



SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

ING. ANDREA FRÜHAUF, MSC
KOMMR CHRISTIAN SCHNELLINGER

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

Salzburg, 2026-06-30
GA 2515/2026
GZ 13 E 774 / 26 z - ...
Seekirchen am Wallersee

Exekutionssache – betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich als Rechtsnachfolgerin der Salzburger Landeshypothekenbank AG

- I. Liegenschaft EZ 251, Grundbuch 56311 Mödlham, BLNR 2, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee; Gst. Nr. 1542/37;
Doppelhaushälfte in 5201 Seekirchen, Mödlham 97;
- II. Liegenschaft EZ 221, Grundbuch 56311 Mödlham, BLNR 26, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee; Gst. Nr. 1542/31;
2/32 ideelle Miteigentumsanteile an der Zufahrtsstraße;

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES

- I. **Der Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 251, Grundbuch 56311 Mödlham, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee; Gst. Nr. 1542/37, BLNR 2;
Doppelhaushälfte samt Carport in 5201 Seekirchen, Mödlham 97, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **439.800,00**

(in Worten: **Euro vierhundertneununddreißigtausendachthundert**)

- II. **Der Verkehrswert** der 2/32 ideellen Miteigentumsanteile, BLNR 26, vorgetragen in EZ 221, Grundbuch 56311 Mödlham, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee, Gst. Nr. 1542/31;

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

BANKVERBINDUNG: VOLKSBANK SALZBURG • KTO-NR. 3107000 • BLZ 45010
IBAN AT34 4501 0000 0310 7000 • BIC/SWIFT-CODE VBOEATWWSAL
UId Nr. ATU63414479

Aufschließungsstraße (Wegparzelle) im Ausmaß von 587 m² beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 0,00

(in Worten: **Euro Null**)

Der Wert des Zubehörs (Einbauküche samt E-Geräte) wie unter Punkt 5 beschrieben, beträgt zum Bewertungsstichtag, Zeitwert pauschal geschätzt,

€ 250,00

(in Worten: **Euro zweihundertfünfzig**)

In diesem Betrag ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Die Funktionstüchtigkeit der Elektrogeräte wurde nicht überprüft.

Inhaltsverzeichnis

1	Auftraggeber	4
2	Bewertungsstichtag	4
3	Zweck des Gutachtens	4
4	Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung	4
5	Befund	10
	Grundbuchsdaten.....	10
	Lage	13
	Aufschließung und Anschlüsse.....	14
	Größe, Nutzung, Grundstückswidmung	16
	Altlastenportal	18
	Biotopkataster	19
	Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)	20
	Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung	21
	Lärmkarte Straßenverkehr (Tag und Nacht)	22
	HORA – Kataster (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)	23
	Befundaufnahme/ Beschreibung	25
	Bestandsverhältnisse und Sonstiges	34
	Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme	34
	Ermittlung der Nutzflächen.....	34
6	Bewertung	35
	Sachwert.....	38
	Anteiliger Bauzeitwert	38
	Anteiliger Bodenwert.....	39
	Summe Sachwert.....	40
	Marktanpassung	40
	Bewertung EZ 221, Grundbuch 56311 Mödlham, BLNR 26, 2/32 ideelle Miteigentumsanteile an Grundstück 1542/31 im Ausmaß von 587 m ²	41
	Zubehör	41
	Hinweis.....	41
7	Gutachten	42
8	Beilagenaufstellung.....	43

1 Auftraggeber

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee mit Anordnung der Schätzung vom 01.04.2026, GZ 13 E 774/26z-6 sowie zweiten Beschluss zur neuerlichen Befundaufnahme vom 13.05.2026, GZ 13 E 774/26z-7.

2 Bewertungsstichtag

18.06.2026 (Tag der zweiten Befundaufnahme)

3 Zweck des Gutachtens

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

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

4 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- ❖ Besichtigung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft durch erste Befundaufnahme am 13.05.2026 (Außenbesichtigung), der Zutritt zur Liegenschaft wurde abgelehnt.
Zweite Befundaufnahme am 18.06.2026 in Anwesenheit des Gatten der verpflichteten Partei sowie Frau Ing. Andrea Frühauf, MSc. (Sachverständigenkollegin)
Beginn: 14:00 Uhr, Ende: 14:45 Uhr
- ❖ Grundbuchauszug EZ 251 Grundbuch 56311 Mödlham, abgefragt am 13.04.2026 in der Kanzlei Schnellinger
- ❖ Grundbuchauszug (Zufahrt) EZ 221 Grundbuch 56311 Mödlham, abgefragt am 13.04.2026 in der Kanzlei Schnellinger
- ❖ GIS online Orthofoto, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.000 vom 13.04.2026
- ❖ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.000 vom 13.04.2026
- ❖ Ausdruck aus dem Biotopkataster, Land Salzburg, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 13.04.2026
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Hochwasserzonen der Bundeswasserbauverwaltung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 13.04.2026
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 13.04.2026
- ❖ Auszug aus dem HORA-Pass Hochwasserrisikozonierung, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz Regionen und Wasserwirtschaft vom 13.04.2026
- ❖ Auszug aus der Lärmkarte Landstraßenverkehr (Tag und Nacht), geografisches Informationssystem SAGIS, vom 13.04.2026
- ❖ Erhebungen bei der Baubehörde, am 11.05.2026, betreffend:
 - Flächenwidmung, fiktive Bebauung, infrastrukturelle Aufschließung

- ❖ Übersichtsplan Leitungsführung Salzburg Netz GmbH vom 13.04.2026, Maßstab 1:250
- ❖ Auszug aus dem Altlastenprotal, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft vom 13.04.2026
- ❖ Einsichtnahme in die Urkundensammlung des BG Seekirchen am Wallersee:
 - TZ 930/1987 EZ 251 (A2LNR.2a); EZ 221 (A2LNR.1a) Kaufvertrag vom 23.03.1987, abgeschlossen zwischen Herrn Bruno Mösl als Verkäufer einerseits, sowie der Firma EWO Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H., vertreten durch den Geschäftsführer Herr Heinrich Pichler als Käuferin andererseits
 - TZ 1446/1994 EZ 221 (A2LNR.2a) Kaufvertrag vom 04.11.1992, abgeschlossen zwischen der Firma Freizeitanlagenbau Vermögens- Nutzungs- u. Verwaltungs-Gesellschaft mbH als Verkäuferin einerseits, sowie Herrn Helmut Fuchshuber als Käufer andererseits
 - TZ 1637/1994 EZ 251 (A2LNR.3a,4a) EZ 221 (A2LNR.4a,5a) Dienstbarkeitsvertrag vom 24.06.1993, abgeschlossen zwischen Herrn Helmut Fuchshuber, Paul Höckner und Monika Höckner einerseits, sowie der Firma Freizeitanlagebau Vermögens- Nutzungs- u. Verwaltungsgesellschaft m.b.H. andererseits
 - TZ 1225/2003 EZ 251 (BLNR.2f); EZ 221 (BLNR.2f) Kaufvertrag vom 06.03.2003, abgeschlossen zwischen Frau Manuela Achleiter als Verkäuferin einerseits, sowie der verpflichteten Partei als Käuferin andererseits
- ❖ Einsichtnahme in den Bauakt in der Gemeinde Seekirchen:
 - Bestätigung vom 08.05.1985, Salzburg AG (SAFE), Zahl F1/Ed/Ho, Bestätigung Anschluss Versorgungsanlage der SAFE zu den üblichen Bedingungen
 - Ansuchen vom 21.05.1985 (eingelangt), Ansuchen um Freigabe eines Aufschließungsgebietes gemäß § Abs. 1 ROG 1977 für Teilgrundstücke aus der Gp. 1542/1 im Ausmaß von 9.230 m²
 - Schreiben vom 29.05.1985, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.3/MÖ 92-107/1992, Schreiben an Architekt Kallinger; Prüfung der eingereichten Änderungspläne
 - Ansuchen vom 10.06.1985, Ingenieur Konsulenten Schüffl und Forsthuber, Zahl EF/sh, Projekteinreichung für die Oberflächenentwässerung zur wasserrechtlichen Genehmigung
 - Bescheid vom 02.09.1985, Amt der Salzburger Landesregierung, Zahl 1/01-26.168/4-1985, Wasserrechtliche Bewilligung; Oberflächenentwässerung
 - Ansuchen vom 14.10.1985, Ingenieur Konsulenten Schüffl und Forsthuber, Zahl as/is, Ansuchen um Bauplatzerklärung; Ansuchen um behördliche Bewilligung eines Wohnhauses mit Garage
 - Bescheid vom 14.10.1985, Amt der Salzburger Landesregierung, Zahl EAP 031/21-2-1985, Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seekirchen; Freigabe eines Aufschließungsgebietes
 - Verhandlungsschrift vom 16.10.1985, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 1.05/031-4/7-1985, Ansuchen um Erteilung der Bauplatzerklärung für eine Teilfläche der GP. 1542/1

- Bescheid vom 05.11.1985, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 1.05/031-4/7-1-1985, Bauplatzerklärung für die Gp. 1542/1 (Teilfläche) zum Zwecke zur Errichtung von Wohnhäusern mit PKW-Garage
- Schreiben vom 28.11.1985, Marktgemeinde Seekirchen, Schreiben betreffend Wassergenossenschaft Untermödlham; Wasserrechtliche Verhandlung vom 13.11.1985
- Schreiben vom 09.12.1985, Wassergenossenschaft Mödlham, Schreiben betreffend Wasserversorgung im Einzugsgebiet der Wassergenossenschaft Untermödlham
- Schreiben vom 16.01.1986, Marktgemeinde Seekirchen, Schreiben an Salzburger Landesregierung betreffend Wassergenossenschaft Untermödlham; Erweiterung der Wasserversorgungsanlage
- Urkunde vom 09.09.1991, DI Witte, Zahl 5.1/BPL MÖ 92-107/1-1993, Vermessungsurkunde für das Grundbuch
- Bescheid vom 18.10.1991, Vermessungsamt Salzburg, Bescheinigung Vermessungsurkunde (vom 06.05.1987 und 09.09.1991/Hr. Di Heinz Wutte)
- Schreiben vom 21.05.1992, Architekt Kallinger, Schreiben an die Marktgemeinde Seekirchen betreffend Wohnanlage Mödlham; Austausch Einreichpläne
- Aktenvermerk vom 29.05.1992, Stadtgemeinde Seekirchen, Zahl 5.3/MÖ 92-107/1992, Aktenvermerk betreffend Änderungsplan der Firma Freizeitanlagenbau Vermögens-, Nutzungs- und VerwaltungsgesmbH
- Verhandlungsschrift vom 10.06.1992, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.3/MÖ 92-107/1/1992, Ansuchen und Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Änderung der derzeit bewilligten Pläne für die Errichtung einer Wohnanlage
- Anzeige vom 12.06.1992, Architekt Kallinger, Zahl 5.3/MÖ 92-107/1992, Anzeige über den Beginn von baulichen Anlagen; Wohnanlage Mödlham
- Bescheid vom 30.06.1992, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/MÖ 92-107/2/1992, Abänderung der derzeit bewilligten Pläne durch Errichtung von 8 Doppelwohneinheiten (16 EW) sowie 16 PKW-Garagen mit den jeweiligen Zufahrten
- Meldung vom 11.07.1992, Fa. Freizeitanlagenbau, Meldung der Rohbaufertigstellung; Errichtung von 8 Doppelwohneinheiten (16 EW) sowie 16 PKW-Garagen mit den jeweiligen Zufahrten
- Schreiben vom 16.04.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.3/811-3/MÖ 92-116/1993, Schreiben betreffend Vorschreibung des Kanalinteressentenbeitrages für die Errichtung Ihres Bauvorhabens und Straßenherstellung gemäß der Bauplatzerklärung sowie Nachreichung des bei der Bauverhandlung für die Garagenverschiebung geforderten Austauschplanes
- Schreiben vom 29.04.1993, Fa. Freizeitanlagenbau, Zahl Fu/St, Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Oberflächenwasser und Straßenerrichtung
- Schreiben vom 19.05.1993, RA Dr. Troyer, Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Unterteilung, Abschreibung und Errichtung neuer Einlagezahlen

- Ansuchen vom 01.06.1993, Architekt Kallinger, Zahl 5.J/Mö 92-107/2-/1992, Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für die Änderung der derzeit bewilligten Pläne
- Ansuchen vom 09.06.1993 (eingelangt), Architekt Kallinger, Zahl 5.J/Mö 92-107/2-1992, Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für die Änderung der derzeit bewilligten Pläne
- Verhandlungsschrift vom 30.06.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/MÖ 92-107/GA-Ver/1/1993, Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Lageverschiebung der mit Bescheid vom 30.06.1992, Zahl: 5.3/MÖ 92-107/2/1992, genehmigten PKW-Garage
- Verhandlungsschrift vom 30.06.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/MÖ 92-107/1/1993, Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung einer PKW-Garage zur bereits genehmigten PKW-Garage
- Meldung vom 09.07.1993, Fa. Freizeitanlagenbau, Baufertigstellungsmeldung; Errichtung von 8 Doppelwohneinheiten (16 EW) sowie 16 PKW-Garagen mit den jeweiligen Zufahrten
- Schreiben vom 18.07.1993, Schreiben an Bürgermeister der Marktgemeinde Seekirchen betreffend Reihenhäuser der Fa. Freizeitanlagenbau
- Bescheid vom 29.07.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/MÖ 92-107/Ga-Ver/2/1993, Garage; Lageverschiebung
- Bescheid vom 29.07.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/MÖ 92-107/GA/2/1993, Errichtung PKW-Garage
- Schreiben vom 03.08.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Schreiben betreffend Straßenherstellung und PKW-Abstellplätze
- Schreiben vom 31.08.1993, Fa. Freizeitanlagenbau, Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Festsetzungen für öffentliche Privatstraße
- Verhandlungsschrift vom 05.10.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.3/MÖ 92-107/Ü/2/1993, Teilkollaudierung der Liegenschaft Mödlham 97 im Rahmen der Wohnnutzung
- Bescheid vom 07.10.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/BPL MÖ 92-107/1-1993, Bauplatzänderung (Teilung) zum Zwecke der Errichtung von Doppelwohnobjekte und für die Erschließung (Weg)
- Bescheid vom 08.10.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.3/MÖ 92-107/Ü/2/1993, Teilkollaudierung der Liegenschaft Mödlham 97 im Rahmen der Wohnnutzung
- Schreiben vom 25.10.1993, Amt der Salzburger Landesregierung, Gewässeraufsicht; Mödlhamerbach; Baumaterialablagerung im Bachbett
- Schreiben vom 16.11.1993, BH Salzburg Umgebung, Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Gewässeraufsicht; Mödlhamerbach; Baumaterialablagerung im Bachbett
- Schreiben vom 22.11.1993, Fa. Freizeitanlagenbau, Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Mängelbehebung zur Teilkollaudierung
- Schreiben vom 09.12.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/MÖ 92-107/UB/1993, Schreiben betreffend an Fa. Freizeitanlagenbau betreffend Aufschüttungen und Kunststoffabfallablagerungen entlang des Mödlhamerbaches

- Schreiben vom 23.12.1993, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/MÖ 92-107/MB/1993, Schreiben an Fa. Freizeitanlagenbau betreffend Kollaudierung - Mängelbehebung
- Schreiben vom 17.01.1994, Fa. Freizeitanlagenbau, Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Kollaudierung - Mängelbehebung
- Bescheid vom 30.01.1994, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/BGG-027/1-1994, Zu/Abschreibung Grundstücke
- Schreiben vom 03.02.1994, BH Salzburg Umgebung, Zahl 3/201-4311/5-1994, Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Materialaufschüttungen
- Schreiben vom 09.03.1994, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/MÖ/92-107/UB-1/1993, Schreiben an die BH Salzburg-Umgebung betreffend Materialaufschüttungen Fa. Freizeitanlagenbau
- Ansuchen vom 11.04.1994, Fa. Freizeitanlagenbau, Ansuchen um Geländeaufschüttung
- Verhandlungsschrift vom 18.05.1994, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.2/MÖ 92-107/Aufsch/1/1994, Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für eine Geländeaufschüttung
- Bescheid vom 30.05.1994, Marktgemeinde Seekirchen, Zahl 5.1/MÖ 92-107/Aufsch/2/1994, Baubehördliche Bewilligung für eine Geländeaufschüttung
- Der Baubewilligung zu Grunde liegende Geschossplanausschnitte
- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten über Kaufpreise von Baugrundstücken in gleicher oder vergleichbarer Lage aus der Datensammlung der Mitglieder des österreichischen Immobilienringes (Salzburger Makler) und der Kaufpreissammlung der Kanzlei des Sachverständigen für die Jahre 2023 bis Rumpfsjahr 2026
- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten über Grundstückstransaktionen aus der Datensammlung der Firma Immo mapping in der KG 56311 sowie 56320 (sofern vergleichbare Lagen) der Jahre 2023 bis 2025
- ❖ Immobilienpreisspiegel 2026, Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- ❖ Herstellungskosten von Massivbauten des Jahres 2025, Heft „Der Sachverständige“
- ❖ Erhebungen von Neuherstellungskosten durch die Mitglieder der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2025
- ❖ Langjährige Erfahrung des gefertigten Sachverständigen auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Stadt und Land Salzburg
- ❖ Fachliteratur:
 - Johannes Stabentheiner: „Das Liegenschaftsbewertungsgesetz“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Sonderausgabe Nr. 78
 - Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
 - Ross- Brachmann- Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag

Hannover, 28. Auflage

Rössler/Langer/Simon: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", Luchterhand Verlag, 8. Auflage

Kleiber/ Fischer/ Schroter: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Köln 2010

Theo Gerardy/ Rainer Möckel, „Praxis der Grundstücksbewertung“, Verlag Moderne Industrie, 2. Auflage

Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger: "Handbuch des Liegenschaftenschätzers", Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 4. Auflage

Wilfried Mannek: „Profi- Handbuch Wertermittlung von Immobilien“, Walhalla Verlag

Sven Bienert/ Margret Funk (Herausgeber): „Immobilienbewertung Österreich“, Edition ÖVI, Immobilienakademie, Wien 2014

Krammer/ Schiller/ Schmidt/ Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, Handbuch für die Praxis, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung Wien 2012

Heimo Kranewitter (Hrsg.): „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, diverse Hefte bis 03/2026

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Herausgeber): „Sachverständige“ alle Ausgaben

Fachverband der Österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder): „Österreichische Immobilien Zeitung“ (ÖIZ), alle Ausgaben

Bernhard Engelbrecht, „Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung“, Physiker Verlag

Vollständigkeitserklärung/Haftungsausschluss:

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

Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des Gutachtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen. Die Erhebung der Grundlagen und Unterlagen wurde am 22.06.2026 abgeschlossen.

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

BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

5 Befund

Grundbuchsdaten

EZ 251, Grundbuch 56311 Mödlham; Doppelhaushälfte:

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 56311 Mödlham EINLAGEZAHL 251
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

Letzte TZ 1704/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1542/37 G GST-Fläche * 283
Bauf.(10) 134
Gärten(10) 149 Mödlham 97

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 1886/1994 Eröffnung der Einlage für Gst 1542/37 aus EZ 221
2 a 930/1987 1446/1994 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 1542/1 für Gst 1542/37
b 1886/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 221
3 a 1637/1994 RECHT der Errichtung, des Betriebes und der Erhaltung einer Hackschnitzelheizanlage, sowie Geh- und Fahrtrecht zu dieser Hackschnitzelanlage an Gst 1542/40 für Gst 1542/37
b 1886/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 221
4 a 1637/1994 RECHT des Gehens und Fahrens zur Errichtung, zum Betrieb und zur Erhaltung einer Hackschnitzelheizanlage an Gst 1542/41 für Gst 1542/37
b 1886/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 221

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

GEB: 1979-09-25 ADR: Walser Straße 651, Wals 5071

f 1225/2003 IM RANG 502/2003 Kaufvertrag 2003-02-19 Eigentumsrecht

***** C *****

- 18 a 849/2013 Pfandurkunde 2013-03-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 35678v)
c 849/2013 Simultanhaftung mit
EZ 221 KG 56311 Mödlham
d 4497/2025 Hypothekarklage (LG Salzburg, 6 Cg 74/25y)
e 1704/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 22a
19 a 2329/2018 Pfandurkunde 2018-09-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 35678v)

c 2329/2018 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 251 KG 56311 Mödlham C-LNR 19
 EZ 221 KG 56311 Mödlham C-LNR 110
 d 4497/2025 Hypothekarklage (LG Salzburg, 6 Cg 74/25y)
 e 1704/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNR 22a

21 a 1167/2022 Pfandurkunde 2022-04-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
 für
 Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 (FN 247579m)

c 1167/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 251 KG 56311 Mödlham C-LNR 21
 EZ 221 KG 56311 Mödlham C-LNR 114
 d 4497/2025 Hypothekarklage (LG Salzburg, 6 Cg 74/25y)
 e 1704/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
 siehe C-LNR 22a

22 a 1704/2026 IM RANG 849/2013 2329/2018 1167/2022 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
 EUR 276.718,78 samt 0,969 % Z und 0,95 % Z pro Vierteljahr
 seit 11.06.2026, Zinsen kapitalisiert, Kosten des
 Titelverfahrens EUR 12.870,81 samt 4 % Z seit 05.09.2025,
 Antragskosten EUR 1.053,30 für
 Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
 (FN 247579m)
 (BG Seekirchen a.W., 13 E 774/26z)

b 1704/2026 Pfandrechte siehe C-LNR 18a, 19a u. 21a
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg.

 Grundbuch 13.04.2026 13:53:51

EZ 221, Grundbuch 56311 Mödlham; Zufahrtsstraße:

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 56311 Mödlham EINLAGEZAHL 221
 BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Krallinger ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 1704/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/31	G GST-Fläche	* 587	
	Bauf.(10)	6	
	Sonst(10)	581	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 ***** A2 *****

1 a 930/1987 1446/1994 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst
 1542/1 für Gst 1542/31 1542/32 1542/33 1542/34 1542/35 1542/36
 1542/37 1542/38 1542/39 1542/40 1542/41 1542/42 1542/43 1542/44
 1542/45 1542/46 1542/47 1542/48 1542/49

2 a 1446/1994 Teilung Gst 1542/31 in 1542/31 bis 1542/49 (P 1005/93)

4 a 1637/1994 RECHT der Errichtung, des Betriebes und der Erhaltung einer
Hackschnitzelheizanlage, sowie Geh- und Fahrtrecht zu dieser
Hackschnitzelanlage an Gst 1542/40 für Gst 1542/31
b gelöscht

5 a 1637/1994 RECHT des Gehens und Fahrens zur Errichtung, zum Betrieb und
zur Erhaltung einer Hackschnitzelheizanlage an Gst 1542/41 für Gst
1542/31

20 a gelöscht

***** B *****

26 ANTEIL: 2/32

GEB: 1979-09-25 ADR: Walser Straße 651, Wals 5071
f 1225/2003 IM RANG 502/2003 Kaufvertrag 2003-02-19 Eigentumsrecht

***** C *****

103 auf Anteil B-LNR 26

a 849/2013 Pfandurkunde 2013-03-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 35678v)

c 849/2013 Simultanhaftung mit
EZ 251 KG 56311 Mödlham

d 4497/2025 Hypothekarklage (LG Salzburg, 6 Cg 74/25y)

e 1704/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 22a

110 auf Anteil B-LNR 26

a 2329/2018 Pfandurkunde 2018-09-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für
SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 35678v)

c 2329/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 251 KG 56311 Mödlham C-LNR 19
EZ 221 KG 56311 Mödlham C-LNR 110

d 4497/2025 Hypothekarklage (LG Salzburg, 6 Cg 74/25y)

e 1704/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 22a

114 auf Anteil B-LNR 26

a 1167/2022 Pfandurkunde 2022-04-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)

c 1167/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 251 KG 56311 Mödlham C-LNR 21
EZ 221 KG 56311 Mödlham C-LNR 114

d 4497/2025 Hypothekarklage (LG Salzburg, 6 Cg 74/25y)

e 1704/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 22a

117 auf Anteil B-LNR 26

a 1704/2026 IM RANG 849/2013 2329/2018 1167/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
EUR 276.718,78 samt 0,969 % Z und 0,95 % Z pro Vierteljahr
seit 11.06.2026, Zinsen kapitalisiert, Kosten des
Titelverfahrens EUR 12.870,81 samt 4 % Z seit 05.09.2025,
Antragskosten EUR 1.053,30 für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
(BG Seekirchen a.W., 13 E 774/26z)

b 1704/2026 Pfandrechte siehe C-LNR 103a, 110a u. 114a

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg.

Grundbuch 13.04.2026 14:04:23

Lage

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft, eine Anfang der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtete Doppelhaushälfte, befindet sich im Ortsteil Mödlham der Gemeinde Seekirchen, westlich der Mattseer Landesstraße, nordwestlich des Ortsteils Kraiham und östlich des Ortsteils Schmiding, in einer vorwiegend mit Einfamilien- und Doppelhaushälften errichteten Wohnsiedlung.

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

Das Zentrum der historischen Altstadt Salzburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 11.850 m Luftlinie südlich gelegen, der Autobahnanschluss Salzburg Nord der A1 Westautobahn ist in einer Entfernung von ca. 7.950 m Luftlinie südlich gelegen.

Zur genaueren Lage siehe auch nachstehenden Ortsplanausschnitt:



Quelle: Google maps

Aufschließung und Anschlüsse

Die Zufahrt zur schätzungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Straße Mödlham (Wegparzelle Grundstück 1547/1) und in weiterer Folge sodann über Eigengrund. Bei der Grundstücksparzelle 1547/1 handelt es sich um eine öffentliche Zufahrtsstraße. Im Zuge der ursprünglichen Errichtung wurde vorgetragen in EZ 251 des Grundbuches 56311 Mödlham, unter A2 LNR 2a mit TZ 930/1997 die Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an dieser Wegparzelle sogar ersichtlich gemacht.

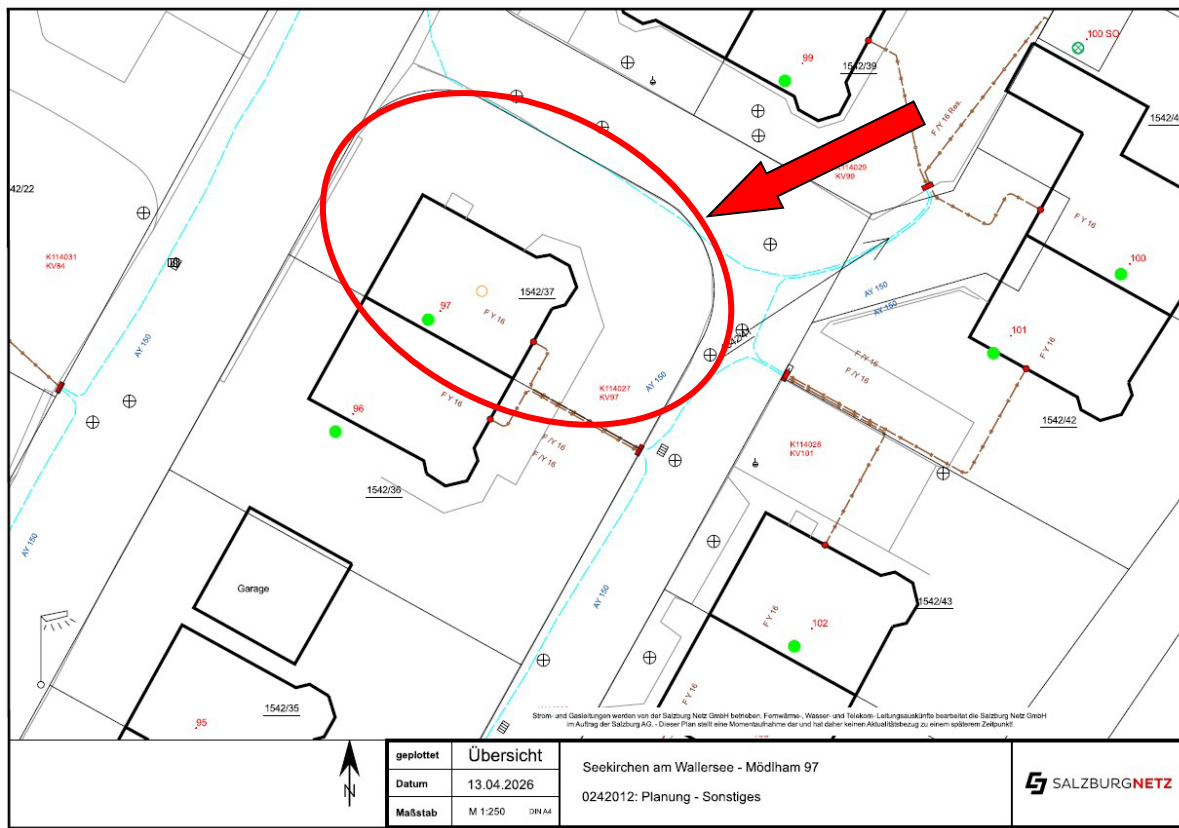
Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Wegparzelle Grundstück 1542/31 nordöstlich und südöstlich an die schätzungsgegenständliche Doppelhaushälfte bzw. der damit verbundenen Parzelle angrenzt und zu 2/32 ideellen Miteigentumsanteilen zugunsten der verpflichteten Partei das Eigentumsrecht verbüchert ist, diese aber für die Zufahrt der eigenen Parzelle nicht benötigt wird.

Darüber hinaus ist ein Anschluss an das Versorgungsnetz einer Hackschnitzelheizanlage, welche in der Wohnanlage betrieben wird, baulich vorhanden. In schätzungsgegenständlicher Liegenschaft wurde jedoch die Heizanlage umgebaut. Diesbezüglich wird auf die Grunddienstbarkeit des Rechts der Errichtung, des Betriebes und der Erhaltung der Hackschnitzelanlage, einschließlich des Gehens und Fahrens, unter A2 LNR 4a und 5a, vorgetragen in EZ 221 bzw. unter A2 LNR 3a und 4e in EZ 251 jeweils des Grundbuches 56311 Mödlham verwiesen.

Darüber hinaus ist die schätzungsgegenständliche Liegenschaft an den Ortskanal (Reinhalteverband Trummer Seen) und an die Ortswasserleitung (Wassergenossenschaft Untermödlham) angeschlossen.

Sowohl dem Leitungsplan der Salzburg Netz GmbH folgend als auch augenscheinlich ist die Liegenschaft mit Strom versorgt.

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



Quelle: Salzburg Netz GmbH

Größe, Nutzung, Grundstückswidmung

- I. Die in EZ 251 des Grundbuches 56311 Mödlham vorgetragene Grundstücksparzelle 1542/37 umfasst ein grundbücherlich ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 283 m².

Die Grundstücksparzelle ist nahezu rechteckig ausgeformt, fällt von Nordwest nach Südost leicht ab und ist mit einer Doppelhaushälfte samt nordostseitig angebautem Carport bebaut.

Die Grundstücksparzelle ist darüber hinaus jüngeren Datums vermessen und in den Grenzkataster eingetragen, sodass der Verlauf der Grundstücksgrenzen einerseits als auch das grundbücherlich ersichtlich gemachte Flächenausmaß andererseits unstrittig sein sollten.

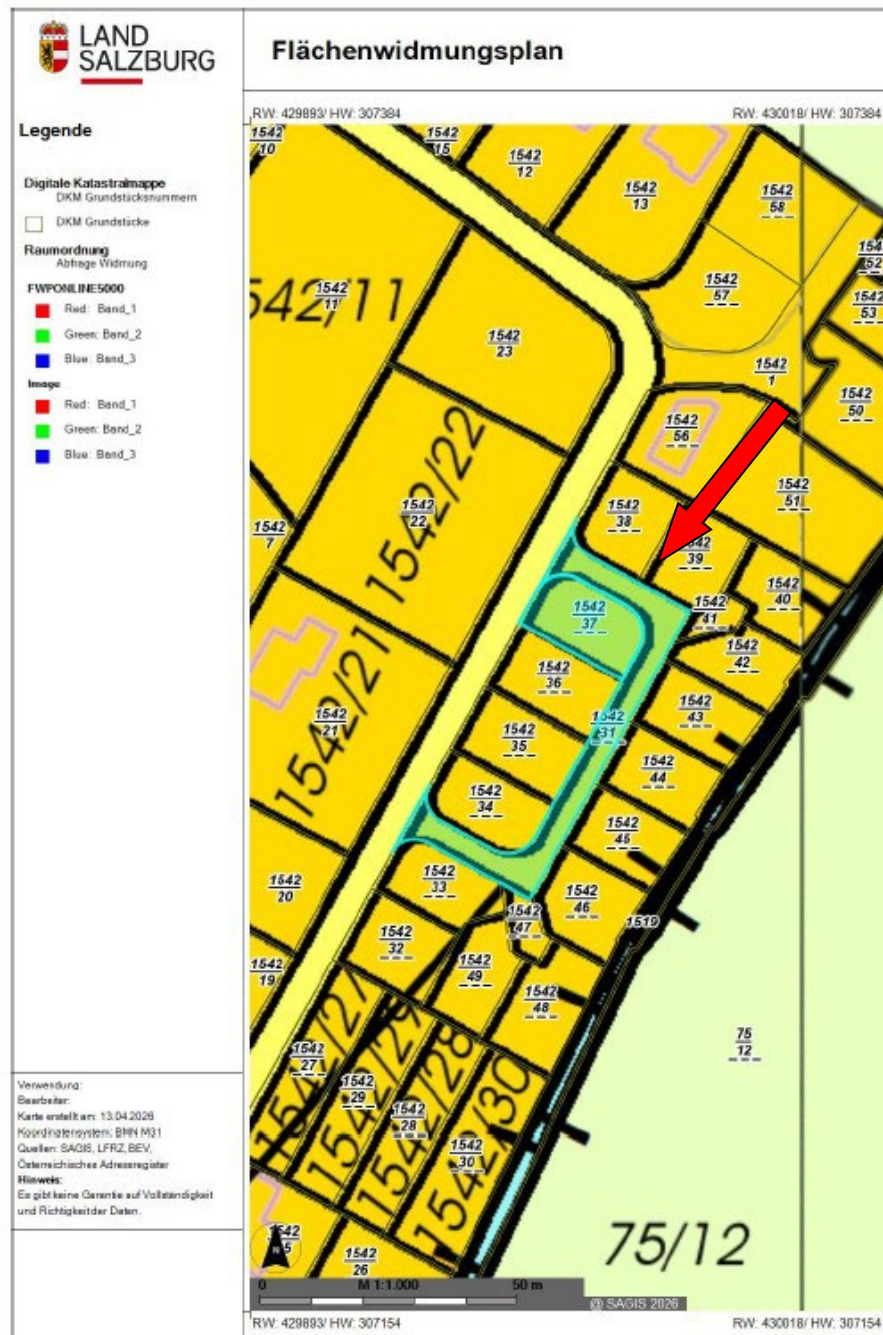
Die aktuelle Flächenwidmung lautet auf Bauland/erweitertes Wohngebiet. Im Fall der fiktiven Bebauung ist von einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,4 auszugehen, gemäß vorliegender Bauplatzzerklärung vom 13.09.1988, Zahl 5.1/BPL20/2/1998. Im Fall der fiktiven Bebauung ist darüber hinaus eine offene, geschlossene oder gekoppelte Bauweise gemäß vorliegender Bauplatzzerklärung festgesetzt worden. Die Baufluchtlinie wurde mit 5 m zur Straßengrundgrenze festgelegt.

- II. Die in EZ 221 des Grundbuches 56311 Mödlham vorgetragene Grundstücksparzelle 1542/31 weist ein ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 587 m² auf.

Die Grundstücksparzelle ist, ebenso wie zuvor erwähnte Parzelle, jüngeren Datums vermessen und in den Grenzkataster eingetragen. Sie ist im Wesentlichen als Straßenparzelle ausgeführt und umschlingt die Grundstücksparzelle nordöstlich und südöstlich, die mit dem schätzungsgegenständlichen Bauwerk Mödlham 97 gelegene Parzelle und führt sodann Richtung Südwesten entlang des zweiten Doppelwohnhauses in Richtung Nordwesten zur öffentlichen Aufschließungsstraße Mödlham.

Die aktuelle Flächenwidmung und Bebauungsbedingung ist ob des Umstandes, dass die gesamte Wohnanlage zu einem Bauplatz erklärt wurde, ident, wenngleich eine eigenständige Bebauung nicht möglich ist und darüber hinaus davon ausgegangen werden kann, dass der Großteil der Bebauungsdichte bereits vereinnahmt wurde.

Auf den nachstehend eingefügten Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, wird an dieser Stelle verwiesen:



Quelle: Land Salzburg

Altlastenportal



Montag, 13. April 2025

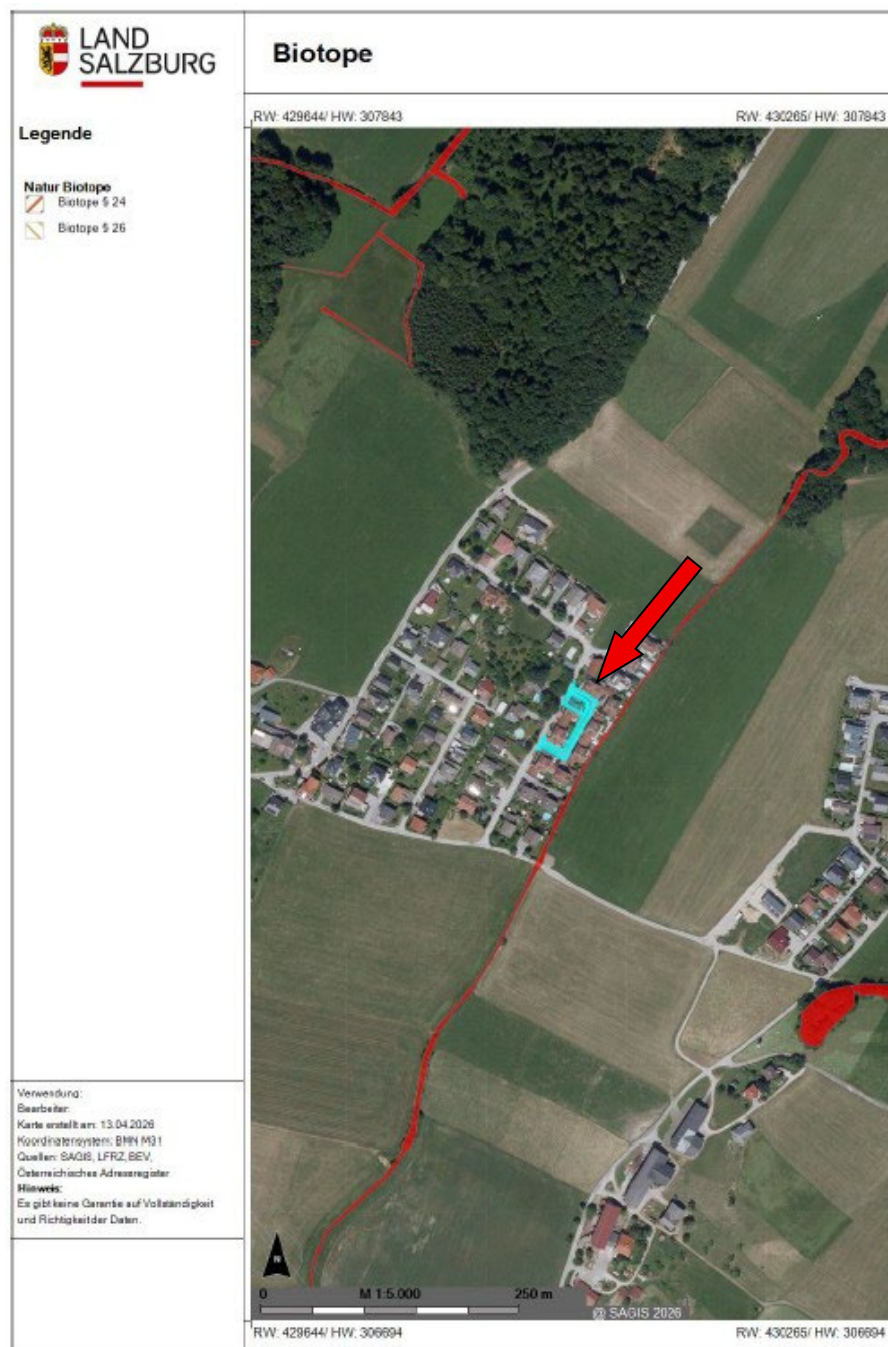
Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at
 Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, BRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Quelle: Umweltbundesamt

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

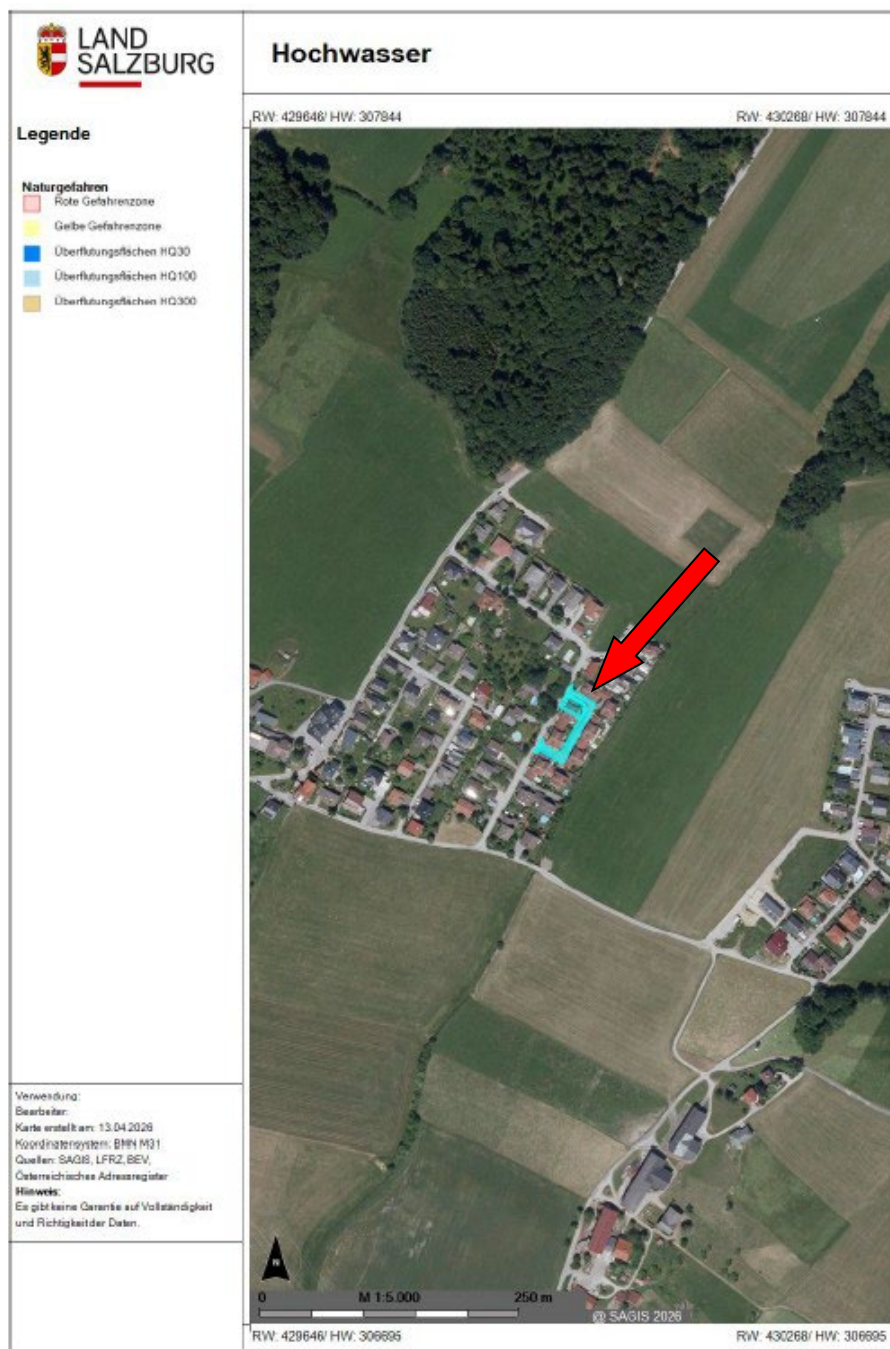
Biotopkataster



Quelle: Land Salzburg

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

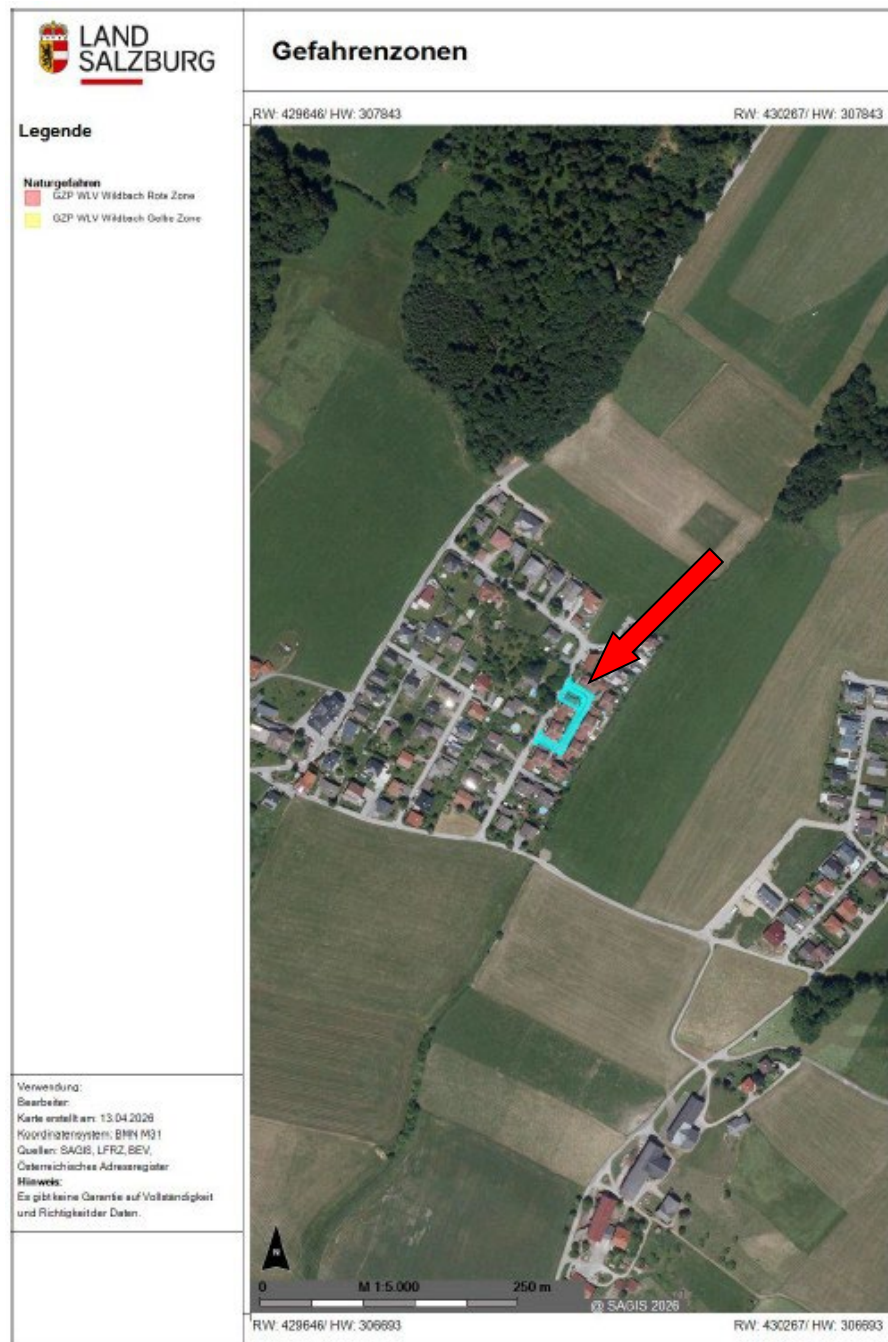
Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)



Quelle: Land Salzburg

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

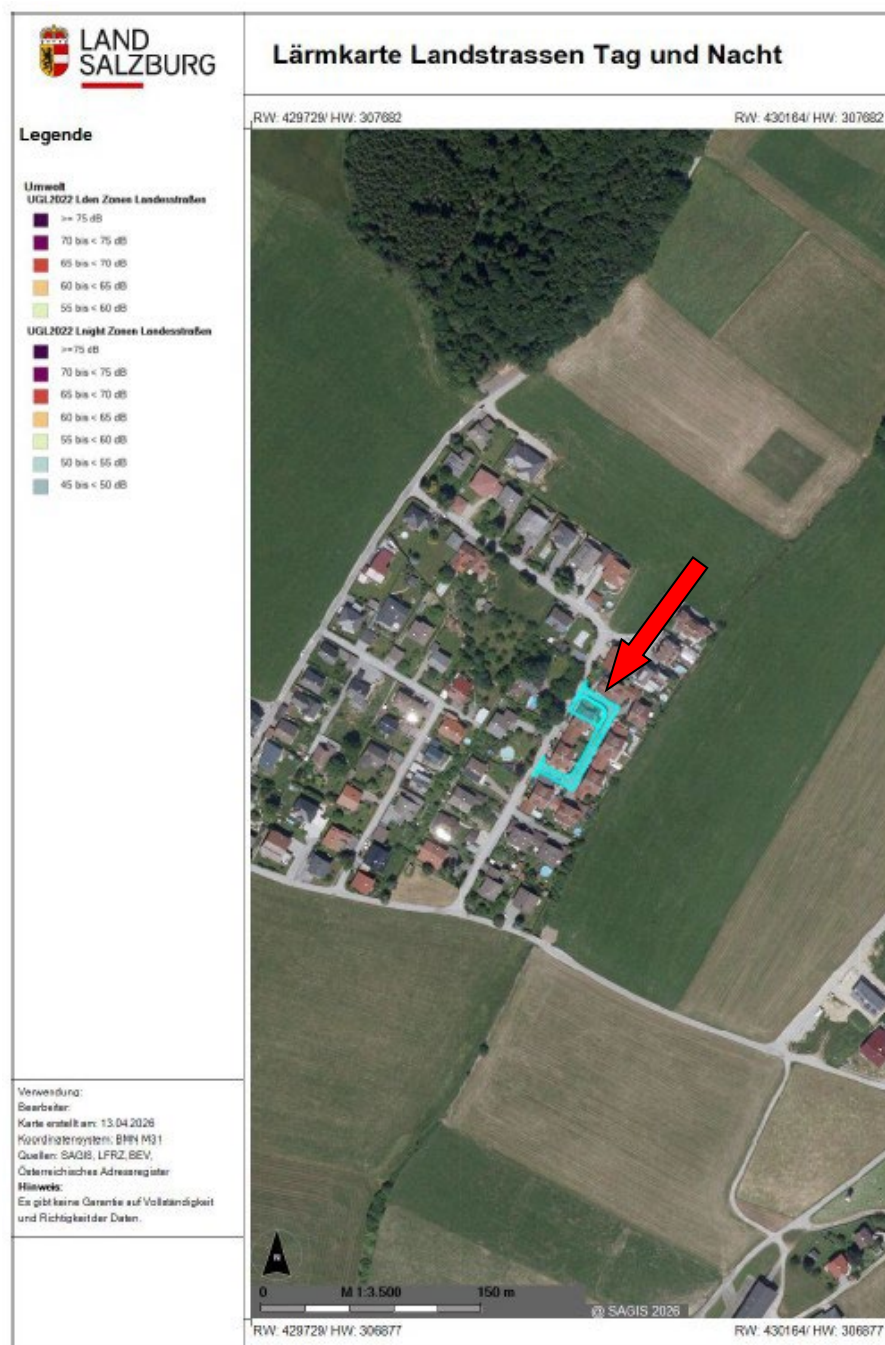
Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung



Quelle: Land Salzburg

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

Lärmkarte Straßenverkehr (Tag und Nacht)



Quelle: Land Salzburg

Schätzungsgegenständliche Doppelhaushälfte befindet sich, wie auch die gesamte Wohnanlage, in keinem Einflussbereich von Lärmemissionen über 55 dB von Verkehrslärm zu Tages- und Nachtzeiten.

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

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Mödlham 97, 5201 Seekirchen am Wallersee
Seehöhe: 573 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,90379° N | 13,06449° O

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



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

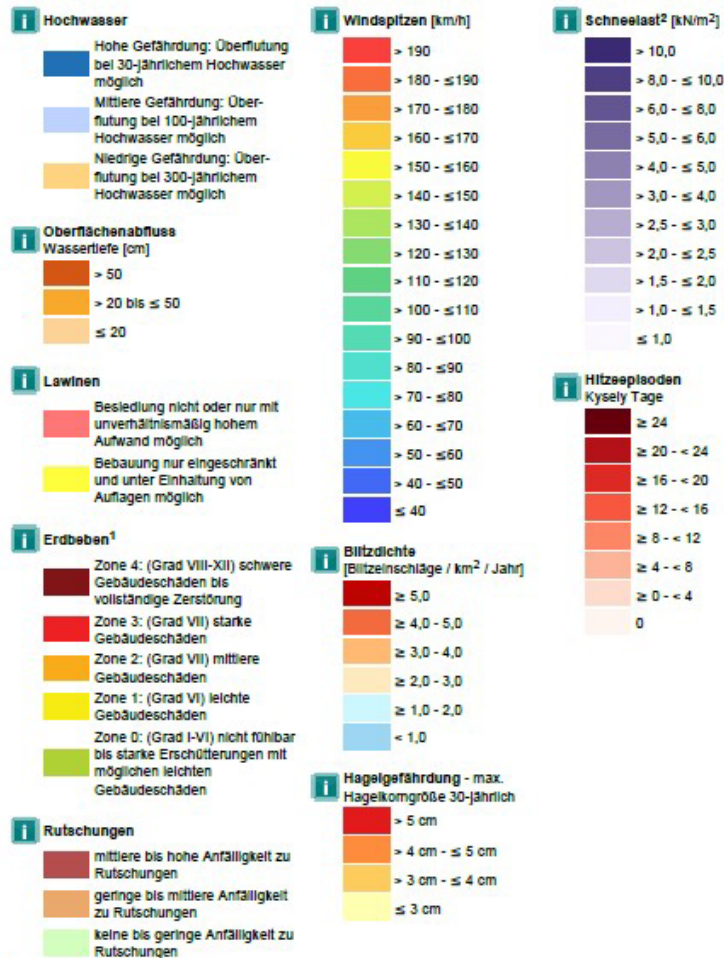
HORA-Pass 47,90379° N; 13,06449° O; Datum: 13.04.2026

Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,90379° N; 13,06449° O; Datum: 13.04.2025

Seite 2 / 2

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

Es konnte nicht festgestellt werden bzw. liegen keine Daten vor, ob schätzungsgegenständliche Grundstückspartellen dem durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft veröffentlichten eHORA-Kataster für die Hochwasserrisikozonierung folgend in einem entsprechenden Gefährdungsbereich gelegen sind. Darauf hinzuweisen ist, dass sich als diesbezüglich gefährdete Zone ausgewiesene Flächen kurzfristig vergrößern bzw. verkleinern und verändern können. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen.

Befundaufnahme/ Beschreibung

Bei der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Doppelwohnhaushälfte, errichtet Mitte der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts auf einer polygonal ausgeformten Grundstücksparzelle (Grundstück 1542/37).

Der gering verbleibende Freigrundbereich an der Nordwestseite ist teilweise geschottert, teilweise mit gelaugten Lärchendielen belegt. Weiters sind hier zwei Kellerfensterschächte ausgebildet, welche eine Vergitterung aufweisen. Vorgesetzt diverses Buschwerk sowie ein Jägerzaun, letzterer ist weiß gefärbelt, **leicht abgewittert**.

Im nördlichen Bereich der Nordwestseite ist die Zufahrt zur einem Doppelcarport ausgebildet, diese ist asphaltiert. Das Carport selbst ist eine Holzkonstruktion, das Dach eine Satteldachkonstruktion mit Tonschindeldeckung. Die Entwässerung erfolgt über Metallrinnen. Weiterhin ist das Carport an der Nordost- und teilweise Südostseite auch mit einer Holzspalierwand verkleidet.

An der Südostseite ist eine Natursteinwand ausgebildet, diese ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme entsprechend durchwachsen. Der verbleibende Freigrund an der Südostseite ist ebenso als Wiesenfläche ausgebildet, teilweise geschottert. Vorgelagert dem Gebäude ist eine Holzterrasse, welche teilweise vermorscht ist.

Zur Nachbarliegenschaft südwestseitig ist der Freigrundbereich mit einem schmalen Streifen geschottert, in weiterer Folge ist eine blickdichte Holzwand errichtet vorgesetzt, Buchsbäume, teilweise schadhaft.

Die augenscheinlich in Massivbauweise errichtet Doppelhaushälfte ist voll unterkellert und weist zwei Wohngeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Im Obergeschoss ist an der Nordostseite und Südostseite ein Balkon führend, mit einer massiven Kragplatte, Brüstung Holzkonstruktion, **abgewittert**.

Die Fenster sind unterschiedlicher Ausführung, teilweise Holzkonstruktionen, thermoverglast, teilweise Kunststoffkonstruktionen, insbesondere die Türen. Darüber hinaus ist die Außenfassade verputzt und weiß gefärbelt. Teilweise sind um die Fenster ursprünglich weiße Lisenen ausgebildet gewesen. Die Fensterbänke sind aus eloxiertem Blech, weiß. Ab dem Obergeschoss (Traufe zum Giebel) ist die Außenfassade holzverschalt und weiß gefärbelt.

Das Dach des Wohngebäudes ist ebenso eine Satteldachkonstruktion mit Tonschindeldeckung. Weiters ist über Dach ein Kamin geführt, mit einer Kaminkopfabdeckung sowie einem Abgasrohr.

Darüber hinaus ist eine mechanisch bedienbare Markise an der Kragplatte des Balkons montiert, mit einer grün-weißen Stoffbespannung.

An der Nordostseite ist weiterhin eine Gaube geführt, ebenso mit einer Satteldachkonstruktion und Tonschindeldeckung, und sind hier zwei Holzfenster, grün gefärbelt.

belt, eingebaut. Die Windläden, grün, sind hier an der Nordostseite **abgewittert**.

Die Befundaufnahme wird sodann im Inneren des Wohngebäudes fortgesetzt:

Die Zugangstüre eine Holzkonstruktion mit satinierte Verglasung in Holzzarge.

Von hier aus gelangt man in einen

Vorraum

Estrichboden, weiß gestrichen (wasserabweisend); die Wände und Decke sind geweißt; im Zugangsbereich an rechter Hand Heizkörper; nach links weg der E-Verteilerkasten, dem Stand der Technik Mitte der 90er Jahre entsprechend, wobei im Jahr 2000 teilweise eine Aufrüstung erfolgte, hier ist auch ein Starkstromanschluss vorhanden.

Nach rechts weg gelangt man zu einem

WC

Estrichboden; Hänge-WC, Keramik, weiß, mit Unterputz-Spülkasten und Spartaster, Marke Geberit; Blechwaschtrog, Einhandhebelmischer warm/kalt mit Armatur (Wandauslass); Fenster Holzkonstruktion, thermoverglast; Fensterbank Holzbank.

Sodann im Anschluss gelangt man zur

Küche

Bodenbelag wiederum Estrich gestrichen, flüssigkeitsabweisend; die Wände und Decke sind geweißt; weiterhin sind hier ein Fenster, Holzkonstruktion, thermoverglast, Kleinformat, Richtung Nordwesten ausgebildet, sowie im Bereich der Küche ein großer Fensterflügel, mechanisch bedienbare Außenjalousien; darunter Heizkörper.

Die Küche ist möbliert, einerseits im Bereich der südwestseitigen Wand eine Unterbaukonstruktion, bestehend aus Spanplattenkorpussen mit weißen Schleiflackfronten. Von links nach rechts beschrieben: Drei Unterbaukästen, teilweise mit Schubläden und Kunststoffeinsätzen; ein Whirlpool Induktionsherd mit vier Platten, eine davon eine Großplatte; darunter ein Backofen, Marke Smeg, mit Nirosta-Rahmen; in weiterer Folge ein Keramik-Waschtisch, weiß, mit Einhandhebelmischer warm/kalt (Großarmatur) sowie vier Hängeregale in Metallkonstruktion. Gegenüberliegend ein Mittelpult, bestehend aus drei Besteckschubläden, zwei Topfläden, **Bodenleisten fehlen**; vorgesetzt ist sinngemäß die Arbeitsplatte analog einem Barverbau, auskragend.

Sodann im Anschluss gelangt man zum

Wohnzimmer

Dieses weist eine polygonale Raumkonfiguration auf mit einem Erker Richtung Osten. Hier sind drei Fenster, Holzkonstruktionen, thermoverglast, eingebaut; Fensterbänke innen Steinzeug, weiß lackiert; darunter zwei Heizkörper; Ausgang zur vorgelagerten, zuvor beschriebenen Terrasse, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, in weiterer Folge eine Fixverglasung Richtung Südosten, ebenso Kunststoffkonstruktion, thermoverglast; Heizkörper Standard; die westseitige Wand ist tapeziert, im Übrigen sind die Wände

und Decke verputzt und geweißt, das Farbmateriale ist in gutem Zustand.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Obergeschoss:

Über eine massive gewendelte Betontreppe mit Holzbrettern, weiß gestrichen, und einem zum Wohnraum hin gemauerten Geländer gelangt man in das Obergeschoss, Bodenbelag Holzpaneele; Wände und Decke geweißt.

Vom Stiegenaufgang nach rechts weg gelangt man zur

Sanitäreinheit

Wände bis ca. 1,80 verflies, weiß, Kleinformat, Glasurfliesen, darüber Wände und Decke geweißt; zwei Fenster, Holzkonstruktionen, thermoverglast, Kleinformat, Richtung Nordwesten. Darüber hinaus ist das Bad ausgestattet mit zwei Keramik Handwaschtischen auf einer Holzablage mit Einhandhebelmischer warm/kalt; darunter Unterbaukasten, bestehend aus vier Unterbauschubläden, ebenso mit Schleiflackfronten, weiß; in weiterer Folge mit einem Handtuchheizkörper; einer Kunststoffwanne mit Einhandhebelmischer, warm/kalt und Brausegarnitur; einer Dusche, Duschtasse Kunststoff, weiß beschichtet mit Einhandhebelmischer warm/kalt, Brausegarnitur und Regenbrause, stirnseitig mit Duschvorhang, ansonsten an drei Seiten gemauert und verflies; einem Hänge-WC, Keramik, weiß, mit Unterputz-Spülkasten und Spartaster.

Sodann im Anschluss gegen den Uhrzeigersinn gelangt man zum

Schlafzimmer

Bodenbelag Holzpaneele; Wände geweißt, ausgenommen die stirnseitige und somit südwestseitige Wand, diese ist tapeziert, hellblau/beige; Decke geweißt; ein Fenster ist Richtung Nordwesten orientiert, Holzkonstruktion, thermoverglast, Fensterbank Steinzeug, weiß lackiert; vorgesetzt Heizkörper.

Im Anschluss gegen den Uhrzeigersinn

Schlafzimmer 2

Bodenbelag Lärchenbretter, Nut-Feder; die Wände und Decke geweißt; Ausgang zum vorgelagerten Balkon, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast; Außenrollladen, mechanisch bedienbar; zuvor an linker Hand Heizkörper. Vom Ausgang an rechter Hand ist ein Fenster, Holzkonstruktion, thermoverglast ausgeführt (ohne Fensterbank).

Der vorgelagerte

Balkon

weist, wie zuvor erwähnt, eine massive Kragplatte auf, auf dieser verlegt ein Holzboden, Brüstungen ebenso Holzkonstruktion, teilweise sind die Handläufe leicht **abgewittert bzw. vermorscht**.

Sodann im Anschluss

**Schlafzimmer 3
(Kabinettgröße)**

Nahezu quadratische Raumkonfiguration; Bodenbelag Paneele; die Wände und Decke geweißt, ausgenommen die nordostseitige Wand, diese ist tapeziert, grau bzw. beige;

hier wiederum Ausgang zum vorgelagerten, zuvor beschriebenen, Balkon, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast; mechanisch bedienbare Außenrollläden.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im ausgebauten Dachboden (**nicht bewilligt**):

Hier gelangt man nach links weg zu einer

Diele

Bodenbelag Holzpaneele; die Wände verputzt und geweißt; die Decke teilweise Rigips-Konstruktion; weiterhin eine Fixverglasung zum Stiegenaufgang und somit Tagesbelichtung; dahinter, Richtung Nordosten sind wiederum zwei Fenster, Holzkonstruktionen, thermoverglast, ausgeführt; darüber hinaus Velux-Dachflächenfenster, Kunststoff und weiterhin ein Fenster, Holzkonstruktion, thermoverglast, Richtung Südosten; stirnseitig sodann bei der Diele ist ein Heizkörper ausgeführt.

Nach rechts weg ein Dachbodenausbau, welcher als

Garderobe

verwendet wird. Bodenbelag Laminatpaneele; Wände und Decke wiederum gestrichen, Rigips-Konstruktionen, teils mit integrierten Spots; Richtung Nordwesten ein Fenster, Holzkonstruktion, thermoverglast; Fensterbank Steinzeug, weiß lackiert.

Festgehalten wird, dass im zuvor beschriebenen Dachbodenraum auch Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser vorhanden sind.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Kellergeschoss:

Hier der Zugang über eine Glastüre in Metallzarge. Der Abgang in das Kellergeschoss ebenso eine gewendelte Massivtreppe, Tritt- und Sichtflächen gestrichen.

Von hier aus gelangt man in den ersten

Kellerraum 1

Dieser weist eine L-förmige Raumkonfiguration auf. Bodenbelag Laminatpaneele, die sich teilweise im Bereich der Stöße werfen; die Innen- und Außenwände Raufaser, weiß gestrichen, ebenso auch die Decke; der Kellerraum ist beheizt; Beleuchtungskörper; Leitungsführung Aufputz.

Im Anschluss ein

Zwischenflur

Im Bereich der Stiegenuntersicht Abstellmöglichkeit, hier der Bodenbelag durchgängig verflies, zu allen Kellerräumen fortsetzend, somit auch zum zweiten Kellerraum als auch zur Waschküche.

Nach rechts weg

Waschküche

Kellerschachtfenster nach Nordwesten; darüber hinaus ist hier eine Hebeanlage (für die Waschmaschine) ausgeführt und in weiterer Folge ein Warmwasserboiler, Fassungsvermögen lt. Angaben 1.000 Liter.

Nach links weg aus Sicht des Vorraumes gelangt man zum

Kellerraum 3

Hier aufgestellt ein Pelletkessel, Einbau ca. 2005, Marke SHT Heiztechnik aus Salzburg (zum Selbstbefüllen), 12 kW; Ausdehnungsgefäß; hier befindet sich auch der Kaminzug.

Wie bereits zuvor im Befund erwähnt, erfolgt die Beheizung der Doppelhaushälfte zentral durch einen Pelletskessel, welcher täglich händisch befüllt werden muss. Der Anschluss an die Hackschnitzelheizung, welcher eigentlich die gesamte Wohnhausanlage versorgt, wurde von der verpflichteten Partei stillgelegt. Diesbezüglich wird auf die Beilage TZ 1637/94 in Zusammenhang mit der Dienstbarkeit der Nutzung dieser Hackschnitzelheizanlage verwiesen, was einen neuerlichen Anschluss, falls erwünscht, rechtlich ermöglichen sollte.

Zum Baukonsens:

Aus dem Bauakt der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft konnten folgende Urkunden erhoben werden:

Datum	Dokument	Behörde	Zahl	Gegenstand
08.05.1985	Bestätigung	Salzburg AG (SAFE)	F1/Ed/Ho	Bestätigung Anschluss Versorgungsanlage der SAFE zu den üblichen Bedingungen
21.05.1985 (eingelangt)	Ansuchen			Ansuchen um Freigabe eines Aufschließungsgebietes gemäß § Abs. 1 ROG 1977 für Teilgrundstücke aus der Gp. 1542/1 im Ausmaß von 9.230 m ²
29.05.1985	Schreiben	Marktgemeinde Seekirchen	5.3/MÖ 92-107/1992	Schreiben an Architekt Kallinger; Prüfung der eingereichten Änderungspläne
10.06.1985	Ansuchen	Ingenieur Konsulenten Schüffl & Forsthuber	EF/sh	Projekteinreichung für die Oberflächenentwässerung zur wasserrechtlichen Genehmigung
02.09.1985	Bescheid	Amt der Salzburger Landesregierung	1/01-26.168/4-1985	Wasserrechtliche Bewilligung; Oberflächenentwässerung
14.10.1985	Ansuchen	Ingenieur Konsulenten Schüffl & Forsthuber	as/is	Ansuchen um Bauplatzerklärung; Ansuchen um behördliche Bewilligung eines Wohnhauses mit Garage
14.10.1985	Bescheid	Amt der Salzburger Landesregierung	EAP 031/21-2-1985	Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seekirchen; Freigabe eines Aufschließungsgebietes

16.10.1985	VHS	Marktgemeinde Seekirchen	1.05/031-4/7-1985	Ansuchen um Erteilung der Bauplatzerklärung für eine Teilfläche der GP. 1542/1
05.11.1985	Bescheid	Marktgemeinde Seekirchen	1.05/031-4/7-1-1985	Bauplatzerklärung für die Gp. 1542/1 (Teilfläche) zum Zwecke zur Errichtung von Wohnhäusern mit PKW-Garage
28.11.1985	Schreiben	Marktgemeinde Seekirchen		Schreiben betreffend Wassergenossenschaft Untermödlham; Wasserrechtliche Verhandlung vom 13.11.1985
09.12.1985	Schreiben	Wassergenossenschaft Mödlham		Schreiben betreffend Wasserversorgung im Einzugsgebiet der Wassergenossenschaft Untermödlham
16.01.1986	Schreiben	Marktgemeinde Seekirchen		Schreiben an Salzburger Landesregierung betreffend Wassergenossenschaft Untermödlham; Erweiterung der Wasserversorgungsanlage
09.09.1991	Urkunde	DI Witte	5.1/BPL MÖ 92-107/1-1993	Vermessungsurkunde für das Grundbuch
18.10.1991	Bescheid	Vermessungsamt Salzburg		Bescheinigung Vermessungsurkunde (vom 06.05.1987 und 09.09.1991/Hr. Di Heinz Wutte)
21.05.1992	Schreiben	Architekt Kallinger		Schreiben an die Marktgemeinde Seekirchen betreffend Wohnanlage Mödlham; Austausch Einreichpläne
29.05.1992	Aktenvermerk	Stadtgemeinde Seekirchen	5.3/MÖ 92-107/1992	Aktenvermerk betreffend Änderungsplan der Firma Freizeitanlagenbau Vermögens-, Nutzungs- und VerwaltungsgesmbH
10.06.1992	VHS	Marktgemeinde Seekirchen	5.3/MÖ 92-107/1/1992	Ansuchen und Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Änderung der derzeit bewilligten Pläne für die Errichtung einer Wohnanlage
12.06.1992	Anzeige	Architekt Kallinger	5.3/MÖ 92-107/1992	Anzeige über den Beginn von baulichen Anlagen; Wohnanlage Mödlham

30.06.1992	Bescheid	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/MÖ 92-107/2/1992	Abänderung der derzeit bewilligten Pläne durch Errichtung von 8 Doppelwohneinheiten (16 EW) sowie 16 PKW-Garagen mit den jeweiligen Zufahrten
11.07.1992	Meldung	Fa. Freizeitanlagenbau		Meldung der Rohbaufertigstellung; Errichtung von 8 Doppelwohneinheiten (16 EW) sowie 16 PKW-Garagen mit den jeweiligen Zufahrten
16.04.1993	Schreiben	Marktgemeinde Seekirchen	5.3/811-3/MÖ 92-116/1993	Schreiben betreffend Vorschreibung des Kanalinteressentenbeitrages für die Errichtung eines Bauvorhabens und Straßenherstellung gemäß der Bauplatzerklärung sowie Nachreichung des bei der Bauverhandlung für die Garagenverschiebung geforderten Austauschplanes
29.04.1993	Schreiben	Fa. Freizeitanlagenbau	Fu/St	Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Oberflächenwasser und Straßenerrichtung
19.05.1993	Schreiben	RA Dr. Troyer		Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Unterteilung, Abschreibung und Errichtung neuer Einlagezahlen
01.06.1993	Ansuchen	Architekt Kallinger	5.J/Mö 92-107/2-1992	Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für die Änderung der derzeit bewilligten Pläne
09.06.1993 (eingelangt)	Ansuchen	Architekt Kallinger	5.J/Mö 92-107/2-1992	Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für die Änderung der derzeit bewilligten Pläne
30.06.1993	VHS	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/MÖ 92-107/GA-Ver/1/1993	Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Lageverschiebung der mit Bescheid vom 30.06.1992, Zahl: 5.3/MÖ 92-107/2/1992, genehmigten PKW-Garage

30.06.1993	VHS	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/MÖ 92-107/1/1993	Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung einer PKW-Garage zur bereits genehmigten PKW-Garage
09.07.1993	Meldung	Fa. Freizeitanlagenbau		Baufertigstellungsmeldung; Errichtung von 8 Doppelwohneinheiten (16 EW) sowie 16 PKW-Garagen mit den jeweiligen Zufahrten
18.07.1993	Schreiben			Schreiben an Bürgermeister der Marktgemeinde Seekirchen betreffend Reihenhäuser der Fa. Freizeitanlagenbau
29.07.1993	Bescheid	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/MÖ 92-107/Ga-Ver/2/1993	Garage; Lageverschiebung
29.07.1993	Bescheid	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/MÖ 92-107/GA/2/1993	Errichtung PKW-Garage
03.08.1993	Schreiben	Marktgemeinde Seekirchen		Schreiben betreffend Straßenherstellung und PKW-Abstellplätze
31.08.1993	Schreiben	Fa. Freizeitanlagenbau		Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Festsetzungen für öffentliche Privatstraße
05.10.1993	VHS	Marktgemeinde Seekirchen	5.3/MÖ 92-107/Ü/2/1993	Teilkollaudierung der Liegenschaft Mödlham 97 im Rahmen der Wohnnutzung
07.10.1993	Bescheid	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/BPL MÖ 92-107/1-1993	Bauplatzänderung (Teilung) zum Zwecke der Errichtung von Doppelwohnobjekte und für die Erschließung (Weg)
08.10.1993	Bescheid	Marktgemeinde Seekirchen	5.3/MÖ 92-107/Ü/2/1993	Teilkollaudierung der Liegenschaft Mödlham 97 im Rahmen der Wohnnutzung
25.10.1993	Schreiben	Amt der Salzburger Landesregierung		Gewässeraufsicht; Mödlhamerbach; Baumaterialablagerung im Bachbett
16.11.1993	Schreiben	BH Salzburg Umgebung		Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Gewässeraufsicht; Mödlhamerbach; Baumaterialablagerung im Bachbett

22.11.1993	Schreiben	Fa. Freizeitanlagenbau		Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Mängelbehebung zur Teilkollaudierung
09.12.1993	Schreiben	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/MÖ 92-107/UB/1993	Schreiben betreffend an Fa. Freizeitanlagenbau betreffend Aufschüttungen und Kunststoffabfallablagerungen entlang des Mödlhamerbaches
23.12.1993	Schreiben	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/MÖ 92-107/MB/1993	Schreiben an Fa. Freizeitanlagenbau betreffend Kollaudierung - Mängelbehebung
17.01.1994	Schreiben	Fa. Freizeitanlagenbau		Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Kollaudierung - Mängelbehebung
30.01.1994	Bescheid	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/BGG-027/1-1994	Zu/Abschreibung Grundstücke
03.02.1994	Schreiben	BH Salzburg Umgebung	3/201-4311/5-1994	Schreiben an Marktgemeinde Seekirchen betreffend Materialaufschüttungen
09.03.1994	Schreiben	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/MÖ/92-107/UB-1/1993	Schreiben an die BH Salzburg-Umgebung betreffend Materialaufschüttungen Fa. Freizeitanlagenbau
11.04.1994	Ansuchen	Fa. Freizeitanlagenbau		Ansuchen um Geländeaufschüttung
18.05.1994	VHS	Marktgemeinde Seekirchen	5.2/MÖ 92-107/Aufsch/1/1994	Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für eine Geländeaufschüttung
30.05.1994	Bescheid	Marktgemeinde Seekirchen	5.1/MÖ 92-107/Aufsch/2/1994	Baubehördliche Bewilligung für eine Geländeaufschüttung

Der Dachboden wurde von der verpflichteten Partei ausgebaut, eine diesbezügliche Baubewilligung ist dem Bauakt nicht zu entnehmen. Der gefertigte Sachverständige geht davon aus, dass aufgrund der niedrigen Raumhöhen eine Bewilligungsfähigkeit nicht gegeben ist. Sollte die Verwaltungsbehörde zu einem anderen Ergebnis gelangen, wäre unter Umständen eine Korrektur des ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Bestandsverhältnisse und Sonstiges

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wird die Doppelhaushälfte zum Zwecke der Befriedigung eigener dringender Wohnbedürfnisse durch die verpflichtete Partei bewohnt und sind keine wie immer gearteten Miet- oder Bestandsverhältnisse, lt. Angaben des Ehegatten der verpflichteten Partei, abgeschlossen.

Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand des schätzungsgegenständlichen Doppelwohnhauses kann, unbeschadet des ursprünglichen Errichtungsjahres (Fertigstellung lt. Bauakt 1993) in einem Standard qualifiziert werden, der Liegenschaften gleichkommt, errichtet Anfang des Jahres 2000 aufgrund laufender Instandhaltung, wenngleich die Ausführung eher als **durchschnittlich** und nicht hochwertig qualifiziert werden kann.

Das Carport entspricht dem Zustand des ursprünglichen Errichtungsjahres und ist instandsetzungsbedürftig. Ebenso auch sämtliche Holzteile im Bereich der Balkonbrüstungen und vorgelagerten Holzterrassen, welche stark **abgewittert** oder bereits **verfault** sind.

Ermittlung der Nutzflächen

Nutzflächen

Verwendete Unterlagen: Der Baubewilligung zugrundeliegende Geschossplanausschnitte. Naturmaße wurden nicht genommen, daher sind Abweichungen möglich.

ZUSAMMENFASSUNG BEWERTUNGSFÄHIGE NUTZFLÄCHEN:	gerundet
Kellergeschoss	49,07 m ²
Erdgeschoss	48,38 m ²
Obergeschoss	43,81 m ²
Carport lt. Plan (die Ermittlung erfolgt jedoch durch einen pauschalen Bauzeitwert)	15,68 m ²

Hinweis:

Der von der verpflichteten Partei ausgebaute Dachboden wird bewertungstechnisch nicht berücksichtigt, da einerseits keine Baubewilligung vorliegt und andererseits wird aufgrund der geringen Raumhöhen auch seitens des gefertigten Sachverständigen unterstellt, dass eine Bewilligung zur Wohnnutzung nicht möglich sein wird.

6 Bewertung

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

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

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

Schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist nicht im Altlastenatlas, welcher von der Umweltbundesamt GmbH geführt wird, verzeichnet. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Das Ergebnis der nachstehenden Bewertung ist somit ein „theoretisch“ unbelasteter Bodenwert, der dann nicht als Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu verstehen ist, wenn sich (nachträglich) herausstellen sollte, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist. Eine daraus resultierende eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse bei festgestellter Kontamination ergänzend abzuleiten.

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

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

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

Dem gefertigten Sachverständigen wurde kein Energieausweis übergeben.

Der gefertigte Sachverständige weist weiters darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

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

Die rechtliche Bewertung erfolgt im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Feststellung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen und sofern sie erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

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

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

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner, zwangsläufig in die Bewertung einzufließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Bewertungsergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendi-

gerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere auch kurzfristig am Markt realisierbar ist.

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

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

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

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

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr durch Zu- und Abschläge zu ermitteln.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen das **Sachwertverfahren** anzuwenden, wobei die Ermittlung des anteiligen gebundenen Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren erfolgt. Das Ertragswertverfahren scheidet nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen aus, da derartige Liegenschaften vorwiegend zum Zwecke der Befriedigung eigener dringender Wohnbedürfnisse erworben werden und nicht zu Anlagezwecken.

¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz

Sachwert

Anteiliger Bauzeitwert

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

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

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

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt unter analoger Anwendung der publizierten Herstellungskosten aus dem Heft „Der Sachverständige“ 2025 sowie auf Basis der Erhebungen von Neubauherstellungskosten durch die Mitglieder der Gerichtssachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2025, unter Berücksichtigung des zuletzt bekanntgegebenen Baupreisindex.

Aufgrund des anlässlich der Befundaufnahme festgestellten eher einfachen Qualitäts- und Ausstattungszustandes erachte ich aus dem erhobenen Segment € 4.200,00/m² als angemessen, wobei in Analogie zur ständigen Bewertungsliteratur für die Kellergeschossflächen aufgrund des vorgefundenen Bau- und Ausstattungsstandards 40 % der Herstellungskosten berücksichtigt werden. In diesen Kostenansätzen sind die Herstellung und Aufschließung der Außenanlagen bereits berücksichtigt.

Dies ergibt:

Kellergeschoss

49,07 m² x (€ 4.200,00 x 40 %) € 1.680,00 = € 82.437,60

Erdgeschoss

48,38 m² x € 4.200,00 = € 203.196,00

Obergeschoss

43,81 m² x € 4.200,00 = € 184.002,00

Zwischensumme

€ **469.635,60**

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Ausstattungsstandards und der laufenden Instandsetzung wird der Bewertung, unbeschadet des ursprünglichen Errichtungsjahres, ein fiktives Baujahr 2000 unterstellt, sodass sich bei einer technischen Gesamtlebensdauer von 80 Jahren eine technische Restnutzungsdauer von 54 Jahren zum Bewertungsstichtag ergibt. Die Abschreibung beträgt somit bei linearer Alterswertminderung – 33 %.

Dies ergibt somit:

abzgl. 33 %	€	- 154.979,75
Zwischensumme	€	314.655,85
abzgl. rückgestauter Instandsetzungsbedarf, sofern von der Alterswertabminderung nicht ohnedies rechnerisch umfasst		
- div. Wand- und Deckenmalerei - Sanierung Balkonbrüstung Holzteile - Sanierung Terrasse südostseitig, Holzteile - Sanierung Carport, Holzteile		
pauschal geschätzt -3 %	€	- 9.439,67
Zwischensumme	€	305.216,18
Bauzeitwert Doppelhaushälfte gerundet	€	305.000,00
Zeitwert Carport nach Sanierung, pauschal geschätzt	€	8.000,00
Bauzeitwert sämtlicher Gebäudeteile gerundet	€	313.000,00

Anteiliger Bodenwert

Erhebungen aus den in den Grundlagen und Unterlagen angeführten Quellen haben ergeben, dass für Baugrundstücke (zu Wohnbauzwecken) in gleicher oder vergleichbarer Lage zwischen € 121,00/m² im Minimum bis € 500,75/m² im Maximum erzielt wurden. Unter Außerachtlassung der Marktschwankungen sowie der einzelnen Transaktionszeitpunkte ergibt sich ein durchschnittlicher Baulandpreis in Höhe von € 319,03/m² in gleicher oder vergleichbarer Lage.

Nachstehende Vergleichswerte wurden erhoben und ergeben folgendes Bild:

KG	EZ	Grdst. Nr.	Fläche/m ²	Euro/m ²	Transakt.-Datum
56311	16	1660/5	3259,00 m ²	121,00 €/m ²	02/2023
56311	301	92/65	511,00 m ²	165,10 €/m ²	10/2023
56311	301	92/20	509,00 m ²	165,10 €/m ²	10/2023
56311	16	1660/6	663,00 m ²	499,24 €/m ²	07/2024
56311	16	1660/5	659,00 m ²	500,75 €/m ²	07/2024
56311	16	1600/7	654,00 m ²	500,00 €/m ²	08/2024
56311	16	1660/9	665,00 m ²	529,32 €/m ²	09/2024
56311	301	92/63	548,00 m ²	171,08 €/m ²	12/2024
56320	654	3808/19	370,00 m ²	567,56 €/m ²	12/2024
56311	318	1660/12	571,00 m ²	280,00 €/m ²	12/2024
56311	keine Angabe	1660/11	599,00 m ²	280,00 €/m ²	12/2024
56311	keine Angabe	1660/14	581,00 m ²	280,00 €/m ²	12/2024
56311	318	1660/15	620,00 m ²	280,00 €/m ²	12/2024
56320	1311	3838/12;3829/7; 3838/2	781,22 m ²	216,12 €/m ²	01/2025
56311	301/	92/64	539,00 m ²	300,00 €/m ²	03/2025

56320	1305	3838/2;3829/16; 3829/7	781,22 m ²	249,19 €/m ²	08/2025
-------	------	---------------------------	-----------------------	-------------------------	---------

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Transaktionszeitpunkte und somit um Korrektur der Marktschwankungen sowie einem Abgleich der Grundstücksgröße als auch der Korrektur der Lage, der fiktiven Bebauungsmöglichkeit, der tatsächlichen Bebauung gegenüber den verglichenen Grundstückspartellen, ist aus den vorliegenden Vergleichswerten der Ansatz für schätzungsgegenständliche Parzelle abzuleiten.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße im Ausmaß von lediglich 283 m², der Lage, der tatsächlichen Bebauung, der fiktiven Bebauungsmöglichkeit (wenngleich auch eingeschränkter Bebauung), ob der Grundstücksgröße und Aufschließung, erachte ich aus dem erhobenen Segment € 480/m² als angemessen, sodass sich bei einer ersichtlich gemachten Grundstücksfläche von 283 m² nachstehender Bodenwert ergibt.

283 m ² x € 480,00 =	€	135.840,00
Bodenwert gerundet	€	135.800,00

Summe Sachwert

Bauzeitwert	€	313.000,00
Bodenwert	€	135.800,00
Sachwert (gerundet)	€	448.800,00

Marktanpassung

Der ermittelte Rechenwert ist auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Marktverhältnissen zum Bewertungsstichtag zu überprüfen und allenfalls mit Zu- und Abschlägen zu korrigieren.

Der ermittelte Rechenwert entspricht nach meiner Markterfahrung nicht den aktuellen Marktverhältnissen zum Bewertungsstichtag und wird mit einem Abschlag von 2 % angepasst und sodann als Verkehrswert ausgewiesen. So ist zwar ein allfälliger Abschlag für den Unbill der Organisation notwendiger Instandsetzungsarbeiten aufgrund des geringen Preissegmentes wieder aufgewogen, die Rechtsunsicherheit jedoch im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau und der damit eingeschränkten Marktfähigkeit ist, ob der Markterfahrung des gefertigten Sachverständigen als ständig am Markt tätiger Immobilienmakler, mit einem, wenn auch nur geringen, Abschlag von 2 % zu korrigieren.

Das ergibt somit:

€ 448.800,00 - 2 % =	€	439.824,00
Verkehrswert Doppelhaushälfte samt Carport, vorgetragen in EZ 251, Grundbuch 56311 Mödlham, gerundet	€	439.800,00

Bewertung EZ 221, Grundbuch 56311 Mödlham, BLNR 26, 2/32 ideelle Miteigentumsanteile an Grundstück 1542/31 im Ausmaß von 587 m²

Diese ideellen Miteigentumsanteile umfassen die Zu- und Abfahrtsflächen in Form einer Ringstraße zu den verbleibenden Doppelhaushälften und sind ob der Nutzung und der Konfiguration eigenständig nicht bebaubar und dadurch dem Markt entzogen, sodass kein Verkehrswert abzuleiten ist.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 221, Grundbuch 56311 Mödlham, BLNR 26, 2/32 ideelle Miteigentumsanteile an Grundstück 1542/31 im Ausmaß von 587 m² (Aufschließungsstraße)

€ 0,00

Zubehör

Einbauküche wie unter Punkt 5 beschrieben (Marke IKEA) samt Elektrogeräte, pauschal geschätzt

€ 250,00

In diesem Betrag ist die gesetzliche Mehrwertsteuer berücksichtigt. Die Funktionstüchtigkeit der Elektrogeräte wurde nicht überprüft.

Hinweis

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone und des Kriegsgeschehens im Nahen Osten, ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann.

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

Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

7 Gutachten

- II. **Der Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 251, Grundbuch 56311 Mödlham, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee;
Gst. Nr. 1542/37, BLNR 2;
Doppelhaushälfte samt Carport in 5201 Seekirchen, Mödlham 97, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 439.800,00

(in Worten: **Euro vierhundertneununddreißigtausendachthundert**)

- III. **Der Verkehrswert** der 2/32 ideellen Miteigentumsanteile, BLNR 26, vorgetragen in EZ 221, Grundbuch 56311 Mödlham, Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee,
Gst. Nr. 1542/31;
Aufschließungsstraße (Wegparzelle) im Ausmaß von 587 m² beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 0,00

(in Worten: **Euro Null**)

Der Wert des Zubehörs (Einbauküche samt E-Geräte) wie unter Punkt 5 beschrieben, beträgt zum Bewertungsstichtag, Zeitwert pauschal geschätzt,

€ 250,00

(in Worten: **Euro zweihundertfünfzig**)

In diesem Betrag ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Die Funktionstüchtigkeit der Elektrogeräte wurde nicht überprüft.

Der allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



2026-06-30

KommR Christian Schnelliger

8 Beilagenaufstellung

- ⇒ Dienstbarkeitsvertrag TZ 1637/94 (Anschluss an die Hackschnitzelheizanlage)
- ⇒ Bescheid Bauplatzerklärung vom 05.11.1985
- ⇒ Bescheid letzte Baubewilligung vom 30.06.1992 (Abänderung der bewilligten Pläne durch Errichtung von acht Doppelwohneinheiten; somit 16 Doppelhäuser; sowie 16 PKW Garagen)
- ⇒ Teilkollaudierung vom 08.10.1993, Bescheid vom 08.10.1993 Haus Mödlham 97
- ⇒ Geschossplanausschnitte
- ⇒ Fotodokumentation

Rechtsanwalt
Dr. HERBERT TROYER
Verteidiger in Strafsachen
5020 SALZBURG, KAIGASSE 27
Tel. 845722, Fax 840887
Volksbank Salzburg 003207040



D I E N S T B A R K E I T S V E R T R A G

abgeschlossen zwischen Herrn Helmt Fuchshuber, geb. 29.2.1964, bautechnischer Zeichner, 5020 Salzburg, Pegiusgasse 3 sowie den Ehegatten Paul Höckner, geb. 14.2.1964 und Monika Höckner, geb. 3.8.1965, Spediteur und Hausfrau, 5023 Salzburg, Koppl, Heuberg 66 einerseits und der Firma Freizeitanlagenbau Vermögens- Nutzungs- u. Verwaltungsgesellschaft m.b.H., 5020 Salzburg, Pegiusgasse Nr. 3 andererseits wie folgt.

I.

Im Zeitpunkt der Errichtung und Unterfertigung dieses Vertrages ist die Firma Freizeitanlagenbau Vermögens- Nutzungs- u. Verwaltungsgesellschaft m.b.H. grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 221 Grundbuch 56311 Mödlham Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg, bestehend aus dem Grundstück 1542/31 Garten. Die Firma Freizeitanlagenbau Vermögens- Nutzungs- u. Verwaltungsgesellschaft m.b.H., im folgenden kurz Freizeitanlagenbau genannt, hat hinsichtlich der vorangeführten Liegenschaft ein Bauvorhaben in Durchführung, das die Unterteilung des Grundstückes 1542/31 Garten in das restlich verbleibende Grundstück 1542/31, das in der Natur einen Aufschließungsweg darstellen wird und die neugebildeten Grundstücke 1542/32 bis 1542/49 zum Gegenstand. Im Rahmen der Planung und Durchführung dieses Bauvorhabens werden 16 Häuser errichtet und abverkauft.

Im Rahmen der Planung und Durchführung des Bauvorhabens wird dem neu zu bildenden Grundstück 1542/40 eine Hackschnitzelheizanlage errichtet. Diese Hackschnitzelfernheizanlage zur Wärmeversorgung aller auf dem derzeitigen Grundstück im Garten errichteten 16 Häuser. Die Hackschnitzelfernheizanlage wird auf einem Teil des Grundstückes 1542/40 errichtet, das einem diesem Vertrag beigeschlossenen Plan angeführt ist, das stand dieses Vertrages ist der Raum unter der Erde bestehend aus einem Rohstofflager und einem Heizraum samt den damit im Zusammenhang stehenden Stufen zur Erreichung des Heizraumes. Die Versorgung des Rohstofflagers mit Hackschnitzel erfolgt über das Miteigentum aller Hauskäufer stehende Weggrundstück 1542/31 wie das im Miteigentum des Herrn Helmut Fuchshuber einerseits und der Ehegatten Paul und Monika Höckner andererseits stehende Grundstück 1542/41. Hinsichtlich dieses Grundstückes und des Grundstückes 1542/40, soweit dies erforderlich ist, wird ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt.

Gegenstand dieses Vertrages ist daher die Einräumung einer Dienstbarkeit für den Einbau, die Einrichtung, den Betrieb und die Erhaltung einer Hackschnitzelheizanlage auf dem Grundstück 1542/40 gemäß dem diesem Vertrag angeschlossenen Plan. Das Betreten und Betreten der Grundstücke 1542/41 und 1542/40 darf ausschließlich nur zum Zwecke des Betriebes der Hackschnitzelheizanlage erfolgen.

II.

Herr Helmut Fuchshuber räumt sohin der Firma Freizeitanlagenbau hinsichtlich seines Grundstückes 1542/40 im dem Bereich, wie in dem diesem Vertrag angeschlossenen Plan ausgewiesen ist, hinsichtlich der unter der Erde errichteten Räume nämlich eines Rohstofflagers und des darin anschließenden eines Heizraumes Ausmaß von 9,5 m x 4,95 m die Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und des Betriebes einer Hackschnitzelheizanlage ein.

Herr Helmut Fuchshuber einerseits und die Ehegatten Paul Höckner und Monika Höckner räumen der Firma Freizeitanlagenbau an ihrem im Halfteeigentum stehenden Grundstück 1542/41 das Recht des Gehens und Fahrens zur Errichtung, Erhaltung und Betrieb einer Hackschnitzelheizanlage ein.

Die Dienstbarkeit wird ausschließlich zur Durchführung von Servicearbeiten für Erhaltungs- und Neuerrichtungsarbeiten sowie Rohstoffanlieferung und Durchführung des eigentlichen Heizvorganges eingeräumt.

Die Vertragsparteien vereinbaren hinsichtlich der Nutzung der Räume für den Betrieb einer Hackschnitzelheizanlage sowie des Rechtes des Gehens und Fahrens zu diesen Räumen die Begründung einer Dienstbarkeit im Grundbuch.

Insbesondere bestehen keine Einschränkungen des Liegenschaftseigentümers Helmut Fuchshuber in der Nutzung des Grundstückes 1542/40 soweit dieses die Oberfläche betrifft mit Ausnahme der notwendigen Anlieferungen des Rohstoffes sowie allfälliger Zufahrten im Rahmen der Erhaltung, Errichtung und des Betriebes der Hackschnitzelheizanlage.

III.

Herr Helmut Fuchshuber räumt dieses Recht der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebes einer Hackschnitzelheizanlage auf seinem Grundstück 1542/40 für sich und seine Rechtsnachfolger der Firma Freizeitanlagenbau und ihren Rechtsnachfolger ein, weiters räumen Herr Helmut Fuchshuber als Eigentümer des Grundstückes 1542/40 und als Halfteeigentümer des Grundstückes 1542/41 und die Ehegatten Paul und Monika Höckner als zusammen Halfteeigentümer des Grundstückes 1542/41 jeweils für sich und ihre Rechtsnachfolger der Firma Freizeitanlagenbau und ihren Rechtsnachfolger die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes zum Betrieb einer Hackschnitzelheizanlage auf Grundstück 1542/40 ein. Die Einräu-

mung erfolgt jeweils unter möglicher Schonung der d. Grundstücke. Die Einräumung erfolgt für immer während d. gesondertes Entgelt hierfür ist nicht zu entrichten, da d. Kaufvertrags zwischen der Freizeitanlagenbau einerseits Herrn Helmut Fuchshuber andererseits sowie im Kaufvertragschen der Freizeitanlagenbau und den Ehegatten Paul und Höckner andererseits bereits enthalten ist.

IV.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und stigen Belastungen sowie Kosten die mit der Einverleibung Dienstbarkeit verbunden sind, trägt die Firma Freizeitanlagenbau.

V.

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen mit der richtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages widerruflich Herrn Dr. Herbert Troyer, Rechtsanwalt, 5020 Salzburg, Kaigasse 27.

VI.

Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag varen die Vertragsteile die Entscheidung und Gerichtsbarkeit sachlich zuständigen Gerichtes der Stadt Salzburg und verzi auf einen etwaigen anderen Gerichtsstand, wobei ausschließl österreichisches Recht anzuwenden ist.

VII.

 zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer
Wirksamkeit der Schriftform, dies gilt auch für Vereinbarung des
Ausgehens von der Schriftform.

VIII.

Die Vertragsteile vereinbaren, daß der Kaufpreis die von beiden
seiten akzeptierte Geschäftsgrundlage für den Abschluß dieses
Rechtsgeschäftes darstellt und von keiner der beiden Vertrags-
teile wegen Irrtum oder aus einem sonstigen Grund angefochten
wird.

IX.

Die Firma Freizeitanlagenbau erklärt, daß sie beim Landes- als
Handelsgericht Salzburg eingetragen ist und daß der Geschäfts-
führer österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer ist.
Herr Helmut Fuchshuber sowie die Ehegatten Paul und Monika Höck-
ner erklären an Eides Statt österreichische Staatsbürger zu
sein.

X.

Herr Helmut Fuchshuber, geb. 25.2.1964 erteilt seine ausdrückli-
che Einwilligung, daß ob seinem Grundstück 1542/40 inliegend in
der neu zu errichtenden Einlagezahl Grundbuch 56311 Mödlham, Be-
zirksgericht Neumarkt bei Salzburg im Lastenblatt die Dienstbar-
keit der Errichtung des Betriebes und der Erhaltung einer Hack-
schnittelheizanlage sowie des Geh- und Fahrtrechtes zu die-
ser Hackschnitzelfernheizanlage zu Gunsten des herrschenden
Grundstückes 1542/31 Grundbuch 56311 Mödlham gemäß Punkt II.
dieses Vertrages grundbücherlich einverleibt wird, diese Dienst-
barkeit ist ob dem herrschenden Grundstück 1542/31 ersichtlich
machen.

Herr Helmut Fuchshuber, geb. 29.2.1964 als Hälfteeigentümer und
die Ehegatten Paul Höckner, geb. 14.2.1964 und Monika Höckner,



geb. 3.8.1965 als Miteigentümer zu je einem Viertel des Grund-
stückes 154/41 inliegend in einer neuerrichteten Einlagezahl-
Grundbuches 56311 Mödlham erteilen ihre ausdrückliche Einwilli-
gung, daß die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes zur Er-
richtung, zum Betrieb und zur Erhaltung einer Hackschnitzel-
heisanlage auf Grundstück 1542/40 zu Gunsten des herrschenden
Grundstückes 1542/31, Grundbuch 56311 Mödlham einverleibt wird
diese Dienstbarkeit ist ob dem herrschenden Grundstück 1542/31
ersichtlich zu machen.
Salzburg, am 23.6.1993

Paul Koch

14.02.1964

Moide K&S

3.8.1965

Salzburg, am 24.6.1993

(Freizeitanlagenbau Vermögens- Nutzungs- u. Verwaltungs Gesellschaft
m.b.H.)
ppd. Freier 11.3.97

Helmut Schubert

28.02.1964

Wahrheit der nebenstehenden Unterschriften beziehungs-

... f. l. E274/E300/1993
Herrn Paul Höckner, geboren am vierzehnten
eintausendneuhundertvierundsechzig (14.2.1964),
... 5023 Salzburg-Koppl, Heuberg 66,
... Frau Monika Höckner, geboren am dritten August-
eintausendneuhundertfünfundsechzig (3.8.1965), Hausfrau,
... am dreiundzwanzigsten Juni eintausendneun-

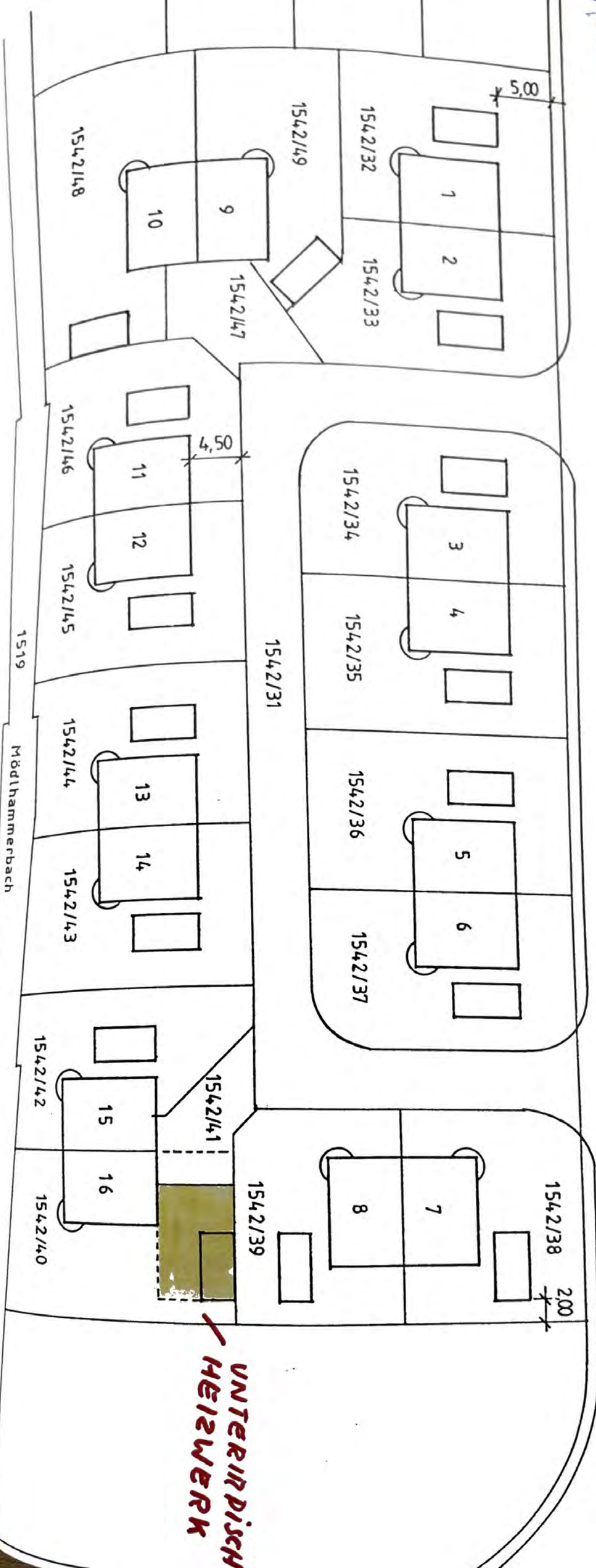
... f. l. E326/1993
Herrn Helmut Fuchshuber, geboren am fünf-
eintausendneuhundertvierundsechzig (15.3.1941),
... März eintausendneuhundertvierundsechzig
Salzburg, als Gesamtprokurist der "Freizeitanlagenbau
... Nutzungs- u. Verwaltungs Gesellschaft m.b.H." --
Salzburg, sowie dessen Berechtigung zur alleinigen
... als Gesamtprokurist dieser
... wird aufgrund der heute erfolgten Einsicht-
... in das Firmenbuch (vormals Handelsregister HRB 7458),
... als Handelsgerichtes Salzburg,
... am vierundzwanzigsten Juni eintausendneuhundert-
... (24.6.1993), und

... f. l. E336/1993
Herrn Helmut Fuchshuber, geboren am neun-
eintausendneuhundertvierundsechzig
... (29.2.1964), bautechnischer Zeichner, 5020 Salzburg,
... Pegiusgasse 3,
... am vierundzwanzigsten Juni eintausendneuhundert-
... (24.6.1993),
... wird hiemit bestätigt.
... am vierundzwanzigsten Juni eintausendneuhundert-
... (24.6.1993).



Öffentl. Notar

1542/04
1637/94



1637/94

A U F S A N D U N G S E R K L Ä R U N G

Abgeschlossen zwischen Herrn Helmut Fuchshuber, geb. 29.2.1964, technischer Zeichner, 5201 Seekirchen, Mödlham 100, den Ehegatten Paul Höckner, Spediteur, geb. 14.2.1964 und Monika Höckner, geb. 3.8.1965, Hausfrau, beide 5102 Seekirchen, Mödlham 101 einerseits und der Firma Freizeitanlagenbau Vermögens-Nutzungs- u. Verwaltungs-GesmbH., Keltenweg Nr. 3, 5101 Bergheim.

I.

Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 23.6./24.6.1993 wurde eine Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern über die Einräumung einer Dienstbarkeit für den Einbau, die Einrichtung, den Betrieb und die Erhaltung einer Hackschnitzleranlage auf dem Grundstück 1542/40 gemäß dem dem Vertrag angeschlossenen Plan sowie das Begehen und Betreten der Grundstücke 1542/41 und 1542/40 abgeschlossen.

In Punkt X. des Vertrages vom 23.6./24.6.1993, BRP 316274/93 wurde in der Aufsandungserklärung eine Grundstücksbezeichnung aufgrund eines Schreibfehlers unrichtig angeführt bzw. wurde ein Grundstück versehentlich nicht angeführt.

Einvernehmlich wird festgehalten, daß der Punkt X. des angeführten Vertrages nachstehenden Inhalt hat:

Herr Helmut Fuchshuber, geb. 29.2.1964 erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, daß ob seinem Grundstück 1542/40 inliegend in der neu zu errichtenden Einlagezahl Grundbuch 56311 Mödlham, Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg im Lastenblatt die Dienstbarkeit der Errichtung, des Betriebes und der Erhaltung einer

Hackschnitzelheizanlage sowie des Geh- und Fahrrechtes zu
ser Hackschnitzelanlage zugunsten des herrschenden Grundstück
1542/31 Grundbuch 56311 Mödlham gemäß Punkt II des Vertrages
23.6.1993/24.6.1993 grundbücherlich einverleibt wird, diese
Dienstbarkeit ist ob dem herrschenden Grundstück 1542/31 er-
sichtlich zu machen.

Herr Helmut Fuchshuber, geb. 29.2.1964 als Hälfteeigentümer
die Ehegatten Paul Höckner, geb. 14.2.1964 und Monika Höckner
geb. 3.8.1965 als Miteigentümer zu je 1/4-tel des Grundstück
1542/41 inliegend in einer neu zu errichtenden Einlagezahl der
Grundbuches 56311 Mödlham erteilen ihre ausdrückliche Einwilli-
gung, daß die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes zur Er-
richtung, zum Betrieb und zur Erhaltung einer Hackschnitzelan-
ge auf Grundstück 1542/41 zu Gunsten des herrschenden Grundst-
kes 1542/31 Grundbuch 5631 Mödlham einverleibt wird, diese
Dienstbarkeit ist ob dem herrschenden Grundstück 1542/31 er-
sichtlich zu machen.

Freizeitanlagenbau Vermögens-
Nutzungs- u. Verwaltungs-Ges-
ellschaft mbH.

Salzburg, am 18. Mai 1994
Salzburg, am 24. Mai 1994

Helmut Fuchshuber 29.2.1964

Paul Höckner 14.2.1964

Monika Höckner 3.8.1965

ERZl.: 3749/1994

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Helmut FUCHSHUBER, geboren am 29. (neunundzwanzigsten) Februar 1964 (eintausendneunhundertvierundsechzig), bautechnischer Zeichner, 5201 Seekirchen, Mödlham 100 sowie der vorstehenden Zeichnung des Herrn Helmut FUCHSHUBER, Bankkaufmann, 5101 Bergheim, Keltenweg 3, als Einzelprokurist der "Freizeitanlagenbau Vermögens- Nutzungs- u. Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Salzburg, wird hiemit bestätigt. -----
gleichzeitig bestätige ich auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht im Firmenbuch des Landesgerichtes Salzburg, daß Herr Helmut FUCHSHUBER als Einzelprokurist am heutigen Tage berechtigt war, die unter FN 51747 z protokollierte Firma "Freizeitanlagenbau Vermögens- Nutzungs- u. Verwaltungs- Gesellschaft m.b.H." mit dem Sitz in Salzburg, allein rechtsverbindlich zu vertreten. -----
Salzburg, am 18. (achtzehnten) Mai 1994 (eintausendneunhundertvierundneunzig).



[Handwritten signature]

öffentl. Notar

ERZl.: 3806/1994

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Paul HÖCKNER, geboren am 14. (vierzehnten) Feber 1964 (eintausendneunhundertvierundsechzig), Spediteur und der Frau Monika -- HÖCKNER, geboren am 3. (dritten) August 1965 (eintausendneunhundertfünfundsechzig), Hausfrau, beide in 5201 Seekirchen, Mödlham 101, wird hiemit bestätigt. -----
Salzburg, am 24. (vierundzwanzigsten) Mai 1994 (eintausendneunhundertvierundneunzig).



[Handwritten signature]

öffentl. Notar

Seekirchen am, 5. November 1985

Zahl: 1.05/031-4/7-1-1985
Betr.: Mösl Bruno, Mödlham 1, 5201 Seekirchen
Bauplatzerklärung

B E S C H E I D

Spruch:

I.) Der Bürgermeister der Marktgemeinde Seekirchen am Wallersee erteilt auf Ansuchen vom 21. Mai 1985, Herrn Bruno Mösl, Mödlham 1, 5201 Seekirchen am Wallersee gemäß §§ 12, 14 Abs. 2 und 3, 19 sowie 26 des Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBL.Nr. 69/1968, in der geltenden Fassung, die

B A U P L A T Z G E N E H M I G U N G

- für die Grundparzelle 1542/1 Teilfläche, KG. Mödlham, zum Zwecke der Errichtung von Wohnhäusern mit PKW-Garage unter nachstehenden Vorschriften:
- 1.) Die diesem Bescheid zu Grunde Liegenden (bei der mündlichen Verhandlung ergänzten) und als solche gekennzeichneten Pläne des Geometers Dipl. Ing. Heinz Witte, 5020; vom 13.5.1985, GZ: 5675/85 sind maßgebend.
 - 2.) Die in der jeder Bescheidausfertigung als wesentlicher Bestandteil angeschlossenen Fotokopie der Verhandlungsschrift vom 16.10.1985, Zahl: 1.05/031-4/7-1985 im bautechnischen Gutachten unter Abschnitt B) festgesetzten Bebauungsgrundlagen sowie die im Abschnitt D) enthaltenen Festsetzungen hinsichtlich öffentlicher Privatstraßen sowie die in der Stellungnahme der österreichischen Elektrizitätswirtschafts-AG (Verbundgesellschaft) vom 10. Oktober 1985, der SAFE vom 15.10.1985, der Dipl. Ingre. W. Schöffl - E. Forsthuber, 5020; vom 14.10.1985, enthaltenen Bedingungen sind einzuhalten bzw. zu erfüllen.

II.) Kostenvorschreibung:

- 1.) Verwaltungsabgaben gemäß der Salzburger Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBL.Nr. 25/1977:

Tarifpost 4	S 40.--
Tarifpost 7	S 20.--
Tarifpost 24	S 6300.--
- 2.) Kommissionsgebühren gemäß der Salzburger Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung, LGBL.Nr. 81/1976:

S 140.--
S 70.--
- 3.) Sachverständigengebühr (Barauslage)

S 480.--

- 4.) Stempelgebühr gemäß Gebührengesetz 1957, i.d.g.F.,

S 7050.--

Die Kosten des Verfahrens haben die Antragsteller gemäß § 76 AVG 1950 zu tragen und mit dem beiliegenden Zahlschein binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides zu bezahlen.

B E G R Ü N D U N G

Der vorstehende Spruch I gründet sich hinsichtlich des für die Entscheidung maßgeblichen Sachverhaltes auf das anstandslose Ergebnis des über das gegenständliche Ansuchen durchgeführte Ermittlungsverfahren, demzufolge der geplanten Verbauung der gegenständlichen Grundstücksflächen keine öffentlichen Interessen, insbesondere keine Versagungsgründe nach § 14/1 Bebauungsgrundlagengesetz entgegenstehen.

Da dem Ansuchen somit gemäß § 14/2 Bebauungsgrundlagengesetz stattzugeben und weiters über Einwendungen nicht abzusprechen war, erübrigt sich gemäß § 58/2 AVG 1950 eine nähere Begründung.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die zitierten Gesetzesstellen und Tarifbestimmungen (Spruch II).

RECHTSBELEHRUNG:

Mit dem Bau darf erst nach eingetretener Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden.

Die Änderung der Fläche oder Gestalt eines Bauplatzes, insbesondere die Zusammenlegung mehrerer Bauplätze oder die Unterteilung eines Bauplatzes bedarf der Genehmigung der Baubehörde (§ 24 Bebauungsgrundlagengesetz)

RECHTSMITTELBELEHRUNG:

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen ab Zustellung beim Marktgemeindeamt Seekirchen am Wallersee schriftlich oder telegrafisch die Berufung mit begründetem Berufungsantrag eingebracht werden.

Eine eventuelle Berufung ist mit 120.-- Schilling je Bogen zu vergebühren.

Ergeht an:

- 1.) Einschreiter : Herrn Bruno Mösl, Mödlham 1, 5201 Seekirchen
- 2.) Planverfasser: Herrn Dipl.Ing. Heinz Witte, Hellbrunner Straße 9, 5020 Salzburg
- 3.) Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft, Schwarzstraße 44, 5020;
- 4.) Post- und Telegrafverwaltung, Paracelsusstraße 3, 5027 Salzburg
- 5.) österreichische Elektrizitätswirtschafts-AG, Am Hof 6a, 1011 Wien
- 6.) Reinhaltverband Trumerseen, z.Hd. Herrn Mag. Hemetsberger, Gemeindeamt Seeham, 5164;

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Bader

Der Bürgermeister:

Johann Haberl



Johann Haberl

MARKTGEMEINDEAMT SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

M.-Bayrhamer-Straße 18 . A-5201 Seekirchen

DVR: 97128 . Telefax 06212/30817 . Telefon 06212/308/309 23-DW

Seekirchen, am 30. Juni 1992

5.3/ Mö 92 - 107/ 2/ 1992

Zahl:
betreff: Abänderung der derzeit bewilligten
Pläne durch Errichtung von 8 Doppel-
wohneinheiten (16 EW) sowie 16 Pkw-
Garagen mit den jeweiligen Zufahrten

Firma
Freizeitanlagenbau
Vermögens-, Nutzungs- und
VerwaltungsgesmbH

Pegiusgasse 3
5020 Salzburg

B E S C H E I D

Spruch:

I.) Der Bürgermeister der Marktgemeinde Seekirchen am Wallersee als Baubehörde I. Instanz erteilt der Firma Freizeitanlagenbau Vermögens-, Nutzungs- und VerwaltungsgesmbH, Pegiusgasse 3, 5020 Salzburg, über Ansuchen vom 21. Mai 1992 die gemäß §§ 2 und 9 des Salzburger Baupolizeigesetzes, LGBL.Nr. 117/1973, in der gegenwärtigen Fassung, erforderliche Baubewilligung für die Abänderung der derzeit bewilligten Pläne durch Errichtung von 8 Doppelwohneinheiten (16 EW) sowie 16 Pkw-Garagen mit den jeweiligen Zufahrten, auf Grundparzellen 1542/32, /33, /34, /35, /36, /37, /38, /39, /40, /42, /43, /44, /45, /46, /48, /49, alle Katastralgemeinde Mödldham, nach Maßgabe der eingereichten Baupläne des befugten Planverfassers Mag. Arch. Ing. Kurt Kallinger, 5112 Lamprechts- hausen, vom Mai 1992 sowie der zugehörigen Baubeschreibung und unter Einhaltung der in diesem Bescheid als wesentlicher Bestandteil angeschlossenen Verhandlungsschrift vom 10. Juni 1992, Zahl: 5.3/ Mö 92 - 107/ 1/ 1992, enthaltenen Vorschriften und Auflagen.

II) Kostenvorschreibung:

1.) Verwaltungsabgaben gemäß der Salzburger Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBL.Nr. 32/1991:

Tarifpost	1	 S	70,--
Tarifpost	4	 S	420,--
Tarifpost	7	 S	35,--
Tarifpost	28	 S	14.160,--

2.)	Kommissionsgebühren gemäß der Salzburger Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung, LGBL Nr. 35/1990	S	300,—
3.)	Sachverständigengebühr (Barauslage)	S	2.115,—
4.)	Stempelgeb. gem. Gebührenges. 1957, i. d. g. F. ..	S	600,—

		S	17.700,—
			=====

Die Kosten des Verfahrens hat die Antragstellerin gemäß § 76 AVG 1950 zu tragen und mit dem beiliegenden Zahlschein binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides zu bezahlen.

B E G R Ü N D U N G

- I) Aufgrund des Ansuchens der Firma Freizeitanlagenbau, Vermögens-, Nutzungs- und VerwaltungsgesmbH, Pegiusgasse 3, 5020 Salzburg, um baubehördliche Bewilligung für die Änderung der derzeit bewilligten Pläne durch die Errichtung von 8 Doppelwohneinheiten (16 EW) sowie 16 Pkw-Garagen mit den jeweiligen Zufahrten, fand über Ausschreibung vom 26. Mai 1992 am 10. Juni 1992 eine mündliche Bauverhandlung im Beisein des bautechnischen Amtssachverständigen, des feuerpolizeilichen Sachverständigen sowie der rechtzeitig verständigten Parteien und Beteiligten statt.

Die erteilte Baubewilligung gründet sich auf die schlüssige Beurteilung durch den bautechnischen Amtssachverständigen, dessen Gutachten von keiner Partei in Zweifel gezogen wurde sowie auf das durchgeführte Ermittlungsverfahren. Die Baubewilligung war daher in dem vom bautechnischen Amtssachverständigen begründet zugestandenen Rahmen und unter Vorschreiben der von ihm erachteten Auflagen auszusprechen.

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

- II) Die Kostenvorschreibung stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen und Tarifbestimmungen.

R E C H T S B E L E H R U N G

Mit dem Bau darf erst nach eingetretener Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Marktgemeindeamt Seekirchen am Wallersee, M. Bayrhamerstraße 18, 5201 Seekirchen, schriftlich (nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegrafisch, fernschriftlich, im Wege automations-

unterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch
möglichen Weise) einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid
zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten
Berufungsantrag zu enthalten.

Eine allfällige Berufung ist mit S 120,- Bundesstempelmarken zu
vergebühren; Beilagen mit S 30,- Bundesstempelmarken je Bogen,
höchstens aber mit S 180,- Bundesstempelmarken. Bei Telefax-
Berufungen können die Bundesstempelmarken auf der Urschrift an-
gebracht und entwertet werden.

Ereicht weiters an:

- 1.) Mag. Arch. Ing. Kurt Kallinger,
5112 Lamprechtshausen
als Planverfasser
- 2.) Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft,
Schwarzstraße 44, 5020 Salzburg
- 3.) Finanzamt Salzburg Land, Bewertungsstelle,
Aignerstraße 10, 5020 Salzburg
- 4.) Frau Emma Winklhofer,
Am Pfaffenbühel 23, 5201 Seekirchen a. W.
- .) Frau Herta Michaela Maria und Herrn Josef Ludwig Hutter,
Am Römerstein 14, 5071 Wals
- .) Herrn Siegfried Huber,
Mödlham 84, 5201 Seekirchen a. W.
- .) Frau Margarete und Herrn Stavros Pitsurdakis,
Alois-Stockinger-Straße 16/135, 5020 Salzburg
- .) Frau Erika und Herrn Wolfgang Kinschel,
Mödlham 87 A, 5201 Seekirchen a. W.
- .) Frau Gabriele Wintersteller,
Mödlham 88 A, 5201 Seekirchen a. W.
- Frau Ulrike und Herrn Johann Treiber,
Mödlham 87 B, 5201 Seekirchen a. W.
- 1) Frau Angelika und Herrn Gernot Rittenau,
Mödlham 88 B, 5201 Seekirchen a. W.
- Herrn Bruno Mösl,
Mödlham 1, 5201 Seekirchen a. W.
- .) Frau Theresia Mösl,
Kraiham 6, 5201 Seekirchen a. W.

- 14) Wassergenossenschaft Mödlham-Matschberg,
z. H. Herrn Obmann Josef Hofer,
Kraiham 7, 5201 Seekirchen a. M.
- 15) Österreichische Elektrizitätswirtschafts AG,
Rudolfsplatz 13 a, 1011 Wien
- 16) Weggenossenschaft Mödlham Äußerer Ring,
z. H. Herrn Obmann Siegfried Huber,
Mödlham 84, 5201 Seekirchen a. M.

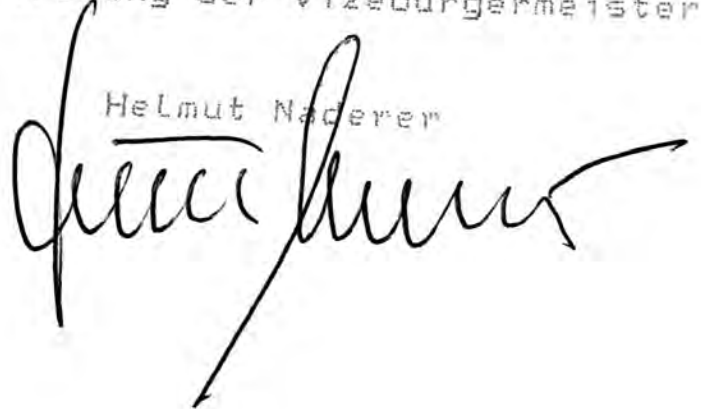

Amtskasse

für die Richtigkeit
der Ausfertigung:


Ramser

Der Bürgermeister:
in Vertretung der Vizebürgermeister

Helmut Naderer





MARKTGEMEINDEAMT SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

M.-Bayrhamer-Straße 18 · A-5201 Seekirchen

DVR: 97128 · Telefax 06212/30817 · Telefon 06212/308/309 23-DW

Neue Telefonnummer: 2308

Seekirchen, am 08. Oktober 1993

Zahl: 5.3/MÖ 92 - 107/Ü/2/1993
Mödlham 97

Betr.: Teilkollaudierung des Liegenschaft Mödlham 97, 5201;
im Rahmen der Wohnnutzung

Firma
Freizeitanlagenbau
Vermögens-, Nutzungs-
und VerwaltungsgesmbH

Pegiusgasse 3
5020 Salzburg

B E S C H E I D *****

Spruch I.)

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Seekirchen am Wallersee als Baubehörde I. Instanz erklärt gemäß § 17 in Verbindung mit § 16 Abs. 5 des Salzburger Baupolizeigesetzes, LGBL.Nr. 117/1973, in der gegenwärtigen Fassung, das mit Bescheid vom 30. Juni 1992, Zahl: 5.3/MÖ 92-107/2/1992, bewilligte Wohnhaus mit Pkw-Garage, auf Grundparzelle 1542/37, Katastralgemeinde Mödlham, unter Einhaltung aller in der Niederschrift vom 05. Oktober 1993, Zahl: 5.3/MÖ 92 - 107/Ü/1/1993 - Mödlham 97, aufgenommenen Auflagen im Rahmen der Wohnnutzung für teilüberprüft. Diese Niederschrift bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die aufgezeigten Mängel sind bis spätestens **30. November 1993** zu beheben und ist deren Durchführung unaufgefordert dem Markt-gemeindeamt Seekirchen am Wallersee schriftlich anzuzeigen.

II) Kostenvorschreibung:

- 1.) Verwaltungsabgaben gemäß der Salzburger Landes- und Gemeinde-verwaltungsabgabenverordnung, LGBL.nr. 65/1993:

Tarifpost 1	S	250,--
Tarifpost 3	S	90,--
Tarifpost 26	S	380,--
- 2.) Kommissionsgebühren gemäß der Salzburger Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung, LGBL.Nr. 35/1990
- 3.) Sachverständigengebühr (Barauslage)

Parteienverkehr:

Montag: 8-12 Uhr und 15-19 Uhr · Dienstag bis Freitag: 8-12 Uhr

- 4.) Stempelgebühr gem. Gebührenges. 1957, i.d.g.F S 120,--
S 1.675,--
=====

Die Kosten des Verfahrens hat die Antragstellerin gemäß § 76 AVG 1991 zu tragen und mit dem beiliegenden Zahlschein binnen zwei Wochen ab Zustellung des Bescheides zu bezahlen.

B E G R Ü N D U N G

- I.) Der Überprüfungsbescheid stützt sich auf das anstandslose Verhandlungsergebnis, so daß eine nähere Begründung gemäß § 58/2 AVG 1991 entfallen darf. Hinsichtlich der nachträglichen Genehmigung der geringfügigen Änderung wird bemerkt, daß diese, nachdem keine Anrainerrechte verletzt werden, genehmigt werden konnten.
- II) Die Kostenvorschreibung stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen und Tarifbestimmungen.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Marktgemeindeamt Seekirchen am Wallersee, M. Bayrhamerstraße 18, 5201 Seekirchen, schriftlich (nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegrafisch, fernschriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise) einzubringen wäre.

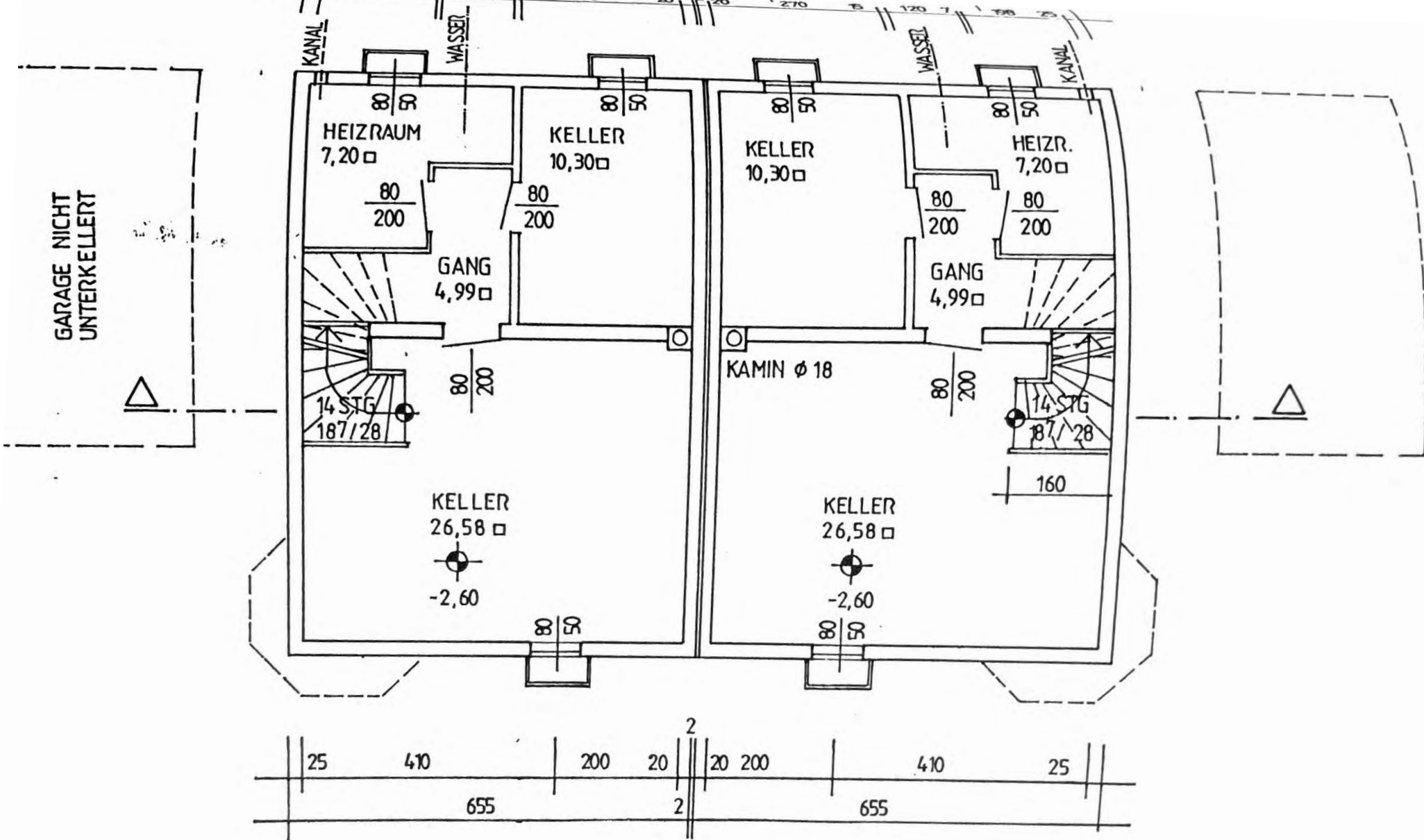
Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Eine allfällige Berufung ist mit S 120,-- Bundesstempelmarken zu vergebühren; Beilagen mit S 30,-- Bundesstempelmarken je Bogen, höchstens aber mit S 180,-- Bundesstempelmarken.

Bei Telefax-Berufungen können die Bundesstempelmarken auf der Urschrift angebracht und entwertet werden.

Ergeht weiters an:

- 1.) Mag. Arch. Ing. Kurt Kallinger,
5112 Lamprechtshausen
als Planverfasser
- 2.) Firma J. Larcher GesmbH,
Haslbergerweg 35A, 5020 Salzburg
als Bauführer
- 3.) Herrn Hans-Jürgen Furthner,
Bezirkskaminkehrermeister
Salzburger Straße 115, 5163 Mattsee

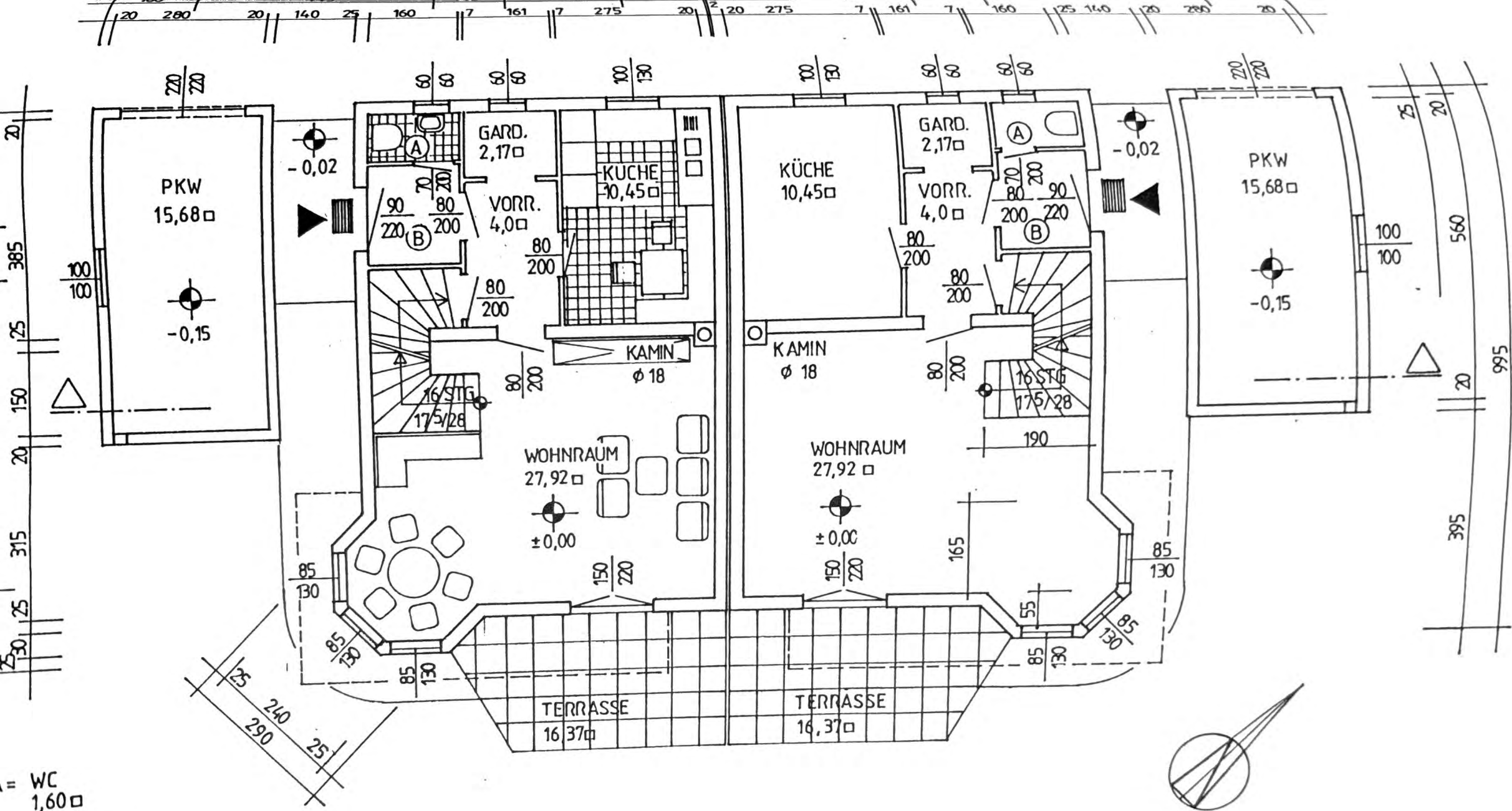


KELLERGESCHOSS M 1 : 100



MAG. ARCH. ING. KURT KALLINGER
 BEH. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
 5112 LAMPRECHTSHAUSEN/SALZBURG
 TELEFON 06274 / 263

GZ 108/2/92



= WC
1,60 □

= WINDFANG
2,24 □

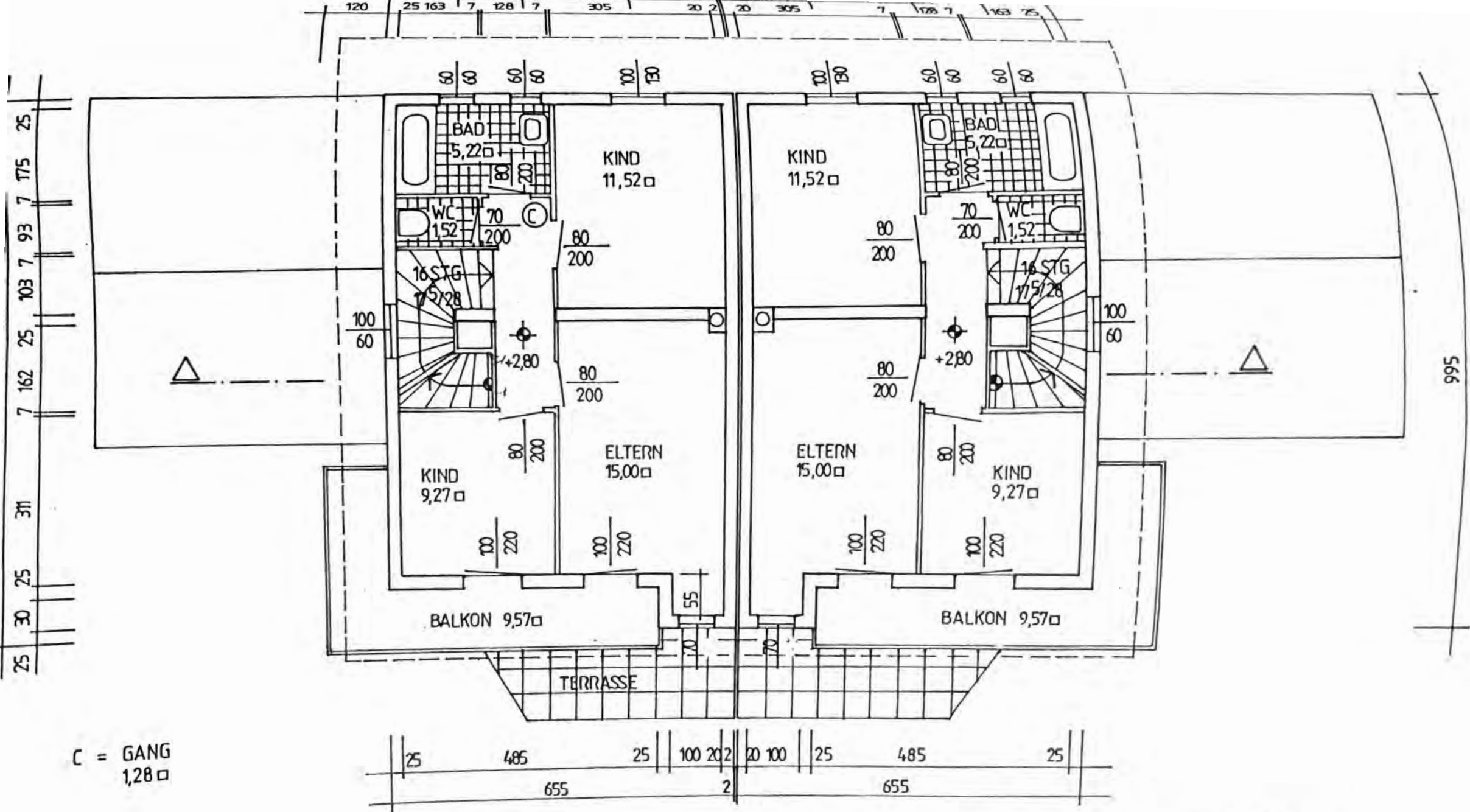
ERDGESCHOSS

M 1 : 100



MAG. ARCH. ING. KURT KALLINGER
BEH. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
5112 LAMPRECHTSHAUSEN/SALZBURG
TELEFON 06274 / 263

GZ 108/3/92



C = GANG
1,28 m

OBERGESCHOSS M 1:100



MAG. ARCH. ING. KURT KALLINGER
BEH. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
5112 LAMPRECHTSHAUSEN/SALZBURG
TELEFON 06274 / 263

GZ 108/4/92

Ansicht aus Richtung Norden



Ansicht aus Richtung Nordwesten



Ansicht aus Richtung Osten



Garten



Freifläche im Südosten



Zufahrtsstraße



KG Lager



KG Technik



KG Wirtschaftsraum



EG Eingangsbereich



EG Küche F1



EG Küche F2



EG Wohnzimmer



EG Sanitär



OG Flur



OG Balkon



OG Sanitär F1



OG Sanitär F2



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3



DG Zimmer 1 F1



DG Zimmer 1 F2



DG Garderobe

