

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.: 020 E 26/26m-5
Eurofunkstraße 2
5600 St. Johann/Pongau



Bewertungsgutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum 09. Juni 2026 betreffend

EZ 423 Grundbuch 55301 Altenmarkt

Grundstück 506/2 im Ausmaß von 918 m²

5541 ALTENMARKT im Pongau, Baierwiesenweg 16

"Wohnhaus mit Frühstückspension"

A) Verkehrswert der Liegenschaft: (Grundstück, Gebäude, Außenanlagen;
ohne Zubehör)

978.000,00 €

B) Wert des Zubehörs (inkl. Umsatzsteuer):

Zubehör mit Verkehrswert ist nicht vorhanden!

I. Allgemeines:

- 1. Auftrag:** Gerichtlicher Auftrag vom 27.04.2026, GZ 020 E 26/26m-5, BG Sankt Johann im Pongau, zwecks Schätzung der Liegenschaft

EZ 423 Grundbuch 55301 Altenmarkt

"Wohnhaus mit Frühstückspension"

sowie des Zubehörs.

- 2. Zweck:** Wertermittlung als Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung (Beschluss v. 02.04.2026, GZ 20 E 26/26m-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. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt. Das Urheberrecht am Gutachten bleibt ausdrücklich beim Sachverständigen!

3. Bewertungsstichtag:

09. Juni 2026 (Tag der Befundaufnahme)

4. Grundlagen und Unterlagen:

- Örtliche Befundaufnahme (Besichtigung und Begehung der Liegenschaft) am 09.06.2026 durch den Sachverständigen in Anwesenheit von Frau Barbara Wieser und Herrn Hermann Wieser (Verpflichtete Parteien)
- Grundbuchsauszug v. 04.06.2026
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Gefahrenzonenplan
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Erhebungen und Auswertung von Vergleichspreisen (Grundbuch)
- Erhebungen betreffend Herstellungskosten pro m² (Netto-Raumflächen)
- Jahresabschlüsse der Jahre 2023, 2024 und 2025
- Erhebungen betreffend Umsätze pro Jahr, etc.
- Auskünfte erteilen die Anwesenden

5. Beilagen:

- Grundbuchsauszug
- Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen, Gewerbebehördliche Genehmigung, Abänderung Bauplatzerklärung (jeweils 1. Seite)
- Bauplan-Kopien (geringfügige Planabweichungen sind gegeben - Raumeinteilung, Raumnutzung, Nord/Westlicher Eingangsbereich, Carport, etc.
- Lagepläne (SAGIS-Abfragen)
- Fotos

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige folgenden

II. Befund:

1. Allgemeine Beschreibung:

a) Gutsbestand:

Bewertungsgegenstand ist die Liegenschaft:

EZ 423 Grundbuch 55301 Altenmarkt
Grundstück 506/2 im Ausmaß von 918 m²
"Wohnhaus mit Frühstückspension"

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Altenmarkt, im erweiterten westlichen Bereich des Ortszentrums, am Baierwiesenweg (siehe Lagepläne).

Die Seehöhe der Liegenschaft beträgt ca. 846 m.

b) Eigentümer:

Herr Hermann Wieser, geb. 07.03.1943 **1/2**

Frau Barbara Wieser, geb. 09.09.1952 **1/2**

c) Rechte und Lasten:

Siehe Grundbuchsatz v. 04.06.2026 (Beilage zum Gutachten)

A2-Blatt: - Keine Eintragungen

C-Blatt: - PFANDRECHTE

- Einleitung VERSTEIGERUNGSVERFAHREN

d) Nutzung:

Das Wohnhaus wird von der Eigentümerfamilie bewohnt.

Für das Gebäude besteht eine gewerbebehördliche Genehmigung für eine Frühstückspension und für ein öffentlich zugängliches Gastlokal.

Das Gastlokal war nur ca. ein Jahr lang (ca. 2005) geöffnet und wurde später für die Verköstigung (Halbpension) von "Hausgästen" bzw. Gästen, die im Nachbargebäude touristisch untergebracht waren, genutzt - derzeit keine gewerbliche Nutzung.

Lt. Auskunft bestehen ca. 20 bis 25 Gästebetten in zwei Apartments und drei Zimmer im Obergeschoss, zwei Zimmer im Kellergeschoss und einem Zimmer im Dachgeschoss - derzeit werden nur ca. max. 10 Betten in den Hauptsaisons (Winter/Sommer) vermietet, da die Eigentümer eine intensivere Nutzung nicht mehr bewerkstelligen können.

Im Kellergeschoss befinden sich weiters Technik-, Wellness-, Bügel-, Wasch-, Abstell- und Lagerräume.

Im Erdgeschoss befinden sich Restaurant, Küche, Wohnräume, Frühstücksraum, Rezeption, WC-Anlagen, etc. Das Gastlokal bietet für ca. 30 Personen Platz und die Terrasse für ca. 25 Personen (werden derzeit nicht genutzt).

e) Lage: Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Altenmarkt, im erweiterten westlichen Bereich des Ortszentrums, am Baierwiesenweg (siehe Lagepläne - Beilagen zum Gutachten).

Es handelt sich um eine landschaftlich schöne, gute, ruhige Wohnlage und um eine zentrale, gute Tourismuslage.

Altenmarkt-Zauchensee gehört zur Sportwelt "ski amadé", eine der bekanntesten Wintersportdestinationen in Österreich; ca. 4.700 Einwohner und ca. 5.300 Gästebetten; die Anzahl der Gästenächtigungen beträgt über 600.000. Altenmarkt bietet seinen Gästen umfangreiche touristische Einrichtungen und Angebote.

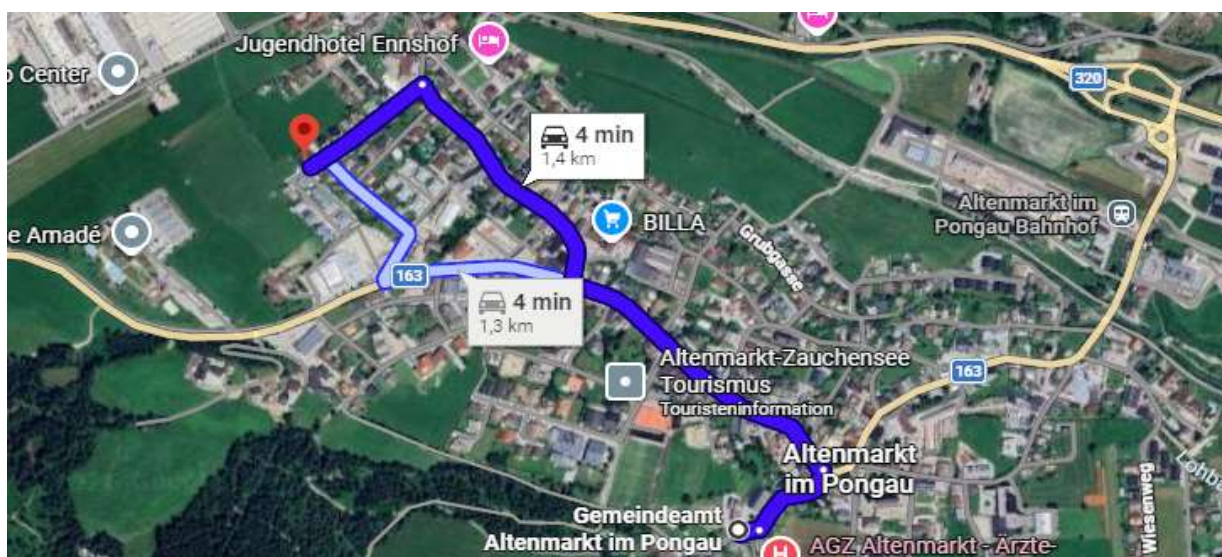
2. Besondere Beschreibung des Grundstücks:

a) Ausmaß: 918 m² Grundstück 506/2
918 m² Gesamtfläche

Ergänzend wird auf die Unterschreitungen des Gebäudemindestabstandes hingewiesen.

b) Verkehrsmäßige Erschließung:

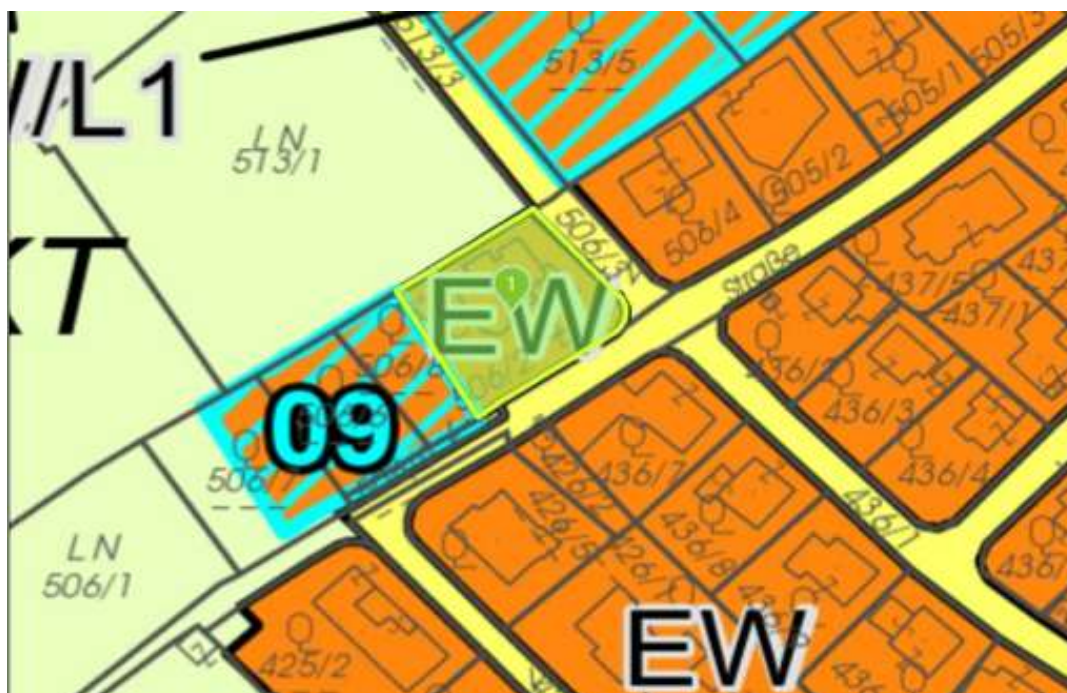
Die Bewertungsliegenschaft befindet sich ca. 1,3 km nord-/westlich vom Altenmarkter Gemeindezentrum - siehe Lageplan.



Das Altenmarkter Ortszentrum, Geschäfte, Banken, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, etc. sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Einkaufsmöglichkeiten in Altenmarkt sind gut. Die Bewertungsliegenschaft ist gut erschlossen (ohne Steigung, etc.).

c) Flächenwidmung und Bebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland **"Erweiterte Wohngebiete"** gewidmet.



Auf dem Grundstück 506/2 wurde bereits in den Jahren von 1966 bis ca. 1970 (lt. Auskunft) das Wohnhaus errichtet (Baubewilligung v. 17.10.1966, Benützungsbewilligung/Verhandlungsschrift v. 03.08.1983).

Im Jahr 1994 erfolgte die gewerbebehördliche Genehmigung für die Betriebsanlage einer Frühstückspension (Bescheid v. 24.11.1994).

Im Jahr 2002 wurden ost- und westseitige Aufbauten im Obergeschoss bewilligt und dadurch zwei Fremdenzimmer vergrößert (Baubewilligung v. 01.10.2002, Benützungsbewilligung v. 04.12.2009).

In den Jahren 2004/2005 wurde der Zubau (Gästeraum) sowie eine Lüftungsanlage errichtet (Baubewilligung v. 25.05.2004, Benützungsbewilligung v. 01.10.2008).

Das Carport wurde nicht errichtet.

Für die Gartenhütte und die Einhausung des Einganges von der Nord/West-Seite wurden keine Pläne bzw. Genehmigungen vorgelegt.

Ein Bebauungsplan für das gegenständliche Gebiet liegt nicht vor (GFZ 0,6, zwei oberirdische Geschosse - lt. Bauakt).

d) Gefährdung:

Diese Liegenschaft befindet sich nach menschlichem Ermessen in keinem Gefährdungsbereich - siehe nachstehende Grafik aus SAGIS.



Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

e) Form und Niveau des Grundstücks:

Die Bewertungsliegenschaft ist in etwa trapezförmig (siehe Lageplan); ebene Lage

3. Besondere Beschreibung der Gebäude(teile):

Baujahr: 1981 fiktives, gewichtetes Baujahr; entsprechend den Instandsetzungen/-haltungen, den Zu-, Auf und Umbauten; ursprüngliches Baujahr ca. 1970

Das fiktive Baujahr errechnet sich entsprechend dem ursprünglichen Baujahr, auf Grund der Zu-, Um- und Aufbauten und auf Grund der durchgeführten Sanierungen, etc.

Die geschätzte Restnutzungsdauer beträgt 25 Jahre. Demnach ist das fiktive Baujahr wie folgt zu berechnen:

Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
abzüglich Restnutzungsdauer	25 Jahre	
fiktives Alter des Gebäudes	45 Jahre	
Bewertungsjahr	2026	abzüglich fiktives Alter = fiktives Baujahr

Allgemeinzustand:

Überwiegend mittlerer, dem Alter entsprechender, tw. abgewohnter (durch die intensive, touristische Nutzung) Bau- und Erhaltungszustand.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, die über den Ansatz der technischen und wirtschaftlichen Abnutzung hinausgehen, sind nicht gegeben.

Bereits in den Jahren von 1966 bis 1970 wurde das Wohnhaus (Altbau) errichtet.

Ca. im Jahr 2002 wurden ost- und westseitig Aufbauten im Obergeschoss durchgeführt, das Dach saniert und die Fassade einschließlich Isolierung erneuert.

In den Jahren 2004/2005 wurden ein Zubau (Gästeraum), der Wellnessbereich und eine Lüftungsanlage errichtet.

Zu weiteren Sanierungen konnten keine Auskünfte erteilt werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Ver- und Entsorgung:

Wasser:	Öffentliche Trink- und Nutzwasserversorgung
Abwässer:	Anschluss an das örtliche Kanalnetz
Energie:	Salzburg AG bzw. Verbund

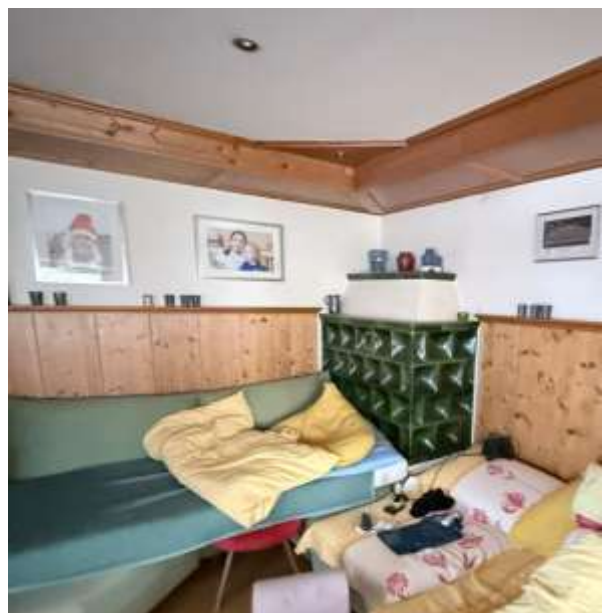
Bauausführung (lt. Baubeschreibung/Auskunft/Befundaufnahme):

Fundamentierung:	Stampfbeton, Bodenplatte B 300 WU (Zubau 2004)
Außenwände:	Kellergeschoss: Betonfüllsteine bzw. Stahlbeton B 300 WU (Zubau 2004) Aufgehendes Mauerwerk: Hohlblockmauerwerk (30 cm) bzw. Mantelstein (30 cm) bzw. Stahlbeton B 300 (Zubau 2004) Holzriegelwände mit Rigips verkleidet und Tellwollisolierung (Aufbau 2002) KG: 5 cm Hartschaum (Zubau 2004) EG: 5 bzw. 8 cm Styropor (Zubau 2004)
Fassade:	Verputzt und gefärbelt bzw. Fassadeneternit bzw. Holzschalung
Innenwände:	Hohlblockmauerwerk verputzt und gefärbelt bzw. Holverkleidungen, Fliesen im Sanitärbereich
Geschossdecken:	Fertigteildecken bzw. Stahlbeton B 300 (Zubau 2004) verputzt und gefärbelt bzw. Holzverkleidungen, Ziertramdecke, Sichtdachstuhl im Gastraum
Dachstuhl:	Satteldachstuhl aus Holz bzw. Walmdach (Zubau 2004)
Dacheindeckung:	Dachziegel bzw. Blech (Zubau 2004) oder Kupfer
Dachrinnen:	Kupfer
Dachablaufrohre:	Kupfer
Kamin:	Vorhanden
Terrasse/Balkon:	Holz, Holzbalkon mit betoniertem Boden
Stiegen:	Betonstiegen (Massiv) mit Fliesen belegt, einfache Geländer
Fenster:	Holz/Alufenster mit Isolierverglasung (2002) bzw. Holzfenster (Zubau 2004), Kunststofffenster bzw. alte Holzfenster im KG
Türen:	Haustüren (Holz) Innentüren (Holz)
Fußböden:	Keramische Beläge, Holz, Parkett, Teppich, Kunststoff, etc. tw. Beton im KG
Heizung:	Ölheizung (1983) mittels Heizkörper, Kachelöfen, Dänischer Ofen, Wellnessbereich mit Sauna im KG Skischuhtrockner, elektrische Handtuchwärmer

Kellergeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Raumprogramm und Ausmaß der Räume (siehe Baupläne):

Pension Wieser:

Fehlende Ausmaße wurden näherungsweise ermittelt!

Kellergeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m ²	Netto-Raumflächen (m ²)
	Flur/Treppe/WC	29,20	
	Keller	19,50	
	Keller/Vorraum	28,40	
	Heizraum	11,60	
	Tankraum	9,30	
	Waschküche	11,50	
	Bügelraum	18,40	
	Technik	6,92	
	Wellness	39,09	
	Hebe.	2,81	
	Vorr.	7,73	
	Lager	31,02	215,47

Erdgeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m ²	Netto-Raumflächen (m ²)
	Diele/Treppe/Windf.	28,90	
	Küche/Speis/WFG.	20,80	
	Frühstücksraum	19,90	
	Wohnzimmer	30,50	
	Vorr./WC/Bad	9,30	
	Elternzimmer	20,10	
	Foyer	20,39	
	Vorr.	2,12	
	WC-H	1,97	
	WC-D	3,93	
	Gästeraum	58,31	216,22

Obergeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m ²	Netto-Raumflächen (m ²)
	Flur/Treppe	29,60	
	Zimmer/DUWC/DUWC	20,80	
	Zimmer	20,80	
	Zimmer/DUWC/DUWC	26,80	
	Zimmer	12,30	
	Zimmer/DUWC	13,90	
	Erweiterung 2002	5,20	
	Erweiterung 2002	8,10	137,50

Dachgeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Treppe/Abstellraum/ Kinderzim./DUWC	38,10	38,10
	Nebenflächen		
	Dachboden	58,70	58,70

4. Besondere Beschreibung und Fotos - Außenanlagen:

Zufahrts-/Zugangsbereich, Parkplatz - Asphalt, Pflastersteine, Natursteine

Hausumrandung/Eingangsbereich/Überdachung - Pflastersteine, Waschbetonplatten, Holz

Einhausung des Einganges von der Nord/West-Seite

Gartenhütte

Gehwege - Naturstein

Beton/Steinmauer

Holzterrasse, Markise

Brunntrog - Holz

Blumenbeete

Einzäunung - Holz, Holzelemente

Grünflächen mit Zierbäumen und -sträuchern, Obstbäume, etc.

Ver- und Entsorgungsanlagen





5. Zubehör:

Das Zubehör im Anlagenverzeichnis und das Zubehör in den Privaträumen (Einbauten) ist über 20 Jahre alt und daher ohne Verkehrswert.

III. Bewertung:

Literatur: - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

- Empfehlungen für Herstellungskosten (pro m² Wohnfläche; Heft 3/2025 "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
- Die Nutzungsdauer "Seiser", 1. Auflage

Für den Bewertungsgegenstand:

EZ 423 Grundbuch 55301 Altenmarkt "Wohnhaus mit Frühstückspension"

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 wurde nicht vorgelegt.

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 ein "Wohnhaus mit teilweiser touristischer Nutzung", wie das gegenständliche, das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren auszuwählen bzw. anzuwenden. Das Ertragswertverfahren scheidet aus, da die Vermietung (touristisch) lt. Auskunft und lt. Unterlagen des Steuerberaters in den letzten Jahren nur mehr sehr eingeschränkt (ca. 10 Betten) ausgeübt wird.

Sachwertverfahren - § 6 LBG:

Der Sachwert setzt sich aus dem **Bodenwert, dem Bauwert und dem Wert** sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs zusammen.

1. Ermittlung des Grundstückswertes pro m²:

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

Auswertung von Vergleichspreisen - Bauland:

Nach Auswertungen - Kaufpreissammlung d. Sachverständigen, Immobilienangebote, etc. - beträgt der Grundstückswert für Bauland (Gemeinde Altenmarkt, Baierwiesenweg) und unter Berücksichtigung der Lage, der Form, der Größe, der baulichen Ausnutzung, der Flächenwidmung, etc. ca. 590,00 bis 620,00 Euro/m ² (durchschnittlich 605,00€/m²!)	
Durchschnittspreis pro m²	605,00

Für das Bewertungsgrundstück ist daher unter Auswertung der Vergleichspreise und der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile (Lage, Form, Erschließung, Flächenwidmung, Nutzung, etc.) folgender m²-Preis angemessen:

605,00€

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 (z.B. 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 3/2025, "Sachverständige = offizielles Organ des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs") sowie in Anlehnung an weitere Bewertungskommentare "z.B. Kranewitter, 7. Auflage", etc. sind die Herstellungskosten je m² (Ausgangswert) unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattungskategorie (Ausstattungsqualität), inklusive Umsatzsteuer, Stadt/Land-Gefälle, Wohnhäuser, Balkon, etc. - wie folgt festzusetzen:

Herstellungskosten je m² (gerundet)	3.050,00 €
---	-------------------

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

- Berechnung der Herstellungskosten für die einzelnen Gebäudeteile:

Pension Wieser:	HK/m ² Ausgangswert	Zu-/Abschlag in % Bauw./Ausstattung, etc.	berichtigte HK/m ²
Kellergeschoss	3.050,00	-45,0%	1.680,00
Erdgeschoss	3.050,00	0,0%	3.050,00
Obergeschoss	3.050,00	-7,5%	2.820,00
Dachgeschoss	3.050,00	-25,0%	2.290,00
Dachboden	3.050,00	-90,0%	310,00

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, z. B. 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)

Pension Wieser:

Alter (A) in Jahren:	45 Baujahr 1981
Übliche Gesamtnutzungsdauer (D):	70 Jahre (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	25 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 64% (gerundet)

3. Wert der Außenanlagen:

9%

Der Wert der Außenanlagen (siehe Punkt II/4) wird im Schätzungswege - vom Bauwert der Gebäude - abgeleitet bzw. errechnet (siehe Bewertungskommentar: Kranewitter, 7. Auflage, Seiten 83 und 159, 8 bis 10% des Gebäudebauwertes - bei durchschnittlichen/guten, umfangreichen Außenanlagen - daher sind 9% anzusetzen!).

W E R T E R M I T T L U N G - S A C H W E R T :

1. Ermittlung des Grundstückswertes:

	Ausmaß	Preis/m²	
Grundstück 506/2	918 m²	605,00 €	555.390,00
			555.390,00 €

2. Ermittlung des Bauwertes - Gebäude:

Pension Wieser:

Lage	Netto-Raum flächen	Herstellungs- kosten pro m²	Alterswert- minderung	Restwert	
Kellergeschoss	215,47 m²	1.680,00 €	64%	36%	130.316,26
Erdgeschoss	216,22 m²	3.050,00 €	64%	36%	237.409,56
Obergeschoss	137,50 m²	2.820,00 €	64%	36%	139.590,00
Dachgeschoss	38,10 m²	2.290,00 €	64%	36%	31.409,64
Dachboden	58,70 m²	310,00 €	64%	36%	6.550,92
Bauwert Gebäude					545.276,38
					545.276,00 €

3. Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen:

9% des Gesamtgebäudebauwertes	49.075,00 €
-------------------------------	--------------------

Wert nach dem Sachwertverfahren	1.149.741,00 €
--	-----------------------

1.150.000,00 € (gerundet)

IV. Ermittlung des Verkehrswertes:

Verkehrswert der Liegenschaft:

Bei der Berechnung des Verkehrswertes für Ein- und Zweifamilienhäuser ist grundsätzlich vom Sachwert auszugehen (Neufassung ÖNORM B 1802-1 u.a.).

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

Berechnung des Verkehrswertes:

Wert nach dem Sachwertverfahren	1.150.000,00 €
--	-----------------------

Der ermittelte Sachwert einer bebauten Liegenschaft muss abschließend dahingehend geprüft werden, ob dieser aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf auch erzielt werden kann.

Aus sachverständiger Sicht (langjährige Marktbeobachtung und Auswertungen der Kaufpreissammlung seit vielen Jahren) ist betreffend Sachwerte von Wohnhäusern, in Relation zum tatsächlich erzielten Verkehrswert, bei zusätzlichen, wertbeeinflussenden Umständen zB aktuelle Wirtschaftslage, derzeitiges Zinsniveau, Kreditvergabekriterien, Sachwert über € 1.000.000,00 und tw. über 50 Jahre alt (Altbau), mögliche Umbauten, etc. ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 10 bis 20% vorzunehmen.

Marktanpassungsabschlag	15,00%	-172.500,00 €
--------------------------------	---------------	----------------------

Verkehrswert (nach dem Sachwertverfahren)	977.500,00 €
--	---------------------

Verkehrswert (gerundet)	978.000,00 €
--------------------------------	---------------------

in Worten:

Neunhundertachtundsiebzigtausend Euro

für die Bewertungsliegenschaft:

EZ 423 Grundbuch 55301 Altenmarkt

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55301 Altenmarkt
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

EINLAGEZAHL 423

Letzte TZ 2020/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
506/2	GST-Fläche *	918	
	Bauf.(10)	319	
	Gärten(10)	599	Baierwiesenweg 16

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Hermann Wieser

GEB: 1943-03-07 ADR: Baierwiesenweg 16, Altenmarkt im Pongau 5541

a 82/1968 Schenkungsvertrag und Erbverzichtsvertrag 1967-10-25

Eigentumsrecht

b 676/1996 Teilung des Anteils

c 3982/2013 Adressenänderung

2 ANTEIL: 1/2

Barbara Wieser

GEB: 1952-09-09 ADR: Baierwiesenweg 16, Altenmarkt im Pongau 5541

a 676/1996 Schenkungsvertrag 1995-11-24 Eigentumsrecht

b 3982/2013 Adressenänderung

***** C *****

3 a 89/1994 Pfandurkunde 1993-12-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag 840.000,--

für

DIE ERSTE österreichische Spar-Casse-Bank

Aktiengesellschaft Zweigstelle Radstadt

c gelöscht

4 a 1479/2001 Pfandurkunde 2001-08-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag 1.000.000,--

für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft

c gelöscht

6 a 1353/2004 Pfandurkunde 2004-06-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 307.000,--

für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft

b gelöscht

7 a 2020/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 283.038,63

samt Z u K lt ExBew 2026-04-02,

Antragskosten EUR 2.708,22 für

Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft, FN 286283f

im Rang der Pfandrechte zu C-LNR 4 und 6 (20 E 26/26m)

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

Gemeindeamt in Altenmarkt i. Pg.
Zahl: 1620/66, 153-9, BA 47/66
Betrifft: Hermann Wieser, Altenmarkt 84,
Errichtung eines Wohnhauses mit Kleingarage;

Bescheid

Spruch: Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt
Herrn/~~Fräulein~~ Hermann Wieser, Altenmarkt 84
über Ansuchen vom 19. September 1966
die gemäß § 1 der Salzburger Landbauordnung in der gegenwärtigen Fassung erforderliche Baubewilligung für das in der beiliegenden Verhandlungsschrift vom 4. Okt. 1966 näher beschriebene Objekt nach Maßgabe dieser Verhandlungsschrift, der Baubeschreibung vom 26. September 1966 und der Pläne ~~Nr.~~
des befugten Planverfassers Stadtbaumeister Architekt
Max Pekoll vom Sept. 1966

Verhandlungsschrift, Baubeschreibung und Pläne bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Verhandlungskosten werden wie folgt festgesetzt:

1) Verwaltungsabgabe gemäß der Salzburger Landes- und Gemeindeverwaltungsabgaben-VO LGBl. Nr. 132/1962	S	<u>74,--</u>
2) Kommissionsgebühren gemäß der Salzburger Landes-Kommissionsgebührenverordnung LGBl. Nr. 14/1964	S	<u>60,--</u>
3) Sachverständigengebühren (Barauslagen) gemäß § 76 AVG. 1950 <u>wurden direkt bezahlt!</u>	S	<u> </u>
	zusammen S	<u>134,--</u>
	Stempelgeb.	<u>15,--</u>
		<u>149,--</u>

Die obgenannte Bauherrschaft ist verpflichtet, den erwähnten Betrag binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides zugunsten des gefertigten Gemeindeamtes einzuzahlen.

Die Barauslagen wollen der Einfachheit halber unmittelbar an Raika Altenmarkt, Konto 2005

binnen 2 Wochen überwiesen oder beglichen werden.

Ü B E R P R Ü F U N G S B E S C H E I D
=====

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau erteilt hiemit H. Hermann W I E S E R in Altenmarkt Nr. 267, gem. § 17 des Sbg. Baupolizeigesetzes (LGBI. 117/1973) die baubehördliche Bewilligung zur

Benützung des Wohnhauses auf Gp. 506/2 KG. Altenmarkt

unter der Bedingung, daß die auf Seite 3) der Verhandlungsniederschrift angeführten Vorschreibungen eingehalten werden.

Das Haus erhält die Hausnummer; Altenmarkt 267

K o s t e n :

Gemeindekommissionsgebühr	S 70,--
Gemeindeverwaltungsabgabe (Tp 32)	S 140,--
- " - (Tp 31 nachtr. Bew.)	S 210,--
Verwaltungsabgabe f. Originalniederschrift ..	S 10,--
Stempelgebühr f. - " -	S 100,--
Insgesamt	S 530,--
=====	

Dieser Betrag ist vom Antragsteller binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf eines der drei nachangeführten Konten der Marktgemeinde Altenmarkt/Pg einzuzahlen.

Kto-Nr. 20057 b. d. Raiffeisenkasse Altenmarkt im Pongau,
" " 120154 " " Sparkasse Radstadt, Filiale Altenmarkt,
" " 032100950 " " Volksbank Salzburg, Filiale Altenmarkt.

B e g r ü n d u n g :

Diese Entscheidung stützt sich auf den bei der Lokalverhandlung ermittelten Sachverhalt, die Gutachten der Sachverständigen und die bezogenen gesetzlichen Bestimmungen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g :

Da von sämtlichen Parteien auf Rechtsmittel ausdrücklich verzichtet wurde, ist dieser Bescheid in Rechtskraft erwachsen. Dieser Bescheid wurde vom Verhandlungsleiter gem. § 62 AVG. beurkundet und von sämtlichen Parteien zur Kenntnis genommen.



Der Bürgermeister:

Hierauf erläßt der Verhandlungsleiter folgenden mündlichen

B E S C H E I D

dessen wortgetreue Verkündung hiermit gemäß § 62 Abs. 2 AVG. 1991 i. d. G. F. beurkundet wird.

Die Bezirkshauptmannschaft St. Johann/Pg. erteilt Frau Barbara Wieser in Altenmarkt/Pg. gemäß §§ 74 GewO 1994 in Verbindung mit § 27 Abs. 2 Arbeitnehmerschutzgesetz

die gewerbebehördliche Genehmigung

für die Betriebsanlage einer Frühstückspension in Altenmarkt/Pg., Baierwiesenweg 267.

Die Genehmigung erfolgt nach Maßgabe der eingereichten Pläne und Unterlagen sowie der einen wesentlichen Bescheidbestandteil bildenden Verhandlungsschrift von heute, den 24.11.1994, Zahl 2/152-1717/2-1994 unter Einhaltung folgender Auflagen:

1. Das bestehende Balkongeländer ist in standfester Weise auf die erforderliche Höhe von mind. 1 m zu erhöhen.
2. Im Stiegenhaus- und Flurbereich des OG, EG und KG sind Leuchten zur Sicherheitsbeleuchtung entsprechend TRVB 102 zu installieren. Gegen die Verwendung von Akkuleuchten bestehen keine Bedenken. Die ordnungsgemäße Ausführung ist von einem befugten Unternehmen zu bestätigen.
3. Bei den Sicherheitsleuchten sind auch Fluchtweghinweise anzubringen.
4. Die vorhandene Heizraumtüre ist gegen ein T 30 Element auszutauschen.
5. In den Gästezimmern sind Hinweise auf das Verhalten im Brandfalle aufzulegen.
6. Für die Entleerung der Aschenbecher ist ein Blechkübel mit dichtschießendem Deckel vorzusehen.

Arbeitnehmerschutztechn. Auflage:

7. Eine Beschäftigung von Dienstnehmern in der Waschküche, Bügelraum und der Frühstücksküche ist zu untersagen.



Marktgemeinde
ALTENMARKT
im Pongau Land Salzburg

5541 Altenmarkt, 1. Oktober 2002
Geschäftszahl: 153-9 BA 24/2001
Sachbearbeiter: Hermann Oppeneiger
Tel: 06452 5911-24, FAX: 5911-30
E-Mail: standesamt@altenmarkt.at

Bescheid

Spruch:

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau erteilt hiermit Herrn und Frau

Hermann und Barbara WIESER
5541 Altenmarkt, Baierwiesenweg 267

gemäß §§ 8, 9 und 22 Salzburger Baupolizeigesetz 1997, LGBl. Nr. 40/97 i.d.g.F., die nach § 2 (1) erforderliche

baupolizeiliche Bewilligung

zur Errichtung von **Wohnhausaufbauten**
auf Gp. 506/2 KG Altenmarkt

mit der Maßgabe, daß Sachverhalt und Bedingungen laut angeschlossenen Gutachten des bautechnischen ASV vom 29.8.2002 sowie die Baubeschreibung und die genehmigten Einreichpläne, soweit nicht Änderungen verlangt wurden, wesentliche Bestandteile dieses Bescheides darstellen und daher genauest zu beachten und einzuhalten sind, insbesondere die nachstehenden **Auflagen** des bautechnischen ASV:

1. Die Ausführung hat durch befugte Unternehmer in statisch einwandfreier Weise zu erfolgen. Eine Bestätigung ist der Behörde vorzulegen.
2. Die Baufertigstellung ist gemäß § 17 BauPolG. schriftlich anzuzeigen.
3. Die Untersichten im Anbaubereich sind nachweislich brandhemmend zu gestalten.
4. Die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen ist durch Attest nachzuweisen.
5. Absturzgefährdete Stellen sind mit 1 m hohen, standfesten Geländern so abzusichern, daß auch für Kinder ein ausreichender Schutz gegeben ist.

Die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlichen Nachbarmindestabstandes gemäß § 25 (8) BGG wird mit gesondertem Bescheid erteilt!



Marktgemeinde Altenmarkt

im Pongau - Land Salzburg

<http://www.altenmarkt.at>

Email: georg.steiner@altenmarkt.at

Tel: +43(0)6452-5911-24 – Fax: +43(0)6452-5911-30

Zahl: 610-2 BP 7/2004

Sachbearbeiter: Mag. Georg Steiner

Altenmarkt, 6.4.2004

Bescheid

1.0. Spruch:

1.1. Bewilligung

Dem Ansuchen von

Hermann u. Barbara Wieser
5541 Altenmarkt, Baierwiesenweg 267

um Abänderung der Bauplatzerklärung

der Bezirkshauptmannschaft St. Johann im Pongau vom 4.1.1967, Zl.: 18.035/1/1966/L, für den Bauplatz auf Gp. **506/2** KG Altenmarkt gem. Geometerplan des Dipl. Ing. Schmechtig & Langerer vom 29.10.2002, GZ: 1710/02, wird stattgegeben.

Die **Bebauungsgrundlagen** für den Bauplatz im Sinne des § 12 (3) BGG, LGBl 69/68 i.d.g.F. werden gemäß § 24 a entsprechend Punkt C/2. des diesem Bescheid als integrierendem Bestandteil beiliegenden Gutachten des bautechnischen Sachverständigen vom 31.3.2004 **festgelegt**, die Fläche und Gestalt des bisherigen Bauplatzes werden gem. § 24 (1) leg. cit. abgeändert.

1.2. Verfahrenskosten:

Gemeindeverwaltungsabgabe	52,00 €
Gemeindeverwaltungsabgabe für Sichtvermerke auf den Plänen.....	21,00 €
Sachverständigengebühr	48,00 €
Feste Bundesgebühren für die <u>Einreichung</u> :	
Ansuchen 13,00 €, Pläne: 3,60 €, Beilagen: 3,60 €	20,20 €
Summe	141,20 €

5541 Marktgemeinde Altenmarkt/Pg.		
Einlaufsstelle		
Eing.	02. Juni 2004	
Amst.	Sachbearb.	Bürgermeister
	BA	
DATUM		
25.05.2004		

ZAHL
30402-152/1717/19-2004

BETREFF
Barbara und Hermann Wieser in 5541 Altenmarkt

HAUPTSTRASSE 1
5600 ST. JOHANN I. PONGAU
TEL (06412) 6101 - 6332
FAX (06412) 6101 - 6219 DW
bh-st-johann@salzburg.gv.at
Dr. Patricia Gasperlmaier

BESCHEID

Die Bezirkshauptmannschaft St. Johann/Pg. erteilt Herrn und Frau Hermann und Barbara Radstadt Wieser, Baierwiesenweg 267, 5541 Altenmarkt gemäß §§ 8, 9 (1) und 22 Baupolizeigesetz, LGBL Nr. 40/1997 i.d.g.F. sowie der Verordnung des Landeshauptmannes, LGBL Nr. 86/1998, die gemäß § 2 (1) Zi. 1 erforderliche

baupolizeiliche Bewilligung

zur Durchführung folgender baubewilligungspflichtiger Maßnahme:

Zu- und Umbaumaßnahmen bei der bestehenden gastgewerblichen Betriebsanlage „Pension Wieser“;

Die Erteilung der Bewilligung erfolgt nach Maßgabe der eingereichten Pläne und Unterlagen sowie der Beschreibung in der einen wesentlichen Bestandteil bildenden Verhandlungsschrift vom 13.04.2004 Zahl 30402-152/1717/17-2004.

Gemäß § 9 (2) Baupolizeigesetz wird die Einhaltung folgender Auflagen vorgeschrieben:

1. Die Lüftungskanäle des Tankraumes und des Heizraumes sind bis ins Freie zu führen und bei der Durchquerung benachbarter Räume brandbeständig zu verkleiden.
2. Die vorgesehenen Brandschutztürabschlüsse T 30 (siehe Plan) sind selbstschließend auszuführen und ist die ÖNORM-Kennzeichnung als Brandschutztüre an der Türe ersichtlich zu machen.

DAS LAND IM INTERNET: www.salzburg.gv.at

5600 ST. JOHANN I. PG. • TELEFON (06412) 6101-0 • FAX (06412) 6101-6219 DW • DVR 0077470

SBG, SPARKASSE BANK AG. NR. 07008101925 • RAIFFEISENKASSE ST. JOHANN NR. 022004 • ÖSTERR. POSTSPARKASSE NR. 1876.109

131-9-3769108

5541 Marktgemeinde Altenmarkt/Pg.		
Einlaufstelle		
Eing.	16. Okt. 2008	
Amtsleiter	Sachbearbeiter	Bürgermeister



Für unser Land!

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
ST. JOHANN IM PONGAU



ZAHL
30402-152/1717/38-2008

DATUM
1.10.2008

HAUPTSTRASSE 1
5600 ST. JOHANN I. PONGAU
TEL (06412) 6101 - 6332
FAX (06412) 6101 - 6219 DW
bh-st-johann@salzburg.gv.at
Mag. Eva Schwarzenberger

BETREFF
**Barbara und Hermann Wieser, "Pension Wieser";
5541 Altenmarkt/Pg., Baierwiesenweg Nr. 276;
baupolizeiliche Überprüfung**

BESCHEID

SPRUCH

I.

Die Bezirkshauptmannschaft St. Johann/Pg. stellt gemäß §§ 17 Abs. 4 und 22 Baupolizeigesetz 1997, LGBI.Nr. 40/1997 i.d.g.F., i.V.m § 4 der Verordnung der Salzburger Landesregierung, 99/68 i.d.g.F. fest, dass die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Johann/Pg. vom 25.5.2004, Zahl 30402-152/1717/19-2004, baupolizeilich bewilligte) Maßnahme (Zu- und Umbaumaßnahmen bei der bestehenden gastgewerblichen Betriebsanlage "Pension Wieser") im Wesentlichen plan- und bescheidgemäß zur Ausführung gelangt ist.

II. VERFAHRENSKOSTEN

Hermann und Barbara Wieser werden aufgrund der §§ 76 bis 78 i.V.m. § 57 AVG 1991 in der geltenden Fassung im Zusammenhalt mit den nachstehend angeführten Rechtsvorschriften verpflichtet, folgende Verfahrenskosten zu entrichten.

Verwaltungsabgabe gemäß Landesverwaltungsabgabenverordnung, LGBI. Nr. 16/05

Tarifpost 101.a)	(Bescheid vom 25.5.2004) 509,10 m ³	EUR 63,00
Tarifpost 105 a)	(Überprüfungsbescheid 1.10.2008)	EUR 55,80

zusammen **EUR 118,80**

DAS LAND IM INTERNET: www.salzburg.gv.at

5600 ST. JOHANN I. PG. • TELEFON (06412) 6101-0 • FAX (06412) 6101-6219 DW • DVR 0077470

SBG. SPARKASSE BANK AG. NR. 07008101925 • RAIFFEISENKASSE ST. JOHANN NR. 022004 • ÖSTERR. POSTSPARKASSE NR. 1876.109



Zl. 131-9 BA 24/2001
Sachbearbeiter: Gertrude Steffner
Altenmarkt, 4.12.2009

Bescheid

1.0. Spruch:

1.1. Benützungsbewilligung

Mit ha. Bescheid vom 1.10.2002 wurde Herrn u. Frau

Hermann u. Barbara WIESER
5541 Altenmarkt, Baierwiesenweg 267

die Baubewilligung zur **Errichtung von Wohnhausaufbauten** auf **Gst. Nr 506/2, KG Altenmarkt** erteilt. Aufgrund des Ergebnisses der Überprüfung vom 26.11.2009 wird gemäß § 17 Salzburger Baupolizeigesetz, LGBl. Nr. 40/1997 i.d.g.F. festgestellt, dass die bauliche Anlage im Wesentlichen mit der erteilten Baubewilligung übereinstimmt.

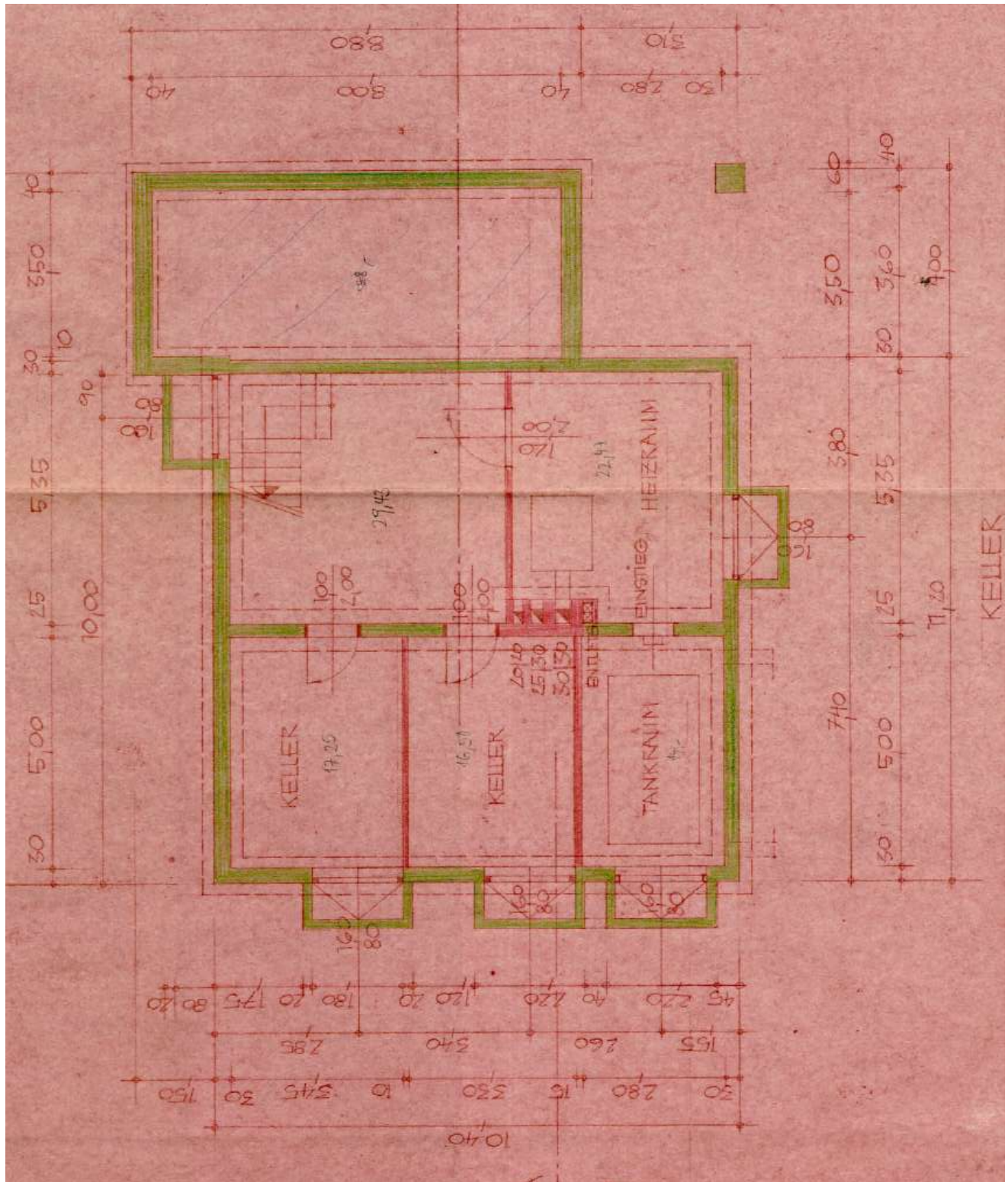
Das Gutachten des bautechnischen Sachverständigen bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides. Den darin enthaltenen, nachstehend angeführten Auflagen und Vorschriften ist zu entsprechen. Alle Auflagen und Vorschriften sind **sofort** zu erfüllen. Der Vollzug aller Auflagen ist der Gemeinde **schriftlich** bekanntzugeben.

1.2. Auflagen

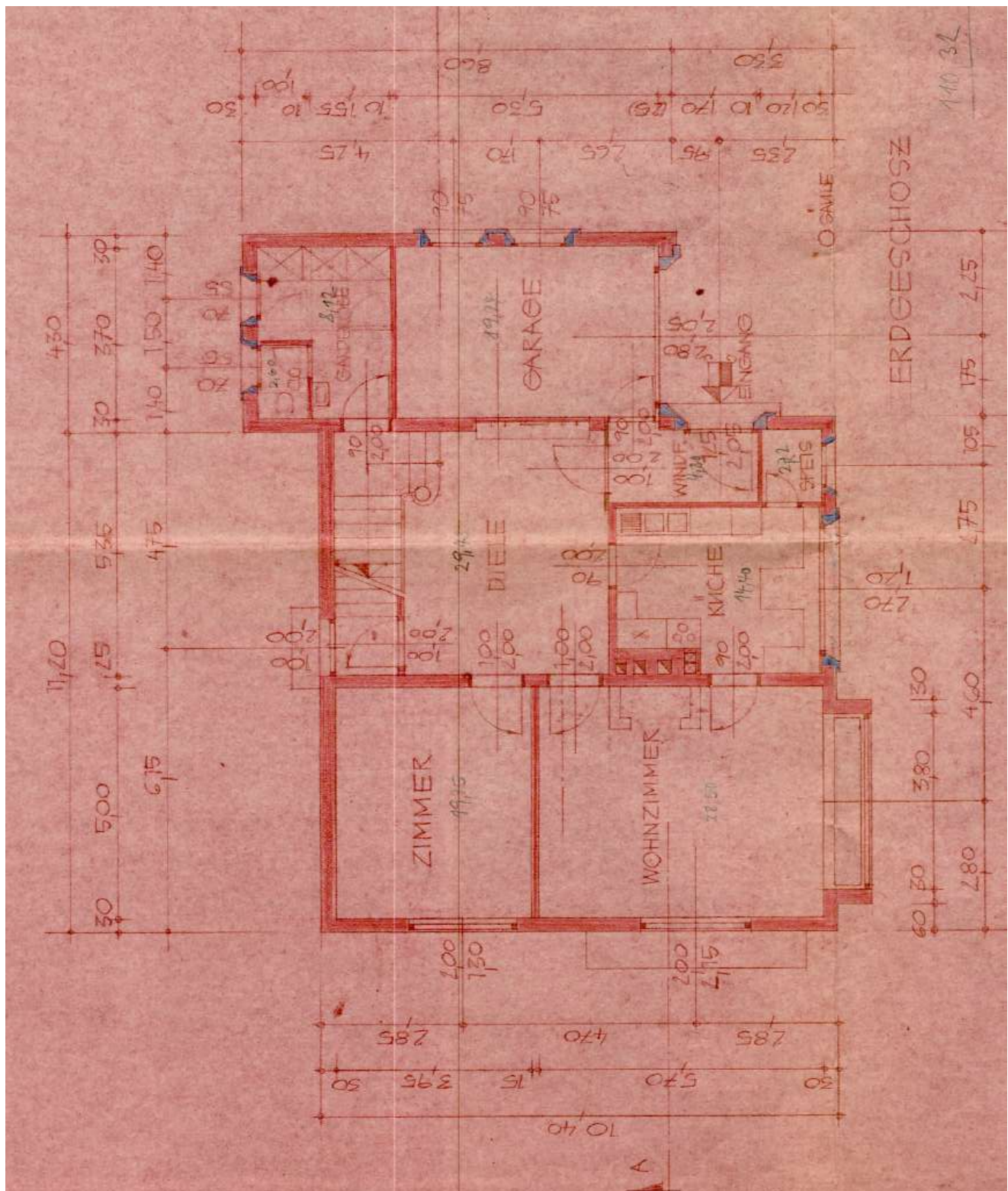
1.2.1. Auflagen des bautechnischen Sachverständigen:

1. Der Baubehörde ist eine Bauführerbestätigung gem. Auflagenpunkt 1. des Bescheides vorzulegen. In dieser Bestätigung ist der Auflagenpunkt 3., nachweisliche brandhemmende Ausführung der Untersichten, vorzulegen.
2. Der Baubehörde ist ein Attest über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallation gem. Ausführungspunkt 4. des Bescheides vorzulegen.

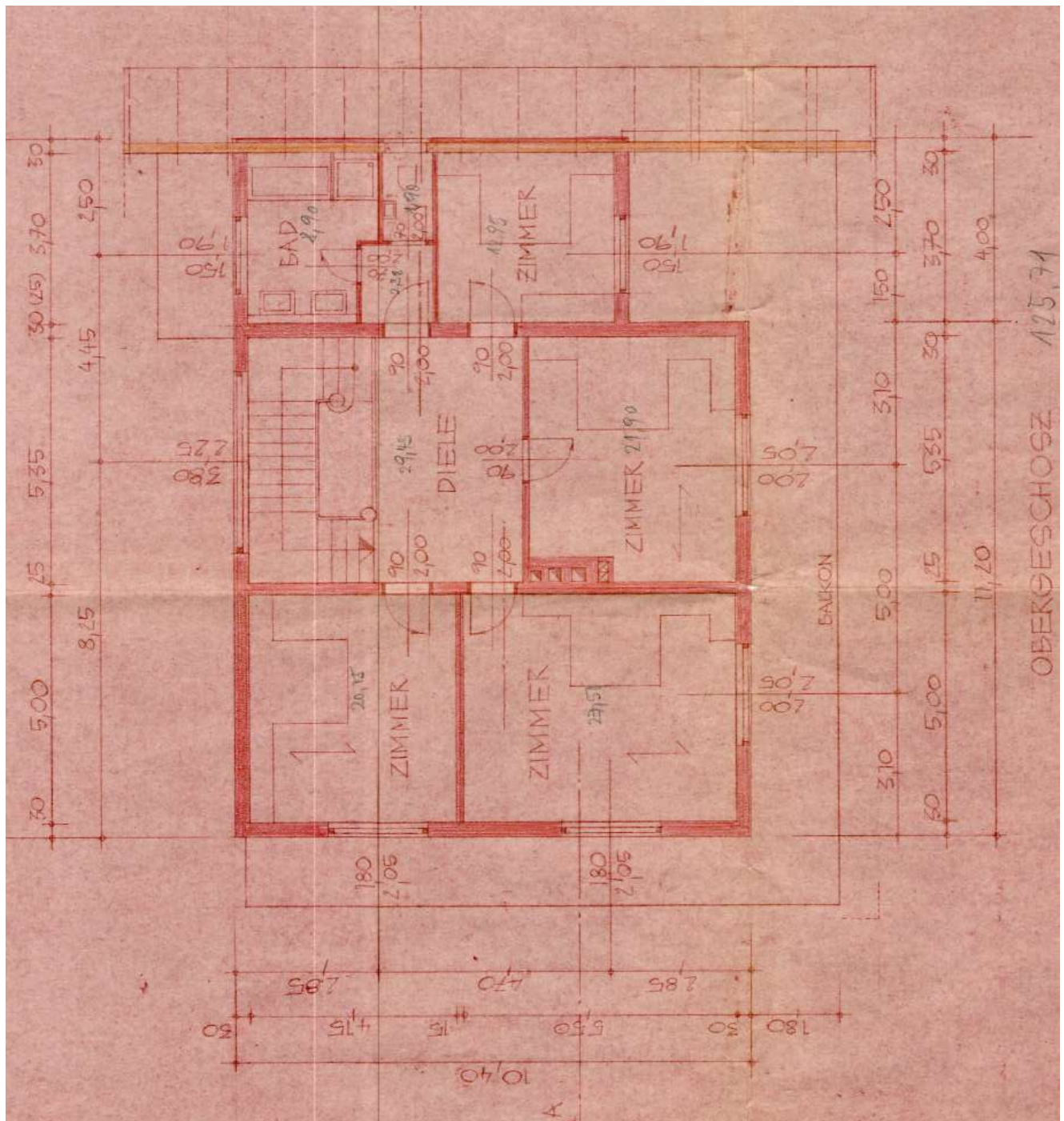
Einreichplan 1966 - KG



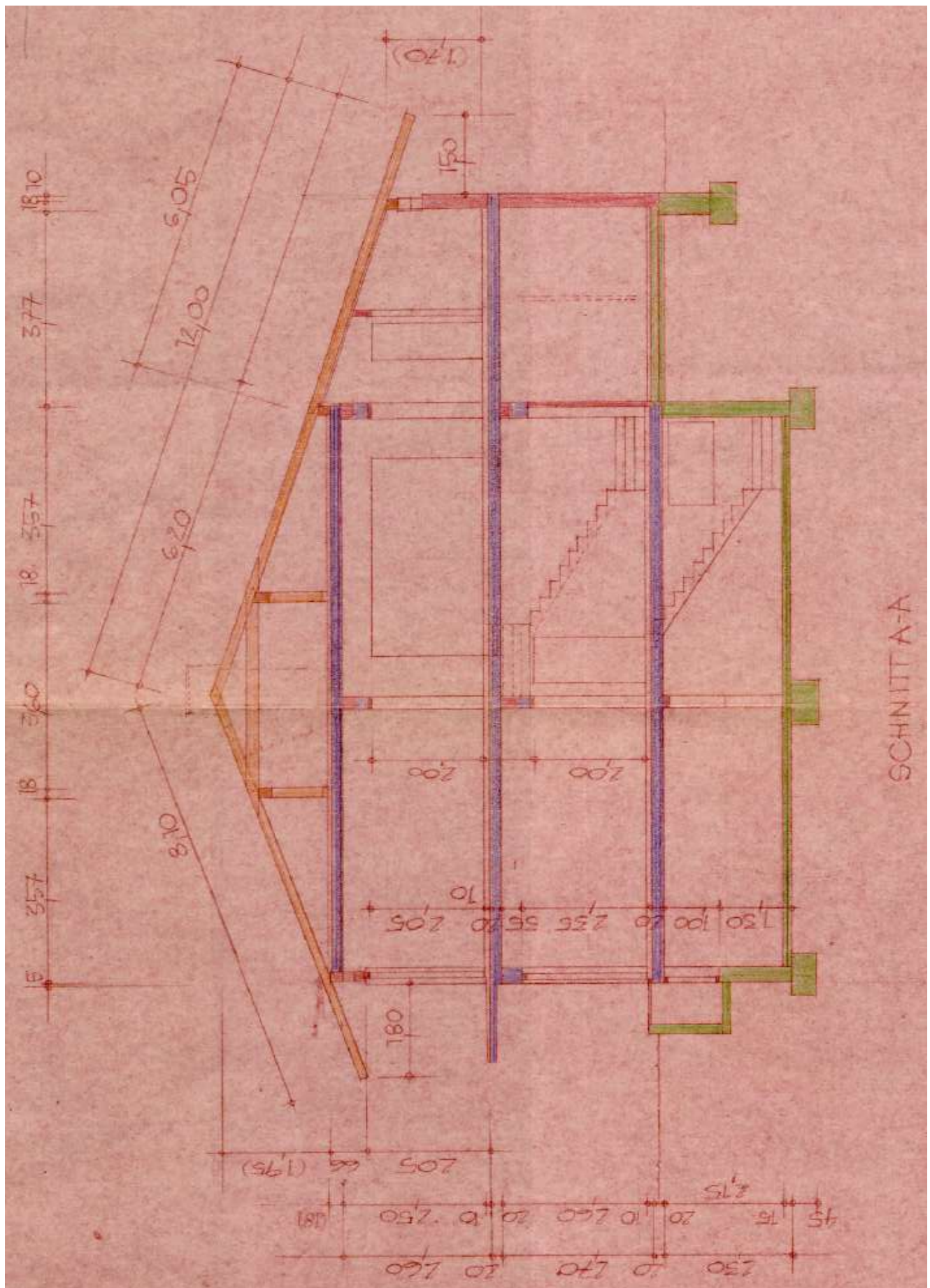
Einreichplan 1966 - EG



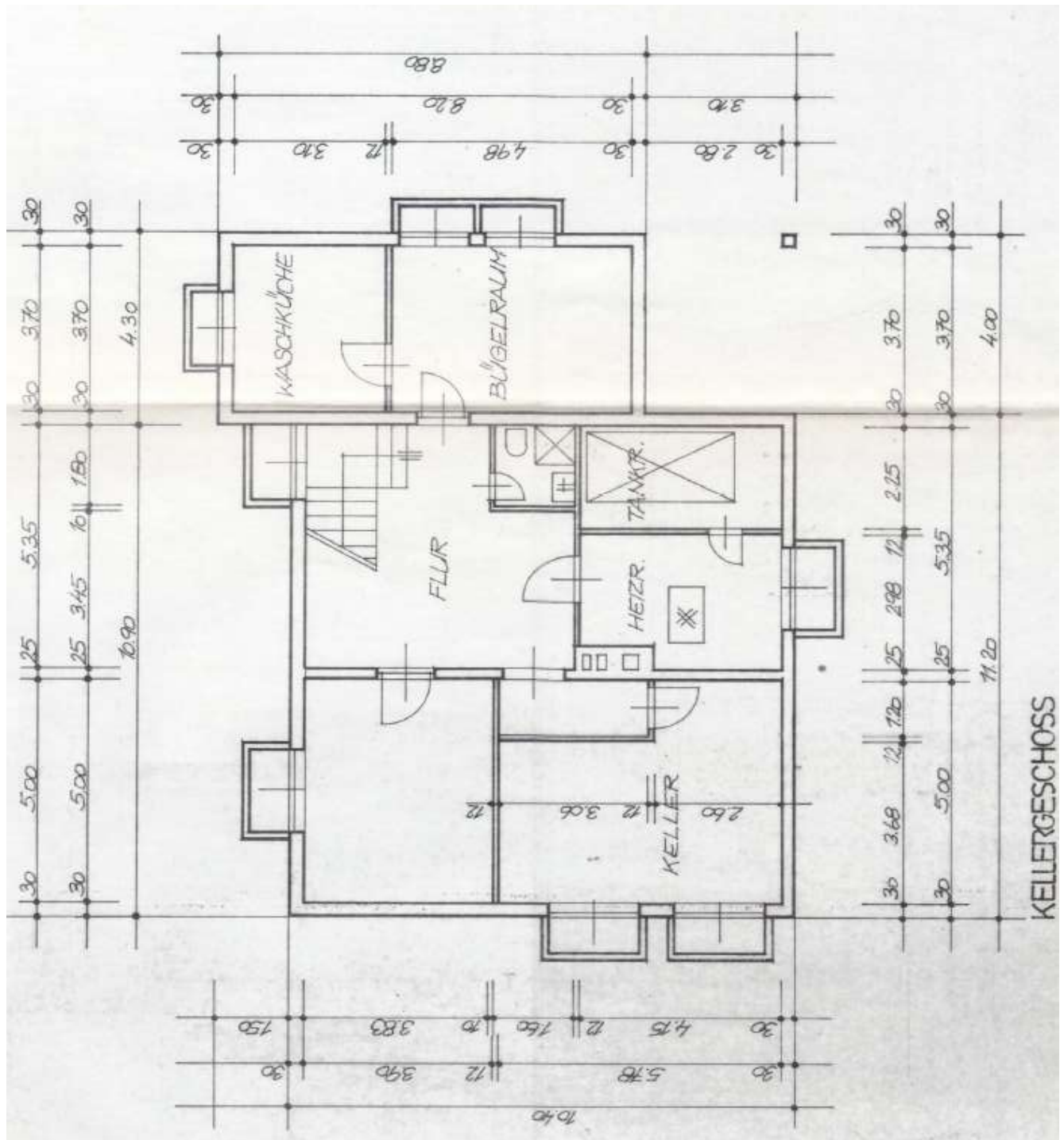
Einreichplan 1966 - OG



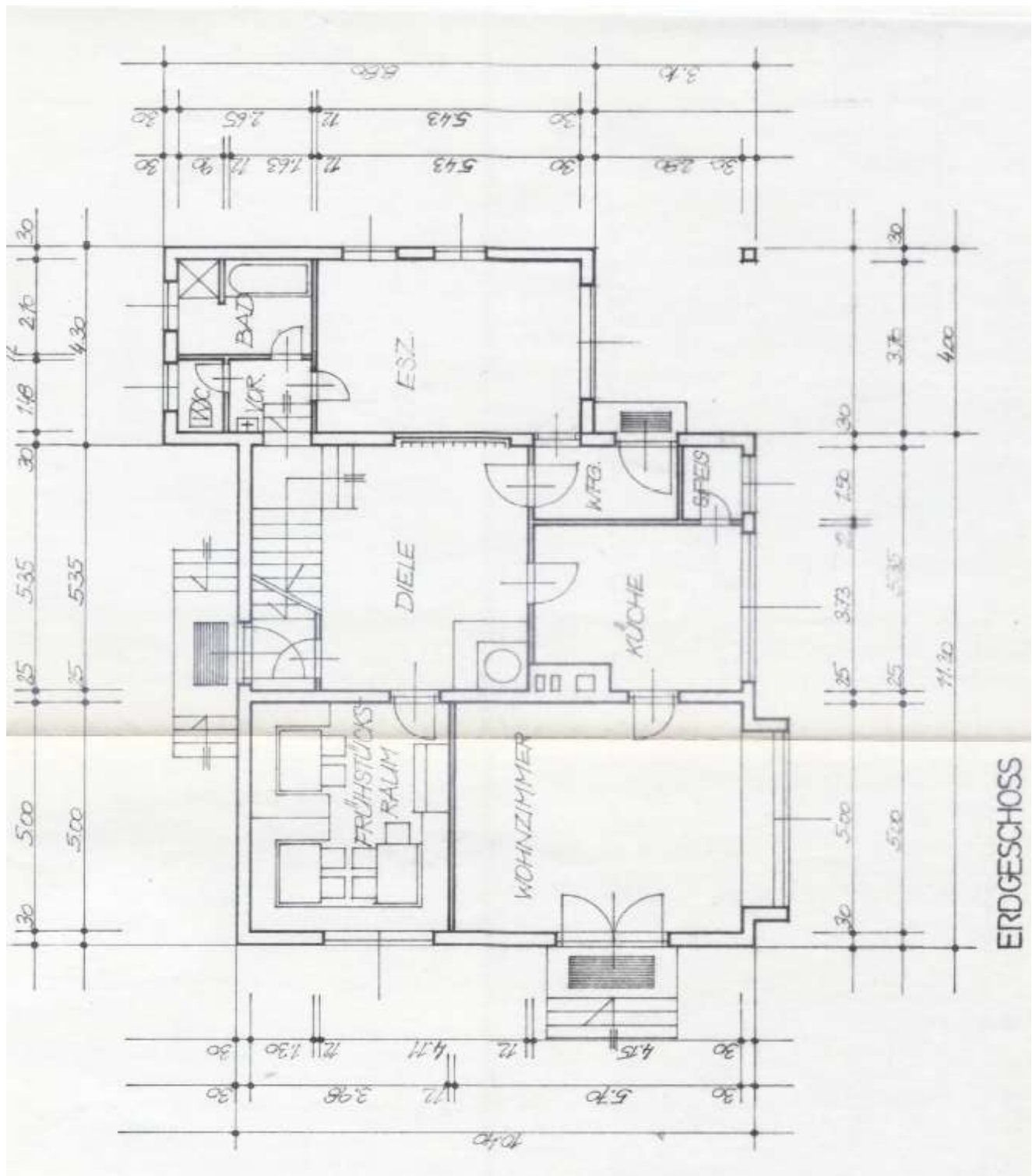
Einreichplan 1966 - Schnitt



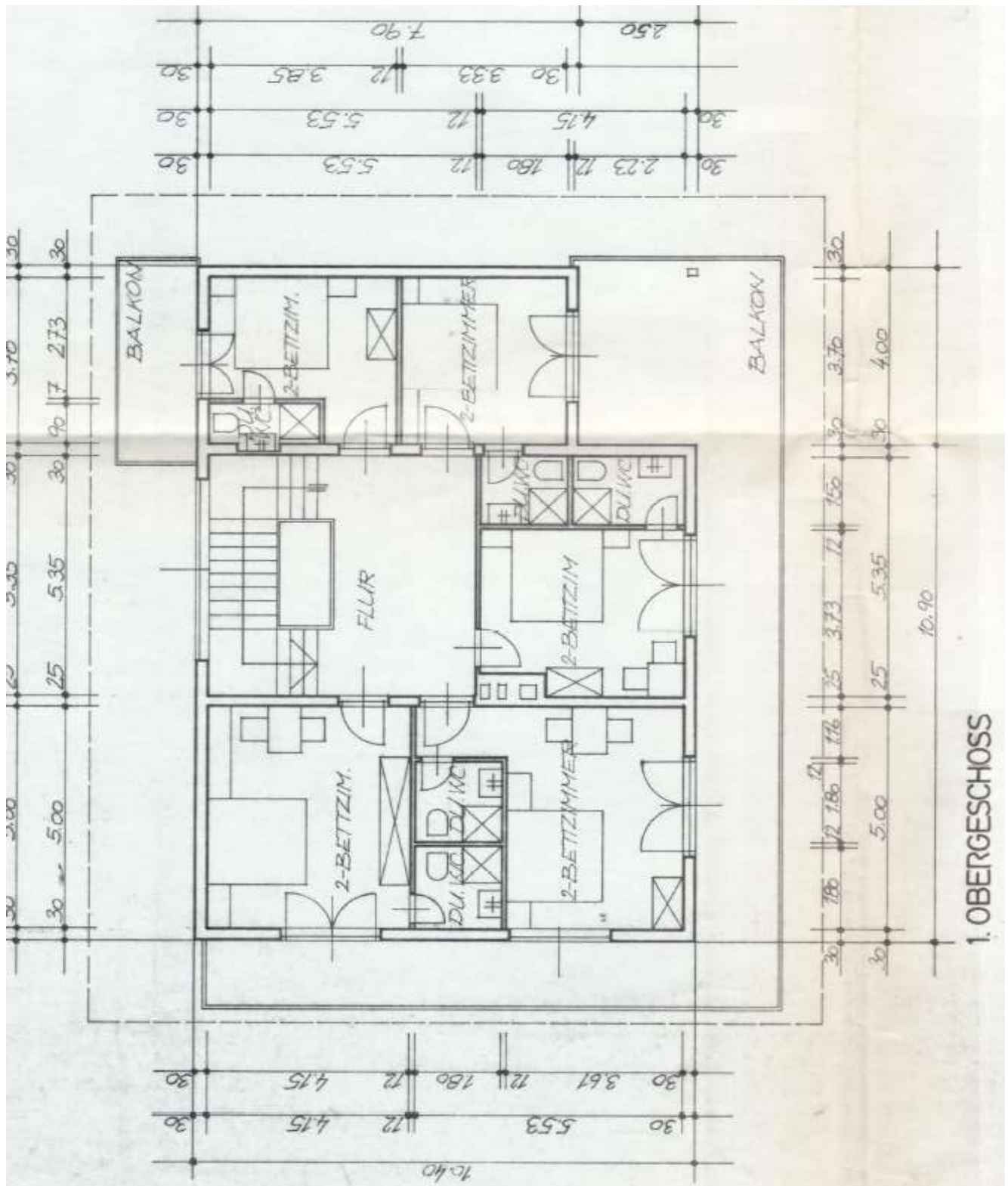
Austauschplan 1994 - KG



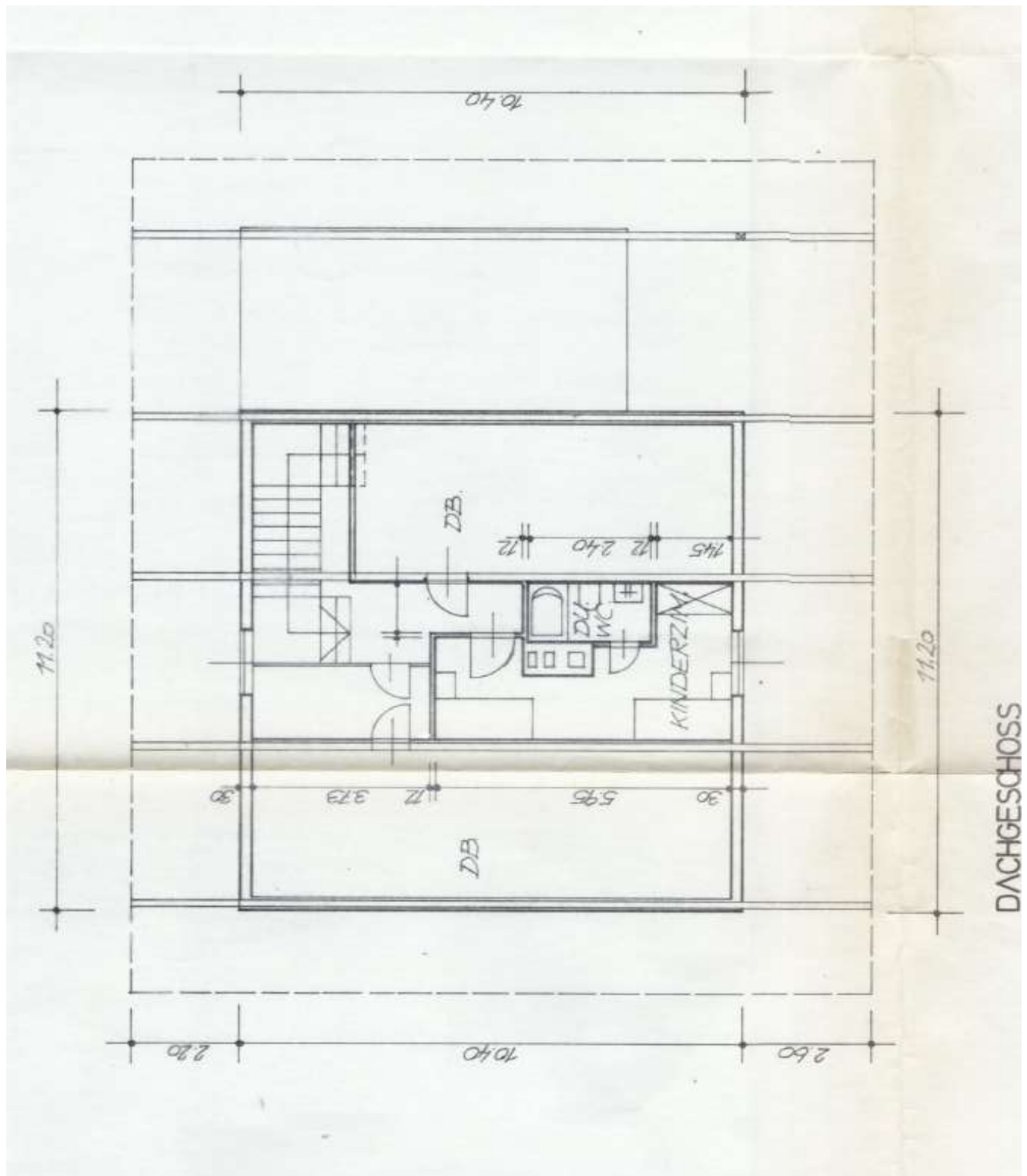
Austauschplan 1994 - EG



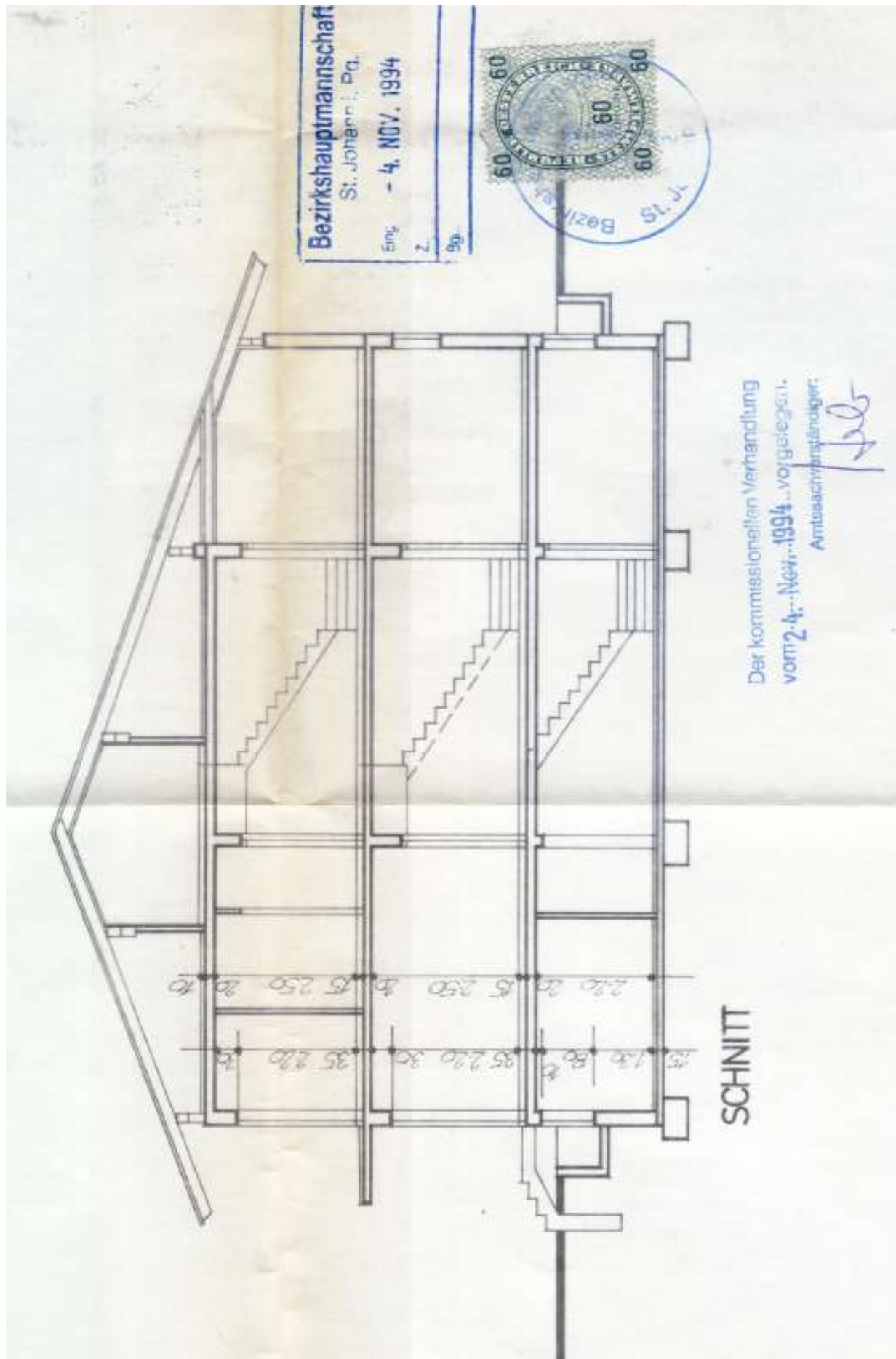
Austauschplan 1994 - OG



Austauschplan 1994 - DG

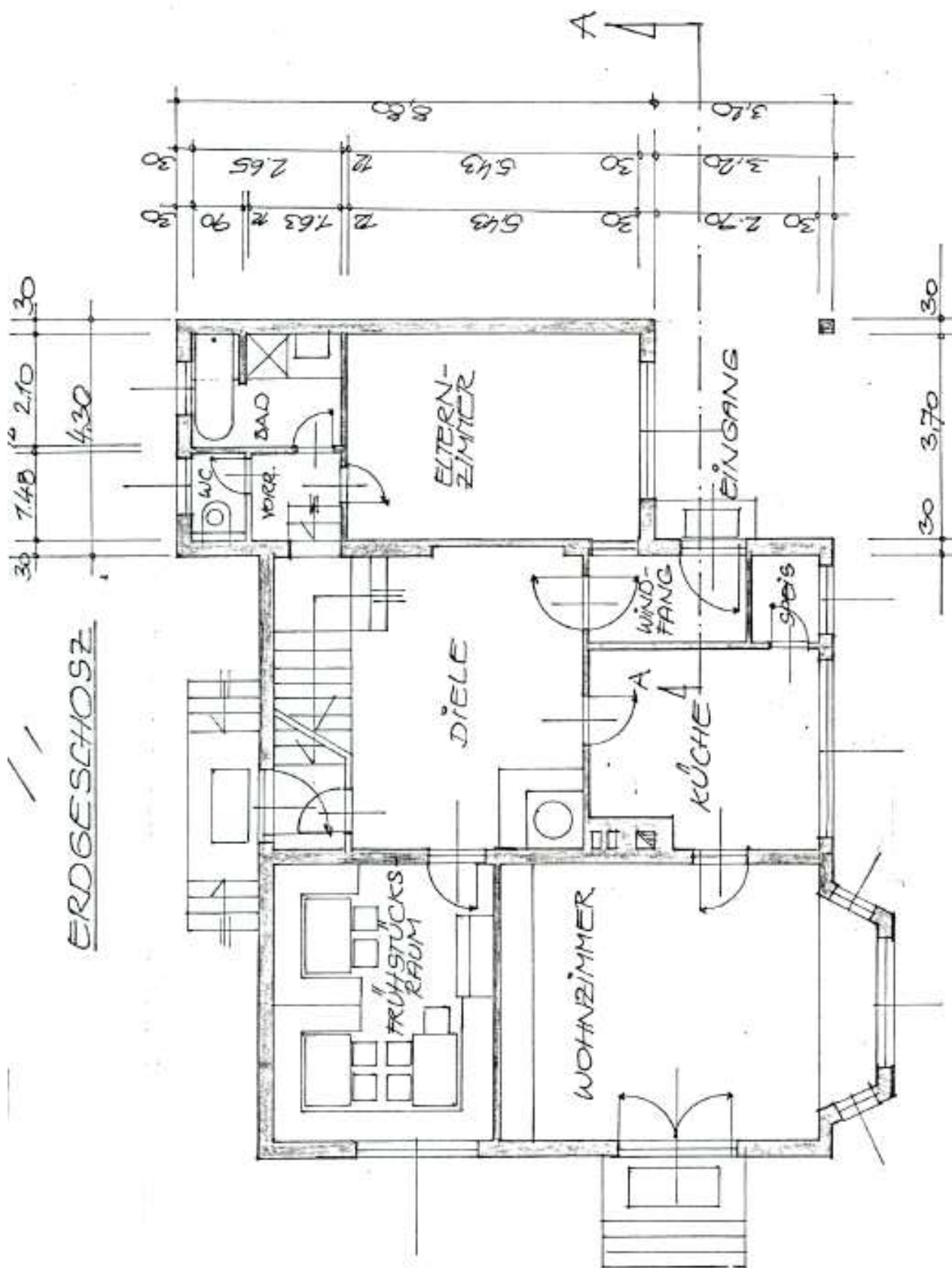


Austauschplan 1994 - Schnitt



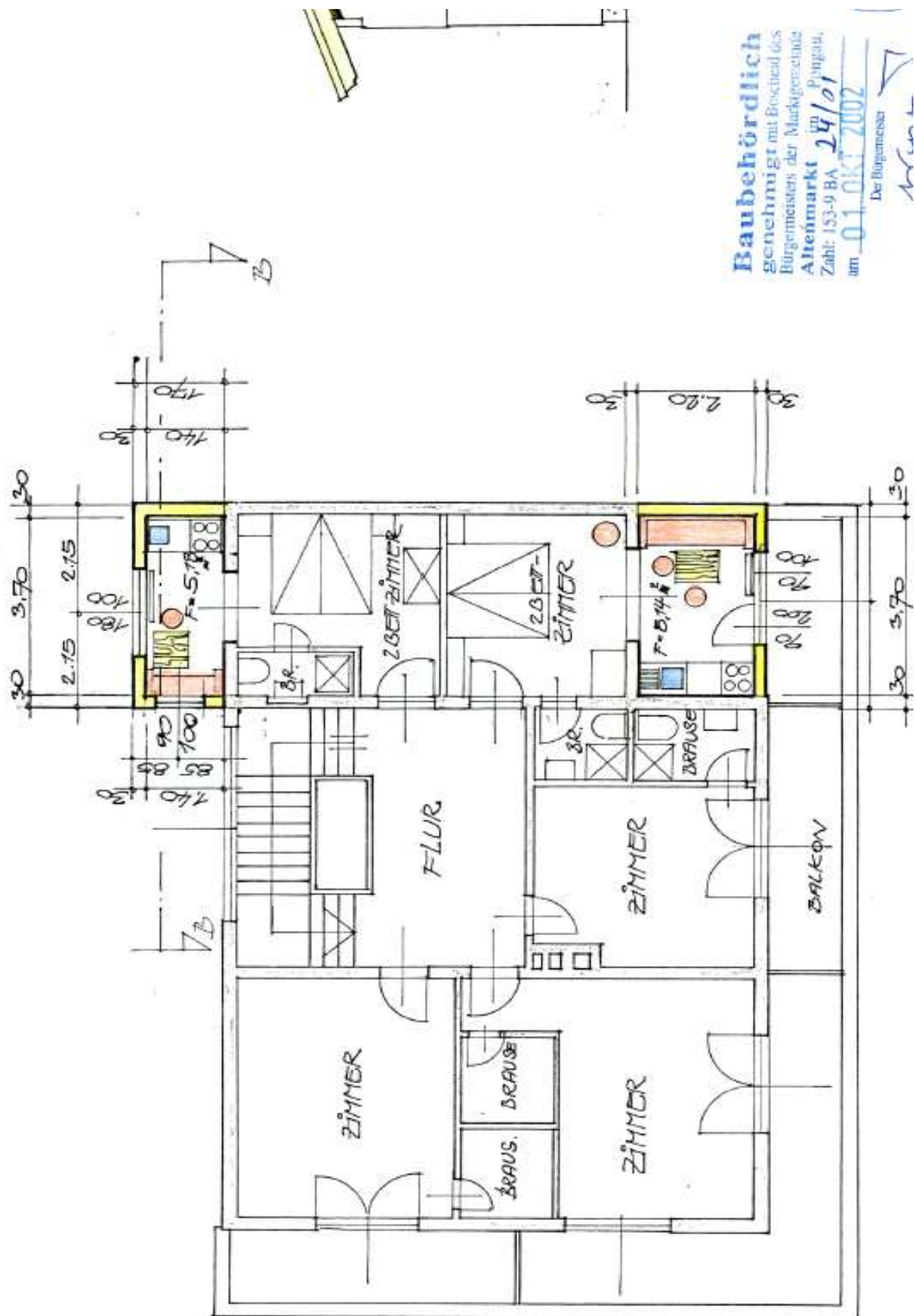
Einreichplan 2002 - EG

100

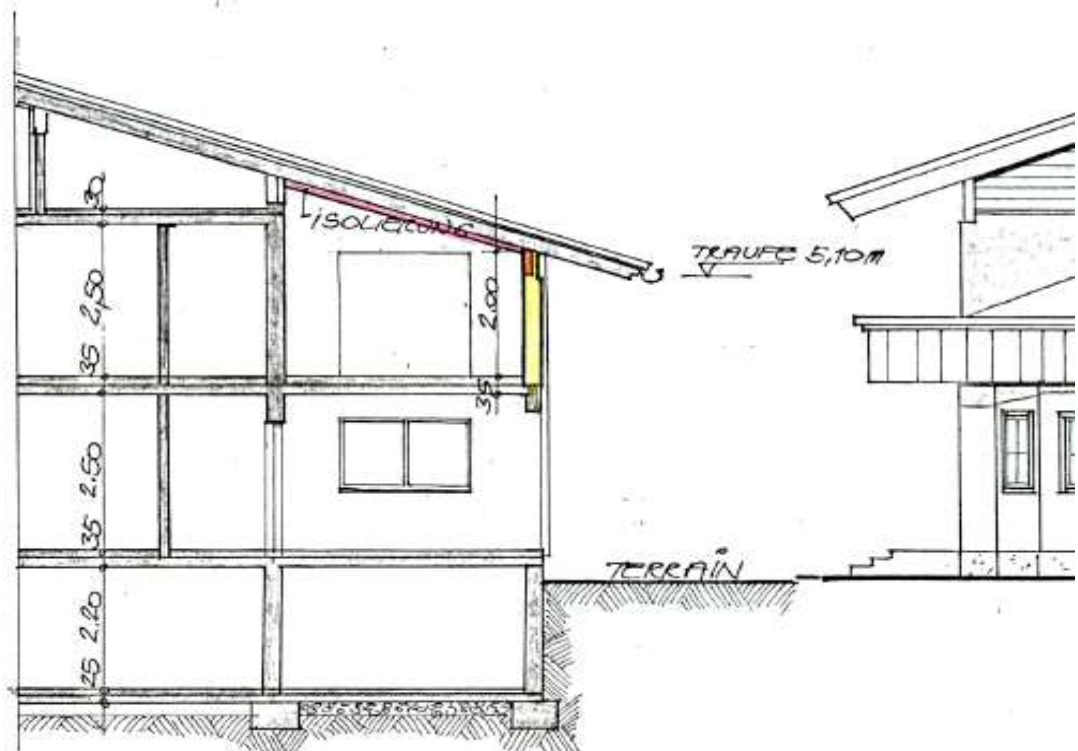
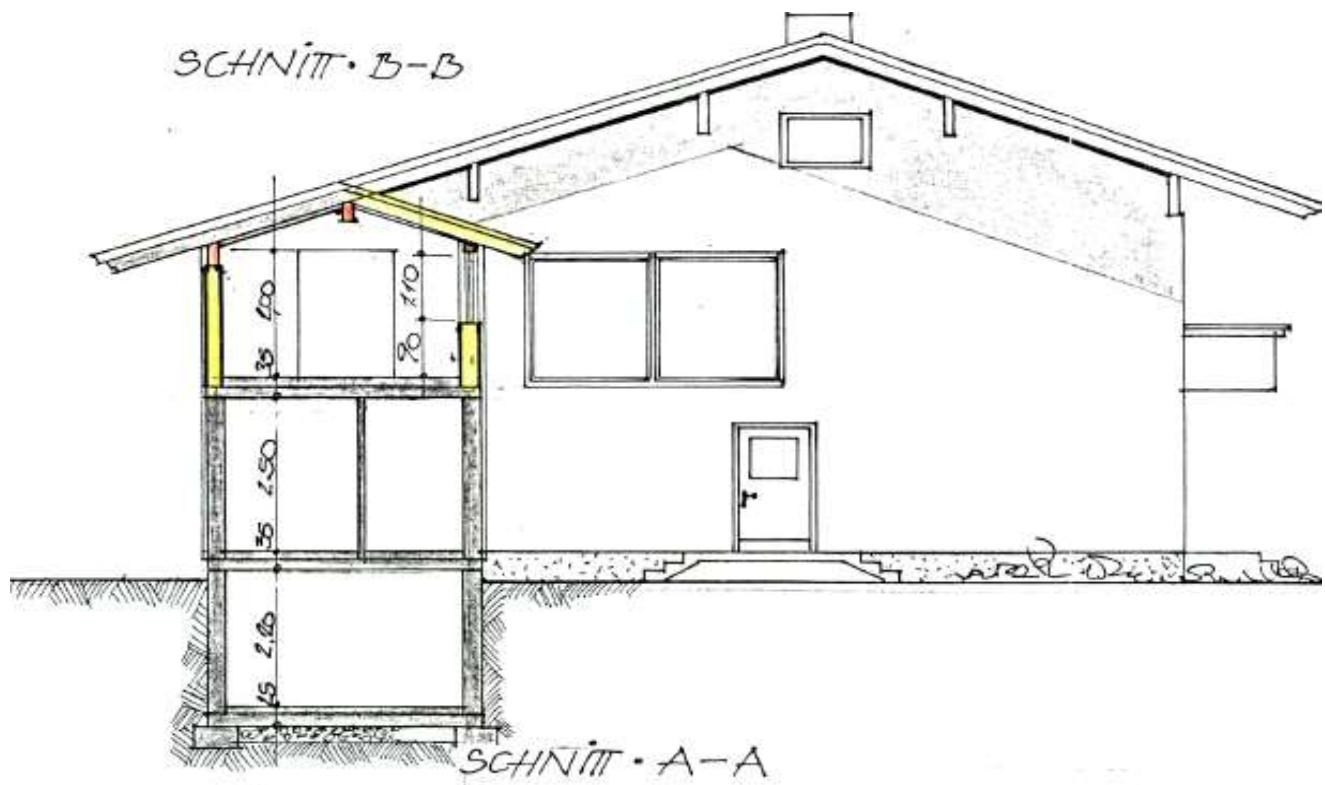


Einreichplan 2002 - OG

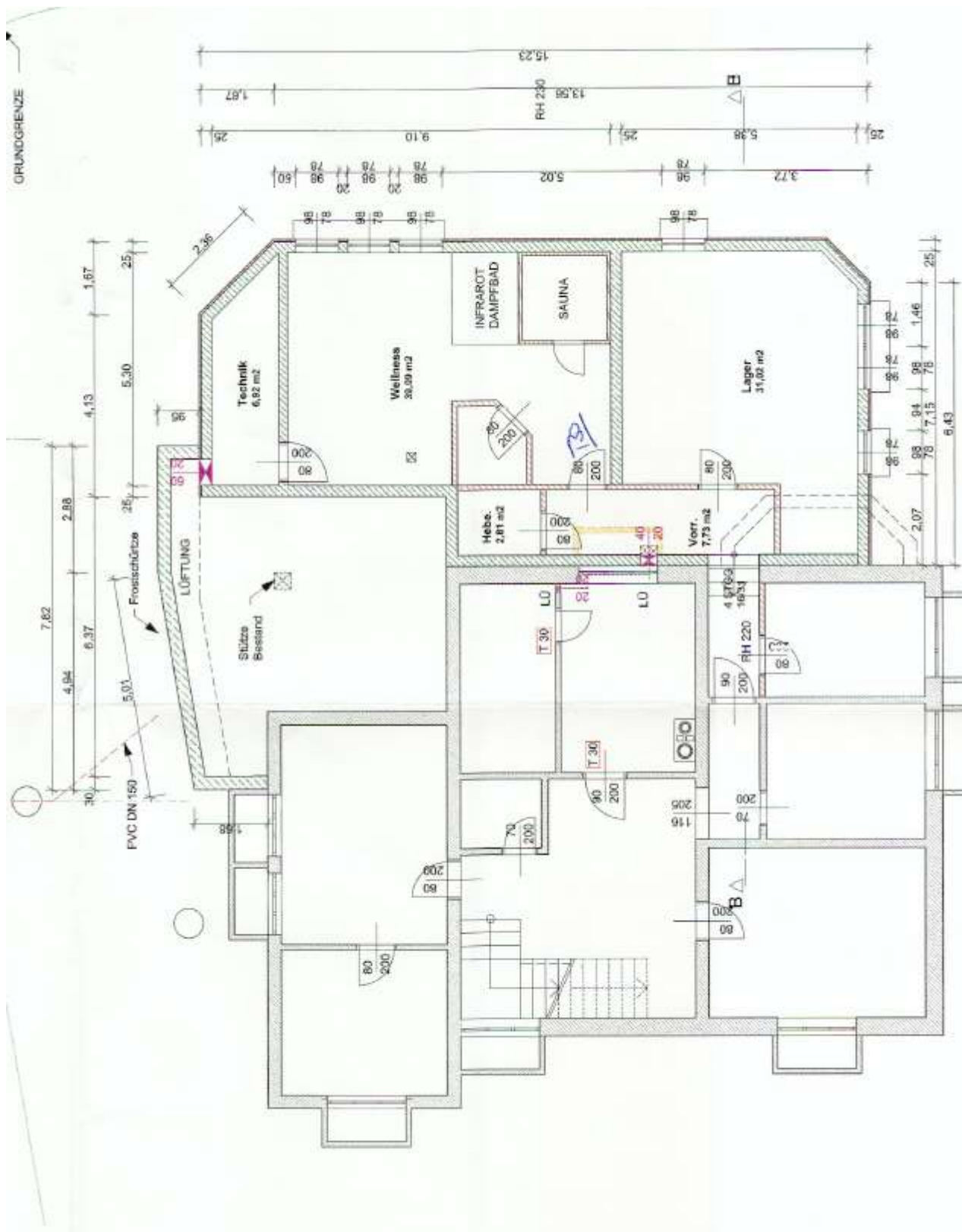
1.OBERGESCHOSZ



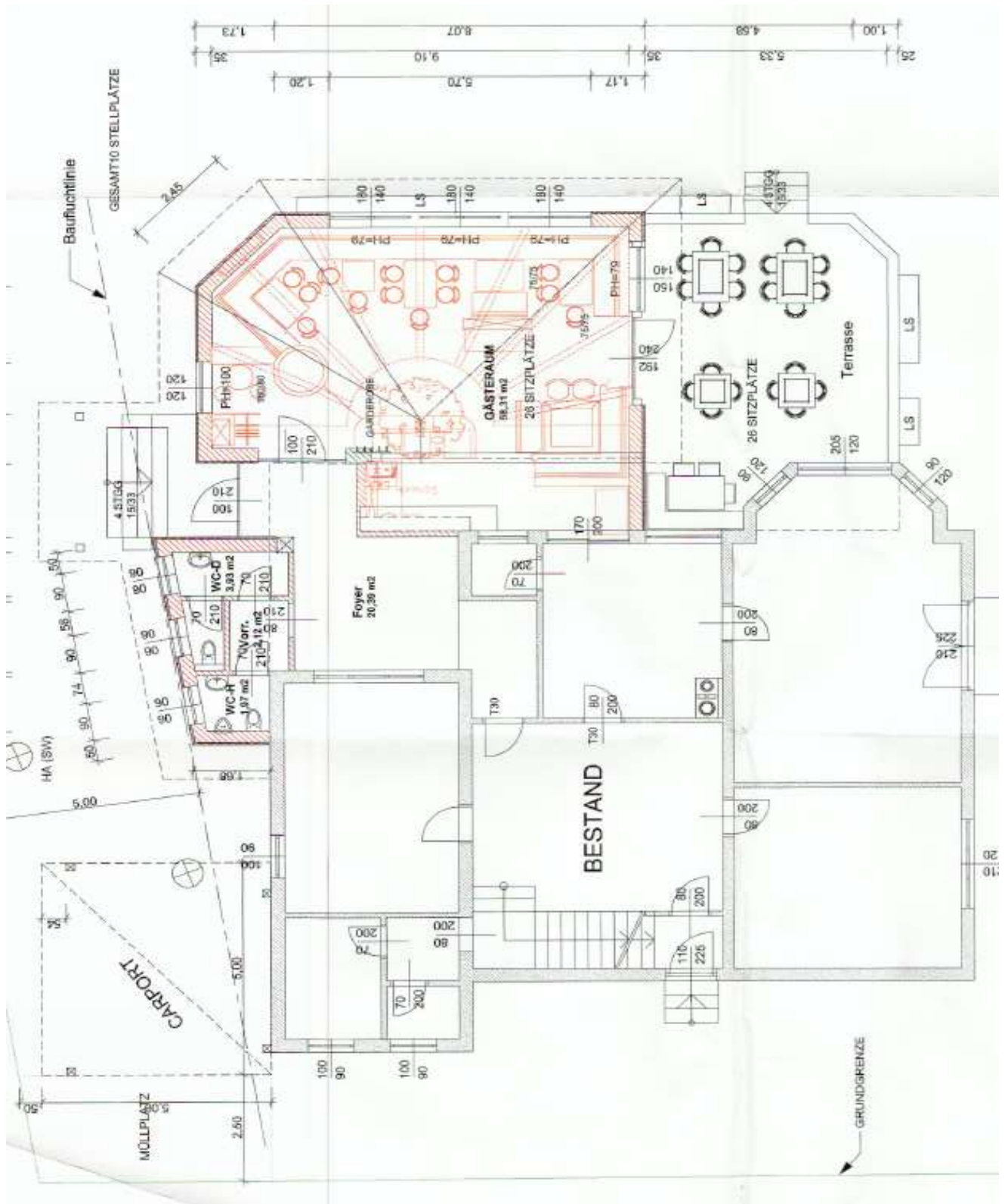
Einreichplan 2002 - Schnitt



Einreichplan 2004 - KG



Einreichplan 2004 - EG



Lageplan - Übersicht



**Lage der
Bewertungsliegenschaft**

HW: 455927; 249291
RW: 455995; 249421

Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 06.06.2026

Koordinatensystem: BMN M31

Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.



"Wohnhaus mit Frühstückspension"

Gemeinde ALTENMARKT im Pongau, Baierwiesenweg 16

Nord/Ostansicht



Nord/Westansicht





Süd/Westansicht



Süd/Ostansicht