

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 "Top 5"

KFZ-Stellplatz westlich des Wohnhauses

5521 NIEDERFRITZ, Brunnhäuslsiedlung 112

6/808 Anteile an EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof

A) Verkehrswert der Liegenschaftsanteile:
(Grundstück, Befestigung, etc. - anteilig; ohne Zubehör)

4.100,00 €

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 "Top 5"

5521 NIEDERFRITZ, Brunnhäuslsiedlung 112

6/808 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 (Baubewilligungen, Benützungsbewilligung, Vollendungsanzeige, Bauplanausschnitt Top 5)
- Erhebungen beim Grundbuch - Vergleichspreise (Grundpreise), Nutzwertgutachten
- Auskünfte erteilt Herr Stefan Leutgeb

5. Beilagen:

- Grundbuchsauszug
- Baubewilligung (1995) und Benützungsbewilligung (1999) - jeweils erste Seite
- Baubewilligung (2017) und Vollendungsanzeige (2019) - jeweils erste Seite
- Nutzwertgutachten, Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag - jeweils Auszüge
- Bauplanausschnitt (Kopie)
- Lagepläne (SAGIS-Abfragen)
- Foto

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige folgenden

II. Befund:

1. Allgemeine Beschreibung:

a) Gutsbestand:

Der Bewertungsgegenstand (Top 5 - KFZ-Stellplatz) ist Teil der Liegenschaft:

EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof

im Grundbuch eingetragen als

Wohnungseigentumsobjekt "Top 5"

6/808 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

VORKAUFSRECHTE

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 KFZ-Stellplatz genutzt.

d) Lage:

Die Bewertungsliegenschaft 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.

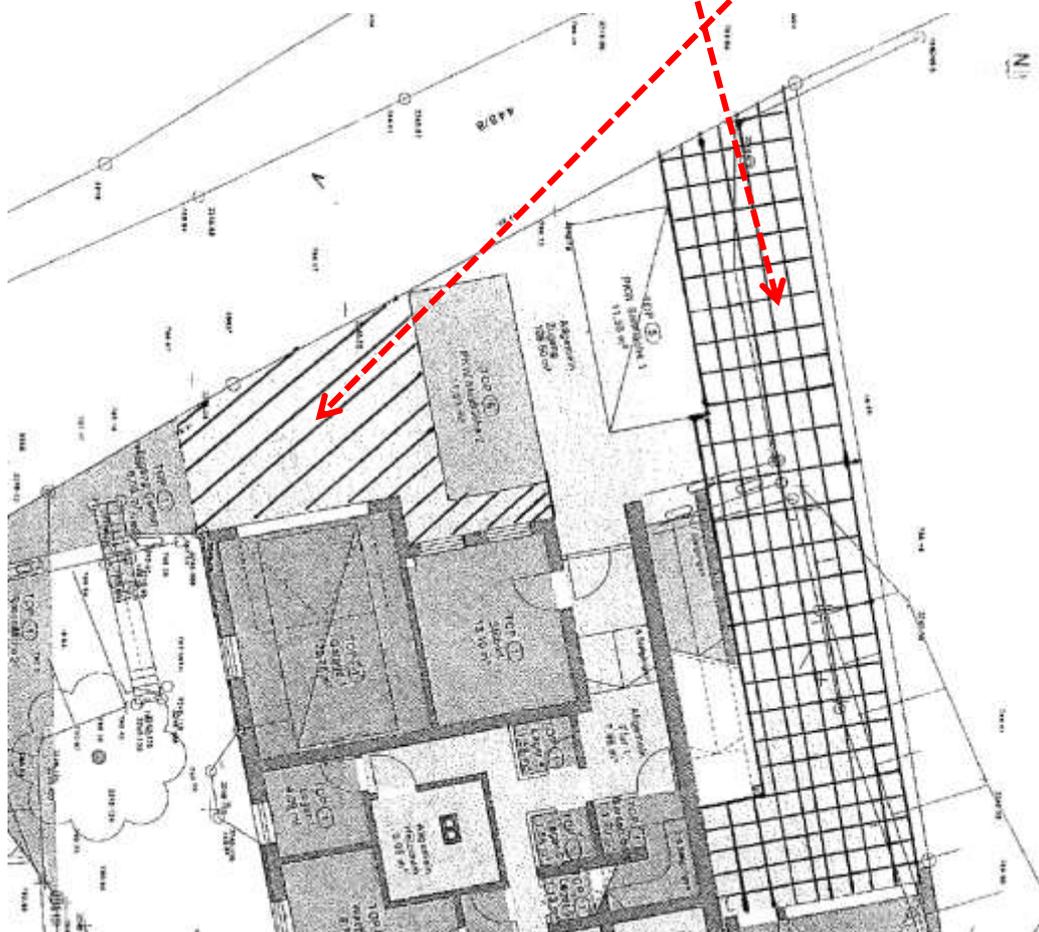
2. Besondere Beschreibung der Grundstücke:

- a) Ausmaß: 969 m² Grundstück 448/2
22 m² Grundstück 453/4
-403 m² sind dem W Top 2 direkt (Zubehör) zugeordnet

588 m²

-95 m² FRUCHTGENUSSRECHTE "G Top 3" ca. 70 m² und "G Top 4" ca. 25 m²
(Flächen wurden aus SAGIS näherungsweise ermittelt, da in den Unterlagen (Bauakt, etc.) keine exakten Flächen bzw. Grenzen nachvollziehbar dargestellt wurden)

493 m² Allgemeinfläche



Der Anteil für Top 5 beträgt 6/808.

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).

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

3. Besondere Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes "Top 5":

Der selbständige KFZ-Stellplatz im Freien "Top 5" befindet sich westlich des Wohnhauses "Brunnhäuslsiedlung 112".

a) Eigentümer:

Herr Stefan Leutgeb, geb. 14.04.1993

6/808 Anteile

b) Top 5 - Raumprogramm und Ausmaß lt. Nutzwertgutachten:

Top 5	Raumeinteilung	Ausmaß in m ²	Netto-Raumflächen (m ²)
	KFZ-Stellplatz	11,50	11,50

Der KFZ-Stellplatz ist in der Natur nicht markiert!

Der Allgemeinzustand des Wohnungseigentumsobjektes ist gut.

Bauausführung Freistellplatz:

Boden: Asphalt (ohne Markierung)

4. Zubehör:

Zubehör mit Verkehrswert ist nicht vorhanden!

III. Bewertung:

Literatur: - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

- Liegenschaftsbewertungskommentar nach Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage
- Liegenschaftsbewertung nach Heimo Kranewitter, 5. und 7. Auflage
- Immobilienbewertung Österreich "Bienert u. Funk", 3. Auflage; u.a.

Für den Bewertungsgegenstand:

Wohnungseigentumsobjekt "Top 5"

**KFZ-Stellplatz westlich des Wohnhauses
5521 NIEDERNFRITZ, Brunnhäuslsiedlung 112
6/808 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.

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 (KFZ-Stellplatz), 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 m²:

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

Auswertung von Vergleichspreisen - Bauland:

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 ² (durchschnittlich 250,00 €/m ²)!	
Durchschnittspreis pro m²	250,00

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 m²-Preis angemessen:

250,00€

2. Ermittlung der Bewertungsgrundlagen - betreffend Befestigung des KFZ-Stellplatzes:

Ermittlung der Herstellungskosten pro m²:

Zuschlag für die Befestigung pro m² (gerundet)	275,00 €
--	-----------------

Die Herstellungskosten sind ausdrücklich inkl. Umsatzsteuer anzusetzen, weil sich der Marktwert eines privat genutzten KFZ-Stellplatzes (grundsätzlich) an den Bruttoherstellungskosten orientiert.

WERTERMITTLUNG - SACHWERT:**1. Anteiliger Bodenwert:**

Gst	Ausmaß	Preis/m ²	
Allgemeinfläche	493 m ²	250,00 €	123.250,00
	Anteile	6 808	915,22

915,22 €**2. Zuschlag für die Befestigung des KFZ-Stellplatzes:**

KFZ-Stellplatz	11,50 m ²	275,00 €	3.162,50	
<hr/>				
Befestigung			3.162,50	3.162,50 €
<hr/>				

Wert nach dem Sachwertverfahren**4.077,72 €****4.100,00 € (gerundet)**

IV. Ermittlung des Verkehrswertes:

Verkehrswert - Top 5 (KFZ-Stellplatz)

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

Berechnung des Verkehrswertes:

Wert nach dem Sachwertverfahren	4.100,00 €
---------------------------------	-------------------

Für diesen KFZ-Stellplatz sind keine Zu- oder Abschläge zwecks Marktanpassung vorzunehmen!

Marktanpassungsabschlag	0,00%	0,00 €
--------------------------------	--------------	---------------

Verkehrswert	4.100,00 €
---------------------	-------------------

Verkehrswert (gerundet)	4.100,00 €
--------------------------------	-------------------

in Worten:

Viertausendeinhundert Euro

für den Bewertungsgegenstand:

Wohnungseigentumsobjekt "Top 5"

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 Vorkaufsrecht

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 Vorkaufsrecht

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 Vorkaufsrecht

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.

Gemeindeamt EBEN IM PONGAU Salzburg
 Baubehörde I. Instanz Sachbearbeiter: Sekr. Alois Ebner

Telefon: 06464/8114, 8452 Fax: 06464/8508
 Bank: Raiffeisenkasse Eben i.Pg. Kto 2251007 BLZ 35204
 Adresse: A-5531 Eben im Pongau Nr.60 DVR: 0093742

5531 Eben i.Pg., am 14.08.1995
 Zahl: 147/1-1995

B E S C H E I D

SPRUCH:

Gemäß § 22 Abs.1 lit. a, § 2 Abs.1 lit. a sowie § 9 des Salzburger Baupolizeigesetzes, LBGl. Nr. 117/1973 i.d.g.F., in Zusammenhang mit den einschlägigen Bestimmungen des Salzburger Bautechnikgesetzes, LBGl. Nr. 75/1976 i.d.g.F. wird auf Ansuchen von Herrn Leutgeb Florian, Frau Leutgeb Christine, nach Durchführung einer Vorprüfung und einer mündl. Verhandlung am 12.06.1995 ausgesprochen:

- I. Herrn Leutgeb Florian und Frau Leutgeb Christine, wohnhaft in 5531 Eben im Pongau, Gasthof 33, wird die

BAUPOLIZEILICHE BEWILLIGUNG

zum Neubau eines Wohnhauses
 auf der GPz. 448/2, KG. Gasthof

nach Maßgabe der diesem Bescheid zugrundeliegenden und als solche gekennzeichneten Pläne des befugten Planverfassers Ing. V. Breitfuß sowie nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Verhandlungsschrift samt Gutachten vom 12.06.1995 bei Einhaltung nachstehender Auflagen, Bedingungen und Fristen erteilt.

- II. Die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile wird gemäß § 9 (4) Baupolizeigesetz festgelegt, wie dies in der Baubeschreibung beschrieben bzw. im Plan festgelegt ist.
- III. Auflagen
 Die vom Sachverständigen festgelegten Auflagen, enthalten in der oben angeführten Verhandlungsschrift, sind genauestens einzuhalten.

Gemeindeamt EBEN IM PONGAU Salzburg
Baubehörde I. Instanz

Bank: Raiffeisenkasse Eben i.Pg., Kto. 2251007, BLZ 35204, DVR: 0093742
Anschrift: A-5531 Eben im Pongau, ☎ 06458/8114, 8452 - Fax: 06458/8508

Eben, am 1999-06-02
Zl: 147-1/1995
Sachbearbeiter: Sekr. Ebner

Florian u. Christine Leutgeb
Gasthofberg 112
5521 Niedernfritz

Betr.: Baurechtliche Überprüfung

BESCHEID

Spruch

Der Bürgermeister der Gemeinde Eben i.Pg. stellt gemäß §§ 17 (1) und 22 (1a) des Salzburger BauPolG, LGBl.Nr. 40/1997 idgF, in Verbindung mit dem Bautechnikgesetz und der Garagenordnung fest, daß die mit Bescheid vom 14. August 1995, Zl. 147-1/1995 bewilligte baupolizeiliche Maßnahme: **Neubau eines Wohnhauses** auf der GPz. 448/2, KG Gasthof im wesentlichen plan- und bauordnungsgemäß ausgeführt wurde.

Die in der Verhandlungsschrift, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides darstellt, aufgezeigten Mängel sind zu beheben.
Der Vollzug ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.

VERFAHRENSKOSTEN:

Die Kosten des Verfahrens hat nach § 76 AVG 1991 der Einschreiter zu tragen und errechnen sich diese wie folgt:

Verwaltungsabgaben	
TP 26a) Übereinstimmung der baulichen Anlage (§17 BauPolG)	øS 1.000,00
TP 3) Niederschrift (je Seite S 30,-)	øS 90,00
Kommissionsgebühren	
Gemeindeorgane LGBl. 35/90	øS 120,00
Sachverständigengebühren	
Ing. Johann Habersatter	øS 480,00
Barauslagen	
Bundesstempelgebühren	øS 180,00
Gesamtsumme :	øS 1.870,00

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

T2 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. 2019Uhr...Min.

.....fachHSBeil.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 ²	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
Summe Nutzwert		6 Einheiten			404	404	808 / 808

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 Hüttau-Sankt Martin-Niedernfritz 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-----

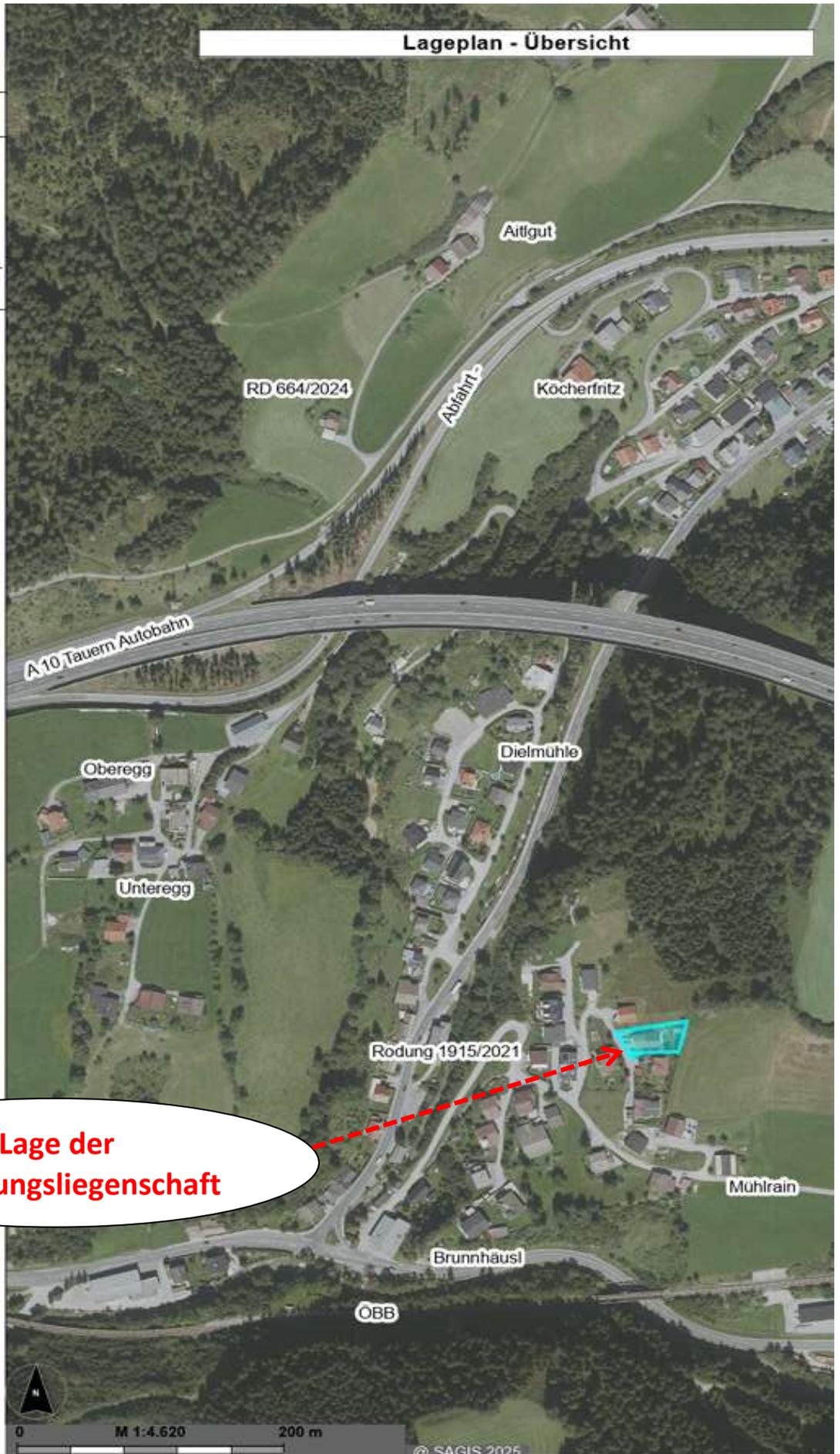
Der Geschenknnehmer verzichtet für sich und seine Nachkommen gegenüber seinen Eltern Christine und Florian Leutgeb auf sein gesetzliches Pflichtteilsrecht, einschließlich allfälliger Pflichtteilerhöhungsansprüche zufolge Schenkungen und nehmen die Ehegatten Christine und Florian Leutgeb diesen Pflichtteilsverzicht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

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



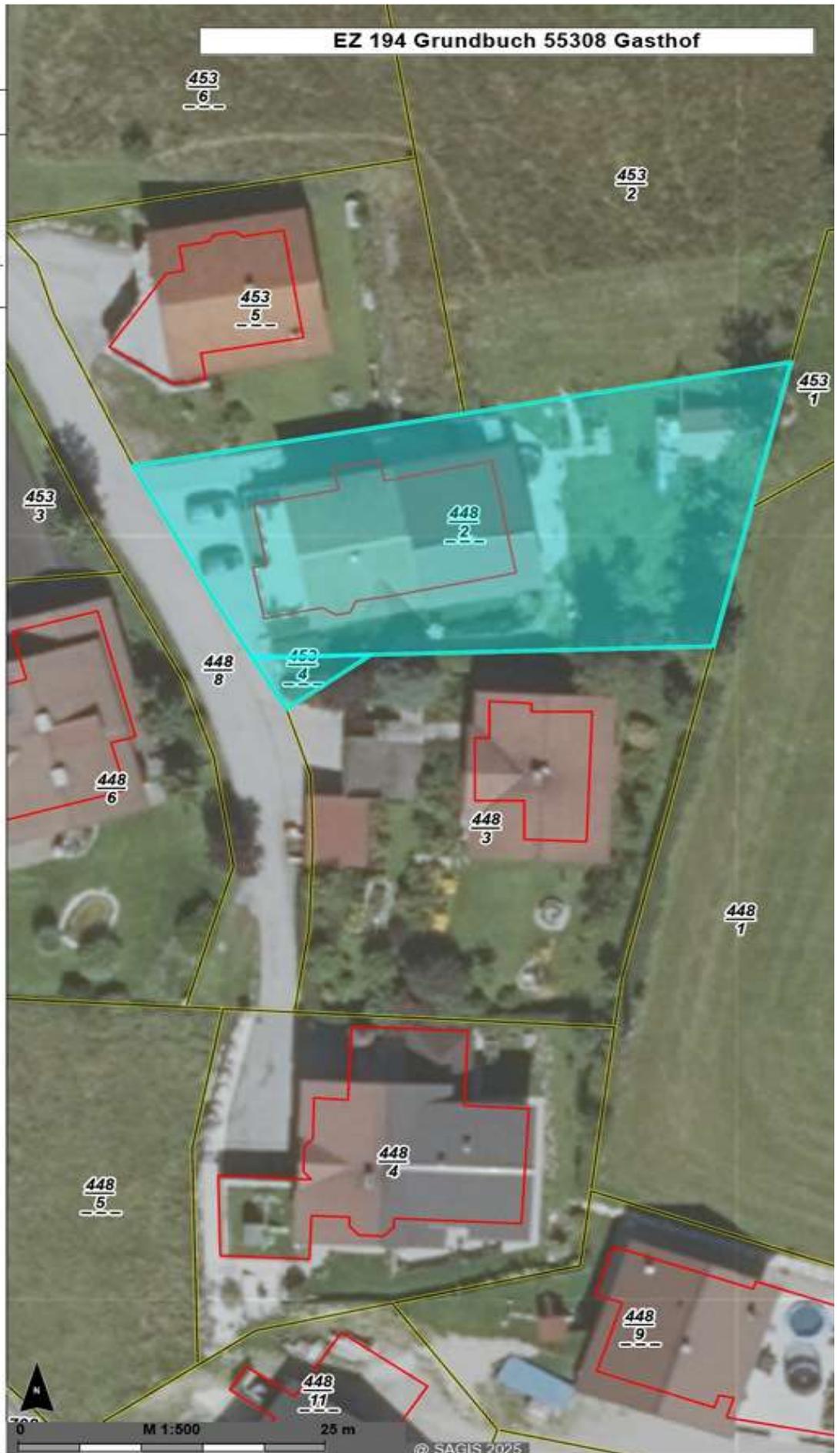
**Lage der
Bewertungliegenschaft**

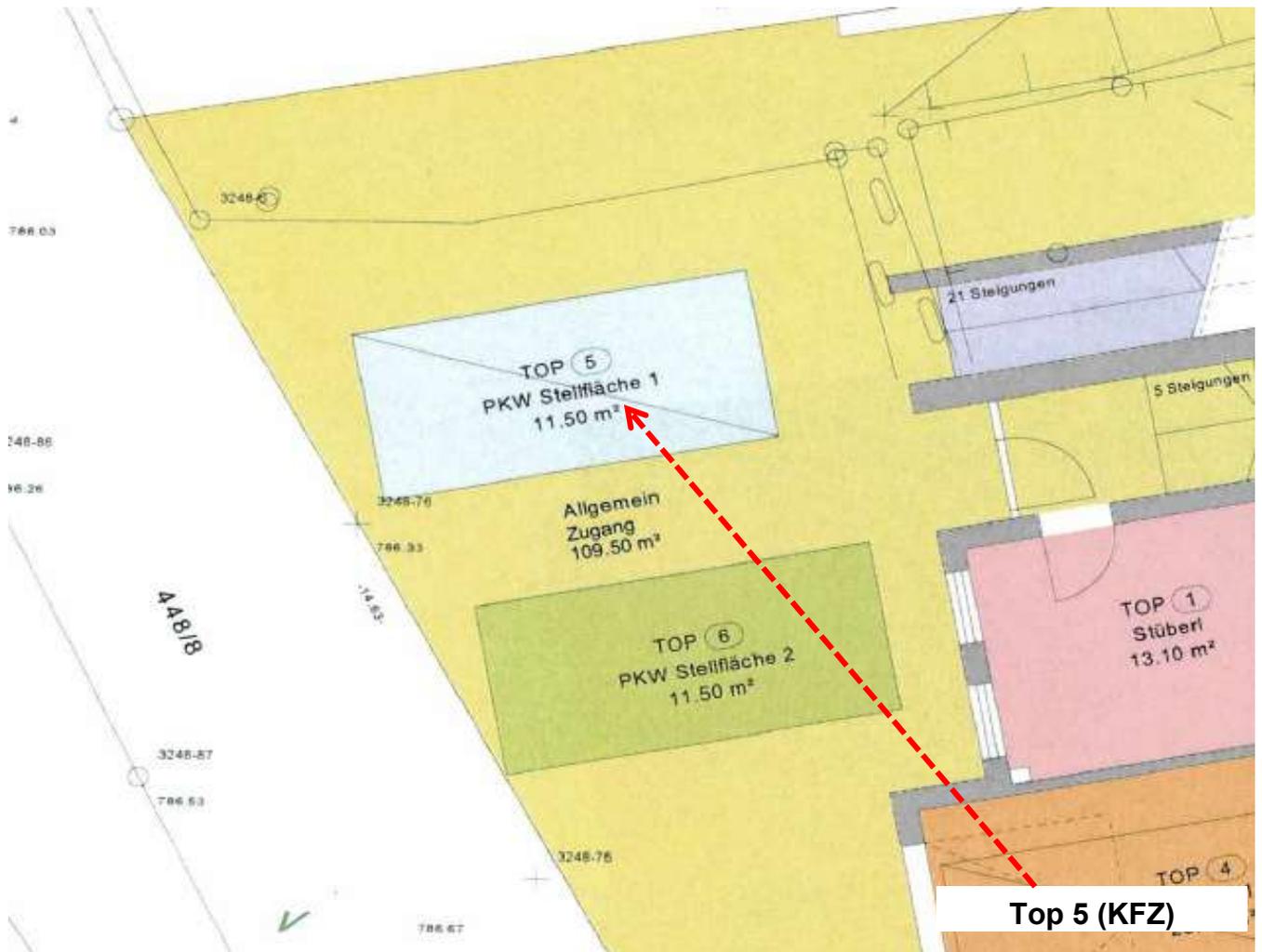
HW: 451148; 253750
RW: 451215; 253880

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

