeinde 55308 Gasthof Herrn Stefan Leutgeb und dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum der 58/808 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Garage Top 3 der Liegenschaft Einlagezahl 194 Katastralgemeinde 55308 Gasthof an dem im Lageplan Beilage ./B kariert dargestellten Teil des Grundstückes 448/2 das Fruchtgenussrecht gemäß §§ 509 (Paragrafen fünfhundertneun) fortfolgende des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches ein, welches letzterer hiemit annimmt. -----

B) Weiters räumen Christine Leutgeb, Florian Leutgeb und Stefan Leutgeb für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft Einlagezahl 194 Katastralgemeinde 55308 Gasthof Frau Christine Leutgeb und Herrn Florian

Leutgeb und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der 24/808 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Garage Top 4 der Liegenschaft Einlagezahl 194 Katastralgemeinde 55308 Gasthof an der im Lageplan, Beilage./B, schraffiert dargestellten Fläche des Grundstückes 448/2 das Fruchtgenussrecht ein, welches letztere beide hiemit annehmen.-----

- C) Bei den vorstehend unter A) und B) genannten schraffierten/karierten Grundflächen handelt es sich laut dem vertragsgegenständlichen Nutzwertgutachten vom 23.08.2017 (dreiundzwanzigsten August zweitausendsiebzehn) um allgemeine Teile der Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs.4 WEG (Paragraf zwei Absatz vier Wohnungseigentumsgesetz).-----
- D) Für vorstehende Dienstbarkeiten des Fruchtgenussrechtes bestellen Christine Leutgeb, Florian Leutgeb und Stefan Leutgeb die Liegenschaft Einlagezahl 194 Katastralgemeinde 55308 Gasthof zur Dinglichkeit.-----

Elftens-----VORKAUFRECHTE-----

Der Geschenknnehmer Stefan Leutgeb räumt hiemit seinem Bruder Florian Leutgeb, geboren am 06.10.1997 (sechsten Oktober neunzehnhundertsiebenundneunzig) an seinen -----

- a) 364/808 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 ----  
b) 58/808 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Garage Top 3 und----  
c) 6/808 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Kraftfahrzeugabstellplatz Top 5, -----

das grundbücherlich sicherzustellende Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB (Paragraf eintausendzweiundsiebzig Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) ein, welches letzterer hiemit annimmt.-----

Zwölftens-----PFLICHTTEILSVERZICHT-----

Der Geschenknnehmer verzichtet für sich und seine Nachkommen gegenüber seinen Eltern Christine und Florian Leutgeb auf sein gesetzliches Pflichtteilsrecht, einschließlich allfälliger Pflichtteilerhöhungsansprüche zufolge Schenkungen und nehmen die Ehegatten Christine und Florian Leutgeb diesen Pflichtteilsverzicht ihres Sohnes Stefan Leutgeb rechtsverbindlich an.-----

Gemeindeamt  
EBEN im Pongau  
Eingl: 13. Sep. 2019  
Zl. 15-1/2017



LAND  
SALZBURG

# Vorlage für die Fertigstellungsanzeige

Kategorie: Wohnbauten  
Anlage (Zubau und/oder Aufstockung)  
Bautechnikverordnung (S.BTV 2016)

FERTIGSTELLUNG

Ganzes Gebäude	Nein
Nutzungseinheit(en) im Energieausweis	1
Nutzungseinheit(en) im Gebäude	keine Angabe
Zu-/Aufbau	Ja
Denkmalschutz	Nein
Sonstiger Schutz	Nein



Die baurechtlichen Anforderungen lt. Salzburger Bautechnikverordnung (S.BTV 2016) an die Energieeffizienz aus dem Energieausweis sind bis einschließlich 31.12.2018 erfüllt.

### Verhandelnde Baubehörde

Gemeinde: Eben im Pongau	
Datum der Baubewilligung	Aktenzahl
16.07.2017	15-1/2017

### Energieausweis-BerechnerIn

Name	Gerhard Jäger
Name der jur. Person	Gerhard Jäger
Energieausweis Ausstellungsdatum	09.09.2019

### VerfasserIn der Planungsunterlagen

Firma	Planwerk Eben GmbH
Adresse	Hauptstraße 26 5531 Eben im Pongau

### Planungsunterlagen

Pläne die der Bauvollendungsanzeige zugrunde liegen und für die Berechnung des Energieausweises herangezogen wurden.

Plan-Nr.	Erstell-Datum
-	22.05.2017

### Einreichplan




Bautechnikverordnung erfüllt  
 Bauteilnachgeprüft am 09.09.2019  
 Bauauf Fertigstellung  
 OIB-Nr.: 55308.19.121015.02  
 Konsumenten-Nr.: BFP19.23649.8451

## Energieausweis-Prüfergebnis

Gebäudekategorie: Wohnbauten

Errichtung (Zubau und/oder Aufstockung)

Salzburger Bautechnikverordnung (S.BTV 2016)

Es wird darauf hingewiesen, dass nur die angeführten Werte automatisch geprüft wurden.

FERTIGSTELLUNG

Objektbezeichnung

Erweiterungsbau Leutgeb Florian und Christine - fertig

Objektadresse

Brunnhäuslsiedlung 112  
 5331 Eben im Pongau

Einlagezahl: 194

Grundbuch: Gasthof  
 Grundstücks-Nr.: 448/2

Energieausweis-BerechnerIn  
 Gerhard Jäger

Art der Lüftung	Natürliche Lüftung
Baujahr	2017
Brutto-Grundfläche *	154,30 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt *	514,78 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hülle *	323,41 m <sup>2</sup>
Ganzes Gebäude	Nein
Nutzungseinheit(en) im Energieausweis	1
Nutzungseinheit(en) im Gebäude	keine Angabe
Zu-/Aufbau	Ja
Denkmalschutz	Nein
Sonstiger Schutz	Nein

\* gem. ÖNorm B 1800

Die baurechtlichen Anforderungen lt. Salzburger Bautechnikverordnung (S.BTV 2016) an die Gesamtenergieeffizienz aus dem Energieausweis sind bis einschließlich 31.12.2018 erfüllt.

### Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz

				lt. Salzburger Bautechnikverordnung (S.BTV 2016)	
Transmission	LEK <sub>T</sub>	22,47	<=	24 (22+2)	bis 31. Dez. 2018 erfüllt
Primärenergieindikator	P <sub>1</sub> -Wert	46,31	<=	48 (40+8)	bis 31. Dez. 2018 erfüllt
Baustoff-Primärenergieindikator	B <sub>130</sub>	25,20			
Nachhaltigkeits-Primärenergieindikator	N <sub>130</sub>	71,51			

### Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile

	lt. OIB Richtlinie 6 (Ausgabe 2013)
U-Werte (Wärmedurchgangskoeffizient)	erfüllt
R-Werte (Wärmedurchlasswiderstand)	erfüllt

### Hocheffizientes alternatives Energiesystem

Einzelofen, Scheitholz, zentrales System, Photovoltaikanlage 2,00 kW<sub>p</sub>

lt. Salzburger BaupoiG 1997  
erfüllt

PV - Anlage ist derzeit noch nicht montiert - wird lt. Angaben der Eigentümer zeitnah erledigt.

Die Gemeinde Eben hat darüber Kenntnis (Hr. Horner Robert)



## AGWR II - Datenerhebung

### Auszug relevanter Energieausweisdaten

#### Energieausweis

EGIS-Nr.: 55308.19.121015.02

#### Punkt 5: Gebäudeinformationen

Energiekennzahl (spezifischer Heizwärmebedarf): 50,50 kWh/m<sup>2</sup>a

#### Punkt 6: Beheizung - Wärmebereitstellung

Zentral

#### Punkt 6a: Wärmebereitstellungssystem

Raumheizgerät bzw. Herd (Kachelofen, Einzelofen)

#### Punkt 6b: Wärmeabgabesystem

Flächenheizung

#### Punkt 6c: Art des Brennstoffes bzw. Energieträgers

Scheitholz

#### Punkt 7: Warmwasser-Wärmebereitstellung

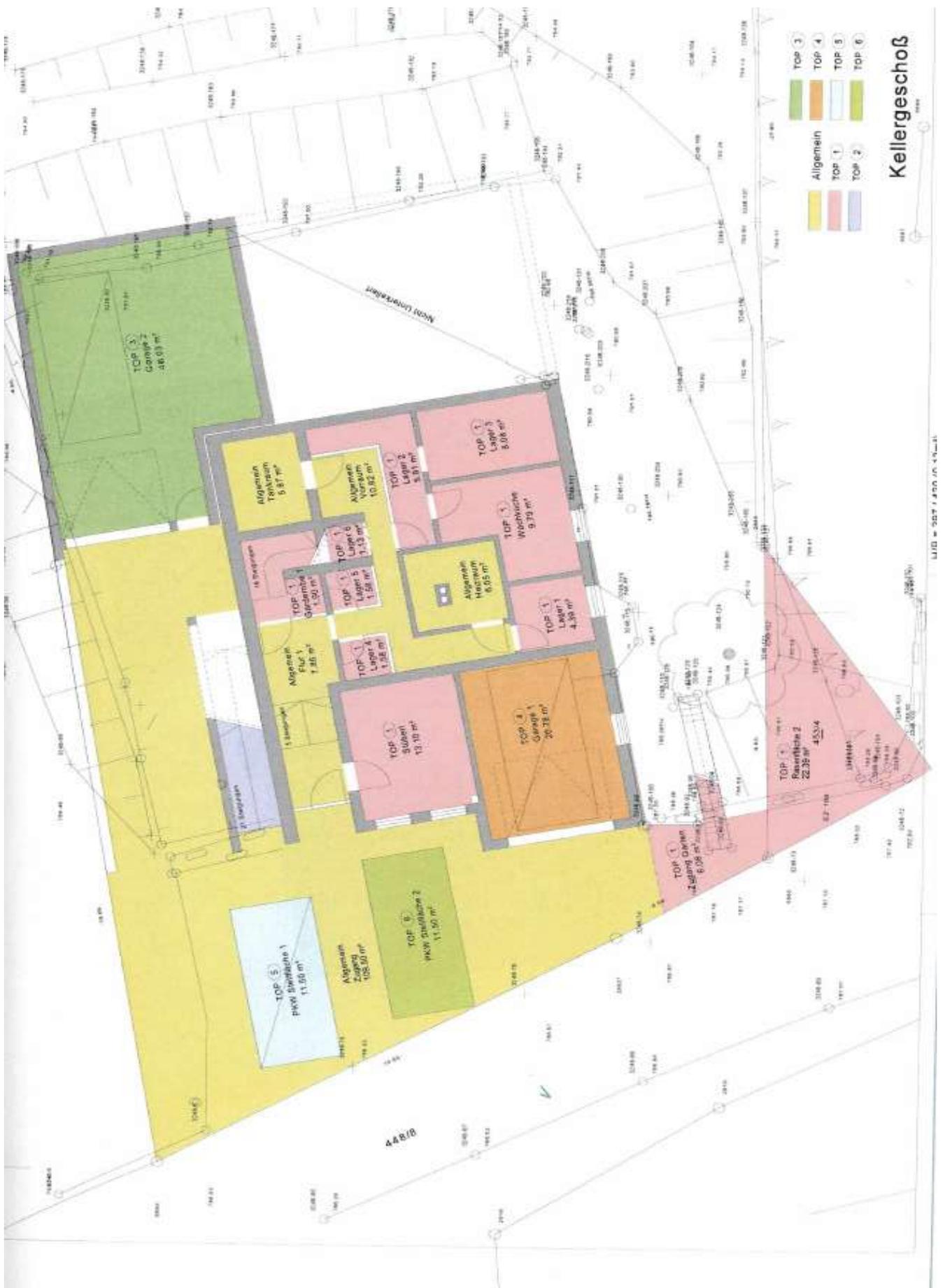
Zentral

#### Punkt 7a: Warmwasser - Art der Warmwasserbereitung

Kombinierte Erzeugung mit Raumwärme

#### Punkt 8: Art der Belüftung

Natürliche Lüftung



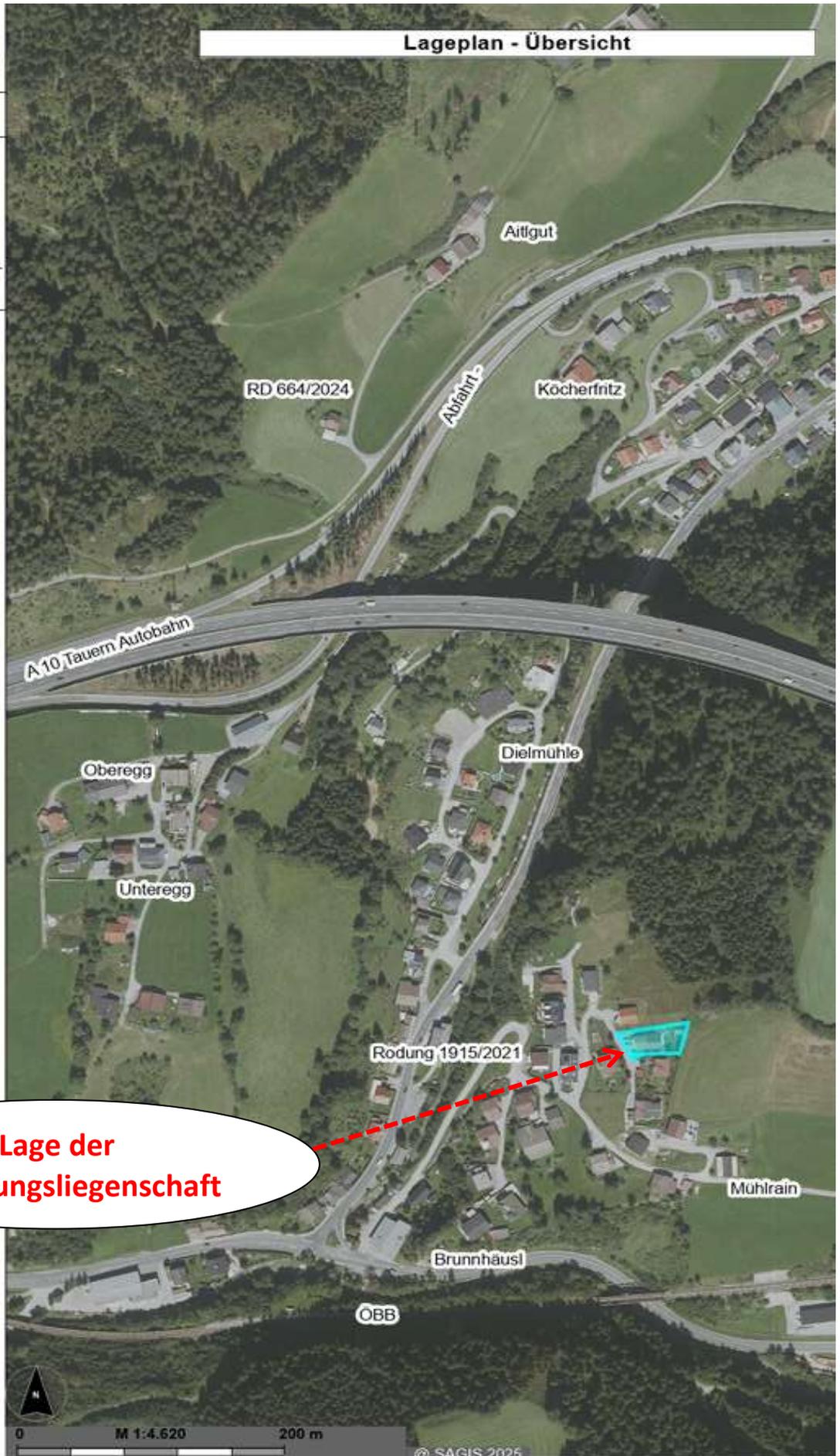
LID = 507 / 400 / 10 / 10 / 1

HW: 450700; 253487  
RW: 451324; 254683

Verwendung:  
Bearbeiter:  
Karte erstellt am: 08.07.2025  
Koordinatensystem: BMN M31  
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,  
Österreichisches Adressregister

**Hinweis:**  
Es gibt keine Garantie auf Vollständig-  
keit und Richtigkeit der Daten.

**Lageplan - Übersicht**



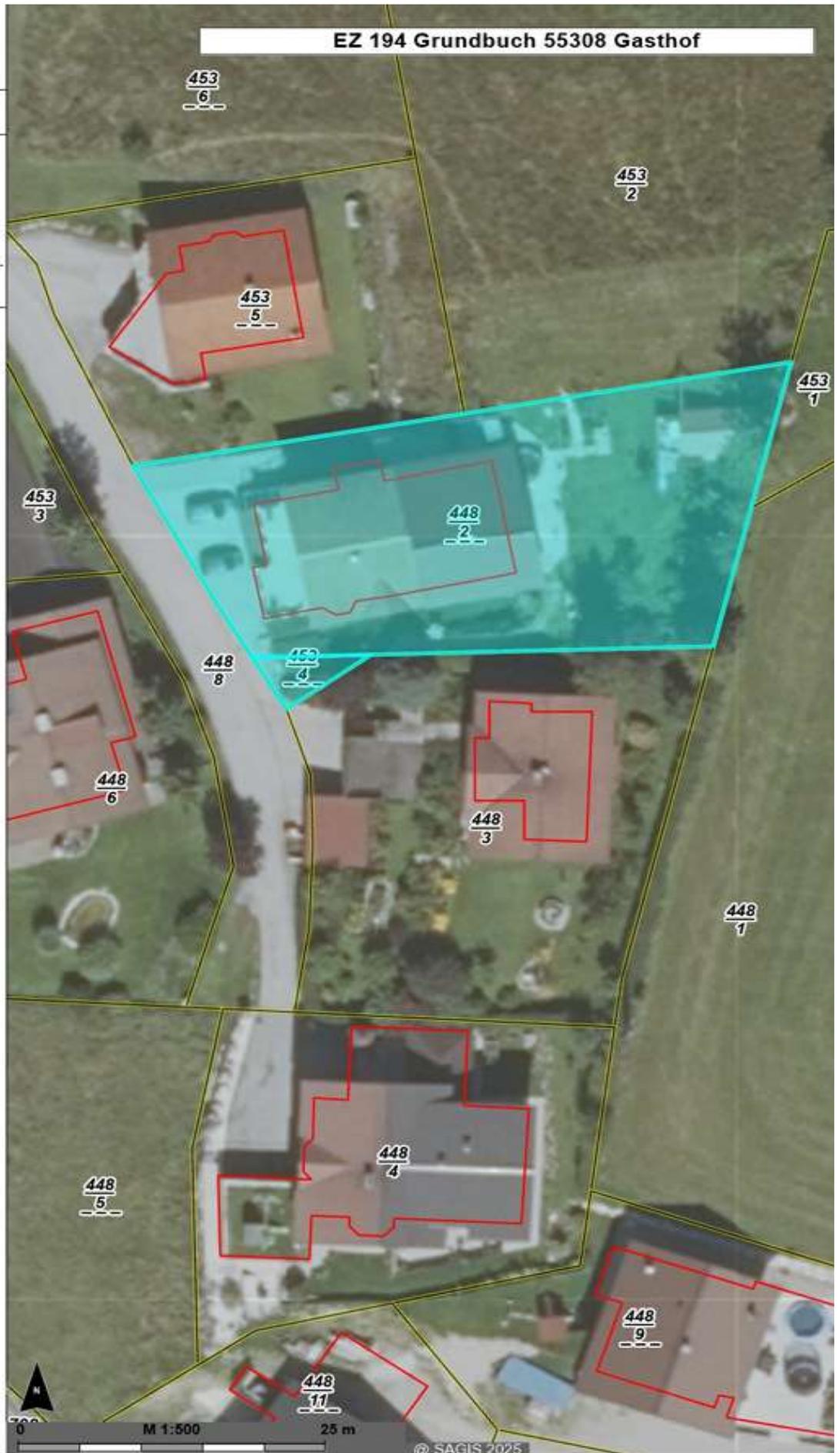
**Lage der  
Bewertungliegenschaft**

HW: 451148; 253750  
RW: 451215; 253880

Verwendung:  
Bearbeiter:  
Karte erstellt am: 08.07.2025  
Koordinatensystem: BMN M31  
Quellen: SAOIS, LFRZ, BEV,  
Österreichisches Adressregister

**Hinweis:**  
Es gibt keine Garantie auf Vollständig-  
keit und Richtigkeit der Daten.

**EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof**





## Wohnhaus

Gemeinde EBEN, Brunnhäuslsiedlung 112

