



SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

CHRISTIAN SCHNELLINGER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

ING. ANDREA FRÜHAUF MSC
SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIEN

Salzburg, 2023-12-18
GA 2168-2023

GZ 6 E 1650 / 23 v -...
Bezirksgericht Salzburg

Exekutionssache:

Eigentümergeinschaft Untersbergstraße 194, 5084 Großmain, vertreten durch
Rechtsanwalt Mag. Maximilian Pira LL.M.

Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain, Bezirksgericht Salzburg;

Gst. Nr. 301/73, BLNR 11, 382/1088 Miteigentumsanteile, untrennbar verbunden mit Woh-
nungseigentum an W 7;

Generalsanierungsbedürftige Maisonette-Dachgeschosswohnung samt 2 Kellerräumen in
5084 Großmain, Untersbergstraße 194;

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert der 382/1088 Miteigentumsanteile, BLNR 11, untrennbar verbunden mit
Wohnungseigentum an Top 7, ob der Liegenschaft EZ 793, Grundbuch 56517 Großmain,
Gst. Nr. 301/73; Bezirksgericht Salzburg;

Generalsanierungsbedürftige Dachgeschoss-Maisonettewohnung samt 2 Kellerräumen,
in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **407.000,00**

(in Worten: **Euro vierhundertseptentausend**)

Zubehör war kein wertiges vorhanden. Die im Kellergeschoss eingebaute Sauna ist nahezu am
Ende der Lebensdauer angelangt und somit als wertneutral zu qualifizieren.

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Auftraggeber	3
2	Bewertungsstichtag	3
3	Zweck des Gutachtens	3
4	Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung	3
5	Befund	6
	Grundbuchsdaten.....	6
	Lage	7
	Aufschließung und Anschlüsse.....	8
	Größe, Nutzung, Grundstückswidmung	9
	Verdachtsflächenkataster	11
	Biotopkataster	12
	Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)	13
	Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung	14
	Lärmkarte Straßenverkehr 2022.....	17
	Befundaufnahme/ Beschreibung	18
	Bestandsverhältnisse und Sonstiges	24
	Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme	25
	Ermittlung der Nutzflächen.....	25
6	Bewertung	25
	Sachwert.....	28
	Anteiliger Bauzeitwert	28
	Anteiliger Bodenwert.....	31
	Summe Sachwert.....	32
	Marktanpassung	32
	Zubehör.....	32
	6.4. Hinweis	32
7	Gutachten	34
8	Beilagenaufstellung.....	34

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss Anordnung der Schätzung
GZ 6 E 1650 / 23 v vom 16.08.2023, sowie (2. Befundaufnahme) Beschluss
GZ 6 E 1650 / 23 v vom 28.09.2023

2 Bewertungsstichtag

15.11.2023 (Tag der Befundaufnahme)

3 Zweck des Gutachtens

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

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

4 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- ❖ 1. Besichtigung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft (Außenbesichtigung) durch den SV am 27.09.2023, Beginn 14:00 Uhr, Ende 14:20 Uhr in Anwesenheit von Frau Ing. Andrea Frühauf, MSc (Kollegin in der Kanzlei des SV);
- ❖ Fortsetzung 2. Befundaufnahme am 15.11.2023, in Anwesenheit des Gerichtsvollziehers Herrn Thomas Kranich, Herrn Franz Klappacher, Schlüsseldienst, sowie Frau Ing. Andrea Frühauf, MSc (Kollegin in der Kanzlei des SV); Beginn 14:00 Uhr, Ende 14:30 Uhr
- ❖ Grundbuchauszug EZ 793, Grundbuch 56517 Großmain, abgefragt am 24.08.2023 in der Kanzlei des SV
- ❖ GIS online Orthofoto, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.000 vom 24.08.2023
- ❖ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.000 vom 25.08.2023
- ❖ Ausdruck aus dem Biotopkataster, Land Salzburg, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 24.08.2023
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Hochwasserzonen der Bundeswasserbauverwaltung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 24.08.2023
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 24.08.2023
- ❖ Auszug aus dem HORA-Pass Hochwasserrisikozonierung, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft vom 24.08.2023
- ❖ Auszug aus der Lärmkarte Straßenverkehr 2022, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, vom 24.08.2023
- ❖ Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Großmain, am 25.09.2023, betreffend:

- Flächenwidmung, fiktive Bebauung, infrastrukturelle Aufschließung
- ❖ Bauplatzerklärung; Verhandlungsschrift vom 15.10.1986, Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung, Zahl 4-2769-1986
- ❖ Übersichtsplan Leitungsführung Salzburg Netz GmbH vom 25.08.2023, Maßstab 1:500
- ❖ Betriebskosten Jahresabrechnung 2022 der Hausverwaltung Thomas Zimmermann vom 17.09.2023
- ❖ Aufstellung offener Posten der verpflichteten Partei der Hausverwaltung Thomas Zimmermann vom 17.09.2023
- ❖ Energieausweis vom 27.02.2020
- ❖ Einsichtnahme in die Urkundensammlung BG Salzburg:
 - TZ 894/1989 (BLNR. 11e) Vereinbarung vom 01.12.1988, abgeschlossen zwischen Frau Irene Liliana Rigler, Herrn Walter Haas, Herrn Prof. Friedrich Kinzl und Herrn Wolfgang Sattmann; (Nutzwertliste);
 - TZ 3763/2022 (BLNR. 11h) Kaufvertrag vom 01.09.2021, abgeschlossen zwischen Frau Irene Liliana Rigler als Verkäuferin einerseits, und der verpflichteten Partei als Käuferin andererseits;
- ❖ Einsichtnahme in den Bauakt:
 - Bescheid vom 01.10.1970, Gemeinde Großmain, Zahl 426/1970, Baubewilligung Wohnhaus mit Pension
 - Verhandlungsschrift vom 03.11.1972, Gemeinde Großmain, Zahl 426/70-72, Ansuchen um Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
 - Bescheid vom 08.11.1972, Gemeinde Großmain, Zahl 426/70-72, Erteilung der Benützungsbewilligung
 - Verhandlungsschrift u. Bescheid vom 15.10.1986, Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung, Zahl 4-2769/1986, Bauplatzerklärung Aufstockung
 - Verhandlungsschrift vom 20.11.1986, Gemeinde Großmain, Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung, Aufstockung des bestehenden Gebäudes
 - Bescheid vom 28.11.1986, Gemeinde Großmain, Zahl 780/-1986, Baubewilligung Aufstockung
 - Vollendungsanzeige vom 20.10.1987, Baufertigstellungsmeldung Aufstockung
 - Verhandlungsschrift vom 04.11.1987, Gemeinde Großmain, Ansuchen um Kollaudierung, Aufstockung
 - Der jeweiligen Baubewilligung zugrundeliegende Geschossplanausschnitte
- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten über Kaufpreise von Baugrundstücken und Eigentumswohnungen in gleicher oder vergleichbarer Lage aus der Kaufpreissammlung Hölzl/Hubner 2018 - 2022 (Urkundensammlung BG Salzburg) sowie der Kaufpreissammlung der Mitglieder des Österreichischen Immobilienringes (Salzburger Makler) und der Kaufpreissammlung der Kanzlei des Sachverständigen für die Jahre 2018 bis 2023
- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten von Wohnungs- und Grundstückstransaktionen aus der Datensammlung der Firma Immo mapping (Erhebungen in der Urkundensammlung KG 56517 Großmain, sofern vergleichbare Lagen)

- ❖ Herstellungskosten für Massivbauten 2022, Heft „Der Sachverständige“
- ❖ Erhebungen über Neuherstellungskosten von Massivbauten durch die Mitglieder der Vereinigung der Gerichtssachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2022
- ❖ Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, Herstellungskosten für Massivbauten, 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017, unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag bekanntgegebenen Baupreisindex
- ❖ Fachliteratur:
 - Johannes Stabentheiner: „Das Liegenschaftsbewertungsgesetz“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Sonderausgabe Nr. 78
 - Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
 - Ross- Brachmann- Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 28. Auflage
 - Rössler/Langer/Simon: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", Luchterhand Verlag, 8. Auflage
 - Kleiber/ Fischer/ Schroter: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Köln 2010
 - Theo Gerardy/ Rainer Möckel, „Praxis der Grundstücksbewertung“, Verlag Moderne Industrie, 2. Auflage
 - Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger: "Handbuch des Liegenschaftenschätzers", Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 4. Auflage
 - Wilfried Mannek: „Profi- Handbuch Wertermittlung von Immobilien“, Walhalla Verlag
 - Sven Bienert/ Margret Funk (Herausgeber): „Immobilienbewertung Österreich“, Edition ÖVI, Immobilienakademie, Wien 2014
 - Krammer/ Schiller/ Schmidt/ Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, Handbuch für die Praxis, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung Wien 2012
 - Heimo Kranewitter (Hrsg.): „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, diverse Hefte bis 10/2023
 - 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 vom Sachverständigen beigeschafften Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet. Allfällige durch den Auftraggeber an den Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind ebenfalls unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet.

Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des

Gutachtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen. Die Erhebung der Grundlagen und Unterlagen wurde am 13.12.2023 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 des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

5 Befund

Grundbuchdaten

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 56517 Großgmain EINLAGEZAHL 793
 BEZIRKSGERICHT Salzburg

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 11 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 5821/2023
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
301/73	G GST-Fläche	* 783	
	Bauf.(10)	237	
	Gärten(10)	546	Untersbergstraße 194

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 1 a gelöscht
 ***** B *****
 11 ANTEIL: 382/1088
 [REDACTED]
 GEB: 1967-09-26 ADR: Untersbergstraße 194, Großgmain 5084
 e 894/1989 Wohnungseigentum an W 7
 h 3763/2022 IM RANG 8904/2021 Kaufvertrag 2021-09-01 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 15 auf Anteil B-LNR 11
 a 3763/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2021-11-24
 PFANDRECHT EUR 74.000,--
 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 14.800,--
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 b 3763/2022 Kautionsband
 16 auf Anteil B-LNR 11

- a 3763/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2021-11-16
 PFANDRECHT EUR 344.000,--
 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 68.800,--
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 3763/2022 Kautionsband
 17 auf Anteil B-LNR 11
- a 6207/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 563/22i)
 18 auf Anteil B-LNR 11
- a 8854/2022 Zahlungsbefehl 2022-05-30
 PFANDRECHT vollstr EUR 5.160,--
 samt 4 % Z seit 2022-01-15, Kosten EUR 569,86 samt 4 % Z
 seit 2022-05-30, EUR 459,86 für Mag Reinhard Danninger
 (6 E 3326/22p)
- 19 auf Anteil B-LNR 11
- a 9485/2022 Zahlungsbefehl 2022-06-07
 PFANDRECHT vollstr EUR 15.480,--
 samt 4 % Z seit 2021-09-14, Kosten EUR 1.770,36
 samt 4 % Z seit 2022-06-07, EUR 921,98 für
 EV Salzburg GmbH, FN 507596s (6 E 3612/22x)
- 20 auf Anteil B-LNR 11
- a 837/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (14 C 29/23i Bezirksgericht Salzburg)
- 21 auf Anteil B-LNR 11
- a 3793/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.230,86, EUR 1.487,24,
 Kosten EUR 462,38, EUR 378,32, EUR 404,86 für
 Eigentümergemeinschaft Untersbergstrasse 194 (6 E 1650/23v)
 siehe C-LNR 17,20
- 22 auf Anteil B-LNR 11
- a 4028/2023 Versäumungsurteil 2023-03-20
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.175,84
 samt 4 % Z seit 2022-07-13, Kosten EUR 417,60, EUR 325,--
 für Dr. Leopold Hirsch geb 1955-11-18 (7 E 1720/23w)
- 23 auf Anteil B-LNR 11
- a 5821/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 (13 C 224/23h Bezirksgericht Salzburg)
- ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- Grundbuch 24.08.2023 10:03:43

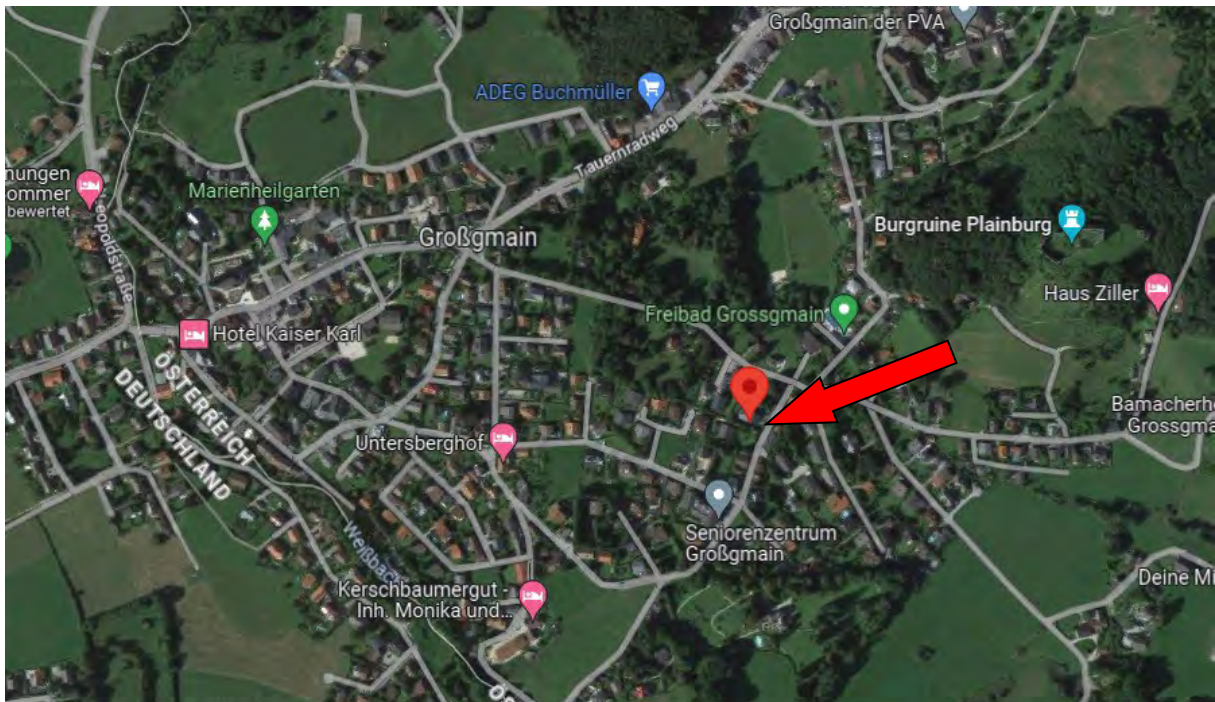
Lage

Die schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteile befinden sich im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eines großen Wohnhauses (ursprünglich als Pension errichtet) im Ortsgebiet von Großmain in 3. Parzellenreihe südlich zur Plainburgstraße und westlich angrenzend an die Untersbergstraße gelegen. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern. Südöstlich im Bereich der gegenüberliegenden Straßenparzelle befindet sich eine kleine Umformerstation der Salzburg Netz GmbH.

Das Zentrum der historischen Altstadt Salzburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 12.800 m Luftlinie nordöstlich entfernt, der Hauptbahnhof Salzburg in einer Entfernung von ca. 13.900 m Luftlinie nordöstlich der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile. Der Autobahnanschluss Salzburg-Flughafen der A 1 Westautobahn ist in einer Entfernung von ca. 8.500 m Luftlinie nordöstlich gelegen.

Sowohl Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes als auch Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich gerade noch in zumutbarer Fußgehentfernung (entlang der Salzburger Straße befinden sich Bushaltestellen sowie ein ADEG-Markt).

Zur genaueren Lage siehe auch nachstehenden Ortsplanausschnitt:



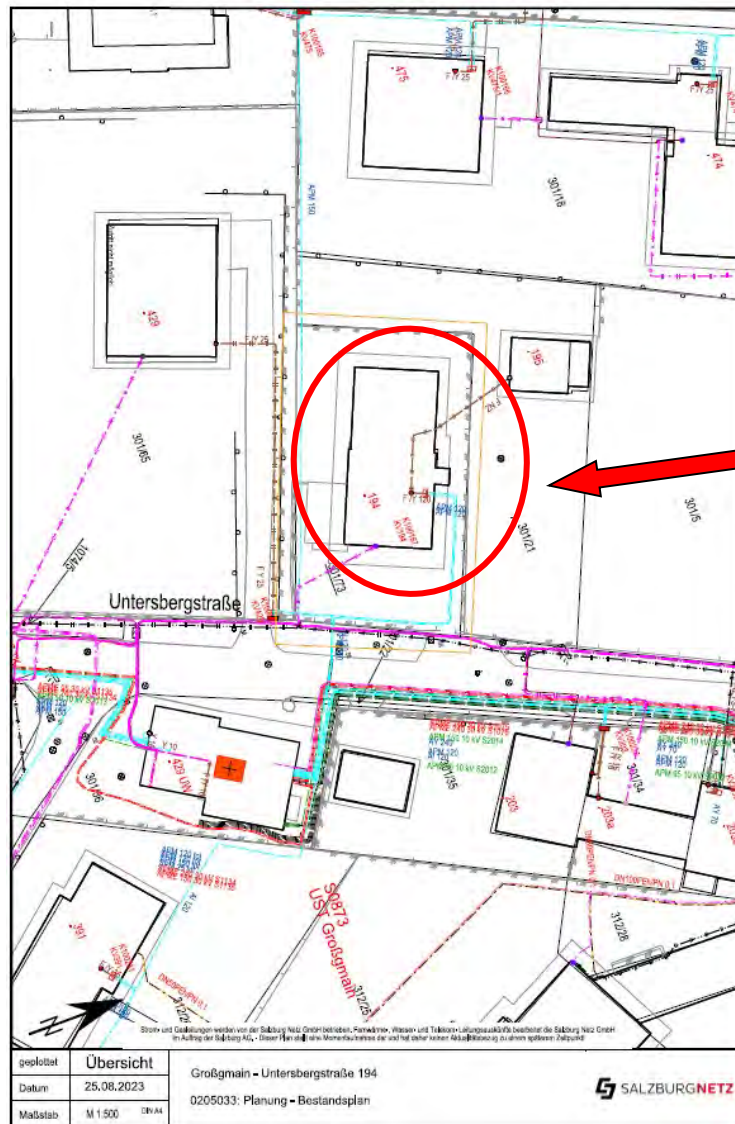
Quelle: Google maps

Aufschließung und Anschlüsse

Die Zufahrt zur schätzungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Plainburgstraße und in weiterer Folge über die Untersbergstraße und somit über öffentliche Straßen. Die weitere Zufahrt bzw. der weitere Zugang erfolgt über Allgmeinflächen bzw. Eigengrund.

Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischem Strom sind augenscheinlich sowie dem Leitungsplan der Salzburg Netz GmbH folgend vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Ortswasserleitung, die Abwasserbeseitigung in den Ortskanal.

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



Quelle: Salzburg Netz GmbH

Größe, Nutzung, Grundstückswidmung

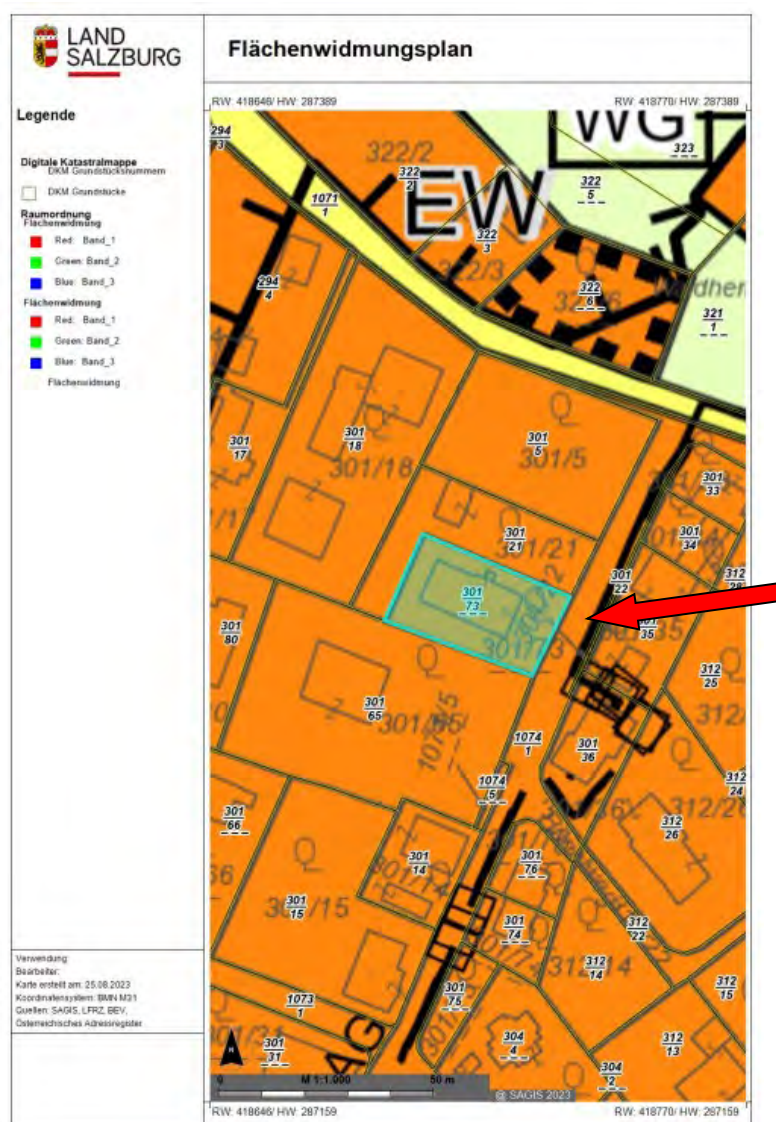
Die in bürgerlich wirtschaftlicher Einheit EZ 793 Grundbuch 56517 Großgmain vorgezeichnete Grundstücksparzelle 301/73 hat ein grundbücherlich ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 783 m².

Die Grundstücksparzelle ist jüngerem Datums vermessen (*Anmerkung) und auch in den Grenzkataster eingetragen, so dass der Verlauf der Grundstücksgrenzen einerseits, als auch die grundbücherlich ersichtlich gemachte Gesamtfläche unstrittig sein dürften.

Die aktuelle Flächenwidmung lautet zum Bewertungsstichtag auf Bauland/erweitertes Wohngebiet. Im Fall der fiktiven Bebauung ist grundsätzlich von einer GFZ

(Geschossflächenzahl) 0,4 auszugehen, wobei eine offene Bauweise gefordert wird. Die Baufluchtlinie ist mit 5 m zur ostseitigen Straßengrundgrenze festgelegt. Darüber hinaus ist an dieser Stelle explizit darauf hinzuweisen, dass die nord- bzw. westseitige, in L-förmiger Konfiguration angrenzende, Grundstücksparzelle 301/21 ursprünglich zugehörig war und nunmehr im Fremdeigentum eines Dritten steht. Zusammen mit dieser Parzelle wurde gemäß Verhandlungsschrift vom 15.10.1986 eine gemeinsame Bauplatzerklärung erwirkt (Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung, Zahl 4-2769/1986). Der Bauplatz umfasste insgesamt eine Gesamtfläche seinerzeit von 1.620 m² und diente somit auch als Grundlage für die Errichtung des Gebäudebestandes, in welchen die schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteile gelegen sind, unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt ausgewiesenen Bebauungsdichte.

Auf den nachstehenden Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan wird verwiesen:



Quelle: Land Salzburg

Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:

Bundesland	Salzburg
Bezirk	Salzburg-Umgebung
Gemeinde	Großgmain
Katastralgemeinde	Großgmain (56517)
Grundstück	301/73

Information:

Das Grundstück 301/73 in Großgmain (56517) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

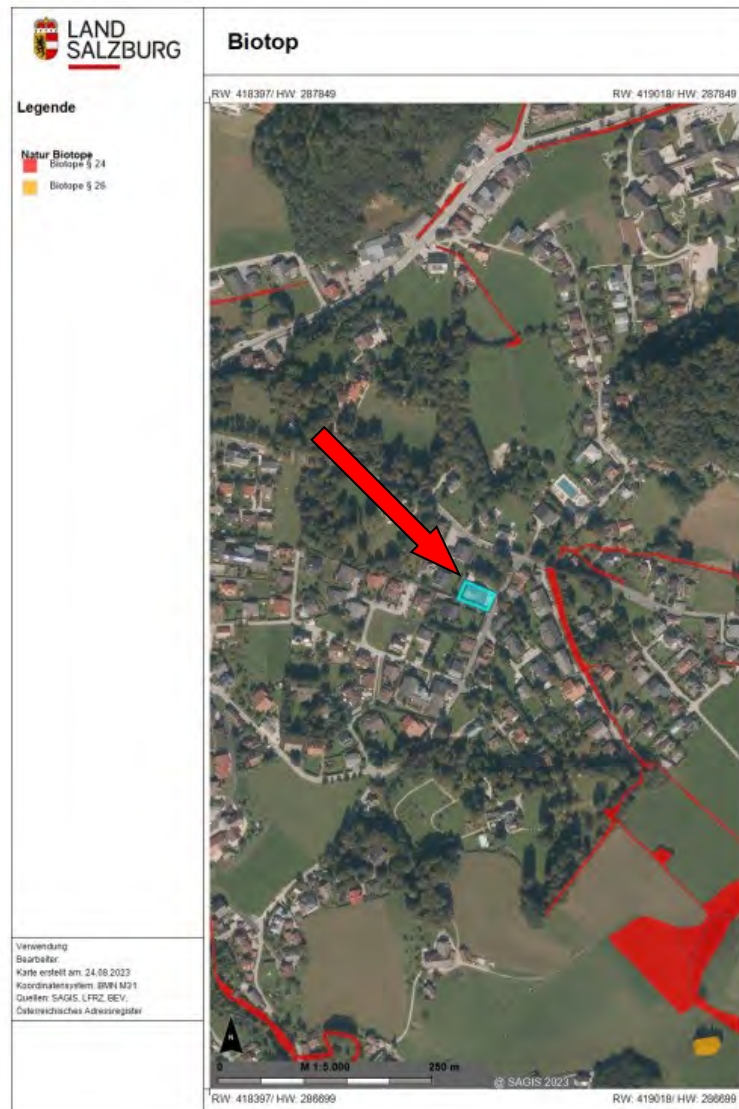
Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

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

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

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

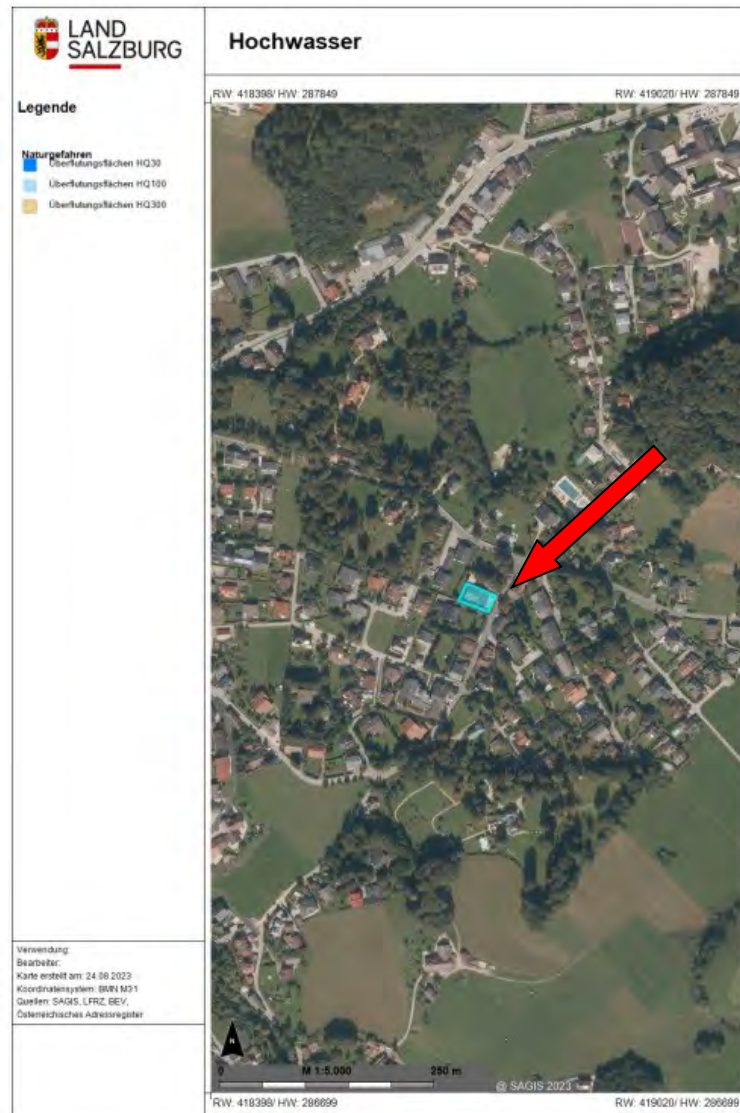
Biotopkataster



Quelle: Land Salzburg

Die bewertungsgegenständliche Grundstücksparzelle ist 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 bewertungsgegenständliche Grundstücksparzelle nach den Feststellungen der Bundeswasserbauverwaltung nicht im Gefahrenbereich eines 30-, 100- oder 300-jährlichem Hochwasserereignis gelegen ist. Veränderungen der als Gefahrenbereiche ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung



Quelle: Land Salzburg

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

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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass




Adresse: Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain
Seehöhe: 545 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,72335° N | 12,91546° O

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







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


















Legende und weiterführende Informationen
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



Erdbeben¹

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




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

Lawinen

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





Rutschungen

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












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

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

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.

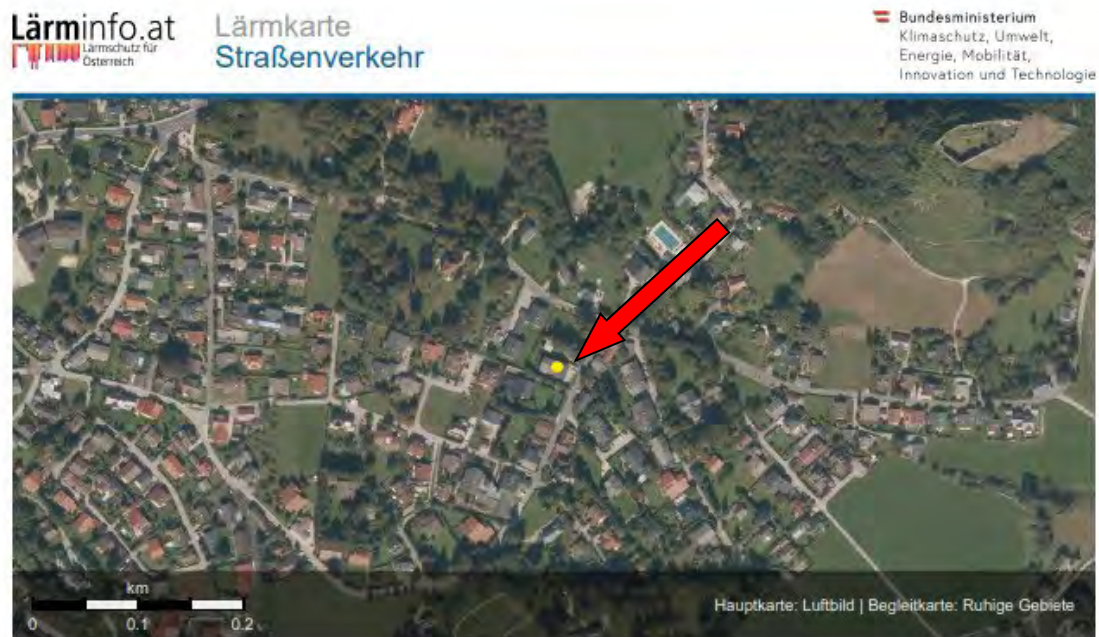
Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML 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 wurde nicht festgestellt bzw. liegen keine Daten vor, ob die bewertungsgegenständliche Grundstücksparzelle dem durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft veröffentlichten eHORA-Kataster für die Hochwasserrisiko zonierung folgend in einem Gefährdungsbereich eines Hochwasserereignisses gelegen ist. Darauf hinzuweisen ist, dass sich als diesbezüglich gefährdete Zonen ausgewiesene Flächen kurzfristig vergrößern bzw. verkleinern und verändern können. Die Feststellungen sind ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

Lärmkarte Straßenverkehr 2022



2022 Straßenverkehr 24h-Durchschnitt 4m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

Koordinaten:
47.72335° N
12.91546° E

Maßstab:
1 : 5.500



LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m		
> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen	Gebäude	Lärmschutzwände
Kilometrierung	Ballungsraum	Ballungsraumgrenzen

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

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

Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die Karten enthalten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur. Die kartierten Strecken sind in den Übersichtskarten (geringe Zoomstufe) als Linien dargestellt.

Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die strategischen Lärmkarten sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Bezüglich der Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Daten, sowie für Schäden, die aus solchen Mängeln entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Quelle: laerminfo.at

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

Befundaufnahme/ Beschreibung

Bei schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteilen handelt es sich um eine (teilweise im Obergeschoss und größtenteils im Dachgeschoss gelegene) Eigentumswohnung in Großmain, in einem kleinen älteren Mehrfamilienwohnhaus, westseitig angrenzend an den Verlauf der Untersbergstraße gelegen.

Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern. Unmittelbar gegenüberliegend ostseitig wird zum Zeitpunkt der Befundaufnahme eine Parzelle bebaut. Im Anschluss daran Richtung Süden ist ein kleines Umspannwerk gelegen.

Die Grundstücksparzelle, auf welcher später zu beschreibendes Bauwerk errichtet wurde, ist augenscheinlich eben, rechteckig konfiguriert und grenzt mit der Ostseite direkt an den Straßenverlauf an. In diesem Bereich ist eine Grünfläche ausgeführt. Weiterhin sind KFZ-Stellplätze ausgebildet. Diese sind lediglich geschottert. Im südlichen Bereich an der Ostseite ist darüber hinaus eine Teilfläche mit Waschbetonplatten ausgeführt.

Das augenscheinlich in Massivbauweise errichtete Wohngebäude ist unterkellert und weist 2 Vollgeschosse, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Westseitig wurde ein 2-geschossiger Zubau mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt. Die Außenfassade weist im Kellersockelbereich grauen Beton auf. Darüber ist die Außenfassade verputzt und weiß gefärbelt. Im Bereich der Südseite ist das östliche letzte Drittel Holzverschalt. Weiterhin ist eine Holzverschalung auch an der Nordseite zwischen Traufen- und Giebelbereich ausgeführt, ebenso im Obergeschoss ein Panoramafenster, welches vorge-setzt wurde und ein Pultdach mit Holzlegeschildeln aufweist. Das Dach ist eine Satteldachkonstruktion mit Welleternitdeckung. Weiters ist über Dach eine Blitzschutzanlage geführt, ebenso mehrere Entlüftungshutzen und ein alter Glockenturm mit Holzlegeschildeln. Die Entwässerung erfolgt über Eisenrinnen. Sämtliche Fenster sind, soweit von außen her erkennbar, im Erdgeschoss Kunststoff-Konstruktionen thermoverglast, im Obergeschoss Holzkonstruktionen, teilweise mit Messingsprossen. Der Hauptzugang in das Gebäude ist nordseitig aufgeschlossen. Die Zugangstüre ist eine aus dem Ursprungserrichtungsjahr stammende Fischgrät-Türe in Vollholz mit schmiedeeisernem Beschlag und Halbrundbogen. Der Windfang ist ebenso massiv gemauert, weist einen grauen Sockel auf und ein Blechdach (Walmdachkonstruktion), welches **leicht angerostet** ist; weiters Beleuchtungskörper. Im Bereich der nordseitigen Grundstücksecke an der Ostseite sind 2 Mülltonnenboxen in Waschbeton mit Blechtüren aus dem Ursprungserrichtungsjahr ausgeführt. Im Obergeschoss ist ein Balkon L-förmig konfiguriert und weist eine massive Kragplatte auf; Brüstung Holzkonstruktionen. Darüber hinaus ist an der Südseite auch im Dachgeschoss ein Balkon ausgebildet, ebenso massive Kragplatte; Brüstung Holzkonstruktionen. Die Windläden sind in Holz verkleidet.

Windfang

Bodenbelag Klinker, Standard 70er Jahre, braun/orange; Teppichschleuse; die Wände sind verputzt und geweißt; Holzdecke Nut/Feder aus dem Ursprungserrichtungsjahr; nordseitig sind 2 Starrverglasungen ausgeführt,

Holzkonstruktion mit Sprosseneinsätzen (Einfachverglasung aus dem Ursprungsjahr), sowie Ausgang zum vorgelagerten, westseitigen Freigrundbereich;

Von hier aus gelangt man über ein Holztürblatt (verglasst) in das

Stiegenhaus

Bodenbelag Klinkerverfliesung schwarz/grau/grün marmoriert, im Standard der 70er Jahre; Wände geweißt; Holzdecke; die Aufgangstreppe ist eine Massivtreppe (Sichtflächen Textilbeläge; ebenso im Podestbereich Textilboden rot, **abgenutzt**; Trittflächen Vollholzbeläge; Geländer schmiedeeiserne Konstruktion); im Obergeschoss Wände und Decke verputzt und geweißt; stirnseitig E-Verteilerkasten im Stand der Technik der 70er Jahre vorzufinden;

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Kellergeschoss:

Eine Waschküche ist hier ausgeführt. Weiters sind 2 Pufferspeicher installiert, Austria Email, je 500 Liter; ein Waschtisch, Keramik weiß, sowie ein Münzzähler einer vermutlich vormals hier montierten Waschmaschine; **aufsteigende Wandfeuchtigkeit**. Unterhalb des Stiegenabganges ist ein Abstellraum ausgeführt; ebenso mit Klinkerverfliesung; **aufsteigende Wandfeuchtigkeit**. Hier befindet sich der Hauptwasserzähler.

Die schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteile befinden sich im 1. Obergeschoss, vom Stiegenaufgang erste Türe nach rechts weg.

Die 2. Befundaufnahme beginnt nach **zwangsweiser Öffnung** der schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteile Top 7 am 15.11.2023 um 14:10 Uhr.

Vom Stiegenhaus erstes Obergeschoß nach rechts weg gelangt man über ein furniertes Holztürblatt in Metallzarge mit geschwungenem (**nunmehr schadhafte**) Beschlag mit Zusatzschloß in den Stiegenaufgang bzw. nach links weg zu einem kleinen

Zimmer

Der Bodenbelag ist hier verflies, hell-dunkelgrau; die Wände sind verputzt und geweißt, ebenso die Decke, das **Farbmaterial ist abgenutzt**, zwischen Wand und Decken-Ichse Bordüre; Lichttaster teilweise im Standard der 80er Jahre einschließlich Steckdosen; im Zugangsbereich an linker Hand weist die Wand im Übrigen **Rissbildungen** auf. Darüber hinaus Raumthermostatsteuerung im Zugangsbereich, ob diese funktionstüchtig ist, kann nicht festgestellt werden. Weiterhin ist hier Aufputz im Bereich der nordseitigen Wand ein Kabelkanal verlaufend (vermutlich Starkstromleitung), welcher sodann einen Standboiler aus den 70er oder 80er Jahre speist, Austria Email, vermutliches Fassungsvermögen 130 l, die Funktionstüchtigkeit kann nicht überprüft werden (Strom abgemeldet). Im Zugangsbereich dieses Raumes an linker Hand Türöffner mit Gegensprechfunktion. Weiters ist hier auch ein (vermutlich) Kaltwasseranschluss darunter verlaufend installiert.

Über eine Massivtreppe, Trittflächen Holzbeläge, Sichtflächen Steinzeugfliesen, im Podestbereich ebenso Steinzeugfliesen, gelangt man in das Dachgeschoss. Auch hier ist ein doppelflügeliges Fenster wie im Raum zuvor, Holzverbundkonstruktion mit doppelter Einfachverglasung ausgebildet, schmiedeeiserne Absturzsicherungen, die Wände sind verputzt und orange bzw. zinnoberrot gefärbelt und weisen massive Schäden auf. Geländer schmiedeeiserne Konstruktion. Von hier aus gelangt man in den

Vorraum

des Dachgeschosses. Der Bodenbelag ist hier ein Estrichboden, die Beläge wurden entfernt. Die Wände sind verputzt, gelb gestrichen und weisen **zahlreich Bohrlöcher** auf; auch hier ist ein Türöffner mit Gegensprechfunktion vorhanden. Festzuhalten ist auch, dass eine **Zwischenwand** in Leichtbauweise zum Stiegenhaus **entfernt wurde**. Darüber hinaus nach rechts weg ist **eine Wandöffnung hergestellt worden**. Diese ist nur grob verputzt, weiterhin ist hier gegenüberliegend ein E-Verteilerkasten, **vermutlich nicht dem Stand der Technik entsprechend** und nachträglich mit Aufputz Leitung und **Starkstromanschluss (unfachmännisch)** gespeist, ausgeführt; die Decke ist geweißt.

Nach links weg gelangt man über ein Holztürblatt, geschwungener Beschlag in Metallzarge zu einem

WC

Estrichboden; die **Fliesen wurden entfernt**, die Wände waren schulterhoch verfliesen und ebenso sind die **Fliesenbeläge entfernt**. Darüber sind die Wände und Decken verputzt und geweißt, teilweise gegenüber eines angrenzenden Raumes mit Leichtbauständerwänden, Metallkonstruktion mit Knauf-Rigipsplatten, erweitert. Richtung Norden ist wieder ein Fenster; hier abweichend Holzkonstruktion, thermoverglast, vermutlich im Standard der 90er Jahre ausgebildet. Stand-WC mit integrierten Aufputz-Spülkasten, **massiv verschmutzt und schadhafte**. Handwaschbecken Standard 70er Jahre, Keramik weiß mit Standard-Armatur beschädigt.

Weiters im Anschluss nach links ist ein

Kabinett

ausgebildet; Estrichboden; Teilmansarde; die Wände sind grün gefärbelt, im Wand-Decken-Ichsenbereich nach rechts weg sind **abgetrocknete Wasserflecken (vermutlich aufgrund einer schadhafte Dachkonstruktion)** sichtbar. Nordseitig ist wiederum ein Fenster im Halbformat, Holzkonstruktion thermoverglast ausgebildet. Die Fensterkonstruktion ist geöffnet, ebenso sind auch Wandteile zum Bad hin aufgrund der räumlichen Veränderung zu diesem Raum in Erweiterung geöffnet.

Zurück wiederum in den Vorraum vom Stiegenaufgang nach links weg, ist ein

Wohnraum

ausgebildet. Dieser weist eine L-förmige Raumkonfiguration auf. Vermutlich verläuft hier auch ein Kaminzug;

insbesondere vom Zugangsbereich nach links weg Richtung Vorraum **massive Feuchtigkeitseintritte** über die Decke, welche zum Zeitpunkt der Befundaufnahme jedoch abgetrocknet erscheinen. Auch hier wurde eine Zwischenwand geöffnet. Weiterhin ist hier der Ausgang zum vorgelegerten

Balkon

gelegen. Dieser ist Richtung Süden orientiert; massive Kragplatte; der Balkon weist **Sprünge** auf; die Brüstungen sind Holzkonstruktionen; die Ausgangstür ist wiederum eine aus dem Ursprungserrichtungsjahr stammende Holzverbundkonstruktion, **schadhaft**.

Vom Stiegenaufgang gegenüberliegend bzw. geradeaus

Dachbodenzimmer

2 Estrichböden; Wände (hier wurden die Tapeten entfernt) und Decke verputzt, geweißt und weist die Decke **Rissbildungen** auf. Wiederum Ausgang zum vorgelagerten Balkon, südseitig orientiert mit Blick auf die Bergkette „schlafende Hexe“. Teilweise wurden auch hier die Wände geöffnet bzw. mit Rigipskonstruktion erweitert.

Weiters vom Stiegenaufgang nach rechts weg gelangt man in einen länglich konfigurierten

Raum

welcher Küchenanschlüsse bzw. Sanitäranschlüsse aufweist. Der **Estrichboden** wurde **teilweise geöffnet** und aufgestemmt; ein Fenster Holzkonstruktion, thermoverglast, in etwa Standard 70er/80er Jahre ist nordseitig orientiert. Weiterhin ist hier die Untersicht der Dachkonstruktion in Holzschalung zu sehen.

Weiters nach rechts weg gelangt man in einen

Wohnraum

Estrichboden; mittig tragende Konstruktion; darüber hinaus sind hier zwei Velux Dachflächenfenster Holzkonstruktionen, **teilweise massiv durchfeuchtet**, Richtung Süden ausgebildet. Darüber hinaus sind hier Anschlüsse, vermutlich von früher aufgestellten Nachtspeicheröfen, vorhanden. Nach rechts weg wurde eine Zwischenwand entfernt und wurde somit der Wohnbereich in L-förmiger Konfiguration erweitert. Auch hier ist ein Dachflächenfenster Holzkonstruktion Velux **massiv durchfeuchtet**. Weiters **Feuchtigkeitseintritte** auch im Bereich der Leitungen feststellbar;

Geradeaus vom Wohnraum aus Sicht des Zugangsbereiches ist eine Einschubtreppe in den Spitzboden ausgebildet. Hier wurde ebenso der Estrichboden geöffnet und verlaufen hier ein Elektrorohr von der Decke des Dachbodens in den geöffneten Estrichboden im Obergeschoß. Sodann gelangt man über eine Schiebetüre, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, mit massiven Seitenteilen zum vorgelagerten

Balkon,

welcher Richtung Westen ausgebildet ist. Die Kragplatte ist eine Holzkonstruktion, die Brüstung ebenso eine Holzkonstruktion, **abgewittert**. Der Balkon ist darüber hinaus durch den Dachvorsprung zur Gänze überdeckt. Ein

Beleuchtungskörper ist hier vorhanden, sowie Aufputz-Steckdosen.

Wiederum zurück links von dem wintergartenartigen Anbau ist ein **weiterer Wohnraum** vorhanden, Estrichboden; die Wände und Decken sind verputzt, teilweise einfach gefärbelt; ein doppelflügeliger Ausgang, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, ist wiederum zum westseitigen Balkon ausgeführt. Im Bereich der nordseitigen Wandchse sind **Schimmelschäden** feststellbar.

Im Anschluss nach rechts weg ist wiederum ein **kleiner Raum** ausgebildet. Estrichboden; die Wände und Decke sind verputzt und geweißt, das **Farbmaterial ist abgenutzt und teilweise mit Spraydosen angezeichnet**; Dachflächenfenster.

Durch eine Einschubtreppe gelangt man in den **Spitzboden** hier ist die Dachuntersicht sichtbar. Diese entspricht im Wesentlichen dem Zustand des Ursprungerrichtungsjahres, teilweise sind **einzelne Lattungen geöffnet und scheint hier die Welleternit-Deckung durch**.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gesamte Wohnung im generalsanierungsbedürftigen Rohbau vorzufinden ist, wobei teilweise Wände und Zwischenwände entfernt wurden und somit nicht dem bewilligten baubehördlichen Stand entsprechen.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Kellergeschoß:

Vom Stiegenabgang nach rechts weg gelangt man zur

Sauna Der Bodenbelag ist ein Steinzeugbelag im Mosaiklook, hellbraun-beige; die Wände sind großteils holzverschalt; im Zugangsbereich an rechter Hand ist eine Dusche, an drei Seiten Massivwand gesetzt; diese ist **massiv verschimmelt**, insbesondere im Bereich des Bodens. In weiterer Folge ist hier eine Klafs-Sauna mit einem Fassungsvermögen von 2 – 3 Personen ausgeführt (wertneutral). Die Funktionstüchtigkeit kann nicht überprüft werden. Stirnseitig ist ein Schachtfenster ausgebildet, Holzkonstruktion; darüber hinaus ist ein Elektro-Nachspeicherofen, Bauknecht, holzverkleidet, unterhalb des Fensters ausgebildet.

Weiterhin ist nach links weg ist ein **Abstellraum** vorhanden. Dieser ist nur eingeschränkt besichtigbar. Festzuhalten ist, dass hier sich **die Holzdecke gelöst hat** und lediglich von abgestellten Fahrnissen noch gestützt wird, so dass **ein gefahrloses Betreten nicht mehr möglich ist (Gefahr in Verzug)**. Soweit aufgrund der Vielzahl abgestellter Fahrnisse feststellbar Bodenbelag Klinkerverfliesung; die Wände verputzt und geweißt, das Farbmaterial ist abgenutzt. Wie bereits erwähnt ist die **Holzdecke auf den Fahrnissen aufliegend und heruntergebrochen**.

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
01.10.1970	Bescheid	Gemeinde Großgmain	426/1970	Baubewilligung Wohnhaus mit Pension
03.11.1972	Verhandlungsschrift	Gemeinde Großgmain	426/70-72	Ansuchen um Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
08.11.1972	Bescheid	Gemeinde Großgmain	426/70-72	Erteilung der Benützungsbewilligung
15.10.1986	Verhandlungsschrift u. Bescheid	Gemeinde Großgmain	4-2769/1986	Bauplatzerklärung Aufstockung
20.11.1986	Verhandlungsschrift	Gemeinde Großgmain		Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung, Aufstockung des bestehenden Gebäudes
28.11.1986	Bescheid	Gemeinde Großgmain	780/-1986	Baubewilligung Aufstockung
20.10.1987	Vollendungsanzeige			Baufertigstellungsmeldung Aufstockung
04.11.1987	Verhandlungsschrift	Gemeinde Großgmain		Ansuchen um Kollaudierung, Aufstockung

Die Erhebungen im Bauakt haben ergeben, dass keine Verhandlungsschrift zur Baubewilligung im Jahr 1970 vorliegt. Ebenso ist lediglich eine Baufertigstellungsmeldung über die Aufstockung sowie das Ansuchen um Kollaudierung der Aufstockung bei der Gemeinde Großgmain eingelangt. Ein Kollaudierungsbescheid im Jahr 1987 bzw. fortfolgend liegt nicht auf. Somit könnte ein offener Baukonsens gegeben sein. Des Weiteren ist an dieser Stelle festzuhalten, **dass gegenüber den baubehördlichen Planunterlagen nahezu gänzlich Raumeinteilungen anlässlich der Befundaufnahme vorgefunden wurden. Einzelne Zwischenwände wurden entfernt, andere Zwischenwände in Leichtbauweise errichtet. Somit ist davon auszugehen, dass aufgrund der bis dato erfolgten Umbaumaßnahmen kein baubehördlich bewilligter Zustand vorzufinden ist.**

Bestandsverhältnisse und Sonstiges

Die schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteile wurden zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zwangsweise geöffnet und sind ob des generalsanierungsbedürftigen Zustandes (begonnene Umbauarbeiten) nicht bewohnbar.

Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft konnte, soweit dies in der Kürze der Befundaufnahme überhaupt durch bloßen Ortsaugenschein festgestellt werden konnte, und darüber hinaus nicht sämtliche allgemeine Teile der Liegenschaft besichtigbar waren, als eher nur **durchschnittlich bis mäßig** bezeichnet werden, mit rückgestautem Instandsetzungsaufwand.

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile (gemeint Wohnung) im Inneren war anlässlich der Befundaufnahme als **generalsanierungsbedürftig** (Rohbauzustand) zu bezeichnen. Auf die vorliegenden Mängel wurde zuvor im Befund hingewiesen.

Ermittlung der Nutzflächen

Nutzflächen	
Verwendete Unterlagen:	TZ 894/1989 Vereinbarung (Wohnungseigentumsvertrag) vom 12.10.1988. Naturmaße wurden nicht genommen, daher sind Abweichungen, insbesondere im Hinblick auf die baulichen Maßnahmen, möglich!
ZUSAMMENFASSUNG BEWERTUNGSFÄHIGE NUTZFLÄCHEN:	gerundet
1. Obergeschoss	11,57 m ²
Dachgeschoss	157,28 m ²
Dachgeschoss Wintergarten	14,41 m ²
Balkon (22,82 m ² x 0,3 Nutzwert)	6,85 m ²
Bewertungsfähige Nutzfläche	190,11 m²
Kellergeschoss 21,17 m ² + 17,37 m ² =	38,54 m ²

6 Bewertung

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

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

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

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

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

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

Dem gefertigten Sachverständigen wurde ein Energieausweis, errichtet am 27.02.2020, vorgelegt. Aussteller: Willibald Gollner, General-Alboristr. 17 c, 5061 Elisabethen.

Aus dem abgeleiteten Ergebnis des Energieausweises- Bestandes geht hervor, dass gemäß § 17 a (2) Ziff. 3 des Baupolizeigesetzes 1997 die Einhaltung der Bestimmungen der Verordnung über den Mindestwärmeschutz von Bauten gem. LGBL Nr. 82/2002 bestätigt wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz

Für die bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile ist nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen sowohl ob der Lage als auch der Wohnungsgröße und vor allem den vorgefundenen Zustand beim Instandsetzungszustand das **Sachwertverfahren** anzuwenden. Dem Ertragswertverfahren kommt sowohl ob der Wohnungsgröße als auch des zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages vorgefundenen Zustandes (eine Vermietung ist nur mit erheblichen Sanierungsaufwendungen möglich) keine Rolle zu.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen, auch in seiner Eigenschaft als Immobilienmakler und der damit verbundenen Kenntnis des Käuferverhaltens, vorwiegend Kaufinteressent:innen zum Zwecke der Befriedigung eigener dringender Wohnbedürfnisse eine derartige Wohnung erwerben und nicht zu Anlagezwecken, ob des Kaufpreissegmentes und der Wohnungsgröße.

Sachwert

Anteiliger Bauzeitwert

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

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

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

Wie bereits zuvor im Befund erschöpfend erwähnt, ist die schätzungsgegenständliche Eigentumswohnung generalsanierungsbedürftig und somit als schlechter Rohbau zu qualifizieren, so dass den vorhandenen Bauwerksteilen vorwiegend aufgrund der Aufschließung der wiederverwendbaren Bauteile (Außenwände, Estrichdecken, Fenster und dergleichen) ein Bauzeitwert zu unterstellen ist. Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt daher durch Ansatz der fiktiven Neuherstellungskosten, welche um das zu unterstellende Baualter abgemindert werden und in weiterer Folge um die anteiligen Baukosten analog einer Rohbauausführung gemäß Liegenschaftsbewertung Kranewitter, 7. Auflage, Seite 160 korrigiert werden.

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt unter analoger Anwendung der publizierten Herstellungskosten für Massivbauten für das Jahr 2016 (Heimo Kranewitter, 7. überarbeitete Auflage) unter Berücksichtigung des letztbekanntgegebenen Baupreisdindex sowie auf Basis der publizierten Neuherstellungskosten aus dem Heft „Der

Sachverständige“ des Jahres 2022 und den Erhebungen der Vereinigung der Mitglieder der Gerichtssachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2022.

Aufgrund des anlässlich der Befundaufnahme festgestellten Qualitäts- und Ausstattungsstandards (vorerst unbeschadet der Generalsanierungsnotwendigkeit) erachte ich aus dem erhobenen Segment aufgrund der einfachen Ausführung sämtlicher Bauwerksteile € 3.800,00/m² als angemessen. In diesem Kostenansatz sind die Herstellung der Außenflächen bzw. die Aufschließung und die Herstellungskosten der Allgemeinflächen bereits berücksichtigt. Für die Kellerflächen werden 45 % der Herstellungskosten in Ansatz gebraucht.

Dies ergibt:

bewertungsfähige Nutzfläche		
190,11 m ² x € 3.800,00	€	722.418,00
Kellergeschoss		
38,54 m ² x (€ 3.800,00 x 45 %) € 1.710,00	€	65.903,40
Zwischensumme	€	788.321,40

Unter Berücksichtigung der einzelnen Bauetappen (1. Kollaudierung im Jahr 1972, Aufstockung 1987) ergibt sich ein bewertungstechnisch fiktives Baujahr 1980 für die schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteile. Bei einer technischen Gesamtlebensdauer von 80 Jahren errechnet sich somit eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren. Die Abschreibung beträgt somit bei linearer Alterswertabminderung – 54 %.

Dies ergibt somit:

abzgl. 54 %	€	-425.693,56
Zwischensumme (vor Instandsetzung)	€	362.627,84

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

160

11. Kapitel: Bautechnik

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

Somit ergibt sich für die vorhandene Bausubstanz ein Rohbauanteil von 50%, berücksichtigt man Teile wie Außenwände, Fensterkonstruktion und Aufschließung, und somit folgender Bauzeitwert:

€ 362.627,84 x 50 %	€	181.313,92
Bauzeitwert der bewertungsgegenständlichen Miteigentumsanteile gerundet	€	181.000,00

Anteiliger Bodenwert

Erhebungen aus den in den Grundlagen und Unterlagen angeführten Quellen haben ergeben, dass für Baugrundstücke (zu Wohnbauzwecken) in vergleichbaren Lagen zwischen € 367,43/m² im Minimum bis € 686,01/m² im Maximum bereits wertgesichert aufgrund der unterschiedlichen Transaktionszeitpunkte, jedoch ohne Berücksichtigung der Marktschwankungen erzielt wurden. Bereits indiziert um den Geldeswert ergibt sich somit ein Durchschnittspreis in Höhe von € 530,73/m² Baulandfläche.

Nachstehende Vergleichswerte wurden erhoben und ergeben folgendes Bild:

KG	EZ	Grdst. Nr.	Fläche/m ²	Euro/m ²	Transakt.- Datum	Indexiert
57116	602	981/5	793,00 m ²	€ 630,51	07/2021	€ 708,69
57116	376	758/6; 758/20	1268,00 m ²	€ 500,00	10/2021	€ 555,50
57116	362	758/18	600,00 m ²	€ 500,00	10/2021	€ 555,50
57106	140	241/2; .100	2386,40 m ²	€ 600,00	11/2021	€ 661,80
57106	247	72/9	494,00 m ²	€ 756,81	02/2022	€ 821,14
57106	276	72/10	460,00 m ²	€ 756,81	02/2022	€ 821,14
57106	600	234/5	1159,00 m ²	€ 800,00	04/2023	

Vorab ist festzuhalten, dass zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Aufstockung des Gebäudes die Bebauungsdichte der angrenzenden Grundstücksparzelle 301/21 (nord- und westseitig in L-förmiger Konfiguration verlaufend und nunmehr in Fremdeigentum) gedient hatte. Nunmehr ist die schätzungsgegenständliche Parzelle 301/73 im Wesentlichen die Baufläche des Wohngebäudes mit geringfügigen Freigrundflächen an der Nord-, West- und Südseite bzw. einer KFZ-Stellfläche an der Ostseite, so dass sich im Verhältnis zur Bauwerksgröße eine sehr dichte Bebauung auf schätzungsgegenständlicher Parzelle ergibt.

Im Detail:

Die reine Wohnnutzfläche beträgt laut Nutzwertliste ohne Balkone und Kellergeschossflächen 476,50 m² sämtliche Wohneinheiten betreffend. Mit einem Zuschlag von gerundet 23 % für Wandstärken und infrastrukturelle Aufschließung wie Stiegenhäuser, errechnet sich eine Bruttogeschossfläche von 618,83 m² (476,50 m² : 0,77). Dies ergibt somit eine tatsächliche Geschossflächenzahl von 7,90 (Bruttogeschossfläche 618,83 m² : 783 m² Grundstücksfläche). Ortsüblich ist eine GFZ von 0,4 bzw. der Bauplatzerklärung zu entnehmen. Bekanntlich ist je dichter ein Grundstück bebaubar ist, desto höher ist der Grundstückswert. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Transaktionszeitpunkte und somit um Korrektur der Marktschwankungen sowie einem Abgleich der Grundstücksgrößen, Lage und Bebauungsdichte, erachte ich abweichend aus den erhobenen Vergleichswerten für die schätzungsgegenständliche Parzelle, ob der sehr dichten Bebauung € 900,00/m² als angemessen, so dass sich bei einem grundbücherlich ersichtlich gemachten Gesamtausmaß von 783 m² nachstehender Bodenwertanteil für die schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteile ergibt:

$$783 \text{ m}^2 \times € 900,00 = € 704.700,00$$

Dies ergibt somit nachstehenden Bodenwertanteil für W 7:

€ 704.700,00 : 1.088 Gesamtanteile
x 382 Miteigentumsanteile = € 247.422,24
Bodenwertanteil gerundet

€ **247.400,00**

Summe Sachwert

anteiliger Bauzeitwert € 181.000,00

anteiliger Bodenwert € 247.400,00

Sachwert € **428.400,00**

Marktanpassung

Der ermittelte Rechenwert ist nach den Bestimmungen des § 7 LBG auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Marktverhältnissen zu überprüfen und allenfalls mit Zu- und Abschlägen zu korrigieren.

Der ermittelte Rechenwert entspricht meiner Ansicht nach nicht den aktuellen Marktverhältnissen zum Bewertungsstichtag und wird mit einem Abschlag von 5 % angepaßt und sodann gerundet auf volle Tausend als Verkehrswert ausgewiesen.

Diesen Abschlag begründe ich einerseits mit der Unbill der Organisation der notwendigen Instandsetzungsarbeiten einerseits, sowie der Rechtsunsicherheit im Zusammenhang mit dem baulichen Konsens und der dadurch entstehenden eingeschränkten Marktfähigkeit.

Somit:

€ 428.400,00 – 5 % = € 406.980,00

Verkehrswert auf volle Tausend gerundet € **407.000,00**

Zubehör

Zubehör war kein wertiges vorhanden. Die im Kellergeschoss eingebaute Sauna und der Saunaofen (letzterer konnte mangels fehlender Stromzufuhr auf Funktionstüchtigkeit nicht überprüft werden) sind insgesamt ob des vermuteten Einbaujahres und des Zustandes als wertneutral zu qualifizieren.

6.4. Hinweis

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

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

Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

Sonstiger Hinweis:

Die schätzungsgegenständlichen Miteigentumsanteile wurden von der verpflichteten Partei am 01.09.2021 gemäß vorliegendem Kaufvertrag um € 430.000,00 erworben.

7 Gutachten

Der Verkehrswert der 382/1088 Miteigentumsanteile, BLNR 11, untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Top 7, ob der Liegenschaft EZ 793, Grundbuch 56517 Großmain, Gst. Nr. 301/73; Bezirksgericht Salzburg;

Generalsanierungsbedürftige Dachgeschoss-Maisonettewohnung samt 2 Kellerräumen, in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **407.000,00**

(in Worten: **Euro vierhundertseptentausend**)

Zubehör war kein wertiges vorhanden. Die im Kellergeschoss eingebaute Sauna ist nahezu am Ende der Lebensdauer angelangt und somit als wertneutral zu qualifizieren.

Der allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Salzburg, 2023-12-19
Christian Schnellinger

8 Beilagenaufstellung

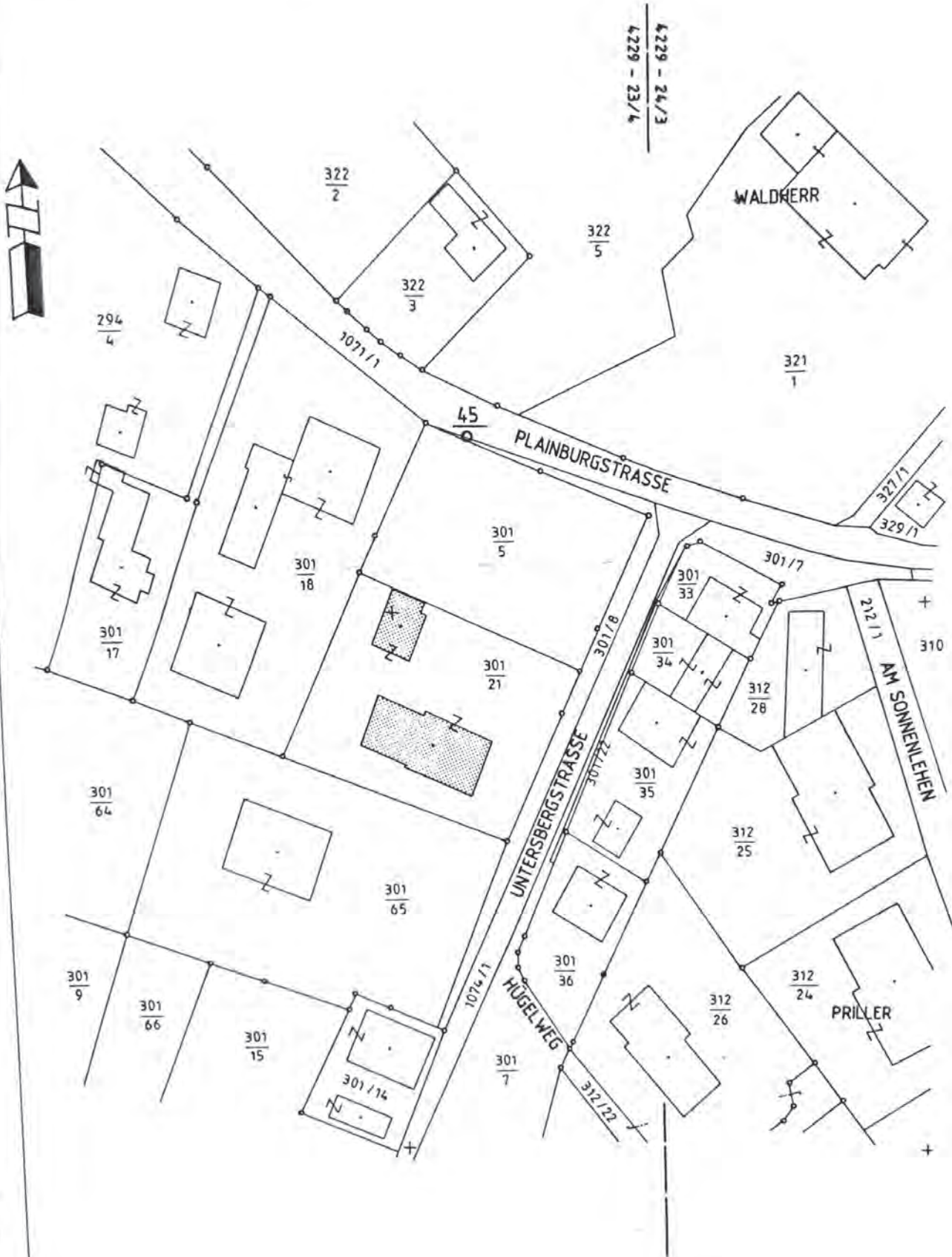
- ⇒ Geometerplan zur Bauplatzerklärung vom 17.07.1986
- ⇒ Deckblatt Energieausweis
- ⇒ Auszug aus der Nutzwertliste TZ 894/89, Wohnung Top 7 (Seite 3)
- ⇒ Bescheid Baubewilligung 01.10.1970
- ⇒ Bescheid Benützungsbewilligung 03.11.1972
- ⇒ Verhandlungsschrift über die Aufstockung 04.11.1987
- ⇒ Geschossplanausschnitte (nicht mit dem Bestand in der Natur ident)
- ⇒ Fotodokumentation



Karten- darstellung

Geschäftszahl: 8148/86/B
Katastralgemeinde: GROSSGMAIN
Nr.: 56 517
Gerichtsbezirk: SALZBURG

Maßstab: 1 : 1000
Mappenblatt: 4229 - 23/4, 24/3

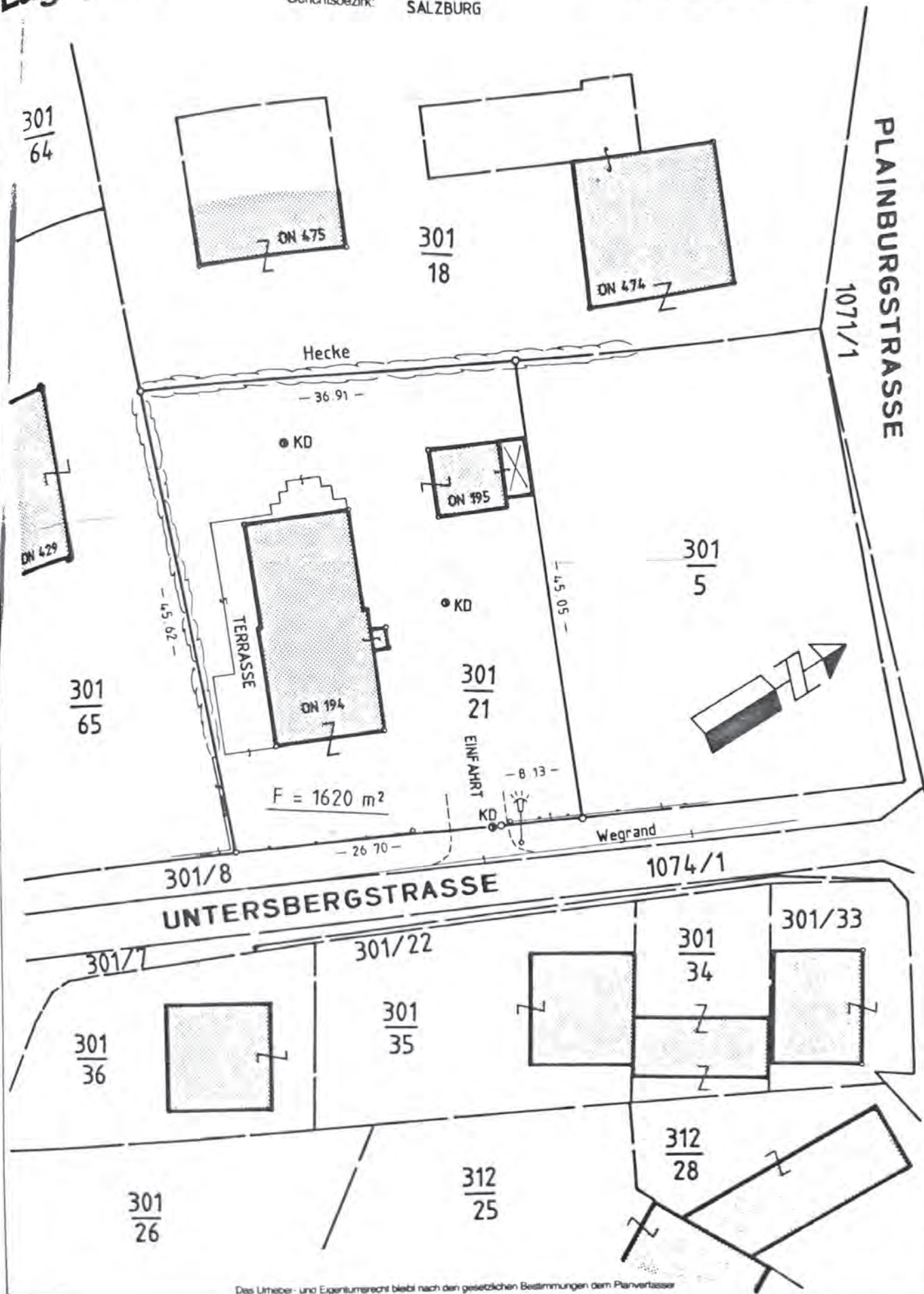




Lageplan

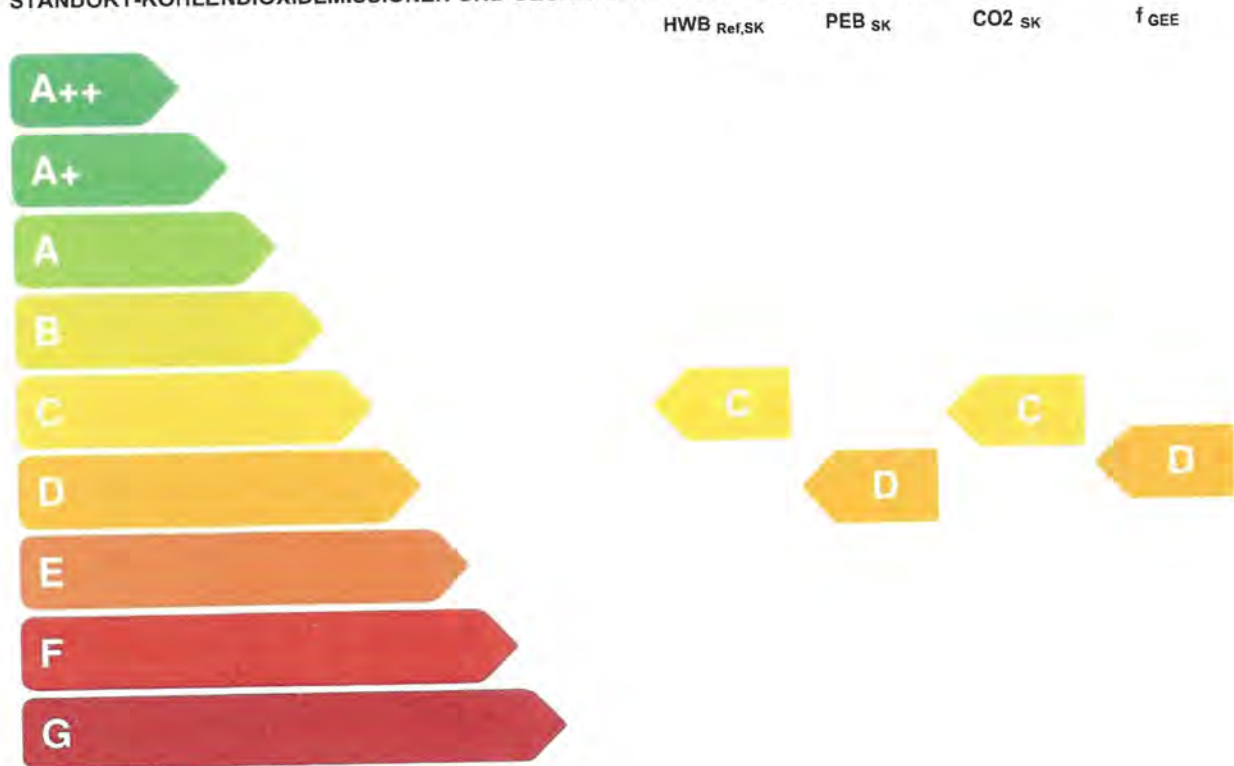
Geschäftszahl: 8148/86/B
 Katastralgemeinde: GROSSGMAYN
 Nr.: 56 517
 Gerichtsbezirk: SALZBURG

Maßstab: 1:500
 Mappenblatt: 4229 - 23/4, 24/3
 Datum der Aufnahme: 1986 07 17



BEZEICHNUNG	Irene Liliana Rigler		
Gebäude(-teil)	Top 5	Baujahr	1988
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Untersbergstraße 194	Katastralgemeinde	Großgmain
PLZ/Ort	5084 Großgmain	KG-Nr.	56517
Grundstücksnr.	301/73	Seehöhe	522 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	47 m ²	charakteristische Länge	2,82 m	mittlerer U-Wert	1,01 W/m ² K
Bezugsfläche	38 m ²	Heiztage	253 d	LEK _T -Wert	63,0
Brutto-Volumen	133 m ³	Heizgradtage	3718 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	47 m ²	Klimaregion	NF	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,35 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	68,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	68,2 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	125,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,03
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	3.659 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	77,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	3.659 kWh/a	HWB _{SK}	77,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	607 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	5.635 kWh/a	HEB _{SK}	118,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZH}	1,32
Haushaltsstrombedarf	780 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	6.415 kWh/a	EEB _{SK}	135,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	12.253 kWh/a	PEB _{SK}	258,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	8.468 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	178,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	3.785 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	79,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	1.771 kg/a	CO ₂ _{SK}	37,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,03
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Willibald Gollner General Alboristr. 17c 5061 Elsbethen
Ausstellungsdatum	27.02.2020		
Gültigkeitsdatum	26.02.2030	Unterschrift	



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Balkon	1,60 x 5,35	8,56 m ²
<u>Keller</u>		
Abstellraum	3,81 x 0,89	3,39 m ²
<u>top 7</u> : <u>Wohnung / DG</u>		
Gang	4,83 x 1,56 - 1,02 x 0,27 - 0,63 x 0,25 + 2,37 x 0,70	8,75 m ²
WC	3,89 x 0,99	3,85 m ²
Zimmer	2,98 x 3,89	11,59 m ²
Abstellraum	1,80 x 1,56 - 0,41 x 1,20	2,32 m ²
Küche	4,54 x 4,15 + 1,80 x 0,19	19,18 m ²
Wohnzimmer	4,15 x 4,54 + 0,80 x 1,80 + 1,31 x 1,62 + 5,80 x 6,45 - 0,13 x 0,80	59,71 m ²
Zimmer	3,80 x 3,20	12,16 m ²
Zimmer	3,15 x 3,80	11,97 m ²
Zimmer	3,20 x 4,725	15,12 m ²
Bad	2,26 x 5,59	<u>12,63 m²</u>
		157,28 m ²
Wintergarten	3,05 x 4,725	14,41 m ²
Balkon 1	9,30 x 1,40	13,02 m ²
Balkon 2	7,00 x 1,40	9,80 m ²
<u>Keller</u>		
Abstellraum	3,95 x 5,36	21,17 m ²
Sauna	3,05 x 5,64 + 0,15 x 2,20 - 0,25 x 0,63	17,37 m ²
<u>1. OG</u>		
Zimmer	3,16 x 3,66	11,57 m ²

Gemeindeamt in Großgmain
Zahl: 426/1970
Betrifft: Baubewilligung

Bescheid

Spruch: Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt
Herrn/Frau Erich und Helga Eibl, Salzburg,
über Ansuchen vom 1. Juni 1970
die gemäß § 1 der Salzburger Landbauordnung in der gegenwärtigen Fassung erforderliche Baubewilligung für das in der beiliegenden Verhandlungsschrift vom 26.8.1970 näher beschriebene Objekt nach Maßgabe dieser Verhandlungsschrift, der Baubeschreibung vom 1. Juni 1970 und der Pläne Nr. ohne Nr. des befugten Planverfassers Architekt Dipl.Ing. Herbert Lechner Salzburg vom 1. Juni 1970

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

Die Verhandlungskosten werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1) Verwaltungsabgabe gemäß der Salzburger Landes- und Gemeindeverwaltungsabgaben-VO LGBL. Nr. 132/1962 . . . S | |
| 2) Kommissionsgebühren gemäß der Salzburger Landes-Kommissionsgebührenverordnung LGBL. Nr. 14/1964 S | |
| 3) Sachverständigengebühren (Barauslagen) gemäß § 76 AVG. 1950 S | |
| zusammen S | <u> bezahlt: </u> |

Die obgenannte Bauherrschaft ist verpflichtet, den erwähnten Betrag binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides zugunsten des gefertigten Gemeindeamtes einzuzahlen.

Die Barauslagen wollen der Einfachheit halber unmittelbar an
.....
binnen 2 Wochen überwiesen oder beglichen werden.

Begründung

Der Bescheid stützt sich auf das anstandslose Verhandlungsergebnis, so daß eine Begründung gemäß § 58 (2) AVG 1950 entfallen darf.

Die Kostenvorschreibung stützt sich auf die angeführte Gesetzesstelle (siehe auch beiliegende Verhandlungsschrift).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim gefertigten Gemeindeamte die Berufung erhoben werden.

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

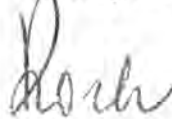
1) Erich und Helga Eibl, Großmain

als Bauwerber mit genehmigter Baubeschreibung, genehmigten Bauplänen sowie Erlagschein zwecks Überweisung der Kosten;

2) Bauakt der Gemeinde Großmain

Großmain, am 1. Okt. 70

Der Bürgermeister:



Ortsgemeinde Großmain

Zahl: 426/70-72



V E R H A N D L U N G S S C H R I F T

aufgenommen am:

Freitag, den 3. Nov. 1972

A n w e s e n d e :

Verhandlungsleiter:	Bgmstr. Matthias KOCH
Amtssachverständiger:	OBR. Dipl. Ing. Jürgen LASSMANN
Kaminkehrermeister:	Richard KEPPL
Schriftführer:	Walburga LANNER
Bauführer:	Bmstr. Ing. Peter HILLEBRAND OHG
Konsenswerber:	Erich u. Helga EIBL

Die Verhandlung wird um 10.45 Uhr eröffnet.

Der Verhandlungsleiter überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Parteien oder sonst Beteiligte und die etwaige Vertretungsbefugnis.

G e g e n s t a n d

ist die mit Kundmachung vom 17.10.1972 auf den heutigen Tag anberaumte mündliche Verhandlung, betr. das Ansuchen des (der) Herrn, Frau, Fa. Erich u. Helga Eibl in Salzburg um Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für die (das) auf Gp. 301/2 in Großmain KG. Großmain fertiggestellte

Der Verhandlungsleiter stellt fest, daß bis zum Verhandlungstage bei der Gemeindevorsteherung Großmain, keine, den Gegenstand der Verhandlung betreffenden Einwendungen, vorgebracht worden sind. Es folgt die eingehende Besichtigung des (der) Objekte, unter Zugrundelegung des seinerzeit eingereichten Bauplanes.

Befund und Gutachten des bautechn. Amtssachverständigen, im Einvernehmen mit dem zuständigen Bezirkskaminkehrermeister:

Die Überprüfung des ausgeführten Um- u. Anbaues hat folgendes ergeben: Die Ausführungen erfolgten im wesentl. plangemäß. Zusätzlich wurde ein Windfang vorgebaut. Im Untergeschoß ist die Ölfeuerungsheizung entfallen und wurde im ganzen Haus eine Elektroheizung eingebaut. Im Bereich der Küche, Speise und WC erfolgten ebenfalls Änderungen. Der größere Personalraum wurde als Kellerstüberl geplant. Entsprechende sanitäre Anlagen wurden anstelle der Speis eingebaut. Gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung besteht kein Einwand, wenn restliche Bedingungen erfüllt werden.

- 1.) Entsprechend den vorgenommenen Änderungen sind Deckblätter für die entsprechenden Teile nachzureichen. Wenn durch einen heute erörterten zweiten Baukörper der vorhandene Windfang zum Hausverbindungsgang umgebaut werden soll, kann ein Deckblatt für die Nordansicht vorläufig entfallen. Die Betontragplatten sind durch Holzverkleidung zu gestalten. Die fehlenden Klappläden sind noch anzubringen.
- 2.) Die großen in der Landschaft hell wirkenden Parkflächen und die Platten belegte Sitzfläche südlich des Hauses sind im Landschaftsbild störend. Dafür ist noch eine einvernehmliche Gestaltungslösung zu finden, und ein Gartengestaltungsplan für die weiteren Absichten nachzureichen.

L. M. M. M. M.

Diese Vorschreibungen, sind bis längstens Juli 1973 zu erfüllen. Die Gemeinde Großmain ist von der erfolgten Durchführung schriftlich in Kenntnis zu setzen.

July Ehl

Außerung des (der) Einschreiter(s):

Ich (wir) habe(n) das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis genommen und verpflichten mich (uns), zur genauen Einhaltung der vom Amtssachverständigen vorgeschriebenen Genehmigungsbedingungen, zur Tragung der Kosten des Verfahrens, und ersuche(n) um eine Protokollabschrift.

Ich (wir) verzichten auf die Verlesung der Verhandlungsschrift. Der Bescheid wird schriftlich erlassen werden.

v.g.g.

Schriftführer: Sachverständiger: Verhandlungsleiter:

Banner

Lammann

Klein

Schluß der Verhandlung um 12.00Uhr.

Kommissionsgebühren:

1. Verwaltungsabgabe gem.LGB1.Nr. 132/62	S 100,--
2. Kommissionsgebühren f. Amtsortane LGB1.Nr. 14/64	S 50,--
3. Stempelgebühren gem.BGB1.Nr.86/65	S 30,--
4. Sachverständiger (§ 76 AVG 1950)	S 70,--
5. Kaminkehrermeister (§ 76 AVG 1950)	S 50,--
6. Barauslagen (§ 76 AVG 1950)	S 10,--
<u>Summe:</u>	<u>S 310,--</u>

F.d.R.d.A.:

VERHANDLUNGSSCHRIFT

aufgenommen in _____

am 4. Okt. 1987

Anwesend:

Verhandlungsleiter : Bgmst. Matthias Koll
Bautechn. Sachverständiger : OBK. Dipl. Ing. Elogarke
Schriftführer : Peter Langemann
Sanitätspol. Sachverst. :
Feuerpol. Sachverständiger :
Einschreiter : Heinrich Johann Riegler
Planverfasser : Bgmst. P. Hillebrand
Bauführer : Olektor

Die Verhandlung wird um 10⁰⁰ Uhr eröffnet.

Der Verhandlungsleiter überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, deren rechtzeitiger und ordnungsgemäßer Verständigung und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.

Gegenstand:

Hierüber findet heute gemäß §17 Salzburger Baupolizeigesetz, LGBL. Nr. 117/73, eine Überprüfung statt. Nach eingehender Besichtigung des genannten Gegenstandes anhand der Bewilligungsbescheide und der genehmigten Pläne wird in Gegenwart der Beteiligten folgender

BEFUND mit GUTACHTEN

des bautechn. Sachverständigen und des feuerpol. Sachverständigen abgegeben:

Der (Die) Einschreiter haben mit Schreiben vom 20. 10. 1987 die Fertigstellung der mit Bescheid vom 28. 11. 1986 Zl. 780/86 bewilligten Aufstockung d. best. Gebäudes gemeldet.

Der Bauführer _____ hat gleichzeitig bestätigt, daß die obgenannte bauliche Maßnahme fertiggestellt ist, bzw. die gefahrlose Benützung, die Sicherheit und Vollständigkeit gewährleistet ist.

Elektroprüfbericht : _____
Wannenbescheinigung : _____
Kaminbefund : _____
Tankprüfzeugnis : _____

Die Überprüfung hat ergeben:

Die obgenannte bauliche Maßnahme wurde im wesentlichen plan- und konsensgemäß ausgeführt.

Gegenüber der Baubewilligung wurden folgende Änderungen festgestellt:

Die Holzverschalung des OH a.d. West- in Südseite werden weggelassen.

Gegen die nachträgliche Baubewilligung für diese Änderungen besteht vom bau- und feuerpolizeilichen Standpunkt aus und da keine öffentlichen Rechte und Anrainerrechte beeinträchtigt werden kein Einwand.

Bei der Überprüfung wurden keine Mängel festgestellt.

Es sind folgende Vorschriften zu erfüllen:

- 1.) Die Aufstellungspläne bzw. die für den Mindestabstand d. Elektrospannungsfelder sind genau einzuhalten.
- 2.) Bei der Montage i.d. Dr.-it. ist das Handb. zu ergänzen

Agartu S.

Die Erfüllung der Vorschriften ist bis spätestens ^{1) Bewilligungsbeginn} 27. Juni 1988 dem Gemeindevorstand Grotzmann schriftlich anzuzeigen.

Äußerung des (der) Einschreiter (s):

Das Verhandlungsergebnis mit den Vorschriften wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Hillebrandt

Heul Rijk

Weitere Erklärungen erfolgen nicht.

Vorgelesen - auf Verlesung wurde verzichtet.

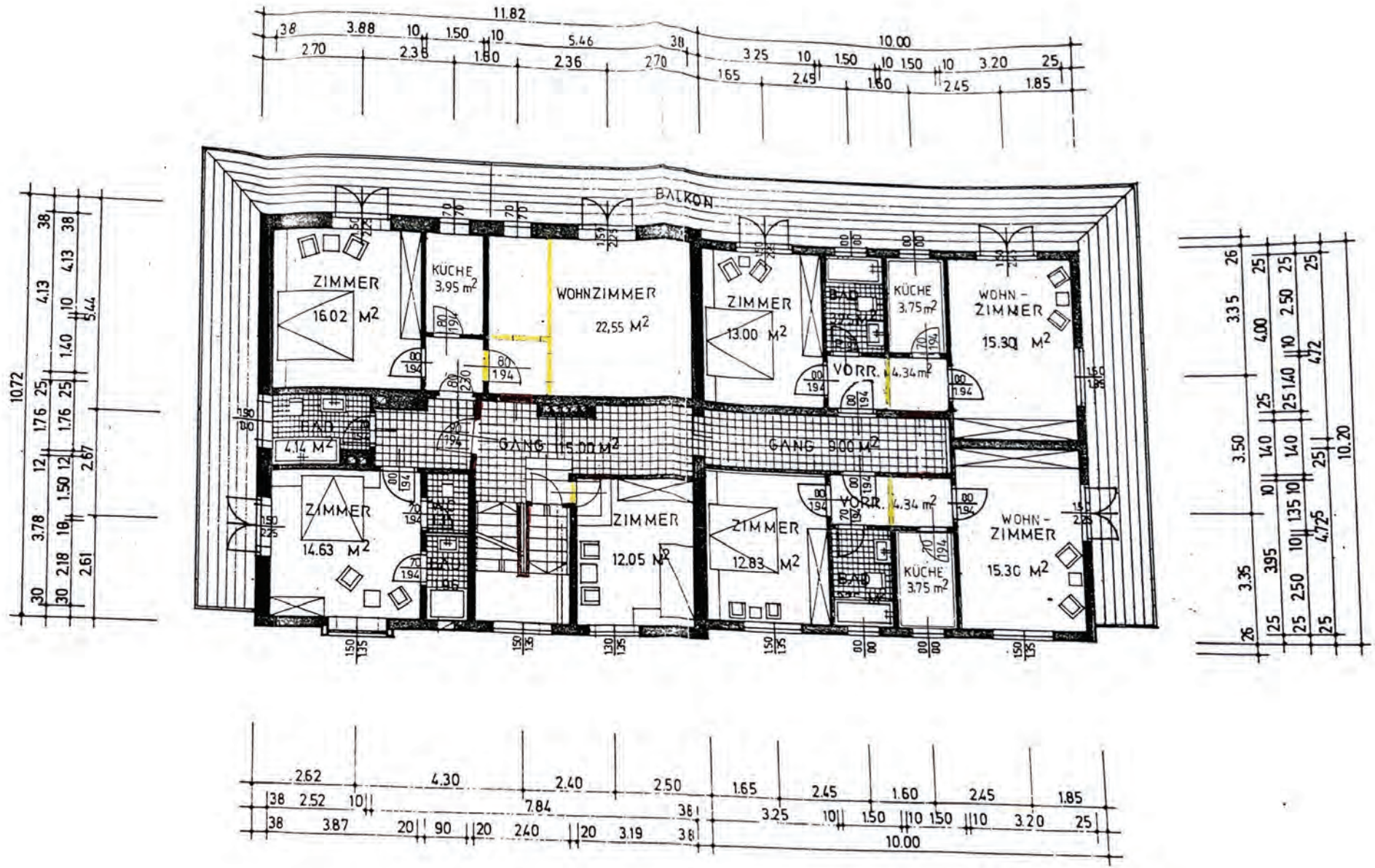
Johann Rijk

Ende der Verhandlung: _____ Uhr; Dauer: _____ / 2 Stunden;
Teilnahme: _____ Amtorgane, _____ Sachverständige.

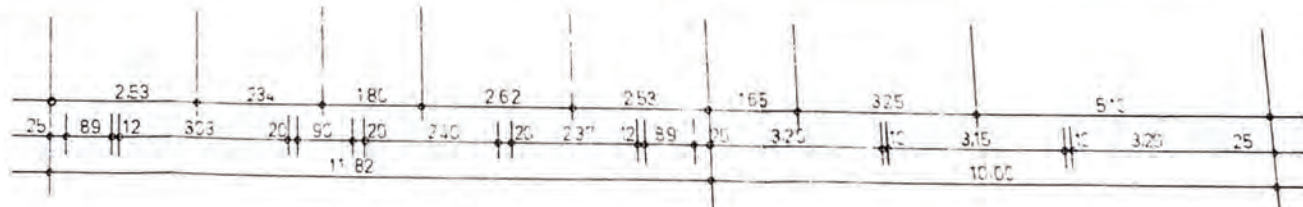
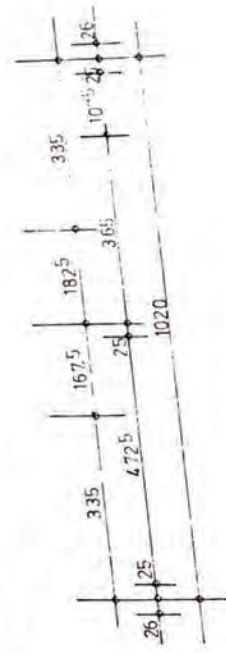
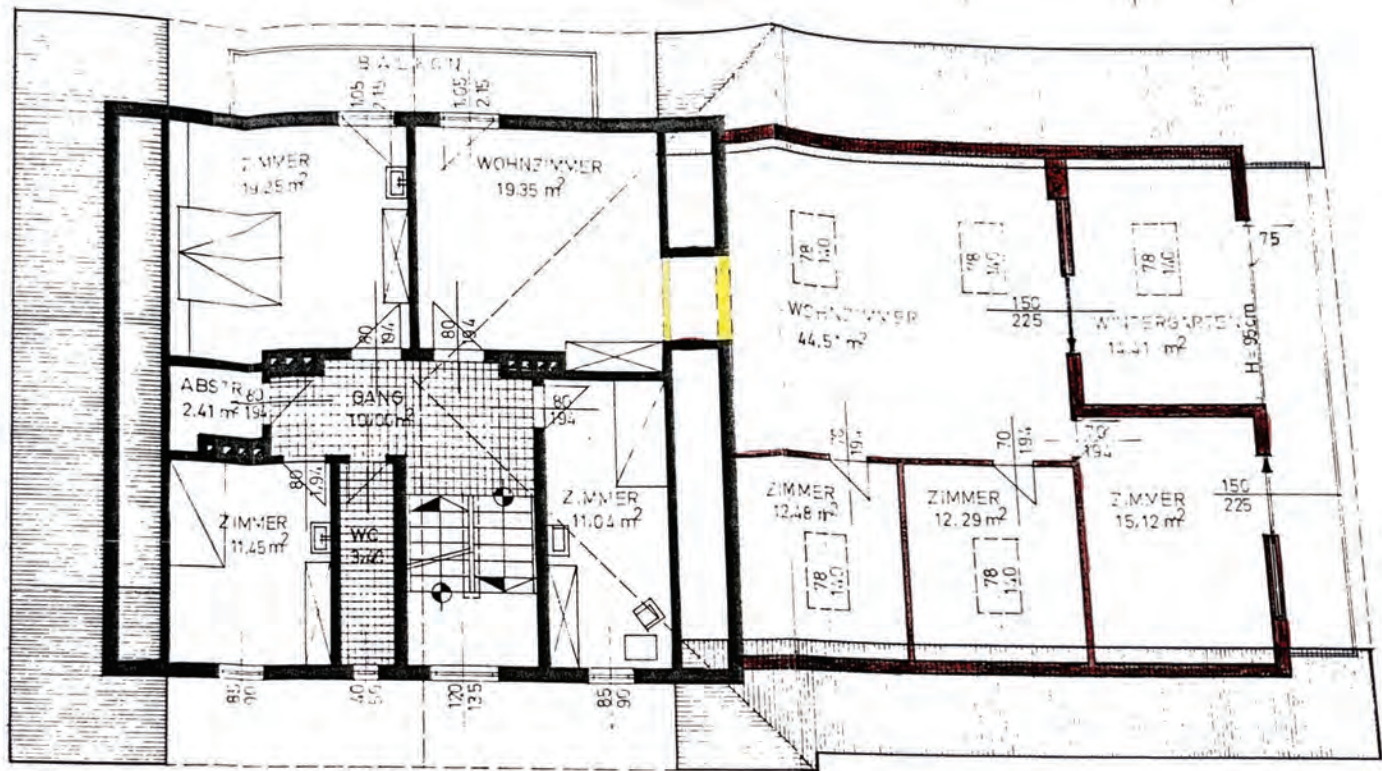
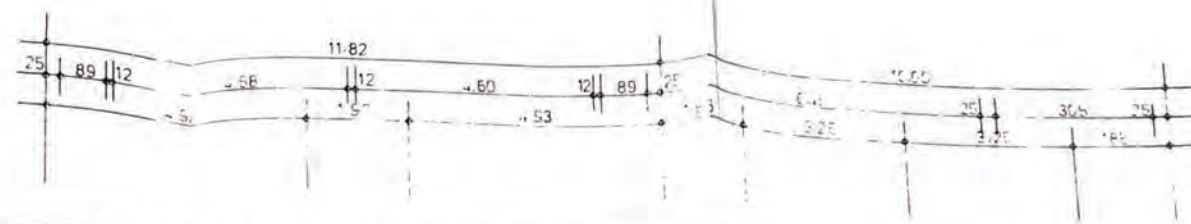
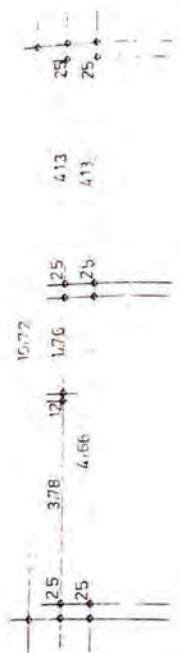
Schriftführer:

Der Verhandlungsleiter:

Hillebrandt



1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Ansicht aus Richtung Nordosten



Ansicht aus Richtung Südosten



Zugangsbereich



Kellergeschoss Lager



Kellergeschoss Sanitär



Kellergeschoss Sauna F1



Kellergeschoss Sauna F2



Obergeschoss 1 Zimmer F1



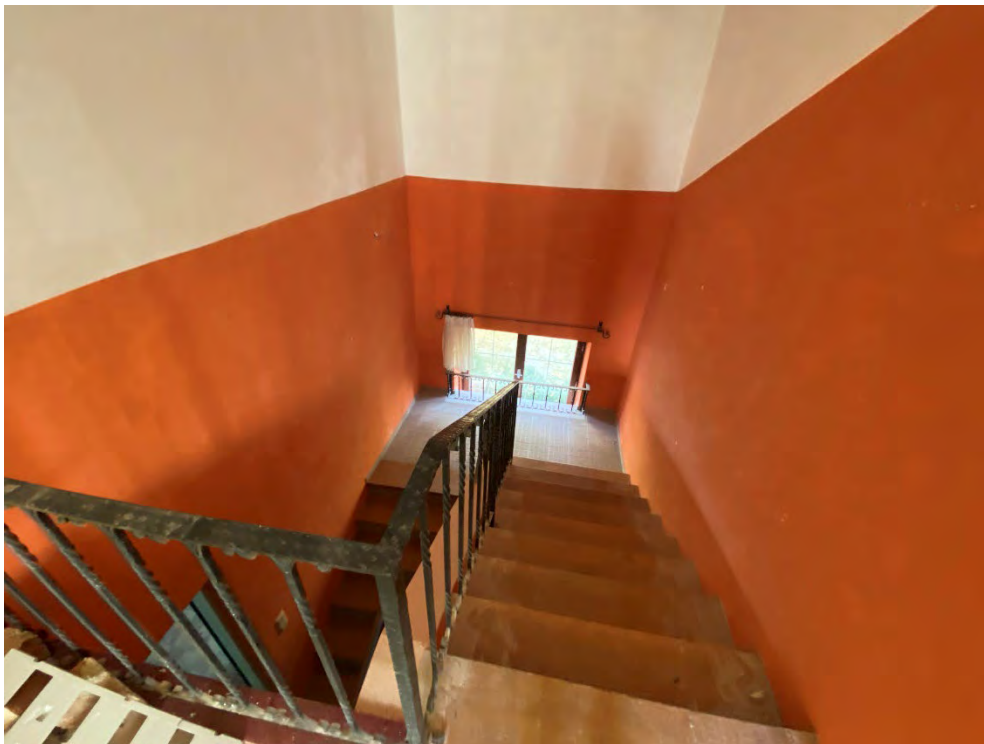
Obergeschoss 1 Zimmer F2



Zimmer im 1. Obergeschoss



Treppenaufgang innerhalb der Wohnung



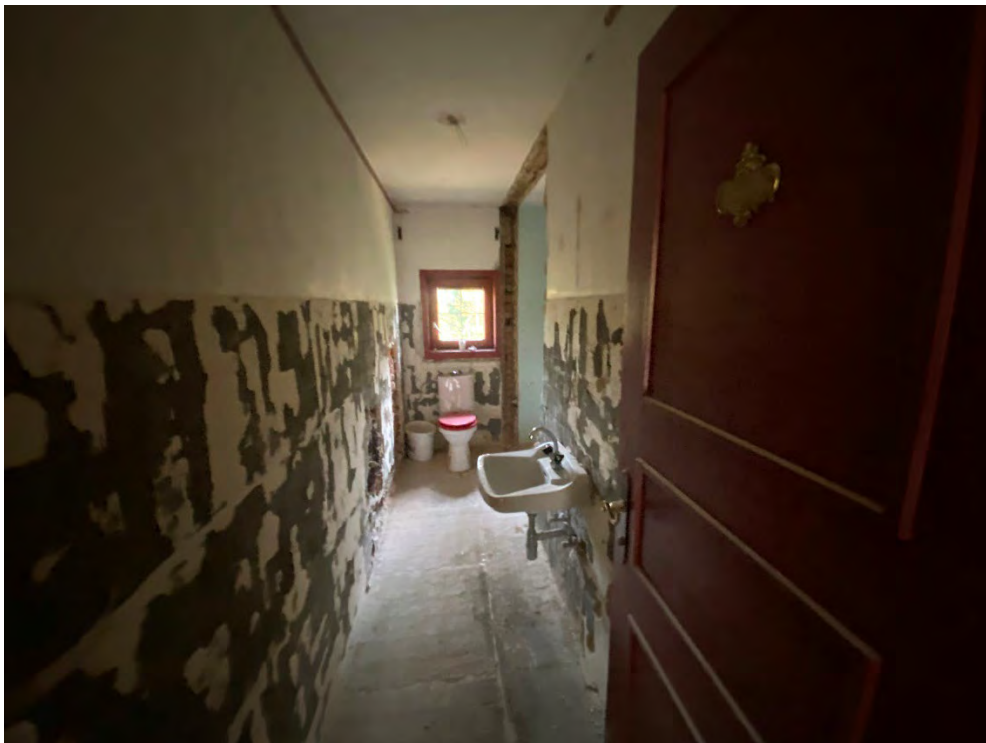
Dachgeschoss Flur



Dachgeschoss Sanitär F1



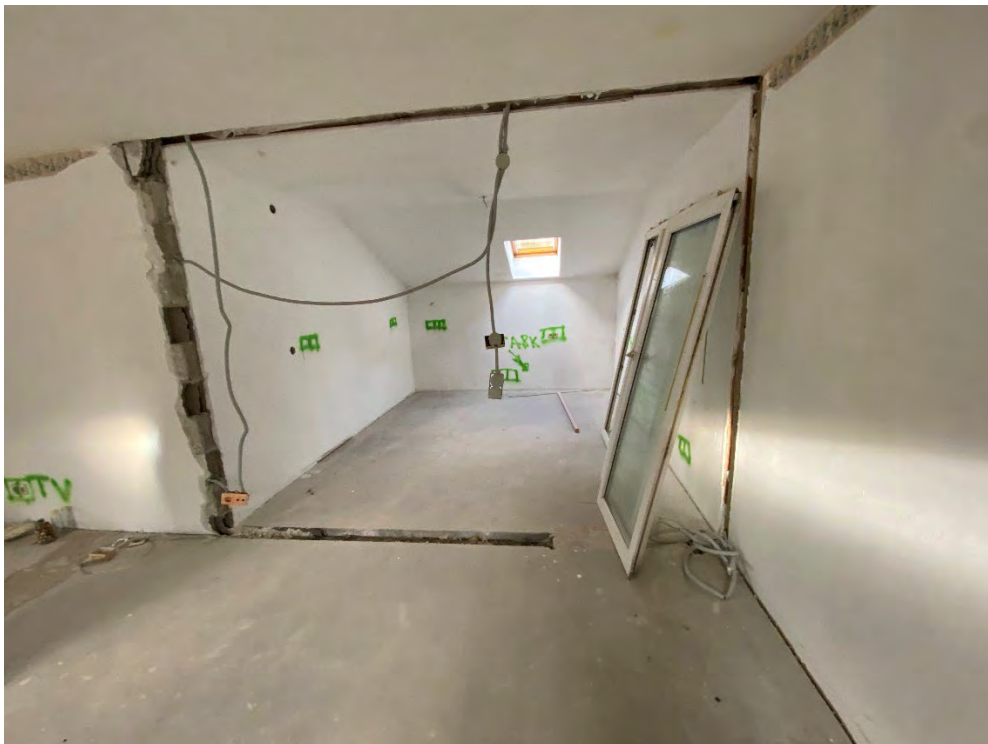
Dachgeschoss Sanitär F2



Dachgeschoss Wohnraum F1



Dachgeschoss Wohnraum F2



Dachgeschoss Wohnraum F3



Dachgeschoss Wohnraum F4



Dachgeschoss Wohnraum F5



Dachgeschoss Zimmer 1



Dachgeschoss Zimmer 2 F1



Dachgeschoss Zimmer 2 F2



Dachgeschoss Zimmer 3 F1



Dachgeschoss Zimmer 3 F2



Dachgeschoss Zimmer 4 F1



Dachgeschoss Zimmer 4 F2



Dachgeschoss Zimmer 5



Dachgeschoss Zimmer 6



Dachgeschoss Balkon 1



Dachgeschoss Balkon 2

