



SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

ING. ANDREA FRÜHAUF, MSC
KOMMR CHRISTIAN SCHNELLINGER

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

Salzburg, 2026-01-26
GA 2416/2025

GZ 14 E 1646 / 25 s-...
Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee

Exekutionssache:

Betreibende Partei: Konzeptmühle GmbH, Linzer Straße 26, 4701 Bad Schallerbach

Liegenschaft EZ 375, Grundbuch 56318 Straßwalchen Land, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee; Gst. Nrn. 3225/2 und 3225/3;

teilsaniertes, dennoch stark instandsetzungsbedürftiges, **Austragshaus** in 5204 Straßwalchen, Roidwalchen 29;

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 375, Grundbuch 56318 Straßwalchen Land, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee, Gst. Nrn. 3225/2 und 3225/3;

teilsaniertes, jedoch stark sanierungsbedürftiges Austragshaus in 5204 Straßwalchen, Roidwalchen 29, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **462.000,00**

(in Worten: **Euro vierhundertzweiundsechzigtausend**)

Der Wert des Zubehörs (Kachelofen im Erdgeschoss Wohnzimmer, sowie Kachelofen im Obergeschoss Schlafzimmer) beträgt zum Bewertungsstichtag pauschal geschätzt

€ **1.800,00**

(in Worten: **Euro eintausendachthundert**)

Die Funktionstüchtigkeit der Kachelöfen wurde anlässlich der Befundaufnahme nicht überprüft. In diesem Betrag ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten.

SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH
A - 5020 SALZBURG • INNSBRÜCKER BUNDESSTRASSE 67 • TEL: 0662/825596-0
E-MAIL: OFFICE@SCHNELLINGER.AT • WWW.SCHNELLINGER.AT

BANKVERBINDUNG: VOLKSBANK SALZBURG • KTO-NR. 3107000 • BLZ 45010
IBAN AT34 4501 0000 0310 7000 • BIC/SWIFT-CODE VBOEATWWSAL
UID Nr. ATU63414479

Inhaltsverzeichnis

1	Auftraggeber	3
2	Bewertungsstichtag	3
3	Zweck des Gutachtens	3
4	Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung	3
5	Befund	7
	Grundbuchdaten.....	7
	Lage	10
	Aufschließung und Anschlüsse.....	11
	Größe, Nutzung, Grundstückswidmung	12
	Altlastenportal	14
	Biotopkataster	15
	Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)	16
	Lärmkarte Straßenverkehr (Tag und Nacht)	20
	Befundaufnahme/ Beschreibung	21
	Bestandsverhältnisse und Sonstiges	30
	Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme	31
	Ermittlung der Nutzflächen.....	31
6	Bewertung	31
	Sachwert.....	34
	Anteiliger Bauzeitwert	34
	Anteiliger Bodenwert.....	37
	Summe Sachwert.....	37
	Marktanpassung	37
	Zubehör.....	38
	Hinweise.....	38
7	Gutachten	39
8	Beilagenaufstellung.....	39

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee mit Beschluss Anordnung der Schätzung vom 16.07.2025, GZ: 14 E 1646/25s-6 sowie Beschluss neuerlicher Schätzungstermin mit Schlosser vom 09.09.2025, GZ: 14 E 1646/25s-13.

2 Bewertungsstichtag

21.10.2025 (Tag der Befundaufnahme)

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteile im Exekutionsverfahren nach den Bestimmungen des § 2 (2) LBG, welcher normiert:

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.

Vorbemerkung:

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Straßwalchen sowie bestätigt durch die Grundverkehrskommission (Herr Florian Mackinger, MSc) handelt es sich beim gegenständlichen Objekt nach wie vor um ein Austragshaus. Die gegenständliche Bewertung ist daher unter Heranziehung der Bestimmungen des § 6 S.GVG vorzunehmen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung die Befugnisse und rechtlichen Rahmenbedingungen gemäß § 36 GVG maßgeblich und entsprechend zu berücksichtigen sind.

4 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- ❖ Besichtigung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durch die Sachverständige am 21.10.2025 in Anwesenheit von Herrn Rosenlechner (Gerichtsvollzieher), Herrn Klappbacher (Schlüsseldienst), der verpflichteten Partei sowie Kommerzialrat Christian Schnellinger (Kanzleipartner).
Beginn: 14:00 Uhr, Ende: 15:00 Uhr
- ❖ Grundbuchauszug EZ 375 Grundbuch 56318 Straßwalchen Land, abgefragt am 17.07.2025 in der Kanzlei Schnellinger
- ❖ GIS online Orthofoto, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.000, vom 21.07.2025
- ❖ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.000, vom 21.07.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Biotopkataster, Land Salzburg, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5000 vom 21.07.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Hochwasserzonen der Bundeswasserbauverwaltung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000, vom 21.07.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000, vom 21.07.2025

- ❖ Auszug aus dem HORA-Pass Hochwasserrisiko zonierung, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft vom 21.07.2025
- ❖ Auszug aus der Lärmkarte Straßenverkehr (Tag & Nacht), geografisches Informationssystem SAGIS, vom 21.07.2025
- ❖ Erhebungen bei der Baubehörde, Gemeinde Straßwalchen, am 14.08.2025, betreffend:
 - Flächenwidmung, fiktive Bebauung, infrastrukturelle Aufschließung
- ❖ Übersichtsplan Leitungsführung Netz OÖGmbH vom 25.07.2025, Maßstab 1:500
- ❖ Auszug aus dem Altlastenprotal, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft vom 25.07.2025
- ❖ Einsichtnahme in die Urkundensammlung der BG Seekirchen am Wallersee:
 - TZ 43/1978 (CLNR. 3a) Dienstbarkeitsvertrag vom 16.12.1977 abgeschlossen zwischen der Oberösterreichischen Kraftwerke AG einerseits, sowie Herrn Anton Plainer und Frau Friederike Plainer als gemeinsame Grundeigentümer andererseits
 - TZ 389/2001 (CLNR. 3a) Anmeldebogen GZ A-42/01 Vermessungsamt Salzburg vom 15.02.2001
 - TZ 406/2006 (A2-LNR. 7a) Erste Ausfertigung Übergabsvertrag vom 14.06.2005 abgeschlossen zwischen Herrn Anton Plainer und Frau Friederike Plainer als gemeinsame Übergeber einerseits, sowie der verpflichteten Partei und Frau Barbara Plainer als gemeinsame Übernehmer andererseits
 - TZ 2900/2015 (BLNR. 3a) Übergabsvertrag vom 22.07.2015 abgeschlossen zwischen Frau Friederike Plainer als Übergeberin einerseits, sowie der verpflichteten Partei als Übernehmer andererseits
- ❖ Einsichtnahme in den Bauakt der Gemeinde Straßwalchen:
 - Stellungnahme vom 08.09.1976, Gemeinde Straßwalchen, Zahl 610-1/1976, Stellungnahme der Gemeinde zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung zur Schaffung eines Bauplatzes sowie zur Errichtung eines Wohnhauses
 - Ansuchen vom 25.10.1976, Bauansuchen, Erbauung eines Wohnhauses
 - Bescheid vom 14.12.1976, Amt der Salzburger Landesregierung, Zahl 610-1/1976, Aufsichtsbehördliche Genehmigung zur Errichtung eines Austraghauses
 - Bescheid vom 27.12.1976, Gemeinde Straßwalchen, Zahl 610-1/1976, Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Grünzone nach § 19 (1) ROG zur Errichtung eines Austraghauses
 - Verhandlungsschrift vom 10.02.1977, BH Salzburg-Umgebung, Zahl II/12135/1-76, Ansuchen um Erteilung der Bauplatzerklärung für eine Teilfläche aus den Grundstücken 270/1, 271/2, 265/2, zur Errichtung eines Austraghauses mit Garage
 - Verhandlungsschrift vom 10.02.1977, Gemeinde Straßwalchen, Zahl 131-9/1977, Ansuchen um baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses

- Bescheid vom 01.04.1977, BH Salzburg-Umgebung, Zahl II/12135/2-76, Bauplatzgenehmigung, Bauplatz im Ausmaß von 750 m² zur Errichtung eines Austraghauses und einer PKW-Garage
- Bescheid vom 19.04.1977, Gemeinde Straßwalchen, Zahl 131-9/1977, baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung eines Ausgedingewohnhauses
- Anzeige vom 21.06.1982, Vollendungsanzeige gem. der Baubewilligung vom 19.04.1977
- Verhandlungsschrift vom 22.05.1985, Gemeinde Straßwalchen, Zahl 131-9/1985, Ansuchen um baupolizeiliche Überprüfung des Objektes Roidwalchen 29; Teilkollaudierung der Garage, des Keller- sowie Erdgeschosses
- Bescheid vom 28.05.1985, Gemeinde Straßwalchen, Zahl 131-9/1985, Teilkollaudierung der Garage, des Keller- sowie Erdgeschosses beim Objekt Roidwalchen 29
- Befund vom 05.08.1992, Gemeinde Straßwalchen, Zahl 131-9/1992, Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen bzgl. des Einbaus einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung
- Bescheid vom 06.08.1992, Gemeinde Straßwalchen, Zahl 131-9/1992, baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Anzeige vom 11.12.2001, Vollendungsanzeige a) Ausgedingewohnhaus b) Solaranlage
- Bescheid vom 22.01.2003, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 30303/201-5797/3-2003, Errichtung einer Abwasserreinigungsanlage auf GN 3177 und 3169, wasserrechtliche Bewilligung für die Abwassergenossenschaft Roidwalchen für die bestehenden Objekte in Roidwalchen, unter anderem für gegenständliches Grundstück 3225/2
- Bescheid vom 11.07.2023, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 30303-201/7396/12-2023, Errichtung einer Abwasseranlage auf GN 3225/1, GN 3225/2 und GN 3225/5, wasserrechtliche Bewilligung
- Der Baubewilligung zugrunde liegende Geschossplanausschnitte
- ❖ Bodenrichtpreise gemäß 113. Verordnung, Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026 vom 29.12.2023
- ❖ Erhebungen von Neuerstellungskosten für Massivbauten durch die Mitglieder der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2025
- ❖ Langjährige Erfahrung der Kanzlei Schnellinger auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Stadt und Land Salzburg
- ❖ Fachliteratur:
 - Johannes Stabentheiner: „Das Liegenschaftsbewertungsgesetz“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Sonderausgabe Nr. 78
 - Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
 - Ross- Brachmann- Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 28. Auflage
 - Rössler/Langer/Simon: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", Luchterhand Verlag, 8. Auflage

Kleiber/ Fischer/ Schroter: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Köln 2010
Theo Gerardy/ Rainer Möckel, „Praxis der Grundstücksbewertung“, Verlag Moderne Industrie, 2. Auflage
Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger: „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“, Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 4. Auflage
Wilfried Mannek: „Profi- Handbuch Wertermittlung von Immobilien“, Walhalla Verlag
Sven Bienert/ Margret Funk (Herausgeber): „Immobilienbewertung Österreich“, Edition ÖVI, Immobilienakademie, Wien 2014
Krammer/ Schiller/ Schmidt/ Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, Handbuch für die Praxis, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung Wien 2012
Heimo Kranewitter (Hrsg.): „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, diverse Hefte bis 03/2025
Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Herausgeber): „Sachverständige“ alle Ausgaben
Fachverband der Österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder): „Österreichische Immobilien Zeitung“ (ÖIZ), alle Ausgaben
Bernhard Engelbrecht, „Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung“, Physiker Verlag

Vollständigkeitserklärung/Haftungsausschluss:

Die von der Sachverständigen beigeordneten Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet. Allfällige durch den Auftraggeber an die Sachverständige übergebenen Unterlagen sind ebenfalls unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet.

Weitere Unterlagen lagen der Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des Gutachtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen. Die Erhebung der Grundlagen und Unterlagen wurde am 12.01.2026 abgeschlossen.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es besteht Urheberschutz. Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich darüber hinaus ausschließlich um ein Gutachten für den unter Pkt. 3 „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck. Haftungen der Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die diesbezüglichen Bestimmungen des Datenschutzgesetzes informiert und haben dieser Dokumentation zugestimmt.

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt die Sachverständige den nachstehenden

5 Befund

Grundbuchsdaten

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 56318 Straßwalchen Land EINLAGEZAHL 375
 BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

 Letzte TZ 4082/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3225/2	G GST-Fläche	* 985	
	Bauf.(10)	219	
	Landw(10)	222	
	Gärten(10)	192	
	Sonst(50)	352	Roidwalchen 29
3225/3	G Landw(10)	* 693	
GESAMTFLÄCHE		1678	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
 ***** A2 *****
 7 a 406/2006 2171/2018 RECHT der Wassernutzung an Gst 3225/1 3225/5
 für Gste 3225/2 3225/3
 ***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 [REDACTED]
 a 2900/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-08-12, Übergabsvertrag
 2015-07-22 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 3 a 43/1978 3124/1992 389/2001
 DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitungen auf
 Gst 3225/2 3225/3 gem Pkt II-IV Dienstbarkeitsvertrag
 1977-12-16 für Oberösterreichische Kraftwerke
 Aktiengesellschaft
 6 a 1667/2024 Pfandurkunde 2024-03-12
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
 für
 Raiffeisenbank Straßwalchen eGen (FN 67421z)
 b 1667/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 375 KG 56318 Straßwalchen Land C-LNR 6
 EZ 725 KG 56318 Straßwalchen Land C-LNR 13
 7 a 5759/2024 Pfandurkunde 2024-09-26
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
 für
 Raiffeisenbank Straßwalchen eGen (FN 67421z)
 b 5759/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 375 KG 56318 Straßwalchen Land C-LNR 7
 EZ 725 KG 56318 Straßwalchen Land C-LNR 14
 8 b 7564/2024 IM RANG 6972/2024 Beschluss 2024-12-27
 PFANDRECHT vollstr. EUR 12.170,80
 (darin enthaltene Nebenforderung EUR 40,--),
 13,08 % Z ab 2024-07-07 bis 2024-11-22 und Zinsen von 9,2 %
 über dem jeweiligen Basiszinssatz ab 23.11.2024,

- Kosten des Titelverfahrens EUR 1.301,04 samt
4 % Z ab 2024-09-10,
Kosten der Exekutionsbewilligung EUR 730,54
Antragskosten EUR 559,40 für
Hutterer Bau GmbH (FN 269768v)
(BG Seekirchen a.W., 14 E 3239/24d)
- 9 a 561/2025 Beschluss 2025-02-10
PFANDRECHT vollstr EUR 17.280,--
Kosten EUR 1.429,92 samt 4 % Z ab 2024-11-05,
Kosten aus früheren Exekutionen:
BG Seekirchen a.W., 14 E 3517/24m, EUR 845,42
BG Seekirchen a.W., 14 E 3517/24m, EUR 35,--
Antragskosten EUR 1.086,92 für
Raiffeisen Immobilien Treuhand Kitzbüheler Alpen GmbH
(FN 335489t)
(BG Seekirchen a.W., 14 E 230/25f)
- b 561/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 375 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 9
EZ 725 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 17
- 10 a 1058/2025 Exekutionsantrag 2025-02-07, Exekutionsbewilligung
2025-02-25
PFANDRECHT vollstr EUR 32.040,--
4 % Z aus EUR 32.040,-- ab 2024-10-17,
Kosten EUR 1.902,48 samt 4 % Z ab 2024-11-22,
Antragskosten EUR 1.746,98 für
Konzeptmühle GmbH (FN 529175z)
(BG Seekirchen a.W., 14 E 486/25b)
- b 1058/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 375 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 10
EZ 725 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 18
- 11 a 1575/2025 Bewilligungsbeschluss, Exekutionsantrag 2025-03-04
PFANDRECHT vollstr EUR 5.838,82
4 % Z aus EUR 5.134,70 ab 2024-09-28,
4 % Z aus EUR 704,12 ab 2024-10-17,
Kosten EUR 684,73 samt 4 % Z ab 2024-12-10,
Antragskosten EUR 593,91 für
Roman Rabl
(BG Seekirchen a.W., 14 E 683/25y)
- b 1575/2025 Abweisung des Kostenmehrbehrens
c 1575/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 375 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 11
EZ 725 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 19
- 12 a 1994/2025 GB - Antrag 2025-03-21, Beschluss 2025-04-02
PFANDRECHT vollstr EUR 30.381,83
4 % Z aus EUR 30.381,83 ab 2024-10-13,
Kosten EUR 1.816,56 samt 4 % Z ab 2025-01-30,
Antragskosten EUR 1.646,43 für
Josef Mayer GmbH (FN 503654v)
(BG Seekirchen a.W., 14 E 895/25z)
- b 1994/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 375 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 12
EZ 725 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 20
- 13 a 2547/2025 Beschluss 2025-04-14, GB Antrag 2025-04-10
PFANDRECHT vollstr EUR 874,44
13,08 % Z aus EUR 874,44 ab 2024-12-02 bis 2024-12-31,
11,73 % Z aus EUR 874,44 ab 2025-01-01,
Kosten EUR 304,27 samt 4 % Z ab 2025-02-10,
Antragskosten EUR 341,17 für
ERGO Versicherung Aktiengesellschaft (FN 101528g)
(BG Seekirchen a.W., 14 E 1012/25f)
- b 2547/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 375 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 13
EZ 725 KG 56318 Straßwalchen Land - C-LNR 21
- 14 a 4082/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 32.040,00
samt 4 % Z seit 17.10.2024
Kosten des Titelverfahrens EUR 1.902,48
samt 4 % Z seit 22.11.2024

Kosten früherer Exekutionsverfahren
a) BG Seekirchen a.W. (14 E 486/25b-2) EUR 1.746,98
b) BG Seekirchen a.W. (14 E 486/25b-14) EUR 25,00
Antragskosten EUR 1.376,48
für Konzeptmühle GmbH (FN 529175z)
(BG Seekirchen a.W., 14 E 486/25b)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg.

Grundbuch 17.07.2025 14:13:38

Lage

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft, ein ursprünglich Ende der 70er Jahre bzw. Anfang der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtetes Austragswohnhaus, nunmehr teilrevitalisiert, wenngleich stark Instandsetzungsbedürftig, mit zwei Wohngeschossen, voller Unterkellerung und einer zu Wohnzwecken im Rohbau umgebauten Doppelgarage befindet sich westlich des Ortskerns von Straßwalchen, östlich des Ortskerns von Roidwalchen und westlich auf Höhe der Abstellflächen Autotransport Lagermax südlich von Hainbach, ausgenommen dem westseitig angrenzenden ehemaligen Bauernhof betreffend, in Alleinlage gelegen.

Sowohl Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes als auch Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich nicht in zumutbarer Fußgehentfernung.

Das Zentrum der historischen Altstadt Salzburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 24.500 m Luftlinie südwestlich der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft gelegen. Der Autobahnanschluss Salzburg-Eugendorf der A1 Westautobahn ist in einer Entfernung von ca. 16.000 m Luftlinie südwestlich gelegen.

Zur genaueren Lage siehe auch nachstehenden Ortsplanausschnitt:



Quelle: Google maps

Ansicht aus Richtung Süden:



Quelle: Google maps

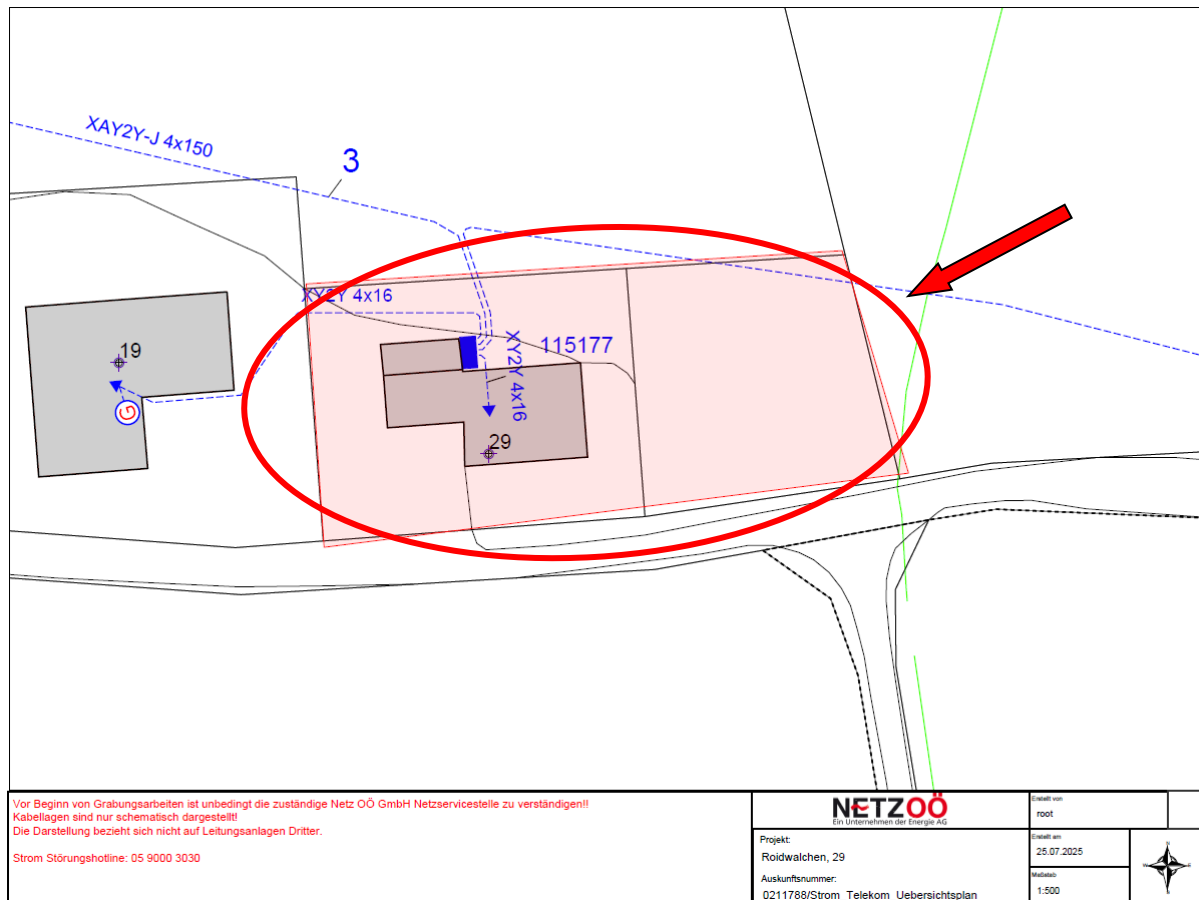
Aufschließung und Anschlüsse

Die Zufahrt zur schätzungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Straße Roidwalchen, die im Eigentum der Marktgemeinde Straßwalchen gelegen ist und somit über eine öffentliche Straße. Die weitere Zufahrt bzw. der weitere Zugang erfolgt sodann über Eigengrund.

Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischem Strom und Fernwärme sind augenscheinlich sowie dem Leitungsplan der Oberösterreich Netz GmbH folgend vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen eigenen Brunnen, welcher nördlich der schätzungsgegenständlichen Parzelle auf Gst. Nr. 3225/1 zu liegen kommt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt grundsätzlich durch die Abwassergenossenschaft Roidwalchen. Im schätzungsgegenständlichen Fall wurde im Rahmen eines geplanten Umbaus zu mehreren Einheiten um die Genehmigung für eine private Abwasseranlage bei der Baubehörde angefragt. Ein diesbezüglicher Bewilligungsbescheid liegt vor. Die Abwasserbeseitigung durch die Abwassergenossenschaft Roidwalchen ist bei mehreren Einheiten aufgrund des Volumens nicht möglich. Darüber hinaus konnte anlässlich der Befundaufnahme von der verpflichteten Partei kein Untersuchungsbericht über die aktuelle Wasserqualität aus der Wasserentnahme des nordseitigen, auf Fremdparzelle Gst. Nr. 3225/1 befindlichen, Brunnens vorgelegt werden. Das diesbezügliche Recht der Wassernutzung ist im Übrigen unter A2 LNR. 7a des Gutsbestandes ersichtlich gemacht.

Auf den nachstehend eingefügten Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Oberösterreich Netz GmbH wird an dieser Stelle verwiesen:



Quelle: Oberösterreich Netz GmbH

Größe, Nutzung, Grundstückswidmung

Die in bücherlich wirtschaftlicher Einheit des Grundbuches 56318 Straßwalchen Land, EZ 375, vorgetragene Grundstückspartellen 3225/2 und 3225/3 haben ein grundbücherlich ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 1.678 m².

Die Grundstückspartelle 3225/2 ist mit später zu beschreibendem Wohngebäude samt einer Doppelgarage bebaut. Sie ist rechteckig konfiguriert, eben und grenzt mit ihrer Südseite an den Verlauf der Straße Roidwalchen an. In gleicher Partellenbreite, von Süd nach Nord verlaufend, grenzt östlich die Grundstückspartelle 3225/3 an. Sie ist in der Natur als Wiesenfläche ausgebildet, eben und nicht eingefriedet. Die Grundstückspartelle 3225/2 weist ein bücherlich ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 985 m² auf, die unbebaute Grundstückspartelle 3225/3 von 693/m².

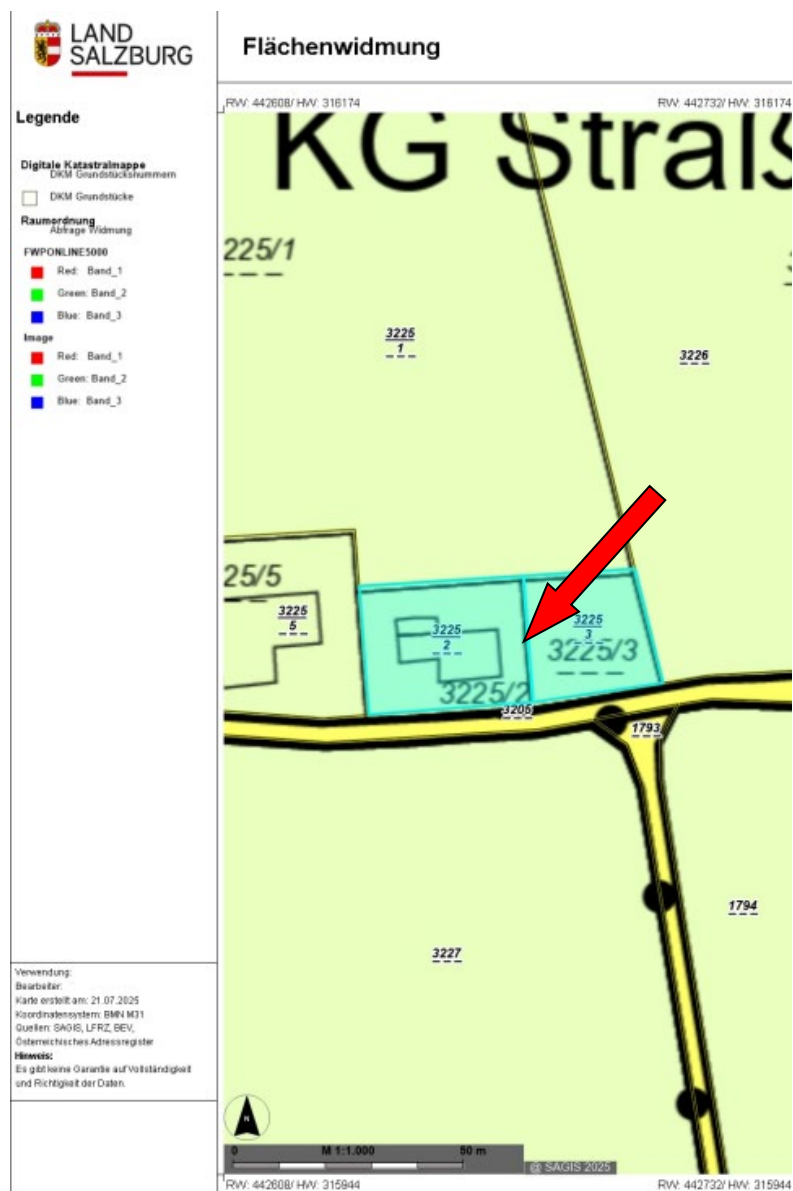
Beide Grundstückspartellen tragen die Flächenwidmung Grünland.

Darüber hinaus wurde die Grundstückspartelle 3225/2 (bebaute Partelle) mit Bescheid vom 10.02.1977 bauplatzzerklärt. Der Bauplatz umfasst ein Ausmaß von 750 m². An

Bebauungsbedingungen wurde zu diesem Zeitpunkt eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,4 festgelegt, mit der möglichen Errichtung eines Gebäudes mit einer Firsthöhe von max. 9,50 m und mind. 7,00 m sowie einer Traufenhöhe von max. 6,00 m bzw. mind. 2,30 m. Eine offene Bauweise wurde gefordert. Die Baufluchtlinie wurde mit 8,00 m von der Straßenachse festgesetzt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass beide Grundstücksparzellen jüngerer Datums vermessen sind (*Anmerkung) und auch in den Grenzkataster eingetragen wurden, sodass der Verlauf der Grundstücksgrenzen einerseits, als auch das grundbücherlich ersichtlich gemachte Flächenausmaß andererseits unstrittig sein dürften.

Auf den nachstehenden Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Straßwalchen wird an dieser Stelle verwiesen:



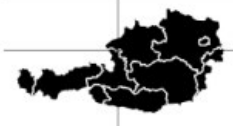
Quelle: Land Salzburg, Sagis System

Altlastenportal

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

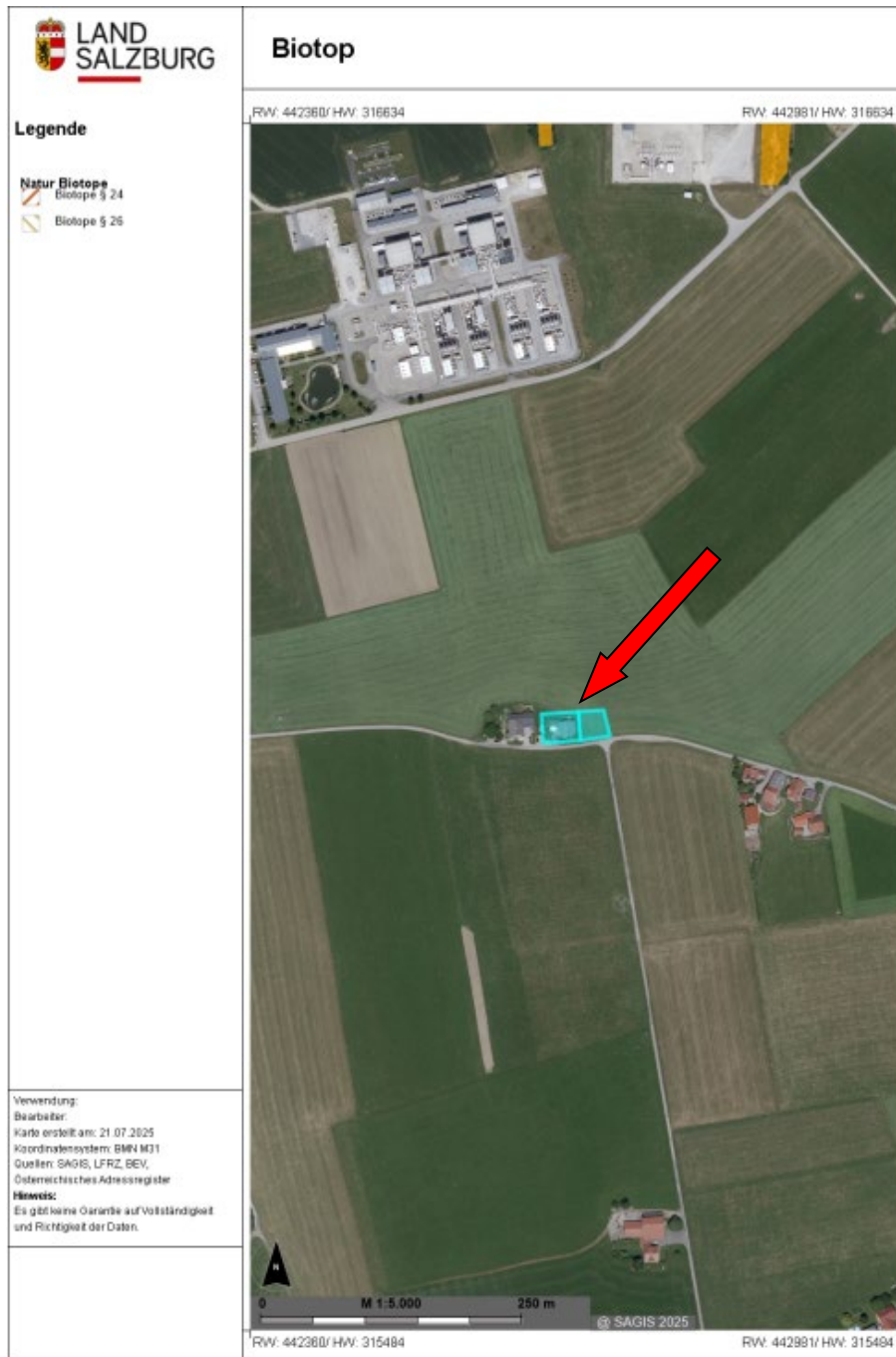
Status

beurteilt "keine Altlast"

Quelle: Umweltbundesamt

Schätzungsgegenständliche Grundstücksparzellen scheinen nicht als belastete Standorte im Altlastenkataster auf.

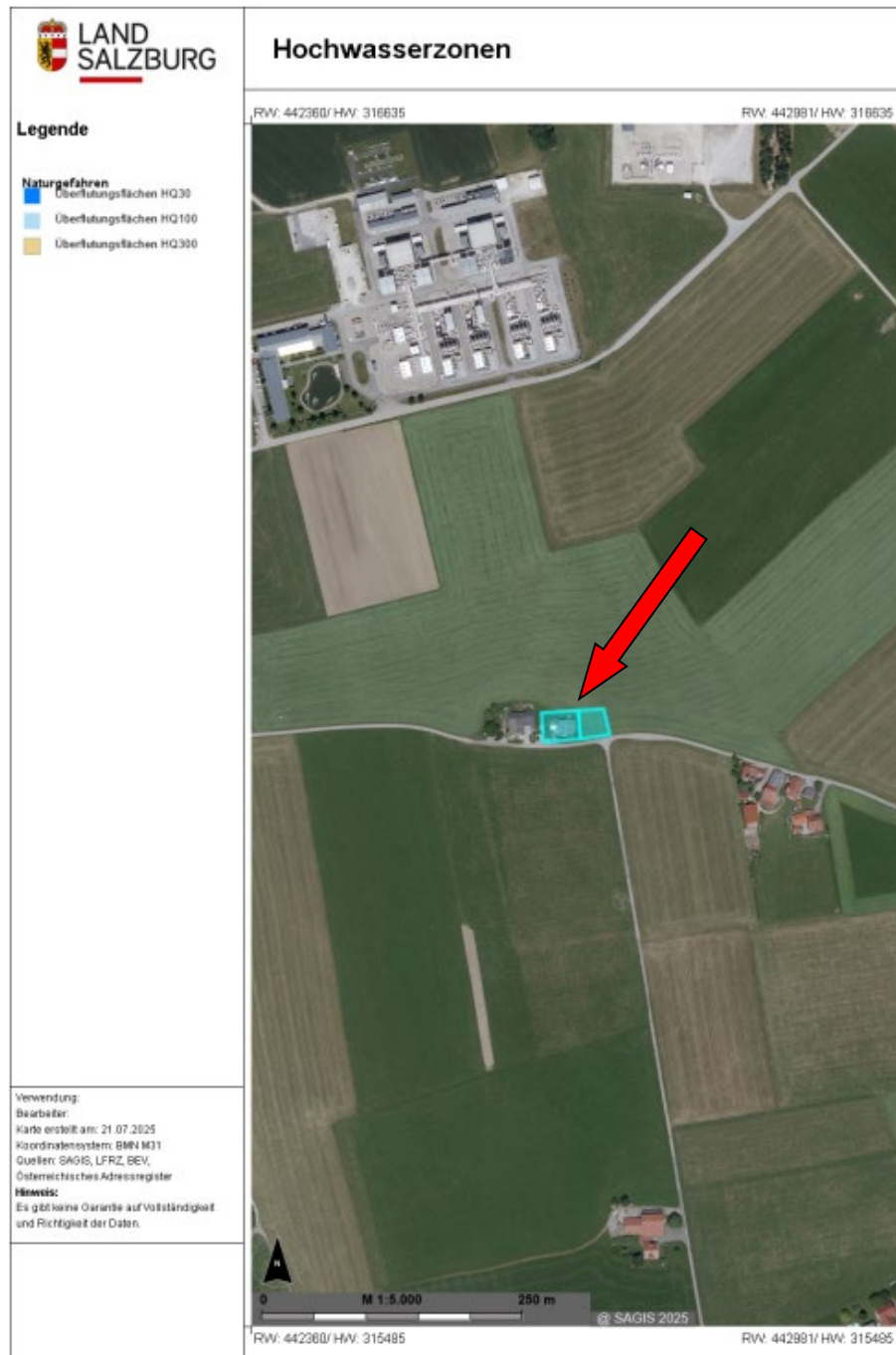
Biotopkataster



Quelle: Land Salzburg

Die bewertungsgegenständlichen Grundstückspartellen sind nicht als geschützte Biotopzone gemäß Salzburger Naturschutzgesetz 1999 idgF ausgewiesen. Darauf hinzuweisen ist, dass sich gemäß Biotopkataster als geschützte Zone ausgewiesene Flächen kurzfristig vergrößern bzw. verkleinern und verändern können. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erhebungen bezogen.

Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)



Quelle: Land Salzburg

Darauf hinzuweisen ist, dass die schätzungsgegenständlichen Grundstückspartellen nach den Feststellungen der Bundeswasserbauverwaltung in keinem Gefahrenbereich eines Hochwasserereignis gelegen ist. Veränderungen der als Gefahrenbereiche ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen.

Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung



Darauf hinzuweisen ist, dass die schätzungsgegenständlichen Grundstückspartellen gemäß den Feststellungen der Wildbach- und Lawinenverbauung in keiner Gefahrenzone gelegen sind. Veränderungen der von der gelben und roten Zone allfällig ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

HORA – Kataster (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)

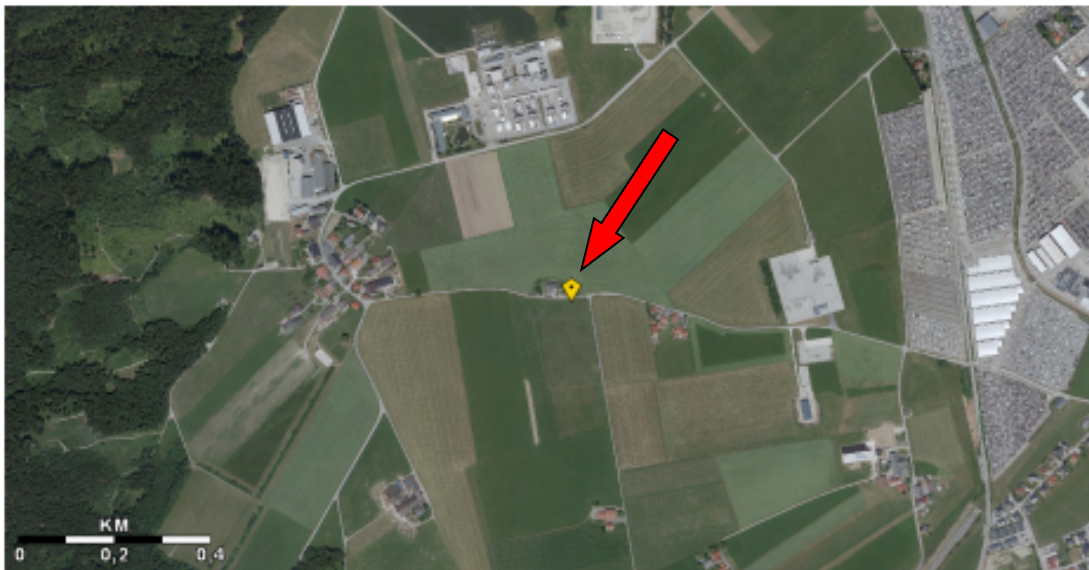
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Roidwalchen 29, 5204 Straßwalchen
Seehöhe: 539 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,98294° N | 13,23426° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

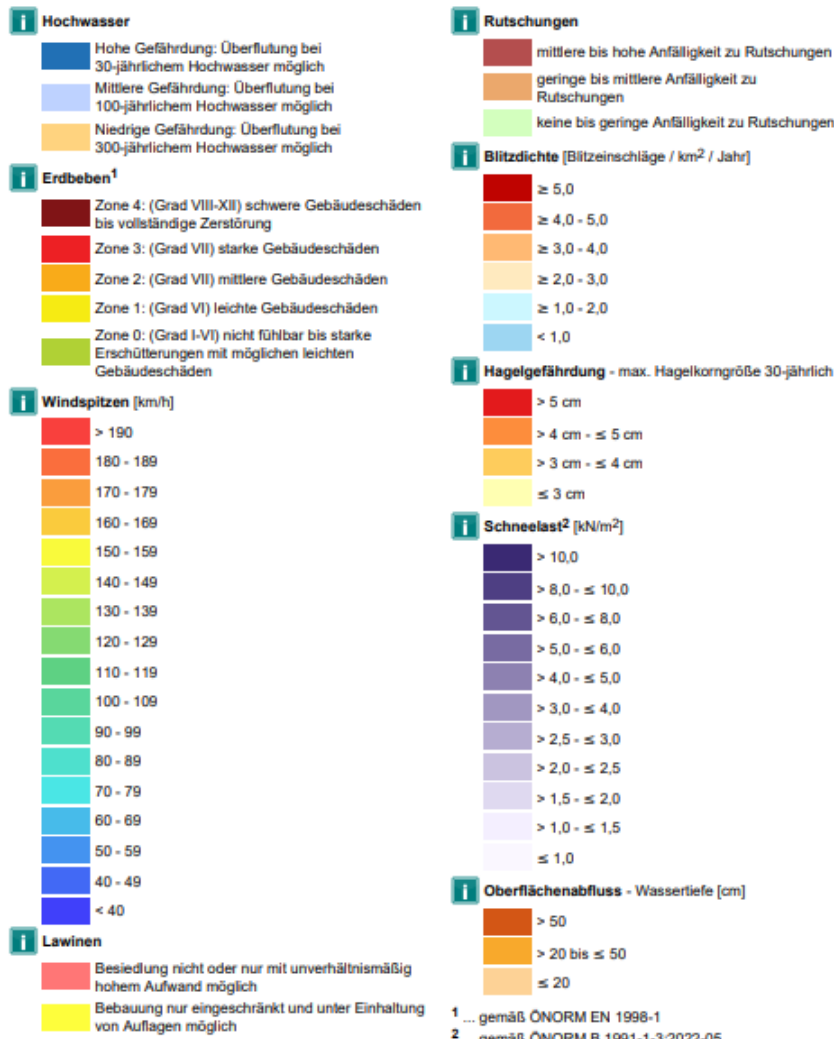


Naturgefahr:	Gefährdungsstufen	Gefährdungsgrad:
Hochwasser	keine D	keine D
Oberflächenabfluss	keine D	keine D
Lawinen	keine D	keine D
Erdbeben	niedrig	niedrig
Rutschungen	niedrig	niedrig
Windspitzen	mittel	mittel
Blitzdichte	niedrig	niedrig
Hagel	hoch	hoch

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Quelle: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz Regionen und Wasserwirtschaft

Es liegen keine Daten vor, dass die schätzungsgegenständlichen Grundstückspartellen dem durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft veröffentlichten eHORA-Kataster für die Hochwasserrisikozonierung folgend in einem entsprechenden Gefährdungsbereich gelegen sind. Die Feststellungen sind ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen.

Lärmkarte Straßenverkehr (Tag und Nacht)



Quelle: Land Salzburg

Festzuhalten ist, dass die schätzungsgegenständlichen Grundstücksparzellen der durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie veröffentlichten Lärmkarte folgend in keinem Einflussbereich von Lärmemissionen über 55 dB tagsüber bzw. 45 dB nachts gelegen sind.

Befundaufnahme/ Beschreibung

Bei schätzungsgegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienhaus, unmittelbar nördlich angrenzend an die Straße Roidwalchen gelegen. Das ursprünglich in den 70er Jahren errichtete und als Austragshaus bewilligte Gebäude wurde augenscheinlich zwischenzeitlich teilweise renoviert.

Die Befundaufnahme beginnt im Inneren:

Über den Windfang gelangt man geradeaus in die ehemalige

Garage

Diese präsentiert sich im **Rohbauzustand** und sollte zur Wohnnutzung umgebaut werden. Bodenbelag Estrich; Wände grob verputzt und geweißt; es sind **keine Lichttaster und Steckdosen** installiert; Fensterkonstruktionen Kunststoff mit Dreifachverglasung, jedoch **ohne Beschläge**; innenliegende Jalousien.

Von hier aus gelangt man über eine Türe in Kunststoffkonstruktion mit dreifacher Isolierverglasung auf eine überdachte

Terrasse

welche jedoch **nicht baubewilligt** wurde. Bodenbelag Estrich roh; Betonwände, teilweise Isoliermaterial.

Zurück in die ehemalige Garage und hier wiederum aus Sicht des Hauptzuges gelangt man über zwei Stufen Niveauunterschied in einen

Zubau

Bodenbelag Estrichboden; Wände verputzt und geweißt; die Untersicht des vorgezogenen Daches weist lediglich ein Kaldach auf; **keine Steckdosen oder Lichttaster installiert**; hier doppelflügelige Fenster, dreifachverglast, in Richtung Norden; **Fensterbank fehlt**.

Zurück durch den Windfang nach links gelangt man in einen ehemaligen

Abstellraum

welcher jedoch augenscheinlich mit Sanitäranschlüssen ausgestattet wurde. Bodenbelag Estrich; Wände grob verputzt; hier Anschlüsse für eine Dusche, Warm- und Kaltwasser; sowie für ein WC.

Zurück im Windfang, Bodenbelag Klinkerverfliesung, gelangt man nach rechts in das Wohnhaus.

Zugangstür Alutüre mit Glasfüllung und Sicherheitsbeschlag in Metallzarge.

Von hier aus gelangt man in den

Vorraum

Bodenbelag Natursteinfliesen; Wände verputzt und geweißt, **Farbmaterial abgewohnt**; Decke Holzverschalt mit eingravierter Jahreszahl „1977“. Im Vorraum befindet sich der E-Verteilerkasten, welcher bereits mit einem FI-Schutzschalter ausgestattet ist; Lichttaster im Standard in etwa der 80er Jahre.

Über ein neuwertige Holztürblatt in Holzzarge gelangt man in einen

Flur

Bodenbelag Fliesenbelag, **teilweise abgewohnt, nicht verfugt**, Fliesen grau marmoriert bzw. braun marmoriert,

teilweise abgeschlagen; Wände grob verputzt und ge-
weißt; Decke ebenso holzverschalt mit Verzierungen.

Im Flur nach rechts weg gelangt man über ein neuwertiges Türblatt, furnierte Span-
platte mit Glaseinsatz, in einen

Wohnraum

Bodenbelag Stäbchenparkett, **massiv abgewohnt**;
Wände verputzt und geweißt, das **Farbmaterial ist abge-
wohnt**; Decke Holzvertäfelt mit Verzierungen; hier in Rich-
tung Westen ausgebildet doppelflügeliges Fenster, Kunst-
stoffkonstruktion mit Dreifachverglasung; innenliegende Ja-
lousien; Fensterbank Naturstein; darunterliegend überdi-
mensionierter Heizkörper im Standard der 80er Jahre.

Nach Süden gelangt man über einen doppelflügeligen Aus-
gang, Kunststoffkonstruktion, dreifachverglast, **massivst
abgewohnt**, in einen

Wintergarten

Bodenbelag Holzbelag, **massiv abgewohnt**; Holkonstruk-
tion mit Glasfüllung und hier wiederum ein Ausgang in Rich-
tung Westen. Hier ebenso installiert ein **Kachelofen**, vage
geschätzt aus den 80er Jahren; Lichttaster und Steckdosen
im Standard der 80er, **teilweise fehlen Lichttaster und
Steckdosen** und sind **Elektrokabel freiliegend**.

Zurück durch den Flur gegen den Uhrzeigersinn nach rechts weg gelangt man in
eine

Küche

Bodenbelag Parkettpaneele, **massiv verschmutzt**;
Wände verputzt und geweißt; Decke Holzvertäfelt, auch hier
mit Verzierungen. Hier befindet sich die Befehlsstür des
Kachelofens, welcher im nebenanliegenden Wohnzimmer
weitergeführt wird. In Richtung Süden ausgebildet doppel-
flügeliges Fenster, Kunststoffkonstruktion, dreifachverglast,
mit innenliegenden Jalousien; Fensterbank Naturstein; da-
runterliegender **Heizkörper massiv vergilbt und abge-
wohnt bzw. verschmutzt**.

Die Küche ist möbliert mit Ober- und Unterbaukästen mit
zwei Teilen, welche nachfolgend von links nach rechts be-
schrieben werden. Unterbau mit einer Besteckschublade,
zwei Topfschubladen; Unterbaukasten, eine Besteckschub-
lade, zwei Topfschubladen; ein Kühlschrank mit darüberlie-
gendem Gefrierfach; zwei Oberbauschränke, ein doppelflü-
geliger, ein einfacher; Arbeitsplatte aus Holz, **massiv ver-
schmutzt**. Der zweite Küchenblock ist ebenso mit Ober-
und Unterbauschränken möbliert, welche wie folgt von links
nach rechts beschrieben werden: ein einflügeliger Unter-
bauschränk; ein doppelflügeliger Unterbauschränk; ein Ge-
schirrspüler, Marke unbekannt; ein Einbauherd, Marke Zan-
ker, mit Ceranfeld, jedoch **massiv verschmutzt**; anschlie-
ßend eine Besteckschublade, zwei Topfschubladen; im
Oberbau ein doppelflügeliger Oberbauschränk, ein einflü-
geliger Oberbauschränk, eine Dunstabzugshaube, Marke

Elica, **massiv verschmutzt**; sowie ein einflügeliger Oberbauschrank. Der Fliesenspiegel zwischen Arbeitsplatte und Oberbau besteht aus rechteckigen Fliesen, beige.

Die Küche ist ob des vorgefundenen Gesamtzustandes als wertneutral zu qualifizieren.

Zurück durch den Flur nach rechts weg gelangt man in ein

Zimmer

Bodenbelag Laminatpaneele, **massiv verschmutzt**; Wände verputzt und gelb gefärbelt; Decke holzvertäfelt; hier ausgeführt ein Waschtisch, Keramik, mit Einhandhebelsmischer warm/kalt, dahinterliegender Fliesenspiegel, **unfachmännisch verlegt**; Wände verputzt; in Richtung Osten doppel­flügeliges Fenster, Kunststoffkonstruktion, dreifachver­glast; innenliegende Jalousien; Fensterbank Naturstein; Heizkörper im Standard; nach Süden ausgerichtet doppel­flügelige Fensterkonstruktion, Kunststoffkonstruktion mit Dreifachverglasung, jedoch **unfachmännisch eingebaut**; Fensterbank Naturstein.

Zurück durch den Flur geradeaus gelangt man in einen

Abstellraum

Bodenbelag analog dem Flur verflies; Wände verputzt und ge­weißt, Decke ebenso, jedoch **viele Bohrlöcher und Dübel, Farbmaterial massiv abgenutzt**; kleinformatige Fensterkonstruktion, Kunststoff, in Richtung Osten; Fensterbank Naturstein; Lichttaster und Steckdosen im Standard, jedoch **massiv verschmutzt**.

Zurück durch den Flur nach rechts weg gelangt man in eine weitere Küche und hier durch eine Rundbogenöffnung mit Natursteinen gemauert in ein

Zimmer

Bodenbelag Laminatpaneele, grau; Wände und Decke verputzt und ge­weißt, **Farbmaterial massiv abgewohnt**; hier mechanische Entlüftung; in Richtung Osten Fensterkonstruktion, doppel­flügelig, Kunststoffkonstruktion; darunterliegender Heizkörper im Standard, jedoch **vergilbt**; Lichttaster und Steckdosen erneuert, jedoch ebenso **abgewohnt**.

Zurück in die

Küche

Bodenbelag Laminatpaneele, **massiv abgewohnt**; Wände verputzt und grau gefärbelt; Decke ge­weißt.

Die Küche ist möbliert mit Ober- und Unterbauschränken, dazwischen Fliesenspiegel in Holzoptik; die Küche wird beschrieben von links nach rechts: Waschbecken mit Einhandhebelsmischer warm/kalt und Abtropf­fasse; darunter einflügeliger Unterbauschrank; Geschirrspüler; im rechten Winkel Besteckschublade, einflügeliger Unterbauschrank; Einbaue­herd, Marke unbekannt, jedoch **massiv verschmutzt**; eine Besteckschublade, darunter einflügeliger Unterbauschrank, Apothekerschrank angrenzend Oberbauschrank und Gefrierschrank;

Oberbau: zwei doppel­flügelige Oberbauschränke; eine Dunstabzugshaube, **massiv verschmutzt**; ein

einflügeliger Oberbauschränk.

Ob des vorgefundenen Zustandes kann die Küche als wertlos qualifiziert werden.

Zurück durch den Flur, wiederum nach rechts weg durch eine Maueröffnung in Holz- zarge mit Zierelementen gelangt man in einen Vorflur und von hier an linker Hand geradeaus in eine

Sanitäreinheit

welche sich jedoch im **Rohbauzustand** befindet.

Hier installiert noch eine Dusche, Duschtasse bodengleich, emailliert, **massiv verschmutzt und verkalkt**, Einhand- hebelmischer warm/kalt, jedoch **ohne Brausegarnitur und ohne Wasseranschluss**; die restlichen Wände sind im **Rohbauzustand**, ebenso die Decke; Leitungsführung Aufputz, **Kabelführung teilweise offen, Gefahr im Verzug**; hier zudem augenscheinlich ausgeführt ein Waschma- schinenanschluss; Fensterkonstruktion Kunststoff, Drei- fachverglasung, in Richtung Norden; **keine Fensterbank**.

Zurück durch den Vorflur nach rechts gelangt man in ein

WC

welches sich im Standard der 80er Jahre präsentiert.

Bodenbelag Fliesenbelag, braun; Wände raumhoch ver- fliest, ebenso braun mit einzelnen Dekorfliesen; Decke Holz Nut-Feder vertäfelt; in Richtung Norden Fensterkonstruk- tion, kleinform, Kunststoffkonstruktion, **massiv abge- wohnt**; Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und Spartaster, jedoch ebenso **massiv verschmutzt**; hier ebenso Hand- waschtisch mit Drehregler, kalt; darüber Spiegel.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Obergeschoss:

Über eine Massivtreppe, Tritt- und Sichtflächen Naturstein, gelangt man in das Ober- geschoss. Hier Glasbausteine zur Tagsbelichtung; Wände grob verputzt und gefär- belt, Farbmaterial **massiv abgewohnt**.

Von hier gelangt man in einen

Flur

Bodenbelag analog dem Erdgeschoss verflies, grau bzw. braun meliert.

Schlafzimmer

Von hier nach rechts gelangt man in ein

Hier eingebaut ein **Kachelofen** mit Fliesenuntergrund, wel- cher auch von dieser Seite zu beheizen ist; Bodenbelag Par- kettpaneel, **massiv abgewohnt und beschädigt**; Wände verputzt, gefärbelt, jedoch **massiv abgewohnt und beschädigt**; Decke vertäfelt; Fensterkonstruktion in Richtung Westen, Kunststoffkonstruktion, dreifachverglast; Fensterbank Naturstein; überdimensionierter Heizkörper, **abgewohnt**; doppelflügelige Fensterkonstruktion in Rich- tung Süden auf den vorliegenden

Balkon

Hier wurde augenscheinlich der Bodenbelag entfernt, ledig- lich Bitumenanstrich; Geländer Metallgeländer, teilweise wurden Geländerelemente entfernt. **Gefahr in Verzug!**

Vom Flur geradeaus, das letzte Zimmer nach rechts ist ebenso als

Schlafzimmer

ausgebildet. Bodenbelag Laminatbelag; Wände verputzt und geweißt; Decke ebenso; hier installiert Fliesenspiegel vor einem Keramikwaschtisch, blau mit Einhandhebelmischer warm/kalt, einzelne Dekorfliesen; das **Farbmaterial ist massiv abgewohnt**; Fensterkonstruktion, doppelflügelig, in Richtung Osten sowie doppelflügeliger Ausgang auf den zuvor beschriebenen Balkon in Richtung Süden.

Zurück wiederum durch den Flur, die zweite Tür von rechts. Hier gelangt man in eine

Küche

Bodenbelag Laminatbelag, **massivst abgewohnt**; Fensterkonstruktion, doppelflügelig in Richtung Süden; Fensterbank Naturstein; darunterliegender Heizkörper im Standard, jedoch **massiv verschmutzt und verkalkt**; Wände verputzt und gefärbelt, teilweise grün, teilweise gelb, das **Farbmaterial ist massivst abgewohnt**; Decke holzvertäfelt.

Die Küche ist möbliert mit Ober- und Unterbauschränken, jedoch ist auch hier anzumerken, dass ob des vorzufindenden abgewohnten Zustandes die Küche bereits als wertneutral zu qualifizieren ist.

Der Vollständigkeit halber von links nach rechts beschrieben: Kühlschrank mit darüberliegendem Gefrierschrank; Oberbauschränk; Apothekerschrank, zweiteilig; eine Besteckschublade, zwei Topfschubladen; ein Einbauherd, Marke AEG mit Vier-Platten-Ceranfeld in Metallrahmen, **massiv verschmutzt**; ums Eck Handwaschbecken mit Abtropftasse, Kunststein, Einhandhebelmischer warm/kalt; darunterliegend einflügeliger Unterbauschränk, Geschirrspüler; überbreite Besteckschublade und zwei Topfschubladen; im Oberbau doppelflügeliger Oberbauschränk und im Anschluss ebenso ein doppelflügeliger Oberbauschränk; ebenso installiert eine Dunstabzugshaube, Marke Elica, **massiv verschmutzt**.

Im Bereich der Küche **blättert zudem das Farbmaterial bereits ab**. Ausgeführt auch hier ein Fliesenspiegel, grau marmoriert, hochformatige Fliesen.

Zurück durch den Flur geradeaus gelangt man in einen

Abstellraum

Bodenbelag Fliesenbelag analog dem Flur; Wände und Decke verputzt und geweißt; Leitungsführung teilweise Aufputz.

Auch in diesem Stockwerk sind sämtliche Innentüren laminierte Spanplatten in Holzargen, neuwertig.

Durch den Flur nach rechts weg gelangt man in ein weiteres

Schlafzimmer

Bodenbelag Laminatpaneele; Wände verputzt und geweißt; Decke Nut-Feder vertäfelt; hier ebenso installiert ein Waschtisch, Keramik, Einhandhebelmischer warm/kalt;

darüber Alibert; dahinter Fliesenspiegel im Standard der 80er Jahre, grau marmoriert mit einzelnen Dekorfliesen.

Zurück durch den Flur nach rechts gelangt man durch eine Rundbogenöffnung mit verziertem Türrahmen in einen weiteren Vorflur und hier wiederum nach links geradeaus in eine

Sanitäreinheit

die jedoch aufgrund abgestellter Fahrnisse nicht besichtigt werden kann. Die Fliesen wurden augenscheinlich entfernt; Leitungsführung Aufputz, teilweise E-Leitungen ungesichert, Gefahr in Verzug.

Zurück durch den Flur, die letzte Türe nach links wiederum, gelangt man in ein

Schlafzimmer

Bodenbelag Laminatbelag, jedoch **massiv verschmutzt und abgewohnt**; Wände und Decke verputzt und geweißt, Farbmaterial ebenso **massiv abgenutzt**; hier Waschtisch, Keramik, braun, Einhandhebelmischer warm/kalt, darüber Alibert, vor einem Fliesenspiegel im Standard der 80er Jahre, quadratisch, braun meliert mit einzelnen Dekorfliesen.

Zurück wiederum durch den Flur in den Vorflur und hier nach rechts weg gelangt man ebenso in einen augenscheinlich als

Sanitäreinheit

geplanten Raum. Hier Fliesenbelag neuwertig, jedoch **ohne Verfugung, unfachmännisch verlegt**; Fensterkonstruktion kleinformat in Richtung Norden.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Kellergeschoss:

Ebenso Massivtreppe mit Natursteinen; das Geländer ist eine Metallkonstruktion mit einzelnen Holzelementen; Leistungsführung Aufputz.

Von hier aus gelangt man in den

Kellerflur

Bodenbelag Fliesenbelag; Wände und Decke grob verputzt und geweißt; Leitungsführung teilweise Aufputz.

Von hier nach rechts, die erste Tür geradeaus führt in den

Technikraum

Bodenbelag Fliesenbelag, **massiv verschmutzt**; Wände und Decke grob verputzt und geweißt; Leitungsführung Aufputz; **teilweise ist der Fliesenbelag entfernt**.

Hier aufgestellt ein Pelletkessel, Firma Fröhling, Baujahr unbekannt, jedoch augenscheinlich neuwertig. Zudem Pufferspeicher, 850 Liter Inhalt; weiterer Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von vage geschätzt 800 Liter; Ausdehnungsgefäß. Zudem Steuerung Solaris-System.

Von hier nach rechts weg gelangt man in einen

Kellerraum

Bodenbelag Betonboden; Wände teilweise Ziegelwände, teilweise grob verputzt und geweißt; Leitungsführung Aufputz.

Zurück durch den Flur, geradeaus nach rechts gelangt man über eine Metalltüre in Metallzarge in einen

Kellerraum

Bodenbelag Laminatbelag, **massiv abgewohnt**; Wände und Decke verputzt und geweißt, teilweise sind Teile der Wand bunt gefärbelt; Leitungsführung Aufputz; hier

Ausblühungen und Feuchtigkeitsschäden bis vage geschätzt 50 cm über FOK; Heizkörper im Standard; kleinformatiges Kellerfenster, Kunststoffkonstruktion in Richtung Osten sowie in Richtung Süden.

Zurück durch den Flur nach rechts weg gelangt man in einen weiteren

Kellerraum

Bodenbelag Fliesenbelag, **massiv abgewohnt**; Wände und Decke grob verputzt und geweißt; Fensterkonstruktion, Kunststoff, kleinformat in Richtung Osten; Leitungsführung teilweise Aufputz; hier ebenso installiert ein Heizkörper im Standard; zudem aufgestellt ein Küchenblock, welcher jedoch ob des vorgefundenen Zustands, **massiv abgewohnt und verschmutzt**, als wertneutral zu qualifizieren ist.

Anzumerken ist, dass eine Besichtigung nur eingeschränkt erfolgen kann, da die Beleuchtung ausgefallen ist.

Zurück durch den Flur nach rechts weg gelangt man in eine

Sanitäreinheit

Bodenbelag Fliesenbelag; feuchte Lache, jedoch ist anzunehmen, dass diese von der Dusche kommen; Leitungsführung Aufputz; Hebeanlage, **massiv verschmutzt und verkalkt**; Wände verputzt, gefärbelt, Decke geweißt, **Farbmaterial massiv abgewohnt**. Hier aufgestellt eine Duschkabine an drei Seiten Glas, **massiv abgewohnt, verschmutzt und verkalkt**, Einhandhebelmischer warm/kalt, Regendusche, einfache Brausegarnitur; Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, **massiv verkalkt**; zudem aufgestellt eine Wärmekabine, PTM, jedoch auch **massiv verschmutzt (wertneutral)**; Keramikwaschtisch, Einhandhebelmischer warm/kalt, darüber Alibert.

Zurück durch den Flur nach rechts weg gelangt man über eine Metalltüre in den

Pelletsraum

welcher nicht begangen werden kann. Soweit von außen ersichtlich Bodenbelag Betonbelag; Wände nicht verputzt oder geweißt; Leitungsführung Aufputz.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Dachgeschoss:

Über eine Massivtreppe, Tritt- und Sichtflächen Naturstein, Geländer Metallkonstruktion mit Holzfüllung, gelangt man in ein nicht ausgebautes

Dachgeschoss

Fensterkonstruktion, Kunststoff, dreifachverglast mit innenliegenden Jalousien, in Richtung Norden; Bodenbelag Estrich; Wände Ziegelmauerwerk;

Hier gelangt man über ein T30-Türe in Metallzarge in ein unfachmännisch ausgebautes

Zimmer

Bodenbelag PVC-Belag; Wände verputzt, gefärbelt, **Farbmaterial massiv abgewohnt**; Decke vertäfelt; Leitungsführung teilweise Aufputz.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Außenbereich:

Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken und ist das westseitige Grundstück mit dem bereits beschriebenen Einfamilienhaus bebaut.

Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet, weist ein Keller- und zwei Wohngeschosse auf.

Der Sockel ist verputzt. Es wurde augenscheinlich nachträglich eine Dämmung aufgebracht, Fenster und Türen erneuert. Die Fassade ist verputzt und weiß gefärbelt. Die Außenfensterbänke sind aus Blech. Der vorgelagerte Balkon verfügt über eine massive Kragplatte mit Metallbrüstungen, einzelne Elemente der Brüstung wurden entfernt.

Die Dacheindeckung ist eine Satteldachkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Über Dach geführt ist zudem eine Parabolantenne für Satellitenempfang.

Der Freigrundbereich ist überwiegend als Wiesenfläche ausgebildet, wobei anzumerken ist, dass das ostseitig liegende Grundstück landwirtschaftlich genutzt wird. Am westseitigen Grundstück sind zudem einzelne Ziergehölze gepflanzt. Südlich vorgelagert ist dem Einfamilienhaus ein bereits beschriebener Wintergarten, Holzkonstruktion mit Isolierverglasung und Metalleindeckung, jedoch massiv abgewohnt.

Der Zufahrtsbereich ist mit Natursteinplatten verlegt.

Wie bereits zuvor im Befund erwähnt, erfolgt die Beheizung der schätzungsgegenständlichen Bauwerksteile zentral durch eine Hackschnitzelanlage. Die Funktionstüchtigkeit konnte anlässlich der Befundaufnahme jedoch nicht überprüft werden.

Zum Baukonsens:

Anlässlich der Erhebungen bzw. der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende Unterlagen entnommen werden, welche hier zur besseren Übersicht tabellarisch dargestellt sind:

Datum	Dokument	Behörde	Zahl	Gegenstand
08.09.1976	Stellungnahme	Gemeinde Straßwalchen	610-1/1976	Stellungnahme der Gemeinde zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung zur Schaffung eines Bauplatzes sowie zur Errichtung eines Wohnhauses
25.10.1976	Ansuchen			Bauansuchen, Erbauung eines Wohnhauses
14.12.1976	Bescheid	Amt der Salzburger Landesregierung	610-1/1976	Aufsichtsbehördliche Genehmigung zur Errichtung eines Austraghauses
27.12.1976	Bescheid	Gemeinde Straßwalchen	610-1/1976	Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Grünzone nach § 19 (1) ROG zur Errichtung eines Austraghauses
10.02.1977	VHS	BH Salzburg-Umgebung	II/12135/1-76	Ansuchen um Erteilung der Bauplatzklärung für eine Teilfläche aus den Grundstücken 270/1, 271/2, 265/2, zur Errichtung eines Austraghauses mit Garage
10.02.1977	VHS	Gemeinde Straßwalchen	131-9/1977	Ansuchen um baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses
01.04.1977	Bescheid	BH Salzburg-Umgebung	II/12135/2-76	Bauplatzgenehmigung, Bauplatz im Ausmaß von 750 m ² zur Errichtung eines Austraghauses und einer PKW-Garage
19.04.1977	Bescheid	Gemeinde Straßwalchen	131-9/1977	baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung eines Ausgedingewohnhauses
21.06.1982	Anzeige			Vollendungsanzeige gem. der Baubewilligung vom 19.04.1977
22.05.1985	VHS	Gemeinde Straßwalchen	131-9/1985	Ansuchen um baupolizeiliche Überprüfung des Objektes Roidwalchen 29; Teilkollaudierung der Garage, des Keller- sowie Erdgeschosses
28.05.1985	Bescheid	Gemeinde Straßwalchen	131-9/1985	Teilkollaudierung der Garage, des Keller- sowie Erdgeschosses beim Objekt Roidwalchen 29
05.08.1992	Befund	Gemeinde Straßwalchen	131-9/1992	Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen bzgl. des Einbaus einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung
06.08.1992	Bescheid	Gemeinde Straßwalchen	131-9/1992	baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
11.12.2001	Anzeige			Vollendungsanzeige a) Ausgedingewohnhaus b) Solaranlage

22.01.2003	Bescheid	BH Salzburg-Umgebung	30303/201-5797/3-2003	Errichtung einer Abwasserreinigungsanlage auf GN 3177 und 3169, wasserrechtliche Bewilligung für die Abwassergenossenschaft Roidwalchen für die bestehenden Objekte in Roidwalchen, unter anderem für gegenständliches Grundstück 3225/2
11.07.2023	Bescheid	BH Salzburg-Umgebung	30303-201/7396/12-2023	Errichtung einer Abwasseranlage auf GN 3225/1, GN 3225/2 und GN 3225/5, wasserrechtliche Bewilligung

Festzuhalten ist, dass die aktuellen Instandsetzungsmaßnahmen und Umbaumaßnahmen nicht baubewilligt sind bzw. kein Bewilligungsansuchen vorliegt.

Bestandsverhältnisse und Sonstiges

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren einzelne Räume augenscheinlich bewohnt, MieterInnen konnten anlässlich der Befundaufnahme keine angetroffen werden. Darüber hinaus liegen keine schriftlichen Mietvereinbarungen vor. Laut Angaben der verpflichteten Partei sind teilweise Bewohner (mit Schlafstelle im Haus) lediglich zur Nächtigung anwesend, welche aus dem Osten stammen und in unmittelbarer Umgebung Autoreifen sammeln. Darüber hinaus auch Bewohner, die im Zuge des Umbaus Hilfestellung leisten. Laut Angaben der verpflichteten handelt es sich um eine prekaristische Nutzung (Bittleihe).

Die gefertigte Sachverständige weist an dieser Stelle darauf hin, dass es ihr nicht obliegt Rechtsfragen zu lösen. Diesbezüglich sind die Gerichte zuständig.

Als besondere Annahme wird der Bewertung zugrunde gelegt, dass keine wie immer gearteten Miet- oder Bestandsverhältnisse abgeschlossen sind, welche auf den Verkehrswert Einfluss hätten. Sollten die Gerichte zu einer anderen Entscheidung gelangen, wäre eine Korrektur des ausgewiesenen Verkehrswertes in weiterer Folge unumgänglich.

Festzuhalten ist auch, dass gemäß Erhebungen bei der Baubehörde in Straßwalchen es sich bei schätzungsgegenständlicher Liegenschaft um ein Austragshaus handelt, welches der westseitig angrenzenden Nachbarliegenschaft, Gst. Nr. 3225/5, EZ 725, KG 56318 Straßwalchen Land, offiziell als landwirtschaftlich genutzte Fläche geführt wird. Somit wäre die Liegenschaft aktuell aufgrund der Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes nur an umliegende Landwirte veräußerbar. Im Falle einer Einzelbewilligung seitens der Gemeinde wäre weiterhin das Bauwerk gemäß § 47 ROG als widmungswidriger Bestandsbau zu qualifizieren. Bis zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurden, wie zuvor ausgeführt, keine Unterlagen im Zuge des geplanten Umbaus der Baubehörde vorgelegt, welche allenfalls gemäß § 46 ROG eine Einzelbewilligung ermöglichen würde.

Hinsichtlich der Entscheidung über einen Antrag auf Zustimmung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens sei auf den § 36 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes hingewiesen.

Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der schätzungsgegenständlichen Liegenschaftsteile können außen, soweit es die Fassade betrifft, die Dachkonstruktion und Fensterkonstruktionen als teilsaniert bezeichnet werden. Im Inneren entsprechen die Räume teilweise dem Zustand des ursprünglichen Errichtungsjahres, teilweise sind im Rahmen der geplanten Sanierung als Rohbau vorzufinden und darüber hinaus **stark abgewohnt und abgenutzt**. Auf die vorliegenden Mängel wurde in der Befundaufnahme zuvor im Detail hingewiesen. So entspricht ausgenommen der Außenhaut und dem Umstand, dass eine Pelletsanlage augenscheinlich neuwertig ausgeführt wurde, das Bauwerk im Inneren im Wesentlichen einem Zustand, vergleichbar mit Liegenschaften errichtet Mitte der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts, sofern es sich nicht um Rohbauteile handelt, und wie bereits zuvor erwähnt, massiv abgewohnt. Bewertungstechnisch ist daher nach Ansicht der gefertigten Sachverständigen von einem altersabgemindertem Rohbau auszugehen, da eine Bewohnbarmachung sämtlicher Räume eine umfassende Revitalisierung voraussetzt.

Ermittlung der Nutzflächen

Nutzflächen

Verwendete Unterlagen: Der Baubewilligung zugrundeliegende Geschossplanausschnitte. Naturmaße wurden anlässlich der Befundaufnahme durch die Sachverständige nicht genommen, daher sind Abweichungen möglich.

ZUSAMMENFASSUNG BEWERTUNGSFÄHIGER NUTZFLÄCHEN:	gerundet
Kellergeschoss	116,35 m ²
Erdgeschoss	103,31 m ²
Erdgeschoss Garage	38,80 m ²
Obergeschoss	103,33 m ²

6 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im vorangegangenen Befund angeführten Fakten berücksichtigt. Die Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, Elektro-, Sanitär- und sonstigen Leitungen und Anlagen sowie insbesondere der Dachhaut (ausgenommen festgestellter augenscheinlicher Mängel) nicht im Detail überprüft wurde, jedoch bei der Bewertung die ordnungsgemäße Funktion vorausgesetzt wird.

Ausstattungsgegenstände und/oder Einrichtungsgegenstände finden bei der Bewertung nur dann Berücksichtigung, wenn sie auch dem Gebäude zuzuordnen sind. Im Bewertungsergebnis wird auch, wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, die konsensmäßige Errichtung des Bauwerkes unterstellt. Somit wird davon ausgegangen, dass, ausgenommen der Feststellungen im Befund, keine baulichen Abweichungen gegenüber der Baubewilligung zum Bewertungsstichtag vorliegen bzw. keine baubehördlichen Auflagen zu erfüllen sind.

Die Sachverständige weist ebenso darauf hin, dass mögliche Bodenverunreinigungen, welche nur mittels eigenen Gutachtens feststellbar wären, nicht berücksichtigt werden können, gleiches gilt für allenfalls über das (im) Grundstück verlaufende Leitungs- oder Kabelführungen, welcher Art auch immer.

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist nicht im Altlastenportal, welches von der Umweltbundesamt GmbH. geführt, verzeichnet. Darüber hinaus gehende Untersuchungen etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft bzw. deren Verkehrswert beeinflussende Verhältnisse sind nicht beauftragt.

Es wurden auch keine Bodenuntersuchungen durchgeführt - ein eigenes Bodengutachten wäre erforderlich - dass in diesem Gutachten Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit getroffen werden könnten. Somit ist auch der Feuchtigkeitsgehalt des Bodens bzw. die Höhe des Grundwasserspiegels unbekannt. Durch die Tatsache, dass nicht eindeutig sichtbare Vermessungspunkte vorgelegen sind, kann keine eindeutige Feststellung vorgenommen werden, ob der Verlauf der Grundstücksgrenzen in der Natur mit dem bücherlichen Grundbuchsbestand (Katasterbestand) übereinstimmt.

Von der gef. SV wurde im Zuge der Gutachtenserstattung der Biotopkataster abgefragt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass durch die zuständige Behörde laufend „Evaluierungen“ der Biotopflächen vorgenommen werden und somit der Grenzverlauf bzw. die Größe einzelner Biotopflächen gegenüber den aktuellen Aufzeichnungen abweichen können, da sich Biotopflächen in der Natur ständig vergrößern aber auch verkleinern können oder die zuständige Behörde neue Erkenntnisse erlangt. Sollte nach Erstattung des Gutachtens festgestellt werden, dass sich geschützte Flächen verändert haben, ist unter Umständen eine Korrektur des ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich. Als weiterer Hinweis ist an dieser Stelle festzuhalten, dass auch Grundstücksparzellen mit Baulandwidmung von ausgewiesenen Biotopflächen umfasst sein können.

Der gefertigten Sachverständigen wurde kein Energieausweis vorgelegt. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse, einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG.

Die gefertigte Sachverständige weist weiters darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

Sämtliche in diesem Gutachten angeführten Feststellungen hinsichtlich Boden und Gebäude sind nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind und im Rahmen einer verkehrüblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die rechtliche Bewertung erfolgt im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Feststellung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund

der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen und sofern sie erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

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

Die Ermittlung des nachstehenden Verkehrswertes erfolgt darüber hinaus geldlastenfrei. Kaufspesen sind nicht berücksichtigt.

Die Bewertung allfälliger Instandsetzungs- oder Erhaltungsmaßnahmen wird nach Erfahrungswerten angesetzt und wird dabei unter Berücksichtigung von Lage und Nutzungsmöglichkeit von einer marktkonformen Ausführung des Bewertungsgegenstandes (Bauwerkes) ausgegangen.

Angesichts der Unsicherheit einzelner, zwangsläufig in die Bewertung einzufließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Bewertungsergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere auch kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Laut § 3 (1) LBG¹ sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§4) LBG, das Ertragswertverfahren (§5) LBG und das Sachwertverfahren (§6) LBG in Betracht.

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

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

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist nach Ansicht der gefertigten Sachverständigen das **Sachwertverfahren** anzuwenden, wobei die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes nach §6 GVG Salzburg und den zum Bewertungsstichtag gültigen

¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz

Bodenrichtpreisen erfolgt. So sind zumindest durch die teilweise Sanierung der Außenhaut sowie der vorhandenen Geschossdecken, Fensterkonstruktionen, Heizanlage, wiederverwendbare Gebäudeteile vorhanden, aus welchen ein Bauzeitwert abgeleitet werden kann. Die übrigen Flächen sind als schlechter (alterswertgeminderter) Rohbau gleichzusetzen. Das Ertragswertverfahren scheidet aus, da Ein- und Zweifamilienwohnhäuser vorwiegend zum Zwecke der Befriedigung eigener dringender Wohnbedürfnisse bewohnt werden und darüber hinaus ohne umfassende Instandsetzung eine nachhaltige Vermietung im schätzungsgegenständlichen Fall ohnehin gar nicht möglich ist.

Sachwert

Anteiliger Bauzeitwert

Laut § 6 (3) des LBG ist der Bauwert die Summe der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische Abwertung abzuziehen.

Sonstige Wertveränderungen und wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Laut § 10 (3) LBG sind beim Sachwertverfahren die dem Herstellungswert zugrunde gelegten Flächen- oder Raummeterpreise und Indices anzugeben, der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfes und die wegen allfälliger technischer Wertminderungen vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

Wie bereits zuvor im Befund erschöpfend erwähnt, sind schätzungsgegenständliche Bauwerksteile bewertungstechnisch als instandsetzungsbedürftiger Rohbau, soweit es den Innenausbau betrifft, zu qualifizieren, mit eben wiederverwendbaren Bauteilen (insbesondere die Außenwände, Fenster- und Dachkonstruktionen), um daraus einen Bauzeitwert abzuleiten. Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt daher durch Ansatz der fiktiven Neuherstellungskosten, welche um das zu unterstellende Baualter abgemindert werden und in weiterer Folge um die anteiligen Baukosten analog Rohbauausführung gemäß Liegenschaftsbewertung Kranewitter, 7. Auflage, Seite 160, korrigiert werden.

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt auf Basis der publizierten Herstellungskosten für Massivbauten aus dem Heft „Der Sachverständige“ 2025 sowie abgeleitet aus den Erhebungen über Neuherstellungskosten von Massivbauten durch die Vereinigung der Mitglieder der Gerichtssachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2025.

Aufgrund des anlässlich der Befundaufnahme festgestellten Qualitäts- und Ausstattungsstandards (vorerst unbeschadet des stark rückgestauten Instandsetzungsbedarfes bzw. allenfalls wiederverwendbarer Gebäudeteile, wie die Außenhaut, als auch den Umstand der damit verbundenen Generalsanierungsnotwendigkeit), erachte ich aus

dem erhobenen Segment fiktive Neuherstellungskosten in Höhe von € 4.200,00/m² als angemessen, wobei in Analogie zur ständigen Bewertungsusance für die Kellerflächen und die Fläche im Erdgeschoss Garage (zum Zeitpunkt der Befundaufnahme Rohbau) 45 % der Herstellungskosten in Ansatz gebracht werden. In diesen Kostenansätzen sind die Herstellung der teilweisen Aufschließung und der sehr einfach ausgeführten Außenanlagen bereits berücksichtigt.

Dies ergibt somit:

Kellergeschoss

116,35 m² x (€ 4.200,00 x 45 %) € 1.890,00 = € 219.901,50

Erdgeschoss

103,31 m² x € 4.200,00 = € 433.902,00

Erdgeschoss Garage (Rohbau)

38,80 m² x (€ 4.200,00 x 45 %) € 1.890,00 = € 73.332,00

Obergeschoss

103,33 m² x € 4.200,00 = € 433.986,00

Zwischensumme € **1.161.121,50**

Unbeschadet des ursprünglichen Errichtungsjahres Ende der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts (als Austragshaus) und der Revitalisierung der Außenfassade kann, abgeleitet aus dem Zustand der Wohnfläche im Gebäudeinneren, sofern es sich nicht um Rohbauflächen handelt, von einem Zustand ausgegangen werden, der Bauwerken gleichkommt, errichtet Mitter der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts. Bei einer durchschnittlich technischen Gesamtlebensdauer von 80 Jahren ergibt sich somit zum Bewertungsstichtag eine technische Restnutzungsdauer von 40 Jahren (nach Instandsetzung), so dass die Abschreibung bei linearer Alterswertabminderung – 50 % beträgt.

Somit:

abzgl. 50 % € - 580.560,75

Zwischensumme € **580.560,75**

Wie bereits zuvor erwähnt, ist den vorhandenen Bauwerksteilen zu unterstellen, dass sie bewertungstechnisch als („altersabgeminderter“) Rohbau zu qualifizieren sind. Aus der von Seite 160 der Literatur Heimo Kranewitter nachstehend angeführten Tabelle über den Baukostenanteil, je nach Rohbaustadium, wird der zuvor ermittelte Bauzeitwert um den (theoretisch) rückgestauten Instandsetzungsbedarf bzw. im Umkehrschluss der wiederverwendbaren Gebäudeteile korrigiert.

	Anteil in %	ausgeführt
Erdarbeiten	3	
Kanalisierungsarbeiten	1	
Maurer- und Betonarbeiten bis maximal 3 Geschöße:		
1 Geschöß: Erdgeschoß + Decke	30	
2 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	15	
Erdgeschoß + Decke	15	
3 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	10	
Erdgeschoß + Decke	10	
Obergeschoß + Decke	10	
Zimmererarbeiten	6	
Spenglerarbeiten	1	
Dachdeckungsarbeiten	4	
höhere Häuser: $\frac{45 \text{ x errichtete Geschöße}}{\text{geplante Geschöße}}$		
Dach + Deckung sind als 1 Geschöß zu rechnen		
Summe Rohbau	45	
Trockenbauarbeiten	3	
Sanitärinstallation	2	
Sanitärgeräte	2	
Heizungsverrohrung	2	
Heizkörpermontage/Fußbodenheizung	2	
Heizkessel	4	
Elektro – Leerverrohrung	2	
Elektro – Verdrahtung	2	
Elektro – Komplettierung	2	
Fenster, Terrassen- und Balkontüren, Haustür	6	
Innenputz	4	
Außenputz/Vollwärmeschutz	6	
Estrich/Fußbodenaufbau	3	
Fliesenlegerarbeiten	3	
Innentüren – Türstöcke	1	
Innentüren – Türblätter und Komplettierung	3	
Schlosserarbeiten	2	
Bodenbeläge	4	
Maler- und Tapeziererarbeiten	2	
Summe Ausbau	55	
Summe Rohbau und Ausbau	100	

Somit ergibt sich für die vorhandene Bausubstanz ein Rohbauanteil von 56 % (Rohbau 45 %, teilweise Sanitär- und Heizleitungen 4 %, Heizkessel 4 %, teilweise Fensterkonstruktionen 3 %) und somit folgender Bauzeitwert:

€ 580.560,75 x 56 % =
Bauzeitwert gerundet

€ 325.114,02
€ 325.000,00

Anteiliger Bodenwert

Gemäß § 6 Abs. 4 Z 1 lit. a sublit. aa S.GVG können Gebäudeflächen samt ortsüblichem Umgriff bei der Wertermittlung mit bis zu 50 % des für die Lagegemeinde festgelegten Baulandpreises angesetzt werden. Für die Gemeinde Straßwalchen ist ein durchschnittlicher Baulandpreis von € 205,63/m² festgelegt, welcher als Ausgangsbasis für den gegenständlichen Ansatz herangezogen wird. Vor diesem Hintergrund wird für das Grundstück 3225/2 der maximale Ansatz von 50 % gewählt, da diesem Grundstück die maßgebliche Gebäudefläche einschließlich des ortsüblichen Umgriffs zuzuordnen ist. Für das Grundstück 3225/3 wird demgegenüber ein reduzierter Ansatz von 25 % herangezogen, weil es sich hierbei um hausnahe Arrondierungsflächen handelt, die lediglich eine ergänzende, funktionale Zuordnung zur bebauten Fläche aufweisen und daher im Vergleich nicht in gleicher Weise baulandpreisrelevant zu gewichten sind.

Dies ergibt somit:

Grundstück 3225/2		
985 m ² x (€ 205,63 x 50% gerundet) € 103,00 =	€	101.455,00
Grundstücksparzelle 3225/3 (hausnahe Gründlandfläche)		
693 m ² x (€ 205,63 x 25 % gerundet) € 51,00 =	€	35.343,00
Zwischensumme	€	136.798,00
Bodenwert EZ 375, KG 56318 Straßwalchen Land gesamt gerundet	€	137.000,00

Summe Sachwert

anteiliger Bauzeitwert	€	325.000,00
anteiliger Bodenwert	€	137.000,00
Sachwert	€	462.000,00

Dingliche Rechte und Lasten

Soweit grundbücherlich ersichtlich, keine wertbeeinflussenden, die unter CLNR 3a intabulierte Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung betrifft augenscheinlich nicht mehr schätzungsgegenständliche Grundstücksparzelle, ist in der Natur keine Hochspannungsleitung oberirdisch mehr vorhanden und der unterirdische Leitungsverlauf dient darüber hinaus der eigenen infrastrukturellen Aufschließung ist somit als wertneutral zu qualifizieren.

Auf die laut Angaben der verpflichteten Partei prekarischen Nutzer einzelner Wohnräume wurde zuvor hingewiesen.

Marktanpassung

Nach den Bestimmungen des LBG ist der ermittelte Rechenwert auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Marktverhältnissen zu überprüfen und allenfalls mit Zu- und Abschlägen zu korrigieren.

Der ermittelte Rechenwert entspricht nach meiner Markterfahrung den Marktverhältnissen zum Bewertungsstichtag und wird auf volle Tausend gerundet als Verkehrswert ausgewiesen.

Somit:

Verkehrswert auf volle Tausend gerundet	€	462.000,00
--	----------	-------------------

Zubehör

Kachelofen Erdgeschoss	€	1.000,00
Kachelofen Obergeschoss	€	800,00
Zubehör gesamt	€	1.800,00

Sämtliche Kücheneinbauten samt E-Geräten sind im Hinblick auf den überdurchschnittlich abgewohnten Zustand als wertneutral zu qualifizieren gewesen.

Hinweise

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone, der aktuellen Zinsentwicklung und dem Kriegsgeschehen in der Ukraine, wird seitens der Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann.

So wurden durch die derzeitigen Marktgegebenheiten vereinzelt bereits Erlöse, weit über bzw. unter die von Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte erzielt, wobei deren Veränderung durch das in wirtschaftlicher Hinsicht derzeit unregelmäßige Kaufverhalten nicht festgelegt werden kann.

Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

7 Gutachten

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 375, Grundbuch 56318 Straßwalchen Land, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee, Gst. Nrn. 3225/2 und 3225/3;
teilsaniertes, jedoch stark sanierungsbedürftiges Austragshaus in 5204 Straßwalchen, Roidwalchen 29, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **462.000,00**

(in Worten: **Euro vierhundertzweiundsechzigtausend**)

Der Wert des Zubehörs (Kachelofen im Erdgeschoss Wohnzimmer, sowie Kachelofen im Obergeschoss Schlafzimmer) beträgt zum Bewertungsstichtag pauschal geschätzt

€ **1.800,00**

(in Worten: **Euro eintausendachthundert**)

Die Funktionstüchtigkeit der Kachelöfen wurde anlässlich der Befundaufnahme nicht überprüft. In diesem Betrag ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten.

Die allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Salzburg, 2026-01-26
Ing. Andrea Frühauf, MSc.

8 Beilagenaufstellung

- ⇒ Dienstbarkeitsvertrag TZ 43/78 (CLNR 3a)
- ⇒ Notariatsakt TZ 406/06 (A2 CLNR 7a)
- ⇒ Notariatsakt TZ 2900/2015 (BLNR 3a)
- ⇒ Bescheid 14.12.1976 (Genehmigung Errichtung Austragshaus)
- ⇒ Bescheid Bauplatzgenehmigung vom 01.04.1977
- ⇒ Bescheid Errichtung Ausgedinge-Wohnhaus 19.04.1977
- ⇒ Bescheid Teilkollaudierung 28.05.1985
- ⇒ Bescheid Errichtung einer Abwasserreinigungsanlage 22.01.2003
- ⇒ Bescheid 11.07.2023 – Errichtung einer Abwasseranlage
- ⇒ Geschossplanausschnitt (nicht ident mit dem Bestand in Natur)
- ⇒ Fotodokumentation

43178

LA 1848
Bezirksgericht
Neumarkt o. W.

Dienstbarkeitsvertrag,

abgeschlossen am unten angesetzten Tag und Jahr zwischen der
Oberösterreichischen Kraftwerke Aktiengesellschaft, 4021 Linz,
Böhmerwaldstraße Nr. 3, im folgenden kurz "OKA" genannt, einer-
seits und *Anton, geb. 29.5.1940 u. Friederike, geb. 5.5.1944, Plainer*
Besitzer
wohnhaft in *Roidwalden 19, 5204 Straßwalden*
im folgenden "Grundeigentümer" genannt, andererseits, wie
folgt:

I.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Inanspruchnahme von Grund-
stücken aus dem Gutsbestande der Liegenschaft der vorgenannten
Grundeigentümer durch die
25 kV-Leitung Roidwalden

II.

Demnach räumen die Grundeigentümer der OKA das Recht ein, die
nachstehenden Grundstücke, und zwar,

Nr. <i>273/2 Ac</i>	KG. <i>Straßwalden Land</i>	EZ. <i>375</i>
<i>274/1 Ac</i>	durch <i>je Überspannung</i>	
Nr.	KG.	EZ.
	durch	
Nr.	KG.	EZ.
	durch	
Nr.	KG.	EZ.
	durch	
Nr.	KG.	EZ.
	durch	
Nr.	KG.	EZ.
	durch	

in Anspruch zu nehmen, diese Leitungsanlage zu betreiben, zu überprüfen, instandzuhalten, zu erneuern und umzubauen, die diese Arbeiten sowie den sicheren Bestand der Leitung hindernden oder gefährdenden Bäume, Sträucher und Äste zu entfernen und zu allen diesen Zwecken die vorerwähnten Grundstücke zu betreten und zu befahren.

III.

Die Grundeigentümer verpflichten sich, auf die Dauer des Bestandes der gegenständlichen Leitung in ordentlicher Bestimmung einer Dienstbarkeit die Errichtung, den Bestand und den Betrieb dieser Leitung samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfange zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung derselben zur Folge haben könnte. Die OKA nimmt hiemit diese ihr eingeräumte Leitungsdienstbarkeit rechtsverbindlich an.

IV.

Die Errichtung von Baulichkeiten (Hoch- und Tiefbauten aller Art, auch Scheunen, Strohhäusern, Wasserleitungen und dgl.) innerhalb eines Bereiches von je 5 m beiderseits der Leitungsachse ist bei Einhaltung der elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften möglich. Zwecks Überwachung der Einhaltung dieser Vorschriften ist jedoch vor Bauführung die Zustimmung der OKA einzuholen.

V.

Für Gebührenbemessungszwecke wird der Wert dieses Vertrages einvernehmlich mit S 100,- festgesetzt, mit gleichem Betrag der Wert dieser Dienstbarkeit.

VI.

Der beim Bau der gegenständlichen Anlage entstandene Flurschaden sowie allfällige, durch die Leitungsanlage entstandene Wirtschaftswiderschwernisse, sind nicht Gegenstand dieses Vertrages und werden gesondert vergütet.

Ebenso werden bei künftigen Instandhaltungsarbeiten eventuell entstehende Flurschäden gesondert entschädigt.
Der für entfernte Bäume oder Äste einmal bezahlte Betrag gilt für die Freihaltung der Leitung auf die Dauer ihres Bestandes.
Die Freihaltung der Leitungstrasse von Bäumen und Sträuchern obliegt der OKA. Soweit auf den freizuhaltenden Waldflächen beschränkte Nutzungen ohne Gefährdung der Leitung möglich sind, stehen sie den Grundeigentümern zu. Im Falle einer Nutzung obliegt die zeitgerechte Schlägerung des nachwachsenden Bestandes den Grundeigentümern.

VII.

Die Gefertigten verzichten auf Anfechtung dieses Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

VIII.

Alle mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Stempel und Gebühren aller Art, werden von der OKA vertreten.

IX.

Mündliche Vereinbarungen, die diesen Vertrag betreffen, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Form.

X.

Um die Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft auch gegenüber den Rechtsnachfolgern im Besitze des dienenden Gutes zu sichern, erteilen hiemit die unterfertigten Grundeigentümer auf Grund dieses Dienstbarkeitsvertrages die ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft

EZ. 375 des Grundbuches der KG. *Straßwalden laud*
hinsichtlich der Grundstücke *273/2, 274/1, je Acker*
EZ. des Grundbuches der KG.
hinsichtlich d Grundstücke
EZ. des Grundbuches der KG.
hinsichtlich d Grundstücke
EZ. des Grundbuches der KG.
hinsichtlich d Grundstücke

die Dienstbarkeit der Duldung de r

25 kV-Leitung *Reidwalden*

nach Inhalt und im Umfange der Vertragspunkte II., III. und IV. zugunsten der Oberösterreichischen Kraftwerke Aktiengesellschaft einverleibt werde.

Urkund dessen die beglaubigte Fertigung d er Grundeigentümer und die einfache firmenmäßige Fertigung der Oberösterreichischen Kraftwerke Aktiengesellschaft.

(Ort) *Reidwalden*, am *16.12.1977*

OBERÖSTERREICHISCHE KRAFTWERKE
AKTIENGESELLSCHAFT

2 Unterschriften e.h.

Grundeigentümer:

Plainer Anton geb. 29.5.1940

Plainer Friederike geb. 5.5.1944

S 70,--
Stempelm.

*Ich, Josef Ratzböck, geb. 1937, Angestellter,
4020 Linz, Zinggerweg 30, bestätige, dass
die Unterschriften der mir persönlich be-
kannten Besitzer Anton, geb. 29.5.1940 u. Friederike
geb. 5.5.1944, Plainer, Reidwalden 19, 5204
Straßwalchen, echt sind.
Reidwalden, am 16.12.1977*

Josef Ratzböck als Zeuge eh.

S 70,--
Stempelm.

*Ich, Walter Höll, geb. 1941, Angestellter,
4020 Linz, in Haidgassen 26, bestätige,
dass die Unterschriften der mir persönlich be-
kannten Besitzer Anton, geb. 29.5.1940 und
Friederike, geb. 5.5.1944, Plainer, Reidwalden
19, 5204 Straßwalchen, echt sind.
Reidwalden, am 16.12.1977*

Walter Höll als Zeuge eh.



Verlichen und mit der aus... Bogen
bestehenden und mit S... gestempelten
Urschrift gleichlautend befunden.

Bezirksgericht Neumarkt (Salzburg)
Gesch.-Stelle, am 24. Jül. 1978



5202 Neumarkt am Wallersee, Hauptstraße 21
Telefon (06216) 5219-0, Telefax: 5219-20
e-mail: office@notar-albrecht.at

F 4 0 6 / 0 6

AZ. 3164/1/Dr.A/Ra
Geschäftszahl: 6315

Angezeigt am 1.07.2005
zu Erfnr. 92-204430/2005
Dr. Wolfgang Albrecht
5202 Neumarkt am Wallersee

Notariatsakt

ERSTE AUSFERTIGUNG

Vor mir, Doktor Wolfgang Albrecht, öffentlicher Notar mit dem Amtssitz in 5202 Neumarkt am Wallersee, sind heute in der Amtskanzlei daselbst, Hauptstraße 21, erschienen die nachgenannten, mir persönlich bekannten Parteien, und zwar:-----

1. Herr Anton P l a i n e r , geboren am 29.5.1940 (neunundzwanzigster Mai neunzehnhundertvierzig), Pensionist der österreichischen Bundesbahnen, Roidwalchen 29, A-5204 Straßwalchen, Sozialversicherungsnummer 3579 und seine Ehegattin-----
 2. Frau Friederike P l a i n e r , geboren am 5.5.1944 (fünfter Mai neunzehnhundertvierundvierzig), Hausfrau, Roidwalchen 29, A-5204 Straßwalchen, als Übergeber und deren Sohn und Schwiegertochter-----
 3. Herr Anton P l a i n e r , geboren am 4.4.1965 (vierter April neunzehnhundertfünfundsechzig), Metallarbeiter, Roidwalchen 19, A-5204 Straßwalchen, Sozialversicherungsnummer 3585 und -----
 4. Frau Barbara P l a i n e r , geboren am 26.1.1970 (sechszwanzigster Jänner neunzehnhundertsiebzig), Einzelhandelskauffrau, Roidwalchen 19, A-5204 Straßwalchen, Sozialversicherungsnummer 3907 als Übernehmer -----
- und haben vor mir errichtet und zu Akt gegeben den nachfolgenden -----

ÜBERGABSVERTRAG -----

Erstens ----- RECHTSVERHÄLTNISSE -----

GRUNDBUCH 56318 Straßwalchen Land EINLAGEZAHL 375
 BEZIRKSGERICHT Neumarkt bei Salzburg
 ***** ABFRAGEDATUM 2005-04-05
 Letzte TZ 389/2001
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3225/1	G	GST-Fläche	* 38110	
		Baufl. (Gebäude)	337	
		Baufl. (befestigt)	722	
		Landw. genutzt	37051	Roidwalchen 19
3225/2	G	GST-Fläche	* 985	
		Baufl. (Gebäude)	189	

Baufl. (begrünt) 796 Roidwalchen 29
3225/3 G Baufl. (begrünt) * 693
GESAMTFLÄCHE 39788
***** A2 *****
3 a 3124/1992 Veränderungen gem Haupturkunde 1989-06-13 u. Änderungsausweis
1992-04-02
4 a 3124/1992 Vortragung Abfindungsgrundstück 3225
5 b gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
Plainer Anton
GEB: 1940-05-29 ADR: Roidwalchen 19 5204
a 756/1976 Übergabsvertrag 1975-06-03 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2
Plainer Friederike
GEB: 1944-05-05 ADR: Roidwalchen 19 5204
a 756/1976 Übergabsvertrag 1975-06-03 Eigentumsrecht
***** C *****
Ausgabe der Lösungsverpflichtungen unterdrückt
1 a 756/1976 2032/1988
WOHNUNGSRECHT gem Pkt 2 Übergabsvertrag 1976-06-03 für
Theresia Plainer
b 631/1981 Kautionsband
2 a 756/1976 2032/1988
REALLAST des übrigen Austrages gem Pkt 2 Übergabsvertrag
1976-06-03 für
Theresia Plainer
3 a 43/1978 3124/1992 389/2001
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitungen auf
Gst 3225/1 3225/2 3225/3 gem Pkt II-IV
Dienstbarkeitsvertrag 1977-12-16 für Oberösterreichische
Kraftwerke Aktiengesellschaft
4 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 1,40 ***** 2005-04-05 11:11,41926 10 ***** ZEILEN: 48

Gegenstand dieses Übergabsvertrages ist das Grundstück 3225/1 mit Haus Roidwalchen 19. Ausdrücklich nicht mitübergeben wird das Grundstück 3225/2 mit Haus Roidwalchen 29 in dem die Übergeber und die wohnungsberechtigte Theresia Plainer wohnen, sowie das Grundstück 3225/3. -----

Zweitens ----- ÜBERGABSGEGENSTAND -----

Die Ehegatten Anton und Friederike Plainer, im folgenden kurz Übergeber genannt, übergeben hiermit je zur Hälfte an ihren Sohn und Schwiegertochter, Herrn Anton Plainer und Frau Barbara Plainer, im folgenden kurz Übernehmer genannt, und diese übernehmen hiermit je zur Hälfte von ersteren das Grundstück 3225/1 mit Haus Roidwalchen 19 aus dem Gutsbestand der unter Punkt Erstens näher bezeichneten Liegenschaft, und zwar dieses Übergabsobjekt in den bestehenden Grenzen, im heutigen Kulturzustand, samt den darauf errichteten Baulichkeiten im heutigen Bauzustand, mit allem rechtlichen und faktischen Haus- und Grundzubehör, mit allen Maschinen und Geräten einschließlich dem Traktor, das Übergabsobjekt weiters mit allen Rechten und Pflichten, also so, wie die Übergeber das Übergabsobjekt bisher besaßen und benutzten und zu besitzen und zu benutzen berechtigt waren, um den vereinbarten Übergabspreis von € 10.000,-- (Euro zehntausend). -----

Drittens ----- ÜBERGABSPREIS -----

Der Übergabspreis von € 10.000,-- ist binnen 6 (sechs) Monaten nach Unterfertigung des Vertrages je zur Hälfte an die Übergeber zu bezahlen, widrigenfalls 8% Verzugszinsen pro anno zu entrichten sind. -----

Auf eine zwischenzeitige Verzinsung, Sicherstellung oder Wertsicherung wird von den Übergebern aber ausdrücklich verzichtet. -----

Viertens ----- **SONSTIGE LEISTUNGEN** -----

Die Übergeber bedingen sich für sich und auf ihrer beider Lebensdauer vom Übergabsobjekt nachstehende unentgeltliche Rechte aus und die Übernehmer verpflichten sich zur lebenslänglichen unentgeltlichen Leistung beziehungsweise Duldung dieser Rechte wie folgt: -----

A/ Zur Wohnung: -----

Ein Wohnungsrecht begehren die Übergeber nicht, da sie im Hause Roidwalchen 29 wohnen. Es stehe ihnen aber weiterhin das Recht auf freien Umgang am Übergabsobjekt zu. -----

B/ Wartung und Pflege: -----

Eine Wartung und Pflege wird ausdrücklich nicht begehrt. -----

Den Übergebern sind aber bei Krankheit oder Gebrechlichkeit täglich drei Hauptmahlzeiten zu bereiten und mit den üblichen Getränken zum Tisch der Übergeber, nötigenfalls auch ans Bett der Übergeber, zu reichen, wobei die Kosten für die Nahrungsmittel und Getränke die Übergeber zu bezahlen haben, und überhaupt alle notwendigen Besorgungen, insbesondere Einkäufe zu erledigen und sind die Übergeber bei Bedarf zum Arzt oder ins Krankenhaus und zurück zu bringen und ist ihnen überhaupt die notwendige Hilfe zu organisieren, wobei die Übernehmer hiefür keine Kostentragungspflicht trifft. Diese Leistungen sind aber nur solange von den Übernehmern zu erbringen, wie die Übergeber im Hause Roidwalchen 29 wohnen. -----

Auf alle Fälle haben die Übernehmer den Garten auf den Grundstücken 3225/2 und 3225/3 zu pflegen und die Schneeräumung auch für diese Grundstücke zu besorgen, solange die Übergeber noch Eigentümer der zurückbehaltenen Grundstücke sind und wenigstens ein Übergeberteil noch dort selbst wohnt. -----

C/ Begräbniskosten: -----

Die Leistung der Begräbniskosten wird von den Übergebern nicht begehrt. Die Übernehmer sind aber verpflichtet, die Grabpflege für mindestens 15 Jahre nach dem Tod des letztversterbenden Übergeberteiles zu besorgen. -----

D/ Sonstiges: -----

Die Übergeber halten fest, dass beide Häuser Roidwalchen 19 und Roidwalchen 29 durch eine gemeinsame Ölzentralheizung versorgt werden, die sich im Hause Roidwalchen 29 befindet. -----

Weiters halten die Vertragsparteien fest, dass die Wasserversorgung aus dem im Hause Roidwalchen 19 befindlichen Tiefbrunnen erfolgt. -----

Die Regelung für die Bezahlung der Betriebskosten und Instandhaltung der Heizungs- und Wasserversorgungsanlagen ist im unten angeführten Punkt Dienstbarkeiten geregelt. Diese Regelung unter dem Punkt Dienstbarkeiten gilt aber nur solange der Übergeber lebt. Nach dessen Ableben haben die Übernehmer für die Übergeberin alle Verbrauchs- und Betriebskosten für die derzeitige Wohnung der

Übergeber in Roidwalchen 29 zu bezahlen, sodass die Übergeberin vollkommen kostenlos in dieser Wohnung leben kann. -----

Die Gebühren für Telefon, Strom, Radio und Fernsehen sowie auch die Verbrauchs- und Betriebskosten, soweit sie nicht die derzeitige Wohnung der Übergeber betreffen, hat die Übergeberin aber schon selbst zu bezahlen. -----

Weitere Leistungen werden von den Übergebern ausdrücklich nicht begehrt. -----

Fünftens ----- **VORKAUFRECHT** -----

Die Übernehmer räumen hiermit den Übergebern am Übergabsobjekt das Vorkaufsrecht für alle Arten der Veräußerung, insbesondere auch für Schenkungs-, Tausch-, Übergabs-, Leibrenten- und Einbringungsverträge ein, welches Vorkaufsrecht im Grundbuch einzutragen ist. Soweit die Gegenleistung nicht in Geld besteht oder auch über den Verkehrswert keine Einigung erzielt wird, so ist bei Nichteinigung der Vertragsparteien vom Vorkaufsberechtigten als Vorkaufspreis derjenige Betrag zu entrichten, der von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen als Wert des Vorkaufsobjektes festgestellt wird. Dieser Sachverständige ist über auch nur einseitiges Ersuchen vom Präsidenten der Salzburger Notariatskammer aus der beim Landesgericht Salzburg geführten Sachverständigenliste zu bestimmen. Der von diesem Sachverständigen ermittelte Wert ist für beide Seiten verbindlich. Die Kosten des Sachverständigen werden vom Vorkaufsberechtigten und von den Übernehmern je zur Hälfte getragen. Dieses Vorkaufsrecht steht jedoch nicht zu, wenn die Liegenschaft zur Gänze oder teilweise entgeltlich oder unentgeltlich an den Ehegatten oder Nachkommen in direkter Linie unter Überbindung dieses Vorkaufsrechtes übertragen wird. -----

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes braucht der Vorkaufsberechtigte aber nur 50 % (fünfzig Prozent) des Veräußerungserlöses beziehungsweise des durch obiges Verfahren ermittelten Wertes zu bezahlen. -----

Sechstens ----- **DIENSTBARKEITEN** -----

- a) Unter Hinweis auf obigen Punkt Viertens C/ räumen hiermit die Übergeber für sich und ihre Rechtsnachfolger als Besitzer des Grundstückes 3225/2 den Übernehmern und deren Rechtsnachfolgern als Besitzer des Grundstückes 3225/1 mit Haus Roidwalchen 19 das Recht der Mitnutzung der im Hause Roidwalchen 29 befindlichen Zentralheizungsanlage ein. ----- Die Kosten für die Brennstoffe sind entsprechend den Ablesungen auf den Wärmeverbrauchszählern zu entrichten. Die Stromkosten für den Betrieb der Anlage, insbesondere für den Betrieb der Einspritzpumpe tragen die Besitzer der belasteten Liegenschaft aber alleine. Die Kosten für die Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung des Heizkessels, des Tankes und des Brenners, sowie auch aller sonstigen Geräte und Leitungen, die gemeinsam gebraucht werden, sind von den jeweiligen Besitzern der belasteten Liegenschaft einerseits und den jeweiligen Besitzern der berechtigten Liegenschaft andererseits je zur Hälfte zu tragen. Alle übrigen Anlagen und Leitungen sind von denjenigen zu warten, zu reparieren und

zu erneuern, denen sie alleine dienen. -----

Zur Sicherstellung der Dienstbarkeit der Mitbenützung der Zentralheizungsanlage bestellen die Übergeber das Grundstück 3225/2 zur Dinglichkeit. -----

- b) Unter Hinweis auf obigen Punkt Viertens C/ räumen hiermit die Übernehmer für sich und ihre Rechtsnachfolger als Besitzer des Übergabsobjektes den Übergebern und deren Rechtsnachfolger als Besitzer der Grundstücke 3225/2 und 3225/3 das Recht ein, Trink- und Nutzwasser sowohl für das bestehende Haus Roidwalchen 19, als auch für das Grundstück 3225/3 einschließlich eines etwa darauf errichteten Wohnhauses unentgeltlich aus dem im Hause Roidwalchen 19 befindlichen Tiefbrunnen zu beziehen. -----

Für die Instandhaltung, Reparatur und Erneuerung der Anlagen gilt obige Regelung für die Heizungsanlage sinngemäß. -----

Die Stromkosten für die Wasserpumpe sind von den Besitzern der belasteten Liegenschaft alleine zu bezahlen. -----

Zur Sicherstellung der Dienstbarkeit des Wasserbezugsrechtes bestellen die Übernehmer das Grundstück 3225/1 zur Dinglichkeit. -----

Siebtens ----- **SCHEIDUNG** -----

Im Auftrag der Übergeber verpflichtet sich die Übernehmerin im Falle einer Scheidung ihrer Ehe mit dem Übernehmer, ihren übernommenen Hälfteanteil am Übergabsobjekt um einen Abtretungspreis von € 10.000,-- (Euro zehntausend) an ihren Ehegatten Anton Plainer abzutreten. Dieser Preis erhöht sich um jeweils € 5.000,-- (Euro fünftausend) pro vollendetem Ehejahr, beginnend mit Unterfertigung dieses Vertrages. Der Übernehmer hat aber maximal € 35.000,-- (Euro fünfunddreißigtausend) an die Übernehmerin zu bezahlen. Diese Beträge sind wertgesichert zu entrichten, und zwar auf der Grundlage des Indexes der Verbraucherpreise 2000 (zweitausend), welcher vom österreichischen statistischen Zentralamt in Wien monatlich verlautbart wird, oder eines an dessen Stelle tretenden Indexes. -----

Basis für die Wertsicherung bildet die für den Monat April 2005 zur Verlautbarung gelangende Indexzahl. Im gleichen Verhältnis wie diese Zahl steigt oder fällt, erhöht oder verringert sich der zu bezahlende Betrag am Zahlungstage. -----

Achtens ----- **HAFTUNG** -----

Die Vertragsparteien halten übereinstimmend fest, den Übergabsgegenstand gemeinsam besichtigt und sich von seinem Zustand überzeugt zu haben. -----

Die Übergeber haften für keinerlei Beschaffenheit des Übergabsobjektes, wohl aber dafür, daß dieses mit Ausnahme der unter C-Laufnummer 3a einverleibten Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitungen, sonst vollkommen satz- und lastenfrei und frei von außerbücherlichen Lasten, insbesondere auch frei von Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten Dritter, in Besitz und Eigentum der Übernehmer übergehe. -----

Hinsichtlich der Belastungen C-Laufnummer 1 (eins) a und 2 (zwei) a halten die Vertragsparteien fest, dass die berechnigte Theresia Plainer am 30.12.1911 geboren und nicht mehr schreibfähig ist und sich deren Wohnungsrecht nur auf das zurückbehaltenes Haus Roidwalchen 29 beschränkt. Die Übergeber verpflichten sich hiermit, die Rechte der Theresia Plainer in ihrer alleinigen Duldungs- und Leistungspflicht zu behalten und die Übernehmer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Übernehmer übernehmen die bloße Sachhaftung. -----

Neuntens ----- **KOSTEN** -----

Die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren tragen die Übernehmer, die den Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages erteilt haben. -----

Zehntens ----- **EIDESSTÄTTIGE ERKLÄRUNG** -----

Sämtliche Vertragsteile erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger zu sein. Der Übernehmer erklärt, der Sohn der Übergeber zu sein. -----

Die Übernehmerin erklärt, die Ehegattin des Übernehmers zu sein. -----

Elftens ----- **GERICHTSSTAND** -----

Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragsparteien der Gerichtsbarkeit des Bezirksgerichtes Neumarkt bei Salzburg und verzichten auf ihren etwaigen anderweitigen ordentlichen Gerichtsstand. -----

Zwölftens ----- **GESCHÄFTSGRUNDLAGE** -----

Sämtliche Vertragsteile stellen fest, daß die vereinbarte Gegenleistung die von beiden Seiten nach reiflicher Überlegung akzeptierte Geschäftsgrundlage für den Abschluß ihres Rechtsgeschäftes darstellt und verzichten ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder aus einem sonstigen Grunde. -----

Dreizehtens ----- **DATENSCHUTZ** -----

Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, daß die Daten automatisationsunterstützt verarbeitet werden und stimmen zu, daß diese Daten an die zuständigen Behörden weitergeleitet werden. -----

Vierzehntens ----- **BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT** -----

Die Übernehmer verpflichten sich, das Übergabsobjekt ohne Zustimmung der Übergeber weder zu belasten noch zu veräußern und räumen ihnen daher dementsprechend das Belastungs- und Veräußerungsverbot im Sinne des Paragraphen 364 (dreihundertvierundsechzig) c des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches am Übergabsobjekt ein, welches Recht hiermit von den Übergebern angenommen wird und im Grundbuch sicherzustellen ist. -----

Den Übernehmern ist es aber gestattet, zum Zwecke der Vornahme von Investitionen in das Übergabsobjekt Pfandrechte bis zum Höchstbetrag von € 37.000,- (Euro siebenunddreißigtausend) eintragen zu lassen und die Übergeber verpflichten sich, diesen Pfandrechten den Vorrang vor ihrem Belastungs- und Veräußerungsverbot einzuräumen und die hierzu erforderlichen Unterlagen unverzüglich grundbuchsfähig zu unterfertigen. -----

Fünfzehntens ----- **SOZIALHILFE** -----

Die Vertragsparteien bestätigen ausdrücklich, vom Vertragserrichter anlässlich der Vertragsunterfertigung über die mit dem Vertrag verbundenen allfälligen Sozialhilfefolgen ausführlich belehrt worden zu sein. Dabei handelt es sich insbesondere um -----

- die mögliche Anfechtung des Vertrages binnen einer Frist von bis zu zehn Jahren bei Verdacht auf Benachteiligung von Gläubigern, insbesondere des Sozialhilfeträgers; -----
- die allfällige Haftung der Übernehmer für Pflegeheimkosten nach den Sozialhilfegesetzen der Länder; -----
- die mögliche Unterhaltspflicht der Übernehmer und der weichenden Kinder gegenüber den Übergebern, die zur Verpflichtung zur Tragung von Pflegekosten führen kann; -----
- die mögliche Nichtgewährung von Sozialhilfe bei Verdacht auf Vermögensübergabe in Kenntnis des Sozialhilfebedarfes; -----
- die mögliche Nichtgewährung von Heimhilfe bei entsprechender Verpflichtung der Übernehmer aus dem Übergabsvertrag. -----

Sechzehntens ----- **GEBÜHRENBEMESSUNG** -----

Zu Zwecken der Gebührenbemessung erklären die Vertragsparteien an Eides Statt, daß innerhalb der letzten zehn Jahre keine Vorschenkungen stattgefunden haben. -----

Siebzehntens ----- **PFLICHTTEIL** -----

Die Vertragsparteien bestätigen ausdrücklich, vom Vertragserrichter anlässlich der Vertragsunterfertigung über die mit diesem Vertrag verbundenen erb- und pflichtteilsrechtlichen Folgen belehrt worden zu sein. Sie bestätigen insbesondere darüber belehrt worden zu sein, daß -----

- Kinder, Nachkommen vorverstorbenen Kinder, Ehegatten und Eltern des Erblassers Pflichtteilsansprüche in der Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteiles, Eltern in Höhe eines Drittels, besitzen; -----
- diese erst nach dem Tod des Erblassers geltend gemacht werden können; -----
- auch das mit diesem Vertrag übergebene Vermögen in die Bemessungsgrundlage des Pflichtteilsanspruches einzurechnen ist; -----
- die Übernehmer nach dem Tod der Übergeber Pflichtteilsansprüchen der weichenden Kinder oder deren Nachkommen ausgesetzt sein können; -----

Die Vertragsparteien bestätigen schließlich ausdrücklich, auf die Möglichkeit eines notariatsaktspflichtigen Pflichtteilsverzichtsvertrages, der die spätere Geltendmachung von Pflichtteilsansprüchen ausschließt und zumeist mit einer Abfindung der weichenden Kinder, also einer Pflichtteilsabgeltung unter Lebenden, verbunden wird, belehrt worden zu sein. -----

Achtzehntens ----- **ÜBERGABSSTICHTAG** -----

Die Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in den physischen Besitz und Genuß der Übernehmer erfolgt mit heutigem Tage und ge-

hen daher von diesem Zeitpunkt angefangen sämtliche mit dem Übergabsobjekt verbundenen Steuern, Umlagen und sonstigen öffentlichen Abgaben aller Art sowie die Gefahr des Besitzes und der Zufall auf die Übernehmer über. -----

Neunzehntens ----- **AUFSANDUNG** -----

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, daß bei der Liegenschaft im Grundbuch 56318 Straßwalchen Land, Einlagezahl 375, nachstehende Grundbuchshandlungen vollzogen werden: -----

1. Die Abschreibung des Grundstückes 3225/1 vom Gutsbestand unter Mitübertragung der unter C-Laufnummer 3a einverleibten Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitungen auf Grundstück 3225/1, die Eröffnung einer neuen Einlagezahl hiefür im selben Grundbuch und hierauf:-----
 - a. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Anton Plainer, geboren am 4.4.1965, und Barbara Plainer, geboren am 26.1.1970, je zur Hälfte. -----
 - b. Die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes gemäß Vertragspunkt Vierzehntens für Anton Plainer, geboren am 29.5.1940, und Friederike Plainer, geboren am 5.5.1944.-----
 - c. Die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Vertragspunkt Fünfzehntens für Anton Plainer, geboren am 29.5.1940, und Friederike Plainer, geboren am 5.5.1944. -----
 - d. Die Einverleibung der Dienstbarkeit der Wassernutzung gemäß Punkt Sechstens b) auf Grundstück 3225/1 für Grundstücke 3225/2 und 3225/3.-----

2. Die Einverleibung der Dienstbarkeit der Mitbenützung der Zentralheizungsanlage gemäß Punkt Sechstens a) auf Grundstück 3225/2 für Grundstück 3225/1. -

Zwanzigstens ----- **SOLIDARHAFTUNG** -----

Sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag treffen die Übernehmer zur ungeteilten Hand.-----

Einundzwanzigstens ----- **AUSFERTIGUNG** -----

Ausfertigungen dieses Notariatsaktes können sämtlichen Vertragsteilen auch zu wiederholten Malen erteilt werden. -----

Hierüber wurde von mir, Notar, der vorstehende Notariatsakt aufgenommen, den Parteien laut und deutlich vorgelesen, von denselben als ihrem ernstesten und wahren Willen gemäß genehmigt und sohin von den Parteien vor mir, Notar, eigenhändig unterfertigt.-----

Neumarkt am Wallersee, am 14.6.2005 (vierzehnter Juni zweitausendfünf) -----

Plainer Anton
Plainer Friederike
Plainer Barbara
Plainer Anton



Diese für Herrn Anton Plain er , geboren 1965, bestimmte erste Ausfertigung stimmt mit der in den Akten des öffentlichen Notars Doktor Wolfgang Albrecht zu dessen Geschäftszahl 6315 erliegenden Urschrift vollkommen überein. -----
Neumarkt a.W., am 01.07.2005 (erster Juli zweitausendfünf).-----



Mag. Elmar Obermayr e. h.
Mag. Elmar OBERMAYR
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Wolfgang Albrecht
in 5202 Neumarkt

Diese für die Urkundensammlung, Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg, bestimmte und daher stempelfreie Kopie stimmt mit dem mir vorliegenden Original vollkommen überein. -----
Neumarkt am Wallersee, am 10.02.2006 (zehnter Februar zweitausendsechs). -----



W. Albrecht
öffentl. Notar



- 406 / 06

Land Salzburg

Für unseren Flachgau!

GRUNDVERKEHRSKOMMISSION
SALZBURG-UMGEBUNG

ZAHL
303/106-6022/3-2006

DATUM
02.02.2006

KARL-WURMB-STRASSE 17
☒ POSTFACH 533, 5021 SALZBURG
TEL (0662) 8180 - 5805
FAX (0662) 8180 - 5719
bh-sl@salzburg.gv.at
Sabine Handl

BETREFF
ÜBERGABSVETRAG Plainer/Plainer;
grundverkehrsbehördliche Zustimmung

BESCHEID

Dem Rechtsgeschäft **ÜBERGABSVETRAG Plainer/Plainer** vom 14.6.2005 (abgeschlossen im Notariat des Herrn Dr. Wolfgang Albrecht in Neumarkt, AZ: 3164/1/Dr.A/Ra) wird auf Grund des Beschlusses der Grundverkehrskommission für den pol. Bezirk Salzburg-Umgebung vom 31.01.2006, gemäß § 3 Abs. 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001, LGBl.Nr. 9/2002, die **ZUSTIMMUNG** erteilt.

Eine Begründung entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG, im Hinblick auf die antragsgemäße Entscheidung. Die Verfahrenskosten werden mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann schriftlich oder nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegraphisch, fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung die Berufung eingebracht werden.

Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Berufung ist mit € 13,-, Beilagen mit € 3,60 pro Bogen, höchstens € 21,80 zu vergebühren.

Dieser Bescheid ist
infolge Rechtsmittelverzichts
rechtskräftig (§ 68 Abs. 4 AVG)

Salzburg, am 2.2.2006
Der Vorsitzende:
iV Mag. Engelbert Pilshofer

Salzburg, am 2.2.2006

Für den Vorsitzenden



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

GESCHÄFTSSTELLE: BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT SALZBURG-UMGEBUNG

☒ POSTFACH 533, 5021 SALZBURG • TEL (0662) 8180-0* • FAX (0662) 8180-5719 • MAIL bh-sl@salzburg.gv.at • DVR 0061301



MAG. STEPHAN MOSER
öffentlicher Notar

Die Grunderwerbsteuer wurde am 23.09.2015
gemäß § 11 GrEStG zu ErfNr. 10-280.163/2015
selbstberechnet und wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

AZ. 3164/2/Mag. S/Ch
Geschäftszahl: 683

Monika Steinwender
Mag. Monika Steinwender
als Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Stephan Moser
In 5202 Neumarkt am Wallersee

Notariatsakt

Vor mir, Magister Monika S t e i n w e n d e r, als Substitutin des öffentlichen Notars Magister Stephan M o s e r, mit dem Amtssitz in 5202 Neumarkt am Wallersee, sind heute in der Amtskanzlei daselbst, Hauptstrasse 21, erschienen die nachgenannten, nach ihren Angaben eigenberechtigten Parteien, welche sich durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises ausgewiesen haben, und zwar: -----

1. Frau Friederike P l a i n e r, geboren am 05.05.1944 (fünfter Mai neunzehnhundertvierundvierzig), Sozialversicherungsnummer 3579, Roidwalchen 29, A-5204 Straßwalchen, als Übergeberin, und-----
 2. deren Sohn, Herr Anton P l a i n e r, geboren am 04.04.1965 (vierter April neunzehnhundertfünfundsechzig), Sozialversicherungsnummer 3585, Roidwalchen 19, A-5204 Straßwalchen, als Übernehmer, -----
- und haben vor mir errichtet und zu Akt gegeben den nachfolgenden -----

ÜBERGABSVETRAG

Erstens ----- RECHTSVERHÄLTNISSE -----

KATASTRALGEMEINDE 56318 Straßwalchen Land EINLAGEZAHL 375
 BEZIRKSGERICHT Neumarkt bei Salzburg

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***

 Letzte TZ 406/2006
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 3225/2 G GST-Fläche * 985
 BauF. (10) 189

	Gärten(10)		796	Roidwalchen 29
3225/3	G Landw(10)	*	693	
	GESAMTFLÄCHE		1678	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

3 a 3124/1992 Veränderungen gem Haupturkunde 1989-06-13 u. Änderungsausweis 1992-04-02

4 a 3124/1992 Vortragung Abfindungsgrundstück 3225

7 a 406/2006 RECHT der Wassernutzung an Gst 3225/1 für Gste 3225/2 3225/3

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Anton Plainer

GEB: 1940-05-29 ADR: Roidwalchen 19 5204

a 756/1976 Übergabsvertrag 1975-06-03 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Friederike Plainer

GEB: 1944-05-05 ADR: Roidwalchen 19 5204

a 756/1976 Übergabsvertrag 1975-06-03 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 756/1976 2032/1988

WOHNUNGSRECHT gem Pkt 2 Übergabsvertrag 1976-06-03 für Theresia Plainer

b gelöscht

2 a 756/1976 2032/1988

REALLAST des übrigen Austrages gem Pkt 2 Übergabsvertrag 1976-06-03 für Theresia Plainer

3 a 43/1978 3124/1992 389/2001

DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitungen auf Gst 3225/1 3225/2 3225/3 gem Pkt II-IV

Dienstbarkeitsvertrag 1977-12-16 für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft

4 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 28.05.2015 10:45:15

.....

Festgehalten wird, dass die unter C-Laufnummer 1a und 2a eingetragenen Rechte auf Grund Ablebens der Berechtigten lösungsreif sind. -----

Festgestellt wird, dass Anton Plainer, geboren am 04.04.1965 (vierter April neunzehnhundertfünfundsechzig), in der Verlassenschaftssache nach seinem am 23.04.2015 (dreiundzwanzigster April zweitausendfünfzehn) verstorbenen Vater Anton Plainer, 11 A 18/15 T f des Bezirksgerichtes Neumarkt bei Salzburg, Eigentümer des erblasserischen Hälfteanteiles B-Laufnummer 1 an der Liegenschaft im Grundbuch 56318 Straßwalchen Land, Einlagezahl 375, wird. -----

Zweitens ----- ÜBERGABSgegenstand -----

Frau Friederike Plainer, im folgenden kurz Übergeberin genannt, übergibt hiermit an ihren Sohn, Herrn Anton Plainer, im folgenden kurz Übernehmer genannt, und dieser übernimmt hiermit von ersterer deren unter Punkt Erstens näher bezeichneten Hälfteanteil B-Laufnummer 2, und zwar dieses Übergabsobjekt in den bestehenden Grenzen, im heutigen Kulturzustand, samt den darauf errichteten Baulichkeiten im heutigen Bauzustand, mit allem rechtlichen und faktischen Haus- und Grundzubehör, jedoch mit Ausnahme des Mobiliars, des Hausrates und der persönlichen Fahrnisse der Übergeberin, welche sich diese in ihrem Eigentum zurückbehält und auf deren Aufzeichnung ausdrücklich

verzichtet wird, das Übergabsobjekt weiters mit allen Rechten und Pflichten, also so, wie die Übergeberin das Übergabsobjekt bisher besaß und benutzte und zu besitzen und zu benutzen berechtigt war, gegen unten stehende Duldungen und Leistungen des Übernehmers. -----

Drittens ----- ÜBERGABSPREIS-----

Ein Übergabspreis wird ausdrücklich nicht vereinbart. -----

Viertens ----- SONSTIGE LEISTUNGEN-----

Die Übergeberin bedingt sich für sich auf Ihre Lebensdauer von der gesamten Liegenschaft nachstehende unentgeltliche Rechte aus und der Übernehmer verpflichtet sich zur lebenslänglichen unentgeltlichen Leistung beziehungsweise Duldung dieser Rechte wie folgt: -----

A/ Zur Wohnung: -----

Das Wohnungsgebrauchsrecht an der im Erdgeschoß des Hauses Roidwalchen, 29 gelegenen abgeschlossenen Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Küche und Bad samt Klosett, im Ausmaß von 80 Quadratmetern, sowie das Mitbenützungsrecht am Keller. Außerdem ist es der Übergeberin auch gestattet, beliebige Besucher, insbesondere auch allfällige Pflegepersonen, zu beliebigen Zeiten und auf beliebige Dauer bei sich aufzunehmen, ohne dass jedoch den sohin aufgenommenen Personen selbständige Nutzungsrechte zustehen würden. Eine Vermietung ist der Übergeberin aber ausdrücklich nicht gestattet. -----

Das gesamte Haus Roidwalchen 29 ist vom Übernehmer in stets gut bewohnt und beheizbarem Zustand herzuhalten und herzurichten und die darin befindliche Wohnung der Übergeberin bei deren Krankheit und Gebrechlichkeit in einer dieser angenehmen Wärme zu beheizen. Auch die Schneerräumung und das Rasenmähen obliegen dem Übernehmer. -----

Die anfallenden Verbrauchs- und Betriebskosten, laufenden öffentliche Abgaben und Versicherungsprämien zahlt die Übergeberin weiterhin für die Dauer der Ausübung des Wohnungsgebrauchsrechtes selbst. -----

Dieses Wohnungsgebrauchsrecht erlischt, wenn hinsichtlich der Übergeberin aus objektiven medizinischen Gründen eine dauerhafte Einweisung in ein Alten- oder Pflegeheim erforderlich ist und diese mindestens ein Jahr lang ununterbrochen in einem solchen Heim wohnt. -----

B/ Pflege und Betreuung: -----

Eine Pflege und Betreuung wird ausdrücklich nicht begehrt. -----

Der Übergeberin sind jedoch bei deren Krankheit oder Gebrechlichkeit alle notwendigen Besorgungen, insbesondere Einkäufe zu erledigen und ist die Übergeberin bei Bedarf zum Arzt oder ins Krankenhaus und zurück zu bringen und ist ihr überhaupt die notwendige Hilfe zu organisieren, wobei die Übernehmerin hierfür keine Kostentragungspflicht trifft. -----

C/ Sonstiges: -----

Weitere Leistungen werden von der Übergeberin ausdrücklich nicht begehrt. --

Für obiges Wohnungsgebrauchsrecht bestellt der Übernehmer die gesamte Liegenschaft im Grundbuch 56318 Straßwalchen Land, Einlagezahl 375, zur Dinglichkeit. -----

Fünftens ----- **VORKAUFRECHT** -----

Ein Vorkaufsrecht wird ausdrücklich nicht vereinbart. -----

Sechstens ----- **BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT** -----

Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot wird ausdrücklich nicht vereinbart. -----

Siebtens ----- **HAFTUNG** -----

Die Vertragsparteien halten übereinstimmend fest, den Übergabsgegenstand gemeinsam besichtigt und sich von seinem Zustand überzeugt zu haben. -----

Die Übergeberin haftet für keinerlei Beschaffenheit des Übergabsobjektes, wohl aber dafür, dass dieses mit Ausnahme der unter Punkt Erstens angeführten Dienstbarkeit C-Laufnummer 3a und der in diesem Vertrag übernommenen Lasten, sonst vollkommen satz- und lastenfrei und frei von außerbücherlichen Lasten, insbesondere auch frei von Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten Dritter, in Besitz und Eigentum des Übernehmers übergehe. -----

Achtens ----- **KOSTEN** -----

Die mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Übernehmer, der den Auftrag zur Errichtung dieses Vertrages erteilt hat. -----

Neuntens ----- **EIDESSTÄTTIGE ERKLÄRUNG** -----

Sämtliche Vertragsteile erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger zu sein. Der Übernehmer erklärt, der Sohn der Übergeberin zu sein. -----

Zehntens ----- **GRUNDVERKEHR** -----

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Diese Bedingung gilt als endgültig nicht eingetreten, wenn sie nicht bis längstens 31.03.2016 (einunddreißigster März zweitausendsechzehn) vorliegt. -----

Die Vertragspartelen halten fest, dass die Übergabsgegenständlichen Grundstücke gemäß Mitteilung der Marktgemeinde Straßwalchen teilweise als Grünland gewidmet sind. -----

Der Übernehmer wird das Übergabsobjekt selbst bewirtschaften wobei die „Bewirtschaftung“ wie bisher aus dem Mähen der Grünlandfläche besteht. -----

Da der Übergabsvertrag auch der vorweggenommenen Erbfolge dient und der Hälfteanteil des verstorbenen Anton Plainer im Zuge der Verlassenschaftsabhandlung ebenfalls auf den Übernehmer übergeht wird beantragt, das gegenständliche Rechtsgeschäft grundverkehrsbehördlich zu genehmigen. -----

Elftens ----- **GERICHTSSTAND** -----

Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragspartelen der Gerichtsbarkeit des Bezirksgerichtes Neumarkt bei Salzburg und verzichten auf ihren etwaigen anderweitigen ordentlichen Gerichtsstand. -----

Zwölftens ----- GESCHÄFTSGRUNDLAGE -----

Sämtliche Vertragsteile stellen fest, dass die vereinbarte Gegenleistung die von beiden Seiten nach reiflicher Überlegung akzeptierte Geschäftsgrundlage für den Abschluß ihres Rechtsgeschäftes darstellt und verzichten ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder aus einem sonstigen Grunde. -----

Dreizehtens ----- DATENSCHUTZ -----

Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die Daten automationsunterstützt verarbeitet werden und stimmen zu, dass diese Daten an die zuständigen Behörden weitergeleitet werden. -----

Sie erteilen in diesem Zusammenhang dem Vertragsrichter den Auftrag, diesen Vertrag sowie sämtliche zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Urkunden im Urkundenarchiv des österreichischen Notariates zu speichern und dem zuständigen Gericht sowie der Finanzbehörde den Zugriff auf diese Urkunden zu ermöglichen. -----

Vierzehntens ----- SOZIALHILFE -----

Die Vertragspartelen bestätigen ausdrücklich, vom Vertragsrichter anlässlich der Vertragsunterfertigung über die mit dem Vertrag verbundenen allfälligen Sozialhilfefolgen ausführlich belehrt worden zu sein, insbesondere über die allfällige Haftung für Heimkosten. -----

Fünfzehntens ----- GEBÜHRENBEMESSUNG -----

Die Vertragsparteien halten fest, dass der dreifache Einheitswert des Übergabsobjektes € 52.433,43 beträgt. -----

Sechzehntens ----- PFLICHTTEIL -----

Die Vertragspartelen bestätigen ausdrücklich, vom Vertragsrichter anlässlich der Vertragsunterfertigung über die mit diesem Vertrag verbundenen erb- und pflichtteilsrechtlichen Folgen sowie generell über Art und Umfang der gesetzlichen Pflichtteilsansprüche einschließlich allfälliger Pflichtteilsergänzungs- und Schenkungspflichtteilsansprüche, insbesondere hinsichtlich des mit diesem Vertrag übergebenen Vermögens, darüber belehrt worden zu sein. -----

Siebzehntens ----- ÜBERGABSSTICHTAG -----

Die Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in den physischen Besitz und Genuß des Übernehmers erfolgt mit Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und gehen daher von diesem Zeitpunkt angefangen sämtliche mit dem Übergabsobjekt verbundenen Steuern, Umlagen und sonstigen öffentlichen Abgaben aller Art sowie die Gefahr des Besitzes und der Zufall auf den Übernehmer über. -----

Achtzehntens ----- AUFSANDUNG -----

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass bei der Liegenschaft im Grundbuch 56318 Straßwalchen Land, Einlagezahl 375, nachstehende Grundbuchshandlungen vollzogen werden: -----

1.) Ob dem Hälfteanteil B-Laufnummer 2: -----

Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Anton Plainer, geboren am 04.04.1965 (vierter April neunzehnhundertfünfundsechzig).-----

2.) Ob der gesamten Liegenschaft: -----

Die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Vertragspunkt Viertens A/ für Friederike Plainer, geboren am 05.05.1944 (fünfter Mai neunzehnhundertvierundvierzig). -----

Neunzehntens ----- VOLLMACHT -----

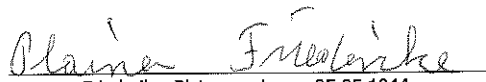
Die Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Christine Aberer, geboren am 09.10.1961 (neunter Oktober neunzehnhunderteinundsechzig), Notariatsangestellte, Hauptstraße 21, 5202 Neumarkt am Wallersee, und Frau Balbina Pichler, geboren am 22.04.1987 (zweiundzwanzigster April neunzehnhundertsiebenundachtzig), Notariatsangestellte, ebenda, und zwar jede für sich allein in deren Namen zur Herstellung der Grundbuchsordnung Erklärungen einschließlich Einverleibungsbewilligungen abzugeben, Urkunden zu unterfertigen, Vertragsergänzungen und - korrekturen vorzunehmen, dies jedoch nur soweit zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich. Obige Vollmacht kann von den Vertragsparteien nur einvernehmlich widerrufen werden, ermächtigt auch zur Doppelvertretung und erlischt nicht durch den Tod.-----

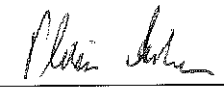
Zwanzigstens ----- AUSFERTIGUNG -----

Ausfertigungen dieses Notariatsaktes können sämtlichen Vertragstellen auch zu wiederholten Malen erteilt werden. -----


Hierüber wurde von mir der vorstehende Notariatsakt aufgenommen, den Parteien laut und deutlich vorgelesen, von denselben als ihrem ernstesten und wahren Willen gemäß genehmigt und sohin von den Parteien vor mir eigenhändig unterfertigt. -----

Neumarkt am Wallersee, am 22.07.2015 (zweiundzwanzigster Juli zweitausendfünfzehn). -----


Friederike Plainer, geb. am 05.05.1944,
als Übergeberin


Anton Plainer, geb. am 04.04.1965,
als Übernehmer




Mag. Monika Steinwender
als Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Stephan Moser
In 5202 Neumarkt am Wallersee

Zahl.: 7.13 - 2036/32 - 197 6
Betr.: Ausnahme vom Flächenwidmungsplan
der Markt- Gemeinde Straßwalchen.....
(Anton u. Frieda PLAINER).....
Bez.Zl.: 610-1/1976, vom 8. 9. 1976

B e s c h e i d

Auf Grund des Beschlusses der Salzburger Landesregierung vom .15. November 1976., wird gemäß § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1968, LGBl.Nr. 78, der von der Markt- Gemeindevertretung .Straßwalchen..... am .3. Sept. 1976..... bewilligten Ausnahme vom Flächenwidmungsplan für .Anton..... u. .Frieda Plainer..... betreffend die Errichtung .eines Austraghauses..... auf einem Teilstück^{en} der Prz.ⁿNr. 270/1; 271/2;..... KG. .Straßwalchen..... nach beiliegendem Lageplan (M. 1:2.880), versehen mit Sichtvermerk der Unterabteilung Landesplanung und Raumordnung (Referat für örtliche Raumordnung) vom Dez. 1976... die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt.

Dieser Bescheid beinhaltet nur die aufsichtsbehördliche Genehmigung gemäß § 19 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1968. Die beantragte Ausnahme wird erst durch den nunmehr von der Markt- Gemeinde .Straßwalchen..... noch zu erlassenden Bescheid bewilligt.

Weiters betrifft die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Ausnahme nur das konkrete, von der Gemeindevertretung bewilligte Vorhaben (lt. obigem Lageplan und Bauplan). Jede Abänderung

dieses konkreten Bauvorhabens wäre gesetzwidrig bzw. bedürfte einer neuen Ausnahmegewilligung.

Ergeht an:

- RS! 1. die Markt-Gemeinde 5204. Straßwalchen..... (Akt)
2. die Bezirkshauptmannschaft 5010. Salzburg-Umgebung... (2 Pläne)

Für die Landesregierung:

E l s i g a n

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Töglhofer

Marktgemeinde
STRASS WALCHEN
Engel: 1 1 5
Z: _____

Bezirkshauptmannschaft

Salzburg-Umgebung

Salzburg, am 1. April 1977

Zahl: II/12135/2-1976

Betr.: Plainer Anton und Friederike, Straßwalchen;
Bauplatzansuchen für Teilflächen der Grund-
stücke 270/1, 271/2 und 265/2 (alte Kataster-
nummern) je KG. Straßwalchen-Land

B E S C H E I D

=====



Spruch:

I) Die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung erteilt auf Ansuchen der Ehegatten Anton und Friederike Plainer, Straßwalchen, gemäß §§ 12, 14 Abs. 2 und 3, 19 sowie 26 des Bauungsgrundlagengesetzes, LGBL.Nr. 69/1968 i.d.g.F. in Verbindung mit § 1 der Verordnung der Salzburger Landesregierung, LGBL.Nr. 98/1968 in der geltenden Fassung, die

Bauplatzgenehmigung

für Teilstücke der Grundflächen (alte Katasternummern) 270/1, 271/2 und 265/2 je KG. Straßwalchen-Land, im Gesamtausmaß von 750 m² als ein Bauplatz zum Zwecke der Errichtung eines Ausstraghauses und einer PKW Garage unter nachstehenden Vorschriften:

1. Die diesem Bescheid zu Grunde liegenden, bei der mündlichen Verhandlung ergänzten und als solche gekennzeichneten Pläne der Agrarbehörde I. Instanz beim Amte der Salzburger Landesregierung, vom 26. Juli 1976, sind maßgebend.
2. Die in der jeder Bescheidausfertigung als wesentlicher Bestandteil angeschlossenen Fotokopie der Verhandlungsschrift vom 10.2.1977, Zahl: II/12135/1-1976 im bautechnischen Gutachten unter Abschnitt B) festgesetzten Bauungsgrundlagen sowie die im Abschnitt C) enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen sowie die in der Stellungnahme vom 9. Februar 1977 des Vertreters des Telegrafienbauamtes Salzburg enthaltenen Bedingungen sind einzuhalten bzw. zu erfüllen.

II. Gemäß §§ 77 und 78 AVG. 1950, BGBl.Nr. 172, sind für die erteilte Bewilligung und die durchgeführte Amtshandlung nachstehende Gebühren und Abgaben zu entrichten:

a) Kommissionsgebühr gemäß § 1, Z.1, lit. b der Landeskommissionsgeb.-Vdg., LGBl.Nr. 104/1968 für 1 Amtorgan(e), 2 /2 Stunde(n)	S	130,--
b) Verwaltungsabgaben gemäß Landesverwaltungsabgaben-Vdg., LGBl.Nr. ^{25/77} 88/1970 , TP A/7	S	120,--
TP B 23a 24a	S	350,--
c) Stempelgebühr gemäß Geb.Gesetz 1957 i.d.g.F.	S	70,--
	S	670,--
	=====	=====

Dieser Betrag ist vom Bewilligungswerber mit dem beigelegten Erlagschein binnen 2 Wochen an die Amtskasse der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung zu überweisen.

B e g r ü n d u n g

Der vorstehende Spruch I gründet sich hinsichtlich des für die Entscheidung maßgeblichen Sachverhaltes auf das anstandslose Ergebnis des über das gegenständliche Ansuchen durchgeführten Ermittlungsverfahrens, demzufolge der geplanten Verbauung der gegenständlichen Grundstücksflächen keine öffentlichen Interessen, insbesondere keine Versagungsgründe gemäß § 14 Abs.1 Bebauungsgrundlagengesetz entgegenstehen.

Da dem Ansuchen somit gemäß § 14 Abs.2 Bebauungsgrundlagengesetz stattzugeben und weiters über Einwendungen nicht abzusprechen war, erübrigt sich gemäß § 58 Abs.2 AVG. 1950 eine nähere Begründung.

Die Kostenvorschreibung (Spruch II) gründet sich auf die zit. Gesetzesstellen und Tarifbestimmungen.

Rechtsbelehrung:

Mit dem Bau darf erst nach eingetretener Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 12 Baupolizeigesetz 1973).

Die Änderung der Fläche oder Gestalt eines Bauplatzes, insbesondere die Zusammenlegung mehrerer Bauplätze oder die Unterteilung eines Bauplatzes bedarf der Genehmigung der Baubehörde (§ 24 Bebauungsgrundlagengesetz).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch Berufung mit begründetem Berufungsantrag bei der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung eingebracht werden.

Die Berufung ist mit S 70,-- je Bogen zu vergebühren.

Ergeht an (mit je einer Fotokopie der Verhandlungsschrift):

1. Herrn Anton und Frau Friederike P l a i n e r ,
Roidwalchen Nr. 19, 5204 Straßwalchen, mit Projekt und Erlagschein;

2. Gemeindevorsteherung 5204 Straßwalchen, mit Projekt;

3. Telegrafienbauamt, Paracelsusstraße 3, 5020 Salzburg;

4. Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung IV - Agrarbehörde.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Für den Bezirkshauptmann:
Huemer e.h.



Marktgemeindeamt
Straßwalchen

Zahl: ~~453-9~~/131-9/77

1. Reg. unter S 617.-
26677 Jfd
5204 Straßwalchen, 1977-04-19

Betrifft: Anton u. Frieda PLAINER, Roidwalchen 19;
baupolizeil. Bewilligung zur Errichtung eines
Ausgedingewohnhauses auf Gp. 270/1 u. 271/2
sowie 265/2, KG Straßwalchen-Land

B E S C H E I D

=====

Spruch:

I. Der Bürgermeister der Marktgemeinde Straßwalchen als Bau-
behörde I. Instanz erteilt Herrn/Frau Anton u. Frieda PLAINER,
Roidwalchen Nr. 19, 5204 Straßwalchen -----
über Ansuchen vom 1976-10-22 gemäß §§ 2, 9 u. 22 des Salzburger
Baupolizeigesetzes, LGBI.Nr. 117/1973 in der gegenwärtigen Fassung
die baupolizeiliche Bewilligung

für das in der beiliegenden Verhandlungsschrift vom 1977-02-10
näher beschriebene Objekt nach Maßgabe dieser Verhandlungsschrift
und der darin enthaltenen Verschreibungen, der Baubeschreibung
vom 1976-10-22 und der Pläne Nr. ----- des befugten Planver-
fassers Baumeister Ing. A. Hutterer, Straßwalchen vom 1976-10-20.

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

II. Die Verfahrenskosten werden wie folgt festgesetzt:

- a) Gemeindeverwaltungsabgabe gem. LGBI.Nr. 88/1976,
i.d.g.Fassung: TP 4 S 12,--; TP 7 S 45,--;
LGBI.Nr. 25/77: TP 28a (1.515 m³) i.V.m.§2(3) S 560,--
S 617,--
- b) Gemeindekommissionsgebühren gem. LGBI.Nr. 104/68:
i.d.F. LGBI.Nr. 81/76: 3 AO bei 1/2 Std. Verhd. S 105,--
- c) Barauslagen gem. § 76 AVG 1950:
Rauchfangkehrermeister S 60,--; Stempelgebühr
für Niederschrift S 210,--
S 270,--
S 992,--
=====

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, diesen Betrag binnen zwei
Wochen zugunsten der Marktgemeinde Straßwalchen einzuzahlen.

Begründung:

Der Bescheid stützt sich auf das anstandslose Verhandlungsergebnis. Dem Parteienantrag wird vollinhaltlich zugestimmt bzw. wurde in vollem Umfang das Einvernehmen hergestellt; es kann somit eine weitere Begründung gemäß § 58(2) AVG 1950 entfallen.

Die Kostenverschreibung stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen (siehe auch Verhandlungsschrift).

Entsprechend dem Zeitpunkt der Lokalverhandlung waren Abgaben teilweise nach früheren Rechtsvorschriften zu verrechnen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Marktgemeindevamt Straßwalchen die Berufung erhoben werden. Eine allfällige Berufung müsste einen begründeten Berufungsantrag enthalten und je Bogen mit S 15,-- vergibt sein.

Der Bescheid ergeht mit je einer beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift an:

- 1.) Herrn u. Frau Anton u. Friederike Plainer, Roidwalchen 19, 5204 als Bauwerber mit genehmigtem Bauplan und Baubeschreibung gegen Rückschein;
- 2.) Herrn Baumeister Ing. Anton Hutterer, Köstendorferstr. 8, 5204 Straßwalchen.



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Zahl: ~~03116~~131-9/1985

Betrifft: Herrn u. Frau Frieda u. Anton Plainer, Roidwalchen 29;
baupoliz. Überprüfung des Erdgeschoßes, des Kellers u. der
Garagen beim Objekt Roidwalchen Nr. 29

B E S C H E I D

SPRUCH:

I. Der Bürgermeister der Marktgemeinde Straßwalchen erteilte Herrn/Frau Frieda u. Anton Plainer, Roidwalchen Nr. 29, mit Bescheid vom 19. 4. 1977 Z. 131-9/1977 die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses.

Auf Grund der Fertigstellungsmeldung vom 21. 6. 1982 fand am 22. 5. 1985 eine Überprüfung der baulichen Anlage statt, deren Ergebnis gemäß § 17(1) Baupolizeigesetz, LGBL.Nr. 117/1973 i.d.g. Fassung folgend ausgesprochen wird.

Die gegenständliche Baumaßnahme wurde im wesentlichen in Übereinstimmung mit der erteilten Bewilligung hergestellt.

Die in der beiliegenden Verhandlungsschrift vom 22.5.1985 aufgezeigten Mängel (Punkt 1 - 6) sind bis zum 30. 9. 1985 zu beheben.

Die Erfüllung ist dem Marktgemeindeamt Straßwalchen bis zum Zeitpunkt (30.9.1985) unaufgefordert schriftlich anzuzeigen...

Für die in der Verhandlungsschrift aufgezeigten geringfügigen Abweichungen wird in Zusammenhalt mit § 16(5) Baupolizeigesetz die nachträgliche Genehmigung erteilt.

II. Die Verfahrenskosten werden wie folgt festgesetzt:

a.) Gemeindeverwaltungsabgabe gem. LGBL.Nr. 25/1977:

Tp 4 S 10,--; TP 31 S 210,--; Tp 32 S 140,--; S 360,--

b.) Gemeindegeldkommissionsgebühren gem. LGBL.Nr. 104/68 i.d.g. Fassung:

2 Amtorgane bei 1/2 Std. Vhd. S 70,--

c.) Barauslagen nach § 76 AVG 1950: Stempelgebühr für die Verhandlungsschrift S 120,--; Rauchfangkehrermeister S 136,--;

S 256,--

S 686,--
=====

Die Bauherrschaft wird verpflichtet, diesen Betrag binnen zwei Wochen zugunsten der Marktgemeinde Straßwalchen einzuzahlen.

BEGRÜNDUNG:

Der Bescheid stützt sich auf das anstandslose (einvernehmliche) Verhandlungsergebnis, sodaß eine Begründung gem. § 58(2) AVG 1950 entfallen kann. Die Auflage von Vorschriften war aus Gründen der Sicherheit u. gefahrlosen Benützbarkeit erforderlich.

Die Kostenvorschreibung stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Marktgemeindeamt Straßwalchen Berufung erhoben werden.

Der Bescheid ergeht mit je einer Fotokopie der Verhandlungsschrift an:

- 1.) Herrn u. Frau Anton u. Frieda Plainer, Roidwalchen 29, Straßwalchen, als Einschreiter, ggR.;
- 2) Herrn Baumeister Ing. Anton Hutterer, Straßwalchen;

Der Bürgermeister:



Friedrich Gugg



ZAHL (bei Rückschreiben Zahl anführen)

30303/201-5797/3-2003

DATUM

22.01.2003

Karl-Wurmb-Straße 17

TEL. (0662) 8180 - 5724

BETREFF

Abwassergenossenschaft Roidwalchen, Straßwalchen;
Errichtung einer Abwasserreinigungsanlage auf GN 3177 und
3169 je KG Straßwalchen-Land;
wasserrechtliche Bewilligung;

FAX (0662) 8180 - 5719
bh-sl@salzburg.gv.at.

Josef Hörbinger
4. Stock, Zi. C 424

Bescheid

Von der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung ergeht als Organ der mittelbaren Bundesverwaltung in erster Instanz folgender

Spruch:

I. Wasserrechtliche Bewilligung:

Der Abwassergenossenschaft Roidwalchen, Straßwalchen, wird die wasserrechtliche Bewilligung zur

- Einleitung** des gereinigten häuslichen Abwassers, das bei den bestehenden Objekten auf Grundstücken Nr. 1795, 1796/1 und 1796/2 je KG Straßwalchen-Markt und 3225/1, 3225/2, 3184, 3183, 3182, 3181, 3180, 3223, 3222, 3221, 3220, 3219, 336, 3216, 3213/2, 3174/2, 3176, 3175 und 3165 je KG Straßwalchen-Land anfällt, in den Roidwalchenbach GN 3172 KG Straßwalchen-Land
- Errichtung und Benützung der dazu dienenden Anlagen** (vollbiologische Kleinkläranlage gemäß ÖNORM B 2502-1)
erteilt.

Rechtsgrundlage:

§§ 98, 11 - 13, 21, 22, 32 Abs. 1 und Abs. 2 lit a, 105, 111 und 112 Wasserrechtsgesetz 1959, BGBl.Nr. 215 in der geltenden Fassung (WRG 1959)

Ergänzender Bestandteil dieses Bescheides ist die Verhandlungsschrift über die mündliche Verhandlung vom 14.01.2003 und das vidierte Projekt der Steinbacher + Steinbacher ZT KEG, Thal-gau, vom 14.10.2002.

Inhalt der wasserrechtlichen Bewilligung

A) Nebenbestimmungen:

1. Auflagen in wasserbautechnischer Hinsicht:

Herstellungsvorschreibungen:

1. Die Anlage ist entsprechend den eingereichten Planunterlagen *von einer hierzu befugten Fachfirma* zu errichten. Diese haftet für die Einhaltung der bau- und sicherheitsrechtlichen Vorschriften.
2. Die Anlage ist zu entlüften.
3. Sämtliche Kanäle sind in *frostfreier Tiefe, geradlinig, mit gleichmäßigem Gefälle und absolut dicht* herzustellen. An Knickstellen, Gefälleänderungen und Kanaleinmündungen sind Revisions-schächte mit im Kanalquerschnitt profilierter Sohle einzubauen. Querschnitte unter 15 cm sind nicht zulässig.
4. Die Anlage, mit Ausnahme des Filterstranges, ist wasserdicht auszuführen.
5. Der Zulauf sowie die Überläufe und der Ablauf der Vorreinigung sind so anzuordnen, dass sämtliche Kammern diagonal durchflossen werden (möglichst lange Aufenthaltszeit). Die Zulaufsohle ist überdies 10 cm über dem Wasserspiegel anzuordnen und muss ca. 10 cm in die Anlage ragen.
6. Die Überläufe sowie der Ablauf aus der Vorreinigung sind mit Schwimmschlammabweisern (T-Stücken) zu versehen, deren Eintauchtiefe mind. 30 cm beträgt. Anstelle dieser T-Stücke können auch Durchströmöffnungen 30 cm unter dem Wasserspiegel angeordnet werden. Der Ablauf ist in jedem Fall mit einem T-Stück auszustatten.
7. *Sämtliche Deckel der Anlage sind bis in Terrainhöhe hochzuführen, mit Hebe-griffen auszustatten und dürfen nicht überschüttet* werden. Die Kontrollmöglichkeit aller Anlagenteile muss stets gewährleistet sein. An den jeweiligen Zu- und Abläufen müssen jederzeit Abwasserproben entnommen werden können.
8. Die *Abdeckungen* der Anlage müssen *dauerhaft, tragfähig und so beschaffen sein, dass keine Gefahren entstehen können*. Die lichte Weite von Deckeln muss mind. 60 cm betragen, sie sind so auszuführen, dass sie durch eine Person leicht zu öffnen sind.
9. Vor Inbetriebnahme sind sämtliche Kanäle und die Kläranlage einer *Wasserstandsprobe* zu unterziehen. Hierüber ist der Behörde ein vom Bauführer *unterfertigtes Protokoll* vorzulegen.
10. Die Situierung von Klär-, Filter- und Sickeranlage hat nach den Einreichungsunterlagen unter Berücksichtigung eines Nachbarabstandes von 2,0 m und eines Objektabstandes von 0,5 m zu erfolgen.
11. Der Ablauf aus dem Kontrollschacht im Anschluss an den Vertikalfilter ist als Filtergraben auszubilden. Dieser Filtergraben ist so auszuführen, dass das Ablaufrohr als Drainagerohr ausgeführt wird und am linken Ufer des Roidwalchenbaches hochgezogen wird. Die Versickerung soll auf die gesamte Länge des Drainagerohres in den darunter liegenden Kieskör-

per und das linke Ufer des Roidwalchenbaches erfolgen. Sollte ein direkter Einlauf über das hochgezogene Rohr zum linken Ufer erfolgen, ist der Kieskörper auszuwechseln.

12. Bei der Herstellung der Kanäle ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand zu allenfalls vorhandenen Brunnen von 10 m eingehalten wird.

Betriebsvorschriften:

1. Die Vorreinigungsanlagen sind vor Inbetriebnahme mit Wasser aufzufüllen. In die erste Kammer der Kläranlage ist *Impfslamm einzubringen*.
2. Die Vorreinigung ist *bei Bedarf*, jedoch mindestens 1 mal jährlich zu räumen und zwar so, dass *1/10 des Faulschlammes in der ersten Kammer verbleibt*. Der Schwimmschlamm ist dabei zur Gänze zu entfernen.
3. Das Räumgut ist *gewässerunschädlich in eine öffentliche Kläranlage* die technisch für die Übernahme geeignet ist, zu verbringen. Mit dem Kanalbetreiber ist das Einvernehmen herzustellen. Ein diesbezüglicher *Nachweis* (Bestätigung des Kläranlagenbetreibers) ist dem *Wartungsbuch beizuschließen*. *Eine direkte landwirtschaftliche Verbringung ist nicht zulässig*.
4. Bei Bildung einer durchgehenden Schwimmschlammsschicht im Faulraum ist diese zu zerstören.
5. In die *Anlage dürfen keine Oberflächenwässer und keine gewässergefährdenden Stoffe*, zB Mineralöle, Fette, Gifte udgl. eingeleitet werden.
6. *Sämtliche Wartungs- und Kontrollarbeiten sind in ein Kontrollbuch einzutragen*, welches auf Verlangen der Behörde vorzulegen ist.

2. Auflagen aus Sicht des Gewässerschutzes:

- 1) Die Anlage ist projekts- und beschreibungsgemäß inklusive der beschriebenen Abänderungen zu errichten.
- 2) Das biologisch gereinigte Abwasser ist über einen Rieselgraben entsprechender Dimensionierung in den Begleitstrom des Roidwalcher Baches einzubringen.
- 3) Die gesamte Abwasserreinigungsanlage einschließlich der Zu- und Ablaufkanäle sind flüssigkeitsdicht und chemikalienbeständig auszuführen.
- 4) Die Dichtheit und Chemikalienbeständigkeit ist durch einen hierzu Befugten überprüfen zu lassen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Wasserrechtsbehörde bis spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung schriftlich mitzuteilen.
- 5) Es sind alle häuslichen Abwässer in die Abwasseranlage einzuleiten. Oberflächen-, Traufen-, Schwimmbecken-, Dränagen- und Kühlwässer dürfen nicht in die Abwasseranlage eingeleitet werden
- 6) Es dürfen in die Anlage keine Stoffe eingeleitet werden, welche die Reinigungsleistung so stark beeinträchtigen, dass die vorgeschriebenen Ablaufwerte überschritten werden könnten.
- 7) Bei Einleitung in die Vorflut dürfen nachstehende Grenzwerte bzw. Frachten nicht überschritten werden:

Parameter	Konzentration bzw. Wert	Fracht	
Absetzbare Stoffe	0,3 ml/l	4,4	l/Tag
BSB ₅	25 mg/l	367	g/Tag
CSB	90 mg/l	1.323	g/Tag
TOC	30 mg/l	441	g/Tag
NH ₄ -N	10 mg/l (bei >12°C im Ablauf der Biologie)	147	g/Tag
pH-Wert	6,5-8,5		

Im Übrigen gelten die Grenzwerte der Allgemeinen Abwasseremissionsverordnung (AAEV, BGBl. 186/1996).

- 8) Im Rahmen der **Eigenüberwachung** sind folgende Parameter zu berücksichtigen:

Temperatur am Ablauf der Biologie	Wöchentlich
Ammonium-Stickstoff (NH ₄ -N)	Wöchentlich
Chemischer Sauerstoffbedarf (CSB)	Monatlich
Biochemischer Sauerstoffbedarf (BSB ₅)	Zweimonatlich

- 9) Die Funktion und Reinigungsleistung der Anlage ist **jährlich 1 mal** im Rahmen einer **Fremdüberwachung** bei erhöhter Belastung nachzuweisen. Dabei sind folgende Messgrößen aus einer qualifizierten Stichprobe bzw. einer Zweistundenprobe zu berücksichtigen:
Temperatur im Ablauf der Biologie (aus Stichprobe vor Ort), pH-Wert (aus Stichprobe vor Ort), Alkalinität, BSB₅, CSB, NH₄-N, NO₃-N, Gesamtphosphor, absetzbare Stoffe.
- 10) Die Reinigungsleistung der Anlage ist im **ersten Jahr** nach Inbetriebnahme an **2 Terminen** nachzuweisen, wobei mindestens 1 Termin in die kalte Jahreszeit fallen muss. Folgende Parameter sind zu berücksichtigen:
(Lufttemperatur)
Wassertemperatur im Ablauf der Biologie
elektrische Leitfähigkeit
pH-Wert
Absetzbare Stoffe
BSB₅, CSB,
NH₄-N, NO₃-N
Gesamtphosphor
- 11) Sollte die Funktionsweise der Anlage den Anforderungen uneingeschränkt entsprechen, so sind in den Folgejahren die Untersuchungen auf einmal jährlich zu beschränken, wobei nachstehend angeführten Parameter zu berücksichtigen sind:
Temperatur im Ablauf der Biologie (aus Stichprobe vor Ort), pH-Wert (aus Stichprobe vor Ort), Alkalinität, BSB₅, CSB, NH₄-N, NO₃-N, Gesamtphosphor, absetzbare Stoffe.
- 12) Die Probennahme und die Analysen im Rahmen der Fremdüberwachung sind entsprechend der 1. Abwasseremissionsverordnung für kommunales Abwasser (BGBl. 210/1996) durch eine befugte Person oder Institution vornehmen zu lassen. Probennahme und Analysen durch das Fachpersonal einer regionalen Kläranlage werden akzeptiert.
Die Analyseergebnisse sind unaufgefordert nach jeder Untersuchung der zuständigen Behörde zur Begutachtung durch den Gewässerschutz des Amtes der Salzburger Landesregierung vorzulegen.

- 13) Sollte die Reinigungsleistung der Anlage nicht ausreichend sein, so ist diese gegebenenfalls auf geeignete Art und Weise nachzurüsten.
- 14) Die Räumung der Anlage hat gemäß den Betriebsvorschriften, nachweislich mindestens jedoch 1 mal jährlich ordnungsgemäß zu erfolgen. Als Nachweis sind z.B. die Rechnungen (Datum der Entleerung, Bezeichnung und Adresse des Entsorgungsunternehmens) aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.
Schlamm Entsorgung: Ausbringung ohne vorhergehende Hygienisierung durch Kompostieren, Verrotten o.ä. ist nicht statthaft. Nicht hygienisierte Schlämme sind über eine regionale Kläranlage zu entsorgen.
- 15) Die Betriebskontrolle und Anlagenwartung ist entsprechend der ÖNORM B 2505 bzw. den von der Lieferfirma beigestellten Betriebs- und Wartungsvorschriften durchzuführen.
- 16) Es ist ein Betriebsbuch zu führen, in welches alle die Anlage betreffenden Tätigkeiten und Vorkommnisse (z.B. Eigenüberwachung, Fremdüberwachung, Betriebsstörungen, Reparaturen, Zeitpunkt und Menge der Schlammabfuhr) einzutragen sind. Die Aufzeichnungen sind auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
- 17) Steht kein eigenes Klärfachpersonal zur Wartung der Anlage zur Verfügung, so ist ein Wartungsvertrag abzuschließen.
- 18) Die Instandhaltung der gesamten Abwasseranlage obliegt dem Wasserberechtigten.

Art der Wasserbenutzung:

Sammlung und Reinigung der anfallenden häuslichen Abwässer.

Zweck der Wasserbenutzung:

Einleitung biologisch gereinigter häuslicher Abwässer in den Begleitstrom des Roidwalcher Baches.

Maß der Wasserbenutzung:

Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser im Ausmaß von

0,4	l/s bzw.	1.470	l/h bzw.	14.700	l/d
-----	----------	-------	----------	--------	-----

in den Begleitstrom des Roidwalcher Baches mit folgenden Ablaufgrenzwerten und Tagesfrachten:

Parameter	Konzentration bzw. Wert	Fracht	
Absetzbare Stoffe	0,3 ml/l	4,4	l/Tag
BSB ₅	25 mg/l	367	g/Tag
CSB	90 mg/l	1.323	g/Tag
TOC	30 mg/l	441	g/Tag
NH ₄ -N	10 mg/l (bei >12°C im Ablauf der Biologie)	147	g/Tag
pH-Wert	6,5-8,5		

3. Maß der Wasserbenutzung:

14,7 m³ biologisch gereinigtes häusliches Abwasser pro Tag.
Entspricht einem Abwasseranfall von 98 EW.

B) Fristen:

1. **Baubeginn:** Ab Rechtskraft dieses Bescheides;

2. **Fertigstellung: 01.09.2004**

Die Fertigstellung ist der Wasserrechtsbehörde unaufgefordert (bei geringfügigen Abänderungen unter Vorlage von Ausführungsplänen - 3-fach) schriftlich anzuzeigen.

Hinweis und Auflage: Diese Bewilligung erlischt, wenn innerhalb der oben festgelegten Frist der Bau der bewilligten Anlage nicht in Angriff genommen oder die Anlage nicht fertig gestellt wird (§ 27 Abs. 1 lit. f WRG 1959).

3. **Konsensdauer:** Bis zum möglichen Anschluss an eine öffentliche Kanalisationsanlage, längstens jedoch bis zum 01.09.2024

Hinweis: Ansuchen um Wiederverleihung eines bereits ausgeübten Wasserbenutzungsrechtes können frühestens 5 Jahre, spätestens 6 Monate vor Ablauf der Bewilligungsdauer gestellt werden. Wird das Ansuchen rechtzeitig gestellt, hat der bisher Berechtigte Anspruch auf Wiederverleihung des Rechtes, wenn öffentliche Interessen nicht im Wege stehen und die Wasserbenutzung unter Beachtung des Standes der Technik erfolgt (§ 21 Abs. 3 WRG 1959). Wird jedoch das Ansuchen um Wiederverleihung nicht fristgerecht gestellt, müsste ein Lösungsverfahren nach den Bestimmungen des WRG 1959 durchgeführt werden.

C) Dingliche Gebundenheit:

Das gegenständliche Wasserbenutzungsrecht wird an das Eigentum der Betriebsanlage gebunden. Das sind im vorliegenden Fall die Mitglieder der Abwassergenossenschaft Roidwalchen mit ihren Objekten. Die Übertragung des Eigentums der Anlage ist der Wasserbuchbehörde schriftlich anzuzeigen. Sollte dabei eine Übertragung an eine Mehrzahl von Personen erfolgen, so ist zu diesem Zweck eine geeignete Rechtspersönlichkeit (zum Beispiel ein Verein oder eine Genossenschaft) zu gründen und der Wasserrechtsbehörde ein zur Vertretung nach Außen Befugter namhaft zu machen (Hinweis: die Wohnungseigentümergeinschaft kann zur Vertretung nach Außen zum Beispiel auch eine Hausverwaltung beauftragen).

D) Instandhaltung:

Zur Instandhaltung der gegenständlichen Anlagen ist der Bewilligungsinhaber (Wasserbenutzungsberechtigte) verpflichtet.

E) Feststellungen:

Festgestellt wird, dass die erteilte wasserrechtliche Bewilligung nicht in einem Widerspruch zu einer wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung steht.

Es wird festgestellt, dass bei der Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung – die Einhaltung der Auflagen vorausgesetzt – mit dem Eintritt nachteiliger Wirkungen im Sinne von § 26 WRG 1959 nicht gerechnet wird.

II. Verfahrenskosten:

Landes- und Gemeindekommissionsgebühren-Verordnung 1986, LGBl. Nr. 50, für die Durchführung der mündlichen Verhandlung am 14.01.2003

Kommissionsgebühren

3 halbe Stunden mit 3 Amtsorganen	€	90,00
Summe	€	90,00

Dieser Betrag ist vom Einschreiter mit dem beigelegten Erlagschein binnen zwei Wochen an die Bezirksbuchhaltung der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung zu überweisen.

Rechtsgrundlage: §§ 77 und 78 AVG 1950.

Begründung:

Die Abwassergenossenschaft Roidwalchen, Straßwalchen, beantragte am 31.10.2002 die Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung für die Errichtung einer Abwasserreinigungsanlage für die Objekte der Mitglieder der Abwassergenossenschaft Roidwalchen mit Einleitung der gereinigten Abwässer in den Roidwalcherbach unter Vorlage eines Projektes der Steinbacher + Steinbacher ZT KEG, Thalgau.

Über diesen Antrag wurde am 14.01.2003 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der die nachstehenden Stellungnahmen abgegeben wurden:

Befund und Gutachten des wasserbautechnischen Amtssachverständigen:

Die im Ortsteil Roidwalchen befindlichen Objekte besitzen meist keine dem Stand der Technik bzw. den Bestimmungen der ÖNORM B 2502 entsprechende Abwasserreinigungsanlage.

Entsprechend den vorliegenden Einreichungsunterlagen der Steinbacher + Steinbacher ZT KEG vom 14.10.2002 ist nunmehr beabsichtigt, für das gesamte Siedlungsgebiet des Ortsteiles Roidwalchen eine gemeinsame Abwasserreinigungsanlage zu errichten, die gewährleistet, dass eine biologische Reinigung der anfallenden Abwässer erzielt wird.

Für das gesamte Siedlungsgebiet, einschließlich der im Osten befindlichen Weiler wird ein eigenes Kanalsystem errichtet, wobei die genannten östlichen Objekte über eine Druckrohrleitung in das Freispiegelnetz des Ortsteiles entsorgt werden.

Als Vorreinigung für die Abwasseranlage werden insgesamt 3 mechanische Anlagen hergestellt. Auf dem Grundstück 1796/1 KG Straßwalchen-Markt wird eine 5 m³ große mechanische Anlage mit einem anschließenden Pumpenschacht mit einem Nutzinhalt von 0,5 m³ errichtet, auf dem Grundstück 3225/2 eine 4 m³ große mechanische Anlage mit einem angeschlossenen Pumpenschacht. Die mechanische Reinigung der Abwässer des Ortsteile Roidwalchen erfolgt in einer mechanischen, 2-schächtigen Anlage auf Grundstück 3177, wobei diese Anlage einen Nutzinhalt von 18,4 m³ erhält. Unmittelbar im Anschluss daran wird der 5 m³ große Beschickerschacht für das gesamte Abwasser situiert. Von dort erfolgt die Zuleitung zum Vertikalfilterbeet auf Grundstück 3169 KG Straßwalchen-Land. Der Vertikalfilter erhält eine Größe von 391 m², wobei pro Einwohnerwert eine Fläche von 4 m² zur Verfügung steht. Im Anschluss an den Vertikalfilter

wird ein Kontrollschacht situiert, der für die Nitrifikation des Abwassers eine Rückspülvorrichtung in Form eines Zulaufes zum Beschickerschacht hergestellt wird, sodass eine Rezirkulation des Abwassers erfolgt. Der restliche Teil wird laut Projekt in einen Ablaufkanal geführt, der linksufrig in den Roidwalchenbach Grundstück 3172 führt.

Aufgrund der relativ geringen Wasserführung (die mittlere Niederwasserführung wurde vom hydrographischen Landesdienst mit 1,5 l/sec angegeben), ist eine kontinuierliche Zuführung bzw. Einleitung in den Roidwalchenbach erforderlich. Zu diesem Zweck wurde anlässlich der heutigen Verhandlung vorgeschrieben, dass anstelle des vorgesehenen Ablaufkanales ein Filtergraben hergestellt wird, sodass auf die gesamte Länge des Ablaufkanales eine linksufrige Einsickerung in den Roidwalchenbach erfolgen kann. Zum Zwecke der besseren Wartung bzw. Kontrolle wird das Ableitungsrohr als Drainagerohr ausgeführt und unmittelbar vor dem linken Ufer des Roidwalchenbaches hochgezogen. Die Künette wird mit Kiesmaterial verfüllt, sodass eine Aussickerung auf eine Länge von 30 m möglich ist. Dadurch ist gewährleistet, dass ein kontinuierlicher Zufluss zum Roidwalchenbach ermöglicht ist.

Teile der Ortschaft Roidwalchen werden über eine Wassergemeinschaft versorgt, die das Wasser aus Quellen bezieht. Teile besitzen jedoch Tiefbrunnen, wobei der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von ca. 40 m liegt. Bei den Grabarbeiten für die Rohrkünetten ist daher auf die Situierung der genannten Brunnenanlagen Rücksicht zu nehmen. Bei technisch ordnungsgemäßer Ausführung ist hinsichtlich der Kanalisation mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen, da Kanäle dicht zu verlegen sind und einen Abstand von mindestens 10 m zu den einzelnen Brunnenanlagen zu erhalten haben.

Bei ordnungsgemäßer Ausführung der gegenständlichen Anlage ist gewährleistet, dass eine nicht unerhebliche Verbesserung der Abwassersituation im Ortsteil Roidwalchen eintritt und auch aufgrund der Reinigungsleistung der gewählten Abwasserreinigungsanlage keine wesentliche Beeinträchtigung des Vorfluters eintritt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird daher gegen die Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung kein Einwand erhoben, wenn nachstehende Vorschriften eingehalten bzw. erfüllt werden (die Vorschriften sind im Spruchabschnitt A Nebenbestimmungen enthalten).

Die Fertigstellung der Gesamtanlage hat bis 01.09.2004 zu erfolgen und ist der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung schriftlich bekanntzugeben.

Befund und Gutachten des Amtssachverständigen für Gewässerschutz:

Die Abwassergenossenschaft Roidwalchen, Straßwalchen, hat unter Vorlage eines Projektes der Ziviltechniker Steinbacher+Steinbacher, Thalgau, um die wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung und den Betrieb einer Abwasseranlage zur Reinigung häuslicher Abwässer und deren Ableitung in den Roidwalcher Bach.

Gegenwärtig werden die anfallenden häuslichen Abwässer aus 26 Wohnobjekten und einem Betrieb mit 18 Beschäftigten über 3-Kammer-Faulanlagen oder Senkgruben, die nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen, entsorgt. Nunmehr ist geplant, diese im Ausmaß von 98 EW₆₀ über einen bepflanzten Bodenfilter zu reinigen und in den Roidwalcher Bach eingeleitet werden, der nach etwa 3 km in den Hainbach mündet. Dieser Zubringer weist eine mittlere Wasserführung von 1,5 l/s und ein NNQ von 0,5 l/s auf. Die Gewässergüte ist an der Einleitungsstelle nicht schlechter als II.

Die Anlage besteht aus einer Grobstoffabscheidung in Form von 3 Dreikammerfaulanlage, aus denen das Abwasser in ein Pufferbecken geführt wird. Aus diesem erfolgt die intermittierende Beschickung der Biologie in Form eines bepflanzten Bodenfilters. Vom anschließenden Kontrollschacht aus, aus dem eine Rezirkulation installiert werden kann, wird das gereinigte Abwasser in den Roidwalcher Bach abgegeben.

Die Kläranlage wurde entsprechend der ÖNORM B 2505 bemessen und ist somit geeignet, die erforderlichen Grenzwerte zur Ableitung des gereinigten Abwassers in die Vorflut erreichen und einhalten zu können.

Die direkte Einleitung der gereinigten Abwässer von 0,4 l/s führt zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Gewässers ab dem MNQ von 1,5 l/s. Aus diesem Grund ist es erforderlich, das Abwasser einer weitergehenden Reinigung zu unterziehen. Dazu wird vorgeschlagen, die gereinigten Abwässer indirekt in einem Rieselgraben parallel zum Ufer in den Begleitstrom des Roidwalcher Baches einzubringen.

Durch das Labor des Reinhalteverbandes angefertigte Analysen werden als Fremdüberwachung anerkannt.

Gegen die Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung zu Errichtung und zum Betrieb der Abwasserreinigungsanlage und der Einleitung von täglich maximal 14.700 l biologisch gereinigtem Abwasser in die Vorflut besteht aus hydrobiologischer Sicht kein Einwand, wenn nachstehende Forderungen erfüllt bzw. eingehalten werden (die Vorschriften sind im Spruchabschnitt A Nebenbestimmungen enthalten).

Stellungnahme des Vertreters der Gemeinde:

Gegen die Errichtung des geplanten Projektes wird kein Einwand erhoben. Rechtzeitig vor Baubeginn soll bei der Gemeinde um straßenpolizeiliche Genehmigung zur Querung der Gemeindestraßen angesucht werden.

Stellungnahme der anwesenden Mitglieder der Genossenschaft gemeinsam mit dem Projektanten:

Das Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Entscheidung stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen, die Gutachten der Amtssachverständigen und die Erwägung, dass durch den Inhalt der Bewilligung öffentliche Interessen gemäß § 105 WRG 1959 nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte gemäß § 12 Abs 2 WRG 1959 nicht verletzt werden. Ebenso hat die Prüfung des Vorhabens ergeben, dass dieses nicht im Widerspruch zu einer wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügung steht.

Der Ausspruch über die Verfahrenskosten ist in den angeführten Gesetzes- und Verordnungsstellen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von zwei Wochen nach seiner Zustellung bei uns das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Berufung ist schriftlich bei der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung einzubringen und kann nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegrafisch, fernschriftlich, mit Telefax, im Wege automatisierter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise übermittelt werden.

Damit Ihre Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- diesen Bescheid bezeichnen (geben Sie bitte die Aktenzahl und die erlassende Behörde an)
- einen Antrag auf Abänderung oder Aufhebung des Bescheides und
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Die Berufung ist mit € 13,00; Beilagen mit € 3,60 pro Bogen, höchstens € 21,80 zu vergewähren.

Hinweis:

Mit diesem Bescheid wird sonstigen behördlichen Verfügungen (Bewilligungen oder Feststellungen), die allenfalls nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für das Vorhaben erforderlich sind, nicht vorgegriffen.

Geht an:

1. **RSb** Abwassergenossenschaft Roidwalchen, zH Herrn Obmann Wolfgang Plainer, Roidwalchen 33, 5204 Straßwalchen; (Beilage: 1 Zahlschein; 1 vidiertes Projekt);
2. **ZS** Gemeindeamt 5204 Straßwalchen, zH Herrn Bürgermeister Friedrich Kreil;
3. **RSb** Herrn Helmuth Reitsamer, Winkl 25, 5204 Straßwalchen (Fischereiberechtigter);
4. **RSb** Frau Maria Winklmaier, Roidwalchen 10, 5204 Straßwalchen;
5. **RSb** Herrn und Frau Herbert und Elfriede Ledl, Roidwalchen 21, 5204 Straßwalchen;
6. **RSb** Monika, Aloisia, Josef und Josef Peter Ledl, Roidwalchen 24, 5204 Straßwalchen;
7. **RSb** Herrn und Frau Wolfgang und Karin Plainer, Roidwalchen 33, 5204 Straßwalchen;
8. **RSb** Herrn Matthias Fuchs, Roidwalchen 19, 5204 Straßwalchen;
9. **RSb** Herrn Herbert Birgmann, Roidwalchen 11, 5204 Straßwalchen;
10. **RSb** Herrn und Frau Johann und Hedwig Plainer, Roidwalchen 14, 5204 Straßwalchen;
11. **RSb** Herrn und Frau Alois und Elfriede Schwarzenberger, Roidwalchen 7, 5204 Straßwalchen;
12. **RSb** Herrn und Frau Adolf und Theresia Schlager, Roidwalchen 5, 5204 Straßwalchen;
13. **RSb** Herrn und Frau Johann und Rosemarie Steiner, Roidwalchen 3, 5204 Straßwalchen;

14. **RSb** Herrn Josef Schlager, Roidwalchen 4, 5204 Straßwalchen;
15. **RSb** Herrn Johann Fuchs, Roidwalchen 12, 5204 Straßwalchen;
16. **RSb** Herrn und Frau Franz und Maria Birgmann, Roidwalchen 32, 5204 Straßwalchen;
17. **RSb** Frau Johanna Winklmaier, Roidwalchen 27, 5204 Straßwalchen;
18. **RSb** Herrn und Frau Willibald und Ingeborg Huber, Roidwalchen 22, 5204 Straßwalchen;
19. **RSb** Herrn Johann Plainer, Roidwalchen 26, 5204 Straßwalchen;
20. **RSb** Herrn und Frau Anton und Friederike Plainer, Roidwalchen 19, 5204 Straßwalchen;
21. **RSb** Frau Maria Seiwald, Roidwalchen 23, 5204 Straßwalchen;
22. **RSb** Herrn Josef Hattinger, Braunauer Straße 26, 5204 Straßwalchen;
23. Wasserbuchdienst

Ferner zur Kenntnis an:

1. Amt der Salzburger Landesregierung, Referat 13/04 – Hydrobiologie, zH Herrn Dr. Peter Schaber;
2. Steinbacher + Steinbacher ZT KEG, Enzersberg 176, 5303 Thalgau (Projektant);
3. Amt der Salzburger Landesregierung, Referat 6/62 -wasserwirtschaftliches Planungsorgan;

Für den Bezirkshauptmann:
Josef Hörbinger

Marktgemeindeamt
Straßwalchen

Eingel. 11 Juli 2023

EAP

34

R 19

5

Marktgemeinde Straßwalchen
Mayburgerplatz 1
5204 Straßwalchen



LAND
SALZBURG

Bezirkshauptmannschaft
Salzburg-Umgebung

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
30303-201/7396/12-2023

Datum
11.07.2023

Dr. Hans Katschthaler Platz 1
5201 Seekirchen
Fax +43 5 7599-5719
bh-sl@salzburg.gv.at
Mag. Markus Einberger
Telefon +43 5 7599-5939

Betreff

Plainer Anton, Straßwalchen;
Errichtung einer Abwasseranlage auf GN 3225/1 KG Straßwalchen
Land (Plainer Johann und Elfriede), GN 3225/2 und GN 3225/5
je KG Straßwalchen Land (Plainer Anton);
Wasserrechtliche Bewilligung

Bescheid

Von der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung ergeht als Organ der mittelbaren Bundesverwaltung folgender

Spruch:

Der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung vom 30.05.2023, Zahl 30303-201/7396/10-2023 wird wie folgt richtig gestellt:

Als Konsensinhaber wird ausschließlich Herr Anton Plainer festgelegt. Der Konsensinhalt und das Ausmaß bleiben unverändert.

Rechtsgrundlage:

§ 62 Abs. 4. Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz - AVG 1991 BGBl Nr. 51/1991 idgF.

www.salzburg.gv.at

Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung | Flachgau

Dr. Hans Katschthaler Platz 1 | 5201 Seekirchen | Österreich | T +43 5 7599 57 | bh-sl@salzburg.gv.at | ERSB 9110026290703
Salzburger Sparkasse | BIC SBGSAT2SXXX | IBAN AT672040400000021840 | UID ATU36796400

Begründung:

Gemäß § 62 Abs. 4 AVG kann die Behörde jederzeit von Amts wegen Schreib- und Rechenfehler oder diesen gleichzuhaltende, offenbar auf einem Versehen oder offenbar ausschließlich auf technisch mangelhaftem Betrieb einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage beruhende Unrichtigkeiten in Bescheiden berichtigen.

Im Wege der automationsunterstützten Bescheiderstellung wurde fälschlicher Weise ein zusätzlicher Konsensinhaber angeführt.

Aus dem E-Mail des Herrn Johann Plainer vom 02.07.2023 wurde um diesbezügliche Richtigstellung ersucht. Mit gegenständlichem Bescheid wird dem Folge geleistet.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich bei uns einzubringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Die Beschwerde kann in **jeder technisch möglichen Form** übermittelt werden, mit E-Mail jedoch nur insoweit, als für den elektronischen Verkehr nicht besondere Übermittlungsformen vorgesehen sind.

Technische Voraussetzungen oder organisatorische Beschränkungen des elektronischen Verkehrs sind auf folgender Internetseite bekanntgemacht:

<https://www.salzburg.gv.at/dienststellen/bezirke/bh-su>

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks - das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) - durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden

Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Hinweis: Sie werden darauf hingewiesen, dass die mit diesem Bescheid erteilte Bewilligung nicht die aufgrund anderer Rechtsvorschriften allenfalls erforderliche Bewilligung/Genehmigung/Anzeige ersetzt.

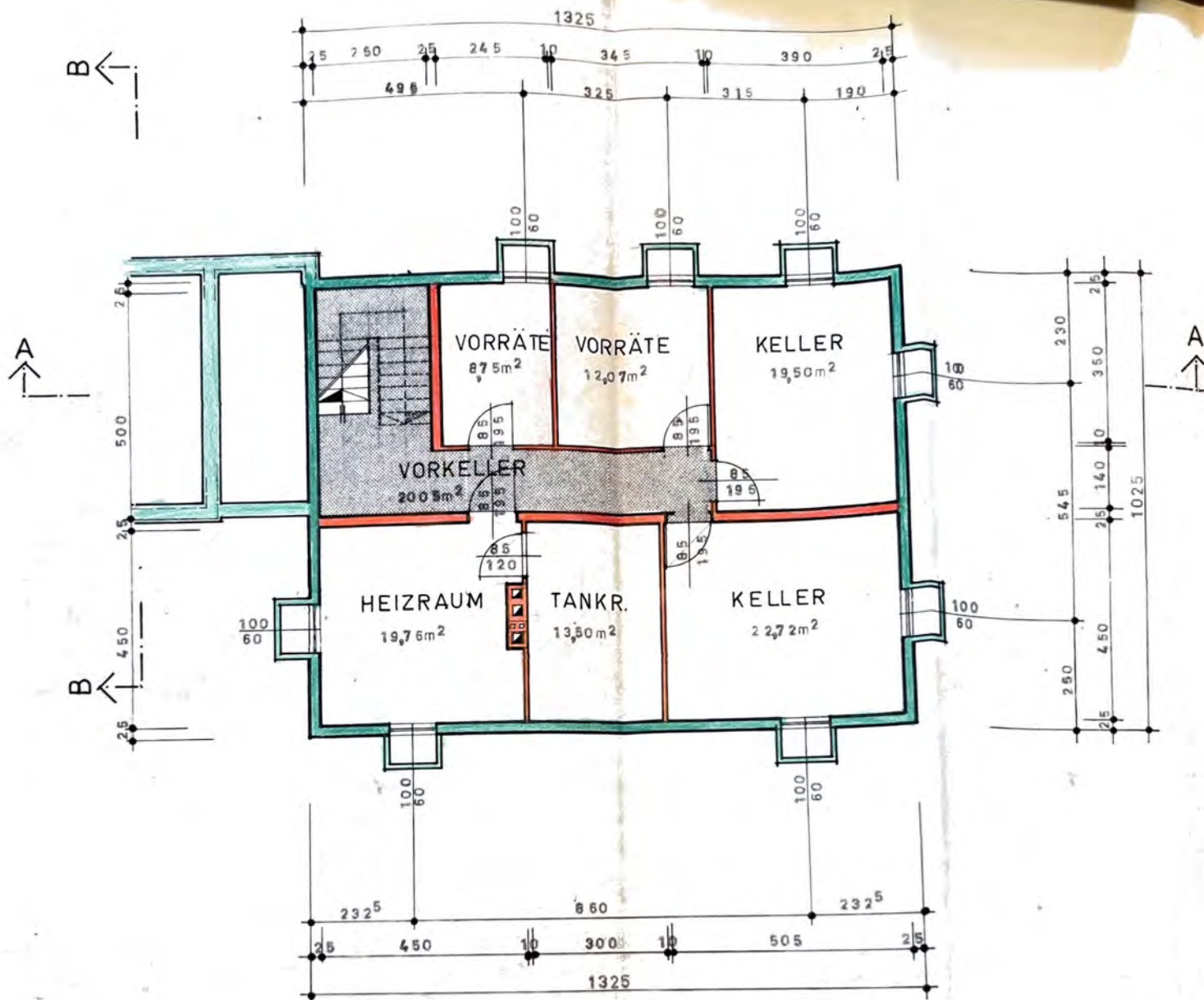
Für die Bezirkshauptfrau:

Mag. Markus Einberger

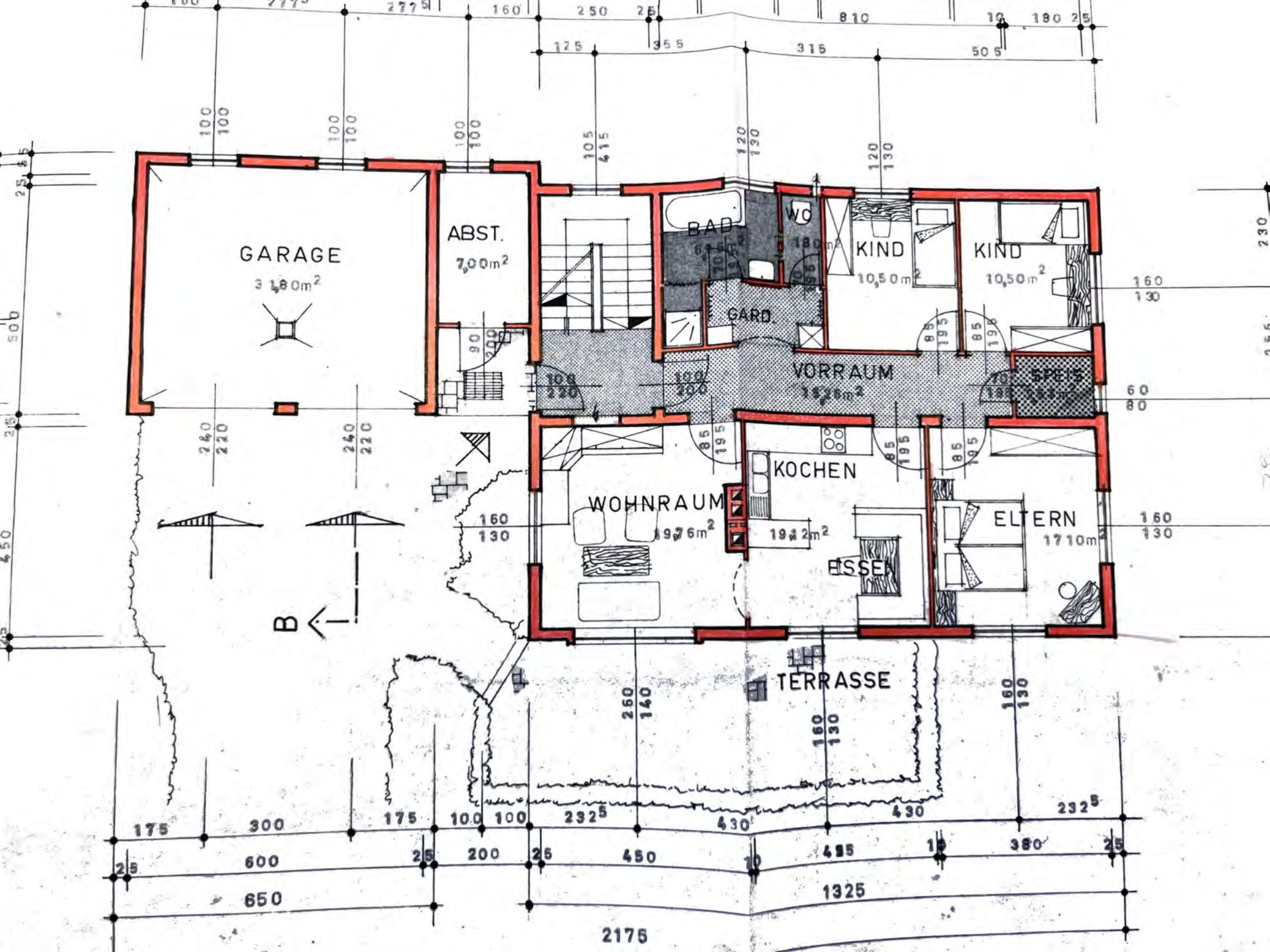
Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur

Ergeht an:

1. Anton Plainer, Roidwalchen 19, 5204 Straßwalchen, Zustellung RSb (dual)
2. Johann und Elfriede Plainer, Roidwalchen 26, 5204 Straßwalchen, Zustellung RSb (dual)
3. Marktgemeinde Straßwalchen, Mayburgerplatz 1, 5204 Straßwalchen, E-Mail
4. Referat Allgemeine Wasserwirtschaft, Michael-Pacher-Straße 36, Postfach 527, 5020 Salzburg, Intern
5. Referat Gewässerschutz, Ing. Heinz Reif, Michael-Pacher-Straße 36, Postfach 527, 5020 Salzburg, Intern
6. Ingenieurbüro Moser GmbH, Kulturtechnik Wasserwirtschaft Technischer Umweltschutz, Standort Thalgau, Breitwies 16, 5303 Thalgau, E-Mail
7. Referat 7/06 Gruppe Wasserbuch, Michael-Pacher-Straße 36, Postfach 527, 5020 Salzburg, Intern



KELLERGESCHOSS



GARAGE

3 180m²

ABST.

7,00m²

WOHNRAUM

197,6m²

KOCHEN

19,2m²

ELTERN

17,10m²

VORRAUM

18,28m²

ESSEN

KIND

10,50m²

KIND

10,50m²

BAD

6,25m²

WC

1,80m²

GARD.

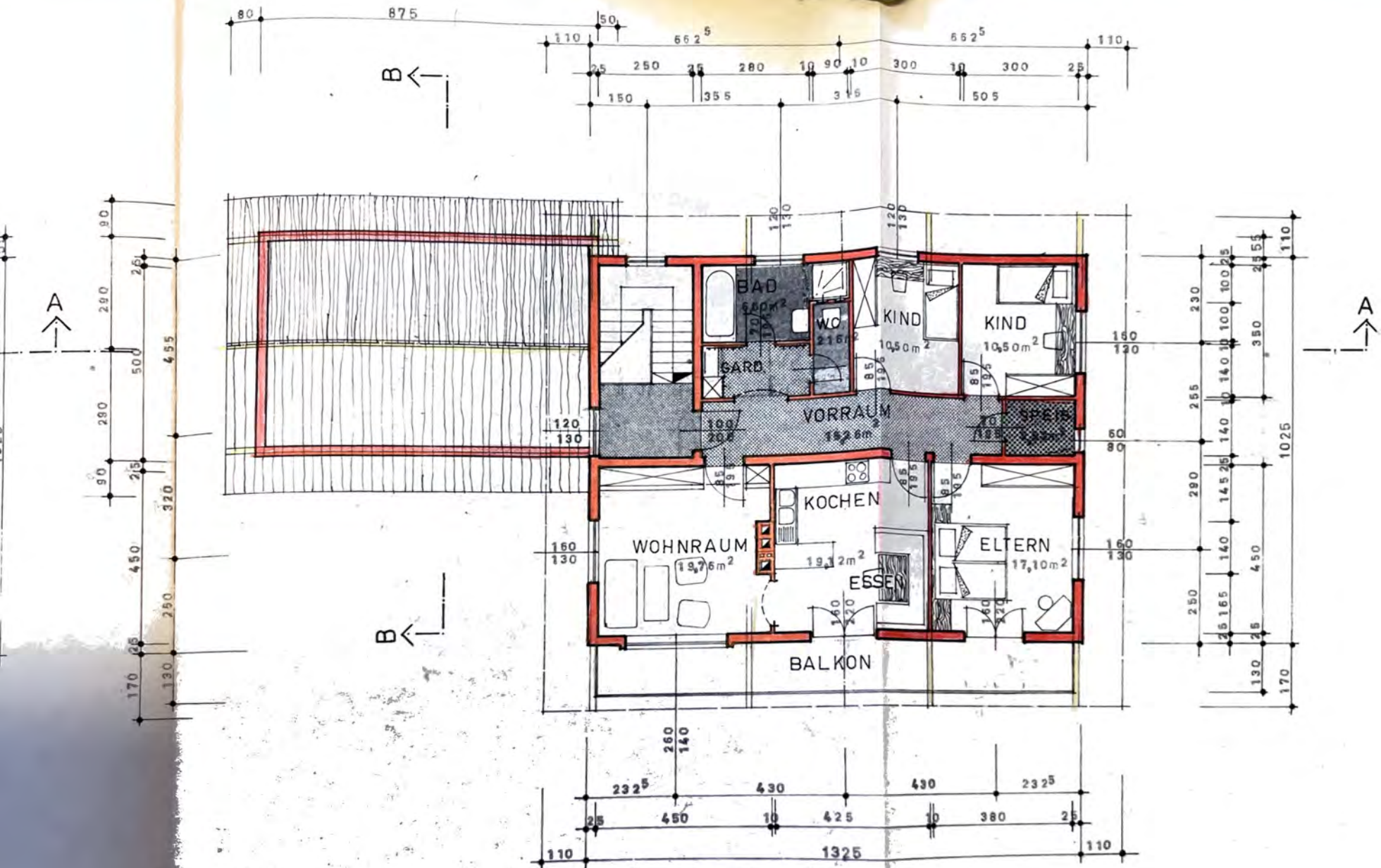
SPEIS

7,00m²

TERRASSE

B

2175



OBERGESCHOSS

GA 2416-2025

Ansicht aus Richtung Nordosten



Ansicht aus Richtung Nordwesten



GA 2416-2025

Ansicht aus Richtung Norden



Ansicht aus Richtung Südosten



GA 2416-2025

Ansicht aus Richtung Südwesten



KG Flur



GA 2416-2025

KG Lager 1



KG Lager 2



GA 2416-2025

KG Lager 3



KG Lager 4



GA 2416-2025

EG Garage



EG Flur



GA 2416-2025

EG Kachelofen



EG Küche 1



GA 2416-2025

EG Küche 1 F1



EG Küche 2 F1



GA 2416-2025

EG Küche 2 F2



EG Sanitär



GA 2416-2025

EG Sanitär 2



EG Zimmer 1



GA 2416-2025

OG Balkon



OG AR



GA 2416-2025

OG Küche 1 F1



OG Küche 1 F2



GA 2416-2025

OG Zimmer 1



OG Zimmer 2



GA 2416-2025

OG Zimmer 3



OG Zimmer 4

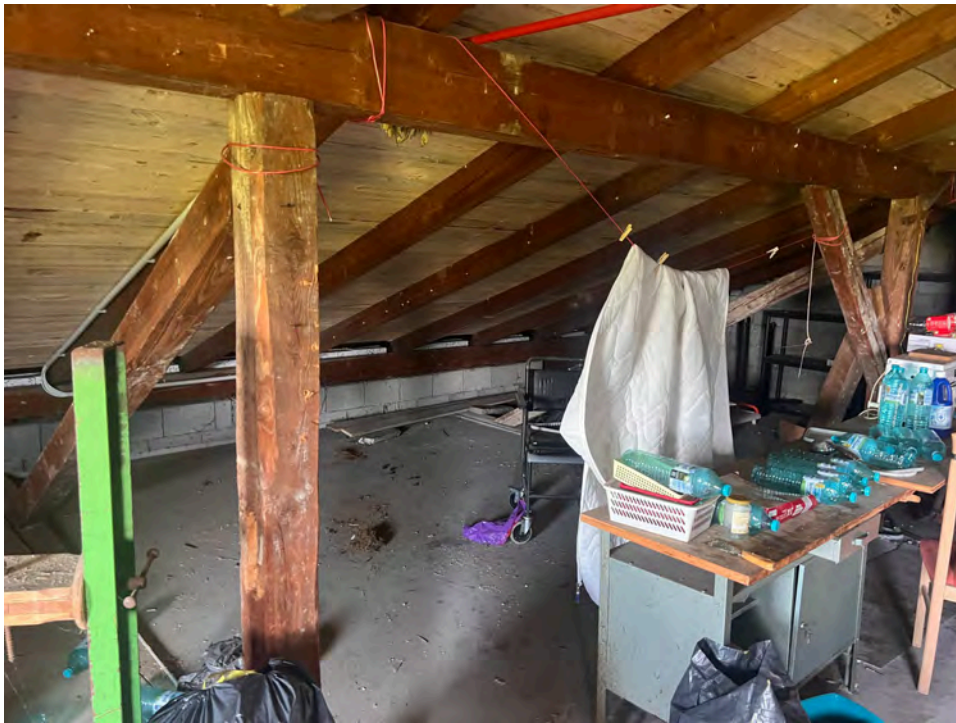


GA 2416-2025

DG F1



DG F2



GA 2416-2025

DG F3

