

DR. HARALD RONACHER

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DAS IMMOBILIENWESEN

Salzburg, am 26.5.2026

GZ 14 E 3302/25w - 9
Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee

Gutachten

**zur Ermittlung des Verkehrswertes der
Liegenschaft EZ 212, KG 56402 Anthering, BG Seekirchen
Kleinlehenstraße 19, 5102 Anthering**

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 212, KG 56402 Anthering mit der
Liegenschaftsadresse Kleinlehenstraße 39, 5102 Anthering
beträgt zum Bewertungsstichtag**

€ 498.000,00

Zu bewertendes Zubehör ist nicht vorhanden.

**Aus dem Grundbuch ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche Rechte
oder Lasten sind nicht vorhanden.**

Auftraggeber: Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee mit Beschluss vom
17.2.2026 GZ 14 E 3302/25w – 7

Liegenschaft: Liegenschaft EZ 212, KG 56402 Anthering, BG Seekirchen
Kleinlehenstraße 19, 5102 Anthering

Stichtag: 6.5.2026

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Zwangsverstei-
gerungsverfahren des BG Seekirchen am Wallersee
GZ 14 E 3302/25x - 7

Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- Besichtigung der Liegenschaft am 6.5.2026 von 14:45 bis 15:19 im Beisein der Verpflichteten Partei, des Rechtsvertreters der Betreibenden Partei Mag. Christoph Hirsch und dem Gerichtsvollzieher des Bezirksgerichtes Seekirchen am Wallersee
- Grundbuchsauszug vom 17.2.2026
- Lageplan
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Anthering
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Gemeinde Anthering am 10.3.2026
 - Einreichplan 1942
 - Einreichplan Kleingarage 1974
 - Einreichplan Neubau 2002
 - Baubeginnanzeige 17.10.2002
 - Baubewilligungsbescheid 17.10.2002
- Abfrage SAGIS Flächenwidmungsplan
- Abfrage SAGIS Orthofotos
- Abfrage Umweltbundesamt
- Abfrage Lärmkataster
- Erhebungen über Transaktionen von Baugrundstücken in der Gemeinde Anthering aus der Datensammlung der Firma immonetzt.at
- Erhebungen von Vergleichswerten über Kaufpreise von Wohnhäusern in vergleichbarer Lage aus der Kaufpreissammlung der Kanzlei des Sachverständigen

- Immobilienpreisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Erhebungen über die Marktsituation bei Immobilienmaklern

- **Grundlagen und Unterlagen - Literatur**
 - Stabentheiner, "Liegenschaftsbewertungsgesetz", Verlag Manz
 - ÖNORM B 1802
 - Rössler/Langner, "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", Verlag Luchterhand, 8. Auflage
 - Naegeli/Wenger, "Der Liegenschaftsschätzer", Verlag Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 4. Auflage
 - Heimo Kranewitter, "Liegenschaftsbewertung", Sparkassenverlag, 6. überarbeitete Auflage
 - Ross-Brachmann-Holzner, "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken", Verlag Theodor Oppermann, 28. Auflage
 - Bienert Funk (HRSG) Immobilienbewertung Österreich, öster. Verband der Immobilien-treuhänder, Wien 2007
 - Seiser – Kainz „Der Wert von Immobilien“, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH , 2011
 - Sven Bienert „Bewertung von Spezialimmobilien“, Verlag Gabler, 2005
 - Hanspeter Gondring, „Immobilienwirtschaft“, Verlag Vahlen, 2004
 - Stingl – Nidetzky „Handbuch Immobilien & Steuern“ Loseblattsammlung Verlag Manz, Stand 2013
 - Immobilienpreisspiegel der WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird dabei der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Ö-Norm B 1802 verwiesen.

- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Auf die umsatzsteuerrechtlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird ausdrücklich hingewiesen. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer veräußert werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an das Finanzamt abzuführen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheintragungen im A2 und C Blatt als bewertungsneutral angesehen
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Vollständigkeitserklärung

Die dem Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind in dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüberhinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können daher bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden.

Urheberschutz

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es besteht Urheberschutz.

Befund

Grundbuchdaten

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH	GB
	GRUNDBUCH	

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56402 Anthering EINLAGEZAHL 212
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

Letzte TZ 8850/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1200	GST-Fläche	481	
	Bauf.(10)	58	
	Gärten(10)	423	Kleinlehenstraße 39

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
[REDACTED]

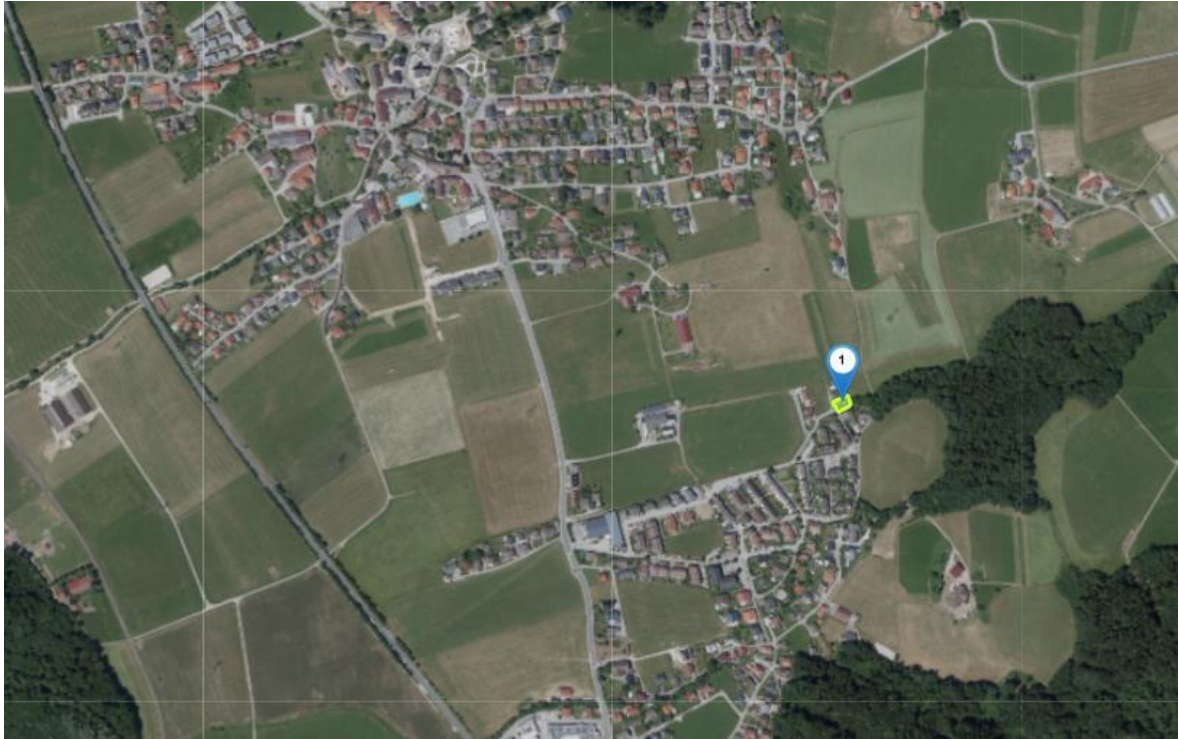
GEB: 1980-06-24 ADR: Kleinlehenstr. 39, Anthering 5102
a 1910/2003 Schenkungsvertrag 2002-06-11 Eigentumsrecht

Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Anthering, ca. 1,2 km südöstlich des Ortzentrums. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen im Westen und Norden und durch eine relativ dichte Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und einigen Einfamilienhäusern im Süden. Die Liegenschaft weist eine nach Westen hin ausgerichtete Hanglage auf. Südlich der Grundstücksgrenze befindet sich ein Bachlauf, nördlich grenzt die Liegenschaft an eine weitere bebaute Grundparzelle. An der Westseite wird die Liegenschaft durch die Kleinlehenstraße begrenzt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfes und infrastrukturelle Einrichtungen sind durch die dislozierte Lage fußläufig nicht erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 520 m Entfernung an der

Salzburgerstrasse. Der Bahnhof der S-Bahn nach Salzburg befindet sich in ca. 1,5 km Luftlinie entfernt. Die ca. 10 km entfernte Stadt Salzburg ist mit der S-Bahn in 15 Minuten erreichbar.



Aufschließung und Anschlüsse

Die Trinkwasserversorgung erfolgt laut Auskunft der Gemeinde über die Ortswasserleitung, die Abwasserbeseitigung über das örtliche Kanalnetz.

Die Liegenschaft ist an das elektrische Versorgungsnetz der Salzburg AG angeschlossen.

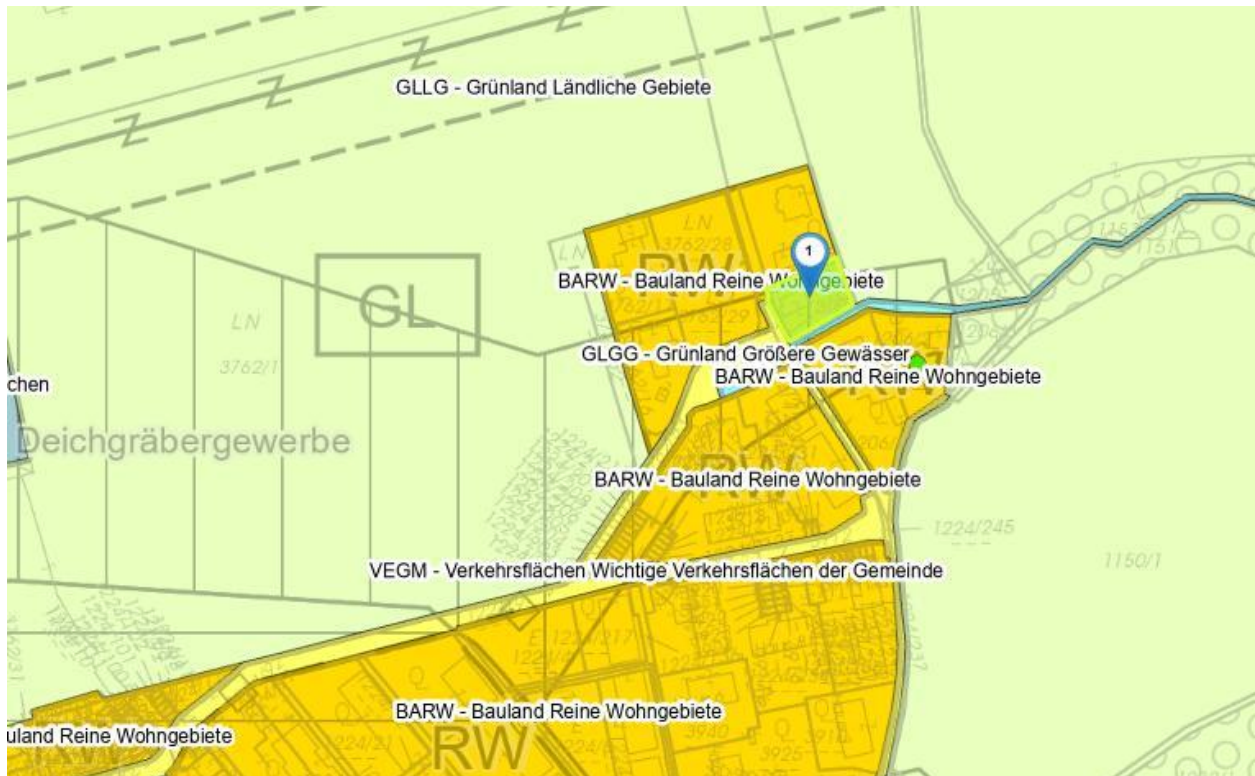
Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von der Salzburgerstrasse kommend über den Sonnenweg und Kleinlehenstraße als öffentliche Gemeindestraße.

Größe, Nutzung und Widmung des Grundstückes

Das Grundstück 1200 hat nach dem vorliegenden Grundbuchsauszug ein ersichtlich gemachtes Ausmaß von 481 m², ist nahezu rechteckig geformt und weist eine Hanglage Richtung Westen auf. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus gebaut. An der südwestliche Ecke des Grundstückes befindet sich eine Garage. Im nordöstliche Teil der Liegenschaft befindet sich ein Garagenrohbau und ein Kellerrohbau mit Massivdecke.



Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Anthering ist das Grundstück 1200 als Bauland – Reines Wohngebiet ausgewiesen.



Biotopkataster



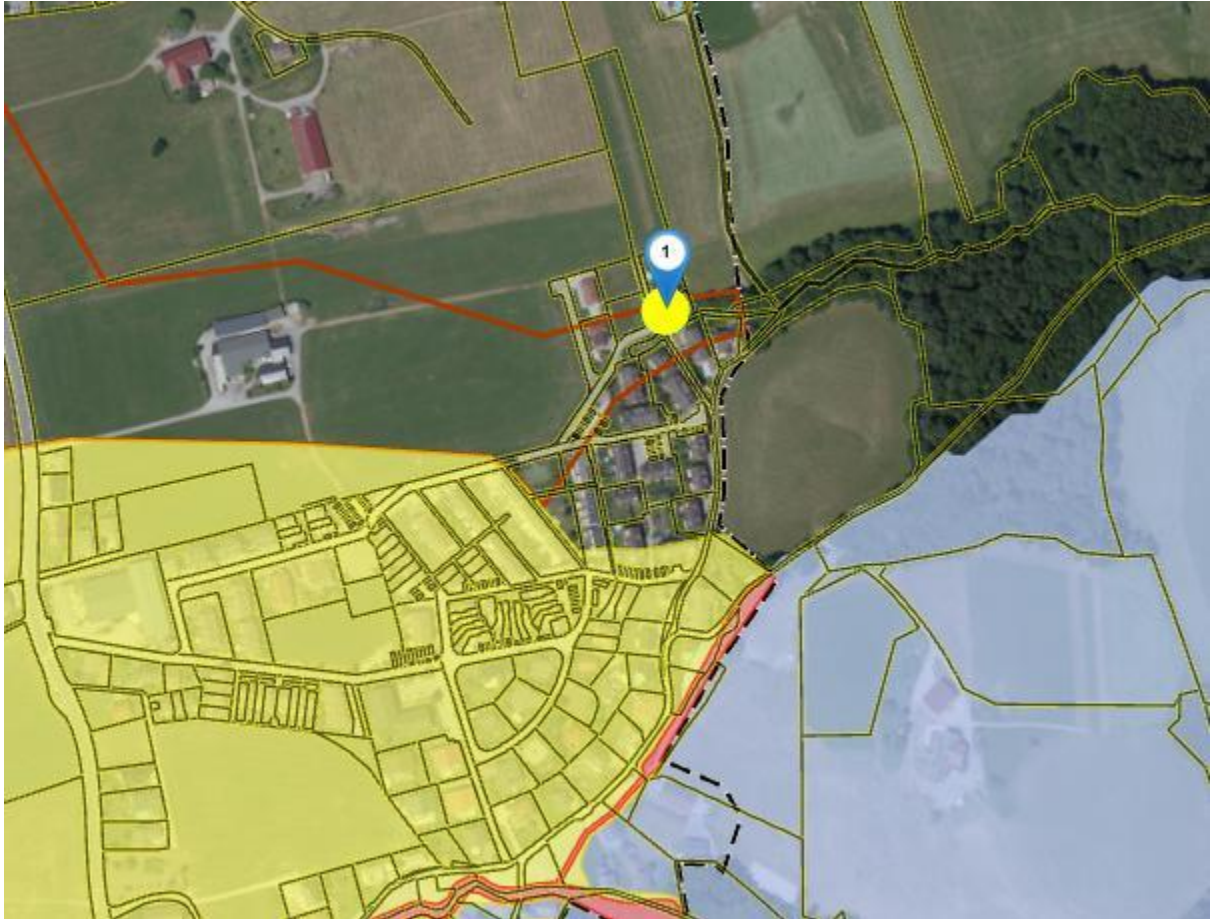
Quelle Land Salzburg

Die bewertungsgegenständliche Parzelle ist nicht als geschützte Zone gemäß Salzburger Naturschutzgesetz 1999 idgF ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß Biotopkataster als geschützte Zone ausgewiesene Flächen auch kurzfristig vergrößern bzw verkleinern und verändern können. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen.

Naturgefahren und Gefahrzonen

Die schätzunggegenständliche Grundstücksparzelle ist nicht in einer Risikozone nach den Feststellungen der Bundeswasserbauverwaltung gelegen. Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen der von der gelben und roten Zone ausgewiesenen Flächen jederzeit möglich sind. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen

Im geografischen Informationssystem des Landes Salzburg wird für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft kein Risiko aufgrund von Naturgefahren ausgewiesen.



Altlasten und Kontaminierung

Die gegenständliche Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine schädlichen Materialien oder Stoffe verwendet wurden und daher keine Kontaminierung vorliegt.

Die Bodenstruktur sowie die Tragfähigkeit des Bodens konnte nicht untersucht werden.

Eine Abfrage im Geografischen Informationssystem Altlasten hat ergeben, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Altlasten vorhanden sind.

Beschreibung des Objekts Kleinlehenstraße 39

Bei dem bewertungsgegenständlichen Objekt Kleinlehenstraße 39 handelt es sich um ein **Wohnhaus**, eine **Kleingarage** und einen **Kellerrohbau samt Rohbaugarage**.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um einen Holzriegelbau, bestehend aus Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung. Nach den erhobenen Unterlagen aus dem unvollständigen Bauakt wurde das Gebäude 1942 errichtet.

Der Zugang zu den Wohnräumen erfolgt über eine Außentreppe mit 4 Stufen in einen Windfang. Von diesem gelangt man in einen kleinen **Vorraum** mit Treppe in das Dachgeschoss und in den Keller. Der

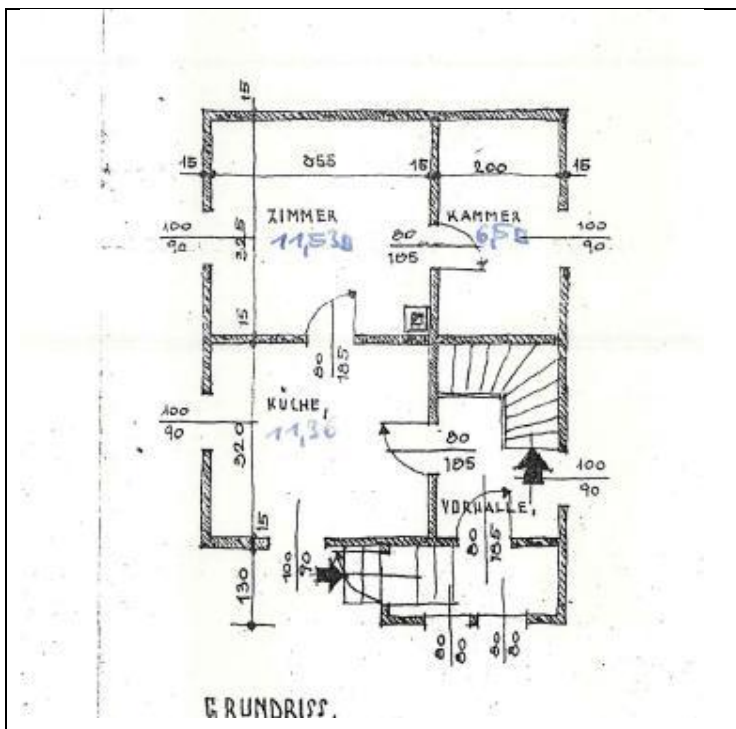
Vorraum verfügt über einen Fliesenboden, eine Profilholzdecke und geweißte Wände. Belichtet ist der Raum durch ein Fenster an der Ostseite..

Linkerhand befindet sich die **Küche** mit Fenstern Richtung Süden und Westen. Der Boden ist ebenfalls mit Fliesen belegt, die Wände sind verputzt und gefärbelt, teilweise im Küchenblockbereich und Ofenbereich verfliest, die Decke ist mit einer Profilholzdecke ausgestattet. In der Küche befindet sich ein Festbrennstoffofen mit Kochplatte der auch als Zentralheizungsofen für die Wandradiatoren in den Zimmern dient.

Von der Küche aus gelangt man in das dahinter liegende **Wohnzimmer**, ebenfalls mit Profilholzdecke, geweißten Wänden und einem Laminatboden. Belichtet wird der Wohnraum durch ein Fenster an der Westseite, Die Beheizung erfolgt durch einen Wandradiator.

Rechterhand des Wohnraumes befindet sich der **Sanitärraum** mit Einbaubadewanne, Handwaschbecken, Stand-WC mit Überputzpülkasten und Waschmaschinenanschluss. Die Wände und der Boden sind Verfliest, die Decke ist mit Holz verkleidet. Die Belichtung erfolgt durch ein nach Osten hin ausgerichtetes Fenster. Die Beheizung erfolgt durch einen an das Zentralheizungssystem angeschlossenen Heizkörper.

Über die viertelgewendelte Holzterrappe gelangt man in die zwei **Schlafzimmer** im Dachgeschoss. Die beiden Zimmer sind jeweils durch Fenster in den Giebelwänden belichtet. Die Räume sind mit Laminatböden, Profilholzdecken und verputzten und gefärbelten Wänden ausgestattet. Die beiden Räume werden ebenfalls durch Wandradiatoren beheizt. In der nicht ausgebauten Dachschräge befindet sich ein Stauraum. Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt laut dem vorliegenden Plan 31,30 m², im Dachgeschoss steht eine Nutzfläche von ca. 22 m² zur Verfügung. Der unter dem Vorraum befindliche **Kellerraum** hat ein Ausmaß von ca. 6 m².



Grundriss Wohnhaus EG

Sowohl die Treppe ins Obergeschoss, als auch die Kellertreppe entsprechen nicht den gültigen Bauvorschriften.

Sämtliche Fenster im Haus sind als Holzrahmenkonstruktion mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Außenhülle des Holzriegelbaues ist mit einer Holzverschalung versehen. Ein Vollwärmeschutz ist nicht vorhanden.

Dem Sachverständigen wurde seitens des Auftraggebers kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG.

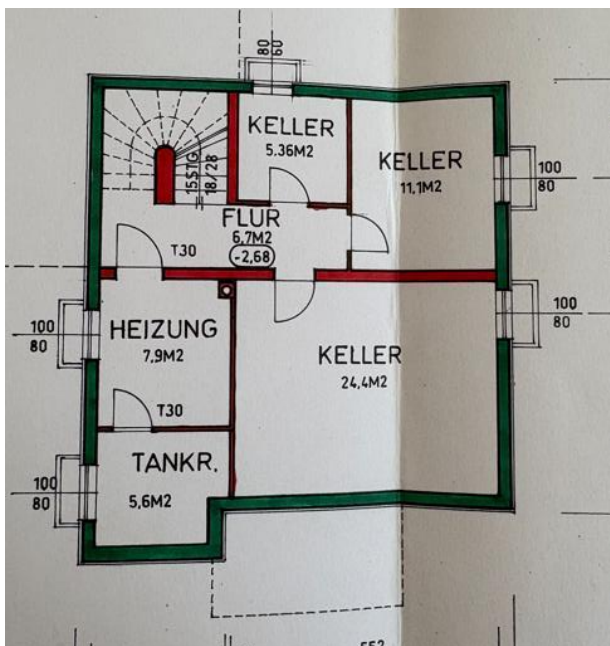
Die Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlage konnte nicht überprüft werden, da der Stromanschluss der Salzburg AG stillgelegt ist.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine im Jahr 1974 in Massivbauweise errichtete Kleingarage, die aufgrund der Hanglage in den Hang eingegraben ist. Zugänglich ist die Garage an der Südseite durch eine einfaches Blechkipptor. Eine Zufahrt in den Garagenraum ist aufgrund des Niveauunterschiedes zur Kleinlehenstraße nicht möglich.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Garagenbau im Rohbauzustand und ein Kellerbau. Der Kellerbau und der Garagenbau würden nach Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses im Jahr 2002 errichtet.

Laut im Bauakt vorgefundener Baubeschreibung wurde das Kellergeschoss in Stahlbetonbauweise errichtet und hat laut Plan ein Ausmaß von ca. 65 m². Zum Bewertungsstichtag konnte das Kellergeschoss nicht besichtigt werden, da der gesamte Keller geflutet ist und unter Wasser steht.

Der neben dem Keller errichtete Garagenrohbau hat laut Baubeschreibung ein Ausmaß von 34 m². Der Bau ist nicht fertiggestellt und verfügt über kein Garagentor.



Grundriss Kellereubau



Wohnzimmer



Küche



Küche



Sanitärraum



Schlafzimmer Dachgeschoss



Garagenrohbau



Zugang Rohbaukeller



Stahlbetondecke Kellerrohbau

Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, der Elektro-, der Sanitär- und Heizleitungen sowie -anlagen, sonstige technische Anlagen und Ausstattungen, sowie der Dachhaut nicht überprüft wurde.

Ebenso weist der Sachverständige darauf hin, dass mögliche Bodenverunreinigungen oder mögliche Belastungen im Erdreich, welche nur mittels eines eigenen Gutachtens feststellbar wären, bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt werden können.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Sämtliche in diesem Gutachten angeführten Feststellungen hinsichtlich Boden und Gebäude wurden nur insofern getroffen, als sie für die Feststellung des Wertes von Bedeutung sind und im Rahmen einer verkehrsüblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung bei der Besichtigung vor Ort erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Bewertung erfolgt im Rahmen der üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Feststellung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Grund der vorliegenden Unterlagen und der erteilten Informationen soferne sie erkennbar, oder dem Sachverständigen sonst bekannt geworden sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Bausubstanz wurde ausschließlich durch Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und für die Bewertung klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht vorgenommen. Angaben über nicht sichtbare Bauwerksbestandteile und Baustoffe erfolgen daher laut Auskünften, die dem Sachverständigen während der Befundaufnahme mitgeteilt wurden, durch vorliegende Unterlagen oder Vermutungen.

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

Laut § 10(4) des LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 geregelten - wissenschaftlich anerkannten – Wertermittlungsverfahren die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 3 (3) LBG sind Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige - soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen - das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, da Liegenschaften dieser Art üblicherweise zur Eigennutzung angeschafft werden und keine Ertragskomponente beinhalten.

Die Bewertung erfolgt inklusive Umsatzsteuer

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der

Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bodenwert

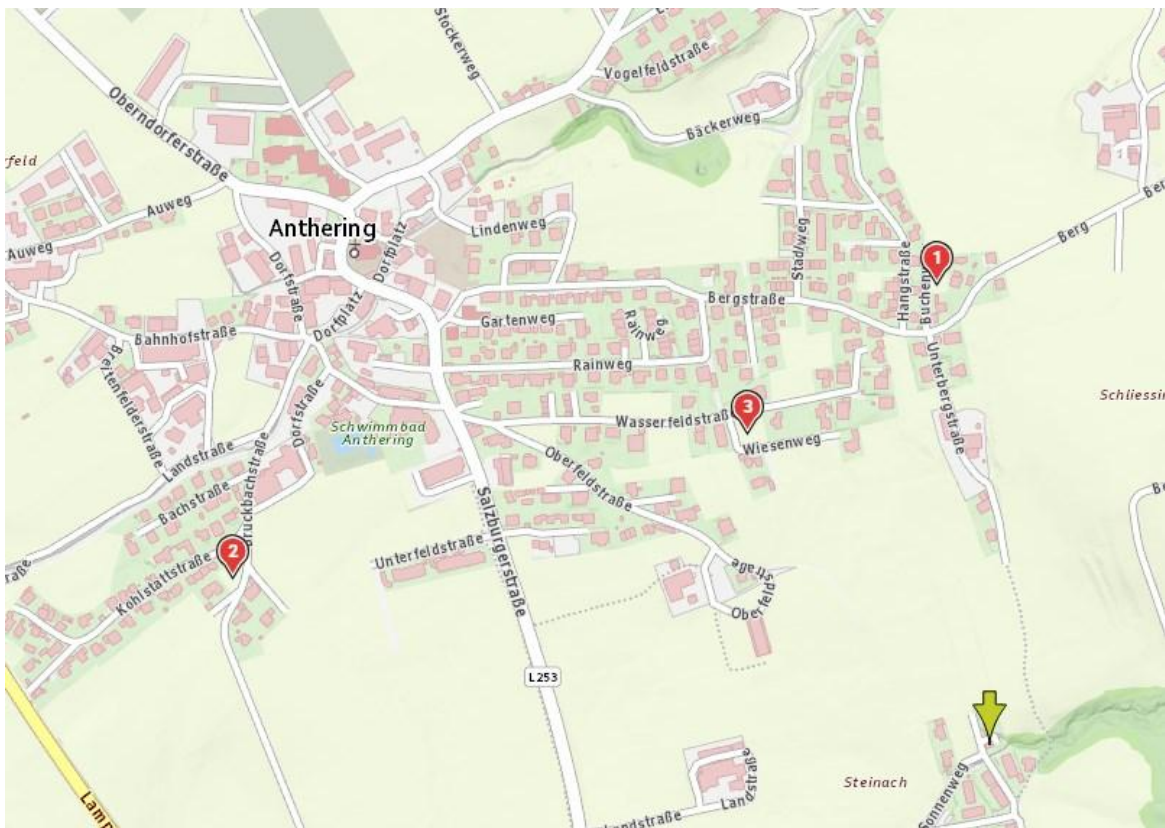
Im Sachwertverfahren erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren.




Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Sowie sie vor oder nach dem Stichtag vereinbarte wurden, sind sie entsprechend den Preisänderungen im redlichen Geschäftsverkehr auf- oder abzuwerten.

Erhebungen von Grundstücksvergleichspreisen aus den in den Unterlagen und Grundlagen angeführten Quellen haben ergeben, dass je nach Lage, Größe, Grundstückskonfiguration, Aufschließung und fiktiver Bebauungsmöglichkeit zwischen € 711,00/m² im Minimum bis € 950,00/m² im Maximum für Baulandgrundstücke erzielt wurden.

Im Detail wurden nachstehende Transaktionswerte erhoben:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	2812/202 2	24.11.2022	530,00	792,45 €	901,52 €
2	 Bauland	52/2025	03.12.2024	800,00	711,75 €	752,31 €
3	 Bauland	4477/202 5	11.06.2025	1.208,00	950,00 €	984,47 €

Somit ergibt sich ein Durchschnittswert nach Abgleich des Transaktionszeitraumes, der Grundstücksgrößen und fiktiver Bebauungsmöglichkeit in der Höhe von €/m² 880,00

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der fiktiven Bebauungsmöglichkeit und der Lage des bewertungsgegenständlichen Grundstückes erachte ich unter Korrektur des Transaktionszeitraumes einen Baulandwert des bewertungsgegenständlichen Grundstückes in der Höhe von € 980,00/m² als angemessen, sodass sich bei einer ersichtlich gemachten Grundstücksfläche von 481 m² nachstehender Bodenwert ergibt.

481 m ² x € 980,00	€ 471,380,00
-------------------------------	--------------

Bodenwert

€ 471,380,00

Bauzeitwert

Laut § 6 (3) des LBG ist der Bauwert die Summe der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Abwertung abzuziehen. Sonstige Wertveränderungen und wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlichrechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Bewertung aufgrund der Richtpreise für Neubauerstellungskosten mit anschließender Berechnung einer Alterswertminderung erscheint mir im vorliegenden Fall nicht zielführend.

Das Objekt ist aufgrund seiner Bauweise und seines Erhaltungszustandes am Ende der wirtschaftlichen und technischen Lebensdauer angelangt. Eine mögliche Sanierung, unter Einhaltung aller baurechtlichen Vorschriften steht in keinem Verhältnis zum Wert der vorhandenen Bausubstanz.

Aufgrund der bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bausubstanz und des Bauzustandes und der damit einhergehenden Nutzungsmöglichkeiten gehe ich daher von einem pauschalen Zeitwert des Objektes von € 30.000,00 aus.

Der Garagenbau aus dem Jahr 1972 wird mit einem Zeitwert von € 7000,00 bewertet.

Bauzeitwert Wohnhaus	€ 50.000,00
Bauzeitwert Garagenbau 1972	€ 7.000,00
Bauzeitwerte Kellergeschoss und Garagenbau 2002	€ 0,00

Bauzeitwert gesamt	€ 37.000,00
---------------------------	--------------------

Bodenwert	€ 471,380,00
-----------	--------------

Bauzeitwerte	€ 57.000,00
--------------	-------------

Zwischensumme	€ 528.380,00
----------------------	---------------------

Vom Sachverständigen kann zum Zustand und hinsichtlich einer zukünftigen Verwendbarkeit aus dem Jahr 2002 der Kellerbauten keine Aussage getroffen werden, da diese zum Zeitpunkt der Befundaufnahme aufgrund des massiven Wassereintrittes nicht zugänglich waren. Da die vorhandene, 24 Jahre alte Bausubstanz des Kellerbauwerkes und der Garage bei einem Neubau möglicherweise zu zusätzlichen Kosten des Bauwerbers für die Beseitigung der Bausubstanz führen kann ist zur Feststellung des Sachwertes ein Abschlag von € 30,000,00 als angemessen zu betrachten.

Zwischensumme	€ 528.380,00
---------------	--------------

- Abschlag für zukünftige Bauerschwernisse	- € 30.000,00
--	---------------

Sachwert gerundet	€ 498.000,00
--------------------------	---------------------

Marktanpassung

Nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Rechenwert auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Verhältnissen am Immobilienmarkt zu überprüfen und gegebenenfalls diesen Verhältnissen anzupassen.

Der Rechenwert entspricht meiner Meinung und Markterfahrung nach unter Berücksichtigung der Besonderheiten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft den aktuellen Marktverhältnissen.

Der Rechenwert wird daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Verkehrswert	€ 498.000,00
---------------------	---------------------

Zubehör

Es war keine Zubehör zu bewerten

Dingliche Rechte und Lasten

Aus dem Grundbuch ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten sind nicht vorhanden.

Gutachten

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 212, KG 56402 Anthering mit der Liegenschaftsadresse Kleinlehenstraße 39, 5102 Anthering beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 498.000,00

Zu bewertendes Zubehör ist nicht vorhanden.

Aus dem Grundbuch ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche Rechte oder Lasten sind nicht vorhanden.

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Harald Ronacher
Salzburg, am 26.5.2026

f