

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
Zell am See
Zl.: 75 E 2/26a - 5
Mozartstraße 2
5700 Zell am See**



Bewertungsgutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum 20. April 2026 betreffend

EZ 186 Grundbuch 57026 Tobersbach

Grundstück 12/2 im Ausmaß von 697 m²

5723 UTTENDORF, Wagnergasse 19

"Wohnhaus"

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

421.000,00 €

B) Wert des Zubehörs (inkl. Umsatzsteuer):

Zubehör mit Verkehrswert ist nicht vorhanden!

I. Allgemeines:

1. Auftrag: Gerichtlicher Auftrag vom 25.02.2026, GZ 75 E 2/26a - 5, BG Zell am See, zwecks Schätzung der Liegenschaft

EZ 186 Grundbuch 57026 Tobersbach "Wohnhaus"

sowie des Zubehörs.

2. Zweck: Wertermittlung als Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung (Beschluss v. 25.02.2026, GZ 75 E 2/26a - 5)

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:

20. April 2026 (Tag der Befundaufnahme)

4. Grundlagen und Unterlagen:

- Der ursprüngliche Termin für die Befundaufnahme am 02.04.2026 musste auf 20.04.2026 verlegt werden, da der Verpflichtete Herr Heimo Innerhofer nicht anwesend war
- Örtliche Befundaufnahme (Besichtigung und Begehung der Liegenschaft) am 20.04.2026 durch den Sachverständigen in Anwesenheit von Frau Dr. Magdalena Rauter (Rechtsanwältin), Herrn Mag. Lorenz Knoll LLB.oec. (RB Hohe Tauern), Herrn Wolfgang Eder (Gerichtsvollzieher) und Herrn Patrick Varga (Schlosser - Fa. Gassner und Manz); Herr Heimo Innerhofer war erneut abwesend - das Gebäude wurde vom Schlosser für die Befundaufnahme geöffnet
- Grundbuchsauszug v. 30.03.2026
- 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)
- Auskünfte vom Eigentümer konnten keine eingeholt werden, da der Verpflichtete an beiden Terminen nicht anwesend war

5. Beilagen:

- Grundbuchsauszug
- Bauplatzerklärung, Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen (jeweils 1. Seite)
- Bauplan-Kopien (geringfügige Planabweichungen sind gegeben - Raumeinteilung bzw. Raumnutzung, etc. - im besonderen im Dach- und auch im Kellergeschoss)
- 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 186 Grundbuch 57026 Tobersbach
Grundstück 12/2 im Ausmaß von 697 m²
"Wohnhaus"

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Uttendorf im Pinzgau, im Ortsteil Tobersbach, Wagnergasse Nr. 19 (siehe Lagepläne).

Die Seehöhe der Liegenschaft beträgt ca. 785 m.

b) Eigentümer:

Herr Heimo Innerhofer, geb. 26.09.1981

1/1

c) Rechte und Lasten:

Siehe Grundbuchsauszug v. 30.03.2026 (Beilage zum Gutachten)

A2-Blatt: - Wasserleitungsrecht an Gst 12/7

C-Blatt: - PFANDRECHTE

- Einleitung des Versteigerungsverfahrens

d) Nutzung:

Das Wohnhaus wird - vermutlich - vom Eigentümer bewohnt.

e) Lage:

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Uttendorf im Pinzgau, im Ortsteil Tobersbach, nördlich der B 168 Mittersiller Straße, östlich des Uttendorfer Badesees, an der Wagnergasse Nr. 19 (siehe Lagepläne).

Die Gemeinde Uttendorf (Nationalparkgemeinde) liegt im Oberpinzgau, ca. 3.000 Einwohner und ca. 170.000 Gästenächtigungen/Jahr.

Es handelt sich um eine landschaftlich schöne, ländliche, gute Wohnlage mit schönem Ausblick auf die umliegende Bergwelt (Hohe Tauern, etc.), ev. etwas beeinträchtigt durch die Nähe zur B 168 Mittersiller Straße.

2. Besondere Beschreibung des Grundstücks:

a) Ausmaß: 697 m² Grundstück 12/2
697 m² Gesamtfläche

Die Gesamtfläche ist wie folgt aufzuteilen:

497 m² Baulandwidmung

200 m² Grünlandwidmung - durch die Grünlandwidmung und die Lage in der "Roten Zone - Wildbach" in der Nutzbarkeit und Verwertbarkeit stark eingeschränkt (Ausmaße aus SAGIS ermittelt)



b) Verkehrsmäßige Erschließung:



Die Bewertungsliegenschaft befindet sich ca. 1,5 km östlich vom Uttendorfer Ortszentrum, im Ortsteil Tobersbach (asphaltierte, öffentliche Straßen ohne erhebliche Steigungen) - siehe Lageplan. Das Gemeindeamt, Banken, touristische Einrichtungen, etc. sind in einigen Gehminuten erreichbar. In Uttendorf sind die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gegeben.

c) Flächenwidmung und Bebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist einerseits als **"Bauland - Erweiterte Wohngebiete"** und andererseits als **"Grünland - Ländliche Gebiete"** (westlicher Randbereich zum Tobersbach) gewidmet - siehe Grafik aus SAGIS.



Auf dem Grundstück 12/2 wurde in den Jahren 1970 bis 1975 das Wohnhaus errichtet (Baubewilligung v. 01.10.1970, Benützungsbewilligung v. 28.10.1977).

In den 1990iger Jahren erfolgte der Ausbau des Dachbodens (Baubewilligung v. 07.06.1991, Benützungsbewilligung v. 25.05.1998).

Die Bebauung entspricht der Flächenwidmung und den Baugenehmigungen.

d) Gefährdung:

Für diese Liegenschaft ist nach menschlichem Ermessen eine Hochwassergefährdung, etc. nicht gänzlich auszuschließen (Rote bzw. Gelbe Gefahrenzone Wildbach - Tobersbach).





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.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

e) Form und Niveau des Grundstücks:

Die Bewertungsliegenschaft ist in etwa rechteckig (siehe Lageplan); leicht hängige Lage.

3. Besondere Beschreibung der Gebäude(teile):

Baujahr: 1975 (Fertigstellung lt. Bauakt)

Allgemeinzustand:

Das Wohnhaus wurde lt. Bauakt in den Jahren von 1970 bis 1975 errichtet. In den 1990iger Jahren erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses. Lt. Befundaufnahme wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten folgende Sanierungen durchgeführt: Fenstertausch (KG, EG), Dacheindeckung, Dachrinnen und -ablaufrohre, Garagentor, Heizung, Elektro-Sicherungskasten.

(Die Sanierungen können nur augenscheinlich vermutet werden, da der Eigentümer nicht anwesend war und keine Auskünfte zu erhalten waren).

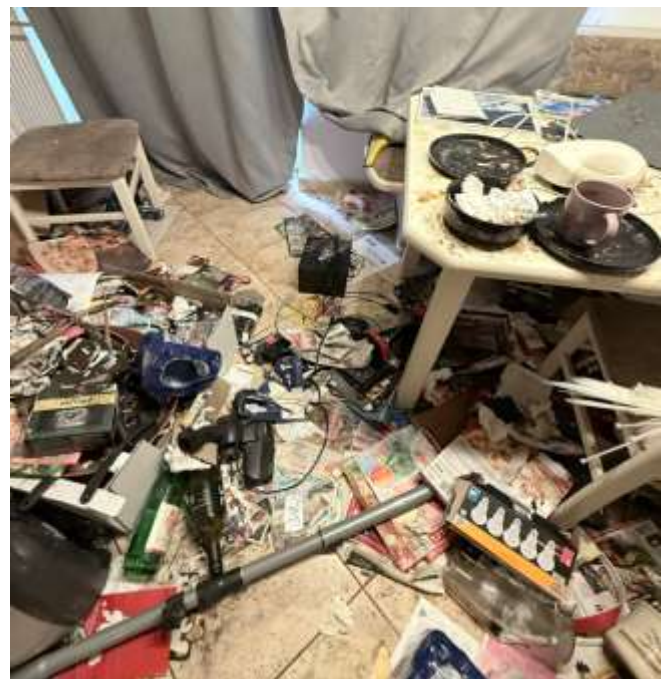
Überwiegend einfacher, tw. mittlerer (Dachgeschoss), stark abgewohnter bzw. tw. nicht bewohnbarer Bau- und Erhaltungszustand.

Bei der Befundaufnahme befindet sich das Gebäude in einem stark verschmutzten, über Monate/Jahre ungepflegten Zustand mit enormen Schimmelbildungen; äußerst intensive und unangenehme Geruchsbildung im Haus ist wahrnehmbar. Eine umfassende Entrümpelung inkl. Entsorgung (nahezu aller) Einrichtungsgegenstände, Böden, etc. erscheint unumgänglich, um adäquate Wohnverhältnisse zu schaffen.

Rückgestaute Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind in folgenden Bereichen erforderlich: Fassade, Isolierung?, Mauer-/Putzrisse, Putz, Wandverkleidungen, Böden, tw. Türen, Installationen?, Sanitäre Ausstattung, Feuchtschäden, Fenster DG, tw. Außenanlagen, etc.;

Der Raum im nord/östlichen Bereich des Erdgeschosses (lt. Plan "Sohn") und der Dachboden im westlichen Bereich konnten nicht besichtigt werden, da diese abgeschlossen waren und der Schlosser nicht mehr anwesend war.





Ver- und Entsorgung:

Wasser:	Öffentliche Trink- und Nutzwasserversorgung
Abwässer:	Anschluss an das örtliche Kanalnetz
Energie:	Vorhanden (die Anschlüsse sind offensichtlich vorhanden - eine Auskunft dazu konnte nicht eingeholt werden)

Bauausführung (lt. Baubeschreibung/Befundaufnahme):

Fundamentierung:	Fundamente B 160
Außenwände:	Kellergeschoss: Betonmauerwerk? Hohlblocksteine 25cm Heraklith - zu geringe Wärmeisolierung?
Fassade:	Verputzt und gefärbelt bzw. Holzschalung
Innenwände:	Hohlblocksteine 10cm, verputzt und gefärbelt bzw. Fliesen im Sanitärbereich, Tapeten, Holzverkleidungen
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, verputzt und gefärbelt bzw. Holzdeckenverkleidungen und Verkleidungen mit Kunststoffelementen
Dachstuhl:	Satteldachstuhl aus Holz, Glockenturm
Dacheindeckung:	Dachziegel
Dachrinnen:	Kupfer
Dachablaufrohre:	Kupfer
Kamin:	Vorhanden
Loggia:	Fliesen
Stiegen:	Holztreppen mit Holzgeländer
Fenster:	Holz-/Alufenster und Holzfenster (KG/EG erneuert), tw. Fensterbalken, tw. Fenstergitter, Dachfenster
Türen:	Einfache Innentüren aus Holz; Holzhaustüren automatisches Garagentor
Fußböden:	Kunststoff, Teppich, Keramische Beläge, Beton, etc.
Heizung:	Ölheizung mittels Heizkörper, Warmwasserboiler im KG

Haustüren



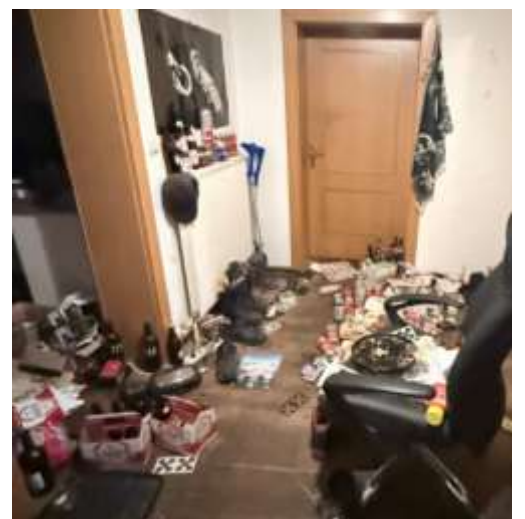
Garagentor



Fenster



Innentüren



Heizkörper



Stiegen



Sanitärausstattung



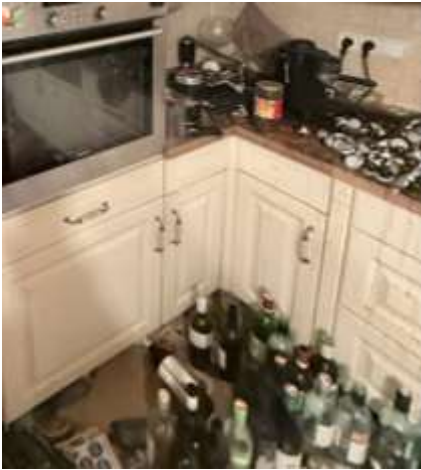
Sanitärausstattung



Dachgeschoss



Küchen



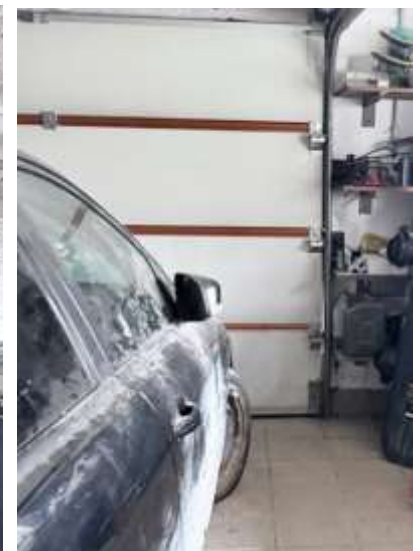
Heizung/Boiler/Technik



Zählerkasten



Garage



Raumprogramm und Ausmaß der Räume (siehe Baupläne):

Wohngebäude:

(Fehlende Bemaßungen wurden näherungsweise ermittelt)

Kellergeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Vorraum/Stiege	15,50	
	Keller	20,00	
	Vorraum	4,90	
	Werkstatt	13,20	
	Heizraum	8,10	
	Tank	14,90	
	Keller/Bad	4,20	80,80
	Nebenflächen		
	Garage	25,20	25,20

Erdgeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Stiege	6,60	
	Vorraum	8,90	
	Eingang	4,50	
	Vorraum	3,20	
	Sohn	11,60	
	Bad	5,50	
	Eltern	17,60	
	Küche	12,90	
	W. Zimmer	23,00	
	Tochter	10,50	
	Vorraum	2,80	
	WC	1,80	108,90
	Nebenflächen		
	Loggia	6,00	6,00
	Balkon	8,00	8,00

Dachgeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Stiege	6,60	
	Bad	6,70	
	Küche	12,20	
	W-Zimmer	18,20	
	Schlafzimmer	18,00	
	Zimmer	17,10	(im Plan - Dachboden)
	Vorraum	16,40	95,20
	Nebenflächen		
	Dachboden	14,90	14,90
	Dachboden	8,30	8,30
	Balkon	5,00	5,00

4. Besondere Beschreibung und Fotos - Außenanlagen:

Zufahrts-/Zugangsbereich, Hausumrandung (tw.) - Asphalt, Eingangspodest mit Überdachung - Fliesen, Stein/Betonmauern, Gartenhütte (Metall), Komposter (Kunststoff), Steinbrunnen, tw. Einzäunung - Metallzaun tw. auf Betonsockel; Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern, Hecken Ver- und Entsorgungsanlagen



5. Zubehör:

Zubehör mit Verkehrswert ist nicht vorhanden!

Die zwei Einbauküchen, Einbaukästen und ein Waschbeckenverbau sind über 25 Jahre alt (?) bzw. noch älter und 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 u.a.m.

Für den Bewertungsgegenstand:

EZ 186 Grundbuch 57026 Tobersbach "Wohnhaus"

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", wie das gegenständliche, das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren auszuwählen bzw. anzuwenden.

Sachwertverfahren - § 6 LBG:

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

1. Ermittlung des Grundstückswertes pro m²:

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

Auswertung von Vergleichspreisen - Bauland:

Nach Auswertungen - Kaufpreissammlung d. Sachverständigen, Immobilienangebote, Angaben in der SIR-Bodenpreis-Information, etc. - beträgt der Grundstückswert für Bauland (Gemeinde Uttendorf, Tobersbach) und unter Berücksichtigung der Lage, der Form, der Größe, der baulichen Ausnutzung, der Flächenwidmung, der Gefahrenzonierung, etc. ca. 460,00 bis 500,00 Euro/m ² (durchschnittlich 480,00€/m ²)!	
Durchschnittspreis pro m²	480,00

Für die Teilfläche des Bewertungsgrundstücks mit der Baulandwidmung ist daher unter Auswertung der Vergleichspreise und der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile folgender m²-Preis angemessen:

480,00€

Für die Teilfläche (Grünlandwidmung, Rote Zone) mit der stark eingeschränkten Nutzbarkeit/ Verwertbarkeit sind 25% des Bodenwertes der gut nutzbaren Teilfläche anzunehmen:

120,00€

2. Ermittlung der Bewertungsgrundlagen - betreffend Bauwert der Gebäudeteile:

Bei der Berechnung des Bauwertes ist von den Herstellungskosten (fiktiven Anschaffungskosten zum Bewertungsstichtag) auszugehen und von diesen 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, Einfamilienhaus, etc. - wie folgt festzusetzen:

Herstellungskosten je m² (gerundet)	2.720,00 €
--	-------------------

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: Wohngebäude:

	HK/m² Ausgangswert	Zu-/Abschlag in % Bauw./Ausstattung, etc.	berichtigte HK/m²
Kellergeschoss	2.720,00	-45,0%	1.500,00
Garage	2.720,00	-50,0%	1.360,00
Erdgeschoss	2.720,00	0,0%	2.720,00
Loggia	2.720,00	-55,0%	1.220,00
Balkon	2.720,00	-75,0%	680,00
Dachgeschoss	2.720,00	5,0%	2.860,00
Dachboden	2.720,00	-85,0%	410,00
Dachboden	2.720,00	-85,0%	410,00
Balkon	2.720,00	-75,0%	680,00

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)

Wohngebäude:

Alter (A) in Jahren:	51 Baujahr 1975
Übliche Gesamtnutzungsdauer (D):	71 Jahre (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	20 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 72% (gerundet)

Ermittlung - sonstige Wertminderungen: 12,5%

Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass für den "objektiven" Käuferkreis ein Teil des "errechneten" Bauwertes (laut Sachwertverfahren) verloren geht - hinsichtlich Entrümpelungskosten, Sanierungen betreffend Schimmelbildungen, Sanierungen im Bereich Sanitäre Ausstattung, Böden, Wandverkleidungen, etc.

3. Wert der Außenanlagen: 5%

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, 4 bis 6% des Gebäudebauwertes - bei einfachen/durchschnittlichen Außenanlagen - daher sind 5% 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	
Teilfläche Bauland	497 m²	480,00 €	238.560,00
Teilfläche Grünland	200 m²	120,00 €	24.000,00
			262.560,00 €

2. Ermittlung des Bauwertes - Gebäude:

Wohngebäude:

Lage	Netto-Raum flächen	Herstellungs- kosten pro m²	Alterswert- minderung	Restwert	
Kellergeschoss	80,80 m²	1.500,00 €	72%	28%	33.936,00
Garage	25,20 m²	1.360,00 €	72%	28%	9.596,16
Erdgeschoss	108,90 m²	2.720,00 €	72%	28%	82.938,24
Loggia	6,00 m²	1.220,00 €	72%	28%	2.049,60
Balkon	8,00 m²	680,00 €	72%	28%	1.523,20
Dachgeschoss	95,20 m²	2.860,00 €	72%	28%	76.236,16
Dachboden	14,90 m²	410,00 €	72%	28%	1.710,52
Dachboden	8,30 m²	410,00 €	72%	28%	952,84
Balkon	5,00 m²	680,00 €	72%	28%	952,00
Zwischensumme					209.894,72
12,50% Abschlag (sonst. Wertminderung)					-26.236,84
Bauwert Gebäude					183.657,88 183.658,00 €

3. Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen:

5% des Gesamtgebäudebauwertes	9.183,00 €
-------------------------------	-------------------

Wert nach dem Sachwertverfahren	455.401,00 €
--	---------------------

455.000,00 € (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	455.000,00 €
--	---------------------

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, Angebote an Wohnhäuser über 50 Jahre, besonderer Zustand des Objektes (eingeschränkter Interessentenkreis), etc. ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 5 bis 10% vorzunehmen.

Marktanpassungsabschlag	7,50%	-34.125,00 €
--------------------------------	--------------	---------------------

Verkehrswert (nach dem Sachwertverfahren)	420.875,00 €
--	---------------------

Verkehrswert (gerundet)	421.000,00 €
--------------------------------	---------------------

in Worten:

Vierhunderteinundzwanzigtausend Euro

für die Bewertungsliegenschaft:

EZ 186 Grundbuch 57026 Tobersbach



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57026 Tobersbach
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 186

Letzte TZ 111/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
12/2	GST-Fläche *	697	
	Bauf.(10)	139	
	Gärten(10)	558	Wagnergasse 19

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1085/1970 242/1982 Wasserleitungsrecht an Gst 12/7

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Heimo Innerhofer

GEB: 1981-09-26 ADR: Gaisbichl 45, Niedernsill 5722

a 22940/2012 IM RANG 22237/2012 Kaufvertrag 2012-09-18 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

10 a 3397/2015 Pfandurkunde 2015-08-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 31.200,--
für Raiffeisenbank Niedernsill eGen (FN 68237z)

11 a 2049/2023 Pfandurkunde 2023-03-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenbank Hohe Tauern eGen (FN 71071t)

12 a 8023/2025

PFANDRECHT vollstr EUR 7.829,10
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-12-09
für Österreichisches Rotes Kreuz, Landesverband Salzburg
(ZVR 15773054) (60 E 2153/25p)

13 a 111/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 67.921,20 samt Zinsen und
Kosten gem Exekutionsbewilligung 2026-01-10 für
Raiffeisenbank Hohe Tauern eGen (FN 71071t)
(75 E 2/26a)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
ZELL AM SEE

5700 Zell am See, 19. 5. 1970

Zl.: 8800/4-1970

Betr.: Innerhofer Maria, Uttendorf;
Parzellierung.



B E S C H E I D .
=====

Frau Maria Innerhofer, Uttendorf, Tobersbach 5, hat um die Genehmigung zur Abtrennung von 3 Bauplätzen aus den Gp. 13 und 12, KG. Tobersbach, an-gesucht. Bei der am 30. 4. 1970 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung wurde folgendes festgestellt:

Befund und Gutachten des bautechnischen Sachverständigen:

Die Einschreiterin beabsichtigt, von ihren Gp. 13 und 12 KG. Tobersbach, 3 Teilflächen im Ausmass von je 700 m² abzutrennen und diese als Bauplätze erklären zu lassen. Für das gegenständliche Gebiet wurde ein Bebauungsentwurf für die Aufparzellierung der beiden vorerwähnten Stammparzellen ausgearbeitet. Die geplanten 3 Bauplätze fügen sich in diesen Entwurf gut ein. Zur verkehrsmässigen Aufschliessung wird abzweigend von der öffentlichen Wegparzelle 107 eine neue Aufschliessungsstrasse in 6,0 m Breite angelegt und dient diese auch zur späteren endgültigen Aufschliessung des Gesamtgrundstückes. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz möglich, die Abwasserbeseitigung ist durch Einleitung in den Tobersbach geplant. Da auch alle weiteren Aufschliessungserfordernisse gegeben sind, besteht gegen die Bauplatzgenehmigung kein Einwand.

S p r u c h :

Die Bezirkshauptmannschaft Zell am See erteilt gemäss §§ 12, 13, 14 (2), 15 (1) und 25 BGG, LGB1.Nr. 69/1968, im Zusammenhalte mit § 1 der Zuständigkeitsübertragungsverordnung, LGB1.Nr. 101/1968, Frau Maria Innerhofer in Uttendorf, Tobersbach 5, die Genehmigung zur Abtrennung von 3 Bauplätzen aus den Gp. 13 und 12, KG. Tobersbach, entsprechend dem Sachverhalt und den der mündlichen Verhandlung vorgelegenen Plänen, wenn nachstehende, aus öffentlichen Rücksichten zu stellende Bedingungen und Auflagen erfüllt werden:

1.) Die beantragten Bauplätze sind im Sinne des Parzellierungsentwurfes vermessen zu lassen.

2.) Die neu anzulegende Verkehrsfläche ist in einer Breite von 6,0 m als eigene Parzelle auszuscheiden und in den Stand einer dauernd dem öffentlichen Verkehr dienenden Privatstrasse zu erheben.

1. Oktober 1970

/1970-SA.20.

Franz Woschitz, Uttendorf;
Genehmigung zur Errichtung
eines Wohnhauses

B e s c h e i d:

Herr Franz Woschitz wohnhaft in Uttendorf Nr. 199, hat beim Gemeindevater Uttendorf mit Ansuchen vom 11. September 1970 um die Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses angesucht.

Dem über dieses Ansuchen eingeleitete Ermittlungsverfahren und die im Zuge desselben abgehaltenen Bauverhandlung am 23. September 1970 ergab folgenden

S a c h v e r h a l t:

Der Binschreiber plant auf der mit Parzellierungsverfahren zum Bauplatz erklärten Grundparzelle 12/2 KG. Tobersbach ein Wohnhaus mit Kellergarage zu errichten.

Aus der Binschreibung können alle zur Genehmigung notwendigen Angaben über Lage, Größe, Bauhöhe, Raumeinteilung Konstruktion und Gestaltung ersehen werden. Die Abänderung des Grundrisses wurde empfohlen.

S p r u c h:

Die Gemeinde Uttendorf erteilt auf Grund dieses Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens dem Binschreiber die gem. § 1 der Salzburger Bauordnung in der gegenwärtigen Fassung erforderliche Baubewilligung bei Einhaltung und Erfüllung nachstehender Vorschriften (Bedingungen und Auflagen):

- 1.) Bei der Bauausführung sind alle einschlägigen Bestimmungen der SBO, des BGG, des Baurechtsengesetzes, der Garagenordnung, des Elektrotechnikgesetzes des Baustoffzulassungsgesetzes sowie der Ö. Bauvorschriften einzuhalten.
Vor eingetretener Rechtskraft der Baubewilligung kein Baubeginn!
- 2.) Das Bauvorhaben ist nach der genehmigten Binschreibung von befugten Unternehmern errichten zu lassen.
Eigene Änderungen erfordern eine Baubewilligung oder Bauanzeige.

./.

28.10.1977

ORTSGEMEINDE UTTENDORF
Ful. Bezirk Zell am See, Land Salzburg
Postleitzahl A-5723

1/9 -BA.To. 37

Franz Woschitz, Tobersbach Nr.37;
Wohnhausbenutzungsbewilligung.

B e s c h e i d:
=====

Herr Franz Woschitz, wohnhaft Uttendorf-Tobersbach Nr.37, hat beim Gemeindeamt Uttendorf mit Ansuchen vom 25. Februar 1975 um Überprüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung für das auf Grundparzelle 12/2 KG. Tobersbach errichtete Wohnhaus angesucht.

Über dieses Ansuchen wurde seitens der Gemeinde Uttendorf das Ermittlungsverfahren eingeleitet und am 26. September 1977 eine mündliche Verhandlung an Ort und Stelle durchgeführt, bei der nachstehender

S a c h v e r h a l t

festgestellt wurde:

Dem Einschreiter ist mit Baubewilligungsbescheid vom 1. Oktober 1970 die Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt worden.

Die Überprüfung des gegenständlichen Objektes ergab, daß dieses plangemäß und bescheidentsprechend, benützungsbereif ausgebaut wurde. Die Garage wird derzeit nur als Abstellraum benützt.

S p r u c h:

Die Gemeinde Uttendorf erteilt dem Einschreiter die gemäß § 17 BauPolG. erforderliche Genehmigung zur Benützung des Neuaues da wie die eingehende Überprüfung ergab, der Bau im wesentlichen bescheidgemäß zur Gänze fertiggestellt sowie die Übereinstimmung mit der erteilten Bewilligung festgestellt, kann in öffentlich rechtlicher Beziehung und vom baupolizeilichen Standpunkt die Benützungsbewilligung ohne Bedenken ausgesprochen werden, wenn nachstehende Vorschriften eingehalten und erfüllt werden.

- 1) Die Dachbodentüre ist bodenraumsseitig feuerhemmend zu verkleiden
- 2) Bei den Kaminen ist die Holzschalung der Dachhaut auf einen Abstand von rd. 5 cm vom verputzten Kamin auszunehmen.
- 3) Vor Benützung der Garage als solche ist dieselbe mit einer entsprechenden Querdurchlüftung zu versehen.

./.



ORTSGEMEINDE UTTENDORF

Pol. Bez. Zell am See, Land Salzburg

Postleitzahl A-5723

DVR-Nr. 0109690

Telefon 0 65 63 / 82 08-0 und 83 05-0

UTTENDORF, am 7.6.1991

BA Uttendorf - Woschitz Franz

Betr.: Baubehördliche Bewilligung zum Ausbau des
Dachbodens im bestehenden Wohnhaus
Uttendorf, Tobersbach 37

B E S C H E I D

=====

S p r u c h

Gemäß §§ 2, 9 und Abs. 1 lit a. des Salzburger Baupolizeigesetzes - BauPolG., LGBl. Nr. 117/1973 i.d.dzt.g. Fassung, in Zusammenhang mit den einschlägigen Bestimmungen des Bautechnikgesetzes - BauTG., LGBl. Nr. 75/1976 i.d.dzt.g. Fassung, wird Franz Woschitz, 5723 Uttendorf, Tobersbach 37, über Ansuchen vom 7.1.1991 und nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung an Ort und Stelle am 23.4.1991 die

baubehördliche Bewilligung

Für den Ausbau des Dachbodens am bestehenden Wohnhaus, Uttendorf-Tobersbach 37 auf der Gp. 12/2, KG. Tobersbach, nach Maßgabe der eingereichten und genehmigten Pläne samt technischer Beschreibung, des Befundes und Gutachtens des bau- und brandschutztechnischen Amtssachverständigen, des Bezirksekaminkehrermeisters, sowie unter der Voraussetzung der Einhaltung bzw. Erfüllung nachstehender Auflagen, erteilt:



ORTSGEMEINDE UTTENDORF

Pol. Bez. Zell am See, Land Salzburg
Postleitzahl A-5723 DVR-Nr. 0109690
Telefon (0 65 63) 82 08-0 u. 83 05-0, Fax 82 08-16

Uttendorf, 25.5.1998

153/9-BA Uttendorf, Uttendorf, Tobersbach 37

Dachbodenbenutzungsbewilligung

BESCHEID

Herr Franz Woschitz, Uttendorf-Tobersbach 37, hat beim Gemeindeamt Uttendorf mit Bescheinigung gem. § 17 BauPolG. die Fertigstellung des gegenständlichen Wohnhauses angezeigt und um die Erteilung der Benützungsbewilligung ersucht.

Sachverhalt

Die eingehende Überprüfung am 13.5.1998 ergab, daß das Objekt im wesentlichen - bescheidgemäß nach der genehmigten Planung - fertiggestellt wurde und benützungsfähig ausgebaut ist.

SPRUCH

Die Gemeinde Uttendorf erteilt dem Einschreiter die gem. § 17 BauPolG. erforderliche Genehmigung zur Benützung des Objektes, wenn nachstehende Vorschriften eingehalten und erfüllt werden:

1. Der Dachboden ist mit Gipskartonplatten - F 30 - zu verkleiden.

Die Kosten des Verfahrens hat gem. § 76 AVG 50 der Einschreiter zu tragen und binnen zwei Wochen mit dem beigeschlossenen Zahlschein an die Gemeinde Uttendorf zu entrichten.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt bestimmt:

a) Kommissionsgeb. lt. Salzbg. Landes- und Gemeindekommissionsgeb.VO 1968 i.d.g.F.

2 AO i.d.D.v. 1/2 Std. S 55,--



EINREICHPLAN

FÜR EIN

EINFAMILIENHAUS

FÜR HERRN

FRANZ WOSCHÜTZ

AUF DER BAUPARZELLE 12/2
IN UTENDORF/TOBERSBACH

BAUHERR : *Franz Woschütz*

BAUFÜHRER :

PLANUNG :

FRANZ EDER

5710 KAPRUN 155

TELEFON 065 47 / 320

MAUREL MEISTER

Eder

BEHÖRDE :

23.11.70

Gemeindeamt **Uttendorf**

mit Bescheid 759/1970

genehmigt



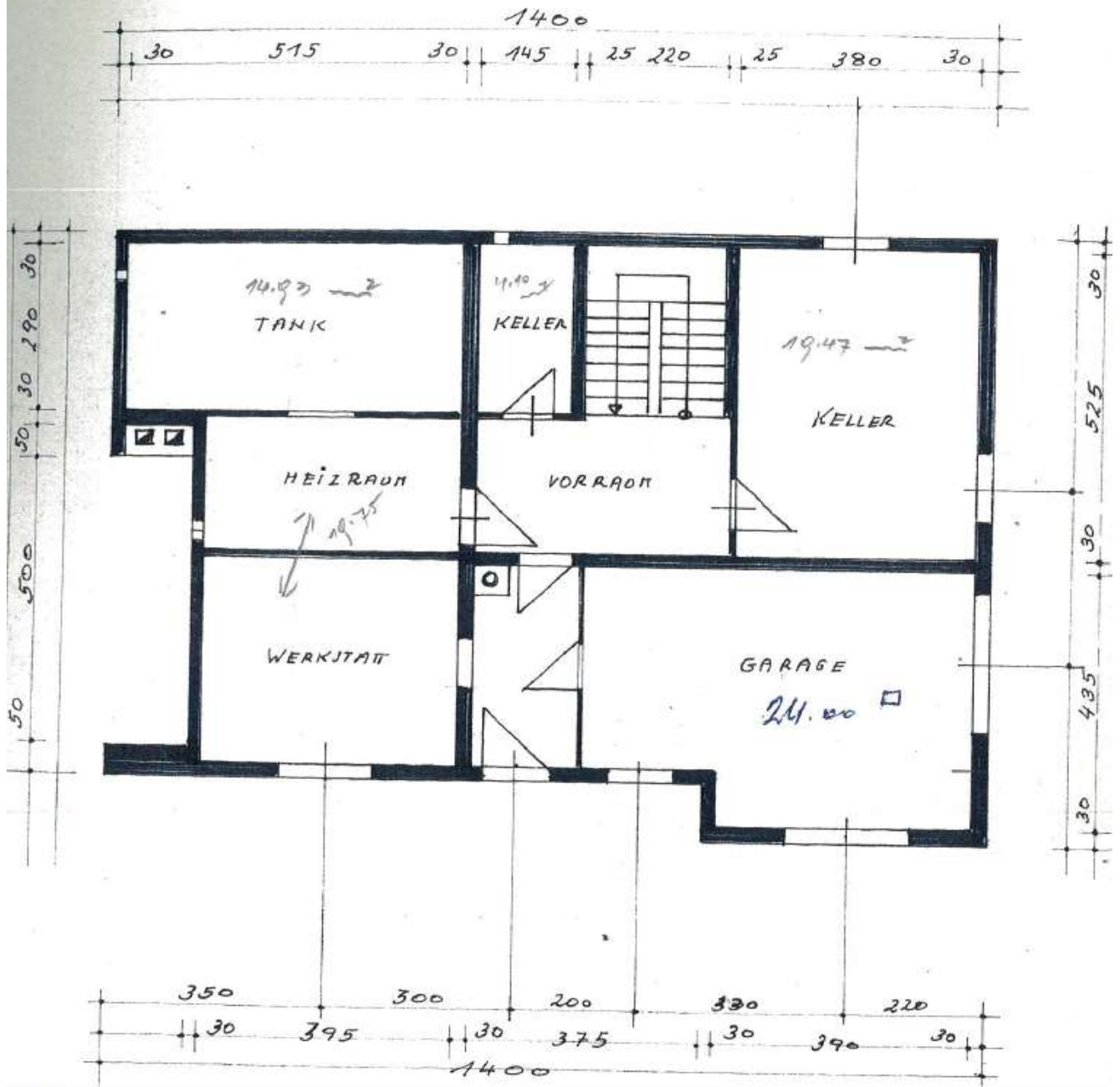
Der Bürgermeister

Heinrich

KAPRUN 1970 *FE*

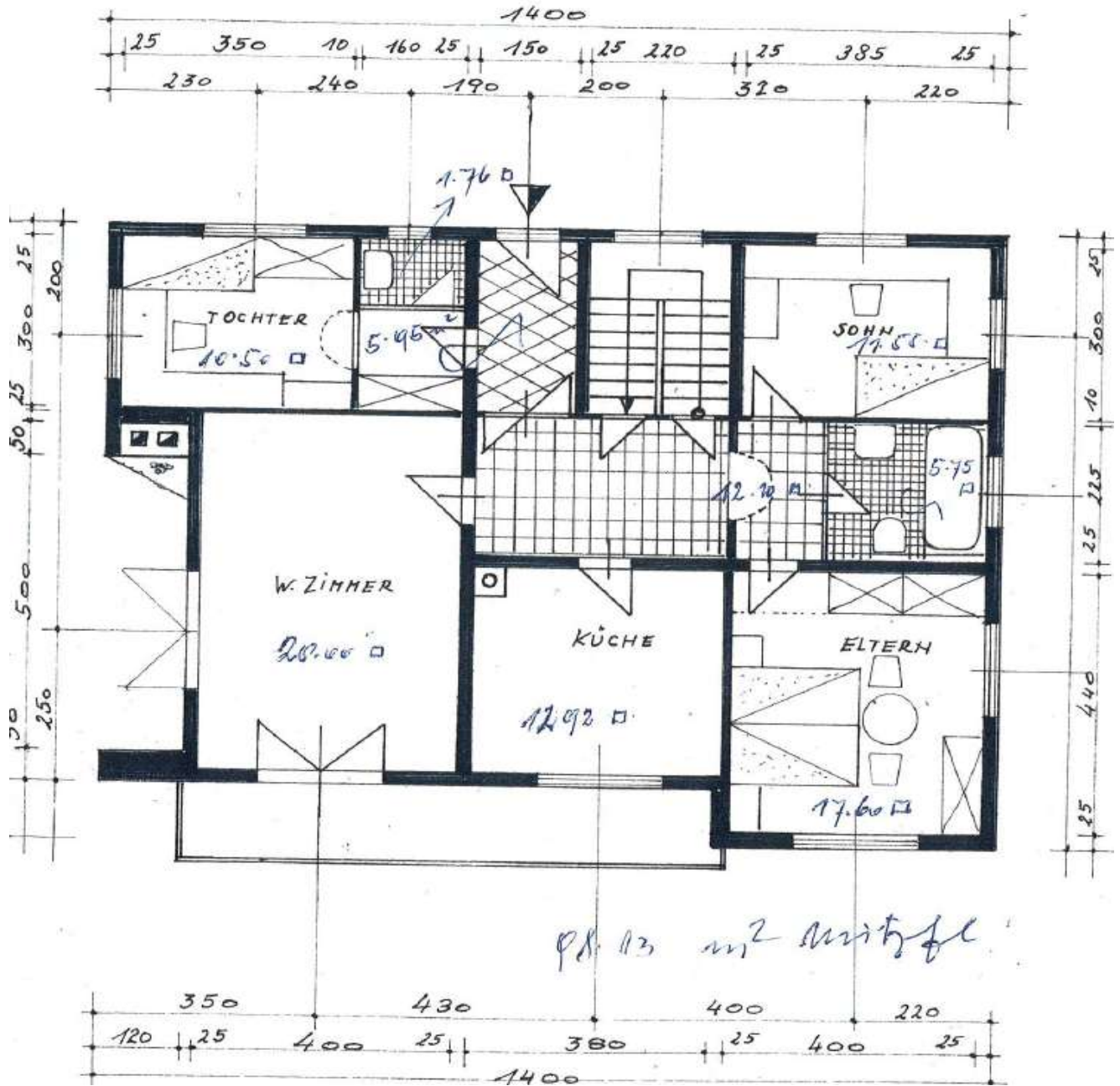
KELLER

M * 1:100



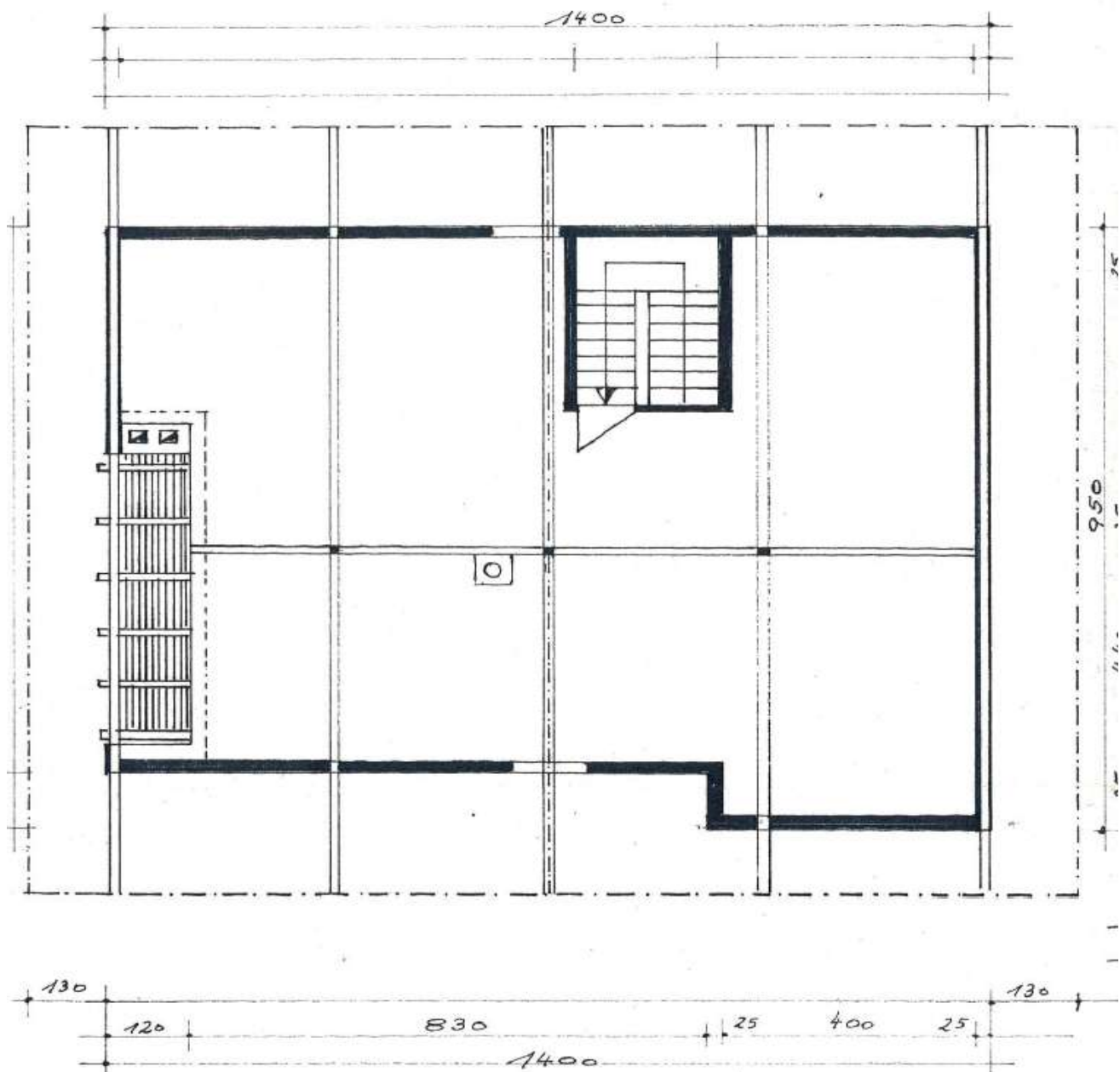
ERDGESCHOSS

M * 1:100

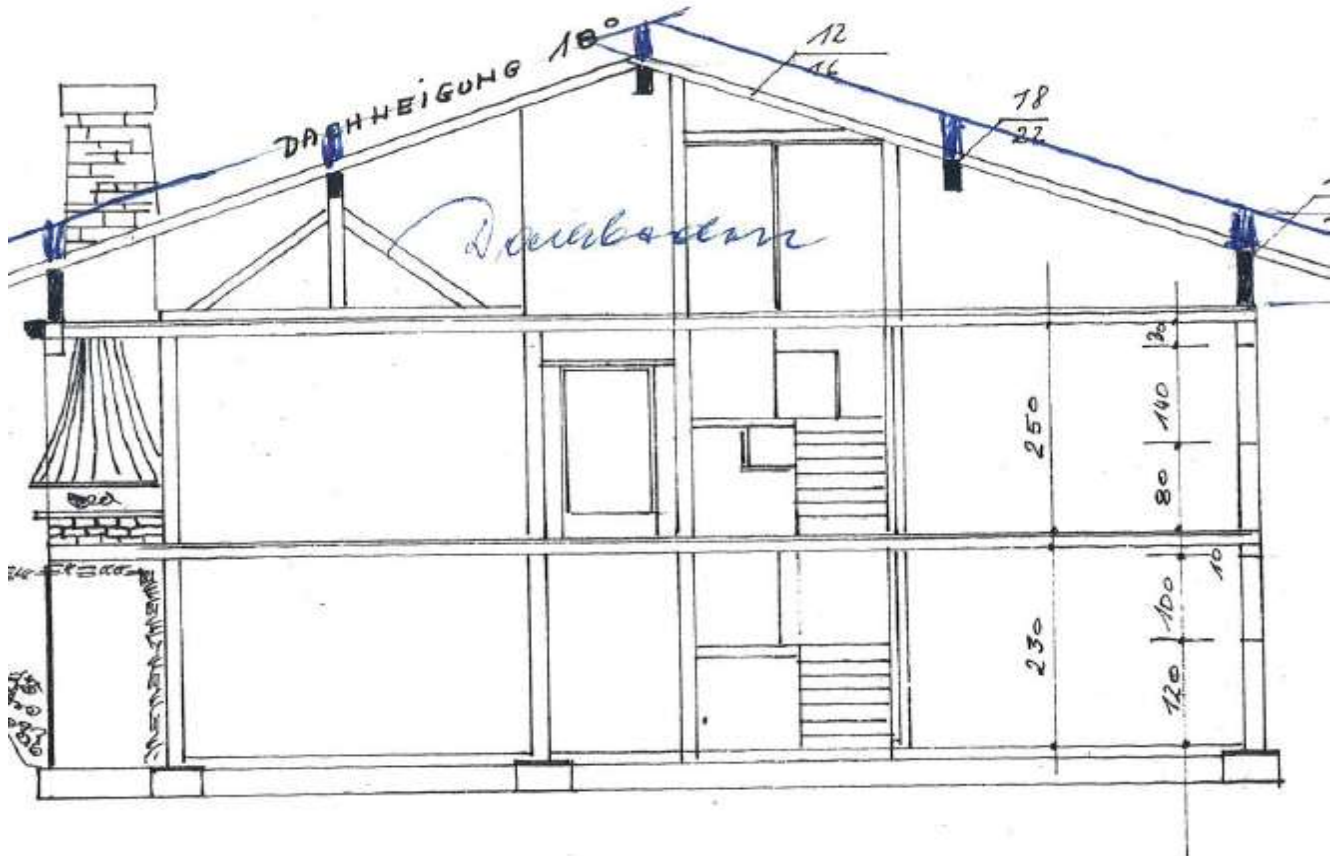


DACHBODEN

M * 1:100



Schnitt A-B



EINREICHPLAN



Umbau - Ausbau Dach -
boden

für Herrn
Franz Woschitz
in Uttendorf / Tobersbach

Behörde:

Gemeindeamt Uttendorf
mit Erscheid 7.6.91
genehmigt



Der Bürgermeister

Mude

J. A. Woschitz
14.11.91
Der Kunde

Zeichnungs-Nummer

Maßstab

1 : 100

Plantitel

Diese Zeichnung ist ausschließlich unser Eigentum und urheberrechtlich geschützt. Ohne unsere Zustimmung darf sie in keiner Form verwertet oder Dritten zugänglich gemacht werden. Missbrauch wird zivil- und strafrechtlich verfolgt (§ 106 Urhebergesetz).

Änderungen

gez. *Dr.*

Datum 20.12.91

Projekt

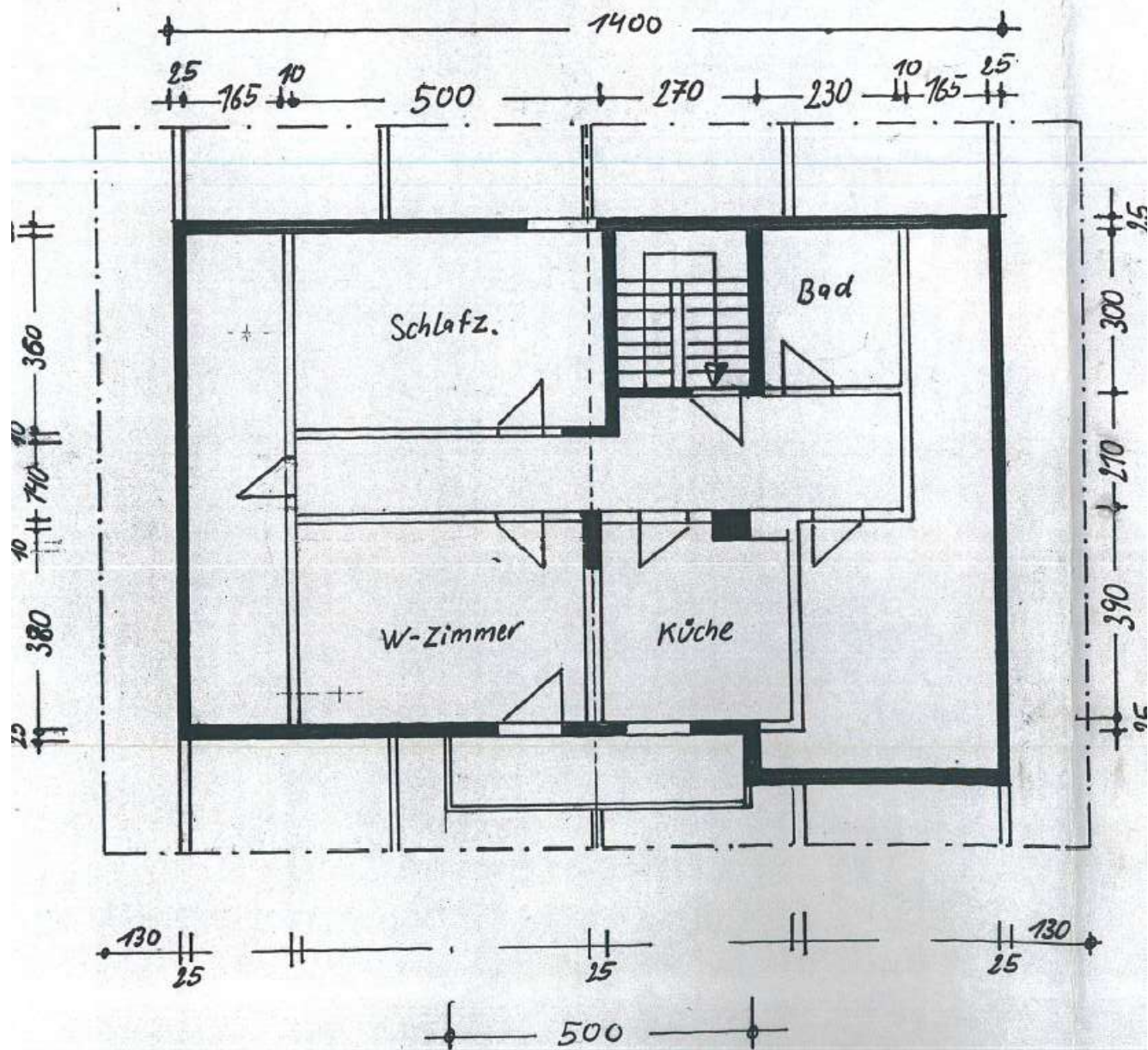
Alex Linder Ges.m.b.H.
Postfach 15
Kirchenstraße 260
A-5723 Uttendorf/Pzg.
Tel. 0 65 63 / 82 10-0 · Telex 66 548
Telefax 0 65 63 / 82 10-85

Einrichtungen für
Geldinstitute und Verwaltungen

Alex Linder

DACHBODEN

M * 1:100



Lageplan - Übersicht



Lage der
Bewertungsliegenschaft

HW: 393378; 238553
RW: 393432; 238657

Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 01.04.2026
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister
Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständig-
keit und Richtigkeit der Daten.

EZ 186 Grundbuch 57026 Tobersbach





Südansicht

"Wohnhaus"

Gemeinde UTTENDORF, Wagnergasse 19



Ostansicht



Nordansicht



Westansicht