

MMag. Christian Fischer
Allg. beeideter und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger

A-5721 Piesendorf, Hummersdorferstraße 35
Tel.: 0664/350 46 76 Mail: christian_fischer@aon.at

Bezirksgericht
Sankt Johann im Pongau
Zl.: 20 E 98/25y-7
Eurofunkstraße 2
5600 St. Johann/Pongau



Bewertungsgutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum 29. Juni 2026 betreffend

EZ 172 Grundbuch 55309 Höch

Grundstücke 263/2 und 265 im Gesamtausmaß von 2.999 m²

5542 FLACHAU, Aigenbergweg 38

"Wohnhaus (derzeit im Umbau; ehemaliges Bauernhaus) mit Nebengebäude"

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

477.000,00 €

B) Wert des Zubehörs (inkl. Umsatzsteuer):

Zubehör mit Verkehrswert ist nicht vorhanden!

	Unterzeichner	Christian Fischer
	Datum/Zeit-UTC	2026-07-08T20:25:24+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument ist gemäß EU Verordnung Nr. 910/2014 (eIDAS) einem handschriftlich unterzeichneten Dokument grundsätzlich rechtlich gleichgestellt.	

I. Allgemeines:

1. Auftrag: Gerichtlicher Auftrag vom 22.04.2026, GZ 20 E 98/25y-7, BG Sankt Johann im Pongau, zwecks Schätzung der Liegenschaft

EZ 172 Grundbuch 55309 Höch

"Wohnhaus (derzeit im Umbau; ehemaliges Bauernhaus) mit Nebengebäude"
sowie des Zubehörs.

2. Zweck: Wertermittlung als Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung (Beschluss v. 01.12.2025, GZ 20 E 98/25y-2)

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten (als Gesamtdokument) nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden. Eine weitere Verwendung oder die Anfertigung und Verwendung von Teilauszügen ist nur nach vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt. Das Urheberrecht am Gutachten bleibt ausdrücklich beim Sachverständigen!

3. Bewertungsstichtag:

29. Juni 2026 (Tag der Befundaufnahme)

4. Grundlagen und Unterlagen:

- Der ursprüngliche Termin für die Befundaufnahme am 01.06.2026 musste auf 29.06.2026 verlegt werden, da von der Verpflichteten Partei MP. Immobilien Chalet GmbH GF Marcel Pfaff nicht anwesend war
- Örtliche Befundaufnahme (Besichtigung und Begehung der Liegenschaft) am 29.06.2026 (9:00 bis 9:45 Uhr) durch den Sachverständigen in Anwesenheit von Herrn Andreas Kohlhofer (Gerichtsvollzieher), Frau Daria Huttegger (HUDA Schlüsseldienst) sowie den Herren Urs und Luca Tanner (Gläubiger); Herr GF Marcel Pfaff war erneut abwesend - die Gebäude wurden von Frau Huttegger für die Befundaufnahme geöffnet
- Grundbuchsauszug v. 29.05.2026
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Gefahrenzonenplan
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Erhebungen und Auswertung von Vergleichspreisen (Grundbuch)
- Erhebungen betreffend Herstellungskosten pro m² (Netto-Raumflächen)
- Auskünfte vom Eigentümer konnten keine eingeholt werden, da der Verpflichtete an beiden Terminen nicht anwesend war

5. Beilagen:

- Grundbuchsauszug
- Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen, Amtsbestätigung, Bauplatzerklärung, Bescheid Änderung des Verwendungszweckes (jeweils 1. Seite)
- Bauplan-Kopien (geringfügige Planabweichungen sind gegeben - Raumeinteilung/ Inneneinteilung, Raumnutzung, Eingangsbereich, etc.)
- Lagepläne (SAGIS-Abfragen)
- Fotos

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige folgenden

II. Befund:

1. Allgemeine Beschreibung:

a) Gutsbestand:

Bewertungsgegenstand ist die Liegenschaft:

EZ 172 Grundbuch 55309 Höch

Grundstücke 263/2 und 265 im Gesamtausmaß von 2.999 m²

"Wohnhaus (derzeit im Umbau; ehemaliges Bauernhaus) mit Nebengebäude"

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Flachau,
Katastralgemeinde Höch, Aigenbergweg Nr. 38 (siehe Lagepläne).

Die Seehöhe der Liegenschaft beträgt ca. 1.095 m.

b) Eigentümerin:

MP. Immobilien Chalet GmbH (FN 606193k)

1/1

c) Rechte und Lasten:

Siehe Grundbuchsauszug v. 29.05.2026 (Beilage zum Gutachten)

A2-Blatt: - Geh- und Fahrrecht an Gst 263

- Wasserbezugsrecht an Gst 263 sowie Recht auf Führung und
Erhaltung einer Wasserleitung an Gst 260/1 262 263

- Geh- und Fahrrecht an Gst 281

C-Blatt: - DIENSTBARKEIT des Bezuges des Überwassers zugunsten EZ 35 290

- PFANDRECHTE

- Einleitung des VERSTEIGERUNGSVERFAHREN

d) Nutzung:

Das Wohnhaus ist derzeit leerstehend - augenscheinlich seit mehreren Jahren.

e) Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Höch, Gemeinde Flachau (Wohn- und Fremdenverkehrsgemeinde mit Sommer- und sehr guter Wintersaison im Skiverbund "Ski amadé", ca. 3.000 Einwohner, ca. 10.000 Gästebetten, über 1,3 Mio. Nächtigungen/Jahr, Hotels, Bergbahnen, zahlreiche touristische Einrichtungen und Angebote, etc.), Aigenbergweg Nr. 38.

Es handelt sich dabei um eine landschaftlich schöne, ruhige, etwas abgelegene Wohnlage mit schönem Ausblick.

2. Besondere Beschreibung der Grundstücke:

a) Ausmaß:	1.935 m ² Grundstück 263/2
	1.064 m ² Grundstück 265
	2.999 m ² Gesamtfläche

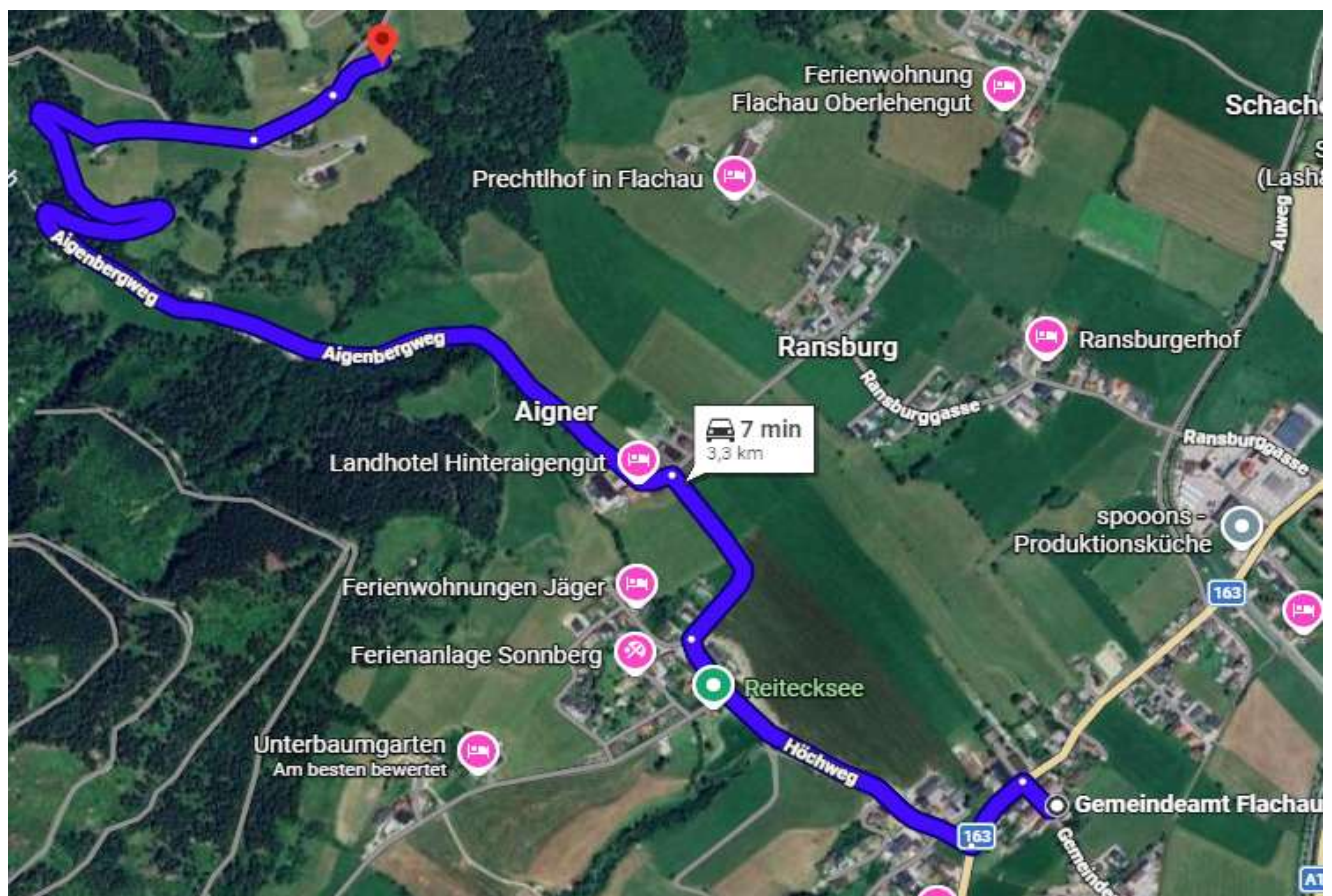
Die Gesamtfläche ist wie folgt aufzuteilen:

2.027 m ²	Restfläche "Wiese, Steilhang, Bäume, Büsche, etc." (auf Grund der Flächenwidmung in der Nutzbarkeit/Verwertbarkeit stark eingeschränkt)
972 m ²	Teilfläche gut nutzbar (bebaute Fläche und Umland - Ausmaß lt. Verhandlungsschrift in der Bauplatzerklärung)

b) Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich ca. 3,3 km nord/westlich vom Flachauer Gemeindeamt in Reitdorf (asphaltierte, öffentliche Straßen bzw. Güterwege mit Steigungen und Engstellen - siehe Lageplan).

In Flachau bzw. in Reitdorf befinden sich Geschäfte, Banken, Schule, touristische Einrichtungen, Bergbahnen, Restaurants, Bars, etc.



c) Flächenwidmung und Bebauung:

Die Bewertungsgrundstücke sind als **"Grünland - GLLG - Grünland Ländliche Gebiete"** gewidmet - siehe Grafik aus SAGIS.



Auf dem Grundstück 265 wurde in den Jahren 1977 bis 1980 das Wohnhaus/Bauernhaus (Rinnerlehen) errichtet (Baubewilligung v. 05.08.1977, Benützungsbewilligung v. 27.09.1989). Lt. Bauakt wurde das Wohnhaus/Bauernhaus mit 01.01.1980 fertiggestellt.

Eine Amtsbestätigung, dass die Liegenschaft EZ 172 Grundbuch 55309 Höch - Grundstück Nr. 265, einen Bauplatz darstellt, auf dem sich rechtmäßig Bauten befinden, die keinem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind, wurde ausgestellt (Amtsbestätigung v. 06.05.1990).

Die Bauplatzerklärung wurde am 19.06.1995 erteilt.

In den Jahren 1995/96 wurde die Kleingarage errichtet (Baubewilligung v. 19.06.1995, Benützungsbewilligung v. 13.09.1996).

Im Jahr 2011 wurde eine Veränderung des Verwendungszweckes angezeigt (Holzablagerraum zu Wohnräume - Bescheid v. 22.06.2011).

Es ist von einem (baubehördlich bewilligten) "Altbestand" der Gebäudeteile auszugehen; ein ev. Ersatzbau kann entsprechend dem Salzburger Raumordnungsgesetz § 47 erfolgen.

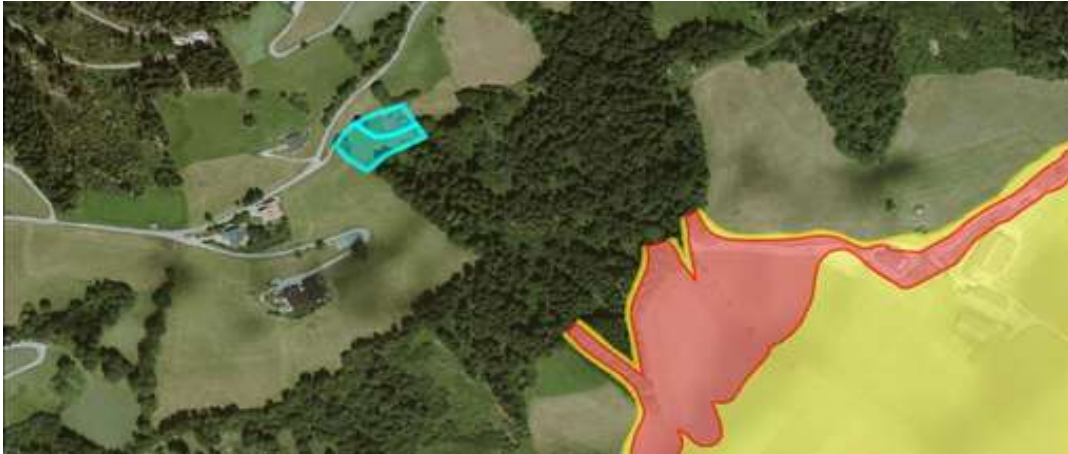
Ein Ansuchen um Baubewilligung für Zu- und Umbaumaßnahmen ist im Gemeindeamt Flachau eingelangt. Auf Rückfragen seitens der Gemeinde beim Eigentümer Auskünfte hinsichtlich der künftigen Nutzung zu geben, wurde keine Stellungnahme abgegeben - das Verfahren wurde ausgesetzt.

Im Jahr 2026 wurde von der Gemeinde Flachau eine Baupolizeiliche Überprüfung des Bestandsgebäudes anberaumt - auf Grund Bekanntgabe von erfolgten Baumaßnahmen.

Die Bewertungsliegenschaft umfasst neben der bebauten Fläche mit Umland einen großteils steilen, feuchten (es kam immer wieder zu Hangrutschungen) Hang (Wiese, Bäume und Büsche; Befestigungen, etc.).

d) Gefährdung:

Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke besteht kein Gefahrenzonenplan; die Ausweisung eventueller Gefahrenzonen beginnt weiter unten (talwärts im Bereich der Bau- und Landwirtschaft). Bei einem Erweiterungs- bzw. Ersatzbau ist ev. mit Auflagen bzw. Einschränkungen betreffend Schutzmaßnahmen gegen die Wildbachgefährdung zu rechnen.



Der Unterhang des Objektes "Aigenbergweg 38" ist lt. Bauakt ein aktiver Rutschhang (Rinnergraben) - Details vor allem zu den Hangrutschungen im Jahr 2005 können dem Bauakt entnommen werden - Stellungnahme des geologischen Amtssachverständigen. Auszug:

Bei den Rutschungen weit in den Oberhang greifen. Unter Berücksichtigung dieses Bewegungsmusters stellt sich nicht die Frage, ob das Objekt Höch 38 einmal von der Hangbewegung erfasst wird, sondern wann. Jedenfalls ist aufgrund der aufgezeigten Situation dringender Handlungsbedarf gegeben, sodass empfohlen wird, nachstehende Maßnahmen noch im heurigen Sommer umzusetzen:

1. Der gesamte Rutschbereich ist großflächig zu entwässern.
2. Die Drainagewässer sowie sämtliche Quell- und Oberflächenwässer des Bereiches, aber auch die Dachwässer und Straßenwässer sind in geschlossenen Leitung gesichert der Vorflut zuzuführen.
3. Nach Fertigstellung der Drainagen ist der Rutschbereich mittels schnellwüchsigen und tiefwurzelnden Bäumen zu bepflanzen.
4. In Ergänzung zum geologischen Gutachten ist eine Stellungnahme der WLW einzuholen.

Mag. Gerald VALENTIN

Die Bewertungsgrundstücke sind nicht im Altlastenatlas verzeichnet.



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

e) Form und Niveau der Grundstücke:

Die Bewertungsliegenschaft ist vieleckig (siehe Lageplan); steilhängige Lage

3. Besondere Beschreibung der Gebäude(teile):

Baujahr: 1980 **Fertigstellung lt. Bauakt**

Allgemeinzustand:

Einfacher, stark abgewohnter, tw. "roher" bzw. "im Bau befindlicher" Bau- und Erhaltungszustand; rückgestaute Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten sind notwendig bzw. ausständig (augenscheinlich wurde mit einer umfassenden Sanierung bzw. Entfernung einzelner Bauteile (siehe Fotos) bereits begonnen), um eine Bewohnbarkeit herzustellen:

Fassade, Isolierung, tw. Bodenaufbau, Böden, Fenster, Türen, Zwischenwände, Putz bzw. Wand- und Deckenverkleidungen, Feuchtstellen bzw. Feuchtschäden Ausblühungen und Abblätterungen, Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen, Heizung, Heizkörper, Haustechnik, Sanitärausstattung, Balkon, Außenanlagen, etc.

Für einen potentiellen Käuferkreis (womöglich auch für den derzeitigen Eigentümer, da mit Sanierungsarbeiten offensichtlich begonnen wurde) kann die Erhaltung des Gebäudes im Vordergrund stehen (bäuerlicher Charakter, Holzblockbauweise, etc.) - aus wirtschaftlicher Sicht könnte durchaus ein Neubau in Erwägung gezogen werden.

Ver- und Entsorgung (lt. Bauakt):

Wasser: Eigene Trinkwasserversorgungsanlage
 Abwässer: Anschluss an das örtliche Kanalnetz
 Energie: Salzburg AG

Bauausführung (lt. Baubeschreibung/Befundaufnahme):

Fundamentierung: Streifenfundamente in B 160

Außenwände: Kellergeschoss: Schalsteine mit Betonfüllung
 Garage: Stahlbeton B 225
 Erd-/Obergeschoss: Mauerwerk, Holzblockbau- bzw. Holzständerbauweise mit keiner bzw. zu geringer Isolierung
 Garage: Hohlblockmauerwerk

Fassade: Holz bzw. verputzt und gefärbelt

Innenwände: Mauerwerk bzw. Holzriegelwände, verputzt und gefärbelt bzw. Holzverkleidungen bzw. "roh"

Geschossdecken: Massivdecke (Stahlbeton) über KG, Holztramdecken "roh" bzw. Holzverkleidungen
 Garage: Stahlbetondecke

Dachstuhl: Pfettendachstuhl aus Holz

Dacheindeckung: Welleternit

Dachrinnen:	Kupfer
Dachablaufrohre:	Kupfer
Kamin:	Vorhanden
Stiegen:	Stahlbeton (Massiv) ins KG, Holztreppe ins OG
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (alt), Fensterläden (alt) Metallfenster im KG (alt)
Türen:	Holzhaustüre (alt), Holzinnentüren (alt) bzw. nicht vorhanden Automatische Garagentore
Fußböden:	Holzböden, Kunststoff, keramische Beläge, etc. (alt) - tw. kein Bodenbelag vorhanden (entfernt)
Heizung:	Ehemalige Elektroheizung - Heizkörper waren bei der Befund- aufnahme nicht vorhanden, Solarpaneele (funktionsfähig?) be- finden sich am Hang südlich des Gebäudes, Kachelofen im EG Boiler (funktionsfähig?) im KG

Haustür



Innentüren



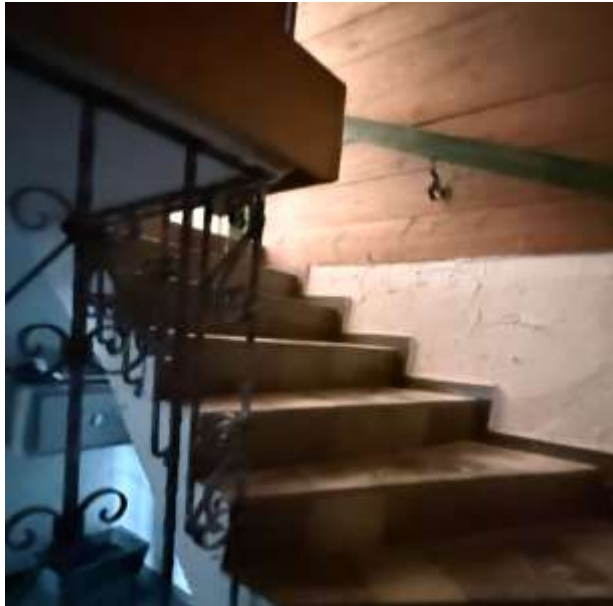
Fenster



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Boiler/Sauna



Obergeschoss



Garage



Garage



Raumprogramm und Ausmaß der Räume (siehe Baupläne):

Gebäude:

Fehlende Ausmaße wurden näherungsweise ermittelt

Kellergeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Keller	18,70	
	Keller	11,34	
	Keller	12,40	
	Vorraum/Stiege	10,06	52,50

Erdgeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Vorraum/Stiege	11,23	
	Küche	13,64	
	Wohnraum	20,20	
	Zimmer	12,56	
	Vorraum/WC	21,98	79,61

Obergeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Vorraum/Stiege	11,23	
	Zimmer	9,30	
	Zimmer	11,39	
	Zimmer	9,30	
	Flur/WC/Bad	12,56	
	Abstellraum	22,58	76,36

Garage	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Garage EG	30,25	30,25
	Abstellraum KG	29,25	29,25

4. Besondere Beschreibung und Fotos - Außenanlagen:

Zufahrts-/Zugangsbereich - Asphalt, Wege und Treppen aus Naturstein bzw. Beton, Holz

Einfache Geländer aus Holz

Steinschichtungen zur Hangsicherung

Holzzäune (Lattenzäune, Draht)

Holztterasse, Markise, Brunntrog, Holzhütten, Natursteine, Blumenbeete, Gartenbeete, gemauerter Griller, etc.

Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern, Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Außenanlagen sind sanierungsbedürftig!





5. Zubehör:

Zubehör mit Verkehrswert ist nicht vorhanden!

III. Bewertung:

Literatur: - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

- Empfehlungen für Herstellungskosten (pro m² Wohnfläche; Heft 3/2025 "Sachverständige")
- ÖNORM B 1802-1, Ausgabe 2022 u.a. (ÖNORM ist eine von Austrian Standards International veröffentlichte nationale österreichische Norm)
- Liegenschaftsbewertungskommentar nach Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage
- Liegenschaftsbewertung nach Heimo Kranewitter, 5. und 7. Auflage
- Immobilienbewertung Österreich "Bienert u. Funk", 3. Auflage
- Die Nutzungsdauer "Seiser", 1. Auflage
- Liegenschaftsbewertungszeitschrift "Sachverständige" Heft 3/2011

Für den Bewertungsgegenstand:

EZ 172 Grundbuch 55309 Höch

"Wohnhaus (derzeit im Umbau; ehemaliges Bauernhaus) mit Nebengebäude"

ist der Verkehrswert festzustellen.

Die Bewertung dieser Liegenschaft erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, Sanitär- und Elektroinstallationen und der sonstigen technischen Anlagen nicht überprüft werden konnte.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass ein Energieausweis nicht vorgelegt wurde!

Bewertungsgrundsatz (§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz):

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Bewertungsregeln (§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz):

Als Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere in Betracht:

- a) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)**
- b) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)**
- c) Sachwertverfahren (§ 6 LBG)**

In Anlehnung an die bestehenden Bewertungsvorschriften (Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, Neufassung ÖNORM B 1802-1) ist für ein "Wohnhaus", wie das gegenständliche, das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren auszuwählen bzw. anzuwenden. Für die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücksflächen (höherwertige Grünlandfläche - gemeinsame Nutzung mit einer bebauten Liegenschaft, etc.), wie die gegenständlichen, ist das Vergleichswertverfahren als Wertermittlungsverfahren auszuwählen bzw. anzuwenden. Dabei wird die Grundstückswertermittlung pro m² vom Baulandpreis abgeleitet.

Sachwertverfahren - § 6 LBG:

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

1. Ermittlung des Grundstückswertes pro m²:

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

Auswertung von Vergleichspreisen - Bauland:

Nach Auswertungen - Kaufpreissammlung d. Sachverständigen, Immobilienangebote, etc. - beträgt der Grundstückswert für Bauland (Gemeinde Flachau, Reitdorf, Katastralgemeinde Höch, Aigenbergweg) und unter Berücksichtigung der (Allein)Lage, der Form, der Größe, der baulichen Ausnutzung bzw. Ausnutzbarkeit, der Flächenwidmung, der Gefährdungen, der Zufahrtsverhältnisse, der Hangneigung, etc. ca. 320,00 bis 360,00 Euro/m ² (durchschnittlich 340,00€/m²)!	
Durchschnittspreis pro m²	340,00

Für den Bereich "Teilfläche gut nutzbar" (bebaute Fläche und Umland) ist daher unter Auswertung der Vergleichspreise und der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile folgender m²-Preis angemessen:

340,00€

Für den Bereich Restfläche "Wiese, Steilhang, Bäume, Büsche, etc." (auf Grund der Flächenwidmung in der Nutzbarkeit/Verwertbarkeit stark eingeschränkt) sind 10% der gut nutzbaren Teilfläche anzunehmen (für höherwertige Grünlandnutzung):

34,00€

2. Ermittlung der Bewertungsgrundlagen - betreffend Bauwert der Gebäudeteile:

Bei der Berechnung des Bauwertes ist von den Herstellungskosten (fiktiven Anschaffungskosten zum Bewertungsstichtag) auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung (z.B. wegen Alters, etc.) abzuziehen. Ergänzend ist der Bauwert der Außenanlagen (siehe Punkt 3.) zu ermitteln.

Ermittlung der Herstellungskosten pro m²:

- Berechnung des Ausgangswertes der Herstellungskosten (HK) je m² der Netto-Raumflächen (abgeleitet - mehrgeschossiger Wohnbau):

In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, etc. (siehe Heft 3/2025, "Sachverständige = offizielles Organ des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs") sowie in Anlehnung an weitere Bewertungskommentare "z.B. Kranewitter, 7. Auflage", etc. sind die Herstellungskosten je m² (Ausgangswert) unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattungskategorie (Ausstattungsqualität), inklusive Umsatzsteuer, Stadt/Land-Gefälle, Wohnhaus / derzeitiger Bauzustand bzw. -fortschritt, inkl. Balkon/Loggia, etc. - wie folgt festzusetzen:

Herstellungskosten je m² (gerundet)	1.430,00 €
---	-------------------

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

- Berechnung der Herstellungskosten für die einzelnen Gebäudeteile:

	HK/m ² Ausgangswert	Zu-/Abschlag in % Bauw./Ausstattung, etc.	berichtigte HK/m ²
Kellergeschoss	1.430,00	-5,0%	1.360,00
Erdgeschoss	1.430,00	0,0%	1.430,00
Obergeschoss	1.430,00	-10,0%	1.290,00
Garage EG	1.430,00	-5,0%	1.360,00
Abstellraum KG	1.430,00	-5,0%	1.360,00

Ermittlung der Alterswertminderung - Gebäude:

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit der Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.

Die Alterswertminderung hängt im Wesentlichen von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ab.

Grundsätzlich ist (im Sachwertverfahren) die lineare Alterswertminderung vorrangig anzuwenden (siehe Bewertungskommentare, z. B. Kranewitter, 7. Auflage, Seite 80; Bienert und Funk 3. Auflage, Seite 311; etc.).

Berechnung - lineare Alterswertminderung:

100 : übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (D) x Alter des Gebäudes (A)

Wohngebäude:

Alter (A) in Jahren:	46 Baujahr 1980
Übliche Gesamtnutzungsdauer (D):	60 Jahre (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	14 Jahre (geschätzt)

Auf Grund des bestehenden Bauzustandes, der Bauausstattung, etc. und in Anlehnung an die Richtlinien (z.B. "Kommentar Seiser") betreffend objektiver Gesamtnutzungsdauer bzw. objektiver Restnutzungsdauer sowie bei voraussichtlich ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist die Restnutzungsdauer in diesem Ausmaß, der Berechnung betreffend Wertminderung wegen Alters, etc., zugrunde zu legen.

Lineare AfA 77% (gerundet)

Garage:

Alter (A) in Jahren:	30 Baujahr 1996
Übliche Gesamtnutzungsdauer (D):	50 Jahre (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	20 Jahre (geschätzt)

Auf Grund des bestehenden Bauzustandes, der Bauausstattung, etc. und in Anlehnung an die Richtlinien (z.B. "Kommentar Seiser") betreffend objektiver Gesamtnutzungsdauer bzw. objektiver Restnutzungsdauer sowie bei voraussichtlich ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist die Restnutzungsdauer in diesem Ausmaß, der Berechnung betreffend Wertminderung wegen Alters, etc., zugrunde zu legen.

Lineare AfA 60% (gerundet)

3. Wert der Außenanlagen:**5%**

Der Wert der Außenanlagen (siehe Punkt II/4) wird im Schätzungswege - vom Bauwert der Gebäude - abgeleitet bzw. errechnet (siehe Bewertungskommentar: Kranewitter, 7. Auflage, Seiten 83 und 159, 4 bis 6% des Gebäudebauwertes - bei einfachen, durchschnittlichen, überwiegend sanierungsbedürftigen Außenanlagen - daher sind 5% anzusetzen!).

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

1. Ermittlung des Grundstückswertes:

	Ausmaß	Preis/m²	
Beb. Fläche, Umland	972 m²	340,00 €	330.480,00
Restfläche	2.027 m²	34,00 €	68.918,00
			399.398,00 €

2. Ermittlung des Bauwertes - Gebäude:

Wohngebäude:

Lage	Netto-Raum flächen	Herstellungs- kosten pro m²	Alterswert- minderung	Restwert	
Kellergeschoss	52,50 m²	1.360,00 €	77%	23%	16.422,00
Erdgeschoss	79,61 m²	1.430,00 €	77%	23%	26.183,73
Obergeschoss	76,36 m²	1.290,00 €	77%	23%	22.656,01

Garage:

Garage EG	30,25 m²	1.360,00 €	60%	40%	16.456,00
Abstellraum KG	29,25 m²	1.360,00 €	60%	40%	15.912,00

Bauwert Gebäude	97.629,74	97.630,00 €
------------------------	------------------	--------------------

3. Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen:

5% des Gesamtgebäudebauwertes	4.882,00 €
--------------------------------------	-------------------

Wert nach dem Sachwertverfahren	501.910,00 €
--	---------------------

502.000,00 € (gerundet)

IV. Ermittlung des Verkehrswertes:

Verkehrswert der Liegenschaft:

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

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

Berechnung des Verkehrswertes:

Wert nach dem Sachwertverfahren	502.000,00 €
--	---------------------

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

Aus sachverständiger Sicht (langjährige Marktbeobachtung und Auswertungen der Kaufpreissammlung seit vielen Jahren) ist betreffend Sachwerte von Wohnhäusern, in Relation zum tatsächlich erzielten Verkehrswert, bei zusätzlichen, wertbeeinflussenden Umständen zB aktuelle Wirtschaftslage, derzeitiges Zinsniveau, Kreditvergabekriterien, Gebäude über 40 Jahre alt, sanierungs- bzw. fertigstellungsbedürftig ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 0 bis 10% vorzunehmen.

Marktanpassungsabschlag	5,00%	-25.100,00 €
--------------------------------	--------------	---------------------

Verkehrswert (nach dem Sachwertverfahren)	476.900,00 €
--	---------------------

Verkehrswert (gerundet)	477.000,00 €
--------------------------------	---------------------

in Worten:

Vierhundertsiebenundsiebzigtausend Euro

für die Bewertungsliegenschaft:

EZ 172 Grundbuch 55309 Höch



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55309 Höch
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

EINLAGEZAHL 172

Letzte TZ 565/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
263/2	G Gärten(10)	*	1935
265	GST-Fläche	*	1064
	Bauf.(10)		131
	Gärten(10)		933 Aigenbergweg 38
GESAMTFLÄCHE			2999

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1163/1993 Geh- und Fahrrecht an Gst 263
- 2 a 1163/1993 Wasserbezugsrecht an Gst 263 sowie Recht auf Führung und Erhaltung einer Wasserleitung an Gst 260/1 262 263
- 4 a 1585/1995 Geh- und Fahrrecht an Gst 281
- 5 gelöscht

***** B *****

- 4 ANTEIL: 1/1
MP. Immobilien Chalet GmbH (FN 606193k)
ADR: Aigenbergweg 38, Flachau 5542
a 108/2024 IM RANG 3392/2023 Kaufvertrag 2023-06-15 Eigentumsrecht

***** C *****

- 2 a 1585/1995 1208/2011
DIENSTBARKEIT des Bezuges des Überwassers an Gst 265 gemäß
Pkt 7. Kaufvertrag 1995-01-16 zugunsten EZ 35 290
- 3 a 109/2024 Pfandurkunde 2023-07-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
- b 3947/2025 Klage (LG Salzburg, 12 Cg 89/25y)
- 4 a 263/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-16
PFANDRECHT vollstr EUR 8.369,71
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2024-01-19
für Astrid Perner geb 1986-12-03 (22E 121/24v)
- 5 a 540/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-02
PFANDRECHT vollstr EUR 14.310,44
samt Z u K lt ExBew 2024-01-31,
Antragskosten EUR 959,50 für
Tanner GmbH, FN 273282k (22 E 335/24i)
- 6 a 594/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-04
PFANDRECHT vollstr EUR 8.784,23
samt Z u K lt ExBew 2024-02-05,
Antragskosten EUR 815,83 für

- Höllwart Meisterbetriebe GmbH, FN 304751p (22 E 365/24a)
- 7 a 715/2024 Zahlungsbefehl 2023-10-17
PFANDRECHT vollstr EUR 24.9000,71
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2024-02-09
für Adlerblick Altbausanierung GmbH (FN 367579h)
(22E 376/24v)
- 8 a 806/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-22
PFANDRECHT vollstr EUR 23.173,40
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2024-02-13
für Dr. Wolfgang Erhart geb 1961-05-10
(22E 412/24p)
- 9 a 1857/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-20
PFANDRECHT vollstr EUR 21.624,30
samt Z u K lt ExBew 2024-04-10,
Antragskosten EUR 1.283,30 für
Dr. Wolfgang Erhart geb 1961-05-10 (22 E 777/24i)
- 10 a 570/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-06
PFANDRECHT vollstr EUR 7.234,--
samt K lt ExBew,
Antragskosten EUR 302,40, für
Republik Österreich, Einbringungsstelle
(22 E 314/25b - Ziv 430354/24-9)
- 11 a 6228/2025 IM RANG 109/2024 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 350.000,-- samt Z u K lt ExBew 2025-12-01,
Antragskosten EUR 2.735,54
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z) (20 E 98/25y)
- 12 a 565/2026 Exekutionsbewilligung 2026-01-29
PFANDRECHT vollstr EUR 1.075,02
Antragskosten EUR 342,77 für
Gemeinde Flachau (22 E 273/26z)

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

Zahl: 31/1977

Betreff: HORNER Johann, Niterbach, 8630 Mariazell
Errichtung eines Wohnhauses auf Gp. 260/1, KG. Nach

B E S C H E I D

Spruch: Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt
Herrn/Frau ~~xxxx~~ ^{Hornor Johann}
über Ansuchen vom 26.7.1977
die gemäß § 9 (2) BauPolGes. 1973 in der gegenwärtigen Fassung
erforderliche Baubewilligung für das in der beiliegenden Ver-
handlungsschrift vom 4.8.1977 näher beschriebene Objekt
nach Maßgabe der Baubeschreibung vom 20.7.1977
und der Pläne Nr. 684 des befugten Planverfassers
Walter Blien, Altenmarkt vom Juli 1977
und mit der Auflage, daß die in der beiliegenden Verhandlungs-
schrift enthaltenen Vorschriften des/der Sachverständigen
und Forderungen des/der Anrainer
erfüllt werden.

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

(Allfälliger Abspruch über Parteieneinwendungen)

Die Verhandlungskosten werden wie folgt festgesetzt:

- 1.) Kommissionsgebühr gemäß Landes- und Gemeinde-
kommissionsgebührenverordnung 1969, LGBI.104/68
für die mündl. Verhandlung am 4.8.1977 mit
einem zwei Halb-
. Amtsorganen und einer Dauer von 70.--
stunden. S
 - 2.) Landesverwaltungsabgabe gemäß Landes- und Ge-
meinde-verwaltungsabgabenverordnung 1970, LGBI.88 30.--
 - a) die Verhandlungsschrift (Tarifpost 4) S
 - b) Mehrausfertigungen des Bescheides samt
Verhandlungsschrift (Tarifpost 5) S
 - c) Sichtvermerke auf Baubeschrei-
bungen und Plänen (Tarifpost 7) S 180.--
 - d) die Baubewilligung (Tarifpost 24 lit a/b) S
- zusammen: S 760.--

B E S C H E I D

Mit Bescheid vom 05.08.1977 wurde Herrn/Frau Johann Horner, Mitterbach, Mariazell, ~~xxxxxxx~~ ^{Whit} in die Baubewilligung zur Errichtung eines Bauernhauses auf Gp. 260/1, KG. Höch erteilt.

Aufgrund des Ergebnisses der Überprüfungsverhandlung vom 15. Sept. 1989 wird gemäß § 17 (1) BauPolGes., LGBL 117/73, festgestellt, daß die oa. bauliche Anlage in Übereinstimmung mit der Baubewilligung hergestellt wurde. Die Verhandlungsschrift vom 15.09.1989 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Bestandsrecht bis 22.07.2027 für Johannes Müller

Kosten:

1. Kommissionsgebühren nach der Gemeinde-Komm.Geb.Verordnung, LGBL 104/68 i.d.g.F.	S 110.--
2. Verwaltungsabgaben der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1987, LGBL 2/87 i.d.g.F.	
a) Verhandlungsschrift	S 50.--
b) Überprüfung	S 210.--
c) Genehmigung	S 350.--
Gesamt:	S 720.--

Dieser Betrag ist mit angeschlossenem Erlagschein binnen 14 Tagen zur Einzahlung zu bringen.

Dem Haus wird die Hausnummer Höch 38 zugeteilt.

Begründung:

Der Bescheid stützt sich auf das anstandslose Verhandlungsergebnis, sodaß eine Begründung gem. § 58(2) AVG 1950 entfallen kann. Die Kostenvorschreibung stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb zwei Wochen ab Zustellung das Rechtsmittel der Berufung bei der Gemeinde Flachau eingebracht werden. Die Berufung ist zu begründen und pro Bogen mit S 120.-- zu stempeln.

Der Bürgermeister:

Ergeht an:

1. Herrn/Frau Johannes Müller...
Schulstr. 5, D. 8911 Windach/Ammersee
2. Frau Müller



M. Kraml

GEMEINDEAMT 5542 FLACHAU
Tel. (06457) 2250

Dr. Franz J. Pott
Dr. Hans-Peter Pott

Flachau, 06.05.1990

Telefon 0 26 87 / 23 5 85 1 23 4 42
Telefax 0 26 87 / 23 5 85

stempelfrei gem. § 14 Tp 6, Abs. 5, Ziff. 8 Gebührengesetz

Nur zur Vorlage
beim BEZIRKSGERICHT
5550 Radstadt

AMTSBESTÄTIGUNG

Zum Zwecke der Übertragung des Eigentumsrechtes
an der Liegenschaft EZ 172 Grundbuch 55309 Höch, Gerichtsbezirk
Radstadt, bestehend aus dem Grundstück Nr. 265 samt dem darauf
befindlichen Haus Höch Nr. 38, an Dr. Peter Repp, Primar i.R.
wohnhaft in 5542 Flachau Höch Nr. 38, bestätigt der gefertigte
Bürgermeister der Gemeinde Flachau dass die vorgenannte Liegen-
schaft, bestehend aus dem Grundstück 221, einen Bauplatz dar-
stellt, auf dem sich rechtmäßig Bauten befinden, die keinem
land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind.



Der Bürgermeister:

H. Kraml

Gemeindeamt Flachau

(Land Salzburg)

Telefon (06457) 22 50

Telefax 22 44

U-ID-Nr.: ATU 58134309

Bauakt Nr. 7/1995

In weissen Zahlen die Zahl angeben.

5542 Flachau, am

19. Juni

19 95

BESCHEID:

Herr Dr. Peter REPP, 5542 Flachau-Höch 38, hat bei der Gemeinde Flachau um die Bauplatzerklärung der Gp. 265, KG Höch, angesucht.
Dieses Ansuchen waren folgende Unterlagen angeschlossen:
Kaufvertrag vom 16.12.1992,
Messplan des DI. Heinz Badura, Schladming, 24.4.1994, 2054/94.
Über dieses Ansuchen wurde am 14.06.1995 an Ort und Stelle eine mündliche Verhandlung abgehalten und dabei der in der mitfolgenden Verhandlungsschrift enthaltene Sachverhalt festgestellt. Die Abschrift der Verhandlungsschrift bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides.

Spruch:

Der Bürgermeister der Ortsgemeinde Flachau erklärt hiermit gemäß Paragr. 12, 24 u. 26 des Bebauungsgrundlagengesetzes 1968, LGBl. Nr. 69/68 i. d. g. F., daß die genannte Grundparzelle, nach Maßgabe der vorgelegten Pläne, sowie der Bedingungen, die vom Amtssachverständigen festgesetzt wurden (siehe Verhandlungsschrift), für eine Bebauung geeignet ist.

KOSTEN: - Kommissionsgebühren	S	120,--
- Gemeindeverwaltungsabgabe	S	625,--
Zusammen:	S	745,--

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides mittels beiliegenden Zahlscheines anher einzuzahlen.

Begründung:

Diese Entscheidung stützt sich auf das anstandslose Verhandlungsergebnis und auf die bezogenen gesetzlichen Bestimmungen, sodaß eine Begründung gem. Par. 58 AVG 1991 entfallen kann. Dem Antrag der Partei wurde vollinhaltlich Rechnung getragen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Gemeindeamt Flachau die Berufung eingebracht werden. Die Berufung ist zu begründen und ist mit S 120,-- pro Bogen zu stempeln.

Ergeht an

Herrn Dr. Peter Repp,
5542 Flachau-Höch 38,
2.34FE-Betriebsleitung, 5600 St. Johann

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

Gemeindeamt Flachau

(Land Salzburg)

Telefon (064 57) 22 50

Telefax 22 44

U-ID-Nr.: ATU 38134309

Bauakt 7/1995

Zahl:

Bei Antwortschreiben die Zahl angeben.

5542 Flachau, am 19. Juni 1995

Betreff: Dr. Peter REPP, 5542 Flachau-Höchl 38,
Errichtung einer Kleingarage auf Gp. 265, KG-Höchl.

BESCHEID

SPRUCH:

Der Bürgermeister, als Baubehörde 1. Instanz, erteilt hiermit Herrn Dr. Peter REPP, 5542 Flachau-Höchl 38, über Ansuchen vom 03.02.1995 die gemäß Paragr. 9 (2) Baupolizeigesetz, LGBl. 117/1973 i.d.f.F., erforderliche Baubewilligung für das in der beiliegenden Verhandlungsschrift vom 14.06.1995 näher beschriebene Objekt nach Maßgabe der Baubeschreibung und der Pläne des befugten Planverfassers Ing. Walter Bliem, Altenmarkt/Pg., und mit der Auflage, daß die in der beiliegenden Verhandlungsschrift enthaltenen Vorschriften des/der Sachverständigen und Forderungen der Parteien und Beteiligten erfüllt werden.

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

Im genannten Objekt dürfen keine Zweitwohnungen und kein Einkaufszentrum errichtet werden.

Die Verhandlungskosten werden wie folgt festgesetzt:

1. KOMMISSIONSGEBÜHR gemäß Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl. 35/90, für die mündliche Verhandlung am 14.06.1995

S 120,--

2. VERWALTUNGSABGABEN gemäß Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1993, LGBl. 65/1993

- a) die Verhandlungsschrift
b) Mehrausfertigungen des Bescheides
c) Sichtvermerke auf Baubeschreibungen und Plänen
d) die Baubewilligung

S 90,--

S

S 250,--

S 250,--

GESAMT:

S 710,--

Die genannte Bauherrschaft ist verpflichtet, den vorstehenden Betrag binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides zugunsten der Gemeinde Flachau mit beiliegendem Erlagschein zur Einzahlung zu bringen.

GEMEINDEAMT FLACHAU

(Land Salzburg)
Telefon (06457) 2250
Telefax 2244

5542 Flachau, am 13. September 1996

Zahl: Bauakt 7/1995
Bei Antwortschreiben die Zahl angeben.

BESCHEID:

Spruch:

Mit Bescheid vom 19. Juni 1995 wurde Herrn Dr. Peter Repp, 5542 Flachau-Höchl 38, die Baubewilligung zur Errichtung einer Kleingarage auf Gp. 265, KG. Höchl, erteilt. Aufgrund des Ergebnisses der Überprüfungsverhandlung vom 04. September 1996 wird gemäß § 17 (1) Sbg. BauPolGes., LGBl. 117/73, festgestellt, daß die oa. bauliche Anlage in Übereinstimmung mit der Baubewilligung hergestellt wurde. Die Verhandlungsschrift vom 04. September 1996 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Dem Haus wird die Hausnummer zugeteilt.

KOSTEN:

1. Kommissionsgebühren nach der Gemeindekomm. Geb. Verordnung	S	120,--
2. Verwaltungsabgaben nach der Gemeindeverw. Abg. Verordnung		
a) Verhandlungsschrift	S	60,--
b) Überprüfung	S	240,--
c) Genehmigung von Änderungen	S	—
Gesamt:	S	420,--

Dieser Betrag ist mit angeschlossenem Erlagschein binnen 14 Tagen zur Einzahlung zu bringen.

Begründung:

Der Bescheid stützt sich auf das anstandslose Verhandlungsergebnis, sodaß eine Begründung gemäß § 58 (2) AVG 1950 entfallen kann. Die Kostenvorschrift stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung das Rechtsmittel der Berufung bei der Gemeinde eingebracht werden. Die Berufung ist zu begründen und pro Bogen mit S 120,-- zu stempeln.

Ergeht an:

1. Herrn Dr. Peter Repp,
5542 Flachau-Höchl 38
- 2.

Der Bürgermeister:



GEMEINDEAMT FLACHAU



5542 - Bezirk St. Johann/Pg. - Salzburg
Telefon 06457 / 2250 Telefax 06457 / 2244

Bauamt
Ing. Heigl Manfred
Telefon: 06457/2250-23
FAX: 06457/2244
E-Mail: heigl@flachau.salzburg.at

Zahl: BA 33/2011-HM

Datum: 22.06.2011

Betreff: Herr Dr. Peter Repp, Aigenbergweg 38, A-5542 Flachau
Änderung der Art des Verwendungszweckes auf Grundstück Nr. 265
KG Höch (EZ 172)
Ansuchen um Baubewilligung im vereinfachten Verfahren

Bescheid

Spruch:

Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz erteilt auf Ansuchen von Herr Peter Repp vom 29.09.2010, aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens die

I. baubehördliche Bewilligung für

a) Änderung der Art des Verwendungszweckes

auf Grundstück Nr. 265 KG Höch (EZ 172), nach Maßgabe folgender der baubehördlichen Beurteilung vom 22.06.2011, zu Grunde liegenden Unterlagen:

Einreichplan samt technischer Beschreibung von Dr. Peter Repp-Flachau, Zahl: 29062010 vom 29.09.2010, welche einen Bestandteil dieses Bescheides bilden und als solche gekennzeichnet sind, unter Einhaltung der nachstehend angeführten Auflagen.

Anzeigepflicht:

Der Bauherr hat dem Gemeindeamt jeweils unverzüglich (mit den beiliegenden Formblättern) schriftlich anzuzeigen:

- die Vollendung der sonstigen baulichen Maßnahmen: diese Anzeige ist vom Bauführer zur Bestätigung der Vollständigkeit dieser Maßnahme zu unterfertigen (§ 17 Abs 1 BauPolG)
- eine Bestätigung eine befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallation

EINREICHPLAN

M. 1 : 100



ZUR ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES FÜR HERRN
JOHANN H O R N E R VULGO RIENLEHEN IN FLACHAU HOCH.

4.8.77 *Stadl*

DER BAUHERR:

Florus Lehner

Der kommissionellen Verhandlung
am 4.8.77 vorgelegt.

DER BAUFÜHRER:



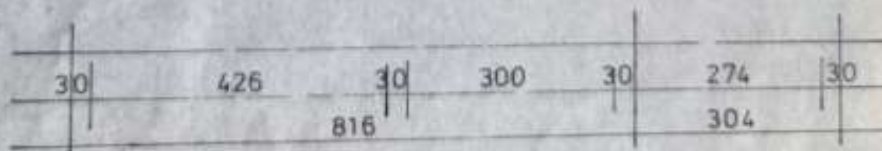
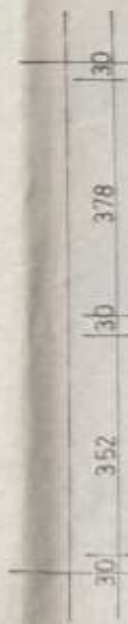
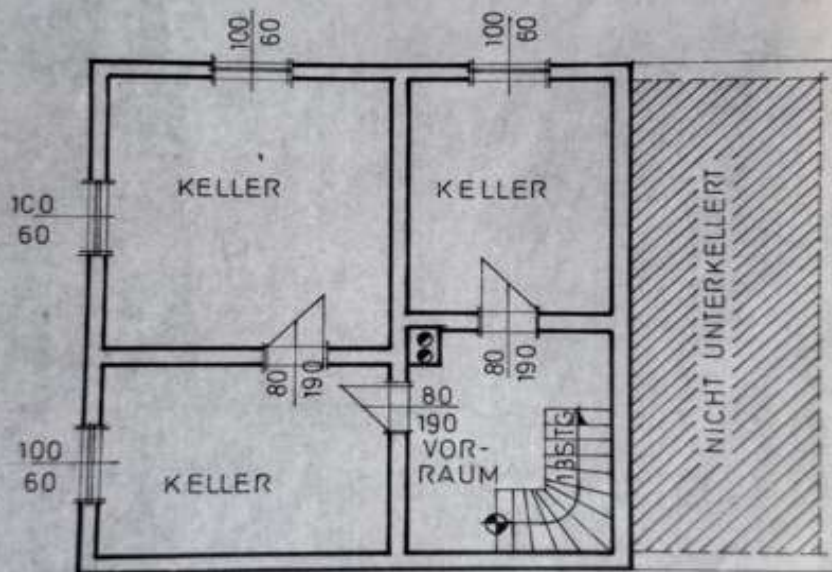
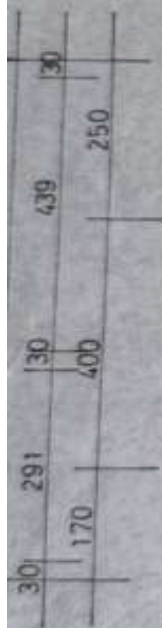
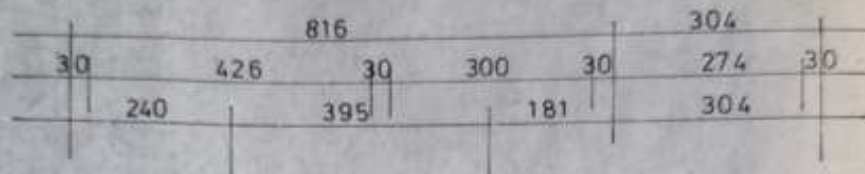
Der Baumeister:

DER PLANENDE:

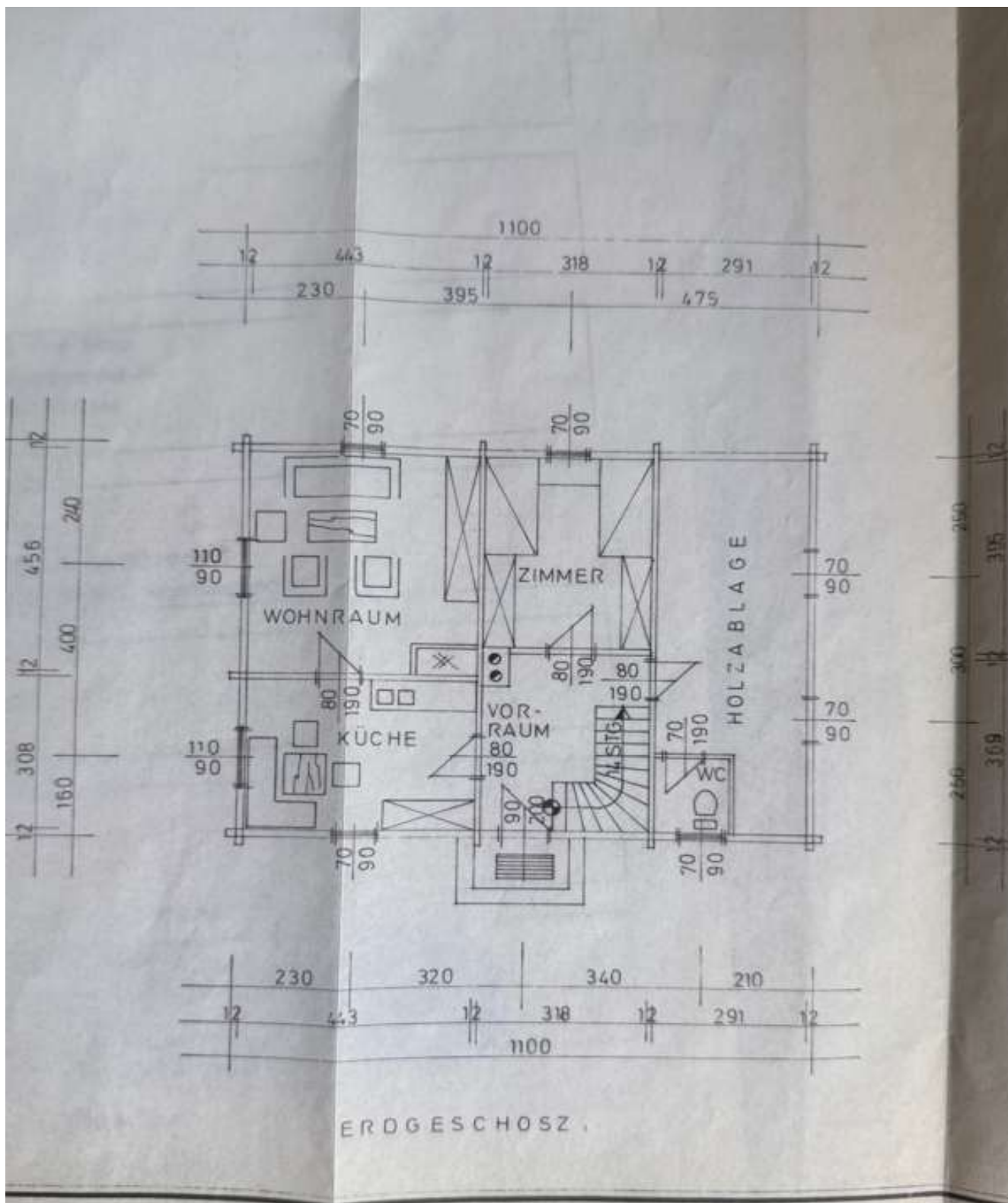
Walter Blum
ZIMMERMEISTER
GERICHTL. BEZID. SCHATZMEISTER
HOBELWERK, SELBBAU
5541 ALTENMARKT 30 TEL. 505

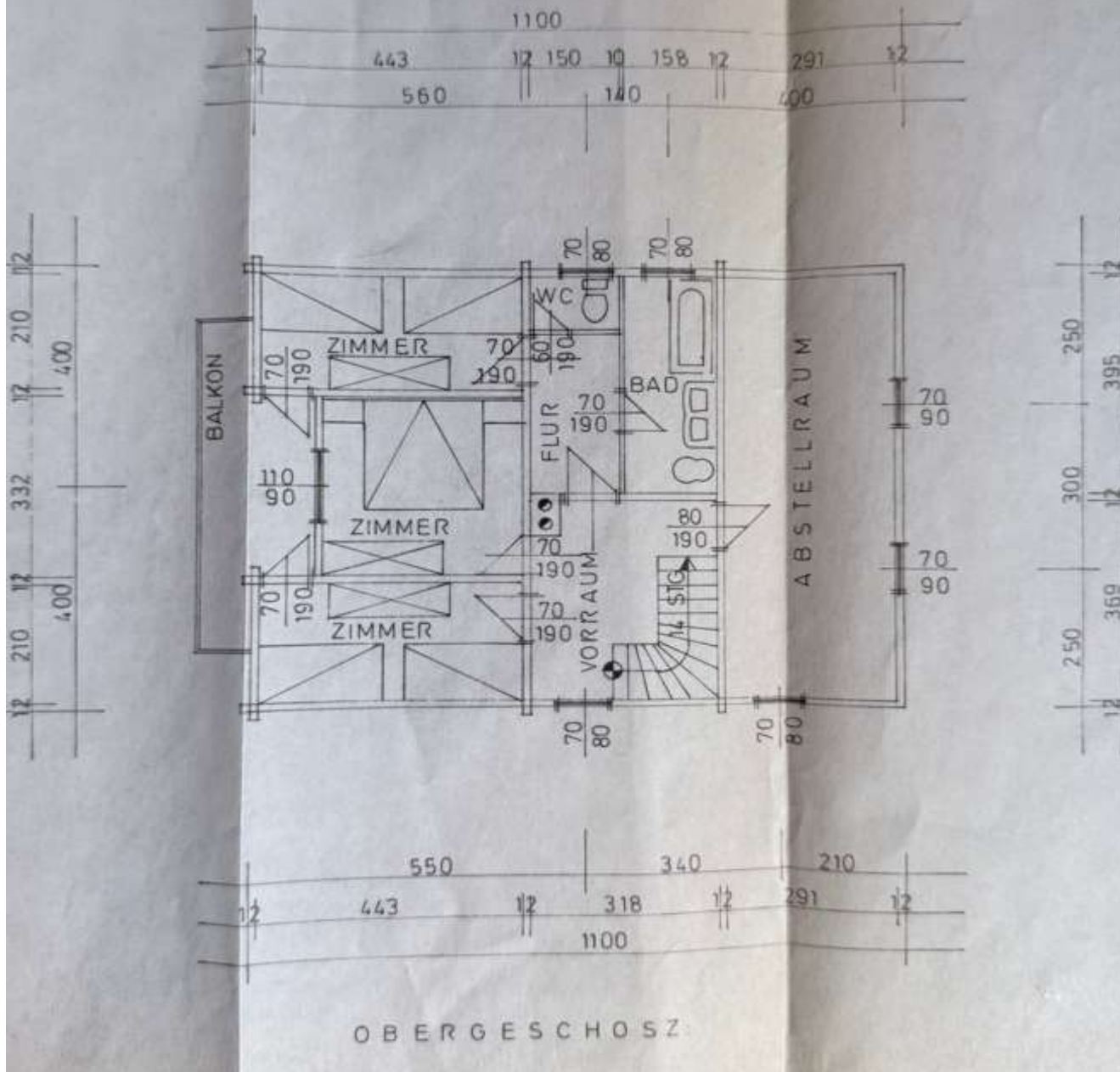
ALTENMARKT IM JULI 1977

PLAN NR 661

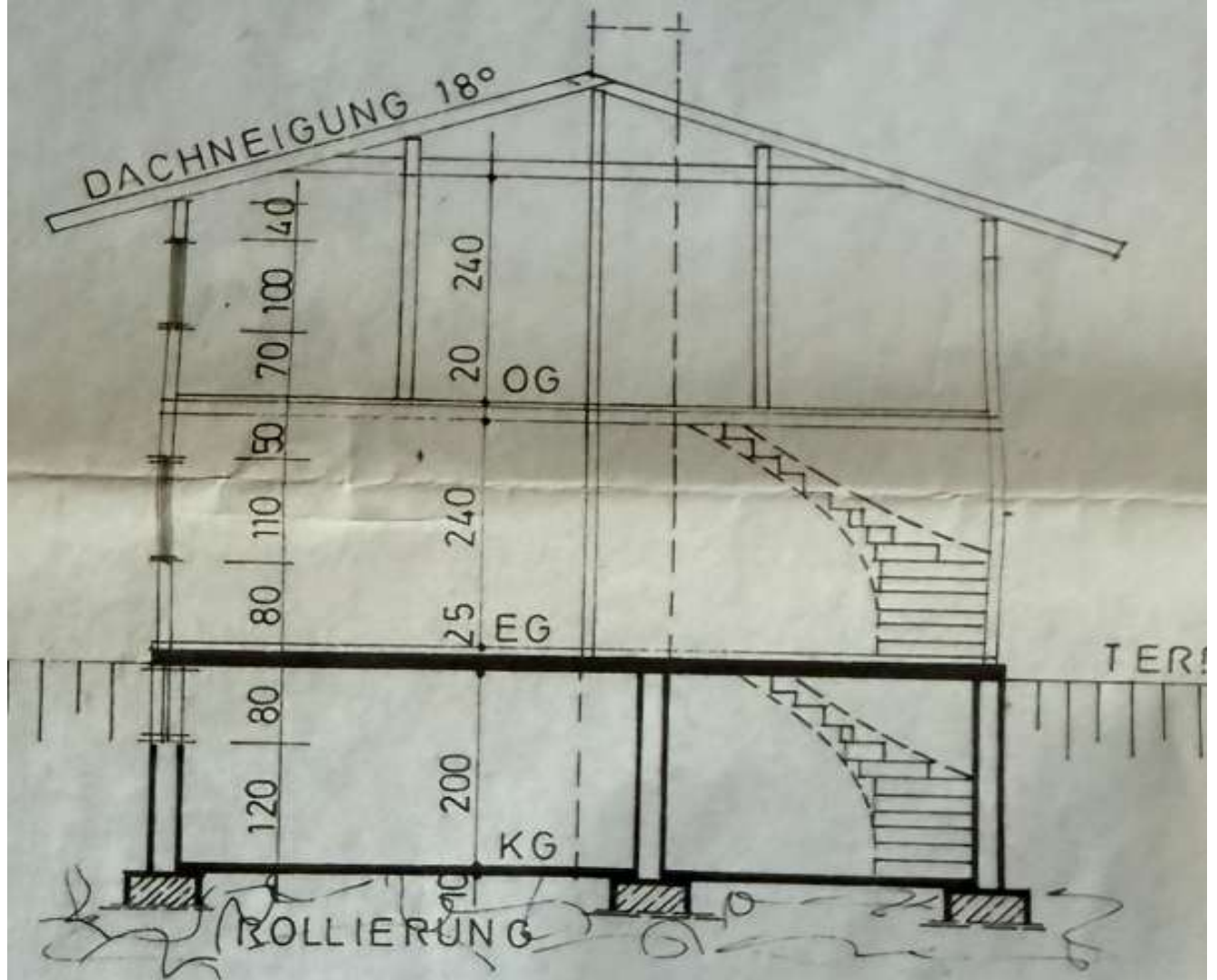


KELLERGESCHOSZ.





SCHNITT :



EINREICHPLAN

Gemeinde Flachau
eingelangt am

29. Sep. 2010

Änderung der Art des Verwendungszweckes
von Lagerräumen zu Aufenthaltsräumen im EG

Zahl
Sachbearbeiter Bürgermeister

Bauvorhaben:

Bauwerber:

Dr. Peter Repp
Aigenbergweg 38
5542 Flachau

Grundeigentümer:

Dr. Peter Repp
Aigenbergweg 38
5542 Flachau

Grundstücksnummer, KG,
Adresse Grundstück:

Gp. 265 der KG Höch
5542 Flachau, Aigenbergweg 38

Planverfasser:

Bauführer:

Behörde

BH St. Johann
Liegt dem Baubewilligungsbescheid der Gemeinde
Flachau vom 22.6.2011
Zahl BA 33/2011 zugrunde

Der Bürgermeister

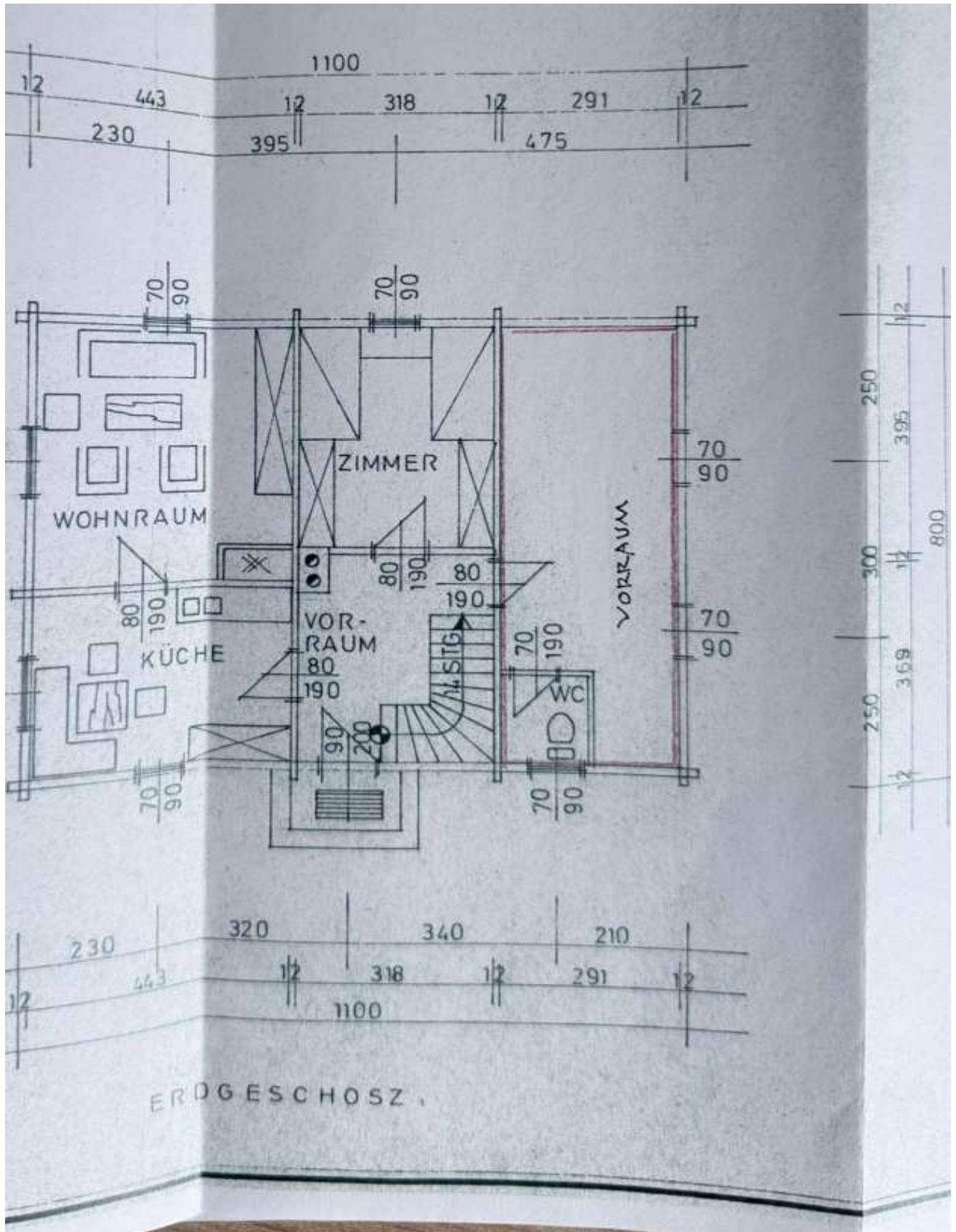


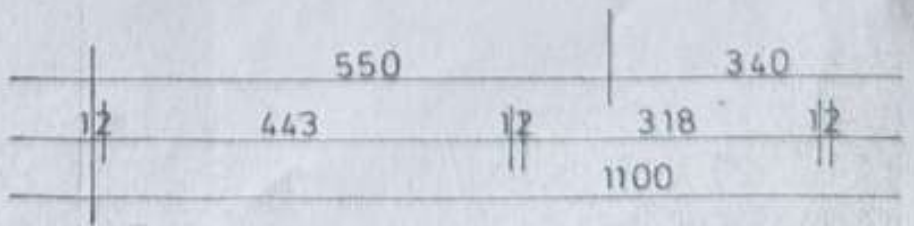
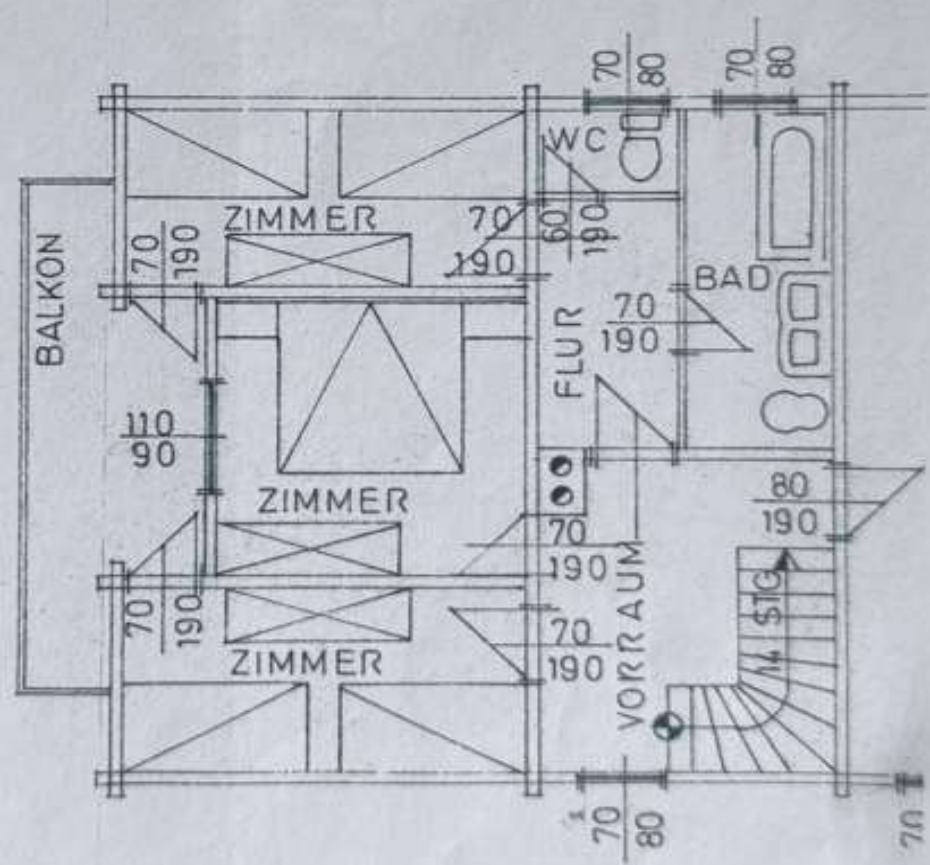
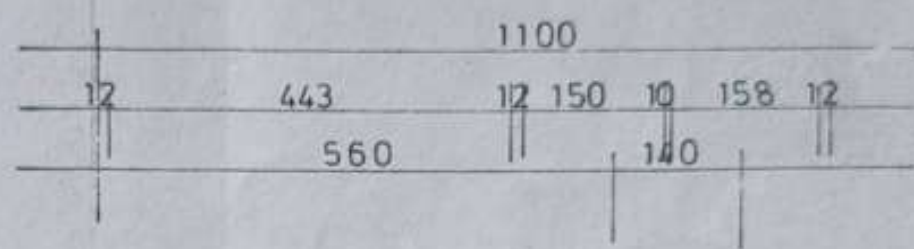
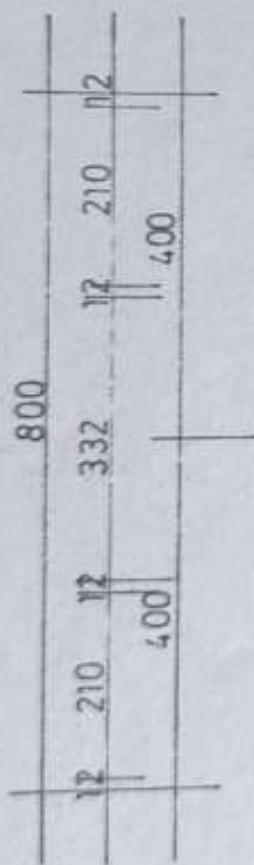
Planinhalt, Maßstab:

Grundriss 1:100,

Ort, Datum:

Flachau 29.09.2010





OBERGESCHOSZ:

EINREICHPLAN MASSSTAB 1:100

Feb



BAUWERBER

Dr. Peter REPP
Höch 38
5542 Flachau Reitdorf

120 120

BAUVORH.

Neubau einer Garage

GST. NR.

265

KAT. GEM.

Höch

BAUHERR

Handwritten signature

BAUFÜHRER

PLANER

ING. WALTER BLIEM
Holzbaugesellschaft m. b. H.
Zentrum für Planung und Bau
A-5541 Alpmühl, P.O. Box 104/204-0

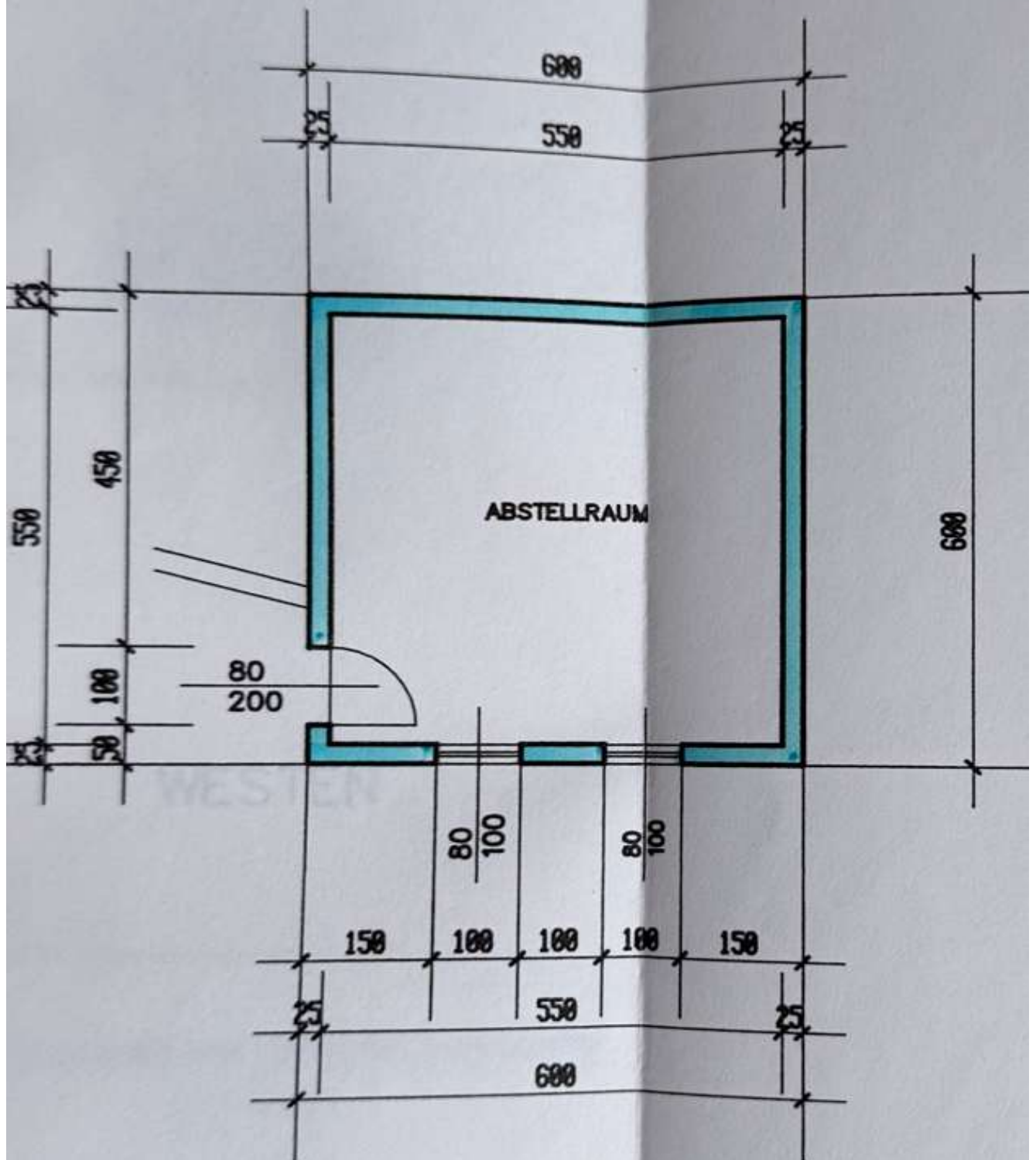
BEHÖRDE

ALTENMARKT

PL. NR. 95/01

Handwritten initials

KELLERGEOSCHOSS



DACHUNRISS

GARAGE 2 PKW

STAHLBETONDECKE

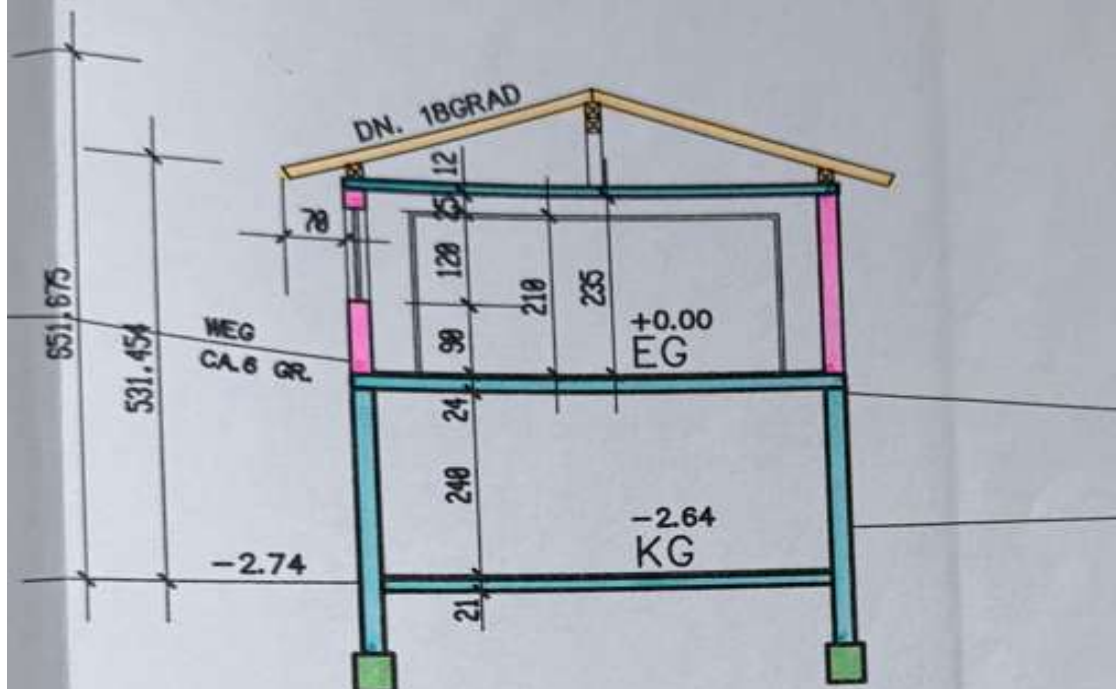
Dimensions (mm):

- Overall width: 600
- Overall height: 550
- Top horizontal dimensions: 600, 550, 450
- Top vertical dimensions: 25, 75, 75, 25
- Right side dimensions: 200, 25, 550, 25
- Bottom horizontal dimensions: 150, 100, 100, 100, 150
- Bottom vertical dimensions: 25, 25
- Internal dimensions: 440, 210, 80, 100, 80, 100

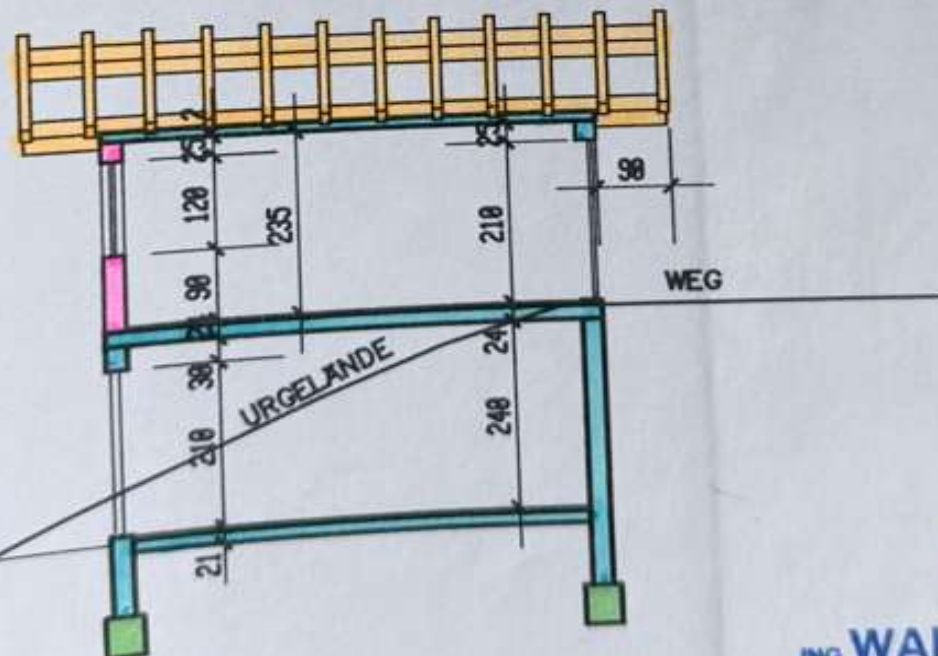
ING. WALTER BI
Holzbaugesellschaft
Zimmermeister-Planungsbüro-Blo
A-5541 Altenmarkt, Pg. 32, Tel. 06

EINREICHPLAN M 1:100 ZUR ERRICHTUNG EINER GARAGE
FÜR DIE FAM. DR. PETER R E P P
212 FLACHAU BEIDORF HOCH 78

QUERSCHNITT



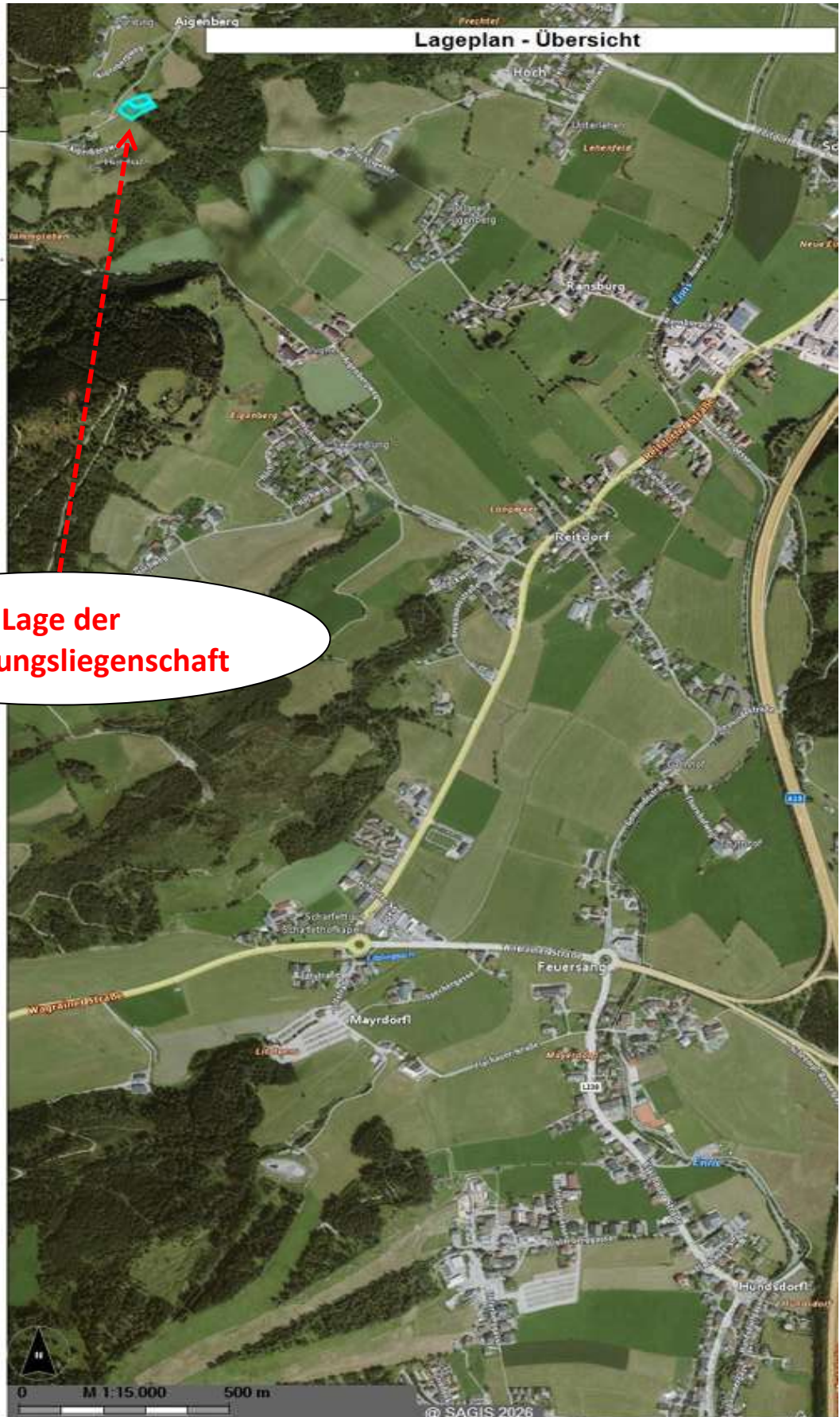
LÄNGSSCHNITT



HW: 452905; 245725
RW: 454930; 249606

Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 30.05.2026
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister
Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständig-
keit und Richtigkeit der Daten.

Lageplan - Übersicht



**Lage der
Bewertungsliegenschaft**

W: 453161; 249203
N: 453262; 249397

anwendung:

arbeiter:

site erstellt am: 30.05.2026

ordinatensystem: BMN M31

uellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
sterreichisches Adressregister

inweis:

s gibt keine Garantie auf Vollständig-
it und Richtigkeit der Daten.

EZ 172 Grundbuch 55309 Höch



**"Wohnhaus (derzeit im Umbau; ehemaliges Bauernhaus) mit Nebengebäude"
Gemeinde FLACHAU, Aigenbergweg 38**





Süd/Ostansicht

