



An das
Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3
Mag. Julia Scheicher, Richterin
Ferdinand Öttl-Straße 12
4840 Vöcklabruck

Geschäftszahl: 8 E 14/25s-8

SCHÄTZUNG

Mit Beschluss Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft vom 02.07.2025 des Bezirksgerichtes Vöcklabruck, Abteilung 3, Mag. Julia Scheicher, Richterin bin ich als Sachverständiger bestellt und beauftragt die Schätzung der Liegenschaft

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
50102 Hof	844			Am Weißen Stein 21
				5310 Tiefgraben
		269	95/8916	Wohnungseigentum an Wohnung Top D02
		270	95/8916	Wohnungseigentum an Wohnung Top D02
		271	7/8916	Wohnungseigentum KFZ-Stellplatz TG 67
		272	7/8916	Wohnungseigentum KFZ-Stellplatz TG 67
		273	7/8916	Wohnungseigentum KFZ-Stellplatz TG 72
		274	7/8916	Wohnungseigentum KFZ-Stellplatz TG 72

durchzuführen und ein Gutachten zu erstellen.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
Alpenstraße 70
5020 Salzburg
Firmenbuchnummer 319422p

vertreten durch

Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte
GmbH
Ernst-Grein-Straße 5, 2.OG
5026 Salzburg
Tel.: +43 662 622301, Fax: +43 662 623000
Firmenbuchnummer 217006b
(Zeichen: wü-b/SeciEm)

1. Verpflichtete Partei

Emir Secic
geb. 10.10.1981, Arbeiter
Am weißen Stein 21/Top 2
5310 Tiefgraben

vertreten durch

Mag. Dominik Maringer
Rechtsanwalt
Salzburgerstraße 4
4840 Vöcklabruck
Tel.: 07672/22 6 25-0, Fax: 07672/22 6 25-22

2. Verpflichtete Partei

Mirela Secic
geb. 13.04.1981, Arbeiterin
Am weißen Stein 21/Top 2
5310 Tiefgraben

Wegen:

EUR 438.833,49 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Stichtag der Schätzung:

20.08.2025

B E F U N D

Liegenschaftsbezeichnung:

Wohnungseigentum an Wohnung Top D02
Wohnungseigentum KFZ-Stellplatz TG 67
Wohnungseigentum KFZ-Stellplatz TG 72

Besichtigung:

Die Liegenschaft wurde am 20.08.2025 um 14:30 Uhr in Anwesenheit von Frau Mirela Secic, Frau Isabella Mesanovic (eine Freundin), Herrn Bmst. Dipl.-Ing. (FH) Gernot Stadler (allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger) und Herrn Bmst. Dipl-HTL-Ing. Rudolf Stadler (beauftragter Sachverständiger) besichtigt.
Dem Sachverständigen wurden div. Auskünfte erteilt.

Bewertungsgrundlagen:

Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Gutachtens vorbehalten.

- a) Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 04.07.2025
- b) Katasterplanauszug vom 03.07.2025
- c) Flächenwidmungsplanauszug vom 03.07.2025
- d) Erhebungen auf dem Gemeindeamt Mondseeland
Einreichplanunterlagen Wohnhausanlage mit 44 Wohneinheiten und Tiefgarage bzw. Grundrissplan mit der Wohnung D02 mit Genehmigungsvermerk vom 12.09.2023.
- e) Erhebungen bei der Hausverwaltung GSG Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. für den Bezirk Vöcklabruck, Atterseestraße 21, 4860 Lenzing
Baurechtsvertrag vom 17.06.2021
Baubewilligung vom 13.10.2021
Planunterlagen vom 22.02.2022
Energieausweis vom 28.08.2023
Baubewilligung vom 12.09.2023; Änderung zum Bescheid vom 13.10.2021
Nutzwertgutachten vom 12.10.2023
Baurechtswohnungseigentumsvertrag vom 16.11.2023
Protokoll der ordentlichen Hausversammlung vom 30.11.2023
Jahresabrechnung vom 31.05.2024
Monatliche Vorschreibung vom 11.12.2024
Jahresabrechnung vom 30.05.2025
Stand Rücklagen vom 08.08.2025
- f) Kaufvertrag mit der Tagebuchzahl 3132/2024
- g) Angebots- und Kaufpreisdatabank des SV
- h) Fotos vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines
- i) Erhebungen Vergleichspreise bei ImmonetZT
- j) Die einschlägigen ÖNORMEN und OIB-Richtlinien

Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 15.07.2019
- Ross Brachmann Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 29. Auflage
- Stabentheiner
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Kranewitter
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage, 2017
- Sachverständige Heft 3/2024
Empfehlungen für Herstellungskosten 2024
- Zeitschrift GEWINN-Grundstückspreisübersicht 5/2025
- Vergleichspreisabfrage bei ImmonetZT
- Immobilienpreisspiegel der WKO

Beilagen (Anhang):

- Beilage A1: Grundriss Wohnung Top D02
Beilage A2: Grundriss Tiefgarage mit den Tiefgaragenstellplätzen TG 67 und TG 72
Beilage B: Auszug aus der Katastralmappe
Beilage C: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
Beilage D1-2: Grundbuchsauszug
Beilage E1-8: Baurechtsvertrag
Beilage F1-13: Fotodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrativen Bestandteil des Gutachtens.

ANMERKUNGEN:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechend großen **Bandbreite nach oben oder nach unten zu sehen**. Die Bandbreite ist abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Das Gutachten **basiert auf den vorgelegten Unterlagen** und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, **der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung** wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG), wird im Befund angeführt. Bei Nichtvorhandensein wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen. Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss der Eigentümer der Liegenschaft einen Energieausweis erstellen lassen.

Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft **selbst besichtigen**, um sich ein eigenes Bild zu machen.

Beurteilt wurden ausschließlich **Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage** darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.

Es wurden keine **Baustoff- und Bauteilprüfungen** vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch **vorhandenen Fahrnisse**, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, evt. lagernde Materialien oder ähnliches sind in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten, ebenso nicht deren Entsorgung.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

Ob auf den Liegenschaften **Förderungen** haften wurde nicht überprüft.

Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheintragen im A2 und C Blatt – **Rechte und Lasten** - als bewertungsneutral angesehen. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Werte inklusive der **Umsatzsteuer** angesetzt.

Grundbuchdaten:
siehe auch Anhang D

EZ 844
KG 50102 Hof

A1 – Blatt:

BAURECHT auf EZ 842 bis 30.06.2121

A2 – Blatt:

Zu bewertende grundbücherliche Rechte:

Keine Rechte eingetragen

B – Blatt:

***** B *****

269 ANTEIL: 95/8916

Emir Secic

GEB: 1981-10-10 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310

a 9102/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top D02

b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,

Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht

c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

270 ANTEIL: 95/8916

Mirela Secic

GEB: 1981-04-13 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310

a 9102/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top D02

b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,

Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht

c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

271 ANTEIL: 7/8916

Emir Secic

GEB: 1981-10-10 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310

a 9102/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz TG 67

b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,

Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht

c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

272 ANTEIL: 7/8916

Mirela Secic

GEB: 1981-04-13 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310

a 9102/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz TG 67

b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,

Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht

c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

273 ANTEIL: 7/8916

Emir Secic

GEB: 1981-10-10 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310

a 9102/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz TG 72

b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,

Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht

c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

274 ANTEIL: 7/8916

Mirela Secic

GEB: 1981-04-13 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310

a 9102/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz TG 72

b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,

Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht

c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

C – Blatt:

Bewertungsgegenständliche grundbücherliche Lasten:

***** C *****

- 38 a 5312/2022 REALLAST des jährlichen Bauzinses von EUR 95.000,-- gem Pkt
9.5. Kaufvertrag 2022-05-05 für KAINZ Baurechts GmbH (FN 507394v)
- 67 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
- a 3132/2024 Schuld- und Pfandurkunde 2022-03-24, Nachtrag 2024-04-04
PFANDRECHT EUR 361.600,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 72.300,-- für Bausparkasse Wüstenrot
Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 8713/2024 Hypothekarklage (3 Cg 134/24a, Landesgericht Wels)
- 80 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
- a 93/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 9/25w)
- 81 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
- a 2917/2025 Beschluss 2025-04-23
PFANDRECHT
vollstr EUR 19.519,25 samt Zinsen und Kosten gem Beschluss
2025-04-23 für KAINZ Immobilien GmbH (FN 527195m) (3 E 863/25g)
- 82 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
- a 3617/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 329/25d)
- 83 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
- a 3673/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr EUR 438.833,49 samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p) für Forderung
LNR 67 (8 E 14/25s)

38 a 5312/2022 die Reallast des jährlichen Bauzinses von EUR 95.000,-- erlischt nach 100 Jahren am 30.06.2121. Bei Beendigung des Baurechtes gilt folgende Regelung:

6. Erlöschen des Baurechts

Bei Beendigung des Baurechtes gilt folgende Regelung:

Die baurechtsbestellende Partei hat das Wahlrecht, entweder

- a) das Gebäude in dem bei Baurechtsende vorherrschenden Zustand unentgeltlich und ablösefrei in das Eigentum zu übernehmen oder
- b) das Grundstück, auf welchem das Baurecht besteht, von jeder Bebauung geräumt, von der baurechtsnehmenden Partei zurückzuverlangen.

In beiden Fällen hat die baurechtsnehmende Partei die Baurechtsliegenschaft geldlastenfrei zu stellen und damit verbunden dafür Sorge zu tragen, dass allfällige Pfandrechte bei Beendigung des Baurechts auf Kosten der baurechtsnehmenden Partei gelöscht werden können.

Das Wahlrecht ist von der baurechtsbestellenden Partei bis spätestens 6 Monate vor dem Ende des Baurechts auszuüben. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt der baurechtsnehmenden Partei keine schriftliche Erklärung zugehen, endet das Baurecht vertragsgemäß am 30.06.2121 und tritt Variante a) ein.

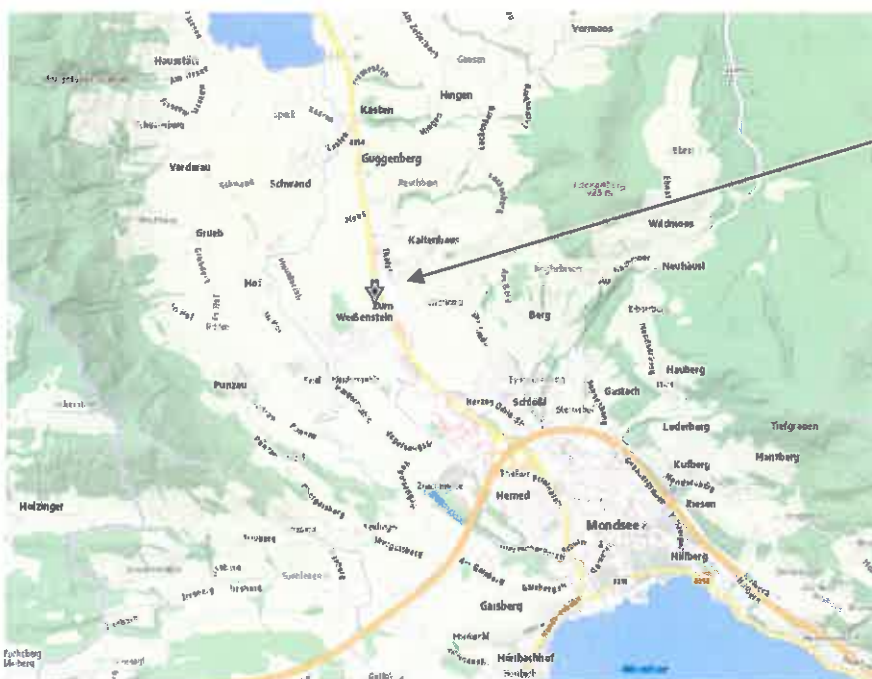
Das Baurecht ist nicht weiter wertbeeinflussend, da die Vergleichswohnungen ebenfalls von einem Baurecht betroffen sind.

Außerbücherliche Rechte und Lasten: keine bekannt

Grundstücksbeschreibung:

- Grundstücksgröße:** Baurecht auf EZ 842 bis 30.06.2021 / 5.848 m²
- Flächenwidmung:** Das Grundstück 797/1 der Liegenschaft ist als Bauland "Wohngebiet" ausgewiesen.
- Umgebungsgrundstücke:** Nordöstlich grenzt Wohngebiet und daran die B154 Mondseestraße. Südöstlich grenzt Wohngebiet an. Im Südwesten grenzt Wohngebiet und daran Grünland an. Im Nordwesten grenzt eine öffentliche Aufschließungsstraße und daran Grünland an.
- Gefahrenzone:** Keine Überflutungen bei 100-jährlichem Hochwasser.
Quelle: www.hora.gv.at
- Geogenes Baugrundrisiko:** keines bekannt
- Störfaktoren:** keine bekannt; allenfalls von der B154 Mondseestraße
- Funksender:** Der nächste Mobilfunksender befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 120 m zur Liegenschaft.
Station 1 5G, GSM, LTE Sendeleistung 240-260 W
- Bebauungsplan:** Bebauungsplan Nr. 20 "AM WEISSEN STEIN"
- Weitere Bebauungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstückes und der angrenzenden Grundstücke nach den Bestimmungen der O.Ö. Baugesetzgebung und der Straßengesetzgebung.

Lagebeschreibung:



Die Liegenschaft liegt ungefähr auf halber Strecke zwischen Mondsee und Irrsee in der Ortschaft Am Weißen Stein.

Umliegend angrenzend befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser in offener Bauweise.

Die Verkehrserschließung ist über die B154 Mondseestraße und über die Zufahrtsstraße Grundstück 790/3 öffentliches Gut der Gemeinde Tiefgraben gegeben.

Die Liegenschaft ist ausreichend gut besonnt.

Maße, Form und Topographie:

Die Baurechts-Liegenschaft hat eine rechteckige bzw. trapezförmige Grundrissform mit einer Größten Länge von Nordwesten nach Südosten von ca. 110 m und einer Größten Breite von Südwesten nach Nordosten von ca. 52 m.

Weiters verfügt die Liegenschaft über einen schmalen Grundstücksteil Richtung Nordosten (fußläufige Aufschließung/Gehweg) mit den Abmessungen von ca. 30 m x i.M. 5 m in Richtung Mondseestraße.

Die Liegenschaft liegt auf einem von Osten nach Westen fallenden Hang.

Infrastruktur:

Die Lage der Liegenschaft in der Gemeinde Tiefgraben kann als sehr gute Wohnlage in der Ortschaft Am Weißen Stein bezeichnet werden.

Das Marktgemeindezentrum von Mondsee liegt etwa 3,30 km entfernt und das Gemeindezentrum von Zell am Moos ist ca. 3,80 km entfernt.

In beiden Zentren gibt es diverse infrastrukturelle und öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Sporteinrichtungen, Erholungsbereiche und Gesundheitswesen.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Ortschaft Am Weißen Stein, darunter Lagerhaus, Hofer und Billa.

Öffentliche Verkehrsmittel Bus ist vorhanden und gibt es eine Schulbushaltestelle.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über RHV Mondsee-Irrsee.

Stromversorgung durch die Energie AG.

Fernwärmeanschluss ist vorhanden.

Ferngasanschluss ist nicht vorhanden.

Kabel-TV Anschlussmöglichkeit ist vorhanden.

Telefonanschlussmöglichkeit ist vorhanden.

Müllentsorgung: örtliche Müllabfuhr

Anliegerbeiträge (Gehsteig, Fahrbahn, etc.) sind bereits geleistet. Auf dem Gemeindeamt Mondseeland bestehen keine Abgabenrückstände.



Statistik - Einwohner & Gebäude Tiefgraben

Datenstand
01.01.2024

ZT Datenforum eGm,
Schönebühlasse 7, 81010 Graz
office@ztforum.at



4.200

Einwohner gesamt
100%



1.465

Gebäude gesamt

100%



1.311

Wohngebäude

89%

88%

Staatsbürger AT
3.705

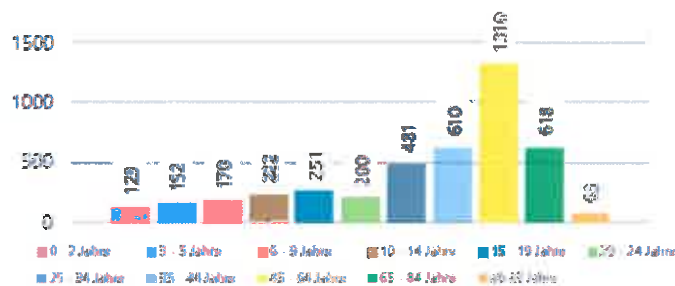
9%

Staatsbürger EU
371

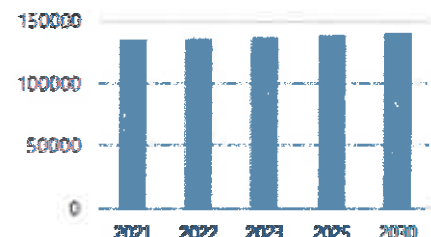
3%

Anderer
124

ALTERSVERTEILUNG

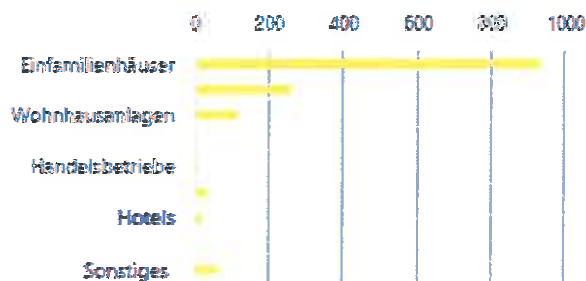
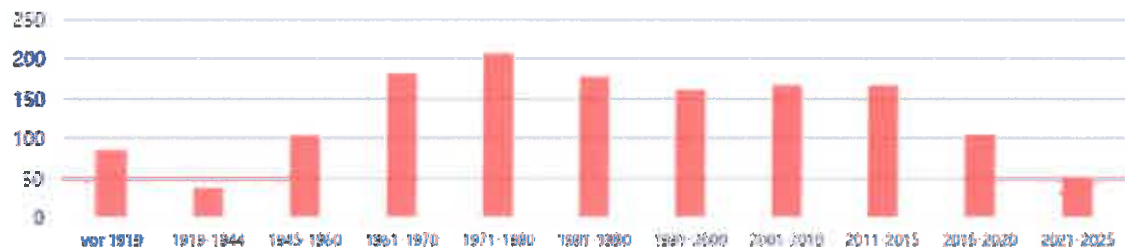


BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG auf Bezirksebene



Bevölkerungsentwicklung bis 2030: 0,20%

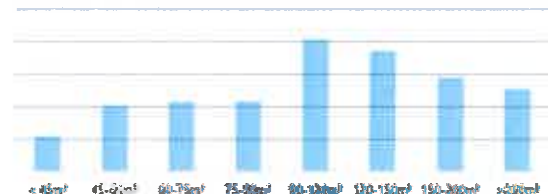
GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



Datenquelle: Statistik Austria

01.01.2024

GEBÄUDESTRUKTUR Ø WOHNFLÄCHE



Abänderung der Baupläne:

Die Wohnhausanlage - soweit besichtigt – sowie die Wohnung Top D02 wie auch die Tiefgaragenstellplätze TG 67 und TG 72 entsprechen den bewilligten Einreichplänen laut Anhang A1 und A2.

Allgemeine Beschreibung der Gebäude und der WE:

Beschreibung laut Nutzwertgutachten:

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurden die sogenannten Häuser A, B, C und D errichtet, welche durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind.

In dieser Tiefgarage befinden sich neben den KFZ-Abstellplätzen auch Zugänge zu den erdgeschossigen Wohnungen, allgemeine Fahrradabstellplätze sowie die Haustechnik.

Die interne Aufschließung der Häuser erfolgt einerseits durch Stiegenhäuser und andererseits durch Lifts. Insgesamt wurden 4 Ebenen (Geschosse) errichtet.

Die modern ausgestatteten Wohnungen verfügen allesamt über eine Fußbodenheizung sowie Gärten, Terrassen oder Balkone.

Die Warmwasseraufbereitung bzw. Heizung erfolgt über den Anschluss an das Fernwärmenetz zentral in einem Technikraum im TG-Geschoss.

Die Abwasserversorgung erfolgt durch eine Anbindung an das Kanalnetz des RHV Mondsee-Imsee, die Trinkwasserversorgung über den Anschluss an das Wassernetz der Gemeinde Tiefgraben. Die Stromversorgung wird durch die Energie AG gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt nach Retention an ein bestehendes Grabensystem zum sogenannten Schußterbach und anschließend in die Zellerache.

Insgesamt 137 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Gesamtzahl der Wohnungen: 44

Gesamtzahl der Sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

KFZ- Abstellplätze im Freien: 3

KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage: 90

KFZ-Abstellplätze im Freien (Besucher): 9

Allgemeinflächen

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom Sachverständigen nach den Parifizierungs-, Ausführungs- bzw. Einreichplänen mit den darin dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Wohnung Top D02 (siehe Plananhang A1): befindet sich im nordwestlichen der vier Wohngebäude ebenerdig und verfügt über eine Terrasse und einen Gartenanteil.
Die Wohnung und die Tiefgaragenstellplätze bestehen laut Nutzwertgutachten aus:

Top D02

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
AR	EG	6,53	
Bad	EG	7,14	
Schlafen	EG	10,50	
Schlafen	EG	11,91	
Schlafen	EG	12,44	
Vorr	EG	10,55	
WC	EG	3,69	
Wohnen	EG	25,79	88,55
Zuschläge			
Terrasse	EG	19,20	19,20
Zubehör			
AR D02 zu Top D02	TG	9,11	
Garten zu Top D02	EG	74,51	83,62

Nutzfläche: 88,55 m²

Stellplatz TG 67

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
KFZ-Abstellplatz TG	TG	13,26	13,26

Nutzfläche: 13,26 m²

Stellplatz TG 72

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
KFZ-Abstellplatz TG	TG	14,14	14,14

Nutzfläche: 14,14 m²

Objektsbeschreibung:

Gebäudeart:	Wohnhausanlage mit vier Objekten A, B, C, D welche über die gemeinsame Tiefgarage verbunden ist.
Baujahr:	Alter zum Bewertungsstichtag: ca. 2 Jahre ca. 2023 Fertigstellung
Miteigentümer:	Wohnungseigentum an weiteren 43 Wohneinheiten 88 KFZ-Abstellplätzen in der Tiefgarage und 3 KFZ-Abstellplätze im Freien
Bauweise:	Massivbauweise
Geschossanzahl:	Haus D: Untergeschoss sowie Tiefgarage und TG 67 und TG 72 Erdgeschoss mit Wohnung Top D02 1. Obergeschoss Dachgeschoss
Raumhöhen:	
UG und Tiefgarage:	ca. 2,40 m und ca. 2,20
Erdgeschoss:	2,52 m
1. Obergeschoss:	2,52 m
Dachgeschoss:	2,63 m

Baubeschreibung:

Rohbauteile: (über die durchschnittliche techn. Lebensdauer)

Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Stahlbeton
Außenwände:	Stahlbeton und Mantelbeton
Innenwände:	Stahlbeton (Trennwände), Trockenbauwände (Zwischenwände)
Decken:	Stahlbeton
Stiegen:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl
Dachform:	Walmdach, Dachneigung 15°

Ausbauteile: (unter der durchschnittlichen techn. Lebensdauer)

Dachdeckung:	Ziegeldeckung
Fenster:	Kunststofffenster mit Aluvorsatzschale und 3-Scheibenisolierverglasung mechanischer Schieber für Lüftung
Türen:	Innentüren: Holztüren mit Holzzargen Wohnungseingangstür: Brandschutztür mit Türspion Hauseingangstür: Kunststoff-Alu mit Griffstange
Fensterbänke:	innen Werzalith, außen Alu
Sonnenschutz:	keiner kann aber nachgerüstet werden
Rauchfänge:	-----
Wände:	verputzt (GK) und gefärbelt
Fußboden:	Feinsteinzeug, Parkett
Deckenuntersicht:	verputzt und gefärbelt
Fassaden:	WDVS mit tlw. Holzapplikationen DG: Holzschalung waagrecht

Terrasse:	Plattenbelag; tlw. überdacht
Bad:	Waschbecken, Badewanne, mech. Abluft Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis H=1,20m und im Bereich der Badewanne bis H= 2,00m
WC:	Hänge-WC, mech. Abluft Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis H=1,20m
Heizung:	Fernwärme, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung; Warmwasseraufbereitung kombinierte Erzeugung mit Raumwärme
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	-----
Lifтанlagen:	im Gebäude vorhanden
Sonstige Anlagen:	keine bekannt
Keller-Abstellraum:	im Untergeschoss vorhanden, Kellerabteile in Holz-Alukonstruktion, Licht und Strom vorhanden
Außenanlagen:	
Einfriedungen:	Stabgitterzaun H=1m
Freiflächenutzung:	Befestigte Gehwege, Spielplatz im Südosten und Tischtennisplatz im nordwestlichen Bereich
Parkplätze:	90 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet 3 Stellplätze im Freien zugeordnet im Nordwesten 9 Stellplätze im Freien für Besuchen im Nordwesten
Gärtnerische Gestaltung und Aufwuchs:	Grünflächen, Hecken und Baumsetzlinge gepflanzt
Sonstige Einbauten:	Tiefgaragenlüftungen und Müllraum
Notwendige Fertigstellungsarbeiten:	
Wohnanlage:	Die Wohnanlage ist fertiggestellt.
Wohnung Top D02:	Die Wohnung ist fertiggestellt.
KFZ-Abstellplätze	
TG 67 und TG 72	Die Tiefgaragenstellplätze sind fertiggestellt.

Baumängel und Bauschäden:

Die Wohnhausanlage befindet sich dem jungen Alter, der Bauausführung und der Nutzung entsprechenden guten Erhaltungszustand.

Wohnung D02:

Die Wände sind verschmutzt, tlw. mit Buntstiften beschrieben und tlw. mit Wandstickern versehen. Türblätter und Türstöcke sind verschmutzt.

In den Trockenbauwänden sind tlw. mechanische Beschädigungen (z.B. Dellen durch Türdrücker) vorhanden. Kanten der Trockenbauwände sind tlw. beschädigt.

Bei der Terrassentür ist die Türleibung durch die Vorhangstange beschädigt.

Tlw. sind Steckdosen aus der Trockenbauwand herausgerissen.

An der Deckenuntersicht sind tlw. Bohrlöcher vorhanden.

Die zugeordnete Gartenfläche ist ungepflegt. Die Terrassenplatten weisen Verschmutzungen auf.

KFZ-Abstellplatz TG 72: Der Stellplatz weist Ölflecken auf

Instandhaltungsrückstau:

Wohnung D02: -----

Wohnhausanlage: -----

Bauausführung:

Wohnung D02 sehr gut

Wohnhausanlage: sehr gut

Bau- und Erhaltungszustand:

Wohnung D02: gut; siehe oben: die Wohnung bedarf Maler- und Reinigungsarbeiten

Wohnhausanlage: gut

Folgende Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Reparatur- und Ausbauarbeiten wurden durchgeführt:

Zubehör:

Kein Zubehör

Energieausweis:

Energieausweis von Herrn Ing. Neubauer vom 28.08.2023

Spezifischer Heizwärmebedarf HWB_{Ref,SK} = 42,20 kWh/m²a

Höhe der monatlichen Aufwendungen:

Lt. Auskunft der Hausverwaltung, betragen die monatlichen Vorschreibungen ab 19.09.2025:

Wohnung D02:

OCS Hausverwaltungsges.m.b.H.

Herzog-Odilo-Straße 101, 5310 Mondsee, Telefon 07672/31082-DW
Sitz/FB-Gencht 5310 Mondsee/Handelsgericht Wels Firmenbuchnummer FN 440014f

Vorschreibung_ab 01.01.2025
bis 31.12.2025

OCS Hausverwaltungsges.m.b.H.
Herzog-Odilo-Straße 101, 5310 Mondsee

Frau/Herr
Secic Mirela und Emir
Am Weißen Stein 21/2
5310 Tiefgraben



Ihre BN-NR: 70125-04021-8
Bestart: Wohnung/TopD02.TG67.72
Rechn.Nr. 70125-04021-2025-0001
UID-Nr. ATU80091259

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 88,55
Parifizierung 95,00
Heizkosten 3.79000
Warmwasser 3.79000
Nutzfläche für RL 88,55

Seite 1 von 3

Wohnheusenlage: Tiefgr., Am Weiß.Stein 18+19+20+21
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Mondsee, am 11.12.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
8 Baurechtszins	207,76	0,00
50 Betriebskosten	106,88	10,00
45 Kaltwasser	25,24	10,00
54 Verwaltung	36,00	10,00
52 Heizkosten	132,13	20,00
51 Warmwasser	9,17	10,00
53 Instandhaltung	47,64	0,00
Netto	564,82	
+ 10,00% USt von 177,29	17,73	
+ 20,00% USt von 132,13	26,43	
Entgelt monatlich (Zwischensumme)	608,98	

für die Tiefgarage TG 67:

OCS Hausverwaltungsges.m.b.H.

Herzog-Odilo-Straße 101, 5310 Mondsee, Telefon 07672/31082-DW
Sitz/FB-Gencht 5310 Mondsee/Handelsgericht Wels Firmenbuchnummer FN 440014f

Vorschreibung_ab 01.01.2025
bis 31.12.2025

OCS Hausverwaltungsges.m.b.H.
Herzog-Odilo-Straße 101, 5310 Mondsee

Frau/Herr
Secic Mirela und Emir
Am Weißen Stein 21/2
5310 Tiefgraben



Ihre BN-NR: 70125-05671-2
Bestart: Garage/TG 67
Verwaltungs-Eh: 70125-04021-8

Aufteilungsschlüssel:
Parifizierung 7,00
Nutzfläche für RL 13,26

Seite 2 von 3

Wohnheusenlage: Tiefgr., Am Weiß.Stein 18+19+20+21
Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.

Mondsee, am 11.12.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
8 Baurechtszins	15,31	0,00
50 Betriebskosten	7,88	20,00
54 Verwaltung	2,65	20,00
53 Instandhaltung	3,51	0,00
Netto	29,35	
+ 20,00% USt von 10,53	2,11	
Entgelt monatlich (Zwischensumme)	31,46	

für die Tiefgarage TG 72:

OCS Hausverwaltungsges.m.b.H.		
Herzog-Odilo-Straße 101, 5310 Mondsee, Telefon 07672/31082-DW Sitz/FB-Gericht 5310 Mondsee/Handelsgericht Wels Firmenbuchnummer FN 440014f		
Vorschreibung ab 01.01.2025 bis 31.12.2025		
OCS Hausverwaltungsges.m.b.H. Herzog-Odilo-Straße 101, 5310 Mondsee		
Frau/Herr Secic Mirela und Emir Am Weißen Stein 21/2 5310 Tiefgraben		
 Ihre BN-NR: 70125-05721-3 Best.Lart: Garage/TG 72 Verwaltungs-Eh: 70125-04021-8		
 Aufteilungschiüssel: Parifizierung 7,00 Nutzfläche für RL 14,14		
Seite 3 von 3		
Wohnheusenlege: Tiefgr., Am Weiß.Stein 18+19+20+21 Die Rechnungslegung erfolgt im Auftrag der Eigentümergemeinschaft.		
Mondsee, am 11.12.2024		
Vorschreibungsposition:	Betrag	USt-%
8 Baurechtszins	15,31	0,00
50 Betriebskosten	7,88	20,00
54 Verwaltung	2,65	20,00
53 Instandhaltung	3,51	0,00
Netto	29,35	
+ 20,00% USt von 10,53	2,11	
Entgelt monatlich (Zwischensumme)	31,46	

Laut Jahresabrechnung 2024 der Hausverwaltung vom 30.05.2025 beträgt die Gesamt-Forderung € 1.093,30.

Künftige Sanierungsaufwendungen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit keine Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen geplant bei einem aktuellen Rücklagenstand von ca. € 40.600,00

Bodenbelastung, Kontaminierung:

Über allfällige Belastungen des Bodens und der Bausubstanz jeglicher Art kann keine Aussage getroffen werden und wird daher auch nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Gegenständliche Grundstücke sind laut Abfrage auf dem Altlastenportal beim Umweltbundesamt (www.umweltbundesamt.at/vfka) nicht verzeichnet.

Mietverhältnisse:

laut Auskunft kein Bestandsverhältnis (Vermietung).

Preise:

Alle Preise sind in Euro inklusive Umsatzsteuer angegeben.

GUTACHTEN

Die nachfolgende Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem **"Liegenschaftsbewertungsgesetz - 1992"** BGBl. NR. 150 vom 19.3.1992 (in Kraft seit 1.7.1992).

Erläuterungen zur nachstehenden Bewertung:

Verkehrswert: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen, Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Vergleichswertverfahren: Dabei wird der Wert einer Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Sachen und geänderte Marktverhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Sachwertverfahren: Dabei wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes der Außenanlagen, jedoch ohne Einrichtungsgegenstände, ermittelt. Eventuell vorhandenes Zubehör, das sind Einrichtungsgegenstände, welche mit dem Gebäude erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden sind, wird im Gebäudeherstellungswert mit eingerechnet.

Bodenwert: Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften unter Berücksichtigung von Wertänderungen. Vorhandene Aufschließungskosten werden berücksichtigt.

Bauwert: Ermittlung des Herstellungswertes zum Bewertungsstichtag abzüglich technischer und wirtschaftlicher Wertminderung und abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Herstellungswert zum Bewertungsstichtag setzt sich zusammen aus Erfahrungswerten des Sachverständigen (Bauberechnungen, Lohn- und Preisentwicklungsbeobachtung, Firmenauskünften sowie Fachbuchtabellen) und beinhaltet sämtliche Bauleistungen für die Gebäudeerrichtung einschließlich Planung, Bauleitung und sonstige Baunebenkosten.

Außenanlagen: Diese werden im Sachwertverfahren getrennt von Bodenwert und Bauwert ermittelt.

Ertragswertverfahren: Es wird dabei der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt.

Rohrertrag: Erträge die aus der tatsächlichen Bewirtschaftung der Sache oder von vergleichbaren Sachen erzielt werden können.

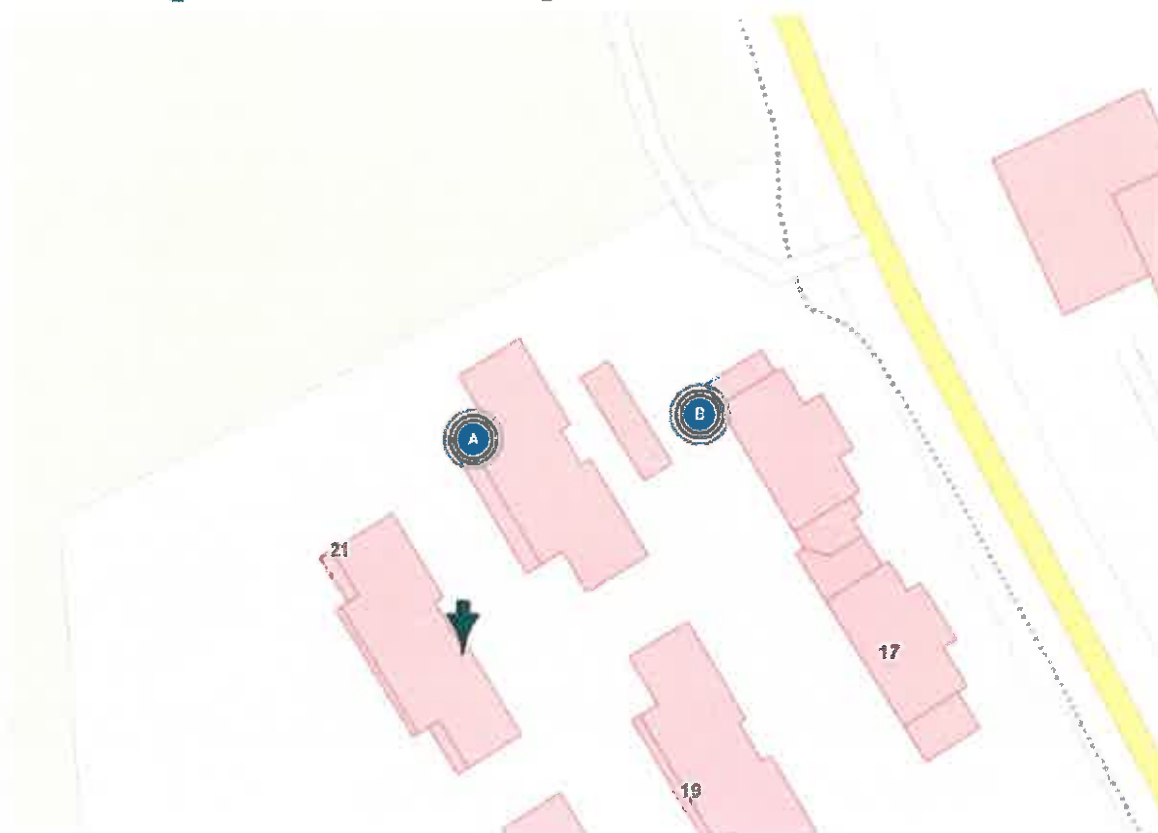
Bewirtschaftungskosten: Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Ausfallwagnis (Liquidationsbeträge) und Verwaltung der Sache nach tatsächlichen Aufzeichnungen oder statistischen Erfahrungsdaten. Die Abschreibung ist im Vervielfältiger der Kapitalisierungstabelle berücksichtigt.

Reinertrag: Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

VERGLEICHSWERTERMITTLUNG Wohnung Top D02

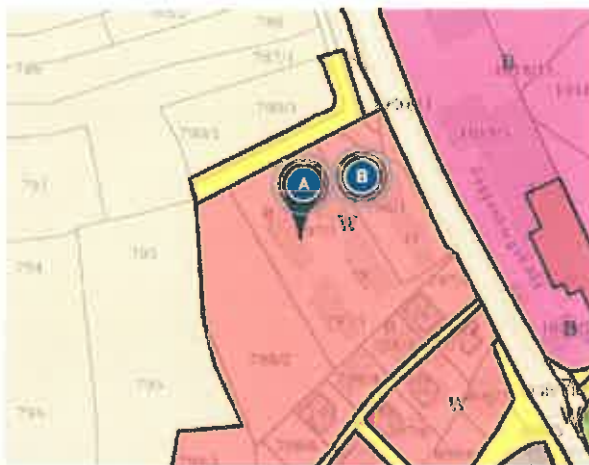
Im gegenständlichen Wohnhausanlage bzw. in der Umgebung wurden vergleichbare Wohnungen um nachstehende Preise jeweils mit Tiefgaragenplätzen oder teilweise mit Freistellplätzen verkauft. Vier der Vergleichswohnungen (1/A bis 4/A) sind auf dem gleichen Baurechtsgrundstück errichtet.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1323/2024	08.02.2022	87,72	4.651,16 €	4.908,88 € *
2/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1537/2024	21.02.2022	58,25	4.206,01 €	4.436,71 € *
3/A	Eigentumswohnung	3133/2024	01.02.2022	70,22	4.201,08 €	4.435,12 € *
4/A	Eigentumswohnung	2243/2024	06.03.2024	70,24	4.285,31 €	4.383,31 € *
5/B	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2729/2025	20.01.2025	89,84	4.363,31 €	4.403,08 € *
6/B	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2940/2025	15.01.2025	90,39	4.369,95 €	4.410,71 € *

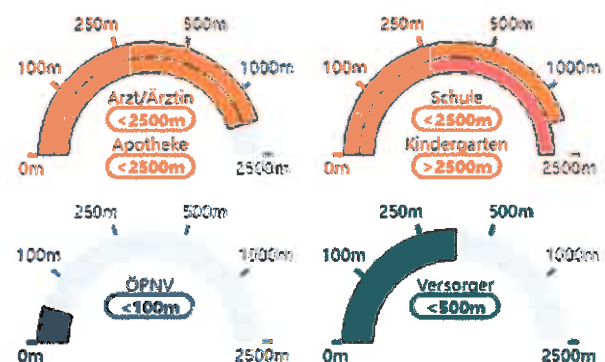
* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung mit Gartenanteil

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	4.496,30 €
Standardabweichung	203,12 €
Variationskoeffizient	4,52 %
95%-Konfidenzintervall	4.333,77 € - 4.658,83 €
Stichtag	20.08.2025



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Koordinaten	47,872407; 13,321471
Adresse	Am Weißen Stein 21, 5310 Hof, Österreich
Katastralgemeinde	50102 Hof

Wohnung Top D02	m²	Anteile	NW	€/m²	Vergleichswert
Linzerstraße, KG I	88,55	190	8916	4.496,30	398.147,37
Wertanpassung:					
Wertminderung	-1,50%	Bauschäden und Baumängel Außenwände nicht wärmegeklämt			-5.972,21
Abschlag	0,00%	...			0,00
					392.175,15
VERGLEICHSWERT Wohnung Top D02			gerundet	4.429,14	392.200,00
Für die KFZ-Abstellplätze TG betragen die Vergleichswerte ca. € 22.000,00					
KFZ-Abstellplatz TG 67					22.000,00
KFZ-Abstellplatz TG 72					22.000,00
VERGLEICHSWERT WOHNUNG Top D02, TG 67 und TG 72					436.200,00

VERKEHRSWERTERMITTLUNG ohne Rechte und Lasten

Vergleichswert Wohnung D02, TG 67 und TG 72

436.200,00

Abschlag zur Anpassung an die Marktlage:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht der Marktlage, weshalb kein Anpassungsabschlag an die Marktlage gerechnet wird.

0,00%

von

436.200,00

0,00

VERKEHRSWERT

Wohnung D02, TG 67 und TG 72

ohne Rechte und Lasten

gerundet

€ 436.200,00

Die Frage:

Der Herr Sachverständige möge den Wert der Wohnungseigentumsobjekte einzeln ermitteln und weiters angeben, ob die Wohnungseigentumsobjekte als eine Einheit einen höheren Wert als ihre Einzelwerte haben.

wird wie folgt beantwortet:

Auf der Liegenschaft befinden sich 9 KFZ-Abstellplätze im Freien (Allgemeinstellplätze bzw. Besucherparkplätze) und sind ansonsten keine weiteren Stellplätze frei verfügbar. Es ist geübte Praxis, dass jede Wohnung mit 2 KFZ-Abstellplätzen verkauft wird und geht der Sachverständige auch deshalb davon aus, dass die Wohnungseigentumsobjekte als eine Einheit einen höheren Wert als ihre Einzelwerte haben.

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
mit Rechte und Lasten

Wohnung D02, Tiefgaragenstellplätze TG 67 und TG 72

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten

€ 436.200,00

Rechte:

nicht wertbeeinflussend

gerundet € -----

Lasten:

38 a 5312/2022 Reallast des jährlichen Bauzinses von EUR 95.000,-- gem Pkt
9.5. Kaufvertrag 2022-05-05 für KAINZ Baurechts GmbH...

nicht weiter wertbeeinflussend

gerundet - € -----

VERKEHRSWERT

Wohnung D02, Tiefgaragenstellplätze TG 67 und TG 72
(mit Rechte und Lasten)

gerundet € 436.200,00

=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 844 Grundbuch 50102 Hof, BLNr 269, 270, 271, 272, 273 und 274, verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung Top D02, KFZ-Stellplatz TG 67 und KFZ-Stellplatz TG 72**, beträgt zum Bewertungsstichtag 20.08.2025.

€ 436.200,00

=====

Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 844 Grundbuch 50102 Hof, BLNr 269, 270, 271, 272, 273 und 274, verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung Top D02, KFZ-Stellplatz TG 67 und KFZ-Stellplatz TG 72**, beträgt zum Bewertungsstichtag 20.08.2025..

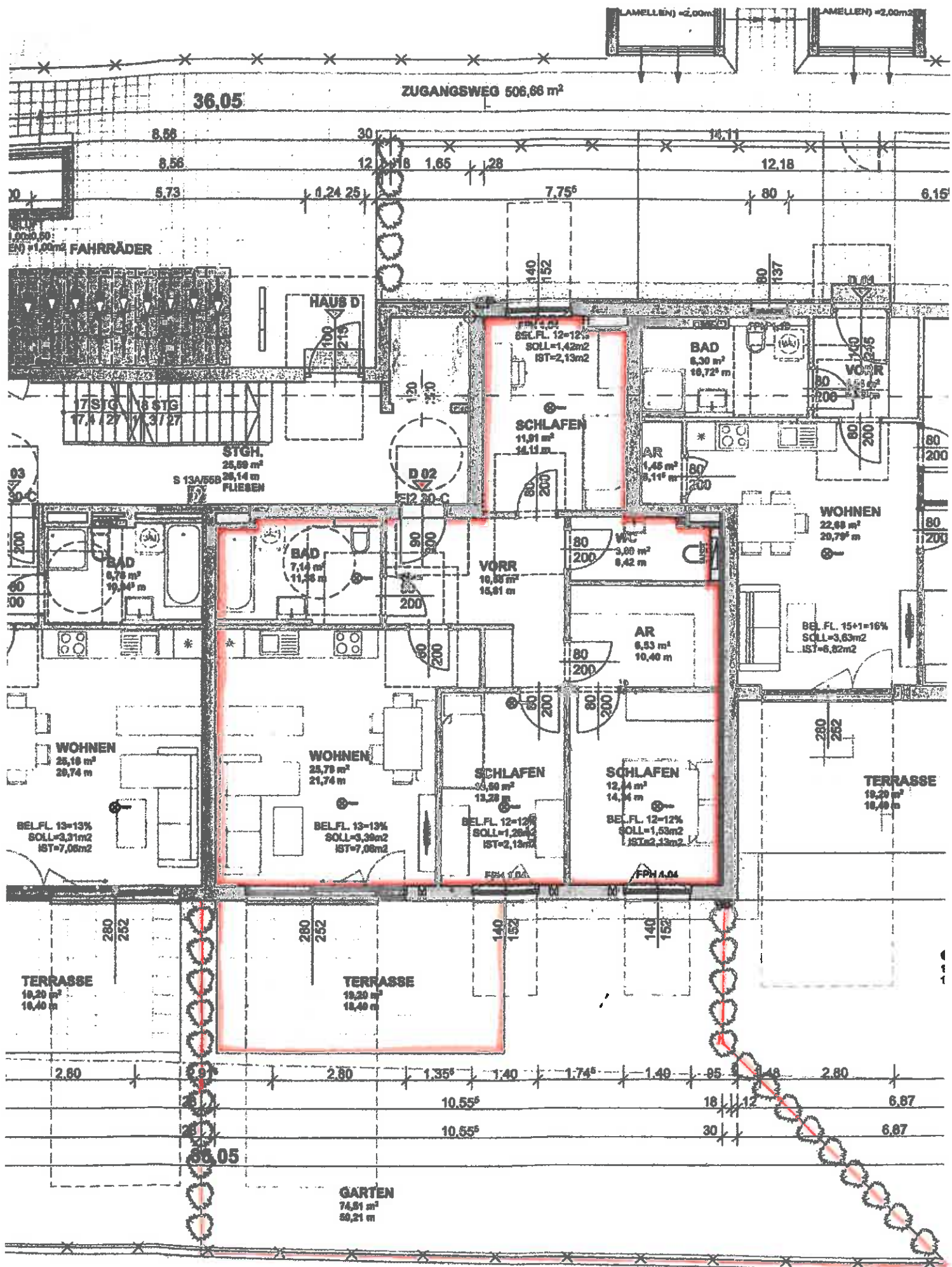
€ 436.200,00

=====

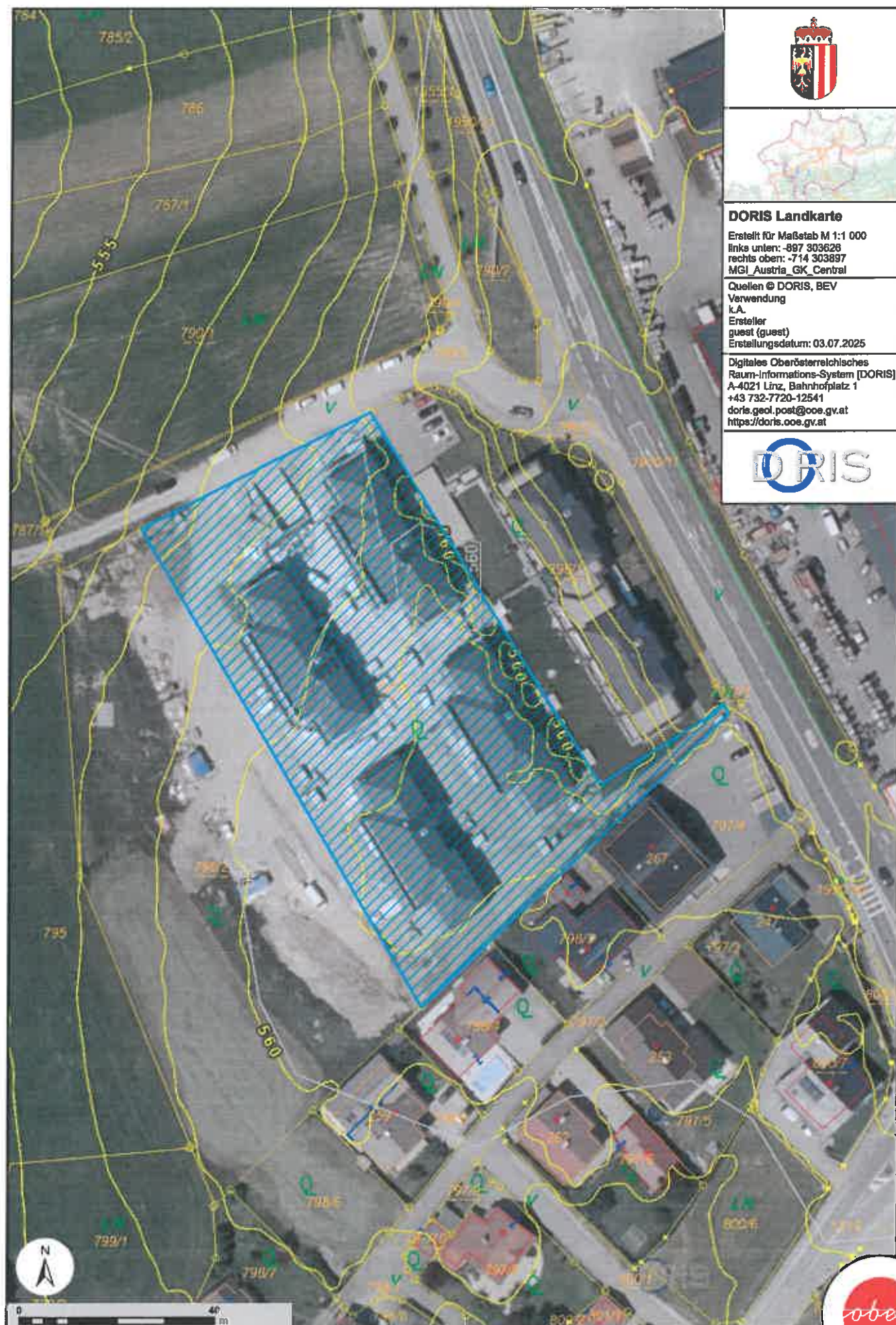


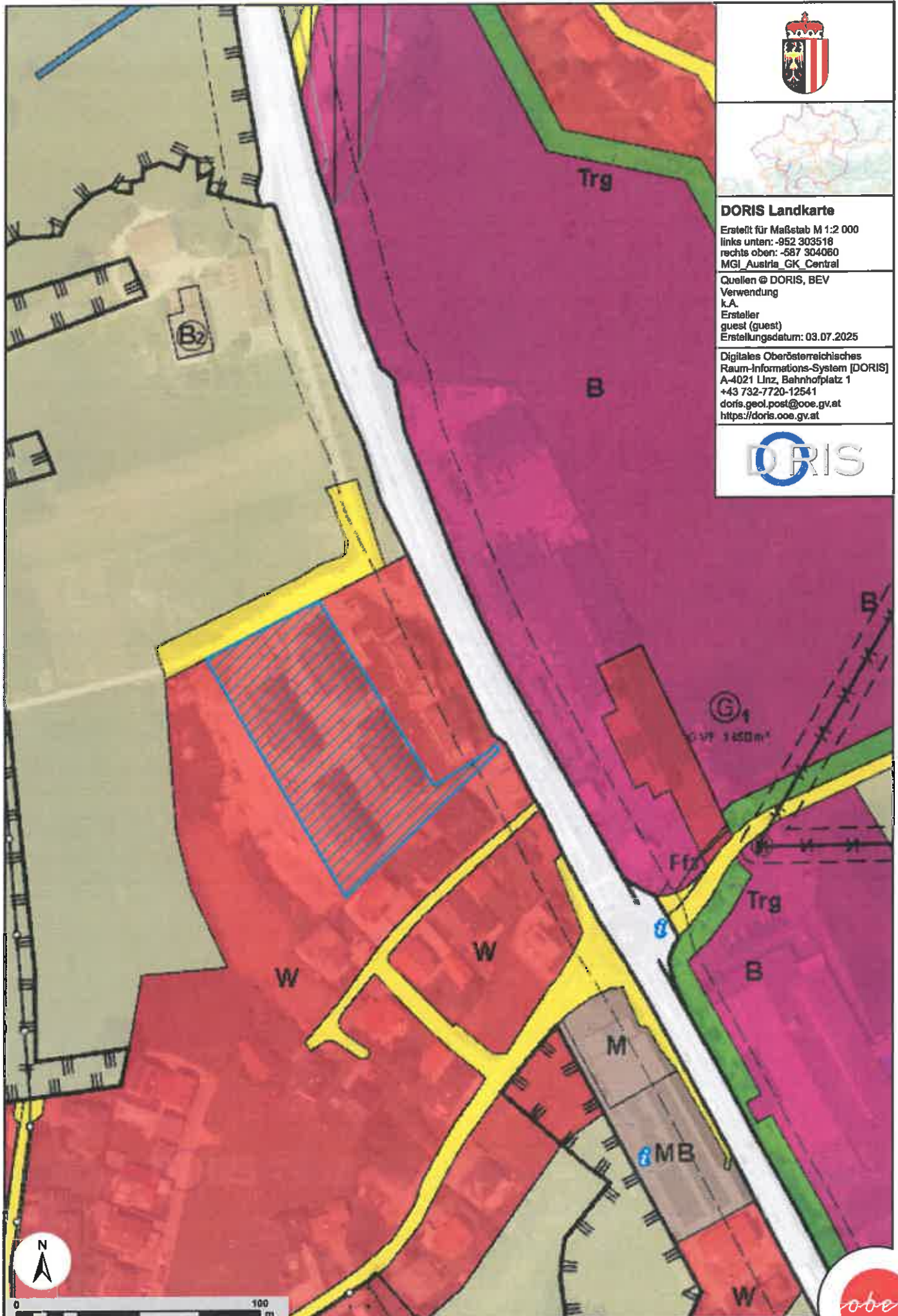
Vöcklabruck, am 24.09.2025

R. Stadler









GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50102 Hof
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 844

```

*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 269, 270, 271, 272, 273, ***
*** 274 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 3673/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
***** A1 *****
BAURECHT auf EZ 842 bis 30.06.2121
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
269 ANTEIL: 95/8916
Emir Secic
GEB: 1981-10-10 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310
a 9102/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top D02
b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,
Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht
c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
270 ANTEIL: 95/8916
Mirela Secic
GEB: 1981-04-13 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310
a 9102/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top D02
b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,
Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht
c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
271 ANTEIL: 7/8916
Emir Secic
GEB: 1981-10-10 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310
a 9102/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz TG 67
b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,
Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht
c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
272 ANTEIL: 7/8916
Mirela Secic
GEB: 1981-04-13 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310
a 9102/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz TG 67
b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,
Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht
c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
273 ANTEIL: 7/8916
Emir Secic

```

GEB: 1981-10-10 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310
 a 9102/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz TG 72
 b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,
 Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht
 c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

274 ANTEIL: 7/8916

Mirela Secic

GEB: 1981-04-13 ADR: Marktplatz 5/9, Mondsee 5310
 a 9102/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz TG 72
 b 3132/2024 IM RANG 2610/2022 Kaufvertrag 2022-03-25,
 Wohnungseigentumsvertrag 2023-11-16 Baurecht
 c 3132/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

- 38 a 5312/2022 REALLAST des jährlichen Bauzinses von EUR 95.000,-- gem Pkt
 9.5. Kaufvertrag 2022-05-05 für KAINZ Baurechts GmbH (FN 507394v)
 67 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
 a 3132/2024 Schuld- und Pfandurkunde 2022-03-24, Nachtrag 2024-04-04
 PFANDRECHT EUR 361.600,--
 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 72.300,-- für Bausparkasse Wüstenrot
 Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 b 8713/2024 Hypothekarklage (3 Cg 134/24a, Landesgericht Wels)
 80 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
 a 93/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 9/25w)
 81 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
 a 2917/2025 Beschluss 2025-04-23
 PFANDRECHT
 vollstr EUR 19.519,25 samt Zinsen und Kosten gem Beschluss
 2025-04-23 für KAINZ Immobilien GmbH (FN 527195m) (3 E 863/25g)
 82 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
 a 3617/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 329/25d)
 83 auf Anteil B-LNR 269 270 271 272 273 274
 a 3673/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
 von vollstr EUR 438.833,49 samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p) für Forderung
 LNR 67 (8 E 14/25s)

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

Grundbuchauszug vom: 04.07.2025 11:48:30

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Mondsee (501).
 Seit 01.01.2014 ist diese Einlage im Bezirksgericht Vöcklabruck (503).

Grundstücksinformation erstellt am: 04.07.2025 (Quelle: Grundbuch-Compass)
 Der Rechtsbestand ist unverändert.

Recherchiert durch Compass-Verlag GmbH, FN 124277 k, HG Wien, auf Kundenwunsch

Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.

Kontakt: servicedesk@compass.at | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

Dr. Heinz Häupl

Rechtsanwalts GmbH

4865 Nußdorf, Stockwinkl 18, Tel: 07666/8300, Fax: DW -5, office@rechtsanwaltsymbh.at

Baurechtsvertrag

welcher zwischen **KAINZ Projektentwicklung & Standortaufwertung GmbH**, FN 33377i, Ernest-Thun-Straße 8, 5020 Salzburg, als baurechtsbestellende Partei einerseits, sowie der **KAINZ Immobilien GmbH**, FN 527195m, Ernest-Thun-Straße 8, 5020 Salzburg, als baurechtsnehmende Partei andererseits, vereinbart und abgeschlossen wurde, wie folgt:

1. Präambel

Zur Erläuterung des Zweckes des Abschlusses dieses Vertrages treffen die Vertragsparteien übereinstimmend folgende Feststellungen:

Die baurechtsbestellende Partei ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 105 der KG 50102 Hof, Bezirksgericht Vöcklabruck, zu welcher Liegenschaft unter anderem auch das Grundstück Nr. 797/1 gehört. Dieses Grundstück ist Gegenstand dieses Baurechtsvertrages und wird im Folgenden „Baurechtsgrundstück“ genannt.

Die baurechtsnehmende Partei hat die Absicht, auf dem im vorstehenden Abschnitt bezeichneten Grundstück Nr. 797/1 ein Wohnbauprojekt im Baurechtswohnungseigentum mit nach derzeitigem Planstand 44 Wohnungen sowie dazugehörigen KFZ-Stellplätzen zu errichten und fertig zustellen.

Baubeginn ist im Jahr 2022 geplant. Die Fertigstellung soll spätestens bis 31.12.2023 erfolgen.

Die baurechtsnehmende Partei beabsichtigt, die auf dem Baurechtsgrundstück errichteten Wohnungen im Baurechtswohnungseigentum an Dritte zu veräußern.

2. Baurechtsbestellung

Die baurechtsbestellende Partei bestellt hiermit der baurechtsnehmenden Partei am Grundstück Nr. 797/1, EZ 105, KG 50102 Hof im katastermäßigen Ausmaß von 5.848 m² zum Zweck der Errichtung und Nutzung der in der Präambel dieses Vertrages näher bezeichneten Baulichkeiten ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes vom 26.4.1912, RGBL. Nr. 86, in der geltenden Fassung.

Die baurechtsnehmende Partei ist verpflichtet, auf dem vertragsgegenständlichen Baurechtsgrundstück die in der Präambel dieses Vertrages näher bezeichneten Baulichkeiten ab Beginn des Baurechtes ausschließlich auf ihre Kosten benützungstauglich zu errichten und das Bauwerk ab Fertigstellung für die Dauer des Baurechtes in gutem und einwandfrei benutzbarem Zustand zu erhalten.

3. Verwendungszweck

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf dem in Punkt 1. genannten Grundstück das in Pkt. 1 genannte Gebäude samt Parkplätzen im Rahmen eines baurechtlich bewilligten Projektes zu errichten.

Alle mit den behördlichen Antragstellungen zur Erlangung einer Bauplatzbewilligung und einer Baubewilligung verbundenen Kosten und Abgaben hat die baurechtsnehmende Partei, unabhängig davon, ob die Antragstellungen zu behördlichen Bewilligungen führen oder nicht, zu tragen. Auch alle Anliegerleistungen und Aufschließungskosten, die im Zusammenhang mit der Bauplatz- oder Baubewilligung zu erbringen sind, hat die baurechtsnehmende Partei zur Gänze und endgültig zu übernehmen bzw. sind diese von der baurechtsnehmenden Partei der baurechtsbestellenden Partei gegen Nachweis der geleisteten Aufwendungen zu refundieren.

4. Baurechtszins

4.1. Als Baurechtszins werden € 95.000,00 jährlich vereinbart. Der Baurechtszins ist erstmalig ab dem auf die Übergabe der Wohnungen an die Baurechtswohnungseigentümer folgenden Monatsersten zu entrichten. Solange nicht sämtliche Wohnungen übergeben wurden, ist der Baurechtszins nur für die jeweils übergebenen Wohnungen zu entrichten.

Das Rechtsgeschäft ist unecht umsatzsteuerbefreit. Die baurechtsbestellende Partei verzichtet derzeit auf die Möglichkeit, gemäß § 6 Abs. 2 UStG 1994 auf die Regelbesteuerung zu optieren. Sollte die Umsatzsteuerbefreiung infolge einer entsprechenden Änderung der Rechtslage wegfallen oder die baurechtsbestellende Partei zukünftig auf die Regelbesteuerung optieren, so hat die baurechtsnehmende Partei die jeweils gesetzliche Umsatzsteuer zusätzlich zum oben angeführten Baurechtszins zu tragen. Der Baurechtszins ist im Vorhinein auf ein noch zu benennendes inländisches Bankkonto der baurechtsbestellenden Partei abzugsfrei zu überweisen.

Die Vorschreibung des Bauzinses erfolgt durch die baurechtsbestellende Partei.

4.2. Der im vorstehenden vereinbarte Baurechtszins wird auf der Grundlage des von der Statistik Austria errechneten Verbraucherpreisindex 2020 wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für Jänner des Jahres, in dem das Baurecht beginnt, verlaubliche Indexzahl. Der jeweils zu zahlende Baurechtszins erhöht oder vermindert sich daher nach Maßgabe des Verbraucherpreisindex 2020. Die Wertanpassung des Baurechtszinses an den Verbraucherpreisindex erfolgt jährlich zum 01.01. eines jeden Jahres. Der Baurechtszins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der Index des September des laufenden Jahres gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der neue Baurechtszins gilt sodann ab dem 01.01. eines Jahres. Sollte der Verbraucherpreisindex 2020 nicht mehr verlaublich werden, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am ehesten entspricht. Sollte überhaupt keine Indexberechnung vergleichsweise mehr herangezogen werden können, sind die Leistungen einvernehmlich nach denselben Prinzipien zu berechnen, wie sie für die Indexberechnung zuletzt maßgebend waren.

4.3. Im Falle des Zahlungsverzuges sind Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. über dem jeweiligen Dreimonats-Euribor zu entrichten.

4.4. Die Parteien kommen darin überein, dass die Verpflichtung der Entrichtung des vereinbarten Baurechtszinses von monatlich € 2,50/m² künftiger Wohnnutzfläche, indexiert gemäß Abs. 4.2 dieses Vertrages, im Lastenblatt der zu eröffnenden Baurechtseinlage als Reallast grundbücherlich sichergestellt wird.

5. Beginn und Ende des Baurechts

Das Baurecht beginnt mit dem 01.07.2021 und endet 100 Jahre danach, demnach am 30.06.2121, ohne dass es dazu einer Auflösung durch die Parteien bedarf.

6. Erlöschen des Baurechts

Bei Beendigung des Baurechtes gilt folgende Regelung:

Die baurechtsbestellende Partei hat das Wahlrecht, entweder

- a) das Gebäude in dem bei Baurechtsende vorherrschenden Zustand unentgeltlich und ablösefrei in das Eigentum zu übernehmen oder
- b) das Grundstück, auf welchem das Baurecht besteht, von jeder Bebauung geräumt, von der baurechtsnehmenden Partei zurückzuverlangen.

In beiden Fällen hat die baurechtsnehmende Partei die Baurechtsliegenschaft geldlastenfrei zu stellen und damit verbunden dafür Sorge zu tragen, dass allfällige Pfandrechte bei Beendigung des Baurechts auf Kosten der baurechtsnehmenden Partei gelöscht werden können.

Das Wahlrecht ist von der baurechtsbestellenden Partei bis spätestens 6 Monate vor dem Ende des Baurechts auszuüben. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt der baurechtsnehmenden Partei keine schriftliche Erklärung zugehen, endet das Baurecht vertragsgemäß am 30.06.2121 und tritt Variante a) ein.

7. Betriebskosten

Die baurechtsnehmende Partei verpflichtet sich hiermit ausdrücklich,

- a) sämtliche auf das mit dem Baurecht belastete Grundstück und die auf diesem Grundstück im Sinne der Präambel dieses Vertrages zu errichtenden Baulichkeiten entfallenden Betriebskosten, Steuern, Gebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben, einschließlich der Grundsteuer für Gebäude und Boden zu bezahlen sowie
- b) die auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück zu errichtende Baulichkeiten und Anlagen während der ganzen Dauer dieses Baurechts bei einer anerkannten inländischen Versicherungsgesellschaft im Rahmen einer Bündelversicherung gegen entsprechende Risiken, insbesondere gegen Brand- und Sturmschäden, ausreichend versichert zu halten.

Hinsichtlich aller aus den vorangeführten Verpflichtungen sowie sonstiger in diesem Vertrag von der baurechtsnehmenden Partei übernommenen Verpflichtungen wird die baurechtsbestellende Partei von der baurechtsnehmenden Partei vollkommen schad- und klaglos gehalten.

Ausdrücklich vereinbart wird, dass die mit dem Eigentum der Baurechtsliegenschaft verbundenen Ertrags- und/oder Vermögenssteuern von der baurechtsbestellenden Partei zu tragen sind.

Die Pflicht zur Baurechtszinszahlung erlischt im Schadensfall nicht.

8. Vorkaufsrecht

Die baurechtsbestellende Partei räumt der baurechtsnehmenden Partei an dem Grundstück 797/1 Grundbuch 50102 Hof das Vorkaufsrecht bis 30.06.2121 gemäß den §§ 1072 bis 1079 ABGB ein. Ebenso räumt die baurechtsnehmende Partei der baurechtsbestellenden Partei das Vorkaufsrecht an dem vertragsgegenständlichen Baurecht gemäß den §§ 1072 bis 1079 ABGB ein.

Die Parteien nehmen die ihnen wechselseitig eingeräumten Vorkaufsrechte vertraglich zur Kenntnis und rechtsverbindlich an.

Die Parteien vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung des vorgenannten Vorkaufsrechtes der baurechtsnehmenden Partei im zweiten grundbücherlichen Rang nach dem Baurecht auf der für das

Baurechtsgrundstück neu zu schaffenden Stammeinlage des Grundbuches 50102 Hof. Weiters vereinbaren die Parteien die grundbücherliche Sicherstellung des vorgenannten Vorkaufsrechtes der baurechtsbestellenden Partei im ersten grundbücherlichen Rang auf der für das vertragsgegenständliche Baurecht zu schaffenden Baurechtseinlage des Grundbuches 50102 Hof.

Sofern das Baurecht aus welchen Gründen immer vor 30.06.2121 enden sollte, verpflichtet sich die baurechtsnehmende Partei innerhalb von 8 Wochen nach Beendigung des Baurechtes auf ihre Kosten die Löschung ihres Vorkaufsrechtes im Grundbuch zu veranlassen.

9. Lastenstand und Gewährleistung

Die physische Übergabe und Übernahme des Baurechtsgrundstückes in der Natur in den Besitz und Genuss der baurechtsnehmenden Partei erfolgt ab Beginn des vertragsgegenständlichen Baurechts (Pkt. 5 dieses Vertrages). Die baurechtsbestellende Partei leistet volle Gewähr dafür, dass auf der für das Grundstück 797/1 neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage des Grundbuches 50102 Hof keine grundbücherlichen oder außerbücherlichen Lasten, insbesondere Reallasten, Bestandrechte oder Geldlasten aushaften werden, soweit im Folgenden in diesem Vertrag nicht Abweichendes bedungen wird. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich die baurechtsbestellende Partei ausdrücklich, eine eventuelle Vorrangseinräumung gemäß § 5 Abs. 2 Baurechtsgesetz zu gewährleisten oder aber allfällige Pfandrechte löschen zu lassen.

Ausdrücklich vereinbart wird auch, dass die baurechtsbestellende Partei auf ihre Kosten hinsichtlich der ob der Liegenschaft EZ 105 GB 50102 Hof in C-LNR 2, 3 und 6 intabulierten Lasten auf deren Kosten Freilassungserklärungen von den Berechtigten rechtzeitig zu erwirken hat und die Lastenfreistellung durchführt. Die baurechtsnehmende Partei ist in Kenntnis der oben angeführten Lasten.

Die baurechtsbestellende Partei leistet keine Gewähr für eine bestimmte Flächenwidmung, ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Beschaffenheit, Verwendbarkeit, Bebaubarkeit oder sonstigen Zustand des vertragsgegenständlichen Grundstückes.

Weiters wird ausdrücklich vereinbart, dass die baurechtsbestellende Partei berechtigt ist, allfällige in dem vertragsgegenständlichen Grundstück verlaufende, im Grundbuch nicht in Form von Dienstbarkeiten ersichtliche Versorgungsleitungen, falls diese bei der geplanten Bebauung durch die baurechtsnehmende Partei hinderlich sind, auf eigene Kosten an eine andere Stelle des Baurechtsgrundstückes zu verlegen. Die baurechtsbestellende Partei haftet jedoch nicht für die Freiheit des Baurechtsgrundstückes von Versorgungsleitungen.

10. Grundabtretungen

Sollten im Rahmen der Baubewilligung Grundabtretungen an das öffentliche Gut vorgeschrieben werden, so verpflichtet sich die baurechtsbestellende Partei, diese zu tätigen. Solche Grundabtretungen führen jedoch zu keiner Reduktion des Baurechtszinses.

11. Vorzeitige Vertragsauflösung

Die vorzeitige Auflösung des Baurechtsvertrages ist für die baurechtsbestellende Partei möglich, wenn der Baurechtszins für wenigstens zwei aufeinander folgende Perioden trotz eingeschriebener Mahnung unberichtigt aushaftet. Hinsichtlich der Rechtsfolgen im Fall der vorzeitigen Auflösung des Vertrages aus diesem Grund gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere jene des Baurechtsgesetzes.

12. Bauführung, Aufschließung, Haftung

1. Die baurechtsnehmende Partei verpflichtet sich, den Antrag auf Erteilung der Baubewilligung samt Einreichplan für das auf der Baurechtsliegenschaft zu errichtende Objekt mindestens drei Wochen vor Einreichung bei der Baubehörde der baurechtsbestellenden Partei zuzusenden. Die Einreichpläne werden hiermit zur Vertragsgrundlage erhoben.
2. Die baurechtsnehmende Partei hat die für die Errichtung und Benützung der Baulichkeiten (Flächenwidmung, Bauplatzbewilligung, Baubewilligung, Betriebsanlagengenehmigung etc.) auf dem Baurechtsgrundstück erforderlichen behördlichen Bewilligungen auf ihre Kosten zu erwirken.
3. Die baurechtsnehmende Partei ist verpflichtet, die zu errichtenden baulichen Anlagen in gutem und benutzungsfähigem Zustand zu erhalten und sie angemessen und ausreichend gegen Brand- und Sturmschäden zu versichern und versichert zu halten.
4. Die baurechtsnehmende Partei hat die erforderliche Aufschließung des Baurechtsgrundstückes wie z.B. mit Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc. auf ihre Kosten und Gefahr ohne Anspruch auf Rückersatz durch die baurechtsbestellende Partei im Einvernehmen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.
5. Die baurechtsnehmende Partei hält die baurechtsbestellende Partei hinsichtlich allfälliger Ansprüche aus den Titeln der Abs. 2 bis 4 vollkommen schad- und klaglos.
6. Für alle auf dem Baurechtsgrundstück oder überhaupt aus der Ausübung des Baurechts eintretende Schäden Dritter haftet die baurechtsnehmende Partei. Sie übernimmt alle mit dem Grundeigentum verbundenen Verpflichtungen, insbesondere im Sinne der §§ 91 und 93 StVO sowie die Verpflichtung zur Einhaltung nachbarrechtlicher Vorschriften. Sie ist verpflichtet, die baurechtsbestellende Partei aus allen diesbezüglichen Ansprüchen schad- und klaglos zu halten.

13. Rechtsnachfolge

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Namen, Anschrift und Firmensitz etwaiger Rechtsnachfolger sind dem Vertragspartner unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Bis zur Bekanntgabe einer neuen Zustellanschrift gelten Zustellungen an die in diesem Vertrag angeführten Anschriften der Vertragsparteien als ordnungsgemäß und vertragskonform erfolgt.

Die baurechtsnehmende Partei haftet insbesondere dafür, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die zukünftigen Baurechtswohnungseigentümer vollumfänglich zu überbinden.

14. Erklärung nach dem Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetz 1994

Die baurechtsnehmende Partei erklärt hiermit ausdrücklich an Eidesstatt, keine ausländische juristische Person i. S. des § 2 Abs. 4 des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 zu sein. Weiters erklärt sie, die Baurechtsliegenschaft nicht als Freizeitwohnsitz iS der Bestimmungen des OÖ. GVG zu nutzen, sodass die vertragsgegenständlichen Rechtsgeschäfte keine genehmigungspflichtigen Rechtserwerbe gemäß § 13 des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 beinhalten.

Die baurechtsnehmende Partei erklärt hiermit weiters gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994, dass die gegenständlichen Rechtserwerbe nach diesem Landesgesetz genehmigungsfrei zulässig sind.

Den Unterzeichnenden sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, Rückabwicklung) bekannt.

15. Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Baurechtsvertrages verbundenen Kosten, Verkehrssteuern und Gebühren - nicht aber die Kosten einer allenfalls notwendigen Lastenfreistellung, insofern sie nicht in diesem Vertrag von der baurechtsnehmenden Partei zu tragen sind - werden von der baurechtsnehmenden Partei mit der Verpflichtung getragen, die baurechtsbestellende Partei diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Aus Gründen der Vergebühung wird festgehalten, dass die baurechtsnehmende Partei alleine Auftraggeber der Vertragserrichtung ist.

16. Schriftform

Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie allfällige Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen bei sonstiger Nichtigkeit der schriftlichen Form. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformgebot.

17. Aufsandung

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch über einseitiges Einschreiten einer von ihnen aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch 50102 Hof, Bezirksgericht Vöcklabruck, nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

- 1.) In der EZ 105 die Abschreibung des Gst 797/1 vom Gutsbestand der EZ 105, hierfür die Eröffnung einer neuen Einlage, dies unter Mitübertragung des Eigentumsrechtes B-LNr. 6;
- 2.) Ob der neueröffneten EZ ___ die Einverleibung des Baurechtes von dem Tag des Beginnes des Baurechtes gemäß Pkt. 5 dieses Vertrages bis 30.06.2121, weiters die Eröffnung einer Baurechtseinlage und im Eigentumsblatt der Baurechtseinlage die Einverleibung des Baurechts zur Gänze für KAINZ Immobilien GmbH, FN 527195m;
- 3.) Im Lastenblatt der Baurechtseinlage im ersten Rang die Einverleibung des Vorkaufsrechtes und im zweiten Rang die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Baurechtszinses von € 95.000,00 indexiert gemäß Punkt 4.2. dieses Vertrages zu Gunsten der KAINZ Projektentwicklung & Standortaufwertung GmbH, FN 33377i
- 4.) Ob der neueröffneten EZ ___ die Einverleibung des Vorkaufsrechtes zu Gunsten der KAINZ Immobilien GmbH, FN 527195m bis 30.06.2121.

18. Vollmacht

Die Vertragsparteien erteilen der Dr. Heinz Häupl Rechtsanwalts GmbH, FN 385542z, 4865 Nußdorf, Stockwinkl 18, die Vollmacht zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, zur Einholung aller hierfür notwendigen Genehmigungen und zur Abgabe aller in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen. Sofern aus grundbuchstechnischen oder sonstigen rechtlichen Gründen eine Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages erforderlich ist, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Erklärungen binnen 4 Wochen abzugeben.

19. Sonstiges

1. Dieser Baurechtsvertrag wurde nur in einer Urschrift errichtet, welche für die baurechtsnehmende Partei bestimmt ist. Die baurechtsbestellende Partei hat hiervon eine beglaubigte Abschrift zu erhalten.

2. Die Vertragspartner erklären, dass zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages zwischen ihnen keine gültigen mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden bestehen. Soweit solche bestanden

haben, verlieren diese mit Unterfertigung dieses Vertrages ihre Rechtswirksamkeit.

3. Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages notwendigen Handlungen unverzüglich zu setzen.

4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aufgrund zwingender gesetzlicher Anordnung ungültig sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dennoch in Wirksamkeit. Die ungültig gewordene Bestimmung ist einvernehmlich durch eine solche zu ersetzen, die dem gewollten Zweck wirtschaftlich am ehesten entspricht.

5. Alle in diesem Vertrag erfolgten Rechtseinräumungen werden gegenseitig in Kraft und Wirkung eines Vertrages gemacht und angenommen.

Salzburg, am17.06.2021.....


Kainz Projektentwicklung & Standortaufwertung GmbH, FN 33377i

Salzburg, am17.06.2021.....


Kainz Immobilien GmbH, FN 527195

Gebühr in Höhe von € 14,30
gem § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet

B.R.Zl: 1240/2021

Die Echtheit der Firmazeichnung-----

a) des Herrn Rudolf Kainz, geboren am 22.03.1985 (zweiundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundachtzig), Ernest-Thun-Straße 8, 5020 Salzburg, in seiner Eigenschaft als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **KAINZ Projektentwicklung & Standortaufwertung GmbH**, Firmenbuchnummer 33377i, mit dem Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Ernest-Thun-Straße 8, 5020 Salzburg, und -----

b) des Herrn Rudolf Kainz, geboren am 22.03.1985 (zweiundzwanzigsten März neunzehnhundertfünfundachtzig), Ernest-Thun-Straße 8, 5020 Salzburg, in seiner Eigenschaft als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **KAINZ Immobilien GmbH**, Firmenbuchnummer 527195m, mit dem Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Ernest-Thun-Straße 8, 5020 Salzburg, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass -----

a) Herr Rudolf Kainz berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 33377i eingetragene **KAINZ Projektentwicklung & Standortaufwertung GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

b) Herr Rudolf Kainz berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 527195m eingetragene **KAINZ Immobilien GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.

Die Partei hat mir gegenüber erklärt, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte.-----

Auf Amtshandlung in Salzburg, am 17.06.2021 (siebzehnten Juni zweitausendeinundzwanzig).-----



Dr. Philip Ranft
öffentlicher Notar





