



SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

ING. ANDREA FRÜHAUF MSc
KR CHRISTIAN SCHNELLINGER

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

Salzburg, 2026-04-02
GA 2448-2025

GZ 13 E 1777 / 25 y - ..
Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee

Exekutionssache

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG

Liegenschaft EZ 498 Grundbuch 56541 Seeham, Gerichtsbezirk Seekirchen am Wallersee;
Gst. Nrn. 1083/10 und 1083/16;

Grünlandgrundstücke mit darauf errichtetem, abbruchreifem Bungalow in 5464 Seeham, Kindergartenweg 13;

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 498, Grundbuch 56541 Seeham, Gerichtsbezirk Seekirchen am Wallersee, Gst. Nrn. 1083/10 und 1083/16,
Baulandgrundstück sowie Grünlandgrundstück mit abbruchreifem Bungalow in 5464 Seeham, Kindergartenweg 13, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **900.000,00**

(in Worten: **Euro neunhunderttausend**)

Werthaltiges Zubehör ist nicht vorhanden.

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 VBOEATWW SAL
• DVR NR. 0547921 • UID NR. ATU53112901

Inhaltsverzeichnis

1	Auftraggeber	3
2	Bewertungsstichtag	3
3	Zweck des Gutachtens	3
4	Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung	3
5	Befund	8
	Grundbuchsdaten.....	8
	Lage	9
	Aufschließung und Anschlüsse.....	10
	Größe, Nutzung, Grundstückswidmung	11
	Altlastenportal	15
	Biotopkataster	16
	Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)	17
	Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung	18
	HORA – Kataster (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)	20
	Befundaufnahme/ Beschreibung	22
	Bestandsverhältnisse und Sonstiges	28
	Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme	28
	Ermittlung der Nutzflächen.....	28
6	Bewertung	29
	Vergleichswert/ Bodenwert	31
	Hinweise.....	34
7	Gutachten	35
8	Beilagenaufstellung.....	35

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee mit Beschluss Anordnung der Schätzung vom 13.10.2025, GZ 13 E 1777/25y-5.

2 Bewertungsstichtag

27.11.2025 (Tag der Befundaufnahme)

3 Zweck des Gutachtens

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

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

4 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- ❖ Besichtigung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft am 27.11.2025 durch die SV Ing. Andrea Frühauf, MSc. im Beisein der verpflichteten Partei sowie Herrn KR Christian Schnellinger (Kanzleipartner der Sachverständigen) Beginn 14:00 Uhr, Ende 14:30 Uhr
- ❖ Grundbuchauszug EZ 498 Grundbuch 56541 Seeham abgefragt am 13.10.2025 in der Kanzlei Schnellinger
- ❖ GIS online Orthofoto, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.440 vom 20.10.2025
- ❖ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.440 vom 20.10.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Biotopkataster, Land Salzburg, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 20.10.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Hochwasserzonen der Bundeswasserbauverwaltung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 20.10.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 20.10.2025
- ❖ Auszug aus dem HORA-Pass Hochwasserrisikozonierung, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz Regionen und Wasserwirtschaft vom 20.10.2025
- ❖ Auszug aus der Lärmkarte Straßenverkehr (Tag und Nacht), geografisches Informationssystem SAGIS, vom 20.10.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Landschaftsschutzgebiet Trumer Seen, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.760 vom 25.11.2025
- ❖ Erhebungen bei der Baubehörde, am 21.11.2025, betreffend:
 - Flächenwidmung, fiktive Bebauung, infrastrukturelle Aufschließung
- ❖ Übersichtsplan Leitungsführung Salzburg Netz GmbH vom 28.10.2025, Maßstab 1:500

- ❖ Auszug aus dem Altlastenprotal, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft vom 20.10.2025
- ❖ Einsichtnahme in die Urkundensammlung des BG Seekirchen am Wallersee:
 - TZ 5009/1961 (A2-LNR.2a) Dienstbarkeitsvertrag vom 05.05.1961, abgeschlossen zwischen Herrn Georg Schweidler als Dienstbarkeitsgeber einerseits, sowie Frau Lydia Pammer als Dienstbarkeitsnehmerin andererseits
 - TZ 1929/1966 (CLNR.1a,29a) Kaufvertrag vom 05.08.1965, abgeschlossen zwischen Herrn Hellmut Pammer als Verkäufer einerseits, sowie Herrn Dr. Walter Seidlhofer und Frau Dorothea Seidlhofer als gemeinsame Käufer andererseits
 - TZ 3291/1977 (A2-LNR.2a) Schenkungsvertrag vom 21.05.1976, abgeschlossen zwischen Herrn Georg Schweidler als Schenkgeber einerseits, sowie Frau Monika Schweidler als Schenknehmerin andererseits
 - TZ 11072/1988 (CLNR.29a) Anmeldebogen, Vermessungsamt Salzburg, GZ A-231/88 vom 29.06.1988
 - TZ 20959/1998 (CLNR.1b) Bescheid samt Teilungsplan, Vermessungsamt Salzburg; GZ 2733/1/98 vom 05.11.1998
 - TZ 1160/2010 (CLNR.14a) Kaufvertrag vom 20.08.2009, abgeschlossen zwischen Frau Eva Sabine Kolitscher und Frau Hermine Kolitscher als Verkäuferinnen einerseits, sowie Herrn Wolf-Dieter Lechthaler als Käufer andererseits
 - TZ 2910/2022 (BLNR.34; CLNR.29b) Kaufvertrag vom 08.07.2022, abgeschlossen zwischen Frau Eva Sabine Kolitscher als Verkäuferin einerseits, sowie der verpflichteten Partei als Käuferin andererseits
- ❖ Einsichtnahme in den Bauakt der Gemeinde Seeham:
 - Auszug vom 16.01.1965, Gemeindeamt Seeham, Parzellierungsansuchen, Erteilung einer Ausnahmegenehmigung
 - Ansuchen vom 18.01.1965, Gemeindeamt Seeham, Zahl 600/-1965, Ansuchen um Bauplatzgenehmigung in Seeham im Naturschutzgebiet
 - Stellungnahme vom 19.01.1965, Gemeindeamt Seeham, Zahl 600/-1965, Genehmigung zur Verbauung der Fläche
 - Stellungnahme vom 08.02.1965, Gemeindeamt Seeham, Zahl 25/-65, Ausnahmegenehmigung vom Flächenwidmungsplan
 - Stellungnahme vom 22.03.1965, Amt der Salzburger Landesregierung, Zahl VI-5172-1965, Ausnahmegenehmigung vom Flächenwidmungsplan
 - Bescheid o.D., Gemeindeamt Seeham, Zahl 7/-1965, Ausnahme vom Flächenwidmungsplan der Parzelle 1082/1 und 1083/1
 - Verhandlungsschrift vom 21.04.1965, Gemeindeamt Seeham, Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses
 - Bescheid vom 08.06.1965, BH Salzburg-Umgebung, Zahl V/2142/2-65, Bauplatzgenehmigung zur Abtrennung einer ca. 1100 m² großen Teilfläche aus der Gp. 1083/2 zum Zwecke der Bebauung derselben sowie zur Bebauung einer Teilfläche der aus Gp. 1083/1 und 1082/1 gebildeten Grundstücksfläche von ca. 150 m²
 - Bescheid vom 26.11.1965, Gemeindeamt Seeham, Zahl 25/-1965, Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses

- Niederschrift und Bescheid vom 14.12.1965, Gemeindeamt Seeham, Zahl 25/1-1965, Erteilung der Benützungsbewilligung für den Wohnhaus-Neubau
- Bescheid vom 17.07.2012, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 30303-253/6958/18-2012, Baumfällung auf Gp. 1083/2
- Bescheid vom 28.08.2012, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 30303-253/5732/37-2012 und 30303-202/1636/29-2012, Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen Steganlage
- Bescheid vom 26.01.2016, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 30303-253/5732/46-2016 und 30303-202/1636/38-2016, Steganlage unbefristet
- Stellungnahme vom 04.03.2021, BH Salzburg-Umgebung, Steganlage Gst. 2119/2
- Protokoll vom 17.04.2023, Vorprüfung Projekt Mehrgenerationenwohnhaus Seeham
- Stellungnahme vom 24.05.2023, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 20506-06S/602/3939-2023, Abbruch und Neuerrichtung
- Verhandlungsschrift vom 25.05.2023, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 30303-253/10215/10-2023
- Stellungnahme vom 23.08.2023, raumordnungsfachliche Stellungnahme Ortsplaner
- Stellungnahme vom 28.09.2023, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 20506-06S/602/4305-2023
- Ansuchen vom 05.10.2023, Baubewilligung vereinfachtes Verfahren
- Stellungnahme vom 16.10.2023, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 20506-06S/602/4355-2023
- Ansuchen vom 08.11.2023, Bauplatzerklärung gem. § 13 BGG
- Einwendungen vom 23.11.2023, Nachbarn Gst. 1083/6
- Gutachten vom 24.11.2023, gem. § 47 ROG Abs 3 Z 1
- Bescheid vom 24.11.2023, BH Salzburg-Umgebung, Zahl 30303-253/10215/32-2023
- Stellungnahme vom 28.11.2023, Wildbach- und Lawinenverbauung
- Niederschrift vom 11.12.2023, Gemeindeamt Seeham, Zahl 31/7-14/2023; Ansuchen Bauplatzerklärung
- Niederschrift vom 11.12.2023, Gemeindeamt Seeham, Zahl 131/9-37/2023; Baubewilligung im vereinfachten Verfahren
- Einwendungen vom 11.12.2023, Nachbarin Gst. 1082/1 und 1083/13
- Bescheid Bauplatzerklärung vom 11.01.2024, Gemeindeamt Seeham, Zahl 31/7-14/2023
- Bescheid Baubewilligung im vereinfachten Verfahren vom 12.01.2024, Gemeindeamt Seeham, Zahl 131/9-37/2023
- Der Baubewilligung zugrunde liegende Geschossplanausschnitte (Altbestand)
- ❖ Erhebung von Vergleichswerten über Kaufpreise von Baugrundstücken in gleicher oder vergleichbarer Lage aus der Kaufpreissammlung der Mitglieder des österreichischen Immobilienringes (Salzburger Makler) sowie aus der Kaufpreissammlung der Kanzlei der Sachverständigen der Jahre 2021 bis 2025

- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten über Kaufpreise von Baugrundstücken aus der Datensammlung der Firma Immo mapping der Jahre 2021 – 2025
- ❖ Immobilienpreisspiegel 2025 Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe der Immobilien und Vermögenstreuhänder
- ❖ Langjährige Erfahrung der gefertigten Sachverständigen auf dem Gebiet der Vermittlung, des Verkaufes bzw. Kaufes von Liegenschaften in Stadt und Land Salzburg
- ❖ Fachliteratur:
 - Johannes Stabentheiner: „Das Liegenschaftsbewertungsgesetz“, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Sonderausgabe Nr. 78
 - Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 6. überarbeitete Auflage, Wien 2010
 - 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 12/2025
 - Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Herausgeber): „Sachverständige“ alle Ausgaben
 - Fachverband der Österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder): „Österreichische Immobilien Zeitung“ (ÖIZ), alle Ausgaben
 - Bernhard Engelbrecht, „Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung“, Physiker Verlag

Vollständigkeitserklärung/Haftungsausschluss:

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

Weitere Unterlagen lagen der Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des Gutachtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen. Die Erhebung der Grundlagen und Unterlagen wurde am 27.11.2025 abgeschlossen.

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

BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt die Sachverständige den nachstehenden

5 Befund

Grundbuchsdaten

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 56541 Seeham EINLAGEZAHL 498
 BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

 Letzte TZ 4684/2025
 Plombe 5935/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1083/10		Sonst(10)	140	
1083/16	G	GST-Fläche	* 1606	
		Bauf.(10)	167	
		Gärten(10)	1439	Kindergartenweg 13
GESAMTFLÄCHE			1746	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 ***** A2 *****
 2 a 5009/1961 3291/1977 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes an Gst 1057/1
 b 20959/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 45
 7 a gelöscht
 ***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 [REDACTED]
 a 2910/2022 IM RANG 286/2022 Kaufvertrag 2022-07-08 Eigentumsrecht
 c gelöscht
 ***** C *****
 1 a 1929/1966
 DIENSTBARKEIT
 des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 1083/10
 gem Pkt 11 Kaufvertrag 1965-08-05
 zugunsten Gst 1083/9
 b 20959/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 45
 14 a 1258/2010
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens, sowie des
 Leitungsrechtes auf Gst 1083/10 für Gst 1083/13
 29 a 1929/1966 11072/1988 2910/2022
 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 1083/16
 gem Pkt 11 Kaufvertrag 1965-08-05 zugunsten Gst 1083/9
 b 2910/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 45 KG 56541 Seeham

30 a 2910/2022 Pfandurkunde 2022-09-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg.

Grundbuch 13.10.2025 15:25:29

Lage

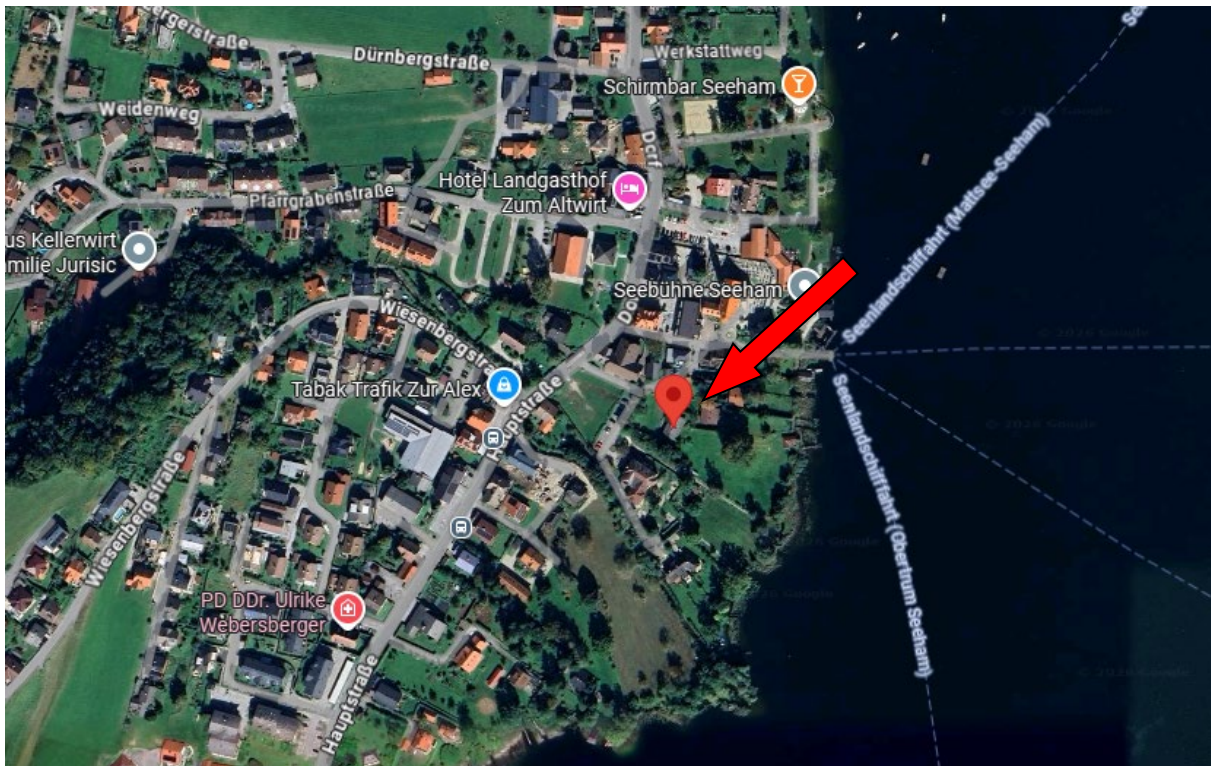
Schätzungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Seeham, westlich angrenzend an den Obertrumer See gelegen.

Die Umgebungsbebauung im Norden besteht vorwiegend aus Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern, südlich grenzt ein Kindergarten an.

Das Zentrum der historischen Altstadt Salzburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 18.800 m Luftlinie südlich gelegen, die Autobahnauffahrt Salzburg Nord der A1 Westautobahn in einer Entfernung von ca. 15.000 m Luftlinie südlich gelegen.

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

Zur genaueren Lage siehe auch nachstehenden Ortsplanausschnitt:



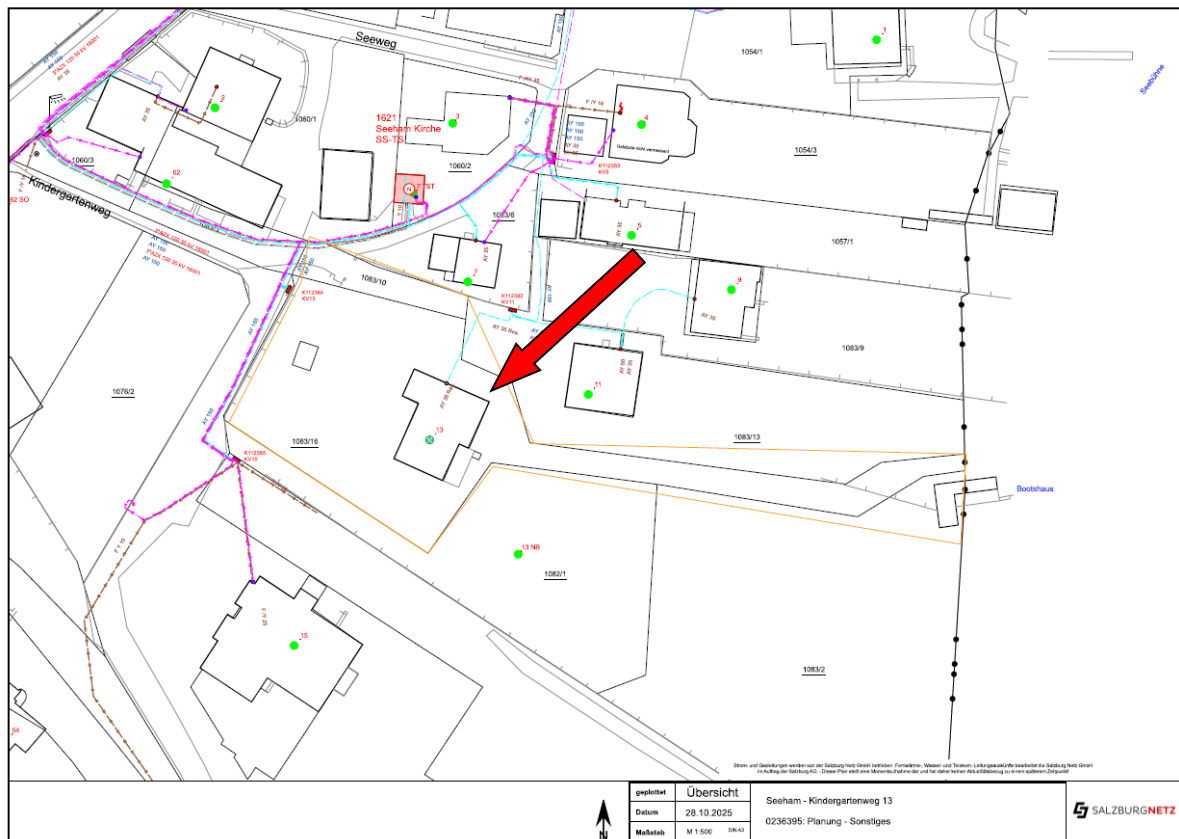
Quelle: Google maps

Aufschließung und Anschlüsse

Die Zufahrt erfolgt über den Kindergartenweg und somit über öffentliche Straßen. Der weitere Zugang bzw. die Zufahrt erfolgt sodann über Eigengrund.

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist an das öffentliche Stromnetz augenscheinlich sowie dem Leitungsplan der Salzburg Netz GmbH folgend angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in den Ortskanal. Die Wasserversorgung durch die Ortswasserleitung.

Im Detail wird auf den nachstehend eingefügten Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Salzburg Netz GmbH an dieser Stelle verwiesen:



Quelle: Salzburg Netz GmbH

Größe, Nutzung, Grundstückswidmung

Die in bücherlich wirtschaftlicher Einheit EZ 498, Grundbuch 56541 Seeham vorgetragenen Grundstücksparzellen 1083/10 sowie 1083/16 haben ein grundbücherlich ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 1.746 m². Die Grundstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtet, sind polygonal ausgeformt und leicht von West nach Ost abfallend.

Die Grundstücksparzelle 1083/10 hat ein grundbücherlich ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 140 m² und ist als Bauland Dorfgebiet gewidmet. Anzumerken ist jedoch, dass die gesamte Grundstücksparzelle durch ein Geh- und Fahrrecht der östlich angrenzenden Liegenschaften belastet ist, sodass die Grundstücksparzelle einer eigenständigen Bebauung nicht zugeführt werden kann. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Grundstücksparzelle gemäß Grundbuchsatzug jüngerer Datums nicht vermessen wurde (fehlende *Anmerkung) und somit das grundbücherlich ersichtlich gemachte Gesamtausmaß strittig sein könnte. Für die Bewertung wird das grundbücherlich ersichtlich gemachte Gesamtausmaß herangezogen, eine Vermessung erfolgte anlässlich der Befundaufnahme nicht.

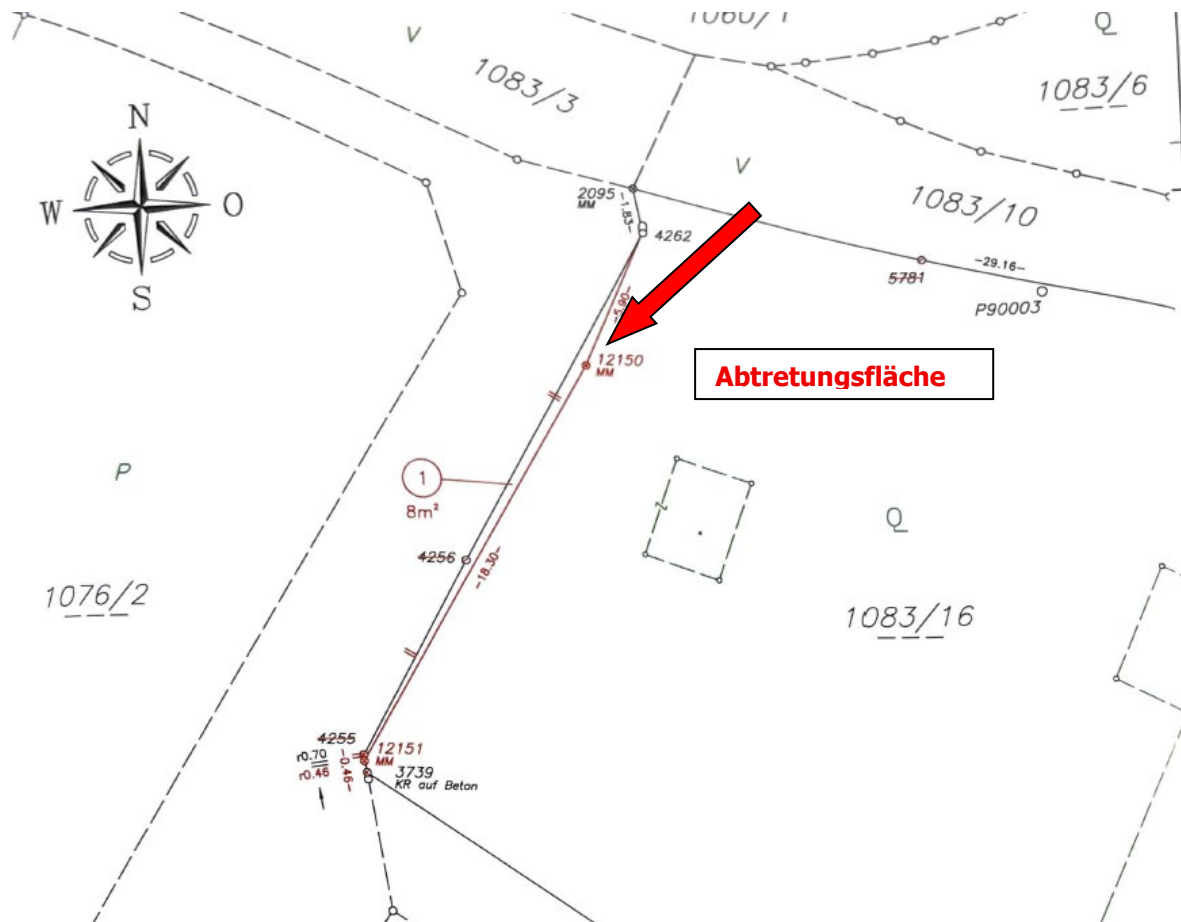
Die Grundstücksparzelle 1083/16 grenzt südlich an die Grundstücksparzelle 1083/10 an. Sie ist polygonal ausgeformt, fällt von West nach Ost leicht ab und ist zum überwiegenden Teil als Grünland gewidmet bzw. ist eine geringe Teilfläche im Ausmaß von überschlägig ca. 177 m² (SAGIS-Messung, Abweichungen sind daher möglich, auf eine Geometervermessung wird aus haftungsrechtlichen Gründen verwiesen) als Bauland erweitertes Wohngebiet gewidmet.

Die Grundstücksparzelle ist parzellenmittig mit einem abbruchreifen Bungalow bebaut. Hinsichtlich einer möglichen Bebauung sei grundsätzlich auf den § 46 ROG 2009 verwiesen. Mit Bescheid vom 11.01.2024, Zahl 31/7-14/2023 wurde eine Teilfläche im Ausmaß von 1.276 m² des Grundstücks 1083/16 zum Bauplatz erklärt. Für den Fall der fiktiven Bebauung wurde eine GRZ (Grundflächenzahl) 0,25, die Firsthöhe mit max. 9,0 m sowie die Traufenhöhe mit maximal 6,5 m Höhe festgelegt. Gefordert ist eine offene Bauweise und das Bauwerk darf lediglich zur Hauptwohnsitznutzung verwendet werden. Darüber hinaus wurde am 12.01.2024 mit Bescheid 131/9-37/2023 die baubehördliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Bungalows sowie die Neuerrichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses erteilt. In weiterer Folge erstreckt sich ein schmaler Grundstücksstreifen in Richtung See. Das Grundstück endet ca. 2,5 m vor dem öffentlich zugänglichen Promenadenweg. Laut Auskunft des Landes Salzburg ist die zwischen dem Grundstück 1083/16 und dem Promenadenweg gelegene Grundstücksfläche aktuell nicht verpachtet. Ob ein Pachtverhältnis abgeschlossen werden könnte, ist laut Auskunft der zuständigen Abteilung nicht sichergestellt. Die Pacht eines Seezugangs mit Bademöglichkeit ist jedenfalls zum Bewertungsstichtag ausgeschlossen.

Das Grundstück 1083/16 ist jüngerer Datums vermessen (*Anmerkung) und auch bereits in den Grenzkataster überführt, sodass das Flächenausmaß einerseits sowie die Grenzen unstrittig sein sollten. An dieser Stelle wird jedoch ausdrücklich hingewiesen, dass in der Bauplatzerklärung bzw. in der Vermessungsurkunde zur Bauplatzerklärung festgelegt ist, dass eine Teilfläche im geringen Ausmaß von 8 m² westseitig an der

Grundstücksgrenze 1083/16 an die Gemeinde Seeham abzutreten ist. Diese Fläche ist im ersichtlich gemachten Flächenausmaß von 1606 m² noch nicht berücksichtigt.

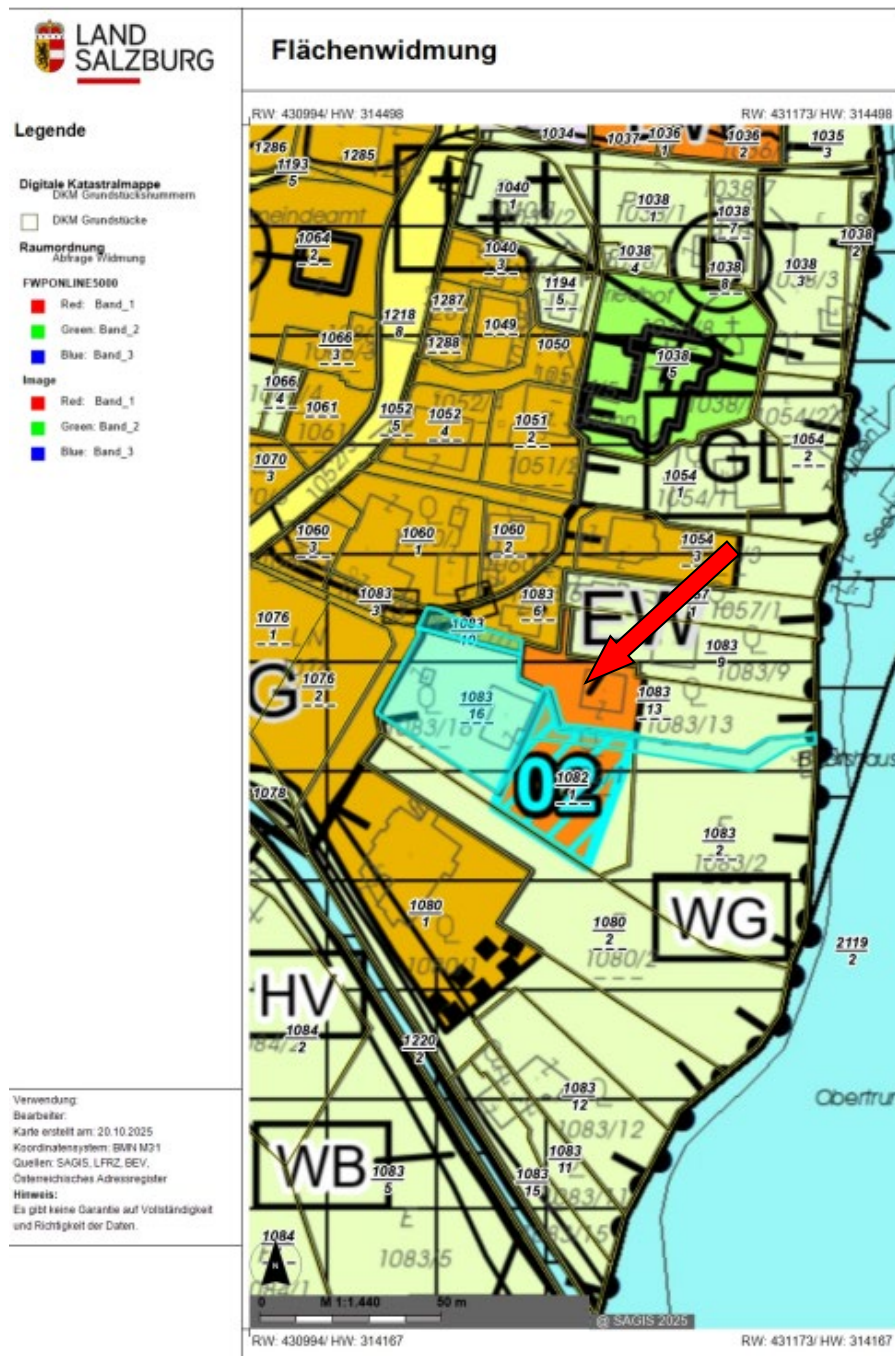
Im Detail wird auf den Plan zur Bauplatzerklärung verwiesen:



Auf den Plan aus der Bauplatzerklärung wird verwiesen:



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



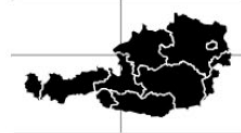
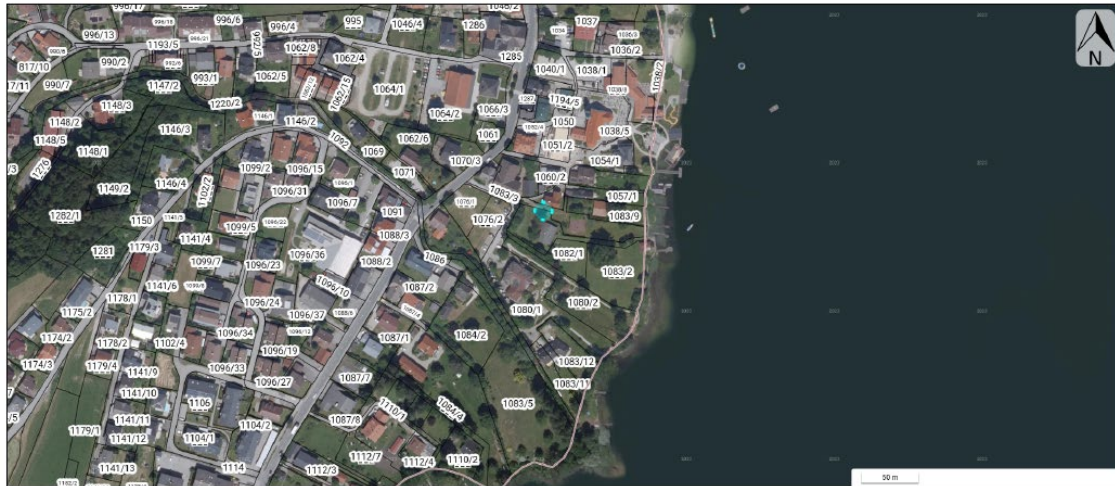
Quelle: Land Salzburg

Altlastenportal

umweltbundesamt

Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp

■ Altlast

■ Altablagerung

■ Altstandort

Status

■ beurteilt "keine Altlast"

Quelle: umweltbundesamt.at

Festzuhalten ist, dass bewertungsgegenständliche Grundstücke gemäß den Feststellungen des Umweltbundesamtes zum Zeitpunkt der Anfrage nicht als Altlastenstandort ausgewiesen sind. Veränderungen sind jedoch möglich, die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

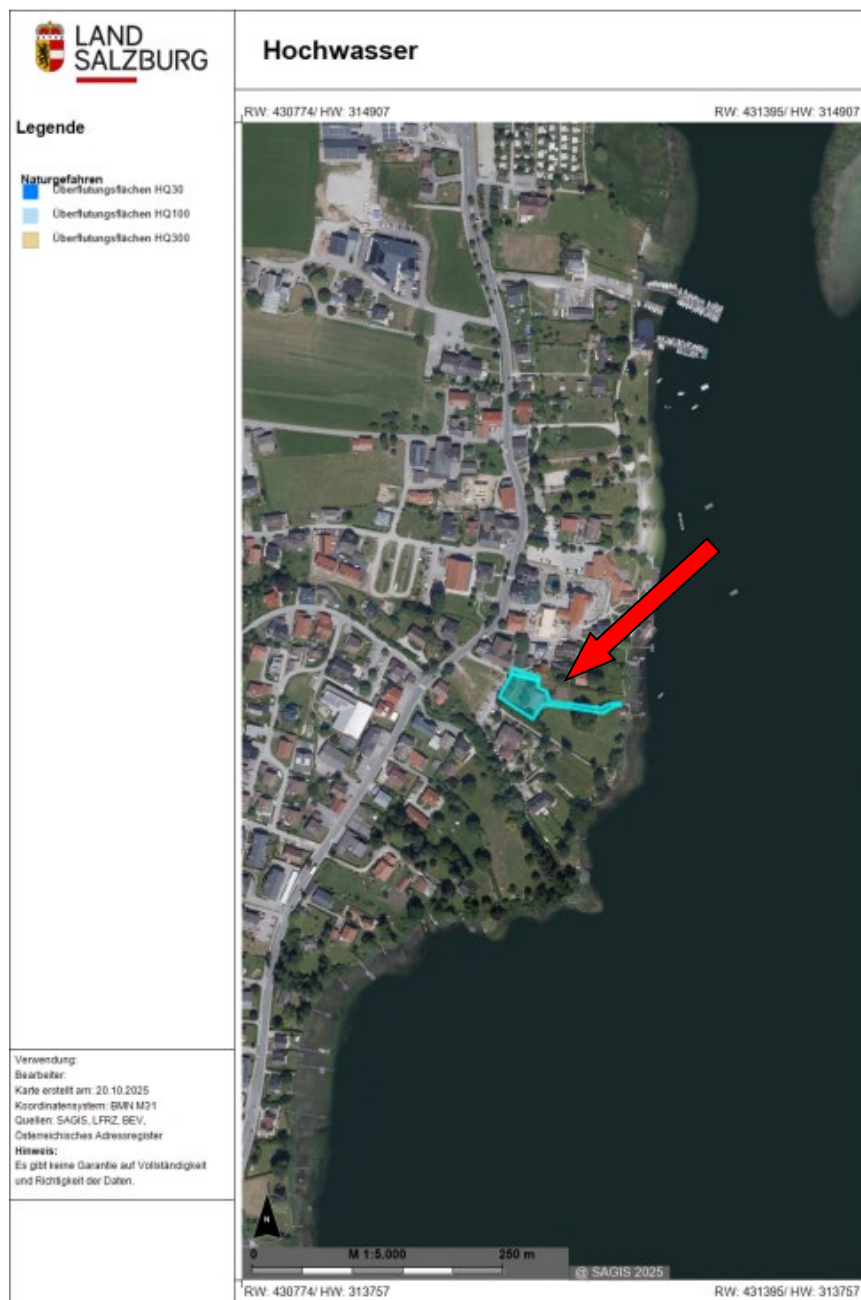
Biotopkataster



Quelle: Land Salzburg

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

Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)



Quelle: Land Salzburg

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

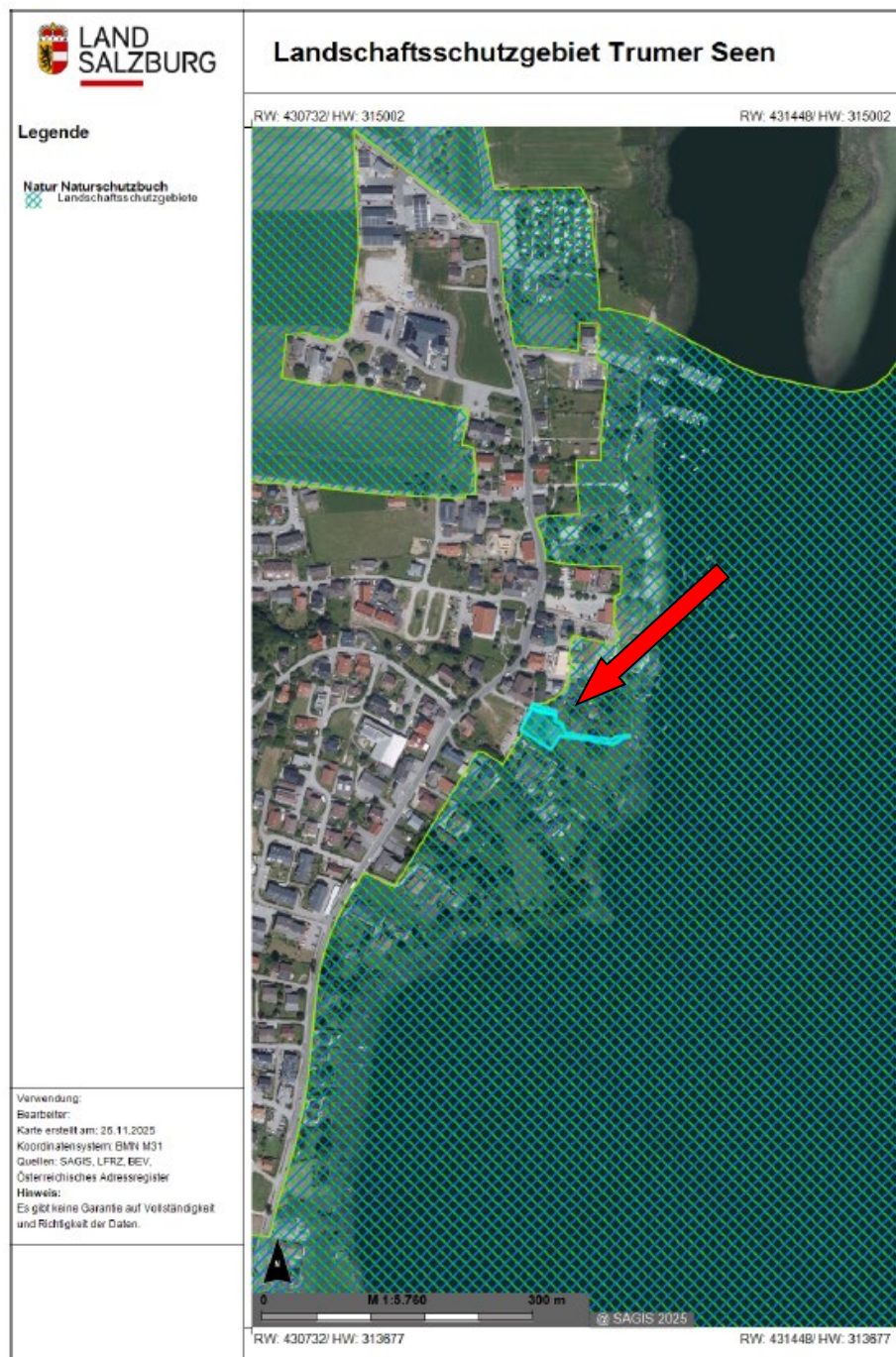
Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung



Quelle: Land Salzburg

Nach den Feststellungen der Wildbach- und Lawinenverbauung befindet sich die gesamte Liegenschaft in einer gelben Gefahrenzone. Die Feststellungen sind ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen. Veränderungen der gelben oder roten Zone könnten jederzeit der Fall sein.

Landschaftsschutzgebiet Trumer Seen



Quelle: Land Salzburg

Die Liegenschaft befindet sich zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet Trumer Seen.

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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Kindergartenweg 13, 5164 Seeham
Seehöhe: 507 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,96721° N | 13,07898° O

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



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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

i Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

i Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

i Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

i Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

i Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

i Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

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

Es konnte festgestellt werden, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft dem durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft veröffentlichten eHORA-Pass für die Hochwasserrisikozonierung folgend in einem mittleren Gefährdungsbereich für Hochwasser gelegen ist. 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 Stichtag der Bewertung bezogen.

Befundaufnahme/ Beschreibung

Bei der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine vorwiegend als Grünland gewidmete Parzelle, bebaut mit einem abbruchreifen Bungalow, sowie um eine unmittelbar nördlich angrenzende, als Bauland Dorfgebiet gewidmete Parzelle, welche zur Gänze von einem Geh- und Fahrrecht umfasst ist.

Die Grundstücksparzelle 1083/10 ist als unbefestigter Weg ausgebildet; ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nachbarliegenschaften ist verbüchert.

Das Grundstück 1083/16 ist an der nordwestlichen Seite durch einen Maschengitterzaun eingefriedet. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich teilweise hoher Baumbestand bzw. Ziergehölz; zudem ist dort eine hölzerne Halterung für ehemals angebrachte Werbeplakate vorhanden. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Holzhütte mit Eterniteindeckung. Aufgrund des vorzufindenden Zustands (**massive Beschädigungen**) ist diese als **baufällig** zu beurteilen.

An der Südseite ist die Liegenschaft nicht eingefriedet; sie grenzt unmittelbar an einen Geh- und Fahrweg an. Parzellenmittig ist das Grünlandgrundstück mit einem bereits als **abbruchreif** zu bezeichnenden Bungalow bebaut. Im südlichen Bereich befindet sich ein Sammelshacht für Abwässer.

Der Bungalow ist in Mischbauweise errichtet und mit einer Welleterniteindeckung ausgeführt; eine Satellitenantenne ist über Dach montiert. Die Fensterkonstruktionen sind einfache Holzkonstruktionen mit doppelter Einfachverglasung, vermutlich aus dem Ursprungserichtungsjaar stammend. Die Nordseite ist grob verputzt und weiß gefärbelt; dort ist zudem ein Wasseranschluss ausgebildet.

An der Nordostseite befinden sich mehrere Baumstümpfe; die Wurzeln wurden bislang nicht entfernt

Der Hauptzugang zum Bungalow befindet sich an der Westseite und ist hier eine Holzterrasse ausgebildet, die bereits teilweise eingebrochen ist (**Gefahr in Verzug**).

Über ein einfaches Holztürblatt mit vorgesetzter Eisengittertür in Holzzarge gelangt man in den Bungalow. Zusammenfassend ist festzustellen, dass dieses Gebäude bereits als **abbruchreif** zu qualifizieren ist.

Durch den Hauptzugang gelangt man in einen

Flur

Bodenbelag Holzdielen, **massiv abgewohnt und verschmutzt**; Wände und Decke verputzt und gelb gefärbelt, das **Farbmateriäl ist massiv abgewohnt**.

Von hier nach rechts weg durch eine Eisentür, welche bereits **verformt** ist, kann der dahinterliegende Raum **nicht besichtigt** werden.

Geradeaus gelangt man in einen

Wohnraum

Bodenbelag Holzdielen, **massiv abgewohnt**, Wände und Decke verputzt und gelb gefärbelt, das **Farbmateriäl ist**

massiv abgewohnt.

Sämtliche Innentüren sind einfache Holztüren mit geschwungenem Beschlag in Holz-
zargen.

Durch diesen ersten Raum nach rechts weg gelangt man in ein

WC Bodenbelag ebenso Holzdielen; Wände und Decke verputzt und orange gefärbelt, das **Farbmaterial ist massiv abgewohnt**; Leitungsführung teilweise Aufputz; hier installiert ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten und Spartaster.

Zurück durch die Diele nach links weg gelangt man in eine

Sanitäreinheit Boden Vinylbelag, **massiv abgewohnt**; die Wände sind bis vage geschätzt 2 m verflies, kleinformatige Fliesen, hellblau, bereits **massiv abgewohnt, abgeschlagen**, darüber sind die Wände und Decke verputzt und geweißt; das Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, Blech weiß beschichtet, **massiv verkalkt**; einer Duschtasse, Blech weiß beschichtet, ebenso **massiv verkalkt**, Einhandhebelmischer warm/kalt, es ist keine Brausegarnitur mehr installiert. Zudem Handwaschtisch mit Drehregler warm/kalt, bereits **massiv verkalkt** und als wertlos zu qualifizieren. Hier installiert ein Rippenheizkörper im Standard der 60er Jahre, bereits **massiv verschmutzt**.

Geradeaus durch die Diele gelangt man in ein

Zimmer Bodenbelag Holzdielen; Wände und Decke verputzt und gelb gefärbelt, das Farbmaterial ist ebenso **massiv abgewohnt**. In Richtung Osten ausgebildet Fensterkonstruktion, doppelte Einfachverglasung; darunterliegend Rippenheizkörper im Standard der 60er Jahre.

Von hier aus gelangt man in einen

Abstellraum (Kabinettgröße) Bodenbelag Vinylbelag; Wände und Decke verputzt und geweißt und sind **Feuchtigkeitsschäden** bis vage geschätzt 50 cm über FOK sichtbar. Die nördliche Wand ist zudem **massiv beschädigt**.

Zurück durch den Flur nach links weg gelangt man in ein weiteres

Zimmer welches analog dem zuvor beschriebenen mit Holzdielenboden und gelb gefärbelten Wänden und Decken ausgeführt ist. Fenster in Richtung Südosten; Rippenheizkörper, **massiv verschmutzt**.

Durch den Flur geradeaus gelangt man in einen

Wohnraum Bodenbelag Stäbchenparkett, bereits **massiv abgewohnt**. Dieser Raum ist L-förmig konfiguriert und verfügt über einen Ausgang zur vorgelagerten ostseitigen Terrasse. Fensterkonstruktion, Holzkonstruktion mit doppelter Einfachverglasung; Rippenheizkörper im Standard der 60er Jahre; Lichttaster und Steckdosen ebenso im Standard; das Farbmaterial ist **massiv abgewohnt**, teilweise weisen sowohl **Wände als auch Decken Beschädigungen** auf.

Nach rechts weg gelangt man wiederum in ein

Durchgangszimmer welches ursprünglich vermutet als Küche ausgebildet war. Anschlüsse für Wasser und Strom; der Vinylbelag ist **massiv verschmutzt; Feuchtigkeitsschäden** bis vage geschätzt 50 cm über FOK; Wände und Decke verputzt und gelb gefärbelt, das Farbmateriale ist **massiv abgewohnt** und weist dieser Raum viele **Bohrlöcher** auf. Fensterkonstruktion in Richtung Westen.

Von hier aufgeschlossen ein

Abstellraum vermutlich ehemals Speis; Wände und Decke verputzt und gefärbelt, das Farbmateriale ist **massiv abgewohnt**; mechanische Entlüftung; Bodenbelag Vinylbelag, **massiv verschmutzt; Feuchtigkeitsschäden** bis vage geschätzt 50 cm über FOK.

Zurück im Eingangsbereich befindet sich hinter der **schwer beschädigten Metalltür** der

Öllageraum Hier aufgestellt ein Öltank, Metall, vage geschätzt 1.500 l Fassungsvermögen sowie ein Ölbrenner, Baujahr 1997, welcher auf einen Metallheizkessel aufgesetzt wurde. Dieser ist mit Holz zu befeuern.

Nach links weg gelangt man in die

Garage Bodenbelag Betonboden; Wände und Decke grob verputzt und geweißt; Leistungsführung teilweise Aufputz; hier installiert ein Flachheizkörper, abweichend im Standard der 90er Jahre, jedoch bereits massiv **verrostet, verschmutzt** und **verkalkt**. Anzumerken ist, dass die hier installierten Aufputz führenden **Wasserleitungen bereits massiv korrodiert** sind. Das Einfahrtstor ist ein Metalltor, mechanisch bedienbar, und ist in Richtung Nordwesten ein Fenster ausgebildet, Holzkonstruktion, doppelte Einfachverglasung.

Neben dem Hauptzugang befindet sich der Sicherungskasten, welcher augenscheinlich nachträglich aufgerüstet wurde und bereits mit einem FI-Schutzschalter ausgestattet ist.

Anzumerken ist, dass der Spitzboden des Bungalows nicht betreten werden kann.

Die Befundaufnahme wird nun wiederum fortgesetzt am Grundstück 1083/16 und hier im östlichen Grundstücksteil, welcher Richtung See führt. Dieser Grundstücksteil ist als schmaler Streifen ausgebildet und ist in Richtung Norden von der Nachbarliegenschaft mit einem Metallgitterzaun eingefriedet. In Richtung Süden stehen lediglich die Grenzmarkierungen. An der Ostseite befindet sich die Grundstücksgrenze in etwa einem Meter vor der öffentlich zugänglichen Seepromenade und ist, wie bereits erläutert, aktuell kein Pachtverhältnis mit dem Land Salzburg abgeschlossen.

Anzumerken ist, dass in diesem Bereich einige Ablagerungen von Holzschnitt bzw. Grasschnitt zu finden sind.

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
16.01.1965	Auszug	Gemeindeamt Seeham		Parzellierungsansuchen, Erteilung einer Ausnahmegenehmigung
18.01.1965	Ansuchen	Gemeindeamt Seeham	600/-1965	Ansuchen um Bauplatzgenehmigung in Seeham im Naturschutzgebiet
19.01.1965	Stellungnahme	Gemeindeamt Seeham	600/-1965	Genehmigung zur Verbauung der Fläche
08.02.1965	Stellungnahme	Gemeindeamt Seeham	25/-65	Ausnahmegenehmigung vom Flächenwidmungsplan
22.03.1965	Stellungnahme	Amt der Salzburger Landesregierung	VI-5172-1965	Ausnahmegenehmigung vom Flächenwidmungsplan
o.D.	Bescheid	Gemeindeamt Seeham	7/-1965	Ausnahme vom Flächenwidmungsplan der Parzelle 1082/1 und 1083/1
21.04.1965	VHS	Gemeindeamt Seeham		Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses
08.06.1965	Bescheid	BH Salzburg-Umgebung	V/2142/2-65	Bauplatzgenehmigung a) zur Abtrennung einer ca. 1100 m ² großen Teilfläche aus der Gp. 1083/2 zum Zwecke der Bebauung derselben (Errichtung eines Wohnobjektes) b) zur Bebauung einer Teilfläche der Gp. 1083/1 und 1082/1 gebildeten Grundstücksfläche von ca. 150 m ² die grundbücherlich nicht ausgeschieden wird, zum Zwecke der Errichtung eines Austragshauses
26.11.1965	Bescheid	Gemeindeamt Seeham	25/-1965	Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses
14.12.1965	Niederschrift + Bescheid	Gemeindeamt Seeham	25/1-1965	Erteilung der Benützungsbewilligung für den Wohnhaus-Neubau
17.07.2012	Bescheid	BH Salzburg-Umgebung	30303-253/6958/18-2012	Baumfällung auf Gp. 1083/2, naturschutzbehördliche Bewilligung
28.08.2012	Bescheid	BH Salzburg-Umgebung	30303-253/5732/37-2012 30303-202/1636/29-2012	Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen bei der bestehenden Steganlage auf Gst. 2119/2 a) wasserrechtliche Bewilligung b) naturschutzrechtliche Bewilligung
26.01.2016	Bescheid	BH Salzburg-Umgebung	30303-253/5732/46-	wasserrechtliche und naturschutzbehördliche Bewilligung für die Steganlage

			2016 30303- 202/1636/38- 2016	auf Gst. 2119/2, vorgelagert dem Gst. 1083/2; unbefristete Erteilung
04.03.2021	Stellungnahme	BH Salzburg-Umgebung	30303- 253/5732/53- 2021 30303- 253/7251/26- 2021	Steganlage auf Gst. 2119/2 vorgelagert dem Gst. 1083/2 und 1083/13, Sach- und Rechtslage; die fixe Steganlage vorgelagert Gst. 1083/2 wurde mit einem Ausmaß von 7,00 x 1,60 m + Plattform 3,00 m x 2,60 m unbefristet genehmigt und befindet sich im Eigentum von Eva und Hermine Kolitscher
17.04.2023	Protokoll			Vorprüfung Projekt Mehrgenerationenwohnhaus Seeham
24.05.2023	Stellungnahme	BH Salzburg-Umgebung	20506- 06S/602/3939- 2023	Abbruch Bungalow und Neuerrichtung Mehrgenerationenwohnhaus Gp. 1083/10 und 1083/16; naturschutzbehördliche Stellungnahme zum Bauvorhaben: "Die Vermeidung einer Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter erscheint auf Basis der vorliegenden Informationen aus Sachverständigensicht nur möglich, wenn die geplante Flächeninanspruchnahme das Ausmaß der Bestandsanlagen um nicht mehr als 25% überschreitet. Das Gesamtausmaß der in Anspruch genommenen Fläche hätte daher rund 350 m ² (= 280*1,25) nicht zu überschreiten."
25.05.2023	VHS	BH Salzburg-Umgebung	30303- 253/10215/10- 2023	Abbruch bestehender Bungalow und Neuerrichtung Mehrgenerationenwohnhaus Gp. 1083/10 und 1083/16, naturschutzrechtliches Bewilligungsverfahren
23.08.2023	Stellungnahme			raumordnungsfachliche Stellungnahme des Ortsplaners "allee42 Landschaftsarchitekten" zum Bauvorhaben (Wiedererrichtung); es ist eine Reduktion der Geschossfläche anzustreben damit das Bauvorhaben bewilligt werden kann
28.09.2023	Stellungnahme	BH Salzburg-Umgebung	20506- 06S/602/4305- 2023	Abbruch Bungalow und Neuerrichtung auf Gp. 1083/10 und 1083/16; Stellungnahme zur Bepflanzung beim gegenständlichen Bauvorhaben
05.10.2023	Ansuchen			Ansuchen um Baubewilligung im vereinfachten Verfahren für den Abbruch des bestehenden Bungalows und Neuerrichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses
16.10.2023	Stellungnahme	BH Salzburg-Umgebung	20506- 06S/602/4355- 2023	ergänzende naturschutzfachliche Stellungnahme zum Abbruch des

				Bungalows und der Neuerrichtung des Mehrgenerationenwohnhauses
08.11.2023	Ansuchen			Ansuchen um Bauplatzerklärung gem. § 13 (1) BGG
23.11.2023	Einwendungen			Parteistellung der Nachbarn (Gst. 1083/6) bezüglich der Wiedererrichtung des Bungalows
24.11.2023	Gutachten			Gutachten gem. § 47 ROG Abs 3 Z 1, "Lt. gutachterlicher Überprüfung des Bestandes kann nicht sichergestellt werden, dass trotz technisch aufwändiger Sanierungs- und Umbauarbeiten, das Ergebnis dem Stand der Technik entspricht. Aus wirtschaftlicher Sicht, ist ein Umbau oder die Sanierung des Objektes nicht vertretbar."
24.11.2023	Bescheid	BH Salzburg-Umgebung	30303-253/10215/32-2023	Abbruch Bungalow und Neuerrichtung Mehrgenerationenwohnhaus, naturschutzrechtliche Bewilligung, Fertigstellungsfrist 01.12.2026
28.11.2023	Stellungnahme	Wildbach- und Lawinenverbauung	VI/3903-1201/1-2023	positive Beurteilung der WLVB bezüglich des Bauvorhabens bei Einhaltung verschiedener Maßnahmen
11.12.2023	Niederschrift	Gemeindeamt Seeham	31/7-14/2023	Ansuchen um Bauplatzerklärung auf Gst. 1083/16
11.12.2023	Niederschrift	Gemeindeamt Seeham	131/9-37/2023	Abbruch eines bestehenden Bungalows und Neuerrichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses auf Gst. 1083/10, Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung im vereinfachten Verfahren gem. § 10 BauPolG
11.12.2023	Einwendungen			Einwendungen der Nachbarin (Gst. 1082/1 sowie 1083/13) bezüglich der Einhaltung von den gesetzlichen Mindestabständen und die Möglichkeit der Zufahrt, mittels Geh- und Fahrrecht, zur eigenen Liegenschaft
11.01.2024	Bescheid	Gemeindeamt Seeham	31/7-14/2023	Bauplatzerklärung Gst. 1083/16
12.01.2024	Bescheid	Gemeindeamt Seeham	131/9-37/2023	Abbruch eines bestehenden Bungalows und Neuerrichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses auf Gst. 1083/10, Baubewilligung im vereinfachten Verfahren

Bestandsverhältnisse und Sonstiges

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ist schätzungsgegenständlicher Bungalow unbewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht abgeschlossen bzw. wird die Bewertung unter der besonderen Annahme der Bestandsfreiheit erstellt.

Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft kann als **Abbruchobjekt** qualifiziert werden. Diesbezüglich wird auf eine gutachterliche Stellungnahme verwiesen, wonach eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Diese gutachterliche Stellungnahme ist dem Gutachten als Beilage angefügt.

Ermittlung der Nutzflächen

Nutzflächen

Verwendete Unterlagen: Der Baubewilligung zugrundeliegender Geschossplanausschnitt aus dem Einreichplan 1965.
Eine Naturmaßaufnahme wurde nicht vorgenommen, Abweichungen sind daher möglich.

ZUSAMMENFASSUNG BEWERTUNGSFÄHIGER NUTZFLÄCHEN:		gerundet
Bungalow	104,10	m ²
Garage	23,10	m ²
bewertungsfähige Nutzfläche gesamt	127,20	m²

6 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im vorangegangenen Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

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

Schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist nicht im Altlastenportal, welches vom Umweltbundesamt geführt wird, 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 die gefertigte Sachverständige 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.

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

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.

Sämtliche in diesem Gutachten angeführten Feststellungen hinsichtlich Grund und Boden 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.

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

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

Für die bewertungsgegenständlichen Grundstückspartellen ist nach Ansicht der gefertigten Sachverständigen das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden, wobei die überschlägigen Abbruchkosten zu berücksichtigen sind.

¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz

Vergleichswert/ Bodenwert

Erhebungen aus den in den Grundlagen und Unterlagen angeführten Quellen haben ergeben, dass für **Baugrundstücke (zu Wohnzwecken)** im Transaktionszeitraum 2021 bis 2025 im Durchschnitt € 614,84/m² erzielt wurden, hiervon im Minimum € 500,00/m² und im Maximum € 900,00/m².

Nachstehende Erhebungen ergeben folgendes Bild:

KG	EZ	Grdst. Nr.	Fläche/m ²	Euro/m ²	Transakt.-Datum
56541	39	1062/1	2215,00 m ²	564,33 €/m ²	05/2021
56541	373	328/3	1002,00 m ²	583,83 €/m ²	05/2022
56541	221	319/4	610,00 m ²	900,00 €/m ²	06/2022
56541	611	1340/3	700,00 m ²	500,00 €/m ²	03/2025
56541	476	1016	758,00 m ²	540,89 €/m ²	04/2025
56541	135	1096/8 1096/12	1228,00 m ²	600,00 €/m ²	05/2025

Unter Berücksichtigung der Lage im Ortskern, der fiktiven Bebauungsmöglichkeit sowie der Grundstückskonfigurationen erachte ich für die als Bauplatz ausgewiesene Fläche, unbeschadet ihrer überwiegenden Widmung als Grünland, im Ausmaß von 1.276 m² € 700,00/m² als Mischpreis angemessen. Für die verbleibende Restfläche im Ausmaß von 330 m², welche sich als schmaler Grundstücksstreifen in Richtung See darstellt, erachte ich 10% dieses Preises, sohin € 70,00 als angemessen.

Somit ergibt sich für die Grundstücksparzelle 1083/16 nachstehend unbelasteter Bodenwert.

Bauplatz	
1.276 m ² x € 700,00 =	€ 893.200,00
Restfläche	
330 m ² x € 70,00 =	€ 23.100,00
Zwischensumme	€ 916.300,00
Unbelasteter Bodenwert gerundet	€ 916.000,00

Anmerkung:

Der in der Bauplatzerklärung ausgewiesene, im Ausmaß von 8 m² an die Gemeinde abzutretende Grundstücksstreifen ist in der gegenständlichen Bewertung noch nicht gesondert berücksichtigt. Da dieser Streifen der Bauplatzfläche nicht zugeschlagen ist, ist die daraus resultierende Flächendifferenz als im Rahmen der schätzungsimmanenten Ungenauigkeit des ermittelten Schätzungsergebnisses liegend anzusehen.

Das Grundstück 1083/10 ist zwar als Bauland Dorfgebiet gewidmet, jedoch stellt es in der Natur eine Verkehrsfläche dar, da es zur Gänze von einem Geh- und Fahrrecht der östlich angrenzenden Grundstücke umfasst ist. Einer eigenständigen Bebauung kann es somit nicht zugeführt werden und ist ob der Grünlandwidmung des südlich angrenzenden Grundstückes und der damit eingeschränkten Bebaubarkeit eine Umlegung einer fiktiven Bebauungsdichte nicht möglich. Somit ist festzuhalten, dass ein

solches Grundstück keinen Käufermarkt hat und in der Praxis somit mit 0 zu bewerten ist.

Somit ergibt sich für Grundstück 1083/10 im Ausmaß von 140 m² € 0,00.

Bodenwert Grundstück 1083/16 gerundet	€	916.000,00
Bodenwert Grundstück 1083/10	€	0,00
Summe	€	916.000,00

Von diesem unbelasteten Bodenwert sind die Abbruchkosten in Abzug zu bringen. Gemäß dem Einreichplan von 1965 wird eine Kubatur im Ausmaß von 320 m³ errechnet. Eine Überprüfung der Flächen wurde nicht durchgeführt.

Aus dem aktuellen Heft „Der Sachverständige“, 3/2025, Seite 153 (Empfehlung der Herstellungskosten 2025) sind nachstehende Empfehlungen für Abbruchkosten 2025 angegeben:

Empfehlungen für Abbruchkosten 2025				
Ansätze für Abbruchkosten von Gebäuden in Abhängigkeit von der Ausführung als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (exkl. USt.) pro m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) nach Untergliederung für gesamt Österreich				
Abbruchkosten in Bandbreiten		von	bis	
		<i>Kosten netto € pro m³ BRI</i>		
Ziegelmauerwerk (Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet)	(-) ↙	30 €	↔	50 € ↗ (+)
Ziegelmauerwerk (frei stehendes EFH in Massivbauweise errichtet)	(-) ↙	30 €	↔	40 € ↗ (+)
Hallenbau (in Skelettbauweise errichtet)	(-) ↙	15 €	↔	25 € ↗ (+)
Ergänzende Angaben:				
* Abbruchkosten in Abhängigkeit der Auftragslage von Abbruchunternehmen und projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten, wie beispielsweise Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien				
* Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten) ausgehend von Baurestmassen <u>ohne</u> Berücksichtigung allfälliger Beseitigung von Problemstoffen				
* In den Ansätzen für Abbruchkosten sind weiters <u>nicht</u> enthalten:				
– Kosten für Stilllegung der Versorgungsleitungen (spannungsfreie/medienfreie Übergabe)				
– Kosten für Abbruchbewilligung				
– Kosten für Beweissicherung (von Nachbargebäuden etc.)				
– Kosten für Abbruchkonzept				
– Kosten für Demontage/Entsorgung von Inventar/Fahrnissen				
* In den Ansätzen für Abbruchkosten ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.				

Es konnte nicht überprüft werden, ob Teile des Gebäudes Asbestteile aufweisen. Es konnte festgestellt werden, dass der Öltank noch aufgestellt ist, ob jedoch Öl darin gelagert ist, konnte nicht festgestellt werden. Die gefertigte Sachverständige kann

daher keine Haftung für den Ansatz der Abbruchkosten übernehmen und empfiehlt den InteressentInnen die Einholung von Kostenvoranschlägen. Im gegenständlichen Gutachten werden € 30,00 als möglich angenommen, so dass sich bei einer Kubatur von 320 m³ nachstehende mögliche Abbruchkosten errechnen:

320 m ³ x € 30,00 =	€	9.600,00
Abbruch Gartenhaus pauschal geschätzt	€	1.000,00
zzgl. Baustelleneinrichtung	€	3.000,00
Zwischensumme	€	13.600,00
zzgl. 20 % USt.	€	2.720,00
Zwischensumme	€	16.320,00
mögliche Abbruchkosten (vage geschätzt) gerundet	€	16.500,00

Nochmaliger Hinweis aus haftungsrechtlichen Gründen:

Wie bereits zuvor erwähnt, wird den InteressentInnen dringend empfohlen sich Angebote über Abbruchkosten einzuholen, die abhängig der Auftragslage von Abbruchunternehmen und den jeweiligen Jahreszeiten sehr stark variieren können.

Zusammenfassend ist daher der nachstehende Verkehrswert unter der Berücksichtigung von angenommenen Abbruchkosten anzusehen.

Somit:

	€	916.000,00
abzgl. vage geschätzter Abbruchkosten	€	-16.500,00
Zwischensumme	€	899.500,00
Ergibt einen Verkehrswert (unter Berücksichtigung möglicher, jedoch für die gefertigte SV nicht überprüfbarer Abbruchkosten) gerundet	€	900.000,00

Dingliche Rechte und Lasten

Die unter CLNR 1a, 14a intabulierte Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens bzw. der Leitungsführung wurden bereits im Zuge der Wertermittlung des Grundstückes 1083/10 berücksichtigt. Unter CLNR 29a ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten Gst. 1083/9 zu Lasten Gst. 1083/16 verbüchert. Im Kaufvertrag TZ 1929/1966 vom 05.08.1965 wird unter Punkt 11 angeführt, dass sich das Geh- und Fahrrecht auf das Gst. 1083/10 bezieht und ist dieses somit in der Wertermittlung ebenfalls berücksichtigt. Unter A2-LNR 2a ist ein Gehrecht zu Lasten Gst. 1057/1 verbüchert. Laut Dienstbarkeitsvertrag TZ 5009/1961 vom 27.03.1961 bezieht sich das Gehrecht auf einen 80 cm breiten Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Gst. 1057/1. Aufgrund späterer Grundstücksteilungen besteht von der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft aus keine faktische Zugangsmöglichkeit mehr zu diesem Streifen; die Dienstbarkeit ist daher im gegenständlichen Bewertungszusammenhang als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Marktanpassung

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

Der ermittelte Rechenwert entspricht nach meiner Markterfahrung den Marktverhältnissen zum Bewertungsstichtag und wird somit als Verkehrswert ausgewiesen:

Verkehrswert auf volle Zehntausend gerundet € 900.000,00

Hinweise

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

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

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag mäßigen Nachfrage seitens Projektentwickler und Bauträger, welche für derartige Flächen ob der Größe in Frage kommen, ist der ausgewiesene Verkehrswert darüber hinaus, im Falle eines freihändigen Verkaufes und nicht bei einer Exekution, mit einem entsprechend längeren Verwertungszeitraum zu verstehen.

Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist derzeit nicht möglich.

7 Gutachten

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 498, Grundbuch 56541 Seeham, Gerichtsbezirk Seekirchen am Wallersee, Gst. Nrn. 1083/10 und 1083/16,

Baulandgrundstück sowie Grünlandgrundstück mit abbruchreifem Bungalow in 5464 Seeham, Kindergartenweg 13, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **900.000,00**

(in Worten: **Euro neunhunderttausend**)

Werthaltiges Zubehör ist nicht vorhanden.

Die allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Salzburg, 2026-02-04
Ing. Andrea Frühauf, MSc.

8 Beilagenaufstellung

- ⇒ Bauplatzerklärung aus 2024
- ⇒ Vermessungsurkunde zur Bauplatzerklärung aus 2024
- ⇒ Gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich der wirtschaftlichen Abbruchreife des bestehenden Bungalows
- ⇒ Fotodokumentation



Gemeinde Seeham
Bezirk: Salzburg-Umgebung
Dorf 2
5164 Seeham
office@seeham.at

Bauamt
Maria Loiperdinger
06217/5525-11
loiperdinger@seeham.at

Zahl: 31/7-14/2023

Datum: 11.01.2024

Betreff:

Ansuchen Bauplatzerklärung auf Grundstück Nr. 1083/16 KG Seeham (EZ 498)
Ansuchen um Bauplatzerklärung

Bescheid

Spruch:

I. Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz erklärt auf Ansuchen von [REDACTED] vom 13.11.2023, aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens das

Grundstück Nr. 1083/16 KG Seeham (EZ 498), einverleibt im Grundbuch des Bezirksgerichtes Seekirchen, für die Bebauung geeignet ist und erklärt dieses zu einem

Bauplatz

- Die diesem Bescheid zu Grunde liegenden und als solche gekennzeichneten Pläne von Dipl.-Ing. Josef Wageneder, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Dr.-Dorfwirth-Straße 3, 4910 Ried im Innkreis, Zahl: 13531/23 vom 07.11.2023 sind maßgebend.
- Die in der Niederschrift vom 11.12.2023 festgesetzten Bebauungsgrundlagen und die darin enthaltenen Auflagen sind einzuhalten bzw. zu erfüllen.

Rechtsgrundlagen: §§ 12; 14 Abs 2 und 3; 15; 19 und 26 des Bebauungsgrundlagengesetzes - BGG, LGBL. Nr. 69/1968, in Zusammenschau mit den einschlägigen Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009, LGBL. Nr. 30/2009

II. Verfahrenskosten

Gemäß §§ 76 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBL. Nr. 51/1991, i.d.g.F., hat/haben der/die Einschreiter für die erteilte Bewilligung und die durchgeführte Amtshandlung nachstehende Gebühren zu entrichten:

Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissionsgebührenverordnung 2023

TP Z23_22/1 - Erteilung einer Bauplatzerklärung bis 1000 m² + 3 weitere angefangen 100 m² 174,00 €

Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissionsgebührenverordnung 2023

2 Amtsorgan(e) 22,00 €

Barauslagen gemäß § 76 Abs 1 AVG

Bausachverständiger DI Dr. David Oberhummer 220,00 €

Summe Verfahrenskosten 416,00 €

Dieser Betrag ist – zusammen mit den Bundesgebühren – binnen 2 Wochen ab Zustellung des Bescheides zu entrichten.

Begründung:

Eine Begründung entfällt gemäß § 58 Abs 2 AVG, da dem Ansuchen vollinhaltlich Rechnung getragen wurde und über Einwendungen nicht abzusprechen war. Die Kostenvorschreibung stützt sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann schriftlich oder nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mitteln auch telegrafisch, fernschriftlich, im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides beim Bürgermeister der Gemeinde das Rechtsmittel der Berufung eingebracht werden.

Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Hinweis: Dieser Bescheid ersetzt keine Bewilligung (Genehmigung, Feststellungen, usw) die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Verfahren erforderlich ist.

Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957, i.d.g.F.

Ansuchen 14,30 €
Vermessungsurkunden drei mal 35,10 €
Niederschrift 14,30 €

Summe Bundesgebühren 63,70 €

Die Verfahrenskosten sowie die Bundesgebühren in der Höhe von

479,70 €

sind vom Einschreiter binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides auf das das Konto der Gemeinde Seeham IBAN: AT81 3504 7000 1801 0355, BIC RVSAAT2S047 zu überweisen.

Der Bürgermeister



Peter Altendorfer

Verteiler:

Antragsteller/Eigentümer

[REDACTED]



Gemeinde Seeham
Bezirk: Salzburg-Umgebung
Dorf 2
5164 Seeham
office@seeham.at



Bauamt
Maria Loiperdinger
06217/5525-11
loiperdinger@seeham.at

Zahl: 31/7-14/2023 Datum: 24.12.2023

Betreff: [Redacted]
[Redacted]
Ansuchen Bauplatzerklärung auf Grundstück Nr. 1083/16 KG Seeham (EZ 498)
Bauplatzerklärung Verhandlung

Niederschrift

Anwesende:

Verteiler:	
Antragsteller/Eigentümer	[Redacted]
Verhandlungsleiter	Bürgermeister Peter Altendorfer, Dorf 2, 5164 Seeham
Bausachverständiger	Dipl. Ing. Dr. David Oberhummer, Dorf 2, 5164 Seeham
Schriftführerin	Loiperdinger Maria, Dorf 2, 5164 Seeham

Die Verhandlung wird um 09:00 Uhr eröffnet.

- Der Verhandlungsleiter stellt fest, dass alle in der Anberaumung der heutigen Verhandlung (Kundmachung) erwähnten Parteien und Beteiligten rechtzeitig verständigt wurden.
- Der Verhandlungsleiter überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienen, prüft ihre Stellung als Partei oder sonstig Beteiligte und die etwaige Vertretungsbefugnis.
- Er gibt weiters bekannt, dass bisher keine Einwendungen vorgebracht wurden und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.

Gegenstand: Ansuchen Bauplatzerklärung auf Grundstück Nr. 1083/16 KG Seeham (EZ 498)

Unterlagen: Dipl.-Ing. Josef Wagner, Ingenieurkonsulent für Vermessungsweden,
Dr.-Dorfwirth-Straße 3, 4910 Ried im Innkreis, Zahl~~x~~ am 07.11.2023

Hierüber findet heute eine mündliche Verhandlung an Ort und Stelle statt. Das Vorhaben wird anhand der eingereichten Unterlagen erörtert und die für die bauliche Maßnahme vorgesehene Stelle und deren Umgebung besichtigt.

x 13531/23

Es werden folgende Feststellungen getroffen bzw. Gutachten und Stellungnahmen zu Protokoll gegeben:

I. ALLGEMEINE FESTSTELLUNGEN

1. Grundbuchstand
Die als Bauplatz vorgesehene Grundstück Nr. 1083/16 KG Seeham (EZ 498) befindet sich im Grundbuch des Bezirksgerichtes Seekirchen am Wallersee.
2. Planliche Darstellung und technische Beschreibung: Dipl.-Ing. Josef Wageneder, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Dr.-Dorfwirth-Straße 3, 4910 Ried im Innkreis, Zahl: ~~am~~ 07.11.2023
13531/23 vom
3. Weitere Unterlagen:
4. Grundstücksgröße: 1276 m²
5. Grundstückslage: Das Grundstück befindet sich am Kindergartenⁿweg 13
6. Gelände- u. Bodenbeschaffenheit (Eignung für die Bebauung)
Gelände: eben-horizontal/~~Geländekuppe, mulde~~/laut Höhendarstellung im Plan/nach ~~SAW/O/N~~
fallend

Nach dem Mutterboden folgt: Lehm/Schotter/usw.
7. Gefährdungsbereiche: Das Grundstück liegt ~~nicht~~ im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag und dergleichen. *keine Zone*
8. Bauabsicht: Bauabsicht *MEHRGENERATIONENWOHNHAUS*
9. Flächenwidmung Kategorie: Grünland, *WIEDERERRICHTUNG WIDMUNGSWIRK. BESTIMMUNG*
10. Ausnahme vom Flächenwidmungsplan gem. § 46 ROG 2009 ~~bewilligt mit Bescheid vom xx Zl. -xx-~~
11. Bebauungsplan:
KEIN
Für das gegenständliche Gebiet liegt ~~kein~~ Bebauungsplan BBPL vor.
~~BEBAUUNGSPLAN DES GEMEINSCHAFTLICHEN KINDERGARTENS (KOLLEKTIV)~~
12. Bausperre:
Das Grundstück liegt in keinem Gebiet, das mit Bausperre belegt ist.
13. Sonstige Feststellungen
Landschafts- bzw. Naturschutz
Das Grundstück liegt einem Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet; *Trumer See*
Forstrechtliche Bestimmungen
Das Grundstück ist nicht als Kuturgattung „Wald“ ausgewiesen.
Gewässer
Der geplante Bauplatz liegt in keinem Wasserschutz / Quellgebiet.
Öffentlich-rechtlichen Bauverbot:

Das Grundstück wird von keinem öffentlich-rechtlichen Bauverbot berührt.

Sonstige öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Das Grundstück liegt nicht in der Nähe zur Staatsgrenze und im Gefährdungsbereich eines Sprengmittellagers.

Zweitwohnsitz

Nach Mitteilung des Konsenswerbers wird kein Zweitwohnsitz etc. errichtet.

14. Verkehrserschließung:

Keine gesonderten Festsetzung erforderlich, erfolgt über Bestand 1083/3 und 1080/1

15. Trink- u. Nutzwasserversorgung:

Nachweis: Gemeinde, Ortswasserleitung Bestand

16. Abwasserbeseitigung:

a) Häusliche Abwässer: Kanal

Nachweis: siehe Stellungnahme der/des Gemeinde / Reinhaltverbandes Bestand

b) Oberflächen- bzw. Festflächenwässer: Oberflächenwasser, Versickerung auf Eigengrund

II. BEFUND

- Das geplante Bauvorhaben widerspricht nicht der derzeit gültigen Flächenwidmung sowie dem vorliegenden Bebauungsplan.
- Die Gestalt und Flächenausdehnung des Grundstückes lassen unter Berücksichtigung der Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Lage der Bauten im Bauplatz grundsätzlich eine selbständige Bebauung zu.
- Das Grundstück liegt nicht im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag und dergleichen.
- Eine entsprechende Verkehrsverbindung der Grundfläche mit den öffentlichen Verkehrsflächen ist sichergestellt.
- Die Erschließung der Grundfläche macht unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Verkehrs, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, der Entwässerung, der Schulversorgung, oder des Polizei- und Feuerschutzes oder sonstiger öffentlicher Aufgaben nicht erforderlich.
- Eine entsprechende Abwasserbeseitigung bzw. ausreichende einwandfreie Trinkwasserversorgung ist gegeben.

III. FESTSETZUNG VON BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

1. Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Straßenfluchtlinien: entfallen/werden wie folgt festgelegt:

- ☒ lt. heutiger Eintragung im Lageplan
☐ lt. Straßenprojekt
☐ gem. der Straßengrundgrenze lt. Lageplan

2. Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien (§ 55 ROG 2009)

Baufluchtlinien bzw. Baulinien entfallen/werden wie folgt festgelegt:

- ☐ Abstand zur/zu den Straßenachsen der Zufahrtstraße m
- ☒ Abstand zur/zu den Straßengrenzen der Zufahrtstraße 3,00 m

3. Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 ROG 2009)

- ☒ Grundflächenzahl max. 0,25
- ☐ Geschoßflächenzahl max.
- ☐ Baumassen max.
- ☐ Festsetzung nicht erforderlich

4. Mindest- und Höchsthöhen der Bauten (§ 57 ROG 2009 - ohne Nebengebäude)

- ☒ Höchster Punkt (First) min. m max. 7,80 m
- ☒ Oberste(s) Gesims(e)/Dachtraufe min. m max. 6,10 m

Erlaubte Höhen eines Bauvorhabens:

- ☐ Voll-/Geschosse talseitig max. m
- ☐ Ausbau des Dachraums nicht zulässig max. m
- ☐ Kniestockhöhe über Rohdecke max. m
- ☐ Oberdecke Kellerrohdecke über Gelände max. m
- ☐ Bestandshöhen dürfen nicht überschritten werden max. m

Bezugspunkt bzw. Bezugsebene = Urgelände ist gewachsenes Gelände gem. Vermessungswerte

5. Bauweise (§ 58 ROG 2009)

Festgesetzte Bauweise:

- ☒ offene
- ☐ geschlossene
- ☐ gekuppelte

6. Nutzung (§ 60 ROG 2009): WOHNEN, HAUPTWOHNSTÄTTE NUTZUNG

IV. FESTSETZUNGEN ZUR VERKEHRERSCHLIESSUNG ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN

1. Verlauf und Breite der Straße

- ☐ Ist aus dem vorliegenden Lageplan zu ersehen
- ☐ Straßenbreite lt. Plan
- ☐ keine Festsetzung

2. Grundabtretung (§ 15 BGG)

folgende Fläche/n im Plan dargestellt ist/sind and die Gemeinde unentgeltlich abzutreten

Fläche ① im Ausmaß von 8,00 m²

3. Nachträglicher Kostenersatz (§ 17 BGG)

Für Aufwendungen, die der Gemeinde durch Baumaßnahmen an der Straße Gst. Nr. xx, KG xx innerhalb der letzten 40 Jahr erwachsen sind, ist der Gemeinde der Betrag von € xx zu refundieren.

~~Fälligkeit des Betrages binnen 4 Wochen ab Rechtskraft des Bauplatzbescheides.~~

4. Kosten der Straßenherstellung (§ 16 Abs. 2 BGG)

Der Einschreiter ist gemäß § 16 Abs. 2 verpflichtet, für die unter oben angeführten Punkt 2 bezeichnete Fläche

- a) die ganzen Kosten der Herstellung des Unterbaues der Verkehrsfläche und
 - b) die halben Koten der Herstellung der Straßendecke sowie der erforderlichen Entwässerungsanlagen
- zu ersetzen.

Der Einschreiter wird verpflichtet, binnen 4 Wochen ab Rechtskraft des Bescheides bei der Gemeinde als Vorauszahlung folgende Beträge zu erlegen:

zu a) den Betrag von € xx

zu b) den Betrag von € xx

Die Vorauszahlung zu a) entfällt bzw. ist rückzuerstatten, wenn der Bewilligungswerber bei der Gemeinde ein Ansuchen einbringt, dass er unter Aufsicht der Gemeinde den Unterbau der Verkehrsfläche selbst bewerkstelligt und sichergestellt erscheint, dass diese Herstellung den Bedingungen des § 16 Abs. 1 (1 Satz) des Bebauungsgrundlagengesetzes entspricht.

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Die Breite der dem öffentlichen Verkehr dienenden Privatstraße, bestehend aus Gst. Nr. xx KG xx, wird mit xx m (laut Plan) festgesetzt.

Der Einschreiter ist verpflichtet, die im Lageplan im Maßstab 1:500 dargestellte Grundstücksfläche des Grundstückes dieser KG dauernd dem öffentlichen Verkehr zu widmen bzw. durch den Grundeigentümer widmen zu lassen. Er hat weiters binnen Jahresfrist, vom Tage der Rechtskraft einer allfälligen positiven bescheidmäßigen Erledigung an gerechnet, die ordnungsgemäße Herstellung der Straße im Sinne des § 16 Abs. 1 Bebauungsgrundlagengesetz zu bewirken.

V. WEITERE VORSCHREIBUNGEN DES BAUTECHNISCHEN SACHVERSTÄNDIGEN

VI. GUTACHTEN

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 14 leg. cit. Bebauungsgrundlagengesetz – BGG, LGBL. Nr. 69/1968, i.d.g.F., insbesondere ist aus baufachlicher bzw. orts- und siedlungsplanerischer Sicht festzustellen, dass der angestrebten Bauplatzerklärung grundsätzlich kein Versagungsgrund entgegensteht. Im Hinblick auf die örtliche Situation wird weiters vorgeschlagen, die für eine künftige Grundstücksbebauung nach den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes und des Bebauungsgrundlagengesetzes festzulegenden Bebauungsgrundlagen und die erforderlichen Festlegungen hinsichtlich der Verkehrserschließung, wie nachstehend festgehalten, bescheidmäßig vorzuschreiben.


(Unterschrift SV)

Ausständige Unterlagen

Nachweise, Genehmigungen, Bewilligungen
Nachweis über:

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Einzelbewilligung |
| ☐ | Freilassung von der Kennzeichnung als Aufschließungsgebiet |
| ☐ | Bebauungsplan |
| ☐ | Verkehrserschließung (II/6) |
| ☐ | Wasserversorgung (II/7) |
| ☐ | Abwasserbeseitigung (II/8/a) |
| ☐ | Oberflächenentwässerung (II/8b) |
| ☐ | Energieversorgung |
| ☐ | Eigentum |
| ☐ | Pläne samt Flächenberechnung und Darstellung der Abtretungsflächen |
| ☐ | |

Ergänzende Begutachtungen durch einen Sachverständigen für

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| ☐ | Wasserbau / Kulturbau |
| ☐ | Geologie |
| ☐ | Verkehr |
| ☐ | landwirtschaftliches Bauen |

STELLUNGNAHMEN

Bauplatzerklärung Verhandlung

- ☐ Des Vertreters der Salzburger AG für Elektrizitätswirtschaft:
Kein Einwand / siehe schriftl. Erklärung vom xx, Zl. xx
- ☐ Des Vertreters der Sbg. Verkehrsbetriebe (Lokalbahn):
Kein Einwand / siehe schriftl. Erklärung vom xx, Zl. xx
- ☐ Des Vertreters der Landesstraßenverwaltung:
Kein Einwand / siehe schriftl. Erklärung vom xx, Zl. xx
- ☐ Des Vertreters der xx
Kein Einwand / siehe schriftl. Erklärung vom xx, Zl. xx

STELLUNGNAHME DES EINSCHREITERS:

- ☐ Das Verhandlungsergebnis mit den Festsetzungen und Vorschriften wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- ☐ Die in meinem Eigentum stehende Zufahrt Gst.Nr. xx KG xx wird gemäß Bebauungsgrundlagengesetz als Zufahrt zum gegenständlichen Bauplatz dem öffentlichen Verkehr gewidmet.
- ☐ Der Grundabtretung u. Kostenvorschreibung wie unter Punkt IV angeführt wird zugestimmt
- ☐ Um Aufhebung der Ursprungsbauplatzerklärung(en) wird ersucht.
- ☐ Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine bescheidmäßige Erledigung erst nach Vorliegen der noch ausständigen Unterlagen erfolgen kann.

Weitere Erklärungen werden nicht abgegeben. Auf Verlesung der Verhandlungsschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Ende der Verhandlung: ~~10~~ : ~~00~~ Uhr, Dauer: ~~2~~/2 angef. Stunde(n)

Teilnahme: 1 Amtsorgan und eine Sachverständige

.....
Verhandlungsleiter:



.....
Einschreiter

.....
Schriftführer

Der Verhandlungsleiter bestätigt ausdrücklich die Vollständigkeit und Richtigkeit der Verhandlungsschrift.

GEHÖRIG

Z I V I L G E O M E T E R

Dipl.-Ing. Josef Wagneder

staatl. befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

B. Min. f. w. A. ZL 91. 514/898-III/6/92

A-4910 Ried im Innkreis, Dr.-Dorwirth-Straße 3, Tel. u. Fax 07752/81876

www.wagneder.at

vermessung@wagneder.at

Gemeindeamt Seeham
Eing.

13. Nov. 2023



VERMESSUNGSRURKUNDE

Teilungsplan

Bauplatz "Kindergartenweg 13"

Geschäftszahl: 13531/23

Plandatum: 07.11.2023

Katastralgemeinde: 56541 Seeham

Ortsgemeinde: Seeham

Vermessungsamt: Salzburg

Bearbeiter: Stefan Ott

Vermessung: 31.10.2023



Die Beurkundungssignatur bezieht sich auf die gesamte Urkunde.

Diese Papiausfertigung stimmt mit dem Original der Urkunde im elektronischen Urkundsarchiv der BAIK vollinhaltlich überein.

Ausfertigung für:

Gemeinde

Plantyp: Plan

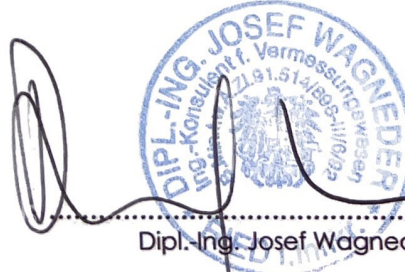
STP Version: 2.0

Planverfasser: DI Josef Wagneder

Gemeinde **Seeham**

Bildet einen Bestandteil des Bescheides
vom 11/01/2024 Zahl 31/7-14/2023

Für die Gemeinde Seeham:



Dipl.-Ing. Josef Wagneder

TECHNISCHER BERICHT

=====

zum Ansuchen um Bauplatzerklärung gemäß § 13 (1), BGG

1. **Antragsteller und Grundeigentümer**

[REDACTED]
[REDACTED]

2. **Betroffene Grundstücke**

Grundstück 1083/16 KG 56541 Seeham

3. **Größe des Bauplatzes**

Grdst. 1083/16 1.598 m²

Bauplatzfläche von 1.276 m²

4. **Bauvorhaben**

Neubau Wohnhaus

Als Höhenfixpunkt für die Festlegung der Höhe $\pm 0,00$ der Einreichpläne wird der
Grenzpunkt 2095 mit 506,96m angegeben.

5. **Rechtsverhältnisse**

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seeham liegt der Bauplatz im Grünland.

6. **Zufahrt**

Über Bestand 1083/3 und 1080/1

7. **Trinkwasserversorgung**

Gemeindewasserleitung

8. **Abwasserentsorgung**

Schmutzwasser:
Ortskanal

Regen- und Oberflächenwasser:

Versickerung auf Eigengrund.

9. **Stromversorgung**

Salzburg AG

10. **Geländeverhältnisse**

Das Gelände fällt von West auf Ost.

Ried, am 08. November 2023



Dipl.-Ing. Josef Wagneder

Zivilgenometer

staatlich befugter u. beeideter

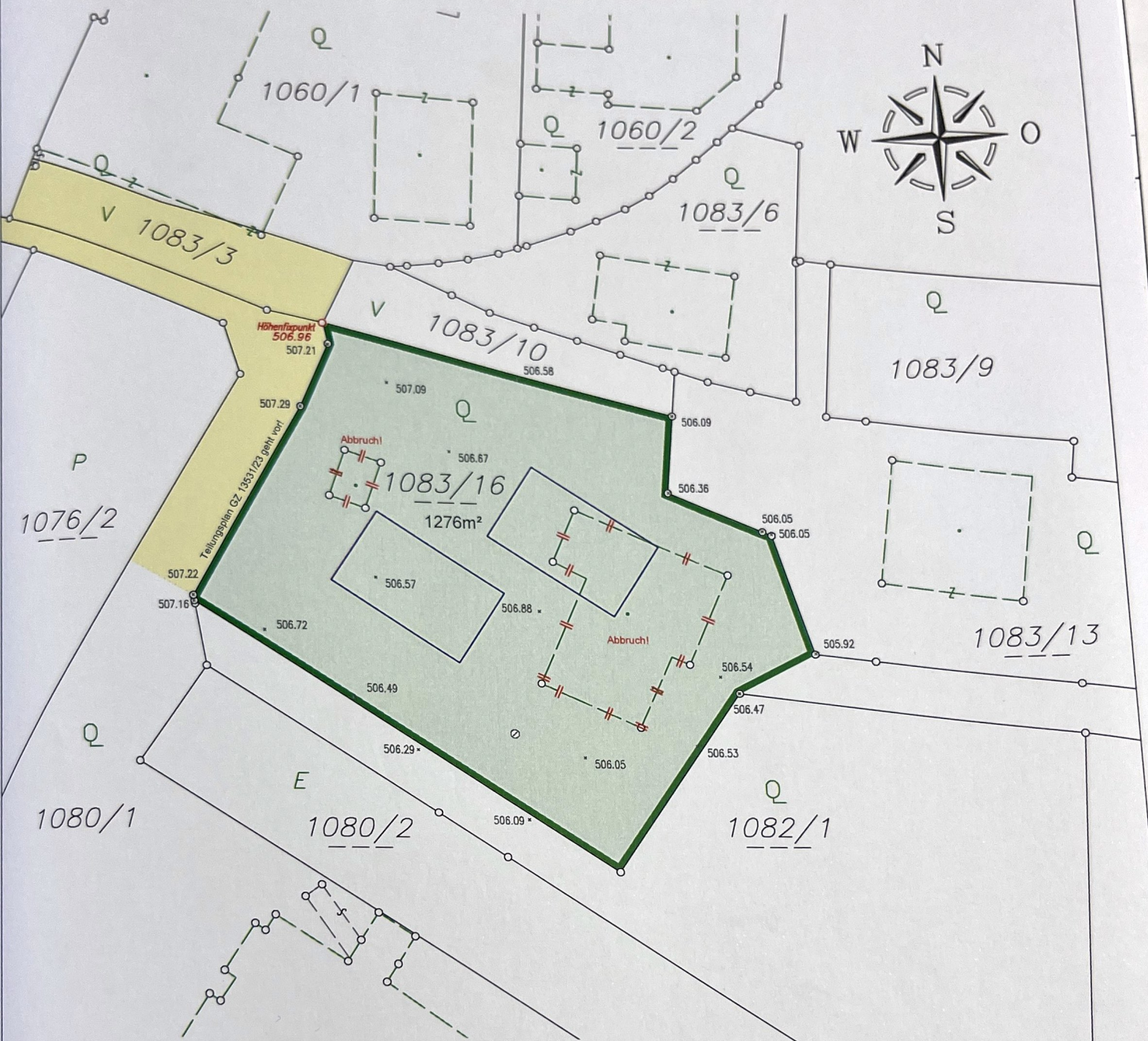
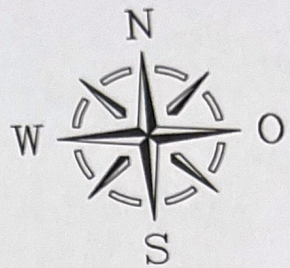
Ingenieurkonsulent f. Vermessungswesen

A-4910 Ried i. I., Br.-Dankwirth-Str. 3

tel. 0775231330, Fax: 22, Handy 0684/1013928

Bauplatzerklärung

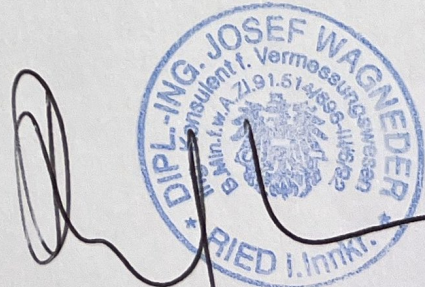
0 5 25m 50m



Legende:

- geplante Gebäude
- Grundgrenze aus DKM
- Neue Bauplatzfläche 1276 m², im Grünland
- Verkehrsfläche
- Grünland

Gemeinde



Dipl.-Ing. Josef Wagneder

staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen



4910 RIED i.L., Dr.-Dorfwirth-Straße 3

web: www.wagneder.at email: vermessung@wagneder.at tel: 07752/81876

GZ
13531/23

Vermessung
2023-10-31

Plan Datum
2023-11-07

Maßstab:

M 1:500

Ort:

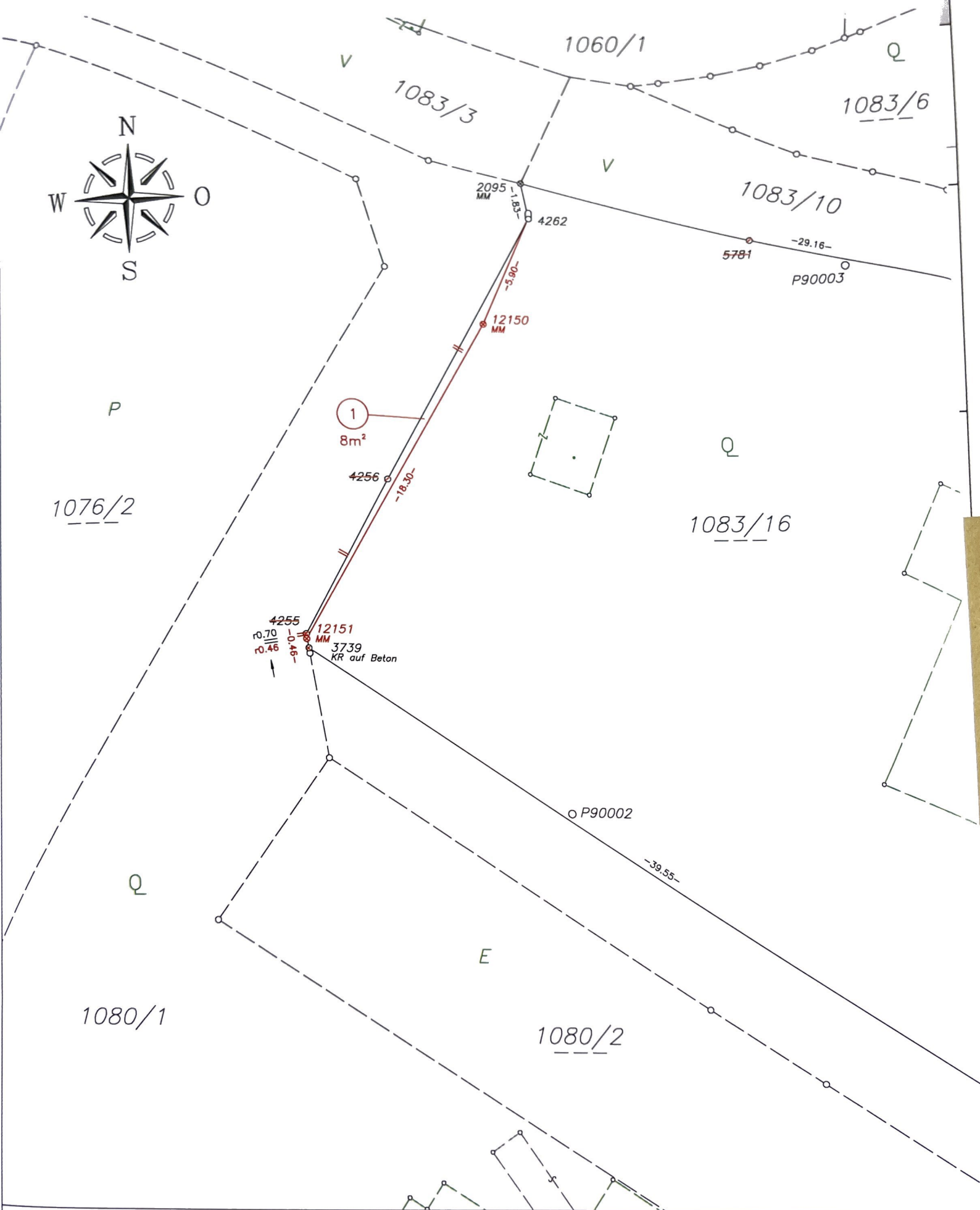
Seeham

Katastralgemeinde:

56541 Seeham



Mappendarstellung = Naturaufnahme



Dipl.-Ing. Josef Wagneder
staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

4910 RIED i.L., Dr.-Dorfwirth-Straße 3

web: www.wagneder.at email: vermessung@wagneder.at tel: 07752/81876

GZ

13531/23

Vermessung

2023-10-31

Plan Datum

2023-11-07

Maßstab:

M 1:250

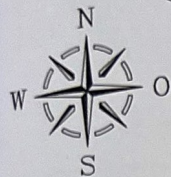
Ort:

Seeham

Katastralgemeinde:

56541 Seeham

Mappendarstellung = Naturaufnahme



1076/2

1080/1

1080/2

1060/1

1083/3

1083/6

1083/10

1083/9

1083/16

1083/13

1082/1

1083/2

Dipl.-Ing. Josef Wagneder

staatlich befugter und beiedeter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

4910 RIED i.L., Dr.-Dorfwirth-Straße 3

web: www.wagneder.at email: vermessung@wagneder.at tel: 07752/81876

GZ
13531/23

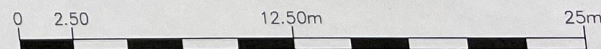
Vermessung
2023-10-31

Plan Datum
2023-11-07

Maßstab:
M 1:250

Ort:
Seeham

Katastralgemeinde:
56541 Seeham



Katastralgemeinde: 56541 Seeham

Geschäftszahl: 13531/23

Gegenüberstellung - Altstand

Katasterstand vor der Teilung											
Gst.Nr.	Kg.Nr.	Ez.	Kg.Ez.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
1080/1	56541	24	56541	A					4390	0	Gemeindeamt Seeham Dorf 2 A-5164 Seeham
							101	T	534		
							301	T	3856		
1083/16	56541	498	56541	A	G	o			1606	0	
							101	T	167		
							301	T	1439		
Summe:									5996	0	

Benutzungsarten (Banu)				Art der Flächenberechnung (Ber.)	
Bauflächen (Gebäude)	101	Gewässer (Stehende Gewässer)	702	Fläche aus Koordinaten	o
Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	102	Gewässer (Gewässerrandflächen)	703	Fläche graphisch	g
Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden)	201	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	801	Restfläche laut Kataster	R
Landw. (Dauerkultur oder Erwerbsgärten)	202	Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)	802	Restfläche original	Ro
Landw. (Verbuschte Flächen)	203	Sonstige (Verkehrsrundflächen)	803	Fläche verm. laut Kataster	
Gärten	301	Sonstige (Parkplätze)	804		
Alpen	501	Sonstige (Betriebsflächen)	805	Änderungsgrund (A)	
Wald (Wälder)	601	Sonstige (Abbaufächen, Deponien)	806	Neues Grundstück	N
Wald (Forststraßen)	603	Sonstige (Freizeitflächen)	807	Änderung	A
Gewässer (Fließende Gewässer)	701	Sonstige (Friedhöfe)	808	Löschung	L

Dipl.-Ing. Josef Wagner

Stadt-Beauftragter und Katastralgemeinde-Beauftragter
A-6550 Nies im Innkreis, Dr. Gernhart, Straße 1, 1. und 2. OG (07463/411234)
www.wagner.at

Katastralgemeinde: 56541 Seeham

Geschäftszahl: 18.11/23

Gegenüberstellung - Teilung

Trn.Nr.	Fläche [m²]	Ber.	Trennstücke						
			Herkunftsgrundstück			Zielgrundstück			
			Kg.Nr.	Gst.Nr.	Ez.	Kg.Nr.	Gst.Nr.	Ez.	
1	8	o	56541	1083/16	498	56541	1080/1	24	
Summe:	8								

Legende:

Trn.Nr.	Trennstücksnummer
Ber.	Berechnungsart [R = Restfläche, o = aus Koordinaten berechnet, g = grafisch ermittelt]
Gst.Nr.	Grundstücksnummer
Kg.Nr.	Katastralgemeindennummer des Grundstücks
Ez.	Einlagezahl

Dipl.-Ing. Josef Wagneder
 8. März 2007
 A-4910 Nied im Innkreis, Dr.-Dankowitsch-Straße 1
 www.wagneder.at

Ing. Josef Wagneder
 staatl. befugter und beidseitig anerkannter
 B. u. P. A. 2. S.
 A-4910 Eled im Inntal, Dr.-Dorfer-Str. 1
 www.wagneder.at
 Messungsbüro
 Tel. 07751 91121
 Fax 07751 91122

Ordnungsnummer: 56541 Seeham

Gegenüberstellung - Neustand

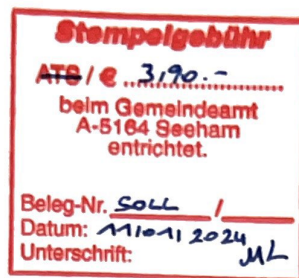
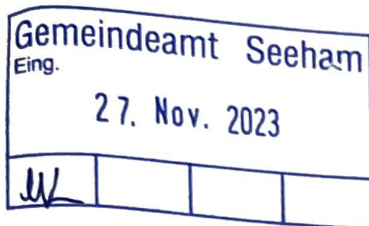
Überholzahl

1988 27

Katasterstand nach der Teilung											Neustand
	Kg.Nr.	Ez.	Kg.Ez.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
317	56541	24	56541	A		R			4398	0	Gemeindeamt Seeham Dorf 2 A-5164 Seeham
							101	T	534		
							301	T	3856		
316	56541	498	56541	A	G	Ro			1598	0	[REDACTED]
							101	T	159		[REDACTED]
							301	T	1439		[REDACTED]
									5996	0	

Benutzungsarten (Banu)		Art der Flächenberechnung (Ber.)	
Bauflächen (Gebäude)	101	Gewässer (Stehende Gewässer)	702
Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	102	Gewässer (Gewässerrandflächen)	703
Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden)	201	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	801
Landw. (Dauerkultur oder Erwerbsgärten)	202	Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)	802
Landw. (Verbuschte ...)	203	Sonstige (Mischbäume)	803

Benutzungsarten (Banu)				Art der Flächenberechnung (Ber.)	
Bauflächen (Gebäude)	101	Gewässer (Stehende Gewässer)	702	Fläche aus Koordinaten	o
Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	102	Gewässer (Gewässerrandflächen)	703	Fläche graphisch	g
Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden)	201	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	801	Restfläche laut Kataster	R
Landw. (Dauerkultur oder Erwerbsgärten)	202	Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)	802	Restfläche original	Ro
Landw. (Verbuschte Flächen)	203	Sonstige (Verkehrsrundflächen)	803	Fläche verm. laut Kataster	
Gärten	301	Sonstige (Parkplätze)	804		
Alpen	501	Sonstige (Betriebsflächen)	805	Änderungsgrund (A)	
Wald (Wälder)	601	Sonstige (Abbauf Flächen, Deponien)	806	Neues Grundstück	N
Wald (Forststraßen)	603	Sonstige (Freizeitflächen)	807	Änderung	A
Gewässer (Fließende Gewässer)	701	Sonstige (Friedhöfe)	808	Löschung	L



Mettmach, 24.11.2023

GUTACHTEN gem. §47 ROG, Abs. 3, Ziff. 1

Projekt: Einreichung – Abbruch des bestehenden Bungalows und Neuerrichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses

Sehr geehrte Damen und Herren!

In Bezug auf die Neuerrichtung des Mehrgenerationenwohnhauses der Firma Domus Lignum Seeham GmbH, wird von der Firma Litzlbauer Holzbau GmbH, Arnberg 22 in 4931 Mettmach, gem. §47 ROG folgende Stellungnahme, hinsichtlich des wirtschaftlichen Erhalts des Altbestandes, abgegeben:

Lt. gutachtlicher Überprüfung des Bestandes kann nicht sichergestellt werden, dass trotz technisch aufwändiger Sanierungs- und Umbauarbeiten, das Ergebnis dem Stand der Technik entspricht.

Aus wirtschaftlicher Sicht, ist ein Umbau oder die Sanierung des Objektes nicht vertretbar.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



4931 Mettmach · Arnberg 22

Tel: 07755/20900 · office@litzlbauer-holzbau.at

Litzlbauer Holzbau GmbH

4931 Mettmach, Arnberg 22 · Tel. 07755/20900 · Fax 07755/20920

e-mail: office@litzlbauer-holzbau.at · www.litzlbauer-holzbau.at

Bankverbindung: Raiffeisen Region Ried, Bankstelle Mettmach, BLZ:34450, Kto.Nr. 3615325, IBAN: AT71 3445 0000 0361 5325, BIC/SWIFT: RZ00AT2L450

ATU 64805009 · FN: 324784z · DGNr.: 901590239 · LG Ried im Innkreis · GF Johann Litzlbauer

GA 2448-2025

Ansicht aus Richtung Osten



Ansicht aus Richtung Südosten



GA 2448-2025

Ansicht aus Richtung Westen



Ansicht aus richtung Südwesten



GA 2448-2025

nordwestliche Grundstücksgrenze



Gartenhaus



Grundstücksstreifen im Osten schematische Darstellung Blickrichtung Osten



Grundstücksstreifen im Osten schematische Darstellung Blickrichtung Westen



GA 2448-2025

Parzelle 1083-10



GA 2448-2025

Abstellraum



Diele



GA 2448-2025

Flur



Garage F1



GA 2448-2025

Garage F2



Heizraum



GA 2448-2025

Kabinett



Küche



GA 2448-2025

Sanitär 1 F1

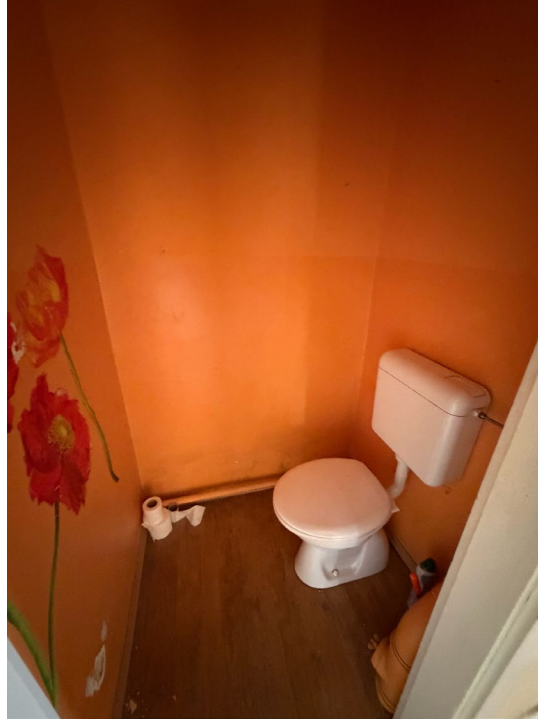


Sanitär 1 F2



GA 2448-2025

Sanitär 2



Wohnzimmer F1



GA 2448-2025

Wohnzimmer F2



Zimmer 1



GA 2448-2025

Zimmer 2



Öltank

