



SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

CHRISTIAN SCHNELLINGER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

ING. ANDREA FRÜHAUF MSC
SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIEN

Salzburg, 2023-07-10
GA 2118-2023
Privatgutachten

Liegenschaft EZ 541 Grundbuch 50310 Litzlberg, Gerichtsbezirk Vöcklabruck; Gst. Nrn. 1140/6 und 2717/13; Ferienwohnhaus samt Badeplatz in 4863 Seewalchen, Moos 26

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 541, Grundbuch 50310 Litzlberg, Bezirksgericht Vöcklabruck, Gst. Nrn. 1140/6 und 2717/13; Ferienwohnhaus samt Badeplatz in 4863 Seewalchen, Moos 26 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **1.660.000,00**

(in Worten: **Euro eine Million sechshundertsechzigtausend**)

Der Verkehrswert einer Teilfläche der unbebauten Grundstücksparzelle 1140/6 im Nordwesten, im Ausmaß von 556 m² gemäß Bebauungsplan Nr. 41 Änderung 4 (Architekt Georg Kraus Ziviltechniker GmbH, Eferding) beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **378.000,00**

(in Worten: **Euro dreihundertachtundsiebzigtausend**)

Der Wert des Wohnrechtes zugunsten Herrn DI Thomas Gruber, geboren am 24.12.1953, umfassend die Flächen im Obergeschoss samt Mitbenützung der Flächen im Erdgeschoss und Badeplatz beträgt zum Bewertungsstichtag als Last gerundet

€ **343.000,00**

(in Worten: **Euro dreihundertdreißigtausend**)

SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH
A - 5020 SALZBURG • INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 67 • TEL: 0662/825596-0
FAX 0662/820030 • E-MAIL: OFFICE@SCHNELLINGER.AT • WWW.SCHNELLINGER.AT

BANKVERBINDUNG: VOLKSBANK SALZBURG • KTO-NR. 3107000 • BLZ 45010
IBAN AT34 4501 0000 0310 7000 • BIC/SWIFT-CODE VBOEATWWSAL
• DvR Nr. 0547921 • Uid Nr. ATU53112901

Inhaltsverzeichnis

1	Auftraggeber	3
2	Bewertungsstichtag	3
3	Zweck des Gutachtens	3
4	Haftungsausschluss	3
5	Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung	3
6	Befund	6
	Grundbuchsdaten	6
	Lage	7
	Aufschließung und Anschlüsse	8
	Größe, Nutzung, Grundstückswidmung	10
	Verdachtsflächenkataster	15
	Biotopkataster	16
	Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)	17
	Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinerverbauung	18
	HORA – Kataster (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)	19
	Lärmkarte Straßenverkehr 2022	21
	Befundaufnahme/ Beschreibung	22
	Bestandsverhältnisse und Sonstiges	27
	Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme	27
	Ermittlung der Nutzflächen	28
7	Bewertung	28
	Sachwert	31
	Anteiliger Bauzeitwert	31
	Anteiliger Bodenwert	32
	Summe Sachwert	34
	Marktanpassung	34
	Hinweis	36
8	Gutachten	37
9	Beilagenaufstellung	37

1 Auftraggeber

Herr Dr. Gerhard Brandauer (emeritierter Notar) durch telefonischen Auftrag bzw. durch Übermittlung der Vollmacht von Herrn DI Thomas Gruber, datiert mit 04.03.2023;

2 Bewertungsstichtag

15.05.2023 (Tag der Befundaufnahme)

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der schätzungsgegenständlichen Liegenschaftsteile (gemeint Gebäude und Seeparzelle) für familieninterne vermögensrechtliche Überlegungen nach den Bestimmungen des § 2 (2) LBG, welcher normiert:

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

Ermittlung des Wertes eines Wohnungsgebrauchsrechtes zugunsten Herrn DI Thomas Gruber.

4 Haftungsausschluss

Das vorliegende Gutachten dient ausschließlich dem unter Punkt 1 genannten Auftraggeber zu dem unter Punkt 3 angeführten Zweck des Gutachtens. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung des gef. Sachverständigen nicht gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

5 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- ◆ Besichtigung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaftsteile durch den SV am 15.05.2023 in Anwesenheit von Frau Susanne Haslinger, Herrn DI Thomas Gruber, Herrn emeritierten Notar Dr. Gerhard Brandauer sowie Frau Ing. Andrea Frühauf, MSc (Mitarbeiterin in der Kanzlei des SV) Beginn 14:00 Uhr, Ende 15:00 Uhr
- ◆ Grundbuchauszug EZ 541, Grundbuch 50310 Litzlberg, abgefragt am 28.03.2023 in der Kanzlei des SV
- ◆ GIS online Orthofoto, geografisches Informationssystem DORIS, Maßstab 1:1.000 vom 31.03.2023
- ◆ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, geografisches Informationssystem DORIS, Maßstab 1:1.000 vom 31.03.2023
- ◆ Ausdruck aus dem Biotopkataster, Land Oberösterreich, geografisches Informationssystem DORIS, Maßstab 1:5.000 vom 31.03.2023
- ◆ Ausdruck aus dem Kataster Hochwasserzonen der Bundeswasserbauverwaltung, geografisches Informationssystem DORIS, Maßstab 1:2.500 vom 31.03.2023
- ◆ Ausdruck aus dem Kataster Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung, geografisches Informationssystem DORIS, Maßstab 1:2.500 vom 31.03.2023

- ◆ Auszug aus dem HORA- Pass Hochwasserrisikozonierung, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft vom 31.03.2023
- ◆ Auszug aus der Lärmkarte Straßenverkehr 2022, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, vom 31.03.2023
- ◆ Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 41 „Moos“ Änderung 4, Maßstab 1:500, Arch. DI Erich Deinhammer, vom 31.07.2019
- ◆ Erhebungen im Bauamt der Gemeinde Seewalchen am Attersee, Frau Melissa Hechfellner, am 11.05.2023 betreffend:
 - Flächenwidmung, fiktive Bebauung, infrastrukturelle Aufschließung
- ◆ Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seewalchen, Ausdruck vom 11.05.2023
- ◆ Übersichtsplan Leitungsführung Netz Oberösterreich GmbH vom 03.04.2023, Maßstab 1:500
- ◆ Einsichtnahme in die Urkundensammlung BG Vöcklabruck:
 - TZ 4528/1985 (A2 LNR 2a; CLNR 1a) Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 17.09.1984, abgeschlossen zwischen Herrn Dkfm. Heinrich Dürauer einerseits und den Ehegatten Emanuel Max Schönböck und Edith Rosa Schönböck andererseits
 - TZ 3967/2007 (BLNR 4a; 5a) Einantwortungsurkunde vom 07.06.2005, Bezirksgericht Hietzing
- ◆ Einsichtnahme in den Bauakt am Bauamt der Gemeinde Seewalchen am Attersee:
 - Bauansuchen um Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom 13.08.1960
 - Bescheid vom 12.09.1960, Amt der oberösterreichischen Landesregierung, Zahl 450003-485, Erhaltung des Landschaftsbildes, Genehmigung
 - Verhandlungsschrift vom 10.10.1960, Gemeindeamt Seewalchen, Ansuchen um Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf den Parzellen 1040/6 und 1140/5
 - Bescheid vom 09.11.1960, Gemeindeamt Seewalchen, Zahl 605/2-70/1960-Br. Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf den Parzellen 1040/6 und 1140/5
 - Stellungnahme hinsichtlich der Errichtung einer Straßenzufahrt vom 21.05.1962
 - Ansuchen um Kollaudierung vom 04.07.1962
 - Verhandlungsschrift vom 17.09.1962, Gemeindeamt Seewalchen, Ansuchen um Bewilligung zur Bewohnung und Benützung des Neubaus auf den Parzellen 1040/6 und 1040/5
 - Bescheid vom 07.12.1962, Gemeindeamt Seewalchen, Zahl 605/2-70/1960-Br. Kollaudierung Wohnhaus
 - Bescheid vom 01.05.1999, Gemeindeamt Seewalchen, Zahl 131-6-15/1999-EG/Li, Einbau einer Ölfeuerungs- und Öllagerungsanlage, Bewilligung
 - Der Baubewilligung zugrunde liegende Geschossplanausschnitte

- ◆ Erhebungen von Grundstückstransaktionen aus der Datensammlung der Firma Immo mapping betreffend bebaubare Parzellen im Transaktionszeitraum 2019 bis Rumpfsjahr 2023 in gleicher oder vergleichbarer Lage sowie Erhebungen von Vergleichswerten über Uferparzellen in gleicher oder vergleichbarer Lage rund um den Attersee aus der Urkundensammlung, im Zeitraum 2018 bis Rumpfsjahr 2023
- ◆ Herstellungskosten für Massivbauten, Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. überarbeitete Auflage, Wien 2016, unter Berücksichtigung des zuletzt bekanntgegebenen Baupreisindex
- ◆ Herstellungskosten von Massivbauten aus dem Heft „Der Sachverständige“ 2022
- ◆ Erhebungen über Neuherstellungskosten durch die Vereinigung der Mitglieder der Gerichtssachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2022
- ◆ Langjährige Erfahrung des gefertigten Sachverständigen auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Stadt und Land Salzburg sowie Oberösterreich
- ◆ Fachliteratur:
 - Johannes Stabentheiner: „Das Liegenschaftsbewertungsgesetz“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Sonderausgabe Nr. 78
 - Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
 - Ross- Brachmann- Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 28. Auflage
 - Rössler/Langer/Simon: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Luchterhand Verlag, 8. Auflage
 - Kleiber/ Fischer/ Schroter: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Köln 2010
 - Theo Gerardy/ Rainer Möckel, „Praxis der Grundstücksbewertung“, Verlag Moderne Industrie, 2. Auflage
 - Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger: „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“, Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 4. Auflage
 - Wilfried Mannek: „Profi- Handbuch Wertermittlung von Immobilien“, Walhalla Verlag
 - Sven Bienert/ Margret Funk (Herausgeber): „Immobilienbewertung Österreich“, Edition ÖVI, Immobilienakademie, Wien 2014
 - Krammer/ Schiller/ Schmidt/ Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, Handbuch für die Praxis, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung Wien 2012
 - Heimo Kranewitter (Hrsg.): „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, diverse Hefte bis 06/2023
 - Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Herausgeber): „Sachverständige“ alle Ausgaben
 - Fachverband der Österreichischen Immobilien- und

Vermögensstreuhand (Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögensstreuhand): „Österreichische Immobilien Zeitung“ (ÖIZ), alle Ausgaben
Bernhard Engelbrecht, „Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung“, Physiker Verlag

Vollständigkeitserklärung/Haftungsausschluss:

Die vom Sachverständigen beigeschafften Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet. Allfällige durch den Auftraggeber an den Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind ebenfalls unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet.

Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des Gutachtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen. Die Erhebung der Grundlagen und Unterlagen wurde am 12.06.2023 abgeschlossen.

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

BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

6 Befund

Grundbuchsdaten

GB

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50310 Litzlberg

EINLAGEZAHL 541

BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

Letzte TZ 6832/2017

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1140/6	GST-Fläche	1850	
	Bauf.(10)	170	
	Gärten(10)	1680	Moos 26
2717/13	Sonst(70)	105	
	GESAMTFLÄCHE	1955	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

2 a 4528/1985 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens an EZ 415 für Gst
1140/6

3 a gelöscht
***** B *****

4 ANTEIL: 1/2
Dipl.-Ing. Thomas Gruber
GEB: 1953-12-24 ADR: Residenzpl. 3/5, Salzburg 5020
a 3967/2007 Einantwortungsurkunde 2005-06-07 Eigentumsrecht
b 6673/2011 Adressenänderung

5 ANTEIL: 1/2
Susanne Haslinger
GEB: 1958-07-12 ADR: Hoher Markt 8-9/III/29, Wien 1010
a 3967/2007 Einantwortungsurkunde 2005-06-07 Eigentumsrecht
***** C *****

1 a 4528/1985
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt IV Kaufvertrag
1984-09-17 über Gst 1140/6 für Gst 1140/4 1140/5 1135/2 EZ
415

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

Grundbuch 28.03.2023 16:52:14

Lage

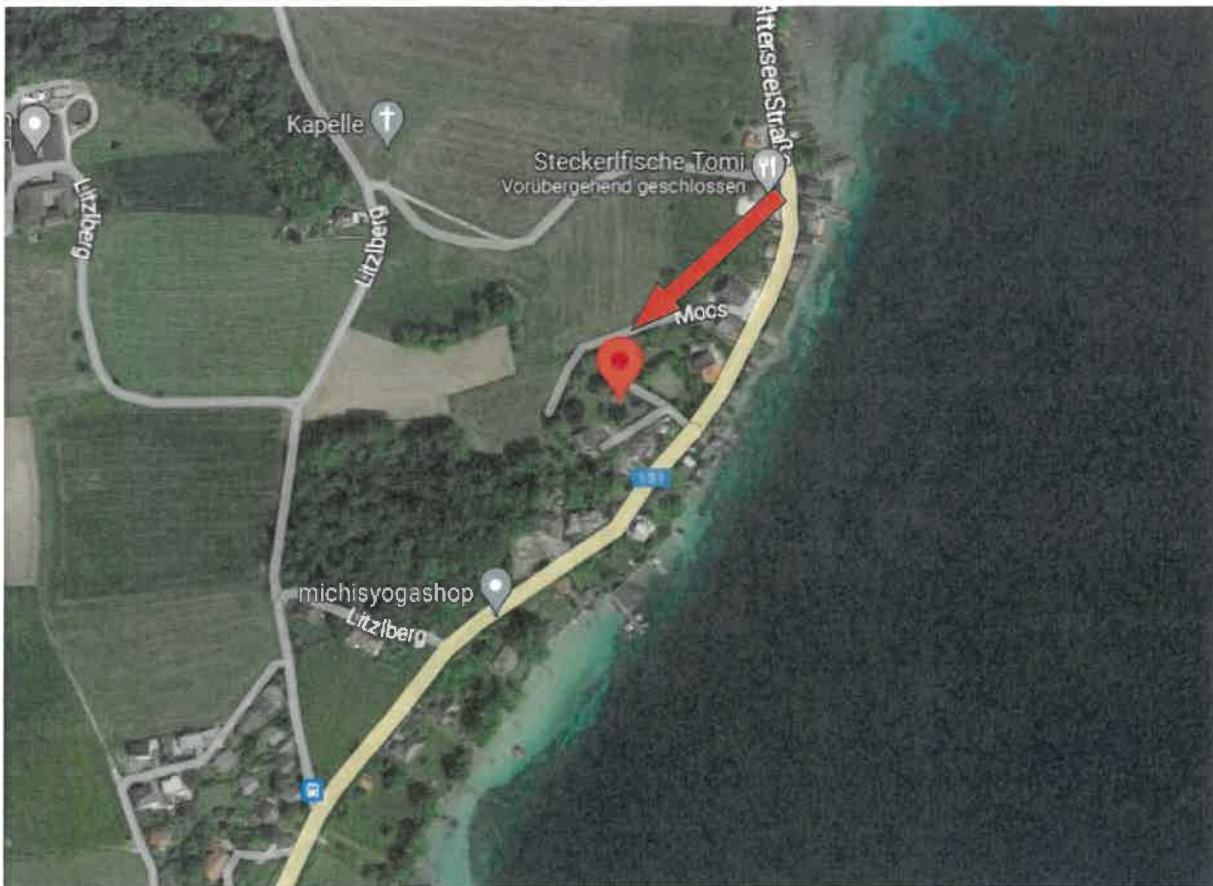
Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bereich des Nordwestufers des Attersees, nordwestlich angrenzend an den Verlauf der Attersee Straße B 151, im Ortsteil Moos der Gemeinde Seewalchen gelegen.

Die Umgebungsbebauung besteht nordwestseitig entlang des Straßenverlaufes aus Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern bzw. Ferienwohnhäusern. Östlich sind Badeplätze, Steganlagen, Bootshütten und einzelne Wohnhäuser am See gelegen.

Der Ortskern der Gemeinde Seewalchen befindet sich in ca. 1.500 m Luftlinie nordöstlich gelegen. Die Autobahnauffahrt Seewalchen der A 1 Westautobahn ist in einer Entfernung von ca. 2.100 m Luftlinie nordöstlich gelegen.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich nicht mehr in zumutbarer Fußgehentfernung. Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel (Buslinie 561) befinden sich hingegen in zumutbarer Fußgehentfernung (ca. 500 m nördlich).

Zur genaueren Lage siehe auch nachstehenden Ortsplanausschnitt:



Quelle: Google maps

Aufschließung und Anschlüsse

Die Zufahrt zur schätzungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Attersee Straße B 151 und in weiterer Folge sodann über Eigengrund der Parzelle 1140/6, welche als schmaler Zufahrtsweg mündet, ebenso über die Parzelle 1140/5. Diesbezüglich wird auch auf eine Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens, ersichtlich gemacht unter A2 LNR 2a verwiesen, wie folgt:

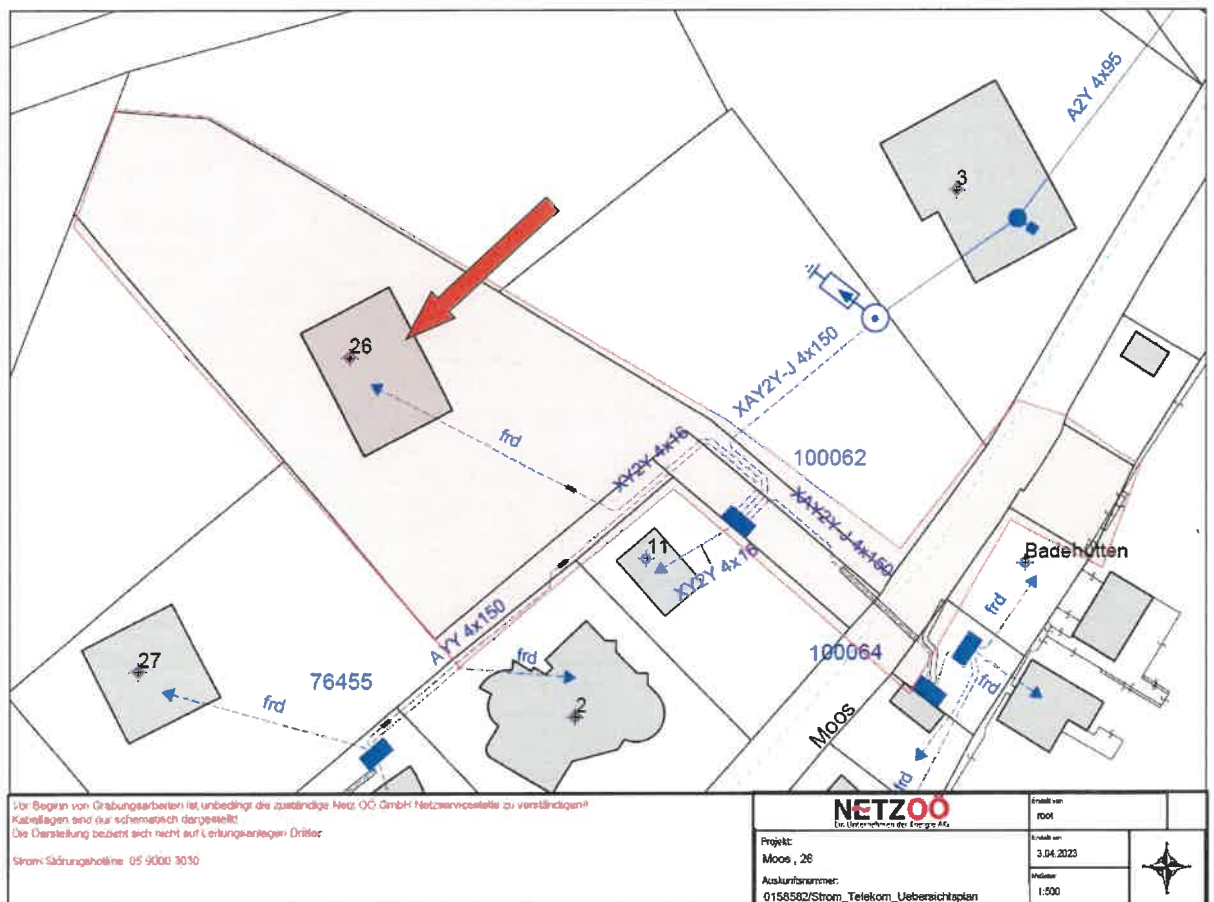
Die Ehegatten Emanuel Max S c h ö n b ö c k und Edith Rosa S c h ö n b ö c k räumen für sich und ihre Nachfolger im Besitze des Grundstückes Nr. 1140/6 Flurstück, vorgetragen ob EZ 541 KG Litzlberg, Herrn Dkfm. Heinrich D ü r a u e r und dessen Nachfolgern im Besitze der Grundstücke Nr.1140/4, 1140/5 und 1135/2 je Flurstück die immerwährende Dienstbarkeit des Gehrechtes und des Fahrtrechtes über jenen Teil des Grundstückes Nr.1140/6 Flurstück ein, der nordöstlich an das Grundstück Nr.1140/5 Flurstück anschließt und in der Vermessungsurkunde mit "Geh- und Fahrtrecht" gekennzeichnet ist.

Vorstehende Dienstbarkeiten schließen das Recht in sich, den Dienstbarkeitsweg wie einen öffentlichen Weg zum Gehen und Fahren mit Fuhrwerken aller Art benützen zu können.

Im Übrigen ist die schätzungsgegenständliche Grundstückspartelle seit Anfang der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts bebaut und wird somit auch seither zu- und abgefahren, so dass das Zufahrtsrecht auch ersessen wäre, wengleich es dem gefertigten Sachverständigen nicht zusteht Rechtsfragen zu lösen. Diesbezüglich sind die Gerichte zuständig.

Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischem Strom sind augenscheinlich sowie dem Leitungsplan der Netz Oberösterreich GmbH folgend vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Seewalchen, die Abwasserbeseitigung über den Ortskanal, gemäß Erhebungen beim Bauamt.

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



Quelle: Netz Oberösterreich GmbH

Größe, Nutzung, Grundstückswidmung

Die in EZ 541 KG 50310 Litzberg vorgetragene Grundstückspartzeile 1140/6 (mit einem Ferienwohnhaus bebaute Parzeile) ist polygonal ausgeformt, fällt von Nordwest nach Südost ab, ist parzeilenmittigt mit einem teilunterkellerten Ferienwohnhaus bebaut und mündet in schmaler Konfiguration als Zufahrtspartzeile im Bereich der Attersee Straße B 151. Die Flächenwidmung lautet auf Bauland/ Wohngebiet für die gesamten 1.850 m², wobei eine Neubebauung laut Angaben des Bebauungsplanes vom 31.07.2019, Nr. 41, Änderung 4 mit einer Fläche für das Hauptgebäude mit mindestens 80 m² und maximal 180 m² möglich ist.

Weiterhin wurden festgelegt:

- Dachform:** Satteldach/Walmdach 32 – 42°
Krüppelwalmdach mind. 36° Schopf mind. 5° steiler
- Geschosse:** max. 2 Geschosse und ausgebautem Dachraum, „SD“ Satteldach, „WD“ Walmdach, „KW“ Krüppelwalmdach
- Höhe:** Höhe EFOK = 476,8 m.ü.M.
max. Höhe bis Dachanschnitt talseitig = 483,8 m.ü.M.
- Bebauung:** offene Bauweise
- Baufluchtlinie:** südlich 6,0 m zur Grundstücksgrenze
die restlichen Abstände 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen
- Sonstige Maßnahmen:**
- Dach Übermauerung: max. 25 cm
- Dachdeckung: Ziegeldeckung oder kleinschuppiges Deckungsmaterial
- Farbe Dach: ziegelrot, rotbraun, dunkelgrau
- Dachvorsprung: traufenseitig max. 80 cm inkl. Dachrinne, giebelseitig max. 50 cm, bei Ausbildung von Balkonen max. 120 cm;
- Dachausbauten: können bei Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung und Übermauerung durchgeführt werden
- Garagen & Stellpl.: An der im Plan angegebenen Stelle oder innerhalb der bebaubaren Fläche, max. Größe, wenn Garage außerhalb der

- bebaubaren Fläche errichtet wird, max. 50 m² NF, lt. OÖ. BauTG in der gültigen Fassung. Im Einvernehmen mit der Baubehörde ist auch andere Situierung möglich. Je Wohnung müssen 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden
- Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe wie Hauptgebäude;
- Baukörper: Bei Neuplanungen sind die Baukörper in einfacher Form auszuführen, Türme und dgl. sind unzulässig
- Nebengebäude: Im Einvernehmen mit der Baubehörde und nachfolgender Voraussetzungen möglich:
- Bebaubare Fläche für Nebengebäude bis zu einem Gesamtausmaß gem. § 29 Abs. 2 Oö. BauO in der gültigen Fassung ergibt sich aus der Einhaltung eines Mindestabstandes von den seitlichen und der rückwärtigen Grenzen des Bauplatzes.
- Aussengestaltung: für Hauptgebäude, Garage, Nebengebäude und Einfriedung Verputz in gedeckten Farben (keine grellen Farben) oder Holzverkleidung im Einvernehmen mit der Baubehörde
- Verputz: in gedeckten Farben (keine grellen Farben) oder Holzverkleidungen im Einvernehmen mit der Baubehörde
- Zäune: Holzzäune mit senkrechten Holzlatten oder Hecken heimischer Art, max. Höhe: 120 cm, Maschendrahtzaun in Verbindung mit Hecken erlaubt
- Stützbauwerke: An der Grundstücksgrenze dürfen max. 30 cm hohe Sockel ausgeführt werden. Im Baugrund dürfen max. 100 cm hohe Stützmauern errichtet werden

Balkone: die Balkone sind in einfacher Ausführung und nicht waagrecht
ter Gliederung auszuführen

Die Grundstücksparzelle 2717/13 ist eine rechteckig konfigurierte Badeparzelle, die südöstlich an die Attersee Straße B 151 und nordwestlich an den Attersee angrenzt. Diese Grünfläche trägt auch die Flächenwidmung Grünfläche mit besonderer Wirkung, im Ausmaß von 105 m² (Grünzug Seeufer) und befindet sich gänzlich im Hochwassergebiet HQ 30 und HQ 100.

Beide Grundstücksparzellen liegen darüber hinaus in der roten See- und Flussufer-schutzzone. Soweit es die Parzelle 1140/6 betrifft, ist eine naturschutzrechtliche Bewilligung aus 1962 vorhanden, wobei gemäß Rücksprache mit der Baubehörde bei einem neuerlichen Antrag für einen Um- oder Neubau eine solche Bewilligung neu ausgestellt bzw. untersucht werden muss.

Zur Seeparzelle Grünzug Seeufer GZ1 ist noch wie folgt auszuführen:

Gz 1... Grünzug Seeufer

Funktion:

Ziel ist die Erhaltung der überwiegend durch Grünraumelemente geprägten Landschaftscharakteristik und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässerrandzone durch Hintanhaltung weiterer Bebauung.

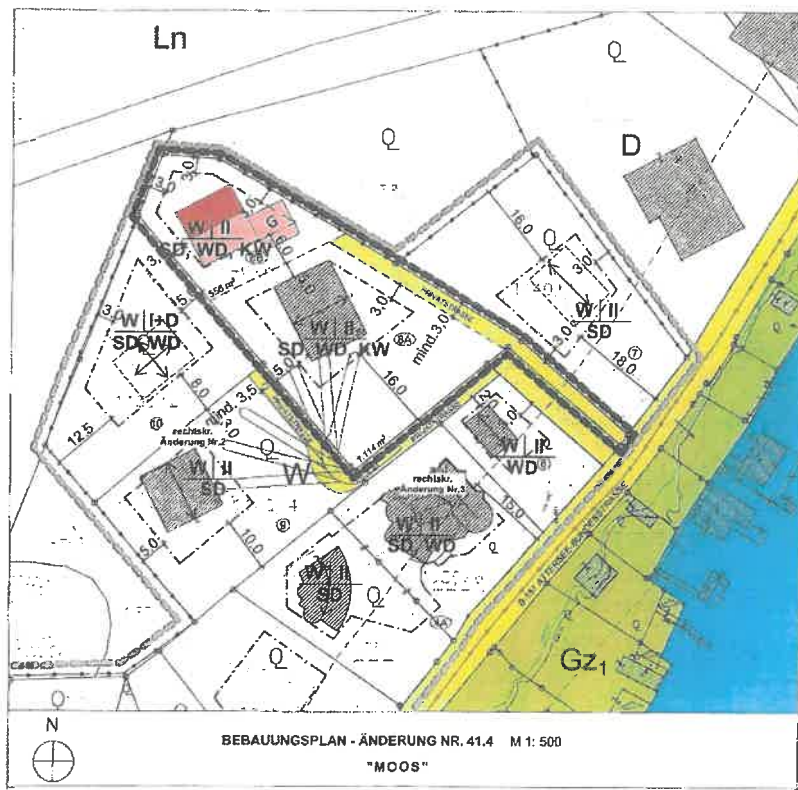
- ⇒ Zulässig sind die landwirtschaftliche Nutzung sowie die naturnahe Erholungsnutzung.
- ⇒ Neubauten, gemeint sind Neubauten im Sinne der Herstellung von (gänzlich) neuen Gebäuden, sind unzulässig.
- ⇒ Die rechtmäßig bestehenden Gebäude dürfen in ihrem ursprünglich bewilligtem Ausmaß nicht wesentlich verändert werden.
- ⇒ Die Wiedererrichtung in den Größenverhältnissen des Altbestandes ist nach Abbruch (oder Zerstörung durch Brand, Explosion und Naturkatastrophen) des Altbestandes - auch an geänderter Stelle - zulässig, wenn dadurch eine günstigere Einfügung in das Landschaftsbild erreicht wird und ökologische Auswirkungen nicht dagegen sprechen.
- ⇒ Die Errichtung von Lärmschutzwänden und ähnlichen blickdichten Einfriedungen sind unzulässig.

Bestehende Wohngebäude im Grünland +31, +32, +67, +72, +73, +74, +81, +84, +85, +86, +87, +88, +89, +90a, +90b, +91a, +91b, +92, +93, +94, +95, +106 und +108:

Für die mit + gekennzeichneten Sternchen (Sternchen 31, 32, 67, 72, 73, 74, 81, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90a, 90b, 91a, 91b, 92, 93, 94, 95, 106, 108) gilt folgenden Beschränkung:

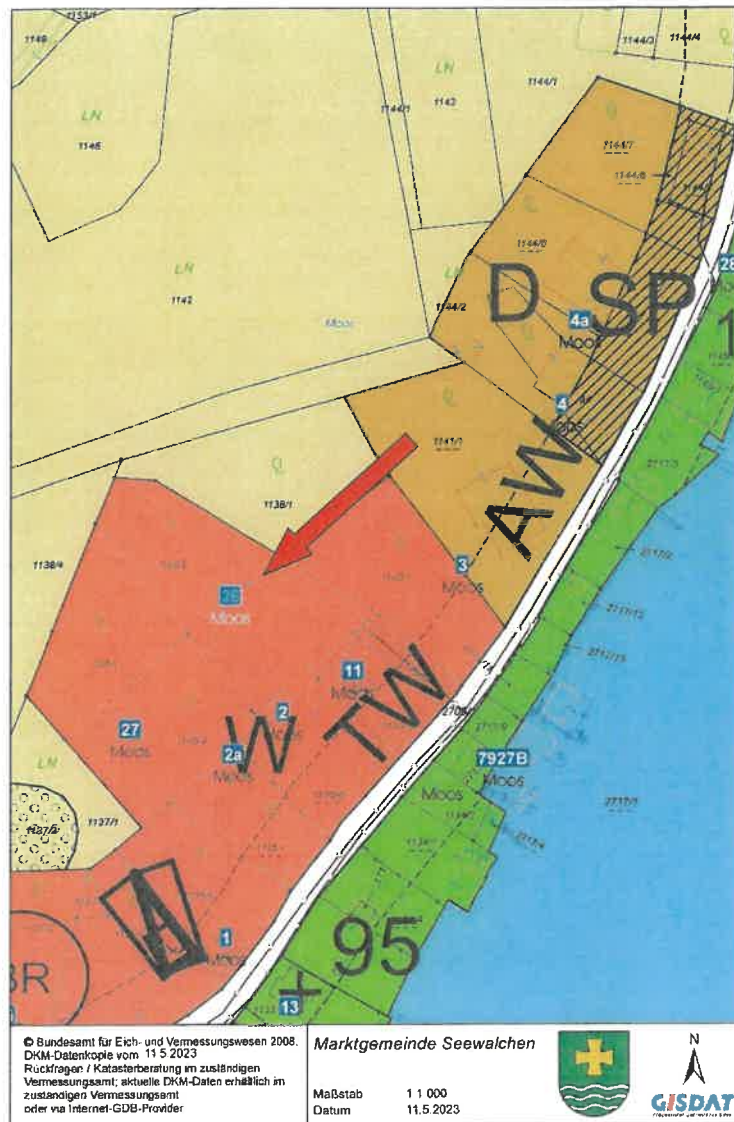
Die bebaubare Fläche darf max. um 20% der verbauten Fläche erweitert werden, sofern eine Gesamtfläche von 230 m² nicht überschritten wird. Die Anzahl der bestehenden Geschosse darf nicht erhöht werden.

Auf den nachstehenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 41, Änderung 4 wird verwiesen:



Quelle: Marktgemeinde Seewalchen am Attersee

Auf den nachstehenden Ausdruck des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Seewalchen, Maßstab 1:1.000 vom 11.05.2023 wird verwiesen:



Quelle: Marktgemeinde Seewalchen am Attersee

Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:

Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Vöcklabruck
Gemeinde	Seewalchen am Attersee
Katastralgemeinde	Litzlberg (50310)
Grundstück	1140/6

Information:

Das Grundstück 1140/6 in Litzlberg (50310) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Vöcklabruck
Gemeinde	Seewalchen am Attersee
Katastralgemeinde	Litzlberg (50310)
Grundstück	2717/13

Information:

Das Grundstück 2717/13 in Litzlberg (50310) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

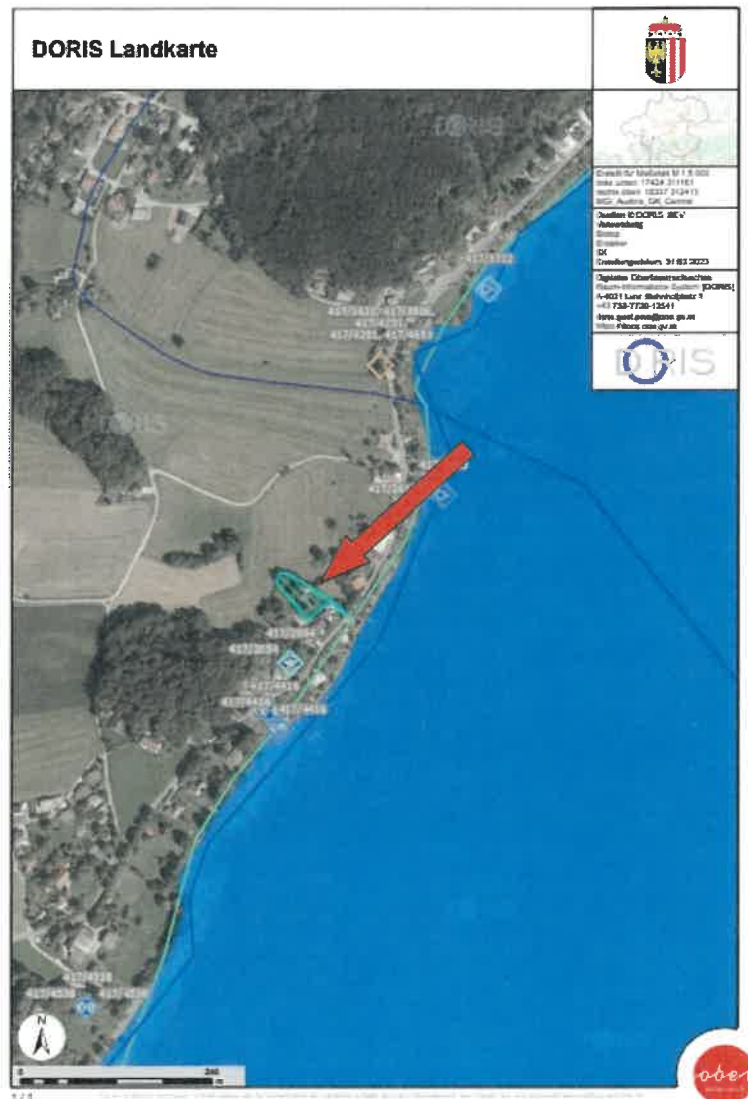
Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem Bundesministerin für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Biotopkataster



Quelle: Land Oberösterreich

Die bewertungsgegenständliche Grundstücksparzelle ist nicht als geschützte Zone ausgewiesen. Darauf hinzuweisen ist, dass sich gemäß Biotopkataster als geschützte Zone ausgewiesene Flächen kurzfristig vergrößern bzw. verkleinern und verändern können. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)



Quelle: Land Oberösterreich

Darauf hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Grundstücksparzelle 1140/6 nach den Feststellungen der Bundeswasserbauverwaltung nicht im Gefahrenbereich eines 30-, 100- oder 300-jährlichem Hochwasserereignis gelegen ist. Die See-parzelle 2717/13 liegt im Hochwassergebiet HQ 30 und HQ 100. Veränderungen der als Gefahrenbereiche ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung



Quelle: Land Oberösterreich

Darauf hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Grundstücksparzelle nicht in einer gelben oder roten Gefahrenzone nach den Feststellungen der Wildbach- und Lawinenverbauung gelegen ist. Veränderungen der von der gelben und roten Zone ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Moos 26, 4863 Seewalchen am Attersee
 Seehöhe: 477 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,94426° N | 13,57068° 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.

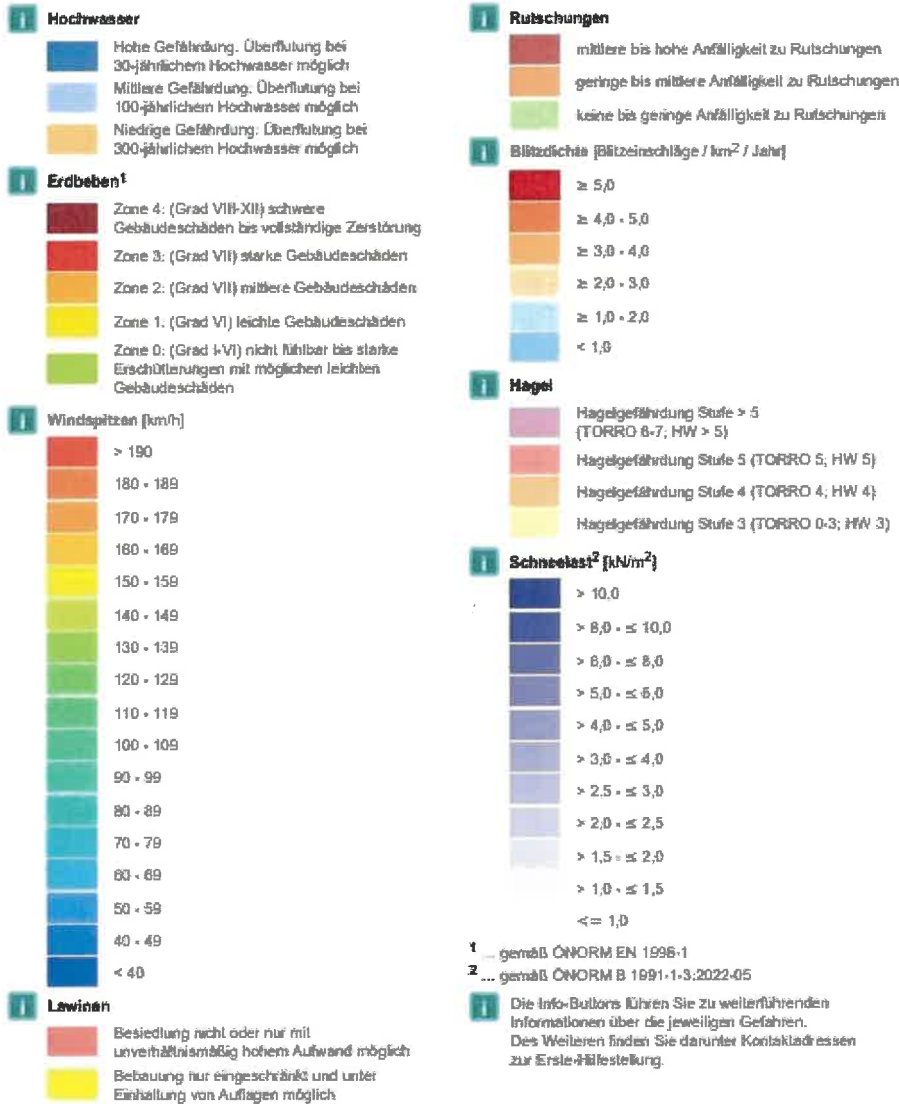


Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

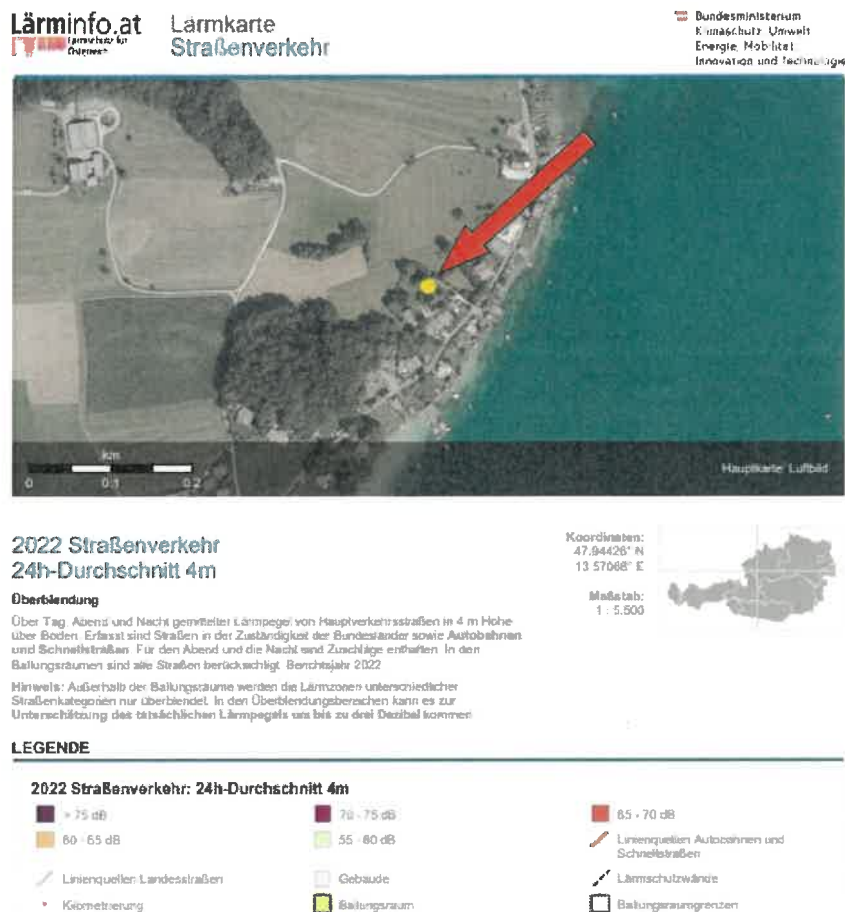


Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und zufällige Schäden,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

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

Die schätzungsgegenständliche Grundstücksparzelle ist dem durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft veröffentlichten eHORA-Kataster für die Hochwasserrisikozonierung folgend nicht im Gefährdungsbereich eines Hochwasserereignisses gelegen. Darauf hinzuweisen ist, dass sich als diesbezüglich gefährdete Zone ausgewiesene Flächen kurzfristig vergrößern bzw. verkleinern und verändern können. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

Lärmkarte Straßenverkehr 2022



Open Government Data Österreich Lizenz CC-BY 4.0 AT
Nachdruck bei Quellenangabe www.laerminfo.at gestattet.

Verwendete Grundlegendaten: © BML, © BMK, © BEV, © GIP gv.at, © Bundesländer

Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die Karten enthalten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur. Die kartierten Strecken sind in den Übersichtskarten (geringe Zoomstufe) als Linien dargestellt.
Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z. B. der Raumordnung herangezogen werden. Die strategischen Lärmkarten sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Bezüglich der Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Daten sowie für Schäden, die aus solchen Mängeln entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Quelle: lärm.info.at

Festzuhalten ist, dass die schätzungsgegenständliche Liegenschaft der durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie veröffentlichten Lärmkarte folgend nicht im Einflussbereich von Lärmemissionen oberhalb von 55 dB durch Straßenverkehr gelegen ist.

Befundaufnahme/ Beschreibung

Außenbeschreibung:

Bei schätzungsgegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein ursprünglich in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtetes, nahe am Nordwestufer des Attersees bzw. im Anschluss an die Bundesstraße B 151 (Attersee Straße) gelegenes Ferienwohnhaus, im Ortsteil Moos, südwestlich angrenzend an die Gemeinde Seewalchen gelegen.

Die Grundstückspartzeile 1140/6 ist polygonal ausgeformt, steigt von Südost Richtung Nordwest an und ist in etwa parzellenmittigt mit einem teilweise unterkellerten Einfamilienwohnhaus bebaut. Die unbebauten Freigrundflächen sind an der Südostseite als Wiesenflächen ausgebildet, teilweise hoch gewachsener Baumbestand (Nadelbäume), zur Südostseite hin mit einer nahezu blickdichten Hecke eingefriedet, an der Nordostseite mit einer Birke bzw. einem Zierstrauch bepflanzt. Sodann ist die Grundstückspartzeile entlang der Nordostseite als geschotterte, ca. 2 m breite Zufahrtsfläche ausgebildet. Weiterhin ist der Traufengehweg sowie vorgesetzt eine Einzelgarage, welche zum Zeitpunkt der Befundaufnahme als Gästezimmer ausgebildet wurde, ein geschotterter KFZ- Stellplatz ausgeführt und mit Betonrandsteinen eingefasst. Die Nordostseite ist mit einem hüfthohen Jägerzaun eingefriedet, **wobei dieser teilweise bereits stark vermorscht ist und Instandsetzungsbedürftig wäre**. An der Südwestseite ist die Grundstückspartzeile mit einem Maschengitterzaun eingefriedet, im Bereich des nordwestseitigen Grundstücksspitzes ebenso mit einem Jägerzaun mit einem Ausgangstürl und sind hier 2 hoch gewachsene Nadelbäume und einzelne Lärchenbäume gepflanzt. Darüber hinaus sind die südwestseitigen Freigrundflächen ebenso als gepflegte Wiesenflächen ausgebildet, vor dem Gebäude sind eine Linde und hoch gewachsene Kastanienbäume gepflanzt. Vor dem Gebäude im Obergeschoss bzw. aus Sicht der Hanglage Erdgeschoss befindet sich eine Terrasse mit Natursteinpflasterung; Beleuchtungskörper. Diese Terrasse ist fortsetzend an der Südostseite, teilweise durch den Dachvorsprung bzw. Balkon überdeckt. Die Außenfassade weist einen weißen Rieselputz auf. Das Dach ist eine Satteldachkonstruktion mit Eternitschindeldeckung, vermutlich aus dem Ursprungerrichtungsjahr stammend; Windläden Holzkonstruktionen. Weiters führt an der Südostseite ein mehrzügiger Kamin. Dieser ist mit rotem Ziegel aufgemauert und weist eine Kaminkopfdeckung auf. Weiterhin wurde die Terrasse an der Südwestseite erneuert. Jene an der Südostseite ist augenscheinlich aus dem Altbestand. Sämtliche Fenster sind Holzkonstruktionen nachträglich thermoverglast und außen grün gefärbelt. Teilweise sind Windläden vorgelagert. An der Nordwestseite ist ein Fenster schmiedeeisern vergittert; Fensterbank Blech. **Festzuhalten ist auch, dass die Dachkonstruktion teilweise an der Nordwestseite massive Vermoosungen aufweist**. Auch hier ist ein Kamin (roter Ziegel mit Kaminkopfdeckung) sowie eine Entlüftungshutze ausgeführt. Die an der Nordostseite gelegenen Fensterkonstruktionen weisen ebenso eine schmiedeeiserne Vergitterung auf, im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss Holzwindläden.

Innenbeschreibung:

Die Hauptzugangstüre ist nordostseitig orientiert, eine Stufe über Geländeneiveau gelegen. Die Zugangstüre ist eine aus dem Ursprungerrichtungsjahr stammende Massivtüre.

- Vorraum** Bodenbelag Solnhofer Platten; die Wände sind verputzt und geweißt; ebenso die Decke; Heizleitungen Aufputz führend; Lichttaster wurden erneuert; im Zugangsbereich an rechter Hand Heizkörper in etwa Standard 90er Jahre/ 2000;
- Nach links weg gelangt man zu einer
- kleinen Stube** (Raumgröße entspricht nicht mehr heutigem Wohnstandard); Bodenbelag Holzbretterpaneele; Wände und Decke verputzt und geweißt; **geringfügig ist Feuchtigkeits- bzw. Schimmelgeruch wahrnehmbar**; Richtung Südosten Fenster, Holzkonstruktion thermoverglast; darunter Heizkörper Standard in etwa Ende der 90er Jahre/ Anfang 2000; weiters befindet sich hier ein Kaminzug; Lichttaster teilweise aus dem Ursprungerrichtungsjahr stammend;
- Geradeaus über ein Holztürblatt mit schmiedeeisernem Beschlag in Holzzarge gelangt man zu den
- Infrastrukturräumlichkeiten** Bodenbelag Fliesenbelag hellgrau/ dunkelgrau marmoriert; die Wände sind verputzt und geweißt, **teilweise unfachmännisch**; die Decke ist eine Schalungsbetondecke; Leitungsführungen Aufputz; weiters E- Verteiler; Lichttaster Aufputz, im Standard der 80er und 90er Jahre, unterschiedliche Materialien;
- Nach links weg gelangt man über eine T 30 Türe in den
- Heizraum** Bodenbelag analog dem Vorraum; hier befindet sich auch eine Revisionstüre eines Kaminzuges; die Wände sind verputzt und geweißt; **das Farbmateriale ist abgeschlagen**; Decke Schalungsbeton; hier ist aufgehängt eine Viessmann Gaswandtherme neuwertig; weiters neuwertiges Ausdehnungsgefäß; auch ist hier der Gasbalgenzähler montiert; (Hauptgasanschluss); rechts von der Gastherme sind wiederum 2 Kaminzüge bzw. Revisionstüren vorhanden;
- Weiters nach rechts weg
- Stiegenuntersicht** teilweise Estrichboden; zu einem Drittel verfliest; lediglich als einfache Lagerfläche verwendbar; Lichtdrehschalter aus dem Ursprungerrichtungsjahr;
- Gegenüber liegend über ein einfaches Holztürblatt mit Vorhangschloss ist ein
- kleiner Abstellraum** aufgeschlossen; Bodenbelag analog dem Vorraum verfliest; Wände grob verputzt; Decke Schalungsbeton; Schachtfenster, Betonschacht, Eisenkonstruktion, Drahtvergitterung; wertneutrale Regaleinbauten;
- Geradeaus (Raum ist geöffnet) gelangt man zu einer
- „Waschküche“** Blechbecken; Waschmaschinenanschluss; Starkstromanschluss; Leitungsführungen Aufputz; Wasserabsperrhahn; **geringfügig aufsteigende Wandfeuchtigkeit, insbesondere im Bereich des Kaminzuges**; Revisionstüren; mittig Bodengully; Schachtfenster wie zuvor beschrieben; auch ist hier ein Revisionschacht noch von der seinerzeitigen Senkgrube vorhanden;
- geradeaus gelangt man in einen

kleinen Kellerraum rechteckige Raumkonfiguration; teilweise Ziegelwände grob verputzt; Decke Schalungsbeton; Leitungsführungen Aufputz; hier befindet sich auch der Hauptwasseranschluss bzw. Wasserzähler und ein Austria Email EHT Boiler, vermutliches Fassungsvermögen 120 Liter (neuwertig); **geringfügig aufsteigende Wandfeuchtigkeit**;

im Anschluss gelangt man zu einer

ehemaligen Garage (mittlerweile umgebaut zu einem Gästezimmer); die Zugangstüre ist noch eine aus dem Ursprungsjahr stammende Blechtüre; die Zugangstüre aus der Nordostseite ist einerseits ein doppelflügeliges Holztürblatt; dahinter eine Holztüre mit Thermoverglasung; Bodenbelag Vinyl- bzw. PVC-Bretter; Wände und Decke verputzt und geweißt; weiters hier Zwischenwand Rigips; hier ist eine Dusche aufgeschlossen: an 3 Seiten an eine Massivwand gestellt, deckenhoch verflies, Großformat, dunkelbraun; Drehregler warm/ kalt mit Brausegarnitur; sowie ein Laufen Handwaschtisch, Keramik weiß mit Einhandhebelsmischer warm/ kalt; Spiegel; elektrischer Lichtauslass; Lichttaster und Steckdosen neuwertig; (festzuhalten ist, dass dieses Gästezimmer als Garage baubewilligt ist);

zurück im Erdgeschoss Hauptzugang an rechter Hand

Kabinett Bodenbelag Steinzeug analog dem Vorraum; Wände verputzt, geweißt; Decke Schalungsbeton; 2 Fenster nordostseitig, Holzkonstruktion mit Thermoverglasung, Kleinformat; Heizkörper Standard Ende 90er Jahre/ Anfang 2000; Leitungsführungen Aufputz;

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Obergeschoss:

Über eine Betontreppe mit Holzhandlauf gelangt man in den

Vorraum L-förmige Raumkonfiguration; Holzbretterboden, **im Bereich der Bewegungsflächen abgenützt**; Wände und Decke verputzt, geweißt; Heizleitungen Aufputz führend (versorgen das Dachgeschoss);

nach links weg vom Stiegenaufgang gelangt man in den

Wohnraum Holzbretterboden; die Fenster stammen aus der Errichtungszeit; Holzkonstruktionen, jedoch isolierverglast, Richtung Nordosten; Heizkörper Standard Ende 90er Jahre/ Anfang 2000; sowie Ausgangstüre zum vorgelagerten Balkon; Richtung Südosten wiederum ein Fenster, Holzkonstruktion nachträglich thermoverglast; Heizkörper Standard Ende 90er Jahre; sowie offene Feuerstelle; in diesem Bereich Kaminzüge roter Ziegel; Betonablage sowie Kachelofen, weiße Verkachelung auf rotem Sockel; Steinzeugabdeckung; Einbau 1962; darüber hinaus Richtung Südosten 1 und Richtung Südwesten 2 Fensterkonstruktionen; vorgesetzt Heizkörper Standard Ende 90er Jahre; im Bereich des Kachelofens Holzdecke abgesenkt; weiters befindet sich hier die Raumthermostat- Steuerung der

- Balkon** Gaswandtherme; Lichttaster in etwa Standard 90er Jahre; dieser ist im Wesentlichen aufgrund des Dachvorsprunges bzw. des darüber liegenden Balkons überdeckt; massive Betonplatte; Brüstungen Holzkonstruktion; **teilweise geringfügig abgewittert**; im Übrigen Außenwindläden Holzkonstruktionen; vom 1. Obergeschoss teilweise Blick auf den Attersee;
- vom Stiegenaufgang geradeaus gelangt man zur
- Terrasse** mit Natursteinzeugbelägen;
- Nach rechts weg
- WC** Bodenbelag großformatiges Fliesensteinzeug schwarz; die Wände sind bis ca. 1,85 m verflies, weiße Glasurfliesen; darüber Wände und Decke geweißt; Stand- WC, Keramik weiß mit Aufputzspülkasten; Heizkörper Standard 90er Jahre; Handwaschtisch, Keramik weiß mit Kaltwasseranschluss; Fenster südwestseitig, Kleinformat, Holzkonstruktion;
- Im Anschluss nach links weg gelangt man zu einer
- Küche** Bodenbelag Terrazzofliesen Standard 60er Jahre; Wände und Decke verputzt, geweißt; Fliesenschild (Glasurfliesen weiß); die Küche ist möbliert mit Ober- und Unterbaukästen im Standard der 40er/ 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts;
- gegenüber liegend aufgeschlossen ist eine
- kleine Speis** Bodenbelag kleinformatige Klinkerverfliesung rot; Wände und Decke verputzt, geweißt; mechanische Entlüftung; wertneutrale Regaleinbauten;
- Gegenüber der Küche befindet sich der E- Verteilerkasten in unterschiedlicher Ausführung; teilweise im Standard des Ursprungserrichtungsjahres mit Drehsicherungen; teilweise im Standard Ende der 90er Jahre mit Kippsicherungen;
- Hier nach links weg gelangt man zu einer
- Sanitäreinheit** Bodenbelag großformatiges Steinzeug schwarz; die Wände sind bis ca. 1,90 m verflies; Handwaschtisch Übergröße, Keramik weiß mit Einhandhebelmischer warm/ kalt; Beleuchtungskörper; stirnseitig bodentiefe Dusche mit Einhandhebelmischer warm/ kalt und Brausegarnitur; Entlüftung (zum Zeitpunkt der Befundaufnahme abgedeckt); darüber hinaus befindet sich hier ein Kaminzug bzw. die Revisionstüre; Elektro- Fußbodenheizung;
- Gerade aus
- Schlafzimmer** (wurde gegenüber der ursprünglichen Bausubstanz räumlich verändert, zusammengelegt und um eine Sanitäreinheit erweitert); Bodenbelag Holzpaneele; Wände und Decke verputzt und geweißt; Farbmaterial in sehr gutem Zustand; 2 Ausgangstüren, Holzkonstruktion thermoverglast, zum vorgelagerten Balkon (wie zuvor beschrieben);

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Dachgeschoss:

Über eine überbreite Holzterrappe (Massivholz- Handlauf) gelangt man in die
Galerie Bodenbelag Parkettpaneel; Wände verputzt, geweißt; Decke abgehängte Rigipskonstruktion (20 cm wärmegeämmt);
teilweise ist im Wand- Deckenichenbereich das Farbmateriel vergilbt bzw. abgenützt; südwestseitig 1 Fenster Normalformat und 1 Fenster Kleinformat; Heizkörper Standard Ende 90er Jahre; Lichttaster und Steckdosen neuwertig;

nach rechts weg

Schlafzimmer Holzbretterboden; Wände verputzt und geweißt; Teilmansarde; Rigipskonstruktionen; Ausgang zum vorgelagerten Balkon; Holzkonstruktion nachträglich thermoverglast;

Balkon massive Kragplatte; Brüstungen Holzkonstruktion; durch den Dachvorsprung gänzlich überdeckt; Beleuchtungskörper; Blick auf den Attersee;

stirnseitig und somit nordwestseitig

Dachbodenschlurf Bodenaufbau isoliert; 20 cm Filzisolierung, darunter Spanplatten; Beleuchtungskörper; großformatiger Steinzeugbelag; 3 Revisionstüren der Kaminzüge; vice versa Rigipswände;

Nach links weg

Sanitäreinheit Bodenbelag großformatiger Steinzeugbelag schwarz; Wände bis zur Decke verflies; Mansarde; Decke Rigipskonstruktion; Fenster südwestseitig; Hänge- WC mit Unterputzspülkasten und Spartaster, Keramik weiß; Badewanne, Kunststoff weiß beschichtet mit Einhandhebelmischer warm/ kalt und Brausegarnitur; Handwaschtisch, Keramik weiß mit Einhandhebelmischer warm/ kalt; Handtuchheizkörper;

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Bereich der Seeparzelle Gst. 2717/13:

Die Badeparzelle ist durch ein Holztürblatt abgeschlossen; an 3 Seiten mit blickdichtem Buschwerk ausgebildet; weiters Badesteg. Dieser Steg weist abgeschritten ca. 7 x 1,5 m auf (Bundesforste) sowie eine Abgangstreppe (7 Stufen) in den Attersee. Die verbleibende Fläche ist als Wiesenfläche ausgebildet und vorgesetzt dem Steg Steinzeug.

Wie bereits zuvor im Befund erwähnt, erfolgt die Beheizung des schätzungsgegenständlichen Wohngebäudes durch eine Gaszentralheizungsanlage.

Zum Baukonsens:

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

Datum	Dokument	Behörde	Zahl	Gegenstand
13.08.1960	Ansuchen			Bauansuchen um Baubewilligung für den Bau eines Einfamilienhauses
12.09.1960	Bescheid	Amt der oberösterreichischen Landesregierung	450003-485	Erhaltung des Landschaftsbildes, Genehmigung
10.10.1960	VHS	Gemeindeamt Seewalchen		Ansuchen um die Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf der Parzelle 1040/6 und 1140/5
09.11.1960	Bescheid	Gemeindeamt Seewalchen	605/2-70/1960-Br.	Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf den Parzellen 1040/6 und 1140/5
21.05.1962	Stellungnahme			Stellungnahme hinsichtlich Errichtung der Straßenzufahrt
04.07.1962	Ansuchen			Ansuchen um Kollaudierung
17.09.1962	VHS	Gemeindeamt Seewalchen		Ansuchen um Bewilligung zur Bewohnung und Benützung des Neubaus auf den Parzelle 1040/6, 1040/5
07.12.1962	Bescheid	Gemeindeamt Seewalchen	605/2-70/1960-Br.	Kollaudierung Wohnhaus
01.05.1999	Bescheid	Gemeindeamt Seewalchen	131-6-15/1999-EG/Li	Einbau einer Ölfeuerungs- u. Öllagerungsanlage, Bewilligung

Bestandsverhältnisse und Sonstiges

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft unter Berücksichtigung der gänzlichen Miet- und Bestandsfreiheit.

Als Zusatzauftrag sollte der gefertigte Sachverständige den Wert eines Wohnungsgebrauchsrechtes zugunsten Herrn DI Thomas Gruber betreffend die Dachgeschossflächen einschließlich der Mitbenützung von Erdgeschossflächen und Badeplatz fiktiv zum Stichtag ermitteln.

Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft kann unter Berücksichtigung des ursprünglichen Errichtungsjahres als **durchschnittlich bis gut** bezeichnet werden.

Ermittlung der Nutzflächen

Nutzflächen	
<i>Verwendete Unterlagen:</i>	Der Baubewilligung zugrunde liegende Geschossplanausschnitte
	Naturmaße wurden nicht genommen, daher sind Abweichungen möglich!
	Hinweis: Raumabweichungen zwischen der Planbeilage und dem Bestand in der Natur konnten festgestellt werden, sind aber in Hinblick auf veränderte Flächen als untergeordnet zu vernachlässigen, so dass unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit der Bandbreite des Schätzungsergebnisses auf eine Naturmaßaufnahme verzichtet wurde.
ZUSAMMENFASSUNG BEWERTUNGSFÄHIGE NUTZFLÄCHEN:	gerundet
Kellergeschoss	48,75 m ²
Erdgeschoss	72,61 m ²
Dachgeschoss	34,71 m ²
Garage (nunmehr Kellerwohnraum)	15,93 m ²

7 Bewertung

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

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

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

Schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist weder im Altlastenatlas bzw./oder im Verdachtsflächenkataster, welche von der Umweltbundesamt GmbH geführt werden, verzeichnet. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Das Ergebnis der nachstehenden Bewertung

ist somit ein „theoretisch“ unbelasteter Bodenwert, der dann nicht als Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu verstehen ist, wenn sich (nachträglich) herausstellen sollte, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist. Eine daraus resultierende eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse bei festgestellter Kontamination ergänzend abzuleiten.

Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder auch andere den Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes einschränkende Verhältnisse sind nicht bekannt. Darüber hinaus gehende Untersuchungen etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft bzw. deren Verkehrswert beeinflussende Verhältnisse sind nicht beauftragt.

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

Dem gefertigten Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweisvorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse, einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG.

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

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

Die rechtliche Bewertung erfolgt im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Feststellung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen und sofern sie erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

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

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

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner, zwangsläufig in die Bewertung einzufließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Bewertungsergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere auch kurzfristig am Markt realisierbar ist. Diesbezüglich wird auf Ö-Norm B 1802 verwiesen.

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

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

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

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

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr durch Zu- und Abschlüsse zu ermitteln.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen das **Sachwertverfahren** anzuwenden, wobei die Ermittlung des anteiligen gebundenen Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren erfolgt. Dem Ertragswertverfahren kommt derartigen Liegenschaften keine Rolle zu, da die Anschaffungskosten, insbesondere samt Bodenwertanteil vor allem bei einer Seeparzelle zu meist in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu einem sodann erzielbaren Mietertrag (bei entsprechender Renditeerwartung) durch Vermietung stehen würden.

¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz

Sachwert

Anteiliger Bauzeitwert

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

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

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

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt unter analoger Anwendung der Richtpreise für Wohngebäude anhand der Fachliteratur Kranewitter, 7. überarbeitete Auflage, mit den Richtpreisen für Herstellungskosten von Massivbauten im Jahr 2016, unter Berücksichtigung des zuletzt bekanntgegebenen Baupreisindex, weiters unter Berücksichtigung der publizierten Neuherstellungskosten aus dem Heft „Der Sachverständige“ 2022 als auch aus den Erhebungen über Neuherstellungskosten durch die Vereinigung der Mitglieder der Gerichtssachverständigen für das Immobilienwesen Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2022.

Aus der Bandbreite der erhobenen Herstellungskosten erachte ich für die schätzungsgegenständliche Liegenschaft aufgrund der eher einfachen Ausführung € 3.600,00/ m² als angemessen, wobei in Analogie zur Literatur Kranewitter für die Kellergeschossflächen aufgrund des teilweisen Ausbaus 50%, für die Dachgeschossflächen aufgrund der Teilmansarde 95% der Herstellungskosten in Ansatz gebracht werden. In diesen Kostenansätzen ist die Aufschließung sowie die Herstellung der Außenanlagen bereits berücksichtigt.

Dies ergibt somit:

Kellergeschoss		
48,75 m ² x (€ 3.600,00 x 50%) € 1.800,00 =	€	87.750,00
Erdgeschoss		
72,61 m ² x € 3.600,00 =	€	261.396,00
Dachgeschoss		
34,71 m ² x (€ 3.600,00 x 95%) € 3.420,00 =	€	118.708,20
Zwischensumme	€	467.854,20
Garage (nunmehr Kellerwohnraum)		
15,93 m ² x € 1.800,00 =	€	28.674,00
Zwischensumme	€	496.528,20

abzgl. rückgestauter Instandsetzungsbedarf, sofern von der Alterswertabminderung nicht ohnedies rechnerisch umfasst:

- Sanierung Jägerzaun
- Entfernung Moos Dachhaut
- Diverse Wandmalerei aufgrund aufsteigender Feuchtigkeitsschäden (nicht Ursachenbehebung)

pauschal geschätzt -2,5%*=	€	-12.413,21
Zwischensumme	€	484.114,99

* Hinweis:

Für die Ermittlung des Pauschalansatzes im Zusammenhang mit dem rückgestauten Instandsetzungsbedarf wurden keine Kostenvoranschläge von Professionisten eingeholt. Der pauschale Ansatz erfolgt aufgrund Erfahrungswerten des gef. SV, auch in seiner Eigenschaft als Liegenschaftsverwalter. Instandsetzungskosten sind abhängig von der jeweiligen Auslastung der anbietenden Firma und der Jahreszeit, sowie der gewünschten Qualität der verwendeten Materialien. Für die Ermittlung des anteiligen Bauzeitwertes ist ein überschlägig pauschaler Ansatz ausreichend.

Unbeschadet des ursprünglichen Errichtungsjahres Anfang der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts ist den Bauwerksteilen bewertungstechnisch ein Zustand zu unterstellen, der Liegenschaften gleichkommt, die Anfang der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts neu errichtet wurden, aufgrund diverser Instandhaltungsmaßnahmen, welche die Lebensdauer verlängern. Bei einer durchschnittlichen technischen Gesamtlebensdauer von 80 Jahren für Massivbauten in der vorliegenden Bauqualität ergibt sich somit eine technische Restnutzungsdauer von 37 Jahren. Die Abschreibung beträgt somit bei linearer Alterswertabminderung 54%.

abzgl. 54%	€	-261.422,09
Zwischensumme	€	222.692,90
Bauzeitwert gerundet	€	222.700,00

Anteiliger Bodenwert

Grundstück 1140/6:

Erhebungen aus den in den Grundlagen und Unterlagen angeführten Quellen haben ergeben, dass für bebaubare Parzellen nahe dem Attersee in gleicher oder zumindest vergleichbarer Lage zwischen € 410,06/ m² im Minimum bis € 695,83/ m² im Maximum im Transaktionszeitraum 2019 bis 2022 erzielt wurden. Trotz intensiver Recherche konnten keine Vergleichstransaktionen im Rumpfbjahr 2023 erhoben werden. Bereits wertgesichert um den Geldeswert aufgrund der unterschiedlichen Transaktionszeitpunkte, jedoch unberücksichtigt betreffend die Marktschwankungen ergibt sich ein Durchschnittspreis für Bauland in Höhe von € 609,05 in gleicher oder vergleichbarer Lage.

Nachstehende Erhebungen ergeben folgendes Bild:

KG	EZ	Grdst. Nr.	Fläche/m ²	Euro/m ²	Transakt.- Datum	Indexiert
50310	880	1010/29	1237,00 m ²	€ 485,04	02/2019	€ 590,78
50310	797	1010/5	814,00 m ²	€ 454,54	10/2019	€ 544,99
50310	1068	1083/25	1200,00 m ²	€ 475,00	02/2020	€ 566,20
50310	1069	170/68 165/16	256,06 m ²	€ 410,06	05/2020	€ 490,43
50310	1068	1083/25	602,00 m ²	€ 471,84	12/2020	€ 554,41
50310	1116	1110/9	901,00 m ²	€ 665,92	12/2020	€ 782,46
50310	1173	1083/33	1200,00 m ²	€ 695,83	07/2022	€ 734,10

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksgröße, der tatsächlichen Bebauung und möglichen Bebauung aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes erachte ich für die nordwestseitige, unbebaute Teilfläche im Ausmaß von 556 m² € 680,00/ m² als angemessen, für die verbleibende Fläche im Ausmaß von 1.114 m² (unter Abzug von Zufahrts- und Arrondierungsflächen im Ausmaß von 180 m²) € 620,00.

Dies ergibt somit:

556 m ² x € 680,00 =	€	378.080,00
1.114 m ² x € 620,00 =	€	690.680,00
Restfläche (Zufahrt) 180 m ² x € 0,00 =	€	0,00
Bodenwertanteil	€	1.068.760,00

Hinweis:

Unbeschadet des Auftrages der Aufteilung gemäß Bebauungsplan ist in Hinblick auf eine highest and best use Bewertung ohnedies der Bodenwert der gemäß Bebauungsplan aufgeteilten Fläche zu ermitteln gewesen bzw. ändert sich nichts am Gesamtwert des Bodenwertanteiles bei einer Einzelbewertung.

Grundstück 2717/13 (Seeparzelle):

Erhebungen aus den in den Grundlagen und Unterlagen angeführten Quellen haben ergeben, dass für Seeparzellen rund um den Attersee im Durchschnitt € 2.627,89/ m² indiziert, jedoch nicht berücksichtigt Parzellengröße, Lage und die Marktschwankungen aufgrund den Transaktionszeiträumen 2018 bis 2021 (für 2022 und 2023 konnten keine Werte trotz intensiver Recherche erhoben werden) erzielt wurden.

Nachstehende Erhebungen ergeben folgendes Bild:

KG	EZ	Grdst. Nr.	Fläche/m ²	Euro/m ²	Transakt.- Datum	Indexiert
50319	2009	1949/23	126,00 m ²	€ 3 373,01	04/2018	€ 4 138,68
50310	964	1016/8 1016/4	6,55 m ²	€ 3 053,43	06/2018	€ 3 734,34
50002	286	807/22	72,00 m ²	€ 1 450,00	11/2018	€ 1 754,50

50020	402	2755/6	39,00 m ²	€ 1 450,00	11/2018	€ 1 754,50
50111	1047	1998/78	28,00 m ²	€ 1 650,00	11/2018	€ 1 996,50
50329	554	2382/158	16,00 m ²	€ 1 450,00	11/2018	€ 1 754,50
50329	554	2382/157	25,00 m ²	€ 1 450,00	11/2018	€ 1 754,50
50309	541	1782/100	3,00 m ²	€ 1 450,00	11/2018	€ 1 754,50
50309	541	1782/101	6,00 m ²	€ 1 450,00	11/2018	€ 1 754,50
50310	462	2717/26	29,00 m ²	€ 1 450,00	11/2018	€ 1 754,50
50111	1172	1998/75	22,00 m ²	€ 1 022,00	08/2019	€ 1 233,55
50111	795	01.Feb	7,84 m ²	€ 7 015,30	12/2020	€ 8 242,98
50329	412	732/12 2382/93	42,00 m ²	€ 1 300,00	02/2021	€ 1 532,70
50320	270	1512/55	26,00 m ²	€ 1 450,00	03/2021	€ 1 690,70
50329	554	2382/162	23,00 m ²	€ 1 450,00	03/2021	€ 1 690,70
50111	11	1315/13	24,00 m ²	€ 2 000,00	06/2021	€ 2 316,00
50111	1164	1180/6	58,00 m ²	€ 3 879,31	07/2021	€ 4 480,60
50329	1092	731/1	141,00 m ²	€ 4 295,97	11/2021	€ 4 871,63
50329	1092	2382/158	16,00 m ²	€ 1 516,75	11/2021	€ 1 719,99

In Kenntnis des Käuferverhaltens zum Bewertungsstichtag als Immobilitentreuhänder erachte ich unter Berücksichtigung der Lage und der Ausrichtung € 3.500,00/ m² als angemessen, so dass sich folgender Bodenwertanteil ergibt:

$$105 \text{ m}^2 \times € 3.500,00 = € 367.500,00$$

Bodenwertanteil gesamt:

$$€ 1.068.760,00 + € 367.500,00 = € 1.436.260,00$$

Summe Sachwert

Bauzeitwert	€ 222.700,00
Bodenwert	€ 1.436.260,00
Zwischensumme	€ 1.658.960,00
Sachwert gerundet	€ 1.660.000,00

Marktanpassung

Der ermittelte Rechenwert ist auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Marktverhältnissen zu überprüfen und allenfalls mit Zu- und Abschlägen zu korrigieren.

Der ermittelte Rechenwert entspricht nach meiner Markterfahrung zum Bewertungsstichtag den Marktverhältnissen und wird ohne weitere Zu- und Abschläge als Verkehrswert ausgewiesen. Ein an sich rechtfertigender Abschlag für den Unbill der Organisation notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude wird mit dem Umstand der zugehörigen Seeparzelle und der damit verbundenen hohen Nachfrage wieder aufgewogen.

Somit:

Verkehrswert gerundet

€ 1.660.000,00

Bewertung eines fiktiv einzuräumenden Wohnrechtes zugunsten Herrn DI Thomas Gruber, geboren am 24.12.1953:

Für die Bewertung des Wertes eines Wohnungsrechtes als Recht und auch als Last ist die Ermittlung des nachhaltig erwirtschaftbaren Ertrages der Liegenschaft (somit fiktiver Mietertrag) nach dem Vergleichswertverfahren anzuwenden. Der nachhaltig erwirtschaftbare Ertrag (Mietzins) bildet somit die Grundlage für die Bewertung des Wohnungsrechtes und wird (zum Bewertungsstichtag) auf die fernere statistische Lebenserwartung des Wohnberechtigten abgestellt.

Herr DI Thomas Gruber ist zum Bewertungsstichtag 15.05.2023 69 Jahre alt. Gemäß Sterbetafel 2010/2012 beträgt die fernere Lebenserwartung weitere 14,52 Jahre (erwartetes Alter 84,01 Jahre). Bei einer zum Bewertungsstichtag festzusetzenden Fläche auftragsgemäß für die Einräumung des Wohnrechtes im Dachgeschoss sowie die Mitbenützung der Flächen im Erdgeschoss ergibt sich unter Berücksichtigung einzelner Kellerflächen ein Mischansatz in Höhe von € 8,50/ m² anhand vorliegender Vergleichswerte.

Dies ergibt somit bei einer Fläche für Erdgeschoss und Dachgeschoss (Kellergeschossflächen sind anteilig im Mietzins berücksichtigt) von 107,32 m²:

107,32 m ² x € 8,50 = monatlich	€	912,22
€ 912,22 x 12 =	€	10.946,64

Zuzüglich Benützungsrecht Badeplatz:

Der übliche durchschnittliche Bestandszins für Grund und Boden ist aufgrund der aktuellen Marktsituation mit rund 3% per anno festzusetzen anhand mir vorliegender Vergleichswerte über Baurechtsverträge und Superädifikatsverträge.

Dies ergibt somit:

Bodenwertanteil € 367.500,00 x 3% = per anno	€	11.025,00
Somit gesamt	€	21.971,64

Hinweis:

Das ergibt einen monatlichen (fiktiven) Nettomietzins in Höhe von € 1.833,00 bei € 22.000,00 per anno gerundet.

Bei einer ferneren Lebenserwartung von 14,52 Jahren ergibt sich laut Barwertfaktorantabelle entnommen aus der Sterbetafel 2010/2012 für Männer ein Faktor von 12,008 bei 3%iger Verzinsung.

Dies ergibt somit:

€ 22.000,00 x Faktor 12,008 = =	€	264.176,00
Barwert Wohnrecht als Recht gerundet	€	264.000,00

Da ein Wohnrecht die Veräußerung einer Liegenschaft erheblich erschwert, insbesondere wenn von einer fiktiven Lebenserwartung von zumindest 14,5 Jahren ausgegangen werden muss, ist ein Zuschlag nach Ansicht des gef. SV in Höhe von 30% angemessen, um den Barwert als Last abzubilden.

Dies ergibt somit:

€ 264.000,00 zzgl. 30 % =	€	343.200,00
Wohnrecht zugunsten Herrn DI Thomas Gruber als Last gerundet zum Bewertungsstichtag	€	343.000,00

Hinweis

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone als auch der Folgen der vorangegangenen COVID-19 Pandemie und dem Kriegsgeschehen in der Ukraine, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann.

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

Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

8 Gutachten

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 541, Grundbuch 50310 Litzlberg, Bezirksgericht Vöcklabruck, Gst. Nrn. 1140/6 und 2717/13; Ferienwohnhaus samt Badeplatz in 4863 Seewalchen, Moos 26 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **1.660.000,00**

(in Worten: **Euro eine Million sechshundertsechzigtausend**)

Der Verkehrswert einer Teilfläche der unbebauten Grundstücksparzelle 1140/6 im Nordwesten, im Ausmaß von 556 m² gemäß Bebauungsplan Nr. 41 Änderung 4 (Architekt Georg Kraus Ziviltechniker GmbH, Eferding) beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **378.000,00**

(in Worten: **Euro dreihundertachtundsiebzigtausend**)

Der Wert des Wohnrechtes zugunsten Herrn DI Thomas Gruber, geboren am 24.12.1953, umfassend die Flächen im Obergeschoss samt Mitbenützung der Flächen im Erdgeschoss und Badeplatz beträgt zum Bewertungsstichtag als Last gerundet

€ **343.000,00**

(in Worten: **Euro dreihundertdreißigtausend**)

Der allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Salzburg, 2023-07-10
Christian Schnellinger

9 Beilagenaufstellung

- ⇒ Bebauungsplan Nr. 41, 4. Abänderung
- ⇒ Baubewilligung 09.11.1960
- ⇒ Kollaudierung 07.12.1962
- ⇒ Geschossplanausschnitte
- ⇒ Fotodokumentation

MARKTGEMEINDE
SEEWALCHEN am Attersee

EV.NR.BPL.

EV.NR.ÄND.

41

4

2001

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

"MOOS"

ANDEUTUNG NR. 2

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

BESCHLUSS

DES GEMEINDERATES

AUFLAGE

VON

BIS

ZAHL

DATUM

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG

VOM

ANSCHLAG

AM

ABNAHME

AM

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER



architekt.deinhammer@aon.at



deinhammer.co.at

BEHÖRDLICH AUTOR. UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ALLGEMEIN BEEIDET UND GERICHTL. ZERT. SACHVERSTÄNDIGER

architekt dipl. ing. erich deinhammer

A-4070 EFERDING, DACHSBERGERBACHSTR. 11 | TELEFON 07272/3245 | TELEFAX 07272/3245-164

EFERDING

31. JULI 2019

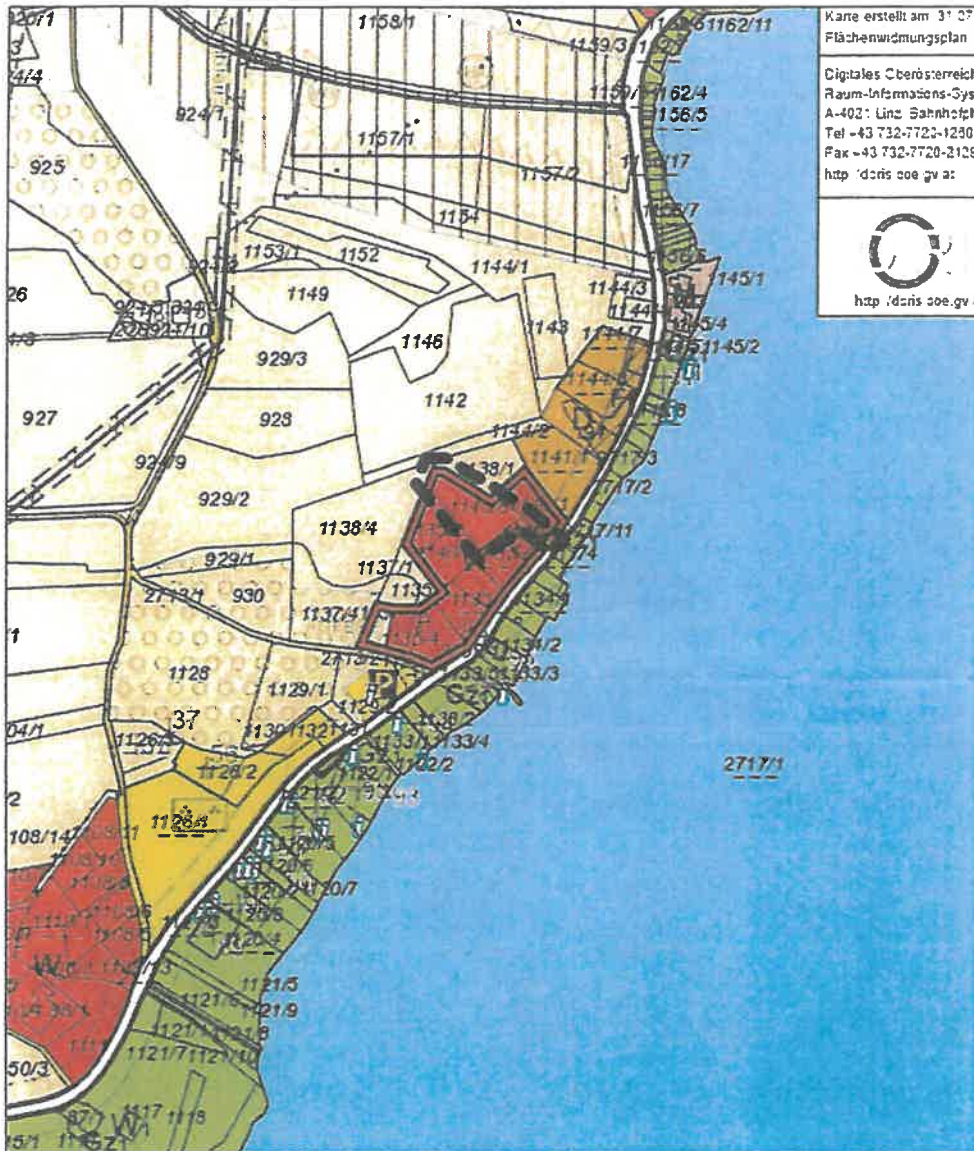
RUNDSIEGEL

ORT

DATUM


UNTERSCHRIFT

AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN Nr.4 DER MARKTGEMEINDE SEEWALCHEN AM ATTERSEE



Karte erstellt am 31.07.
Flächenwidmungsplan

Digitales Oberösterreich
Raum-Informationssystem
A-4021 Linz, Bahnhofplatz
Tel +43 732-7723-12305
Fax +43 732-7720-2128
<http://doris.ooe.gv.at>





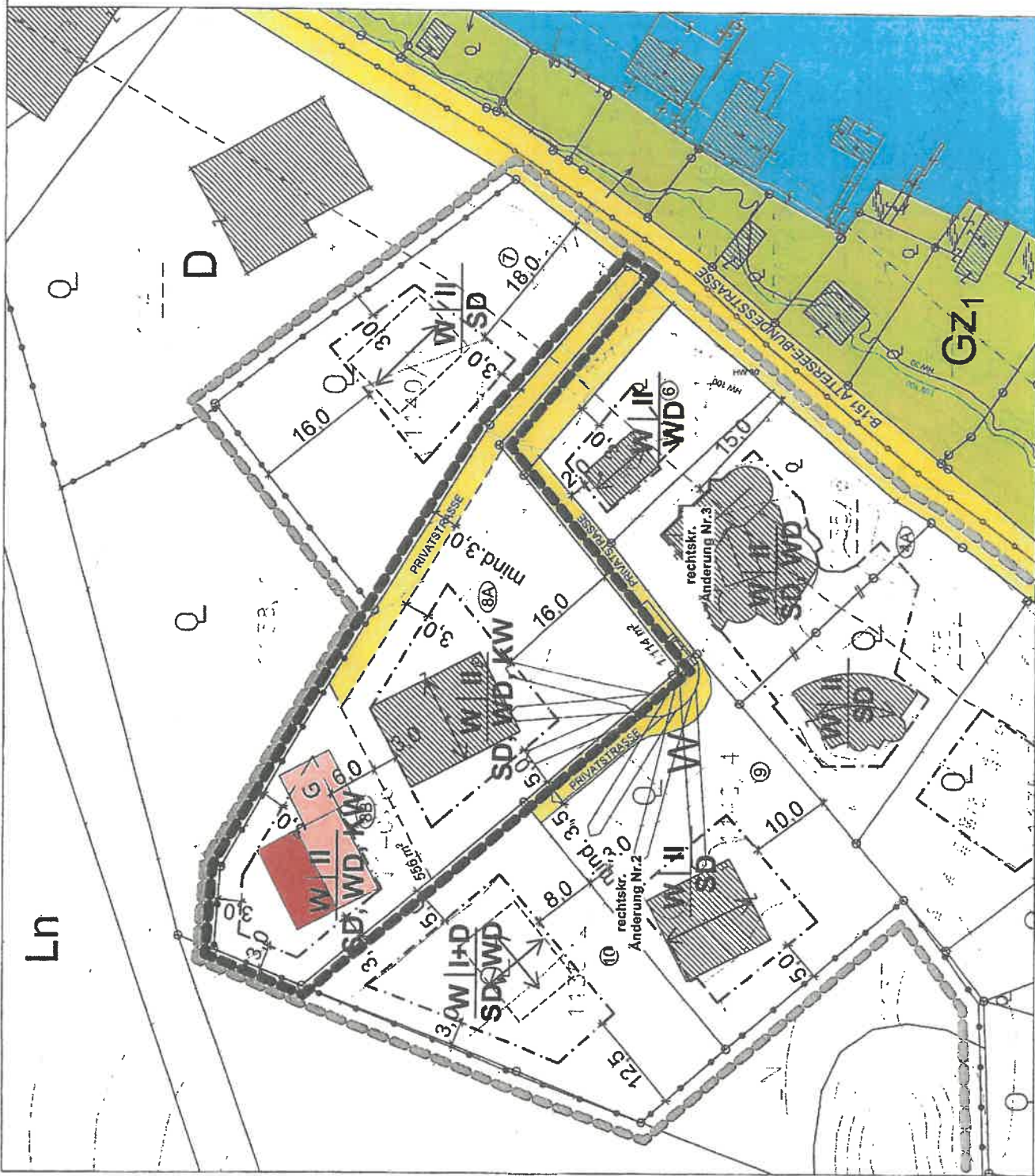
<http://doris.ooe.gv.at>

© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2001; DKM-Datenkopie vom Jahre 2018
Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten
erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.



M 1:5.000
















-  Grenze Änderungsgebiet Nr.4
-  BPL Nr. 41



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG NR. 41.4 M 1: 500

"MOOS"

LEGENDE:

-  Straßenfluchtlinie
-  Baufluchtlinie
-  Grundstücksgrenze
-  Grundstücksgrenze geplant
-  öffentliche Verkehrsstraße
-  private Verkehrsstraße
-  bestehendes Gebäude
-  geplantes Wohngebäude in unverbindlich vorgeschlagener Bauform, verbindlicher Anzahl der Geschosse und max. Gebäudehöhe innerhalb der bebaubaren Fläche.
-  Bebaubare Fläche
-  Garage (unverbindliche Lage)
- W** Wohngebiet
-  Abwasser Bestand
-  Höhenschichtenlinien
-  Schleppkurve eines PKW
-  Grenze Änderungsgebiet Nr.4
-  Grenze des BPL Nr. 41 Moos

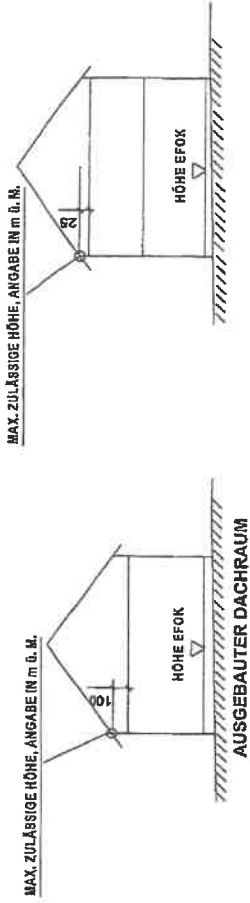
BAULANDKATEGORIE
 W... WOHNGEBIET

W | II — ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:
 WD, SD, KW II... 2 GESCHOSSE MÖGLICH
 D ... DACHGESCHOSS MÖGLICH

ZULÄSSIGE DACHFORMEN:
 WD... WALMDACH
 KW ... KRÜPPELWALMDACH
 SD... SALLTELDACH

SCHEMASCHNITTE

DACHNEIGUNG: 32 - 42°; KRÜPPELWALM MIND. 36°, SCHOPF MIND. 6° STEILER



Gestaltungsrichtlinien und Erläuterungen mit bindenden Vorschreibungen für die Bebauung beim BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "OBERWAIRUNDE" ÄNDERUNG NR. 8 IN DER MARKTGEMEINSCHAFT SEEWALCHEN a. A.

- 1) Art der Widmung: Wohngebiet
- 2) Bauweise: Offene Bauweise
- 3) Baufluchtlinien und bebaubare Flächen: Die Hauptgebäude sind innerhalb der bebaubaren Fläche, die durch die Baufluchtlinie begrenzt wird, nach vorgeschriebener und maximaler Gebäudehöhe und frei wählbarer Hauptfärbung zu errichten.
Der Abstand zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze ist lt. ÖÖ BauTG mit mind. 3 m gegeben und einzuhalten, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festlegt.
Ausgenommen sind die Bauplätze Nr. 1, 3, 5, auf denen bestehende Wohngebäude die Abstandsbestimmungen unterschreiten.
- 4) Gebäudehöhen/Anzahl der Geschosse: entsprechend der im Plan festgesetzten Geschossanzahl.
- 5) Dächer
Übermauerung: max. 25 cm
Dachform: entsprechend der im Plan definierten Festlegung
Dachneigung: Satteldach/Walmdach 32° - 42°
Krüppelwalm mind. 36° Schopf mind 6° steiler.
Dachdeckung oder kleinschuppiges Deckungsmaterial: ziegelrot, rotbraun oder dunkelgrau
Farbe:
Dachvorsprung: traufenseitig max. 80 cm inkl. Dachrinne
giebelseitig max. 50 cm
bei Ausbildung von Balkonen max. 120 cm
Dachausbauten: können bei Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung und Übermauerung durchgeführt werden.
- 6) Garagen und Stellplätze: An der im Plan angegebenen Stelle oder innerhalb der bebaubaren Fläche, max. Größe wenn Garage außerhalb der bebaubaren Fläche errichtet wird, max. 50 m² Nutzfläche
Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe wie Hauptgebäude.
Höhe lt. ob. Bauordnung in der gültigen Fassung.
Im Einvernehmen mit der Baubehörde auch andere Situierung möglich.
Je Wohnung müssen 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.
- 7) Baukörper: Bei Neuplanungen sind die Baukörper in einfacher Form auszuführen, Türme und dgl. sind unzulässig.
- 8) Nebengebäude: Im Einvernehmen mit der Baubehörde unter nachfolgender Voraussetzung möglich:
Bebaubare Fläche für Nebengebäude bis zu einem Gesamtmaß gem. § 29 Abs. 2 Öb. BauO in der gültigen Fassung ergibt sich aus der Einhaltung eines Mindestabstandes von den seitlichen und den rückwärtigen Grenzen des Bauplatzes.
Die Bestimmungen des § 29 Abs. 3 ob. Bauordnung werden hierdurch nicht berührt.
- 9) Außengestaltung der Hauptgebäude, Garagen, Nebengebäude und Einfriedungen: Verputz in gedeckten Farben (keine grellen Farben) oder Holzverkleidungen im Einvernehmen mit der Baubehörde.
Zäune: Holzzäune mit senkrechten Holzlaten oder Hecken heimischer Art, max. Höhe 120 cm.
Maschendrahtzaun in Verbindung mit Hecken erlaubt.
Stützbauteile: An der Grundstücksgrenze dürfen max. 30 cm hohe Sockel ausgeführt werden. Im Baugrund dürfen max. 100 cm hohe Stützbauteile errichtet werden. Nach Möglichkeit sind allerdings Stützbauteile zu vermeiden und Niveauunterschiede durch Aufschüttungen auszugleichen. Max. Höhe der Aufschüttungen 100 cm.
- 10) Die bebaute Fläche der Hauptgebäude beträgt bei Neuplanungen mind. 80 m² max. 180 m².

- 11) Balkone: Die Balkone sind in einfacher Ausführung und mit nicht waagrechtter Gliederung auszuführen.
- 12) Trinkwasserversorgung: Ortswasserleitung
- 13) Abwasserentsorgung: Ortskanalisation
- 14) Energieversorgung: Netz-ÖÖ
- 15) Grundlage und Maßgenauigkeiten:
 - a) DKK 2019, Höhenschnittenplan, Abwasserleitungen zur Verfügung gestellt durch die Mgem. Seewalchen am Attensee
 - b) Maßgenauigkeiten: Gemäß gültige Maßgenauigkeiten sind möglich. Bei Vermessung ist im Falle von Veränderungen auf Grund von Maßgenauigkeiten der Ortsplaner beizuziehen.

16) Festlegung der Gebäudehöhen:

Bauplatz Nr.	Höhe EFOK	Max. Höhe bis Dachenschnitt belastig
1	476,8	483,35
2	473,5	480,5
3	476,2	482,45
4A	477,8	484
5	476,6	482,85
6	474,5	480,75
7	472	478,25
8A, B	476,8	483,8
9	481,6	487,85
10	481,3	497,95

9. November 1960

Zl.: 605/2-70/1960-Br.

Emanuel Max Schönböck, Hanover-Kirchrode,
Lange Hopsstr. 41 DBR; Errichtung eines
Wohnhauses auf der Parzelle 1040/6 u.
1140/5, KG, Litzberg.

B e s c h e i d .

Über Ihr Ansuchen vom 13.8.1960 und auf Grund des Ergebnisses der am 10. Oktober 1960 durchgeführten kommissionellen Bauverhandlung, des Bescheides des Amtes der o.ö. Landesregierung, Agrar 450003-485 v. 12.9.1960 sowie des vorgelegten Planes des Dipl. Ing. Dr. Techn. Otto Gruber, Wien vom 13.8.1960 wird Ihnen hiermit gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für Oberösterreich die

B a u b e w i l l i g u n g

zur Errichtung eines Wohnhauses auf den Parzellen 1040/6 und 1140/5, KG, Litzberg erteilt.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte kommissionelle Bauverhandlung, welche in Abschrift beige-schlossen ist, bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Bei der Bauausführung haben Sie sich genauestens nach dem unter einem rückgemittelten, mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan, nach der in der Verhandlungsschrift gegebenen Baubeschreibung und den dort angeführten Bedingungen sowie nach den Bestimmungen der Bauordnung für Oberösterreich zu halten.

Die hausausführende Firma, welche vor Baubeginn dem Gemeindeamt Seewalchen schriftlich anzuzeigen ist, ist für die solide, fachmännische Ausführung des Baues, für die Verwendung entsprechender Materialien sowie für die persönliche Sicherheit der beim Bau Beschäftigten verantwortlich.

K o s t e n .

An Gebühren werden für die Baubewilligung in Vorschreibung gebracht:

Verwaltungsabgabe	S 55.-
Kommissionsgebühr	S 144.-
Stempelgebühr	S 6.-
<u>Gesamtsumme</u>	<u>S 205.-</u>

welcher Betrag mittels beige-schlossenen Erlagsschein binnen zwei Wochen nach Zustellung an das Gemeindeamt Seewalchen einzuzahlen ist.

B e g r ü n d u n g .

Der Spruch stützt sich auf die Erwägung, daß bei Einhaltung der gemachten Vorschriften weder öffentliche noch private Rechte verletzt werden.

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

Gegen diesen Bescheid steht Ihnen das Recht der binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt Seewalchen schriftlich oder telegraphisch einzuzureichenden Berufung mit den Gemeindevorstand der Gemeinde Seewalchen offen.

Ergeht an:

- 1.) Emanuel Max Schönböck, Hanover Kirchrode
Lange Hopsstr. 41 z. H. Herrn Dipl. Ing. Dr.
Techn. Otto Gruber, Wien I. Hoher-Markt 8 als
bevollmächtigter Vertreter.
- 2.) Straßenmeisterei Seewalchen a/A



Bürgermeister:

Verhandlungsschrift

aufgenommen vom Gemeindeamt Seewalchen am 10. Oktober 1960 über die durchgeführte kommissionelle Bauverhandlung gem. § 5 der Bauordnung für Oberösterreich.

Gegenstand

ist das Ansuchen des Herrn Max Emanuel Schönböck, Wien Hanover-Kirchrode, Lange Hopsstr. 41 DNR um die Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf der Parzelle 1140/6 und 1140/5, KG. Litzlberg.

Anwesende:

Vom Gemeindeamt Seewalchen: Bürgermeister Josef Gebetsberger als Verhandlungsleiter mit Kontr. I. G. Felix Brand als Schriftführer und Dr. Günther Seifert Seewalchen als ärztl. Sachverst.

Vom Bezirksbauamt Wels: Ing. Franz Kiesenebner als techn. Amtssachverständiger.

Für die Bundesstraßenverwaltung: Straßenmeister Josef Melchert, Seewalchen

Als Bauwerbers: Herr Arch. Dipl. Ing. Dr. Techn. Otto Gruber als bevollm. Vertreter des Bauwerbers.

Vor Verhandlungsbeginn wurde vom Verhandlungsleiter die ordnungsgemäße Kundmachung der Verhandlung und die Versündigung aller Beteiligten festgestellt.

Der an Ort und Stelle vorgenommene Lokalaugenchein ergab unter Berücksichtigung des ein. erreichten Planes nachstehenden technischen

Befund:

Auf der Parzelle 1140/6 die im Ortsraum von Moos, nordwestl. der Attersee-Bundesstr. im km 10,00 rechts im Sinne der Kilometrierung gelegen ist, beabsichtigt der Bauwerber nach dem Einrichtplan des Dipl. Ing. Dr. Techn. Otto Gruber Wien vom 13. 8. 1960 ein voll unterkellertes gemauertes Landhaus von 8,18 m Länge und 11,17 m Breite zu errichten. Dasselbe soll von der südöstl. Parzellengrenze einen Abstand von 35 m erhalten sodaß von der projekt. Bundesstraße, die nordöstl. der Bauparzelle verlaufen soll ein Abstand von rund 30 m verbleibt, der Zugang bzw. die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt direkt von der Attersee-Bundesstraße über eine rund 3 m breite Zufahrt die zwischen den Parzellen 11,40/3 und 1140/1 verläuft, erfolgen.

Das Kellergeschoß soll eine Kleingarage einen Abstellraum einen Gräterraum die Waschküche die Stiegenanlage mit dem Flur eine Bastelwerkstätte einen Vorratsraum einen Wirtschaftskeller und einen Heizungskeller aufnehmen. Im Erdgeschoß sind insgesamt 3 Wohnräume, 1 Küche eine Speis das WC und das Stiegenhaus vorgesehen. Im Dachgeschoß sollen weitere 2 Wohnräume, das Bad mit dem WC die Wohnküche und ein Bodenraum entstehen. Über dem Keller und über dem Erdgeschoß sollen Massivdecken errichtet werden, das Gebäude erhält ein Satteldach welches mit doppelt dunkelgrauer Eternit gedeckt werden soll. Die Trinkwasserversorgung soll durch Herstellung einer eigenen Brunnenanlage erfolgen, die anfallenden Abflüsse werden unter Einschaltung einer Hauskläranlage auf eigenen Grund zur Verweigerung gebracht. Diesbezgl. wird bei der Wasserrechtsabtl. der NH. Vöcklabruck rechtsseitig um wr. Genehmigung unter Vorlage der notwendigen Pläne und eines technischen Berichtes angesucht werden. Die Raumheizung soll mittels einer Warmwasserheizung die mit Öl geheizt werden soll erfolgen. Über die Heizanlage liegen dat. keine technischen Unterlagen vor. Alle übrigen baulichen Einzelheiten wie Anordnung der Räume untereinander, Raumgröße, Mauerstärke Lichttransmission usw. wird auf den Plan verwiesen.

Stellungnahme der Bundesstraßenverwaltung:

Das Bauvorhaben befindet sich beim km 9,990 der Attersee-Bundesstraße rechts im Sinne der Kilometrierung. Die Straßenverwaltung stimmt der baupolis. Genehmigung bei Einhaltung nachstehender Bedingungen zu:

- 1.) Das Bauvorhaben ist dem aufliegenden Plane gemäß auszuführen wobei von der südöstl. Grundgrenze der Parzelle 1140/6 nur westl. Hausecke ein Abstand von 35 m einzuhalten ist.
- 2.) Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Bundesstraße in keiner Weise behindert werden. Insbesondere ist es verboten auf Straßengrund Baumaterial zu lagern bzw. dort Fahrweiche abzustellen.
- 3.) Dach- und Abflüsse dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden. ~~Es~~
- 4.) Im Falle der Errichtung einer Straßenzufahrt ist gesondert um die Genehmigung dazu bei der o. G. Landesbauktion, Straßenbezirk Salzkammergut im Wege der Straßengenehmigung Seewalchen unter Vorlage von 3 gestempelten Lageplänen anzusuchen.

7.12.1962

Zl.: 605/2-70/1960-Br.

Emanuel Max Schönböck, Seewalchen n.A.,
Moos; Errichtung eines Wohnhauses auf der
Parzelle 1140/5 u. 1140/6, K.O. Litalberg.

B e s c h e i d .

Über Ihr Ansuchen und auf Grund des Ergebnisses der am 17. 9. 1962 durchgeführten kommissionellen Überprüfung der lt. ha. Baubewilligung vom 9.11.1960 auf den Parz. 1140/5 u. 1140/6, K.O. Litalberg errichteten Wohnhauses wird Ihnen hiermit gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für Oberösterreich die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

bei Einhaltung nachstehenden Vorschriften erteilt.

- 1.) Die Umfassungswände der Wohnräume im Dachgeschoß sind auch an der Dachbodenseite mit einem vorschriftsmäßigen Verputz zu versehen.
- 2.) In der Garage ist das Rauchverbot und das Verbot der Benützung von Feuer und offenem Licht anzuschlagen, zur ersten Löschhilfe ist ein zur Bekämpfung von Mineralölbländen entsprechender Handfeuerlöscher griffbereit anzubringen.

Das neuerrichtete Haus erhält die Konskriptionsnummer 26, Ortschaft Moos. Die Nummertafel ist bis zur bescheidmäßigen Zuweisung einer Orientierungsnummer von der Straße bzw. vom Zugang aus gesehen an gut sichtbarer Stelle anzubringen.

Für die seitliche Befreiung von der Grundsteuer wird diese von Gemeindeamt Seewalchen auf Grund des Gesetzes vom 4.12.1952, LGBl. Nr. 7/1953 um 82 % gekürzt. Die Bemessungsgrundlage des Steuermaßbetrages beträgt demnach 10 v.H.

K o s t e n .

An Gebühren werden für die Kollaudierung in Vorschreibung gebracht:

Verwaltungsabgabe	S 41,-
Kommissionengebühr	S 40,-
<u>Stempelgebühr</u>	<u>S 6,-</u>
Gesamtsumme	<u>S 95,-</u>

welcher Betrag mittels beigefügten Erlagechein binnen zwei Wochen nach Zustellung an das Gemeindeamt Seewalchen n.A. einzubahlen ist.

B e g r ü n d u n g .

Der Spruch stützt sich darauf, daß bei Erfüllung der gesuchten Vorschriften gegen die Bewohnung und Benützung des Neubaus von öffentl. rechtl. Gesichtspunkt aus kein Einwand besteht.

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

Gegen diesen Bescheid steht Ihnen das Recht der binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt Seewalchen schriftlich oder telegraphisch einzubringenden Berufung an den Gemeindevorstand der Gemeinde Seewalchen n.A. offen.

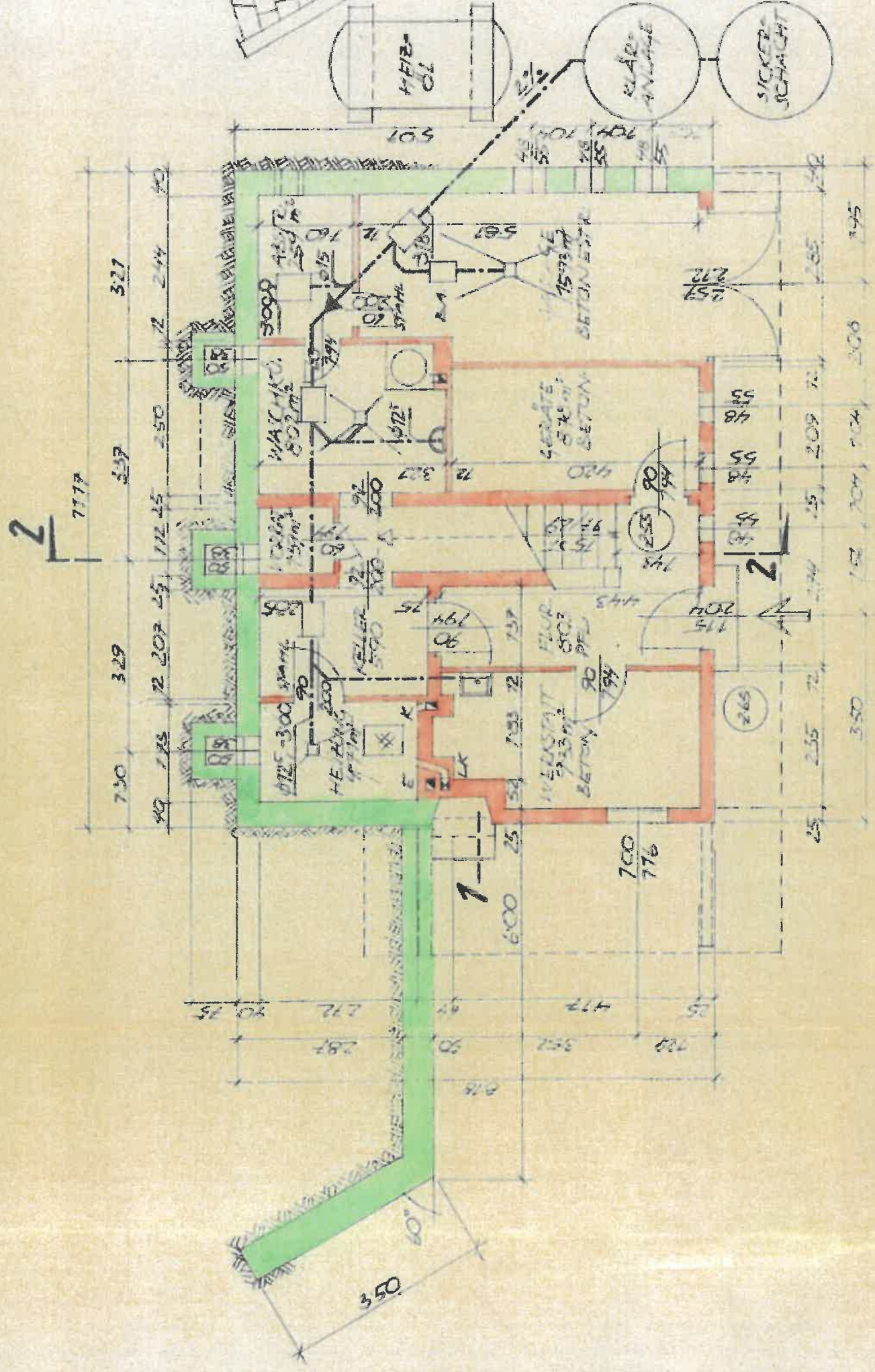
Der Bürgermeister:

Ergeht an:

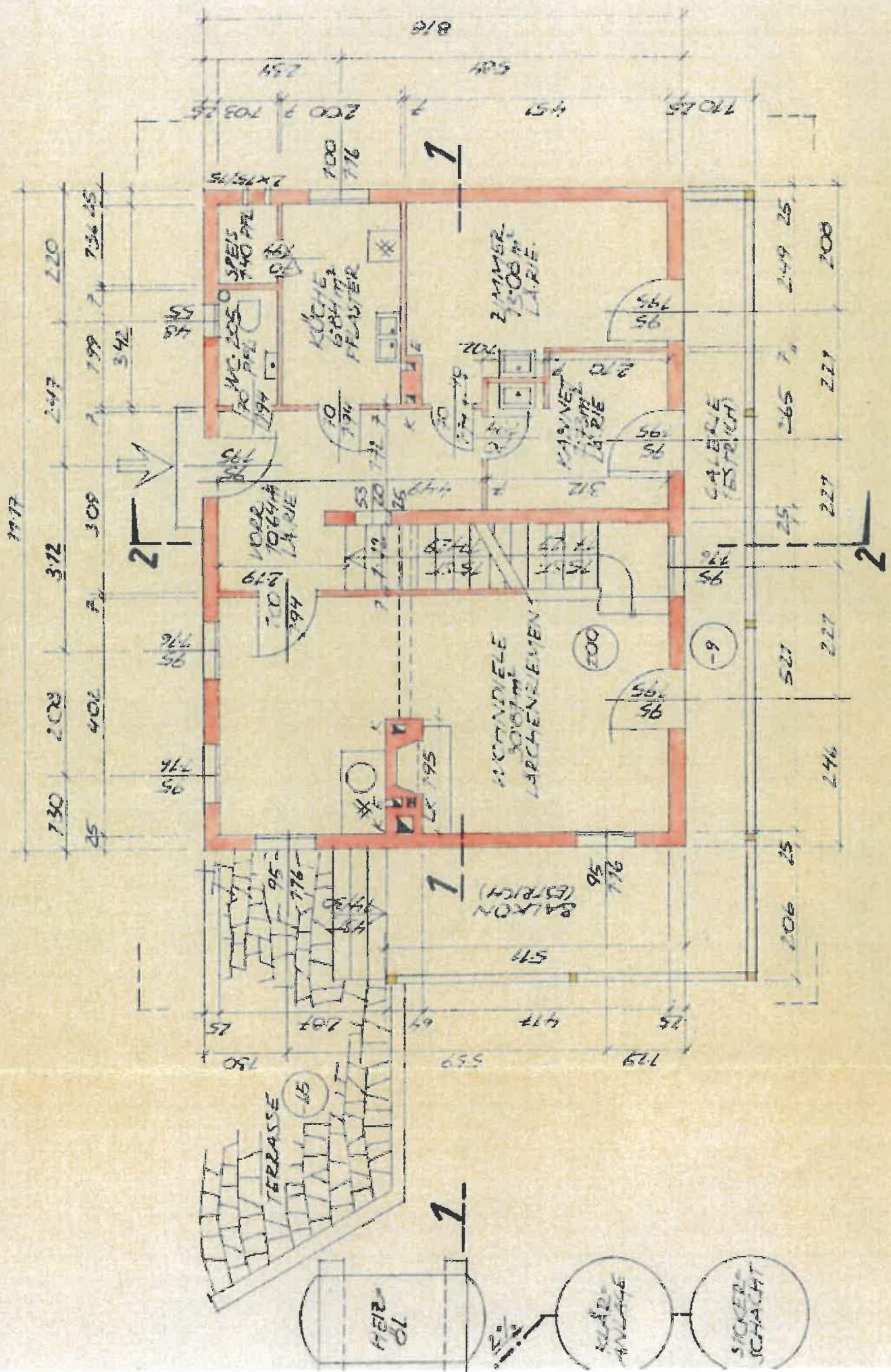
- 1.) Emanuel Max Schönböck, Seewalchen als Bauverber.
- 2.) Finanzamt Vöcklabruck.
- 3.) Bezirksgericht Vöcklabruck.
- 4.) Vermessungsamt Vöcklabruck.



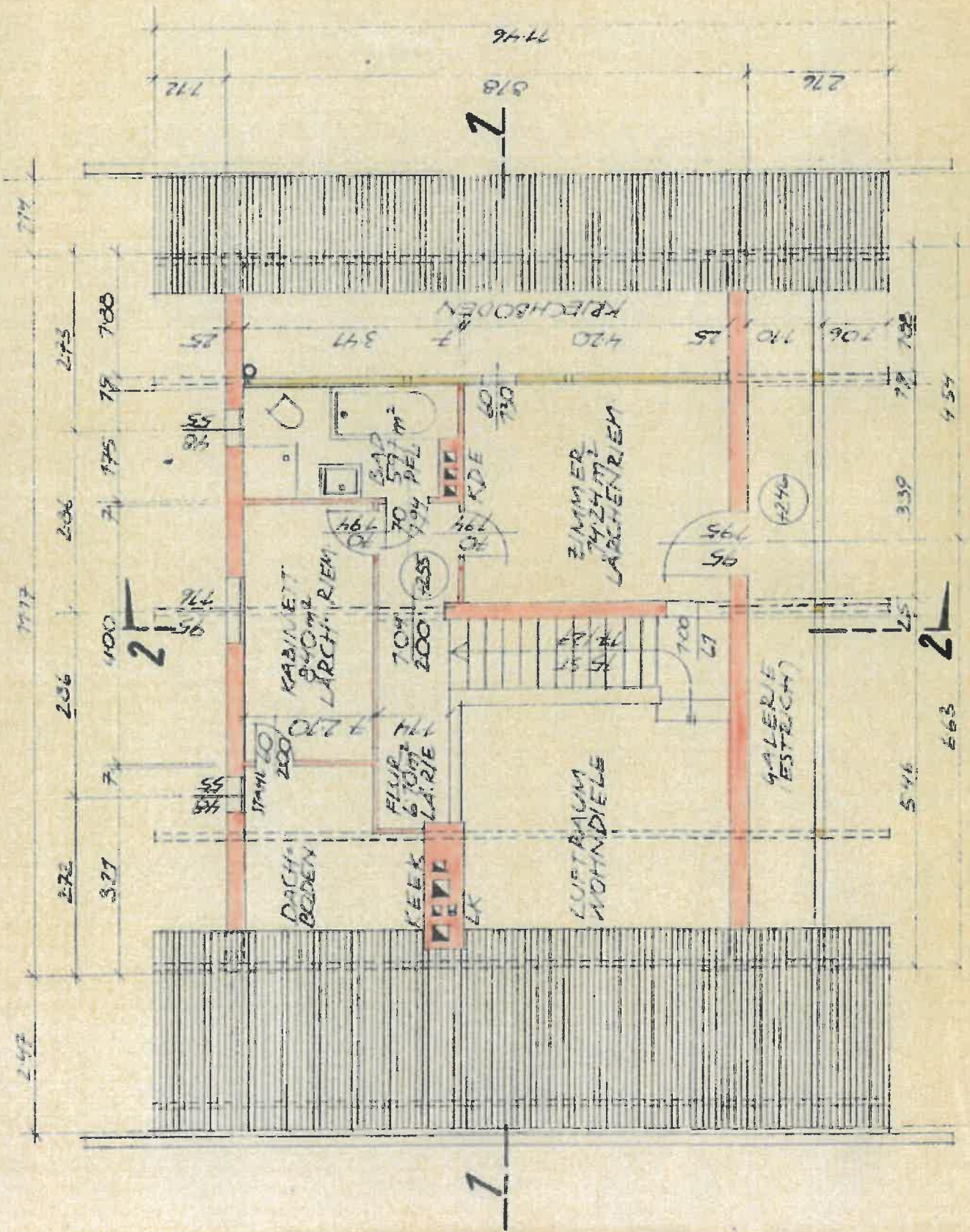
KELLER:



ERDGESCHOSS:



DACHGESCHOS:



Ansicht aus Richtung Norden



Ansicht aus Richtung Osten



Ansicht aus Richtung Süden



Ansicht aus Richtung Westen



Badeparzelle F 1



Badeparzelle F 2



Freifläche im Norden



Freifläche im Nordosten



Freifläche im Süden



Freifläche im Westen



Freigrundbereich im Norden



EG Abstellraum



EG Aufgang zur Galerie



EG Balkon



EG Küche F 1



EG Küche F 2



EG Sanitär 1



EG Sanitär 2



EG Schlafzimmer



EG Terrasse



EG Wohnzimmer F 1



EG Wohnzimmer F 2



DG Balkon



DG Dachraum



DG Flur



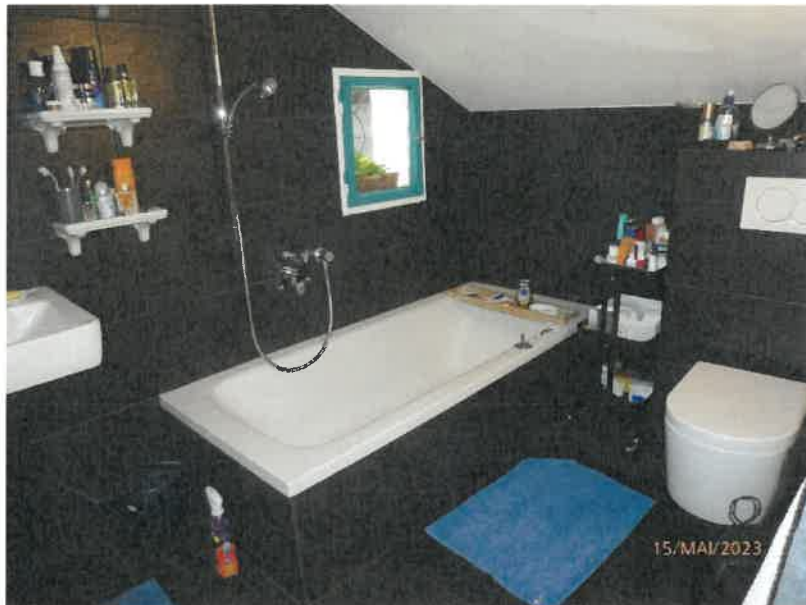
DG Galerie F 1



DG Galerie F 2



DG Sanitär



DG Schlafzimmer



KG Abstellraum



KG Flur



KG Garage- Zimmer



KG Technik



KG Waschküche



KG Zimmer 1



KG Zimmer 2

