

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 "W Top 2"

im Erd-/Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses

5521 NIEDERFRITZ, Brunnhäuslsiedlung 112

364/808 Anteile an EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof

A) Verkehrswert der Liegenschaftsanteile:

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

499.000,00 €

B) Verkehrswert der Liegenschaftsanteile:

(Grundstück, Gebäude, Außenanlagen, etc. - anteilig; ohne Zubehör, mit Berücksichtigung des Fruchtgenußrechtes):

453.700,00 €

C) Wert des Zubehörs (inkl. Umsatzsteuer):

4.300,00 €

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 "W Top 2"

5521 NIEDERNFRITZ, Brunnhäuslsiedlung 112

364/808 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, Bauplanausschnitte W Top 2)
- Erhebungen betreffend Herstellungskosten pro m² Netto-Raumfläche
- 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
- Energieausweis - Auszüge
- Bauplanausschnitte (Kopien)
- Lagepläne (SAGIS-Abfragen)
- Fotos

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige folgenden

II. Befund:

1. Allgemeine Beschreibung:

a) Gutsbestand:

Der Bewertungsgegenstand (W Top 2) ist Teil der Liegenschaft:

EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof

im Grundbuch eingetragen als

Wohnungseigentumsobjekt "W Top 2"

364/808 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: FRUCHTGENUSSRECHT "W Top 2"

FRUCHTGENUSSRECHTE "G Top 3" und "G Top 4"

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

VORKAUFRECHTE

PFANDRECHTE

Einleitung des Versteigerungsverfahrens

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

c) Nutzung:

Das Wohnungseigentumsobjekt wird von der Familie von Stefan Leutgeb bewohnt.

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 Wohnlage 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.

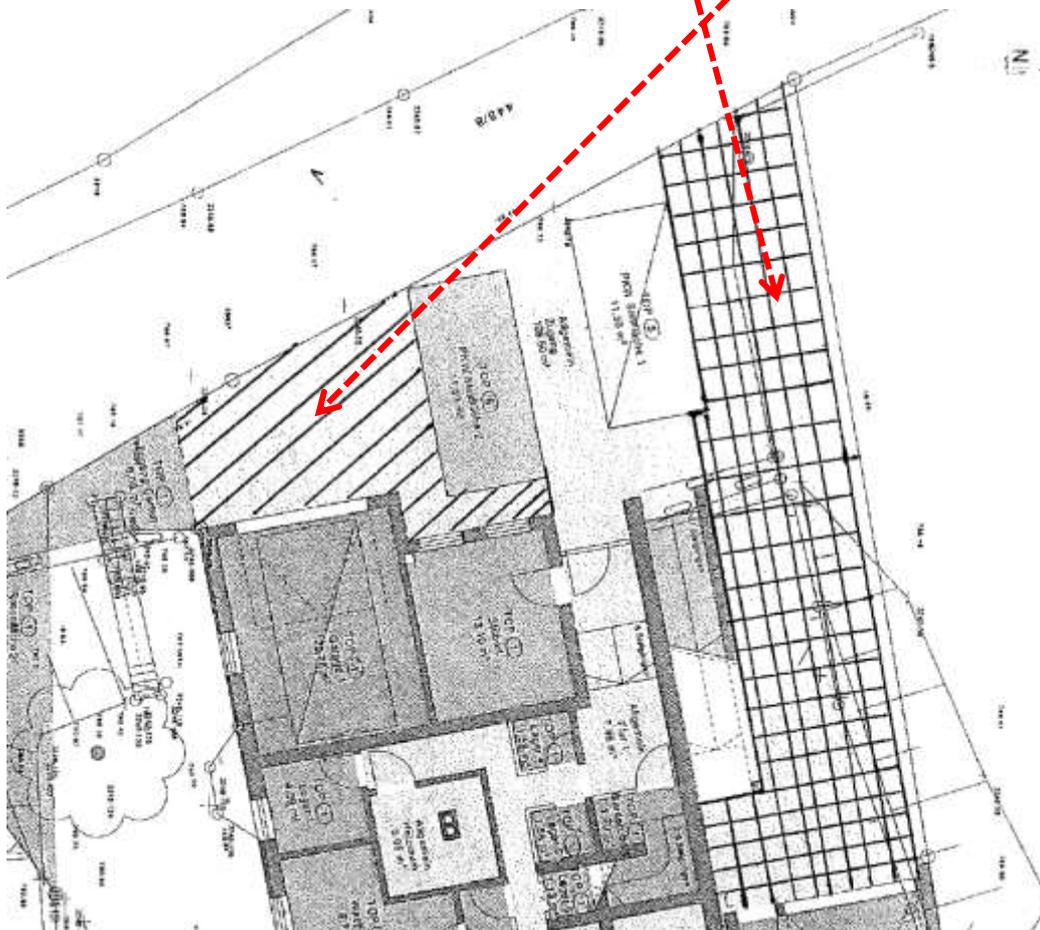
2. Besondere Beschreibung der Grundstücke:

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

588 m²

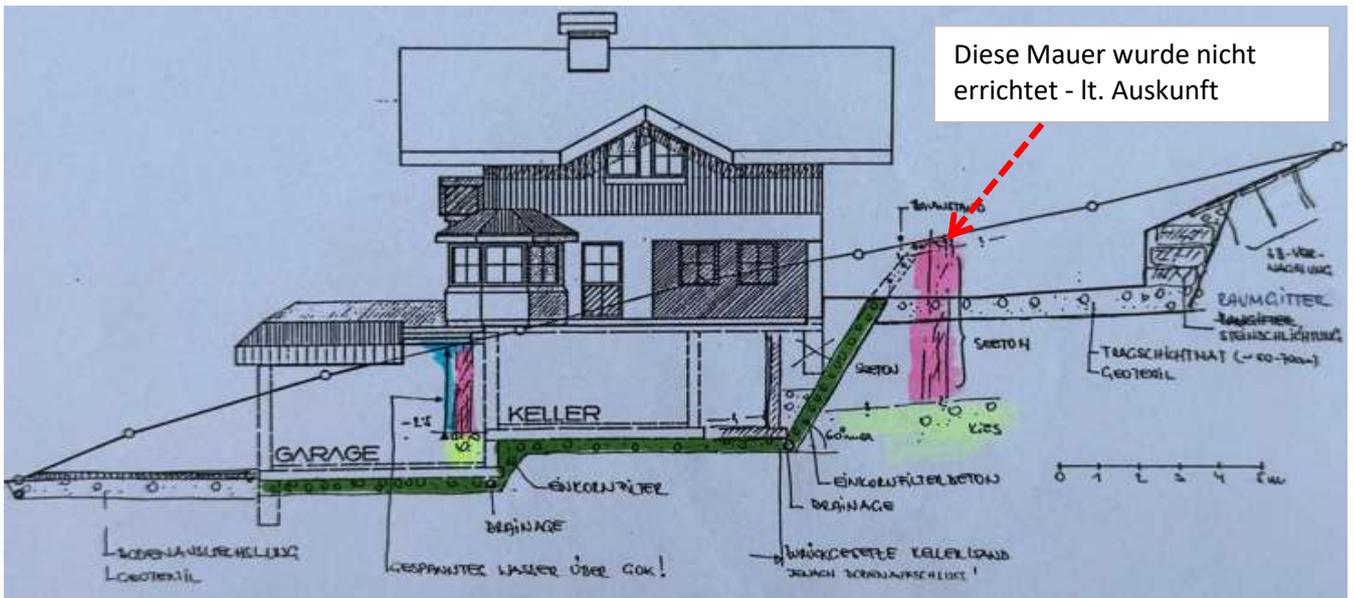
-95 m² FRUCHTGENUSSRECHTE "G Top 3" ca. 70 m² und "G Top 4" ca. 25 m²
(Flächen wurden aus SAGIS näherungsweise ermittelt, da in den Unterlagen (Bauakt, etc.) keine exakten Flächen bzw. Grenzen nachvollziehbar dargestellt wurden)

493 m² Allgemeinfläche



Der Anteil für W Top 2 beträgt 364/808.

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



b) Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Bewertungliegenschaft befindet sich ca. 5 km nord/westlich vom Ebener Gemeindezentrum (asphaltierte, öffentliche Straßen mit Steigungen - siehe Lageplan).

In Eben sind die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch gegeben.



c) Flächenwidmung und Bebauung:

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



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

Die Bebauung entspricht den Baubewilligungen und der Flächenwidmung.

d) Gefährdung:

Diese Liegenschaft befindet sich nach menschlichem Ermessen in keinem Gefährdungsbereich.



Die Bewertungsgrundstücke sind nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

e) Form und Niveau der Grundstücke:

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

3. Besondere Beschreibung des Wohnhauses:

Bauart:		Offene Bauweise
Baujahr:	1998	Lt. Vollendungsanzeige Hauptgebäude
Baujahr:	2019	Benützungsbewilligung Anbau
	2009	durchschnittliches Baujahr

Beschreibung des Wohnhauses:

Das Wohnhaus wurde als Einfamilienhaus mit PKW-Garagenanbau in den Jahren 1995 bis 1998 in üblicher, massiver Bauweise (Unter-, Erd- und Dachgeschoss - Mansarde 180 cm) mit Satteldach und Quergiebel errichtet.

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

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

Das Dach des Bestandsgebäudes von 1999 wurde im Jahr 2024 isoliert und neu eingedeckt - Pappschindeln bzw. Dachziegel (Bramac).

Ein Energieausweis befindet sich in den Beilagen.

Baubeschreibung:

Betonfundamente

Kellermauerwerk in Stahlbeton

Thermospanmauerwerk mit 5 cm Steinwolle

Fassaden verputzt und gefärbelt bzw. Holzfassade

Zwischenwände Ziegelmauerwerk

Stahlbetondecken, Holztramdecke (DG)

Stiegenhausanlage in Stahlbetonplatten, Fliesen, einfache Geländer, überdacht (außen)

Satteldächer mit Quergiebel und Ziegeleindeckung (Bramac) bzw. Pappschindeln

Dachrinnen und Dachablaufrohre in Blech

Balkone in Stahlbeton mit Glasgeländer

Hauseingangstüren Holz bzw. Kunststoff/Alu mit Glaselemente, Holzinrentüren

Holzfenster mit Isolierverglasung (2fach Verglasung im Bestand von 1999),

Holz-/Alufenster (3fach Verglasung im Anbau)

Ölheizung (2018, Heizkörper und Fußbodenheizung), am Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage

Warmwasserboiler zentral (2018, elektrisch bzw. Öl)

Ver- und Entsorgung:

Abwässer: Anschluss an das örtliche Kanalnetz

Wasser: Anschluss an die örtliche Wasserversorgung

Energie: Salzburg AG

Fotos: Gebäude/Allgemeinflächen



4. Besondere Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes "W Top 2":

Die selbständige Eigentumswohnung "W Top 2" befindet sich im Erd-/Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses "Brunnhäuslsiedlung 112".

a) Eigentümer:

Herr Stefan Leutgeb, geb. 14.04.1993

364/808 Anteile

b) W Top 2 - Raumprogramm und Ausmaß lt. Nutzwertgutachten:

W Top 2	Raumeinteilung	Ausmaß in m ²	Netto-Raumflächen (m ²)
	Vorraum 1	10,83	
	Vorraum 2	2,28	
	WC 1	1,56	
	Bad 1	9,38	
	Wirtschaftsraum	10,12	
	Zimmer 1	18,19	
	Zimmer 2	12,83	
	Zimmer 3	11,20	
	Speis	5,16	
	Wohnküche	38,72	120,27
	Garderobe (EG)	4,12	4,12
	Galerie (DG)	16,26	16,26
	Dachboden (DG)	10,84	10,84
	Nebenflächen		
	Terrasse 1	71,02	71,02
	Balkon	7,86	7,86
	Garten	402,52	402,52

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

Der Allgemeinzustand des Wohnungseigentumsobjektes ist gut.

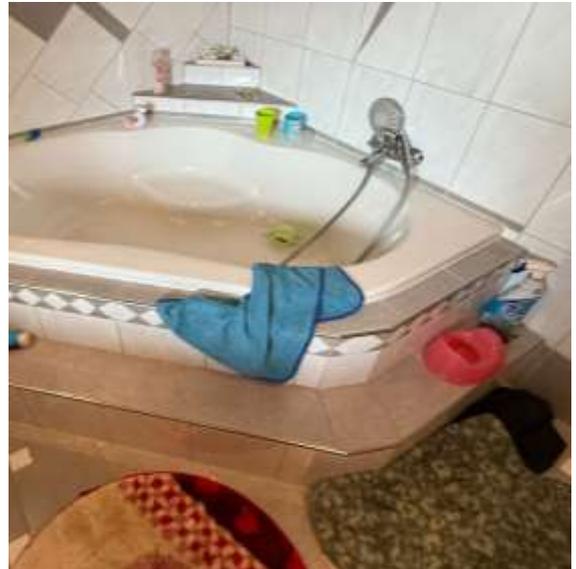
Bauausführung Wohnung:

Wände:	Mauerwerk, verputzt/gefärbelt, Holzverkleidungen, Nassräume Fliesen
Decke:	Holz(decken)verkleidungen, Kunststoff(decken)verkleidungen, Rigips, Sichtdachstuhl
Böden:	Kunststoff (Laminat), Parkett, Keramische Beläge
Stiege:	Massiv ins OG, Holzstiege ins DG (steil), Außenzugangstreppe überdacht
Türen:	Wohnungseingang Kunststoff/Alu, einfache Innentüren aus Holz
Fenster:	Holzfenster bzw. Holz-/Alufenster mit Isolierverglasung
Balkon/Terrasse:	Stahlbetonboden mit Fliesen belegt, Glasgeländer; Holzterrasse
Bad/WC:	Sanitärausstattung (Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC eigener Raum, elektrische Handtuchwärmer), Sauna
Heizung:	Heizkörper und Fußbodenheizung, Warmwasser zentral im KG

Fotos: Wohnung



Fotos: Wohnung



5. Vereinfachte Beschreibung - Außenanlagen:

- Zugangs- und Zufahrtbereich befestigt (Asphalt)
- Eingangsüberdachung, Treppenüberdachung Außenzugang W Top 2
- Holzzaun, Hecke
- Gartenhütte (alt)
- Grünflächen mit Sträucher, Bäume, Blumenbeete, Hochbeete, Treppen, Wege, etc.
- Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Außenanlagen sind als einfach bis durchschnittlich anzusehen.

6. Zubehör:

Die Einbauküche samt Geräte wurde im Jahr 2018 um ca. 10.000,00 angeschafft (lt. Auskunft von Herrn Stefan Leutgeb).



III. Bewertung:

- Literatur: - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Empfehlungen für Herstellungskosten (pro m² Wohnfläche; Heft 3/2024 "Sachverständige")
 - ÖNORM B 1802-1, Ausgabe 2022 u.a. (ÖNORM ist eine von Austrian Standards International veröffentlichte nationale österreichische Norm).
 - Liegenschaftsbewertungskommentar nach Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage
 - Liegenschaftsbewertung nach Heimo Kranewitter, 5. und 7. Auflage
 - Immobilienbewertung Österreich "Bienert u. Funk", 3. Auflage; u.a.
 - Die Nutzungsdauer "Seiser", 1. Auflage u.a.m.

Für den Bewertungsgegenstand:

Wohnungseigentumsobjekt "W Top 2"

im Erd-/Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses

5521 NIEDERFRITZ, Brunnhäuslsiedlung 112

364/808 Anteile an EZ 194 Grundbuch 55308 Gasthof

ist der Verkehrswert festzustellen.

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

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

Ein Energieausweis befindet sich in den Beilagen.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz):

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

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

Allgemeine Bewertungsregeln (§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz):

Als Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere in Betracht:

a) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

b) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

c) Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

In Anlehnung an die bestehenden Bewertungsvorschriften (Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, Neufassung ÖNORM B 1802-1) ist für Wohnungseigentumsobjekte, wie das gegenständliche (Eigentumswohnung), 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:

<p>Nach Auswertungen - Kaufpreissammlung d. Sachverständigen, Immobilienangebote, Angaben in der SIR-Bodenpreis-Information, Grundstückspreisauswertungen im Wirtschaftsmagazin "Gewinn", etc. - beträgt der Grundstückswert für Bauland (Gemeinde Eben / Ortsteil Niedernfritz) und unter Berücksichtigung der Lage, der Form, der Größe, der baulichen Ausnutzung, der Flächenwidmung, der geologischen Verhältnisse, etc. ca. 230,00 bis 270,00 Euro/m² (durchschnittlich 250,00 €/m²)!</p>	
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 Bauwert der Gebäudeteile:

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

Ermittlung der Herstellungskosten pro m²:

- **Berechnung des Ausgangswertes der Herstellungskosten (HK) je m² der Netto-Raumflächen (abgeleitet - mehrgeschossiger Wohnbau):**

In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, etc. (siehe Heft 3/2024, "Sachverständige = offizielles Organ des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs") sowie in Anlehnung an weitere Bewertungskommentare "zB Kranewitter, 7. Auflage", etc. sind die Herstellungskosten je m² (Ausgangswert) unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattungskategorie (Ausstattungsqualität), inklusive Umsatzsteuer, Stadt/Land-Gefälle, Eigentumswohnung, etc. - wie folgt festzusetzen:

Herstellungskosten je m² (gerundet)	3.480,00 €
---	-------------------

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

- Berechnung der Herstellungskosten für die einzelnen Gebäudeteile:

	HK/m ² Ausgangswert	Zu-/Abschlag in % Bauw./Ausstattung, etc.	berichtigte HK/m ²
Wohnung	3.480,00	0,0%	3.480,00
Garderobe (EG)	3.480,00	-15,0%	2.960,00
Galerie (DG)	3.480,00	-30,0%	2.440,00
Dachboden (DG)	3.480,00	-75,0%	870,00
Terrasse 1	3.480,00	-80,0%	700,00
Balkon	3.480,00	-80,0%	700,00

Ermittlung der Alterswertminderung - Gebäude:

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

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

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

Berechnung - lineare Alterswertminderung:

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

Wohnung:

Alter (A) in Jahren:	16 Baujahr 2009 (durchschnittlich)
Übliche Gesamtnutzungsdauer (D):	66 Jahre (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	50 Jahre (geschätzt)

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

Lineare AfA 24% (gerundet)

3. Wert der Außenanlagen:

4%

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

WERTERMITTLUNG - SACHWERT:

1. Anteiliger Bodenwert:

Gst	Ausmaß	Preis/m ²	
Allgemeinfläche	493 m ²	250,00 €	123.250,00
	Anteile	364 808	55.523,51
Zubehörfläche	403 m ²	188,00 €	75.764,00

131.287,51 €

2. Bauwert des Wohnungseigentumsobjektes:

	Netto-Raum flächen	Herstellungs- kosten pro m ²	Alterswert- minderung	Restwert	
Wohnung	120,27 m ²	3.480,00 €	24%	76%	318.090,10
Garderobe (EG)	4,12 m ²	2.960,00 €	24%	76%	9.268,35
Galerie (DG)	16,26 m ²	2.440,00 €	24%	76%	30.152,54
Dachboden (DG)	10,84 m ²	870,00 €	24%	76%	7.167,41
Terrasse 1	71,02 m ²	700,00 €	24%	76%	37.782,64
Balkon	7,86 m ²	700,00 €	24%	76%	4.181,52

Bauwert Gebäude

406.642,56

406.643,00 €

3. Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen:

4% des Gesamtgebäudebauwertes

16.266,00 €

Wert nach dem Sachwertverfahren

554.196,51 €

554.000,00 € (gerundet)

IV. Ermittlung der Verkehrswerte:

A) Verkehrswert - W Top 2

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

Berechnung des Verkehrswertes:

Wert nach dem Sachwertverfahren	554.000,00 €
---------------------------------	---------------------

Für diese Eigentumswohnung sind Abschläge zwischen 5 und 15% zwecks Marktanpassung vorzunehmen!
(Eingeschränkter Interessentenkreis für Wohnungen mit einem Sachwert über 500.000,00 Euro
in dieser Lage, derzeitiges Zinsniveau, Kreditvergabekriterien, Fruchtgenußrechte)
(in Anlehnung an die Liegenschaftsbewertung Kranewitter, 7. Auflage, Wien 2017, S. 85)

Marktanpassungsabschlag	-10,00%	-55.400,00 €
--------------------------------	----------------	---------------------

Verkehrswert	498.600,00 €
---------------------	---------------------

Verkehrswert (gerundet)	499.000,00 €
--------------------------------	---------------------

in Worten:

Vierhundertneunundneunzigtausend Euro

für den Bewertungsgegenstand:

Wohnungseigentumsobjekt "W Top 2"

B) Verkehrswert Zubehör:

Die Bewertung erfolgt nach den Besichtigungsergebnissen und unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten, des Anschaffungszeitpunktes und der Marktgängigkeit.

Küche inkl. Geräte	4.300,00 €
---------------------------	-------------------

Verkehrswert - Zubehör (gerundet)

€ 4.300,00

V. Berechnung der Wertminderung

betreffend Fruchtgenußrecht für:

(lt. Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag)

Frau Christine LEUTGEB, geb. 14.10.1965

und

Herrn Florian LEUTGEB, geb. 19.09.1962

an der Gartenfläche des W Top 2

Für die Berechnung des Wertes der Wertminderung durch das Fruchtgenußrecht für Ehepartner wird die Lebenserwartung des jüngeren Ehepartners herangezogen.

Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an das Ertragswertverfahren:

Der Wert des Fruchtgenußrechtes ist durch Kapitalisierung des jährlichen, fiktiven Wertes (inkl. Bewirtschaftungskosten) zu errechnen.

Der jährliche (fiktive) Mietertrag für die Nutzung des Gartens beträgt:

Jahreswert	403,00 m ²	6,00 pro m ² /Jahr	2.418,00 €
Hinzurechnung der bestehenden Außenanlagen auf der Fruchtgenußfläche			
		Pauschalwert	120,00 €
Jahreswert der Wertminderung (insgesamt)			2.538,00 €

Berechnung des Kapitalisierungsfaktors:

Ein Zinsfuß im Bereich von 2,5% bis 3,5% ist bei einem Objekt dieser Art, Nutzungsmöglichkeit, Lage, etc. als realistisch anzusehen (in Anlehnung an die Empfehlung des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs bzw. in Relation zur Umlaufgewichteten Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (UDRB) "ehemals Sekundärmarktrendite" unter Berücksichtigung von Risiko, Inflation, etc.).

Zinsfuß: **3,00%**

- Berechnung des Barwertfaktors zum Bewertungsstichtag:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)}$$

V = Vervielfältiger

q = 1 + p/100

p = Liegenschaftszinssatz in %

n = Restnutzungsdauer in Jahren

Zinsfuß 3,00%
 Frau Christine LEUTGEB, geb. 14.10.1965
 Fiktive Lebenserwartung in Jahren 25,94
 (laut Sterbetafel - Statistik Austria)

**Berechnung der ferneren Lebenserwartung
 gemäß Sterbetafel 2021/2023 geglättet**

Geburtsdatum:	14.10.1965
Stichtag:	08.07.2025
Geschlecht:	Weiblich
<hr/>	
Fernere Lebenserwartung:	25.94 Jahre

Errechneter Barwertfaktor: 17,85

- Berechnung der Wertminderung auf Grund des lebenslangen Fruchtgenußrechtes:

2.538,00 € Wert/Jahr 17,85 (Barwertfaktor) 45.303,30 €

Wertminderung auf Grund des Fruchtgenußrechtes (gerundet)

45.300,00 €



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)	öS 1.000,00
TP 3) Niederschrift (je Seite S 30,-)	öS 90,00
Kommissionsgebühren	
Gemeindeorgane LGBl. 35/90	öS 120,00
Sachverständigengebühren	
Ing. Johann Habersatter	öS 480,00
Barauslagen	
Bundesstempelgebühren	öS 180,00
Gesamtsumme :	öS 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

Vollendungsanzeige

TZ 829 119

Leutgeb – Eben paga 17-1

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

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

Eingelangt 29. Feb. 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.---

Festgestellt wird, dass das vertragsgegenständliche Gebäude nicht in den Anwendungsbereich des Heizkostenabrechnungsgesetzes fällt, da das Gebäude Brunnhäuslsiedlung 112 weniger als vier Wohnungseigentumsobjekte aufweist, die durch eine gemeinsame Heizung mit Wärme versorgt werden. -----
Die Vertragsparteien erklären, dass vom Gesetz abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten nicht vereinbart werden.-----

Achtens----- GEGENLEISTUNG -----

Als teilweise Gegenleistung für die vertragsgegenständliche Schenkung räumt der Geschenknehmer den Geschenkgebern an der im beigeschlossenen Lageplan (Beilage ./A) schraffiert dargestellten Fläche des Grundstückes 448/2, welche im vertragsgegenständlichen Nutzwertgutachten vom 23.08.2017 (dreiundzwanzigsten August zweitausendsiebzehn) Zubehör (Garten) der Eigentumswohnung Top 2 bildet, das lebenslange und unentgeltliche Fruchtgenussrecht im Sinne der §§ 504 ff (Paragrafen fünfhundertvier fortfolgende) des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches ein, welches Letztere hiemit annehmen. -----

Für den Fall des Erlöschens des Fruchtgenussrechtes für einen Berechtigten bleibt das vorstehende Fruchtgenussrecht im ungeschmälernten Umfang zugunsten des anderen Berechtigten aufrecht.-----

Die Fruchtgenussberechtigten sind berechtigt, jederzeit durch einseitige Erklärung auf ihr Fruchtgenussrecht zu verzichten. -----

Die Vertragsparteien erklären, über die Rechtswirkungen des Fruchtgenussrechtes belehrt worden zu sein.-----

Für obige Dienstbarkeit des Fruchtgenussrechtes bestellt Stefan Leutgeb seine 364/808 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2 der Liegenschaft Einlagezahl 194 Katastralgemeinde 55308 Gasthof zur Dinglichkeit. ---

Neuntens---BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT UND ---
-----VORKAUFRECHT FÜR ALLE VERÄUSSERUNGSARTEN---

Stefan Leutgeb räumt hiermit seinen Eltern Christine und Florian Leutgeb 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 -----

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

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

Zehntens-----FRUCHTGENUSSRECHTE-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



LAND
SALZBURG

Vorlage für die Fertigstellungsanzeige

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

FERTIGSTELLUNG

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



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

Verhandelnde Baubehörde

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

Energieausweis-BerechnerIn

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

VerfasserIn der Planungsunterlagen

Firma	
Planwerk Eben GmbH	
Adresse	
Hauptstraße 26 5531 Eben im Pongau	

Planungsunterlagen

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

Plan-Nr.	Erstell-Datum
-	22.05.2017

Einreichplan



Unabhängiges Kontrollsystem Energieausweise

Bautechnikverordnung erfüllt
Bauteilnachgeprüft am 09.09.2019
Baubaufertigstellung
BIB-Nr.: 55308.19.121015.02
Anlagen-Nr.: BFP19.23649.8451



Energieausweis-Prüfergebnis

Gebäudekategorie: Wohnbauten

Errichtung (Zubau und/oder Aufstockung)

Salzburger Bautechnikverordnung (S.BTV 2016)

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

FERTIGSTELLUNG

Objektbezeichnung

Erweiterungsbau Leutgeb Florian und Christine - fertig

Objektadresse

Brunnhäuslsiedlung 112
5331 Eben im Pongau

Einlagezahl: 194

Grundbuch: Gasthof
Grundstücks-Nr.: 448/2

Energieausweis-BerechnerIn
Gerhard Jäger

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

* gem. ÖNorm B 1800

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

Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz

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

Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile

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

Hocheffizientes alternatives Energiesystem

	lt. Salzburger BaupoiG 1997
Einzelofen, Scheitholz, zentrales System, Photovoltaikanlage 2,00 kW _p	erfüllt

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

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



AGWR II - Datenerhebung

Auszug relevanter Energieausweisdaten

Energieausweis

St-Nr.: 55308.19.121015.02

Punkt 5: Gebäudeinformationen

Energiekennzahl (spezifischer Heizwärmebedarf): 50,50 kWh/m²a

Punkt 6: Beheizung - Wärmebereitstellung

Zentral

Punkt 6a: Wärmebereitstellungssystem

Raumheizgerät bzw. Herd (Kachelofen, Einzelofen)

Punkt 6b: Wärmeabgabesystem

Flächenheizung

Punkt 6c: Art des Brennstoffes bzw. Energieträgers

Scheitholz

Punkt 7: Warmwasser-Wärmebereitstellung

Zentral

Punkt 7a: Warmwasser - Art der Warmwasserbereitung

Kombinierte Erzeugung mit Raumwärme

Punkt 8: Art der Belüftung

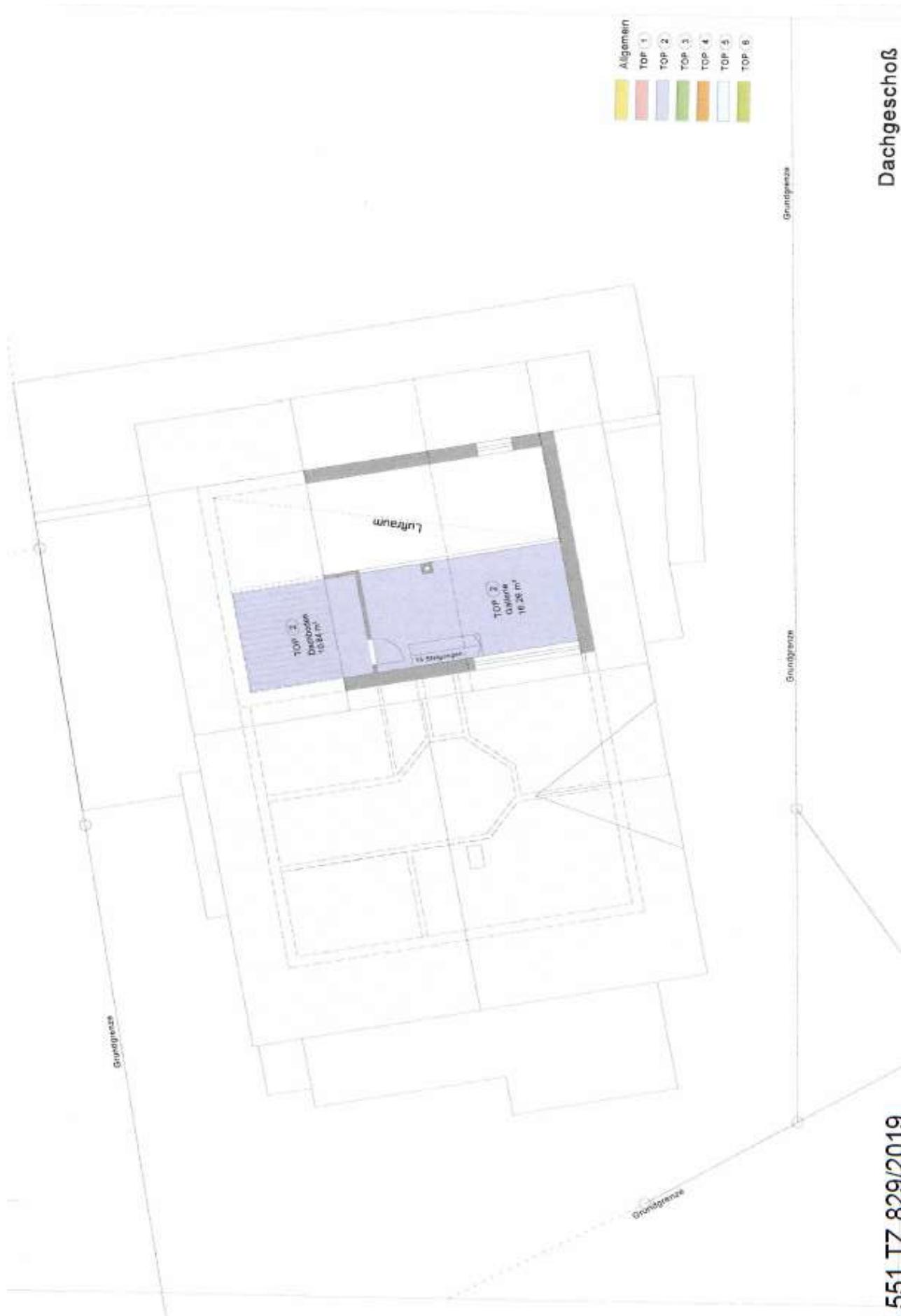
Natürliche Lüftung



- Algemei
- TOP 1
- TOP 2
- TOP 3
- TOP 4
- TOP 5
- TOP 6

Erdgeschoss

3G 551 TZ 829/2019



- Allgemein
- TOP 1
- TOP 2
- TOP 3
- TOP 4
- TOP 5
- TOP 6

Dachgeschoss

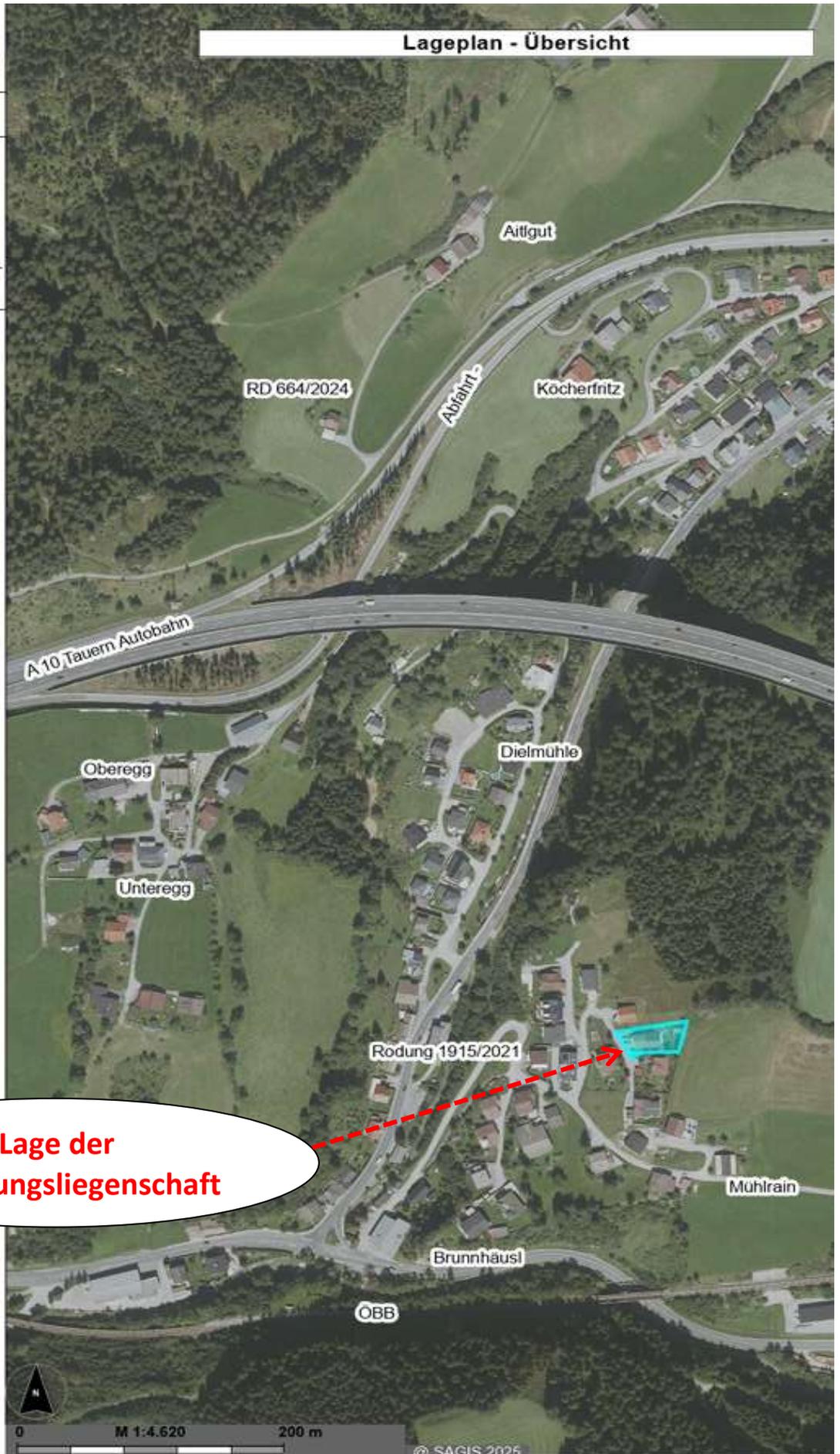
551 T7 809/2019

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



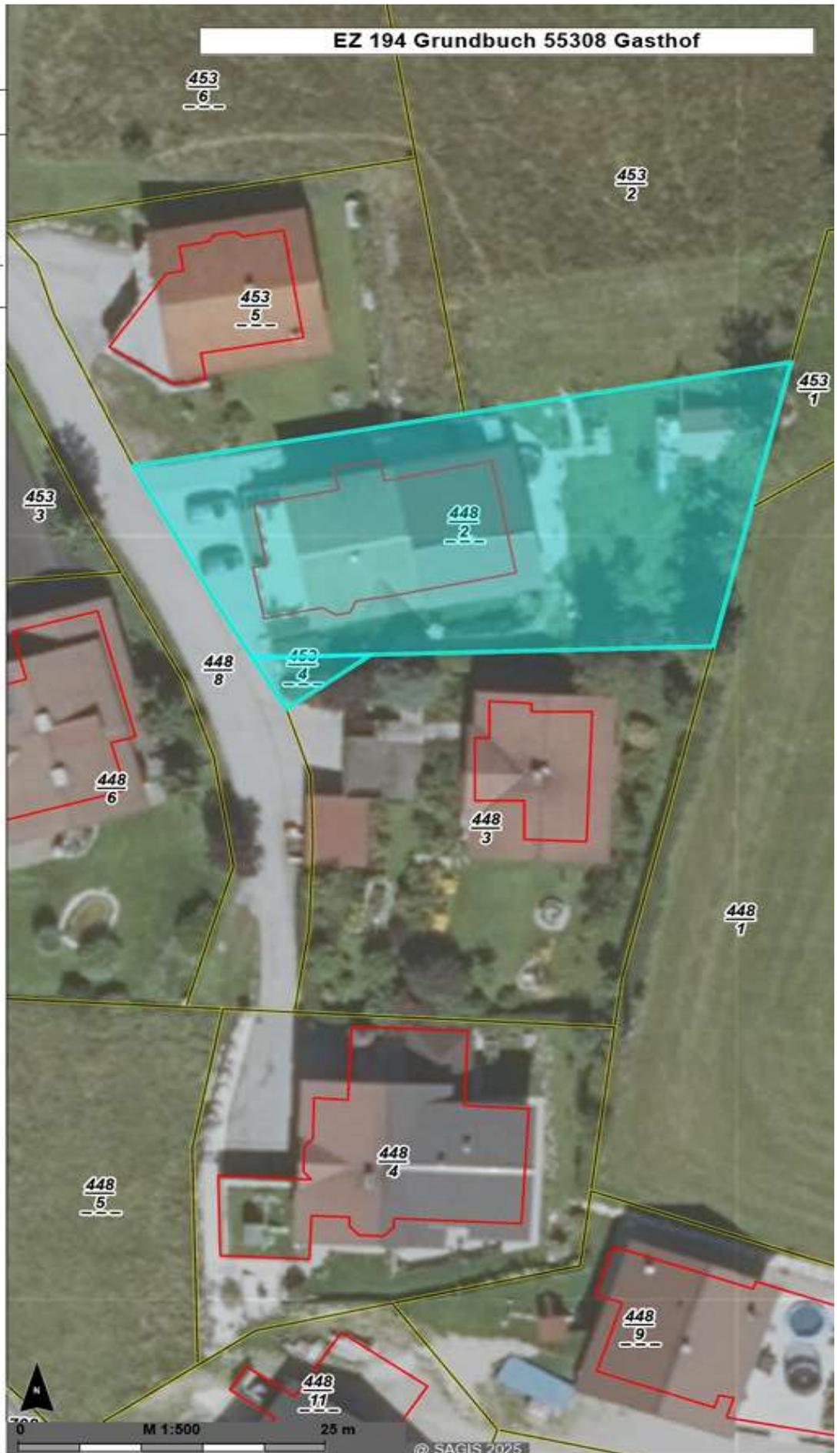
**Lage der
Bewertungliegenschaft**

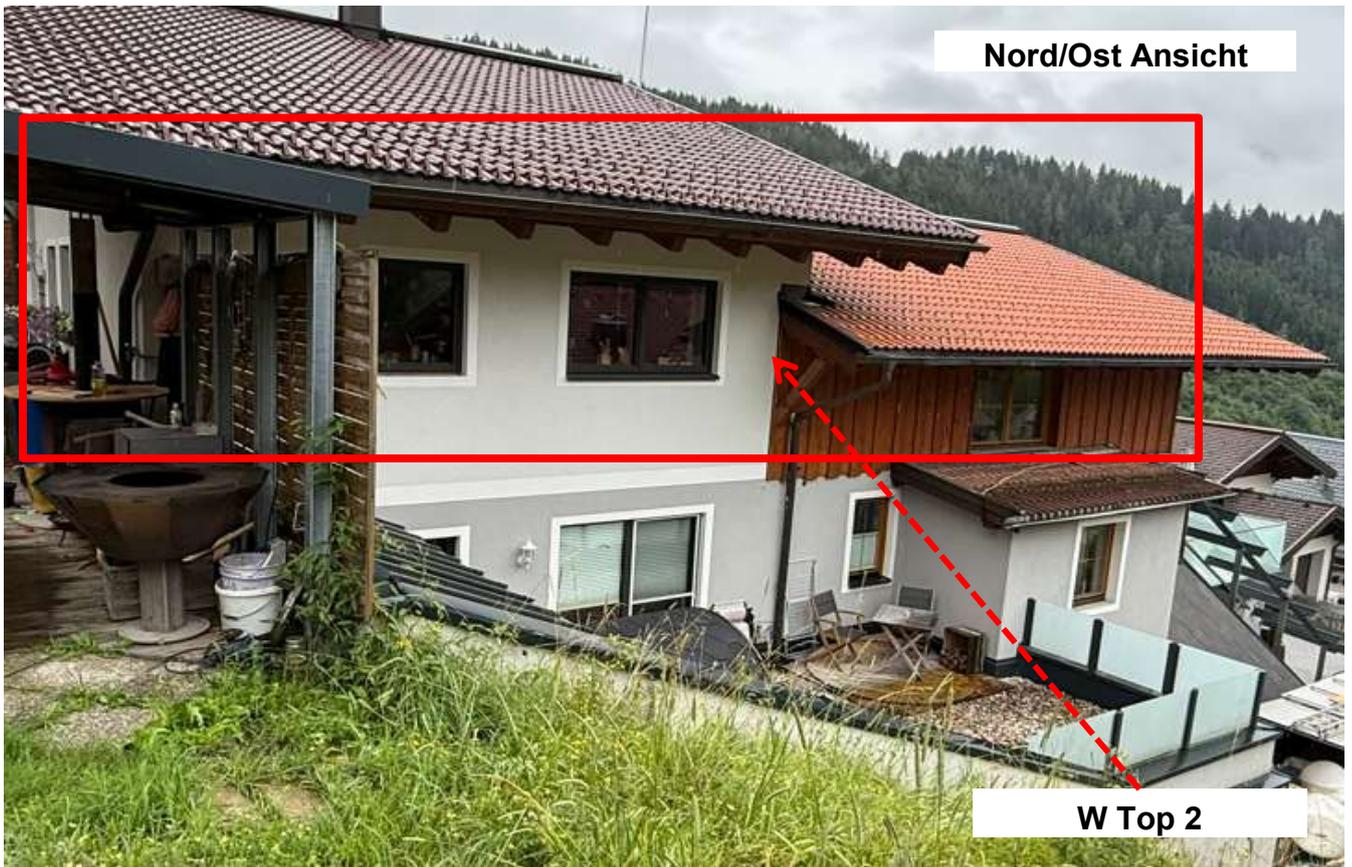
HW: 451148; 253750
RW: 451215; 253880

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





Nord/Ost Ansicht

W Top 2

Wohnhaus
Gemeinde EBEN, Brunnhäuslsiedlung 112



Zugang W Top 2



Wohnungseingang