



Liegenschaftsbewertung

Ermittlung des Verkehrswertes

Almdorf „Seinerzeit“

EZ 401, KG 72345 Wiedweg („Fellacher Alm“)

EZ 612, KG 72345 Wiedweg („Gutshof“)

EZ 613, 630, 631, 633, KG 72345 Wiedweg („Kleeangerle“)

Bezirksgericht Feldkirchen

Auftraggeber

Dr. Herbert Felsberger

Insolvenzverwalter

Waaggasse 17

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Ort, Datum: Klagenfurt am Wörthersee, 24. Juni 2024

Bearbeitet: KAG/GOA

Dokument: 24136 LBW 20240624

Ausfertigung: Papierausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Auftragsdetails	6
3	Besichtigungsdetails	6
4	Annahmen	7
	4.1 Annahmen	7
	4.2 Besondere Annahmen	7
5	Bewertungsgrundlagen	8
6	Befund	9
	6.1 Beschreibung der Liegenschaft.....	9
	6.1.1 Allgemeines.....	9
	6.1.2 Geografische Lage - Makrostandort	10
	6.1.3 Geografische Lage - Mikrostandort	10
	6.2 Beschreibung der Objekte	11
	6.2.1 Beschreibung der Objekte „Fellacher Alm“	11
	6.2.2 Beschreibung der Objekte „Kleeangerle“	13
	6.2.3 Beschreibung des Objektes „Gutshof“	15
	6.2.4 Primärsubstanz	15
	6.2.5 Sekundärsubstanz.....	15
	6.2.6 Haustechnik	16
	6.2.7 Außenanlage.....	16
	6.2.8 Versorgung/Entsorgung	16
	6.2.9 Nutzung des Objektes	16
	6.2.10 Bau- und Erhaltungszustand	16
	6.2.11 Flächenermittlung.....	17
7	Gutachten	20
	7.1 Wertungsvorgang	20
	7.1.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren.....	20
	7.1.2 Allgemeines zum Ertragswertverfahren	21
	7.1.3 Allgemeines zum Sachwertverfahren	22
	7.1.4 Allgemeines zu den Berechnungen	23
	7.1.5 Allgemeines zum Boden- und Baugrundrisiko	23
8	Bewertung „Fellacher Alm“	24
	8.1 Vergleichswertverfahren	24
	8.1.1 Bodenwert „Fellacher Alm“	24
	8.2 Sachwertverfahren.....	25

8.2.1	Bodenwert.....	25
8.2.2	Bauwert „Fellacher Alm“	25
8.2.3	Sachwert „Fellacher Alm“	31
8.3	Ertragswertverfahren	32
8.3.1	Ertragswert „Fellacher Alm“	32
8.3.2	Verkehrswert „Fellacher Alm“	34
9	Bewertung „Kleeangerle“	35
9.1	Vergleichswertverfahren	35
9.1.1	Bodenwert „Kleeangerle“	35
9.2	Sachwertverfahren.....	38
9.2.1	Bodenwert.....	38
9.2.2	Bauwert „Kleeangerle“	38
9.2.3	Sachwert „Kleeangerle“	42
9.3	Ertragswertverfahren	44
9.3.1	Ertragswert „Kleeangerle“	44
9.3.2	Verkehrswert „Kleeangerle“	50
10	Bewertung „Gutshof“	51
10.1	Vergleichswertverfahren.....	51
10.1.1	Bodenwert „Gutshof“	51
10.2	Sachwertverfahren	52
10.2.1	Bodenwert.....	52
10.2.2	Bauwert „Gutshof“	52
10.2.3	Sachwert „Gutshof“	53
10.3	Ertragswertverfahren.....	54
10.3.1	Verkehrswert „Gutshof“	55
10.4	Verkehrswert gesamt „Almdorf Seinerzeit“	56

Anhang A 12 Seite(n) exkl. Deckblatt

Anhang B 66 Seite(n) exkl. Deckblatt

Anhang C 33 Seite(n) exkl. Deckblatt

Anhang D 49 Seite(n) exkl. Deckblatt

1 Vorbemerkungen

Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit gültig. Bei einer Veröffentlichung bzw. Vervielfältigung, auch von Auszügen, bedarf es der vorherigen schriftlichen Zustimmung des zeichnenden Sachverständigen.

Bei Textstellen in kursiver Schrift handelt es sich um Zitate aus ausgewiesener Literatur bzw. Schriftstücken.

Dieses Gutachten wurde auf Grundlage von Fakten erstellt, welche zum Zeitpunkt der Befundaufnahme dem Sachverständigen bekannt waren. Für Richtigkeit und Vollständigkeit von eingeholten Informationen wird keine Gewähr übernommen. Bei Bekanntwerden von neuen Details behält sich der Sachverständige eine anderslautende Stellungnahme, Änderung bzw. Ergänzung des gegenständlichen Gutachtens ausdrücklich vor.

Der zeichnende Sachverständige DI Gerold Kastner ist in nachfolgenden Fachgebieten in der Sachverständigenliste des Landesgerichts Klagenfurt eingetragen:

- 72.01 Bauwesen - Hochbau, Architektur; nur für: Wohnungsbauten, Gewerbliche und Industriebauten
- 72.05 Bauwesen - Tiefbau
- 73.01 Baugewerbe, Innenarchitektur - Innenarchitektur; nur für: Baumeisterarbeiten
- 94.10 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) - Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
- 94.15 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) - Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.17 Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung) - Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Gutachterliche Aussagen beziehen sich ausschließlich auf die angeführten Fachgebiete der Immobilienbewertung. Sollten spezielle Fragestellungen gewünscht werden, welche über die Fachgebiete der Immobilienbewertung hinausgehen, wird es gesondert vermerkt. Im Gutachten enthaltene rechtliche Aussagen stellen die Privatmeinung des Unterfertigenden dar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gegenständlichen Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung bzw. Unternehmensbewertung handelt.

Belange der Objektssicherheit und eine dementsprechende Überprüfung gemäß der
ÖNORM B 1300 bzw. B1301 werden nicht durchgeführt.

2 Auftragsdetails

Auftraggeber

Dr. Herbert Felsberger
Insolvenzverwalter
Waaggasse 17
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Umfang und Zweck des Gutachtens

Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 401, 612, 613, 630, 631, 633
KG 72345 Wiedweg
Bezirksgericht Feldkirchen

Detail: Die Bewertung erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass die betriebliche Einheit aller betroffenen Einlagezahlen erhalten bleibt.

Grund: Insolvenzverfahren

Bewertungsstichtag

21. Mai 2024 (Tag der Befundaufnahme)

3 Besichtigungsdetails

Besichtigung

21. Mai 2024, 14:00 Uhr

Anwesende:

- Herr DI Wilfried Viernstein, MSc (Geschäftsführender Gesellschafter Cornibus Land- und Liegenschaftsmanagement GmbH)
- Herr DI Gerold Kastner (Sachverständiger, Kastner ZT-GmbH)

4 Annahmen

4.1 Annahmen

Es wird davon ausgegangen, dass bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft der behördliche Konsensstand besteht, sofern während der Befundaufnahme keine anderweitigen Informationen bekannt gegeben wurden.

4.2 Besondere Annahmen

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Bundesministeriums verzeichnet.

Es liegen keine Informationen bezüglich eventueller Kontaminationen der Liegenschaft vor.

Bei der Abfrage der Gefahrenzonen wurde festgestellt, dass sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in keiner Gefahrenzone befindet.

Da keine anderslautenden Informationen bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass auf der zu bewertenden Liegenschaft keine gesundheitsgefährdenden Baustoffe bzw. Materialien (bspw. Asbest) verbaut bzw. verwendet wurden. Hinsichtlich der Radongefährdung wird auf die bereits angeführte Abfrage im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas des Bundesministeriums verwiesen.

Weiters wird davon ausgegangen, dass auf gegenständlicher Liegenschaft keine Kriegsrelikte (bspw. Bomben) vorhanden sind.

5 Bewertungsgrundlagen

- Fotodokumentation der Befundaufnahme
- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Oberflächenabflussplan
- Gefahrenzonenplan
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
- Liegenschaftsbewertungsgesetz Bundesgesetzblatt Nr. 150/1992 in der zum Zeitpunkt der Liegenschaftsbewertung gültigen Fassung
- Fachliteratur:
 - Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017.
 - F. J. Seiser/F. Kainz: Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung, 2. unveränderte Auflage, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2014.
 - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage, ÖVI Immobilienakademie, 2009.
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020.
 - Bienert/Wagner (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien - Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018.
 - Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020.
 - Immobilien-Preisspiegel i.d.g.F., Herausgeber: Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien.
 - Zeitschrift: Sachverständige; Offizielles Organ des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Linde Verlag.
 - Zeitschrift Österreichische Liegenschaftsbewertung ZLB, Manz Verlag

6 Befund

6.1 Beschreibung der Liegenschaft

6.1.1 Allgemeines

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um die Summe mehrere Einlagezahlen, welche sich einerseits aus einem Almdorf, bezeichnet als „Fellacher Alm“, andererseits aus einem Gasthaus, bezeichnet als „Gutshof“, sowie ein neueres Almdorf mit der Bezeichnung „Kleeangerle“, welches zusätzlich eine Widmung als Freizeitwohnsitz aufweist, zusammensetzen. Der Bestand befindet sich auf 1400 m Seehöhe in südöstlicher Hanglage an der Falkertsee Landesstraße. In circa 15 bis 20 Autominuten sind die Tourismusorte Bad Kleinkirchheim und Turracher Höhe erreichbar.

In der touristischen Nutzung funktionieren diese eingangs erwähnten drei Einheiten nur in ihrer Gesamtheit. Es ist jedoch so, dass im Almdorf „Fellacher Alm“ mehrere Einzelhäuser mit 99jährigen Mietverträgen belastet und somit wertmäßig nicht mehr zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wurden im Almdorf „Kleeangerle“ einzelne Häuser bereits verkauft.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es bei allen Einlagezahlen zahlreiche Sonderverträge und Vereinbarungen gibt, welche in ihrer gesamten juristischen Tragweite nicht exakt erfasst werden können.

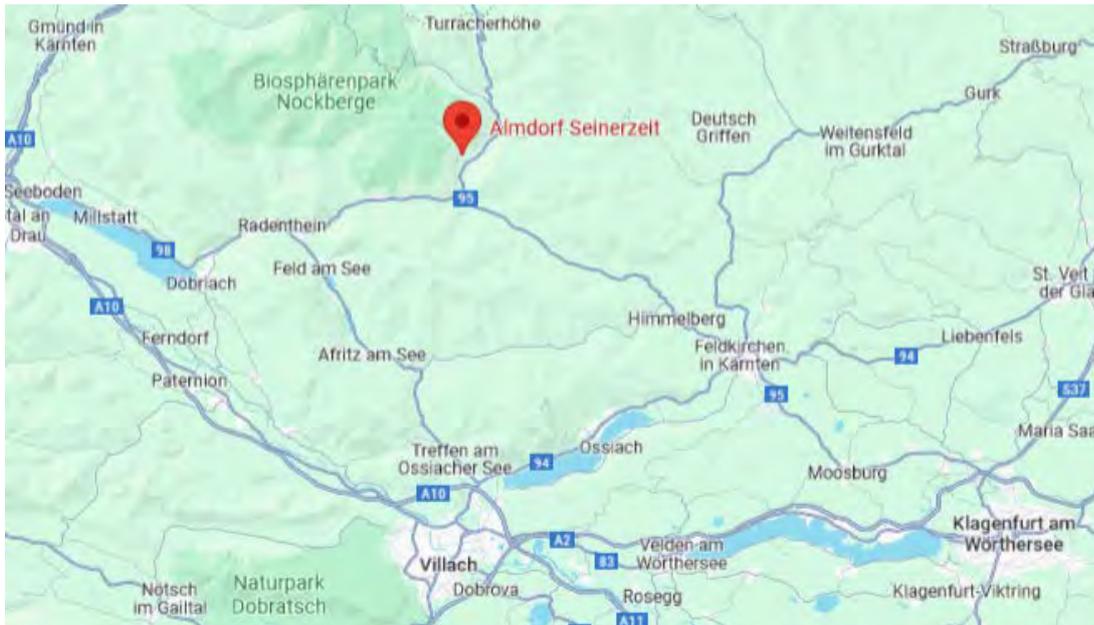
Sämtliche Objekte sind für den touristischen Betrieb in Form eines Feriendorfes ausgestattet. Die vorhandenen Einrichtungsgegenstände werden in der Bewertung jedoch nicht extra ausgewiesen, sondern sind inkludiert.

Nähere Informationen wie beispielsweise Postanschrift, Flächennutzung oder Gesamtfläche sind dem Grundbuchauszug (siehe Anhang A) zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass das verbücherte Ausmaß im Grundbuch nicht exakt der tatsächlichen Grundstücksgröße entsprechen muss.

Der Grundbuchauszug befindet sich inkl. Dienstbarkeiten sowie Rechte und Lasten Dritter im Anhang A.

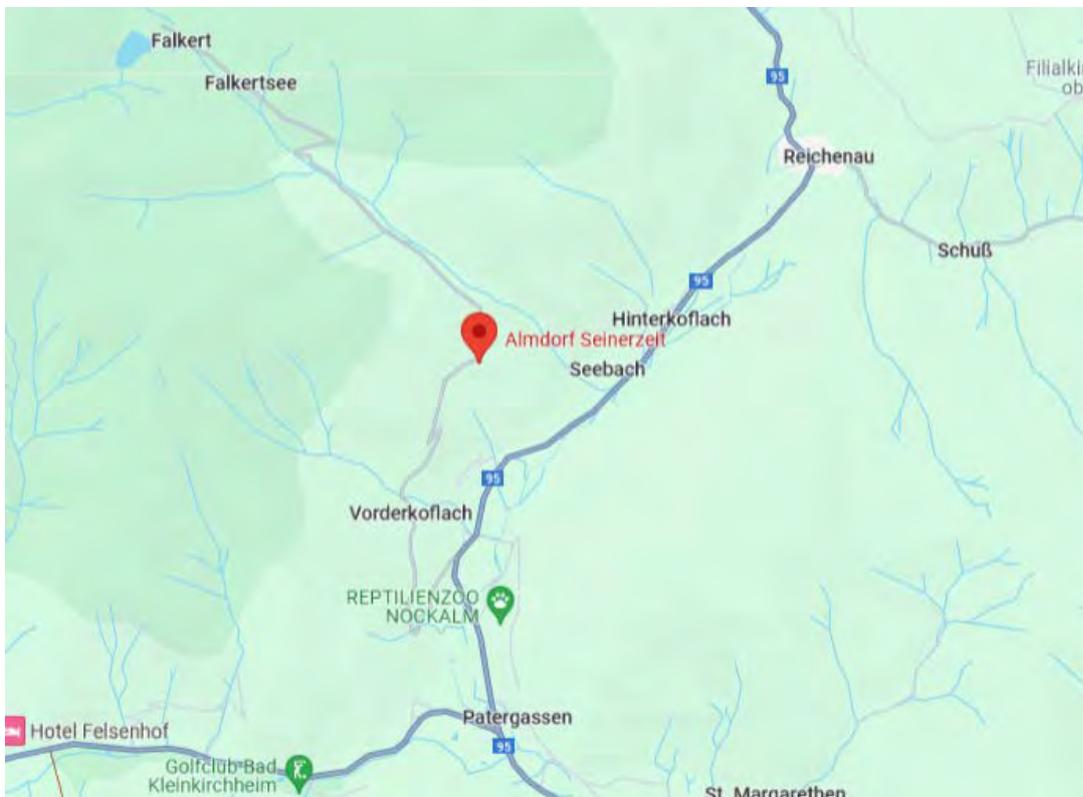
Kataster:	laut Kagis; siehe Anhang A
Flächenwidmung:	laut Kagis; siehe Anhang A
Oberflächenabfluss:	laut Kagis; siehe Anhang A
Bebauungsplan:	Es wird auf den zum Zeitpunkt der Befundaufnahme gültigen Bebauungsplan verwiesen.
Pläne:	zur Verfügung gestellt; siehe Anhang A

6.1.2 Geografische Lage - Makrostandort



Das Almdorf Seinerzeit befindet sich im Nordwesten des Bezirks Feldkirchen in der Gemeinde Reichenau, im Ort Patergassen.

6.1.3 Geografische Lage - Mikrostandort



Die Liegenschaften befinden sich auf 1400 m Seehöhe am östlichen Rand des Biosphärenparks Nockberge und sind über die Falkertsee Landesstraße erreichbar.

6.2 Beschreibung der Objekte

Die Grundlage für die nachfolgenden Beschreibungen der bewertungsgegenständlichen Objekte stellt die augenscheinliche Besichtigung, zur Verfügung gestellte Unterlagen bzw. während der Befundaufnahme erhaltene Informationen dar. Es wurden keine baulichen Untersuchungen, statische bzw. bauphysikalische Überprüfungen oder Kontrollen der Funktionstüchtigkeit von Installationen oder technischen Einrichtungen durchgeführt. Das Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann nicht ausgeschlossen werden.

6.2.1 Beschreibung der Objekte „Fellacher Alm“

6.2.1.1 Primärsubstanz

Tragendes Mauerwerk KG:	massiv
Eingangsstufen:	Naturstein
Tragendes Mauerwerk EG:	massiv, Holzblockbauweise
Tragendes Mauerwerk OG´s:	Holzblockbauweise - Holzriegelbauweise
Dachform:	Satteldach
Dachtragwerk:	Holzpfeildach
Dachdeckung:	Bretterdach, hinterlüftet
Spenglerarbeiten:	Aluminiumblech, verzinktes Eisenblech
Kamin:	Patentkamine
Innenputz:	vorhanden bei Massivmauerwerk
Außenputz:	vorhanden bei Massivmauerwerk
Außenwandverkleidungen:	Holzverschalung bei Balkonen
Balkon:	Holz
Terrasse:	Naturstein
Fundament:	Stahlbeton
Nichttragendes Mauerwerk EG:	Holzblock
Stiege EG-OG:	Holz
Decke über EG:	Holztraverse
Nichttragendes Mauerwerk OG´s:	Holzblockbauweise - Holzriegelbauweise

6.2.1.2 Sekundärsubstanz

Fenster:	Doppelflügelkastenfenster
Eingangstüre:	Holz
Fußbodenkonstruktion:	Schiffboden
Innentüren Wohngeschoße:	Massivholztüren

Stieengeländer: Holz

Balkongeländer: Holz

6.2.1.3 Haustechnik

Wärmequelle: Fernwärme

Wärmeverteilung: Fußboden - Heizkörper

Warmwasseraufbereitung: Fernwärme

Sanitärstandard: Baujahrstandard

Elektrische Anlage: Baujahrstandard

Elektrische Ausstattung: Baujahrstandard

Blitzschutzanlage: vorhanden

6.2.1.4 Außenanlage

KFZ-Stellplätze: sind entsprechend der Nutzung vorhanden

Carport: im Einfahrtsbereich des Dorfes vorhanden

6.2.1.5 Versorgung/Entsorgung

Wasserversorgung: vorhanden

Wasserentsorgung: vorhanden

Elektrische Versorgung: vorhanden

Fernwärmeanschluss: vorhanden

Festnetzanschluss: vorhanden

Kommunikationsanschluss: vorhanden

6.2.1.6 Nutzung des Objektes

Die einzelnen Häuser werden als Ferienwohnhäuser genutzt, das Gasthaus, die Sauna und das AlmSPA als gewerbliche Betriebe.

6.2.1.7 Bau- und Erhaltungszustand

Baujahr: 1995

Sanierungen/Renovierungen: wurden in geringem Ausmaß durchgeführt

Erhaltungszustand: normal

6.2.2 Beschreibung der Objekte „Kleeangerle“

6.2.2.1 Primärsubstanz

Tragendes Mauerwerk KG:	massiv
Eingangsstufen:	Naturstein
Tragendes Mauerwerk EG:	massiv, Holzblockbauweise
Tragendes Mauerwerk OG´s:	Holzblockbauweise - Holzriegelbauweise
Dachform:	Satteldach
Dachtragwerk:	Holzpfettendach
Dachdeckung:	Bretterdach, hinterlüftet
Spenglerarbeiten:	Aluminiumblech, verzinktes Eisenblech
Kamin:	Patentkamine
Innenputz:	vorhanden bei Massivmauerwerk
Außenputz:	vorhanden bei Massivmauerwerk
Außenwandverkleidungen:	Holzverschalung bei Balkonen
Balkon:	Holz
Terrasse:	Naturstein
Fundament:	Stahlbeton
Nichttragendes Mauerwerk EG:	Holzblock
Stiege EG-OG:	Holz
Decke über EG:	Holztramdecke
Nichttragendes Mauerwerk OG´s:	Holzblockbauweise - Holzriegelbauweise

6.2.2.2 Sekundärsubstanz

Fenster:	Doppelflügelkastenfenster
Eingangstüre:	Holz
Fußbodenkonstruktion:	Schiffboden
Innentüren Wohngeschoße:	Massivholztüren
Stieggeländer:	Holz
Balkongeländer:	Holz

6.2.2.3 Haustechnik

Wärmequelle:	Fernwärme
Wärmeverteilung:	Fußboden - Heizkörper
Warmwasseraufbereitung:	Fernwärme
Sanitärstandard:	Baujahrstandard
Elektrische Anlage:	Baujahrstandard

Elektrische Ausstattung: Baujahrstandard
Blitzschutzanlage: vorhanden

6.2.2.4 Außenanlage

KFZ-Stellplätze: sind entsprechend der Nutzung vorhanden
Carport: im Einfahrtsbereich des Dorfes vorhanden

6.2.2.5 Versorgung/Entsorgung

Wasserversorgung: vorhanden
Wasserentsorgung: vorhanden
Elektrische Versorgung: vorhanden
Fernwärmeanschluss: vorhanden
Festnetzanschluss: vorhanden
Kommunikationsanschluss: vorhanden

6.2.2.6 Nutzung des Objektes

Die einzelnen Häuser werden als Ferienwohnhäuser genutzt.

6.2.2.7 Bau- und Erhaltungszustand

Baujahr: 2015
Erhaltungszustand: normal

6.2.3 Beschreibung des Objektes „Gutshof“

6.2.4 Primärsubstanz

Geschoße:	1. und 2. UG, EG, OG, DG
Tragendes Mauerwerk KG:	Stahlbeton
Tragendes Mauerwerk EG:	Stahlbeton, Ziegelmauerwerk - Holzblockbauweise
Tragendes Mauerwerk OG´s:	Ziegelmauerwerk - Holzblockbauweise
Dachform:	Satteldach
Dachtragwerk:	Holzpfettendach
Dachdeckung:	Bretterdach, hinterlüftet
Spenglerarbeiten:	Kupferblech
Kamin:	Patentkamine
Innenputz:	vorhanden auf Massivmauerwerk
Außenputz:	vorhanden auf Massivmauerwerk
Außenwandverkleidungen:	Holzverschalung
Balkon:	Holz
Terrasse:	Naturstein
Fundament:	Stahlbeton
Nichttragendes Mauerwerk KG:	massiv
Decke über KG:	massiv
Stiege KG-EG:	massiv
Nichttragendes Mauerwerk EG:	massiv
Stiege EG-OG:	massiv
Decke über EG:	massiv
Nichttragendes Mauerwerk OG´s:	massiv
Decken über OG´s:	massiv

6.2.5 Sekundärsubstanz

Fenster:	Holzdoppelflügel Fenster, einfach verglast
Eingangstüre:	Massivholztüre
Außentüren:	Glastüre
Fußbodenkonstruktion:	schwimmender Zementestrich
Innentüren KG:	Metalltüren
Innentüren Wohngeschoße:	Holztüren
Stiegengeländer:	Holz
Balkongeländer:	Holz

Terrassenbeläge: Naturstein

6.2.6 Haustechnik

Wärmequelle: Fernwärme
Wärmeverteilung: Fußboden - Heizkörper
Warmwasseraufbereitung: Fernwärme
Sanitärstandard: Baujahrstandard
Elektrische Anlage: Baujahrstandard
Elektrische Ausstattung: Baujahrstandard
Blitzschutzanlage: vorhanden
Personenaufzug: vorhanden

6.2.7 Außenanlage

KFZ-Stellplätze: an der Westseite vorhanden
Garage: zwei Tiefgaragengeschoße
Oberflächenbefestigungen: an der Ost- und Westseite vorhanden
Gartengestaltung: Ziergarten

6.2.8 Versorgung/Entsorgung

Wasserversorgung: vorhanden
Wasserentsorgung: vorhanden
Elektrische Versorgung: vorhanden
Fernwärmeanschluss: vorhanden
Festnetzanschluss: vorhanden
Kommunikationsanschluss: vorhanden

6.2.9 Nutzung des Objektes

Das Objekt wird als gastgewerblicher Betrieb mit Personalzimmern genutzt.

6.2.10 Bau- und Erhaltungszustand

Baujahr: 2015
Erhaltungszustand: normal

6.2.11 Flächenermittlung

Für die weiteren Berechnungen werden die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Nutzflächen herangezogen. Eine Kontrolle dieser bzw. ein eigenes Aufmaß hat, sofern nicht ausdrücklich vermerkt, nicht stattgefunden. Bei unwesentlichen Abweichungen in der Natur zu den herangezogenen Planmaßen ändert sich der ermittelte Verkehrswert nicht. Bei nicht bekannter Nutzfläche wird im Sachwertverfahren die Nettogrundrissfläche über die verbaute Fläche angenähert.

Beim Ertragswertverfahren wird nur die vermietbare Nutzfläche zu Grunde gelegt.

6.2.11.1 Nutzflächen „Fellacher Alm“ und „Kleeangerle

Die nachstehende Tabelle wurde zur Verfügung gestellt.

Übersicht Anzahl Betten und Nutzfläche		
20.06.2022		
Fellacher	Anzahl Chalets	Nutzfläche je Einheit [m ²]
Almhütte Seinerzeit	16	64
Chalet	3	67
Jagdhütte	4	53
Bergchalet / Jagdchalet	4	99
Kleeangerle		
Troadkasten (TK)	4	47
Sennhütte	7	87
Almhüttenchalet (AHC)	3	141
Almhüttenchalet Deluxe (AHCL)	8	188
Bauernhaus (BH)	2	251
SUMME	51	

6.2.11.2 Flächen „Gutshof“

Die nachstehenden Flächen wurden den zur Verfügung gestellten Plänen entnommen.

Geschoß/Raum	m ² /Raum	Summe m ² (gerundet)
Untergeschoß 02 - Parkgarage		
Parkgarage 2a	606,90 m ²	
Parkgarage 2b	467,25 m ²	
Parkgarage 2c	514,02 m ²	1 588 m ²
Untergeschoß 01 - Parkgarage		
Parkgarage 1a	299,60 m ²	
Parkgarage 1b	484,47 m ²	
Parkgarage 1c	513,60 m ²	1 298 m ²
Erdgeschoß - im Plan rot markierte Räume		
Kellerstüberl (UG)	10,00 m ²	
Weinkeller (UG)	26,50 m ²	
Schmiede (UG)	38,92 m ²	
Boutique	46,34 m ²	
Empfang	63,58 m ²	
Office	7,80 m ²	
Gastraum 2	38,95 m ²	
Stiegenhaus 1	16,86 m ²	
Gastraum 1	36,82 m ²	
Serviergang	7,89 m ²	
Küche	80,00 m ²	
Gemüse Kühlraum	8,59 m ²	
Universalkühlraum	8,59 m ²	
Tiefkühlraum	10,60 m ²	
Trockenlager 2	11,77 m ²	
Trockenlager 1	11,77 m ²	
Vorraum Umkleiden	6,05 m ²	
Sanitär Damen	5,83 m ²	
Umkleide Damen	3,68 m ²	
Sanitär Herren	5,83 m ²	
Umkleide Herren	3,68 m ²	
Geschirrlager	25,05 m ²	475 m ²
Erdgeschoß - im Plan grün markierte Räume		
Sanitär + WC Herren (UG)	15,43 m ²	
Sanitär + WC Damen (UG)	13,89 m ²	
Versorgungstunnel + M.	250,24 m ²	
Müllraum	56,70 m ²	
Leergebinde	27,00 m ²	
Getränkekühlung	27,00 m ²	
Geschirrlager	27,00 m ²	
Wäsche - unrein	30,43 m ²	
Wäscherei	31,00 m ²	
Wäsche - rein	30,43 m ²	
E-Technik	14,40 m ²	524 m ²

Obergeschoß		
Veranstaltungssaal	136,34 m ²	
E-Technikraum	7,33 m ²	
Lager-Office	12,42 m ²	
Eingang Saal	11,00 m ²	
Gastraum 4	38,95 m ²	
Stiegenhaus 1	19,38 m ²	
Gastraum 3	36,82 m ²	
WC-Herren	6,59 m ²	
WC-Damen	6,59 m ²	
Büro 1	17,36 m ²	
Büro 2	17,36 m ²	310 m ²
Dachgeschoß		
Personalappartement 1	30,82 m ²	
Personalappartement 2	29,92 m ²	
Personalappartement 3	42,43 m ²	
Personalappartement 4	32,22 m ²	
Personalappartement 5	37,03 m ²	
Personalappartement 6	32,87 m ²	
Bad 1	3,48 m ²	
Bad 2	3,48 m ²	
Bad 3	3,48 m ²	
Bad 4	3,48 m ²	
Bad 5	3,48 m ²	
Bad 6	3,48 m ²	
Erschließungsgang	42,66 m ²	269 m ²
Gesamtfläche (gerundet)		4 463 m²

7 Gutachten

7.1 Wertungsvorgang

Laut geltendem Auftrag ist der Verkehrswert der Liegenschaft nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 150/1992 zu ermitteln.

Gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert *„(2) ... der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. (3) Die besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“*

Bewertungsrelevante Rechte und Lasten Dritter werden in der Bewertung berücksichtigt. Nicht bewertungsrelevante Rechte und Lasten Dritter bleiben unberücksichtigt. Es liegen uns keine Informationen über nicht verbücherte Rechte und Lasten vor.

Zu den zurzeit gängigen Wertermittlungsverfahren wird folgendes angemerkt:

7.1.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Gemäß § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 150/1992 wird das Vergleichswertverfahren wie folgt definiert:

„§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“

7.1.2 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Gemäß § 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 150/1992 wird das Ertragswertverfahren wie folgt definiert:

„§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“

7.1.2.1 Begründung Liegenschaftszinssatz

Nachfolgend ein diesbezügliches Zitat von Heimo Kranewitter aus Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017, S. 97, 2. Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz):

„a) Allgemeines

Der Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger bzw Investor für das eingesetzte Kapital erwartet.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist für die Berechnung des Ertragswerts der baulichen Anlagen von besonderer Bedeutung. Nach den Regeln der Rentenrechnung ergibt sich, je niedriger die Verzinsung, desto höher der Vervielfältiger und damit der Wert der baulichen Anlagen und je höher die Verzinsung, desto niedriger der Vervielfältiger und damit

der Wert der baulichen Anlagen. Mit abnehmender Restnutzungsdauer nimmt allerdings die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften unterliegen einem geringeren Risiko als gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften.

Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz:

- *geringes Risiko → niedrige Verzinsung*
- *großes Risiko → hohe Verzinsung*

Der Liegenschaftszinssatz ist auch von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten (zB MRG-geschützten) wird ein sehr niedriger Mietausfallwagnis-Abschlag berücksichtigt und der Liegenschaftszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden mit einem höheren Mietausfallwagnis-Abschlag berichtet und mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.“

7.1.2.2 Begründung Restnutzungsdauer

In „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen“ weist Seiser auf Seite 30 darauf hin, dass sich die übliche Gesamtnutzungsdauer nicht exakt bestimmen lässt und allgemeine Erfahrungssätze bzw. eventuell veröffentlichte Werte heranzuziehen sind, eine Nachvollziehbarkeit aber gegeben sein sollte. Einfluss haben unter anderem Lage, Eigenschaften sowie wirtschaftliche Verwertungsfähigkeit des Objektes.

7.1.3 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Gemäß § 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 150/1992 wird das Sachwertverfahren wie folgt definiert:

„§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.“

7.1.4 Allgemeines zu den Berechnungen

Aufgrund der Lesbarkeit des Dokumentes wird die Darstellung der Zahlen teilweise gerundet bzw. werden für die Berechnung im Hintergrund teilweise auch die exakten Zahlen herangezogen. Auf das Endergebnis haben die Rundungen bzw. Nicht-Rundungen einen derart geringen Einfluss, dass auf eine Präzisierung der Vorgehensweise verzichtet werden kann.

Bei Bauwerkswerten gelten grundsätzlich Nettowerte, also exklusive Umsatzsteuer, wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich um Bruttowerte handelt.

7.1.5 Allgemeines zum Boden- und Baugrundrisiko

Die Bewertung des Boden- und Baugrundrisikos erfolgt durch den Sachverständigen nur in okularer Form. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Abschätzung des Boden- und Baugrundrisikos weder Probeschürfe noch Bohrungen oder sonstige Bodenerkundigungen wie chemische oder physikalische Untersuchungen durchgeführt wurden. Dies bedeutet, dass das Boden- und Baugrundrisiko aus der gegenständlichen Bewertung ausgenommen bleibt. Sowohl das Vorhandensein von nicht bekannten Altlasten (Deponien, Öllager, Tankfässer etc.) als auch der Umstand der Standsicherheit des Baugrundes (Hangrutschung, Vermurung, Grundwasserspiegelschwankung etc.) bleiben aus der Bewertung ausgenommen und werden als solches im Risiko nicht bewertet, wenn nicht ausdrücklich der Sachverständige im Zuge seiner Befunderhebungen auf besondere Umstände hingewiesen wird bzw. diese ihm bekannt sind.

8 Bewertung „Fellacher Alm“

8.1 Vergleichswertverfahren

8.1.1 Bodenwert „Fellacher Alm“

Auf Grund von Verkaufsvergleichen wie auch durch ständige Beobachtung der Marktsituation kann davon ausgegangen werden, dass der Grundstückspreis für unbebaute Grundstücke in diesen Lagen gegenwärtig mit nachfolgendem Mittelwert gehandelt wird.

Ausgenommen davon sind jene Flächen, die in nachstehender Tabelle als Fläche 1 bzw. 2 bzw. 3 lt. Vermessungsplan bezeichnet sind und dem im Anhang A beiliegenden Teilungsplan der Vermessungskanzlei Dipl.-Ing. Christian Maletz entnommen wurden. Diese sind Bestandteil einer Ankaufshandlung, die noch nicht abgeschlossen ist. Dieses Risiko wurde in einem reduzierten Grundstückspreis berücksichtigt.

Die Flächen der Objekte 2, 4, 6, 8, 11, 13 und 14, die mithilfe des Kärntner Geografischen Informationssystems (KAGIS) abgeschätzt wurden (siehe Anhang B), werden aufgrund der langfristig bestehenden Mietverträge (99 Jahre) und der daraus entstehenden Nicht-Werthaltigkeit in Abzug gebracht.

Als Orientierung für eventuell herangezogene Prozentsätze für die Berücksichtigung von Leitungsrecht, Wegerecht bzw. Geh- und Fahrrechte wird aus der Fachliteratur Seiser/Kainz, Seite 708 ff. herangezogen.

14 627 m ²	Gst. 384/1 à € 60,00	€ 877 620,00
143 m ²	Fläche 1 lt. Vermessungsplan à € 20,00	€ 2 860,00
489 m ²	Fläche 2 lt. Vermessungsplan à € 20,00	€ 9 780,00
35 m ²	Fläche 3 lt. Vermessungsplan à € 20,00	€ 700,00
-80 m ²	Abzug Fläche Haus 2 à € 60,00	-€ 4 800,00
-80 m ²	Abzug Fläche Haus 4 à € 60,00	-€ 4 800,00
-80 m ²	Abzug Fläche Haus 6 à € 60,00	-€ 4 800,00
-80 m ²	Abzug Fläche Haus 8 à € 60,00	-€ 4 800,00
-80 m ²	Abzug Fläche Haus 11 à € 60,00	-€ 4 800,00
-80 m ²	Abzug Fläche Haus 13 à € 60,00	-€ 4 800,00
-80 m ²	Abzug Fläche Haus 14 à € 60,00	-€ 4 800,00
Zwischensumme		€ 857 360,00
Zu- und Abschläge aufgrund vorhandener Rechte und Lasten:		€ 25 720,80
... für Dienstbarkeit zugunsten KELAG		-3,0%
Bodenwert		€ 831 639,20

8.2 Sachwertverfahren

8.2.1 Bodenwert

Es wird der zuvor ermittelte Bodenwert für die Berechnung des Sachwertes herangezogen.

8.2.2 Bauwert „Fellacher Alm“

8.2.2.1 Bauwert pro Objekt

Nachstehend wird exemplarisch für jede Kategorie (Almhütte Seinerzeit, Chalet, etc.) der Bauwert ermittelt. Bei den Wertminderungen infolge Mängel und Schäden bzw. rückgestauten Reparaturbedarfs wurden grobe Richtwerte zugrunde gelegt, welche sich zwischen den Objekten verschieben können.

8.2.2.1.1 Bauwert Almhütte Seinerzeit

Almhütte Seinerzeit	64 m ² à € 3 000,00	€ 192 000,00
Neubauwert des Objektes		€ 192 000,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>		<i>€ 111 360,00</i>
Baujahr	1995	
Bisherige Lebensdauer	29 Jahre	
Instandhaltungszustand	normal	
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre	
lineare Alterswertminderung	58,0%	
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		<i>€ 8 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		<i>€ 15 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>		<i>€ 0,00</i>
Bauwert des Objektes		€ 57 640,00

8.2.2.1.2 Bauwert Chalet

Chalet	67 m ² à € 3 000,00	€ 201 000,00
Neubauwert des Objektes		€ 201 000,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>		<i>€ 116 580,00</i>
Baujahr	1995	
Bisherige Lebensdauer	29 Jahre	
Instandhaltungszustand	normal	
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre	
lineare Alterswertminderung	58,0%	
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		<i>€ 8 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		<i>€ 15 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>		<i>€ 0,00</i>
Bauwert des Objektes		€ 61 420,00

8.2.2.1.3 Bauwert Jagdhütte

Jagdhütte	53 m ² à € 3 000,00	€ 159 000,00
Neubauwert des Objektes		€ 159 000,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>		<i>€ 92 220,00</i>
Baujahr	1995	
Bisherige Lebensdauer	29 Jahre	
Instandhaltungszustand	normal	
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre	
lineare Alterswertminderung	58,0%	
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		<i>€ 8 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		<i>€ 15 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>		<i>€ 0,00</i>
Bauwert des Objektes		€ 43 780,00

8.2.2.1.4 Bauwert Bergchalet/Jagdchalet

Bergchalet/Jagdchalet	99 m ² à € 3 000,00	€ 297 000,00
Neubauwert des Objektes		€ 297 000,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>		<i>-€ 172 260,00</i>
Baujahr	1995	
Bisherige Lebensdauer	29 Jahre	
Instandhaltungszustand	normal	
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre	
lineare Alterswertminderung	58,0%	
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		<i>-€ 12 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		<i>-€ 18 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>		<i>€ 0,00</i>
Bauwert des Objektes		€ 94 740,00

8.2.2.1.5 Bauwert Almspa

Almspa	Nutzfläche ca. 304 m ² à € 3 800,00	€ 1 156 416,00
Neubauwert des Objektes		€ 1 156 416,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>		<i>-€ 670 721,28</i>
Baujahr	1995	
Bisherige Lebensdauer	29 Jahre	
Instandhaltungszustand	normal	
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre	
lineare Alterswertminderung	58,0%	
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		<i>-€ 20 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		<i>-€ 30 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>		<i>€ 0,00</i>
Bauwert des Objektes		€ 435 694,72

8.2.2.1.6 Bauwert Gasthaus Fellacher

Gasthaus Fellacher Nutzfläche ca. 281 m ² à € 3 600,00	€ 1 011 600,00
Neubauwert des Objektes	€ 1 011 600,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>	-€ 586 728,00
Baujahr	1995
Bisherige Lebensdauer	29 Jahre
Instandhaltungszustand	normal
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre
lineare Alterswertminderung	58,0%
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>	-€ 25 000,00
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>	-€ 35 000,00
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>	€ 0,00
Bauwert des Objektes	€ 364 872,00

8.2.2.1.7 Bauwert Panoramasauna

Panoramasauna Nutzfläche ca. 110 m ² à € 3 600,00	€ 396 720,00
Neubauwert des Objektes	€ 396 720,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>	-€ 230 097,60
Baujahr	1995
Bisherige Lebensdauer	29 Jahre
Instandhaltungszustand	normal
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre
lineare Alterswertminderung	58,0%
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>	-€ 10 000,00
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>	-€ 20 000,00
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>	€ 0,00
Bauwert des Objektes	€ 136 622,40

8.2.2.1.8 Bauwert Parkplatz überdacht

Parkplatz überdacht Nutzfläche ca. 314 m² à € 800,00 € 251 040,00

Neubauwert des Objektes € 251 040,00

Wertminderung infolge Alters -€ 145 603,20

Baujahr	1995
Bisherige Lebensdauer	29 Jahre
Instandhaltungszustand	normal
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre
lineare Alters- wertminderung	58,0%

Wertminderung infolge Mängel und Schäden € 0,00

Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs € 0,00

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes € 0,00

Bauwert des Objektes € 105 436,80

8.2.2.2 Bauwert gesamt

Nr.	Bezeichnung lt. Skizze mit Eigentümern	Bezeichnung lt. Nutzflächenübersicht	Nutzfläche (gerundet)	Bauwert
1	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
2	ohne Wert			€ 0,00
3	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
4	ohne Wert			€ 0,00
5	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
6	ohne Wert			€ 0,00
7	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
8	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
9	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
10	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
11	ohne Wert			€ 0,00
12	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
13	ohne Wert			€ 0,00
14	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
15	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
16	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
17	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
18	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
19	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
20	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
21	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 57 640,00
22	Jagdchalet	Jagdhütte	53 m ²	€ 43 780,00
23	Jagdhaus	Jagdhütte	53 m ²	€ 43 780,00
24	Jagdhaus	Jagdhütte	53 m ²	€ 43 780,00
25	Jagdhaus	Jagdhütte	53 m ²	€ 43 780,00
26	Chalet	Chalet	67 m ²	€ 61 420,00
27	Chalet	Chalet	67 m ²	€ 61 420,00
28	Chalet	Chalet	67 m ²	€ 61 420,00
29	Bergchalet	Bergchalet/Jagdchalet	99 m ²	€ 94 740,00
30	Bergchalet	Bergchalet/Jagdchalet	99 m ²	€ 94 740,00
31	Bergchalet	Bergchalet/Jagdchalet	99 m ²	€ 94 740,00
32	Bergchalet	Bergchalet/Jagdchalet	99 m ²	€ 94 740,00
	Holzkechthütte	ohne Wert		€ 0,00
	Almspa		304 m ²	€ 435 694,72
	Gasthaus Fellacher		281 m ²	€ 364 872,00
	Panoramasauna		110 m ²	€ 136 622,40
	Parkplatz überdacht		314 m ²	€ 105 436,80
Summe "Fellacher Alm"			2 842 m²	€ 2 703 205,92

8.2.3 Sachwert „Fellacher Alm“

Bodenwert	€ 831 639,20
Bauwert gesamt Fellacher Alm	€ 2 703 205,92
Sachwert (bestandsfrei)	€ 3 534 845,12
<i>Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände</i>	<i>€ 0,00</i>
Sachwert im vorgegebenen Zustand	€ 3 534 845,12
Sachwert (gerundet)	€ 3 530 000,00

8.3 Ertragswertverfahren

8.3.1 Ertragswert „Fellacher Alm“

Berücksichtigt wird der Ertragswert unter der Voraussetzung der gänzlichen Neuvermietung des Objektes bei gegenwärtigem Erhaltungszustand. Sofern sich die tatsächlichen Mieten von den marktüblichen erzielbaren unterscheiden, werden marktübliche Mieten zur Bewertung herangezogen. Es wird immer die gesamte vermietbare Fläche zugrunde gelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den vorliegenden Gebäuden ein erhöhter Reparaturbedarf besteht, welcher beim Ertragswert im hohen Instandhaltungsaufwand berücksichtigt wird.

8.3.1.1 Rohertrag/Jahr gesamt Fellacher Alm

Nr.	Bezeichnung lt. Skizze mit Eigentümern	Bezeichnung lt. Nutzflächen-übersicht	Nutzfläche (gerundet)	Rohertrag pro Woche brutto	Rohertrag pro Monat brutto	Auslastung	Rohertrag pro Jahr brutto (Basis 32 Wochen)	Rohertrag pro Jahr netto (Basis 32 Wochen)
1	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
2	ohne Wert						€ 0,00	€ 0,00
3	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
4	ohne Wert						€ 0,00	€ 0,00
5	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
6	ohne Wert						€ 0,00	€ 0,00
7	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
8	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
9	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
10	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
11	ohne Wert						€ 0,00	€ 0,00
12	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
13	ohne Wert						€ 0,00	€ 0,00
14	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
15	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
16	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
17	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
18	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
19	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
20	Seinerzeit	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
21	Alpetta	Almhütte Seinerzeit	64 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
22	Jagdchalet	Jagdhütte	53 m ²	€ 1 300,00		60,00%	€ 24 960,00	€ 20 800,00
23	Jagdhaus	Jagdhütte	53 m ²	€ 1 300,00		60,00%	€ 24 960,00	€ 20 800,00
24	Jagdhaus	Jagdhütte	53 m ²	€ 1 300,00		60,00%	€ 24 960,00	€ 20 800,00
25	Jagdhaus	Jagdhütte	53 m ²	€ 1 300,00		60,00%	€ 24 960,00	€ 20 800,00
26	Chalet	Chalet	67 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
27	Chalet	Chalet	67 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
28	Chalet	Chalet	67 m ²	€ 1 500,00		60,00%	€ 28 800,00	€ 24 000,00
29	Bergchalet	Bergchalet/Jagdchalet	99 m ²	€ 2 000,00		60,00%	€ 38 400,00	€ 32 000,00
30	Bergchalet	Bergchalet/Jagdchalet	99 m ²	€ 2 000,00		60,00%	€ 38 400,00	€ 32 000,00
31	Bergchalet	Bergchalet/Jagdchalet	99 m ²	€ 2 000,00		60,00%	€ 38 400,00	€ 32 000,00
32	Bergchalet	Bergchalet/Jagdchalet	99 m ²	€ 2 000,00		60,00%	€ 38 400,00	€ 32 000,00
	Holzknethütte	ohne Wert					€ 0,00	€ 0,00
	Almspa		304 m ²		€ 1 500,00		€ 18 000,00	€ 15 000,00
	Gasthaus Fellacher		281 m ²		€ 2 000,00		€ 24 000,00	€ 20 000,00
	Panoramasauna		110 m ²		€ 1 000,00		€ 12 000,00	€ 10 000,00
	Parkplatz überdacht		314 m ²		€ -		€ 0,00	€ 0,00

Rohertrag/Jahr gesamt Fellacher Alm brutto/netto

€ 854 640,00

€ 712 200,00

8.3.1.2 Ertragswert „Fellacher Alm“

Jahresrohertrag netto		€ 712 200,00
Abzug für Bewirtschaftungsaufwand	65%	-€ 462 930,00
Abschreibung der baulichen Anlagen	0%	
Verwaltungskosten	0%	
Instandhaltungskosten	20%	
Betriebskosten	45%	
Abzug für Verzinsung Bodenwert		-€ 33 265,57
Bodenwert	€ 831 639,20	
Liegenschaftszinssatz	4%	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 216 004,43
Vervielfältiger	14,03	
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
bisherige Nutzungsdauer	29 Jahre	
Restnutzungsdauer	21 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	4%	
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 3 030 542,18
Wertminderung infolge Mängel und Schäden		€ 0,00
Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs		€ 0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen mit Berücksichtigung der Wertminderungen		€ 3 030 542,18
Bodenwert		€ 831 639,20
Zwischensumme		€ 3 862 181,38
Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände		€ 0,00
Ertragswert		€ 3 862 181,38
Ertragswert (gerundet)		€ 3 860 000,00

8.3.2 Verkehrswert „Fellacher Alm“

Aufgrund der Ertragsorientierung des Objektes wird der Ertragswert als Verkehrswert herangezogen.

Ertragswert	€ 3 860 000,00
Verkehrswert	€ 3 860 000,00

KG 72345 Wiedweg	
EZ 401	
Gst. 384/1	
Grundfläche	14 734 m ²
Nutzfläche (gerundet)	2 842 m ²
Verkehrswert (gerundet) zum Bewertungsstichtag	€ 3 860 000,00

9 Bewertung „Kleeangerle“

9.1 Vergleichswertverfahren

9.1.1 Bodenwert „Kleeangerle“

Für die Berechnung des Bodenwerts für das Almdorf „Kleeangerle“ wird der gleiche Quadratmeterpreis wie beim Almdorf „Fellacher Alm“ als Basis herangezogen. Aufgrund der zusätzlich vorhandenen Widmung als Freizeitwohnsitz wird dieser Wert jedoch um 20 % erhöht.

Als Orientierung für eventuell herangezogene Prozentsätze für die Berücksichtigung von Leitungsrecht, Wegerecht bzw. Geh- und Fahrrechte wird wiederum aus der Fachliteratur Seiser/Kainz, Seite 708 ff. herangezogen.

9.1.1.1 Bodenwert EZ 613

Für den Bodenwert der Einlagezahl 613 wird der zuvor erläuterte Quadratmeterpreis angesetzt mit Ausnahme von Grundstück 398/25. Bei diesem Grundstück handelt es sich im Wesentlichen um ein Erschließungsgrundstück für die restlichen Grundstücke, weshalb ein stark reduzierter Quadratmeterpreis angesetzt wird.

130 m ²	Gst. 398/1 à €72,00	€ 9 360,00
107 m ²	Gst. 398/2 à €72,00	€ 7 704,00
271 m ²	Gst. 398/4 à €72,00	€ 19 512,00
270 m ²	Gst. 398/5 à €72,00	€ 19 440,00
100 m ²	Gst. 398/7 à €72,00	€ 7 200,00
128 m ²	Gst. 398/8 à €72,00	€ 9 216,00
130 m ²	Gst. 398/9 à €72,00	€ 9 360,00
272 m ²	Gst. 398/10 à €72,00	€ 19 584,00
126 m ²	Gst. 398/12 à €72,00	€ 9 072,00
270 m ²	Gst. 398/13 à €72,00	€ 19 440,00
209 m ²	Gst. 398/14 à €72,00	€ 15 048,00
105 m ²	Gst. 398/15 à €72,00	€ 7 560,00
171 m ²	Gst. 398/16 à €72,00	€ 12 312,00
205 m ²	Gst. 398/18 à €72,00	€ 14 760,00
205 m ²	Gst. 398/22 à €72,00	€ 14 760,00
9 105 m ²	Gst. 398/25 à €5,00	€ 45 525,00
Zwischensumme		€ 239 853,00
<i>Zu- und Abschläge aufgrund vorhandener Rechte und Lasten:</i>		-€ 9 594,12
... für Leitungsrechte	-2,0%	
... für Wegerecht	0,0%	
... für Geh- und Fahrrechte	-2,0%	
... für Sonstige Rechte	0,0%	
<i>Sonstige Zu- und Abschläge:</i>		€ 0,00
... für Altlasten	0,0%	
... für Gefahrenzone	0,0%	
Bodenwert		€ 230 258,88

9.1.1.2 Bodenwert EZ 630

130 m ²	Gst. 398/3 à €72,00	€ 9 360,00
Zwischensumme		€ 9 360,00
Zu- und Abschläge aufgrund vorhandener Rechte und Lasten:		€ 0,00
... für Leitungsrechte	0,0%	
... für Wegerecht	0,0%	
... für Geh- und Fahrrechte	0,0%	
... für Sonstige Rechte	0,0%	
Sonstige Zu- und Abschläge:		€ 0,00
... für Altlasten	0,0%	
... für Gefahrenzone	0,0%	
Bodenwert		€ 9 360,00

9.1.1.3 Bodenwert EZ 631

270 m ²	Gst. 398/6 à €72,00	€ 19 440,00
Zwischensumme		€ 19 440,00
Zu- und Abschläge aufgrund vorhandener Rechte und Lasten:		€ 0,00
... für Leitungsrechte	0,0%	
... für Wegerecht	0,0%	
... für Geh- und Fahrrechte	0,0%	
... für Sonstige Rechte	0,0%	
Sonstige Zu- und Abschläge:		€ 0,00
... für Altlasten	0,0%	
... für Gefahrenzone	0,0%	
Bodenwert		€ 19 440,00

9.1.1.4 Bodenwert EZ 633

270 m ²	Gst. 398/20 à €72,00	€ 19 440,00
Zwischensumme		€ 19 440,00
Zu- und Abschläge aufgrund vorhandener Rechte und Lasten:		€ 0,00
... für Leitungsrechte	0,0%	
... für Wegerecht	0,0%	
... für Geh- und Fahrrechte	0,0%	
... für Sonstige Rechte	0,0%	
Sonstige Zu- und Abschläge:		€ 0,00
... für Altlasten	0,0%	
... für Gefahrenzone	0,0%	
Bodenwert		€ 19 440,00

9.2 Sachwertverfahren

9.2.1 Bodenwert

Es werden die zuvor ermittelten Bodenwerte für die Berechnung des jeweiligen Sachwertes herangezogen.

9.2.2 Bauwert „Kleeangerle“

9.2.2.1 Bauwert je Objekt

Nachstehend wird exemplarisch für jede Kategorie (Troackkasten, Sennhütte, etc.) der Bauwert ermittelt. Bei den Wertminderungen infolge Mängel und Schäden bzw. rückgestauten Reparaturbedarfs wurden grobe Richtwerte zugrunde gelegt, welche sich zwischen den Objekten verschieben können.

9.2.2.1.1 Bauwert Troackkasten

Troackkasten	47 m ² à €3 000,00	€ 141 000,00
Neubauwert des Objektes		€ 141 000,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>		<i>-€ 25 380,00</i>
Baujahr	2015	
Bisherige Lebensdauer	9 Jahre	
Instandhaltungszustand	normal	
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre	
lineare Alterswertminderung	18,0%	
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		<i>-€ 3 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		<i>-€ 5 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>		<i>€ 0,00</i>
Bauwert des Objektes		€ 107 620,00

9.2.2.1.2 Bauwert Sennhütte

Sennhütte	87 m ² à € 3 000,00	€ 261 000,00
Neubauwert des Objektes		€ 261 000,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>		<i>-€ 46 980,00</i>
Baujahr	2015	
Bisherige Lebensdauer	9 Jahre	
Instandhaltungszustand	normal	
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre	
lineare Alterswertminderung	18,0%	
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		<i>-€ 5 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		<i>-€ 8 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>		<i>€ 0,00</i>
Bauwert des Objektes		€ 201 020,00

9.2.2.1.3 Bauwert Almhüttenchalet

Almhüttenchalet	141 m ² à € 3 000,00	€ 423 000,00
Neubauwert des Objektes		€ 423 000,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>		<i>-€ 76 140,00</i>
Baujahr	2015	
Bisherige Lebensdauer	9 Jahre	
Instandhaltungszustand	normal	
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre	
lineare Alterswertminderung	18,0%	
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		<i>-€ 10 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		<i>-€ 15 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>		<i>€ 0,00</i>
Bauwert des Objektes		€ 321 860,00

9.2.2.1.4 Bauwert Almhüttenchalet Deluxe

Almhüttenchalet Deluxe	188 m ² à € 3 000,00	€ 564 000,00
Neubauwert des Objektes		€ 564 000,00
<i>Wertminderung infolge Alters</i>		-€ 101 520,00
Baujahr	2015	
Bisherige Lebensdauer	9 Jahre	
Instandhaltungszustand	normal	
Kalkulierte technische Lebensdauer	50 Jahre	
lineare Alterswertminderung	18,0%	
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		-€ 12 000,00
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		-€ 17 000,00
<i>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes</i>		€ 0,00
Bauwert des Objektes		€ 433 480,00

9.2.2.2 Bauwert je Einlagezahl

Nachstehen werden die Bauwerte getrennt nach der Einlagezahl berechnet.

9.2.2.2.1 Bauwert EZ 613

Nr.	Bezeichnung lt. Nutzflächenübersicht	Gst.	Nutzfläche (gerundet)	Bauwert
1	Sennhütte	389/12	87 m ²	€ 201 020,00
2	Almhüttenchalet Deluxe +	398/13	188 m ²	€ 433 480,00
3	Troadkasten			
6	Almhüttenchalet	398/18	141 m ²	€ 321 860,00
8	Almhüttenchalet	398/22	141 m ²	€ 321 860,00
9	Sennhütte	398/16	87 m ²	€ 201 020,00
10	Troadkasten	398/15	45 m ²	€ 107 620,00
11	Troadkasten	398/7	45 m ²	€ 107 620,00
12	Sennhütte	398/9	87 m ²	€ 201 020,00
13	Almhüttenchalet Deluxe +	398/5	188 m ²	€ 433 480,00
14	Troadkasten			
15	Sennhütte	398/1	87 m ²	€ 201 020,00
25	Almhüttenchalet	398/14	141 m ²	€ 321 860,00
26	Almhüttenchalet Deluxe +	398/10	188 m ²	€ 433 480,00
28	Troadkasten			
27	Troadkasten	398/2	47 m ²	€ 107 620,00
29	Sennhütte	398/8	87 m ²	€ 201 020,00
30	Almhüttenchalet Deluxe +	398/4	188 m ²	€ 433 480,00
31	Troadkasten			
Bauwert gesamt EZ 613				€ 4 027 460,00

9.2.2.2.2 Bauwert EZ 630

Nr.	Bezeichnung lt. Nutzflächenübersicht	Gst.	Nutzfläche (gerundet)	Bauwert
32	Sennhütte	398/3	87 m ²	€ 201 020,00

9.2.2.2.3 Bauwert EZ 631

Nr.	Bezeichnung lt. Nutzflächenübersicht	Gst.	Nutzfläche (gerundet)	Bauwert
16	Almhüttenchalet Deluxe +	398/6	188 m ²	€ 433 480,00
17	Troadkasten			

9.2.2.2.4 Bauwert EZ 633

Nr.	Bezeichnung lt. Nutzflächenübersicht	Gst.	Nutzfläche (gerundet)	Bauwert
18	Almhüttenchalet Deluxe +	398/20	188 m ²	€ 433 480,00
19	Troadkasten			

9.2.3 Sachwert „Kleeangerle“

9.2.3.1 Sachwert EZ 613

Bodenwert	€ 230 258,88
Bauwert gesamt EZ 613	€ 4 027 460,00
Sachwert (bestandsfrei)	€ 4 257 718,88
<i>Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände</i>	<i>€ 0,00</i>
Sachwert im vorgegebenen Zustand	€ 4 257 718,88

9.2.3.2 Sachwert EZ 630

Bodenwert	€ 9 360,00
Bauwert	€ 201 020,00
Sachwert (bestandsfrei)	€ 210 380,00
<i>Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände</i>	<i>€ 0,00</i>
Sachwert im vorgegebenen Zustand	€ 210 380,00

9.2.3.3 Sachwert EZ 631

Bodenwert	€ 19 440,00
Bauwert	€ 433 480,00
Sachwert (bestandsfrei)	€ 452 920,00
<i>Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände</i>	<i>€ 0,00</i>
Sachwert im vorgegebenen Zustand	€ 452 920,00

9.2.3.4 Sachwert EZ 633

Bodenwert	€ 19 440,00
Bauwert	€ 433 480,00
Sachwert (bestandsfrei)	€ 452 920,00
<i>Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände</i>	<i>€ 0,00</i>
Sachwert im vorgegebenen Zustand	€ 452 920,00

9.2.3.5 Sachwert „Kleeangerle“ gesamt

Sachwert EZ 613	€ 4 257 718,88
Sachwert EZ 630	€ 210 380,00
Sachwert EZ 631	€ 452 920,00
Sachwert EZ 633	€ 452 920,00

Summe Sachwert € 5 373 938,88

Sachwert (gerundet)	€ 5 370 000,00
----------------------------	-----------------------

9.3 Ertragswertverfahren

9.3.1 Ertragswert „Kleeangerle“

Berücksichtigt wird der Ertragswert unter der Voraussetzung der gänzlichen Neuvermietung des Objektes bei gegenwärtigem Erhaltungszustand. Sofern sich die tatsächlichen Mieten von den marktüblichen erzielbaren unterscheiden, werden marktübliche Mieten zur Bewertung herangezogen. Es wird immer die gesamte vermietbare Fläche zugrunde gelegt.

9.3.1.1 Rohertrag/Jahr EZ 613

Nr.	Bezeichnung lt. Nutzflächenübersicht	Gst.	Nutzfläche (gerundet)	Rohertrag pro Woche brutto	Auslastung	Rohertrag pro Jahr brutto (Basis 32 Wochen)	Rohertrag pro Jahr netto (Basis 32 Wochen)
1	Sennhütte	389/12	87 m ²	€ 1 700,00	60,00%	€ 32 640,00	€ 27 200,00
2	Almhüttenchalet Deluxe +	398/13	188 m ²	€ 3 000,00	60,00%	€ 57 600,00	€ 48 000,00
3	Troadkasten						
6	Almhüttenchalet	398/18	141 m ²	€ 2 500,00	60,00%	€ 48 000,00	€ 40 000,00
8	Almhüttenchalet	398/22	141 m ²	€ 2 500,00	60,00%	€ 48 000,00	€ 40 000,00
9	Sennhütte	398/16	87 m ²	€ 1 700,00	60,00%	€ 32 640,00	€ 27 200,00
10	Troadkasten	398/15	45 m ²	€ 1 200,00	60,00%	€ 23 040,00	€ 19 200,00
11	Troadkasten	398/7	45 m ²	€ 1 200,00	60,00%	€ 23 040,00	€ 19 200,00
12	Sennhütte	398/9	87 m ²	€ 1 700,00	60,00%	€ 32 640,00	€ 27 200,00
13	Almhüttenchalet Deluxe +	398/5	188 m ²	€ 3 000,00	60,00%	€ 57 600,00	€ 48 000,00
14	Troadkasten						
15	Sennhütte	398/1	87 m ²	€ 1 700,00	60,00%	€ 32 640,00	€ 27 200,00
25	Almhüttenchalet	398/14	141 m ²	€ 2 500,00	60,00%	€ 48 000,00	€ 40 000,00
26	Almhüttenchalet Deluxe +	398/10	188 m ²	€ 3 000,00	60,00%	€ 57 600,00	€ 48 000,00
28	Troadkasten						
27	Troadkasten	398/2	47 m ²	€ 1 200,00	60,00%	€ 23 040,00	€ 19 200,00
29	Sennhütte	398/8	87 m ²	€ 1 700,00	60,00%	€ 32 640,00	€ 27 200,00
30	Almhüttenchalet Deluxe +	398/4	188 m ²	€ 3 000,00	60,00%	€ 57 600,00	€ 48 000,00
31	Troadkasten						
Summe			1 747 m²			€ 693 120,00	€ 577 600,00

9.3.1.2 Ertragswert EZ 613

Jahresrohertrag netto		€ 577 600,00
Abzug für Bewirtschaftungsaufwand	60%	-€ 346 560,00
Abschreibung der baulichen Anlagen	0%	
Verwaltungskosten	0%	
Instandhaltungskosten	15%	
Betriebskosten	45%	
Abzug für Verzinsung Bodenwert		-€ 9 210,36
Bodenwert	€ 230 258,88	
Liegenschaftszinssatz	4%	
<hr/>		
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 221 829,64
Vervielfältiger	19,99	
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
bisherige Nutzungsdauer	9 Jahre	
Restnutzungsdauer	41 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	4%	
<hr/>		
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 4 434 374,60
Wertminderung infolge Mängel und Schäden		€ 0,00
Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs		€ 0,00
<hr/>		
Ertragswert der baulichen Anlagen mit Berücksichtigung der Wertminderungen		€ 4 434 374,60
Bodenwert		€ 230 258,88
<hr/>		
Zwischensumme		€ 4 664 633,48
Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände		€ 0,00
<hr/>		
Ertragswert		€ 4 664 633,48

9.3.1.3 Ertragswert EZ 630

Sennhütte Nr. 32 (Brutto-Pauschale pro Woche)		€ 1 700,00
Rohrertrag (wöchentlich netto)		€ 1 416,67
Jahresrohertrag netto (Basis 32 Wochen, 60 % Auslastung)		€ 27 200,00
Abzug für Bewirtschaftungsaufwand	60%	€ 16 320,00
Abschreibung der baulichen Anlagen	0%	
Verwaltungskosten	0%	
Instandhaltungskosten	15%	
Betriebskosten	45%	
Abzug für Verzinsung Bodenwert		-€ 374,40
Bodenwert	€ 9 360,00	
Liegenschaftszinssatz	4%	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 10 505,60
Vervielfältiger	19,99	
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
bisherige Nutzungsdauer	9 Jahre	
Restnutzungsdauer	41 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	4%	
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 210 006,94
Wertminderung infolge Mängel und Schäden		€ 0,00
Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs		€ 0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen mit Berücksichtigung der Wertminderungen		€ 210 006,94
Bodenwert		€ 9 360,00
Zwischensumme		€ 219 366,94
Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände		€ 0,00
Ertragswert		€ 219 366,94

9.3.1.4 Ertragswert EZ 631

Almhüttenchalet Deluxe Nr. 30/31 (Brutto-Pauschale pro Woche)		€ 3 000,00
<hr/>		
Rohertrag (wöchentlich netto)		€ 2 500,00
Jahresrohertrag netto (Basis 32 Wochen, 60 % Auslastung)		€ 48 000,00
Abzug für Bewirtschaftungsaufwand	60%	-€ 28 800,00
Abschreibung der baulichen Anlagen	0%	
Verwaltungskosten	0%	
Instandhaltungskosten	15%	
Betriebskosten	45%	
<hr/>		
Abzug für Verzinsung Bodenwert		-€ 777,60
Bodenwert	€ 19 440,00	
Liegenschaftszinssatz	4%	
<hr/>		
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 18 422,40
<hr/>		
Vervielfältiger	19,99	
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
bisherige Nutzungsdauer	9 Jahre	
Restnutzungsdauer	41 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	4%	
<hr/>		
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 368 263,78
Wertminderung infolge Mängel und Schäden		€ 0,00
Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs		€ 0,00
<hr/>		
Ertragswert der baulichen Anlagen mit Berücksichtigung der Wertminderungen		€ 368 263,78
<hr/>		
Bodenwert		€ 19 440,00
<hr/>		
Zwischensumme		€ 387 703,78
<hr/>		
Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände		€ 0,00
<hr/>		
Ertragswert		€ 387 703,78

9.3.1.5 Ertragswert EZ 633

Almhüttenchalet Deluxe Nr. 18/19 (Brutto-Pauschale pro Woche)		€ 3 000,00
<i>Rohrertrag (wöchentlich netto)</i>		€ 2 500,00
Jahresrohertrag netto (Basis 32 Wochen, 60 % Auslastung)		€ 48 000,00
<i>Abzug für Bewirtschaftungsaufwand</i>	60%	-€ 28 800,00
Abschreibung der baulichen Anlagen	0%	
Verwaltungskosten	0%	
Instandhaltungskosten	15%	
Betriebskosten	45%	
<i>Abzug für Verzinsung Bodenwert</i>		-€ 777,60
Bodenwert	€ 19 440,00	
Liegenschaftszinssatz	4%	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 18 422,40
<i>Vervielfältiger</i>	19,99	
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
bisherige Nutzungsdauer	9 Jahre	
Restnutzungsdauer	41 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	4%	
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 368 263,78
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		€ 0,00
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		€ 0,00
Ertragswert der baulichen Anlagen mit Berücksichtigung der Wertminderungen		€ 368 263,78
<i>Bodenwert</i>		€ 19 440,00
Zwischensumme		€ 387 703,78
<i>Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände</i>		€ 0,00
Ertragswert		€ 387 703,78

9.3.1.6 Ertragswert „Kleeangerle“ *gesamt*

Ertragswert EZ 613	€ 4 664 633,48
Ertragswert EZ 630	€ 219 366,94
Ertragswert EZ 631	€ 387 703,78
Ertragswert EZ 633	€ 387 703,78
Summe Ertragswert	€ 5 659 407,98

Ertragswert (gerundet)	€ 5 660 000,00
-------------------------------	-----------------------

9.3.2 Verkehrswert „Kleeangerle“

Aufgrund der Ertragsorientierung des Objektes wird der Ertragswert als Verkehrswert herangezogen.

Ertragswert	€ 5 660 000,00
Verkehrswert	€ 5 660 000,00

KG 72345 Wiedweg	
EZ 613, 630, 631, 633	
Grundfläche	12 474 m ²
Nutzfläche (gerundet)	2 210 m ²
Verkehrswert (gerundet) zum Bewertungsstichtag	€ 5 660 000,00

10 Bewertung „Gutshof“

10.1 Vergleichswertverfahren

10.1.1 Bodenwert „Gutshof“

Für die Berechnung des Bodenwerts für den „Gutshof“ wird der gleiche Quadratmeterpreis wie beim Almdorf „Fellacher Alm“ als Basis herangezogen.

Als Orientierung für eventuell herangezogene Prozentsätze für die Berücksichtigung von Leitungsrecht, Wegerecht bzw. Geh- und Fahrrechte wird aus der Fachliteratur Seiser/Kainz, Seite 708 ff. herangezogen.

12 340 m ²	Gst. 383 à € 60,00	€ 740 400,00
Zwischensumme		€ 740 400,00
<i>Zu- und Abschläge aufgrund vorhandener Rechte und Lasten:</i>		
		€ 59 232,00
... für Leitungsrecht	-2,0%	
... für Wegerecht	-2,0%	
... für Geh- und Fahrrechte	-2,0%	
... für Sonstige Rechte	-2,0%	
<i>Sonstige Zu- und Abschläge:</i>		€ 0,00
... für Altlasten	0,0%	
... für Gefahrenzone	0,0%	
Bodenwert		€ 681 168,00

10.2 Sachwertverfahren

10.2.1 Bodenwert

Es wird der zuvor ermittelte Bodenwert für die Berechnung des Sachwertes herangezogen.

10.2.2 Bauwert „Gutshof“

UG 02 - Parkgarage	1 588 m ² à € 1 200,00	€ 1 905 804,00
UG 01 - Parkgarage	1 298 m ² à € 1 200,00	€ 1 557 204,00
EG (rot markiert)	475 m ² à € 2 900,00	€ 1 377 790,00
EG (grün markiert)	524 m ² à € 1 600,00	€ 837 632,00
OG	310 m ² à € 2 900,00	€ 899 406,00
DG	269 m ² à € 2 900,00	€ 779 607,00

Neubauwert des Objektes € 7 357 443,00

Wertminderung infolge Alters -€ 827 712,34

Baujahr	2015
Bisherige Lebensdauer	9 Jahre
Instandhaltungszustand	normal
Kalkulierte technische Lebensdauer	80 Jahre
lineare Alterswertminderung	11,3%

Wertminderung infolge Mängel und Schäden -€ 100 000,00

Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs -€ 150 000,00

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes € 0,00

Bauwert des Objektes € 6 279 730,66

Bauwert der Außenanlagen € 0,00

Wert sonstiger Bestandteile und Zubehör € 0,00

Bauwert inkl. Außenanlagen, sonstiger Bestandteile und Zubehör mit Berücksichtigung der Wertminderungen € 6 279 730,66

10.2.3 Sachwert „Gutshof“

Bodenwert	€ 681 168,00
Bauwert inkl. Außenanlagen, sonstiger Bestandteile und Zubehör mit Berücksichtigung der Wertminderungen	€ 6 279 730,66
Sachwert (bestandsfrei)	€ 6 960 898,66
<i>Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände</i>	<i>€ 0,00</i>
Sachwert im vorgegebenen Zustand	€ 6 960 898,66
Sachwert (gerundet)	€ 6 960 000,00

10.3 Ertragswertverfahren

Pacht (Monatspauschale)		€ 6 000,00
<i>Rohertrag (monatlich)</i>		€ 6 000,00
Jahresrohertrag		€ 72 000,00
Abzug für Bewirtschaftungsaufwand	20%	-€ 14 400,00
Abschreibung der baulichen Anlagen	0%	
Verwaltungskosten	0%	
Instandhaltungskosten	15%	
Mietausfallswagnis	5%	
Abzug für Verzinsung Bodenwert		-€ 27 246,72
Bodenwert	€ 681 168,00	
Liegenschaftszinssatz	4%	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 30 353,28
<i>Vervielfältiger</i>	<i>23,46</i>	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
bisherige Nutzungsdauer	9 Jahre	
Restnutzungsdauer	71 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	4%	
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 712 087,95
<i>Wertminderung infolge Mängel und Schäden</i>		<i>-€ 100 000,00</i>
<i>Wertminderung infolge rückgestauten Reparaturbedarfs</i>		<i>-€ 150 000,00</i>
Ertragswert der baulichen Anlagen mit Berücksichtigung der Wertminderungen		€ 462 087,95
<i>Bodenwert</i>		<i>€ 681 168,00</i>
Zwischensumme		€ 1 143 255,95
<i>Zu- bzw. Abschläge für wertbeeinflussende Umstände</i>		<i>€ 0,00</i>
Ertragswert		€ 1 143 255,95
Ertragswert (gerundet)		€ 1 140 000,00

10.3.1 Verkehrswert „Gutshof“

Aufgrund der Ertragsorientierung des Objektes wird der Ertragswert als Verkehrswert herangezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baurecht für die Proenergy Contracting GmbH für den Bestand des Heizhauses als wertneutral betrachtet wird, da die Anlage bzw. deren Betrieb nur im Zusammenhang mit dem Gesamtbestand sinnvoll ist.

Ertragswert	€ 1 140 000,00
Verkehrswert	€ 1 140 000,00

KG 72345 Wiedweg	
EZ 612	
Gst. 383	
Grundfläche	12 340 m ²
Gesamtfläche (gerundet)	4 463 m ²
Verkehrswert (gerundet) zum Bewertungsstichtag	€ 1 140 000,00

10.4 Verkehrswert gesamt „Almdorf Seinerzeit“

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den bestehenden Einlagezahlen Bestandsverträge und Vereinbarungen mit rechtlichen Risiken bestehen, deren Auswirkungen bewertungsmäßig nicht beurteilt werden können.

Hinsichtlich des Inventars wird angemerkt, dass dieses, wenn es älter als 10 Jahre ist, üblicherweise keinen nennenswerten Wert mehr aufweist. Des Weiteren stellt es im vorliegenden Fall eine Einheit mit dem Bestand dar, da es zu dessen Betrieb unbedingt erforderlich ist und ist daher im Verkehrswert inkludiert.

Verkehrswert "Fellacher Alm"	€ 3 860 000,00
Verkehrswert "Kleeangerle"	€ 5 660 000,00
Verkehrswert "Gutshof"	€ 1 140 000,00

Verkehrswert	€ 10 660 000,00
---------------------	------------------------

Verkehrswert gesamt (gerundet) zum Bewertungsstichtag	€ 10 660 000,00
--------------------------------------------------------------	------------------------

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und bestehende Verbauung. Sollten sich die Gegebenheiten ändern, so behalten wir uns auch eine Änderung des Gutachtens vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufspreis naturgemäß einer Streuung unterliegt. Der Kaufpreis einer Liegenschaft unterscheidet sich vom Verkehrswert dahingehend, dass dieser ausschließlich bei Willensübereinkunft zwischen Käufer und Verkäufer zustande kommt und unter anderem persönlichen wertbeeinflussenden Faktoren unterliegt.



Koschatstraße 83 9020 Klagenfurt am Wörthersee
T +43 (0)463 54 500 E office@kastner-zt.eu

Klagenfurt am Wörthersee, 24. Juni 2024

Anhang A – Übersicht

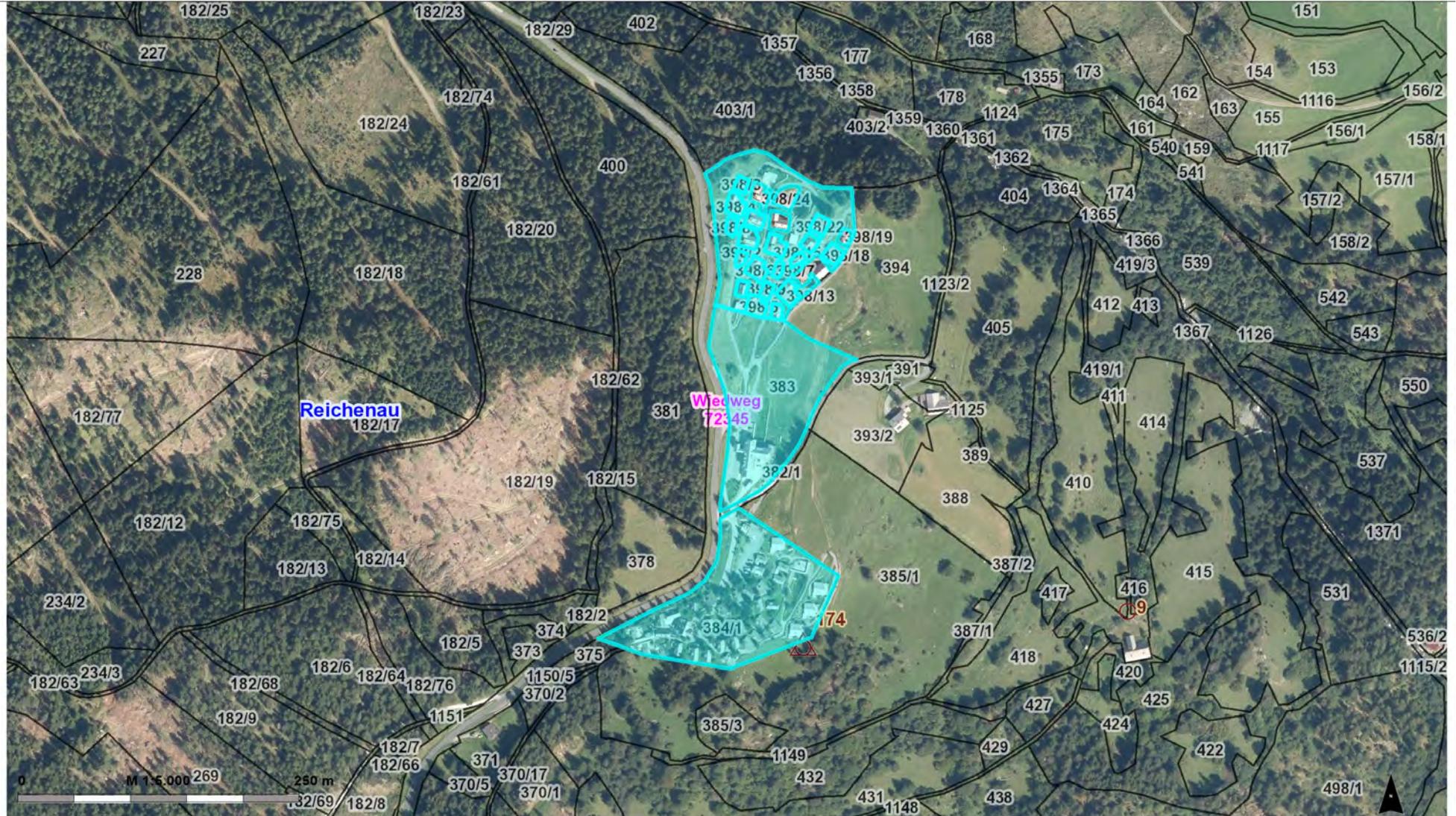
Inhaltsverzeichnis

1 Kataster	01 Seite(n)
2 Widmung	06 Seite(n)
3 Widmungsinformation der Gemeinde Ebene Reichenau (Bauamt)	02 Seite(n)
3 Oberflächenabfluss	01 Seite(n)
4 Skizze Hütten mit Eigentümern	01 Seite(n)
5 Überblick Nutzflächen „Fellacher Alm“ und „Kleeangerle“	01 Seite(n)

12 Seite(n) exkl. Deckblatt

Erstellt am: 24.06.2024 von:

Maßstab: 1:5000



Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen

A. BAULAND

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/Schraffur/Raster [RGB]	Signatur
1. Dorfgebiet		Fläche: 196 158 92		
2.1 Wohngebiet		Fläche: 255 120 0		
2.2 Reines Wohngebiet		Fläche: 255 120 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, WGR
3.1 Kurgebiet		Fläche: 237 171 0		
3.2 Reines Kurgebiet		Fläche: 237 171 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, KGR
4.1 Gewerbegebiet		Fläche: 204 204 204		
4.2 Gemischtes Baugebiet		Fläche: 204 204 204	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, GB
5. Geschäftsgebiet		Fläche: 204 0 24		
6. Industriegebiet		Fläche: 255 64 255		
7. Sondergebiet		Fläche: 156 195 255		Schwarz, z.B.: SB = Seveso Betrieb KS = Kaserne SPL = Sprengstofflager
8. Sonderwidmung		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AP = Apartmenthaus FZW = Freizeitwohnsitz HD = Hoteldorf
9. Vorbehaltsfläche		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: VS = Volksschule SWB = Sozialer Wohnbau KG = Kindergarten A = Altersheim K-UPG = nicht für UVP- Vorhaben gemäß K-UPG
10. Aufschließungsgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Schraffur: 0 0 0 45° laut Darstellung	
11. Mehrgeschossige Widmung		Fläche: In Farbe der Widmung	Schraffur: 0 0 0 135° laut Darstellung	Schwarz, fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende)

B. GRÜNLAND

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/Schraffur/Raster [RGB]	Signatur
1. Grünland allgemein (Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland)		Fläche: 255 240 210		
2. Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes		Fläche: 255 240 210	Randlinie: 84 200 25 laut Darstellung	Schwarz, H = Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes H-Z = Zuhube H-A = Auszugshaus
3. Fläche für landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Umweltverträglichkeitsprüfung		Fläche: 255 240 210	Randlinie: 255 0 0 laut Darstellung	Schwarz, LBU = Landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Umweltverträglichkeitsprüfung LPI = Landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
4. Erholungsfläche mit od. ohne Befügung einer spezifischen Erholungsnutzung		Fläche: 138 245 122	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: KSP = Kinderspielfeld ÖGA = öffentlich zugänglicher Garten PA = Park KB = Kabinenbau
5. Sportanlage, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätte		Fläche: 138 245 122	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: SP = Sportanlage allgemein TE = Tennisplatz GO = Golfplatz SA = Schiabfahrt, Schipiste
6. Campingplatz		Fläche: 138 245 122	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, laut Darstellung
7. Erwerbsgärtnerei u. ä.		Fläche: 56 160 79	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: GÄ = Gärtnerei SCHG = Schrebergarten BS = Baumschule
8. Bienenhaus, Jagdhütte u. ä.		Fläche: 56 160 79	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: JA = Jagdhütte FI = Fischzuchtanlage FH = Fischerhütte
9. Materialgewinnungsstätte u. Materiallagerstätte		Fläche: 163 163 98	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: SG = Schottergrube LG = Lehmgrube STB = Steinbruch.
10. Friedhof		Fläche: 68 186 150	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: †† = Friedhof SBA = Sonderbestattungsanlage ABH = Aufbahnhalle

Darstellung der ersichtlich zu machenden Festlegungen

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/Schraffur/Raster [RGB]	Signatur
1. <i>Autobahn (mit Schutzzone)</i>				
Autobahn (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, Straßennummerierung
Autobahn (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Autobahn Schutzzone		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
2. <i>Bundesstraße</i>				
Bundesstraße (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0	Schwarz, Straßennummerierung
Bundesstraße (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
3. <i>Landesstraße</i>				
Landesstraße (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, Straßennummerierung
Landesstraße (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
4. <i>Haupt-, Nebenbahn, Anschlußbahn, Materialbahn</i>				
Haupt-, Nebenbahn, Anschlußbahn, Materialbahn (Bestand)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	Schwarz, HB = Hauptbahn, NB = Nebenbahn, AB = Anschlußbahn, MB = Materialbahn
Haupt-, Nebenbahn, Anschlußbahn, Materialbahn (Planung)		Fläche: 255 255 255	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
5. <i>Hauptseilbahn, Kleinsseilbahn, Materialseilbahn usw.</i>				
Hauptseilbahn, Kleinsseilbahn, Materialseilbahn usw. (Bestand)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
Hauptseilbahn, Kleinsseilbahn, Materialseilbahn usw. (Planung)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		

11. Abfallbehandlungsanlage, Abfalllagerstätte		Fläche: 163 163 98	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AB = Abfallbehandlungsanlage AL = Abfalllagerstätte
12. Sprengstofflager, Schießstätte		Fläche: 228 225 153	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: ⊙ = Schießstätte SPL = Sprengstofflager SPF = Sprengstoff u. Pulverfabrik
13. Schutzstreifen als Immissionsschutz ohne od. mit Befügung einer spezifischen Nutzung		Fläche: 138 245 122	Raster: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: LSW = Lärmschutzwand ISW = Immissionsschutzwall
14. Vorbehaltsfläche		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: KSP = Kinderspielfeld ÖGA = öffentlich zugänglicher Garten K-UPG = nicht für UYP Vorhaben gemäß K-UPG
15. Freizeitanlagen		Fläche: 138 245 122	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, FHF
16. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie		Fläche: 56 160 79	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: PVA = Photovoltaikanlage SOA = Solaranlage
17. Sonstige		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AGH = Ausflugsrasthaus SH = Schutzhütte

C. VERKEHRSFLÄCHE

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/Schraffur/Raster [RGB]	Signatur
Verkehrsfläche in der Gemeinde		Fläche: 255 255 54		Schwarz, z.B.: P = Parkplatz
Weg nach Luftbild		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		

6. Schlepplift		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
Schlepplift (Bestand)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
7. Flugplatz und Sicherheitszone				
Flugplatz (Bestand)		Fläche: 255 255 255 laut Darstellung	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	Schwarz, laut Darstellung
Flugplatz (Planung)		Fläche: 255 255 255 laut Darstellung	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	Schwarz, laut Darstellung
Sicherheitszone		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
8. Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation mit allfälligen Baubeschränkungsbereich				
Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Bestand)		Fläche: 255 255 255 laut Darstellung	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	Schwarz, laut Darstellung
Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Planung)		Fläche: 255 255 255 laut Darstellung	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	Schwarz, laut Darstellung
Baubeschränkungsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 111 61 155 laut Darstellung	
9. Hochspannungsfreileitung ab 20 kV mit allfälligen Gefährdungsbereich (bei Leitungen ab 110 kV) oder Bahnstromleitung				
Hochspannungsfreileitung (Bestand)		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		Schwarz, Angabe der kV Zahl u. des Eigentümers
Hochspannungsfreileitung (Planung)		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
Schutzbereich		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
Bahnstromleitung (Bestand)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		Schwarz, ÖBB

Bahnstromleitung (Planung)		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
Schutzbereich		Linie: 111 61 186 laut Darstellung		
10. Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen				
Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Bestand)		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		Schwarz, EO = Erdölleitung EG = Erdgasleitung Angabe des Eigentümers bei wichtige verkabelte Leitung
Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Planung)		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		
11. Straßenbau-, - planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsrecker-Planungs- und Baugebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
12. Schutz, Emmissionsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Raster: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: ÖBB MTFS = Militärische Tiefzugsrechte
13. Kanalisationsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 255 255 0 laut Darstellung	
14. Versorgungsleitung in der Gemeinde		Linie: 0 0 0 laut Darstellung		Schwarz, W = Wasserleitung K = Kanal
15. Wald		Fläche: 140 232 186		
16. Schutzwald, Bannwald		Fläche: 140 232 186	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, S = Schutzwald B = Bannwald
17. Nationalpark, Natur-, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Grünbestand, Naturdenkmal, Europaschutzgebiet, Naturpark		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: NPA = Nationalpark Außenzone NPK = Nationalpark Kernzone NPSG = Nationalpark Sonderschutzgebiet LS = Landschaftsschutzgebiet NS = Naturschutzgebiet GG = Geschützter Grünbestand ND = Naturdenkmal ESG = Europaschutzgebiet NATP = Naturpark
18. Naturhöhle				Schwarz, laut Darstellung

19. Gewässer, See		Fläche: 130 255 255		
20. Fluss-, Bachregulierung		Linie: 130 255 255 laut Darstellung		
21. Festgestelltes Hochwasserabflußgebiet, Überschwemmungsgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 30 144 255 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: HA = Hochwasserabflußgebiet Ü = Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
22. Wasserschutzgebiet (engeres - weiteres)		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 191 255 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: BR = weiteres, engeres Brunnenschutzgebiet QU = weiteres, engeres Quellschutzgebiet
Weiteres Wasserschutzgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 191 255 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: BR = weiteres, engeres Brunnenschutzgebiet QU = weiteres, engeres Quellschutzgebiet
Engeres Wasserschutzgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 191 255 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: K = Kernzone A = Außenzone
23. Wasserschongebiet		Fläche: In Farbe der Widmung		
24. Verdachtsfläche, Altlast, Altablagerung/Altstandort (falls bekannt mit Begrenzung)		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Verdachtsfläche		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Altlast		Fläche: 0 0 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Altablagerung/Altstandort		Fläche: 130 130 130	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Begrenzung		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
25. Bergbaugbiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 210 105 30	Schwarz, BG = Bruchgebiet
26. Bruchgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 210 105 30 laut Darstellung	Schwarz, VP = Verschiebungssplatz
27. Verschiebungssplatz		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 117 54 45 laut Darstellung	

28. Denkmalschutz bauliche Anlage						Schwarz, laut Darstellung
Denkmalschutz bauliche Anlage		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 210 105 30 laut Darstellung			Schwarz, D = Schutzzone Denkmalschutz E = Ensemblechutzzone
29. Archäologisches Fundgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 210 140 30 laut Darstellung			Schwarz, F = Archäologisches Fundgebiet
30. Weiterer und engerer Gefährdungsbereich von Schieß- und Sprengmittelanlagen und militärischen Munitionslagern						
Erzeugungs- und Lagerfläche		Fläche: 228 225 153	Randlinie: 0 0 0			
Engerer Gefährdungsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung			
Weiterer Gefährdungsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung			
31. Militärische Übungsflächen und Sperrgebiete		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 204 204 204 laut Darstellung			Schwarz, z.B.: TÜPL = Truppenübungsplatz GÜPL = Garnisonsübungsplatz
32. Rote Gefahrenzone		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 255 0 50 laut Darstellung			Schwarz, WR = Rote Gefahrenzone Wildbach LR = Rote Gefahrenzone Lawine FR = Rote Gefahrenzone Fluß FRG = Rot-gelbe Gefahrenzone Fluss (Retentionsfläche)
33. Gelbe Gefahrenzone		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 255 227 0 laut Darstellung			Schwarz, WG = Gelbe Gefahrenzone Wildbach LG = Gelbe Gefahrenzone Lawine FG = Gelbe Gefahrenzone Fluß
34. Blauer Vorbehaltsbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 173 255 laut Darstellung			Schwarz, z.B.: SS = Sicherstellung der Schutzfunktion SV = Sicherstellung des Verbauungserfolges
35. Brauner Hinweisbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 115 0 0 laut Darstellung			Schwarz, z.B.: ST = Steinschlag RU = Rutschung
36. Violetter Hinweisbereich		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 211 0 255 laut Darstellung			Schwarz, z.B.: BB = Beschaffenheit des Bodens

				laut Darstellung	BG = Beschaffenheit des Geländes
37. Sonstige		Fläche: In Farbe der Widmung		Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AB = Abfallbehandlungsanlage ARA = Abwasserreinigungsanlage HB = Hochbehälter
38. Grenzen					
Gemeindegrenze		Fläche: In Farbe der Widmung		Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	
Katastralgemeindegrenze		Linie: 0 0 0 laut Darstellung			
39. Darstellung der ersichtlich zu machenden Festlegungen in Gemeindezuständigkeit					
39.1 Darstellung ersichtlich zu machender Einzelbewilligungen (§ 45 K-ROG 2021)					Schwarz, laut Darstellung (fortlaufende Nummerierung)
39.2 Ortskern bzw. Stadtkern		Fläche: In Farbe der Widmung		Randlinie: 110 2 110 laut Darstellung	
39.3 angemessener Sicherheitsabstand zu Seveso Betrieb		Fläche: In Farbe der Widmung		Randlinie: 255 70 0 laut Darstellung	
39.4 Ersichtlichmachung von Flächen, für die ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erlassen wurde		Fläche: In Farbe der Widmung		Schraffur: 115 178 255 90° laut Darstellung Randlinie: 115 178 255 laut Darstellung	Schwarz, fortlaufende Nummerierung (Hinweis auf Legende)
39.5 Ersichtlichmachung Bebauungsfrist		Fläche: In Farbe der Widmung		Schraffur: 115 178 255 180° laut Darstellung Randlinie: 115 178 255 laut Darstellung	Schwarz, fortlaufende Nummerierung (Hinweis auf Legende)

Anja Goebel

Von: REICHENAU Bauamt (Gemeinde Reichenau)
<reichenau.bauamt@ktn.gde.at>
Gesendet: Dienstag, 18. Juni 2024 12:52
An: Anja Goebel
Betreff: AW: 24136 Widmungsinformation KG 72345 Wiedweg, EZ 401, 612, 613, 630, 631, 633

Sehr geehrte Frau Mag. Goebel!

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage wird nachgefragt, welche Widmungsinformation genau gemeint sind? Derzeitige Widmung lt. dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau?

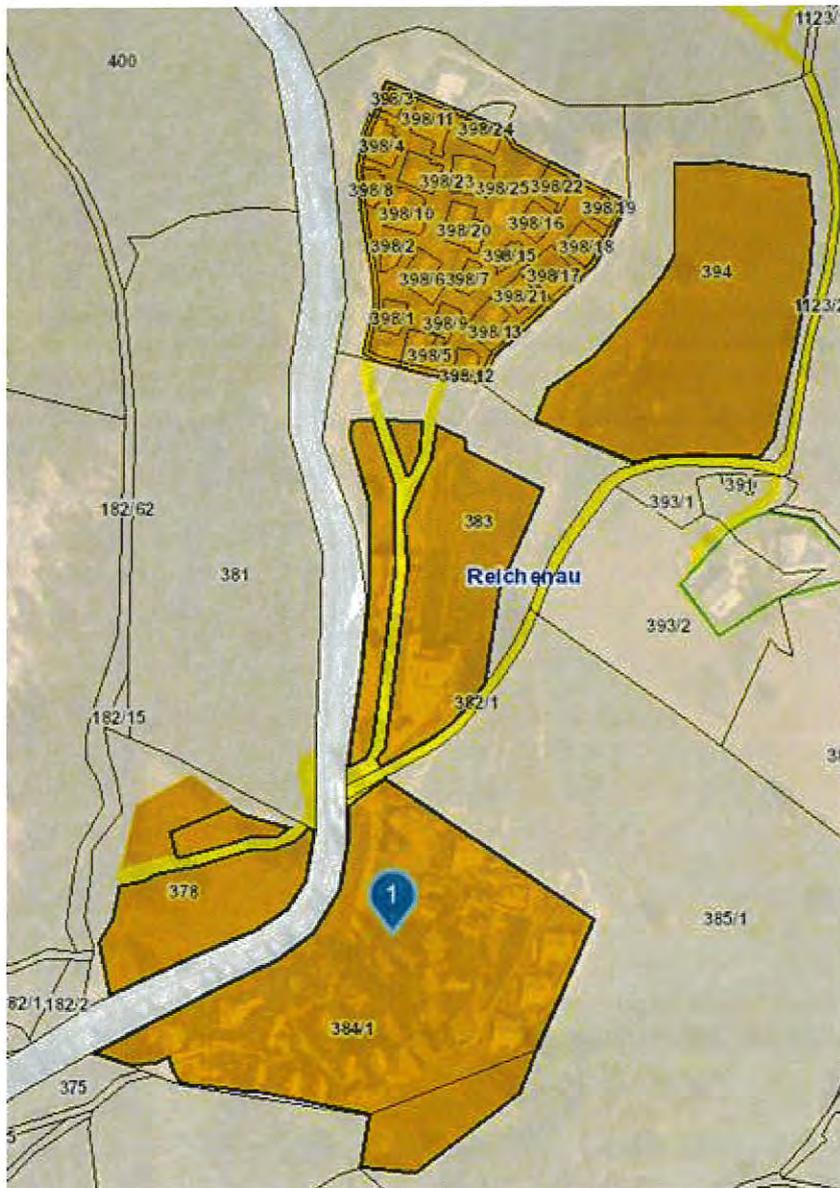
Aufgrund einer Nachschau im KAGIS (derzeitige Flächenwidmung) sind die zu den oa. Einlagezahlen gehörenden Grundstücke wie folgt gewidmet:

EZ **401**: Bauland – Reines Kurgebiet

EZ **612**: Bauland – Reines Kurgebiet

EZ **613** (tlw. Grünland – Land u. Forstwirtschaft genutzte Fläche, Ödland – nördl. u. westl. Randbereich), **630, 631**

u. 633: Bauland – Kurgebiet – Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz



Bei Fragen dazu bin ich während den Amtsstunden erreichbar!

Mit freundlichen Grüßen
Thomas Willegger



Gemeinde
Reichenau

Thomas Willegger
Bauamt
Gemeinde Reichenau
9565 Ebene Reichenau 80
Tel. 04275/7000-12, Fax. 04275/700010
reichenau.bauamt@ktn.gde.at
www.reichenau.gv.at

Diese E-Mail enthält vertrauliche Informationen. Falls Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, dürfen Sie den Inhalt dieser E-Mail weder offen legen noch verwenden. Sofern Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, ersuchen wir Sie, diese an uns umgehend zurückzusenden und anschließend zu löschen. This e-mail is confidential. If you are not the intended recipient, you must not disclose or use the information contained in it.

Von: Anja Goebel <Anja.Goebel@kastner-zt.eu>
Gesendet: Dienstag, 18. Juni 2024 11:09
An: REICHENAU Bauamt (Gemeinde Reichenau) <reichenau.bauamt@ktn.gde.at>
Betreff: 24136 Widmungsinformation KG 72345 Wiedweg, EZ 401, 612, 613, 630, 631, 633
Priorität: Hoch

ACHTUNG! Dies ist eine **EXTERNE** E-Mail. Öffnen Sie **KEINE** Anhänge oder klicken Sie nicht auf Links von unbekanntem Absendern oder unerwarteten E-Mails.

Diese E-Mail wurde von "**Anja.Goebel@kastner-zt.eu**" versendet - Angezeigter Name: "Anja Goebel <Anja.Goebel@kastner-zt.eu>"

Sehr geehrter Herr Willegger,

im Auftrag von Herrn DI Kastner bitte ich bezüglich der o. a. Grundstücke höflich um ehestmögliche Übermittlung der Widmungsinformation.

Vielen Dank im Voraus und

mit freundlichen Grüßen | Best regards

Mag. Anja Goebel

T +43 463 54 500-218
F +43 463 54 500-300
E anja.goebel@kastner-zt.eu



Kastner ZT-GmbH | Koschatstraße 83 | 9020 Klagenfurt am Wörthersee
T +43 463 54 500 | F +43 463 54 500-300 | E office@kastner-zt.eu | H www.kastner-zt.eu

#startyourengineers

Sie finden uns auch auf:



Erstellt am: 18.06.2024 von:

Maßstab: 1:5000



Hütten mit Eigentümern



- 102 Mörch
- 104 Hübschmann
- 106 Weule
- 108 Wedel (in Rückvermietung durch AS)
- 111 Streuber
- 113 Noak
- 114 Wedel (in Rückvermietung durch AS)

- 204 Henke
- 205 Henke
- 220/221 Beydoun
- 222 Korol
- 223/224 Winderle Harmtodd (in Rückvermietung durch AS)
- 226 Galina Lazareva (in Rückvermietung durch AS)
- 228 Galina Lazareva

Nicolas

Übersicht Anzahl Betten und Nutzfläche

20.06.2022

Fellacher	Anzahl Chalets	Nutzfläche je Einheit [m ²]
Almhütte Seinerzeit	16	64
Chalet	3	67
Jagdhütte	4	53
Bergchalet / Jagdchalet	4	99
Kleeangerle		
Troadkasten (TK)	4	47
Sennhütte	7	87
Almhüttenchalet (AHC)	3	141
Almhüttenchalet Deluxe (AHCL)	8	188
Bauernhaus (BH)	2	251
SUMME	51	

Anhang B – „Fellacher Alm“

Inhaltsverzeichnis

1 Grundbuchauszug	02 Seite(n)
2 Kataster	01 Seite(n)
3 Kataster mit Hüttennummerierung	01 Seite(n)
4 Teilungsplan Vermessungskanzlei Dipl.-Ing. Christian Maletz	01 Seite(n)
5 Exemplarische Flächen Haus 2, 4 und 6 aus KAGIS	02 Seite(n)
6 Fotodokumentation vom 21.05.2024	59 Seite(n)

66 Seite(n) exkl. Deckblatt

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72345 Wiedweg
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

EINLAGEZAHL 401

Letzte TZ 731/2024

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 530
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
384/1	G GST-Fläche *	14627	
	Bauf.(10)	2001	
	Gewässer(20)	260	
	Sonst(10)	1195	
	Sonst(30)	192	
	Sonst(70)	10979	Vorderkoflach 36

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)
- Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
- Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)
- Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

- 3 a 1174/1995 Kaufvertrag 1994-09-15 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 385/1
aus EZ 12 Einbeziehung in Gst 385/2
- 4 a 1633/1995 134/2004 Grunddienstbarkeit Geh- Fahrrecht
am Gst 382/1 für Gst 384/1
- 5 a 2201/2003 Anmeldungsbogen 2003-09-02 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 378
aus EZ 12 Einbeziehung in Gst 384/1
- 6 a 2201/2003 Anmeldungsbogen 2003-09-02 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 382
aus EZ 12 Einbeziehung in Gst 384/1
- 8 a 1119/2006 Kaufvertrag 2006-04-04 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1122
aus EZ 577 Einbeziehung in Gst 384/1
- 9 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Almdorf "Seinerzeit" Touristik Aktiengesellschaft
ADR: Fellacheralm Patergassen 9564
k 1180/2003 Urkunde 1999-08-16, Urkunde 2000-04-27 Eigentumsrecht
o 2910/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-02 für Treuhänder
Mag. Dr. Thomas Schönlieb geb 1970-12-23
p 731/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-08 (41 S 35/24f)

***** C *****

- 11 b 3276/1995 IM RANG 3024/1995 gleichzeitig mit 3024/1995
BAURECHT bis 2094-12-31 Baurechtseinlage EZ 530
- 15 a 4096/1996
DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung Erhaltung und Betrieb
der Trafostation Vorderkoflach/Seinerzeit samt
Geh- und Zufahrtsrecht am Gst 384/1 zugunsten

- KELAG-Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
- 20 b 433/2015 IM RANG 2009/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-10-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
 für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)
- d 433/2015 Simultanhaftung mit EZZ 401 530
- 21 a 366/2015 gleichzeitig mit 366/2015
 BESTANDRECHT auf Gst 384/1 bis 2035-12-31
 gem P A) I. Bestands- Superädifikatsvertrag -
 Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30 für
 Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)
- 22 a 366/2015 gleichzeitig mit 366/2015
 Vorauszahlung des Bestandzinses bis 2035-12-31
 gem P D) III. Bestands- Superädifikatsvertrag -
 Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30 für
 Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)
- 23 a 366/2015 gleichzeitig mit 366/2015
 DIENSTBARKEIT zur Errichtung und zum Betrieb einer
 Wärmeversorgungsanlage und das Leitungsrecht
 gem P C) Bestands- Superädifikatsvertrag -
 Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30 über Gst 384/1 für
 Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)
- 27 a 1464/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-04-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.000.000,--
 für NUWARA ANSTALT (FL-0001-538-798-6/a)
- b 1464/2018 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 612 KG 72345 Wiedweg C-LNR 16
 EZ 613 KG 72345 Wiedweg C-LNR 20
 EZ 401 KG 72345 Wiedweg C-LNR 27
- 29 gelöscht

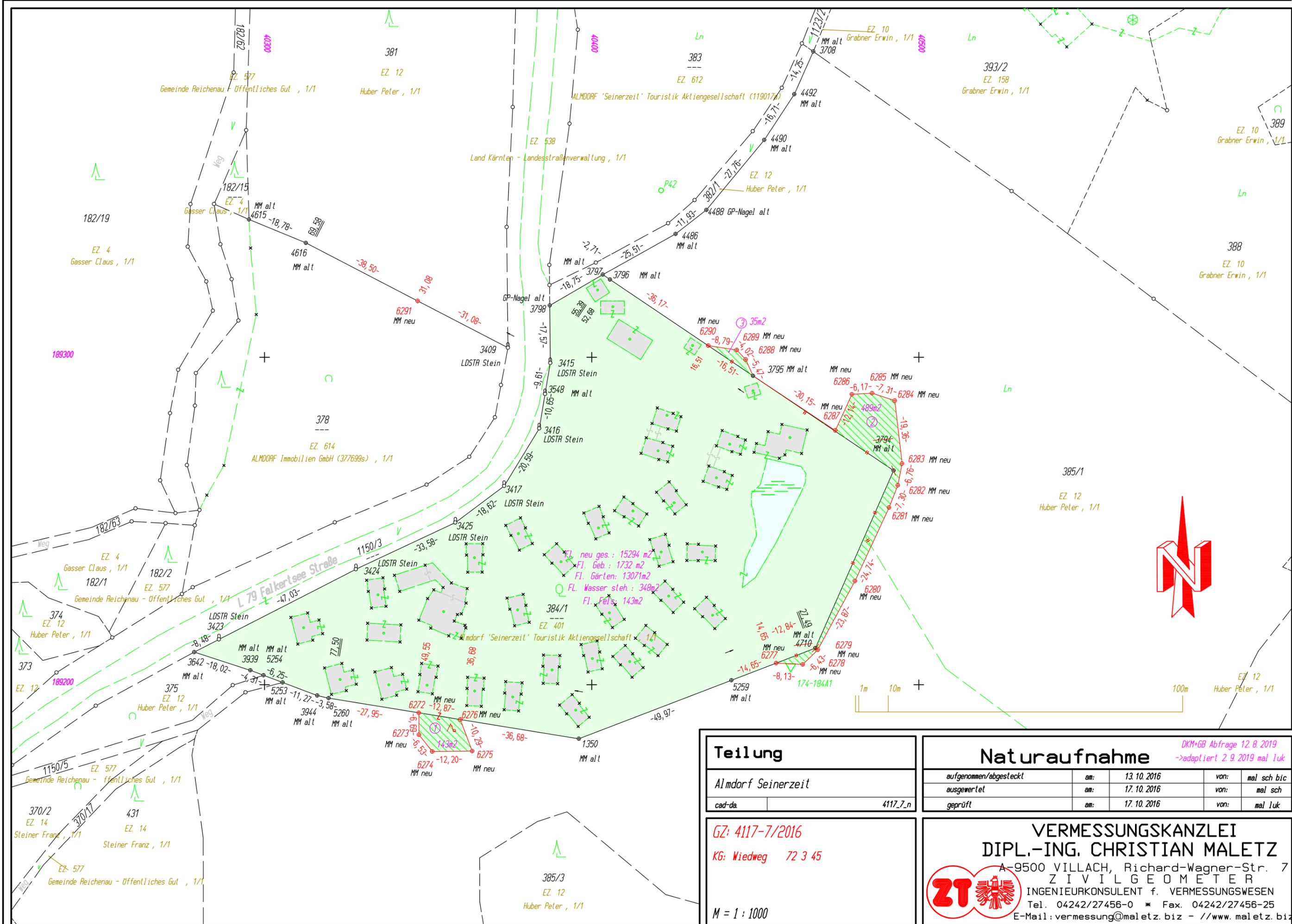
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Erstellt am: 16.05.2024 von:

Maßstab: 1:1000





Teilung	
Almdorf Seinerzeit	
cad-da	4117_7_n

GZ: 4117-7/2016
 KG: Wiedweg 72 3 45
 M = 1 : 1000

Naturaufnahme				
DKM+GB Abfrage 12.8.2019 ->adaptiert 2.9.2019 mal luk				
aufgenommen/abgesteckt	am:	13.10.2016	von:	mal sch bic
ausgewertet	am:	17.10.2016	von:	mal sch
geprüft	am:	17.10.2016	von:	mal luk

VERMESSUNGSKANZLEI
DIPL.-ING. CHRISTIAN MALETZ
 A-9500 VILLACH, Richard-Wagner-Str. 7
 Z I V I L G E O M E T E R
 INGENIEURKONSULENT f. VERMESSUNGSWESEN
 Tel. 04242/27456-0 * Fax. 04242/27456-25
 E-Mail: vermessung@maletz.biz - //www.maletz.biz

Navigation Karte Abfragen Werkzeuge ?

Strecke messen Fläche messen Zeichnen (Redlining) 3D (Messen) Sonnen... Routenpla... Höhenprofil KAGIS Report

Schnellsuche...

Umfang (m)
39.22

Fläche (m²)
84.38

Sketch entfernen

Sketch
Geometrie-Typ: Fläche (Polygon)

Segment
Segment Länge: 1.69 m
Segment Azimut: 275.194°
305.771 gon

Navigation Karte Abfragen Werkzeuge ?

Strecke messen Fläche messen Zeichnen (Redlining) 3D (Messen) Sonnen... Routenpla... Höhenprofil KAGIS Report

Schnellsuche...

Umfang (m)
36.56

Fläche (m²)
79.7

Sketch entfernen

Sketch
Geometrie-Typ: Fläche (Polygon)

Segment
Segment Länge: 10.7 m
Segment Azimut: 360°
400 gon

Navigation Karte Abfragen Werkzeuge ?

Werkzeuge

Fläche messen

Strecke messen Fläche messen Zeichnen (Redlinie) 3D (Messen) Sonnenst... Routerpla... Höhenprofil KAGIS Report

Umfang (m)
37.32

Fläche (m²)
82.32

Sketch entfernen

Sketch
Geometrie-Typ: Fläche (Polygon)

Segment
Segment Länge: 7.25 m
Segment Azimut: 227.565°
252.85 gon

Schnellsuche...

182/2

676

Reichenau

Wiedweg 723/0

830/1

174

The image shows a screenshot of a GIS application interface. The main window displays an aerial photograph of a residential area with a yellow polygon overlaid on a grassy field. The polygon is bounded by green vertices. A yellow pin icon with the number '1' is placed on the map. The interface includes a top toolbar with icons for navigation, map, queries, and tools. A left sidebar contains a 'Werkzeuge' (Tools) section with a 'Fläche messen' (Measure Area) tool selected. Below this, there are input fields for 'Umfang (m)' (37.32) and 'Fläche (m²)' (82.32), along with a 'Sketch entfernen' button. A 'Sketch' information panel shows 'Geometrie-Typ: Fläche (Polygon)' and 'Segment' details: 'Segment Länge: 7.25 m' and 'Segment Azimut: 227.565°' (252.85 gon). A search bar 'Schnellsuche...' is in the top right. Map labels include 'Reichenau', 'Wiedweg 723/0', and various parcel numbers like '182/2', '676', '830/1', and '174'.



Foto (1)



Foto (2)



Foto (3)



Foto (4)



Foto (5)



Foto (6)



Foto (7)



Foto (8)



Foto (9)



Foto (10)



Foto (11)



Foto (12)



Foto (13)



Foto (14)



Foto (15)



Foto (16)



Foto (17)



Foto (18)



Foto (19)



Foto (20)



Foto (21)



Foto (22)



Foto (23)



Foto (24)



Foto (25)



Foto (26)



Foto (27)



Foto (28)



Foto (29)



Foto (30)



Foto (31)



Foto (32)



Foto (33)



Foto (34)



Foto (35)



Foto (36)



Foto (37)



Foto (38)



Foto (39)



Foto (40)



Foto (41)



Foto (42)



Foto (43)



Foto (44)



Foto (45)



Foto (46)



Foto (47)



Foto (48)



Foto (49)



Foto (50)



Foto (51)



Foto (52)



Foto (53)



Foto (54)



Foto (55)



Foto (56)



Foto (57)



Foto (58)



Foto (59)



Foto (60)



Foto (61)



Foto (62)



Foto (63)



Foto (64)



Foto (65)



Foto (66)



Foto (67)



Foto (68)



Foto (69)



Foto (70)



Foto (71)



Foto (72)



Foto (73)



Foto (74)



Foto (75)



Foto (76)



Foto (77)



Foto (78)



Foto (79)



Foto (80)



Foto (81)



Foto (82)



Foto (83)



Foto (84)



Foto (85)



Foto (86)



Foto (87)



Foto (88)



Foto (89)



Foto (90)



Foto (91)



Foto (92)



Foto (93)



Foto (94)



Foto (95)



Foto (96)



Foto (97)



Foto (98)



Foto (99)



Foto (100)



Foto (101)



Foto (102)



Foto (103)



Foto (104)



Foto (105)



Foto (106)



Foto (107)



Foto (108)

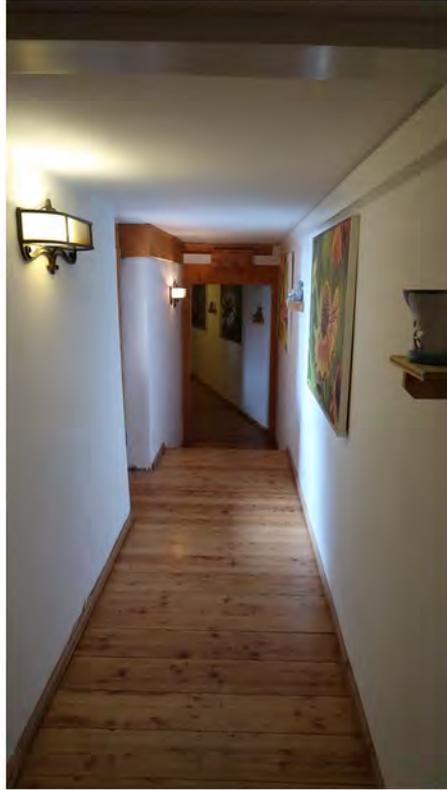


Foto (109)



Foto (110)



Foto (111)



Foto (112)



Foto (113)



Foto (114)



Foto (115)



Foto (116)



Foto (117)

Anhang C – „Kleeangerle“

Inhaltsverzeichnis

1 Grundbuchauszug EZ 613, KG 72345 Wiedweg	04 Seite(n)
2 Kataster 1, EZ 613, KG 72345 Wiedweg	01 Seite(n)
3 Kataster 2, EZ 613, KG 72345 Wiedweg (mit Hüttennummerierung)	01 Seite(n)
4 Grundbuchauszug EZ 630, KG 72345 Wiedweg	02 Seite(n)
5 Kataster EZ 630, KG 72345 Wiedweg	01 Seite(n)
6 Grundbuchauszug EZ 631, KG 72345 Wiedweg	02 Seite(n)
7 Kataster EZ 631, KG 72345 Wiedweg	01 Seite(n)
8 Grundbuchauszug EZ 633, KG 72345 Wiedweg	02 Seite(n)
9 Kataster EZ 633, KG 72345 Wiedweg	01 Seite(n)
10 Fotodokumentation vom 21.05.2024	18 Seite(n)

33 Seite(n) exkl. Deckblatt



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72345 Wiedweg
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

EINLAGEZAHL 613

Letzte TZ 731/2024

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
398/1	G GST-Fläche	*	130	
	Bauf. (10)		59	
	Sonst (70)		71	Vorderkoflach 41
398/2	G GST-Fläche	*	107	
	Bauf. (10)		41	
	Sonst (70)		66	Vorderkoflach 42
398/4	G GST-Fläche	*	271	
	Bauf. (10)		168	
	Sonst (70)		103	Vorderkoflach 44
398/5	G GST-Fläche	*	270	
	Bauf. (10)		147	
	Sonst (70)		123	Vorderkoflach 45
398/7	G GST-Fläche	*	100	
	Bauf. (10)		49	
	Sonst (70)		51	Vorderkoflach 47
398/8	G GST-Fläche	*	128	
	Bauf. (10)		71	
	Sonst (70)		57	Vorderkoflach 48
398/9	G GST-Fläche	*	130	
	Bauf. (10)		60	
	Sonst (70)		70	Vorderkoflach 49
398/10	G GST-Fläche	*	272	
	Bauf. (10)		156	
	Sonst (70)		116	Vorderkoflach 50
398/12	G GST-Fläche	*	126	
	Bauf. (10)		61	
	Sonst (70)		65	Vorderkoflach 52
398/13	G GST-Fläche	*	270	
	Bauf. (10)		163	
	Sonst (70)		107	Vorderkoflach 53
398/14	G GST-Fläche	*	209	
	Bauf. (10)		123	
	Sonst (70)		86	Vorderkoflach 54
398/15	G GST-Fläche	*	105	
	Bauf. (10)		51	
	Sonst (70)		54	Vorderkoflach 55
398/16	G GST-Fläche	*	171	
	Bauf. (10)		70	
	Sonst (70)		101	Vorderkoflach 56
398/18	G GST-Fläche	*	205	
	Bauf. (10)		130	
	Sonst (70)		75	Vorderkoflach 58
398/22	G GST-Fläche	*	205	

	Bauf.(10)		131	
	Sonst(70)		74	Vorderkoflach 62
398/25	G GST-Fläche	*	9105	
	Bauf.(10)		145	
	Landw(30)		942	
	Wald(10)		605	
	Gewässer(20)		326	
	Sonst(70)		7087	
	GESAMTFLÄCHE		11804	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 5 a 2941/2015 Grunddienstbarkeit des Unterlassens von
Außengestaltungsmaßnahmen und des Errichtens von Baulichkeiten und
des Anpflanzens von nicht regionaltypischen Elementen und Pflanzen
auf Gst 398/17 für Gst 398/25
- 7 a 118/2016 Grunddienstbarkeit des Unterlassens von
Außengestaltungsmaßnahmen und des Errichtens von Baulichkeiten und
des Anpflanzens von nicht regionaltypischen Elementen und Pflanzen
auf Gst 398/23 für Gst 398/25
- 13 a 3165/2017 Grunddienstbarkeit des Unterlassens von
Außengestaltungsmaßnahmen und des Errichtens von Baulichkeiten und
des Anpflanzens von nicht regionaltypischen Elementen und Pflanzen
auf Gst 398/24 für Gst 398/25
- 14 a 2613/2023 Rangordnung für die Veräußerung hins Gst 398/13 398/18
bis 2024-11-29 für Mag. Dr. Thomas Schönlieb geb 1970-12-23
als Treuhänder
- 15 a 2909/2023 Rangordnung für die Veräußerung hins Gst 398/1 398/2 398/4
398/5 398/7 398/8 398/9 398/10 398/12 398/14 398/15 398/16 398/22 bis
2025-01-02 für Treuhänder Mag. Dr. Thomas Schönlieb geb 1970-12-23

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
ALMDORF "Seinerzeit" Touristik Aktiengesellschaft (FN 119017a)
ADR: Fellacheralm, Patergassen 9564
a 289/2015 Kaufvertrag 2014-09-16, Kaufvertrag 2014-06-17, Kaufvertrag
2014-06-17 Eigentumsrecht
e 731/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-08 (41 S 35/24f)

***** C *****

- 1 a 725/1984 289/2015 2776/2015 2922/2015
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 398/25 für
Gst 403/2
b 289/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 10
- 2 a 366/2015 2776/2015 2922/2015
DIENSTBARKEIT des Leitungsrechtes über Gst 398/1 398/2
398/4 398/5 398/7 398/8 398/9 398/10 398/12 398/13 398/14
398/15 398/16 398/18 398/22 398/25 gem P C) Bestands-
Superädifikatsvertrag - Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30
für
Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)
- 5 a 2941/2015 gleichzeitig mit 2941/2015
DIENSTBARKEIT des Zuweges auf Gst 398/25
gem P 6.3. Kaufvertrag 2015-11-21 für Gst 398/17

- b gelöscht
- 6 a 2941/2015 gleichzeitig mit 2941/2015
DIENSTBARKEIT der Freiflächennutzung auf Gst 398/25
gem P 6.5. Abs 1 Kaufvertrag 2015-11-21 für Gst 398/17
- b gelöscht
- 7 a 2941/2015 gleichzeitig mit 2941/2015
DIENSTBARKEIT des Dachüberstandes, der Dachtraufe und des
Abrinnens von Regenwasser auf Gst 398/25
gem P 6.6. Kaufvertrag 2015-11-21 für Gst 398/17
- b gelöscht
- 8 a 118/2016 gleichzeitig mit 118/2016
DIENSTBARKEIT des Zuweges auf Gst 398/25
gem P 6.3. erster Absatz Kaufvertrag 2015-09-09 in der
Fassung P 4. Nachtrag 2015-10-27 für Gst 398/23
- b gelöscht
- 9 a 118/2016 gleichzeitig mit 118/2016
DIENSTBARKEIT der Freiflächennutzung auf Gst 398/25
gem P 6.5. Kaufvertrag 2015-09-09 in der Fassung
P 4. Nachtrag 2015-10-27 für Gst 398/23
- b gelöscht
- 10 a 118/2016 gleichzeitig mit 118/2016
DIENSTBARKEIT des Dachüberstandes, der Dachtraufe und des
Abrinnens von Regenwasser auf Gst 398/25
gem P 6.6. Kaufvertrag 2015-09-09 in der Fassung
P 4. Nachtrag 2015-10-27 für Gst 398/23
- b gelöscht
- 11 a 403/2016
DIENSTBARKEIT des Zuweges auf Gst 398/25
gem P 6.3. Kaufvertrag 2015-11-05 für Gst 398/11
- b gelöscht
- 13 a 421/2016 gleichzeitig mit 421/2016
DIENSTBARKEIT des Zuweges auf Gst 398/25
gem P 6.3. Kaufvertrag 2015-11-21 für Gst 398/21
- b gelöscht
- 14 a 421/2016 gleichzeitig mit 421/2016
DIENSTBARKEIT der Freiflächennutzung auf Gst 398/25
gem P 6.5. Abs. 2 Kaufvertrag 2015-11-21 für Gst 398/21
- b gelöscht
- 16 a 634/2017
DIENSTBARKEIT der Freiflächennutzung und eines Pools auf
Gst 398/25 gem P 3.2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-02-06
für Gst 398/11
- b gelöscht
- 17 a 3165/2017
DIENSTBARKEIT des Zuweges über Gst 398/25
gem Beilage ./4 Kaufvertrag 2017-08-02
für Gst 398/24
- 18 a 3165/2017
DIENSTBARKEIT der Freiflächennutzung auf Gst 398/25
gem P 9.7 9.8 Kaufvertrag 2017-08-02
für Gst 398/24
- 19 a 1463/2018 Vereinbarung 2018-05-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für EMILISAME INVESTMENT LTD (HE345593)
- b 1463/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 612 KG 72345 Wiedweg C-LNR 15
EZ 613 KG 72345 Wiedweg C-LNR 19
- c 433/2023 Hypothekarklage (37 Cg 2/23g, HG Wien)
- 20 a 1464/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-04-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 8.000.000,--

für NUWARA ANSTALT (FL-0001-538-798-6/a)

- b 1464/2018 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 612 KG 72345 Wiedweg C-LNR 16
 - EZ 613 KG 72345 Wiedweg C-LNR 20
 - EZ 401 KG 72345 Wiedweg C-LNR 27
- 21 a 2037/2018
 - BESTANDRECHT bis 2019-11-30
 - gem P 1.1. Mietvertrag 2016-12-07 für Galina Lazareva geb 1965-12-15
- 22 a 2037/2018 Vorauszahlung des Mietzinses
 - gem P 1.5. Mietvertrag 2016-12-07 in Verbindung mit P (3) zweiter Nachtrag zum Mietvertrag 2018-04-26 für Galina Lazareva geb 1965-12-15
- 24 a 2683/2023
 - DIENSTBARKEIT
 - des Dachüberstandes, der Dachtraufe und des Abrinnens von Regenwasser gemäß Punkt 6.6. Kaufvertrag 2023-11-17
 - auf Gst 398/25
 - für Gst 398/19
- 25 a 51/2024
 - DIENSTBARKEIT Zuweg
 - auf Gst 398/25
 - gem Pkt 6.3. Kaufvertrag 2023-11-17
 - Nachtrag 2023-12-29
 - für Gst 398/19
- 26 a 190/2024 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 750.000,-- bis 2025-01-26
- 27 a 290/2024
 - FRUCHTGENUSSRECHT auf die Dauer des Bestandes Sennhütte
 - gem Pkt 6.5. Kaufvertrag 2023-11-17
 - Nachtrag 2023-12-29
 - 2. Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-02-07
 - hins Gst 398/25 für Gst 398/19

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72345 Wiedweg
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

EINLAGEZAHL 630

Letzte TZ 731/2024

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
398/3	G GST-Fläche	*	130
	Bauf.(10)		68
	Sonst(70)		62 Vorderkoflach 43

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

4 gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

ALMDORF "Seinerzeit" Touristik Aktiengesellschaft (FN 119017a)

ADR: Fellacheralm, Patergassen 9564

a 289/2015 Kaufvertrag 2014-09-16, Kaufvertrag 2014-06-17, Kaufvertrag
2014-06-17 Eigentumsrecht

c 1230/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613

f 2909/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-02 für Treuhänder
Mag. Dr. Thomas Schönlieb geb 1970-12-23

g 731/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-08 (41 S 35/24f)

***** C *****

1 a 366/2015 2776/2015 2922/2015

DIENSTBARKEIT des Leitungsrechtes über Gst 398/3
gem P C) Bestands- Superädifikatsvertrag -
Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30 für
Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)

b 1230/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 613

4 a 1744/2019 Vereinbarung 2019-07-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.040.000,--
für EMILISAME INVESTMENT LTD (HE 345593)

b 1744/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 630 KG 72345 Wiedweg C-LNR 4

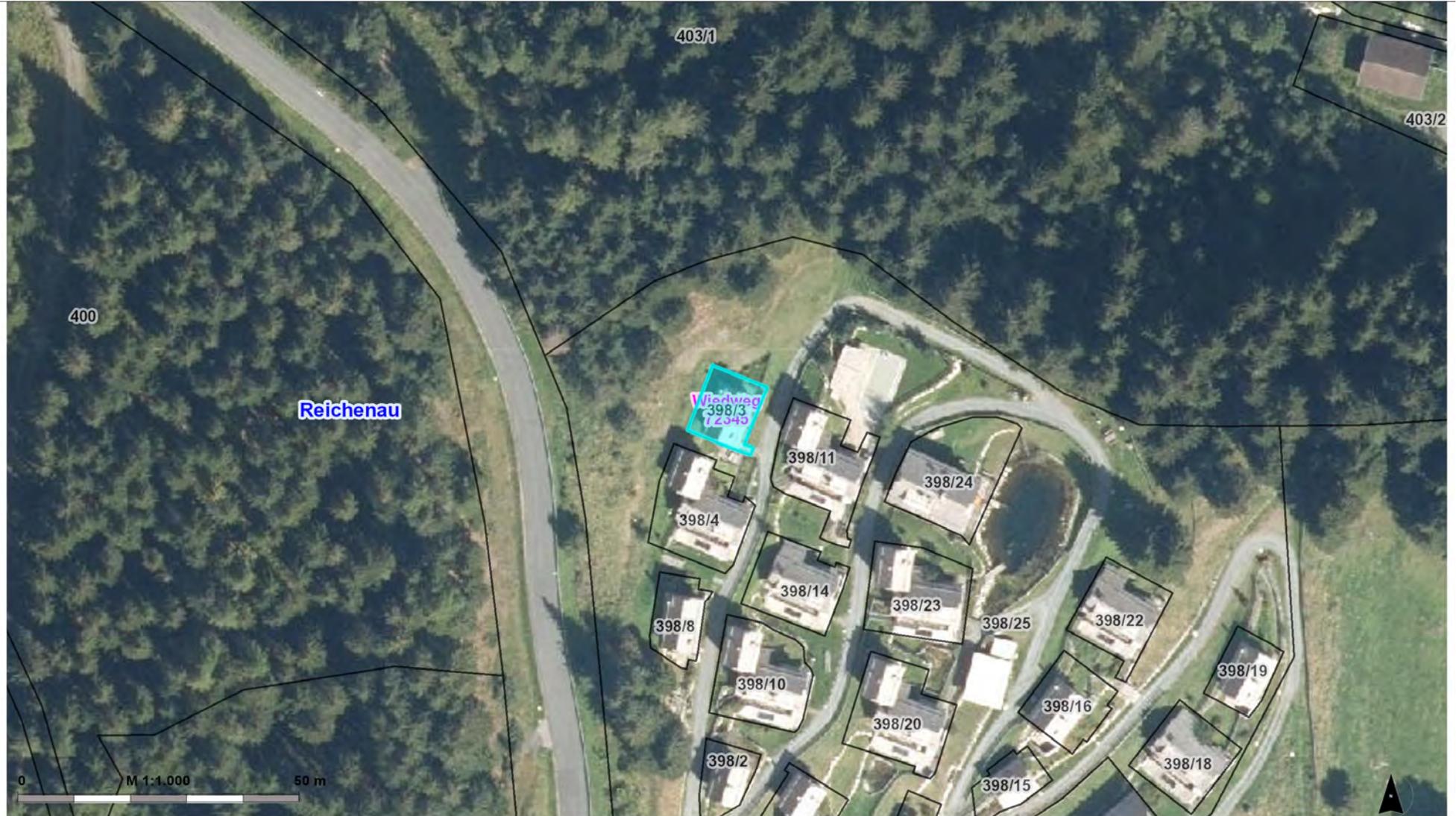
EZ 631 KG 72345 Wiedweg C-LNR 4

EZ 633 KG 72345 Wiedweg C-LNR 4

c 433/2023 Hypothekarklage (37 Cg 2/23g, HG Wien)

5 a 190/2024 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 750.000,-- bis 2025-01-26

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





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72345 Wiedweg
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

EINLAGEZAHL 631

Letzte TZ 731/2024

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
398/6	G GST-Fläche	*	270
	Bauf.(10)		162
	Sonst(70)	108	Vorderkoflach 46

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****
4 gelöscht

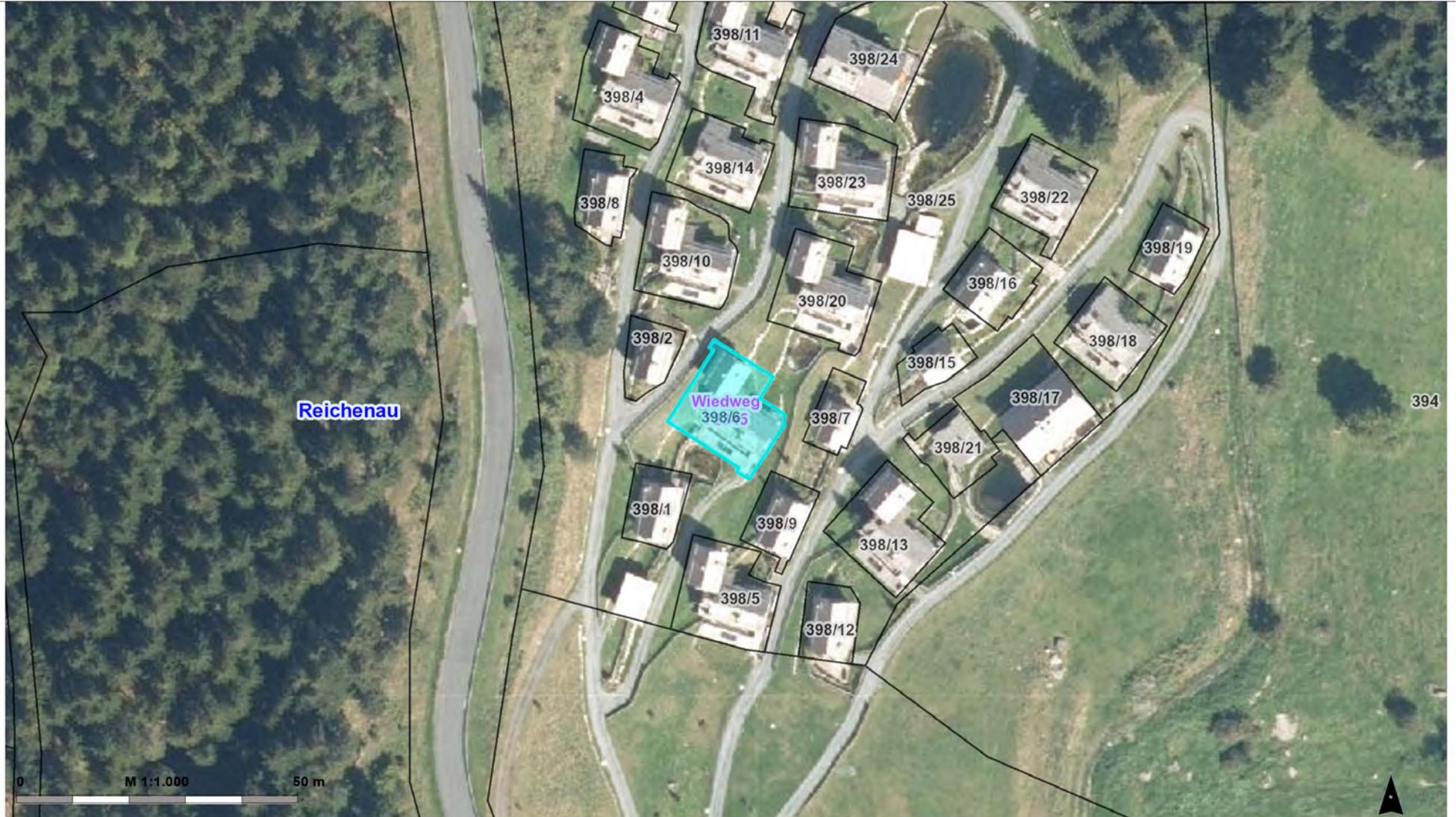
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1

- ALMDORF "Seinerzeit" Touristik Aktiengesellschaft (FN 119017a)
- ADR: Fellacheralm, Patergassen 9564
- a 289/2015 Kaufvertrag 2014-09-16, Kaufvertrag 2014-06-17, Kaufvertrag 2014-06-17 Eigentumsrecht
- c 1230/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- f 2909/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-02 für Treuhänder Mag. Dr. Thomas Schönlieb geb 1970-12-23
- g 731/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-08 (41 S 35/24f)

***** C *****
1 a 366/2015 2776/2015 2922/2015

- DIENSTBARKEIT des Leitungsrechtes über Gst 398/6 gem P C) Bestands- Superädifikatsvertrag - Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30 für Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)
- b 1230/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- 4 a 1744/2019 Vereinbarung 2019-07-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.040.000,-- für EMILISAME INVESTMENT LTD (HE 345593)
- b 1744/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 630 KG 72345 Wiedweg C-LNR 4
EZ 631 KG 72345 Wiedweg C-LNR 4
EZ 633 KG 72345 Wiedweg C-LNR 4
- c 433/2023 Hypothekarklage (37 Cg 2/23g, HG Wien)
- 5 a 190/2024 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 750.000,-- bis 2025-01-26

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





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72345 Wiedweg
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

EINLAGEZAHL 633

Letzte TZ 731/2024

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
398/20	G GST-Fläche	*	270
	Bauf.(10)		156
	Sonst(70)		114 Vorderkoflach 60

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****
4 gelöscht

- ***** B *****
- 1 ANTEIL: 1/1
- ALMDORF "Seinerzeit" Touristik Aktiengesellschaft (FN 119017a)
- ADR: Fellacheralm, Patergassen 9564
- a 289/2015 Kaufvertrag 2014-09-16, Kaufvertrag 2014-06-17, Kaufvertrag 2014-06-17 Eigentumsrecht
- c 1230/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- f 2909/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-02 für Treuhänder Mag. Dr. Thomas Schönlieb geb 1970-12-23
- g 731/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-08 (41 S 35/24f)

- ***** C *****
- 1 a 366/2015 2776/2015 2922/2015
- Dienstbarkeit des Leitungsrechtes über GSt 398/20 gem P C) Bestands- Superädifikatsvertrag - Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30 für Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)
- b 1230/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 613
- 4 a 1744/2019 Vereinbarung 2019-07-03
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.040.000,-- für EMILISAME INVESTMENT LTD (HE 345593)
- b 1744/2019 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 630 KG 72345 Wiedweg C-LNR 4
- EZ 631 KG 72345 Wiedweg C-LNR 4
- EZ 633 KG 72345 Wiedweg C-LNR 4
- c 433/2023 Hypothekarklage (37 Cg 2/23g, HG Wien)
- 5 a 190/2024 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 750.000,-- bis 2025-01-26

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

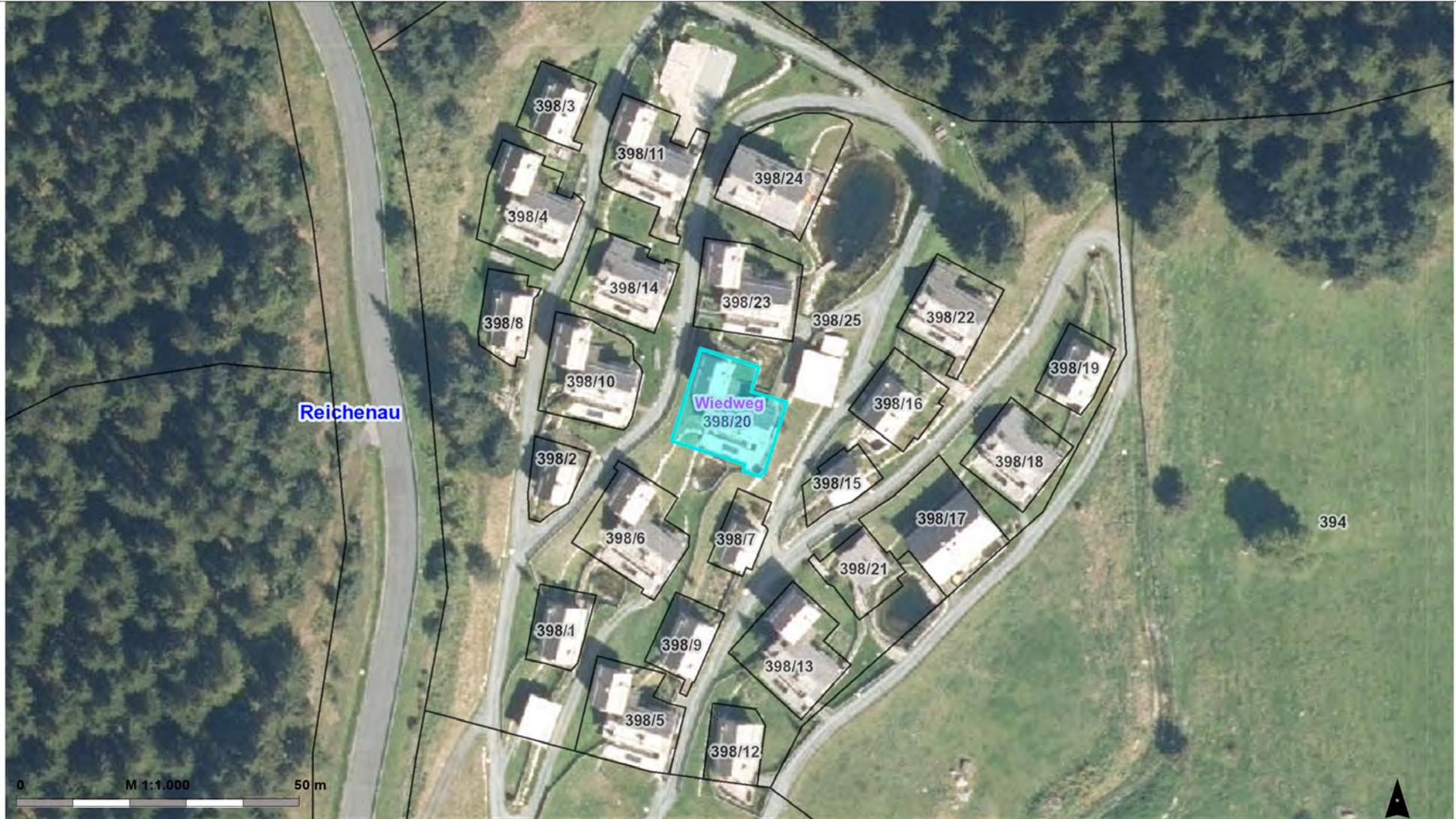




Foto (1)



Foto (2)



Foto (3)



Foto (4)



Foto (5)



Foto (6)



Foto (7)

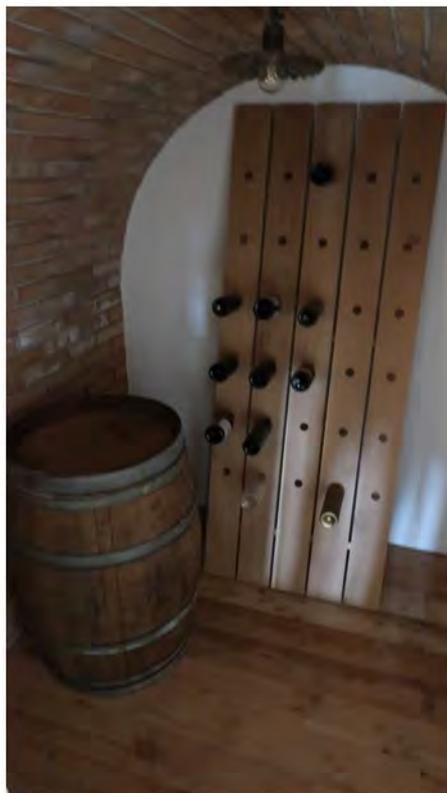


Foto (8)



Foto (9)



Foto (10)



Foto (11)



Foto (12)



Foto (13)



Foto (14)



Foto (15)



Foto (16)



Foto (17)



Foto (18)



Foto (19)



Foto (20)



Foto (21)



Foto (22)



Foto (23)



Foto (24)



Foto (25)



Foto (26)



Foto (27)



Foto (28)



Foto (29)



Foto (30)



Foto (31)



Foto (32)



Foto (33)



Foto (34)



Foto (35)



Foto (36)

Anhang D – „Gutshof“

Inhaltsverzeichnis

1 Grundbuchauszug	03 Seite(n)
2 Kataster	01 Seite(n)
3 Pläne	04 Seite(n)
4 Fotodokumentation vom 21.05.2024	41 Seite(n)

49 Seite(n) exkl. Deckblatt



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72345 Wiedweg
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

EINLAGEZAHL 612

Letzte TZ 731/2024

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
383	G GST-Fläche	* 12340	
	Bauf.(10)	598	
	Landw(10)	8446	
	Sonst(10)	681	
	Sonst(50)	2615	Vorderkoflach 65

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 2 a 358/2015 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 382/1 1123/2 für Gst 383
- 3 a 381/2015 Superädifikat auf Gst 383 (Uh 2/15)
- 4 a 2941/2015 Grunddienstbarkeit des Unterlassens von Außengestaltungsmaßnahmen und des Errichtens von Baulichkeiten und des Anpflanzens von nicht regionaltypischen Elementen und Pflanzen auf Gst 398/17 für Gst 383
- 5 a 118/2016 Grunddienstbarkeit des Unterlassens von Außengestaltungsmaßnahmen und des Errichtens von Baulichkeiten und des Anpflanzens von nicht regionaltypischen Elementen und Pflanzen auf Gst 398/23 für Gst 383

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
ALMDORF "Seinerzeit" Touristik Aktiengesellschaft (FN 119017a)
ADR: Fellacheralm, Patergassen 9564
a 289/2015 Kaufvertrag 2014-09-16, Kaufvertrag 2014-06-17, Kaufvertrag 2014-06-17 Eigentumsrecht
e 2909/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-02 für Treuhänder Mag. Dr. Thomas Schönlieb geb 1970-12-23
f 731/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-04-08 (41 S 35/24f)

***** C *****

- 1 a 366/2015 gleichzeitig mit 366/2015
BESTANDRECHT auf Gst 383 bis 2035-12-31
gem P B) I. Bestands- Superädifikatsvertrag -
Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30 für
Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)
- 2 a 366/2015 gleichzeitig mit 366/2015
Vorauszahlung des Bestandszinses bis 2035-12-31
gem P D) III. Bestands- Superädifikatsvertrag -
Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30 für

- Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)
- 3 a 366/2015 gleichzeitig mit 366/2015
DIENSTBARKEIT zur Errichtung und zum Betrieb einer
Wärmeversorgungsanlage und das Leitungsrecht
gem P C) Bestands- Superädifikatsvertrag -
Dienstbarkeitseinräumung 2014-10-30 über Gst 383 für
Proenergy Contracting GmbH (FN 168599s)
- 6 a 2941/2015
DIENSTBARKEIT des Zuweges auf Gst 383
gem P 6.3. Kaufvertrag 2015-11-21 für Gst 398/17
b gelöscht
- 7 a 118/2016 gleichzeitig mit 118/2016
DIENSTBARKEIT des Zuweges auf Gst 383
gem P 6.3. erster Absatz Kaufvertrag 2015-09-09 in der
Fassung P 4. Nachtrag 2015-10-27 für Gst 398/23
b gelöscht
- 8 a 118/2016 gleichzeitig mit 118/2016
DIENSTBARKEIT der Stellplätze auf Gst 383
gem P 6.3. zweiter Absatz Kaufvertrag 2015-09-09 in der
Fassung P 4. Nachtrag 2015-10-27 für Gst 398/23
b gelöscht
- 9 a 403/2016
DIENSTBARKEIT des Zuweges auf Gst 383
gem P 6.3. Kaufvertrag 2015-11-05 für Gst 398/11
b gelöscht
- 10 a 421/2016
DIENSTBARKEIT des Zuweges auf Gst 383
gem P 6.3. Kaufvertrag 2015-11-21 für Gst 398/21
b gelöscht
- 12 a 634/2017
DIENSTBARKEIT des Parkplatzes auf Gst 383
gem P 3.3 Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-02-06 auf
Stellplatz 13 im 1. Untergeschoss für Gst 398/11
b gelöscht
- 13 a 634/2017
DIENSTBARKEIT des Parkplatzes auf Gst 383
gem P 3.3 Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-02-06 auf
Stellplatz 12 im 1. Untergeschoss samt Nutzung des
Stellplatzes 15 im 1. Untergeschoss als Abstellmöglichkeit
für Skiausrüstungen für Gst 398/11
b gelöscht
- 14 a 3165/2017
DIENSTBARKEIT des Zuweges über Gst 383
gem Beilage ./4 Kaufvertrag 2017-08-02
für Gst 398/24
- 15 a 1463/2018 Vereinbarung 2018-05-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für EMILISAME INVESTMENT LTD (HE345593)
- b 1463/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 612 KG 72345 Wiedweg C-LNR 15
EZ 613 KG 72345 Wiedweg C-LNR 19
- c 433/2023 Hypothekarklage (37 Cg 2/23g, HG Wien)
- 16 a 1464/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-04-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.000.000,--
für NUWARA ANSTALT (FL-0001-538-798-6/a)
- b 1464/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 612 KG 72345 Wiedweg C-LNR 16
EZ 613 KG 72345 Wiedweg C-LNR 20
EZ 401 KG 72345 Wiedweg C-LNR 27

- 17 a 108/2019 Rückstandsausweis 2018-08-09
PFANDRECHT vollstr EUR 180.883,37
Kosten EUR 2.903,-- für
Gemeinde Reichenau
(3 E 109/19p)
- 19 a 51/2024
DIENSTBARKEIT Zuweg
auf Gst 383
gem Pkt 6.3. Kaufvertrag 2023-11-17
Nachtrag 2023-12-29
für Gst 398/19
- 20 a 190/2024
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 750.000,-- bis
2025-01-26

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

Erstellt am: 16.05.2024 von:

Maßstab: 1:2500

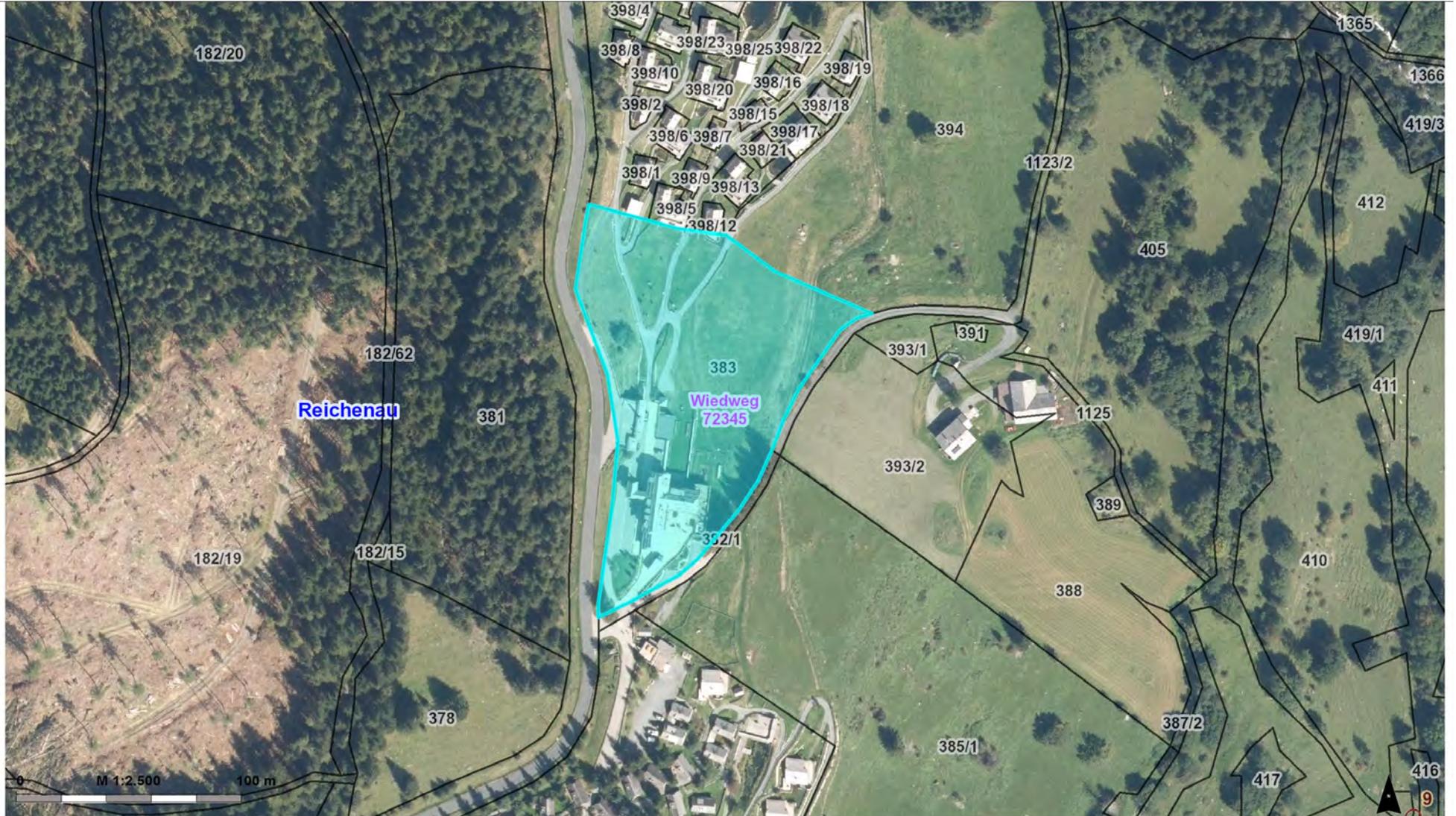




Foto (1)



Foto (2)



Foto (3)



Foto (4)



Foto (5)



Foto (6)



Foto (7)



Foto (8)



Foto (9)



Foto (10)



Foto (11)



Foto (12)



Foto (13)



Foto (14)



Foto (15)



Foto (16)



Foto (17)



Foto (18)



Foto (19)



Foto (20)



Foto (21)



Foto (22)



Foto (23)



Foto (24)



Foto (25)



Foto (26)



Foto (27)



Foto (28)



Foto (29)



Foto (30)



Foto (31)



Foto (32)



Foto (33)



Foto (34)



Foto (35)



Foto (36)



Foto (37)



Foto (38)



Foto (39)



Foto (40)



Foto (41)



Foto (42)



Foto (43)



Foto (44)



Foto (45)



Foto (46)



Foto (47)



Foto (48)



Foto (49)



Foto (50)



Foto (51)



Foto (52)



Foto (53)

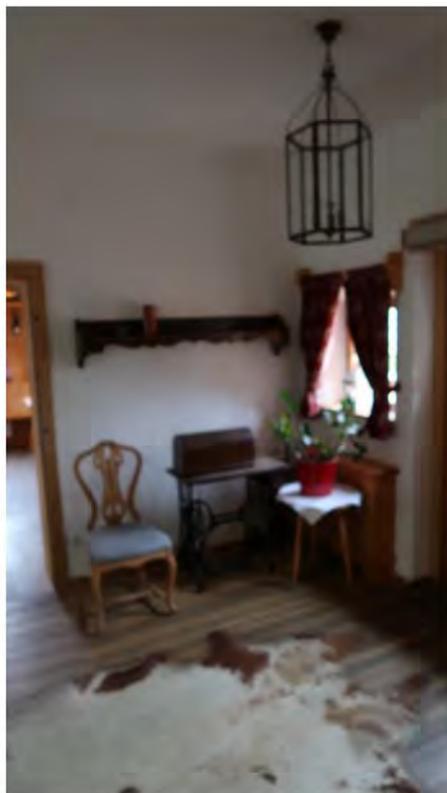


Foto (54)



Foto (55)



Foto (56)



Foto (57)



Foto (58)



Foto (59)



Foto (60)



Foto (61)



Foto (62)



Foto (63)



Foto (64)



Foto (65)



Foto (66)

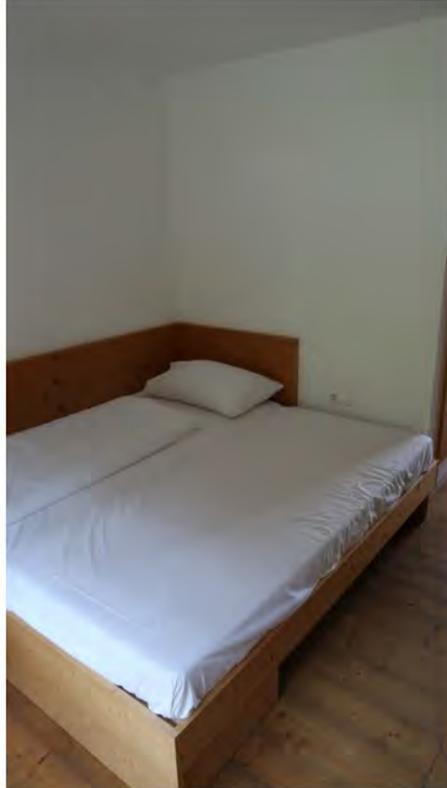


Foto (67)



Foto (68)

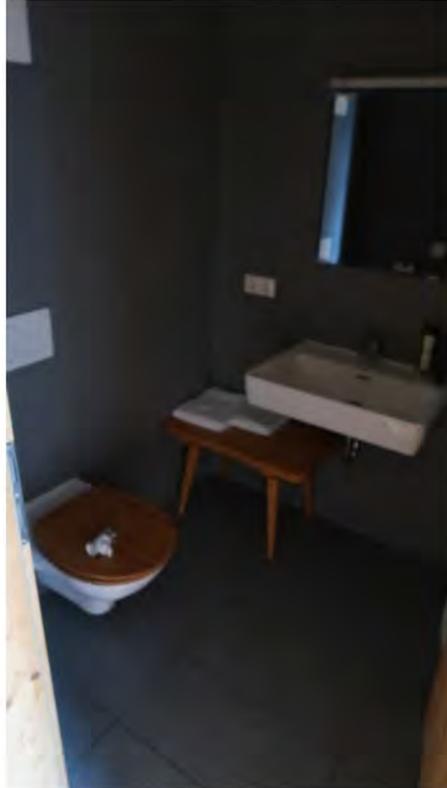


Foto (69)

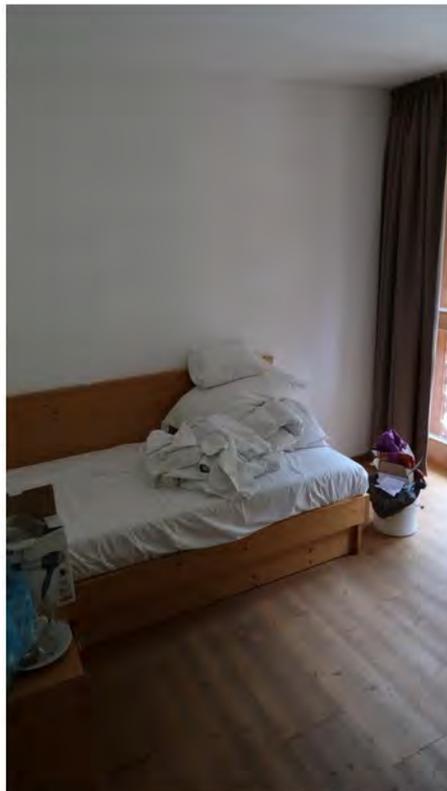


Foto (70)



Foto (71)



Foto (72)

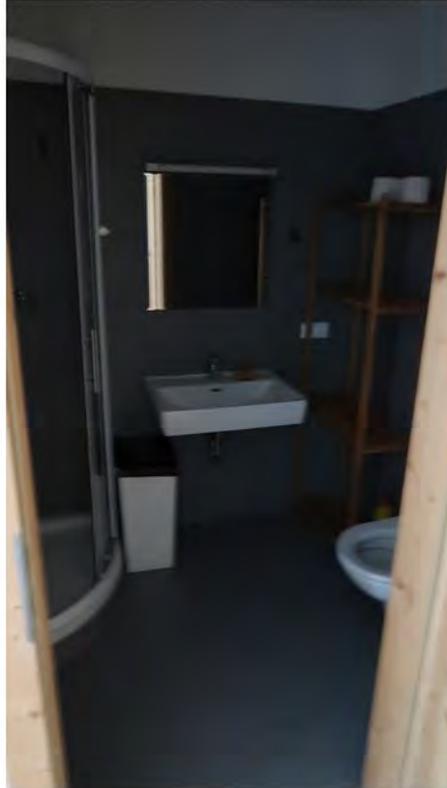


Foto (73)



Foto (74)



Foto (75)



Foto (76)



Foto (77)



Foto (78)



Foto (79)



Foto (80)



Foto (81)

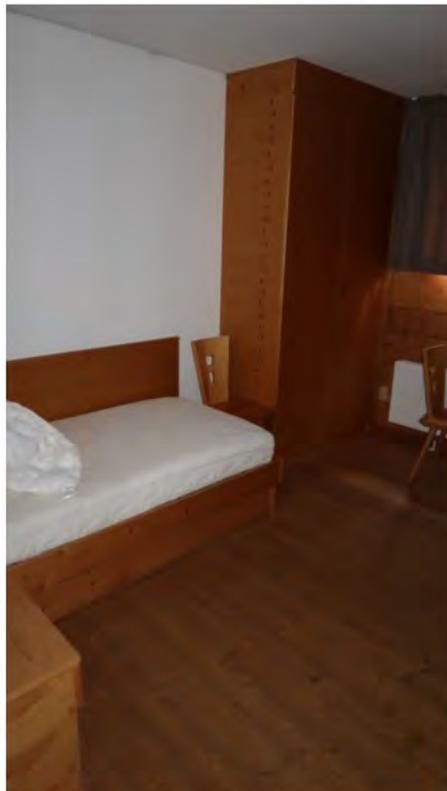


Foto (82)