

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

Dr. Pfandl/Ch. Reiterer SV 1078
Pfarrwerfen, am 20.05.2026
GZ: 20 E 16/26s-6

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

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über

**den Anteil 138/3438, BLNR 61, verbunden mit Wohnungseigentum an der
Wohnung Top W13, an der Liegenschaft Gst 169/16, Einlagezahl 737**

und

**den Anteil 1/159, BLNR 459, an der Liegenschaft Gst 169/15,
Einlagezahl 741 (unbebaute Spielwiese)**

und

**den Anteil 1/80, BLNR 210, an der mit einer Tiefgarage bebauten
Liegenschaft Gst 169/17, Einlagezahl 742 (oberirdisch unbebaute
Spielwiese)**

**alle Grundbuch 55124 St. Johann im Pongau,
Bezirksgericht St. Johann im Pongau**

Stichtag: **05. Mai 2026**

Besichtigung: **05. Mai 2026**

Das Gutachten besteht aus: 23 Seiten
3 Grundbuchsdruck vom 05. Oktober 2025
1 Lageplan ohne Maßstab
1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; ohne Maßstab
3 Grundrissausschnitte ohne Maßstab
13 Fotos

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei:

Raiffeisen Landesbank
Steiermark AG
Kaiserfeldgasse 5
8010 Graz
Firmennummer 264700s

vertreten durch:

Scherbaum-Seebacher
Rechtsanwälte GmbH.
Schmiedgasse 2
8010 Graz
Tel.: +43 316 832460, Fax: +43 316 832460-10
Firmennummer 219623a
(Zeichen 2024/0821)

Verpflichtete Partei:

Dr. Christian Pfandl als Masseverwalter im
Konkursverfahren des Christian Reiterer
Herrengasse 28
8010 Graz
25 S 156/25s LGZ-Graz

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)

1.0 BEFUND:

1.1 Beauftragung:

Mit **Beschluss des Bezirksgerichtes St. Johann im Pongau, GZ 20 E 16/26s-6** vom 31. März 2026

1.2 Besichtigung und Befundaufnahme:

Die Besichtigung erfolgte am 05. Mai 2026 ab 14:00 Uhr im Beisein von Herrn Jonas KORAK, für Dr. Christian Pfandl, Masseverwalter
Herrn SPREITZ Alois, Sachverständiger

1.3 Zweck der Bewertung und Liegenschaftsadresse:

Zweck der Bewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes für den **Anteil 138/3438, verbunden mit Wohnungseigentum an Top W13 (Wohnung im Erdgeschoss) an der Liegenschaft Gst 169/16, Einlagezahl 737, den Anteil 1/159 (Spielwiese) an der unverbauten Liegenschaft Gst 169/16, Einlagezahl 741 und den Anteil 1/80 an der mit einer Tiefgarage bebauten Liegenschaft Gst 169/17, Einlagezahl 742 (Oberirdisch Spielwiese, in der Tiefgarage PKW Stellplatz 21)**, alle Grundbuch 55124 St. Johann im Pongau im Zusammenhang mit der vor angeführten Exekutionssache.

Die Liegenschaftsadresse lautet:

Hans Kappacherstraße 20, 5600 St. Johann im Pongau

1.4 Grundlagen der Schätzung:

Besichtigung vor Ort am 05. Mai 2026

Erhebungen im Bauamt der Stadtgemeinde St. Johann/Pg.

Erhebung im Grundbuch des Bezirksgerichtes St. Johann/Pg.

Einsicht in das Nutzwertgutachten

Erhebung bei der Hausverwaltung GSWB Salzburg-E- Mail vom 19.05.2026

Erhobene Austauschpläne von der Wohnung Top W13 (EG und KG) und KFZ-Stellplatz 21 in der Tiefgarage

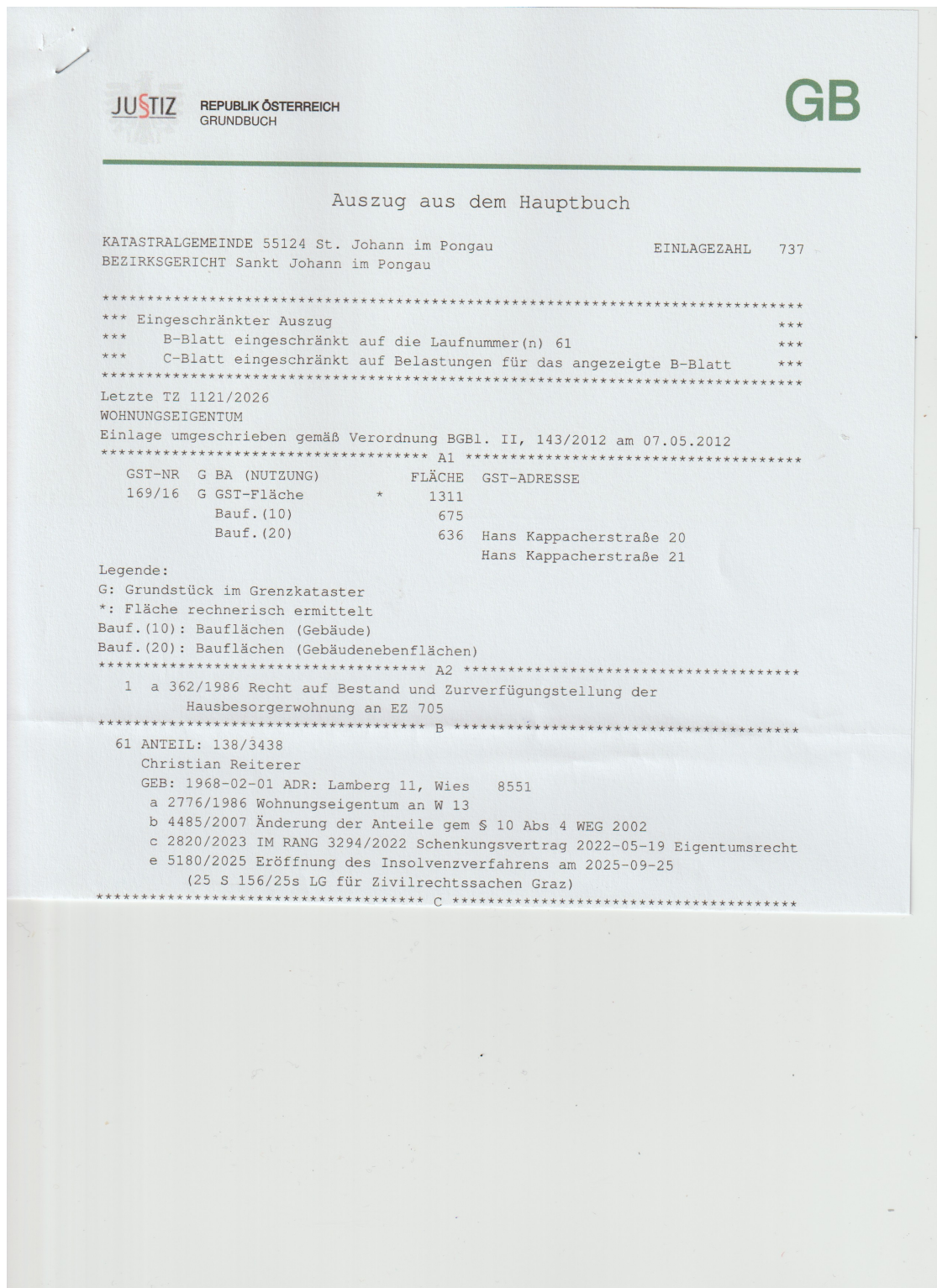
Einsicht in den Flächenwidmungsplan

Lageplan ohne Maßstab

3 Grundbuchsausdrucke vom 14. Mai 2026

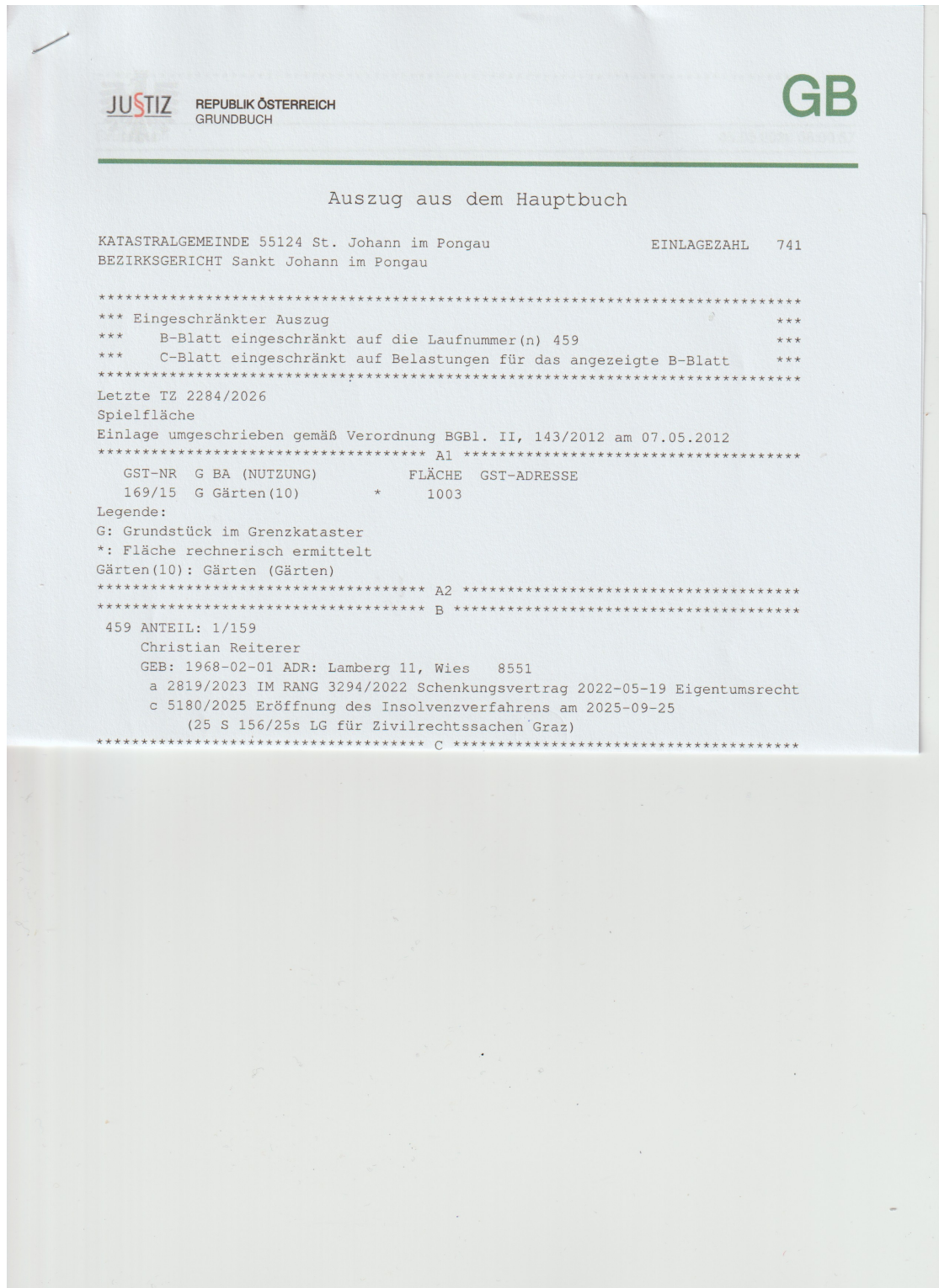
1.5 Grundbuchsstand am 14. Mai 2026:

1.5.1 Grundbuchsstand Liegenschaft Einlagezahl 737:



Herr **Christian Reiterer** ist grundbücherlicher Eigentümer von 138/3438 Anteilen, verbunden mit Wohnungseigentum an der **Wohnung Top W13**. Der Wohnung ist, laut Auskunft, das **Kellerabteil 13** zugeordnet.

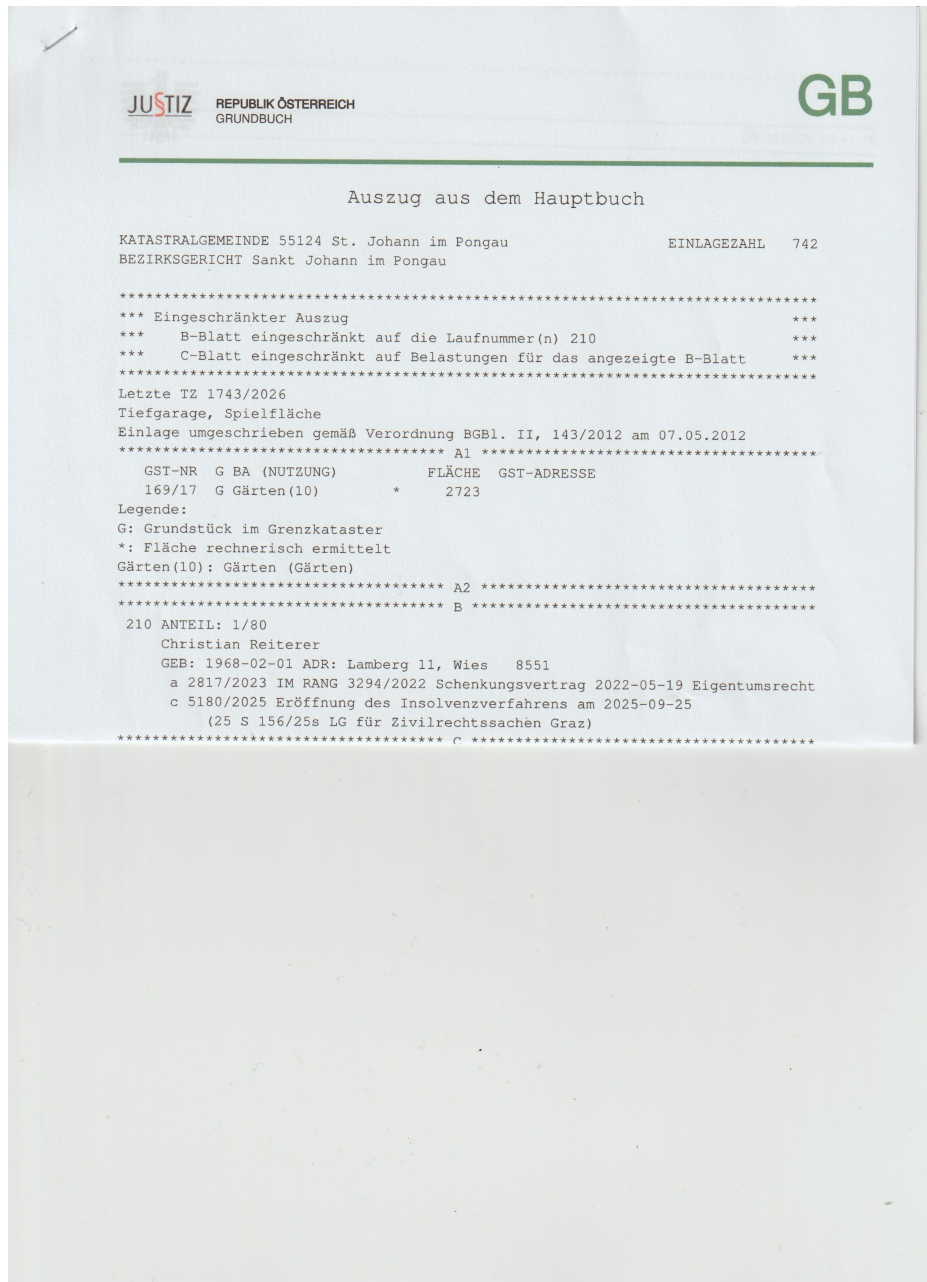
1.5.2 Grundbuchsstand Liegenschaft Einlagezahl 741:



Herr **Christian Reiterer** ist mit **1/159 Anteil ideeller Miteigentümer** an dieser Liegenschaft, welche als Spielfläche für die gesamte Wohnsiedlung genutzt wird.

Hier wird darauf hingewiesen, dass laut **Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag** der Käufer verpflichtet ist, seinen Miteigentumsanteil an den **Liegenschaften EZ 737 und EZ 741** nur **gemeinsam zu übertragen**, sie bilden eine wirtschaftliche Einheit.

1.5.3 Grundbuchsstand Liegenschaft Einlagezahl 742:



Herr **Christian Reiterer** ist mit **1/80 Anteil ideeller Miteigentümer** an dieser Liegenschaft, welche oberirdisch als Spielfläche und unterirdisch mit einer Tiefgarage bebaut ist. Die Spielfläche wird von der gesamten Wohnsiedlung genutzt.

In der Tiefgarage ist aufgrund des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages der **KFZ-Stellplatz Top Nr. 23 der schätzungsgegenständlichen Wohnung Top W13 (auf der Liegenschaft EZ 737) zugeordnet** und es bildet dieser **KFZ-Stellplatz eine wirtschaftliche Einheit mit der Wohnung Top W13.**

Die in den Grundbuchsauszügen für **EZ 737, 741 und 742, Grundbuch 55124 St. Johann im Pongau** eingetragenen Pfandrechte und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wirken sich auf die **Ermittlung des Verkehrswertes nicht aus.**

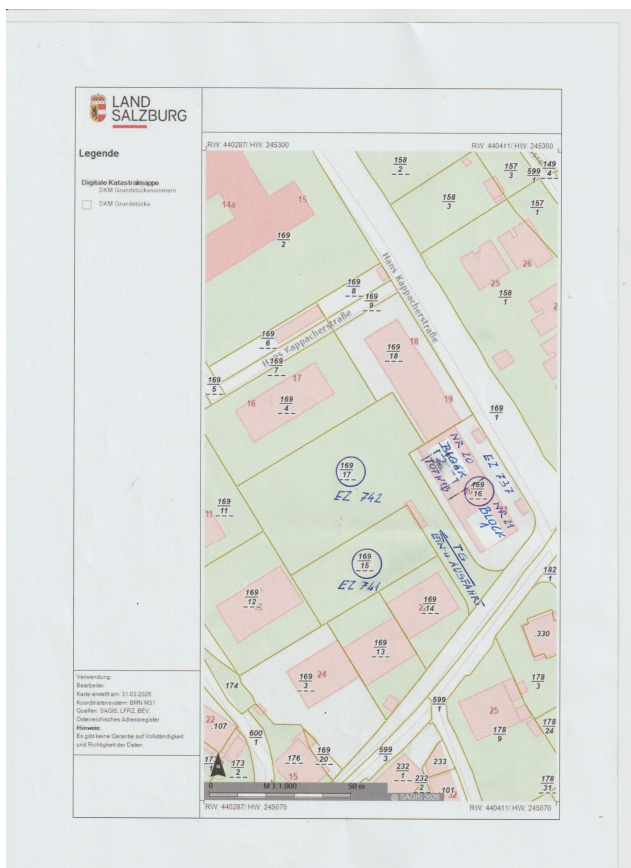
1.6 Beschreibung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaften:

1.6.1 Lage und Widmung:

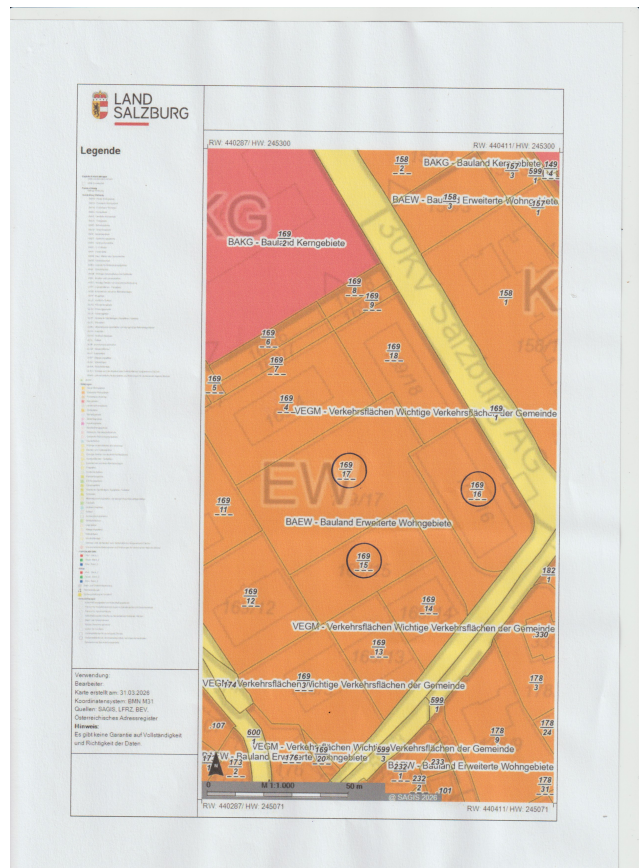
Die mit einem **Mehrfamilien-Wohnhaus** bebaute **Liegenschaft an Einlagezahl 373** befindet sich unmittelbar südwestlich der Hans Kappacher Straße und nordwestlich der Färbergasse in einer geschlossenen Wohnsiedlung südlich des Stadtzentrums von St. Johann/Pg in einer guten Wohnlage.

Die Liegenschaft an **Einlagezahl 741** befindet sich im Innenbereich einer geschlossenen Wohnsiedlung südwestlich der Liegenschaft an Einlagezahl 737 und wird als Spielfläche genutzt.

Die Liegenschaft an **Einlagezahl 742** liegt im Innenbereich einer geschlossenen Wohnsiedlung, ist mit einer Tiefgarage bebaut und grenzt Nordosten an die Liegenschaft 737 und in Südosten mit der Tiefgarageneinfahrt an die Färbergasse an. Diese Liegenschaft wird oberirdisch als Spielfläche für die gesamte Wohnsiedlung genutzt.



Lageplan ohne Maßstab



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Alle für den täglichen Bedarf notwendigen Erfordernisse sind im Nahbereich der schätzungsgegenständlichen Liegenschaften gegeben.

1.6.2 Umgebungsverbauung:

Die schätzungsgegenständliche **Liegenschaft an Einlagezahl 737** ist ein Teil einer bestehenden Wohnsiedlung, welche um die oberirdisch als Spielflächen und unterirdisch mit einer Tiefgarage bebauten **Liegenschaften an Einlagezahl 741 und 742** errichtet wurde.

An den **Liegenschaften an Einlagezahl 741 und 742** besteht ideelles Miteigentum und sind oberirdisch unbebaut.

Die **Mehrfamilien-Wohnobjekte auf den Liegenschaften Gst 169/16 und 169/18** sind in gekoppelter Bauweise errichtet und bestehen aus 4 Blöcken mit getrennten Eingängen.

Auf der nordöstlich der Hans Kappacherstraße befindliche Liegenschaft ist mit Wohnobjekten unterschiedlicher Größe bebaut.

1.6.3 Bestehende Bebauung und Kontaminierung:

Auf der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft Einlagezahl 737 besteht ein **Mehrfamilien-Wohnhaus, aufgeteilt in 2 Blöcken mit je 11 Wohnungen**. Die **schätzungs-gegenständliche Wohnung befindet sich im Block 2/Erdgeschoss** und ist nach Südwesten zur Spielfläche hin ausgerichtet.

Eine **Kontaminierung** von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung des Wohngebäudes ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontaminierung. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgt nicht.

1.6.4 Aufschließung:

Verkehr: Die EZ 737 und 742 sind von der Hans Kappacherstraße und der Färbergasse (Zufahrt Tiefgarage) verkehrsmäßig erschlossen. Die Liegenschaft EZ 741 hat keine direkte Verkehr Die Liegenschaft EZ 741 hat keine direkte Verkehrserschließung.

Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung ist aus der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Altenmarkt im Pongau gesichert.

Abwasser: Die anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Stadtgemeinde St. Johann/Pg. eingeleitet bzw. ist die Einleitung möglich.

Strom: aus dem Versorgungsnetz der Salzburg AG

1.7 Beschreibung des Gesamtobjektes:

1.7.1 Allgemeines:

Das schätzungsgegenständliche **Mehrfamilien-Wohnhaus (Hans Kappacherstraße 20) auf Gst 169/16, EZ 737**, wurde mit **Bescheid der Gemeinde St. Johann/Pg. vom 02.06.1980, Zahl: 811/3/1980** als eines Doppel-Wohnblockes baubehördlich bewilligt und mit Bescheid vom 11,12,1081 baubehördlich überprüft.

Für die Bewertung wird ein **Bestandsalter von 45 Jahren** angenommen.

Das Mehrfamilien-Wohnhaus hat ein **Kellergeschoss**, ein **Erdgeschoss**, **zwei Obergeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss**. In jedem der errichteten Blöcke bestehen 11 abgeschlossene Wohnungen. Im Kellergeschoss sind die Parteienkellerabteil und diverse Gemeinschaftsräume sowie die Haustechnik eingebaut. Das Niveau des Erdgeschoss-Fußbodens ist gegen über der nordwestlich gelegenen Hans Kappacherstraße ca. um ein Halbggeschoss angehoben.

Das Objekt ist in Massivbauweise errichtet und ist jeder Block mit einem Satteldach abgedeckt. Beheizt werden die Wohnungen zentral, es ist ein Fernwärme-Anschluss gegeben.

Über das Kellergeschoss ist der **Zugang zur Tiefgarage auf Gst. 169/17, EZ 742** gegeben.

Die **Tiefgarage auf Gst. 169/17, EZ 742** wurde mit **Bescheid der Gemeinde St. Johann/Pg. vom 06.07.1981, Zahl: 812/3/1980** baubehördlich bewilligt und 1981/82 errichtet, das **Bestandsalter beträgt ca. 44 Jahre**. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist von der südöstlich der Liegenschaft befindlichen Färbergasse über eine Abfahrtsrampe gegeben. Die Tiefgarage ist von den einzelnen Wohnblöcken direkt zu begehen und weist zusätzlich Außentreppen als Fluchtweg auf. Die Fläche über der Tiefgarage wird als **Spielfläche von den umliegenden Wohnobjekten** genutzt.

Die Liegenschaft **Gst 1679/15, EZ 741** ist unbebaut und wird als Spielfläche **von den umliegenden Wohnobjekten** genutzt.

1.7.2 Instandhaltung: des Gesamtobjektes

Das **Gesamtobjekt** befindet sich dem Bestandsalter entsprechend in technisch einwandfreiem und pfleglichem Zustand, wobei der Instandhaltung im notwendigen Maße nachgekommen wurde. **Der Instandhaltungszustand entspricht dem Bestandsalter von ca. 45 Jahren bei normaler Instandhaltung.**

Ein **Energieausweis** liegt dem Sachverständigen vor.

1.8 Beschreibung der Wohnungseigentumsobjekte Top W13 auf Gst. 169/15, Einlagezahl 737:

1.8.1 Lage im Objekt:

Das schätzungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Top W13** befindet sich im **Erdgeschoss des Blockes 2** und ist nach **Südwesten zur Spielfläche** hin ausgerichtet und ist von der Hans Kappacherstraße über den Hauszugang an der Nordostseite vom allgemein genutzten Treppenhaus über das Podest zwischen Keller- und Erdgeschoss zu begehen. Die Wohnung ist nicht barrierefrei zu begehen. Im Objekt besteht **kein Personenaufzug**.

Das zugeordnete **Kellerabteil „13“** befindet sich im Kellergeschoss und ist über das allgemein genutzte Treppenhaus gut zu erreichen. **Vom Kellergeschoss ist auch der KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage auf Gst, 168/17, EZ 742 zu erreichen.**



Hauseingang von der Hans Kappachstrasse



Differenzstufen vom Hauseingang zur Wohnung Top W3



Sicht von der Spielfläche EZ 742

Die im ideellen Miteigentum stehenden **Liegenschaften an Einlagezahl 741 und 742** sind von der Wohnung nur über die Tiefgarage von innen und über die Hans Kappacherstraße und die Färbergasse zu erreichen.

1.8.2 Raumaufteilung und Ausführung:

Vorraum/Diele: Laminatboden, Garderobe, Schrank 8 tlg.



Garderoben-Verbau und Schrank in der Diele

Abstellraum: PVC-Boden, fix montiertes Regal

WC: Stand WC, Boden und Wände verflies

Küche: PVC-Boden, Einbauküche älteren Bestandes



Einbauküche mit E-Geräten und Ablage in der Küche

Wohnraum: Laminatboden, Ausgang auf den Balkon

Kabinett: Laminatboden

Schlafzimmer: Laminatboden, 4 trger Schrank,



Schrank im Schlafzimmer



Schrank und Regal im Kellerabteil

Bad: Boden und Wände verflies, Einbau-Badewanne mit Duschwand, Waschbecken mit Spiegelschrank, Anschluss für Waschmaschine, Zähler für Kalt- und Warmwasser, einflügeliger Schrank



Wasserzähler und Waschmaschinenanschluss



Waschtisch mit Spiegelschrank

Kellerabteil: Betonboden, Wände zum Teil massiv, die Vorder- und Rückseite sind als Holzlattenwände ausgeführt.

1.8.3 Nutzflächenaufstellung:

Die Nutzfläche wurde dem der Parifizierung zugrunde gelegenen Nutzwertgutachten und den erhobenen Plänen entnommen.

Wohnung:		
Wohnraum:	20,16 m ²	
Schlafzimmer:	15,60 m ²	
Kabinett:	11,34 m ²	
Küche:	7,33 m ²	
Bad:	4,46 m ²	
WC:	1,62 m ²	
Abstellraum:	2,10 m ²	
Vorraum/Flur:	11,08 m ²	73,69 m²
<hr/>		
Loggia-Anteil:	4,62 m ²	4,62 m²
Balkon-Anteil:	2,10 m ²	2,10 m²
Kellerabteil 13:	6,40 m ²	6,40 m²

1.8.4 Inventar:

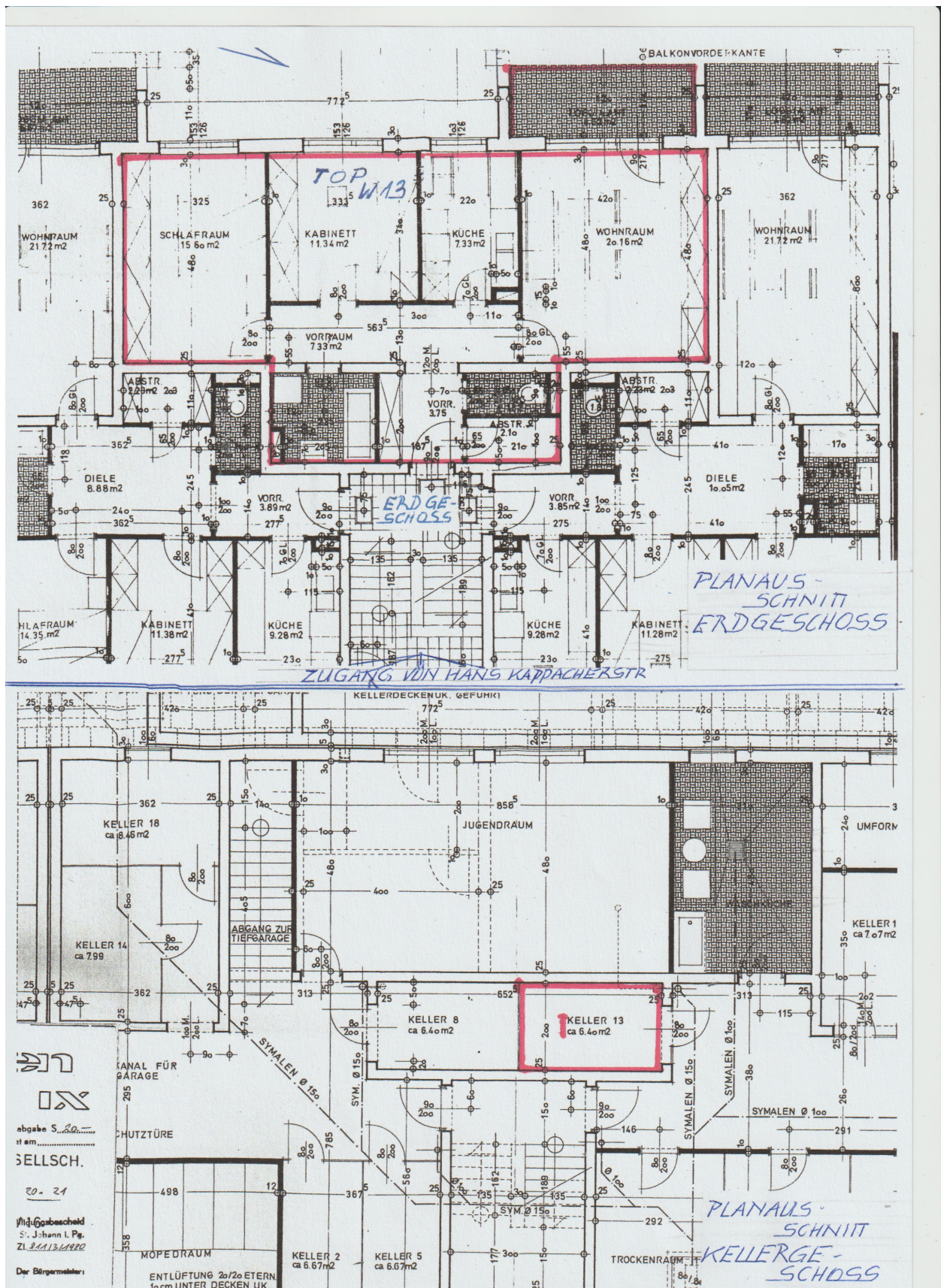
Diele/Vorraum: Einbauschränk, mit Ober- und Unterteil, je 4 türig, zum Legen und Hängen
Garderoben-Verbau, mit 4 türigem Unterteil zum Legen und Wandtäfelung mit Garderobenhaken, Spiegel und Ablage

Küche: Einbauküche mit Front an der Wand zum Wohnraum und Unterteil, mit Laden und Türen

Schlafzimmer: 4 türiger Schrank zum Legen und Hängen, Türen mit Spiegelfüllungen

Bad: eintüriger Schrank und Spiegelschrank über dem Waschtisch.

Kellerabteil: 2 türiger Schrank, einfach ausgeführt.



Teilgrundrisse vom Erd- und Kellergeschoss

1.9 Anteil 1/80 an der Liegenschaft EZ 742 mit KFZ-Abstellplatz 23 und Anteil 1/159 an der Liegenschaft Einlagezahl 741:

1.9.1 Allgemeines:

An der **Liegenschaft Einlagezahl 742** besteht **ideelles Miteigentum**, sie ist unterirdisch mit einer Tiefgarage bebaut und oberirdisch besteht eine Spielfläche für die gesamte Wohnanlage.

Die Tiefgarage wurde mit Bescheid der **Gemeinde St. Johann im Pongau vom 06.07.1981, Zahl: 812/3/1980** baubehördlich bewilligt und **ca. 1981/82** errichtet, als **Bestandsalter werden 44 Jahre** angenommen.

Die Tiefgarage wurde für die gesamte Wohnanlage errichtet, der **KFZ-Stellplatz Top 23 wurde der schätzungsgegenständlichen Wohnung W13/EZ 737** zugeordnet, siehe Pkt. 1.5.3. Grundbuchsstand.

Die Tiefgarage ist in Stahlbeton errichtet, die Geschossdecke ist mit einer Flachdach-Abdichtung abgedichtet und ist begrünt.

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Einfahrtsrampe von der Färbergasse, die Zugänge in die Tiefgarage sind von den umliegenden Mehrfamilien-Wohnobjekten gegeben. Zusätzlich bestehen noch Fluchtwege über Außentreppen.

Die einzelnen Stellplätze sind mit Bodenmarkierungen gekennzeichnet.

Die **Liegenschaft an Einlagezahl 741** ist unbebaut und wird als Spielfläche für die gesamte Wohnanlage genutzt.

Der **Anteil 1/159** ist entsprechend dem **Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom Käufer der Wohnung Top 13/EZ 737 zu übernehmen**, siehe Pkt. 1.5.2 Grundbuchsstand.



Tiefgarageneinfahrt von der Färbergasse und die Fluchttreppe von der Garage

1.9.2 Monatliche Betriebskosten:

Die **monatlichen Betriebskosten-Akonto** betragen, laut Vorschreibung **bis 30.06.2027** für die **Wohnung Top W 13** laut schriftlicher Mitteilung der Eigentümergeinschaft H. Kappacherstraße 20/21:

Betriebskosten:	€ 103,03
Betriebskosten Heizung	€ 96,07
Betriebskosten Warmwasser:	€ 10,45
Rücklage allgemein:	€ 94,71
<u>Verwaltungskosten:</u>	<u>€ 28,05</u>
Netto:	€ 332,31
Umsatzsteuer 10,00 % :	€ 14,15
<u>Umsatzsteuer 20,00 % :</u>	<u>€ 19,21</u>

Gesamtsumme: € **365,67**

Weiters beträgt der **Rücklagenstand der Eigentümergeinschaft per 30.09.2025.** laut schriftlicher Auskunft der Fa. GSWB als Hausverwaltung mit Stand 19.05.2026 für die ETG H. Kappacherstraße 20/21 € **91.000,00**

Die **monatlichen Betriebskosten-Akonto** betragen, laut Vorschreibung **bis 30.06.2027** für die **Liegenschaft Einlagezahl 742, Anteil 1/80** (TG Stellplatz Top 23) laut schriftlicher Mitteilung der Eigentümergeinschaft:

Verwaltungskosten:	€ 6,35
Betriebskosten GA/AP	€ 9,17
<u>Rücklage § 31 WEG:</u>	<u>€ 8,35</u>
Netto:	€ 23,87
<u>Ust 20,00 % von € 15,52 :</u>	<u>€ 3,10</u>

Gesamtsumme: € **26,97**

1.10 Instandhaltungszustand:

Der Instandhaltungszustand **der Wohnung Top 13 auf der Liegenschaft Einlagezahl 373 und der Tiefgarage auf der Liegenschaft Einlagezahl 742** entspricht weitgehend dem **Bestandsalter von 45 bzw. 44 Jahren** bei normaler Instandhaltung, es besteht kein Instandhaltungsrückstand.

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 Top W13 aus EZ 737 und den KFZ-Stellplatz 23 in der Tiefgarage auf EZ 742** erfolgt nach dem **Sachwertverfahren** da davon auszugehen ist, dass die Wohnung und der Parkplatz eigengenutzt werden.

Der Anteil 138/3438 an der Liegenschaft Einlagezahl 737, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top W13, der ideelle 1/159 Anteil an der Liegenschaft Einlagezahl 741 und der ideelle 1/80 Anteil an der Liegenschaft Einlagezahl 742 werden als eine wirtschaftliche Einheit gesehen, siehe Pkt. 1.5 Grundbuchsstand.

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 Bodenwerte für die Liegenschaften an Einlagezahl 737, 741 und 742:

Der Preis für aufgeschlossenen Baugrund liegt im Gemeindegebiet von Altenmarkt im Pongau liegt, je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit, zwischen € 500,00/m² (vom Zentrum abgelegen) und € 1.400,00/m² (in Zentrumsnähe).

Es wurden Grundpreise von Grundverkäufen aus den **Jahren 2020 bis 2022** erhoben und mit dem Verbraucherpreisindex valorisierte und in der folgenden Grundpreissammlung erfasst.

GB	Gst	TZ	Jahr	EZ	Fläche m ²	Kaufpreis	Kaufpreis m ²	Val. 3,50%	Vergleichs- preis/m ²
55124	St. Johann	197	2022	74	1 700	1 912 600,00	1 125,00	1,120	1 260,00
55124	St. Johann	558	2020	63	1 109	2 400 000,00	2 152,00	1,285	1 765,00
55124	St. Johann	7656	2022	374	1 308	2 634 710,00	1 146,00	1,120	1 283,00
									4 308,00
						Durchschnitt			1 436,00

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich in ähnlicher Lage und Entfernung zum Stadtzentrum von St. Johann im Pongau wie die schätzungsgegenständliche Liegenschaft und sind als **Bauland** ausgewiesen.

Die schätzungsgegenständlichen Liegenschaften befinden sich in der Hans Kappacherstraße im Nahbereich zum Finanzamt und Zentrumsnähe.

Sie sind voll erschlossen, das **Gst. 169/16 aus EZ 737 ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaut**, das **Gst. 169/17 ist mit einer Tiefgarage bebaut und wird oberirdisch als Spielfläche genutzt** und das **Gst 169/15 aus EZ 741** ist unbebaut.

Alle Liegenschaften sind als **Bauland „erweitertes Wohngebiet“** ausgewiesen.

Entsprechend dem **rechtskräftigen Bebauungsplan für dieses Gebiet** sind die **Grundstücke aus Einlagezahl 74 und 742** oberirdisch nicht zu bebauen.

Für die **Bewertung des Bodenwert-Anteiles für die Wohnung Top 13 aus Einlagezahl 737** wird der ermittelte Durchschnittspreis leicht abgewertet und ein **Grundpreis von € 1.200,00/m² angesetzt**, in diesem Preis sind die anteiligen Aufschließungskosten eingerechnet.

Für die **Grundstücke aus Einlagezahl 741 und 742** werden **60 % des angesetzten Grundpreises für EZ 737 gerechnet** und ein **Grundpreis von € 720,00/m²** angenommen, da bei diesen Grundstücken eine oberirdische Bebauung nicht möglich ist und diese als Freiflächen für die bestehenden Wohnsiedlung genutzt werden und hier nur **ideelles Miteigentum** besteht-

Für die bestehende Bebauung wird kein Abschlag gerechnet. Dieser Preis scheint für die gegebene Lage marktgerecht.

Grundfläche laut Grundbuch:

Gst. Nr. 169/16 aus EZ 737:	<u>1.311 m²</u>
Gst. Nr. 169/15 aus EZ 741:	<u>1.003 m²</u>
Gst. Nr. 169/17 aus EZ 742:	<u>2.723 m²</u>

Ergibt einen **Bodenwert für die Gesamtfläche der Liegenschaft 169/16 aus EZ 737:**

1.311 m² * € 1.200,00 € **1.573.200,00**

Davon **Grundkostenanteil für Anteil 138/3438 des Wohnungseigentumsobjektes Top 13, BLNr 61:**

€ 1.573.200,00 : 3438 * 138 € 63.147,64
Gerundet € **63.150,00**

Ergibt einen **Bodenwert für die Gesamtfläche der Liegenschaft 169/15 aus EZ 741:**

1.003 m² * € 720,00 € **722.160,00**

Davon **Grundkostenanteil für Anteil 1/159 ideelles Miteigentum, BLNr 459 an der Liegenschaft:**

€ 722.160,00 : 159 € 4.541,88
gerundet: € **4.500,00**

Ergibt einen **Bodenwert für die Gesamtfläche der Liegenschaft 169/17 aus EZ 742:**

2.723 m² * € 720,00 € **1.960.560,00**

Davon **Grundkostenanteil für Anteil 1/80 ideelles Miteigentum, BLNr 210 an der Liegenschaft:**

€ 1.960.560,00 : 1/80 € 24.507,00
gerundet: € **24.500,00**

2.2.2 Bauzeitwerte:

Wohnung Top W13, Anteil 138/3438 an der Liegenschaft EZ 737:

Der Bauzeitwert wird **nach m²/Wohnnutzfläche** ermittelt, welche anhand des erhobenen **Nutzwertgutachtens und den erhobenen Ausführungsplänen** errechnet wurde.

Laut Empfehlung des Hauptverbandes der Sachverständigen für Oberösterreich und Salzburg, Heft 3/2025 liegt der m²/Preis für Wohnungen mit normaler Ausstattung bei brutto € 3.000,00/m² (Neuwert-Herstellungskosten). Diese Preise fundieren aus dem 1. Quartal 2025, ohne Grundkostenanteil.

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

Der empfohlene m²/Preis wird valorisiert, der Marktsituation des Pongaus angepasst und um **20 %** auf **€ 4.680,00/m²** angehoben. Dieser Wert wird für die **Bewertung der Wohnung Top W13** herangezogen.

Wohnfläche laut Aufstellung Pkt. 1.8.3 **73,69 m²**

Zuschläge für:

Loggia:	4,62 m ² * Faktor 0,50	2,31 m ²
Balkon:	2,10 m ² * Faktor 0,30	0,63 m ²
<u>Fiktive Wohnfläche für die Bewertung</u>		<u>76,63 m²</u>

Die Fläche des zugeordneten Kellerabteiles ist im angesetzten m²/Preis berücksichtigt.

Herstellungswert (Neuwert) für die Wohnung Top W3, Anteile 192/850:

76,63 m² * € 4.680,00, brutto **€ 358.628,00**

Wertminderung:

Abschlag für Alterung:

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

Gegenständliche Wohnanlage hat ein Bestandsalter von ca. **45 Jahren** und normale Instandhaltung. Dies ergibt einen **Abschlag für Alterung und Abnutzung**, laut Tabelle Ross-Brachmann-Holzner, interpoliert, von **44,00 %**

Abschlags für Alterung, Abnutzung und Anfangsabwertung:
€ 358.628,00 * 44,00 %, ca. **€ - 156.928,00**

Zeitwert Wohnung Top W3, brutto: **€ 201.700,00**

Zeitwert des Inventars in der Wohnung Top W13

Diele/Vorraum:	Einbauschränk, mit Ober- und Unterteil, je 4-türig, zum Legen und Hängen, geschätzt	€	2.000,00
	Garderoben-Verbau, mit 4-türigem Unterteil zum Legen und Wandtäfelung mit Garderoben- haken, Spiegel und Ablage, geschätzt	€	1.500,00
Küche:	Einbauküche mit Front an der Wand zum Wohnraum und Unterteil, mit Laden und Türen, geschätzt	€	1.500,00
Schlafzimmer:	4-türiger Schrank zum Legen und Hängen, Türen mit Spiegelfüllungen	€	1.500,00
Bad:	eintüriger Schrank		ohne Wert
	Spiegelschrank über dem Waschtisch		ohne Wert.
Kellerabteil:	2 türiger Schrank, einfach ausgeführt.		ohne Wert
<u>Zeitwert des vorhandenen Inventars, inkl. MWSt</u>		€	<u>6.000,00</u>

KFZ-Stellplatz Top 23 in der Tiefgarage, Anteil 1/80 ideelles Miteigentum an der Liegenschaft Einlagezahl 742:

Neuwert (Herstellungskosten) für den KFZ-Stellplatz Top 23

Angesetzte Herstellungskosten ohne Grundkostenanteil Neuwert brutto	€	35.000,00
Wertminderung durch Abnutzung:		
Abzüglich Abschlags für Abnutzung, Abschlag wie Wohnung Top W13: € 35.000,00 * 44,00 %, ca.	€	- 15.400,00
<u>Zeitwert KFZ-Stellplatz 23, brutto:</u>	€	<u>19.600,00</u>

2.2.3 Sach- und Schätzwert:

Wohnung Top W13, Anteil 138/3438 an Liegenschaft Einlagezahl 737

Anteil Bodenwert:	€	63.150,00
Wohnungszeitwert:	€	201.700,00
<u>Zeitwert Inventar:</u>	€	<u>271.350,00</u>

Anteil 1/80 ideelles Miteigentum an der Liegenschaft Einlagezahl 742, mit KFZ-Stellplatz Top 23 in der Tiefgarage und mit oberirdischer unbebauter Spielfläche: für die gesamte Wohnsiedlung:

Anteil Bodenwert:	€ 24.500,00	
Wohnungszeitwert:	€ 19.600,00	€ 44.100,00

Anteil 1/159 ideelles Miteigentum an der Liegenschaft Einlagezahl 741, Spielfläche für die gesamte Wohnsiedlung;

Anteil Bodenwert:	€ 4.500,00
-------------------	------------

Sach- und Schätzwert gesamt € 319.950,00

Der ermittelte Schätzwert wird gerundet und der

**Verkehrswert für den Anteil 138/3438, BLNR 61, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top W13, an der Liegenschaft Gst 169/16, Einlagezahl 737, für den Anteil 1/159, BLNR 459, an der Liegenschaft Gst 169/15, Einlagezahl 741 (Spielfläche) und für den Anteil 1/80, BLNR 210, an der mit einer Tiefgarage bebauten Liegenschaft Gst 169/17, Einlagezahl 742 (oberirdisch Spielfläche)
alle Grundbuch 55124 St. Johann im Pongau,
Bezirksgericht St. Johann im Pongau**

wird zum Stichtag 05. Mai 2026 mit

€ 320.000,00

In Worten: Euro dreihundertzwanzigtausend

bewertet

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