

SV WOLFGANG ALTMANN

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Liegenschaftsbewertungen * Baulichkeiten * Nutzwertgutachten

Thor 155, A-5760 Saalfelden

Büro: +43 6542 68262 Fax +43 6542 68262-225 ✉ w.altmann@altmann-partner.at

Gerichtszahl: 75 E 27/25^a - 14

Sachverständigen Gutachten

Wohnung W 36

Weidenweg 3, 5700 Zell am See

EZ 1331, Grundbuch Zell am See, 57319, Bezirksgericht Zell am See

AZ: 1503-26



Verkehrswert zum Stichtag 25.03.2026

€ 130.000,00

Saalfelden, 30.03.2026

Wolfgang Altmann
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für das Immobilienwesen
Thor 155, A-5760 Saalfelden

UID.NR.: ATU6694793

Raiffeisenbank Saalfelden

IBAN AT68 3505 3000 0014 7330

BIC RVSAAT2S053

Inhalt

Kurzübersicht.....	3
Zusammenfassung.....	3
Allgemeine Daten.....	4
Befund	5
1. Gesetzliche Grundlagen.....	5
2. Auftrag und Zweck der Bewertung:	5
3. Wert und Preis:.....	5
4. Bodenkontaminierung/Flächenausmaß	5
5. Bewertungsgrundlagen	6
6. Sachwertverfahren.....	6
7. Vergleichspreise:	7
8. Zubehör: § 294 ff ABGB	7
9. Energieausweis:.....	7
10. Erklärung des Sachverständigen.....	7
Befundaufnahme.....	8
Bücherlicher Eigentümer:.....	8
Lage und Zufahrt zur Liegenschaft	8
Gutachten.....	36
Bodenwert.....	36
Bewertung Grundstück Nr. 1331, bebautes Grundstück	40
Bauwert	40
Bewertung Eigentumswohnung W 36.....	43
Sachwert der Liegenschaft	44
Verkehrswert.....	44
Schlusskommentar	44
Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	44
Literatur:.....	44
Bilder	45
Außenansicht.....	45
Aussicht von Loggia Richtung Areit	46
Aussicht von Loggia Richtung Westen.....	46
Bad-WC - Foto 1	47
Bad-WC- Foto 2	48
Flur.....	49
Kellerabteil (nur Nutzungsrecht - nicht parifiziert).....	50
Küche.....	51
Loggia - Foto 2	52
Loggia.....	52
Wohn-Schlafraum.....	53

Kurzübersicht

Auftraggeber	GZ: 75 E 27/25a - 14
	Bezirksgericht Zell am See
	Mozartstr. 2
	5700 Zell am See
Liegenschaft	Eigentumswohnung W 36
	Weidenweg 3
	A 5700 Zell am See
	Einlagezahl 1331, Grundbuch 57319 (Zell am See), Bezirksgericht Zell am See
Stichtag	25.03.2026
Sachbearbeiter	SV Altmann Wolfgang

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert Top W 36 inkl. Zubehör	130.346,59	
Verkehrswert zum 25.03.2026 (gerundet)		€ 130.000,00

Saalfelden, am 30.03.2026



Wolfgang Altmann
gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
für das Immobilienwesen
Hof 165 5700 Saalfelden

Allgemeine Daten

Auftraggeber	GZ: 75 E 27/25a - 14
	Bezirksgericht Zell am See
	Mozartstr. 2
	5700 Zell am See
Liegenschaft	Eigentumswohnung W 36
	Weidenweg 3
	A 5700 Zell am See
	Einlagezahl 1331, Grundbuch 57319 (Zell am See), Bezirksgericht Zell am See
Stichtag	25.03.2026
Sachbearbeiter	SV Altmann Wolfgang
Eigentümer mit Anteilen	REBIDAS Miroslav, geb. 27.08.1963, B.LNR 87, 474 / 27553 Anteile

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Befund

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1800 bis B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind Mängel über die in der vorliegenden Befundaufnahme hinaus möglicherweise gegeben, sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar.

Bewertungsgrundsatz gem. § 2 Abs.1 bis 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz -

„Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln“

Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

2. Auftrag und Zweck der Bewertung:

Der Sachverständige erhielt am **12.01.2026** vom Bezirksgericht Zell am See, GZ 75 E 27/25a - 14 den Auftrag den Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung nach den Regeln der Technik zum Stichtag **25.03.2026** zu ermitteln.

3. Wert und Preis:

Der Wert einer Ware ist objektiv und ergibt sich aufgrund von Angebot und Nachfrage am Markt. Unter dem Wert versteht man daher den tatsächlich nachvollziehbaren Preis eines Gutes.

Der Preis der Ware ergibt sich im konkreten Einzelfall und ist jener Betrag, welcher ein Interessent bereit ist für die Sache zu bezahlen. In den Preis fließen subjektive Faktoren und die jeweilige Verhandlungsposition von Käufer und Verkäufer ein.

4. Bodenkontaminierung/Flächenausmaß

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 auf einer Baurestmassendepotie entsorgt werden müssen. Das Grundstück wird kontaminationsfrei bewertet (Verschmutzung,

Verseuchung, Verunreinigung); Laut schriftlicher EDV-Abfrage beim Umweltbundesamt (www.umweltbundesamt.at) ist das Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. Der unterzeichnete Sachverständige haftet nicht für nachträglich hervorkommende Bodenverunreinigungen und für das Flächenausmaß in der Natur. Auf eine Bodenuntersuchung und Vermessung wurde ausdrücklich verzichtet. **Die zugrunde gelegte Wohnnutzfläche der Wohnung wurde aus dem Nutzwertgutachten und den Bauplänen entnommen, ein tatsächliches Naturaufmass ist auftragsgemäß nicht erfolgt.**

5. Bewertungsgrundlagen

- **Besichtigung der Liegenschaft** am 25.03.2026
- **Anwesende Personen:**
 - **SV Altmann Wolfgang** als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Liegenschaften - Baulichkeiten und Nutzwertgutachten
 - **SV Clemens Haas** als Assistent von Hrn. Altmann
 - Frau **Salchegger**, Hausmeisterin
 - **Rebidášová Renáta**
 - **Göschl Otto**
- **Grundbuchsauszug** vom 13.01.2026
- **SAGIS - Mappenkopie** vom 13.01.2026 im Maßstab 1 : 1000
- Einsichtnahme in den **Flächenwidmungsplan** der Gemeinde - EW/L
- Einsichtnahme in den **Bebauungsplan** der Gemeinde erfolgt
- Abfrage **Verdachtsflächenkataster** - keine Eintragungen
- Energieausweis vom 25.08.2025 - Energieklasse B/C - HWB 53, f GEE 0,91
- Bescheid Bewilligung Umbau Ölfeuerungsanlage vom **18.08.2021**
- **Baubehördliche Bewilligung** Abänderung Ölfeuerungsanlage vom **29.06.2021**
- **Bauplatzerklärung/Parzellierungsbescheid** vom **12.05.1970**
- Behördlich genehmigter **Bauplan** und **Baubeschreibung** vom **Februar 1970**
- Bescheid über die **baupolizeiliche Überprüfung** vom 10.10.1972
- Bescheid über die **feuerpolizeiliche Überprüfung** vom 17.11.2015
- **Mail Stadtgemeinde Zell/See** vom **03.02.2026** - **Nutzung als Zweitwohnung nicht zulässig!**
- **Fotos** aufgenommen vom SV bei der Befundaufnahme am **25.03.2026**

6. Sachwertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, daß zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, daß eine solche

Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Eigentumswohnungen wie die gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen Ertrag ab.

Zusätzlich habe ich einige Vergleichstransaktionen von Wohnungen in der Wohnanlage Weidenweg sowie von vergleichbaren Mehrfamilienwohnhäusern in unmittelbarer Nähe abgefragt und mehrere sehr gut geeignete Vergleichstransaktionen gefunden. Diese habe ich bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

7. Vergleichspreise:

Der Sachverständige ist seit mehr als 35 Jahren als Immobilienmakler im Bereich Pinzgau, Pongau und in der Stadt Salzburg tätig und hat spezielle Kenntnisse über den Markt für Wohn- Gewerbe und touristisch genutzte Immobilien. Er verfügt über eine umfangreiche Kaufpreissammlung. Die vom **SV** zur Bewertung herangezogenen Vergleichspreise wurden daher dieser Kaufpreissammlung entnommen und auf die vorliegenden Verhältnisse adaptiert. Diese Werte wurden noch mit den statistischen Vergleichspreisen des Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) sowie dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der WKO Salzburg abgeglichen.

8. Zubehör: § 294 ff ABGB

Unter Zubehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, so lange er von derselben nicht abgesondert ist, sondern **auch die Nebensachen**, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauerndem Gebrauche bestimmt hat. Das bewegliche Inventar/Hausrat habe ich nicht bewertet, da dieses stark abgewohnt ist und nur mehr "Flohmarktwert" hat.

9. Energieausweis:

Dem Sachverständigen wurde seitens des Auftraggebers kein Energieausweis im Sinne des Energieausweisvorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG.

10. Erklärung des Sachverständigen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der Baulichkeiten sowie des Grund und Bodens erfolgen nach den vorliegenden Unterlagen sowie dem Lokalaugenschein. Beim Lokalaugenschein wurden keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsüberprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid das nachstehende, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

Befundaufnahme

Wohnung Top W 36

im Mehrfamilienwohnhaus Weidenweg Nr. 3,5700 Zell am See

EZ 1331

GB 57319

bestehend aus dem Grundstück 244/23 im Gesamtausmaß von 2000 m²

aufgenommen am **25.03.2026** um **09:00 Uhr** an Ort und Stelle:

Bücherlicher Eigentümer:

REBIDAS Miroslav

Detmarovice 1233

CZ-73571 Detmarovice

Teilnehmer an der Befundaufnahme:

- **SV Altmann Wolfgang** als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Liegenschaften - Baulichkeiten und Nutzwertgutachten
- **SV Clemens Haas** als Assistent von Hrn. Altmann
- Frau **Salchegger**, Hausmeisterin
- **Rebidášová Renáta**
- **Göschl Otto**

Gegen die Befundaufnahme auf Diktiergerät wird kein Einwand erhoben.

Lage und Zufahrt zur Liegenschaft

Das Mehrfamilienwohnhaus Weidenweg Nr. 3 mit insgesamt 51 Wohneinheiten befindet sich in Zell am See Ortsteil Schüttdorf, ca. 2,5 km vom Zentrum von Zell am See entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in unmittelbarer Nähe zum Haus, der ÖBB Bahnhof befindet sich im Zentrum von Zell am See. Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe im Zentrum von Schüttdorf.

Die Lage des Wohnhauses ist auf der Südwestseite relativ lärmbelastet durch die unmittelbar vorbei führende B311, die Zufahrt zum Haus erfolgt über die Imbachhornstraße, ist öffentlich asphaltiert und ganzjährig problemlos befahrbar.

Die touristische Lage ist als sehr gut einzustufen, die Talstation der Areitbahnen mit dem gesamten Schigebiet Zell am See, Schmittenhöhe sowie Anbindung an den Skicircus Saalbach/Hinterglemm ist nur ca. 200 m Luftlinie von der Liegenschaft entfernt.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist mit Personenlift erreichbar.

Anschlüsse:

Wasser und Kanal: Stadtnetz Zell am See
 Strom: ^ Salzburg AG
 Telefon, TV u. IT-Leitungen: Österreichische Telekom bzw. Salzburg AG
 Zufahrt: Gemeindestraße

Technische Beschreibung des Wohnhauses:

Das vierstöckige Mehrfamilienwohnhaus samt Kellergeschoss wurde im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels einer Warmwasserzentralheizung, Radiatoren in den einzelnen Wohnräumen. Eine Wärmeschutzfassade ist nicht vorhanden, Energieausweis liegt vor (Auskunft Hausverwaltung Stiller & Hohla). Im Übrigen verweise ich auf die Baubeschreibung aus dem Errichtungsjahr, welche diesem Gutachten beiliegt.

Das Haus ist in einem altersgemäßen brauchbaren Zustand, energietechnische Verbesserungen werden in absehbarer Zeit aber wohl nötig werden. Größere Baumängel oder Bauschäden konnte ich in meiner Befundaufnahme nicht erkennen. Die Ölzentralheizung und der Personenlift wurden erst vor wenigen Jahren erneuert.

Beschreibung der Wohnung:

Die Wohnung befindet sich im 3. OG (Personenlift ist im Haus) und ist westseitig ausgerichtet, mit Ausblick Richtung Areitbahnen. Eine Lärmbelastung durch die sehr stark frequentierte, unmittelbar am Haus vorbeiführende Bundesstraße ist gegeben. Aktuell beträgt das monatliche Betriebs- und Heizkostenkonto € 195,08, dies ist ortsüblich und schlüssig. Der Stand am Rücklagenkonto beträgt € 117.959,45 lt. Mail Hausverwaltung Stiller + Hohla vom 25.03.2026.

VORRAUMBEBEREICH	• Vorraumbereich mit Laminatfußboden • Wände grün gefärbelt • Garderobenbord mit Spiegel und Deckenlampe • Massivholzdecke direkt im Eingangsbereich
BADEZIMMER	• Kleines innen liegendes Badezimmer bestehend aus • Einbaubadewanne Weiß-Emaile • Aluminium-Plexiglas-Duschfaltwand • Waschbecken mit Etagere und Spiegel • Stand-WC

	• Boden und Wände $\frac{3}{4}$ hoch verflies • Aufgehendes Mauerwerk • Decke verputzt und geweißt
WOHN-SCHLAFZIMMER	• Fensterelement und Balkontüre • Laminatfußboden • Wände und Decke verputzt und gefärbelt • Sehr einfache und teilweise abgewohnte Einrichtung, bestehend aus: • Doppelbett • Kästchen • Couch • Esstisch mit 3 Sesseln • Einem 2-flügeligen Kasten • Einem an der Wand montierten Grundig-Flat-TV
KÜCHE	• Kleine Küche mit Einbauküchenblock mit Kunststofffronten • Kühlschrank • Edelstahlspüle • 2-Platten E-Herd mit Cerankochfeld • Div. Küchen- Ober- und Unterkästen • Mikrowelle / Backrohr • Laminatfußboden • Wände teilweise verflies • Wände und Decke verputzt und geweißt
LOGGIA	• Geräumige Loggia mit lt. Plan 14,40 m² • Estrichfußboden • Holzbrüstung mit 1,5m Brüstungshöhe

Insgesamt kann ich feststellen, dass die Wohnung in einem sehr einfachen und teilweise abgewohnten Zustand ist. Die Badezimmereinrichtung stammt offensichtlich aus dem Errichtungsjahr 1973. Die übrige Ausstattung (Bodenbeläge) sind von einfacher Qualität. Auch die Innentüren und das Balkontürelement sind aus dem Errichtungsjahr und nicht mehr im zeitgemäßem Wohnstandart.

Die Wohnung verfügt über ein Nutzungsrecht (nicht parifiziert). über ein kleines Kellerabteil. Weitere Allgemeinräumlichkeiten wie Waschküche und Fahrradraum sind vorhanden. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem altersgemäßen, gut gewarteten Zustand. Die Personenaufzüge sowie die Öl-Zentralheizung wurden erst vor wenigen Jahren erneuert. Größere Reparaturen sind laut Auskunft der Hausverwaltung Stiller & Hohla derzeit nicht vorgesehen.

Grundbuchstand

Die im C-Blatt eingetragenen DIENSTBARKEITEN sind ortsüblich, für die Versorgung der Liegenschaft notwendig und sind wertmäßig nicht relevant.

Ende der Befundaufnahme: 09 Uhr 55

gez.

SV Wolfgang Altmann
Sachverständiger Immobilien-
wesen

A blue circular stamp is placed over the signature. The text inside the stamp reads: 'Wolfgang Altmann', 'Sachverständiger', 'Immobilienwesen', 'Hof 9', '55', '5760 Seefeld', and 'Seefeld'. There is also a small star symbol.

Wohnumfeld auf Karte

Die abgefragte Adresse wird mit einem kleinen roten Quadrat auf der Karte lokalisiert. Wohnumfeld/Zählsprengel sind um das Quadrat herum gelb eingefärbt. Falls dargestellt, ist der Stadtteil dunkelgelb und der Bezirk orange eingefärbt.



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

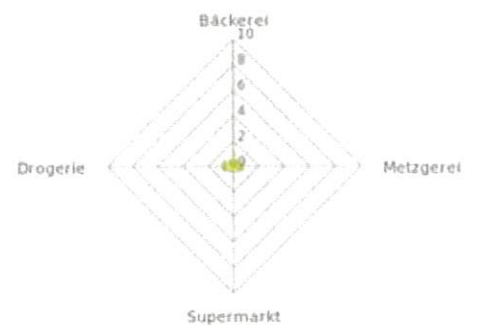
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0,5 km:

Bäckerei
Metzgerei
Supermarkt

0,6 bis 2 km:

Drogerie

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei



**Unterberger-Brot
Gesellschaft m.b.H.**
Kitzsteinhornstraße
19

5700 Zell am See
(0,21 km Luftline)
(0,39 km Auto)



**Bäckerei - Cafe -
Konditorei Bauer ...**
Brucker
Bundesstraße 33-35
5700 Zell am See
(0,68 km Luftline)
(0,92 km Auto)



Bauer
Prof. Ferry Porsche
Straße 21
5700 Zell am See
(0,76 km Luftline)
(1,87 km Auto)

Metzgerei



Fleischerei
Südtirolersiedlung
Schüttdorf
5700 Zell am See
(0,46 km Luftline)
(0,69 km Auto)



Schultes GmbH
Alte Landesstraße 12
5700 Zell am See
(0,78 km Luftline)
(1,15 km Auto)



**MPREIS
Warenvertriebs
GmbH**
Mittersiller
Bundesstraße 471
5721 Piesendorf
(5,32 km Luftline)
(5,83 km Auto)

Supermarkt



Lidl
Flugplatzstraße 40
5700 Zell am See
(0,21 km Luftline)
(0,32 km Auto)



Merkur
(0,15 km Luftline)
(0,43 km Auto)



Spar
(0,25 km Luftline)
(0,51 km Auto)

Drogerie



dm
Kaprunerstraße 2
5700 Zell am See
(0,61 km Luftline)
(0,78 km Auto)



Bipa
Gletschermoosstraße
36
5700 Zell am See
(0,48 km Luftline)
(0,79 km Auto)



Adler Apotheke
Brucker
Bundesstraße 29-31
5700 Zell am See
(0,73 km Luftline)
(0,96 km Auto)

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

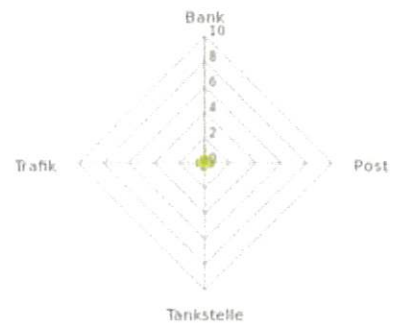
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0,5 km:

Bank

Post

Tankstelle

Trafik

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

**Volksbank Salzburg
eG Zws.Zell am S...**
Kitzsteinhornstraße
45

5700 Zell/See
(0,19 km Luftline)
(0,23 km Auto)



**Erste Bank der
oesterreichischen
Sp...**

Brucker
Bundesstraße 10
5700 Zell am See
(2,47 km Luftline)
(3,46 km Auto)



**Raiffeisenverband
Salzburg eGen Fil...**

Bahnhofstraße 5
5700 Zell/See
(2,52 km Luftline)
(3,61 km Auto)

Post

**Post Partner Zell
am See-Schüttdorf**

Brucker
Bundesstraße 96
5700 Zell am See
(0,49 km Luftline)
(0,73 km Auto)



Post Filiale 5700

Postplatz 4
5700 Zell am See
(2,66 km Luftline)
(3,68 km Auto)

Post Kaprun
(4,14 km Luftline)
(5,87 km Auto)

Tankstelle

OMV

Brucker
Bundesstraße 110
5700 Zell am See
(0,23 km Luftline)
(0,45 km Auto)



Shell

Brucker
Bundesstraße 57
5700 Zell am See
(0,43 km Luftline)
(0,56 km Auto)



maxi.tank

Kaprunerstraße
Fischhorn
5671 Bruck an der
Großglocknerstraße
(1,74 km Luftline)
(2,04 km Auto)

Trafik

**Trafik Köck Petra
e.U**

Kitzsteinhornstraße 7
5700 Zell am See
(0,29 km Luftline)
(0,56 km Auto)



**Trafik Gerwald
Andreas Anderle**

Brucker
Bundesstraße 100
5700 Zell am See
(0,47 km Luftline)
(0,69 km Auto)



**Trafik Evelin
Streitberger**

Bahnhofplatz 4
5700 Zell am See
(2,35 km Luftline)
(3,36 km Auto)

Gastronomie und Ausgehen

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

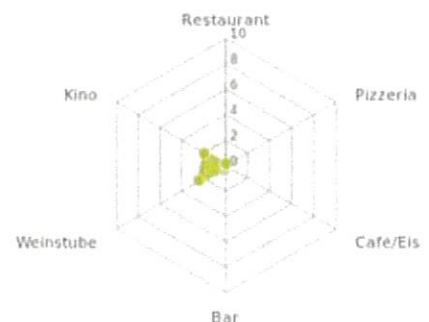
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgeheinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen



bis 0,5 km:

Restaurant
Pizza/Snack
Café/Eis
Bar/Lokal

0,6 bis 2 km:

Kino

über 2 km:

Gasthaus: >5 km
Weinlokal: 2,4 km

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant



Merkur Restaurant

(0,16 km Luftline)
(0,33 km Auto)



Asia Royal

(0,19 km Luftline)
(0,33 km Auto)



Papa Rudolfs

(0,27 km Luftline)
(0,52 km Auto)

Weinlokal



Welserhütte

Sportplatzstraße 17
5671 Bruck an der
Großglocknerstraße
(2,38 km Luftline)
(3,15 km Auto)

Schutzhaus Neubau

Mittersiller
Bundesstraße 241
5721 Piesendorf
(5,62 km Luftline)
(6,04 km Auto)

Pizza/Snack



Papa Joe's

(0,22 km Luftline)
(0,38 km Auto)



McDonald's

Prof.Ferry Porsche
Straße 4
5700 Zell am See
(0,51 km Luftline)
(0,84 km Auto)



Döner King

(0,95 km Luftline)
(1,24 km Auto)

Kino



Diesel

(1,92 km Luftline)
(2,33 km Auto)



Lichtspiele Zell am See

Franz-Josef-Straße 7
5700 Zell am See
(2,89 km Luftline)
(3,88 km Auto)

Café/Eis



Merkur Cafe

(0,19 km Luftline)
(0,40 km Auto)



Kathi's

(0,33 km Luftline)
(0,55 km Auto)



Bauer

Prof.Ferry Porsche
Straße 21
5700 Zell am See
(0,76 km Luftline)
(1,87 km Auto)

Bar/Lokal



Dada

(0,48 km Luftline)
(0,71 km Auto)



Happy Alm

(0,33 km Luftline)
(0,73 km Auto)



Cabrio

(0,35 km Luftline)
(1,09 km Auto)

Ausbildung und Kinderbetreuung

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

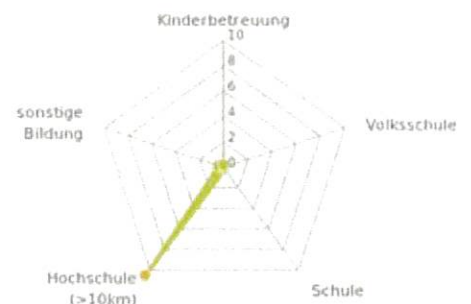
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



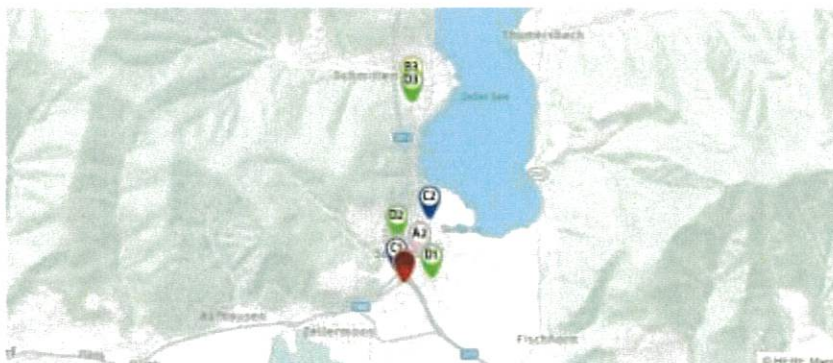
bis 0,5 km:

Kinderbetreuung
Volksschule
Schule
sonstige Bildung

über 2 km:

Hochschule: >5 km

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung**Gemeindekindergar
ten Zell am See - ...**

Schulweg 1
5700 Zell am See
(0,22 km Luftline)
(0,55 km Auto)

**Alterserweiterte
Gruppe Gemeinde
Ze...**

Porscheallee 4
5700 Zell am See
(0,42 km Luftline)
(0,64 km Auto)

**Krabbelgruppe
Gemeinde Zell am
See ...**

Porscheallee 4
5700 Zell am See
(0,42 km Luftline)
(0,64 km Auto)

Volksschule**Volksschule
Schüttdorf**

Schulweg 3
5700 Zell am See
(0,23 km Luftline)
(0,58 km Auto)

**Allgemeine
Sonderschule
Zell am See**

Schulweg 5
5700 Zell am See
(0,20 km Luftline)
(1,38 km Auto)

**Volksschule Zell
am See**

Schulstraße 2b
5700 Zell am See
(2,60 km Luftline)
(3,67 km Auto)

Schule**Polytechnische
Schule Zell am See**

Schulweg 5
5700 Zell am See
(0,20 km Luftline)
(1,38 km Auto)

**Bundesrealgymnasiu
m**

Karl-Vogt-Straße 21
5700 Zell am See
(0,93 km Luftline)
(1,67 km Auto)

**Bundeshandelsakade
mie**

Karl-Vogt-Straße 21
5700 Zell am See
(0,93 km Luftline)
(1,68 km Auto)

sonstige Bildung**FST Immobilien GmbH**

Caspar-Vogl-Straße 8
5700 Zell am See
(0,37 km Luftline)
(0,41 km Auto)

**ibis acam Bildungs
GmbH**

Brucker Bundesstraße 92
5700 Zell am See
(0,62 km Luftline)
(0,85 km Auto)

**WIFI
Wirtschaftsförderungsin
stitut ...**

Schulstraße 14
5700 Zell am See
(2,43 km Luftline)
(3,58 km Auto)

Sport, Freizeit und Skigebiete

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



bis 0,5 km:

Sportanlage
Freizeitanlage
Skilift

0,6 bis 2 km:

Schwimmbad/Therme
Kino
Fitnessstudio
Golfplatz
Erholungsraum
See

über 2 km:

Videothek: >5 km

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therme



Sportanlage ESV Zell am See

Seespitzstraße 19
5700 Zell am See
(1,32 km Luftline)
(2,00 km Auto)



Sportzentrum Bruck

Sportplatzstraße 14
5671 Bruck an der
Großglocknerstraße
(2,29 km Luftline)
(2,84 km Auto)



Badeplatz Erlberg

Seeuferstraße 186
5700 Zell am See
(1,75 km Luftline)
(4,15 km Auto)

Fitnessstudio



Gym Fitness III GmbH - MY GYM Bruck...

Waagstraße 1-3
5671 Bruck a.d.
Großglocknerstr.
(1,66 km Luftline)
(2,26 km Auto)



Christian Deutinger

Waagstraße 16
5671 Bruck a.d.
Großglocknerstr.
(1,57 km Luftline)
(2,31 km Auto)



Fitnessstudio

Krössenbachstraße 40
5671 Bruck an der
Großglocknerstraße
(2,53 km Luftline)
(3,43 km Auto)

See



ZellerSee

(1,47 km Luftline)
(2,06 km Auto)

Kino



Diesel

(1,92 km Luftline)
(2,33 km Auto)



Lichtspiele Zell am See

Franz-Josef-Straße 7
5700 Zell am See
(2,89 km Luftline)
(3,88 km Auto)

Skilift



Areitbahn I

Zell am See
Kabinen
(0,41 km Luftline)
(1,18 km Auto)



City-Express

Zell am See
Kabinen
(2,64 km Luftline)
(3,86 km Auto)



TrassXpress

Zell am See
Kabinen
(3,35 km Luftline)
(5,59 km Auto)

Sportanlage



Schulzentrum Schüttdorf

Schulweg 3
5700 Zell am See
(0,23 km Luftline)
(0,58 km Auto)



Sportanlage

Gletschermoosstraße 16
5700 Zell am See
(0,46 km Luftline)
(0,64 km Auto)



Reitanlage Porsche

Porscheallee 70
5700 Zell am See
(0,51 km Luftline)
(0,81 km Auto)

Freizeitanlage



Freizeitzentrum

Gletschermoosstraße 16
5700 Zell am See
(0,46 km Luftline)
(0,64 km Auto)



Tennis Club Zell am See

Karl-Vogt-Straße 65
5700 Zell am See
(0,79 km Luftline)
(1,05 km Auto)



Alois Latini Stadion

Sportplatzstraße 7
5700 Zell am See
(1,25 km Luftline)
(1,73 km Auto)

Golfplatz



Golfclub Zell am See-Kaprun

Golfstraße 25
5700 Zell am See
(1,98 km Luftline)
(2,28 km Auto)

Erholungsraum



Zeller Seeufer Abfluss

(1,28 km Luftline)
(1,33 km Auto)

Hohe Tauern

(8,28 km Luftline)
(8,72 km Auto)

Hohe Tauern

(9,62 km Luftline)
(13,17 km Auto)

Ärzte

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

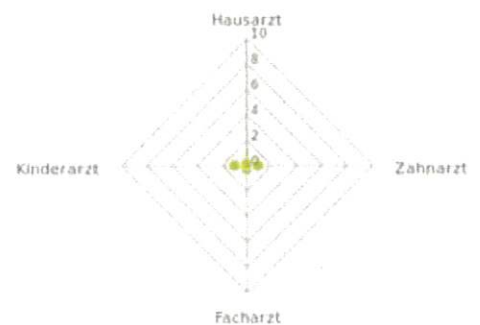
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



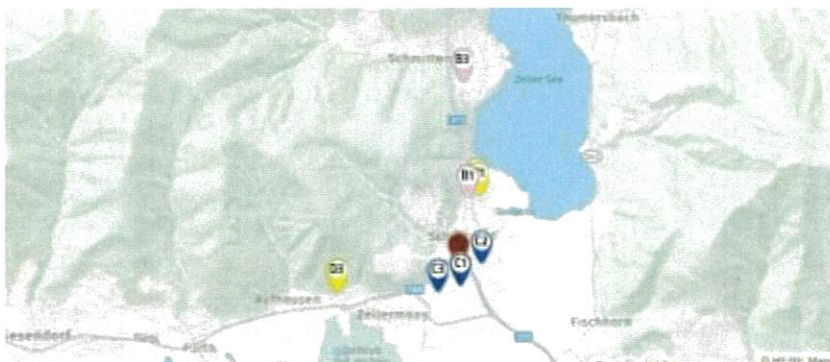
bis 0,5 km:

Arzt für Allgemeinmedizin
Facharzt

0,6 bis 2 km:

Zahnarzt
Kinderarzt

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Arzt für Allgemeinmedizin Zahnarzt

Facharzt

Kinderarzt



Dr. Andreas Schöpp
 Kitzsteinhornstraße 30
 5700 Zell am See
 (0,14 km Luftline)
 (0,23 km Auto)



Dr. OMR Dietrich Lahoda
 Gretlhofstraße 20
 5700 Zell am See
 (0,48 km Luftline)
 (1,03 km Auto)



Dr. Adelheid Cerny-Kleber
 Alfred-Kubin-Straße 13
 5700 Zell am See
 (1,11 km Luftline)
 (1,69 km Auto)



DDr. Schaubensteiner Alexandra
 Karl-Vogt-Straße 7a
 5700 Zell am See
 (0,92 km Luftline)
 (1,46 km Auto)



Dr. Joiko Nadina
 Ebenbergstraße 3
 5700 Zell am See
 (2,47 km Luftline)
 (3,52 km Auto)



Dr. Unterberger Ulrike
 Ebenbergstraße 3
 5700 Zell am See
 (2,47 km Luftline)
 (3,52 km Auto)



Ordination Dr.D'Ambros-Canzin Oswal...
 Flugplatzstraße 52
 5700 Zell am See
 (0,27 km Luftline)
 (0,40 km Auto)



Univ. Prof. Dr. Pointner Rudolf
 Stefan-Zweig-Straße 2
 5700 Zell am See
 (0,32 km Luftline)
 (0,43 km Auto)



Dr. Sommerer Johanna
 Gletschermoosstraße 16
 5700 Zell am See
 (0,44 km Luftline)
 (0,60 km Auto)



Dr. med. Schober Dagmar
 Fischerstraße 8
 5700 Zell am See
 (0,99 km Luftline)
 (1,56 km Auto)



Dr. Mohos Eva Judith
 Sportplatzstraße 15
 5700 Zell am See
 (1,03 km Luftline)
 (1,59 km Auto)



Dr. Heider Christina
 Sonnengarten 1b
 5700 Bruckberg
 (1,65 km Luftline)
 (2,09 km Auto)

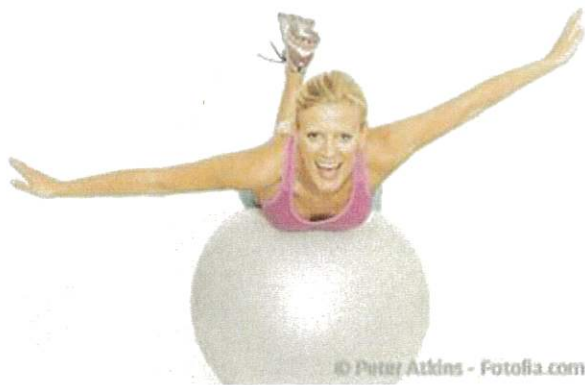
Medizinische Versorgung und Therapie

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

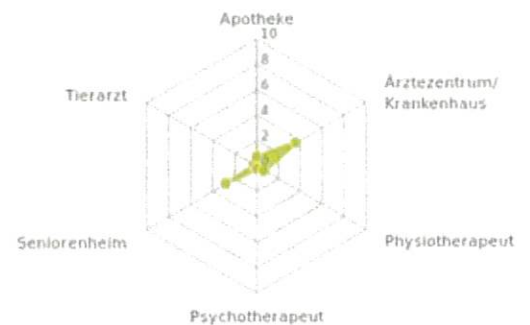
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

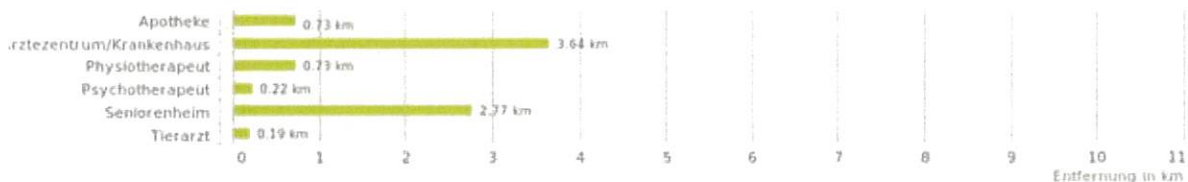
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



bis 0,5 km:

Psychotherapeut
Tierarzt

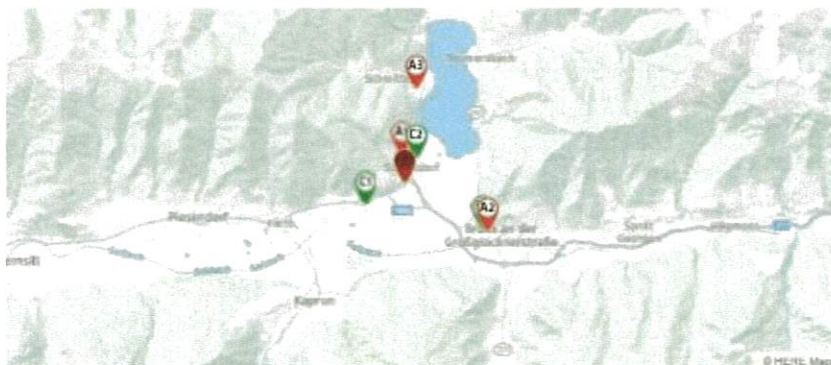
0,6 bis 2 km:

Apotheke
Physiotherapeut

über 2 km:

Ärztezentrum/Krankenhaus: 3,6 km
Seniorenheim: 2,8 km

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Apotheke

Ärztezentrum/Krankenhaus
Physiotherapeut

Psychotherapeut



Adler-Apotheke
Brucker
Bundesstrasse 29-31
5700 Zell am See-
Schütteldorf
(0,73 km Luftline)
(0,97 km Auto)



Bären-Apotheke
Zeller Strasse 9
5671 Bruck an der
Grossglocknerstrass
e
(2,59 km Luftline)
(3,26 km Auto)



**See-Apotheke Zell
am See**
Bahnhofstrasse 3
5700 Zell am See
(2,56 km Luftline)
(3,61 km Auto)



**Ambulatorium
Optimed
Sportmedizin**
Häuslhofstraße
Lechnerdörfli
5710 Kaprun
(3,64 km Luftline)
(5,43 km Auto)
A.ö. Tauernklinikum
Standort Zell a...
Paracelsusstraße 8
5700 Zell am See
(4,59 km Luftline)
(6,67 km Auto)



**Frau Sabine
Hochstaffl, Bsc**
Zellermoosstraße 79
5700 Zell am See
(1,22 km Luftline)
(1,59 km Auto)



Frau Daniela Cadek
Schilfstraße 6
5700 Zell am See
(0,73 km Luftline)
(1,74 km Auto)



**Frau Helene
Nagelschmied**
Zellerstr. 27
5671 Bruck an der
Großglocknerstraße
(2,46 km Luftline)
(3,12 km Auto)



**Mag. phil.
DESALLA**
Jacqueline Dania
Kitzsteinhornstraße
43/4
5700 Zell am See



(0,22 km Luftline)
(0,40 km Auto)



**Mag. phil.
OBERSAMER Anita**
Wiesenweg 5
5700 Zell am See
(0,38 km Luftline)
(0,53 km Auto)
**RIEPLER Anna
Maria**
Wiesenweg 5
5702 Zell am See-
Schütteldorf
(0,38 km Luftline)
(0,53 km Auto)

Seniorenheim



**Seniorenheim
Bruck**
Krössenbachstraße
14a
5671 Bruck an der
Großglocknerstraße
(2,77 km Luftline)
(3,88 km Auto)
**Seniorenhaus
Margaretha**
Schulstraße 4
5710 Kaprun
(4,20 km Luftline)
(5,94 km Auto)
**Seniorenwohnheim
Piesendorf**
Windbachgasse 107
5721 Piesendorf
(6,08 km Luftline)
(6,61 km Auto)

Tierarzt



**Dipl-TA Veronika
Brugger**
Kitzsteinhornstraße
43
5700 Zell am See
(0,19 km Luftline)
(0,22 km Auto)



**Kleintierzentrum
Bruck Dr.
Lieskovs...**
Sportplatzstraße 1b
5671 Bruck an der
Großglocknerstraße
(2,38 km Luftline)
(2,98 km Auto)



**Tierarztpraxis - Dr.
Korber Gebhard**
Hochtennweg 1
5671 Bruck an der
Großglocknerstraße
(3,35 km Luftline)
(4,47 km Auto)

Öffentlicher Nahverkehr

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

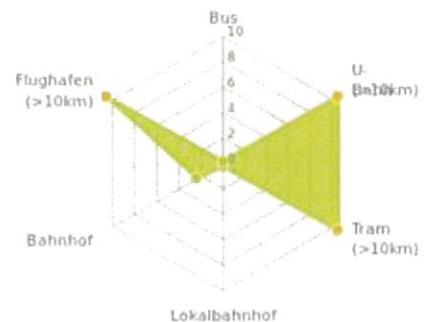
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



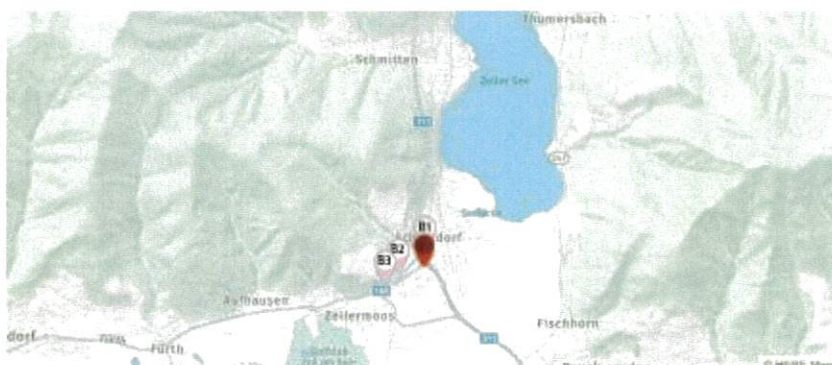
bis 0,5 km:

Bus
Lokalbahnhof

über 2 km:

U-Bahn: >5 km
Straßenbahn: >5 km
Bahnhof: 2,3 km
Flughafen: >5 km

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus

Schüttdorf
Imbachhornstraße
(0,16 km Luftline)
(0,20 km Auto)



Schüttdorf EKZ Süd
(0,21 km Luftline)
(0,37 km Auto)



Schüttdorf
Altendorfer
(0,25 km Luftline)
(0,39 km Auto)

Lokalbahnhof

Schüttdorf
Schüttdorf
Kitzsteinhorn...
(0,23 km Luftline)
(0,44 km Auto)



Zell am See
Schüttdorf
Areitbahn
(0,36 km Luftline)
(0,61 km Auto)



Bruckberg/Zell a
See Bruckberg/Pzg

...

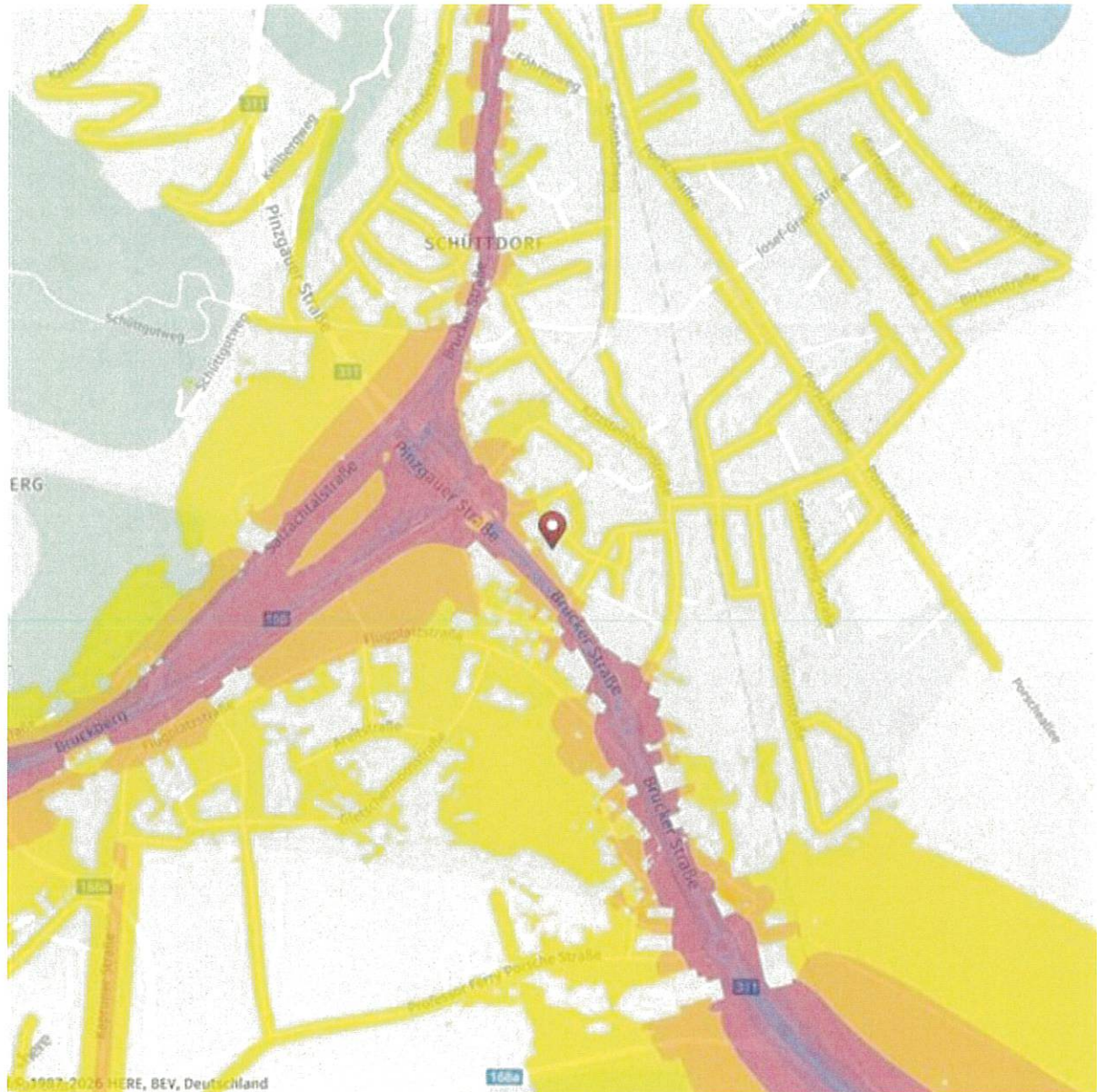
(0,58 km Luftline)
(2,48 km Auto)

Bahnhof

Zell am See
(2,33 km Luftline)
(3,99 km Auto)

Lärmbelastung Straße

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.



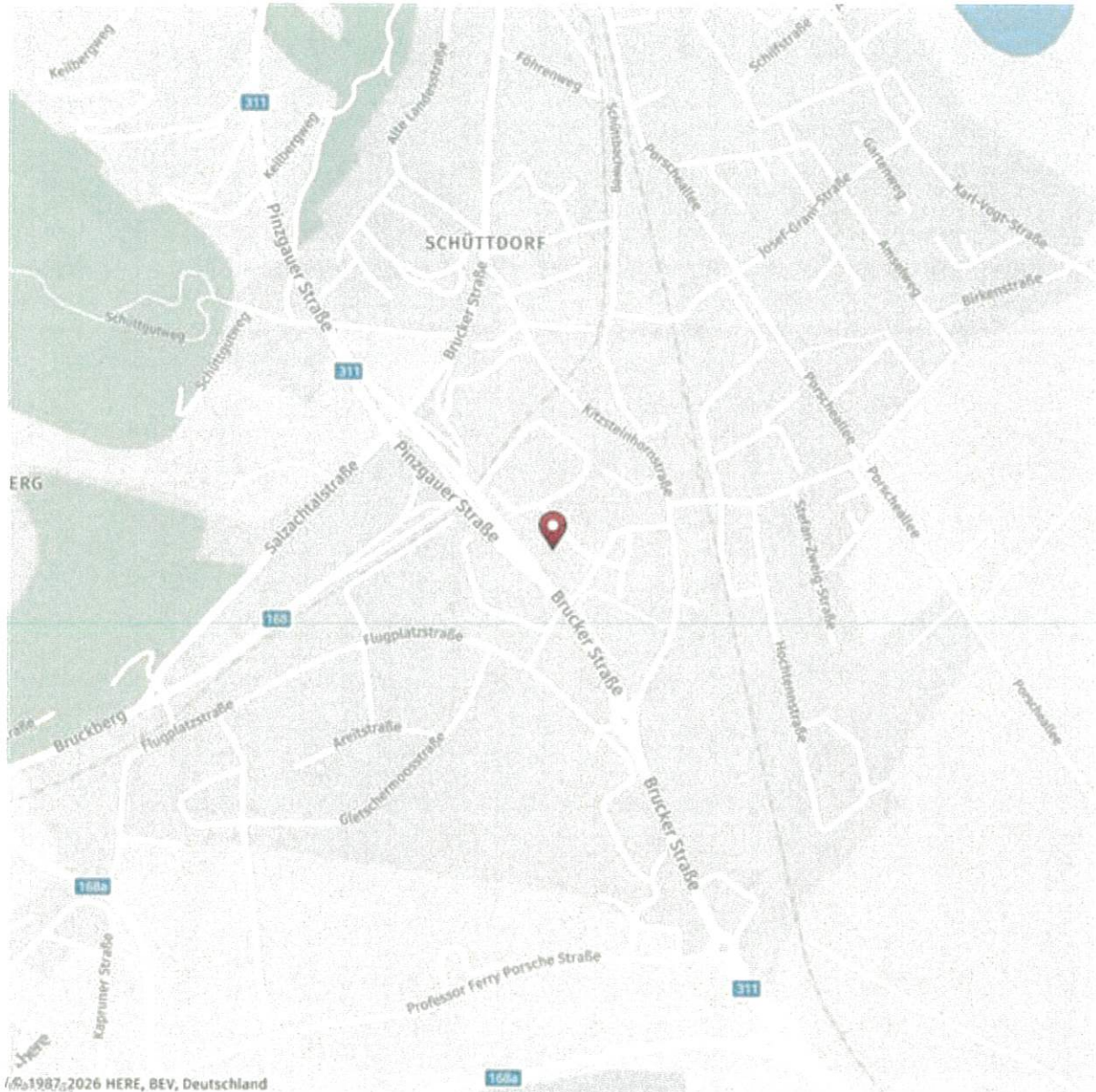
Legende

■ sehr leise (ab 55 db)	■ leise (ab 60 db)	■ mittel (ab 65 db)	■ laut (ab 70 db)	■ sehr laut (ab 75 db)
= normalem Gespräch		= Staubsauger	= Laubbläser	

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Lärmbelastung Industrielärm

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.



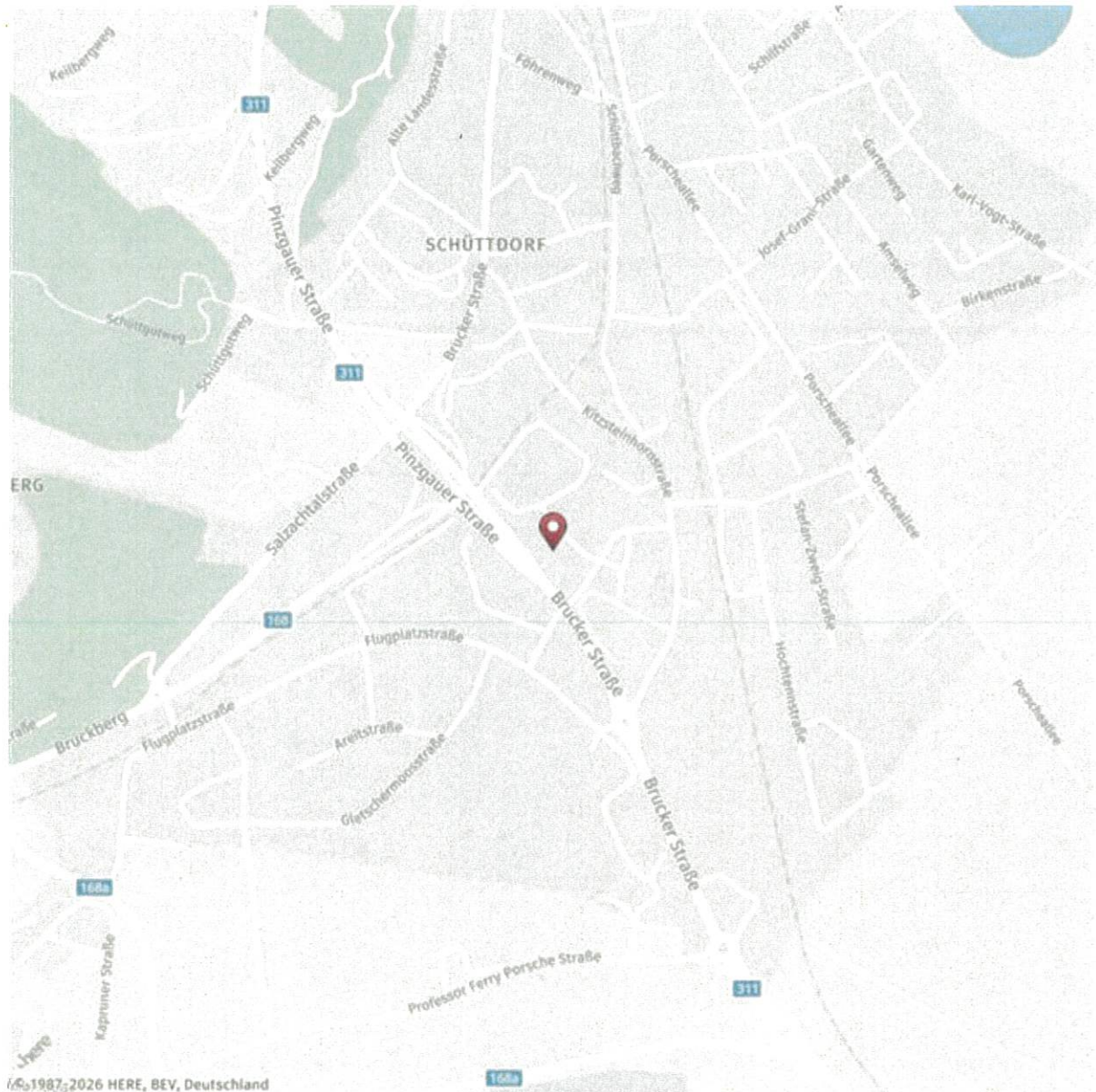
Legende

■ sehr leise (ab 55 db)	■ leise (ab 60 db)	■ mittel (ab 65 db)	■ laut (ab 70 db)	■ sehr laut (ab 75 db)
	= normalem Gespräch		= Staubsauger	= Laubbläser

(Aktuelle Karten liegen für die Ballungsräume Graz, Innsbruck, Linz, Salzburg und Wien vor. Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält nur Lärm von IPPC-Anlagen oder IPPC-Anlagenteilen von Industrieanlagen, die in den ausgewiesenen Ballungsräumen liegen.)

Lärmbelastung Flughafen

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.



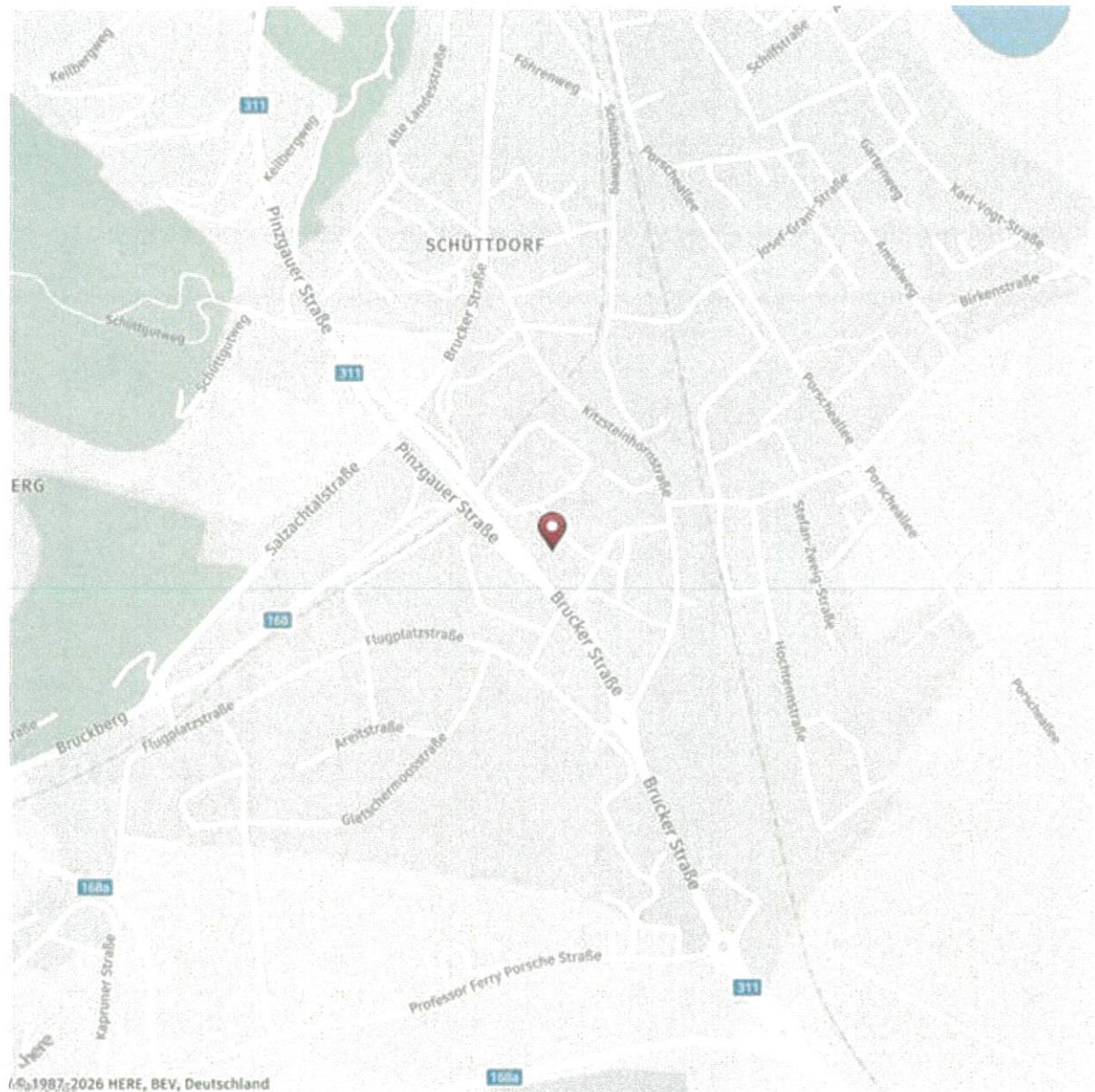
Legende

■ sehr leise (ab 55 db)	■ leise (ab 60 db)	■ mittel (ab 65 db)	■ laut (ab 70 db)	■ sehr laut (ab 75 db)
	= normalem Gespräch		= Staubsauger	= Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält nur Lärm in der Umgebung von Flughäfen.)

Altlasten

Unter Altlasten versteht man Standorte an denen mit Abfällen bzw. umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (z.B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen). Auf der Karte werden die Risikoflächen rot eingefärbt.



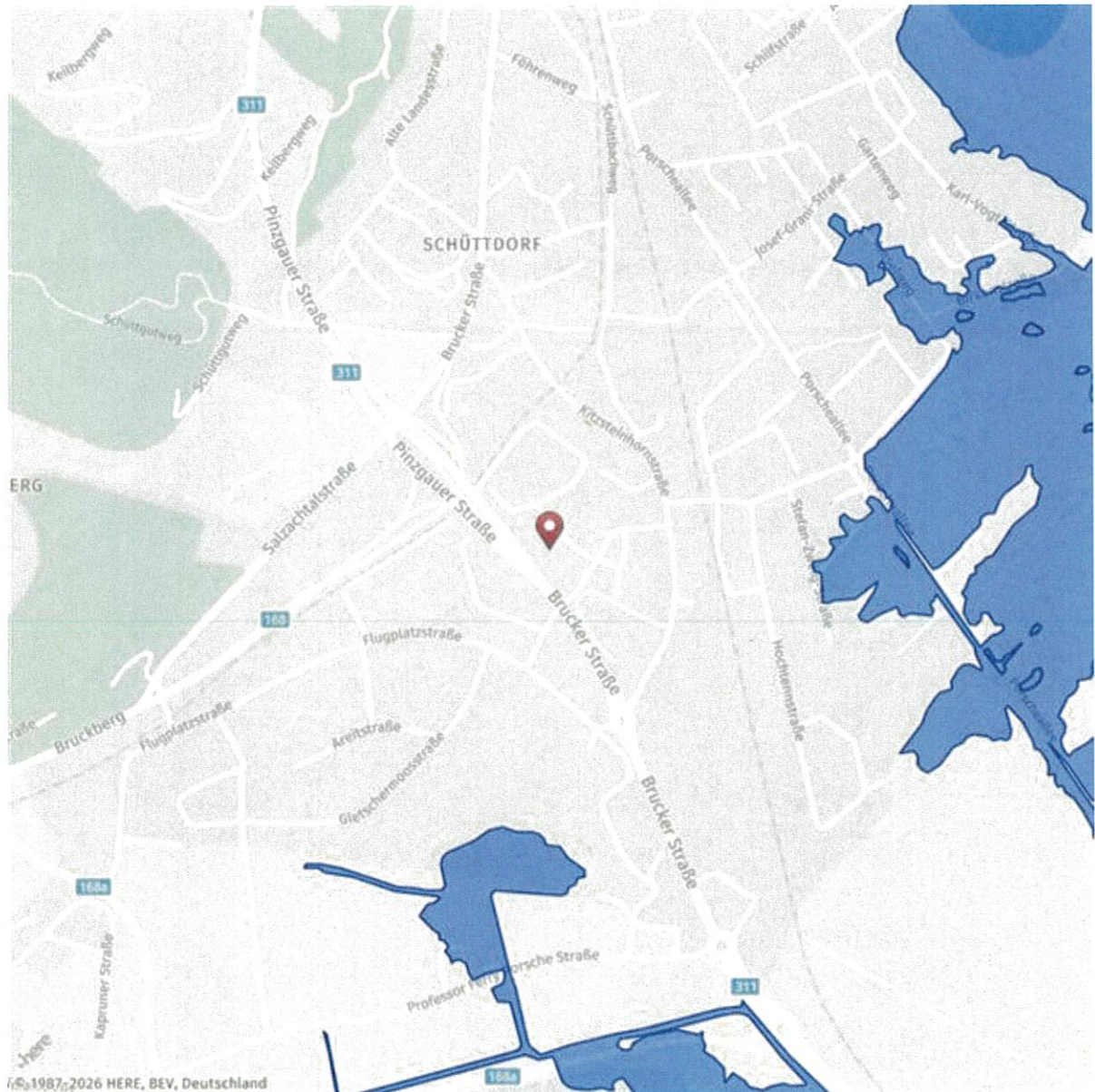
Legende

■ Risikofläche Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte, die als Verdachtsflächen gemeldet wurden und bei denen durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht, werden als Altlasten in den Altlastenatlas eingetragen. Der lange Beobachtungszeitraum hat zur Folge, dass Schutz- oder Aufbereitungsmaßnahmen der letzten Jahre noch nicht berücksichtigt sind. © Umweltbundesamt GmbH

Überflutungsflächen (HQ 30)

Auf der Karte die Überflutungsflächen blau eingefärbt. Überflutungsflächen (HQ 30) bedeutet, dass in einem Zeitraum von 30 Jahren durchschnittlich eine Überflutung in diesen Bereichen auftritt.



Legende

■ Überflutungsfläche HQ 30

Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Überflutungsgefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überflutungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Dargestellt werden Überflutungsflächen für ein Hochwasser hoher Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrsintervall durchschnittlich 30 Jahre) (Schnittmenge von Daten aus Abflussuntersuchungen (ABU), Hochwasserrisikozonierung Austria (HORA), zum Teil auch aus Gefahrenzonenplänen (GZP) der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) und der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)).

Überflutungsflächen (HQ 100)

Auf der Karte die Überflutungsflächen blau eingefärbt. Überflutungsflächen (HQ 100) bedeutet, dass in einem Zeitraum von 100 Jahren durchschnittlich eine Überflutung in diesen Bereichen auftritt.



Legende

■ Überflutungsfläche HQ 100

Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Überflutungsgefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überflutungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Dargestellt werden Überflutungsflächen für ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall durchschnittlich 100 Jahre) (Schnittmenge von Daten aus Abflussuntersuchungen (ABU), Hochwasserrisikozonierung Austria (HORA), zum Teil auch aus Gefahrenzonenplänen (GZP) der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) und der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)).

Überflutungsflächen (HQ 300)

Auf der Karte die Überflutungsflächen blau eingefärbt. Überflutungsflächen (HQ 300) bedeutet, dass in einem Zeitraum von 300 Jahren durchschnittlich eine Überflutung in diesen Bereichen auftritt.



Legende

■ Überflutungsfläche HQ 300

Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Überflutungsgefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überflutungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Dargestellt werden Überflutungsflächen für ein Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall durchschnittlich 300 Jahre) (Schnittmenge von Daten aus Abflussuntersuchungen (ABU), Hochwasserrisikozonierung Austria (HORA), zum Teil auch aus Gefahrenzonenplänen (GZP) der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) und der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)).

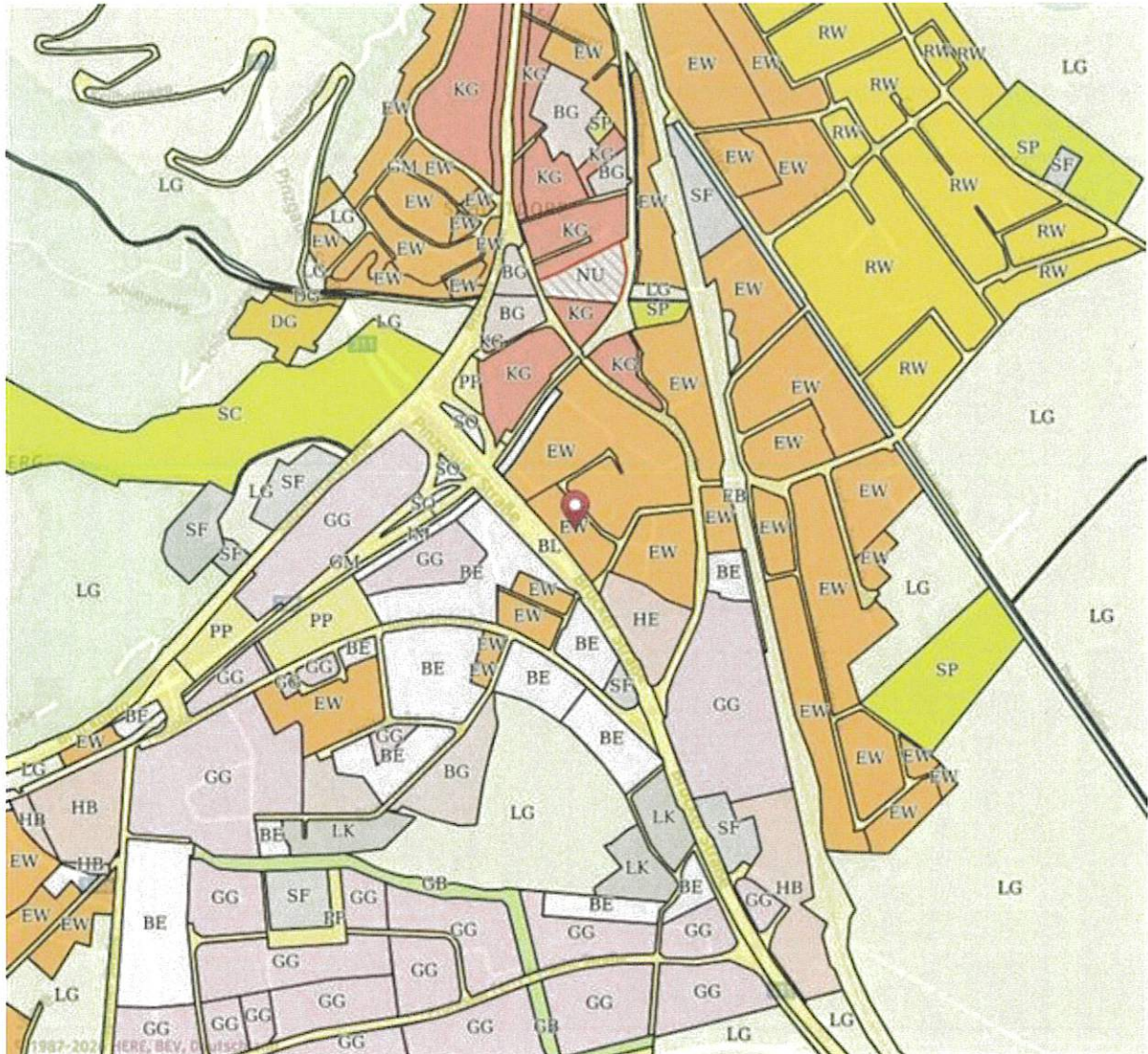
Flächenwidmung

Erklärung

Die Flächenwidmung zeigt die Einteilung von Räumen in verschiedene Nutzungsarten, er wird von Gemeinden unter Berücksichtigung von regionalen und überregionalen Raumordnungsprogrammen erstellt. Auf der Karte sind die Nutzungsflächen Ihrer Widmung nach eingefärbt.

Ergebnis

Der Raum von "Weidenweg 3, 5700 Zell am See" weist eine Widmung als "erweiterte Wohngebiete" auf.



Gutachten

Bodenwert

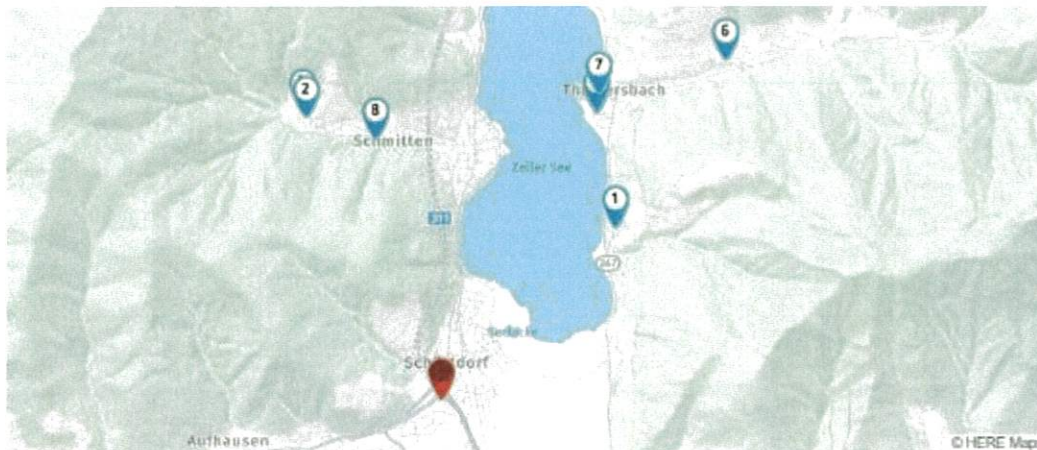
Abfrage Grundstücks-Vergleichspreise 2023-2026

(Quelle: www.immoservice-austria.com)

Weidenweg 3, 5700 Zell am See



Kaufpreisinformationen - Vergleichstransaktionen:



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 510 m2	165.000 €
2	■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 437.33 m2	20.000 €
3	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 564 m2	250.000 €
4	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 575 m2	700.000 €
5	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 592 m2	865.000 €
6	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 692 m2	350.000 €
7	■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 380 m2	295.000 €
8	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 1378 m2	689.000 €

1 ■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 510 m2

Vertragsdatum	22.03.2023
Tagebuchzahl (TZ)	5419
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	57305
Grundbuch	Erlberg
KG-Grundstücksnummer	57305 - 223/5
Adresse	Von-Götz-Weg 6 5700 Erlberg
Objektart	Bauland
Parzellengröße	510
Zusatzinformation	Teilflächen 1 + 2 + 3 aus den Gst. 223/1, 214/1, 213/1
Preis/m2	323,53 Euro
Kaufpreis	165.000 Euro

2 ■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 437.33 m2

Vertragsdatum	06.01.2025
Tagebuchzahl (TZ)	2716
Nr.	57315
Katastralgemeinde (KGNr.)	
Grundbuch	Schmitten
KG-	57315 - 213/22
Grundstücksnummer	
r	
Adresse	
Objektart	Bauland
Parzellengröße	437.33
Zusatzinformation	Widmung: Bauland reines Wohngebiet; Nahverhältnis (verwandt); Grundstück ist aufgeschlossen;; 2/3 Anteile insg. 656m², teilweise gelbe Gefahrenzone
Preis/m2	45,73 Euro
Kaufpreis	20.000 Euro

3 ■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 564 m2

Vertragsdatum	15.03.2023
Tagebuchzahl (TZ)	6726
Nr. Katastralgemeinde	57315
(KGNr.)	
Grundbuch	Schmitten
KG-Grundstücksnummer	57315 - 219/1
Adresse	
Objektart	Bauland
Parzellengröße	564
Zusatzinformation	neu gebildetes Grundstück 219/1 inkl. Teilstücke 2, 3 aus GST .13/3, 216 aus EZ 12, EZ neu folgt
Preis/m2	443,26 Euro
Kaufpreis	250.000 Euro

4 ■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 575 m2

Vertragsdatum	18.12.2023
Tagebuchzahl (TZ)	790
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	57316
Grundbuch	Thumersbach
KG-Grundstücksnummer	57316 - 14/3
Adresse	Am Lohningfeld 21a 5700 Thumersbach
Objektart	Bauland
Parzellengröße	575
Zusatzinformation	Widmung: Bauland; Auslandstransaktion; Bauverpflichtung
Preis/m2	1.217,39 Euro
Kaufpreis	700.000 Euro

5 ■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 592 m2

Vertragsdatum	13.01.2023
Tagebuchzahl (TZ)	2672
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	57316
Grundbuch	Thumersbach
KG-Grundstücksnummer	57316 - 14/39
Adresse	
Objektart	Bauland
Parzellengröße	592
Zusatzinformation	Widmung: Bauland; Auslandstransaktion; gebildet aus Gst. 14/3, EZ neu
Preis/m2	1.461,15 Euro
Kaufpreis	865.000 Euro

6 ■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 692 m2

Vertragsdatum	19.11.2024
Tagebuchzahl (TZ)	7672
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	57316
Grundbuch	Thumersbach
KG-Grundstücksnummer	57316 - 497/7
Adresse	
Objektart	Bauland
Parzellengröße	692
Zusatzinformation	Widmung: Bauland - Erweitertes Wohngebiet; Grundstück ist aufgeschlossen;;
Preis/m2	505,78 Euro
Kaufpreis	350.000 Euro

7 ■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 380 m2

Vertragsdatum 19.09.2025
Tagebuchzahl (TZ) 7997
Nr. 57316
Katastralgemeinde
(KGNr.)
Grundbuch Thumersbach
KG- 57316 - 11/43
Grundstücksnummer
Adresse
Objektart Bauland
Parzellengröße 380
Zusatzinformation Widmung: reines Wohngebiet; Konkurs/Verlassenschaft; neu gebildetes Gst aus GstNr. 11/6, gelbe Zone Wildbach und Lawinenverbauung, EZ Neu
Preis/m2 776,32 Euro
Kaufpreis 295.000 Euro

8 ■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 1378 m2

Vertragsdatum 03.05.2023
Tagebuchzahl (TZ) 3711
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.) 57319
Grundbuch Zell am See
KG-Grundstücksnummer 57319 - 494/3
Adresse
Objektart Bauland
Parzellengröße 1378
Zusatzinformation BauFlGeb: 17 m2; Widmung: Bauland erweitertes Wohngebiet; rote und gelbe Zone
Preis/m2 500,00 Euro
Kaufpreis 689.000 Euro

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	8
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	8
Mittelwert (Preis/m2)	659,14 €
Standardabweichung	440,59 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	659,14 €

Die oben angeführten Vergleichstransaktionen werden nach Lehre und Literatur entsprechend nach Lage, Aufschließung, Bebaubarkeit und Flächenwidmung gewichtet: Zusätzlich habe ich die gängigen Indexe abgefragt und folgende Ergebnisse für Zell am See erhalten:

Bodenpreisstatistik Salzburger Institut f. Raumordnung

2020-2023 median:

€ 879,50/m²

Statistik Austria - Grundpreise Zell/See - Stand 28.05.2025:

€ 614,00/m²

Unter Berücksichtigung von Lage und Bebaubarkeit der Vergleichsgrundstücke, sowie der Inflationsanpassung der Vergleichsgrundstücke (lt. VPI 2020 Indexrechner Statistik Austria) habe ich einen Grundstückspreis von **€ 923,67, gerundet auf € 920,00/m²** festgelegt. Insbesondere habe ich die sehr hohe GFZ des bewertungsgegenständlichen Grundstückes in Relation zu den Vergleichsgrundstücken berücksichtigt. Derartige Grundstücke sind in Zell am See sehr rar und entsprechend (von Bauträgern) gefragt.

Zusätzlich nehme ich noch einen Abschlag für "Rote Gefahrenzone" und "Lärmbelastung" vor.

Bewertung Grundstück Nr. 1331, bebautes Grundstück

Bauland, erweitertes Wohngebiet, bebaut

2.000,00 m ² Grundfläche à 920,00	1.840.000,00
8,00 % Abwertung (1)	-147.200,00
	1.692.800,00
davon 474 / 27.553 Anteile	29.121,59

(1) Abwertung

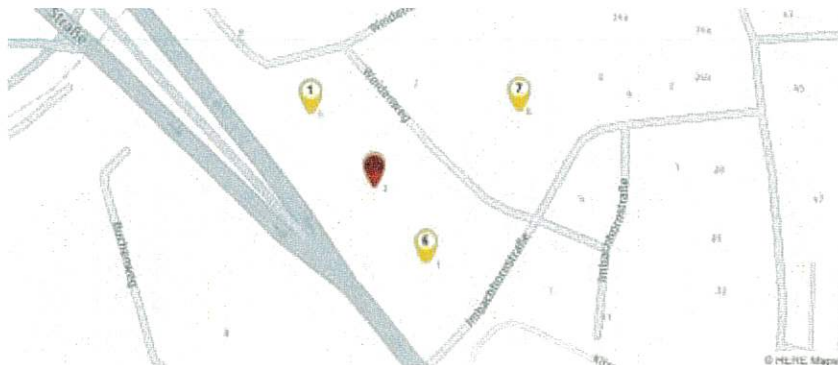
3,00 % Lärmbelastung L 1 = bis 55 dB	-55.200,00
5,00 % Rote Zone	-92.000,00
Summe (Basis Prozentwerte: 1.840.000,00)	-147.200,00

Bodenwertanteil

29.121,59

Bauwert

Kaufpreisinformationen - Ermittlung von Vergleichstransaktionen:



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Eigentumswohnung, Jahr 2023, Fläche 52.2 m2	245.000 €
2	■ Eigentumswohnung, Jahr 2024, Fläche 39 m2	149.000 €
3	■ Eigentumswohnung, Jahr 2025, Fläche 51.91 m2	100.000 €
4	■ Eigentumswohnung, Jahr 2025, Fläche 35 m2	151.000 €
5	■ Eigentumswohnung, Jahr 2024, Fläche 26 m2	66.000 €
6	■ Eigentumswohnung, Jahr 2025, Fläche 31.96 m2	170.000 €
7	■ Eigentumswohnung, Jahr 2025, Fläche 48.7 m2	120.000 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	7
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	7
Mittelwert (Preis/m2)	3.582,34 €
Standardabweichung	1.190,79 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	3.582,34 €

1 ■ Eigentumswohnung, Jahr 2023, Fläche 52.2 m2

Vertragsdatum 27.04.2023
Tagebuchzahl (TZ) 3945
Nr. 57319
Katastralgemeinde
(KGNr.)
Grundbuch Zell am See
KG- 57319 - 244/24
Grundstücksnumm
er
Adresse Weidenweg 5 W 28, 2.OG 5700 Zell am See
Objektart Eigentumswohnung
Parzellengröße 52.2
Zusatzinformation Anteile: 574/27555; Balkon ; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 1973; Auslandstransaktion;
NFL inkl. Loggia 14,40m2, Kellerabteil und PKW-AP nicht parifiziert
Preis/m2 4.693,49 Euro
Kaufpreis 245.000 Euro

2 ■ Eigentumswohnung, Jahr 2024, Fläche 39 m2

Vertragsdatum 06.09.2024
Tagebuchzahl (TZ) 6329
Nr. Katastralgemeinde 57319
(KGNr.)
Grundbuch Zell am See
KG-Grundstücksnummer 57319 - 244/24
Adresse Weidenweg 5 W 20 5700 Zell am See
Objektart Eigentumswohnung
Parzellengröße 39
Zusatzinformation Anteile: 432/27555; Balkon ; Parifizierungsjahr: 1973; Auslandstransaktion; Nfl. inkl.
Loggia (8 m²), derzeit vermietet
Preis/m2 3.820,51 Euro
Kaufpreis 149.000 Euro

3 ■ Eigentumswohnung, Jahr 2025, Fläche 51.91 m2

Vertragsdatum 05.09.2025
Tagebuchzahl (TZ) 6634
Nr. Katastralgemeinde 57319
(KGNr.)
Grundbuch Zell am See
KG- 57319 - 244/24
Grundstücksnummer
Adresse Weidenweg 5 W 1, EG 5700 Zell am See
Objektart Eigentumswohnung
Parzellengröße 51.91
Zusatzinformation Anteile: 1142/55110; Keller ; Balkon ; Parifizierungsjahr: 1973; Loggia/Balkon, komplett
renovierungsbedürftig, Wasserschaden
Preis/m2 1.926,41 Euro
Kaufpreis 100.000 Euro

4 ■ Eigentumswohnung, Jahr 2025, Fläche 35 m2

Vertragsdatum	19.05.2025
Tagebuchzahl (TZ)	3438
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	57319
Grundbuch	Zell am See
KG-Grundstücksnummer	57319 - 244/23
Adresse	Weidenweg 3 W 15 5700 Zell am See
Objektart	Eigentumswohnung
Parzellengröße	35
Zusatzinformation	Anteile: 474/27553; Keller ; Balkon ; Parifizierungsjahr: 1973; Loggia, gewidmete Ferienwohnung
Preis/m2	4.314,29 Euro
Kaufpreis	151.000 Euro

5 ■ Eigentumswohnung, Jahr 2024, Fläche 26 m2

Vertragsdatum	04.12.2023
Tagebuchzahl (TZ)	547
Nr.	57319
Katastralgemeinde (KGNr.)	
Grundbuch	Zell am See
KG-	57319 - 244/23
Grundstücksnummer	
Adresse	Weidenweg 3 W 26, 2.OG 5700 Zell am See
Objektart	Eigentumswohnung
Parzellengröße	26
Zusatzinformation	Anteile: 382/27553; Keller ; Balkon ; zuzügl. Preis Inventar: 4000 €; Parifizierungsjahr: 1973; Nahverhältnis (verwandt); Auslandstransaktion; Kellerabteil 1 m²
Preis/m2	2.538,46 Euro
Kaufpreis	66.000 Euro

6 ■ Eigentumswohnung, Jahr 2025, Fläche 31.96 m2

Vertragsdatum	09.04.2025
Tagebuchzahl (TZ)	2828
Nr.	57319
Katastralgemeinde (KGNr.)	
Grundbuch	Zell am See
KG-	57319 - 244/22
Grundstücksnummer	
Adresse	Weidenweg 1 W 38 3. OG 5700 Zell am See
Objektart	Eigentumswohnung
Parzellengröße	31.96
Zusatzinformation	Anteile: 352/26149; Preis inkl. Inventar;; Parifizierungsjahr: 1972; Widmung: Erweitertes Wohngebiet; Auslandstransaktion; Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung
Preis/m2	5.319,15 Euro
Kaufpreis	170.000 Euro

7 ■ Eigentumswohnung, Jahr 2025, Fläche 48.7 m2

Vertragsdatum 25.09.2025
Tagebuchzahl (TZ) 7315
Nr. 57319
Katastralgemeinde
(KGNr.)
Grundbuch Zell am See
KG- 57319 - 244/19
Grundstücksnummer
Adresse Imbachhornstraße 8 W 23 3.OG 5700 Zell am See
Objektart Eigentumswohnung
Parzellengröße 48.7
Zusatzinformation Anteile: 400/12280; Keller ; Balkon ; Parifizierungsjahr: 1980; Auslandstransaktion; Loggia, Nfl
inkl. Loggia, Käufer bewohnt wohnung bereits seit 2018
Preis/m2 2.464,07 Euro
Kaufpreis 120.000 Euro

Die Vergleichstransaktionen weichen von den m²-Preisen sehr stark ab. Dies ist vor allem auf den Zustand der Wohnungen (teilweise unsaniert aus den 1970iger Jahren), vor allem aber auf die Nutzungsmöglichkeit zurückzuführen. Ein Großteil der Wohnungen wurde seit der Errichtung als "Zweitwohnsitz" genutzt und kann mit Bestätigung der Stadtgemeinde Zell am See gem. ROG 1993 als sog. "Altzweitwohnsitz" weiterhin so genutzt werden. **Für die bewertungsgegenständliche Wohnung gibt es keine Zweitwohnsitzbestätigung lt. Mail Stadtgemeinde Zell am See vom 03.02.2026 (s. Beilage).** Die Wohnung kann daher nur als Hauptwohnsitz genutzt werden und dies hat einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert im Vergleich zu touristisch nutzbaren Wohnungen. Ich habe dies entsprechend berücksichtigt.

Die Neuherstellungskosten habe ich von heimischen Baumeistern und Architekten ermittelt und zusätzlich mit der Liste "Herstellungskosten" des SV-Verbandes für Oberösterreich und Salzburg (Stand 01/2026) abgeglichen.

Bewertung Eigentumswohnung W 36

Baujahr 1973, Alter des Objektes 53 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 27 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten**Wohnung W 36 inkl. Loggia**

54,97 m² à 5.400,00 296.838,00

Neubauwert 296.838,00

Bauwert

Neubauwert 296.838,00

66,00 % Wertminderung infolge Alter lineare
Alterswertminderung -195.913,00

Zwischensumme 100.925,00

0,30 % Aufwertung (2) 300,00

Bauwert zum Stichtag 25.03.2026 101.225,00

(2) Aufwertung

Einbauküche 300,00

Bauwert**101.225,00**

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	29.121,59
Bauwert	101.225,00

Sachwert der Liegenschaft

130.346,59

Verkehrswert

Sachwert Top W 36 inkl. Zubehör	130.346,59
Verkehrswert zum 25.03.2026 (gerundet)	€ 130.000,00

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

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

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass derzeit durchaus eine Steigerung bei den Immobilienpreisen festgestellt werden kann. Bedingt durch die niedrigen Sparzinsen und einer gewissen Angst einer Euroabwertung ist die Nachfrage nach Immobilien durchaus am Steigen. Vor allem Anlegerimmobilien sind derzeit gefragt.

Diese Marktentwicklung hat der Sachverständige bereits bei der Bewertung und der Fixierung des Neubauwertes und des Grundstückspreises berücksichtigt. Eine neuerliche Aufwertung ist daher nicht mehr erforderlich und entspricht der ermittelte Verkehrswert den realen Bedingungen am Immobilienmarkt in Zell am See.

Saalfelden, am 25.03.2026

Literatur:

Ross-Brachmann:
Rössler/Langer/Simon/Kleiber:
Vogels M.:
Kranewitter Heimo:
Bachs Robert:
Naegeli Wolfgang/Heinz Wenger:
Tegova:
Stabentheiner Johannes Dr.
Kranebitter Gottwald Dr.
Bienert Sven Dr.
Bienert Dr./Funk Dr.
Seiser Ing./Kainz Ing.

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht
Liegenschaftsbewertung 6. Auflage 2010
Die Ertragswertermittlung
Der Liegenschaftsschätzer
Europäische Bewertungsstandards
Liegenschaftsbewertungsgesetz - Kommentar
Unternehmensbewertung für Praktiker
Bewertung von Spezialimmobilien - Risiken, Benchmarks,
Immobilienbewertung in Österreich
Der Wert von Immobilien 1. Auflage



Bilder



Außenansicht



Aussicht von Loggia Richtung Areit



Aussicht von Loggia Richtung Westen



Bad-WC - Foto 1



Bad-WC- Foto 2



Flur



Kellerabteil (nur Nutzungsrecht - nicht parifiziert)



Küche



Loggia - Foto 2



Loggia



Wohn-Schlafrum



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57319 Zell am See

EINLAGEZAHL 1331

BEZIRKSGERICHT Zell am See

```

*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Rebidas ***
*** Vorname 1: Miroslav ***
*** Name 2: Karvina ***
*** Vorname 2: Veznice ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****

```

Letzte TZ 6466/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
244/23   GST-Fläche          *    2000
        Bauf.(10)            829
        Gärten(10)           1171  Weidenweg 3

```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

***** A2 *****
1 a 121/1971 Grunddienstbarkeit der Duldung von Leitungen, des Geh- und
    Fahrtrechtes sowie der Duldung von Vorrichtungen und Anlagen an Gst
    244/22 244/23

```

```

***** B *****

```

87 ANTEIL: 474/27553

Miroslav Rebidas

GEB: 1963-08-27 ADR: CZE 73571 Detmarovice Nr. 1233

a 1534/1973 Wohnungseigentum an W 36

b 4016/2011 IM RANG 3883/2011 Kaufvertrag 2011-07-29 Eigentumsrecht

c 4016/2011 Zusammenziehung der Anteile

d 3201/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

```

***** C *****

```

1 a 1590/1961 413/1965

DIENSTBARKEIT der Duldung von Straßenbauarbeiten auf die
Dauer des gegenständlichen Straßenbaues auf Gst 244/23 gem
Bescheid 1961-07-04

b 1160/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 143

2 a 121/1971

DIENSTBARKEIT der Duldung von Leitungen, des Geh- und
Fahrtrechtes sowie der Duldung von Vorrichtungen und
Anlagen gem Pkt II/1 Aufsandungsurkunde 1971-01-19 für Gst
244/22 244/24

3 a 1324/1972

Dienstbarkeit der Transformatorenstation sowie des
Betretens und Befahrens des Grundes zur Vornahme der
nötigen Herstellungs- und Erhaltungsarbeiten auf GSt 244/23
gem Pkt II (1) Dienstbarkeitsvertrag 1971-12-15 für
Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft

4 a 1325/1972

Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungserdkabelleitung
auf GSt 244/23 gem Pkt I II Dienstbarkeitsvertrag
1972-04-17 für Salzburger Aktiengesellschaft für
Elektrizitätswirtschaft

102 auf Anteil B-LNR 87

a 3201/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
(37Ns 1/14s LG Salzburg)

126 auf Anteil B-LNR 87

a 6466/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens für
Oberstaatsanwaltschaft Olomouc, Dienststelle Ostrava
(34 T 7/2017-10529 Kreisgericht Ostrava und LG Salzburg 31
Ns 6/25y)

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

Weidenweg 3, 5700 Zell am See

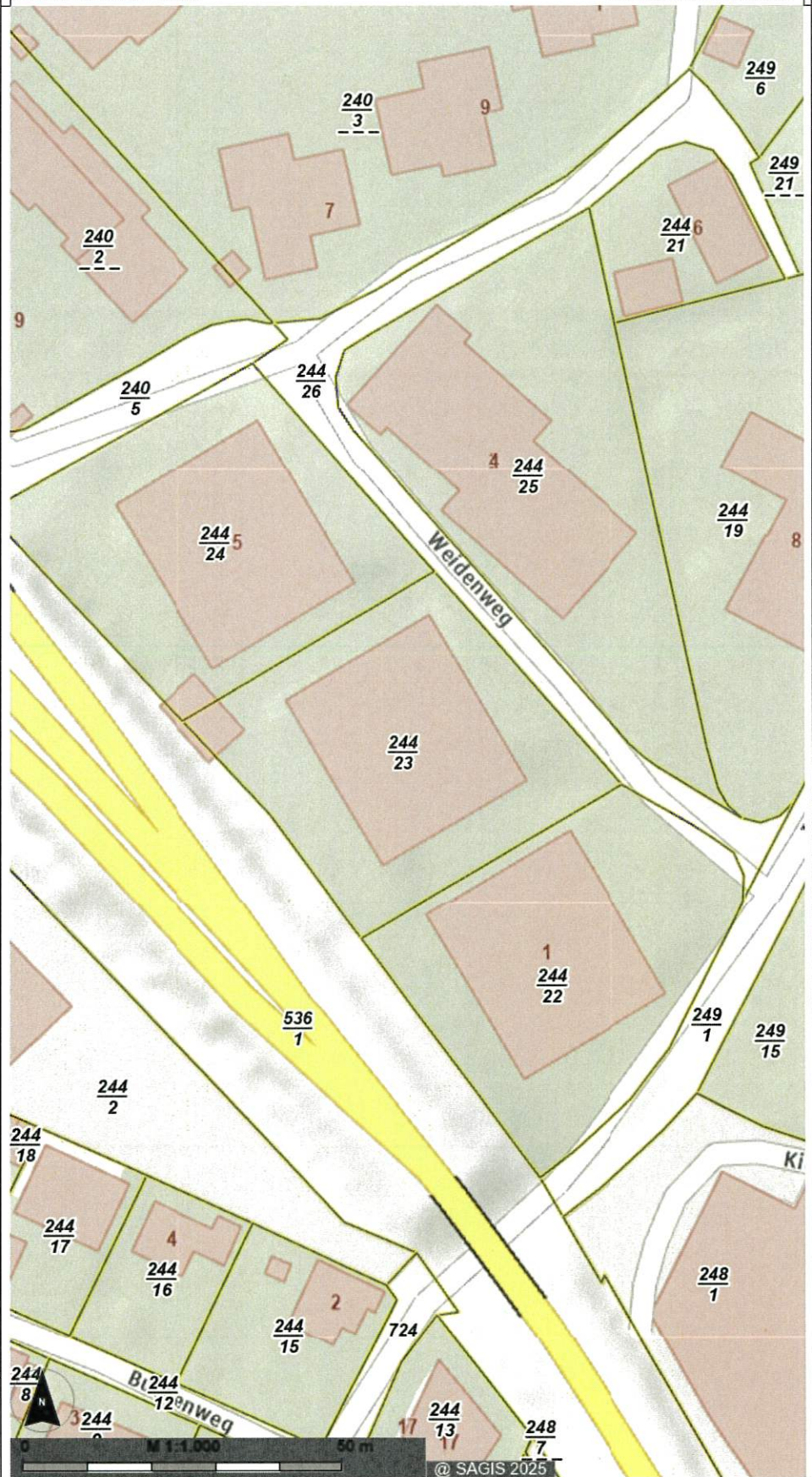
Legende

Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksummern

 DKM Grundstücke

RW: 409186/ HW: 240358

RW: 409310/ HW: 240358



Verwendung: KG 57319 EZ 1331

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 13.01.2026

Koordinatensystem: BMN M31

Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 409186/ HW: 240128

RW: 409310/ HW: 240128

1.4

Weidenweg 3, 5700 Zell am See

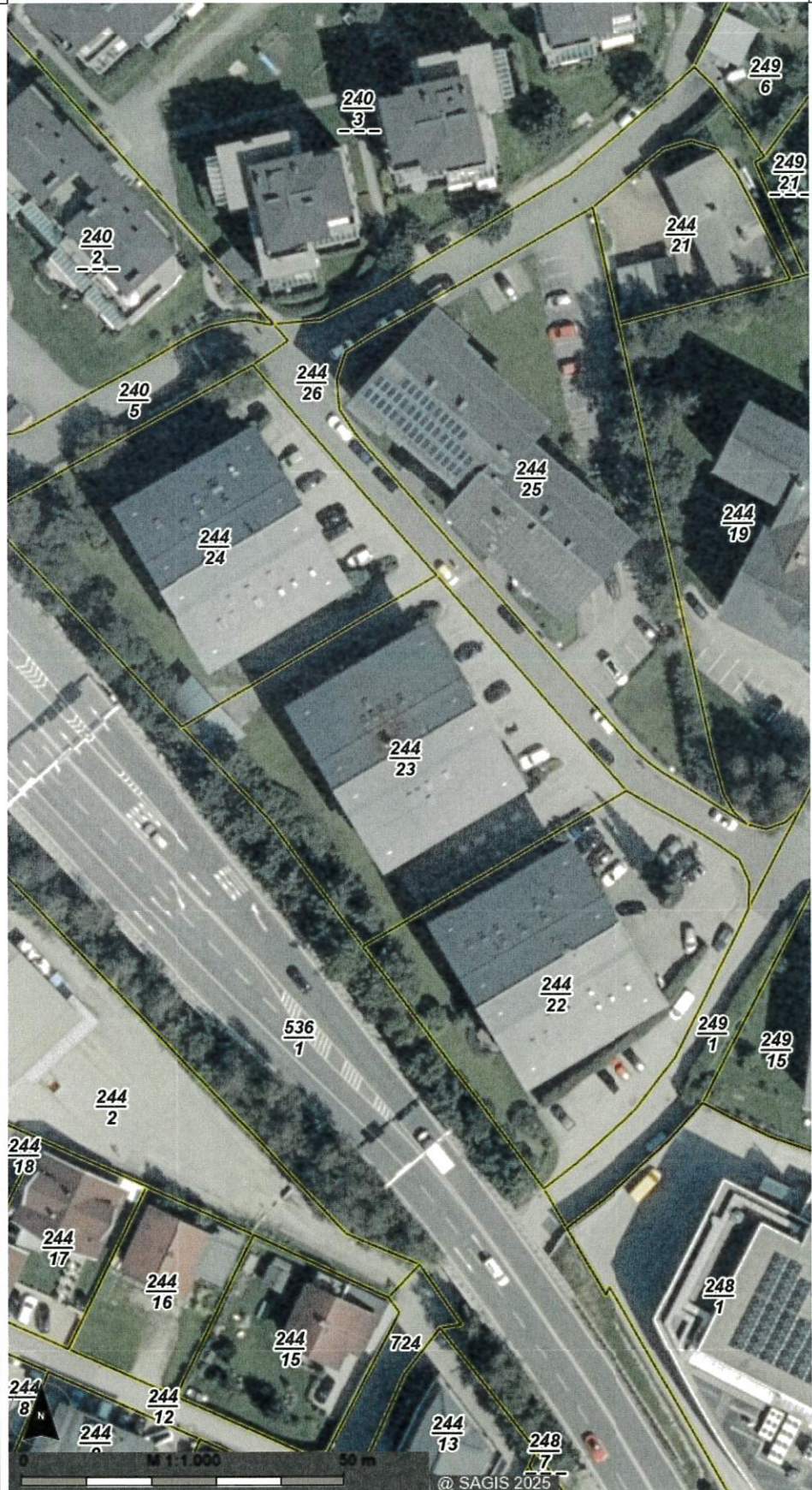
Legende

Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksnummern

 DKM Grundstücke

RW: 409186/ HW: 240358

RW: 409310/ HW: 240358



Verwendung: KG 57319 EZ 1331

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 13.01.2026

Koordinatensystem: BMN M31

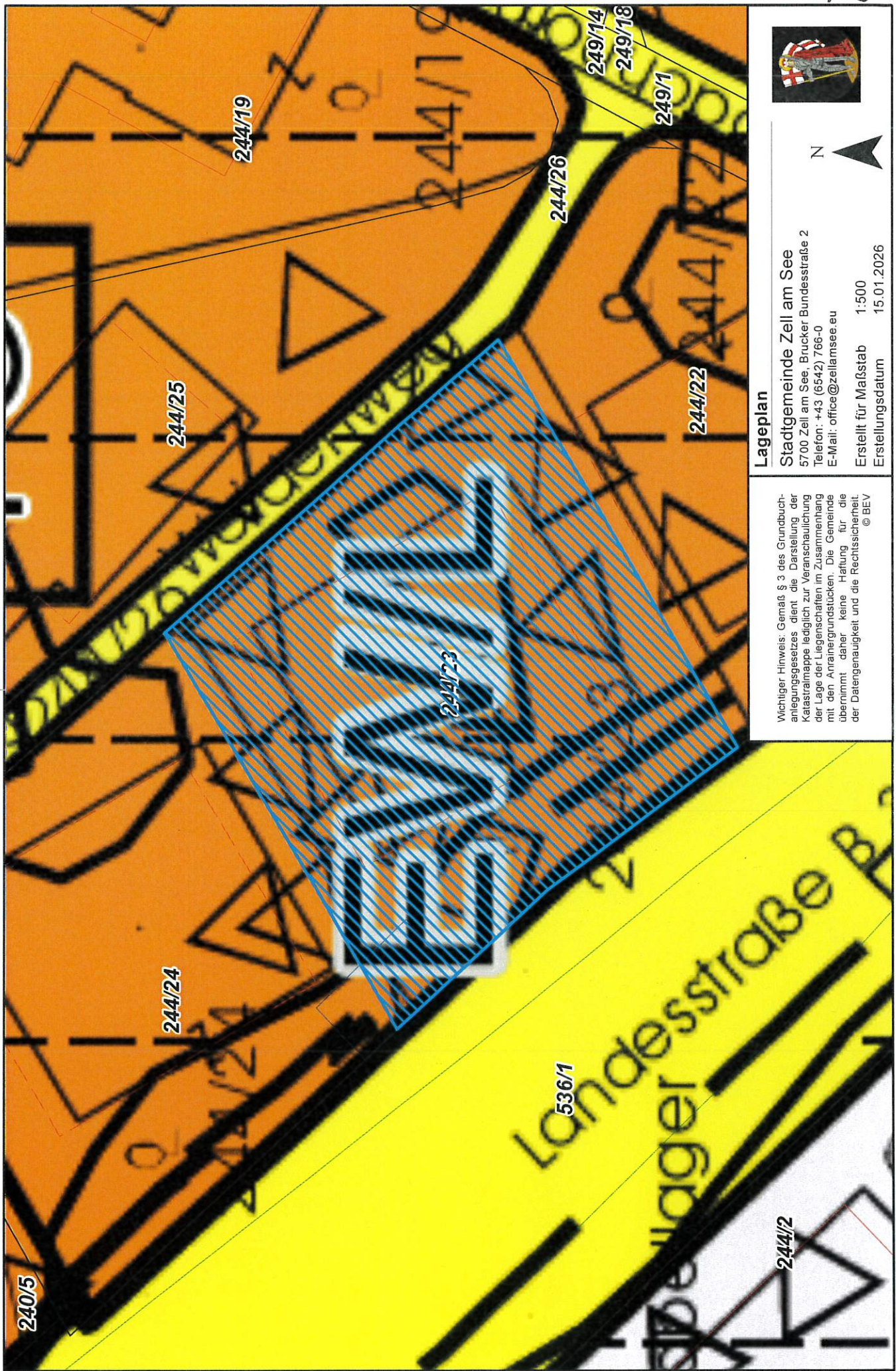
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 409186/ HW: 240128

RW: 409310/ HW: 240128

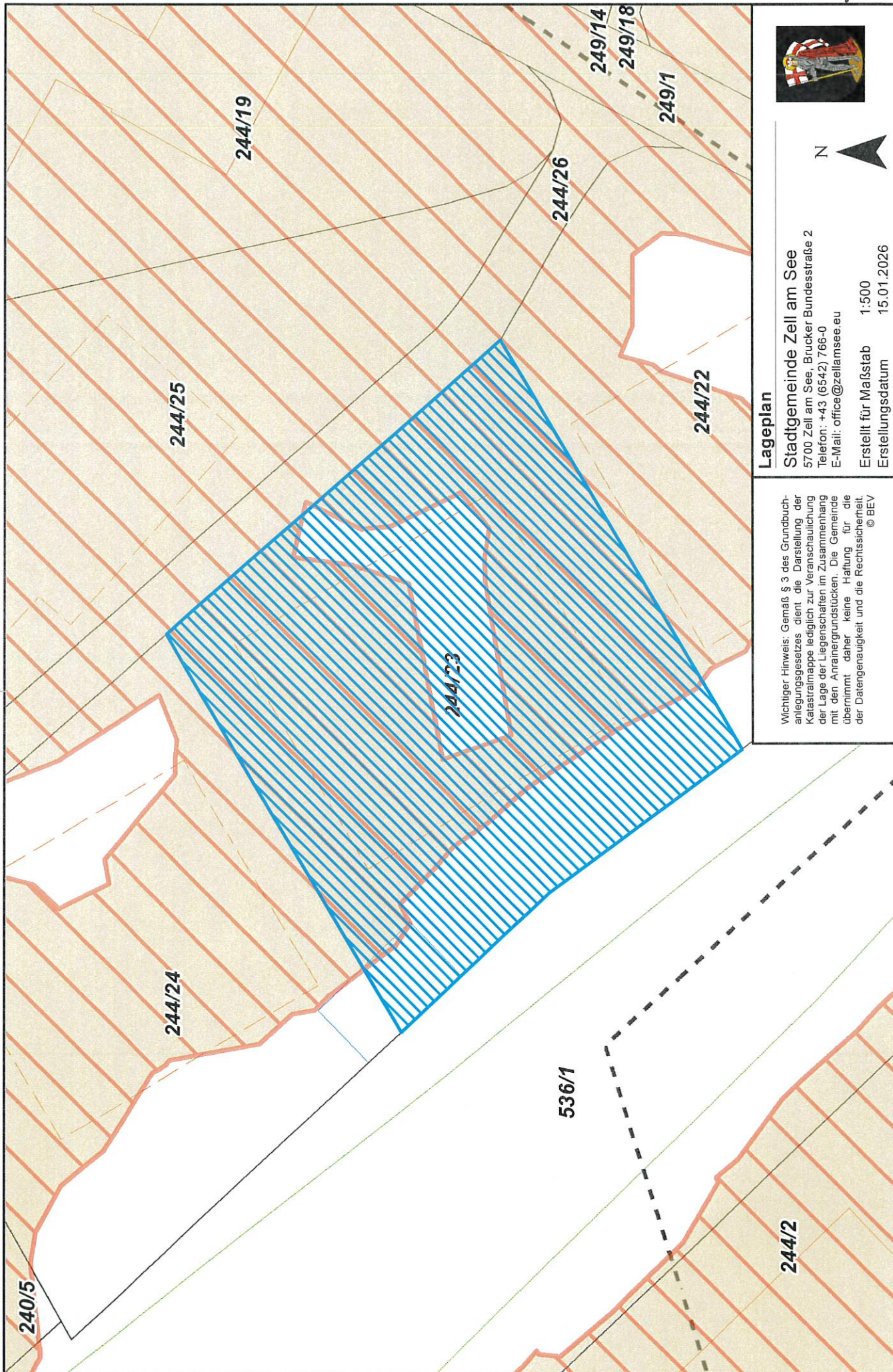


Lageplan

Stadtgemeinde Zell am See
5700 Zell am See, Brucker Bundesstraße 2
Telefon: +43 (6542) 766-0
E-Mail: office@zellamsee.eu

Erstellt für Maßstab 1:500
Erstellungsdatum 15.01.2026

Wichtiger Hinweis: Gemäß § 3 des Grundbuchanlegungsgesetzes dient die Darstellung der Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften im Zusammenhang mit den Anrainergrundstücken. Die Gemeinde übernimmt daher keine Haftung für die der Datengenauigkeit und die Rechtssicherheit. © BEV



Lageplan

Stadtgemeinde Zell am See
5700 Zell am See, Brucker Bundesstraße 2
Telefon: +43 (6542) 766-0
E-Mail: office@zellamsee.eu

Erstellt für Maßstab 1:500
Erstellungsdatum 15.01.2026

Wichtiger Hinweis: Gemäß § 3 des Grundbuchanlegungsgesetzes dient die Darstellung der Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften im Zusammenhang mit den Anrainergrundstücken. Die Gemeinde übernimmt daher keine Haftung für die der Datengenauigkeit und die Rechtssicherheit. © BEV

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
ZELL AM SEE

5700 Zell am See, 12. 5. 1970

Bei Antwortschreiben
Zl.: 9336/2-1970 bitte Zahl: anführen

Betr.: Arch. Ferdinand und Hermine Hölzl,
Zell am See; Parzellierung.

15. 11. 1970

Zahl: 613/1

B E S C H E I D .

Herr Arch. Ferdinand und Frau Hermine Hölzl, Zell am See, Thumersbach, haben um Bauplatzzerklärung der Gp. 244/22, 244/23 und 244/24, KG. Zell am See, angesucht. Bei der am 20. 4. 1970 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung wurde folgendes festgestellt:

Befund und Gutachten des bautechnischen Sachverständigen:

Die Einschreiter beantragen die Bauplatzzerklärung ihrer je ca. 2000 m² grossen Grundparzelle 244/22, 244/23 und 244/24, KG. Zell am See. Über das gegenständliche Gebiet wurde bereits eine Bebauungsplanung zur Auflage gebracht und wurden in dieser alle erforderlichen Bebauungsgrundlagen und Festlegungen getroffen. Zur verkehrsmässigen Aufschliessung stehen die öffentlichen Wegparzellen 249/1 und 244/26 zur Verfügung. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch die bestehenden Ortsnetze gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der SAFE. Da auch alle weiteren Aufschliessungserfordernisse gegeben sind, besteht gegen die Parzellierungsgenehmigung kein Einwand, wenn die Vorschriften eingehalten werden.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Zell am See hat gegen die Erteilung der angestrebten Bewilligung keine Einwendungen erhoben.

S p r u c h :

Die Bezirkshauptmannschaft Zell am See erteilt gemäss §§ 12, 13, 14 (2), 15 (1) und 25 BGG, LGBL.Nr. 69/1968, im Zusammenhalte mit § 1 der Zuständigkeitsübertragungsverordnung, LGBL.Nr. 101/1968, Herrn Arch. Ferdinand und Frau Hermine Hölzl, in Zell am See, Thumersbach, die Bauplatzgenehmigung für die Gp. 244/23, 244/22 und 244/24, KG. Zell am See, entsprechend dem Sachverhalt und den der mündlichen Verhandlung vorgelegenen Plänen, wenn nachstehende, aus öffentlichen Rücksichten zu stellende Bedingungen und Aufgaben erfüllt werden:

1.) Die beantragten Bauplätze sind im Sinne des Parzellierungsentwurfes vermessen zu lassen.

2.) Die öffentliche Verkehrsfläche Pz. 244/26 ist entlang des geplanten Bauplatzes auf 7,0 m zu verbreitern.

3.) Der für die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderliche Grundstreifen ist unentgeltlich und kostenfrei der Gemeinde abzutreten.

4.) Bezüglich Kostentragung für die Strassenherstellung ist nach § 16 BGG vorzugehen, wobei die Festsetzung der Kostenbeiträge und Vorauszahlungen von der Baubehörde zu erfolgen hat.

5.) Zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist der Anschluss an die Ortsnetze herzustellen.

6.) Bezüglich der Bebauungsgrundlagen wird auf die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen verwiesen.

7.) Die Baubewilligung ist bei der zuständigen Behörde zu erwirken.

Die Kosten des Verfahrens haben die Einschreiter zu tragen und binnen 14 Tagen ab Bescheidzustellung mittels des angeschlossenen Erlagscheines an die Bezirkshauptmannschaft Zell am See zu entrichten.

Kostenberechnung:

a) Kommissionsgebühr gem. § 1, Z. 1, lit. b und § 2 der Landeskommissionsgebührenverordnung, LGBI. Nr. 104/68 (Dauer der Amtshandlung 2/2 Stunden bei Teilnahme von 2 Amtsorganen)	S	180.---
b) Landesverwaltungsabgabe gem. TP A/4	S	4.---
c) Landesverwaltungsabgabe gem. TP 95 a	S	300.---
d) Anbringung des Genehmigungsvermerkes auf 5 Plänen	S	25.---
	<u>S</u>	<u>509.---</u>

B e g r ü n d u n g :

Der Bescheid stützt sich auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung und auf die bezogenen Gestzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, schriftlich oder telegrafisch bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See Berufung eingebracht werden. Eine allfällige Berufung, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat, ist mit S 15.-- je Bogen zu stempeln.

Ergeht an:

- 1.) Herrn Arch. Ferdinand und Frau Hermine Hölzl, z.Hd.d. Herrn Arch. Ferdinand Hölzl in Zell am See, Thumersbach, unter Anschluss von 2 Plänen und 1 Erlagscheines mit der Einladung, gleichzeitig mit den Verfahrenskosten S 15.-- für Stempelmärken für die Verhandlungsschrift zu überweisen;
- 2.) das Stadtamt Zell am See, unter Anschluss 1 Planes;
- 3.) das Referat 6 im Hause.

F.d.R.d.A.:

Für den Bezirkshauptmann:
P e t z e.h.



1.10

Bezirkshauptmannschaft Zell am See
genehmigt
mit Bescheid Zl. 9336/2 - 1970
Bezirkshauptmann



Handwritten signature and initials.

1.M

Arch. Ferd. F. Hölzl
5700 Zell am See. Tel. 06542-3132

Zell am See Februar 1970

BAUBESCHREIBUNG



1. Baumeister

Fundamente	Stamfbeton, wo erforderlich Stahlarmierung
Kellermauerwerk	Stamfbetonmauerwerk 30 cm stark,
Kellertrennwände	12 cm bzw. 7 cm starke Scheidemauern
Kellerboxen	Lattenrostwände und Lattentüren
Geschoßdecken	Massivplatten in Ortbeton, darauf Beschüttung
Tragendes Mauerwerk	Hohlblock bzw. Ziegelmauerwerk, 25 cm stark
Trennwände	7 cm Trennwandsteine
Balkone und Loggien	Stahlbetondecke mit Estrich
Treppen	Kunststeinstiegen auf Betonlaufplatte
VG Entlüftung	Je VG ein eigener Sternrohrstrang über Dach
Kanalisation	dasgleichen für innenliegende Bäder u. Küchen
	im Haus in gebranntem Material, außen Betonrohre
Außenputz	eigene Kläranlage, bzw. Anschluß an Ortskanal
	feingewer Kellenputz mit Kalkanstrich, in
	Kalkzementmörtel
Deckenisolation	Auf Beschüttung Ölpapier, Steinwoll bzw.
	Glaserwollmatten, Zementestrich schwimmend mit
	Styropor Randstreifen
Garagentore	Stahlklipptore
Garageneinfahrt	Asphaltbelag (Baumischbelag)

2. Dachdecker und Klempner

Dacheindeckung	Isokles Wellblech auf Lattung und Konter-
	lattung sowie Papplage
Dachrinnen	Gießerinnen verzinkt mit Wasserspeicher

3. Zimmermeister

Dachstuhl	Hölzerner Pfettendachstuhl mit Dach-
	schalung und Papplage, alle sichtbaren Holz-
	teile mit dunklen Pinotex eingelassen.
Verschalungen	Fassaden und Giebelverschalungen mit Fichte,
	ökologischer Holzschutzanstrich

Glaserarbeiten

Fenster	Doppelt verglaste Holzfenster
Türen	Vor- und Innentüren in Kathedralglas

Tischler

Türen	20 eichenleimte Vollbambürtblätter Mahagoni
	10 Eichenleimholz, Dröcker und Langschild
	10 eleganter Ausführung IM poliert Mod. "Favorit"
Fenster	10 Verbundfensterkonstruktion doppelt, mit
	10 Klappbeschlag, Tür-Fensterkonstruktion
	10 Eichen Mittelteil

6. Maler und Anstreicher

Fenster Naturbelassen mit Holzschuttimprägnierung
 Fassaden desgleichen Holzschuttimprägnierung
 Zimmer In Kalk, weiß Holzfarbe dunkelbraun
 Weiße Leimfarbe ohne Muster
 Stiegenhaus in Dispersion

7. Zentralheizung

Wasserbereitung

Vollautomatische Warmwasserzentral-
 heizung mit Öfenheizung, Außenthermostat-
 gesteuert, je Heizkörper ein Wärme-
 messer
 Zentrale Warmwasseraufbereitung

8. Sanitärinstallation

Bäder

Allgemein: 1 Ausgebaukasten mit kalt und
 Warmwasser, 1 Waschtische mit Waschmaschine
 und Wäschetrockner, 1 Auslass im Freien.
 1 Einbaubadevernis aus Stahlblech, 170 cm,
 mit kompl. Ab- und Überlaufgarnitur sowie
 Wannenfüll und Brausebatterie, kompl.
 Waschtischanlage mit Einlocherbatterie,
 Handtuchhalter, Etagere, Spiegel, Wand-
 klosett samt Niederdruckspüle, WC Sitz
 mit Deckel, Pedalrollenhalter
 Nirostaspüle im Bad mit Tropfblech

Küche

Elektroinstallation 9.

Kompl. Stahlblechverkleidung, Treppenhaus und
 Gangbeleuchtung mit Bergsleuchten und
 Schaltautomat.
 Keller und Garage in Feuchtraumausführung.
 Beleuchtungskörper in den Bädern, Rasier-
 stecker,

Zimmer

Je Zimmer ein Mittelstecker und zwei Wand-
 auslässe

Küche

1 Deckenauslass, 2 Wandauslässe, 1 Kühl-
 schranksteckdose, 1 Herdanschluss.

Balkon

1 Schakosteckdose mit Klappdeckel
 Leerrohrsystem für Telefon bis in das
 Vorzimmer geführt.

Klingelanlage mit Öffner und Torlaut-
 sprecher. Zentrale Leitung für die gesamte
 Anlage inklusive Badewannen, Blitzschutz-
 anlage.

Boden u. Wandbeläge 10.

Küche in PVC, Bad- und Treppenhaus Teppich-
 beläge, Dielen und Fliesen in PVC.
 Wände in Bädern keramisch verfliesen, des-
 gleiche Arbeitsschritt in den Küchen bis
 ca. 1.50 m Höhe.

955
1.13

Stadtgemeinde Zell am See
Baubehörde I. Instanz
Zahl 15/1970

Zell am See, 10. Okt. 1972

B e s c h e i d

Die Firma Vermögensplanung Wohnbauges. m. b. H., Salzburg Schwarzstraße 33, hat bei der Stadtgemeinde Zell am See die Fertigstellung des mit Bescheid vom 12. 5. 1970, Zahl 15/1970 genehmigten Bauvorhabens, Errichtung eines Eigentumswohnhauses auf Grundparzelle 244/23, KG Zell am See, angezeigt und um Erteilung der Benützungsbewilligung angesucht.

Die aufgrund dieses Ansuchens am 5. 10. 1972 an Ort und Stelle durchgeführte Bauüberprüfung erbrachte die Feststellung, daß alle Bauarbeiten sach- und fachgemäß ausgeführt und die genehmigten Baupläne eingehalten wurden.

S p r u c h

Der Firma Vermögensplanung Wohnbauges. m. b. H. in Salzburg wird aufgrund des Ergebnisses der Bauüberprüfung vom 5. 10. 1972 gemäß § 91 der Salzburger Landesbauordnung die Benützungsbewilligung für das neuerbaute Eigentumswohnhaus auf Grundparzelle 244/23, KG Zell am See, bei Einhaltung nachstehender Vorschriften erteilt:

1. Das neuerbaute Objekt samt Einfriedungen ist in gutem und sauberem Zustand zu erhalten.
2. Das Haus erhält die Haus- und Co.-Nummer 955, Zell am See Schmitten. Die Hausnummerntafel ist oberhalb des Hauseinganges deutlich sichtbar anzubringen.
3. In sämtlichen Garagen sind die Hinweisschilder auf die Verbote anzubringen. Zur ersten Brandbekämpfung sind geeignete frostsichere Feuerlöscher bereitzustellen.
4. Die Türe in den Heizraum ist selbst ins Schloß fallend herzustellen.
5. Für den Kaminkehrer ist eine geeignete Aufstiegsmöglichkeit bereitzustellen.
6. Der Trinkwasserleitungsanschluß ist an der Hausmauer mit den im Städtischen Bauhof erhältlichen Schildern zu kennzeichnen.

7. Im Dachgeschoß ist im Stiegenhaus der Abschluß zum Dachraum mit einer Türe abzuschließen.
8. Der Triebwerksraum für den Personenaufzug ist zu belüften.
9. Die Aufstiegsstufen zum Maschinensockel sind noch anzubringen.

Die Kosten des Verfahrens hat gemäß § 76 AVG der Einschreiter zu tragen. Diese errechnen sich wie folgt:

a) Kommissionsgebühren für 2 Amtsorgane 2/2 Std.	S 100,--
b) Verwaltungsabgabe lt. Gmd.Abgabenordnung	S 100,--
c) Stempelgebühr lt. Gebührengesetz	S 15,--
	S 215,--

Begründung:

Bei Einhaltung der erteilten Vorschriften wird das neu-erbaute Eigentumswohnhaus in bau- und feuerpolizeilicher Hinsicht allen diesbezüglich zu stellenden Anforderungen entsprechen. Fremde private Rechte wurden durch die Bau-führung nicht berührt. Es war daher spruchgemäß zu ent-scheiden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann gemäß § 63 (2) b, Gmd.Ordnung 1965 innerhalb von 2 Wochen schriftlich oder telegraphisch die Berufung bei der Stadtgemeinde Zell am See eingebracht werden.

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:



Der Bürgermeister:
Alois Latini e.h.

[Handwritten signature]
Ergeht gleichlautend an:

1. Vermögensplanung Wohnbauges. m. b. H. Salzburg, Schwarzstr.33
2. Herrn Arch. Ferd. Hölzl, 5700 Zell am See
3. Baufirma Johann Oberrater, Maishofen
4. Amt der Sbg. Landesregierung, Bundesstraßenverwaltung
5. Finanzamt Zell am See, Bewertungsstelle
6. Buchhaltung und Bauamt im Hause

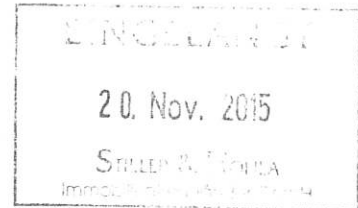
1.15

zell am see

die stadtgemeinde

Haus: Zell am See
Co.Nr.: 955
Haus Nr.: 3
Straße: Weidenweg
Top:

Zell am See, 17.11.2015



BESCHEID

Aufgrund der am 17.11.2015 durchgeführten Feuerbeschau bei dem oben angeführten Objekt ergeht vom Bürgermeister der Stadt Zell am See als zuständige Behörde nachstehender

Spruch:

I.

A) Feuerpolizeilicher Auftrag:

Gemäß § 13 Abs. 1 Salzburger Feuerpolizeiordnung 1973, LGBl.Nr. 118/1973, idgF, wird dem Eigentümer der oben angeführten baulichen Anlage aufgetragen, die im Zuge der durchgeführten Feuerbeschau festgestellten Mängel hinsichtlich der Brandsicherheit nach Maßgabe nachstehender Auflagen zu beheben:

- 1) Der Lichtschalter neben der Tankraumtüre ist Instand zu setzen.
- 2) Die Elektrozuleitung zu einer Kellerleuchte oberhalb einer Garagentüre ist von einem Elektrounternehmen zu überprüfen und festgestellte Mängel sind Instand zu setzen. Diese Leitung ist gemäß den ÖVE-Vorschriften zu verlegen.
- 3) Die offenen Stellen in den Elektroverteilern im EG sind **sofort** zu verschließen.
- 4) Die vorhandene Blitzschutzanlage ist von einem konzessionierten Unternehmen überprüfen zu lassen, ein mängelfreies Prüfattest ist der Stadtgemeinde Zell am See vorzulegen. Der Antennenmast der Satellitenanlage ist in die Blitzschutzanlage einzubinden
- 5) Die Elektroleitung im Deckenbereich des Dachgeschosses des Stiegenhauses ist nachweislich Stromlos zu machen.
- 6) Sämtliche Kellerräume und Kellerabteile sind zu entrümpeln und sind frei von leicht brennbaren Lagerungen und Autoreifen zu halten. Werden die Kellerbereiche zum Stiegenhaus hin brandbeständig abgeschlossen, kann dieser Punkt entfallen.
- 7) Sämtliche vorhandenen Lagerungen im Stiegenhausbereich bzw. im Gang sind zu entfernen.



- 8) Im Eingangsbereich und im 3. OG sind 9 Liter Schaumlöscher gut zugänglich und sichtbar zu montieren.
- 9) Der CO2 Löscher im Triebwerksraum ist vor dem Triebwerksraum leicht zugänglich und gut sichtbar zu montieren.
- 10) Bei der Lifttüre im EG ist ein Hinweisschild: „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“.

Die Erfüllung vorstehender, noch offener Vorschriften (Pkt. 1 und 2, 4-10) sind der Stadtgemeinde Zell am See innerhalb von 3 Monaten unaufgefordert schriftlich mitzuteilen.

B) Baupolizeilicher Auftrag:

Gemäß § 20 Abs. 4 in Verbindung mit §§ 19 und 20 Abs. 1 Baupolizeigesetz 1997, LGBl.Nr. 40/1997, idgF, sowie § 13 Abs. 4 Salzburger Feuerpolizeiordnung 1973, LGBl.Nr. 118/1973, idgF, wird dem Eigentümer der oben angeführten baulichen Anlage die Behebung der im Rahmen der Feuerbeschau festgestellten Baugebrechen nach Maßgabe nachstehender Auflagen aufgetragen:

- 1) Das Eternitrohr der Heizraumentlüftung ist zu entfernen und die dadurch entstehende Maueröffnung vom Heizraum in die Waschküche ist EI90 zu vermauern.
- 2) Die Maueröffnung vom Heizraum in die danebenliegende Waschküche im Bereich des Abwasserrohres ist EI90 zu vermauern. Das Abwasserrohr ist im Heizraum mit einer Brandschutzmanschette EI90 zu schotten.
- 3) Die Tankraumtüre, Heizraumtüre, Triebwerksraumtüre und die Zugangstüre zum Spitzboden sind so Instand zu setzen, dass sie selbsttätig ins Schloss fallen.
- 4) Der Spitzboden ist gegen den Triebwerksraum hin dachbodenseitig brandhemmend abzuschließen (EI30).

Die Erfüllung vorstehender, noch offener Vorschriften (Pkt. 1-4) sind der Stadtgemeinde Zell am See innerhalb von 3 Monaten unaufgefordert schriftlich mitzuteilen.

II. Kosten:

Gemäß den Bestimmungen der §§ 76, 77 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) 1991 sind Sie verpflichtet, die entstandenen Verwaltungskosten binnen zwei Wochen mittels beiliegenden Zahlscheines an die Stadtgemeinde Zell am See zu entrichten.

Verwaltungsabgabe gemäß Salzburger Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012

Begründung:

Am 17.11.2015 wurde bei dem im Betreff angeführten Objekt eine Feuerbeschau durchgeführt und wurden dabei diverse Mängel festgestellt. Die festgestellten Mängel sind in der Verhandlungsschrift zur Feuerbeschau angeführt und bildet somit diese Verhandlungsschrift insofern einen Bestandteil des Bescheides.

Gemäß den im Spruch I. A) angeführten gesetzlichen Bestimmungen hat die Feuerpolizeibehörde, wenn Mängel hinsichtlich der Brandsicherheit oder des Reinigungszustandes festgestellt werden, dem Eigentümer bzw. dem Verfügungsberechtigten der betroffenen Gegenstände unter Setzung einer angemessenen Frist die Behebung dieser festgestellten Mängel aufzutragen.

Gemäß der im Spruch I. B) angeführten gesetzlichen Bestimmungen des § 13 Abs. 4. Salzburger Feuerpolizeiordnung 1973 richtet sich die Behebung von baulichen Mängeln ausschließlich nach den §§ 19 ff des Baupolizeigesetzes. Danach hat die Baubehörde, sofern sie an einer baulichen Anlage Baugebrechen feststellt, die deren Festigkeit, Brandsicherheit, Sicherheit, Hygiene und Ansehen betrifft, den Eigentümer zur Behebung dieser Gebrechen innerhalb einer angemessenen Frist zu verhalten.

Die im Spruch festgesetzte Frist erscheint im Hinblick auf die durchzuführenden Arbeiten und im Hinblick auf eine allfällige Gefährdung von Personen oder Sachen jedenfalls als angemessen.

Der gegenständliche Bescheid stützt sich somit auf das Ergebnis der durchgeführten Feuerbeschau und auf die angeführten Gesetzesstellen, womit spruchgemäß zu entscheiden war.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen vier Wochen nach Zustellung des Bescheides Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. Die Beschwerde ist schriftlich oder nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegraphisch, fernschriftlich, im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei der Stadtgemeinde Zell am See einzubringen.

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. Die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von € 30,-- zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wurde.

Der Bürgermeister:

i.A.



Siegfried Hainzl

Ergeht an:

- 1) Hausgemeinschaft Weidenweg 3
(unter Anschluss einer Niederschrift und eines Zahlscheines); mittels RSb
- 2) Finanzverwaltung und Bauamt im Hause

FEUERBESCHAU - NIEDERSCHRIFT

vom 17.11.2015

LEITER DER Feuerbeschaukommission: Siegfried Hainzl

SACHVERSTÄNDIGE:

für die Feuerwehr:	BM Matthias Hainzl
Sachverständiger des vorbeugenden	
Brandschutzes:	Matthäus Gruber

SCHRIFTFÜHRER/IN: Caroline Wurzer

OBJEKTEIGENTÜMER: Hausgemeinschaft Weidenweg 3
vertreten durch: Herr Lüftenegger und Frau Salchegger

Gemäß § 10 der Salzburger Feuerpolizeiordnung 1973, LGBl.Nr. 118/1973, idgF, wurde für das Objekt / die Liegenschaft: **Weidenweg 3 - Co.Nr. Z 955** die Feuerbeschau durchgeführt und gemäß § 11 Abs. 3 dieses Gesetzes wird hierüber nachstehende

NIEDERSCHRIFT

aufgenommen.

Folgende Mängel wurden festgestellt:

Heizungsanlagen, Feuerstätten, Lagerräume für Brennstoffe und Rauchleitungen:

Im Bereich des Abwasserablaufes ist eine Maueröffnung vom Heizraum in die danebenliegende Waschküche vorhanden, dies ist unzulässig. Das Kunststoffabflussrohr ist in Heizraum nicht brandbeständig geschottet.

Die Heizraumentlüftung führt ohne Brandschutzqualifikation durch die daneben liegende Waschküche, dies ist unzulässig.

Elektro-Anlagen:

Der Lichtschalter neben der Tankraumtüre ist beschädigt.

Die Elektrozuleitung zu einer Kellerleuchte oberhalb einer Garagenzugangstüre ist beschädigt und nicht gemäß den ÖVE-Vorschriften verlegt.

In den Elektroverteilern im EG sind offene Stellen vorhanden.

Der Antennenmast der Satellitenantenne ist nicht mit der Blitzschutzanlage verbunden.

Im Dachgeschoss des Stiegenhauses befindet sich eine Elektroleitung. Es konnte nicht festgestellt werden, ob diese Stromführend ist.



Blitzschutz und Erdungsanlagen:

Die vorhandene Blitzschutzanlage ist nicht überprüft.

Dachböden, Lagerräume, Keller, Stiegenhäuser:

In sämtlichen Kellerräumen und Kellerabteilen befinden sich leicht brennbare Lagerungen und Autoreifen. Dies ist unzulässig, da diese Räume zum Stiegenhaus nicht Brandbeständig abgetrennt sind.

Im Stiegenhausbereich bzw. im Gangbereich befinden sich unzulässige Lagerungen (Fluchtweg).

Garagen:

Die Privatgaragen konnten nicht beschaut werden.

Belange der Feuerwehr:

Es sind nicht ausreichend erforderliche Feuerlöscher vorhanden.

Derzeit ist der CO2 Löscher im Triebwerksraum gelagert. Dies ist nicht zulässig.

Bauliche Mängel soweit nicht bereits unter vorangeführten Punkten erfasst:**Sonstige bauliche Mängel:**

Die Tankraumtüre, Heizraumtüre, Triebwerksraumtüre und die Zugangstüre zum Spitzboden fallen nicht selbsttätig ins Schloss.

Der Spitzboden ist gegen den Triebwerksraum hin nicht brandhemmend abgeschlossen.

Sonstiges:

Bei der Lifttüre im EG fehlt das Hinweisschild: „Aufzug im Brandfall nicht benützen.“

Die Behebung der Mängel ist mit dem entsprechenden Nachweis der Stadtgemeinde Zell am See schriftlich mitzuteilen.

Die Belehrung gemäß § 11 Abs. 2 der Salzburger Feuerpolizeiordnung wurde erteilt und darauf hingewiesen, dass bei Ausbruch eines Brandes die Feuerwehr über die Notrufnummer 122 zu verständigen ist.

Diese Niederschrift und Belehrung wird vom Objekteigentümer bzw. seinem Bevollmächtigten zur Kenntnis genommen:

Salzburger Gemeinde

Dauer der Feuerbeschau: 4 halbe Stunden

2 Amtsorgane
2 Sachverständige

Der Verhandlungsleiter:

Die Sachverständigen:

[Signaturen]

BV-24/2021

(bei Antwortschreiben bitte anführen)

**Eigentümergeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5,
v.d. Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH
Abänderung der Ölfeuerungsanlage
Objekt "Weidenweg 1, 3 und 5"
Baubehördliche Bewilligung**

Datum:	29.06.2021
Zahl:	387/2021
Abteilung:	Bauverwaltung
Sachbearbeiter:	Andrea Weiss-Arnsteiner
Durchwahl:	121

Bescheid

Spruch:

I.)

Gemäß § 9 Absatz 1 und 2 des Baupolizeigesetzes 1997, LGBl.Nr. 40/1997, idgF, wird über Ansuchen der Eigentümergeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5, v.d. Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH, Joseph-Messner-Straße 8-14, 5020 Salzburg, vom 04.03.2021 und nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens die baubehördliche Bewilligung für die Abänderung der Ölfeuerungsanlage auf Parzelle 244/22 KG Zell am See (EZ 1333), 244/23 KG Zell am See (EZ 1331), 244/24 KG Zell am See (EZ 1332) unter der Voraussetzung der Einhaltung nachstehender Auflagen erteilt.

II.) Auflagen:

1. Die Ölfeuerungsanlage ist stets in betriebssicherem Zustand zu erhalten, zeitgerecht zu reinigen und entsprechend zu beaufsichtigen. Zur Wartung dürfen nur verlässliche, mindestens 18 Jahre alte, mit den Einrichtungen und der Wirkungsweise der Anlage vertraute Personen eingesetzt werden. Über den Betrieb ist ein Betriebsbuch zu führen.
2. Nach Fertigstellung der Anlage und vor Inbetriebnahme sind Behälter und Rohrleitungen auf Dichtheit zu prüfen. Vorher sind die ölführenden Leitungen auf Dichtheit und Festigkeit mit einem Mindestprüfdruck für Stahlleitungen von 15 bar Überdruck, für Leitungen aus anderen Materialien von 6 bar Überdruck zu prüfen; ausgenommen Armaturen, die für solche Drücke nicht geeignet sind.

3. Wenn bei der Ölfeuerungsanlage Gebrechen auftreten, muss der Ölfußfluss zum Brenner sofort abgestellt werden. Die Anlage darf erst nach gründlicher Untersuchung und Instandsetzung durch einen befugten Fachmann wieder in Betrieb gesetzt werden. Vor der Wiederinbetriebnahme müssen die Feuerräume und die Rauchabzüge ausreichend durchlüftet werden.
4. Undichte Behälter sind unverzüglich zu entleeren und dürfen erst nach fachmännischer Instandsetzung und anschließender Überprüfung durch einen befugten Sachverständigen wieder benutzt werden.
5. Alle Absperrvorrichtungen müssen mind. einmal im Monat auf ihre leichte Betätigbarkeit überprüft werden.
6. Öllagerbehälter, einschließlich Rohrleitungen, sind mindestens alle 5 Jahre hinsichtlich Dichtheit durch ein befugtes Unternehmen oder einen befugten Sachverständigen überprüfen zu lassen. Vorher sind die ölführenden Leitungen auf Dichtheit und Festigkeit mit einem Mindestprüfdruck für Stahlleitungen von 15 bar Überdruck, für Leitungen aus anderen Materialien von 6 bar Überdruck zu prüfen (ausgenommen Armaturen, die für solche Drücke nicht geeignet sind). Die Überprüfungsbefunde sind zur Einsichtnahme durch die Behörde aufzubewahren.
7. Der Behörde ist noch ein Elektroprüfbericht für die Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Kesseltausch vorzulegen.
8. Ein aktueller Kaminbefund nach Umbau ist vorzulegen.
9. Im Heizraum ist eine Betriebsanleitung und ein Ausführungsplan der Ölfeuerungsanlage deutlich sichtbar und haltbar anzubringen.
10. Für die Ölfeuerungsanlage sind vom Hersteller ein Anlagen- und ein Prüfbuch auszustellen, welche im unmittelbaren Bereich der Ölfeuerungsanlage aufzubewahren sind.
11. In Heiz- und Öllagerräumen dürfen keine brennbaren Stoffe gelagert oder Deponien vorgenommen werden.
12. Vor der Füllung von Lagerbehältern ist die zulässige Füllmenge zu ermitteln, um eine Überfüllung zu vermeiden. Der Füllvorgang ist während der ganzen Dauer durch eine geeignete Person zu überwachen. Durch den Füllvorgang dürfen Personen und der Fahrzeugverkehr weder gefährdet noch behindert sowie Verkehrsflächen, Grünanlagen, Gebäudeteile oder sonstiges fremdes Eigentum nicht verunreinigt werden.
13. Das Ab- und Umfüllen von Heizöl darf nur unter Zuhilfenahme geeigneter Vorrichtung erfolgen. Verschüttetes Heizöl ist unverzüglich schadlos zu beseitigen. Wesentliche Ereignisse müssen unverzüglich telefonisch der zuständigen Wasserrechtsbehörde gemeldet werden.
14. Behälter, die nicht mit einem Überdruck von mindestens 2 bar geprüft worden sind, dürfen nur so befüllt werden, dass kein Druckanstieg im Behälter erfolgt.

15. Bei Betreten von Heiz- und Öllagerräumen sind während der Dauer des Aufenthaltes die Türen dieser Räume offen zu halten. Vor Arbeiten in diesen Räumen sind diese entsprechend zu durchlüften. Vor Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten, sowie bei Störungen und im Gefahrenfalle ist der Hauptschalter der Ölfeuerung auszuschalten.
16. Der Rostschutzanstrich der Behälter und Rohrleitungen ist im Bedarfsfalle zu erneuern bzw. instandzusetzen.
17. Die öl- und flüssigkeitsdichte Ausführung der Auffangwanne unterhalb des Heizkessels bis auf eine Mindesthöhe von 10 cm ist im Bedarfsfall von einem dazu Befugten zu erneuern bzw. instandzusetzen.
18. Das Einsteigen in die Behälter und das Arbeiten in diesen darf nur durch fachkundige Personen unter Einhaltung der einschlägigen, für den Schutz der Dienstnehmer und sonstiger Personen geltenden Vorschriften erfolgen.
19. Ölfeuerungsanlagen sind in konsensgemäßem Zustand zu erhalten und dementsprechend zu warten und zu betreiben. Dieser Forderung wird jedenfalls entsprochen, wenn die Gesamtanlage im Sinne der ÖNORM M 7510 i.d.g.F. mindestens einmal jährlich durch ein nach den gewerberechtlichen Vorschriften befugtes Unternehmen oder einen befugten Sachverständigen überprüft wird.
20. Die Fertigstellung der Ölfeuerungsanlage, die innerhalb von 3 Jahren zu erfolgen hat, ist der Baubehörde unaufgefordert schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom Bauherrn zu erstatten. Der Anzeige sind folgende nachstehende Bestätigungen bzw. Befunde anzuschließen:
 - a) Bestätigung der ausführenden Heizungsfirma über die ordnungsgemäße Ausführung der errichteten Ölfeuerungsanlage entsprechend den Bestimmungen des Salzburger Bautechnikgesetzes, den technischen Richtlinien für die Ausführung von Ölfeuerungsanlagen des Amtes der Salzburger Landesregierung sowie den einschlägigen Bestimmungen der ÖNORMEN (laut Beilage), unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen.
 - b) Bestätigung des Bezirkskaminkehrermeisters über den ordnungsgemäßen Zustand des verwendeten Rauchfanges.
 - c) Überprüfungsbefund des ausführenden Elekrounternehmens.
 - d) Tankatteste über die Öllagerbehälter, nicht älter als 5 Jahre.
 - e) Protokoll über den Probebetrieb.

III.) Kosten:

Die Kosten des Verfahrens sind gemäß §§ 76, 77 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 - AVG 1991, BGBl.Nr. 51/1991, von der antragstellenden Partei zu tragen und binnen zwei Wochen mittels beiliegenden Zahlscheines an die Stadtgemeinde Zell am See zu entrichten.

A) Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissionsgebührenverordnung 2018, LGBL. Nr. 23/2018, i.d.g.F.

1. Abschnitt Gemeindeverwaltungsabgaben:

TP 24/2 - Bewilligungen nach dem Salzburger BauPolG kein umbauter Raum feststellbar 100,00 €

B) Barauslagen gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines

Verwaltungsverfahrensgesetz 1991, BBG.Nr. 51/1991, idgF

1 maschinenbautechnischer Sachverständiger 60,00 €

Hinweis:

Es wird ersucht, gleichzeitig mit den Verfahrenskosten von 160,00 €
nach den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957

für die Vergebührung von:

Ansuchen 42,90 €

Verhandlungsschrift 14,30 €

diverse Eingaben - € 3,90 3,90 €

Einreichplanung 46,80 €

mit zu überweisen, widrigenfalls eine Meldung
an das zuständige Finanzamt erfolgen müsste.

Gesamtsumme 267,90 €

Begründung

Mit Schreiben vom 04.03.2021 beantragte die Eigentümergemeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5, v.d. Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH, Joseph-Messner-Straße 8-14, 5020 Salzburg, bei der Baubehörde I. Instanz die baubehördliche Bewilligung zur Abänderung der Ölfeuerungsanlage auf Parzelle 244/22 KG Zell am See (EZ 1333), 244/23 KG Zell am See (EZ 1331), 244/24 KG Zell am See (EZ 1332).

Im Zuge des Ermittlungsverfahrens wurde durch den maschinenbautechnischen Sachverständigen am 24.03.2021 Befund und Gutachten wie folgt erstellt.

„Befund und Gutachten des maschinenbautechnischen Sachverständigen:

Die Eigentümergemeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5, v.d. Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH, Joseph-Messner-Straße 8-14, 5020 Salzburg, hat bei der Stadtgemeinde Zell am See ein Bauansuchen für die Abänderung der Ölfeuerungsanlage beim Objekt „Weidenweg 1, 3 und 5“ auf Grundparzellen 244/22, 244/23 und 244/24, KG Zell am See, eingebracht.

Vorliegende Projektsunterlagen:

Fa. Wieser & Scherer; technische Beschreibung und planliche Darstellung vom 23.2.2021

Stellungnahme zum Projekt:

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass im gemeinsamen Heizraum der Eigentümergemeinschaft Weidenweg 1, 3, 5 in Zell am See eine Ölfeuerungsanlage umgebaut werden soll. Es handelt sich bei dem Vorhaben um einen Kesseltausch einer vorhandenen Ölfeuerungsanlage. Der Beurteilungsumfang schließt somit nur dieses Vorhaben ein und nimmt nicht Rücksicht auf die bestehende Ölbevorratung.

Die Heizleistung ist mit max. 2 x 171 kW im Projekt angegeben. Sämtliche Sicherheitseinrichtungen, werden überprüft (Schwimmerschalter, Brandschutzschalter, Brandschutzmagnetventil etc.) und gegebenenfalls erneuert. Die Ölleitung wird vom Tankraum (Behälter 28400 Liter Heizöl Extra Leicht) bis zur Auffangwanne beim Kessel im 2-Strang-System geführt. Der ganze Heizraum wird als dichte Wanne hergestellt werden. Der Heizraum ist massiv und brandbeständig ausgeführt und mit Lüftungsöffnungen ins Freie ausgestattet. Der Zugang zum Tankraum erfolgt aus dem Keller. Es liegen keine weiteren Nachweise und Bestätigungen vor. Bei der Ausführung der technischen Maßnahmen werden die einschlägigen Richtlinien und Normen zu berücksichtigen sein.

Das Projekt berücksichtigt im Wesentlichen die zu stellenden Forderungen, jedoch wird es notwendig sein, die im Beiblatt angeführten Auflagenpunkte nachzuweisen bzw. einzuhalten. Im Übrigen wird auf die Pflicht zur Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, auch im Hinblick auf das Wasserrechtsgesetz, hingewiesen. Die bestehende Genehmigung für die Anlage bleibt, auch im Hinblick auf die Überprüfungspflichten, aufrecht.

Der Baubehörde kann somit empfohlen werden, die angestrebte Genehmigung zu erteilen, wobei nachstehend angeführte Auflagen in den Bescheid aufzunehmen sind:

Es folgen die im Spruch angeführten Auflagenpunkte 1 bis 20.

Ing. Helmuth Niederführ e.h."

In Wahrung des Parteiengehörs wurde der Antragstellerin das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens und insbesondere Befund und Gutachten des maschinenbautechnischen Sachverständigen samt Vorschreibungen zur Kenntnis gebracht und wurde hiezu bis zum heutigen Tage keinerlei Stellungnahme eingebracht, womit dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens gemäß den Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ausdrücklich zugestimmt wurde.

Der Bescheid stützt sich auf ein anstandsloses Ergebnis des Ermittlungsverfahrens und auf die angeführten Gesetzesstellen, womit spruchgemäß zu entscheiden war.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen vier Wochen nach Zustellung des Bescheides Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. Die Beschwerde ist schriftlich oder nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegraphisch, fernschriftlich, im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei der Stadtgemeinde Zell am See einzubringen.

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. Die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von € 30,-- zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wurde.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die mit diesem Bescheid erteilte baubehördliche Bewilligung nicht die aufgrund anderer Rechtsvorschriften allenfalls erforderlichen Bewilligungen bzw. Anzeigen (z.B. Salzburger Naturschutzgesetz, Wasserrechtsgesetz, Gewerbeordnung, Forstgesetz, Wohnungseigentumsgesetz u.a.) ersetzt.

Verteiler (Zustellverfügung):

Zustellung mittels RSb

Antragsteller/Eigentümer	Eigentümergeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5, v.d. Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH, Joseph-Messner-Straße 8-14, 5020 Salzburg
Planverfasser	Wieser + Scherer Zeller Haustechnik GmbH & Co KG, Prof. Ferry Porsche Straße 11, 5700 Zell am See
Kaminkehrermeister	Gadenstätter Mathias, Mitterhofen 32, 5751 Maishofen
Stadtgemeinde	Bauverwaltung im Hause, Brucker Bundesstraße 2, 5700 Zell am See
Stadtgemeinde	Finanzverwaltung im Hause, Brucker Bundesstraße 2, 5700 Zell am See

Der Bürgermeister

Andreas Wimmerreiter

ges. Fd 3,40 1.27

GESCANNT

EINREICHUNG

BETREIBER:

Eigentümergeinschaft
Weidenweg 1, 3, 5
5700 Zell am See

STILLER & HOHLA
IMMOBILIENTREUHANDLER GMBH

Joseph-Messner Straße 8-14, A - 5020 Salzburg
T: +43 (0)662 / 65 55 20, F: +43 (0)662 / 65 55 500
www.stiller-holla.at

BAUVORHABEN:

Tenikzentrale
Weidenweg 1, 3, 5
5700 Zell am See

PLANUNG:

Fa. Wieser + Scherer
Zeller Haustechnik GmbH & Co KG
Prof. Ferry Porsche Str. 11
5700 Zell am See

wieser ❖ scherer
ZELLER HAUSTECHNIK

HEIZUNG - LÜFTUNG - KLIMA - SANITÄR
ELEKTROTECHNIK - SCHWIMMBADTECHNIK

Wieser + Scherer Zeller Haustechnik GmbH & Co KG
Prof. Ferry Porsche Straße 11, 5700 Zell am See

FÜHRUNG:

Fa. Wieser + Scherer
Zeller Haustechnik GmbH & Co KG
Prof. Ferry Porsche Str. 11
5700 Zell am See

wieser ❖ scherer
ZELLER HAUSTECHNIK

HEIZUNG - LÜFTUNG - KLIMA - SANITÄR
ELEKTROTECHNIK - SCHWIMMBADTECHNIK

Wieser + Scherer Zeller Haustechnik GmbH & Co KG
Prof. Ferry Porsche Straße 11, 5700 Zell am See
Telefon: 06542/55555, Telefax: 06542/55555-21

BEHÖRDE:

Stadtgemeinde Zell am See
genehmigt mit Bescheid

vom 29.06.2021 Zl. Bz-24/2021

Der Bürgermeister



Gewerk:

Heizung

Bauvorhaben:

Technikzentrale
Weidenweg 1, 3, 5
5700 Zell am See

Bauherr:

Eigentümergeinschaft
Weidenweg 1, 3, 5
5700 Zell am See

Planverfasser:

Fa. Wieser + Scherer
Zeller Haustechnik GmbH & Co KG
Prof. Ferry Porsche Straße 11
5700 Zell am See

INHALT

Anlagen:

1. Ölfeuerungsanlage



ANLAGENBESCHREIBUNG:

Für die Beheizung der o.g. Wohnhäuser wurde die alte Öl-Brennwert-Heizzentrale gegen zwei neue ersetzt. Das Öl wird im bestehenden, überprüften 28.400 Liter Öltank im Kellergeschoss gelagert. Über eine Kupferleitung gelangt das Öl vom Öltank in den Ölkessel.

Eingebaute Sicherheitsarmaturen:

- Magnetventil
- Schwimmerschalter
- Not-Aus Schalter
- Feuerlöscher

Als Abgasfang dient ein bestehender Kamin über Dach.

Weitere Details sind aus beiliegenden Plänen und Datenblättern zu entnehmen.

Wieser+Scherer
Zeller Haustechnik GmbH & Co KG
Prof. Ferry Porsche Str. 11
A-5700 Zell am See

- Rudolf Wieser-
Geschäftsführer



LRPK170

Öl-Brennwert-Heizzentrale 171 kW

Art.-Nr.: 457295

- Brennwert-Heizzentrale für Heizöl extra-leicht
- Integrierter Kesselschutz und nachgeschalteter Edelstahl-Abgaswärmetauscher
- Nennheizleistung 171 kW
- Betriebsweise 2-stufig
- Normnutzungsgrad 103,3 %
- Einheit bestehend aus Kessel, Brenner und Regelung
- Schalldämmhaube optional erhältlich



Produktbeschreibung

Öl-Brennwert-Heizzentrale

- Vollautomatische Öl-Brennwert-Heizzentrale, anschlussfertig verdrahtet
- Emissionsarmer 3-Zug-Flammrohr- Rauchrohrkessel mit passendem Gebläsebrenner für Heizöl extra-leicht
- Symmetrische Heizgasführung mit vorderer, leicht zugänglicher Wendekammer
- Minimierte Bereitschaftsverluste dank allseitig dichtanliegender, großzügig dimensionierter Isolierung
- Mit Emissions- und Wirkungsgrad-Garantie gemäß Ländervereinbarung Art. 15a B-VG sowie FAV

Kessel

- Stahlheizkessel nach dem 3-Zug-Prinzip mit optimaler Feuerraumgeometrie für emissionsarme Verbrennung
 - Flammrohr mit niedriger Feuerraumbelastung ($\leq 1,5 \text{ MW/m}^3$) und optimiertem Durchmesser-/Längenverhältnis (ca. 1:2,5)
 - Patentiertes Flammen-Abström-System zur gleichmäßigen Temperaturverteilung und zur Reduktion der Verweilzeit der Heizgase im heißen Flammenbereich
 - Patentiertes System zur kesselinternen Anhebung der Rücklauftemperatur (Pyroflow)
 - Rohre für den dritten Zug aus speziellem Stahl für optimale Korrosionsbeständigkeit
 - Auf die aktuelle Kesselleistung abgestimmte Abgasturbulatoren zur Erzielung eines optimalen feuerungstechnischen Wirkungsgrades



- Abgassammler mit seitlichen Reinigungsöffnungen und angebautem Edelstahl-Abgaswärmetauscher sowie rückseitigem Abgasstutzen
- Beidseitig schwenkbare Kesseltür mit vakuumgeformter Keramikfaser-Isolierung und integriertem Schauglas

Brennerabdeckhaube/Frontisolierung

- Isolierte Brennerabdeckhaube für Wärme- und Schalldämmung bzw. wärme gedämmte Frontisolation, als Zubehör erhältlich

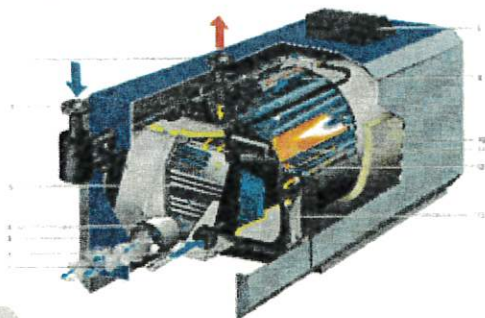
Brenner

- Auf Kesselleistung abgestimmter, vollautomatischer Gebläsebrenner
- Betriebsweise je nach Kesseltype ein- oder zweistufig

Regelung

- Kesselschaltfeld (Zubehör)
 - Verschiedene Ausführungen lieferbar
 - Abgeschrägte Front mit Brennerschalter und Kontrollleuchte
 - Anzeige Brennerstörung über Kontrollleuchte

Ausstattung



1. Kesselfüll-/Entleerstutzen
2. Kondensatanschluß (Siphon lose im Lieferumfang enthalten)
3. Niedertemperatur-Rücklauf
4. Abgasanschluß
5. Abgaswärmetauscher (wassergekühlter Edelstahlkondensator)
6. Hochtemperatur-Rücklauf
7. Heizungsvorlauf
8. Anlagenspezifische Regelungsvariante
9. Pyroflow-System (interne Rücklaufanhebung)
10. Optimale Wärme- und Schallisolation des Kesselkörpers
11. Ideale Feuerraumgeometrie
12. Symmetrische Abführung der Abgase
13. Großzügige Reinigungsöffnungen an Kessel und Abgaswärmetauscher



1.32

Technische Daten

Abmessungen Öl/Gas

Bezeichnung	Wert
Breite	mm 875
Höhe	mm 1.115
Tiefe	mm 2.692
Ø Abgasstutzen innen (exzentrisch)	mm 125
Kondensatablauf	mm 40

Allgemein

Bezeichnung	Wert
Auflung/Montageart	Stand
Brennwertgerät	Ja

Elektrischer Anschluss

Bezeichnung	Wert
Netzfrequenz	Hz 50

Gewicht

Bezeichnung	Wert
Gewicht netto	kg 585

Hydraulischer Anschluss Öl/Gas

Bezeichnung	Wert
Heizung Anschlussnennweite Flansch	DN 50
Heizung Nenndruck Anschluss	PN 6

Kamin

Bezeichnung	Wert
Abgasmassenstrom	kg/h 262
Abgastemperatur maximal bei Nennheizleistung 80/60°C	°C 67
Abgastemperatur maximal bei Nennheizleistung 50/30°C	°C 42

Kennwerte Öl/Gas

Bezeichnung		Wert
Betriebsdruck minimal	bar	1
Betriebsdruck maximal	bar	4
Kesseltemperatur minimal	°C	50
Kesseltemperatur maximal	°C	100
Zulässige Brennstoffe		extraleicht
Kondensatmenge bei 50/30°C	l/h	5
Wasserinhalt Kessel	l	268
Nennwassermenge (DT=10K)	m³/h	14
Abgasseitiger Widerstand	mbar	1,68
Restförderdruck Gebläse	Pa	82

Leistung Öl/Gas

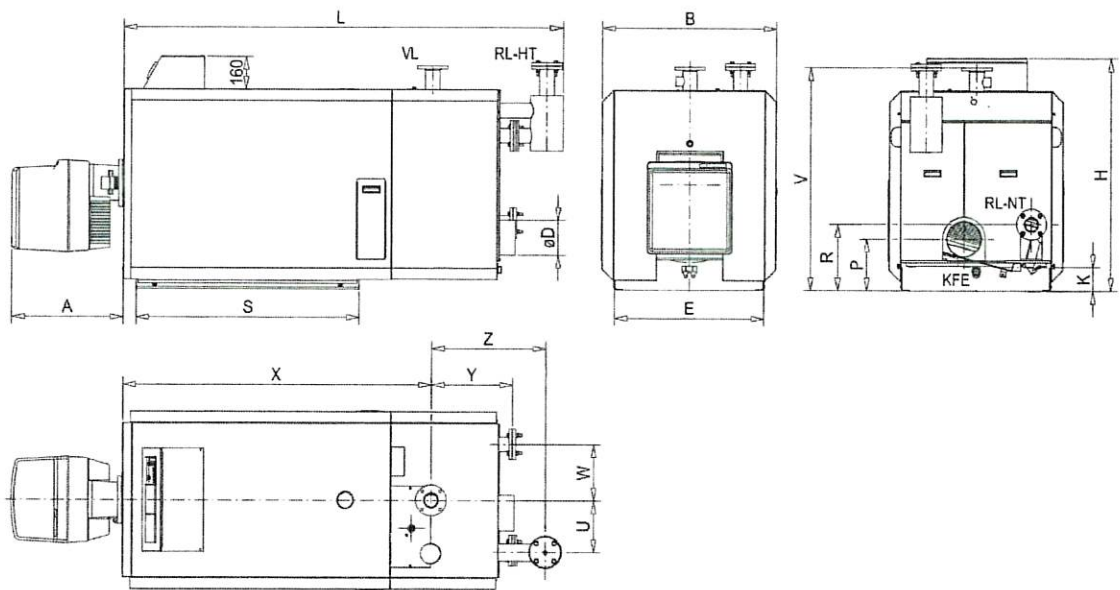
Bezeichnung		Wert
Nennheizleistung	kW	171
Nennheizleistung 80/60°C bis	kW	163
Nennheizleistung 50/30°C bis	kW	171
Nennwärmebelastung	kW	167
Norm-Nutzungsgrad nach DIN4702-8 bei 75/60°C	%	98,4
Norm-Nutzungsgrad nach DIN4702-8 bei 50/30°C	%	103,3
Bereitschaftsverluste	W	179
Betriebsweise		2-stufig
Brenner		WL30Z-C/4LN
Feuerungsleistung minimal	kW	53



1.34

Maßzeichnungen

Abmessungen/Anschlüsse



	Bezeichnung		LRPK60.1	LRPK75	LRPK95	LRPK130	LRPK150	LRPK170	LRPK200
A	Ausladung Brenner	mm	344	393	393	393	393	480	480
A*	Ausladung Schälhaube	mm	535	535	535	890	890	890	890
B	Gesamtbreite	mm	775	775	775	875	875	875	875
D	Durchmesser Abgasanschluß (innen) ¹⁾	mm	125	125	125	125	125	125	125
E	Einbringbreite (Auflege-Breite)	mm	640	640	640	740	740	740	740
H	Gesamthöhe	mm	1040	1040	1040	1115	1115	1115	1115
K	Höhe Kondensatablauf	mm	114	114	114	110	110	101	101
KFE	Nennweite Kesselfüll-/Entleerstutzen	DN	1"	1"	1"	1"	1"	1"	1"
L	Gesamtlänge (ohne Brenner)	mm	1825	1825	1825	1896	1896	2212	2212
P	Höhe Abgasstutzen	mm	221	221	221	221	221	216	216
W	Höhe Niedertemperaturrücklauf	mm	274	274	274	270	270	270	270
RL-HT	Nennweite HT-Rücklauf	DN	6/4"	6/4"	6/4"	50	50	50	50
RL-NT	Nennweite NT-Rücklauf ²⁾	DN	6/4"	6/4"	6/4"	50	50	50	50
S	Kesselfußlänge (Auflage-Länge)	mm	844	844	844	986	986	1186	1186
U	Abstand VL zu HT-Rücklauf	mm	219	219	219	233	233	233	233
V	Höhe Vorlauf und HT-Rücklauf	mm	978	978	978	1075	1075	1075	1075
VL	Nennweite Kesselvorlauf ²⁾	DN	6/4"	6/4"	6/4"	50	50	50	50
W	Abstand Vorlauf zu NT-Rücklauf	mm	216	216	216	286	286	286	286
X	Abstand Kesselfront zu Vorlauf	mm	1177	1177	1177	1403	1403	1602	1602
Y	Abstand Vorlauf zu NT-Rücklauf	mm	352	352	352	250	250	353	353
	Abstand Vorlauf zu HT-Rücklauf	mm	564	564	564	409	409	526	526

*) Option

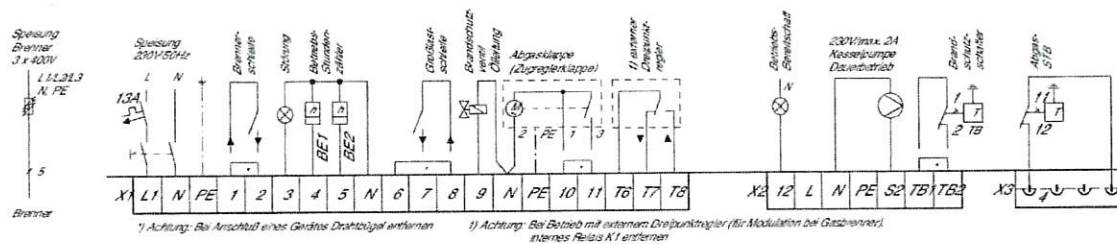
¹⁾ mit Kunststoff-Anschlußstück (Lieferung lose)²⁾ ab LRPK130 mit Vorschweiß-Gegenflanschen PN6 (samt Schrauben und Dichtungen)

Planungsinformationen

Regel- und Steueranschlüsse

Anschlusschema Schaltfeld A2-LRP

- Für die Steuerung über externe Kesselregelung (DDC)
- Bei externer Kesselregelung müssen folgende Punkte beachtet werden:
 - Sicherstellung einer minimalen mittleren Kesselblocktemperatur von 47 °C (siehe unten)
 - Betrieb wenn möglich zweistufig (für optimalen Wirkungsgrad)



Stromversorgung Brenner (Heizzentrale LRPK..)

- Je nach Brennerbestückung ist eine zusätzliche, getrennte Stromversorgung direkt auf den Brenner zu führen

Kesselgröße	Brennstoff	Brenner	Speisung Brenner V/Hz	Absicherung A
LRPK60.1-130	Heizöl extra-leicht	WL10 - WL20	-	-
LRPK150-320	Heizöl extra-leicht	WL30 - WL40	1 x 230/50	1 x 10A
LRPK380-550	Heizöl extra-leicht	WM-L10	3 x 400/50	3 x 10A

Kesseltemperatur-Minimalbegrenzung über Regelverbund bzw. über Kesselpumpe

- Zur Gewährleistung einer minimalen mittleren Kesselblocktemperatur von 47 °C empfehlen wir folgende Maßnahmen:
 - Gleitende Anfahrentlastung über Verbraucherkreise mit Mischventilen
 - Rücklauftertemperaturüberwachung mit Beeinflussung der Mischerkreise bei tiefen Rücklauftertemperaturen und gleichzeitiger Anhebung der Stütztemperatur
- Bei großen, unregelmäßigen Verbrauchern (z.B. Zubringerpumpen) kann zusätzlich über ein Mischventil die Kesseltemperatur auf dem erforderlichen Niveau gehalten werden, ohne dabei die Abgastemperatur und damit den Brennwerteffekt zu beeinflussen.
- Regelung Hauptmischer über Schaltfeld RA31-LRP bzw. über Regelthermostat RAKE713.
 - Dimensionierung Hauptmischer siehe Tabelle unten
- Auch bei Puffereinbindungen empfehlen wir den Betrieb mit variabler Kesselwassermenge über eine drehzahlgeregelte Kesselpumpe



Rücklauftemperatur

Einbindung bei unterschiedlichen RL-Temperaturen

- Bei Verbraucherkreisen mit stark unterschiedlichen Rücklauftemperaturen sollten für die optimale Nutzung des Brennwerteffektes die Rückläufe getrennt auf den Abgaswärmetauscher geführt werden.
- Bei Neuanlagen müssen brennwertgerechte Verteilsysteme verwendet werden (Beimisch-Schaltungen oder Einspritzschaltung mit Drosselventilen)

Hauptmischer für Kesselschutz in Verbindung mit unregelmäßigen Verbrauchern

Type	Anschlussnennweite VL/RL	Dimensionierung Hauptmischer	k _s -Wert
LRPK50-95	R5/4"	MK16/4" (MLF40)	25
LRPK130	DN50/PN6	MK16/4" (MLF40)	25
LRPK150-200	DN50/PN6	MLF50	40
LRPK230-320	DN65/PN6	MLF65	63
LRPK380	DN65/PN	MLF80	100
LRPK450-550	DN80/PN6	MLF80	100

ZUSTANDSBERICHT

Dient zur Vorlage bei der zuständigen Behörde

Betreiber d. Anlage	Eigentümergeinschaft
Adresse	Weidenweg 1, 3, 5
Gemeinde	5700 Zell am See

Der in oben genanntem Anwesen eingelagerte Mineralöllagerbehälter mit folgenden Typen- bzw. Herstellerschild:

Hersteller	Moser, Maishofen
Baujahr	1971
Tank Nr.	15
Inhalt	28.400 Liter
Prüfdruck	0,3 bar

Tankform	Kubisch	gelagertes Produkt	Heizöl extra-leicht
----------	---------	--------------------	---------------------

wurde am 09.09.2020 einer Reinigung und Revision unterzogen.

Im Einzelnen wurden überprüft:	Ergebnis
Der Zustand der sichtbaren Schweißnähte:	Gut
Der Zustand der sichtbaren Rohrleitungen:	Wird neu verlegt
Die Tankinnenwand auf Korrosionsschäden:	Keine
Die Tankaußenwand auf Korrosionsschäden:	Keine
Die vorhandenen Sicherheitseinrichtungen:	Grenzwertgeber und Froschmaulklappe

Der Mineralöllagerbehälter entspricht für die nächsten 5 Jahre der ÖNORM C 2117.

Im Zuge der Überprüfung wurden an der gesamten Anlage keinerlei Undichtheiten festgestellt und somit ist die Betriebstüchtigkeit gewährleistet.

FÜRSTAUER
 Ölwehrentechnik Ges.m.b.H.
 Tankreinigung - Revision
 Glemmerstraße 217
 5752 VIEHHOFEN
 Tel.: 0 65 42 / 68 7 36
 Fax: 0 65 42 / 68 1 98

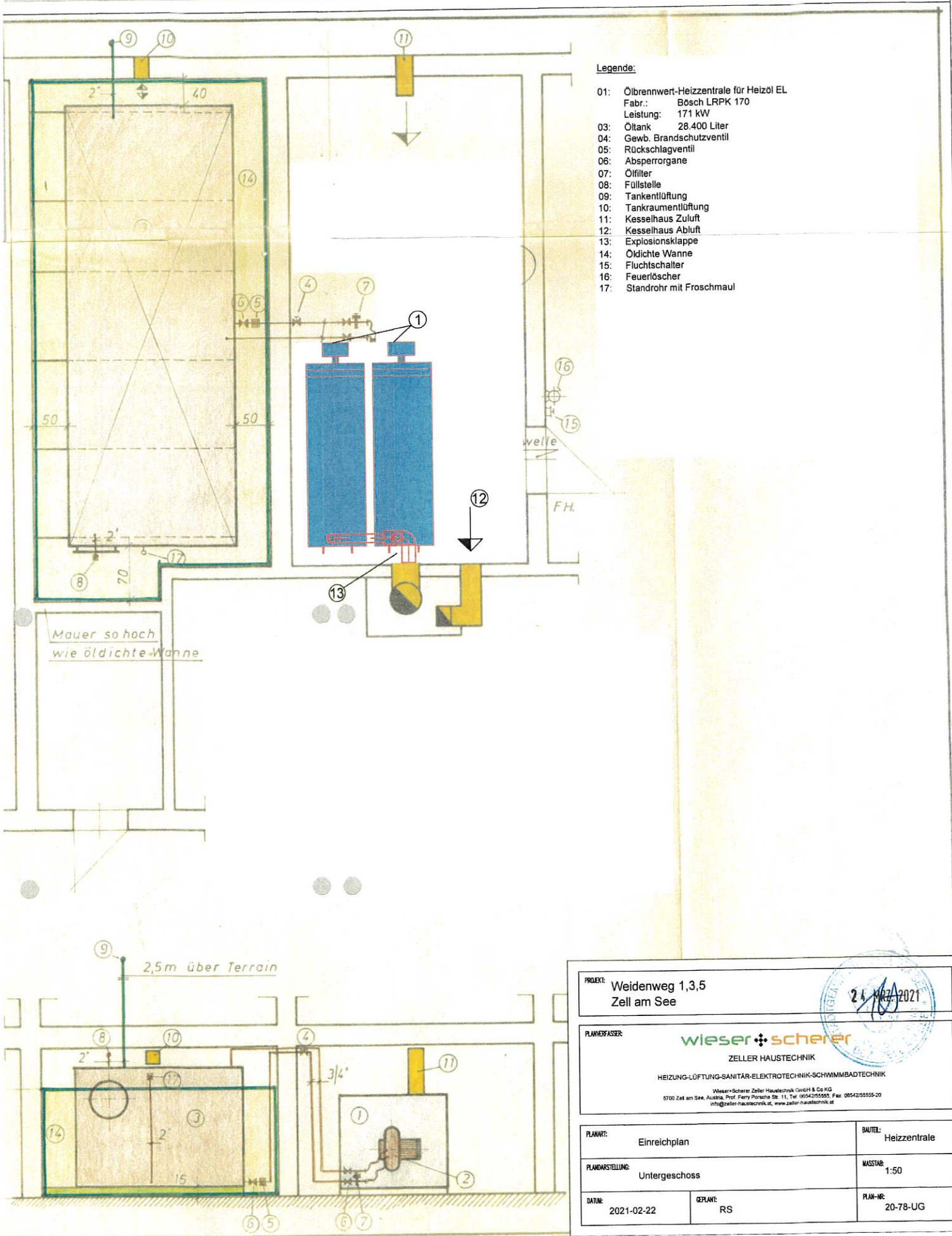
Viehhofen, am 10.09.2020

GF:.....

Chemie- Ölwehr- und Filtertechnik
 Erdreich- und Grundwassersanierung
 info@fuerstauer.co.at www.fuerstauer.co.at
 Glemmerstraße 217, A-5752 Viehhofen / Tel. 06542 68 726 / Fax. 06542 68 198



24.09.2021



1.40

SEE

GESCANNT

BV-24/2021

(bei Antwortschreiben bitte anführen)

**Eigentümergeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5,
v.d. Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH
Abänderung der Ölfeuerungsanlage
Objekt "Weidenweg 1, 3 und 5"
Feststellung der Übereinstimmung gemäß § 17 Baupolizeigesetz**

Datum:	18.08.2021
Zahl:	387/2021
Abteilung:	Bauverwaltung
Sachbearbeiter:	Andrea Weiss-Arnsteiner
Durchwahl:	121

Bescheid

Spruch:

I.)

Gemäß § 17 Baupolizeigesetz 1997, LGBl.Nr. 40/1997, idgF, wird nach Einbringung der Vollendungsanzeige vom 08.07.2021 der Eigentümergeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5, v.d. Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH, Joseph-Messner-Straße 8-14, 5020 Salzburg und aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens die Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der erteilten Bewilligung vom 29.06.2021, AZ: BV-24/2021, des fertig gestellten Bauvorhabens (Abänderung der Ölfeuerungsanlage) auf Parzelle 244/22 KG Zell am See (EZ 1333), 244/23 KG Zell am See (EZ 1331), 244/24 KG Zell am See (EZ 1332) bestätigt.

II.) Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens sind gemäß §§ 76, 77 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 - AVG 1991, BGBl.Nr. 51/1991, von der antragstellenden Partei zu tragen und binnen zwei Wochen mittels beiliegenden Zahlscheines an die Stadtgemeinde Zell am See zu entrichten.

A) Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommissions- gebührenverordnung 2018, LGBl. Nr. 23/2018, i.d.g.F.

1. Abschnitt Gemeindeverwaltungsabgaben:

TP 25 - Feststellung Übereinstimmung mit Baubewilligung

130,00 €

Hinweis:

Es wird ersucht, gleichzeitig mit den Verfahrenskosten von	130,00 €
nach den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957	
für die Vergebührung von:	
Vollendungsanzeige	14,30 €
Verhandlungsschrift	14,30 €
Stellungnahme Kaminkehrer	3,90 €

mit zu überweisen, widrigenfalls eine Meldung
an das zuständige Finanzamt erfolgen müsste.

Gesamtsumme	162,50 €
--------------------	-----------------

Begründung

Mit Vollendungsanzeige vom 08.07.2021 beantragte die Eigentümergemeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5, v.d. Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH, Joseph-Messner-Straße 8-14, 5020 Salzburg die Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der erteilten Bewilligung vom 29.06.2021, AZ: BV-24/2021, des fertig gestellten Bauvorhabens (Abänderung der Ölfeuerungsanlage) auf Parzelle 244/22 KG Zell am See (EZ 1333), 244/23 KG Zell am See (EZ 1331), 244/24 KG Zell am See (EZ 1332) zu bestätigen.

Aufgrund dieser Vollendungsanzeige wurde durch den bautechnischen Amtssachverständigen im Rahmen des eingeleiteten Ermittlungsverfahrens am 02.08.2021 Befund und Gutachten wie folgt erstellt:

„Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Zell am See vom 29.06.2021, Zahl: BV-24/2021, wurde der Eigentümergemeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5, v.d. Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH, Joseph-Messner-Straße 8-14, 5020 Salzburg, die baubehördliche Bewilligung für die Abänderung der Ölfeuerungsanlage auf Parzelle 244/22 KG Zell am See (EZ 1333), 244/23 KG Zell am See (EZ 1331), 244/24 KG Zell am See (EZ 1332), erteilt.

Laut vorliegender Vollendungsanzeige der Firma Wieser + Scherer, Prof. Ferry Porsche 11, 5700 Zell am See, wurde die bescheidgemäße Fertigstellung der geänderten Ölfeuerungsanlage ohne Änderungen schriftlich mitgeteilt. Der schriftlichen Fertigstellungsmeldung gemäß § 17 Baupolizeigesetz liegen folgende nachstehende Bestätigungen bzw. Atteste bei:

- *Bestätigung der ausführenden Heizungsfirma Wieser + Scherer, 5700 Zell am See, über die ordnungsgemäße Ausführung der errichteten Ölfeuerungsanlage vom 17.05.2021.*
- *Elektroprüfbericht der Firma Wieser + Scherer, 5700 Zell am See, betreffend fachgemäße Ausführung der Elektroinstallationen vom 17.05.2021.*
- *Bestätigung des Bezirkskaminkehrermeisters Mathias Gadenstätter KG, 5751 Maishofen, über den ordnungsgemäßen Zustand des verwendeten Rauchfanges vom 19.05.2021.*

- *Protokoll über den Probetrieb der Firma Bösch samt Messprotokolle vom 21.09.2020.*
- *Zustandsbericht des Mineralöllagerbehälters der Firma Fürstauer Ölwehrtechnik GmbH, 5752 Viehhofen, vom 10.09.2020.*
- *Vorinspektion bei dem Zentralheizungsfang (Bestand) für den geplanten Anschluss zweier raumluftabhängiger Öl Brennwertheizungen (Kaskaden) des Rauchfangkehrers Mathias Gadenstätter KG, 5751 Maishofen, vom 24.08.2020.*
- *Leckratenprüfung nach ÖNORM B 8201 bei der eingezogenen Abgasfanganlage nach Anschluss zweier raumluftabhängiger Öl Brennwertheizungen (Kaskaden – Endbefunde) des Rauchfangkehrers Mathias Gadenstätter KG, 5751 Maishofen, vom 18.09.2020.*

Anhand der vorliegenden Unterlagen kann aus Sachverständigensicht festgestellt werden, dass die Abänderung der Ölfeuerungsanlage auf Parzelle 244/22 KG Zell am See (EZ 1333), 244/23 KG Zell am See (EZ 1331), 244/24 KG Zell am See (EZ 1332), bescheid- und ordnungsgemäß errichtet wurde und es besteht gegen die Überprüfungsfeststellung kein Einwand.

Thomas Hörl e.h."

In Wahrung des Parteienghört wurde der Antragstellerin das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens und insbesondere Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen der Stadt Zell am See samt Vorschreibungen zur Kenntnis gebracht und wurde hiezu bis zum heutigen Tage keinerlei Stellungnahme eingebracht, womit dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens gemäß den Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ausdrücklich zugestimmt wurde.

Der Bescheid stützt sich auf ein anstandsloses Ergebnis des Ermittlungsverfahrens und auf die angeführten Gesetzesstellen, womit spruchgemäß zu entscheiden war.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen vier Wochen nach Zustellung des Bescheides Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. Die Beschwerde ist schriftlich oder nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegraphisch, fernschriftlich, im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei der Stadtgemeinde Zell am See einzubringen.

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. Die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von € 30,-- zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wurde.

Verteiler:Zustellverfügung

- Antragsteller/Partei mittels RSb-Brief
- Zustellung weiterer Verteiler mittels E-Mail

Antragsteller/Eigentümer	Eigentümergeinschaft Weidenweg 1, 3 und 5, v.d. Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH, Joseph-Messner-Straße 8-14, 5020 Salzburg
Planverfasser	Wieser + Scherer Zeller Haustechnik GmbH & Co KG, Prof. Ferry Porsche Straße 11, 5700 Zell am See
Kaminkehrermeister	Gadenstätter Mathias, Mitterhofen 32, 5751 Maishofen
Stadtgemeinde	Bauverwaltung im Hause, Brucker Bundesstraße 2, 5700 Zell am See
Stadtgemeinde	Finanzverwaltung im Hause, Brucker Bundesstraße 2, 5700 Zell am See

Der Bürgermeister:



Salome Rattensberger, BEd
1. Bürgermeisterin

Energieausweis für Wohngebäude

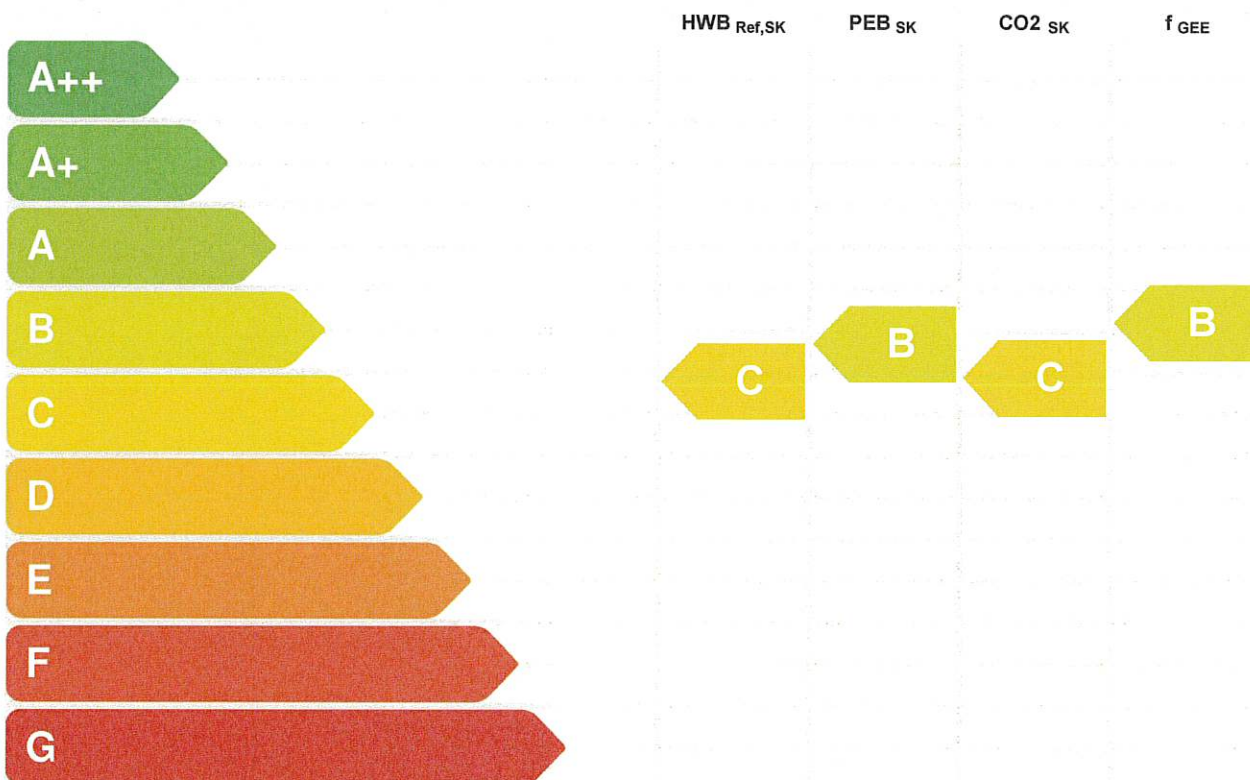
OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG WHA Weidenweg 3, Zell am See

Gebäude(-teil)		Baujahr	1975
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2012
Straße	Weidenweg 3	Katastralgemeinde	Zell am See
PLZ/Ort	5700 Zell am See	KG-Nr.	57319
Grundstücksnr.	244/23	Seehöhe	758 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.304 m²	charakteristische Länge	3,00 m	mittlerer U-Wert	0,61 W/m²K
Bezugsfläche	1.843 m²	Heiztage	260 d	LEK _T -Wert	36,4
Brutto-Volumen	6.367 m³	Heizgradtage	4348 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.120 m²	Klimaregion	ZA	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,8 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	41,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	41,2 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	85,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	0,91
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	121.745 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	52,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	121.745 kWh/a	HWB _{SK}	52,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	29.437 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	191.172 kWh/a	HEB _{SK}	83,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,26
Haushaltsstrombedarf	37.848 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	229.020 kWh/a	EEB _{SK}	99,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	309.630 kWh/a	PEB _{SK}	134,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	285.392 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	123,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	24.238 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	10,5 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	69.787 kg/a	CO2 _{SK}	30,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,91
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Energieberatung KB - Ing.Büro für Bauphysik Am Egartl 14 5163 Mattsee
Ausstellungsdatum	25.08.2025		
Gültigkeitsdatum	24.08.2035	Unterschrift	

ENERGIE
BERATUNG
Dipl.-Ing. Ing. Kaiser Bernhard
Schulhaus 1474 Am Egartl 14
5163 Mattsee
E-Mail: energie@kb.at
Web: www.kb.at
0664 28 28 530



WISSEN WIE'S
GELINGT.



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

Datenblatt GEQ

WHA Weidenweg 3, Zell am See

ENERGIE
BERATUNG

Dipl. Ing. (FH) Kaiser Bernhard
Schulgasse 5/14
4950 Alpeinen
E-Mail: ekb@sbj.at
Mobil Nr.: 0664 28 28 530

Am Eggen 14
5143 Mauthees
ekb@sbj.at
0664 28 28 530

INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK ENERGIEAUSWEISE RÜCKBAUKUNDIGE PERSON

WISSEN WIE'S
GELINGT.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Zell am See

HWB_{SK} 53 **f_{GEE} 0,91**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: lt. BestandsEA, Besichtigung vor Ort
Bauphysikalische Daten: lt. BestandsEA, Besichtigung vor Ort,
Haustechnik Daten: lt. BestandsEA, Besichtigung vor Ort,

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13370

**Empfehlungen zur Verbesserung
WHA Weidenweg 3, Zell am See**



Für kostenoptimale Empfehlungen siehe Renovierungspass!

Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (OIB 2015): Empfehlung von Maßnahme deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.

Projektanmerkungen**WHA Weidenweg 3, Zell am See****Allgemein****Berechnung Bestandsenergieausweis**

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

Dipl. Ing. (FH) Kaiser Bernhard

Haftungsausschluss:

Die Berechnung wurde anhand der übergebenen Grundlagen erstellt.
Es wurden keine Detailaufnahmen der Aufbauten vor Ort (durch Bohrungen etc.) sowie Wohnungsbesichtigungen durchgeführt.
Daraus resultierende Änderungen konnten nicht in die Berechnung miteinbezogen werden und daher jegliche Haftung dahingehend ausgeschlossen!

Heizlast Abschätzung WHA Weidenweg 3, Zell am See

Bauherr

ETG Weidenweg 3, Zell am See
p.A. Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH
Joseph Messnerstr. 8-14, 5020 Salzburg
Tel.: 0662 65850

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH
Joseph Messnerstr. 8-14
5020 Salzburg
Tel.:

Norm-Außentemperatur:	-13,8	V_B	6.367,33 m ³	I_c	3,00 m
Berechnungs-Raumtemperatur	20	A_B	2.120,10 m ²	U_m	0,61 [W/m ² K]
Standort: Zell am See		BGF	2.304,28 m ²		

Bauteile

		Fläche A [m ²]	Wärmed.- koeffiz. U - Wert [W/m ² K]	Leitwerte [W/K]
AW01	Außenwand hinterlüftet	553,7	0,26	144,0
AW02	Außenwand	288,9	0,30	86,1
DS01	Dachschräge hinterlüftet	491,1	0,16	78,6
FE/TÜ	Fenster u. Türen	304,4	2,39	728,7
KD01	Decke zu unkonditioniertem Keller	482,0	0,41	132,1
WB	Wärmebrücken (vereinfacht laut OIB)			116,9
	Summe OBEN-Bauteile	499,5		
	Summe UNTEN-Bauteile	482,0		
	Summe Außenwandflächen	842,6		
	Fensteranteil in Außenwänden 26,0 %	296,0		
	Fenster in Deckenflächen	8,4		
	Summe		[W/K]	1.286,4
	Spez. Transmissionswärmeverlust		[W/m ³ K]	0,20
	Gebäude-Heizlast Abschätzung	Luftwechsel = 0,40 1/h	[kW]	65,5
	Spez. Heizlast Abschätzung		[W/m ² BGF]	28,431

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeezeugers.

Für die exakte Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung nach ÖNORM H 7500 erforderlich.

RH-Eingabe

WHA Weidenweg 3, Zell am See

Raumheizung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral

Abgabe

Haupt Wärmeabgabe Radiatoren, Einzelraumheizer
Systemtemperatur 60°/35°
Regelfähigkeit Einzelraumregelung mit Thermostatventilen
Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Verteilung

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslängen lt. Defaultwerten Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	2/3	Ja	95,98	50
Steigleitungen	Ja	2/3	Nein	184,34	100
Anbindeleitungen	Ja	2/3	Nein	1.290,40	

Speicher

Art des Speichers für automatisch beschickte Heizungen
Standort nicht konditionierter Bereich
Baujahr vor 1978
Nennvolumen 500 l freie Eingabe

Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 7,43 \text{ kWh/d}$ Defaultwert

Bereitstellung

Bereitstellungssystem Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff **Standort** nicht konditionierter Bereich
Energieträger Heizöl Extra leicht **Heizgerät** Brennwertkessel
Modulierung mit Modulierungsfähigkeit **Heizkreis** gleitender Betrieb
Baujahr Kessel ab 2005 ☒ **Heizkessel mit Gebläseunterstützung**
Nennwärmeleistung 84,45 kW Defaultwert

Korrekturwert des Wärmebereitstellungssystems Kessel bei Volllast 100%	$k_r = 1,00\%$	Fixwert
Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht	$\eta_{100\%} = 95,5\%$	freie Eingabe
Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen Kessel bei Teillast 30%	$\eta_{be,100\%} = 94,5\%$	
Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht	$\eta_{30\%} = 99,5\%$	freie Eingabe
Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen	$\eta_{be,30\%} = 98,5\%$	
Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung	$q_{bb,Pb} = 0,7\%$	Defaultwert

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Ölpumpe	450,00 W freie Eingabe	Umwälzpumpe	247,78 W Defaultwert
		Speicherladepumpe	184,10 W Defaultwert
		Gebläse für Brenner	125,00 W freie Eingabe

WWB-Eingabe

WHA Weidenweg 3, Zell am See

Warmwasserbereitung

Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral
 kombiniert mit Raumheizung

Abgabe

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Wärmeverteilung ohne Zirkulation

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Leitungslängen lt. Defaultwerten		
			Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	2/3	Nein	30,96	50
Steigleitungen	Ja	2/3	Nein	92,17	100
Stichleitungen				368,68	Material Stahl 2,42 W/m

Speicher

Art des Speichers indirekt beheizter Speicher
 Standort nicht konditionierter Bereich
 Baujahr Vor 1978
 Nennvolumen 1.000 l freie Eingabe

Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 8,94 \text{ kWh/d}$ Defaultwert

Hilfsenergie - elektrische Leistung

Speicherladepumpe 184,10 W Defaultwert

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	WHA Weidenweg 3, Zell am See		
Gebäudeteil			
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Baujahr	1975
Straße	Weidenweg 3	Katastralgemeinde	Zell am See
PLZ/Ort	5700 Zell am See	KG-Nr.	57319
Grundstücksnr.	244/23	Seehöhe	758 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB_{SK} 53 **f_{GEE} 0,91**

Energieausweis Ausstellungsdatum 25.08.2025

Gültigkeitsdatum 24.08.2035

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzkala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB _{SK}	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr (Standortklima)
f _{GEE}	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungsspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

Vorlagebestätigung

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	WHA Weidenweg 3, Zell am See		
Gebäudeteil			
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Baujahr	1975
Straße	Weidenweg 3	Katastralgemeinde	Zell am See
PLZ/Ort	5700 Zell am See	KG-Nr.	57319
Grundstücksnr.	244/23	Seehöhe	758 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB_{SK} 53 f_{GEE} 0,91

- Der Energieausweis besteht aus
- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
 - einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnissen,
 - Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
 - einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

Der Vorlegende bestätigt, dass der Energieausweis vorgelegt wurde.

Ort, Datum

Name Vorlegender

Unterschrift Vorlegender

Der Interessent bestätigt, dass ihm der Energieausweis vorgelegt wurde.

Ort, Datum

Name Interessent

Unterschrift Interessent

HWB_{SK} Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr (Standortklima)

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

EAVG §4 (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

Aushändigungsbestätigung

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	WHA Weidenweg 3, Zell am See		
Gebäudeteil			
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Baujahr	1975
Straße	Weidenweg 3	Katastralgemeinde	Zell am See
PLZ/Ort	5700 Zell am See	KG-Nr.	57319
Grundstücksnr.	244/23	Seehöhe	758 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB_{SK} 53 **f_{GEE} 0,91**

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzsкала,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnissen,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

Der Verkäufer/Bestandgeber bestätigt, dass der Energieausweis ausgehändigt wurde.

Ort, Datum

Name Verkäufer/Bestandgeber

Unterschrift Verkäufer/Bestandgeber

Der Käufer/Bestandnehmer bestätigt, dass ihm der Energieausweis ausgehändigt wurde.

Ort, Datum

Name Käufer/Bestandnehmer

Unterschrift Käufer/Bestandnehmer

HWB_{SK} Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr (Standortklima)

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

EAVG §4 (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

Sehr geehrte Frau Wallner,

Aufgrund ihrer Anfrage darf nach Rücksprache mit dem Gästемeldeamt der Stadt Zell am See wie folgt mitgeteilt werden:

- Es liegen derzeit keine Beweise auf, wonach die gegenständliche Liegenschaft zum bzw. bereits vor dem entsprechenden Stichtag gemäß Raumordnungsgesetz 2009 als Zweitwohnung verwendet wurde. Eine solche Nutzung ist daher nach Rechtsansicht der Stadtgemeinde Zell am See gemäß der derzeit gültigen Bestimmungen nicht zulässig.
- Es liegen derzeit keine Beweise auf, wonach die gegenständliche Liegenschaft zum bzw. bereits vor dem entsprechenden Stichtag gemäß Raumordnungsgesetz 2009 touristisch verwendet wurde. Eine solche Nutzung ist daher nach Rechtsansicht der Stadtgemeinde Zell am See gemäß der derzeit gültigen Bestimmungen nicht zulässig.

Die Stadtgemeinde ersucht um Kenntnisnahme und steht die Bauverwaltung für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Bürgermeister
Caroline Wurzer

ZELL · SEE

Stadtgemeinde Zell am See
Brucker Bundesstraße 2
5700 Zell am See

Tel.: +43 (0) 6542 / 766-137
Fax: +43 (0) 6542 / 766-130
E-Mail: wurzer@zellamsee.eu
www.zellamsee.eu

Von: Altmann+Partner - E. Wallner <e.wallner@altmann-partner.at>

Gesendet: Dienstag, 3. Februar 2026 10:01

An: Wurzer Caroline Stadtgemeinde Zell am See <Wurzer@zellamsee.eu>

Betreff: WG: AW: WG: Anforderung der Unterlagen Weidenweg 3 in Zell am See

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Frau Wurzer,

vielen Dank für Ihre Rückmeldung.

Die betreffende TOP Nummer lautet **W36**.
Bezugnehmend auf diese TOP: **Miroslav Rebidas**.

Für Ihre weitere Prüfung danken wir Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Miroslav Rebidas
Nr. 1233
73571 Dětmarovice
CZECH REPUBLIC

Kontakt: Marcus Wagner
Tel.-Nr.: +43 (662) 65 85 - 210
E-Mail: marcus.wagner@stiller-hohla.at

**Duplikat der
Rechnung**

Rechnung-Nr.:	02222 1360 003 2026 1	Ihre Kunden-Nr.:	02222 1360 003
Rechnungsdatum:	10.12.2025		
UID-Nr.:	ATU 59605207	Ihre Kennung:	1363
Gültig ab:	01.01.2026 bis auf weiteres		
Objekt:	Weidenweg 3, 5702 Zell am See-Schüttdorf		
Objekt-Nr.:	2222	Nutzungsart:	Wohnung
Bestandseinheit:	BE-Nr. 1360 / Top-Nr. 36 / Tür-Nr. 36		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Miroslav Rebidas
Rechnungslegung: im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft.

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	474		0,00 % €	45,91
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	474		10,00 % €	37,92
Hausbetreuung	Anteile Gemeinsame Kosten und Hb	474		10,00 % €	37,92
Betriebskosten Heizung				20,00 % €	25,94
Betriebskosten Warmwasser				10,00 % €	5,67
Betriebskosten Verwaltungshonorar	Prozent Verwaltungskosten	1,93		10,00 % €	24,95
Betriebskosten Wasser				10,00 % €	0,85
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	45,91
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	107,31
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	25,94
Umsatzsteuer 10,00 %				€	10,73
Umsatzsteuer 20,00 %				€	5,19
Summe				€	195,08

Vorabinformation: Der oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 195,08 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C022221360003N01 / CID: AT15SHI00000002091) zur jeweiligen Fälligkeit (5. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Der Einzug erfolgt von Ihrem Konto bei der Raiffeisenverband Salzburg (IBAN: AT72 3500 0000 0404 0812; BIC: RVSAAT2S).

1.57

Von: Kevin Kirchner - Stiller & Hohla [kevin.kirchner@stiller-hohla.at];

Gesendet: 25.03.2026 11:31:27

An: Altmann+Partner - E. Wallner [e.wallner@altmann-partner.at];

Betreff: AW: Anfrage zu Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage – Wohnung W36

Attachments: Vorschreibung.pdf

Sehr geehrte Frau Wallner,

vielen Dank für Ihre Nachricht.

Anbei die Vorschreibung, Rücklagenstand: € 117.959,45

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kevin Kirchner

Immobilienverwalter



Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

Exclusive Affiliate of Christie's International Real Estate

Joseph-Messner-Straße 8-14 | 5020 Salzburg | Österreich

Tel: +43 662 6585-225 | Fax: +43 662 6585-500

www.stiller-hohla.at | kevin.kirchner@stiller-hohla.at

FN 62885d, Landesgericht Salzburg

Von: Altmann+Partner - E. Wallner [e.wallner@altmann-partner.at];

Gesendet: 25.03.2026 11:04:00

An: Stiller & Hohla Immobilientreuhaender GmbH [office@stiller-hohla.at];

Betreff: Anfrage zu Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage – Wohnung W36

Attachments: Beschluss - Bezirksgericht Zell am See.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren, ich ersuche Sie höflich um Übermittlung der derzeit aktuellen monatlichen Betriebskosten für die Wohnung W36, Weidenweg 3, sowie um Bekanntgabe des aktuellen Standes der

Warnung! Diese Nachricht wurde von außerhalb Ihrer Organisation gesendet -
Absender konnte nicht geprüft werden!

sophosmartbannerend

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich ersuche Sie höflich um Übermittlung der **derzeit aktuellen monatlichen Betriebskosten für die Wohnung W36, Weidenweg 3,**

sowie um Bekanntgabe des **aktuellen Standes der Instandhaltungsrücklage.**

Die Informationen werden so **bald wie möglich benötigt**, da Herr SV Altmann vom Bezirksgericht Zell am See mit der Schätzung beauftragt wurde (siehe beiliegender Beschluss).

Für Ihre Unterstützung und eine rasche Rückmeldung bedanke ich mich im Voraus.

i.A.

Mit freundlichen Grüßen

1.58

Eva Wallner
Office Technik / Hausverwaltung



Altmann + Partner Immobilien Treuhand GmbH

A-5751 Maishofen, Lahntal 4

Tel.: +43 6542 68262-220

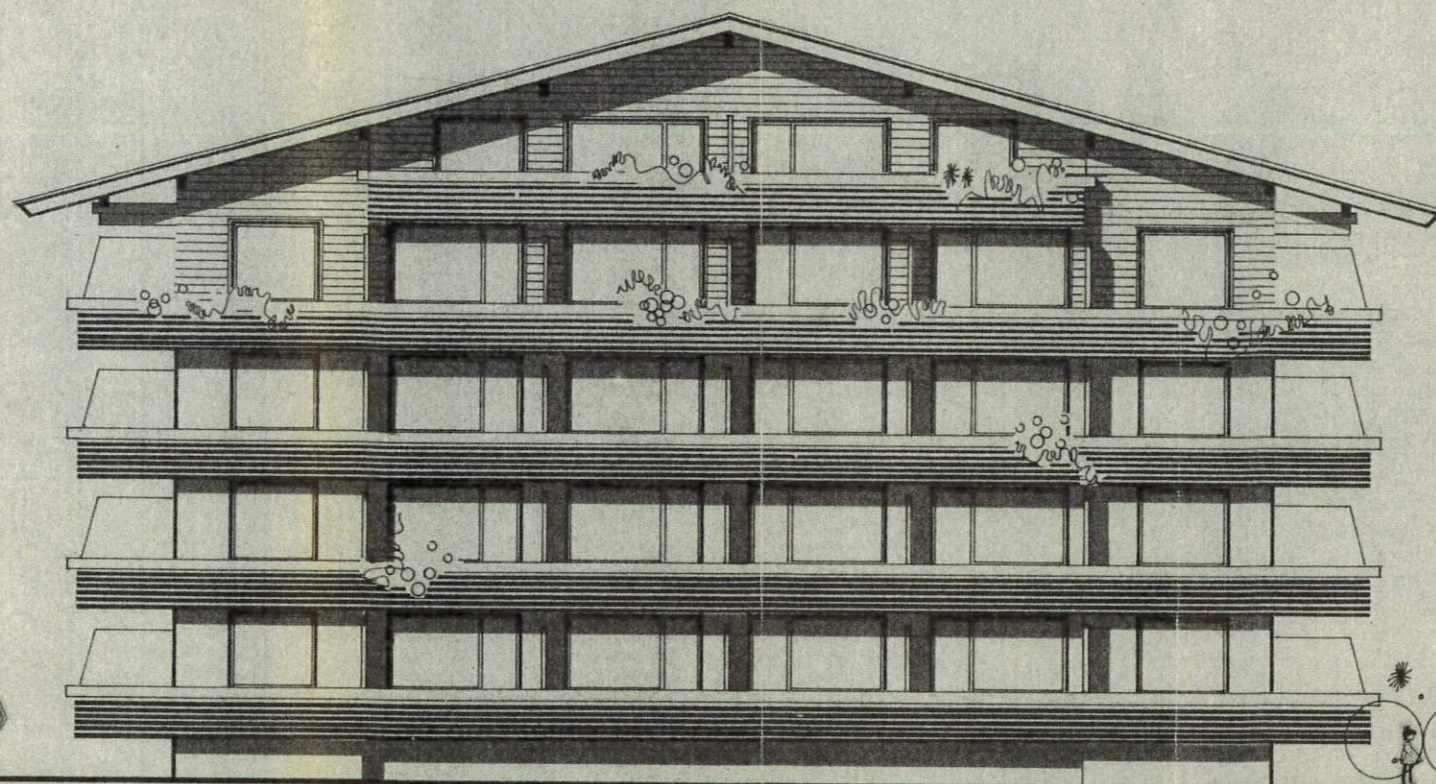
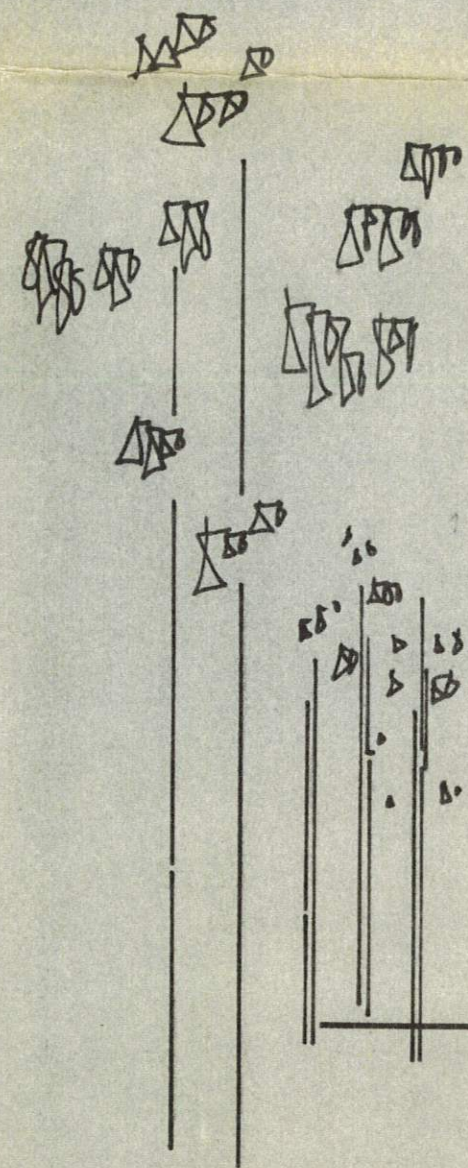
Fax: +43 6542 68262-920

E-Mail: ew@altmann-partner.at

Web: www.altmann-partner.at

Geschäftsführung: Wolfgang Altmann, Mag. Bettina Altmann
UID: ATU33520909 FN: 66150 f Fbg: Landesgericht Salzburg





In der kommissionellen Verhandlung
am 20. 4. 1890 vorgelegt.
Wird unter den in Baukonfess von
12. 5. 1890 Satz: 15. 7. 90
enthaltenen Bedingungen genehmigt.
Stadtgemeinde, Zell am See
am 12. 5. 1890



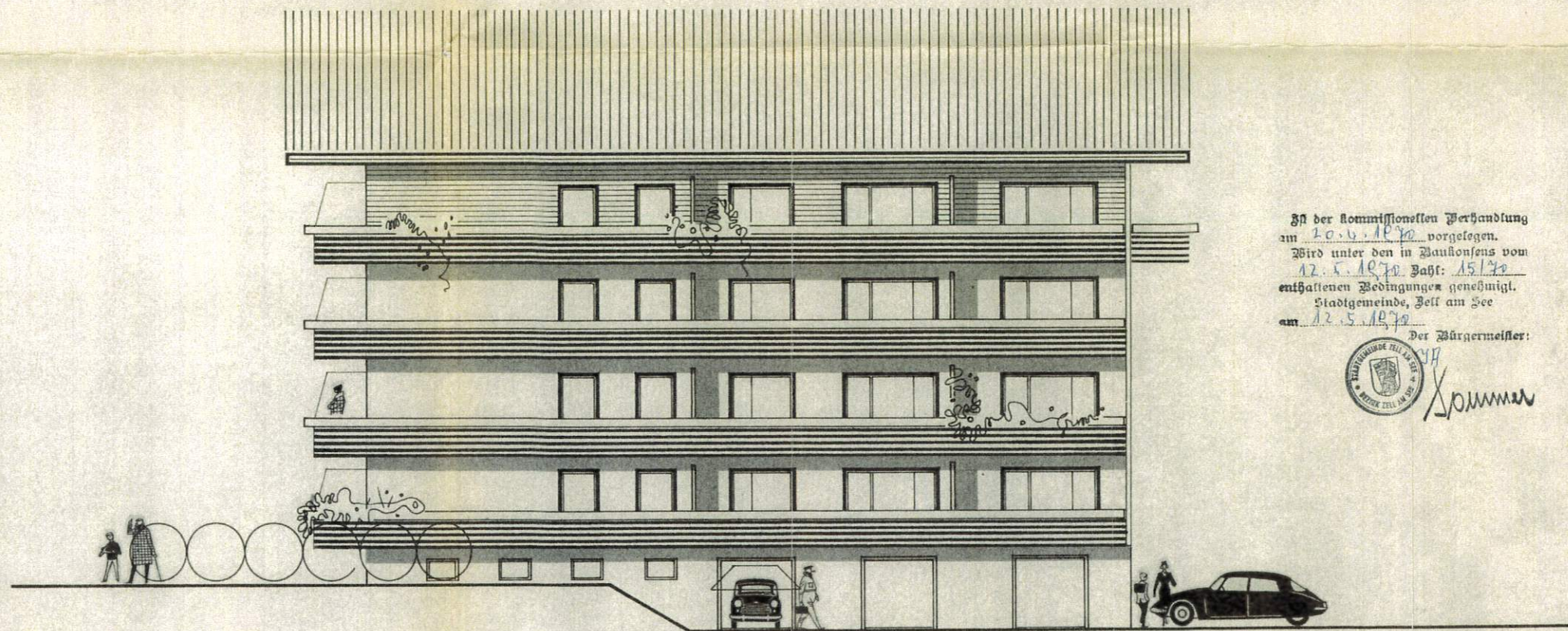
Der Bürgermeister
Sommer



südwestansicht



M 1:100
arch.f.hölzl



In der Kommissionellen Verhandlung
am 20.6.1970 vorgelegt.
Wird unter den in Baukonfens vom
12.5.1970 Satz: 15/70
enthaltenen Bedingungen genehmigt.
Stadtgemeinde, Zell am See
am 12.5.1970

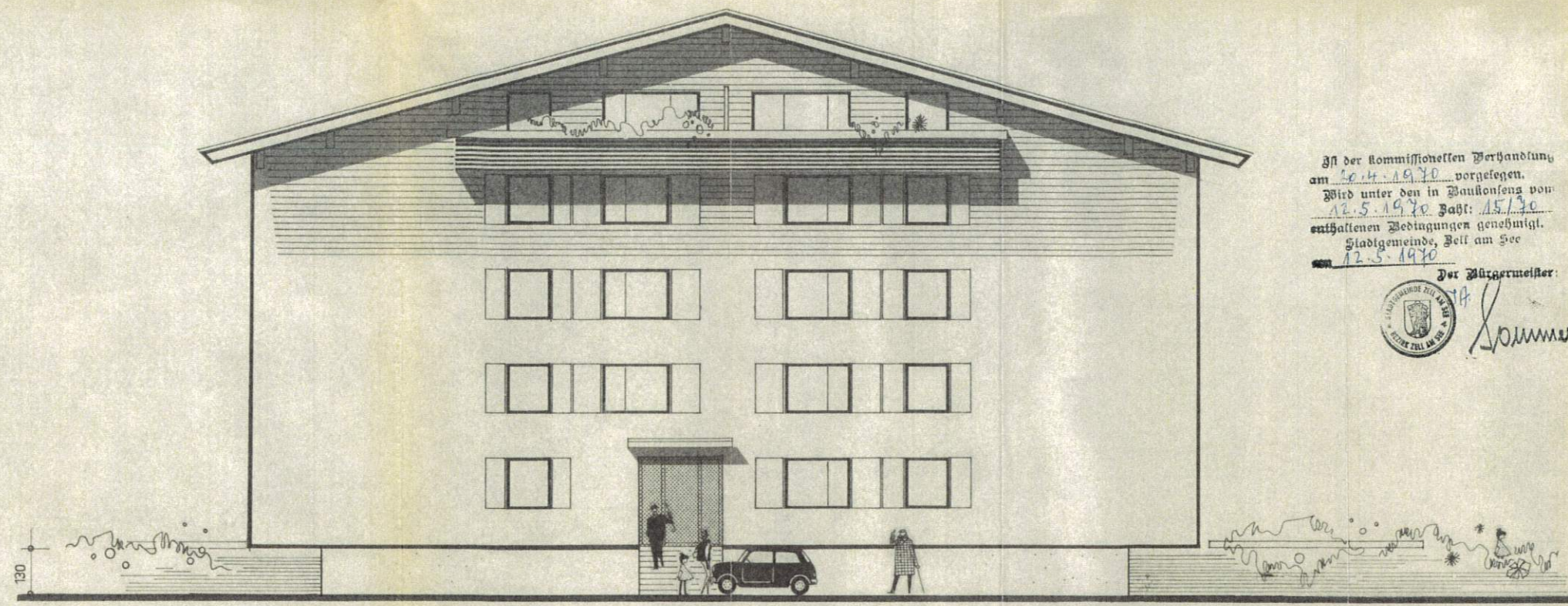


Der Bürgermeister:
Spammer

seitenansicht

arch. hözl





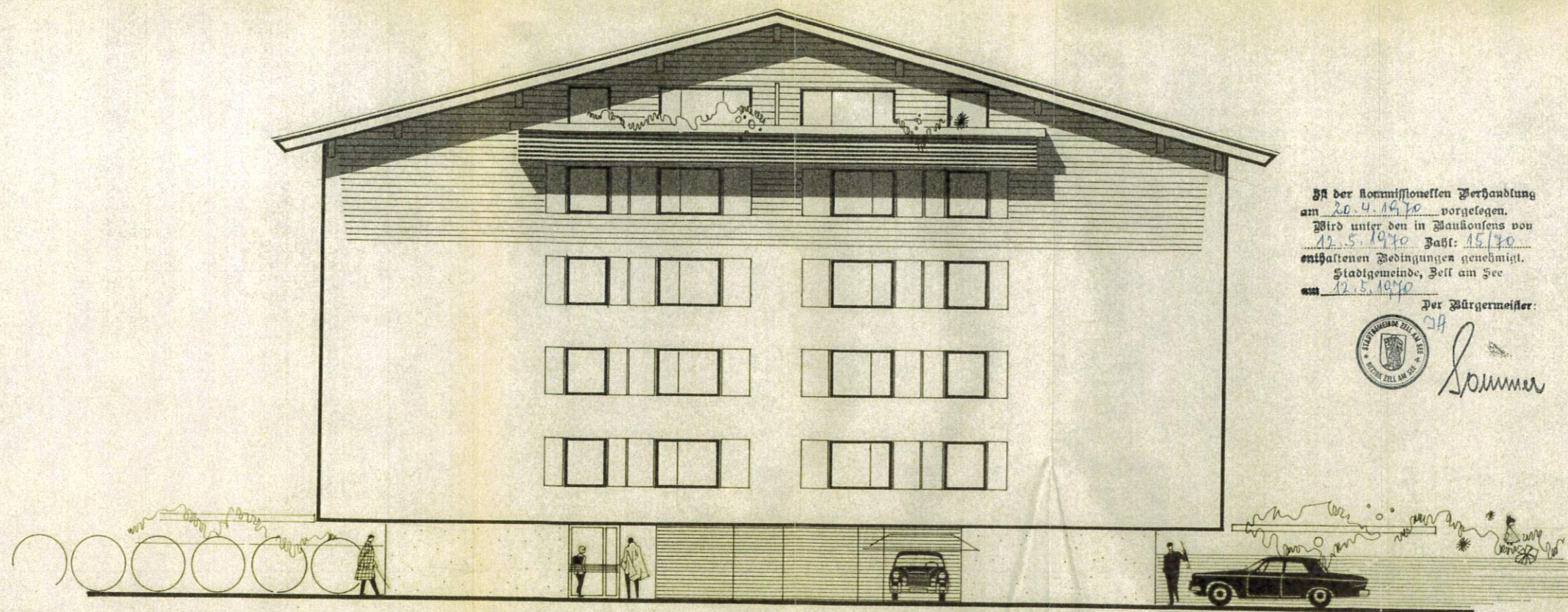
Ist der Kommissionellen Verhandlung
am 10.4.1940 vorgelegt.
Wird unter den in Baukonfenz von
12.5.1940 Prot: 15/40
enthaltenen Bedingungen genehmigt.
Stadtgemeinde, Zell am See
am 12.5.1940

Der Bürgermeister:
 *Sumner*

nordostansicht



M 1:100
arch. hölzl



nordostansicht

BA der kommissionellen Verhandlung
am 20.4.1940 vorgelegt.
Wird unter den in Baukonsens von
12.5.1940 Zahl: 15/40
enthaltenen Bedingungen genehmigt.
Stadtgemeinde, Zell am See
am 12.5.1940

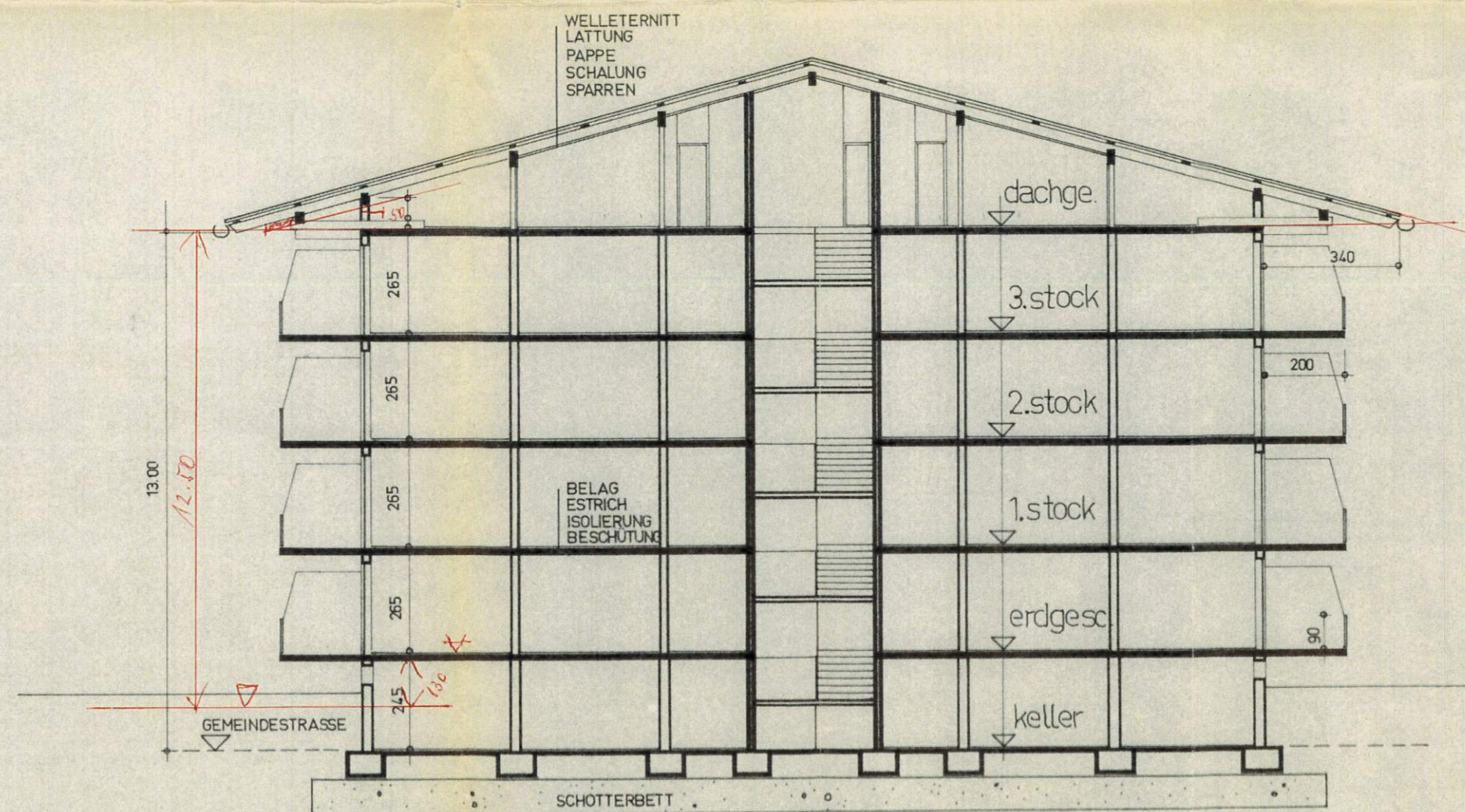
Der Bürgermeister:



Spinner



M 1:100
arch. hölzl



In der kommissionellen Verhandlung
am 2.8.14. 1910 vorgelegt.
Bisd unter den in Baukonsens vom
12.5.1910 Satz: 15/10
enthaltenen Bedingungen genehmigt.
Stadtgemeinde, Zell am See
am 12.5.1910

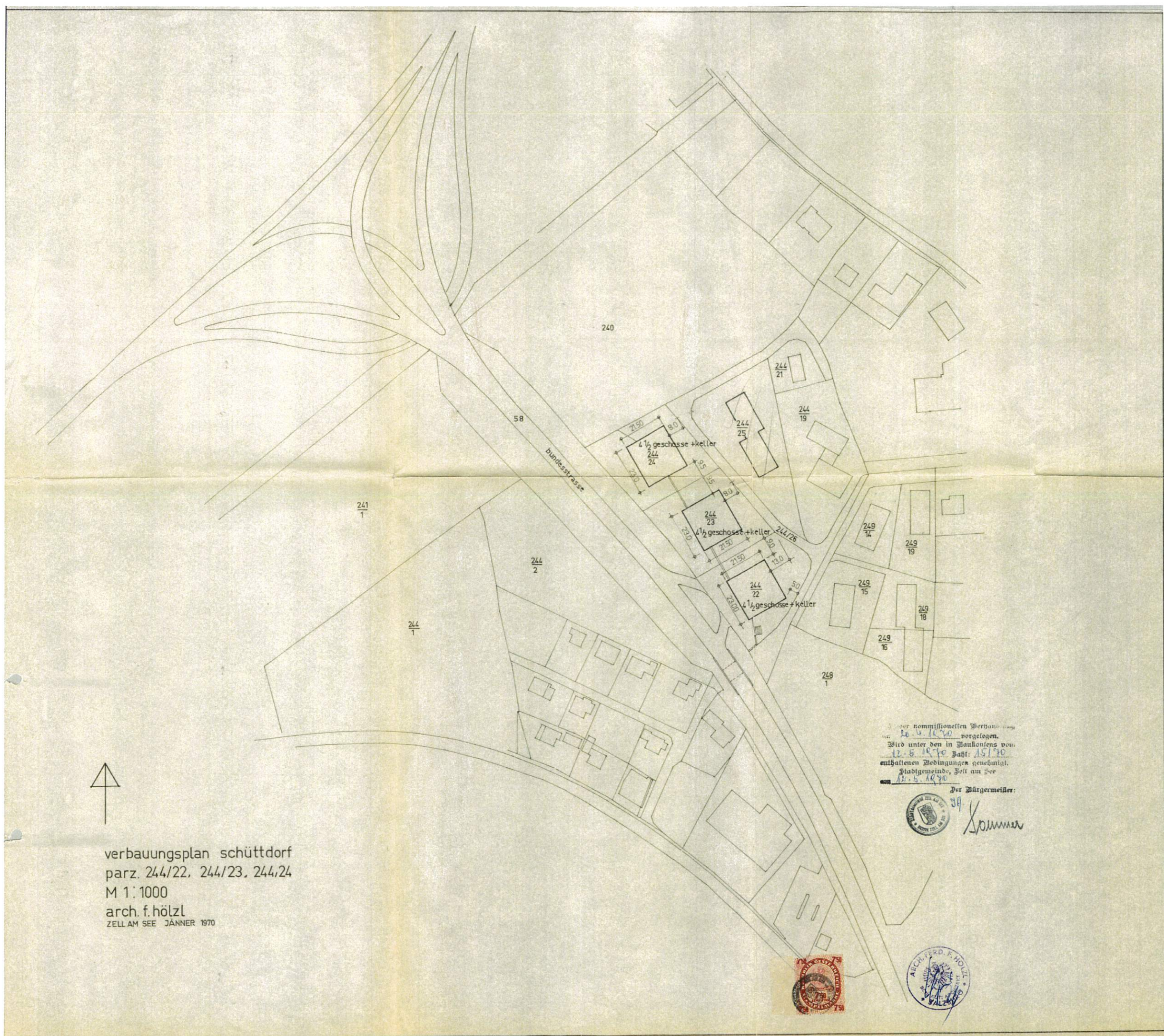


Der Bürgermeister:
Spinner

schnitt



M 1:100
arch. hölz.



verbauungsplan schüttdorf
 parz. 244/22, 244/23, 244/24
 M 1:1000
 arch. f. hözl
 ZELL AM SEE JÄNNER 1970

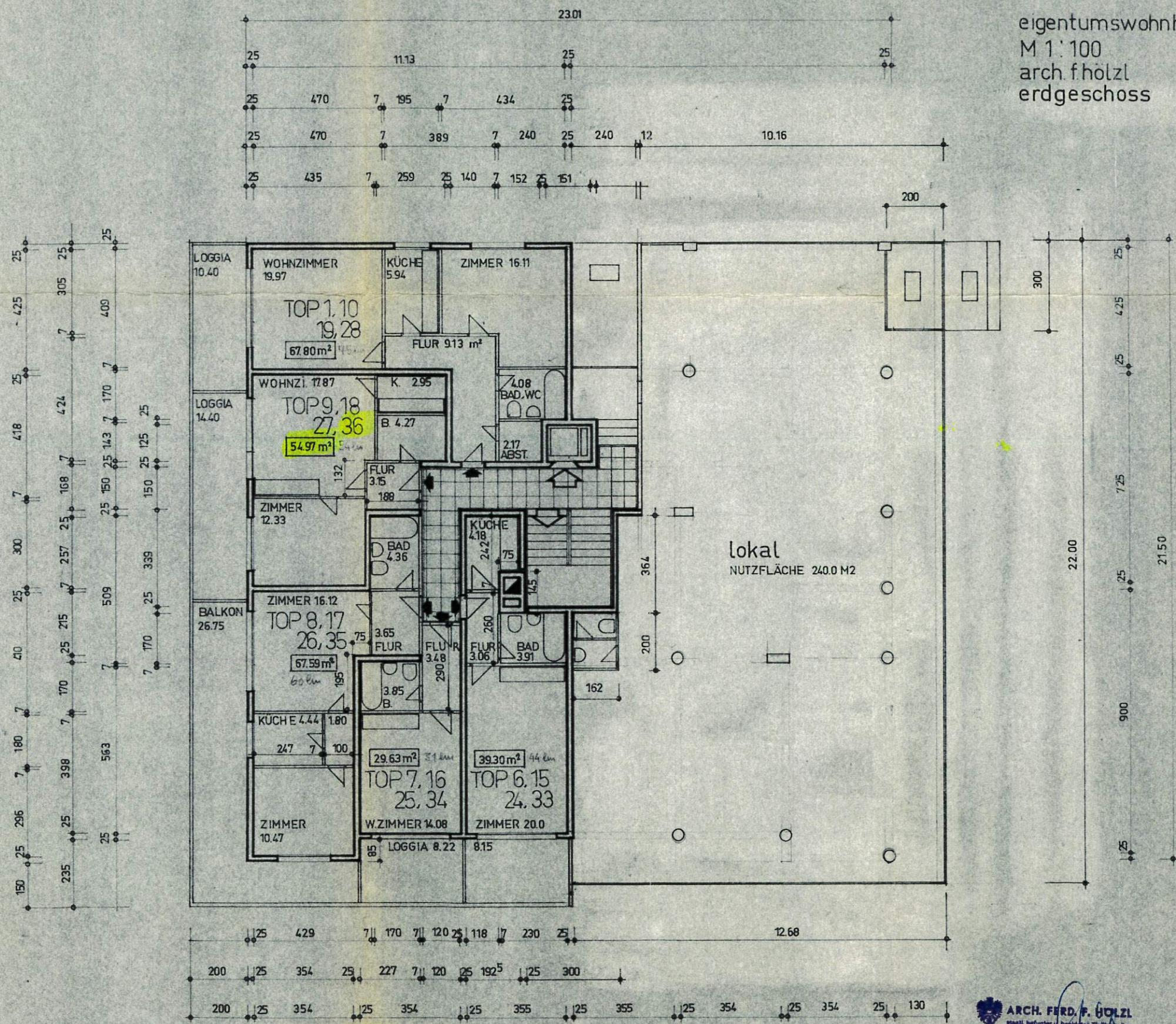
Der kommissionellen Verband...
 wird unter den in Baukonfenz von...
 aufgestellten Bedingungen genehmigt.
 Stadlgemeinde, Zell am See
 12.5.1970



Der Bürgermeister:
 [Signature]



eigentumswohnhaus in zell am see
M 1:100
arch f. hölzl
erdgeschoss



In der Kommissionierten Verhandlung
am 20. 7. 1970 vorgelegt.
Wird unter den in Baukonjunktur von
12. 5. 1970. Bstl: 15/70
enthaltenen Bedingungen genehmigt.
Stadtgemeinde, Zell am See
12. 7. 1970



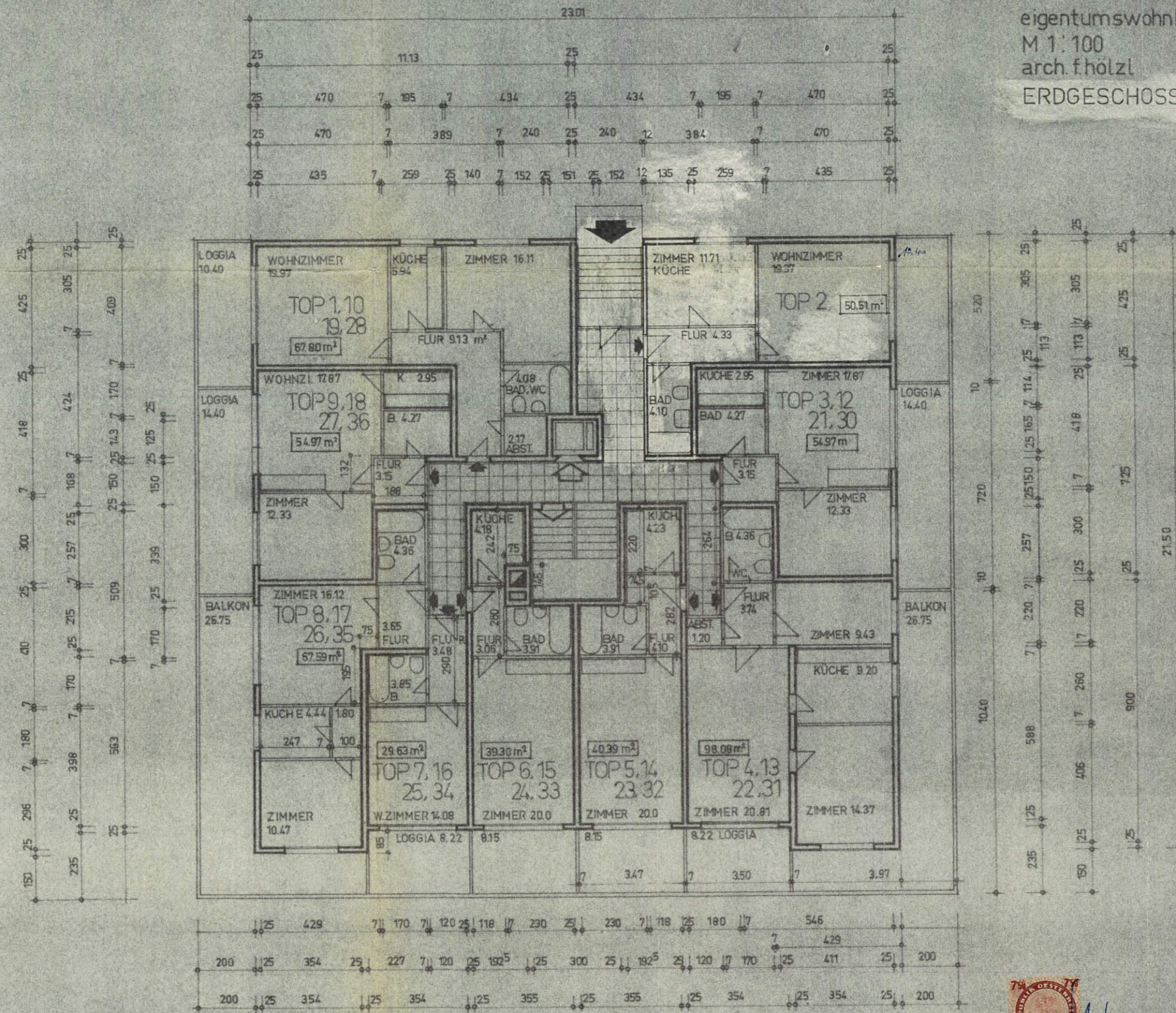
Der Bürgermeister:
Spammer



NUTZFLÄCHE INCL. LOGGIEN	520.53 m²
OHNE	384.69
Umfi. =	5.17 km
Baufl. =	135.84

ARCH. FERD. F. HÖLZL
stat. Bauführer u. Dipl.-Ing. Zivilbauwesen
ZELL A. SEE-THUMERSBACH, TEL. 06342/3132

eigentumswohnhaus in zell am see
M 1:100
arch. f. hözl
ERDGESCHOSS



In der Kommissionellen Verhandlung
am 12.4.1970 vorgelegt.
Wird unter den in Baukonfens vom
12.5.1970 fast: 15120
enthalten Bedingungen genehmigt.
Stadtgemeinde Zell am See
12.5.1970

Der Bürgermeister:

X. Spumma

NUTZFLÄCHE INCL. LOGGIEN 503.24 m²
OHNE 367.40



NUTZFLÄCHE INCL. LOGGIEN		520.53 m ²
-II-	OHNE -II-	384.69