

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

Hahn, SV 1058-01
Pfarrwerfen, am 25. August 2025
GZ: 20 E 35/25h-4

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

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über
den Anteil 210/970, BLNR 9 und 10, verbunden mit Wohnungseigentum an
der Wohnung Top W3, mit Balkon und Terrasse

und

den Anteil 8/970, B-LNR 11 und 12, verbunden mit Wohnungseigentum am
Carport P3,

beide, an der Liegenschaft Gst. 456/34, Einlagezahl 197, Grundbuch 55006
Heißingfelding, Bezirksgericht St. Johann/Pg.

Stichtag: 29. Juli 2025

Besichtigung: 29. Juli 2025

Das Gutachten besteht aus: 18 Seiten
1 Grundbuchsausdruck vom 03.08.2025
1 Lageplan Vermessung Fleischmann GZ 32369/04
1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
1 Einreichplan von der Wohnung Top W3
1 Einreichplan vom Carport Top P3
15 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:

EG Pyrkerstraße 52 v. d. EL
Immobilienverwaltung GmbH
Hauptstraße 21
5600 St. Johann/Pg.

vertreten durch:

Tinzl & Frank Rechtsanwälte-Partnerschaft
Museumstraße 21
6020 Innsbruck
Tel.: 0512 56 10 45
(Zeichen:EGPyrker/HazhhnCh-2)

1. Verpflichtete Partei:

Christiane Hahn
geb.: 26.09.1952
Am Papenholz 18
38104 Braunschweig
DEUTSCHLAND

2. Verpflichtete Partei:

Dipl. Ing. Rolf Hahn
geb.: 22.05.1949
Am Papenholz 18
38104 Braunschweig
DEUTSCHLAND

1.0 BEFUND:


1.1 Besichtigung:

Die Besichtigung erfolgte
am 29.07.2025 durch
Herrn SPREITZ Alois, Sachverständiger im Beisein von
Frau Oberländer, Schlüsselverwalterin für die Wohnung Top W3

*Festgehalten wird, dass von den verpflichteten Parteien zu dem im Beschluss GZ: 20
E 35/25h-4 festgelegten Termin um 14:00 Uhr niemand anwesend war.*

*Der Zutritt in die zu bewertende Wohnung Top W3 und zum Carport P3 wurde durch
Frau OBERLÄNDER ermöglicht, welche einen Schlüssel zur Wohnung der
verpflichteten Parteien verwaltet.*

1.2 Grundbuchsstand am 03. August 2025:

 REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55006 Heißingfelding EINLAGEZAHL 197
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 9, 10, 11, 12 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3270/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
456/34	G GST-Fläche	* 644	
	Bauf.(10)	260	
	Gärten(10)	384	Pyrkerstraße 52

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

***** A2 *****

2 a 5344/2009 RECHT des Bauverbotes an Teilfläche des Gst 456/14 für
86/970 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 5

3 a 4554/2013 RECHT der Nutzung an Gst 456/14 für 86/970 Anteile verbunden
mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 5

***** B *****

9 ANTEIL: 105/970
Dipl.-Ing. Rolf Hahn
GEB: 1949-05-22 ADR: BRD, Papenholz 18, Braunschweig, D-38104
a 749/2009 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3
b 749/2009 IM RANG 5569/2007 Kaufvertrag 2007-07-06 Eigentumsrecht
c 749/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

10 ANTEIL: 105/970
Dipl.-Ing. Christiane Hahn
GEB: 1952-09-25 ADR: BRD, Papenholz 18, Braunschweig, D-38104
a 749/2009 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3
b 749/2009 IM RANG 5569/2007 Kaufvertrag 2007-07-06 Eigentumsrecht
c 749/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

11 ANTEIL: 4/970
Dipl.-Ing. Rolf Hahn
GEB: 1949-05-22 ADR: BRD, Papenholz 18, Braunschweig, D-38104
a 749/2009 Wohnungseigentum an Carport P 3
b 749/2009 IM RANG 5569/2007 Kaufvertrag 2007-07-06 Eigentumsrecht
c 749/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

12 ANTEIL: 4/970
Dipl.-Ing. Christiane Hahn
GEB: 1952-09-25 ADR: BRD, Papenholz 18, Braunschweig, D-38104
a 749/2009 Wohnungseigentum an Carport P 3
b 749/2009 IM RANG 5569/2007 Kaufvertrag 2007-07-06 Eigentumsrecht

Seite 1 von 2

c 749/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
***** C *****

- 1 a 159/1962
REALLAST der Zaunerrichtung und -erhaltung
gem Pkt VI Kaufvertrag 1960-07-13
an Gst 456/14 für EZ 2 129
- 2 a 219/1943
DIENSTBARKEIT der Durchleitung der Abwässer
gem Pkt IX Kaufvertrag 1942-03-04
für Gst 456/1
b 159/1962 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 2
- 8 a 749/2009
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
gem Pkt III j) Wohnungseigentumsvertrag 2008-11-18
an Gst 456/34 für Gst 456/14
- 16 auf Anteil B-LNR 9 bis 12
a 5242/2016 Rückstandsausweis 2016-06-07
PFANDRECHT vollstr EUR 603,--
samt Zinsen und Kosten gem Ex.Bew. 2016-07-21 für
Marktgemeinde Bad Hofgastein
(22E 1074/16d)
- 21 auf Anteil B-LNR 9 bis 12
a 4459/2023 Rückstandsausweis 2023-08-01
PFANDRECHT vollstr EUR 1.073,63
samt Zinsen und Kosten gem Ex,Bew, 2023-08-09 für
Marktgemeinde Bad Hofgastein
(22E 1452/23b)
- 24 auf Anteil B-LNR 9 bis 12
a 3378/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG (2 C 575/24f)
- 26 a 1488/2025 Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag
EUR 402.000,-- bis 2026-03-24 für
Raiffeisenbank Gastein eGen (FN 71064g)
- 27 auf Anteil B-LNR 9 bis 12
a 2435/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 15.953,50
samt Z u K lt ExBew 2025-05-12,
Antragskosten EUR 950,84 für
EG Pyrkerstraße 52 v.d. EL-Immobilienverwaltung GmbH
(20 E 35/25h)
- 28 auf Anteil B-LNR 9 bis 12
a 3270/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 234/25i)

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

Grundbuch

03.08.2025 14:43:20

1.3 Grundlagen der Schätzung:

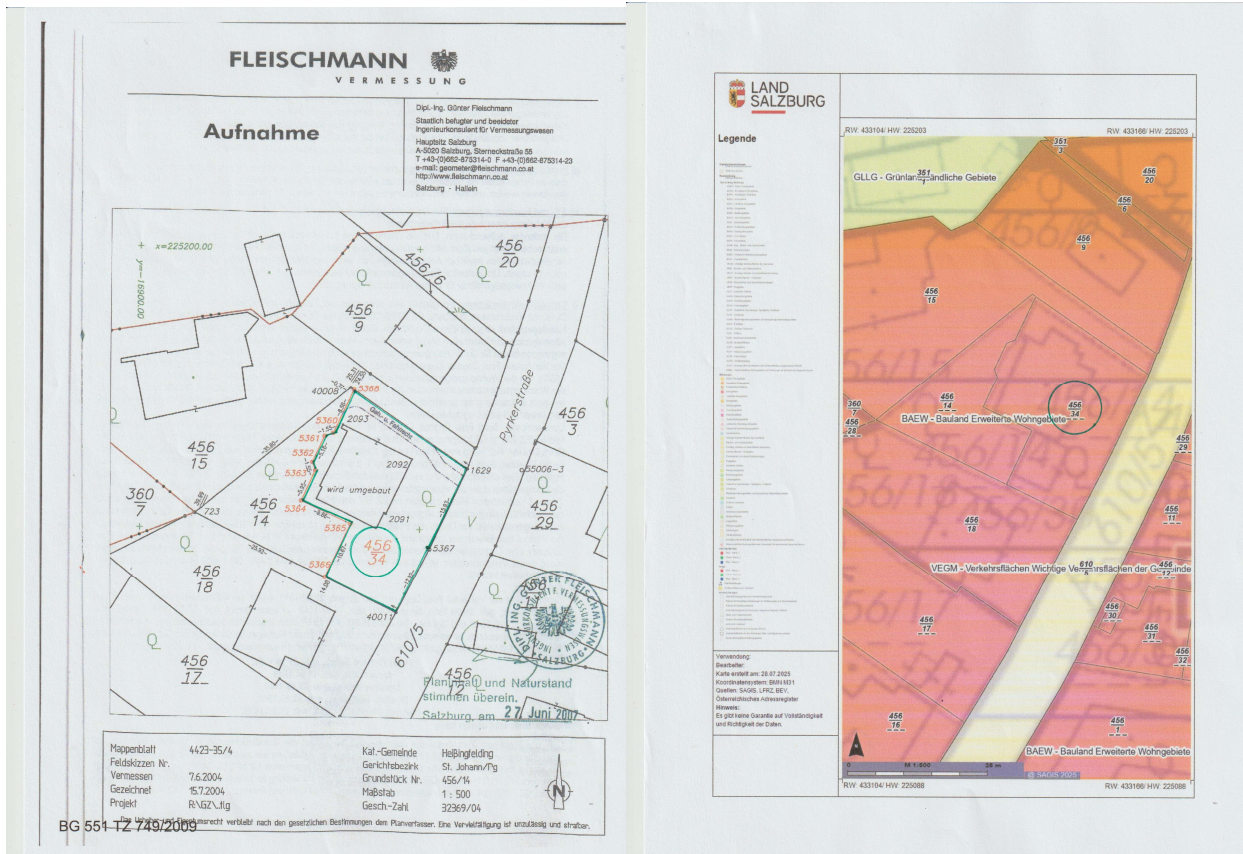
Besichtigung vor Ort am 29. Juli 2025
Erhebungen im Bauamt der Gemeinde Bad Hofgastein
Einsicht in den Flächenwidmungsplan
Einsicht in den Gefahrenzonenplan
Erhobener Einreichplan für die Wohnung Top W3 und das Carport P3
Lageplan der Fa. Vermessung Fleischmann GZ 32369/04
Grundbuchsausdruck vom 03. August 2025

1.4 Liegenschaftsbeschreibung:

1.4.1 Lage und Widmung:

Die mit dem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaute **Liegenschaft an Einlagezahl 197, GB Heiβingfelding** liegt unmittelbar westlich der der Pyrkerstraße, ca. 700 m südöstlich des Ortszentrums und der Kuranstalt und ca. 1000 m östlich der Talstation der Gasteiner Bergbahnen in einer geschlossenen Wohnsiedlung.

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Hofgastein ist die schätzungsgegenständliche Liegenschaft als **Bauland „Erweitertes Wohngebiet“ (nicht als Zweitwohngebiet)** ausgewiesen und befindet sich in der **GELBEN Gefahrenzone der Gasteiner Ache** welche sich ca. 250 m südwestlich der Liegenschaft befindet



Lageplan ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

1.4.2 Umgebungsverbauung:

Die umliegenden und die östlich der Pyrkerstraße befindlichen Liegenschaften sind mit Wohnobjekten unterschiedlicher Größe bebaut.

1.4.3 Bestehende Bebauung:

Auf gegenständlicher Liegenschaft befindet sich ein Objekt mit unterschiedlicher Nutzung.

An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet, laut erhobenem Nutzwertgutachten befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt 12 Wohnungseigentumsobjekte in Form von:

- 5 Selbständige Wohneinheiten.
- 1 Sonstige selbständige Einheit (Fitnessbereich)
- 6 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

1.4.4 Aufschließung:

- | | |
|--------------|--|
| Verkehr: | Die Liegenschaft ist direkt von der Pyrkerstraße verkehrsmäßig erschlossen. |
| Trinkwasser: | Die Trinkwasserversorgung ist aus der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bad Hofgastein. gegeben. |
| Abwasser: | Die anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Bad Hofgastein. eingeleitet. |
| Strom: | aus dem Versorgungsnetz des örtlichen Energieversorgers gesichert |

1.5 Beschreibung des Gesamtobjektes:

1.5.1 Allgemeines:

Das **Bestandsobjekt** auf der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft wurde mit **Bescheid der Gemeinde Bad Hofgastein vom 11.07.1966, Zahl 238/66** baubehördlich bewilligt und ca. 1966/70 errichtet und weist ein **Bestandsalter von ca. 55 Jahren** auf.

Es hat ein Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Es ist massiv ausgeführt, wird zentral beheizt und ist mit einem Satteldach abgedeckt.

Mit **Bescheid der Gemeinde Bad Hofgastein vom 22.08.2001, Zahl: 397/2/00-An**, wurde für **Zu-, Um- und Ausbauten** in allen Geschossen im Bestandsobjekt die baubehördliche Bewilligung erteilt. Diese **Baumaßnahmen wurden ca. 2004/07** durchgeführt und weisen ein **Bestandsalter von ca. 18 Jahren** auf.

Im Zuge dieser Zu-, Um- und Ausbauten wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten am Gesamtobjekt und allen Geschossen durchgeführt.

Für die **Bewertung** der schätzungsgegenständlichen **Wohnung Top W3** wird daher ein **mittleres Bestandsalter von ca. 36 Jahren** angenommen.

Der **Carport mit 3 KFZ-Abstellplätzen** im südlichen Teil der Liegenschaft wurde mit **Bescheid der Gemeinde Bad Hofgastein vom 21.03.2007; Zhl.: 210/3/2007-Bm** baubehördlich bewilligt und ca. 2007/08 errichtet. Das **Bestandsalter beträgt ca. 17 Jahre**.



Ansicht von Südosten **mit Carport**,
der mittlere **Carport ist Top P3**



Ansicht von Norden mit Treppenhausenbau
und dem Balkon der **Wohnung Top W3** im
Dachgeschoss



Ansicht von Süden



Carport Top P3 mit Gartenabstellraum mit Gartenabstellraum zu Top W3

1.5.2 Instandhaltung: des Gesamtobjektes

Der Erhaltungszustand beim **Gesamtobjekt** entspricht weitgehend dem Bestandsalter von ca. 36 Jahren bei **normaler Instandhaltung** im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Ein **Energieausweis** liegt vor.

Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17-05-2025:

Festgehalten wird, dass laut Punkt 4.) des Protokolls von der Eigentümerversammlung vom 17.03.2025, Schäden am Objekt gegeben sind und welche nicht behoben sind und die Kosten für deren Behebung nicht abzuschätzen sind und zwar:

- **Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss:**

In den Top`s W5 und W6 wurde bereits im Februar 2024 an den Zwischenwänden Feuchtigkeit festgestellt. Den Wohnungseigentümern stehen dazu keine Informationen zur Verfügung. Deshalb sollte die Verwaltung bei der Versicherung und der Fa. ETS dazu Nachforschungen durchführen. Eine Versicherung besteht seit 01.01.2024.

Angeblich soll die auftretende Feuchtigkeit mit der Rückstauklappe in Zusammenhang stehen. Angeblich gibt es im Objekt 2 Rückstauklappen, eine elektronisch gesteuerte im Außenbereich und eine mechanisch zu betätigende im Objekt im Bereich unter der Stiege. Für die mechanisch zu betätigende Rückstauklappe besteht angeblich ein Wartungsvertrag.

Aus dem der Verwaltung zur Verfügung gestellten Gutachten der Ing. Hinteregger & Partner GmbH. Geht hervor, dass bereits in den Jahren 2013, 2014, 2016 und 2019 Feuchtigkeitsschäden hauptsächlich an den Zwischenwänden der Wohnungen Top W5 und Top W6 auf Grund der örtlich gegebenen Grundwasserschwankungen aufgetreten sind.

In Zusammenhang mit dem Gutachten wird festgestellt, dass die Grundsubstanz des Objektes „Pyrkerstraße 52“ alt und auch schon vor dem Ausbau des Objektes im Kellergeschoss eine Wohnung gewesen ist, welche auch schon von Hochwasserschäden, aber keinen Grundwasserschaden betroffen war.

Die Eigentümer wollen nach Vorliegen der Unterlagen von Versicherung und ETS gemeinsam über eine weitere Vorgangsweise entscheiden, wie überhaupt Schadensfälle in Zukunft von den Eigentümern gemeinsam kommuniziert werden müsse.

Hierzu ist festzustellen, dass sich das Bestandsobjekt im Bereich der GELBEN Gefahrenzone der Gasteiner Ache befindet und bei Hochwasser mit Grundwasserschwankungen und eventuell auch mit Hochwasser zu rechnen ist.

- ***Dachflächenfenster:***

Für das Dachflächenfenster im Stiegenhaus soll ein Service organisiert werden. Dabei soll auch festgestellt werden, inwieweit eine Wartung möglich ist oder ob das Fenster durch ein Kunststofffenster ersetzt werden muss. Ein möglicher Termin für die Wartung soll bekannt gegeben werden.

- ***Druckverlust Heizungssystem:***

Frau DI Hahn erklärt, dass das Heizungssystem regelmäßig Wasser verliert, was durch den Tausch des Ausgleichsgefäßes eigentlich verhindert werden hätte sollen. Das Ausgleichsgefäß und das restliche Heizsystem sollen nochmals bezüglich des Verlustes von Wasser überprüft werden.

- ***Undichter Dachablauf:***

Der Dachablauf beim Rinnenkessel an der Außenwand zur Top W2 weist eine Undichtheit auf. Die Überprüfung bzw. Reparatur soll der Fa. Rieser in Auftrag gegeben werden.

1.6 Beschreibung der Wohnungseigentumsobjekte Top W3 und des KFZ-Abstellplatzes Top P3

1.6.1 Lage im Objekt:

Das schätzungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Top W3** befindet sich im **Dachgeschoss** und ist nach Südosten und Nordwesten hin ausgerichtet. Der Balkon der Wohnung ist nach Nordwesten ausgerichtet. Der der Wohnung zugeordnete **Garten-Abstellraum** befindet sich im Carport **hinter dem KFZ-Abstellplatz Top P3** und ist nur über diesen zu begehen.

Der **KFZ-Abstellplatz Top P3** ist der mittlere KFZ-Stellplatz im Carport und ist von der öffentlichen Verkehrsfläche direkt anfahrbar.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist von Hauseingang über das angebaute Treppenhaus zu begehen und endet ein Halbgeschoss unter dem Wohnungsniveau der **Wohnung Top W3**.

Im Objekt besteht **kein Personenlift, die Wohnung ist nicht barrierefrei** zu erreichen. Ab dem Halbgeschoss zwischen dem 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss besteht ein **Treppenaufgang innerhalb der Wohnung Top W3**.

Die **Wohnräume haben alle Dachschrägen** und haben im Traufenbereich eine niedrige Raumhöhe, siehe Fotos.

Einzelne Nebenräume (Bad, WC) und ein Teil des Wohnbereiches sind mit Dachflächenfenster belichtet und belüftet. Die Wohnung wird zentral, über eine Fußbodenheizung beheizt.

1.6.2 Raumaufteilung und Ausführung der Wohnung Top W3:

Eingangspodest_ vor dem Wohnungseingang im Treppenhaus, harter Bodenbelag

Treppenaufgang: Aufgang vom Eingangspodest in die Wohnung, harter Treppenbelag,



Treppenaufgang zum Eingangspodest

Interner Treppenaufgang zur Wohnung

Vorr./Garderobe: harter Bodenbelag, Durchgang in den Wohn-/Essraum

Wohn-/Essraum: Holzboden, Ausgang auf den Balkon, offener Zugang in den Kochbereich. Ausgang auf die Dachterrasse, Dachschräge.



Einbauküche vom Wohnraum



Wohnbereich, Dachschräge, Dachflächenfenster



Einbauküche



Wohnbereich

Kochen: Einbauküche, vom Wohn-Essbereich direkt zu begehen

Zimmer NO: Zugang vom Wohnbereich, zusätzlich mit abgetrenntem Stauraum, Dachschräge, Zweibettzimmer



Zimmer SO: Zugang vom Wohnbereich, Zweibettzimmer, Dachschräge

Bad/WC: Einbaubadewanne, Dusche, WC, Waschtisch, Dachflächenfenster, Dachschräge, Wände und Boden verflies.



Bad mit Waschmaschinenanschluss

Dusche/WC: Wände und Boden verflies, WC, Dusche, Handwaschbecken.,
Dachflächenfenster

Terrasse: harter Bodenbelag, die Terrasse ist in die Dachfläche
eingeschnitten, ist vom Wohnbereich zu begehen,

Gartenabstellraum: ist in Holz ausgeführt, ist **nur** über den **KFZ-Stellplatz Top P3** zu begehen.

Carport Top P3: Ausgeführt mit einer Holzkonstruktion, abgedeckt mit einem
Pulldach, von den Nachbarstellplätzen baulich nicht abge-
trennt, nur Bodenmarkierung, Asphaltbelag.

1.6.3 Nutzflächenaufstellung:

Die Nutzfläche wurde dem erhobenen Nutzwertgutachten vom 15.04.2007, erstellt vom
SV Baumeister Erwin Kracker entnommen.

Wohnung:

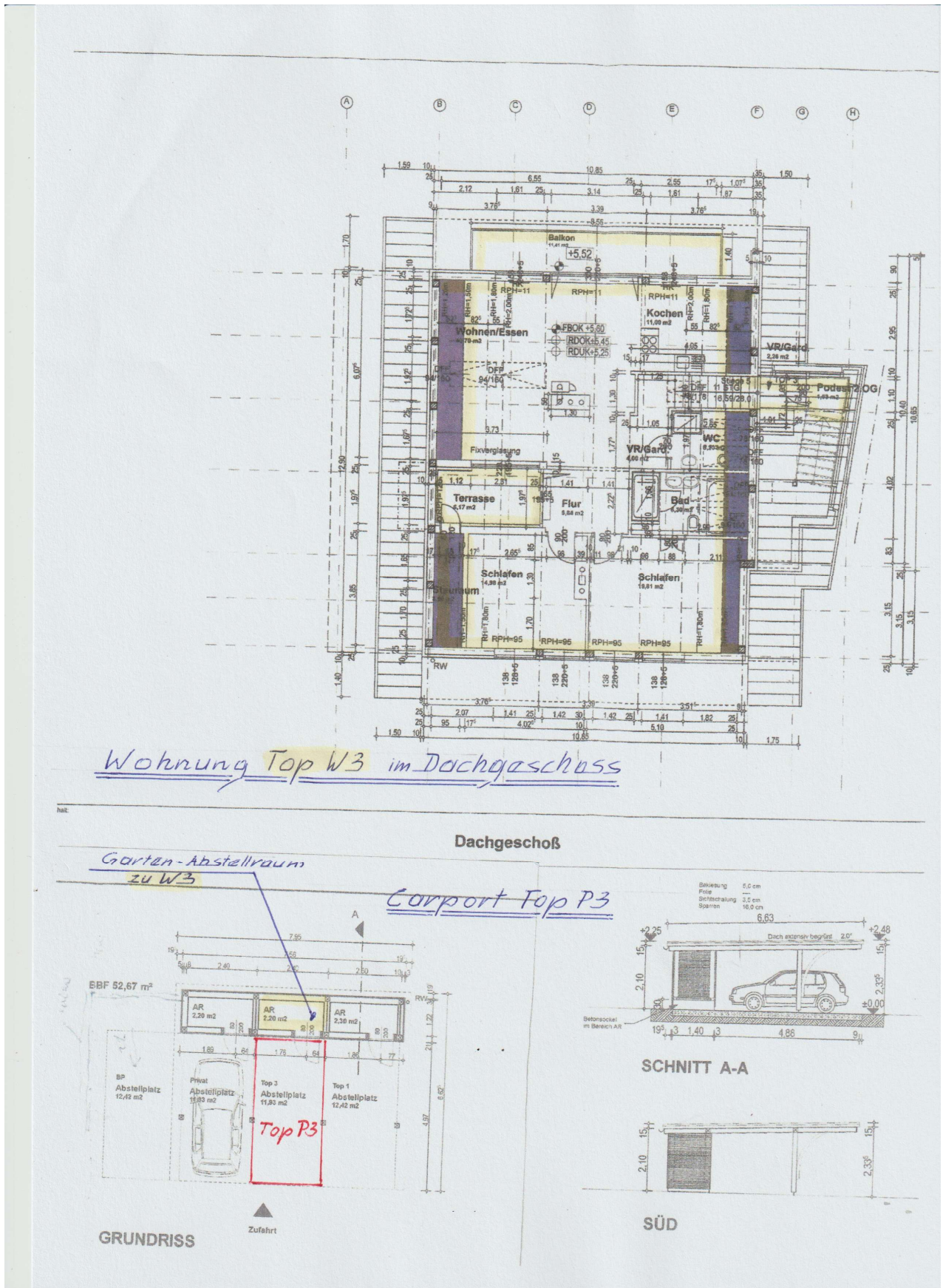
Eingang Stiegenhaus:	2,26 m ²
Vorraum/Garderobe:	4,00 m ²
WC:	6,23 m ²
Wohn-Essraum:	40,70 m ²
Kochen:	11,00 m ²
Flur:	5,84 m ²
Bad:	8,30 m
Zimmer 1:	14,98 m ²
<u>Zimmer 2:</u>	<u>19,81 m²</u>

Gesamt: 113,12 m²

Stauraum/DG: 3,66 m²

Garten Abstellraum: 2,20 m²

KFZ-Abstellplatz P3: 11,93 m²



Plan von der Wohnung Top W3 und dem Carport Top P3

1.6.5 Instandhaltungszustand der Wohnung Top W3:

Der Instandhaltungszustand **der Wohnung Top 3** entspricht im Wesentlichen dem angenommenen **Bestandsalter von 36 Jahren bei normaler Instandhaltung**.

Festgehalten wird, dass der Bodenbelag auf der Terrasse Bauschäden aufweist.



Gelöste Sockelleiste

Offene Fugen beim Bodenbelag

1.6.6 Monatliche Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage:

Von der **Hausverwaltung EL Immobilien Verwaltung GmbH**. wurden die monatlich anfallenden Kosten für den Betrieb und die Instandhaltung bekannt gegeben,

Diese liegen für die Wohnung bei:

Rücklage allgemein:	Ust 0,00 %	€ 105,54	€ 105,54
Betriebskosten:	Ust 10,00 %	€ 187,51	€ 206,26
Betriebskosten Wasser:	Ust 10,00 %	€ 44,72	€ 49,19
Betriebskosten Heizung:	Ust 20,00 %	€ 96,39	€ 115,67

Gesamtbetrag im Monat, brutto: € **476,66**

Für den Carport:

Rücklage allgemein:	Ust 0,00 %	€ 4,02	€ 4,02
Betriebskosten:	Ust 20,00 %	€ 7,14	€ 8,57

Gesamtbetrag im Monat, brutto: € **12,59**

2.0 BEWERTUNG:

2.1 Allgemeines:

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

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

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

Als Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere in Betracht:

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

Für die Bewertung das schätzungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**.

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

2.2 Sachwert:

Dieser wird getrennt nach dem Boden- und Bauzeitwert errechnet.

2.2.1 **Bodenwert:**

Der Preis für aufgeschlossenen Baugrund liegt im Gemeindegebiet von Bad Hofgastein., je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit, zwischen € 350,00/m² (vom Zentrum abgelegen) und € 700,00/m² (in Zentrumsnähe).

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in Zentrumsnähe, ist voll erschlossen und als **Bauland „Erweitertes Wohngebiet“** ausgewiesen.

Sie ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaut und weist eine gute bauliche Ausnutzbarkeit auf. Für die **Bewertung des Bodenwert-Anteiles für die Wohnung Top W3 und den KFZ-Abstellplatz Top P3** wird ein Grundpreis von € 650,00/m² angesetzt, dieser Preis scheint für Liegenschaften in der gegebenen Lage in Bad Hofgastein als marktgerecht.

Grundfläche laut Grundbuch: 644 m²

Ergibt einen **Bodenwert für die Gesamtfläche** der Liegenschaft EZ 305 von:
644 m² * € 650,00 € 418.600,00

Grundkostenanteil für Anteil 210/970 des Wohnungseigentumsobjektes Top W3:
€ 418.600,00 : 970 * 210 € 90.624,41
gerundet: € **90.600,00**

Grundkostenanteil für Anteil 8/970 des KFZ-Abstellplatzes Top P3:
€ 418.600,00 : 970 * 8 € 3.452,37
gerundet: € **3.500,00**

2.2.2 Bauzeitwert:

Der Bauzeitwert wird nach m²/Wohnnutzfläche ermittelt, welche anhand des erhobenen **Nutzwertgutachtens vom 15.04,2007** errechnet wurde.

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

Für die Bewertung der **Wohnung Top W3** werden € **4.500,00/m² (Neuwert)** ohne Grundkostenanteil, als Richtwert angenommen. Die Wohnung ist gut ausgestattet (Parkettboden, großzügige Sanitärausstattung, Einbauküche mit den erforderlichen Elektrogeräten) und es sind die Nebenflächen für Terrasse, Balkon und Stauraum und Gartenabstellraum) in den m²/Preis eingerechnet.

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss (2. Obergeschoss)** in einem Objekt **ohne Personenlift**. Weiters bestehen in den Wohnräumen **Dachschrägen** und weisen die Räume an den Traufseiten eine niedrige Raumhöhe auf.

Aus diesem Grund wird der angenommene **Richtwert um ca. 10,00 %** abgewertet und für die **Bewertung der Wohnung Top W3 ein m²/Preis von € 4.050,00 Neuwert** gerechnet.

Für den **KFZ-Abstellplatz Top P3** im Carport werden als **Neuwert € 20.000,00**, ohne Grundkostenanteil gerechnet.

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

Für das schätzungsgegenständliche Mehrfamilienwohnhaus wird ein Bestandsalter von ca. **36 Jahren** und normale Instandhaltung angenommen.

Dies ergibt einen **Abschlag für Alterung und Abnutzung**, laut Tabelle Ross-Brachmann-Holzner, **von 33,00 %**, dieser Abschlag wird angesetzt.

Der **Carport** weist ein **Bestandsalter von 17 Jahren** auf. Carports in Holzbauweise haben eine **gewöhnliche Lebensdauer von max. 40 Jahren**.

Dies ergibt einen Abschlag für Alterung und Abnutzung für den **KFZ-Stellplatz Top P3**, laut Tabelle Ross-Brachmann-Holzner von, **gerundet, 30,00 %**.

Wohnfläche laut Nutzwertliste; **113,12 m²**

Bauzeitwert für die Wohnung Top W3, Anteile 210/970:

113,12 m² * € 4.050,00, **Neuwert brutto** € **458.136,00**

Abzüglich Abschlags für Abnutzung und Anfangsabwertung:
€ 458.136,00 * 33,00 %, ca. € - 151.136,00

Zeitwert Wohnung Top W3, brutto: € **307.000,00**

Bauzeitwert für den KFZ-Abstellplatz Top P3, Anteile 8/970:

Neuwert brutto € **20.000,00**

Abzüglich Abschlags für Abnutzung ohne Anfangsabwertung:
€ 20.000,00 * 30,00 %, ca. € - 6.000,00

Zeitwert KFZ-Abstellplatz Top P3, brutto: € **14.000,00**

2.2.3 Sach- und Schätzwerte:

Wohnung Top W3, Anteil 210/970

Anteil Bodenwert: € 90.600,00

Wohnungszeitwert: € 307.000,00 € **397.600,00**

KFZ-Abstellplatz Top P3, Anteil 8/970

Anteil Bodenwert: € 3.500,00

Wohnungszeitwert: € 14.000,00 € 17.500,00

Die ermittelten Schätzwerte werden gerundet und der

für den Anteil 210/970, BLNR 9 und 10, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top W3, mit Terrasse, Balkon und Garten-Abstellraum an der Liegenschaft Gst. 456/34, Einlagezahl 197, Grundbuch 55006 Heißingfelding, Bezirksgericht St. Johann/Pg.

wird zum Stichtag 29. Juli 2025 mit

€ 400.000,00

In Worten: Euro vierhunderttausend

und

für den Anteil 8/970, B-LNR 11 und 12, verbunden mit Wohnungseigentum am KFZ-Abstellplatz Top P3, an der Liegenschaft Gst. 456/34, Einlagezahl 197, Grundbuch 55006 Heißingfelding, Bezirksgericht St. Johann/Pg.

wird zum Stichtag 29. Juli 2025 mit

€ 18.000,00

In Worten: Euro achtzehntausend

ohne beweglichen Inventar bewertet.

Baumeister

Alois Spreitz

Allgem. beeidet. und gerichtl. zertif.

Sachverständiger

Festgehalten wird, dass laut Punkt 4.) des Protokolls von der Eigentümerversammlung vom 17.03.2025, Schäden am Objekt gegeben sind und welche nicht behoben sind und die Kosten für deren Behebung nicht abzuschätzen sind