Dieses Gutachten wurde erstattet von:

KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV

Sylvia Anschuber

Katharina Hubner MA, MSc, REV

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 12. Oktober 2026

Bezirksgericht
Seekirchen am Wallersee
GZ 14 E 945/26d

PDF AUSFERTIGUNG
GZ 5263

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFT

EZ 414 Grundbuch 56529 Mattsee
Seeliegenschaft
in 5163 Mattsee, Ramooser Straße 19

sowie

WERTERMITTLUNG DES **BESTANDRECHTS** DER LIEGENSCHAFT AN

Teilflächen der EZ 112 Grundbuch 56529 Mattsee



AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee mit Beschluss zu GZ 14 E 945/26d-7 vom 03.06.2026

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 414 Grundbuch 56529 Mattsee zur Durchführung der Versteigerung der gemeinschaftlichen Liegenschaft

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 29.07.2026 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT DER **LIEGENSCHAFT EZ 414 GRUNDBUCH 56529 MATTSEE, SEELIEGENSCHAFT IN 5163 MATTSEE, RAMOOSER STRAßE 19** UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES BESTANDRECHTES (VOM 03.12.2025) SOWIE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GETROFFENEN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

€ 4.000.000.-
(in Worten: EUROviermillionen)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES 5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens 5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung 6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung 9
Grundlagen des Auftrages 9
Sachverständiger 9
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSG 10
Vollständigkeitserklärung 10
Recherchezeitraum 10
B. BEFUND 11
Makrostandort 11
1. Lage im Großraum 11
2. Wirtschaftliche Faktoren 11
Mikrostandort 12
1. Lageplan 12
2. Standortbewertung 13
Grundstücksdaten 17
1. Grundbuchauszug 17
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration 19
3. Bebauungsbestimmungen 20
4. Umwelt 24
5. Altlastenportal 30
Gebäudedaten 31
1. Beschreibung der Baulichkeiten 31
2. Bau- und Erhaltungszustand 33
3. Flächenaufstellung 34
4. Nutzung 34
5. Bestandverträge 34
6. Bauhistorie 35
7. Gebäudepläne und Baubeschreibung 37
C. FOTODOKUMENTATION 42
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG 49
Fungibilität der Liegenschaft 49
Drittverwendungsfähigkeit 49
Kontaminationsrisiko 49
Marktsegmentierung 49
Vermietbarkeit 49
E. BEWERTUNG 50
Terminologie 50
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG 50
2. Wertermittlungsverfahren – LBG 50
Verfahren 51
1. Vergleichswertverfahren 51
2. Sachwertverfahren 53
3. Ertragswertverfahren 54
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden 55
Verfahrenswahl 55
Wertermittlung 56
1. Bodenwertermittlung 56
2. Barwert des Bestandrechts (Teilfläche der Liegenschaft EZ 112, Gst. 281/1 – „Mattsee“) 57
3. Bauwertermittlung 58
4. Sachwert 59
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes 59

Rechte und Lasten 60
1. Personaldienstbarkeit des Fruchtgenuss gem. Übergabsvertrag vom 27.12.2000 auf Anteil BLNR3, 4 und 5 (CLNR6) 60
2. Personaldienstbarkeit des Belastungs- und Veräußerungsverbot gem. Übergabsvertrag vom 27.12.2000 auf Anteil BLNR3, 4 und 5 (CLNR7) 60
F. ERGEBNIS 61
G. BEILAGEN 62
1. Mietvertrag Land Salzburg - Seeufernutzung 62
H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG 71
Interessenskonflikt 71
Unabhängigkeit des Sachverständigen 71

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee per Beschluss vom 03.06.2026
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 15.07.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 15.07.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 29.07.2026 (von 10.00 bis 10.45 Uhr) in Anwesenheit von [redacted] (1. Betreibende Partei), Herrn RA Dr. Reinfried Eberl (Vertreter der 1. und 2. Betreibenden Parteien), [redacted] (1. Verpflichtete Partei), [redacted] (2. Verpflichtete Partei), Herrn RA Dr. Bernd Roßkothen (Vertreter der 2. Verpflichteten Partei) sowie KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV mit Mag. Philipp Gruber, MA. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Gemeinde Mattsee und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Seekirchen
- Erhebungen (Flächenwidmungsplan) bei der Gemeinde Mattsee am 09.07.2026 (per E-Mail)
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 15.07.2026
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Von der PEHB Rechtsanwälte GmbH wurden folgende Unterlagen übermittelt:
  - Bescheid -Bauplatzerklärung vom 21.03.1961, Zl. V/422/1-1961
  - Einreichplan – Errichtung Einfamilienhaus vom 08.03.1961
  - Einreichplan – Errichtung Garage vom 30.06.1967
  - Ergänzungsplan – Ausbau Dachgeschoß vom 18.10.1977
  - Bescheid – naturschutzrechtliche Bewilligung Steganlage 31.08.2023
  - E-Mailkorrespondenz zw. [redacted] und Gemeinde Mattsee (Juni/Juli 2026)
  - Grundbuchauszug KG-NR 56529 EZ 414 vom 22.07.2026
  - Liegenschaftsbewertung KG-NR 56529 EZ 414 vom 11.08.2025 (Bankhaus Spängler)
  - Sterbeurkunde [redacted] vom 25.09.2023
  - Sterbeurkunde [redacted] vom 17.09.2024
  - Mietvertrag TRU288 (Nutzung Seeufer) vom 03.12.2025

- Literaturnachweis:

- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
- Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer", Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
- Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung", Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
- Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
- Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
- RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

- Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszins" bezeichnet wird. Dieser entspricht per Definition dem „Liegenschaftszins" in der ÖNORM B1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszins genannt.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.

- Weiters wird festgehalten, dass die in einer Bewertung in Ansatz gebrachten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf Basis der vorliegenden Eigentümer- und Bestandverhältnisse exklusive Umsatzsteuer ermittelt wurden. Hingewiesen wird, dass durch die mit 01.09.2012 in Kraft getretene Neuregelung hinsichtlich der Umsatzsteuerverrechnung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei künftigen Eigentümer- oder Mieterwechseln ein Wegfall der Berechtigung zum Vorsteuerabzug ergeben kann, wodurch sich die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um die Vorsteuer erhöhen. Dieser Umstand ist mangels konkreter, derzeit vorliegender Anhaltspunkte zum Bewertungsstichtag in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind möglicherweise Mängel, über die in der Befundaufnahme genannten hinaus, gegeben. Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar. Somit sind nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. dem Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von dem Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es

wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

- **Die Nutzung der als „Garage" bewilligten Gebäudeteile als Schlafzimmer ist aus den behördlichen Unterlagen nicht ersichtlich. Die Bewertung geht als Annahme davon aus, dass die in der Natur bestehende Nutzung konsensfähig ist.**

- **Der uns zur Verfügung gestellte Bestandvertrag vom 03.12.2025 mit dem Land Salzburg ist augenscheinlich – auf Bestandnehmerseite – nur von [redacted] unterfertigt, eine Unterschrift des Landes Salzburg fehlt ebenso. Die Bewertung geht als Annahme davon aus, dass der Bestandvertrag tatsächlich von allen Vertragsparteien unterfertigt wurde und rechtsgültig ist.**

- Laut den von der Marktgemeinde Mattsee erteilen Auskünften ist davon auszugehen, dass die Liegenschaft als Zweitwohnsitz genutzt werden darf. Dazu wurde folgendes Mail des Bauamtsleiters der Marktgemeinde Mattsee zur Verfügung gestellt:

Am 29.06.2026 um 11:37 schrieb [redacted]
Marktgemeinde Mattsee <[redacted]

[redacted]

Herr Bürgermeister Schwarzmayr hat mir Ihre Anfrage weitergeleitet und vom Gesprächsinhalt Ihres Termins berichtet. Dazu wie folgt:

Die Eignung des Objektes Ramooser Straße 19 als Zweitwohnsitz ist aufgrund der gesetzlichen Regelung, wonach Wohnhäuser, die vor dem 01.03.1993 als Zweitwohnsitz genutzt wurden, gegeben. Die Zweitwohnsitznutzung ist jedoch ein dingliches Recht und mit dem Wohnobjekt bzw. Wohneinheit verbunden. Falls eine Abteilung des Gst. erfolgen sollte, ist eine Zweitwohnsitznutzung der neuen Parzelle bzw. eines Neubaus auf dieser nicht möglich. Bei Abtrag des derzeit bestehenden Wohngebäudes, ohne zugleich die Wiedererrichtung anzusuchen, würde der Baukonsens und das damit verbundene Recht, das Objekt als Zweitwohnung nutzen zu können, untergehen.

Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen des Bestandes müssen im Einzelfall betrachtet und mit der Aufsichtsbehörde abgeklärt werden.

Schöne Grüße,

[redacted]

Marktgemeinde Mattsee
Gemeindeweg 1
5163 Mattsee

In diesem Gutachten wird von der Annahme ausgegangen, dass es sich um eine rechtlich zulässige Nutzung als Zweitwohnsitz handelt und die Liegenschaft auch von Dritten künftig als Zweitwohnsitz genutzt werden kann.

- Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 7 EAVG.
  Weiters weist der Sachverständige darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter dem Punkt „Zweck des Gutachtens" angeführten Verwendungszweck erstellt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von dem fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 10.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberschutz. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz", da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

SACHVERSTÄNDIGER

Das gegenständliche Gutachten wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV erstellt.

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

Die dem gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen" umfassend aufgelistet. Darüber hinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.
Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 12. Oktober 2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum[1]

Mattsee ist eine Marktgemeinde im Flachgau, sie ist Teil des Gerichtsbezirks Seekirchen am Wallersee.

Basisdaten[2]	
Fläche:	24,59 km²
Höhe:	505 m ü. A.
Einwohner:	3.561 (1. Jän. 2026)
Bevölkerungsdichte:	145 Einw. pro km²

Die beiden Seen Mattsee und Obertrumer See liegen rund 500 Meter über dem Meeresniveau und sind durch eine schmale Landzunge getrennt. Die Gemeinde hat eine Fläche von 24,59 Quadratkilometer. Davon sind 38 Prozent landwirtschaftliche Nutzfläche, 18 Prozent sind bewaldet und 35 Prozent entfallen auf die beiden Seen.

2. Wirtschaftliche Faktoren[3]

Von den 57 landwirtschaftlichen Betrieben 2010 waren 44 Haupterwerbsbauern. Diese bewirtschafteten 90 Prozent der Flächen. Im Produktionssektor arbeiteten 236 Erwerbstätige im Bereich Herstellung von Waren, 30 in der Bauwirtschaft und 8 in der Wasser- und Abfallentsorgung. Die wichtigsten Arbeitgeber des Dienstleistungssektors waren die Bereiche soziale und öffentliche Dienste, Handel, Beherbergung und Gastronomie. Die wichtigsten Attraktionen für den Fremdenverkehr sind der Mattsee und der Obertrumer See.

[1] Quelle: www.wikipedia.org
[2] Quelle: www.wikipedia.org
[3] Quelle: www.wikipedia.org

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Mattseer Weyerbucht, direkt am Mattseeufer.

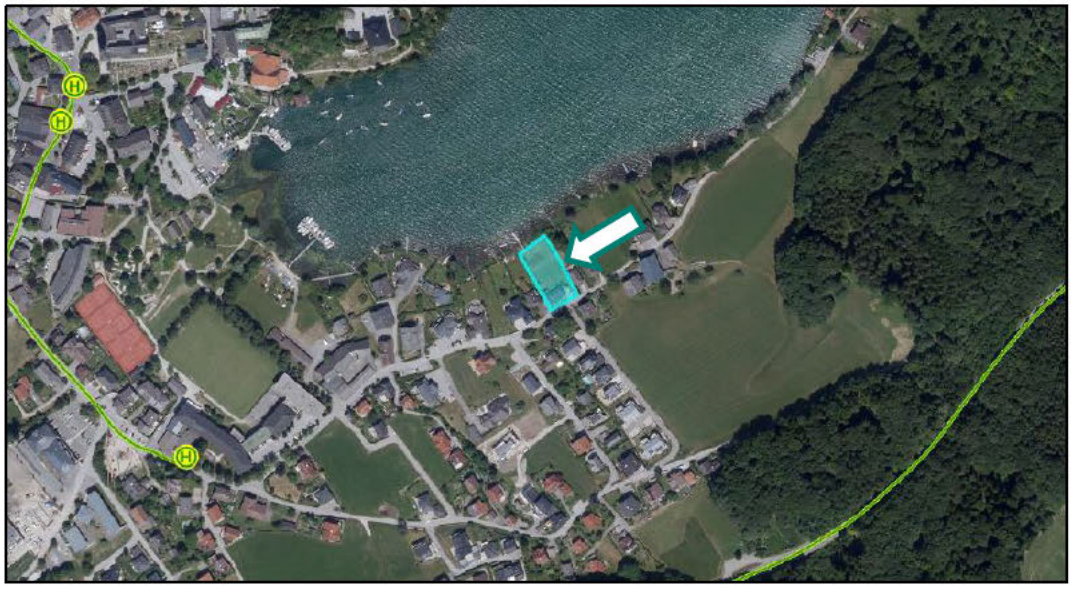


Luftbild, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

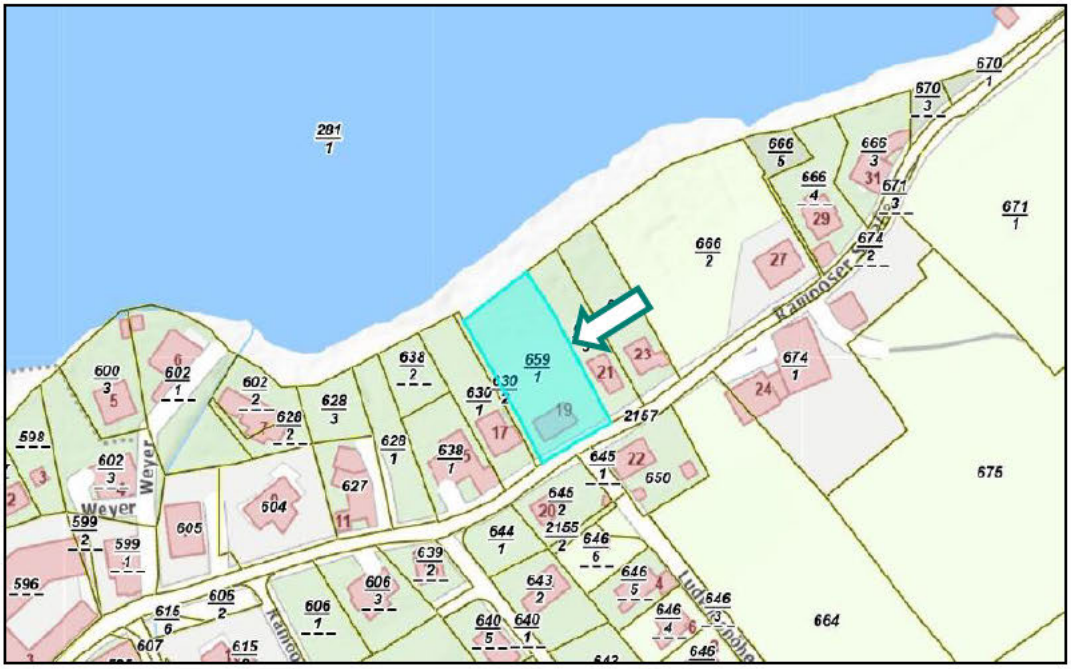
Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Mattsee Ortsmitte" der Buslinien 120, 121 ist ca. 700 m entfernt.



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

- Anbindung an den Individualverkehr

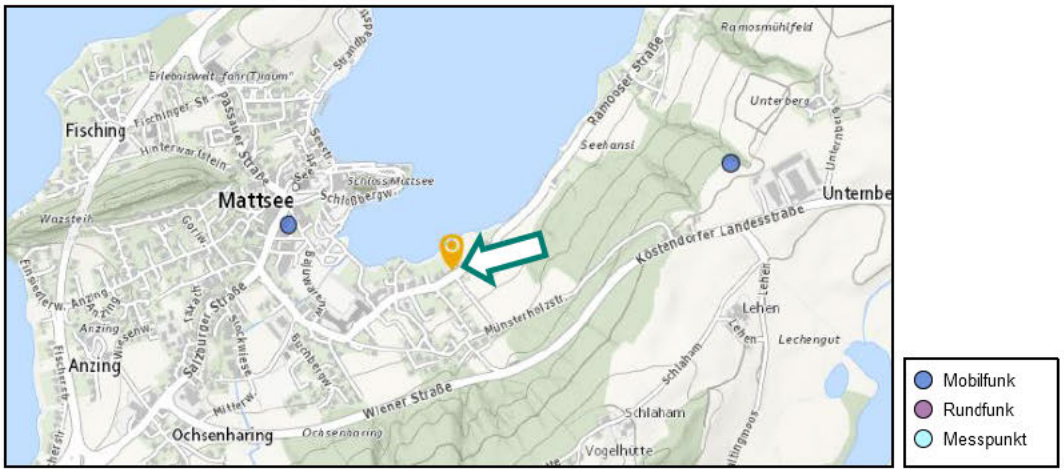
Die Liegenschaft liegt an der Ramooser Straße und ist daher an das Verkehrsnetz angebunden.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

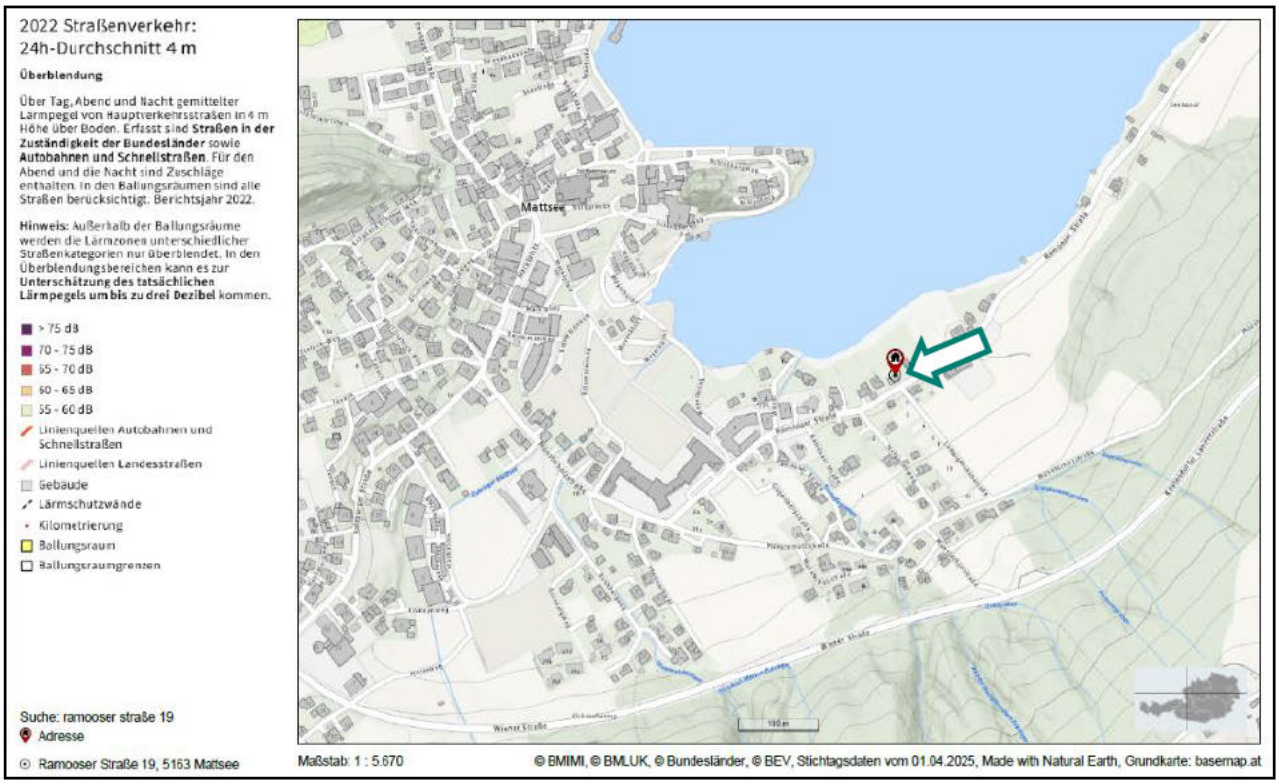
- Funksender in der Umgebung

Im Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: www.senderkataster.at

- Lärminformation



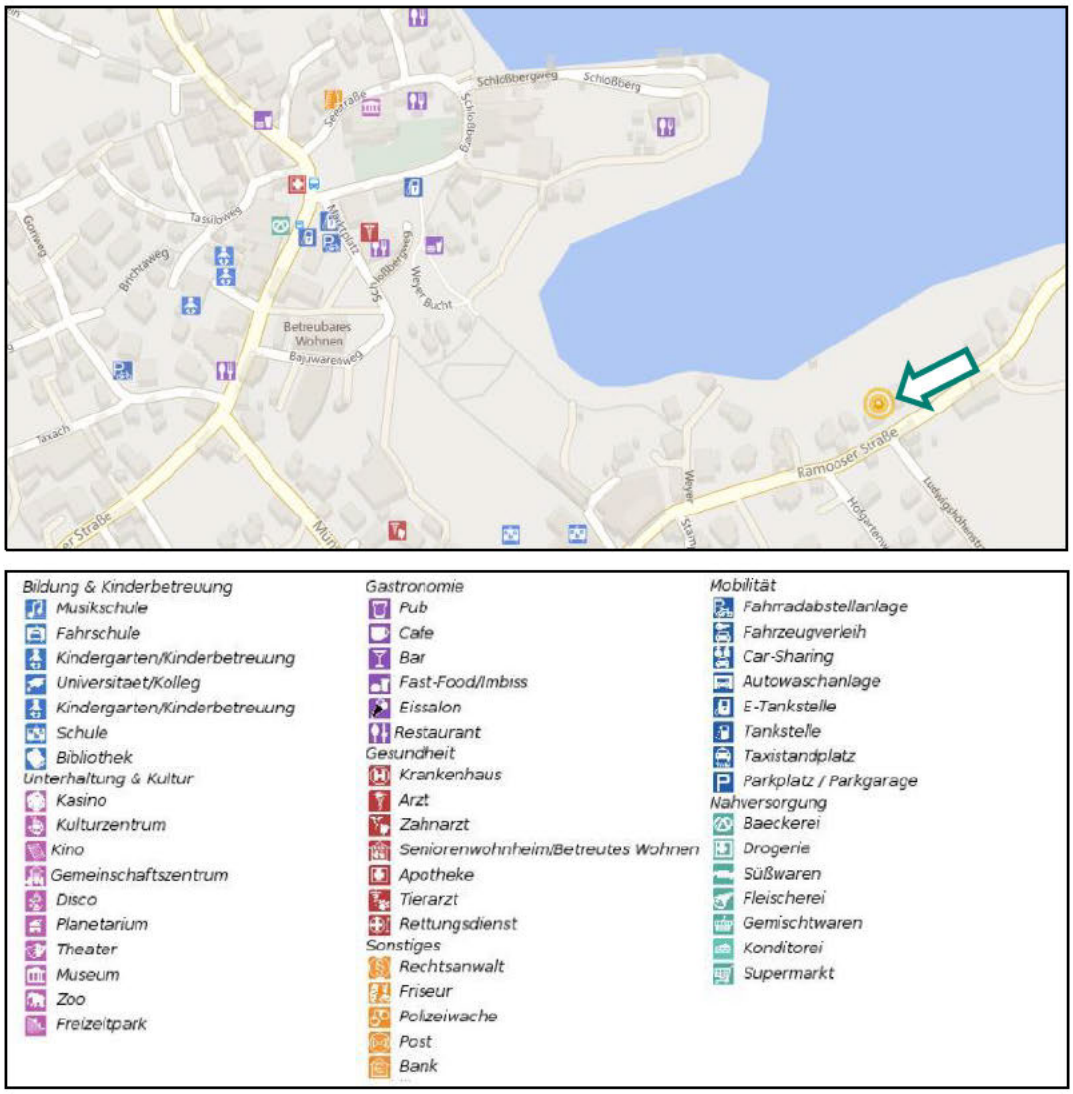
Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

Der Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge in keinem lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs". Ergänzend wurden Abfragen in den Lärmkarten „Schienen- und Flugverkehr" durchgeführt. In keiner dieser Karten befindet sich die Liegenschaft innerhalb des lärmbeeinflussten Bereichs.

Typische Schallpegel

Schallpegel	Schallquelle (Abstand)
50 dB	leise Radiomusik, Vogelgezwitscher (1m)
55 dB	Radio/TV in Zimmerlautstärke (1m)
60 dB	Gespräch (1m)
65 dB	Nähmaschine (1m)
70 dB	Staubsauger, Haartrockner (1m)
75 dB	PKW (10m)
80 dB	Starker Verkehr, LKW (10m)

- Infrastruktur[4]



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: www.immounited.com

In der unmittelbarer Nähe befinden sich kaum infrastrukturelle Einrichtungen. Das Zentrum von Mattsee ist ca. 700 m entfernt, wo sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen befinden.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer guten Lage der Liegenschaft sprechen.

Anmerkung:	verwendete Lagekriterien
Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

[4] Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug

KATASTRALGEMEINDE 56529 Mattsee **EINLAGEZAHL 414**
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

****

Letzte TZ 2941/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
659/1		GST-Fläche	1808	
		Bauf.(10)	120	
		Gärten(10)	1688	Ramooser Straße 19

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

2 a gelöscht

********** B **********

3 ANTEIL: 1/4
[redacted]
a 478/2002 Übergabsvertrag 2000-12-27 Eigentumsrecht
b 478/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 478/2002 Vorkaufsrecht
d 483/2026 Teilungsklage (LG Salzburg, 14 Cg 12/26s)

4 ANTEIL: 1/4
[redacted]
a 478/2002 Übergabsvertrag 2000-12-27 Eigentumsrecht
b 478/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 478/2002 Vorkaufsrecht
d 483/2026 Teilungsklage (LG Salzburg, 14 Cg 12/26s)

5 ANTEIL: 1/4
[redacted]
a 478/2002 Übergabsvertrag 2000-12-27 Eigentumsrecht
b 478/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 478/2002 Vorkaufsrecht
d 483/2026 Teilungsklage (LG Salzburg, 14 Cg 12/26s)

7 ANTEIL: 1/4
[redacted]
a 478/2002 Vorkaufsrecht
b 6642/2025 IM RANG 4758/2025 Schenkungsvertrag 2025-07-08 Eigentumsrecht
c 483/2026 Teilungsklage (LG Salzburg, 14 Cg 12/26s)

********** C **********

6 auf Anteil B-LNR 3 4 5
a 478/2002
FRUCHTGENUSSRECHT
gem Pkt Drittens
Übergabsvertrag 2000-12-27 für
[redacted]

7 auf Anteil B-LNR 3 4 5
a 478/2002
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
[redacted]

8 auf Anteil B-LNR 3
a 478/2002

VORKAUFSRECHT für
[redacted]
9 auf Anteil B-LNR 4
a 478/2002
VORKAUFSRECHT für
[redacted]
10 auf Anteil B-LNR 5
a 478/2002
VORKAUFSRECHT für
[redacted]
11 auf Anteil B-LNR 7
a 478/2002
VORKAUFSRECHT für
[redacted]
13 a 2941/2026 Bewilligung der Exekution durch Versteigerung
der gemeinschaftlichen Liegenschaft gem. § 352 EO
(BG Seekirchen a.W., 14 E 945/26d)
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg.
****
Grundbuch 15.07.2026 13:48:39

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

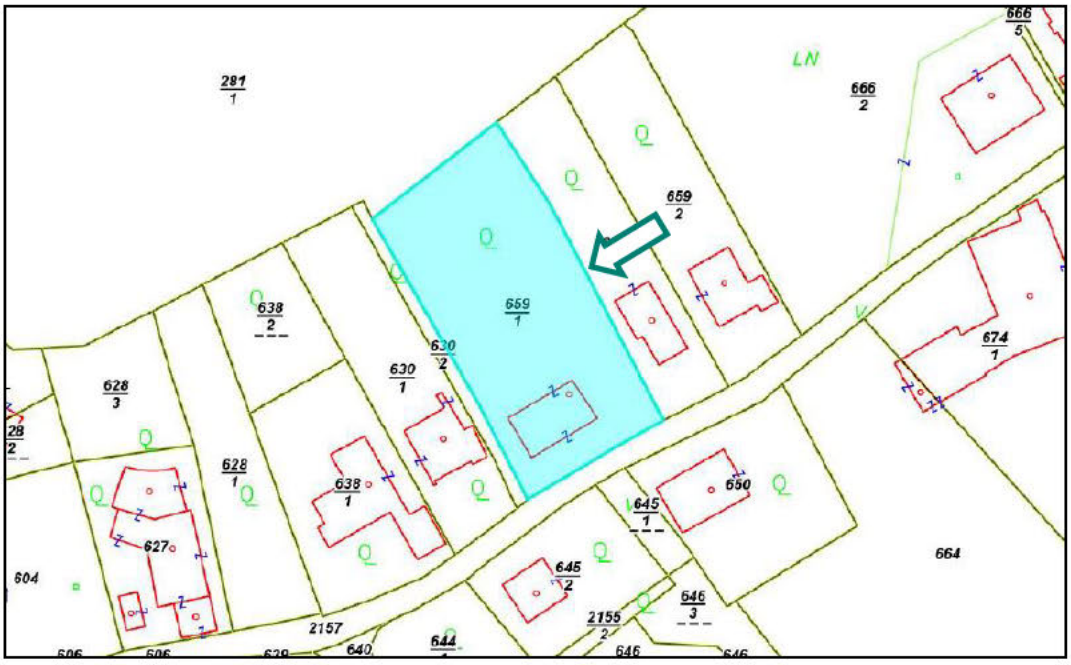
Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilientreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).
Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen:

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
414	659/1	120 m²	Bauflächen (Gebäude)
		1.688 m²	Gärten (Gärten)
Gesamtfläche		**1.808 m²**	

Das Grundstück wurde bereits vermessen und in den Grenzkataster eingetragen.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan hellblau ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 659/1 weist eine Fläche von 1.808 m² laut Grundbuch auf. Es ist annährend rechteckig geformt und fällt in nördliche Richtung bzw. in Richtung Mattsee ab.



Auszug aus dem Höhenschichtlinienplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bauplatzerklärung

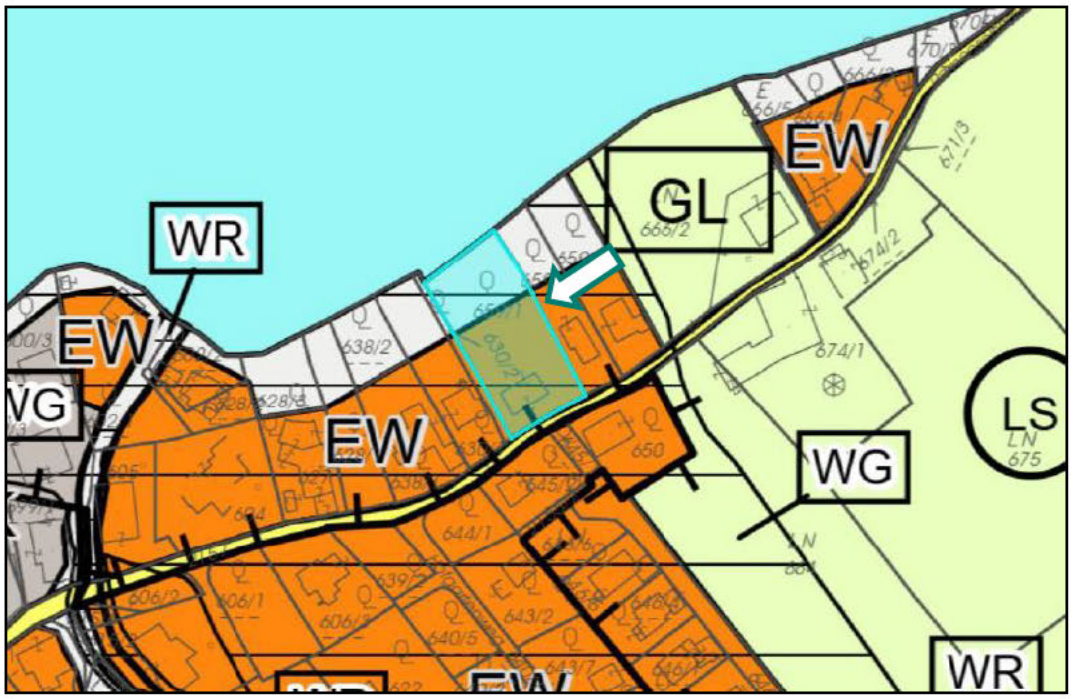
Grundlage für die Errichtung des Objekts war die Bauplatzerklärung vom 21.03.1961 (Zl. V/4221/1-1961). Laut den von der Gemeinde Mattsee erteilten Auskünften liegt für die Liegenschaft kein Bebauungsplan vor. Der Gesamtbauplatz - bestehend aus dem Grundstück 659/1 – beträgt 1.893 m². Hinsichtlich der Bebauungsgrundlagen wurden weder eine bauliche Ausnutzbarkeit noch sonstige Vorgaben festgelegt. Das Gebäude wurde auf einem Teil der Liegenschaft mit der Widmung „Bauland – Erweitertes Wohngebiet" errichtet.

Gemäß Niederschrift der Bauverhandlung vom 08.03.1961 beträgt das Ausmaß des Gebäudes 14,50 m Breite an der Straßenseite und 7,20 m Tiefe senkrecht zu dieser. Es wurde ursprünglich nur erdgeschoßig errichtet, das Objekt ist nicht unterkellert. Ein Dachgeschoßausbau wurde im Jahr 1978 bewilligt.

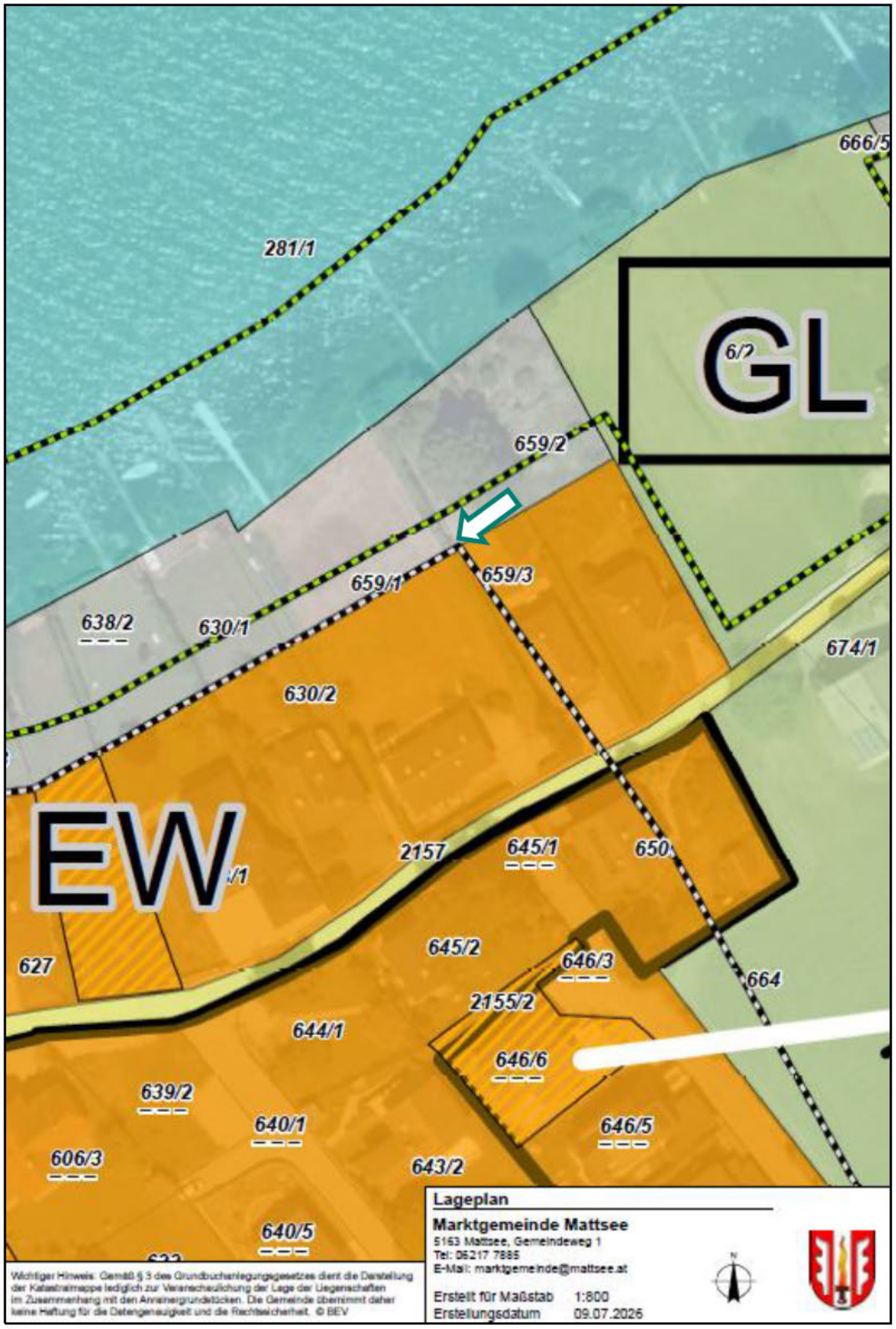
Festgehalten wird, dass der Bauplatz in der Bauplatzerklärung vom 21.03.1961 eine Größe von 1.893 m² aufweist. Das bewertungsgegenständliche Grundstück weist zum Stichtag eine Fläche von 1.808 m² auf.

Es wird zudem festgehalten, dass im Bauakt kein Lageplan vorhanden ist.

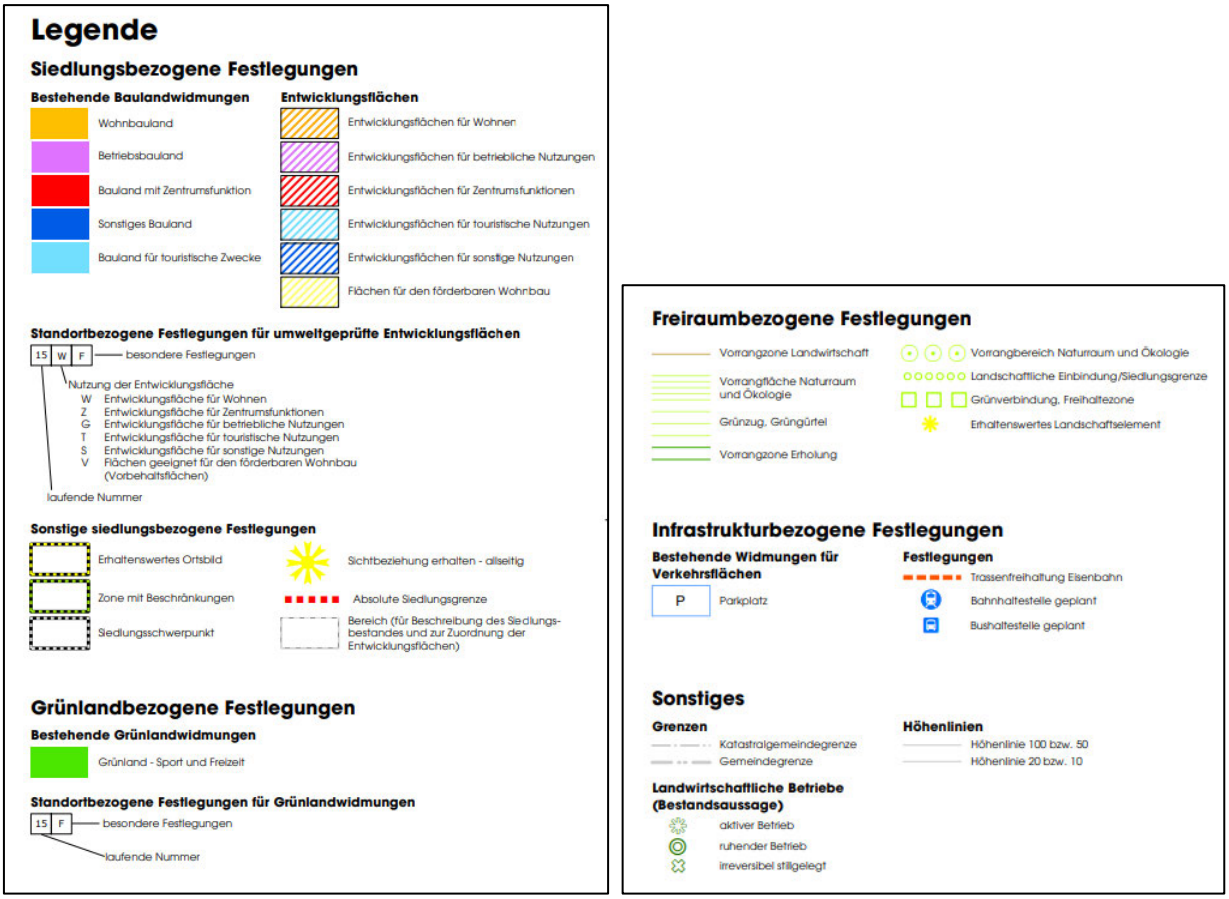
3.2 Flächenwidmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: Gemeinde Mattsee



Auszug aus dem Entwicklungsplan des Räumlichen Entwicklungskonzepts; Quelle: Marktgemeindeamt Mattsee

Das Grundstück 659/1 weist im Flächenwidmungsplan die Widmungen „Bauland – Erweitertes Wohngebiet" und „Grünland – Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Flächen" auf.

Vom gegenständlichen Grundstück entfallen **ca. 1.150 m² auf Bauland** und **ca. 658 m² auf Grünland** (Grundstücksfläche gesamt 1.808 m²). Die Aufteilung der Flächen wurde im SAGIS rudimentär gemessen. Es ist daher mit einer gewissen Unschärfe im Hinblick auf die Verteilung der Gesamtfläche auf die jeweilige Widmung zu rechnen.

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland
§ 30
(1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien:
…
2.Erweitertes Wohngebiet (EW): in einem solchen sind zulässig:
a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

…

Grünland
§ 36
(1) Die Nutzungsart Grünland gliedert sich in folgende Kategorien:
…

15.Sonstige Flächen (GSO): alle sonstigen, nicht als Bauland oder als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen.
...
(3) In allen Grünland-Kategorien sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie für eine der Widmung entsprechende Nutzung notwendig sind oder Verkehrsbauten (wie Brücken, Stützmauern, Lärmschutzwände odgl), Transformatorenstationen, Umspannanlagen oder Gasdruckreduzierstationen betreffen. Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Bauten im Grünland ist im § 48 näher geregelt....

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren Wildbach- und Lawinenverbauung





Auszug aus den Naturgefahren – Wildbach- und Lawinenverbauung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug der Wildbach- und Lawinenverbauung ist die Lage der Liegenschaft innerhalb der Wildbach Gefahrenzone Gelb zu erkennen.

- Naturgefahren – HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	Ramooser Straße 19, 5163 Mattsee
Seehöhe:	508 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	47,96878° N | 13,11080° 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 die 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:	Gefährdung:
Hochwasser	mittel
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	mittel
Windspitzen	hoch
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	niedrig

Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: https://hora.gv.at/

4.2 Naturschutz

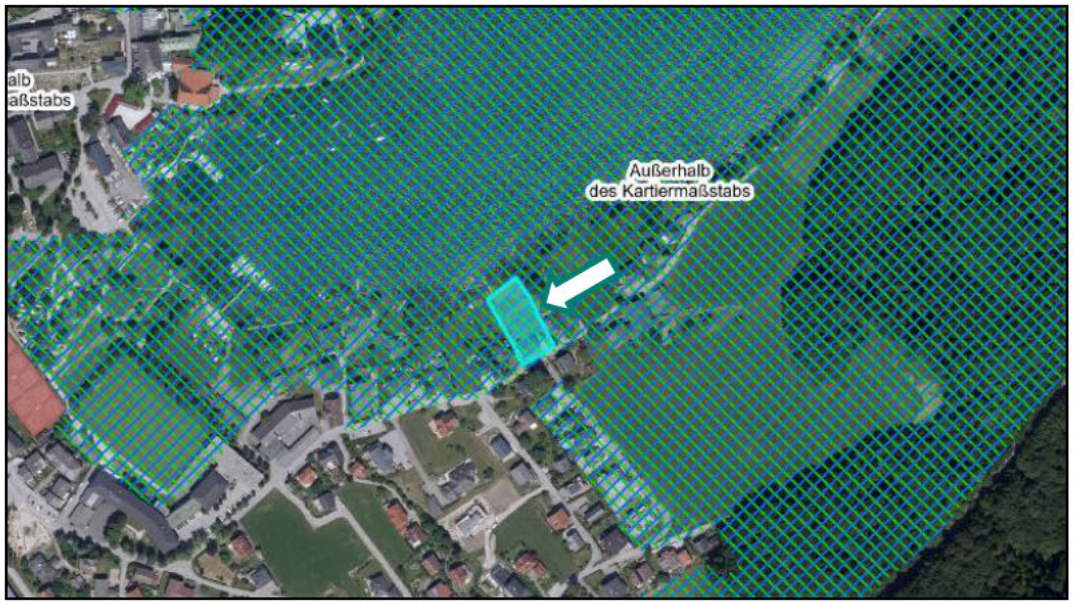
- Biotopkartierung



Auszug aus dem „Naturschutz - Biotopkartierung"; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass sich auf der Liegenschaft kein Biotop gem. § 24 (rot) NSchG 1999 befindet. Auf der angemieteten Fläche des Gst 281/1 der EZ 112 Grundbuch 56529 Mattsee befindet sich ein Biotop ohne rechtlichen Schutz (grün).

- Naturschutzbuch



Auszug aus dem „Naturschutz - Naturschutzbuch"; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Auszug aus dem SAGIS ist die Lage der Liegenschaft innerhalb eines Schutz- oder Schongebietes nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999 erkennbar.

Trumer Seen	
Kategorie:	Landschaftsschutzgebiet (LSG)
Nokey:	LSG00060
Fläche:	1.458,14 ha
Seit:	1941, letzte Ausweisung 2020
Schutzzweck:	Ergibt sich aus: Trumer Seen-Landschaftsschutzverordnung (RIS)
Rechtsgrundlage:	Salzburger Naturschutzgesetz 1999, § 16
Beschreibung:	Das Salzburger Seengebiet umfasst Obertrumer See, Mattsee und Grabensee und wurde durch den Hallstätter Gletscher und Salzachgletscher geformt. Die relativ seichten "Trumerseen" mit ihren von glazialen Ablagerungen (Tone) gehaltenen Wasserkörpern weisen ihre Ufer weitreichend umgebende Verlandungszonen mit Röhricht, Seggengürtein und Mooren auf. Die Nähe zu klassischen Sommerfrischeorten erlaubt leichten Zugang für Naturbeobachter und Wanderer, woraus ein besonders hoher Erholungswert der Landschaft resultiert und ihre ruhige Schönheit unterstreicht.
Flora:	Prägend für das Gebiet sind die Moore, Verlandungszonen, Schwimmblattbereiche, Seggenriede, Feuchtwiesen mit den Vertretern Knabenkräuter, Sonnentau, Schwertlilie, Sumpf-Läusekraut u.a.
Fauna:	Auch außerhalb der Naturschutzgebiete brüten in den Schilfbereichen Teichrohrsänger, Haubentaucher, Bläß- und Teichhuhn sowie Stockenten. Rund um den See trifft man viele Arten der Kulturlandschaft, wie Goldammer, Stieglitz, Buchfink, Kohl- und Blaumeise, Star, Feldsperling, Turmfalke und Mäusebussard. Ringelnattern leben im Seeuferbereich. Über 20 Libellenarten wurden allein am Obertrumersee nachgewiesen, darunter die Herbst-Mosaikjungfer, der Zweifleck und die Blutrote Heidelibelle.
Anmerkung:	
Biogeographische Region:	a: Alpin
IUCN:	V: Geschuetzte Landschaft / Geschuetzte Meeresregion
Landschaftsraum:	NSL00002 Vorlandseen;
Bewertung:	

Ökologie:	4: groß	Erholung:	4: groß
Artenschutz:	3: durchschnittlich	Wohlfahrt:	4: groß
Landschaftsästhetik:	5: sehr groß	Nutzung:	3: durchschnittlich
Wissenschaft:	3: durchschnittlich	Kulturgeschichte:	2: gering

Auszug aus dem „Naturschutzbuch"; Quelle: service.salzburg.gv.at

4.3 Wasserversorgung



Auszug aus der „Wasserversorgung"; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Der vorstehende Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes der Trinkwasserversorgung und innerhalb des Trinkwasserversorgungsgebietes „Gemeinde Mattsee". Auf dem Grundstück befinden sich keine eigenen Brunnen oder Quellen.

Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Salzburg:

Name:	**TWA GD Mattsee**
ID/lfd. Nr.:	**A1677342R153**
Alternativname:	Wasserversorgung Mattsee
Status:	besteht
Typ:	Versorgungsanlage - Trinkwasser
Postzahl / Rechtsstatus:	1301221 / aufrecht
Sparte:	Trinkwasserversorgungsanlage einer Gemeinde
Kategorie:	**1/öffentliches Wasserbuch** = Nach WRG1959: Öffentliches Verzeichnis der Wasserrechte, bestehende und neu verliehene Wasserbenutzungsrechte.
Name und Anschrift der Personen des Wasserrechtes:	**Gemeinde Mattsee (Berechtigter)** Adresse: Gemeindeweg 1 5163 Mattsee Österreich
Anschrift der Anlage:	Gemeindeweg 1 5163 Mattsee Österreich
Lage:	Bez: 503 Salzburg-Umgebung Gde: 50323 Mattsee KG: 56534 Obernberg
Art und Umfang des Wasserrechtes:	**GD Mattsee, TWA - 1301221** Entnahme 16,65 l/s Gesamtkonsens (Höchstentnahmemenge) lt. Begründung des wbt. Amtssachverständigen im Bescheid 1.01-1293/152-1966 vom 25.3.1980 beträgt die Mindestschüttung der Ramoosquelle und den beiden Hagerquellen 4,5 l/s
bezieht Wasser von	TWA WV Lochen

- Leitungsplan



Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: Gemeinde Mattsee

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage Wasserleitungen (blau) und Kanalleitungen (rot). Nach den von der Gemeinde Mattsee erteilten Auskünften bzw. der vorliegenden Unterlagen aus dem Bauakt besteht ein Anschluss sowohl an das Ortswasser- sowie das Ortskanalnetz.

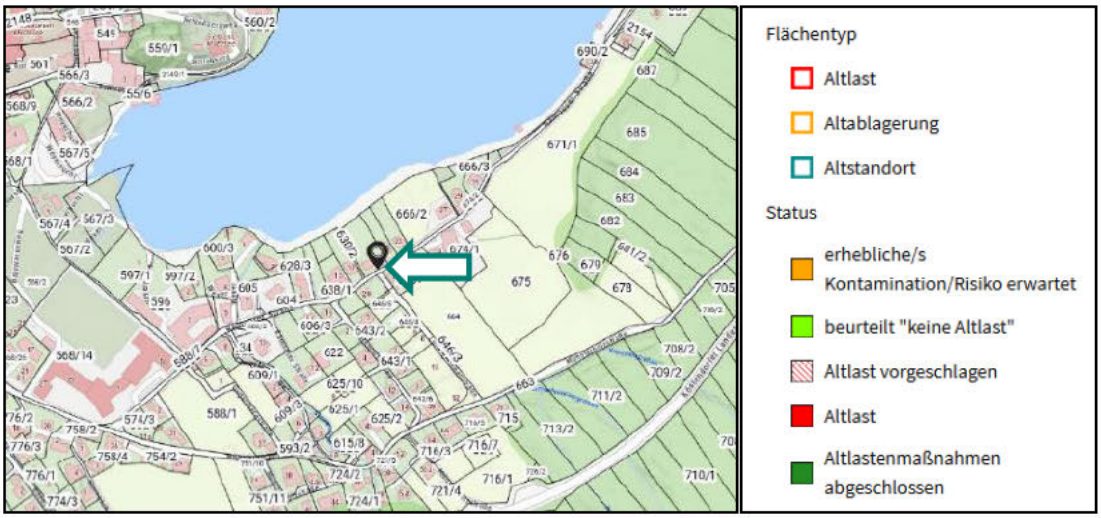
4.4 Land- und Forstwirtschaft

Festgehalten wird, dass sich die Liegenschaft in einem Siedlungsgebiet und somit außerhalb eines landwirtschaftlichen Areals und in keinem Waldgebiet befindet.

5. Altlastenportal

Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen[5].

Der fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



Auszug aus dem Altlastenportal, Quelle: www.umweltbundesamt.at

Laut Erhebungen des fertigenden Sachverständigen im Altlastenportal des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

[5] Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Wohnhaus Ramooser Straße 19 in Mattsee** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß. Das Grundstück grenzt an das Mattseeufer, ein Steg ist vorhanden. Ein Lagerschuppen wurde an das Objekt angebaut.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Massiv- und Holzbauweise ausgeführt. Die Beheizung erfolgt elektrisch. Zusätzlich steht ein offener Kamin zur Verfügung. Die im Bauakt vorgefundenen Baubeschreibungen liegen diesem Gutachten bei, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den von der Gemeinde Mattsee erteilten Auskünften über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaft:

Die Befundaufnahme beginnt im **Erdgeschoß** und hier im Bereich der **Küche**. Die Küche wurde nach den erteilten Auskünften vor rund 4 Jahren erneuert. Es ist ein keramischer Bodenbelag vorhanden. Die Einbauküche ist mit einem Miele Ceranfeld, einem Herd, einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank, einer Abwasch mit Mischbatterie und weiß lackierten Ober- und Unterkästchen ausgestattet, der Bereich oberhalb der Arbeitsplatte der Küche ist gefliest. Das Fenster ist ein Holzfenster mit einfacher Verglasung. Davorgelagert ist ein Essbereich mit einem Riemenparkettbodenbelag. Die Wände sind hier teilweise holzverkleidet.

Im **Wohnzimmer** ist ebenfalls ein Holzdielenbodenbelag verlegt, auch hier sind die Wände teilweise holzverkleidet, Blindträme sind an der Decke verbaut, ein offener Kamin ist vorhanden. Es besteht eine Ausgangsmöglichkeit auf die Terrasse.
Ein Übergang in eine **Garderobe** sowie zum rückwärtigen Hauseingang ist möglich. Hier befinden sich ein keramischer Bodenbelag, geweißte Wände, teilweise holzverkleidete Wände sowie eine holzverkleidete Decke. Der Windfang wurde in Holzbauweise errichtet, eine Holzeingangstüre sowie eine weitere Eingangstüre ebenfalls in Holz mit Glaseinsatz zum bereits beschriebenen Vorraum sind vorhanden.
Den Vorraum weitergehend, erreicht man ein **WC**. Das WC weist einen keramischen Bodenbelag und reine schulterhohe Wandverfliesung auf, die Wände darüber wurden tapeziert, die Decke ist holzverkleidet. Ein Stand-WC mit an der Wand montiertem Spülkasten sowie ein hochangesetztes Fenster sind vorhanden.
Daneben befindet sich ein **Badezimmer** mit einer Walk-in Dusche mit Glasduschwand, auch hier sind die Wände schulterhoch verfliest, darüber wurden die Wände und die Decke holzverkleidet, ein. Ein Waschbecken mit Mischbatterie ist vorhanden.
Daran anschließend befindet sich ein kleiner **Lagerraum** bzw. ein Raum für die Waschmaschine, hier ist ein Warmwasserboiler untergebracht.
Am Ende des Ganges befindet sich ein **Schlafzimmer**, das nach den erteilten Auskünften vor einigen Jahren neu errichtet wurde, die Decke und die Wände sind geweißt. Ein breites Fenster wurde nach den erteilten Auskünften ausgetauscht.
Das **weitere Schlafzimmer** ist mit einem Riemenparkettbodenbelag ausgestattet, auch hier wurden die Wände und die Decke geweißt. Es besteht – über eine doppelflügelige Türe – eine Ausgangsmöglichkeit auf die Terrasse.

Festgehalten wird, dass der Bestand in der Natur im Erdgeschoß teilweise von den erhobenen Planunterlagen abweicht. Die geplante Garage wurde nicht errichtet. In der Einreichplanung ist nur ein Schlafzimmer verzeichnet und die Anordnung des Badezimmers, des Lagerraumes sowie des WCs weichen ebenfalls ab.

Über eine gewendelte Treppe gelangt man in das ausgebaute **Dachgeschoß**. Die Dachschrägen reichen bis zum Fußboden herunter, ein Korkfußbodenbelag ist verlegt, ein Dachflächenfenster ist vorhanden.
In die Dachschräge hinein wurde eine **Toilette** eingebaut. Diese ist keramisch belegt, die Wände sind holzverkleidet, die Dachschräge ist ebenfalls holzverkleidet. Es ist ein Stand-WC mit einem an der Wand montierten Spülkasten vorhanden.

Daneben befindet sich ein kleines **Bad** mit niedriger Raumhöhe und einer in die Ecke eingebaute Dusche. Es wurde ein keramischer Bodenbelag verlegt, ein Waschbecken mit getrenntem Kalt- und Warmwasserhahn ist vorhanden. Die Dachschräge ist holzverkleidet, ansonsten wurden die Wände deckenhoch verfliest.
Anschließend erreicht man ein **Schlafzimmer** mit geringer Raumhöhe, die Dachschräge reicht bis an den Boden, ein Korkbodenbelag wurde verlegt. Ein elektrischer Heizkörper, ein Fenster, ein Dachflächenfenster sind vorhanden.
Auch auf der anderen Seite befindet sich ein **Schlafzimmer**, das vergleichbar ausgeführt und ausgestattet ist. Auch hier gibt es ein doppelflügeliges Fenster sowie ein Dachflächenfenster, die Wände sind holzverkleidet.
In beiden Schlafzimmern befindet sich ein kleiner Stauraum.
Das Haus ist außen mit Holzschindel verkleidet, die Dacheindeckung erfolgte mit Eternitplatten.

Anschließend begangen wird der **Außenbereich** Richtung Ramooser Straße. Der Vorplatzbereich wurde mit Waschbetonplatten belegt, ein Zufahrtsbereich mit mehreren Parkplätzen ist vorhanden. Im Zufahrtsbereich ist ein doppelflügeliges Metalltor montiert. Über die mit Betonsteinen belegte Zufahrts- und Parkplatzfläche weitergehend, gelangt man links über mehrere Stufen auf eine Terrasse, die ebenfalls mit Waschbetonplatten belegt ist. Der in Richtung See vorgelagerte Bereich ist begrünt. In den Garten hineinblickend rechts befindet sich eine aus Büschen bestehende natürliche Hecke, links eine nur sehr einfache Abgrenzung im vorderen Bereich durch Schilf.

Auf dem **Holzsteg** befindet sich mittels einer Stahltreppe eine Abgangsmöglichkeit in den See.

An der westlichen Seite der Fassade wurde ein **Lagerschuppen** angebaut, der sowohl von der Seite der Ramooser Straße als auch über den Garten begangen werden kann. Der Schuppen entspricht augenscheinlich der Ergänzungsplanung vom 14.09.1977.

2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile					
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassadenflächen			◆		
Dachdeckung			Eine Begehung des Daches war nicht möglich		
Spenglerarbeiten			◆		
Kaminköpfe			Eine Begehung des Daches war nicht möglich		
Fenster				◆	
Stiegenhaus			◆		

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich.
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss.
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung. Kurz- bis mittelfristig liegt Abbruchreife vor.

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den erhobenen Planunterlagen entnommen.
Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Nutzflächen

Verwendete Unterlagen:	Im Bauakt vorgefundene Planunterlagen (ohne Stiege, ohne Geräteraum und ohne Dachboden); Naturmaß wurde nicht genommen!

Einfamilienhaus in 5163 Mattsee, Ramooser Straße 19		gerundet
Erdgeschoß	**ca.**	**84 m²**
Dachgeschoß (exklusive Dachräume)	**ca.**	**51 m²**
Gesamtfläche	**ca.**	**135 m²**

Die erhobenen Planunterlagen entsprechen nicht dem Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag. Der Bereich „Garage" sowie die Bereiche „WC" und „Badezimmer" sind von den Planunterlagen abweichend ausgestaltet. Im Bereich der Garage sind Schlafzimmer situiert. Die Fläche der Garage wurde zur Berechnung der Gesamtfläche im Erdgeschoß herangezogen. **Auf die getroffenen Annahmen auf Blatt 8 dieses Gutachtens wird verwiesen.**

4. Nutzung

Das Gebäude wird als Wochenend- bzw. Ferienhaus genutzt.

5. Bestandverträge

Es liegt ein Mietvertrag für eine Teilfläche des Mattsees vor, auf der ein Steg errichtet wurde. Der Mietgegenstand umfasst eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 25 m². Der Mietvertrag wurde auf eine Dauer von 10 Jahren (Mietbeginn 01.01.2026) abgeschlossen und endet mit dem 31.12.2035.

Das jährliche Entgelt beträgt zu Vertragsbeginn EUR 480.- und ist wertgesichert. Die Indexierung erfolgt jährlich, beginnend mit 2027.

Mit Bescheid vom 17.06.1980 wurde die naturschutzrechtliche Bewilligung zur Aufstellung eines Badesteges erteilt. Zu diesem Zeitpunkt war bereits eine desolate Steganalage vorhanden, für die keine Bewilligung vorlag. Der Steg wurde unter Einhaltung folgender Auflagen bewilligt:

1. Beschränkung der Steglänge auf 16 m. Der Steg darf eine Breite von 80 cm und den normalen Wasserspiegel um nicht mehr als 40 cm übersteigen.
2. Es ist ein Stegtyp zu wählen, der außerhalb der Sommermonate (zwischen dem 1. Mai und dem 15. Oktober) zu entfernen ist. Es wird ein Pondon-Schwimmsteg oder eine abtragbare Konstruktion empfohlen.
3. Entlang des Steges darf keine Schneise in das Schilf geschnitten werden.
4. Eine Stiege darf nur an der vorderen Stirnseite befestigt werden.
5. Sollte ein Holzsteg imprägniert werden, ist dies an Land auszuführen.
6. Die Bewilligung ist auf 3 Jahre begrenzt.
7. Der neue Steg ist an der Stelle des alten Steges zu errichten.
8. Als Bezugsbasis für das Längenmaß gilt die im Bereich der Landesgrundgrenze befindliche niedere Mauer.

Bei dem Badesteg handelt es sich um ein Bauwerk auf fremden Grund. Es handelt sich somit um ein Superädifikat.

Auf die getroffenen Annahmen auf Blatt 8 dieses Gutachtens wird verwiesen.

6. Bauhistorie

Aus den Erhebungen im Bauakt konnte die nachstehende Bauhistorie festgestellt werden. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.

Ramooser Straße 19, 5163 Mattsee	
Naturschutzrechtliche Bewilligung zur Errichtung eines **Einfamilienhauses** innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Mattsee	Bescheid vom 03.02.1961 Zl. 111/2/Kult.-61
Baupolizeiliche Bewilligung Zur Errichtung eines Einfamilienhauses	Bescheid vom 08.03.1961 Zl. 475/60-153/9-St
Bauplatzerklärung Das Flächenausmaß der Parzellierung beträgt **1.893 m²**	Bescheid vom 21.03.1961 Zl. V/4221/1-1961
Ansuchen Bauerlaubnis Für freistehende Garage samt Baubeschreibung	vom 30.06.1967
Niederschrift Mündliche Verhandlung bzgl. Anbau Garage	vom 11.09.1967 Zl. 30/1967-153/9-St
Naturschutzansuchen Bzgl. Zubau Garage	vom 14.09.1967
Aktenvermerk - Ansuchen Baubewilligung Garage Der bautechnische Amtssachverständige empfiehlt den Anbau der Garage an das bestehende Objekt und nicht die freistehende Errichtung	vom 27.11.1967 Zl. 30/1967-153/9
Baubeschreibung Überdachter PKW-Stellplatz mit 4,00 m Breite und 7,25 m Länge; Abstand zum bestehenden Objekt 4,90 – der freie Platz soll mit einem durchgehenden Dach zum bestehenden Objekt überdeckt werden	vom 03.10.1973
Bauansuchen Anbau eines überdachten PKW-Stellplatzes	vom 18.03.1974
Aktenvermerk Bauführung ohne baubehördliche Bewilligung für einen **Dachgeschoßausbau** und die Errichtung eines **Geräteraumes**	vom 05.07.1977 IV/915/15-1977
Naturschutzbehördliche Bewilligung Errichtung Geräteschuppen	Bescheid vom 03.11.1977 Zl. 7.22-5227/2-1977
Behördliche Bewilligung a) Bewilligung DG-Ausbau b) Anbau an der Westseite	Bescheid vom 30.03.1978 Zl. 8/1978-131/9-St
Mitteilung über Neubauten und bauliche Veränderungen Ausbau des Dachgeschoßes für Wohnzwecke und Errichtung eines Anbaus an der Westseite	vom 14.04.1978
Bewilligung 1. Unterschreitung des Nachbarabstandes zu Gst 630/2 für Gerätehüttenanbau 2. Ausnahmebewilligung von bautechnischen Erfordernissen für den DG-Ausbau (Unterschreitung Raumhöhen und Durchgangsbreite der Stiege)	Bescheid vom 17.07.1978 Zl. 8/1978-131/9-St
Naturschutzbehördliche Ausnahme-Bewilligung Errichtung Steg auf Gst 659/1	Bescheid vom 17.06.1980 Zl. II-69/4-78/N
Naturschutzbehördliche Bewilligung Errichtung Steg auf Gst 659/1	Bescheid vom 15.06.1984 Zl. 4/50-69/8-78
Naturschutzbehördliche Bewilligung Errichtung Steg auf Gst 659/1	Bescheid vom 21.05.1990 Zl. 4/253-623/11-1990

Naturschutzbehördliche Bewilligung Errichtung Steg auf Gst 659/1	Bescheid vom 31.08.2023 Zl. 30303-253/9615/55-2023

7. Gebäudepläne und Baubeschreibung

Baubeschreibung vom 08.09.1960

Wien, am 8. September 1960
N/F

Baubeschreibung

Auf dem Ufergrundstück 659/1 soll am oberen Teil dieses Grundstückes ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Das Haus ist als ebenerdiger Ziegelbau projektiert. Das Gebäude selbst wird nicht unterkellert.

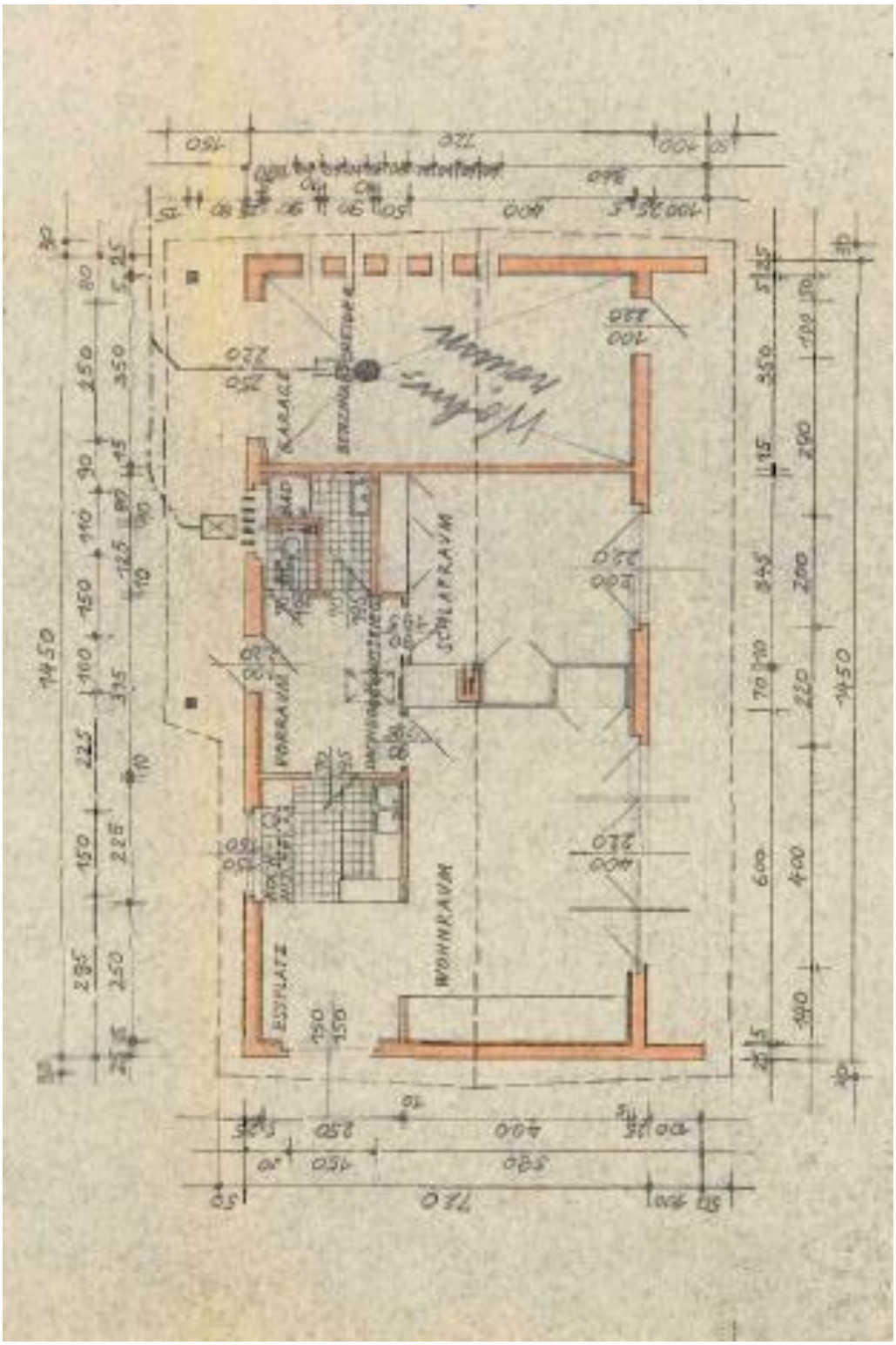
Über der Massivdecke aus Fertigteilen soll ein einfacher Sparrendachstuhl aufgestellt werden. Die Dachdeckung ist aus gefärbten Betonstrangfalzziegeln geplant.

Die Beheizung des Hauses erfolgt durch einen zentral gelegenen Holzdauerbrandofen.

Die Fäkalienabfuhr ist in eine nahe der Straße Straße gelegene Senkgrube geplant.

Dem Haus an der Seeseite vorgelagert ist eine ca. 2-3 m aufgeschüttete Sitzterrasse.

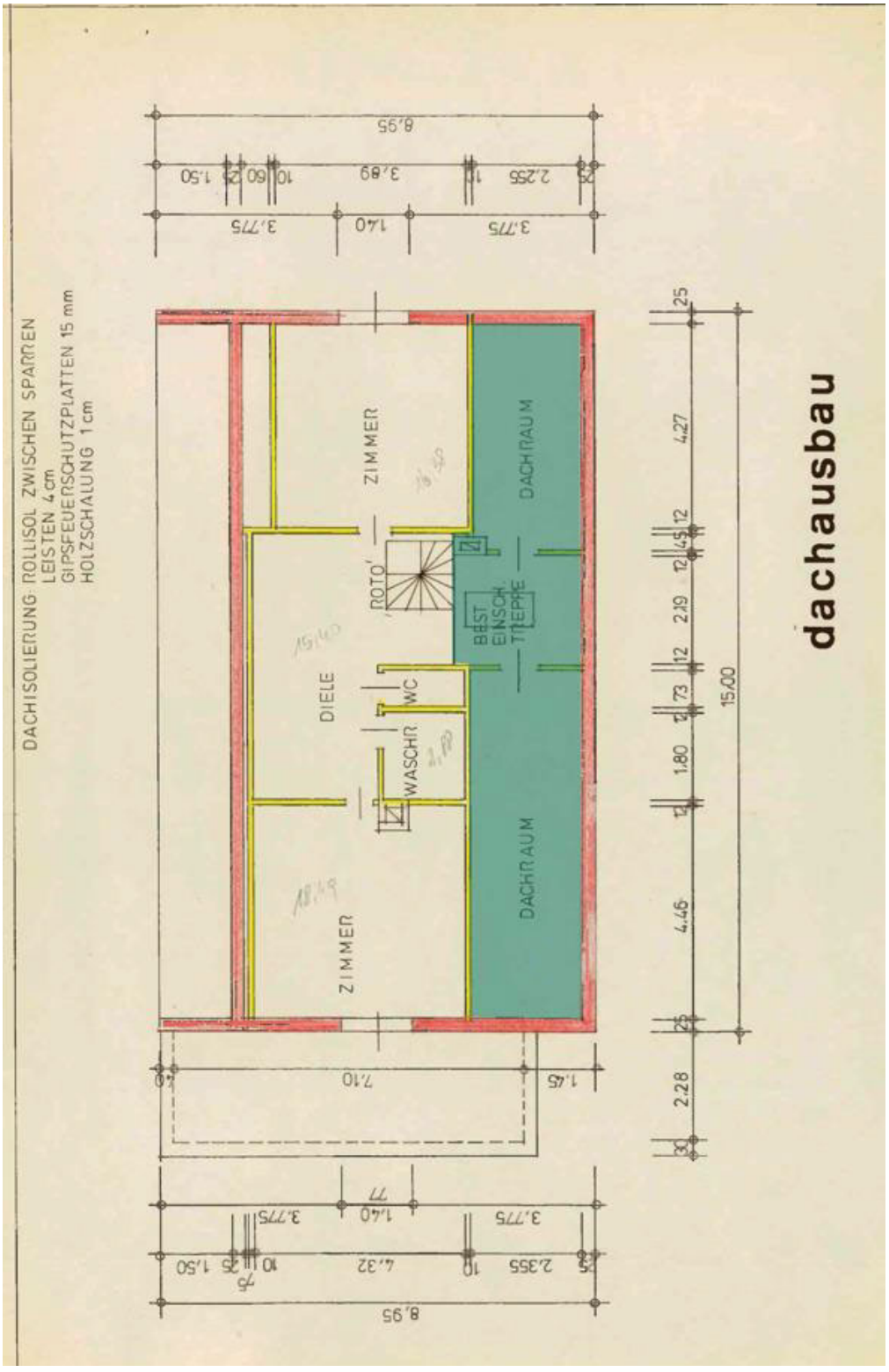
Gebäudepläne – Erdgeschoß[6]



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

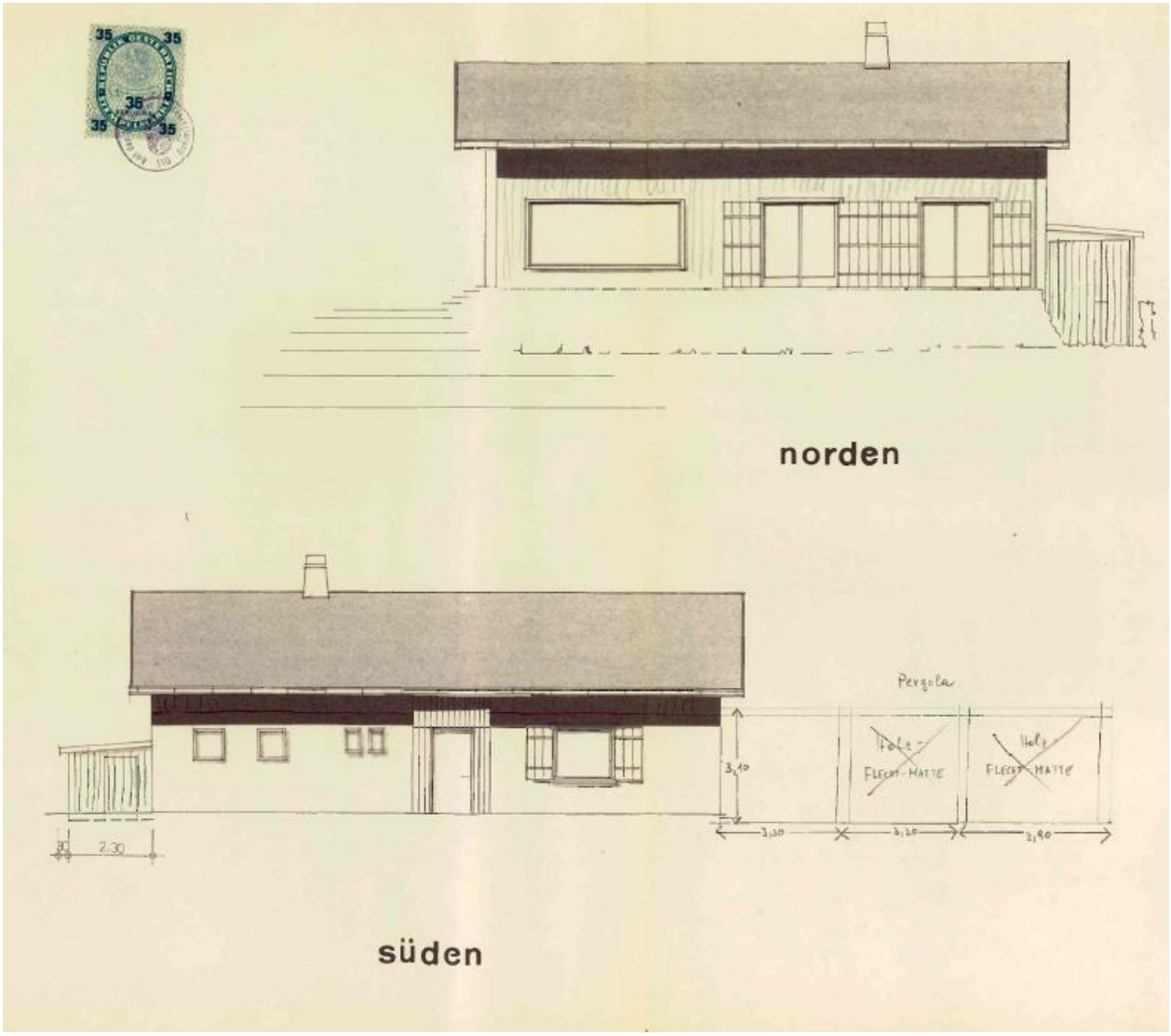
[6] Die erhobenen Planunterlagen entsprechen nicht dem Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag. Der Bereich „Garage" sowie die Bereiche WC und Badezimmer sind von den Planunterlagen abweichend ausgestaltet. Im Bereich der Garage sind Schlafzimmer situiert. Die Fläche der Garage wurde zur Berechnung der Gesamtfläche herangezogen.

Dachgeschoß[7]

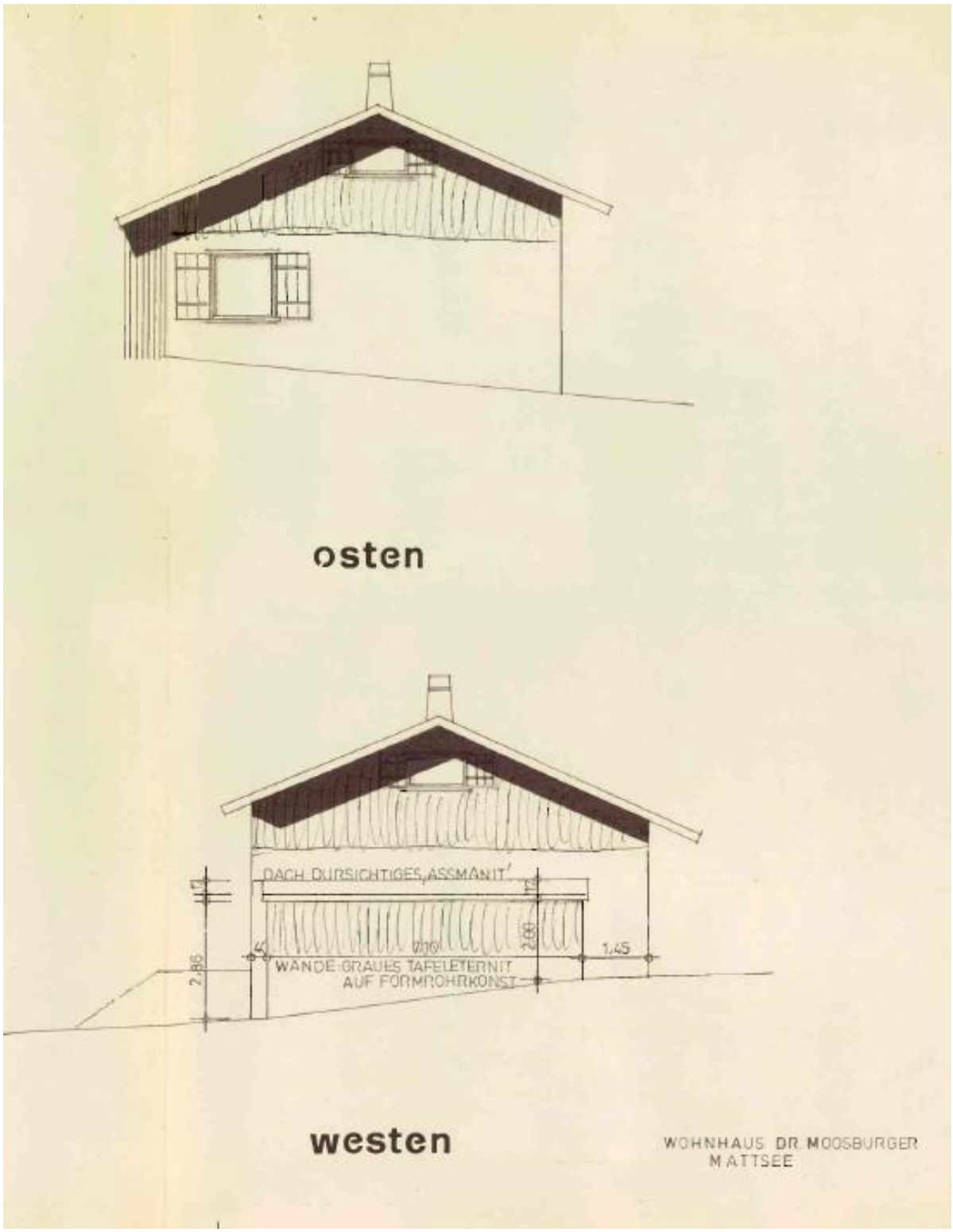


[7] Es wird festgehalten, dass die im Bauakt erhobenen Planunterlagen nicht maßstabsgerecht sind. Die in grün markierten Dachräume wurden bei der Flächenermittlung nicht berücksichtig.

Schnitte



Schnitte


osten
DACH DURSICHTIGES ASSMANIT
WÄNDE GRAUES TAFELETERNIT
AUF FORMROHRKONST
2,86
1,45
westen
WOHNHAUS DR MOOSBURGER
MATTSEE

C. FOTODOKUMENTATION

Außenansichten



Bild 1 von 28
Ansicht aus Südost



Bild 2 von 28
Ansicht aus Nordost



Bild 3 von 28
Ansicht aus Südwest



Bild 4 von 28
Ansicht auf den Geräteraum

Erdgeschoß



Bild 5 von 28
Blick in das Wohnzimmer



Bild 6 von 28
Blick in das Wohnzimmer



Bild 7 von 28
Blick in den Wohnbereich



Bild 8 von 28
Blick in den Essbereich



Bild 9 von 28
Blick in die Küche



Bild 10 von 28
Blick in den Vorraum



Bild 11 von 28
Blick in den Vorraum



Bild 12 von 28
Blick in den Windfang



Bild 13 von 28
Blick in den Gang



Bild 14 von 28
Blick in das WC



Bild 15 von 28
Blick in das Badezimmer



Bild 16 von 28
Blick in den Lagerraum

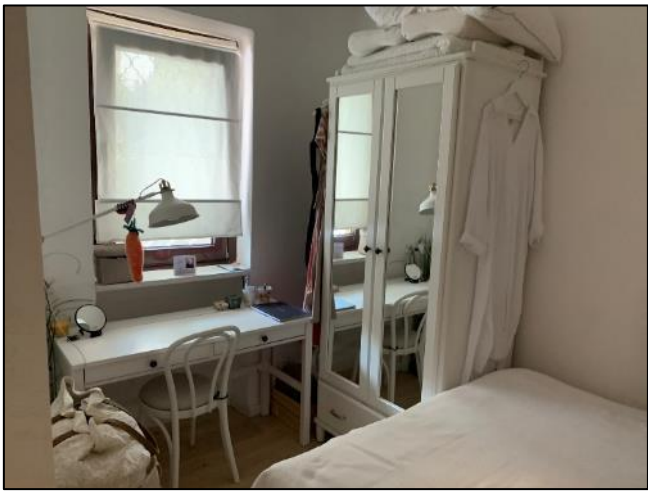


Bild 17 von 28
Blick in ein Schlafzimmer



Bild 18 von 28
Blick in ein Schlafzimmer

Dachgeschoß



Bild 19 von 28
Blick in das WC



Bild 20 von 28
Blick in das Badezimmer



Bild 21 von 28
Blick in ein Schlafzimmer



Bild 22 von 28
Blick in ein Schlafzimmer



Bild 23 von 28
Blick in ein Schlafzimmer



Bild 24 von 28
Blick in ein Schlafzimmer

Garten und Geräteraum



Bild 25 von 28
Blick in den Garten



Bild 26 von 28
Blick auf den Steg



Bild 27 von 28
Ansicht von Norden



Bild 28 von 28
Ansicht auf den Geräteraum

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFT

Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit

über 12 Monate		bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate
5	4	3	2	1
				◆

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Drittverwendungsfähigkeit

nein	unwahrscheinlich	wahrscheinlich	leicht	sehr leicht
5	4	3	2	1
				◆

KONTAMINATIONSRISIKO

Kontaminationsrisiko

ja	wahrscheinlich	wahrscheinlich nicht	sehr gering	nein
5	4	3	2	1
		◆		

MARKTSEGMENTIERUNG

Nachfrage aufgrund des Standortes – Einschätzung des SV

keine	wenig	durchschnittlich	groß	sehr groß
5	4	3	2	1
				◆

VERMIETBARKEIT

Vermietbarkeit der Liegenschaft

über 12 Monate		bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate
5	4	3	2	1
			◆	

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und dessen Kombination ist legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG wie folgt festgelegt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuscheiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher" zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten,

allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücke) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerungen) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:
Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:
Für die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:
Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichswertverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

2. Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt[8].

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

	Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)
+	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)
–	Korrektur wegen des Gebäudealters
±	Korrektur wegen sonstiger Umstände
=	Sachwert

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

[8] Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

3. Ertragswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 5 LBG wie folgt festgelegt:

§ 5 LBG Ertragswertverfahren
(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwerts, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird[9].

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

[9] Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinsfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz" laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

Neben den oben detailliert beschriebenen drei normierten Verfahrensarten sind auch die DCF-Methode im Sinne der ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren im Sinne des ÖNORM B 1802-3 als normierte Verfahren anzusehen. Neben den sogenannten „normierten Verfahren" können aber iS des § 3 (1) LBG im Bedarfsfall auch dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende andere Wertermittlungsmethoden angewandt werden. Dazu zählt beispielsweise die Profits-Methode.

VERFAHRENSWAHL

Bei der den bewertungsgegenständlichen **Liegenschaftsanteilen** ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das **Sachwertverfahren** (siehe Erläuterung Sachwertverfahren Seite 53 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da es sich um eine eigengenutzte Liegenschaft handelt, eine Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten aus meiner Markterfahrung nicht marktüblich ist und daher das Ertragswertverfahren nicht zur Anwendung kommt.

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im **Vergleichswertverfahren.** Laut § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).
Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Sowie sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Aufgrund der besonderen Lage konnte im relevanten Zeitraum sowie in örtlicher Nähe nur ein geringes Sample an Vergleichstransaktionen erhoben werden. Die Kanzlei Hölzl & Hubner hat in den letzten Jahren eine Reihe von Bewertungen von Liegenschaften mit unmittelbarem Seezugang an Österreichischen Seen (unter anderem Wörthersee, Mondsee, Wolfgangsee, Attersee, Ossiacher See etc.) sowohl im Gerichtsauftrag als auch für private Auftraggeber durchgeführt. Aus der Erfahrung dieser Bewertungen zeigt sich, dass die Lage der gegenständlichen Liegenschaft sowie das unmittelbare prägende Umfeld durchaus mit Liegenschaften am Mondsee und Obertrumersee vergleichbar ist. Seitens des gefertigten Sachverständigen wurde daher auf mittelbare Vergleichstransaktionen im erweiterten Umfeld in dennoch vergleichbaren Lagen zurückgegriffen.

Die Vergleichstransaktionen weisen zum Teil eine geringere Grundstücksfläche auf oder sind als Grünland gewidmet und unbebaut. Erfahrungsgemäß werden jedoch kleinere Flächen oder Flächen, die ausschließlich eine Grünlandwidmung aufweisen und unbebaut sind, in derartigen Seelagen defacto zu Baulandpreisen transaktioniert und können daher dem Vergleich zugrunde gelegt werden.
Abweichende Eigenschaften und wertbeeinflussende Faktoren (wie insbesondere Lage, Widmung, Größe, Konfiguration und unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) werden im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen und in der nachstehenden Tabelle in einem saldierten Korrekturfaktor dargestellt.

Das gegenständliche Grundstück weist die Widmungen „Bauland – Erweitertes Wohngebiet" und „Grünland - Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Flächen" auf. Aufgrund der sehr exklusiven Seelage, wird auch für die Grünlandfläche der Baulandpreis angesetzt.

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
40134	252	1720/2024	2305/5	145 m²	1.510,34 €/m²	24.05.2024	GL Sonderwidmung	35%	2.038,96 €/m²
50105	1473	5872/2024	2246/3; 295/651	374 m²	1.737,97 €/m²	20.06.2024	Grünzug und Erholungsfläche	30%	2.259,36 €/m²
56529	109	6802/2025	598; 602/3	2066 m²	1.917,80 €/m²	17.07.2025	Bauland - Ländliche Kerngebiete	10%	2.109,58 €/m²
Mittelwert									2.135,97 €/m²
Mittelwert (gerundet)									**2.135,00 €/m²**

Wir gehen daher bei der nachstehenden Bewertung von einem Bodenwert von **€ 2.135.-/m²** aus.

Dies ergibt:

Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
Grundstück 659/1	1808 m²	2.135,00 €/m²	3.860.080,00 €
Bodenwert			3.860.080,00 €
Bodenwert gerundet			**3.860.000,00 €**

2. Barwert des Bestandrechts (Teilfläche der Liegenschaft EZ 112, Gst. 281/1 – „Mattsee")

Der Wert des Bestandrechtes wird als Barwert einer nachschüssigen Rente, die die Differenz zwischen angemessenem und tatsächlich gezahltem Bestandzins darstellt, errechnet. Wie unter dem Punkt „Bestandverträge" auf Blatt 34 in diesem Gutachten bereits ausgeführt, beträgt der wertgesicherte **tatsächlich bezahlte jährliche Bestandzins** für die **gegenständliche Grundstücksfläche (Stegfläche) von 25 m² (der EZ 112) € 480.- netto p.a. jährlich.**

Die Ermittlung des **angemessenen Bestandzinses** für die Grundstücksfläche im Fremdeigentum erfolgt mittels des Bodenwertverzinsungsbetrages. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Grund und Boden ein unzerstörbares Gut darstellen, das auf ewig eine Bodenrente abwirft. Der Bodenwert wurde in Analogie zur Bodenwertermittlung unter Punkt „1. Bodenwertermittlung" vorgenommen. Hieraus ergibt sich ein Bodenwert von € 2.135, --/m².

Nach der vorliegenden Literatur, aber auch nach Rücksprache mit Sachverständigen- und MaklerkollegInnen sowie aus der eigenen Markterfahrung des gefertigten Sachverständigen ist am freien Grundstücksmarkt bei Bestandverträgen von unbebauten Flächen ein Zinssatz zwischen rund 3,5 % bis 4,5 % des Bodenwertes erzielbar (Verzinsungsbetrag des Bodens[10]).

Für die gegenständlichen Grundstücksflächen wird aufgrund der Lage, Größe, Konfiguration und Laufzeit des Bestandrechtes ein **Zinssatz von 4,00 %** in Ansatz gebracht.

Bei einem ermittelten Bodenwert der gegenständlichen 25 m² von gerundet € 53.375.- (25 m² x 2.135.- €/m² = 53.375.- €) ergibt sich ein **marktkonformer, jährlicher Bestandzins** von **€ 2.135, -- (=angemessener Bestandzins).**

Das Bestandrecht endet lt. Bestandvertrag per 31.12.2035. An dieser Stelle wird ausdrücklich festgehalten, dass nicht bekannt ist, inwieweit eine Verlängerung des Vertrages beabsichtigt und vor allem möglich ist.

Der Wert des Bestandrechtes ergibt sich sohin im gegenständlichen Fall aus dem Delta zwischen dem tatsächlichen und dem angemessenen Bestandzins auf eine Dauer von gerundet neun Jahren.

Das Delta zwischen dem angemessenen und dem tatsächlichen Bestandzins in Höhe von € 1.655,00 wird mit einem Zinssatz von 4,00 % auf eine Laufzeit von 9 Jahren kapitalisiert. Daraus ergibt sich der Wert des Bestandrechtes, der für die Bestandnehmer einen Vorteil und für die Bestandgeberin einen Nachteil darstellt.

[10] Vom Verzinsungsbetrag des Bodenwertes – aus dem sich der Bestandzins errechnet – zu unterscheiden ist der Liegenschaftszinssatz für bebaute Liegenschaften, mit dem eine Barwertberechnung des Gebäudeertrages vorgenommen wird.

Wertermittlung Bestandrecht Seegrundstück		
angemessener Bestandzins p.a.		
Teilfläche gst 281/1	53.375,00 €	
Zinssatz	4,00%	
angemessener Bestandzins	**2.135,00 €**	2.135,00 €
Tatsächlicher Bestandzins		
Bestandzins p.a.	**480,00 €**	-480,00 €
Differenz (angemessener zu tatsächlicher Bestandzins = Minderleistung Bestandnehmerin)		**1.655,00 €**
Barwertberechnung		
Restlaufzeit (gerundet)	9,0 Jahre	
Zinssatz	4,00%	
Vervielfältiger	7,44	
Barwert des Bestandrechtes	€ 1.655,00 x 7,44	12.313,20 €
Barwert des Bestandrechtes zum Stichtag = Vorteil Bestandnehmerin (gerundet)		**10.000,00 €**

3. Bauwertermittlung

Die Bewertung erfolgt auf Basis der „Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025" zur Bewertung von mehrgeschoßigen Wohngebäuden mit normaler Raumhöhe, wobei diese Empfehlungen von den gefertigten Sachverständigen auf die vorliegende Gebäudesituation angepasst werden.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (Kostenbasis 2025) für den städtischen Bereich in **Salzburg** reichen je nach Ausstattung von € 3.000,00/m² (normal) über € 3.900,00/m² (gehoben) bis € 4.500,00/m² (hochwertig) vollausgestatteter Wohnnutzfläche inkl. Umsatzsteuer. Dabei sind die Herstellungskosten gebietsbezogen für den ländlichen Raum um bis zu -10 % anzupassen.

Überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) sind mit ca. 5 % bis 15 % Aufschlag zu berücksichtigen.
Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) können einen Aufschlag von bis zu 30 % bzw. Großprojekte einen Abschlag bis zu -10 % erfordern.
Nebengeschoße (z.B. Keller) liegen im Aufwand bei ca. 40 % bis 70 % und (Tief-)Garagen liegen im Aufwand bei ca. 20 % bis 50 % der Herstellungskosten von Hauptgeschoßen.[11]
Für Dachschrägen und Mansarden werden analog der Richtwerte für Baukosten je nach Ausstattung ca. 70 % bis 100% der Herstellungskosten von Hauptgeschoßen angesetzt.

Ausgehend von einer normalen[12] Ausstattung wird für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft hinsichtlich des **Erdgeschoßes von Neubauherstellungskosten von durchschnittlich € 3.500.-/m²** ausgegangen, für die ausgewiesenen Nutzflächen **im Dachgeschoß werden durchschnittlich € 3.000.-/m² angesetzt.**

Unter Berücksichtigung der bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Ausstattungssituation wird eine Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 75 Jahren angesetzt und eine lineare Alterswertminderung gebildet.

Bei Verwendung dieser Ansätze sind die Terrasse, der Balkon, der Dachboden und das Stiegenhaus bereits mitberücksichtigt.

[11] Empfehlung für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025 – Dipl.-Ing. Roland Popp in „Sachverständige"; Heft 03/2025

[12] Normale Ausstattung: Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher" – Dipl.-Ing. Roland Popp in „Sachverständige"; Heft 03/2025

Dies ergibt:

Bauwert				
Neubauwert				
Einheit	Fläche		Herstellungskosten/m²	Herstellungskosten
Erdgeschoß	84 m²		3.500,00 €/m²	294.000,00 €
Dachgeschoß	51 m²		3.000,00 €/m²	153.000,00 €
Neubauwert Gebäude	135 m²			**447.000,00 €**
Wertminderung infolge Alters				
Fiktives Baujahr		1970		
Gesamtnutzungsdauer		75 Jahre		
Alter zum Bewertungsstichtag (gerundet)		56 Jahre		
Restnutzungsdauer		19 Jahre		
Lineare Alterswertminderung		74,67%	x 447.000,00 €	**- 333.774,90 €**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 75 Jahren und einem durchschnittlichen Alter zum Bewertungsstichtag von rund 56 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung 74,67 %.

Bauwert	**113.225,10 €**

Bauwert sonstiger Anlagen und Zubehör	
Außenanlagen (pauschal)	10.000,00 €
Lagerschuppen	1.000,00 €
Steg	3.000,00 €
Einbauküche	5.000,00 €
Bauwert sonstiger Anlagen und Zubehör (gerundet)	**19.000,00 €**

zB Außenanlagen (pauschal)

Wert der baulichen Anlagen und Zubehör	
Bauwert Gebäude	113.225,10 €
Bauwert sonstiger Anlagen und Zubehör	19.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen und Zubehör	132.225,10 €
Wert der baulichen Anlagen und Zubehör gerundet	**130.000,00 €**

4. Sachwert

Der Sachwert bildet die Summe aus Bodenwert und Bauwert und stellt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wie folgt dar:

Sachwert	
Bodenwert	3.860.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen und Zubehör	130.000,00 €
Sachwert der Liegenschaft	3.990.000,00 €
Sachwert gerundet	**3.990.000,00 €**
Wert des Bestandrechts (Vorteil der Bestandnehmerin)	**10.000,00 €**
Gesamtwert der Liegenschaft unter Berücksichtigung des Bestandrechts an Teilflächen der Liegenschaft EZ 112 Grundbuch 56529 Mattsee	**4.000.000,00 €**

ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

RECHTE UND LASTEN

Aus dem **Grundbuch ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche Rechte und Lasten** sind **nicht vorhanden**.

In der Anordnung zur Schätzung vom 03.06.2026 wurde der fertigende Sachverständige beauftragt, zu erheben, ob das Fruchtgenussrecht CLNR6 und das Belastungs- und Veräußerungsverbot CLNR7 für [redacted] noch aufrecht sind:

1. Personaldienstbarkeit des Fruchtgenuss gem. Übergabsvertrag vom 27.12.2000 auf Anteil BLNR3, 4 und 5 (CLNR6)

Die Berechtigte ist am 17.09.2024 verstorben. Der Berechtigte ist am 25.09.2023 verstorben. Die Sterbeurkunden liegen vor. Das verbücherte Fruchtgenussrecht weist somit keinen Wert auf.

Wert der Personaldienstbarkeit CLNR6	**€**	**0,00**

2. Personaldienstbarkeit des Belastungs- und Veräußerungsverbot gem. Übergabsvertrag vom 27.12.2000 auf Anteil BLNR3, 4 und 5 (CLNR7)

Die Berechtigte ist am 17.09.2024 verstorben. Der Berechtigte ist am 25.09.2023 verstorben. Die Sterbeurkunden liegen vor. Das verbücherte Belastungs- und Veräußerungsverbot weist somit keinen Wert auf.

Wert der Personaldienstbarkeit CLNR7	**€**	**0,00**

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft EZ 414 Grundbuch 56529 Mattsee**, Seeliegenschaft in **5163 Mattsee, Ramooser Straße 19** beträgt – **unter Berücksichtigung des Bestandrechtes (vom 03.12.2025) sowie unter Berücksichtigung der getroffenen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung** – zum **Stichtag 29.07.2026**

gerundet.....€ 4.000.000.-
(In Worten: EURO viermillionen)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV

Salzburg, am 12. Oktober 2026

G. BEILAGEN

1. Mietvertrag Land Salzburg

208-SEEN/2288/15-2025

Lfd. Nr.: _____ Steuer Nr. 183/6880
Bem.-Grdl.: € 4.800,--
Vergebührt mit € 48,--
am _____

Mietvertrag TRU288

Abgeschlossen zwischen

Land Salzburg, vertreten durch die Salzburger Landesregierung,
Amt der Salzburger Landesregierung, Referat 8/03 - Zivilrechtsangelegenheiten,
Franziskanergasse 5a, 5020 Salzburg, einerseits

und

[redacted]

im Folgenden kurz als „Vertragspartner" bezeichnet, andererseits

wie folgt:

I. Präambel

Seitens des Landes Salzburg wurde 2015 ein Bewirtschaftungskonzept erarbeitet, das Grundlage für eine ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogene Nutzung der Salzburger Landesseen ist. Das Ziel des Bewirtschaftungskonzeptes ist die Schaffung von Entwicklungsoptionen für Natur und Landschaft sowie die Stärkung des Erholungswertes und die Erlebbarkeit des Sees entlang der Seeuferbereiche. Bestehende private und gewerbliche Nutzungen sind dabei auch künftig möglich, unterliegen jedoch einem je nach Nutzung abgestuften Tarifsystem, welches im Salzburger Seenbewirtschaftungsgesetz, LGBl. Nr. 55/2025 idgF, geregelt ist.

II. Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages sind Flächen im Gesamtausmaß von 25 m² aus der Liegenschaft Gst.Nr. 281/1, EZ 112, KG 56529 Mattsee, zur privaten, nicht kommerziellen Nutzung.

2. Wenn der Vertragsgegenstand nicht unmittelbar über Eigengrund des Vertragspartners oder öffentlichen Grund erreichbar ist, wird dem Vertragspartner ein auf die Dauer dieses Vertrages beschränktes Durchgangsrecht über das landeseigene Gst.Nr. 281/1, EZ 112, KG 56529 Mattsee eingeräumt.

3. Das Land Salzburg vermietet und der Vertragspartner mietet hiermit den in Punkt II. 1. - 2. näher bezeichneten Vertragsgegenstand, wie er im Plan (Beilage 1), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, farblich hervorgehoben dargestellt ist.

1

III. Vertragsdauer

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.01.2026 und endet am 31.12.2035, ohne dass es hierzu einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

2. Dem Vertragspartner steht im Falle der rechtsgeschäftlichen (entgeltlichen und unentgeltlichen) Übertragung seines auf der Vertragsfläche errichteten Eigentums oder von seinem an den Vertragsgegenstand angrenzenden Eigentum (Liegenschaft oder Überbau auf angrenzendem Fremdgrund) das Recht zu, den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres, zu kündigen. Eine Eigentumsübertragung im Wege einer Gesamtrechtsnachfolge oder einer Einzelrechtsnachfolge aufgrund einer letztwilligen Verfügung berechtigt dagegen nicht zur Kündigung.

   Das Land Salzburg kann den Vertrag unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres kündigen, wenn die Vertragsfläche zum Teil oder zur Gänze für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll (wie beispielsweise für die Errichtung eines öffentlichen Seeuferweges).

3. Das Land Salzburg ist darüber hinaus berechtigt, das Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Vertragspartner

   a. gegen Punkt V. 7. verstößt,

   b. gegen Punkt V. 8. verstößt,

   c. gegen Punkt V. 9. verstößt,

   d. gemäß § 1118 ABGB das Entgelt bzw. die sonst von ihm aufgrund des Vertrages zu erbringenden Zahlungen trotz Fälligkeit und Mahnung nicht oder nicht vollständig leistet oder den Vertragsgegenstand erheblich nachteilig gebraucht.

IV. Entgelt

1. Das jährliche Entgelt beträgt € 480,-- netto und setzt sich zusammen wie folgt:

   € 12,80 (Tariftyp A 4) je m² für 25 m²

   Das Mindestentgelt gemäß § 5 Abs. 1 Salzburger Seenbewirtschaftungsgesetz beträgt zu Vertragsbeginn € 480,--.

2. Vom Vertragspartner ist zum jetzigen Zeitpunkt keine Umsatzsteuer zu leisten. Falls jedoch das Land Salzburg - aus welchem Grund immer (z.B. Gesetzesänderung, Option in die Regelbesteuerung, etc.) - aus diesem Vertragsverhältnis umsatzsteuerpflichtig wird, ist der

Vertragspartner verpflichtet, ab dem tatsächlichen Zeitpunkt der Steuerpflicht des Landes Salzburg die Umsatzsteuer in der vom Land Salzburg abzuführenden Höhe zur Gänze zu tragen und dem Land Salzburg zu bezahlen.

3. Das in Punkt IV.1. vereinbarte Entgelt wird wertgesichert nach dem von der Bundesanstalt „Statistik Austria" amtlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) auf der Basis des Jahresdurchschnittswertes für 2025, wobei - beginnend mit 2027 - jeweils jährlich eine Anpassung erfolgt.

   Das Entgelt erfährt in demselben Maß eine prozentuelle Erhöhung oder Herabsetzung, als sich der Jahresdurchschnittswert des VPI 2020 des unmittelbar vorhergegangenen Jahres gegenüber dem Jahresdurchschnittswert des vorvergangenen Jahres prozentuell verändert hat. Für das Jahr 2027 ändert sich das Entgelt daher entsprechend der prozentuellen Veränderung des Jahresdurchschnittswertes 2026 gegenüber dem Jahresdurchschnittswert für 2025; für das Jahr 2028 ändert sich das Entgelt entsprechend der prozentuellen Veränderung des Jahresdurchschnittswertes 2027 gegenüber dem Jahresdurchschnittswert 2026 usw.

   Sollte der VPI 2020 nicht mehr verlautbart werden, so gilt als Grundlage für die Wertsicherung jener Index, der anstelle dieses Index verlautbart wird.

4. Das Entgelt ist jeweils spätestens am 1. Juni jedes Jahres fällig und auf das Konto des Landes Salzburg bei der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG, IBAN: AT72 3400 0648 0441 7408, BIC: RZOOAT2L, zu überweisen, wobei die Zahlung rechtzeitig ist, wenn spätestens am 1. Juni der Überweisungsauftrag erteilt wird. Sofern das Land Salzburg hierfür vorgedruckte Zahlscheine aussendet, sind diese bzw. die darin enthaltene Zahlungsreferenz bzw. der abgedruckte QR-Code für die Einzahlung zu verwenden.

5. Im Falle des Zahlungsverzuges hat der Vertragspartner die gesetzlichen Zinsen zu zahlen; diese betragen derzeit für Verbraucher 4 % p.a. und für Unternehmer 9,2 % über dem Basiszinssatz p.a.

   Im Falle des schuldhaften Zahlungsverzuges hat der Vertragspartner dem Land Salzburg darüber hinaus noch den Aufwand der notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher und gerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen zu ersetzen. Die erste Mahnung/Zahlungserinnerung ist kostenlos. Für die 2. Mahnung betragen die Kosten für Verbraucher 3 % des offenen Kapitalbetrages, mindestens jedoch € 3,- und maximal € 30,- und für Unternehmer pauschal € 40,-. Eine 3./letzte Mahnung kann optional erfolgen und betragen die Kosten hiefür € 5,-. Das Land Salzburg ist jedoch bereits nach der 2. Mahnung berechtigt, die Forderung gerichtlich geltend zu machen, wozu es dies wahlweise selbst vornehmen oder sich einer Rechtsanwaltskanzlei bedienen kann. Im erstgenannten Fall fallen Kosten für Klage und Exekution von jeweils € 20,- zuzgl. Gerichtskosten an, im zweitgenannten Fall hat der Vertragspartner dem Land Salzburg die gerichtlich bestimmten Gerichts- und Anwaltskosten zu ersetzen. Bei Vereinbarung einer Ratenzahlung fallen Kosten von € 5,- an.

6. Der Vertragspartner verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Landes Salzburg aus diesem Vertrag aufzurechnen, außer wenn die Gegenforderung im rechtlichen

Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Vertragspartners steht, gerichtlich festgestellt oder vom Land Salzburg anerkannt worden ist.

V. Nutzungsbedingungen

1. Die Seeliegenschaften gehören aus naturschutzfachlicher Sicht zu den bedeutendsten Natur- und Landschaftsräumen im Bundesland Salzburg. Sie sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen, mit dem Zweck der Erhaltung der besonderen landschaftlichen Schönheit sowie des hohen Erlebnis- und Erholungswertes der Bevölkerung. Darüber hinaus sind diese zur Gänze oder zum Teil aufgrund der ökologischen Bedeutung als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

   Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schilfröhrichtbestände hochwertige Lebensräume gemäß Salzburger Naturschutzgesetz darstellen und daher jegliche Nutzung, die zu einem Eingriff in die Schilfröhrichtbestände führt (z.B. Schilfgassen), nur mit naturschutzrechtlicher Genehmigung zulässig ist.

   Das angeschlossene Merkblatt (Beilage 2) klärt über die naturschutzrechtlichen Bestimmungen auf und beschreibt naturschutzfachlich gewünschte Verhaltensweisen. Das Merkblatt bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

2. Hingewiesen wird darauf, dass am Vertragsgegenstand Fischereirechte, Jagdrechte (Seejagd), Dienstbarkeiten und sonstige dingliche Rechte bestehen können, durch welche die Benützung des Vertragsgegenstandes eingeschränkt sein kann.

3. Der Vertragspartner hat alle notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten zu treffen, um eine gefahrlose Nutzung des Durchgangsrechtes zu gewährleisten. Soweit ein Baumbestand entlang des Durchgangsweges vorhanden ist, hat er auf seine Kosten eine regelmäßige fachliche Kontrolle zu veranlassen, um der Gefahr des Umstürzens eines Baumes oder Herabfallens von Ästen udgl. auf den Vertragsgegenstand durch rechtzeitige und geeignete Maßnahmen (z.B. Entfernen von Ästen, Fällen, etc.) zu begegnen.

4. Eine Nutzung als Anlegestelle für ein Hausboot ist nicht gestattet.

5. Der Vertragspartner hat auf Landesgrund die Anlegung, den Bestand und den Betrieb, sowie den Zugang zur Wartung/Erneuerung und Entfernung von Kanälen und öffentlichen Versorgungsleitungen (z.B. Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen bzw. diesbezügliche Kabel u. ä.) ohne Anspruch auf Abgeltung bzw. Entschädigung zu dulden, soweit ihm daraus kein wesentlicher Nachteil erwächst bzw. die Ausübung seiner Nutzungsrechte nicht wesentlich erschwert oder gefährdet wird.

6. Der Vertragspartner übernimmt die Pflichten des Gebäudeeigentümers für den ordnungsgemäßen Zustand und die Verkehrssicherheit aller auf dem Vertragsgegenstand von ihm oder Dritten etwa errichteten Baulichkeiten.

7. Jede über die laufende Instandhaltung von bestehenden Baulichkeiten hinausgehende Baumaßnahme ist unzulässig. Zuwiderhandlungen berechtigen das Land Salzburg zur sofortigen Auflösung dieses Vertrages gemäß Punkt III. 3.a.

8. Öffentlich-rechtliche Bewilligungen ersetzen nicht die vorherige privatrechtliche Zustimmung des Landes Salzburg. Andererseits ersetzen dieser Vertrag oder weitere Gestattungen des Landes Salzburg keinesfalls erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen, für deren Erteilung und rechtskräftigen Bestand der Vertragspartner selbst Sorge zu tragen hat. Zuwiderhandlungen berechtigen das Land Salzburg zur sofortigen Auflösung dieses Vertrages gemäß Punkt III. 3.b.

9. Dem Vertragspartner ist es ohne Zustimmung des Landes Salzburg untersagt, den Vertragsgegenstand ganz oder teilweise, gegen Entgelt oder unentgeltlich dritten Personen zu überlassen oder dritten Personen irgendwelche Rechte am Vertragsgegenstand einzuräumen. Dies gilt auch, wenn der Vertragsgegenstand ganz oder teilweise - allfällig zusammen mit einem angrenzenden Eigengrund - auf einer Buchungsplattform zur (auch tageweisen) Vermietung angeboten wird. Zuwiderhandlungen berechtigen das Land Salzburg zur sofortigen Auflösung dieses Vertrages gemäß Punkt III. 3.c.

10. Bei Endigung des Vertragsverhältnisses hat der Vertragspartner die von ihm oder von einem Dritten errichteten Bauwerke, Einbauten oder Anlagen auf eigene Kosten zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen. Im Einzelfall kann anderes vereinbart werden.

    Ein Anspruch auf Investitionsablöse, Entschädigung oder Ähnliches gegenüber dem Land Salzburg besteht nicht.

11. Der Vertragspartner wird das Land Salzburg im Falle einer wie immer gearteten Inanspruchnahme durch Dritte aus einer verschuldeten Vernachlässigung der ihn aufgrund dieses Vertrages treffenden Verpflichtungen gänzlich schad- und klaglos halten.

12. Das Land Salzburg hat das Recht, den Vertragsgegenstand im Interesse der Erhaltung desselben bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht und - außer im Fall der Gefahr im Verzug - gegen angemessene Terminvereinbarung zu besichtigen. Dazu zählt auch die Besichtigung zu den üblichen Tageszeiten.

VI. Sonstige Bestimmungen

1. Im Falle einer Personenmehrheit auf Seiten des Vertragspartners haftet jede Person zur ungeteilten Hand gegenüber dem Land Salzburg für alle aus diesem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten.

2. Der Vertragspartner ist verpflichtet, das Land Salzburg von jeder Änderung seiner Anschrift zu informieren. Solange dies nicht erfolgt ist, ist das Land Salzburg berechtigt, Zustellungen an die bisher bekannt gegebene Adresse vorzunehmen.

    Bei Personenmehrheit auf Seiten des Vertragspartners erteilt der/erteilen die jeweilige/n Mit-Vertragspartner dem auf der ersten Seite des Vertrages unter 1. angegebenen

5

Mit-Vertragspartner die Vollmacht, Rechnungen, Gutschriften und sonstige Zustellungen des Landes Salzburg im Zusammenhang mit diesem Vertrag rechtswirksam entgegenzunehmen.

3. Der Vertragspartner willigt bis auf Widerruf ein, Rechnungen, Gutschriften und sonstige Zustellungen des Landes Salzburg im Zusammenhang mit diesem Vertrag wahlweise per E-Mail an die nachstehende Adresse zu erhalten:

   _____

4. Folgende mit der Errichtung dieses Vertrages verbundene Kosten sind vom Vertragspartner zu übernehmen:
   Bearbeitungsgebühr: € 150,--
   Rechtsgeschäftsgebühr: € 48,--

5. Festgehalten wird, dass keine Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen. Für Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages wird zu Beweiszwecken die Schriftform empfohlen.

6. Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss von Verweisungsnormen.

7. Sollte einer der Punkte dieses Vertrages nichtig sein, ist damit nicht der gesamte Vertrag nichtig. Anstelle der nichtigen Bestimmung tritt die vorgesehene gesetzliche Regelung.

8. Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung sowie auf die Sichtbarmachung des Geschlechtes verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

9. Das Land Salzburg räumt dem Vertragspartner für den Fall. dass es auch für die Zeit nach dem 31.12.2035 eine Bestandgabe des bisherigen Vertragsgegenstandes beabsichtigt, ein Vormietrecht zu den dann geltenden Vertragskonditionen des Landes Salzburg ein. Das Land Salzburg wird daher in diesem Fall dem Vertragspartner vor Ablauf des gegenständlichen Vertrages die dann geltenden Vertragskonditionen bekannt geben. Wünscht der Vertragspartner einen Vertrag zu den bekannt gegebenen Konditionen, so hat er dies innerhalb einer Frist von zwei Monaten zu erklären, andernfalls das Vormietrecht erlischt und das Land Salzburg sodann in der Disposition des bisherigen Vertragsgegenstandes frei ist.

10. Datenschutzinformation

    Allgemeines
    Als unseren Vertragspartner informieren wir Sie über Art, Umfang und Zweck sowie über Ihre Rechte im Zusammenhang mit der Verarbeitung Ihrer persönlichen Daten bei einem Vertragsabschluss. Die Bereitstellung Ihrer personenbezogenen Daten ist zum Abschluss des Vertrags sowie für die Erfüllung (vor-)vertraglicher Verpflichtungen notwendig. Ohne Ihren Daten kann die gegenständliche Vertragsabwicklung und -erfüllung nicht durchgeführt werden. Die Verarbeitung beruht auf keiner automatisierten Entscheidungsfindung um Sie betreffende automatisierte Entscheidungen (z.B. Profiling) zu treffen.

Datenkategorien, Zweck der Verarbeitung und Rechtsgrundlage
Für den Abschluss, die Durchführung oder die Beendigung des gegenständlichen Vertrags mit Ihnen verarbeiten wir gemäß Art 6 Abs 1 lit b DSGVO alle direkt von Ihnen erhobenen personenbezogene Daten:

- Name
- Geburtsdatum
- Anschrift
- E-Mail-Adresse
- Vertragsgegenstand und -dauer
- Rechnungs- und Bezahldaten

Zur Erstellung des Vertrags sowie zur Erfüllung (vor-)vertraglicher Verpflichtungen kann es nach Art 6 Abs 1 lit b DSGVO zudem erforderlich sein, dass weitere personenbezogene Daten aus öffentlichen Registern (öffentlich zugängliches Grundbuch, Zentrales Melderegister, Firmenbuch, Zentrales Vereinsregister) erhoben werden.

Die Vertragsparteien nehmen die Datenübermittlung an Dritte, die an der Vertragsabwicklung beteiligt sind (Rechtsanwalt, Notar, Finanzamt, Gericht) zur Kenntnis.
Soweit dies zu Inkassozwecken bzw. zur Durchsetzung der Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis erforderlich ist, sind wir berechtigt, Stammdaten und jene personenbezogenen Daten, die uns von Ihnen als Vertragspartner zur Verfügung gestellt worden sind, jedenfalls Namen, Geburtsdatum, Anschrift, Angaben zum Vertrag, Zahlungsverzug und offenem Saldo an Rechtsanwälte zu übermitteln. Die Verarbeitung Ihrer Daten zur Rechtsverfolgung sowie -verteidigung liegt im überwiegenden Interesse (Art 6 Abs 1 lit f DSGVO).

Sollte eine darüber hinaus gehende Datenübermittlung an Dritte, ein Drittland oder eine internationale Organisation erfolgen, werden Sie hierüber gesondert informiert.

Speicherdauer
Ihre Daten werden für die Dauer der Vertragserfüllung sowie darüber hinaus ggf. zur Durchsetzung von Rechtsansprüchen gespeichert.
Für die Erfüllung umsatzsteuer- und steuerrechtlicher Aufbewahrungspflichten werden Ihre Daten (Anrede, akademischer Grad, vollständiger Name, E-Mail-Adresse, Anschrift, Rechnungs- und Bezahldaten ggf Geburtsdatum und Informationen über zugehörigen Vertrag) für die Dauer von sieben Jahre gespeichert (§ 132 Bundesabgabenordung - BAO).

Ihre Rechte
Sie haben jederzeit das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung sowie ein Recht auf Datenübertragbarkeit gemäß den Voraussetzungen des Datenschutzrechts (Art 15 bis 22 DSGVO). Soweit die Datenverarbeitung aufgrund einer Einwilligung erfolgt, können Sie diese jederzeit widerrufen. Ihren Widerruf können Sie per E-Mail an die DSBA-LandSBG@kpmg.at senden.

Wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt, können Sie eine Beschwerde bei der Datenschutzbehörde

7

(dsb@dsb.gv.at) einreichen oder das von der Datenschutzbehörde zur Verfügung gestellte Online-Formular auf deren Website, abrufbar unter https://dsb.gv.at, verwenden.

Als datenschutzrechtlicher Verantwortlicher ergreift das Land Salzburg alle erforderlichen Maßnahmen, um Ihre personenbezogenen Daten zu schützen. In Ergänzung zu dieser Datenschutzinformation dürfen wir Sie auch auf die Datenschutzerklärung hinweisen, abrufbar unter: https://www.salzburg.gv.at/kontakt/datenschutz.

11. Der Vertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt, von denen je eine Ausfertigung der Vertragspartner und das Land Salzburg erhalten.

Salzburg, am

Für das Land Salzburg:
Für die Landesregierung:

_____

SALZBURG, 3. 12. 2025
Ort Datum

Der Vertragspartner:

[redacted]

_____

8


Mietvertrag TRU288
Beilage 1: Planliche Darstellung Vertragsgegenstand
LAND SALZBURG
Zeichenerklärung
Gesamtausmaß Vertragsfläche
davon
Wassereinbau (über Wasser)
Datengrundlagen
Digitale Katastralmappe (DKM)
BEV 04/2025 (SAGIS, DORIS)
Grundstücke
mit Grundstücksnummer
Land Salzburg
Vermessungsgrundlagen
2011, 2012, 2013
2015 bis 2025 einzelflächenbezogene
Aktualisierungen
Orthophoto Geoland.at Basemap
Flugdatum 2023
Maßstab 1:200
N
0
10 m
Erstellungsdatum: 21.10.2025
281/1
659/1
630/2
630/1
638/2

H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, 10. Auflage erstellt hat.
EVS 3 – Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Sachverständigen selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.
Sachverständige haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise durchzuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Sachverständigen nicht zum Schaden gereicht.
Sämtliche qualifizierte Sachverständige sowie deren vertretende Berufs- und Fachverbände sind zur Einhaltung des Verhaltenskodex von TEGoVA verpflichtet.

INTERESSENSKONFLIKT

1. Die Anforderungen an den Sachverständigen hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Sachverständige den Klienten ersuchen, ihm betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Partner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.
2. Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag bestätigen möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Bestätigungen oder Gutachten, die durch den Sachverständigen erstellt werden.
3. Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Sachverständige die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

1. Zwar hat der Sachverständige in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Sachverständigen (und – wo angebracht – seitens des Unternehmens, das Bewertungen vornimmt) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Sachverständigen bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.
2. Wenn mehrere Sachverständige gemeinsam beauftragt werden, unterliegen diese einzeln, jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.
3. Es gibt verschiedene Umstände, wo es die Beziehung mit dem Kunden oder anderen Parteien absolut zwingend erfordert, dass der Sachverständige nicht nur sachkundig ist bzw. als solches gesehen wird, sondern dass er auch unabhängig ist und kein verborgener Interessenskonflikt besteht – unbeschadet dessen ob dieser tatsächlich, möglich oder zum Zeitpunkt der Auftragsannahme vorhersehbar ist.
4. Wenn in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit bestehen, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.