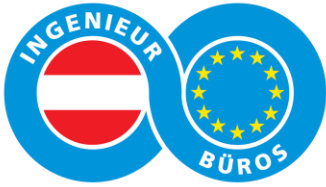


BAU & IMMO

Ingenieurbüro
Ing. Franz Putz
Untereckstrasse 23
4820 Bad Ischl



GUTACHTER

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertungen und
Sicherheitswesen (Baupolizei)



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert

der Liegenschaft **EZ 4** (BLNr. 3) des **GB 42142 Nachdemsee**,
Gst. Nr. 23/3, 500/2 und Baufläche .4/1 der KG Nachdemsee, BG Gmunden

Wohnliegenschaft „Hochholz 3“ in 4813 Altmünster

zu GZ: 10 E 6/24 m-5, BG Gmunden



Bad Ischl, 01. Oktober 2024

Bearbeiter: Ing. Franz Putz

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|---------------|
| A. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN | Seite: |
| 1. Auftraggeber/in | - 3 - |
| 2. derzeitige Eigentumsverhältnisse | - 3 - |
| 3. Gegenstand und Zweck | - 3 - |
| 4. Besichtigung | - 3 - |
| 5. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung | - 4 - |
| 6. Bewertungsstichtag | - 5 - |
| 7. Vorbemerkungen | - 5 - |
| B. BEFUND | |
| 1. Allgemeines | - 8 - |
| 1.1. Makrolage | - 8 - |
| 1.2. Mikrolage | - 9 - |
| 2. Grund und Boden | - 10 - |
| 2.1. Flächenwidmungs- und Bebauungsbelange | - 10 - |
| 2.2. Größe, Form, Topographie | - 11 - |
| 2.3. Kontaminierung/Lärm | - 12 - |
| 2.4. Erschließungszustand, Aufschließungsbelange | - 14 - |
| 2.5. Rechte/Lasten/Dienstbarkeiten | - 14 - |
| 3. Baubeschreibung | - 15 - |
| 3.1. Allgemein, Bauweise und Raumnutzung | - 15 - |
| 3.2. Kennwerte der Bebauung | - 18 - |
| 3.3. Gebäudealter | - 18 - |
| 3.4. Bauzustand | - 19 - |
| 3.5. Außenanlagen | - 20 - |
| 3.6. Mietverhältnisse | - 20 - |
| C. GUTACHTEN | |
| 1. Schätzungsmethoden | - 25 - |
| 2. Bodenwert | - 26 - |
| 3. Bauwert Gebäude | - 35 - |
| 4. Bauwert Außenanlagen | - 39 - |
| 5. Zeitwert des Zubehörs | - 40 - |
| 6. Sachwert | - 40 - |
| 7. Ertragswert | - 41 - |
| 8. Barwert von Rechten und Lasten | - 41 - |
| 9. Verkehrswert | - 42 - |
| D. BEILAGEN | - 45 - |

A. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

1. Auftraggeber/in

Bezirksgericht Gmunden, Abteilung 2, Richter Mag. Andreas Stitz, mit Beschluss der Anordnung der Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft vom 12.07.2024, GZ: **10 E 6/24 m-5**;

2. derzeitige Eigentumsverhältnisse

Darstellung lt. Grundbuchsabfrage vom 19.07.2024:

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Ingeborg Steinkogler

GEB: 1949-07-21 ADR: Hochholz 3, Altmünster 4813

a 1795/1976 Schenkungsvertrag und Urkunde 1976-01-13 Eigentumsrecht

b 2842/1991 Übergabsvertrag 1991-03-18 Eigentumsrecht

c 2842/1991 Zusammenziehung der Anteile

d 2435/2023 Vorkaufsrecht

e 1305/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.04.2025

3. Gegenstand und Zweck

Die gegenständliche Wertermittlung dient zur **Feststellung des Verkehrswertes** der bebauten Liegenschaft **EZ 4** (BLNr. 3) des **GB 42142 Nachdemsee**, BG Gmunden, Grundstücke Nr. 23/3 und 500/2, sowie der Baufläche .4/1 der KG Nachdemsee im Zusammenhang mit der Durchführung folgender Exekutionssache:

Betreibende Partei: DI. Gerhard Franz Steinkogler
Joh. Ev. Habert-Straße 13/17
4810 Gmunden

vertreten durch: RA. Mag. Franz Hofmann
Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

Verpflichtete Partei: Ingeborg Steinkogler
Hochholz 3
4813 Altmünster

4. Besichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgte am Mittwoch, den 14. August 2024. Bei dieser Befundaufnahme waren folgende Personen anwesend:

- Ingeborg Steinkogler (Verpflichtete)
- RA. Mag. Franz Hofmann (rechtsfreundlicher Vertreter der betreibenden Partei)
- SV Ing. Franz Putz, Bau & Immo Sachverständigenbüro Bad Ischl

Weitere Erhebungen hinsichtlich der bau- und raumordnungsrechtlichen Tatbestände, der Aufschließungsbelange etc. wurden beim Bauamt der Marktgemeinde Altmünster bereits am 07. 08. 2024 und bezüglich der grundbuchsrechtlichen Belange beim Bezirksgericht Gmunden am 02.10.2024 vorgenommen.

5. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung der betroffenen Liegenschaft am 14.08.2024
- DKM- Datenkopie (DORIS-Online-Abfrage) vom 19.07.2024
- Ortho-Foto (DORIS-Online-Abfrage) von der betroffenen Liegenschaft vom 19.07.2024
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan (DORIS-Online-Abfrage) der Gemeinde Altmünster vom 19.07.2024
- Grundbuchsauszug des BG Gmunden mit Abfragedatum vom 19.07.2024
- Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 14.12.1971, Zl. Bau-406/206-1971-Ha/Scha mit dem Titel „Errichtung einer Fertigteilgarage“
- Naturschutzrechtlicher Feststellungsbescheid vom Amt der Oö. Landesregierung vom 12.01.1972, Zl. Agrar-450003-2618-Lug mit dem Titel „Errichtung einer Fertigteilgarage“
- Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 08.09.1975, Zl. Bau-406/93-1975-Ha/Na mit dem Titel „Errichtung eines Umbaues und Erneuerung des Wirtschaftsobjektes“
- Naturschutzrechtlicher Feststellungsbescheid vom Amt der Oö. Landesregierung vom 24.09.1975, Zl. Agrar-450003-6467-Ka mit dem Titel „Umbau des best. Wirtschaftsgebäudes“
- Benützungsbewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 16.03.1983, Zl. III-412/23-1983-Am/Ni betreffend den „Garagenneubau und Umbau“
- Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 14.03.1990, Zl. III-131/8/14-1990/Na/Ri mit dem Titel „Wohnhausumbau und Sanierung“
- Naturschutzrechtlicher Feststellungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 27.03.1990, Zl. N-133-1990 mit dem Titel „Sanierung und Umbau des best. Wohnhauses“
- Benützungsbewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 12.06.1991, Zl. III-131/10/20-1991 betreffend das „Dachgeschoss des Umbaues“
- Bescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 29.01.1992, Zl. II-Wa-810/A-19-91 mit dem Titel „Anschluss an die Ortswasserleitung“
- Benützungsbewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 26.03.1992, Zl. III-131/10/10-1992 Na/Pf betreffend den „Wohnhausumbau“
- Bescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 16.04.2008, Zl. III-KA-811/17-2008 Lei mit dem Titel „Anschluss an die Ortskanalisation“
- Einreichplan des Zimmermeisters Leopold Höller aus Altmünster vom 26.12.1939 mit dem Titel „Einbau eines Giebels und Zubau von 2 Zimmern“
- Einreichplan des DI. Hellmut Freisinger aus Linz vom 10.05.1969 mit dem Titel „Errichtung einer Fertiggarage“
- Einreichplan des Baumeisters Ing. Franz Steinkogler aus Altmünster aus 1975 mit dem Titel „Erneuerung eines Wirtschaftsgebäudes mit Dachausbau zu Wohnzwecken“
- Einreichplan des Architekten DI. Gerhard Steinkogler aus Altmünster vom 04.10.1989 mit dem Titel „Sanierung und Umbau des Wohnhauses“
- Bestandsvertrag Nr. 143-10896-00003 der Österreichischen Bundesforste AG vom 25.02.2020

- Schenkungsvertrag vom 13.01.1976, verbüchert unter der TZ 1795/1976
- Übergabsvertrag vom 18.03.1991, verbüchert unter der TZ 2842/1991
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 idgF.
- ÖNORM B 1800, 1802-1 (Ausgabe 2022) sowie 1802-2 und 1802-3
- Richtpreise des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Fachliteratur:
 - Theo Gerardy: Praxis der Grundstücksbewertung (Ausgabe aus 1975)
 - F.W. Ross: Erweiterte Wertminderungstabelle
 - Rössler/Langner: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
 - Simon/Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 - Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage aus 2005
 - Bienert: Bewertung von Spezial-Liegenschaften, 1. Auflage aus 2005
 - ZT-Kammer: Bewertungskatalog Fachbereich Land- und Forstwirts. aus 2005
 - Seiser-Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage aus 2011
 - Austrian Standards: Normensammlung „Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit“, 1. Ausgabe aus 2016
 - Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage aus 2017
 - Agrar- und Forst-Rechtsabteilung Oö: Pauschalkostensätze, Baurichtpreise und pauschale Kostensätze für technische und andere Investitionen, Ausgabe 2017
 - W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage aus 2020
 - Immo-Preisspiegel: aktuellste Ausgabe aus 2023
 - BKI-Baukosten: Statistische Kostenkennwerte, Ausgabe 2023
 - Seiser+Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020
 - Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zert. SV's: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile Landesverband Steiermark und Kärnten, Ausgabe aus 2020
 - Gewinn Magazin: Grundpreislisten Ausgabe 05/2024

6. Bewertungsstichtag

Mittwoch, der 14. August 2024, Tag der Besichtigung der gegenständlichen Liegenschaft

7. Vorbemerkungen

7.1. Aufmaß und Flächenprüfung

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Plänen berechnet. Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine **kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens** vor.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **keine Aufmaßermittlung der Liegenschaft oder des Objektstandes** seitens des SV's durchgeführt wurde.

Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den SV festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des SV's hinsichtlich allfälliger Messdifferenzen wird somit ausgeschlossen.

7.2. Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden **keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen** vorgenommen und auch **keine Überprüfungen der Funktionstüchtigkeit** der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

7.3. Weitergabe des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist **urheberrechtlich geschützt**. Eine Weitergabe an Dritte sowie eine Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze im Sinne des §§ 14 bis 18 a UrhG darf nur **nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Sachverständigen erfolgen.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den vereinbarten und im Befund unter Pkt. A 3 genannten Zweck erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht der Vorlage bei Dritten.

Eine **Haftung gegenüber Dritten**, aus welchem Titel und welchem Grund auch immer, **wird somit ausgeschlossen**. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

7.4. Genauigkeitsanforderungen des Gutachtens

Gem. ÖNorm B 1802-1 (Pkt. 4.4) wird darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auch auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Die im Gutachten angeführten Werte wurden allerdings nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt.

Es wird der Auftraggeber darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

7.5. Behördlicher Konsens

Grundsätzlich wird bei der gegenständlichen Beurteilung davon ausgegangen (außer es wird explizit darauf hingewiesen), dass sämtliche betroffenen Baulichkeiten konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benutzungsgewilligt sind und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

Sollten allfällige behördliche Bau- oder Benützungsbewilligungen für die von der Beurteilung betroffenen baulichen Anlagen (oder Teile davon) nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführungen bewilligungsfähig waren bzw. sein werden.

Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert mitunter teilweise seine Gültigkeit. Der Sachverständige behält sich in diesem Fall eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

B. BEFUND

Gem. § 9 (1) LBG hat eine Wertermittlung einen „Befund“ mit der Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art zu enthalten.

1. Allgemeines

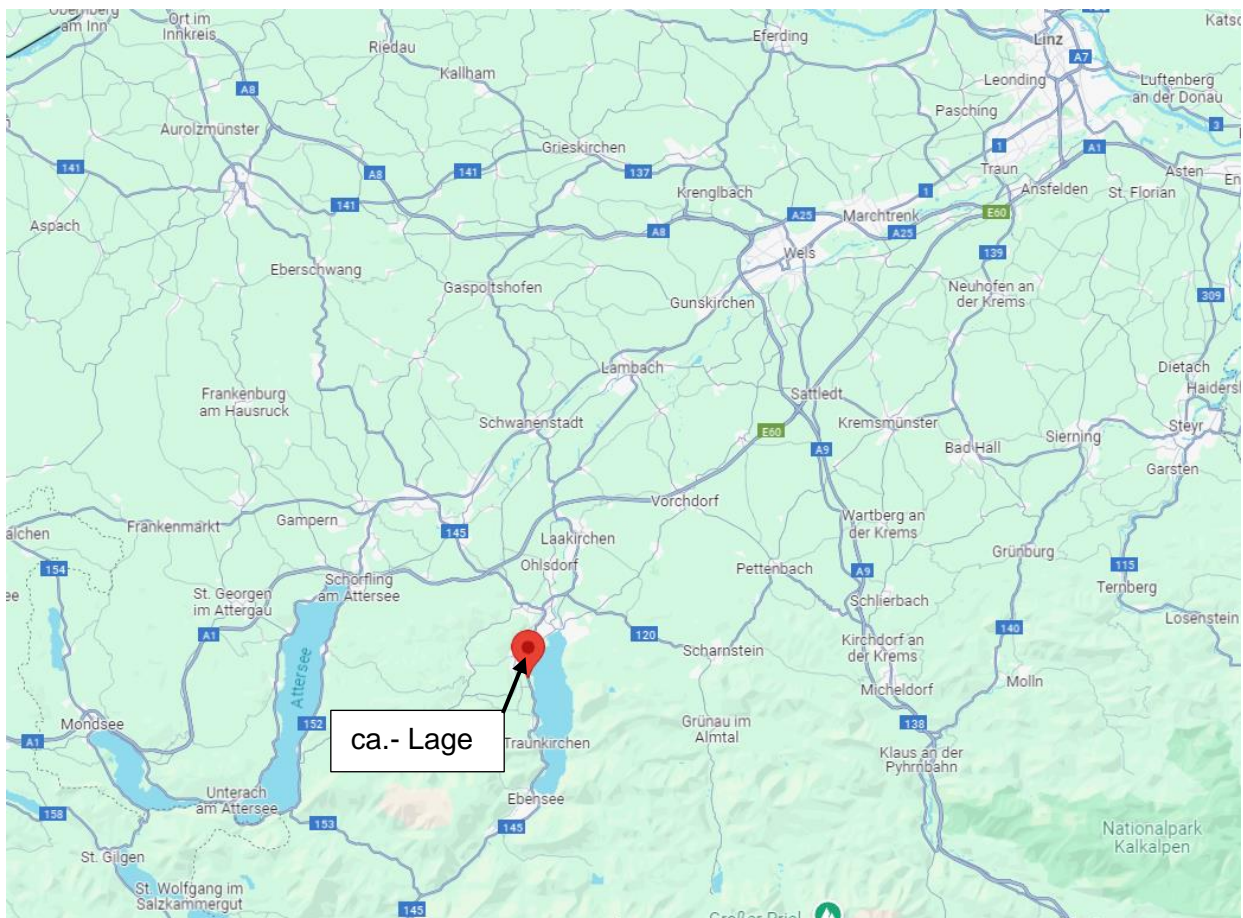
Die von der Bewertung betroffene Liegenschaft mit der grundbücherlichen Bezeichnung **EZ 4 des GB 42142 Nachdemsee** besteht aus den Grundstücken Nr. 23/3 und 500/2, sowie der Baufläche .4/1 der KG Nachdemsee. Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine reine Wohnliegenschaft samt Garage und Bootshütte im Gemeindegebiet von Altmünster.

Bei der Baufläche .4/1 der KG Nachdemsee handelt es sich um ein Wohngebäude, welches die Anschrift „Hochholz 3“ in 4813 Altmünster aufweist.

1.1. Makrolage

Die betroffene Liegenschaft befindet sich im oberösterreichischen Bezirk Gmunden, innerhalb des Gemeindegebietes von 4813 Altmünster.

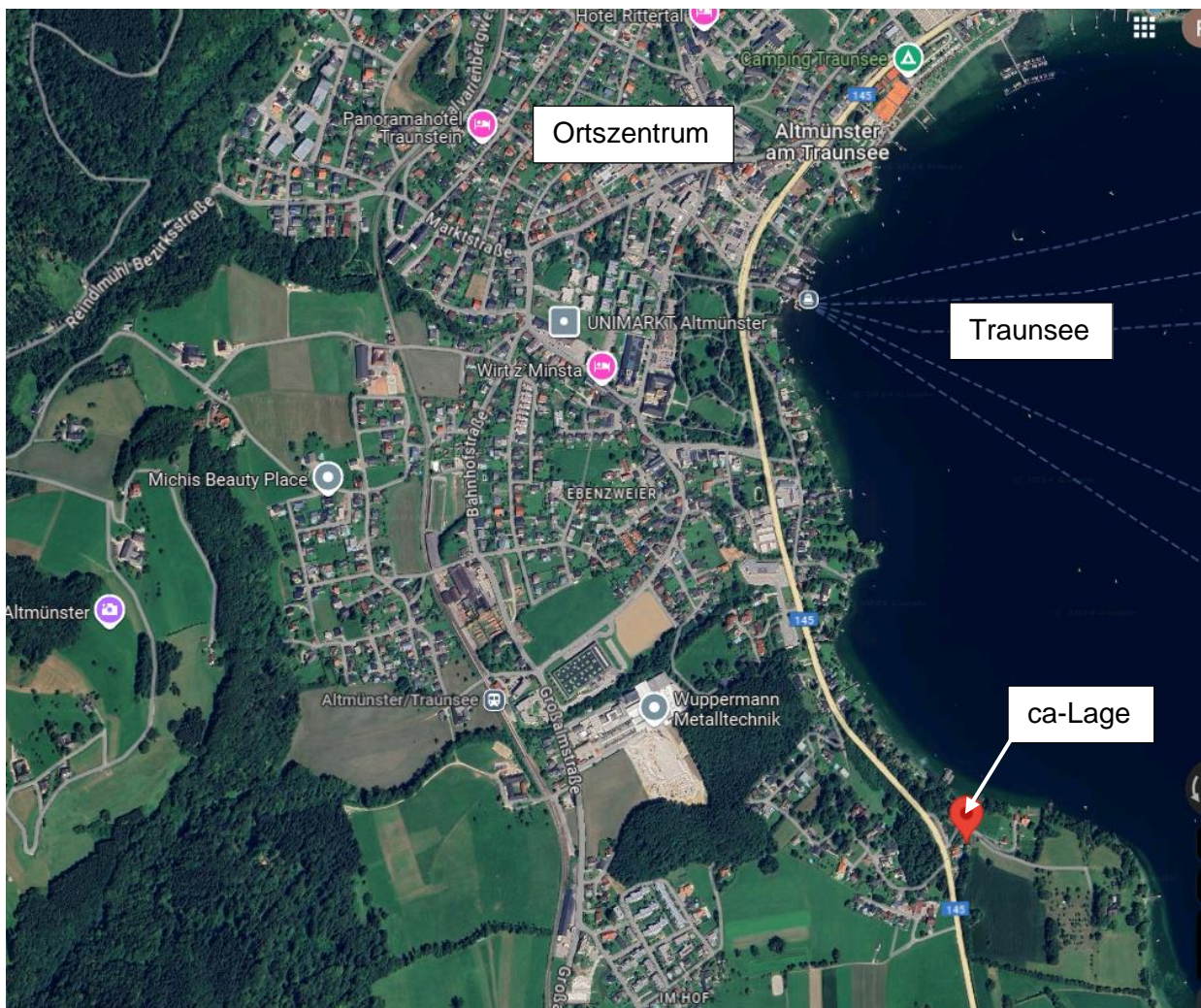
Diese „überregionale“ Situation wird nachstehend anhand einer Übersichtskarte verdeutlicht.



1.2. Mikrolage

Die betroffene Liegenschaft befindet sich ca. 1,50 km südöstlich des Gemeindeamtes von Altmünster im Ortsteil Nachdemsee. Die Situierung des Wohnobjektes kann weiters mit ca. 50 m östlich der B 145 Salzkammergutstraße bzw. mit ca. 80 m südlich vom Westufer des Traunsee's gelegen, beschrieben werden. Das Grundstück Nr. 500/2 liegt direkt am Ufer des Traunsee's und ist darauf eine Bootshütte angelegt.

Diese „regionale“ Situation wird nachstehend anhand eines Luftbildes verdeutlicht:



Die allgemeine Lage der Liegenschaft kann somit als „in der östlichsten Zone des Gemeindegebietes von Altmünster“ bzw. mit „südöstlich des eigentlichen Ortszentrums von Altmünster“ gelegen“ beschrieben werden. Eine für die mögliche Nutzung des Areals „gute“ Infrastruktur ist augenscheinlich gegeben.

Auf Grund dieser Lage ist auch die Nahversorgung und die Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsmitteln in mittlerer Umgebung (siehe Gutachten Seite 29) gewährleistet. Zudem besteht ein sehr guter Ausblick auf die im Norden und Osten vorgelagerten Zonen des Traunsee's und dem östlich des Traunsee's gelegenen Gebirgszügen des Traunsteins.

Die betroffene Zone charakterisiert sich als ufernahe Baulandenklave östlich der B 145 Salzkammergutstraße. Zwischen dem Ufer des Traunsees und der gegenständlichen Bestandsbebauung liegen primär landwirtschaftlich genutzte Grünlandzonen.

Die Umgebungsbebauung besteht aus einigen Boots- bzw. Badehäusern und nur wenigen, kleineren Wohnhäusern, welche in offener Bauart angeordnet sind.

Beim von der Beurteilung betroffenen Hauptgebäude handelt es sich um ein reines Wohnobjekt, welches in der östlichen Hälfte des Grundstückes Nr. 23/3 angeordnet wurde. Im Bereich des südwestlichen Grundstückseckes besteht eine Einzelgarage.

Das Seeufergrundstück samt Bootshütte liegt ca. 75 m nordöstlich des Wohnobjektes. Dazwischen liegt das Wegegrundstück Nr. 482/13 und das Grünlandgrundstück Nr. 14/6, jeweils KG Nachdemsee.

Das betroffene bebaute Areal weist einen sehr unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Zufahrt bzw. wegemäßige Erschließung erfolgt von Norden über das private Grundstück Nr. 482/13 (EZ 5 des GB 42142 Nachdemsee). Südlich des Wohnobjektes ist eine Poolanlage angelegt, welche jedoch in der EZ 324 des GB 42142 verbüchert ist, die sich im Eigentum des Betreibenden (DI Steinkogler) befindet. In dieser Grundbuchseinlage ist auch das im Osten anschließende Gst. Nr. 14/9 und das zwischen der Aufschließungsstraße und dem Bootshaus gelegene Gst. Nr. 14/6 verbüchert.

Bezüglich der Grundstückskonfigurationen und Anordnung der Nachbargrundstücke wird auf die nachstehenden Auszüge aus der betroffenen Katastralmappe verwiesen.

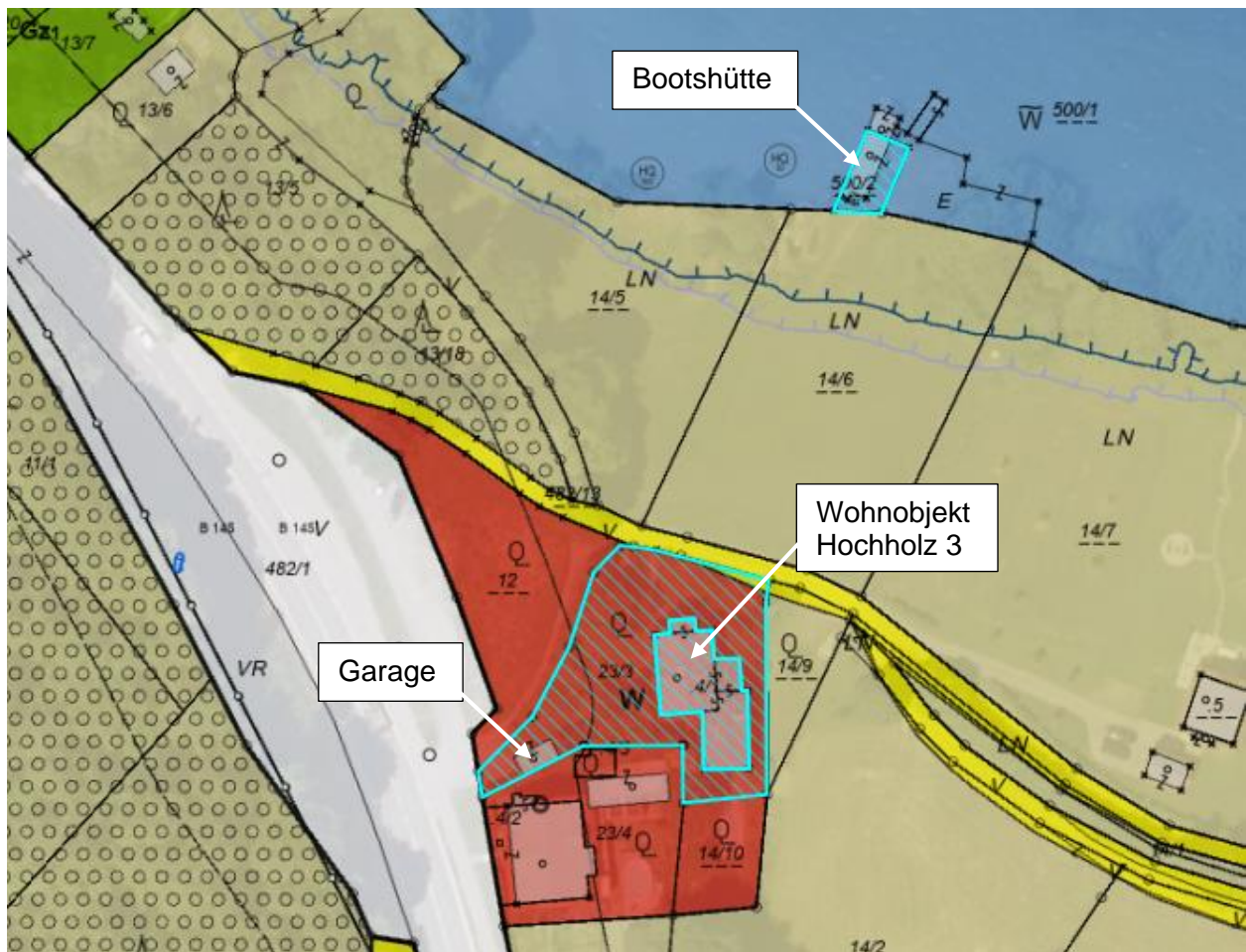
2. Grund und Boden

2.1. Flächenwidmungs- und Bebauungsbelange

| | |
|--------------------------------|---|
| Flächenwidmung: | Gst. Nr. 23/3 und Baufläche .4/1 = Bauland der Kategorie „Wohngebiet“, keine Ausweisung einer Gfz Gst. Nr. 500/2 = Grünland mit Gewässerausweisung |
| Örtliches Entwicklungskonzept: | keine relevanten Veränderungen ableitbar |
| Bebauungsplan: | keine derartige Verordnung rechtswirksam |
| Bauplatzbewilligung: | nicht verbüchert, jedoch durch den Baubestand für die Baufläche .4/1 sichtlich gegeben |
| Gefahrenzonen: | Gst. Nr. 23/3 = außerhalb von Gefahrenzonen Gst. Nr. 500/2 = innerhalb Hochwasserabflussgebiet HW 30 |
| Geogene Hinweisbereiche: | außerhalb von Hinweiszonen |
| Naturschutz: | innerhalb der 500 Meter Seeuferschutzzone des Traunsee's |
| Sonstiges: | Gst. Nr. 23/3 = teilweise innerhalb der 15 Meter Schutzzone der B 145 Salzkammergutstraße |

Darlegung lt. nachstehendem Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Altmünster.





2.2. Größe, Form, Topographie

Die Zusammenstellung der Gesamtfläche wird anhand der Grundbuchsabfrage nachstehend lt. A1-Blatt (Gutsbestandsblatt) dargelegt:

| ***** A1 ***** | | | | |
|----------------|---|--------------|--------|--------------------------|
| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
| .4/1 | | Bauf. (10) | 217 | Hochholz 3 |
| 23/3 | | GST-Fläche | 875 | |
| | | Bauf. (10) | 21 | |
| | | Gärten(10) | 854 | |
| 500/2 | G | GST-Fläche | (* 86) | Änderung in Vorbereitung |
| | | Bauf. (10) | 40 | |
| | | Bauf. (20) | 46 | |
| GESAMTFLÄCHE | | | (1178) | Änderung in Vorbereitung |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Die Gesamtfläche beträgt demnach **1.178 m²**. Diesbezüglich wird angemerkt, dass die Grundstücke Nr. 23/3 und .4/1 noch nicht im Grenzkataster (G) eingetragen wurden und somit die angeführten Flächenausmaße noch nicht als „rechtsverbindlich“ betrachtet werden können.

In der Folge wird die Bewertung vorerst mit den derzeit „verbücherten“ Ausmaßen aufbereitet.

Die Grundstücksform (samt Höhenschichtenlinien) des Gst. Nr. 23/3 wird im nachstehenden Auszug aus der betroffenen Katastralmappe dargestellt:



Demnach ist hier eine mittelstark nach Osten fallende Hanglage gegeben. Im Bereich westlich des Hauptgebäudes sind Hangneigungen von 10 bis 20 % (lt. DORIS-Online-Abfrage) gegeben. Unmittelbar nördlich und östlich des Hauptgebäudes wurden die Freiflächen angeebnet. Im Bereich der Erschließungszone im Norden ist von einer Absoluthöhe von ca. 431 m. ü. A (Meter über der Adria) auszugehen. Der Höhenunterschied zwischen dem südwestlichen und dem nordöstlichen Grundstückseck beträgt ca. 6 Meter. Die B 145 Salzkammergutstraße liegt ca. 5 m über dem betroffenen bebauten Gelände.

2.3. Kontaminierung/Lärm

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne vorherige Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf den Bewertungsgegenständen keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als eine Baurestmassendeponie entsorgt werden müssten.

Untersuchungen des Baugrundes wurden somit im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung nicht vorgenommen. Nachstehend wird auf Anraten des *Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen von Österreich* eine Abfrage im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes dargestellt:

Bundesland: Oberösterreich
Bezirk: Gmunden
Gemeinde: Altmünster (40720)
Katastralgemeinde: Nachdemsee (42142)
Grundstücksnummer: .4/1, 23/3, 500/2
Information: Diese Grundstücke sind derzeit **nicht** im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Laut den durchgeführten Erhebungen sind somit keinerlei Hinweise auf diverse Altlasten gegeben. Diesbezüglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist und daher auch noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster eingetragen sind.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Neubewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle dadurch gegebene Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend, nach gesonderter Beauftragung, festzustellen.

Bei einer Abfrage unter www.maps.laerminfo.at wurden folgende Werte entnommen:



2022 Landesstraßen: 24h-Durchschnitt 4 m

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

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Straße 2022 - Landesstraßen - 24h



Demnach wird hier ein „24 Stunden-Durchschnittswert“ von 55-60 dB in 4 m Höhe angegeben.

2022 Landesstraßen:
Nachtwerte 4 m

Nacht-Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Boden. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst. Berichtsjahr 2022.

- > 70 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- 50 - 55 dB
- 45 - 50 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Demnach wird hier ein „Nachtwert“ von 45-50 dB in 4 m Höhe angegeben.

2.4. Erschließungszustand, Aufschließungsbelange

Grundsätzlich sind die erforderlichen Aufschließungsparameter durch die bestehenden Bausubstanzen am betroffenen Areal sichergestellt. Diese stellen sich laut Angaben der Vertreter der Baubehörde bzw. lt. Besichtigung folgendermaßen dar:

| | |
|---------------------------|--|
| Häusliche Abwässer: | Anschluss an den Ortskanal gegeben |
| Wasserversorgung: | Anschluss an die Ortswasserleitung gegeben |
| Stromversorgung: | Verbundnetz der Energie AG |
| Kfz-Stellflächen: | Einzelgarage im Bereich des südwestlichen Grundstückseckes des Gst. Nr. 23/3 |
| verkehrs- bzw. wegemäßig: | Wohnhaus = von Norden über privates Grundstück Nr. 482/13, Bootshaus = von Süden über die privaten Gst. Nr. 482/13 und 14/6, Geh- und Fahrrechte sind diesbezüglich nicht verbüchert, es wird vorerst von sogenanntem „ersessenem Recht“ ausgegangen |

2.5. Rechte/Lasten/Dienstbarkeiten

Im A 2 Blatt des betroffenen Grundbuchs sind derzeit folgende Einträge verbüchert:

***** A2 *****

- 1 a Ohne Datum
Fischereirecht
- b 4427/1888 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8
- 3 a gelöscht

Das C-Blatt (Lastenblatt) des Grundbuchsauszuges weist derzeit folgende Einträge auf:

***** C *****

- 1 a 4427/1888
Rechte gem Erklärung 1888-03-13 für Haus Nr 22 in
Nachdemsee EZ 8
- 6 a 2435/2023 Vergleichsausfertigung 2022-10-20
PFANDRECHT EUR 650.000,--
für Dipl.Ing. Gerhard Steinkogler geb 1954-05-08
- b 1357/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 570.965,75 samt 8 % Z aus
EUR 570.965,75 seit 20.04.2024, 5 % Z aus EUR 500.000,--
seit 20.04.2024, Kosten EUR 3.386,36 für
Dipl.-Ing. Gerhard Franz Steinkogler geb. 1954-05-08 (10 E
6/24m)
- 7 a 2435/2023
VORKAUFSRECHT gem Pkt IV Vergleichsausfertigung 2022-10-20
für Dipl.Ing. Gerhard Steinkogler geb 1954-05-08

3. Baubeschreibung :

3.1. Allgemein, Bauweise und Raumnutzung der Baulichkeiten:

Die beim zuständigen Bauamt durchgeführten Recherchen betreffend Verfahrensschritten und Unterlagen zeigen folgende Chronologie:

- Einreichplan des Zimmermeisters Leopold Höller aus Altmünster vom 26.12.1939 mit dem Titel „Einbau eines Giebels und Zubau von 2 Zimmern“
- Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 14.12.1971, Zl. Bau-406/206-1971-Ha/Scha mit dem Titel „Errichtung einer Fertigteilgarage“, dieser Bewilligung lag der Einreichplan des DI. Hellmut Freisinger aus Linz vom 10.05.1969 zu Grunde
- Naturschutzrechtlicher Feststellungsbescheid vom Amt der Oö. Landesregierung vom 12.01.1972, Zl. Agrar-450003-2618-Lug mit dem Titel „Errichtung einer Fertigteilgarage“
- Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 08.09.1975, Zl. Bau-406/93-1975-Ha/Na mit dem Titel „Errichtung eines Umbaues und Erneuerung des Wirtschaftsobjektes“, dieser Bewilligung lag der Einreichplan des Baumeisters Ing. Franz Steinkogler aus Altmünster aus 1975 zu Grunde
- Naturschutzrechtlicher Feststellungsbescheid vom Amt der Oö. Landesregierung vom 24.09.1975, Zl. Agrar-450003-6467-Ka mit dem Titel „Umbau des best. Wirtschaftsgebäudes“
- Benützungsbewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 16.03.1983, Zl. III-412/23-1983-Am/Ni betreffend den „Garagenneubau und Umbau“

- Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 14.03.1990, Zl. III-131/8/14-1990/Na/Ri mit dem Titel „Wohnhausumbau und Sanierung“, dieser Bewilligung lag der Einreichplan des Architekten DI. Gerhard Steinkogler aus Altmünster vom 04.10.1989 zu Grunde
- Naturschutzrechtlicher Feststellungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 27.03.1990, Zl. N-133-1990 mit dem Titel „Sanierung und Umbau des best. Wohnhauses“
- Benützungsbewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 12.06.1991, Zl. III-131/10/20-1991 betreffend das „Dachgeschoss des Umbaues“
- Bescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 29.01.1992, Zl. II-Wa-810/A-19-91 mit dem Titel „Anschluss an die Ortswasserleitung“
- Benützungsbewilligungsbescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 26.03.1992, Zl. III-131/10/10-1992 Na/Pf betreffend den „Wohnhausumbau“
- Bescheid der Marktgemeinde Altmünster vom 16.04.2008, Zl. III-KA-811/17-2008 Lei mit dem Titel „Anschluss an die Ortskanalisation“

Betreffend das Bootshaus am Gst. Nr. 500/2 der KG Nachdemsee wurden im Bauakt keine Unterlagen (Pläne bzw. Bescheide) vorgefunden. Aufgrund des augenscheinlich hohen Alters dieser baulichen Anlage wird jedoch vorerst von einem Baukonsens ausgegangen. Entsprechend der Darstellung in der betroffenen Katastralmappe ragt das Gebäude auch in das Seegrundstück Nr. 500/1 (EZ 318 des GB 42142 Nachdemsee). Ob diesbezüglich von einem sogenannten „Superädifikat“ auszugehen ist, konnte nicht eindeutig festgestellt werden. Im Urkundenhinterlegungsregister des BG Gmunden wurden jedenfalls keine Unterlagen dazu gefunden.

Die nachstehende Beschreibung der Baulichkeiten wird anhand der im Pkt. A5 (Grundlagen der Bewertung) angeführten Einreichunterlagen bzw. anhand der Feststellungen beim Lokalaugenschein erstellt.

a) Wohngebäude Hochholz 3:

| | |
|------------------------|---|
| Geschoßanzahl: | Teilunterkellerung, 2 Bauteile mit jeweils Erd- und Dachgeschoss |
| Hauptabmessungen: | nördlicher Bauteil ca. 12,50 m x ca. 8,96 m (lt. Grundriss DG) südlicher Bauteil ca. 12,00 m x ca. 7,00 m (lt. Grundriss EG) |
| Bauweise: | Massivbauweise, Wände im EG beim Nordteil teilweise noch aus Steinen, ansonsten Ziegelmauerwerk, Decken beim Südteil in Stahlbeton und beim Nordteil als Holztramdecken (lt. Schnitten) |
| Fundierungen: | Annahme = Streifenfundamente (lt. Schnitten) |
| Abdeckung: | krüppelwalmdachförmig, Pultdachgauben beim südlichen Bauteil, Quergiebelausbildungen beim nördlichen Bauteil |
| Eindeckung: | Faserzementplatten (Eternit aus 1990) |
| Hängerinnen/Fallrohre: | augenscheinlich Kupferblech |
| Fassaden: | im EG und DG Bauteil Nord = Verputz mittlerer Körnung, weißlich gefärbelt, keine VWS-Fassade, in den Giebel- bzw. sonstigen |

| | |
|---------------------|--|
| | Dachraumzonen senkrechte Holzverschalung, dunkelbraun gestrichen |
| Fenster/Außentüren: | überwiegend Holz-Verbund-Elemente, 2-fach verglast, im EG teilweise noch Holz-Kastenfenster, 2 x 1-fach verglast, teilweise hölzerne Fensterläden, ansonsten keine außenliegenden Sonnenschutzelemente |
| Sohlbänke: | außen: Holz bzw. Blech, innen: Holz |
| Innentüren: | Massivholz-Füllungstüren in Holzzargen |
| Sanitärzellen: | KG Süd: Duschkabine und Einzelwaschtisch im Hobbyraum EG Süd: Toilette mit Hänge-WC (Unterputz-Spülkasten), Handwaschbecken, Wandverfließung ca. 1,50 m hoch EG Nord: Toilette mit Stand-WC (Aufputz-Spülkasten) und Handwaschbecken, Bad mit Badewanne, Einzelwaschtisch, Dusche, Wandverfließung ca. 1,80 m hoch DG Süd: Bad mit Eckbadewanne, Einzelwaschtisch, Duschzone, raumhohe Wandverfließung, Toilette mit Stand-WC (Aufputz-Spülkasten) und Handwaschbecken, Wandverfließung ca. 1,20 m hoch |
| Raumnutzung: | KG Süd: Stiegenhaus, Hobbyraum, Heizraum KG Nord: Keller EG Süd: Stiegenhaus, Flur, Lager, Fischbratraum, Schrankraum, WC, Kinderzimmer EG Nord: Diele, Gästezimmer, Schlafzimmer, Stube, Küche, Speis, Vorraum, WC, Bad DG Süd: Wohndiele, Elternschlafzimmer, WC, Bad DG Nord: Flur, Küche, Wohnzimmer, Veranda, Waschraum, Esszimmer, Kinderzimmer |
| Böden/Ausstattung : | unterschiedliche Materialien: Tafelparkettböden, Holzdielen- bzw. Riemenparkett, keramische Bodenfliesen, PVC-Beläge, einläufige hölzerne Wangentreppe im Nordteil, stählerne Wendeltreppe im Südteil, Wände und Decken verputzt und weiß bemalt, im DG teilweise hölzerne Dach- bzw. Deckenuntersichten, (diesbezüglich wird auf die Fotodokumentation im Anhang verwiesen); |
| Stromversorgung: | intakt, Zählerkasten augenscheinlich bereits adaptiert |
| Energieausweis | konnte nicht vorgelegt werden |
| Beheizung: | Ölfeuerungsanlage im Zentralheizungsbetrieb, Vaillant-Kessel im KG im Heizraum (keine kW-Angabe ableitbar), Wärmeverteilung mittels Radiatoren, lt. Eigentümerin Unterflur-Erdtank, Füllmenge nicht bekannt, zusätzlich Kachelöfen im Wohnzimmer im DG Nord und EG Nord |
| Sonstiges: | hölzerne Verandakonstruktion an der Nordfassade beim Nordteil |

b) Einzelgarage:

| | |
|-------------------|---|
| Geschoßanzahl: | 1-geschossig |
| Hauptabmessungen: | ca. 5,50 m x ca. 2,84 m (lt. Grundriss) |
| Bauweise: | Stahlbetonfertigteile |
| Fassade: | Verputz mittlerer Körnung, weißlich gefärbelt |
| Abdeckung: | flach geneigtes Satteldach |
| Eindeckung: | Faserzement-Wellplatten (Welleternit) |
| Sonstiges: | Deckensektionaltor in Kunststoff-Alu |

c) Bootshütte:

| | |
|-------------------|---|
| Geschoßanzahl: | 1-geschossig |
| Hauptabmessungen: | ca. 13,50 m x ca. 3,80 m, davon ca. 9,80 m x 3,80 m auf eigenem Grund, der Rest liegt auf Seefläche der ÖBF-AG, Vorbau im Südwesten ca. 1,25 m x ca. 1,25 m |
| Bauweise: | Holzriegelkonstruktion |
| Fassade: | senkrechte Holzverschalung |
| Abdeckung: | satteldachförmig |
| Eindeckung: | Faserzementplatten (Eternit) |
| Sonstiges: | mit Beton-Verbundsteinpflaster befestigte Fläche im Nordosten, metallene Einstiegsleiter im See |

3.2. Kennwerte der Bebauung:

Die nachstehenden Angaben entstammen den bei der Baubehörde erhobenen Einreichunterlagen. Eine Naturmaßabnahme (außer beim Bootshaus) wurde nicht durchgeführt.

a) Wohngebäude Nutzflächen:

| | |
|------------------|----------------------|
| KG Süd = | 50,89 m ² |
| KG Nord = | 8,30 m ² |
| EG Süd = | 56,93 m ² |
| EG Nord = | 82,72 m ² |
| DG Süd = | 59,12 m ² |
| DG Nord = | 98,21 m ² |
| DG Balkone ca. = | 13,70 m ² |

b) Einzelgarage Nutzfläche:

| | |
|-------------|----------------------|
| EG gesamt = | 13,48 m ² |
|-------------|----------------------|

c) Bootshütte Nutzflächen:

| | |
|---------------------|--|
| EG Eigengrund ca. = | 40,00 m ² |
| EG Pachtgrund = | 19,50 m ² (lt. Bestandsvertrag) |

3.3. Gebäudealter:

Anhand der durchgeführten Recherchen wird folgende Chronologie dargelegt:

a) Wohngebäude:

- Alter der Ursubstanzen im EG Bauteil Nord nicht genau bekannt, sicherlich über 130 Jahre alt, da gewisse Um- und Zubauarbeiten um 1890 nachvollzogen werden können
- Einbau eines Giebels und Zubau von 2 Zimmern beim Bauteil Nord im Westen um 1939, d.h. vor ca. 85 Jahren
- Neubau Bauteil Süd um 1975, d.h. vor ca. 49 Jahren
- Umfangreicher Wohnhausumbau und Sanierung (DG Bauteil Nord gleicht hier einer Neuerrichtung) zwischen 1990 und 1991, Bezug lt. Eigentümerin 1991, d.h. vor ca. 33 Jahren
- lt. Auskunft der Eigentümerin wurde nach 1991 noch einmal das Bad im DG beim Bauteil Süd tiefgreifend saniert

b) Einzelgarage:

- Bescheid zur „Errichtung einer Fertigteilgarage“ 12/1971, Aufstellung angenommen mit 1972, Alter somit ca. 52 Jahre

c) Bootshütte:

- Alter der Substanzen nicht genau bekannt, Annahme = augenscheinlich älter als 60 Jahre

3.4. Bauzustand:

Sämtliche statisch relevanten Bauteile wie Umfassungswände, Decken- und Dachkonstruktionselemente stammen augenscheinlich aus den zuvor erwähnten (sofern diese bekannt sind) Errichtungsjahren. Entscheidende, wertrelevante Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen wurden an diesen Bauteilen augenscheinlich bisher nicht durchgeführt.

Beim Lokalaugenschein wurden folgende Schäden bzw. Mängel bzw. folgender „rückgestaute Reparaturbedarf“ festgestellt:

- vermorschte Bedielung Balkonboden DG Osten
- großteils sehr stark vermooste Dacheindeckung
- beschädigte Dachrinne Nordtrakt Ostfassade über Terrasse bzw. Balkon
- Vertikale Rissbilder am Innenputz der Wände zur Decke bzw. Dachschräge DG Bauteil Süd
- fehlender Oberbelag beim Fußboden Flur EG Südtrakt
- starke waagrechte Rissbilder beim Innenputz Bereich Deckenaufleger EG Kinderzimmer Bauteil Süd
- zahlreiche waagrechte Rissbilder beim Deckputz EG Bauteil Nord
- stark vermooster Gehbelag Bereich Zugang West (hangseitig) und entlang Südfassade
- die Bootshütte weist allgemein einen stark reparaturbedürftigen Zustand auf

Wärmetechnisch entspricht das Wohngebäude sicherlich nicht mehr dem „Stand der Technik“. Es wurden (seit dem Zeitraum um 1990) noch keine bauphysikalischen Ertüchtigungen (z.B. Tausch von Fenstern und Außentüren, Anbringen einer Vollwärmeschutzfassade etc.) der Gebäudehülle durchgeführt. Konkrete Angaben über den Heizwärmebedarf bzw. die resultierende Energiekennzahl können jedoch nicht getroffen werden, da kein Energieausweis vorgelegt werden konnte.

Da die Eigentümerin gesundheitsbedingt nur mehr das DG bewohnt, werden die erdgeschossigen Zonen somit nicht mehr genutzt und zeigt sich hier auch ein gewisser starker Pflegerückstand.

Die bewertungsgegenständlichen Gebäudeteile weisen entsprechend den Wahrnehmungen bei der Besichtigung unterschiedliche Zustände auf und werden nach der Literatur F.W. Ross mit folgenden Zustandsnoten bewertet:

a) Wohngebäude:

ZN = 3,0 (reparaturbedürftig)

b) Einzelgarage:

ZN = 2,0 (normal erhalten)

c) Bootshütte:

ZN = 4,0 (große Reparaturen erforderlich)

3.5. Außenanlagen:

Im Bereich vor der Westfassade bestehen mit Beton-Verbundsteinplastersteinen befestigte Zugangs- bzw. Erschließungszonen. Vor der Südfassade des Südtraktes wurden mittelformatige Betonplatten verlegt. Hier schließt im Süden eine Poolanlage an, welche sich jedoch bereits auf dem Nachbargrundstück Nr. 14/10 (EZ 324 des GB 42142 Nachdemsee) befindet.

Westlich des Hauptgebäudes besteht eine Stützmauer aus kleinformatigen Betonsteinen, welche als Böschungssicherungsmaßnahme angelegt wurde.

Nordöstlich des Bootshauses besteht eine mit Beton-Verbundsteinen befestigte Fläche, an der im Norden ein Abgang zum See (Metallstiege) angelegt wurde.

Es bestehen ansonsten keine wertrelevanten Außenanlagenteile wie Einfriedungen udgl.

Die verbleibenden Freiflächen zeigen sich ansonsten primär als Wiesenflächen. In den nördlichen Zonen des Gst. Nr. 23/3 besteht ein relativer dichter Strauchbewuchs. In den Zonen westlich des Wohnobjektes besteht eine relativ dichte Baumkulisse.

3.6. Mietverhältnisse:

Laut Auskunft der Eigentümerin bestehen beim gegenst. Grundbuchkörper keine aufrechten Bestandsverhältnisse und wird die betroffene Liegenschaft ausschließlich eigengenutzt.

Betreffend die Benützung einer Boje, des nördlichen Teiles der Bootshütte, einer nordöstlich davon gelegenen Steganlage und der östlich des Gst. Nr. 500/2 gelegenen Uferzone (jeweils Gst. Nr. 500/1) besteht gemäß Vertrag vom 25.02.2020 ein aufrechtes Bestandsverhältnis mit der Österreichischen Bundesforste AG, welches befristet bis 31.12.2029 vertraglich vereinbart wurde.

Nachstehend erfolgt eine detaillierte Darlegung dieses Bestandsvertrages:

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Gebühre selbstberechnung | |
| Steuer-Nr. 137/3074 | |
| € 94,27 % 63 corr. <i>OK</i> | |
| lfd. Nr. | <i>121/2020</i> |
| Datum | <i>25. Feb. 2020</i> |

BESTANDVERTRAG

Nr. 143_10896_00003

1. Vertragspartner

- 1.1. Österreichische Bundesforste AG
registriert beim LG St. Pölten als Handelsgericht unter FN 154148 p
3002 Purkersdorf, Pummergasse 10-12, vertreten durch
Forstbetrieb Traun-Innviertel
4802 Ebensee, Steinkoglerstraße 25
kurz ÖBf AG.
- 1.2. Ingeborg Steinkogler, geb. 21.07.1949
4813 Altmünster, Hochholz 3
kurz Bestandnehmer.

2. Vertragsgegenstand, Lage und Nutzungsbedingungen

| | | |
|--|--|-----------------------|
| 2.1. See - Bezeichnung | Traunsee - Grundstück Traunsee, Verankerung Boje | |
| ÖBf-Grundstück | KG 42142 Nachdemsee, 500/1 Teilfläche | |
| Angrenzende Ufergrundstücke | KG 42142 Nachdemsee, Grdst. 14/6 und 500/2 | |
| Art der Grundbenützung: Benützung einer Landfläche sowie Errichtung, Benützung und Erhaltung von | | |
| 1 | Stück | Boje 14310896, Zone 7 |
| 208 | m ² | Uferfläche |
| 19,5 | m ² | Bootshütte TI. |
| 16,2 | m ² | Steg, Stiege |

auf der im beiliegenden Lageplan ersichtlichen Teilfläche des ÖBf-Grundstücks vor den angeführten angrenzenden Grundstücken.

- 2.2. Dieser Vertrag unterliegt nicht dem Mietrechtsgesetz (MRG). Allfällige Verweise auf das MRG führen nicht zur Anwendbarkeit des MRG auf den gesamten Vertrag, sondern gelten ausschließlich für diesen Regelungsbereich.
- 2.3. Der Vertragsgegenstand darf nur für private Zwecke genutzt werden. Die gewerbliche Nutzung, insbesondere das Abhalten von gewerblichen Veranstaltungen, sowie das Anbringen von Transparenten oder Schildern und dergleichen ist nicht gestattet.
- 2.4. Der Vertragsgegenstand ist im beigehefteten Lageplan dargestellt. Bei Uferflächen sind allenfalls vorhandene Ufersicherungsbauten jedenfalls Bestandteil des Vertragsgegenstandes.
- 2.5. Für eine bestimmte Beschaffenheit und für einen bestimmten Ertrag des Vertragsgegenstandes wird keine Gewähr geleistet.
- 2.6. Eigentumserwerb nach § 418 ABGB ist ausgeschlossen.
- 2.7. Behördengenehmigungen hat der Bestandnehmer einzuholen. Auflagen, auch wenn sie sich an die ÖBf AG richten, sind von ihm zu erfüllen.
- 2.8. Jede über die laufende Instandhaltung hinausgehende Bautätigkeit bedarf einer schriftlichen Vereinbarung. Sofern der Bestandnehmer Einbauten in den See vornehmen darf, welche Pilotierungen erfordern, dürfen nur Piloten aus Holz verwendet werden.

- 2.9. Vom Bestandnehmer oder dessen Rechtsvorgängern auf dem Vertragsgegenstand errichtete Bauwerke sind von diesem zu erhalten. Hinsichtlich dieser Bauwerke trifft ihn auch die Bauwerkshaftung gemäß § 1319 ABGB.
- 2.10. Die Landfläche ist in gepflegtem Zustand zu halten. Eine Einfriedung der Landfläche sowie das Anpflanzen von Bäumen sind nur mit Zustimmung der ÖBf AG zulässig.
- 2.11. Das Verheften von Wasserfahrzeugen jeglicher Art ist nur an Bojen bzw. an ausdrücklich als Bootssteg oder Bootsunterstand/haus genehmigten Seeinbauten sowie auf Bootsliegendeplätzen gestattet.

3. Dauer und Rückgabe

- 3.1. Beginndatum: 01.01.2020
Enddatum: 31.12.2029
- 3.2. Beide Vertragspartner können diesen Vertrag unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Vertragsjahrs kündigen.
- 3.3. Entfällt.
- 3.4. Bei Vertragsbeendigung hat der Bestandnehmer den Vertragsgegenstand geräumt und frei von allen Fahrnissen zurückzustellen.

4. Entgelt

| 4.1. Bezeichnung | Entgelt in € (netto) | Ust. | Zahlungszeitraum | Wert-sich. |
|-------------------------------------|----------------------|------|------------------|------------|
| Boje 14310896, Zone 7 ab 01.01.2020 | 393,66 | 0% | jährlich | ja |
| Uferfläche ab 01.01.2020 | 2.015,52 | 0% | jährlich | ja |
| Bootshütte Tl. ab 01.01.2020 | 369,53 | 20% | jährlich | ja |
| Steg, Stiege ab 01.01.2020 | 235,39 | 0% | jährlich | ja |
| Grundsteuerrückersatz ab 01.01.2020 | 22,53 | 0% | jährlich | nein |
| Bearbeitungspauschale | 95,00 | 0% | einmalig | |

- 4.2. Wertsicherung: Verbraucherpreisindex 2015
Ausgangsbasis: Oktober 2019
- 4.3. Einmalige Entgelte sind binnen 14 Tagen nach Rechnungslegung, periodische Entgelte jeweils binnen 25 Tagen nach Beginn des jeweiligen Zahlungszeitraums zu entrichten.
- 4.4. Wertgesicherte Entgelte werden mit dem genannten Index einmal jährlich jeweils zu Beginn eines Vertragsjahres wertgesichert. Eine Anpassung erfolgt sowohl nach oben als auch nach unten. Die erste Anpassung erfolgt per 01.01.2021.
- 4.5. Die Entgelte sind spesenfrei und zuzüglich einer allfälligen Umsatzsteuer zu bezahlen. Bei Zahlungsverzug werden 4% Verzugszinsen p.a. verrechnet; Mahnungen sind kostenpflichtig (EUR 20,00 je Mahnschreiben).
- 4.6. Vorausbezahlte Entgelte werden nur bei einer Vertragsbeendigung gemäß § 1117 ABGB rückerstattet.

5. Kaution - entfällt

6. Haftung und Verkehrssicherungspflicht

- 6.1. Die ÖBf AG haftet, ausgenommen bei Personenschäden, nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- 6.2. Der Bestandnehmer hält die ÖBf AG gegen alle Ansprüche Dritter im Zusammenhang mit diesem Vertrag schad- und klaglos.
- 6.3. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, Grünflächen und Baumbestand zu pflegen und regelmäßig zu kontrollieren. Das Auftreten von Schadenssymptomen am Baumbestand (z.B. Totholzbefall in der Krone, beschädigte Rinde, Pilzbefall) hat der Bestandnehmer der ÖBf AG unverzüglich mitzuteilen.

7. Vergebührung und Abgaben

- 7.1. Die selbstberechnete Gebühr beläuft sich auf EUR 94,27.
Die mit der Vergebührung dieses Vertrags verbundenen Kosten trägt die ÖBf AG.
- 7.2. Allfällige auf Vertragsgegenstände abstellende Abgaben und Gebühren (etwa eine Tourismusabgabe) trägt bis zu einer Höhe von jährlich € 100,- je Vertragsgegenstand der Bestandnehmer. Werden diese der ÖBf AG vorgeschrieben, hat der Bestandnehmer diese zu ersetzen.

8. Besondere Vereinbarungen - entfällt

9. Sonstiges

- 9.1. Die ÖBf AG darf den Vertragsgegenstand jederzeit kontrollieren.
- 9.2. Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.
- 9.3. Jede Vertragsänderung bedarf der schriftlichen Vereinbarung.
- 9.4. Eine teilweise oder gänzliche Unterbestandgabe und eine teilweise oder gänzliche Übertragung des Vertrags bedürfen einer schriftlichen Regelung.
- 9.5. Entfällt.
- 9.6. Der Bestandnehmer ist verpflichtet, der ÖBf AG allfällige Änderungen der Zustelladresse zeitgerecht bekannt zu geben.
- 9.7. Entfällt.
- 9.8. Entfällt.
- 9.9. Entfällt.
- 9.10. Die Boje ist in einer Mindestgröße von 10 cm, dauerhaft leserlich mit der Nummer 14310896 zu versehen und liegt in der Bojenzone (Bojenfeld) 7.
Die Bestimmungen der Bojenverordnung für den Traunsee sind einzuhalten. Insbesondere ist das von der ÖBf AG beigestellte Metallschild mit der Bojennummer am Bojenhals anzubringen. Es wird ersucht das Metallschild bei Vertragsende an die ÖBf AG zurück zu stellen.

10. Vertragsausfertigungen

- 10.1. Der Vertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

11. Datenschutzerklärung und Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten

- 11.1. Der Bestandnehmer (als Betroffener) nimmt hiermit zur Kenntnis, dass die Verarbeitung der bereitgestellten und für die ordnungsgemäße Abwicklung des gegenständlichen Geschäftsfalles erforderlichen personenbezogenen Daten, das sind Name/Firma, Anschrift, Bankverbindung, Geburtsdatum, Telefonnummer, E-Mailadresse, zum Zwecke der Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages gemäß Artikel 6 Abs 1 lit b DS-GVO, durch die Österreichische Bundesforste AG, 3002 Purkersdorf, Pummergasse 10-12, FN 154148p (Landesgericht St. Pölten als Handelsgericht), als Verantwortliche erfolgt. Die Verantwortliche hat einen Datenschutzbeauftragten bestellt, welcher unter datenschutzbeauftragter@bundesforste.at erreichbar ist.
- 11.2. Die erhobenen personenbezogenen Daten werden im gesetzlichen Rahmen, vertraulich und ausschließlich zur Erfüllung des gegenständlichen Vertragsverhältnisses nach Treu und Glauben im erforderlichen Ausmaß verarbeitet. Die Weitergabe von personenbezogenen Daten erfolgt ausschließlich zur ordnungsgemäßen gesetzlichen Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages und erfolgt daher an zuständige Behörden (z.B. Finanzamt) und an den jeweiligen Fischereiberechtigten.
- 11.3. Allenfalls erforderliche personenbezogene Daten werden bis zum Ende gesetzlich zwingender Aufbewahrungsfristen bzw. Verjährungsfristen zur Nachweisführung, etwa nach der Bundesabgabenordnung (BAO), eingeschränkt verarbeitet und nach Entfall sämtlicher Aufbewahrungs- und Verjährungsfristen endgültig gelöscht.
- 11.4. Der Betroffene hat das Recht, hinsichtlich sämtlicher über ihn verarbeitete personenbezogene Daten Auskunft zu verlangen und kann sich hierfür an die ÖBf AG als Verantwortliche wenden, wobei folgende E-Mailadresse empfohlen wird datenschutz@bundesforste.at. Dem Betroffenen steht im Falle einer Nichtauskunft oder Nichtentsprechung seines berechtigten Anliegens auf Auskunft, Löschung, Widerspruch, Berichtigung, Einschränkung der Verarbeitung oder Datenübertragbarkeit, die Beschwerdemöglichkeit an die Aufsichtsbehörde (Datenschutzbehörde) zu.

Datum und Unterschriften:

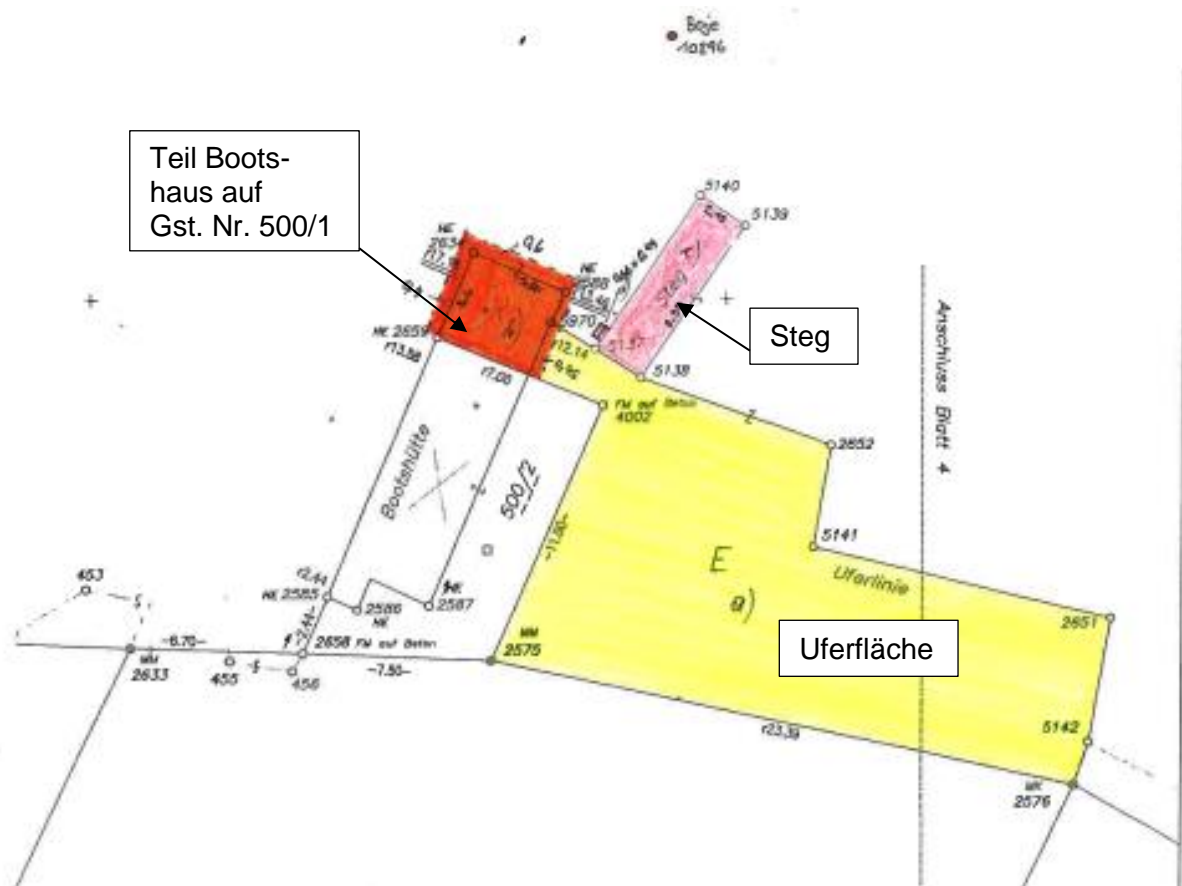
25. Feb. 2020

ÖSTERREICHISCHE
BUNDESFORSTE
AG
Pummergasse 10-12
3002 Purkersdorf
Tel. +43 (0)4741 207 721 Fax 75 00

Mage Bog Steinkepler,

16.02.2020

Seite 3 von 3



KG. Nachdamsee
M 1:250

Bestandfläche:

| | |
|----------------------|---------------------|
| a.) Uferfläche | 208 m ² |
| b.) Bootshütte (Tl.) | 19,5 m ² |
| c.) Steg | 15,9 m ² |
| d.) Stiege | 0,3 m ² |

Laut aktueller Abrechnung der ÖBF AG wurden dafür mit 01.01.2024 brutto € 3.915,94 verrechnet.

Nach Rücksprache mit Vertretern der ÖBF AG gab es bereits im Jahre 1890 diverse Pachtverhältnisse mit den Rechtsvorgängern und kann aller Wahrscheinlichkeit nach davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagenteile (Bootshütte, Steganlage, Pflasterungen) im Eigentum der Bestandsnehmerin stehen. Schon die Tatsache, dass sich der Großteil der Bootshütte auf dem Eigengrund der Verpflichteten (Gst. Nr. 500/2) befindet, lässt darauf schließen, dass auch jener Teil, der in den Fremdgrund ragt, von den Rechtsvorgängern der Bestandsnehmerin errichtet wurde. Somit wird vorerst von einer Art Superädifikat ausgegangen.

C. GUTACHTEN

1. Schätzungsmethoden

Die gegenständliche Bewertung bzw. Verkehrswertermittlung wird in Anlehnung an das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG - BGBl. Nr. 150/1992 idgF. und der ÖNorm B 1802-1 (Neufassung 2022) aufbereitet.

Demnach wird der **Verkehrswert** durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr, insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Bei seiner Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben außer Betracht.

Zu dieser Wertfindung gibt es nach Literatur und Lehre verschiedene Verfahren, wobei der Verkehrswert nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaften und den im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten festzulegen ist. Es sind die Gründe anzugeben, aus denen sich eine Annäherung des Verkehrswertes an das eine oder andere Verfahren ergibt.

Man unterscheidet dazu folgende Verfahren:

Das **Vergleichswertverfahren** stellt die Ableitung des Verkehrswertes aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften dar. Allfällige wertmindernde oder erhöhende Eigenschaften bzw. geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** ist anzuwenden, wenn die Liegenschaft nach ihrer Beschaffenheit dazu bestimmt ist, einen nachhaltigen Ertrag zu erbringen. Hier ist vom nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen, wobei sich dieser aus dem Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt. Hierzu gehören Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand. Die Abschreibung wird bei der Kapitalisierung berücksichtigt. Auf das Ausfallwagnis und allfällige Liquidationserlöse bzw. -kosten ist gesondert Bedacht zu nehmen. Der Reinertrag ist zum angemessenen Zinssatz entsprechend der Nutzungsdauer zu kapitalisieren. Da der Reinertrag sich aus dem Ertrag aus dem Grund und Boden sowie Gebäude zusammensetzt, ist eine Aufteilung erforderlich. Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt nutzbar, beim Gebäude hingegen ist die zeitliche Begrenzung durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegeben.

Im **Sachwertverfahren** wird die Summe aus Bodenwert, Bauwert, Wert der sonstigen Bestandteile und allenfalls des Zubehörs des Bewertungsgegenstandes gebildet. Der **Bauwert** ergibt sich aus dem Herstellungswert zum Bewertungsstichtag unter gesonderter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung

Die **Bewertung von Grund und Boden** wird entsprechend dem LBG 1992 idgF. grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt. Die wertbestimmenden Merkmale der Liegenschaft, wie Lage, Ausformung, Nutzungsmöglichkeiten usw. werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Für eine marktgerechte Wertermittlung von bebauten Liegenschaften werden in Österreich in der Regel entsprechend dem LBG 1992 idGF. sowohl das **Sachwert- als auch das Ertragswertverfahren** angewandt.

Die Bewertung etwaiger vorhandener **Rechte und Belastungen** erfolgt nach den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. Nutzungseinschränkungen.

Für die abschließende **Verkehrswertfindung** erfolgt eine Anpassung an die Marktsituation zum Bewertungsstichtag im Hinblick auf die Besonderheiten des Bewertungsgegenstandes.

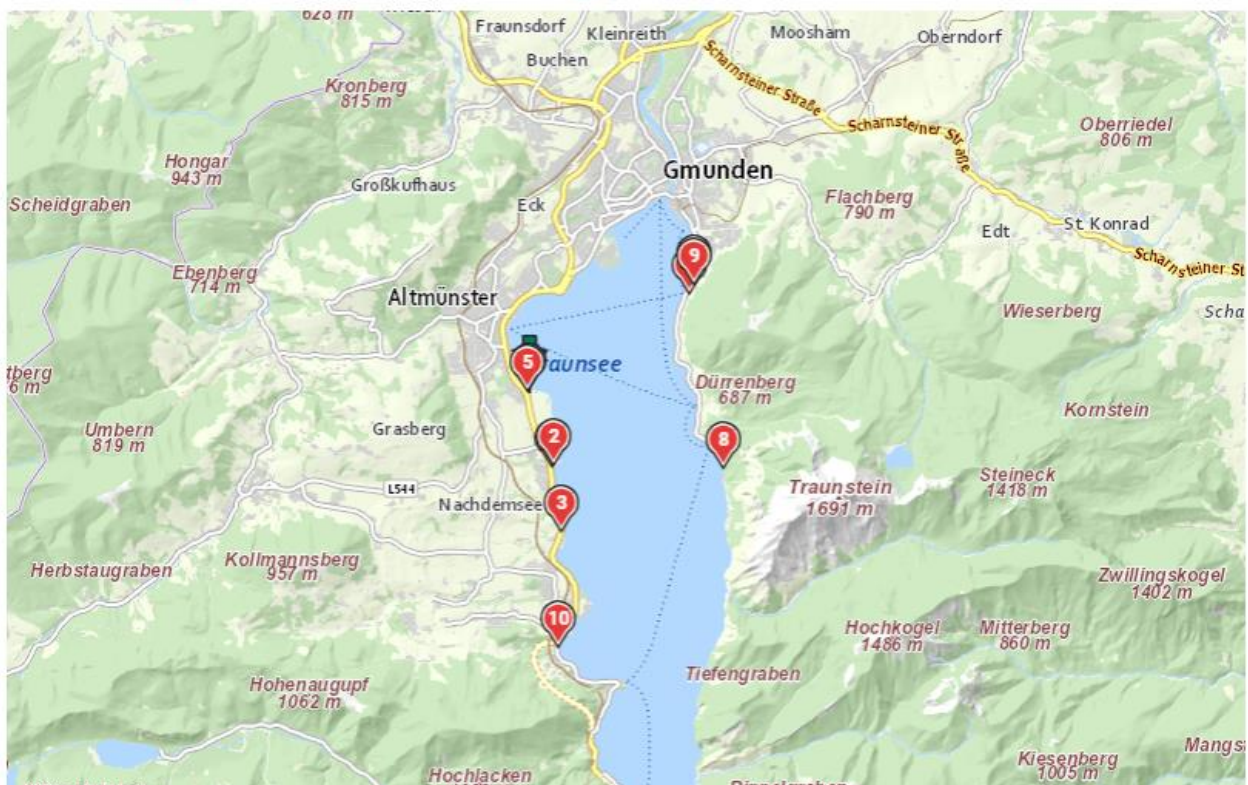
2. Bodenwert

In der aktuellen Gewinn-Grundpreisübersicht 05/2024 (statistische Auswertungen vom Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien) wird für das **Gemeindegebiet von Altmünster** ein Grundpreisniveau von ca. **€ 300,- bis € 700,-/m²** angegeben. In der Grundstückspreisliste unter www.statistik.at wird ein Durchschnittspreis von **€ 288,10/m²** angegeben. Erfahrungsgemäß handelt es sich dabei um keine Seegrundstücke, wirken sich in derartigen Seegemeinden vor allem die Parameter Seelage bzw. die Aussicht zum Traunsee sehr stark wertbestimmend aus und werden bei Grundstücken in Seenähe bzw. bei gutem Seeblick **weitaus höhere Preise** erzielt.

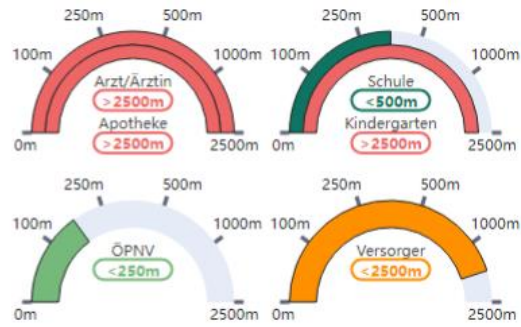
Im Zuge der gegenständlichen Bewertung wurde auch eine aktuelle Abfrage von tatsächlich abgewickelten Liegenschaftstransaktionen von Baulandgrundstücken bei www.immonetZT.at durchgeführt, welche sich im Nahbereich zum Bewertungsgegenstand befinden.

Nachstehend wird ein Auszug dieser Verkaufsabwicklungen dargelegt:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|-------------------------------|
| Vertragsdatum | 14.12.2018 |
| Tagebuchzahl | 2230/2019 |
| Grundbuch | 42142 Nachdemsee |
| EZ | 19 |
| Adresse | Nachdemsee 37 4813 Nachdemsee |
| KG-Grundstück | 42142 - .23 42142 - 113/1 |
| Verkäufer | Moser |
| Käufer | Chini (CH) |

Harmonisierung

| | | |
|---|---------------|---------|
| 5,00 % | 0,00 % | 20,00 % |
| Beschaffung (bauliche Ausnutzbarkeit) | Konfiguration | Lage |

weitere Informationen

| | |
|---------|------------------|
| Widmung | Bauland Grünland |
|---------|------------------|

Flächendaten

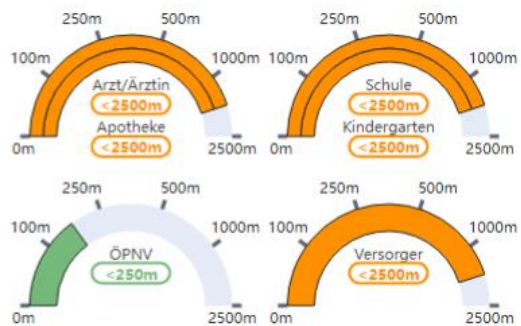
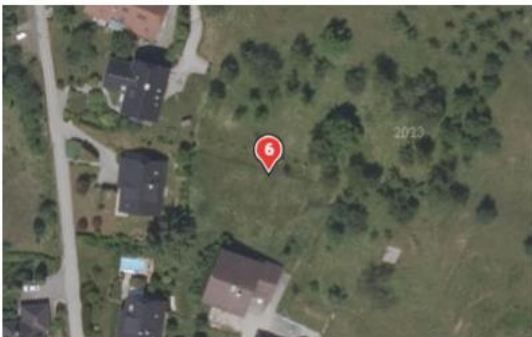
| | |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 395,00 m ² |
|-------------------|-----------------------|

Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 300.000,00 € |
| Grundstücksfläche | 395,00 m ² |
| Preis/m ² | 759,49 € |
| Valorisierungsfaktor | 3,00 % |
| Preis korr. / m ² | 1.110,78 € |

Aus dem KV: Widmung: Bauland Grünland; Trenngrundstück 1 und 2 aus GST 113/1 mit 395m²,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.248 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|------------------|
| Vertragsdatum | 15.06.2020 |
| Tagebuchzahl | 2169/2020 |
| Grundbuch | 42162 Traunstein |
| EZ | 369 |
| KG-Grundstück | 42162 - 71/18 |
| Verkäufer | Holleis |
| Käufer | Bier Bier |

Harmonisierung

| | | |
|-------------|---------------|----------|
| 0,00 % | 0,00 % | -15,00 % |
| Beschaffung | Konfiguration | Lage |

Flächendaten

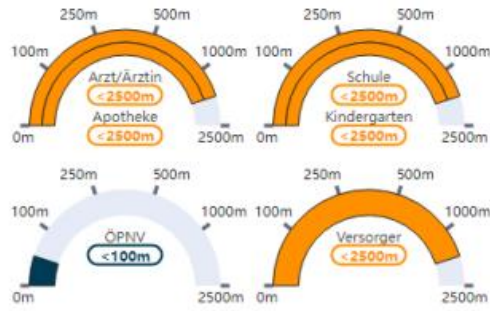
| | |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 911,00 m ² |
|-------------------|-----------------------|

Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 950.000,00 € |
| Grundstücksfläche | 911,00 m ² |
| Preis/m ² | 1.042,81 € |
| Valorisierungsfaktor | 3,00 % |
| Preis korr. / m ² | 997,13 € |

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3.329 m

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|-------------------------------|
| Vertragsdatum | 07.12.2020 |
| Tagebuchzahl | 972/2021 |
| Grundbuch | 42162 Traunstein |
| EZ | 397 |
| KG-Grundstück | 42162 - 75/19 42162 - 75/2 |
| Verkäufer | Lustig |
| Käufer | Residences Deluxe GalBur GmbH |

Harmonisierung

| | | |
|--|---------------|-------------------|
| 20,00 % | 0,00 % | -10,00 % |
| Beschaffung (Aufschließung, Widmung) | Konfiguration | Lage (Ostufer) |

weitere Informationen

| | |
|---------|-------------------|
| Widmung | Bauland, Grünland |
|---------|-------------------|

Flächendaten

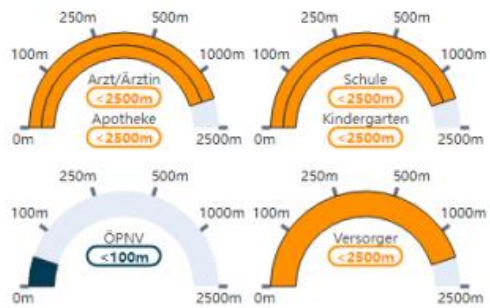
| | |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 636,00 m ² |
|-------------------|-----------------------|

Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 599.000,00 € |
| Grundstücksfläche | 636,00 m ² |
| Preis/m ² | 941,82 € |
| Valorisierungsfaktor | 3,00 % |
| Preis korr. / m ² | 1.150,54 € |

Aus dem KV: Widmung: Bauland, Grünland; EZ neu, Reallast Heckenpflege und Errichtung Sichtschutz, Grünland (GST 75/2 - 133 m²), Pläne liegen bei
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3.129 m

Nr. 9: Seegrundstück *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|-------------------------------|
| Vertragsdatum | 04.08.2022 |
| Tagebuchzahl | 4600/2022 |
| Grundbuch | 42162 Traunstein |
| EZ | 406 |
| KG-Grundstück | 42162 - 71/21 42162 - 71/22 |
| Verkäufer | Rainer |
| Käufer | Pernkopf |

Harmonisierung

| | | |
|--------------------------|--|-------------------|
| 10,00 % | 20,00 % | -10,00 % |
| Beschaffung (Widmung) | Konfiguration (Aufschließung, Konfiguration) | Lage (Ostufer) |

weitere Informationen

| | |
|---------|------------------------------------|
| Widmung | Bauland-Dorfgebiet, Verkehrsfläche |
|---------|------------------------------------|

Flächendaten

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 868,00 m ² |
|-------------------|-----------------------|

Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 650.000,00 € |
| Grundstücksfläche | 868,00 m ² |
| Preis/m ² | 748,85 € |
| Valorisierungsfaktor | 3,00 % |
| Preis korr. / m ² | 953,31 € |

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Dorfgebiet, Verkehrsfläche; Nahverhältnis (verwandt); Gst 71/21 500 Meter Seeuferzone, Gelbe Gefahrenzone Lawine- und Wildbachverbauung,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3.283 m

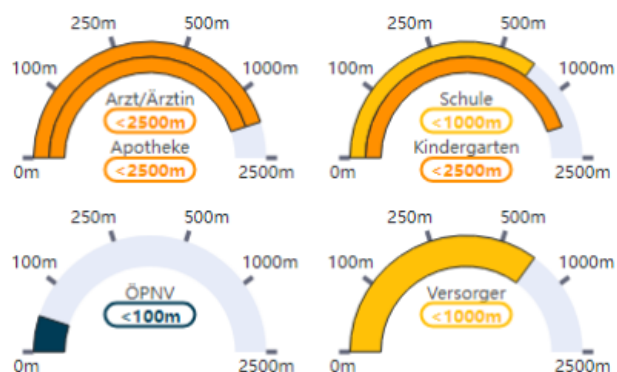
| Nr | Kategorie | TZ/Jahr | Datum KV | Grundstücksfl. | Preis/m ² Kaufvertrag | Preis korr./m ² |
|----|---------------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Bauland | 2230/2019 | 14.12.2018 | 395,00 | 759,49 € | 1.110,78 € * |
| 2 | Seegrundstück | 2668/2019 | 20.05.2019 | 100,00 | 1.250,00 € | 1.446,41 € |
| 3 | Seegrundstück | 4885/2019 | 22.05.2019 | 173,00 | 578,03 € | 668,77 € |
| 4 | Seegrundstück | 4614/2022 | 17.10.2022 | 1.754,00 | 456,10 € | 481,09 € |
| 5 | Freiland | 3113/2023 | 31.03.2023 | 166,00 | 500,00 € | 520,62 € |
| 6 | Bauland | 2169/2020 | 15.06.2020 | 911,00 | 1.042,81 € | 997,13 € * |
| 7 | Bauland | 972/2021 | 07.12.2020 | 636,00 | 941,82 € | 1.150,54 € * |
| 8 | Seegrundstück | 3052/2021 | 26.05.2021 | 215,00 | 1.395,35 € | 1.530,13 € |
| 9 | Seegrundstück | 4600/2022 | 04.08.2022 | 868,00 | 748,85 € | 953,31 € * |
| 10 | Bauland | 873/2024 | 29.03.2023 | 621,00 | 500,00 € | 520,70 € |

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Erhobene Vergleichswerte | 10 |
| Gewählte Vergleichswerte | 4 |
| Arith. Mittel | 1.052,94 € |
| Standardabweichung | 92,94 € |
| Variationskoeffizient | 8,83 % |
| 95%-Konfidenzintervall | 961,86 € - 1.144,02 € |
| Stichtag | 14.08.2024 |



| | |
|-------------------|---|
| Adresse | Hochholz 3, 4813 Altmünster am Traunsee, Österreich |
| Koordinaten | 47,888659; 13,771006 |
| Katastralgemeinde | 42142 Nachdemsee |

Entsprechend den Erkenntnissen aus den oben angeführten Grundstückstransaktionen, wird ein valorisierter (auf den Bewertungszeitraum 2024 angepasster) und harmonisierter (auf die bewertungsrelevanten Umstände – wie Widmung, Aussicht, Topographie, bauliche Ausnutzbarkeit, Lage zum See etc. - angepasster) Mittelwert von ca. **€ 1.050,- / m²** für Baulandgrundstücke im betroffenen Bereich angesetzt.

Wie bereits im Befund aufgezeigt, ist das gegenständliche Areal im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland „Wohngebiet“ gewidmet. Entsprechend den geltenden Bestimmungen des Oö. ROG 1994 idGF. sind dadurch folgende Nutzungen möglich:

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstypen überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig. Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauwerke und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. Im Wohngebiet können Flächen ganz oder teilweise für den mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorbehalten werden. (Anm.: LGBl.Nr. 125/2020)

Aus der fachlichen Sicht ist im konkreten Fall keine weitere Anpassung des Bodenwertes aufgrund dieser raumordnungsrechtlichen Parameter notwendig und wurden diese Belange (sowie Zuschnitt und Topographie) bereits bei der „Harmonisierung“ der Vergleichsgrundstücke berücksichtigt.

Aus der fachlichen Sicht widerspricht die Anordnung der Bestandsbebauung keiner „best and highest use“ Überlegung, somit wird aus diesen Belangen keine Anpassung für notwendig erachtet und kein Bebauungsabschlag berücksichtigt.

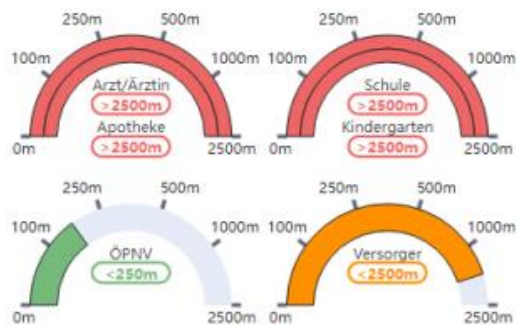
Vorhandene Aufschließungen und Anschlüsse (inkl. bereits geleisteter Wasser- und Kanalschlussgebühren etc.) sind gemäß der ÖNorm B 1801-1 in den Herstellungskosten berücksichtigt und somit in den nachstehenden Gebäudewerten enthalten.

Im Befund wurde bereits aufgezeigt, dass das Seegrundstück Nr. 500/2 als Grünland mit der Sonderausweisung „Gewässer“ gewidmet ist. Aus diesem Grunde wurden bei www.immonetZT.at auch Liegenschaftstransaktionen ähnlicher raumordnungsrechtlicher Ausweisungen bzw. Grundstücke mit ähnlicher Widmung und Lage zum Traunsee abgefragt.

Nachstehend wird ein Auszug dieser Verkaufsabwicklungen dargelegt:



Nr. 2: Seegrundstück *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|-------------------------------|
| Vertragsdatum | 14.10.2019 |
| Tagebuchzahl | 5005/2019 |
| Grundbuch | 42162 Traunstein |
| EZ | 28 |
| KG-Grundstück | 42162 - 236/21 |
| Verkäufer | Neuwirth |
| Käufer | Maximilianhof Immobilien GmbH |

Harmonisierung

| | | |
|-------------|--------------------------------|-------------------|
| 0,00 % | -10,00 % | -20,00 % |
| Beschaffung | Konfiguration (Kleinfläche) | Lage (Ostufer) |

Flächendaten

| | |
|-------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 40,00 m ² |
|-------------------|----------------------|

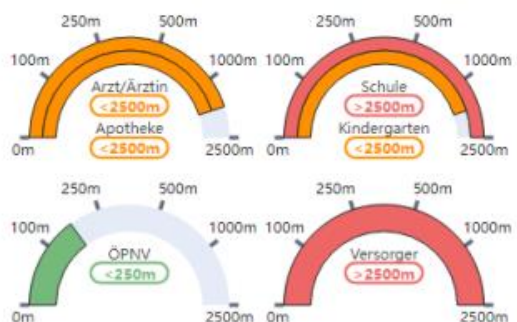
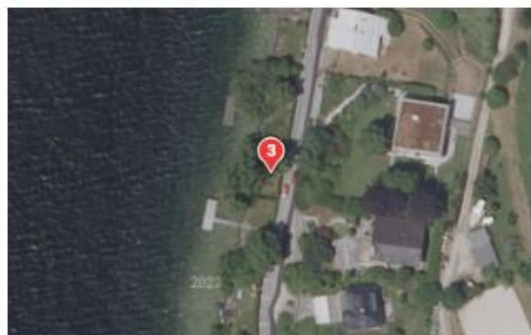
Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 90.000,00 € |
| Grundstücksfläche | 40,00 m ² |
| Preis/m ² | 2.250,00 € |
| Valorisierungsfaktor | 7,00 % |
| Preis korr. / m ² | 2.123,17 € |

Aus dem KV: EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.707 m

Nr. 3: Sonstiges *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|-------------------------------|
| Vertragsdatum | 20.11.2018 |
| Tagebuchzahl | 915/2019 |
| Grundbuch | 42162 Traunstein |
| EZ | 362 |
| KG-Grundstück | 42162 - 236/7 42162 - 236/8 |
| Verkäufer | Republik Österreich |
| Käufer | Harrison |

Harmonisierung

| | | |
|-------------|------------------------------|-------------------|
| 0,00 % | 10,00 % | -10,00 % |
| Beschaffung | Konfiguration (Zuschnitt) | Lage (Ostufer) |

Flächendaten

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 107,00 m ² |
|-------------------|-----------------------|

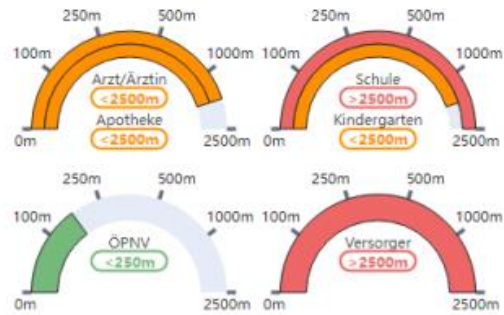
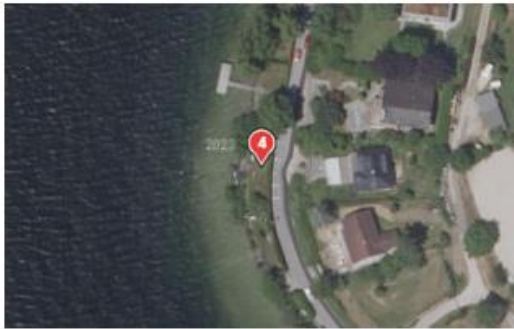
Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 155.150,00 € |
| Grundstücksfläche | 107,00 m ² |
| Preis/m ² | 1.450,00 € |
| Valorisierungsfaktor | 7,00 % |
| Preis korr. / m ² | 2.045,82 € |

Aus dem KV: gebildet aus Gst. 236/1

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.510 m

Nr. 4: Sonstiges *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|---------------------|
| Vertragsdatum | 20.11.2018 |
| Tagebuchzahl | 916/2019 |
| Grundbuch | 42162 Traunstein |
| EZ | 362 |
| KG-Grundstück | 42162 - 236/9 |
| Verkäufer | Republik Österreich |
| Käufer | Loidl |

Harmonisierung

| | | |
|-------------|------------------------------|-------------------|
| 0,00 % | 10,00 % | -10,00 % |
| Beschaffung | Konfiguration (Zuschnitt) | Lage (Ostufer) |

Flächendaten

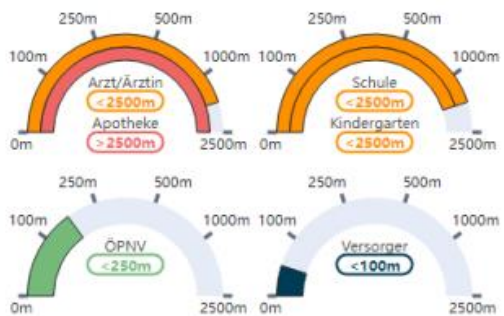
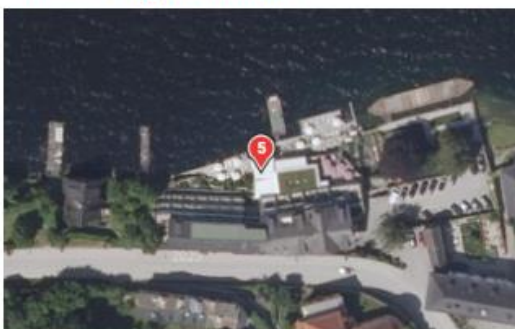
| | |
|-------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 94,00 m ² |
|-------------------|----------------------|

Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 136.300,00 € |
| Grundstücksfläche | 94,00 m ² |
| Preis/m ² | 1.450,00 € |
| Valorisierungsfaktor | 7,00 % |
| Preis korr. / m ² | 2.045,82 € |

Aus dem KV: gebildet aus Gst. 236/1
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.494 m

Nr. 5: Seegrundstück *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|--|
| Vertragsdatum | 03.03.2021 |
| Tagebuchzahl | 1227/2021 |
| Grundbuch | 42161 Traunkirchen |
| EZ | 186 |
| KG-Grundstück | 42161 - 134/18 |
| Verkäufer | Republik Österreich (Österreichische Bundesforste) |
| Käufer | Wissmann Wissmann |

Harmonisierung

| | | |
|-------------|------------------------------|--------|
| 0,00 % | 15,00 % | 0,00 % |
| Beschaffung | Konfiguration (Zuschnitt) | Lage |

Flächendaten

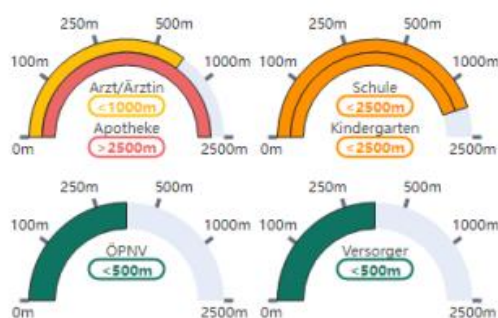
| | |
|-------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 27,00 m ² |
|-------------------|----------------------|

Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 39.150,00 € |
| Grundstücksfläche | 27,00 m ² |
| Preis/m ² | 1.450,00 € |
| Valorisierungsfaktor | 7,00 % |
| Preis korr. / m ² | 2.086,16 € |

Aus dem KV: neu gebildetes Grundstück, dem Eigenbesitz des Käufers zum Traunsee vorgelagert, Zuschreibung zu EZ 129
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 4.948 m

Nr. 7: Seegrundstück *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|---|
| Vertragsdatum | 22.12.2015 |
| Tagebuchzahl | 2789/2016 |
| Grundbuch | 42161 Traunkirchen |
| EZ | 186 |
| Adresse | Seestraße 16 4801 Traunkirchen |
| KG-Grundstück | 42161 - 1/10 42161 - 1/6 |
| Verkäufer | Republik Österreich (Österreichische Bundesforste |
| Käufer | Gusenbauer |

Harmonisierung

| | | |
|--------------------------------|---------------|--------|
| -10,00 % | 0,00 % | 0,00 % |
| Beschaffung (Aufschliebung) | Konfiguration | Lage |

Flächendaten

| | |
|-------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 75,00 m ² |
|-------------------|----------------------|

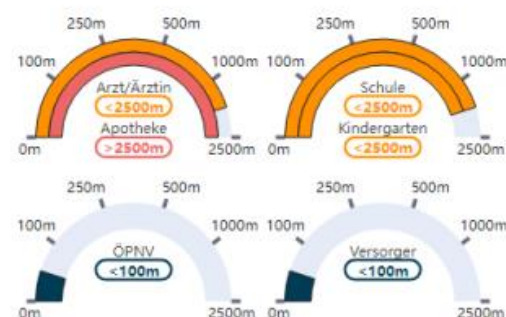
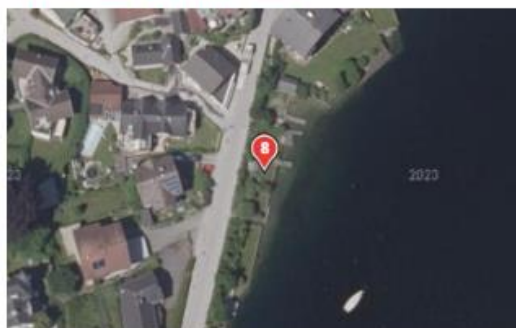
Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 101.250,00 € |
| Grundstücksfläche | 75,00 m ² |
| Preis/m ² | 1.350,00 € |
| Valorisierungsfaktor | 7,00 % |
| Preis korr. / m ² | 1.962,02 € |

Aus dem KV: verkauft wird Teilfläche 1 u. 2 von Gst. 134/1; Teilfläche 1 wird EZ 113 zugeschrieben u. Teilfläche 2 der EZ 106

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 4.885 m

Nr. 8: Seegrundstück *



Vertragsdaten

| | |
|---------------|--------------------|
| Vertragsdatum | 05.08.2016 |
| Tagebuchzahl | 5160/2016 |
| Grundbuch | 42161 Traunkirchen |
| EZ | 114 |
| KG-Grundstück | 42161 - 134/4 |
| Verkäufer | Höller Höller |
| Käufer | Höller Höller |

Harmonisierung

| | | |
|-------------|---------------|---------|
| 0,00 % | 0,00 % | 15,00 % |
| Beschaffung | Konfiguration | Lage |

Flächendaten

| | |
|-------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 67,00 m ² |
|-------------------|----------------------|

Berechnungsdaten

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Gesamtkaufpreis | 72.850,00 € |
| Grundstücksfläche | 67,00 m ² |
| Preis/m ² | 1.087,31 € |
| Valorisierungsfaktor | 7,00 % |
| Preis korr. / m ² | 1.964,80 € |

Aus dem KV: Nahverhältnis (verwandt); Seegrundstück;

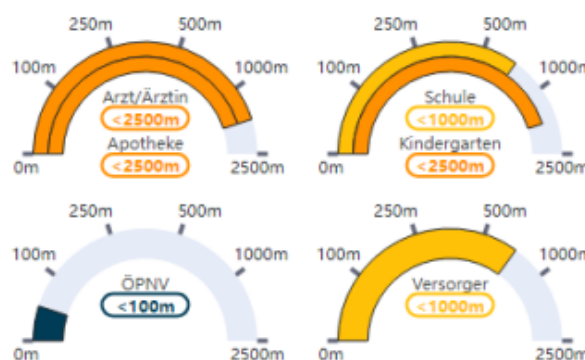
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.199 m

| Nr | Kategorie | TZ/Jahr | Datum KV | Grundstücksfl. | Preis/m ² Kaufvertrag | Preis korr./m ² |
|----|---------------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Sonstiges | 2898/2023 | 21.07.2023 | 70,00 | 1.428,57 € | 1.549,04 € |
| 2 | Seegrundstück | 5005/2019 | 14.10.2019 | 40,00 | 2.250,00 € | 2.123,17 € * |
| 3 | Sonstiges | 915/2019 | 20.11.2018 | 107,00 | 1.450,00 € | 2.045,82 € * |
| 4 | Sonstiges | 916/2019 | 20.11.2018 | 94,00 | 1.450,00 € | 2.045,82 € * |
| 5 | Seegrundstück | 1227/2021 | 03.03.2021 | 27,00 | 1.450,00 € | 2.086,16 € * |
| 6 | Seegrundstück | 3416/2015 | 28.07.2015 | 301,00 | 1.162,79 € | 1.910,47 € |
| 7 | Seegrundstück | 2789/2016 | 22.12.2015 | 75,00 | 1.350,00 € | 1.962,02 € * |
| 8 | Seegrundstück | 5160/2016 | 05.08.2016 | 67,00 | 1.087,31 € | 1.964,80 € * |

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Statistik

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Erhobene Vergleichswerte | 8 |
| Gewählte Vergleichswerte | 6 |
| Arith. Mittel | 2.037,96 € |
| Standardabweichung | 64,54 € |
| Variationskoeffizient | 3,17 % |
| 95%-Konfidenzintervall | 1.986,32 € - 2.089,61 € |
| Stichtag | 03.10.2024 |



Entsprechend den Erkenntnissen aus den oben angeführten Grundstückstransaktionen, wird ein valorisierter (auf den Bewertungszeitraum 2024 angepasster) und harmonisierter (auf die bewertungsrelevanten Umstände – wie Widmung, Aussicht, Topographie, bauliche Ausnutzbarkeit, Lage zum See etc. - angepasster) Mittelwert von ca. **€ 2.000,- / m²** für „unbebaute“ Gewässergrundstücke im betroffenen Bereich angesetzt.

Aus der Marktbeobachtung ist abzuleiten, dass für bereits bebaute Gewässerzonen (z.B. mit Boots- bzw. Badehütten) weitaus höhere Preise erzielt werden, da derartige Einrichtungen als Neubauten in der Regel nicht mehr zulässig sind und daher ein gewisser „Mehrwert“ bei derartigen Bestandseinrichtungen gegeben ist. Aus der fachlichen Sicht wird somit für die bebaute Fläche ein Ansatz vom 2,5- fachen des oben ausgewiesenen Wertes, somit ca. **€ 5.000,- /m²** gewählt.

Für die gegenständliche Liegenschaft errechnet sich der Bodenwert nach der im Flächenwidmungsplan ersichtlichen Ausweisung wie folgt:

| Widmung | Gst.Nr. | Fläche (m ²) | Grundpreis (€/m ²) | Wert (€) |
|---|---------|--------------------------|--------------------------------|------------------|
| Bauland Wohngebiet | .4/1 | 217 | 1.050,00 | 227.850 |
| Bauland Wohngebiet | 23/3 | 875 | 1.050,00 | 918.750 |
| GL, Gewässer bebaut | 500/2 | 40 | 5.000,00 | 200.000 |
| GL, Gewässer un bebaut | 500/2 | 46 | 2.000,00 | 92.000 |
| Summe Bodenwert gerundet auf € 100,- | | 1.178 | | 1.438.600 |

3. Bauwert Gebäude

Im Rahmen des Sach- bzw. Ertragswertverfahrens erfolgt die Ermittlung der Herstellungskosten (Kostengruppen lt. ÖNorm B 1801-1) im Sinne der ÖNorm B 1802-1 **inkl.** (keine unternehmerische Nutzung zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. des Ankaufes) **Umsatzsteuer**.

Die Zeitwertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Bäumängel- oder Schäden. Daraus ergeben sich die gekürzten Herstellungskosten, bei denen die Wertminderung wegen Alters (technische WM) berücksichtigt wird.

Beim daraus resultierenden Gebäudesachwert wird allenfalls noch eine wirtschaftliche Wertminderung (z.B. verlorener Bauaufwand) berücksichtigt. Weiters werden besondere wertbeeinflussende Umstände durch Zu- oder Abschläge angesetzt.

3.1. Gebäudeneuwerte/Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten sind jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der bewertungsrelevanten baulichen Anlagen in derselben Größe und in der gleichen Bauweise bzw. Ausstattung (wie bei einem Ersatzbau) zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Somit sind für diesen Vergleich die wertbestimmenden Ausstattungen zu definieren.

3.1.1 Ausstattungskategorie

Die Bestimmung der vorgefundenen Ausstattungskategorie erfolgt entsprechend den im Befund dargelegten Wahrnehmungen und wird entsprechend den Kriterien der unten angeführten Fachliteratur folgendermaßen vorgenommen:

| Ausstattungsqualität älterer Wohngebäude | | | | | | | |
|--|----|---|--|---|---|-------------------|------|
| Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden | | | | | | | |
| Gebäudeteil / Gewichtung | % | normal (1) | gehoben (2) | hochwertig (3) | Ausstattung Bewertungsobjekt | (1) (2) (3) | Σ |
| Konstruktion | 25 | Massivbau eise, zeitgemäße Bautechnik | gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz) | solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften | Massivbau eise, einfache Ausführungen | 0,90 | 0,23 |
| Dach | 8 | hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach | hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach | wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc. | einfache Deckung, Kaltdach | 0,90 | 0,07 |
| Fassaden | 9 | verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke | Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc. | wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz | grober Verputz, einfache Holzschalung, Blechsohlbänke, kein Wärmedämmputz | 0,90 | 0,08 |
| Fenster und Außentüren | 8 | Holz- oder Kunststoff Standardausführung | Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz | Holz-/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rolläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz | alte Holz-Verbundelemente, teilweise noch Holz-Kastenfenster | 0,70 | 0,06 |
| Innentüren | 4 | Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter | furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge | wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc. | solide Türblätter in Holzzargen | 1,50 | 0,06 |
| Fußböden | 6 | einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä. | Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge | Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität | normal/gehoben | 1,50 | 0,09 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------------|------------|---|--|--|--|------|-------------|--|
| Nassräume | 4 | Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß) | Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft | wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien | Standard-Fliesen | 1,00 | 0,04 | |
| Sanitär-ausstattung | 7 | Bad mit Dusche (oder Wanne), WC | 1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik | mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände | einfache Ausstattung | 1,00 | 0,07 | |
| Heizung, Lüftung, Klimatisierung | 12 | Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, w. enig Regelungsmöglichkeiten | Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung | Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine | veraltete Ölfeuerungsanlage | 0,90 | 0,11 | |
| Elektro-installation | 9 | Mindest-Standard | w. weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung | Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc. | Mindest-Standard | 0,90 | 0,08 | |
| Sonstige Ausstattung | 4 | Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner | Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder | wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten | keine Schließanlage, keine Torsprechstelle | 0,65 | 0,03 | |
| Energieeffizienz | 4 | Mindest-Standard | gut | sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus) | keine Wärmedämmung | 0,65 | 0,03 | |
| Gesamt | 100 | | | | | | 0,94 | |
| Einstufung: | | | | | | | | |
| nicht zeitgemäß, veraltet | | | | | | | < 1,00 | |
| normal | | | | | | | 1,00 | |
| normal bis gehoben | | | | | | | 1,00 - 2,00 | |
| gehoben | | | | | | | 2,00 | |
| gehoben bis hochwertig | | | | | | | 2,00 - 3,00 | |
| hochwertig | | | | | | | 3,00 | |

Für die Wahl der Herstellungskosten (Kostengruppen nach ÖNorm B 1801-1) beziehe ich mich auf die aktuellsten Angaben des Arch. Bmst. DI. Roland Popp, veröffentlicht in „der Sachverständige“, Heft 3/2023.

Im gegenständlichen Fall sind folgende Anpassungen durchzuführen:

Basiswert für Oberösterreich für „normale“ Ausführung: ca. € 2.700,-/m² NRF (inkl. Ust)
 Einstufung nach Ausstattung und Bauweise: siehe oben = 94 %
 Angepasster Basiswert somit: ca. € 2.540,-/m² NRF (inkl. Ust)
 Stadt-Land-Gefälle für Oberösterreich: ca. - 10,0 %
 Aufschlag Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus: ca. + 15,0 %
 Valorisierung von 1/2023 auf 2/2024 lt. BPI: ca: + 2,0 %
 notwendige Anpassungen: ca. + 7,0 %

ergibt somit: 2.540,- x 1,07 = ca. **€ 2.720,-/m² NRF** (Nettoraumfläche) lt. ÖNorm B 1800

Die nach den vorliegenden Plänen bzw. nach den erhobenen Naturmassen ermittelten Kubaturen bzw. Flächen gliedern sich in nachfolgende Gebäudeteile, für die der jeweilige Neubaupreis (angepasst an den vorgefundenen Ausführungsstandard, inkl. Ust.) zum Bewertungsstichtag zugeordnet wird:

| Bauteile | Ausmaße (m ³ , bzw. m ²) | Herstellungskosten (HK) (€) | notwendige Anpassungen | | angepasste Herstellungskosten gerundet (€) |
|---|--|--------------------------------|------------------------|------------|--|
| | | | Faktor | Preise (€) | |
| a) Wohngebäude: | | | | | |
| KG Süd | 50,89 | 2.720,00 | 0,45 | 1.224,00 | 62.289 |
| KG Nord | 8,30 | 2.720,00 | 0,45 | 1.224,00 | 10.159 |
| EG Süd | 56,93 | 2.720,00 | 0,80 | 2.176,00 | 123.880 |
| EG Nord | 82,72 | 2.720,00 | 1,00 | 2.720,00 | 224.998 |
| DG Süd | 59,12 | 2.720,00 | 1,00 | 2.720,00 | 160.806 |
| DG Nord | 98,21 | 2.720,00 | 1,00 | 2.720,00 | 267.131 |
| DG Balkone | 13,70 | 2.720,00 | 0,20 | 544,00 | 7.453 |
| Zwischensumme gerundet auf € 100,-: | | | | | 856.700 |
| b) Einzelgarage: | | | | | |
| EG | 13,48 | 2.720,00 | 0,55 | 1.496,00 | 20.166 |
| Zwischensumme gerundet auf € 100,-: | | | | | 20.200 |
| c) Bootshütte: | | | | | |
| EG auf Eigengrund | 40,00 | 2.720,00 | 0,47 | 1.278,00 | 51.120 |
| Zwischensumme gerundet auf € 100,-: | | | | | 51.100 |
| Summe Gebäudeneuwert gesamt gerundet auf € 100,- | | | | | 928.000 |

3.2 Gebäudezeitwerte

Der Zeitwert der Gebäude hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab.

Zum einen, vom Alter des Gebäudes unter Berücksichtigung der mittleren techn. Bestandsdauer (je nach Bauweise) und zum zweiten vom Zustand des Gebäudes.

Entscheidend für die techn. Bestandsdauer von Gebäuden ist die Haltbarkeit der Außenwände, der Dachkonstruktion und Decken, Fenster, Türen, Tore, Fußböden, Beheizung und der Installation von Strom, Wasser usw. Unter der Berücksichtigung, dass Fundamente und Umfassungswände eine Lebensdauer von nahezu 200 bis 300 Jahren erreichen können und dafür aber diverse Ausbaurbeiten, wie Türen und Fenster, Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen nur eine Lebensdauer von rund 40 Jahren aufweisen, ergibt sich bei üblichen in Massivbauweise hergestellten Wohngebäuden eine mittlere durchschnittliche Bestandsdauer von etwa 60 bis 80 Jahren. Bei Gebäuden in Holzbauweise einfacher Ausführung beträgt die gewöhnliche Lebensdauer ca. 40 -60 Jahre.

3.2.1 Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel- und Schäden

Im gegenständlichen Fall sind keine derartigen Umstände zu berücksichtigen.

3.2.2 Wertminderung wegen Alter und Abnutzung (technische Wertminderung I)

Entsprechend der Fachliteratur wird für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in normaler Bauausführung eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren angenommen.

Bezüglich der Alterswertminderung wird lt. der einschlägigen Literatur folgendes angegeben: Ein- und Aufbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung der Wertminderung wird das Alter jenes Teiles zugrunde gelegt, der überwiegt.

a) Wohngebäude:

Gebäudealter (A): lt. Befund unterschiedliche Errichtungszeiträume der einzelnen Bauteile, aus der fachlichen Sicht wird das Jahr 1990 als „Kernsanierung“ betrachtet, fiktiver Errichtungszeitraum bei Kernsanierung lt. Fachliteratur = Jahr der Sanierung abzgl. 10 % GND = $1990 - 8 = 1982$, fiktives Alter somit ca. 42 Jahre

GND = für Miet- und Eigentumswohng Gebäude lt. Nutzungsdauerkatalog SV Verband aus 2020 = ca. 50 – 80 Jahre

GND aufgrund der vorgefundenen Bauart (überwiegend massiv) = angenommen ca. 80 Jahre

RND = rechnerisch = $80 - 42 = 38$ Jahre

Modernisierungsgrad = nur „kleine Modernisierungen“, somit keine Verlängerung der RND

RND vom SV (aufgrund eigener Einschätzung) angenommen = ca. 35 Jahre

fiktives Alter (Af) = $80 - 35 = ca. 45$ Jahre

Wertminderungsberechnungsmethoden nach LBG:

- bei normaler Instandhaltung (linear)

| | | | |
|--|--------|--------------|-------|
| übliche Gesamtnutzungsdauer | GND: | 80 | Jahre |
| Alter (fiktiv) | A (f): | 45 | Jahre |
| Restnutzungsdauer (angenommen) | RDN: | 35 | Jahre |
| Wertminderung linear (A/GND)*100 gerundet | W: | 56,25 | % |

b) Einzelgarage:

Gebäudealter (A): lt. Befund ca. 52 Jahre

GND = für Garagen in Massivbauweise lt. Nutzungsdauerkatalog SV Verband aus 2020 = ca. 30 – 50 Jahre

GND aufgrund der vorgefundenen Bauart (massiv) = angenommen ca. 50 Jahre

RND = rechnerisch = $50 - 52 = -2$ Jahre, GND somit bereits überschritten!

RND vom SV (aufgrund eigener Einschätzung) angenommen = ca. 15 Jahre

fiktives Alter (Af) = $50 - 15 = ca. 35$ Jahre

Wertminderungsberechnungsmethoden nach LBG:

- o bei normaler Instandhaltung (linear)

| | | | |
|--|--------|--------------|-------|
| übliche Gesamtnutzungsdauer | GND: | 50 | Jahre |
| Alter (fiktiv) | A (f): | 35 | Jahre |
| Restnutzungsdauer (angenommen) | RDN: | 15 | Jahre |
| Wertminderung linear (A/GND)*100 gerundet | W: | 70,00 | % |

c) Bootshaus:

Gebäudealter (A): lt. Befund nicht genau bekannt, augenscheinlich über 60 Jahre

GND = für Nebengebäude in Holzbauweise lt. Nutzungsdauerkatalog SV Verband aus 2020 = ca. 30 – 50 Jahre

GND aufgrund der vorgefundenen Bauart = angenommen ca. 50 Jahre

RND = rechnerisch = 50 – 60 = -10 Jahre, GND somit bereits überschritten!

RND vom SV (aufgrund eigener Einschätzung) angenommen = ca. 10 Jahre

fiktives Alter (Af) = 50 – 10 = ca. 40 Jahre

Wertminderungsberechnungsmethoden nach LBG:

- o bei normaler Instandhaltung (linear)

| | | | |
|--|--------|--------------|-------|
| übliche Gesamtnutzungsdauer | GND: | 50 | Jahre |
| Alter (fiktiv) | A (f): | 40 | Jahre |
| Restnutzungsdauer (angenommen) | RDN: | 10 | Jahre |
| Wertminderung linear (A/GND)*100 gerundet | W: | 80,00 | % |

3.2.3 Wertminderung aufgrund disponibler und nicht disponibler Mängel (technische Wertminderung II)

Im Sinne eines „rückgestauten Reparaturbedarfes“ wird aus der fachlichen Sicht beim Wohnhaus und der Garage ein Abzug von ca. 3 % und beim Bootshaus ein Abzug von ca. 50 % des Sachwertes (entsprechend den im Befund angeführten Belangen) berücksichtigt.

3.2.4. Wertminderung wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände (wirtschaftliche Wertminderung):

Im Sinne eines „verlorenen Bauaufwandes“ wird beim Wohngebäude ein Abzug in der Höhe von ca. 5 % der Herstellungskosten berücksichtigt.

4. Bauwert Außenanlagen:

Als Pauschale für die im Pkt. B 3.5 beschriebenen Ausführungen (befestigte Zonen, Stützmauern etc.) wird im Sinne der Fachliteratur ein Ansatz von ca. 3 % (einfache Anlagen) der gesamten Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt. Diese werden im Hinblick auf den Zeitwert dieser Anlagen um ca. 70 % abgemindert.

Die Berechnung der oben aufgezeigten Faktoren wird daher wie folgt aufgelistet:

| Teile der Liegenschaft | Zu-bzw. Abschläge (%) | Neubauwert (€) | Zeitwert gerundet (€) |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | | Wertbezug (€) | |
| a) Wohngebäude: | | | |
| unbehebare Mängel und Schäden | 0,0 | 856.700 | 0 |
| Alterswertminderung | -56,25 | 856.700 | -481.894 |
| Gebäudesachwert | | | 374.806 |
| disponible und nicht disp. Schäden | -3% | 374.806 | -11.244 |
| Wertbeeinflussende Umstände* | -5% | 856.700 | -42.835 |
| Bauwert gerundet | | | 320.700 |
| * verlorener Bauaufwand | | | |
| b) Einzelgarage: | | | |
| Bauschadensminderung | 0,0 | 20.200 | 0 |
| Alterswertminderung | -70,00 | 20.200 | -14.140 |
| Gebäudesachwert | | | 6.060 |
| disponible und nicht disp. Schäden* | -3% | 6.060 | -182 |
| Bauwert gerundet | | | 5.900 |
| * rückgestauter Reparaturbedarf | | | |
| c) Bootshütte: | | | |
| Bauschadensminderung | 0,0 | 51.100 | 0 |
| Alterswertminderung | -80,00 | 51.100 | -40.880 |
| Gebäudesachwert | | | 10.220 |
| disponible und nicht disp. Schäden* | -50% | 10.220 | -5.110 |
| Bauwert gerundet | | | 5.100 |
| * rückgestauter Reparaturbedarf | | | |
| d) Außenanlagen | | | |
| Herstellungskosten | 3,0 | 928.000 | 27.840 |
| Wertminderung | -70 | 27.840 | -19.488 |
| Bauwert gerundet | | | 8.400 |

5. Zeitwert des Zubehörs

Für die als Zubehör zu wertenden Kachelöfen wird eine Zeitwertpauschale von ca. € 8.000,- bestimmt. Sonstiges Mobiliar oder Fahrnisse werden in der gegenständlichen Immobilienbewertung nicht berücksichtigt.

6. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der Liegenschaft ergibt sich aus der Summierung der oben angeführten Zeitwerte der einzelnen Gebäudeteile, der Außenanlagen, etwaigen Zubehörs und des Bodenwertes.

Die Berechnung wird daher wie folgt aufgelistet:

| Bestandteile der Liegenschaft | Zeitwert gerundet (€) |
|--|-----------------------|
| Bodenwert ca.: | 1.438.600 |
| Bauwert Wohngebäude ca.: | 320.700 |
| Bauwert Einzelgarage ca.: | 5.900 |
| Bauwert Bootshütte auf Eigengrund ca.: | 5.100 |
| Bauwert Außenanlagen ca.: | 8.400 |
| Zeitwert Zubehör ca.: | 8.000 |
| Sachwert der Liegenschaft gerundet auf € 1.000: | 1.787.000 |

7. Ertragswert der Liegenschaft

Dieses Verfahren trägt im gegenständlichen Fall erfahrungsgemäß (bei eigengenutzten Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern, Kleinlandwirtschaften etc.) nicht zur Verkehrswertfindung bei.

8. Barwert von Rechten und Lasten

a) verbücherte Rechte:

1 a Ohne Datum Fischereirecht

Dazu konnten keine Unterlagen gefunden bzw. vorgelegt werden.

1 b 4427/1888 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 8

Dazu konnten keine Unterlagen gefunden bzw. vorgelegt werden.

b) außerbücherliche Rechte:

Das bereits jahrzehntelang aufrechte Bestandsverhältnis betreffend die Nutzung von Flächen der ÖBF AG (Teil der Bootshütte, Steg, Uferfläche, Stiege, jew. Gst. Nr. 500/1) lässt sich aus der fachlichen Sicht mit einem **Benützungrecht** (wenn auch entgeltlich) dieser Zonen vergleichen. Die baulichen Anlagenteile werden – wie im Befund aufgezeigt – ähnlich einem Superädifikat behandelt und werden diese somit als Eigentum der Bestandsnehmerin (lt. ÖBF AG) gesehen.

Der Barwert dieser Berechtigung wird aus der fachlichen Sicht wie bei einer Verkehrswertermittlung eines **Baurechts** nach nachstehendem Schema ermittelt:

$$\begin{aligned}
 & \text{Bodenwertanteil des Baurechts} \\
 & + \text{Wert der Gebäude und baulichen Anlagen} \\
 & = \text{Sachwert des Baurechts} \\
 & +/- \text{Zu- bzw. Abschläge wegen vertraglicher Vereinbarungen} \\
 & +/- \text{Zu- bzw. Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert} \\
 & = \text{Verkehrswert des Baurechts}
 \end{aligned}$$

Bodenwertanteil = Verzinsungsbetrag des unbelasteten Bodenwertes abzgl. tatsächlich gezahlter Zins x 100/1,5 (betrachtet als „ewige Rente“)

Bodenwertanteil = $243,70 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2.000,-$ (siehe Seite 34) = € 487.400,- x 1,5 % (aus Markt abgeleitet) = € 7.311 - € 3.421 (ohne Boje) = (€ 3.890 x 100)/1,5 =

gerundet ca. € 259.300,-

Wert der Gebäude = Bootshütte = $19,50 \text{ m}^2 \times \text{ca. € } 110,-$ (aus SW-Verf. abgel.) = ca. € 2.150,-
Steganlage = pauschal angenommen = ca. € 3.000,-

Zu- bzw. Abschläge = -10 % aufgrund befristeter Vertragsgebarung (Risikoabschlag)

| | |
|---|------------------------|
| Barwert Baurecht = $259.300 + 2.150 + 3.000 = 264.450 \times 0,90 =$ | ca. € 238.000,- |
|---|------------------------|

c) verbücherte Lasten:

1 a 4427/1888 Rechte gem. Erklärung 1888-03-13 für Haus Nr. 22 in Nachdemsee EZ 8
Dazu konnten keine Unterlagen gefunden werden.

6 a 2435/2023 Vergleichsausfertigung 2022-10-20 Pfandrecht
Dieser Eintrag stellt keinen bewertungsrelevanten Umstand dar.

6 b 1357/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
Dieser Eintrag stellt keinen bewertungsrelevanten Umstand dar.

7 a 2435/2023 Vorkaufsrecht
Dieser Eintrag stellt keinen bewertungsrelevanten Umstand dar.

d) außerbücherliche Lasten:

Diesbezüglich gibt es keine Angaben.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Bei seiner Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzu-messungen einzelner Personen bleiben außer Betracht.*

Bei ertraglich nutzbaren Liegenschaften ist dem Ertragswert mehr Bedeutung als dem Sachwert beizumessen, da die Liegenschaft nur so viel wert ist, als Nutzen daraus gezogen werden kann. Weitere Zu- oder Abschläge hängen von Art, Größe, Widmung und Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Das heißt, in Abwägung dieser Faktoren wird die Verkehrswertbasis aufgewertet oder abgemindert.

Bei der gegenständlichen „eigengenutzten“ Wohnliegenschaft handelt es sich aus der fachlichen Sicht um eine reine „Sachwertimmobilie“. Somit bildet sich rein aus dem „Sachwert“ die sogenannte „**Verkehrswertbasis**“ ab.

Nach eingehender Prüfung der derzeitigen Marktlage (Recherchen von derzeit am Markt befindlichen Immobilien, nach Rücksprache mit fachkundigen Immobilienmaklern etc.) und der Einschätzung der derzeitigen Verwertungsmöglichkeiten derartiger Liegenschaften **im Gemeindegebiet von Altmünster** ist aus sachverständigem Ermessen zur „**Verkehrswertfindung**“ die Verkehrswertbasis durch einen ca. 5 %-igen „Marktanpassungsabschlag“ abzuwerten.

Dies rechtfertigt sich aus der fachlichen Sicht aufgrund nachstehender Belange:

- vorgefundener Zustand der bestehenden baulichen Anlagen (zum Teil reparaturbedürftig)
- Geh- und Fahrrechte zum Wohnhaus und zur Bootshütte sind grundbücherlich nicht sichergestellt
- das zwischen der Wohnliegenschaft (Gst. Nr. 23/3) und dem Bootshüttengrundstück (500/2) gelegene Areal (Gst. Nr. 14/6) befindet sich nicht im Besitz der Verpflichteten
- die unmittelbar östlich und südlich (Poolanlage) der Wohnliegenschaft (Gst. Nr. 23/3) gelegenen Gst. Nr. 14/9 und 14/10 befinden sich nicht im Besitz der Verpflichteten
- der Bestandsvertrag mit der ÖBF AG zur Nutzung der aufgezeigten Teile des Gst. Nr. 500/1 wird jeweils nur befristet vereinbart und birgt dies gewisse rechtliche Unsicherheiten
- zur bestehenden Bootshütte konnten keine Unterlagen im Bauakt der Gemeinde Altmünster und im Urkundenhinterlegungsregister des BG Gmunden gefunden werden, somit stellt die Annahme eines Baukonsenses und eines Superädifikates eine gewisse rechtliche Unsicherheit dar

Die beschriebene Liegenschaft, ihre Art und der Umfang, ihre Beschaffenheit sowie Angebot und Nachfrage für ähnliche Handelsobjekte rechtfertigen die Verkehrswertbildung wie folgt:

| Wertansätze | Ausmaß (%) | Bezugswert (€) | Wert (€) |
|--|------------|-----------------|------------------|
| Verkehrswertbasis | | Sachwert | 1.787.000 |
| außerbücherliche Rechte (bzw. Superädifikat) | | | 238.000 |
| verbücherte Lasten | | | 0 |
| Verkehrswertbasis | | | 2.025.000 |
| Verkehrswertanpassung | -5 | 2.025.000 | -101.250 |
| Verkehrswert gerundet auf € 10.000,- | | | 1.920.000 |

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 4 (BLNr. 3) des GB 42142 Nachdemsee, BG Gmunden

**bestehend aus den Grundstücken Nr. 23/3 und 500/2,
sowie der Baufläche .4/1 der KG Nachdemsee**

einschließlich dem Wohngebäude „Hochholz 3“ in 4813 Altmünster
samt Nebenanlagen

wird mit gerundet ca.

€ 1.920.000,-

bewertet

Anmerkungen/rechtliche Hinweise:

- Bei der Bewertung wird von einem lastenfreien (außer aufgezeigten) Kauf ausgegangen.
- Ferner wird vorausgesetzt, dass der Untergrund für die beabsichtigte Nutzung geeignet und nicht kontaminiert ist. Für die gegenständliche Wertermittlung wurde jedoch keine gesonderte Bodenuntersuchung vorgenommen.
- Zum verbücherten „Fischereirecht“ konnten keine Unterlagen vorgefunden bzw. dargelegt werden.
- Im oben ausgewiesenen Verkehrswert sind die Bauwerte als Bruttobeträge (inkl. Ust) zu verstehen. Die Ust-Thematik ist auf die individuelle Situation des Käufers/Verkäufers finanzrechtlich zu klären.
- Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 10 bis 15 % des oben angeführten Verkehrswertes liegt, wobei die Streuung vom Sachverständigen nicht beeinflusst werden kann. Der Wert wird an der unteren Grenze des Spektrums liegen, wenn aus wie immer gearteten Gründen die Notwendigkeit besteht, die Liegenschaft in kurzer Zeit veräußern zu müssen. Der Wert wird an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und die Verkaufsabsicht entsprechend kundgetan werden kann.
- Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.

- Beurteilt wurden ausschließlich Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.
- Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, evt. Lagernde Materialien oder ähnliches sind in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten, ebenso nicht deren Entsorgung.
- Verwendungszweck und Vertraulichkeit: Das Gutachten wurde ausschließlich für den vereinbarten und im Befund unter Pkt. A 3 genannten Zweck erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht der Vorlage bei Dritten. Eine Haftung gegenüber Dritten, aus welchem Titel und welchem Grund auch immer, wird somit ausgeschlossen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

D. BEILAGEN

- Grundbuchsabfrage
- Lageplan (Auszug Katastralmappe)
- Grundrisse
- Schnitte
- Fotodokumentation

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



SV – Bestellung für die Nomenklaturen 94.17, 94.65, 94.70 - LG Wels Jv 217-5f/07

SV – Best. für die Nomenkl. 09.50, 94.03, 94.10, 94.15, 94.20, 94.23 - LG Wels Jv 2815-15t/-5.2



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42142 Nachdemsee EINLAGEZAHL 4
BEZIRKSGERICHT Gmunden

Letzte TZ 1357/2024

Hochholzhaus Nr 18 in Nachdemsee

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

***** A1 *****

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|---|--------------|--------|--------------------------|
| .4/1 | | Bauf.(10) | 217 | Hochholz 3 |
| 23/3 | | GST-Fläche | 875 | |
| | | Bauf.(10) | 21 | |
| | | Gärten(10) | 854 | |
| 500/2 | G | GST-Fläche | (* 86) | Änderung in Vorbereitung |
| | | Bauf.(10) | 40 | |
| | | Bauf.(20) | 46 | |
| GESAMTFLÄCHE | | | (1178) | Änderung in Vorbereitung |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a Ohne Datum
Fischereirecht
b 4427/1888 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8

3 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Ingeborg Steinkogler

GEB: 1949-07-21 ADR: Hochholz 3, Altmünster 4813

a 1795/1976 Schenkungsvertrag und Urkunde 1976-01-13 Eigentumsrecht

b 2842/1991 Übergabevertrag 1991-03-18 Eigentumsrecht

c 2842/1991 Zusammenziehung der Anteile

d 2435/2023 Vorkaufsrecht

e 1305/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.04.2025

***** C *****

1 a 4427/1888
Rechte gem Erklärung 1888-03-13 für Haus Nr 22 in
Nachdemsee EZ 8

6 a 2435/2023 Vergleichsausfertigung 2022-10-20
PFANDRECHT EUR 650.000,--
für Dipl.Ing. Gerhard Steinkogler geb 1954-05-08

b 1357/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 570.965,75 samt 8 % Z aus
EUR 570.965,75 seit 20.04.2024, 5 % Z aus EUR 500.000,--
seit 20.04.2024, Kosten EUR 3.386,36 für
Dipl.-Ing. Gerhard Franz Steinkogler geb. 1954-05-08 (10 E
6/24m)

7 a 2435/2023

VORKAUFRECHT gem Pkt IV Vergleichsausfertigung 2022-10-20
für Dipl.Ing. Gerhard Steinkogler geb 1954-05-08

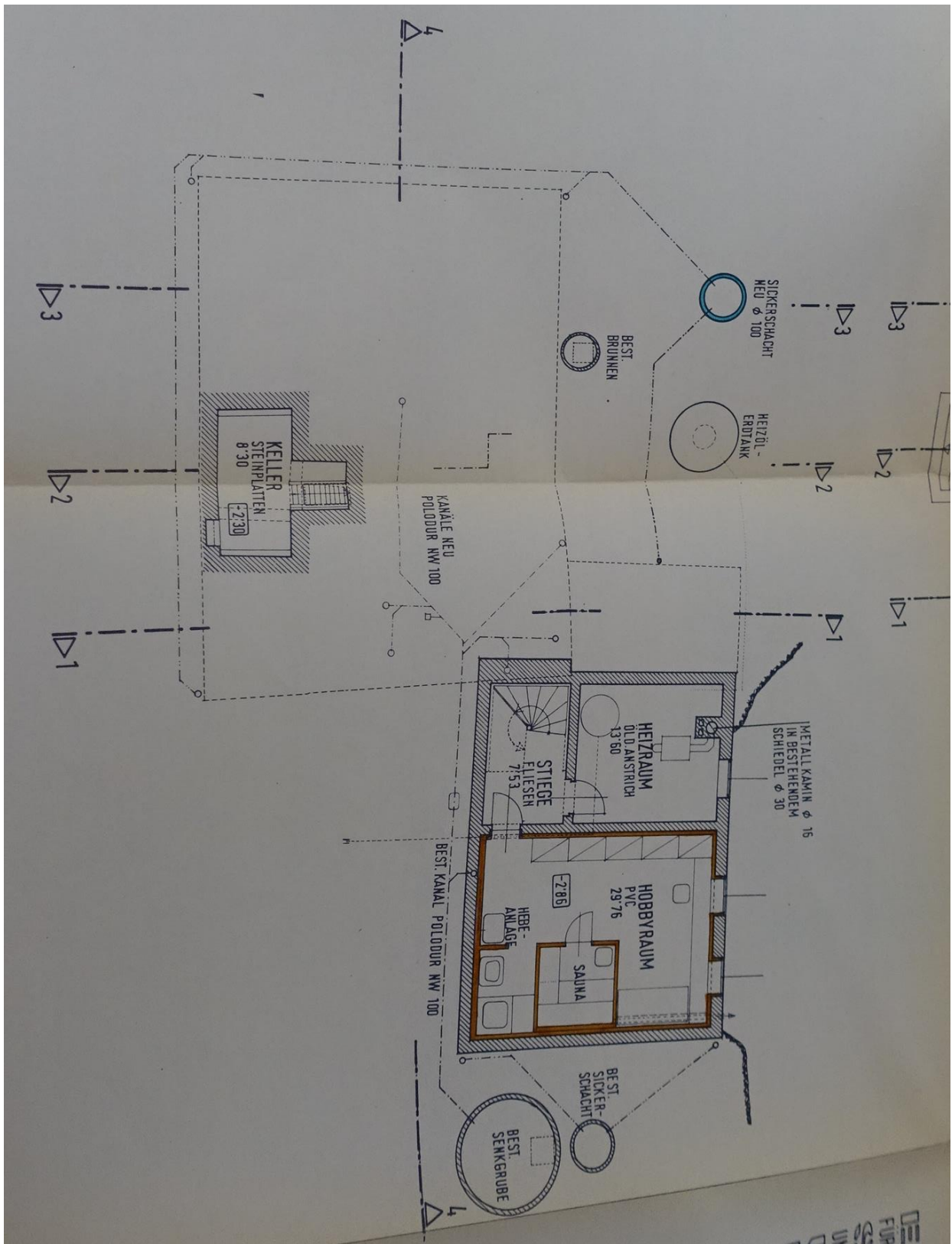
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

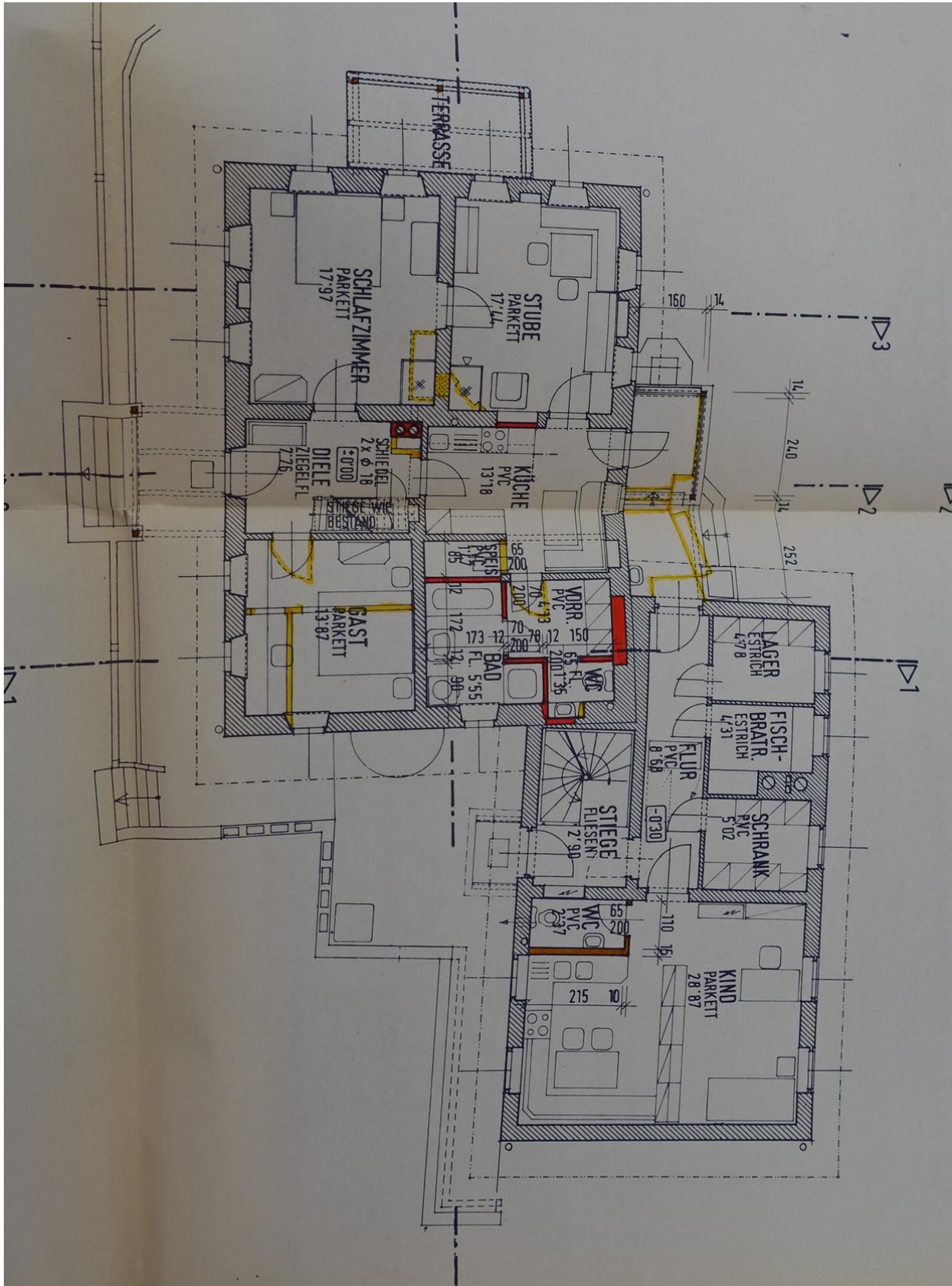
Grundbuch

19.07.2024 12:27:35

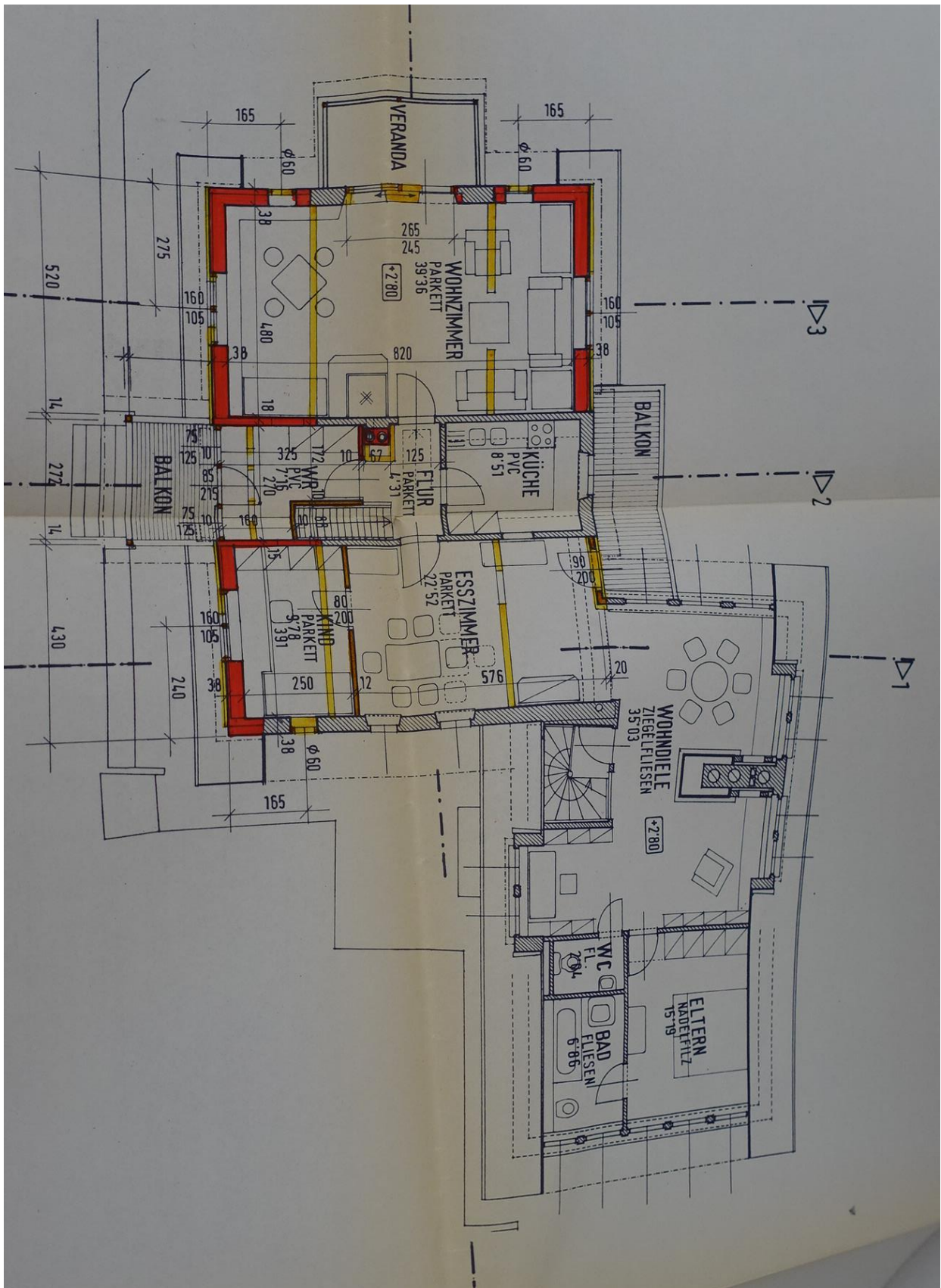
Beilage 3, Wohnhaus Grundriss KG aus Einreichunterlagen aus 1990:



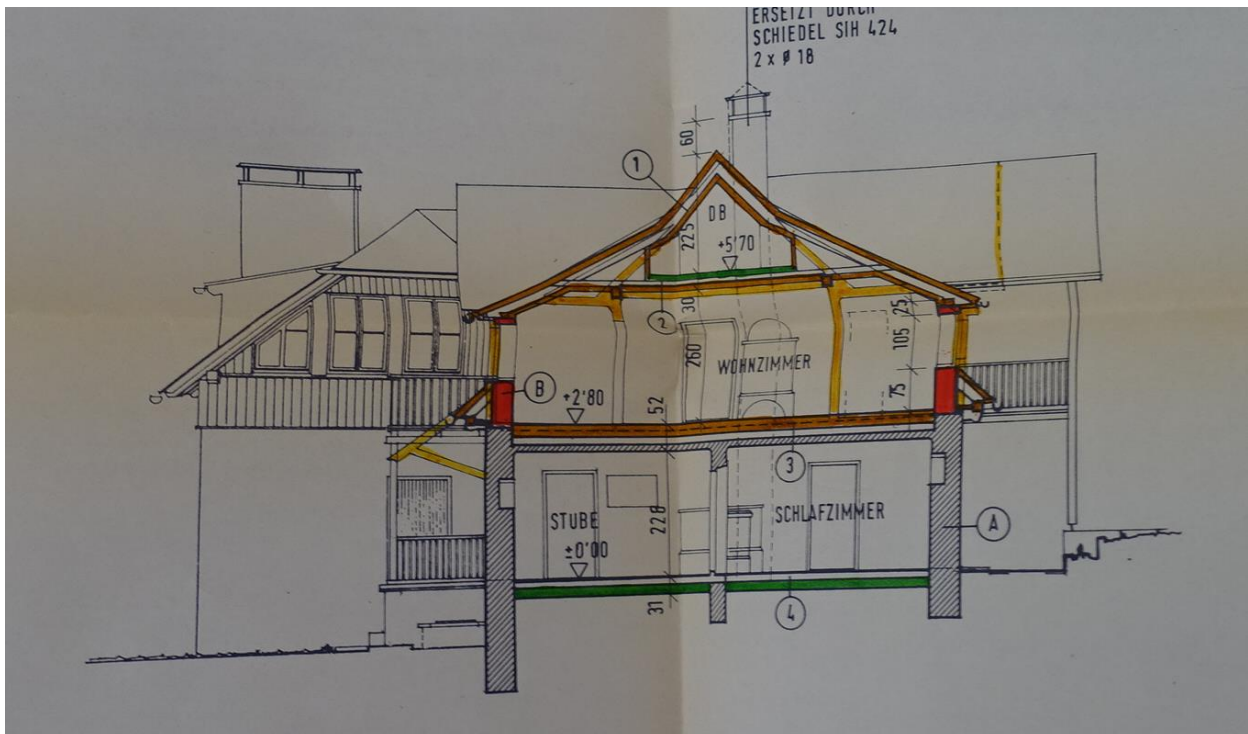
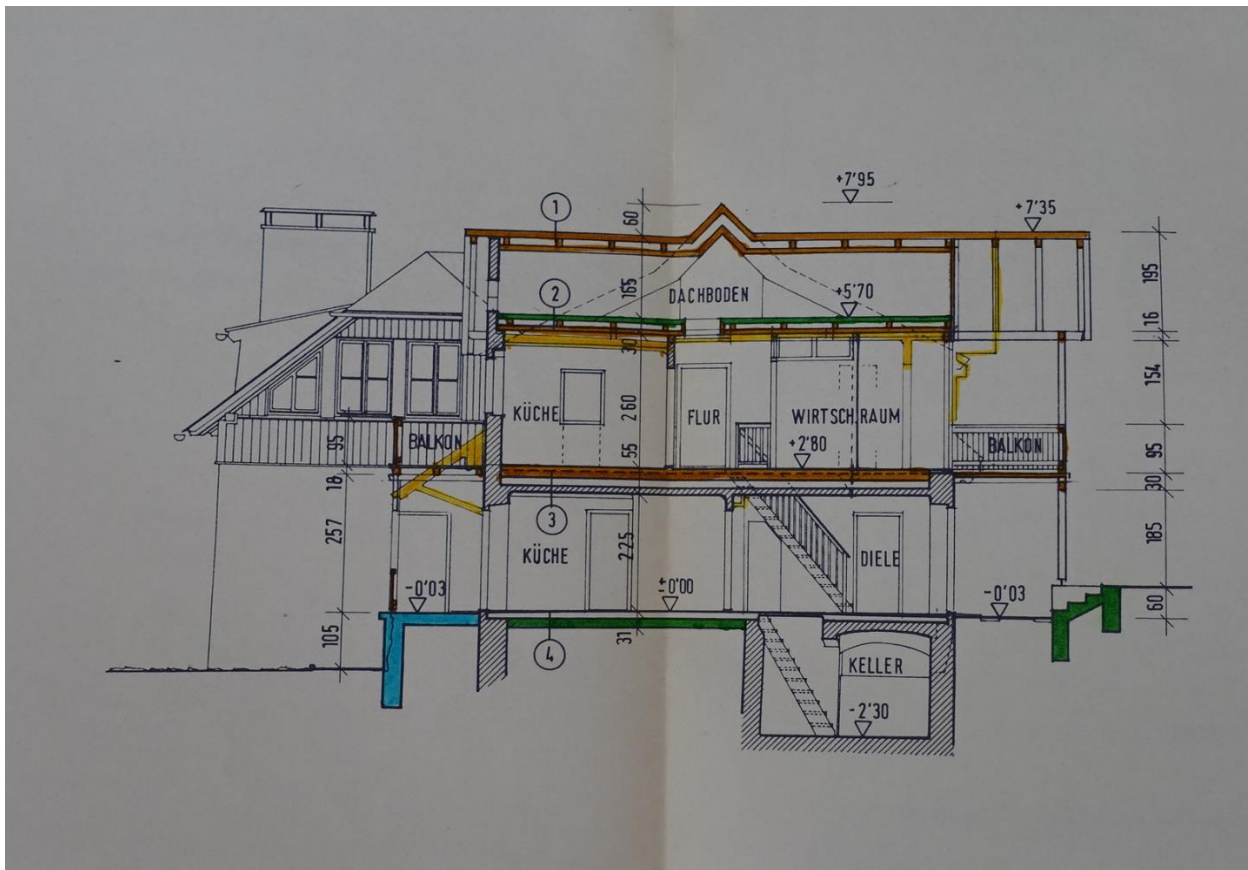
Beilage 4, Grundriss Wohnhaus EG aus Einreichunterlagen aus 1990:



Beilage 5, Grundriss Wohnhaus DG aus Einreichunterlagen aus 1990:



Beilage 6, Schnitte Wohnhaus aus Einreichunterlagen aus 1990:



Beilage 7, Fotodokumentation vom 14.08.2024:

































