

GUTACHTEN

Bewertung der Liegenschaft

**5721 Piesendorf, Eberlweg 2/4/6 – Top B4
BG Zell am See, GB 57313 Piesendorf, EZ 508**

zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Aktenzahl:

GU 01_B4/2026

71 S 164/25b

Auftraggeber:

RA Dr. Wolfgang Kleibel
K-B-K Kleibel Bukovc Kreibich Rechtsanwälte GmbH
Erzabt-Klotz-Straße 4/2, 5020 Salzburg

als Masseverwalter

Piesendorf Living GmbH
Mühlbacher Straße 4, 5500 Bischofshofen
FN 577249x

Inhalt

Allgemeine Daten	2
Befund	3
Gutachten	11
Sachwert	11
Bodenwert	11
Grundstück Nr. 157/8, KG 57313 Piesendorf	11
Bauwert	14
Top B4	14
Sachwert der Liegenschaft	17
Verkehrswert	18

Allgemeine Daten

Auftraggeber	RA Dr. Wolfgang Kleibel K-B-K Kleibel Bukovc Kreibich Rechtsanwälte GmbH Erzabt-Klotz-Straße 4/2, 5020 Salzburg als Masseverwalter Piesendorf Living GmbH Mühlbacher Straße 4, 5500 Bischofshofen FN 577249x
Liegenschaft	Top B4 Eberlweg 2/4/6 5721 Piesendorf Einlagezahl 508 Grundbuch Piesendorf (57313) Bezirksgericht Zell am See wirtschaftliche Teileinheit - Top B4 172/5422-Anteile
Stichtag	29.12.2025
Gutachter	Ing. Horst Scharfetter
Eigentümer mit Anteilen	Piesendorf Living GmbH B.LNR 19, 172 / 5422 - Anteile

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Befund

Allgemeines

1. Auftrag:

Schriftlicher Auftrag vom 16.12.2025 von Herrn RA Dr. Wolfgang Kleibel K-B-K Kleibel Bukovic Kreibich Rechtsanwälte GmbH, Erzabt Klotz-Straße 4/2, 5020 Salzburg als Masseverwalter der Pisendorf Living GmbH (FN 577249x), Rosa-Hofmann-Straße 33, 5020 Salzburg zu Konkurs 71 S 164/25b LG Salzburg zur Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung Top B4 auf der Liegenschaft EZ 508 KG 57313 Piesendorf GB Zell am See.

2. Zweck:

Feststellung des Verkehrswertes der Wohnung Top B4 auf der Liegenschaft EZ 508 KG 57313 Piesendorf GB Zell am See.

3. Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Reinhard Aberger, Raiffeisenbank Hohe Tauern eGen
SV Ing. Horst Scharfetter

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- örtliche Besichtigung am 29.12.2025
- Grundbuchsauszug vom 28.12.2025
- Ausdruck des Flächenwidmungsplanes
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Kopie von diversen baubehördlich genehmigten Einreichunterlagen
- Nutzwertgutachten
- Fachliteratur:

ROSS BRACHMANN HOLZNER
30. Auflage

STABENTHEINER
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz

KRANEWITTER
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

FISCHER, BIEDERBECK
Bewertung im ländlichen Raum 1. Auflage

IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2025

5. Beilagen:

Grundbuchsauszug, Kopie Flächenwidmungsplan, Kopie der baubehördlich genehmigten Einreichprojekte, Baubewilligungsbescheide, Farbfotos, Nutzwertgutachten

Befund

1. Liegenschaft:

Die zu bewertende Wohnung ist im Objekt 5721 Piesendorf, Eberlweg 2/4/6 ist auf dem Grundstück Nr. 457/8 errichtet.

EZ (Einlagezahl)	508
KG (Katastralgemeinde bzw. Grundbuch)	57313, Piesendorf
BG (Bezirksgericht)	Zell am See

2. Rechte:

Dienstbarkeiten gemäß A2-Blatt siehe Grundbuchsauszug.

3. Lasten:

Siehe C-Blatt des beigefügten Grundbuchsatzuges.

4. Beschreibung:

4.1 Grundstück

Gst.-Nr.	Widmung	Fläche m ²	Gst.-Adresse
157/8	Bauland – ländliches Kerngebiet	2.714,00	5721 Piesendorf, Eberlweg 2/4/6

4.2 Flächenwidmung und Bebauung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Piesendorf als Bauland- ländliches Kerngebiet ausgewiesen und mit einem aus drei Baukörpern bestehenden Mehrparteienwohnhaus mit Tiefgarage bebaut.

4.3 Lage

Die gegenständliche Liegenschaft liegt am Eberlweg inmitten einer Wohnsiedlung in der Gemeinde Piesendorf. Die verkehrstechnische Aufschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen und ein grundbücherlich sichergestelltes Geh- und Fahrrecht über eine private Verkehrsfläche.

4.4 Verdachtsflächenkataster

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Wie eine aktuelle Abfrage zeigt, ist das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 157/8 KG 57313 Piesendorf nicht vom Verdachtsflächenkataster erfasst.

4.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser: Das gegenständliche Objekt ist an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Piesendorf angeschlossen.

Abwasser: Das gegenständliche Objekt ist an das öffentliche Abwasserleitungsnetz der Gemeinde Piesendorf angeschlossen.

Elektrische Energie: Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Leitungsnetz der Salzburg Netz GmbH.

Beheizung: Die Beheizung des Objektes erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz Piesendorf.

4.6 Baulichkeiten

Das gegenständliche Projekt befindet sich in der Gemeinde Piesendorf, in unmittelbarer Nähe zur Stadt Zell am See. Die Region zählt zu den etablierten Wohn- und Tourismusstandorten des Salzburger Landes und zeichnet sich durch ihre hohe landschaftliche Qualität sowie eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur aus. Das breite Arbeitsplatzangebot in der Region sowie die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Sommer und Winter tragen zu einer überdurchschnittlichen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut zu beurteilen. Piesendorf ist über die Mittersiller Straße (B 168) direkt an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der südliche Stadtteil von Zell am See mit umfangreichen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Zudem stehen zwei Bahnhöfe in einer fußläufigen Entfernung von jeweils rund 450 Metern zur Verfügung, wodurch eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist.

Das Projektgrundstück selbst liegt in zentraler und innerörtlich sehr günstiger Lage im südlichen Zentrum von Piesendorf. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Lebensmittelgeschäft, eine Apotheke, Gastronomiebetriebe, Cafés, eine Bäckerei, eine Pizzeria, ein Friseur sowie weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich in einem Umkreis von etwa 140 bis 180 Metern und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die örtliche Kirche liegt in unmittelbarer Nähe.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sich die Volksschule in rund 200 Metern Entfernung befindet. Dadurch ist ein kurzer und verkehrssicherer Schulweg für Kinder gewährleistet, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht.

Die Wohnanlage wurde aus einem dreiteiligen Wohnobjekt errichtet. Das dreiteilige Wohnobjekt weist ein Gesamtgrundrissausmaß von 84,90 x 12,11 m auf und gliedert sich in ein Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß, wobei im Bauteil A ein Zwischengeschoß zwischen KG und EG situiert wird. Im Kellergeschoß des Hauptobjektes werden eine Tiefgarage, sowie Lagerräumlichkeiten und ein Technikraum situiert. Das Zwischengeschoß im Bauteil

A dient der Unterbringung für Fitness- bzw. Wirtschaftsräume, welche zu den darüber liegenden Wohnräumen gehören. Das Erd-, Ober- u. Dachgeschoß dient der Unterbringung der einzelnen Wohneinheiten, wobei hier insgesamt 29 Wohneinheiten zur Ausführung gelangten. Die Eindeckung der Objekte ist mittels Walmdächern vorgesehen. In den südlichen Dachflächen werden dachflächenparallel Paneele für eine PV-Anlage installiert.

In den Wohneinheiten erfolgt die Wärmeverteilung mittels Warmwasserfußbodenheizung. Der Wärmebezug erfolgt über einen Anschluss an das örtliche Fernwärmeversorgungsnetz. Die Fenster- und Türelemente wurden als Holzelemente mit Aluvorsatzschale sowie mit Dreischeibenisolierverglasung ausgeführt. Es wurden Jalousiekästen vorgesehen, wobei die Jalousien als Sonderwunsch nachgerüstet werden können. Die Elektroinstallationen wurden konventionell ohne Bussystem ausgeführt.

Energieausweis: Ausstellungsdatum 16.03.2022

HWB 25,6 kWh/(m²*a)

HWB Klasse B

FGEE 0,55

FGEE Klasse A++

Ein Fertigstellungsenergieausweis liegt bis dato nicht vor.

Tiefgaragenabstellplätze:

Die Tiefgarage wurde in Schalbetonmassivbauweise errichtet. Im Bereich der Fahrgasse sowie im Abstellplatzbereich wurde eine Beschichtung mit 15cm Wandhochzügen errichtet. Die Tiefgaragendecke wurde nicht brennbar wärmegeklämmt. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über ein Gittertor. Es wurde eine Verdunstungsrinne im Fahrspurbereich errichtet.

Kellerabteile:

Die Kellerabteile wurden mit Holzlattenverschlügen sowie versperrbaren Türen ausgeführt.

Betonplatte geglättet mit staubfreiem Anstrich, Stahlbetonwände im Rohzustand, Stahlbetondecke im Rohzustand. Je Kellerabteil ist eine der Wohnung zugehörige Steckdose vorhanden.

Top B4

Flur:

Holzparkettfußbodenbelag, Wände gipskartonbeplankt und geweißigt, Decke Stahlbeton gespachtelt und geweißigt.

Dusche:

Fliesenfußbodenbelag, Wände verputzt und geweißigt sowie im Spritzwasserbereich raumhoch gefliest, Im Bereich der Handwaschbecken auf 1,40m Höhe gefliest.

2. Handwaschbecken, begehbare Dusche.

Zimmer 1. Nordseite:

Holzparkettfußbodenbelag, Wände verputzt und geweißigt bzw. gipskartonbeplankt und geweißigt, Decke gespachtelt und geweißigt.

Zimmer 2:

Holzparkettfußbodenbelag, Wände verputzt und geweißigt bzw. gipskartonbeplankt und geweißigt, Decke gespachtelt und geweißigt.

Zimmer 3:

Holzparkettfußbodenbelag, Wände verputzt und geweißigt bzw. gipskartonbeplankt und gespachtelt, Decke gespachtelt und geweißigt.

Wohnraum:

Holzparkettfußbodenbelag, Wände verputzt und geweißigt bzw. gipskartonbeplankt und geweißigt, Decke gespachtelt und geweißigt.

Terrasse:

Keramischer Plattenbelag, Metallgeländer als Absturzsicherung.

Gartenfläche begrünt.

Im Bereich der Fenster fehlen die Jalousien sowie die Insektenschutzgitter.

WC:

Fliesenfußbodenbelag, Wände gipskartonbeplankt und geweißigt bzw. auf 1,20m Höhe gefliest, WC-Schale, Handwaschbecken.

Abstellraum:

Holzparkettfußbodenbelag, Wände gipskartonbeplankt und geweißigt. Decke gespachtelt und geweißigt.

Erdgeschoß Top B4

Wohnraum	34,93m ²
Schlafzimmer	12,42m ²
Kinderzimmer 1	9,00m ²
Kinderzimmer 2	9,05m ²
Bad	6,16m ²
WC	1,70m ²
Abstellraum	2,13m ²
Terrasse	23,81m ²
Garten	34,58m ²
Keller B4	7,15m ²

Wohnnutzfläche 75,39m²

Baujahr

Dezember	2024	Baufertigstellung laut Bauvollendungsanzeige
Erstbezug	2025	

Bewertung

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt im Sinne der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Laut § 3 (1) LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

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

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

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige – soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen – das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

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

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, welches für Eigentumswohnungen wie die Gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist. Eigentumswohnungen werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet bzw. erworben und sie stellen daher keine Ertragsobjekte dar. Der Ertragswert ist somit nicht maßgeblich. Parallel wird im Hintergrund eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren vorgenommen und etwaige Abweichungen zum Sachwertverfahren durch eine entsprechende Marktanpassung berücksichtigt.

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauausführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom

Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die Erfassung von Verdachtsflächen und die Beurteilung des Gefährdungspotentials für den Menschen und die Umwelt sind noch nicht abgeschlossen. Daher sind im Verdachtsflächenkataster noch nicht alle Verdachtsflächen enthalten. Der Altlastenatlas ist eine Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, in der jene Altablagerungen und Altstandorte als Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen ausgewiesen werden, die aufgrund einer Gefährdungsabschätzung als sanierungsbedürftig beurteilt wurden. In der Altlastenatlas-VO werden auch jene Altlasten, bei denen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, als gesichert oder saniert gekennzeichnet.

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften sind – wie die vorstehende Auswertung zeigt – keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen ausgewiesen.

Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.

Im üblichen Geschäftsgebrauch ist auf vorgenutzten Flächen damit zu rechnen, dass Aushubmaterial nicht nur auf einer Bodenaushubdeponie, sondern auch auf einer höherwertigen Baurestmassendeponie abzulagern ist. Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind als kontaminiert jene Materialien zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten, und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw. einer Behandlung zuzuführen sind.

Wertminderungen durch Altlasten wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontamination oder hinsichtlich anderer, die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht

berücksichtigt.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist (ÖNORM B 1802, Pkt. 3.3).

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Bild- und Tonaufzeichnung – DSG

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte im Sinne des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

Vollständigkeitserklärung

Die dem gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüberhinausgehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden. Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information. Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Besichtigungszeitpunkt der Liegenschaft und enden mit dem Datum der Gutachtenunterfertigung. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 157/8, KG 57313 Piesendorf

Bauland, Ländliches Kerngebiet, bebaut

Bodenwert:

Die Bodenwert-Recherchen des Sachverständigen ergaben folgende Ergebnisse:

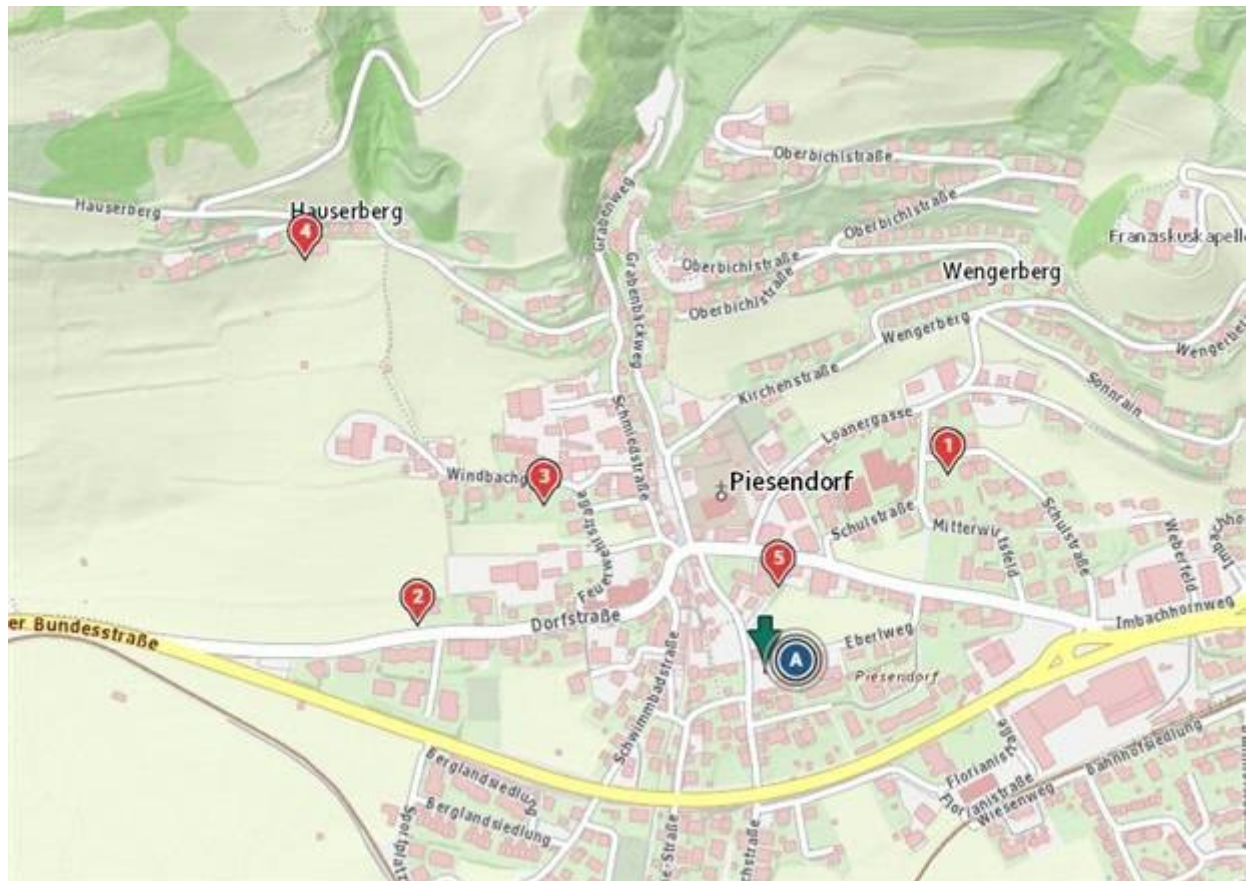
Die gegenständliche Liegenschaft liegt am Eberlweg inmitten einer Wohnsiedlung in der Gemeinde Piesendorf. Die verkehrstechnische Aufschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen und ein grundbücherlich sichergestelltes Geh- und Fahrtrecht über eine private Verkehrsfläche.



Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Piesendorf als Bauland- ländliches Kerngebiet ausgewiesen.



Es wurden in Summe 5 Vergleichspreise für Baugrundstücke im näheren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstückes vom Sachverständigen erhoben sowie entsprechend bewertet und sodann der nachstehende Grundstückspreis, aus zumindest 3 verwertbaren Vergleichspreisen, ermittelt. Die Vergleichspreise entstammen der Kaufpreissammlung des Sachverständigen und können jederzeit belegt werden.

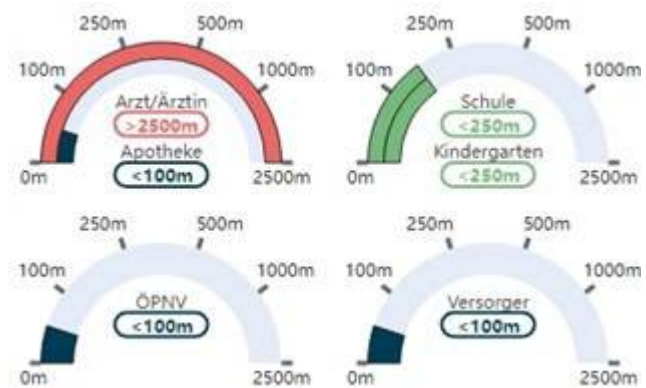


Bewertungsstichtag 29.12.2025									
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	€/m2KV	€/m2 valorisiert
1	Piesendorf	3279	2024	29.04.2024	381/18	638,00	319 000,00	500,00	533,01
2	Piesendorf	7413	2021	28.05.2021	752/3	568,00	227 200,00	400,00	472,69
3	Piesendorf	3272	2023	29.08.2022	93/1	809,00	501 580,00	620,00	701,88
4	Piesendorf	3207	2023	05.01.2023	734/1	1025,16	745 792,00	727,49	813,38
5	Piesendorf	1632	2024	14.12.2023	7	271,00	67 750,00	250,00	270,22
6/A	Piesendorf	5204	2024	31.07.2024	157/8	2714,00	440 000,00		171,19
7/A	Piesendorf	4085	2024	23.04.2024	157/8	2714,00	230 722,27		90,68
8/A	Piesendorf	4184	2023	21.06.2023	157/8	2714,00	684 000,00		277,22
9/A	Piesendorf	4186	2023	21.06.2023	157/8	2714,00	443 000,00		179,54
10/A	Piesendorf	5960	2023	21.09.2023	157/8	2714,00	548 169,00		220,15
Mittelpreis Bauland 1,3,4 = € 682,76/m2 Valorisierungsfaktor 2020-2025 = 3,96%									

EDV-Auswertung Piesendorf:

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	3
Arith. Mittel	682,76 €
Standardabweichung	141,16 €
Variationskoeffizient	20,67 %
95%-Konfidenzintervall	523,02 € - 842,49 €
Stichtag	29.12.2025



Es wurden die umliegenden Grundstückstransaktionen geprüft und auch bei regional tätigen Immobilienmaklern Nachfragen getätigt. Diese Erhebungen des SV ergaben ebenfalls Grundstückspreise von € 600,00 bis € 800,00/m² im Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstückes je nach möglicher Bebauungsdichte und Lage.

Für das bewertungsgegenständliche Grundstück wurden nachstehende Bebauungsgrundlagen im Bauplatzklärungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Zell am See, Zahl 30602-251/5596/45-2013 vom 29.04.2013 festgelegt:

1. Die Baufluchtlinie für das Hauptgebäude wird mit einem Abstand von 5,00 m von der Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße festgelegt.
2. Die Baufluchtlinie für untergeordnete Nebengebäude wird mit einem Abstand von 2,00 m von der Gemeindestraße festgelegt.
3. Die Bauhöhe wird mit max. drei oberirdischen Geschossen - unter Verzicht auf ein zusätzliches Dachgeschoss - festgelegt.
4. Der höchste Punkt des Baues (First) wird mit 11,00 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.
5. Die Eindeckung hat durch ein geneigtes mit einer Dachneigung von 7 - 20° zu erfolgen.
6. Die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird mit der Geschoßflächenzahl - GFZ - 0,70 festgelegt.

Die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70 stellt im Vergleich zu den im Gemeindegebiet Piesendorf überwiegend ausgewiesenen Vergleichsgrundstücken mit einer GFZ von lediglich 0,30 bis 0,50 eine überdurchschnittlich hohe bauliche Ausnutzbarkeit dar. Dadurch ist es möglich, auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ein deutlich höheres Nutzflächenvolumen zu realisieren, was dessen wirtschaftliche Verwertbarkeit erheblich steigert. Diese erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit wirkt sich unmittelbar wertsteigernd aus, da sie – insbesondere im Wohnbau – eine dichtere Bebauung beziehungsweise die Errichtung größerer oder mehrerer Wohneinheiten erlaubt und damit ein höheres Ertragspotenzial eröffnet.

Vor diesem Hintergrund ist auf den für die Gemeinde Piesendorf ermittelten Bauland-Mittelpreis in Höhe von € 682,76/m² ein Zuschlag von 15% sachgerecht und marktkonform anzusetzen. Der Zuschlag trägt der im Vergleich zu den herangezogenen Vergleichsgrundstücken deutlich besseren baurechtlichen Stellung Rechnung und spiegelt den marktüblichen Mehrwert wider, der Grundstücken mit überdurchschnittlicher Ausnutzbarkeit regelmäßig beigemessen wird.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung der konkreten Lage des Grundstückes in der Eberlgasse, welche sich als nachgefragte Wohnlage innerhalb der Gemeinde Piesendorf darstellt, sowie unter Heranziehung aktueller Vergleichspreise und am Markt angebotener

Baugrundstücke, ergibt sich für den gegenständlichen unbebauten Grund ein angemessener und ortsüblicher Quadratmeterpreis von gerundet € 785,00. Dieser Wert entspricht den aktuellen Marktgegebenheiten und reflektiert sowohl die Lagequalität als auch die überdurchschnittlichen baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes in nachvollziehbarer und sachlich begründeter Weise.

Bauwert

Top B4

Baujahr 2024, fiktives Baujahr 2025, fiktives Alter des Objektes 0 Jahre, Lebensdauer 65 Jahre, Restlebensdauer 65 Jahre

Als Grundlage für die Berechnung des Objektes dienen der Einreichplan und der vom SV vorgenommene Lokalausgleich. Die verwendeten Baurichtpreise entstammen der einschlägigen Fachliteratur und wurden nach den Erfahrungen des SV an GU-Preise bei ähnlichen Bauvorhaben im Pinzgau angepasst.

Wie bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen udgl. üblich erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.

Übliche Gesamtnutzungsdauer

Quelle: Liegenschaftsbewertung 7. Auflage von Heimo Kranewitter, Seite 76 - 77
Aktualisierungsdatum: Mai 2017

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Vorausgesetzt werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten über die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ausgegangen werden:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
- normale Bauausführung	60 – 70
- einfache Bauausführung	50 – 60
- Fertighäuser	60 – 70
- Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40 – 60

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Häusern in normaler Bauausführung 60 bis 70 Jahre. Aufgrund der im Befund beschriebenen und aus den Einreichplänen ersichtlichen Bauausführung werden 65 Jahre als Gesamtnutzungsdauer für das bewertungsgegenständliche Objekt festgesetzt.

Alterswertminderung:

In der Immobilienbewertung von Einfamilienwohnhäusern wird typischerweise die lineare Alterswertminderung angewendet, insbesondere im Rahmen des Sachwertverfahrens. Diese Wertminderung erfolgt linear, es sei denn, besondere Umstände erfordern eine andere Betrachtung.

Ermittlung der Neuherstellungskosten

Ermittlung der Herstellungskosten gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Zeitschrift 'Heft Sachverständige' (03/2025)

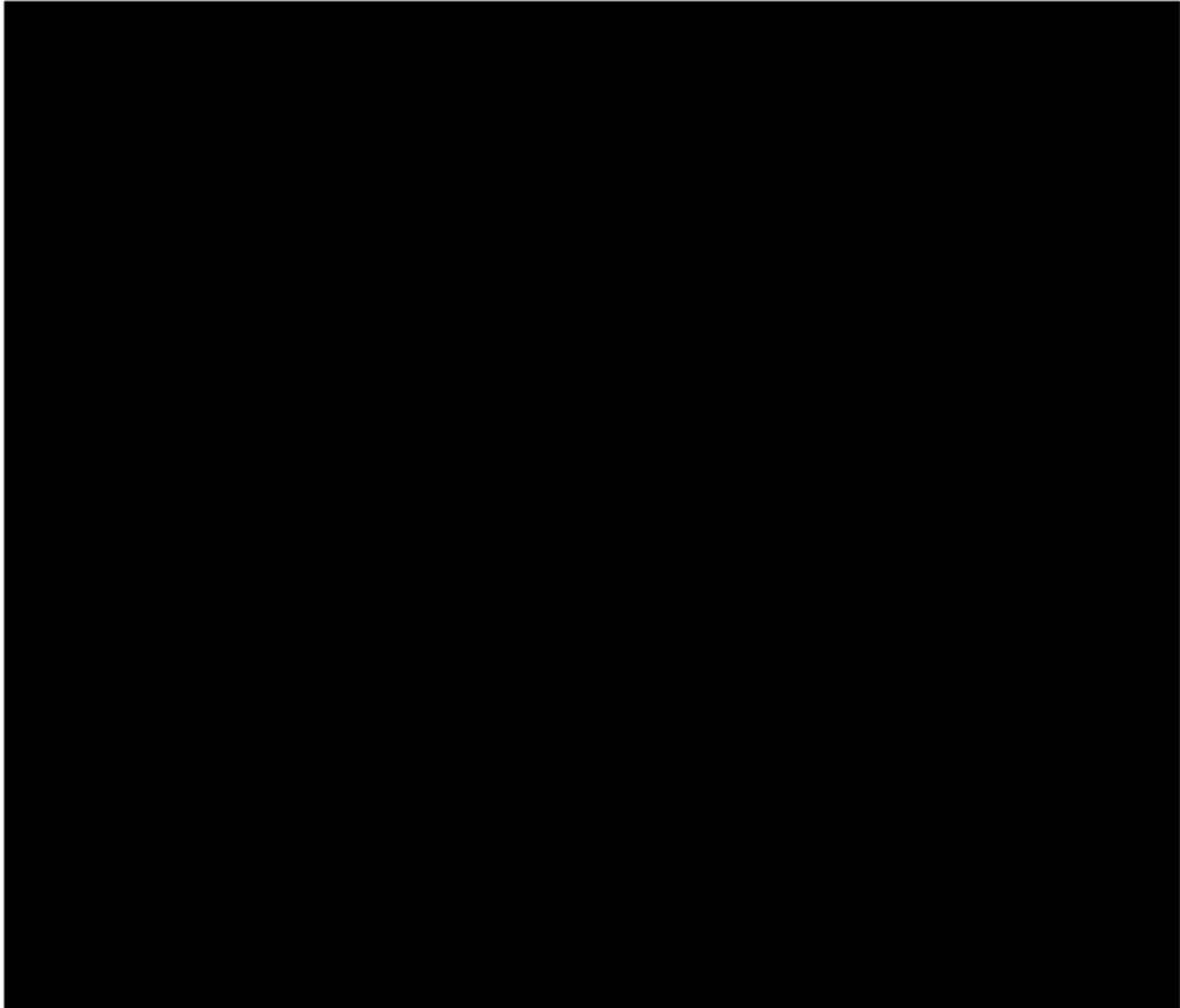
Gebäudedaten	
Bewertungsstichtag	29.12.2025
Bundesland	Salzburg
Region	Land
Berechnungsbasis	Wohn-Nutzfläche
Preisbasis	inklusive UST

Gebäudeteil	EG / OG	EG / OG	KG
Ausstattungsqualität	Gehoben	Hochwertig	Normal
Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2025 für Salzburg - Region Land	3 900,00	4 500,00	3 000,00
Preisbasis	inkl. UST	inkl. UST	inkl. UST
Basiswert inklusive UST für Salzburg - Region Land	3 900,00	4 500,00	3 000,00
Angepasster Basiswert	3 900,00	4 500,00	3 000,00
Gebietsfaktor für Salzburg - Region Land	90 %	90 %	90 %
Angepasster Gebietsfaktor	90 %	90 %	90 %
Basiswert für Salzburg - Region Land	3 510,00	4 050,00	2 700,00
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1. Quartal 2025	135,50	135,50	135,50
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 3. Quartal 2025	136,50	136,50	136,50
Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	3 535,90	4 079,89	2 719,93
Angepasster Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	3 535,90	4 079,89	2 719,93
Anpassungsfaktor wegen Nutzungsart: Standard 100 %, Keller 40-70%, (Tief-) Garage 25-50%	100 %	100 %	50 %
Angepasster Basiswert	3 535,90	4 079,89	1 359,96
Vorläufiger Basiswert	3 535,90	4 079,89	1 359,96
Korrekturfaktor (Baupreis Anpassung Pinzgau)	1,20	1,20	1,20
Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche	4 243,08	4 895,87	1 631,96
Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche gerundet	4 240,00	4 900,00	1 630,00

NHK Wohnbereich gemittelt „gehoben“ und „hochwertig“ € 4.570,00/m² WNFL

Wie die nachstehende Tabelle zeigt, wird dem bewertungsgegenständlichen Wohnhaus eine „gehobene“ bis „hochwertige“ Bauausstattungsqualität attestiert.

Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)
Konstruktion	25 %	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften
Dach	8 %	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc
Fassaden	9 %	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz
Fenster und Außentüren	8 %	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz
Innentüren	4 %	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente
Fußböden	6 %	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität
Nassräume	4 %	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien
Sanitär-ausstattung	7 %	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12 %	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, evtl. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine
Elektroinstallation	9 %	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc
Sonstige Ausstattung	4 %	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten
Energieeffizienz	4 %	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)



Verkehrswert

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.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann. So wurden durch die derzeitigen Marktgegebenheiten vereinzelt bereits Erlöse, weit über bzw. unter die von Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte erzielt, wobei deren Veränderung durch das in wirtschaftlicher Hinsicht derzeit unregelmäßige Kaufverhalten nicht festgelegt werden kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

Mariapfarr, am 16.01.2026



Beilagen: Grundbuchsauszug
Kopie Flächenwidmungsplan
Einreichpläne
Fotos



Südansicht Bauteil B



Nordansicht Bauteil B



Nordwestansicht Bauteil B
(Die teilweise fehlenden Fensterbänke werden laut Angabe von Herrn Aberger im 1. Quartal 2026 montiert)



Nordostansicht Bauteil B



PANA1079.JPG



PANA1080.JPG



PANA1107.JPG



PANA1108.JPG



PANA1109.JPG



PANA1110.JPG



PANA1111.JPG



PANA1112.JPG



PANA1113.JPG



PANA1114.JPG



PANA1115.JPG



PANA1116.JPG



PANA1117.JPG



PANA1118.JPG



PANA1119.JPG



PANA1120.JPG



PANA1219.JPG



PANA1222.JPG



PANA1224.JPG

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57313 Piesendorf
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 508

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Piesendorf Living GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7558/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
157/8	GST-Fläche *	2714	
	Bauf.(10)	1012	
	Sonst(50)	1702	Eberlweg 6
			Eberlweg 2
			Eberlweg 4

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 520/1977 1767/1981 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 157/1 und EZ 400
3 gelöscht

***** B *****

10 ANTEIL: 246/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top A4/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)

15 ANTEIL: 300/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top A9/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)

16 ANTEIL: 178/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top B1/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13

(71 S 164/25b, LG Salzburg)

18 ANTEIL: 108/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top B3/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13

(71 S 164/25b, LG Salzburg)

19 ANTEIL: 172/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top B4/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13

(71 S 164/25b, LG Salzburg)

20 ANTEIL: 188/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top B5/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13

(71 S 164/25b, LG Salzburg)

27 ANTEIL: 110/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top C2/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13

(71 S 164/25b, LG Salzburg)

28 ANTEIL: 110/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top C3/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13

(71 S 164/25b, LG Salzburg)

30 ANTEIL: 188/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top C5/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13

(71 S 164/25b, LG Salzburg)

31 ANTEIL: 98/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top C6/Wohnung

c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13

(71 S 164/25b, LG Salzburg)

37 ANTEIL: 20/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

- ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 2/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 38 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 3/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 39 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 4/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 41 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 6/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 42 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 7/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 43 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 8/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 44 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 9/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 45 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

- b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 10/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 48 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 13/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 54 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 19/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 55 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 20/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 56 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 21/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 57 ANTEIL: 22/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 22/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 59 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 24/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)
- 64 ANTEIL: 20/5422
Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)
ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020
a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 29/Tiefgaragenabstellplatz
c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)

85 ANTEIL: 10/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

- a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
- b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 10/Kfz-Abstellplatz im Freien
- c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)

89 ANTEIL: 10/5422

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Rosa-Hofmann-Straße 33, Salzburg 5020

- a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht
- b 3279/2025 Wohnungseigentum an Top 14/Kfz-Abstellplatz im Freien
- c 7558/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-11-13
(71 S 164/25b, LG Salzburg)

***** C *****

- 4 auf Anteil B-LNR 10 15 16 18 19 20 27 28 30 31 37 38 39 41
bis 45 48 54 bis 57 59 64 85 89

- a 4762/2022 Pfandurkunde 2022-05-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.120.000,--
für Raiffeisenbank Hohe Tauern eGen (FN 71071t)
- c 4762/2022 1464/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 282 KG 57313 Piesendorf C-LNR 6
EZ 508 KG 57313 Piesendorf C-LNR 4
- d 1464/2023 VORRANG von LNR 5 6 7 8 9 10 11 vor 4

5 a 810/1960

- DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
gem Pkt VI Kaufvertrag 1960-02-08
an Gst 157/8 (betrifft Teil 1 aus Gst 157/2) für EZ 5
- b 1464/2023 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 282
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 5 vor 4

6 a 810/1960

- REALLAST der Zaunerrichtung und -erhaltung
gem Pkt VII Kaufvertrag 1960-02-08
für Gst 157/1
- b 1464/2023 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 282
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 6 vor 4

7 a 1619/1967 1665/1970

- DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
gem Pkt II Kaufvertrag 1967-08-31
an Gst 157/8 (betrifft Teil 2 aus Gst 157/3) für EZ 5 380
- b 1464/2023 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 332
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 7 vor 4

8 a 1619/1967 1665/1970

- REALLAST der Zaunerhaltung
für Gst 157/1 und EZ 380
- b 1464/2023 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 332
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 8 vor 4

9 a 1619/1967 1665/1970

- DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
gem Pkt II Kaufvertrag 1967-08-31
an Gst 157/8 (betrifft Teil 3 aus Gst 157/4) für EZ 5 380
- b 1464/2023 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 332
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 9 vor 4

10 a 1619/1967 1665/1970

- REALLAST der Zaunerhaltung
für Gst 157/1 und EZ 380
- b 1464/2023 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 332

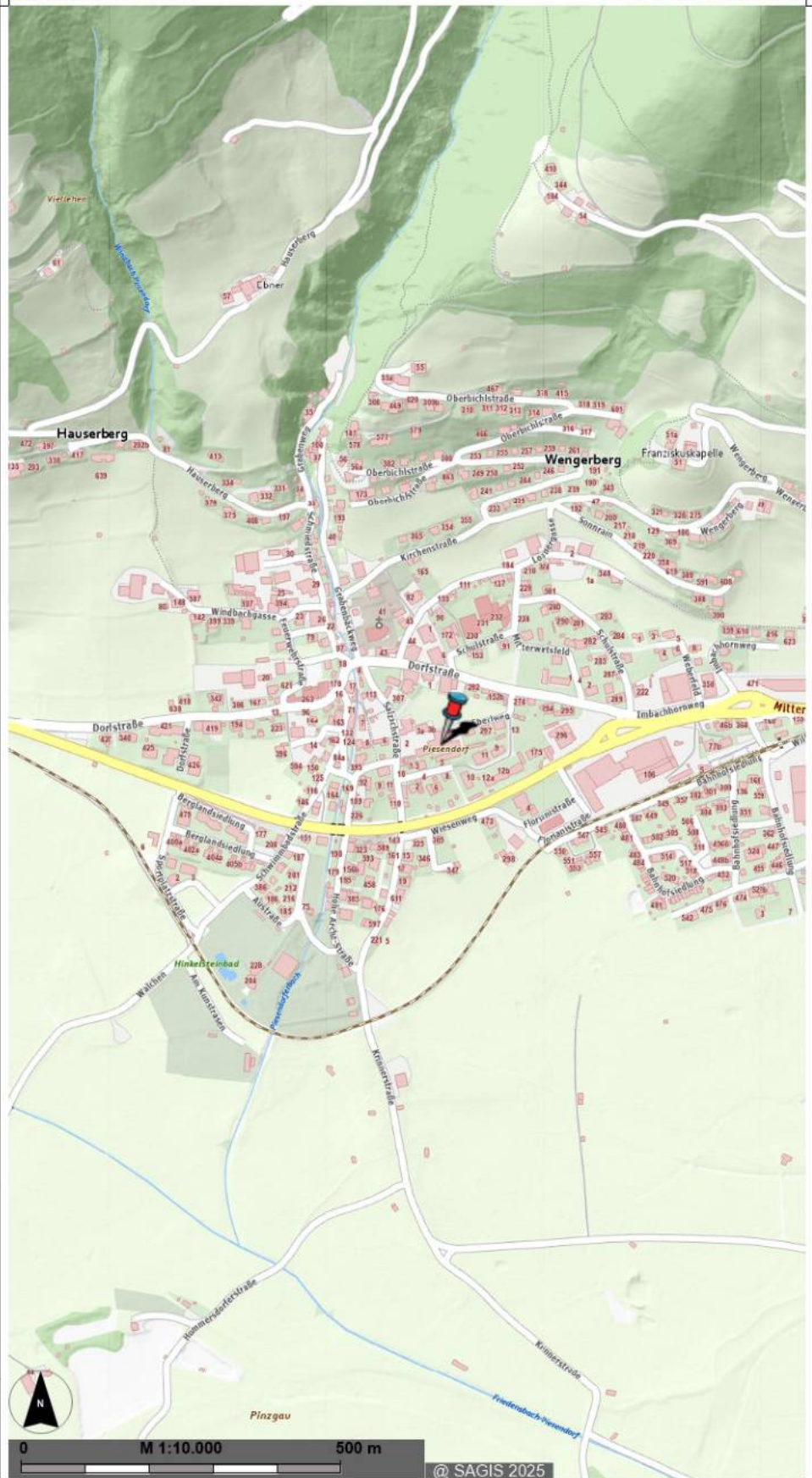
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 10 vor 4
- 11 a 1359/1956 1665/1970
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung
gem Pkt 1 2 Übereinkommen 1956-11-16
an Gst 157/8 (betrifft Teil 3 aus Gst 157/4) für
Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft
- b 1464/2023 VORRANG von LNR 11 vor 4
- 12 auf Anteil B-LNR 10 15 16 18 19 20 27 28 30 31 37 38 39 41
bis 45 48 54 bis 57 59 64 85 89
- b 1699/2024 IM RANG 2216/2023 Pfandurkunde 2023-03-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
für Raiffeisenbank Hohe Tauern eGen (FN 71071t)
- c 1699/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 508 KG 57313 Piesendorf C-LNR 12
EZ 282 KG 57313 Piesendorf C-LNR 12
- 14 a 4098/2023 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder/in: Ferner
Hornung & Partner Rechtsanwälte GmbH (FN 262615z)
- 24 a 5960/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top A4
im Haus A, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 22,
KFZ-Abstellplatz im Freien 14 für
Thomas Bachmann geb 1994-05-05
Verena Bachmann geb 1996-09-05
- 34 a 3279/2025 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
gem. III.2. Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-13
- 35 a 3279/2025 Vereinbarung über die abweichende
Abrechnungseinheit gem § 32 WEG 2002
gem. IV.2. Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-13
- 36 a 3279/2025 Vereinbarung über die abweichende
Abstimmungseinheit gem § 32 WEG 2002
gem. IV.2. Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-13
- 38 auf Anteil B-LNR 45
- a 4465/2025
DIENSTBARKEIT der KFZ Stellplatznutzung
gem II. Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2024-07-03
II. Nachtrag zum Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom
03.07.2025 2025-06-27 für
Constanze Hellmann-Ćetojević, MA geb 1992-05-09
Radomir Ćetojević geb 1993-03-18

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

Legende

RW: 402825/ HW: 240448

RW: 404068/ HW: 240448



Verwendung:
 Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
 Karte erstellt am: 28.12.2025
 Koordinatensystem: BMN M31
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
 Österreichisches Adressregister

Hinweis:
 Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 402825/ HW: 238149

RW: 404068/ HW: 238149

Luftbild mit DKM

Legende

Digitale Katastralmappe DKM Grundstücksnummern

-  DKM Grundstücke
-  Hausflächen

RW: 403418/ HW: 239415

RW: 403542/ HW: 239415



Verwendung:

Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
Karte erstellt am: 28.12.2025
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 403418/ HW: 239185

RW: 403542/ HW: 239185

Legende

Digitale Katastralmappe

DKM Grenzpunktnummern

Grenzpunkte DKM

- GP gekennzeichnet
- GP gekennzeichnet keine Punktnummer
- GP indirekte Vermessung
- GP nicht gekennzeichnet
- SP gekennzeichnet
- SP indirekte Vermessung
- SP nicht gekennzeichnet

Grundstückssymbole

- 1 S-Klammer
- 2 Z-Klammer
- Gebäude
- Baufläche befestigt
- Baufläche begrünt
- Landwirtschaftlich genutzt
- Gärten
- Erholungsfläche
- Weingärten
- Alpen
- Wald
- Gewässer fließend
- Gewässer stehend
- Gewässerrandflächen
- Sumpf
- Betriebsflächen
- Straßenanlage
- Bahnanlage
- Parkplätze
- Abbaufäche
- Ödland
- Fels und Geröll
- Gletscher
- verbuchte Fläche
- Verkehrsrandfläche
- Kirche
- Kapelle
- Leitungsmast
- Bildstock
- Feldkreuz, Gipfelkreuz
- Denkmal
- Selbsthölzle
- Friedhof
- Rechtlich Wald
- Rechtlich nicht Wald
- Krummholzflächen
- Forststraßen
- kleiner Wasserlauf
- Gebäude nicht in DKM abgebildet
- DKM Grundstücksnummern
- sonstige Beschriftungen
- DKM Grundstücke
- Hausflächen

Verwendung:

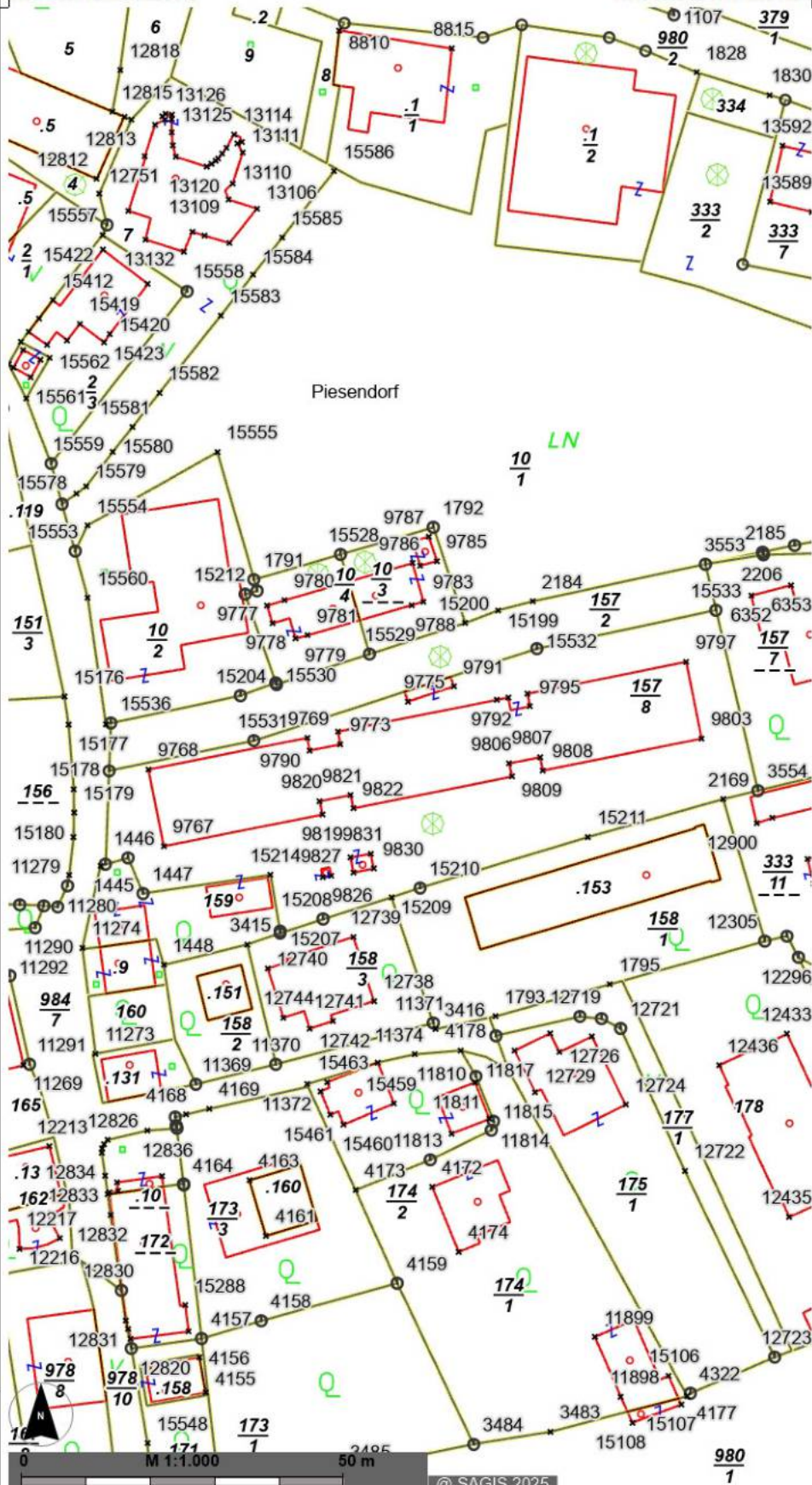
Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
Karte erstellt am: 28.12.2025
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 403418/ HW: 239415

RW: 403542/ HW: 239415



RW: 403418/ HW: 239185

RW: 403542/ HW: 239185

Flächenwidmungsplan

Legende

Digitale Katastralmappe

DKM Grundstücksnummern

sonstige Beschriftungen

DKM Grundstücke

Hausflächen

Raumordnung

Abfrage Widmung

FWPONLINE5000

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

Image

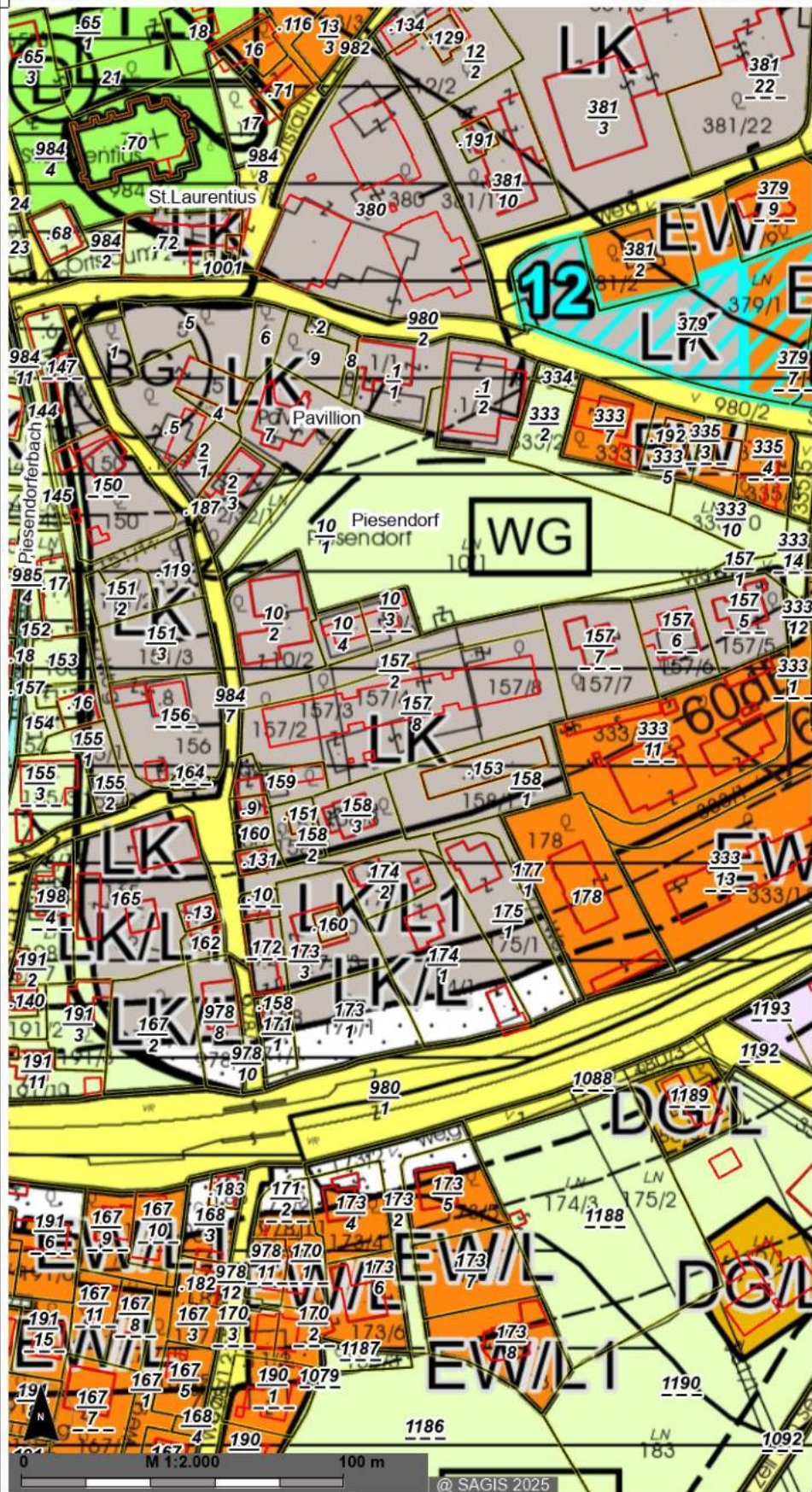
Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

RW: 403361/ HW: 239514

RW: 403610/ HW: 239514



Verwendung:

Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter

Karte erstellt am: 28.12.2025

Koordinatensystem: BMN M31

Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.

RW: 403361/ HW: 239054

RW: 403610/ HW: 239054

Flächenwidmungsplan

Legende

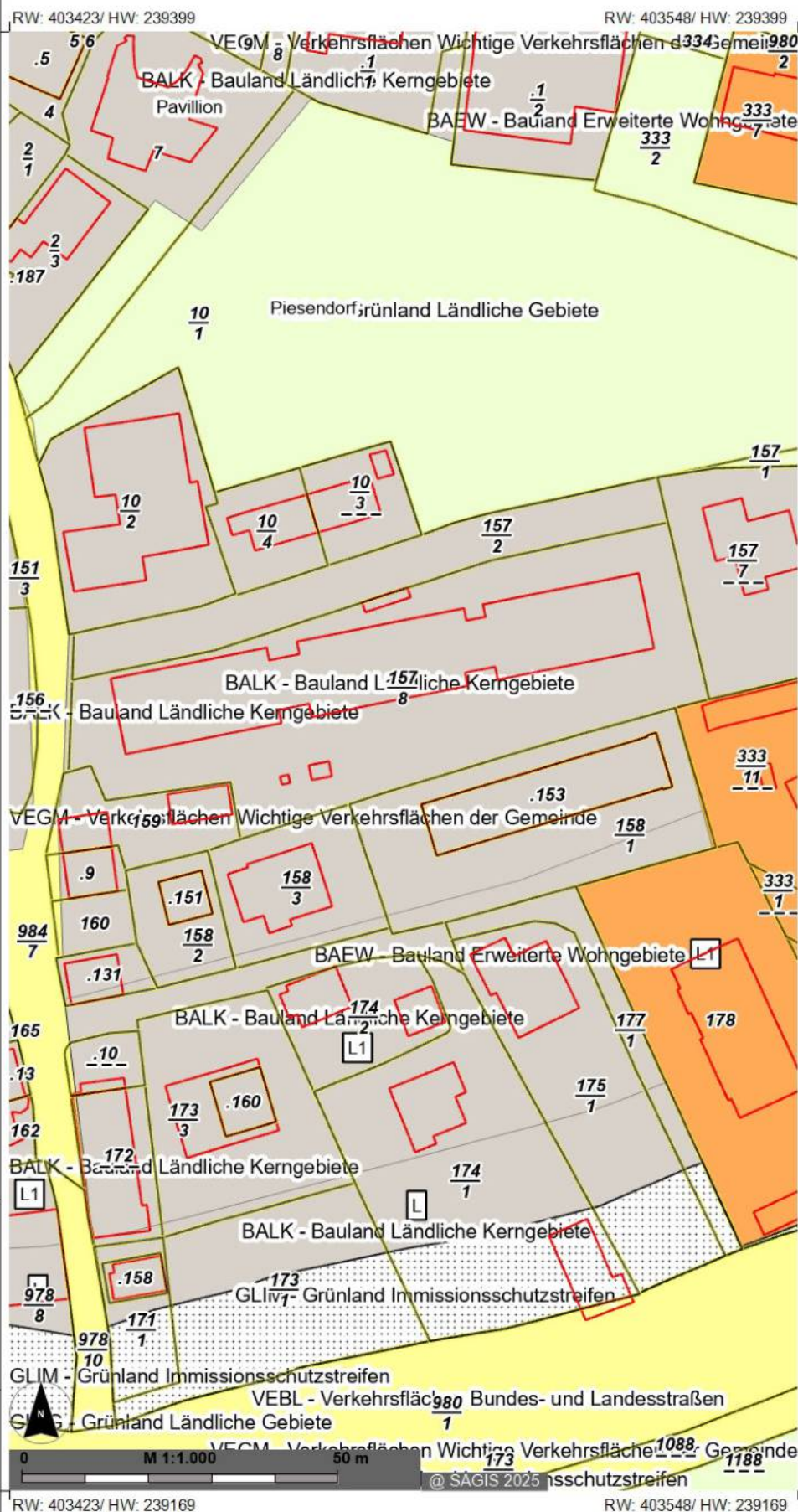
- [illegible]

Verwendung:

Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
Karte erstellt am: 28.12.2025
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.



Gefahrenzonenplan WLV

Legende

Digitale Katastralmappe

DKM Grundstücksnummern

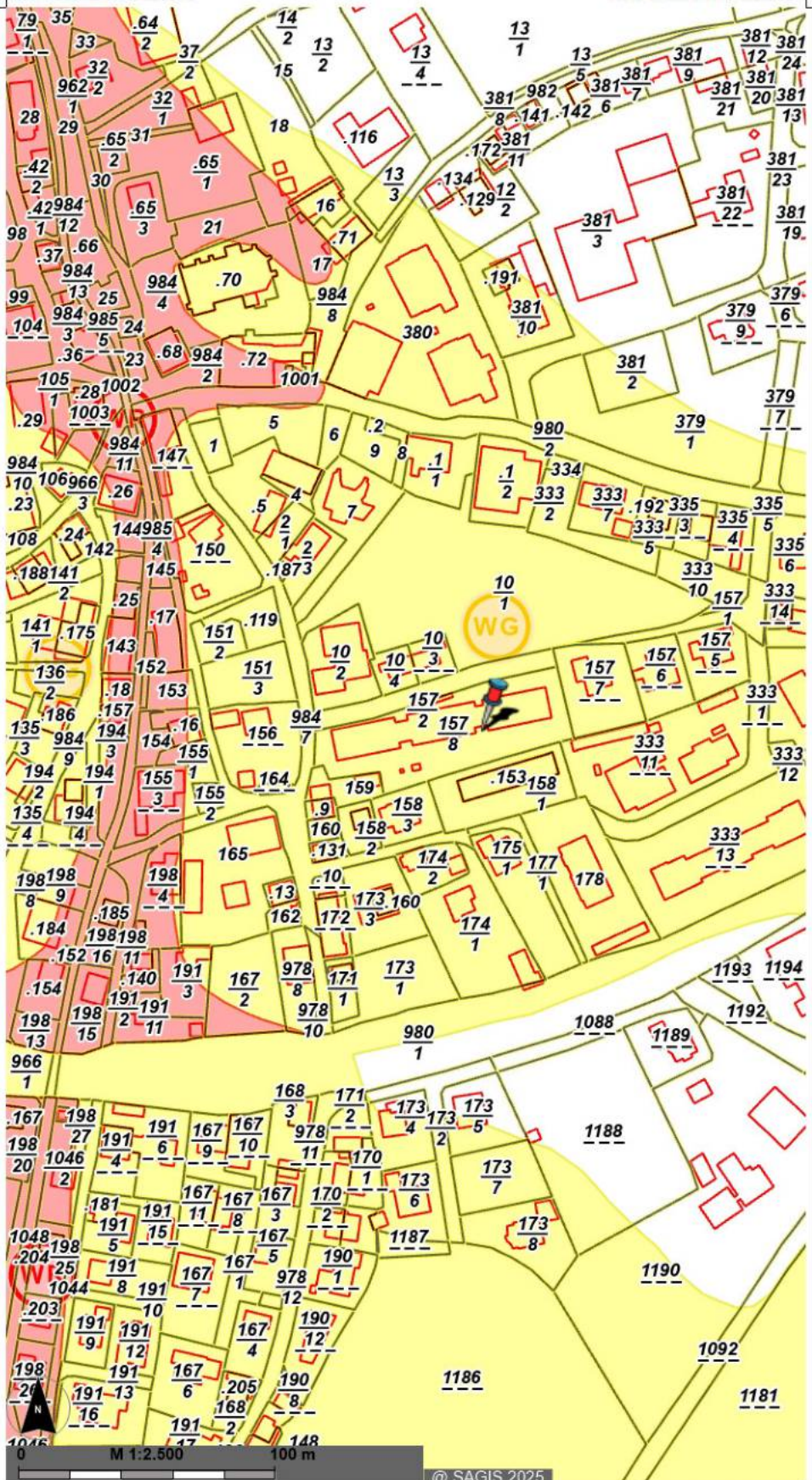
-  DKM Grundstücke
-  Hausflächen

Naturgefahren

-  GZP WLV Wildbach Rote Zone
-  GZP WLV Wildbach Gelbe Zone

RW: 403313/ HW: 239578

RW: 403624/ HW: 239578



Verwendung:

Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
Karte erstellt am: 28.12.2025
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 403313/ HW: 239003

RW: 403624/ HW: 239003

Immissionskataster 2030 Prognose

Legende

- Digitale Katastralmappe**
DKM Grundstücksnummern
sonstige Beschriftungen
- DKM Grundstücke
Hausflächen
- Umwelt**
→ Lärmschutzwand 2030
— Straßengebiet Landesstraßen 2030
— Grenze Rechengebiet 2030
- Lden Linien Landesstraßen 2030**
35
40
45
50
55
60
65
70
75
80
85
- Lnicht Linien Landesstraßen 2030**
35
40
45
50
55
60
65
70
75
80
85
- Gebäude 2030
- Lden Zonen Landesstraßen 2030**
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
> 80
- Lnicht Zonen Landesstraßen 2030**
35 - 40
40 - 45
45 - 50
50 - 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
> 80

Verwendung:
Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
Karte erstellt am: 28.12.2025
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.



RW: 403424/ HW: 239169

RW: 403548/ HW: 239169

Architekt Mag. arch. Werner Schmid

staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Mühlbacherstr. 4, A-5500 Bischofshofen

+43(0)664 10568 25

werner.schmid.aws@sbg.at

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und
der selbständigen wohnungseigentumstauglichen Objekte

auf der Liegenschaft:

Einlagezahl: EZ 508

Grundbuch: KG 57313 Piesendorf

Bezirksgericht: Zell am See

Gst. Nr.: 157/8

Gst-Adresse: Eberlweg 2, 4, 6, A-5721 Piesendorf

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

Im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – BGBl.
NR. 70/2002 i. d. g. F. und der Wohnrechtsnovelle – WRN 2006, WRN 2015



Werner Schmid

.....
Siegel und Unterschrift Ziviltechniker

Bischofshofen, am 05. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber	Seite 3
1.2. Zweck und Gegenstand des Gutachtens	Seite 3
1.3. Stichtag	Seite 3
1.4. Unterlagen / Grundlagen	Seite 3
1.5. Behördliche Genehmigungen	Seite 4

2. Befund

2.1. Grundbuchsstand	Seite 4
2.2. Beschreibung der Liegenschaft	Seite 9
2.3. Beschreibung des Objektes	Seite 9
2.4. Anzahl der Wohnungen, selbständigen Räumlichkeiten und Objekte	Seite 9
2.5. Allgemeinflächen	Seite 9
2.6. Nutzflächenermittlung	Seite 9

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite 10
3.2. Ermittlung der Nutzflächen und Nutzwerte sowie Berechnung der Anteile	Seite 12
3.3. Allgemeinflächen	Seite 51
3.4. Zusammenstellung	Seite 53

4. Pläne

4.1. Plan: „2. Untergeschoß“ (Maßstab 1 zu 100)	Seite 56
4.2. Plan: „1. Untergeschoß“ (Maßstab 1 zu 100)	Seite 57
4.3. Plan: „Erdgeschoß und Lageplan“ (Maßstab 1 zu 100)	Seite 58
4.4. Plan: „Obergeschoß“ (Maßstab 1 zu 100)	Seite 59
4.5. Plan: „Dachgeschoß“ (Maßstab 1 zu 100)	Seite 60

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber:

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x),
Hauptstraße 26
5600 St. Johann im Pongau

1.2. Zweck und Gegenstand des Gutachtens

ist die Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen wohnungseigentumstauglichen Objekte an der Liegenschaft EZ 508, Gr.st. 157/8, Grundbuch KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. 70/2002 i. d. g. F. und der Wohnrechtsnovelle – WRN 2006 und WRN 2015.

1.3. Stichtag

Der Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens, der **05.02.2025** ist der Stichtag.

1.4. Unterlagen / Grundlagen

Unterlagen:

- Grundbuchsdruck vom 05.02.2025 für die Liegenschaft an EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See
- Nutzflächenaufstellung gemäß § 7 WEG 2002, BGBl. 2002/70 und der WRN 2006 auf Basis der baubewilligten Einreichpläne.
- Vermessungsurkunde vom 05.01.2022 und Teilungsplan des Dipl. Ing. Christian Schartner, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Nonntaler Hauptstraße 49, 5020 Salzburg, Geschäftszahl 22746.

Grundlagen:

- Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002, BGBl. 2002/70
- Wohnrechtsnovelle WRN 2006, WRN 2015

1.5. Behördliche Genehmigungen

Behördliche Genehmigungen und Bescheide für das zu bewertende Wohnobjekt liegen zum Bewertungsstichtag für das Gebäude vor, dies sind:

- Die Bauplatzerklärung; Bescheid vom 15.03.2013, Zahl: 30602-251/5596/45-2013
- Die Baubewilligung; Bescheid vom 21.07.2022, Zahl: BAU-P640-P642/1-2022

2. Befund

2.1 Grundbuchsstand

Ausdruck:	05.02.2025
Liegenschaftsadresse:	Salzachstraße, Eberlweg 2, 4, 6, 5721 Piesendorf
Grundbuch:	KG 57313 Piesendorf
Einlagezahl:	508
Gst. Nr.:	157/8
Bezirksgericht:	Zell am See



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57313 Piesendorf
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 508

Letzte TZ 488/2025

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
157/8	GST-Fläche	*	2714
	Bauf. (10)	999	
	Sonst (50)	1715	Eberlweg 6
			Eberlweg 2
			Eberlweg 4

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 520/1977 1767/1981 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst
157/1 und EZ 400

3 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Piesendorf Living GmbH (FN 577249x)

ADR: Hauptstraße 26, Sankt Johann im Pongau 5600

a 4761/2022 IM RANG 9585/2021 Kaufvertrag 2022-04-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2022-04-22 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 4762/2022 Pfandurkunde 2022-05-17

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.120.000,--
für Raiffeisenbank Hohe Tauern eGen (FN 71071t)

c 4762/2022 1464/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 282 KG 57313 Piesendorf C-LNR 6

EZ 508 KG 57313 Piesendorf C-LNR 4

d 1464/2023 VORRANG von LNR 5 6 7 8 9 10 11 vor 4

5 a 810/1960

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 157/8
(betrifft Teil 1 aus Gst 157/2) gem Pkt VI Kaufvertrag
1960-02-08 für EZ 5

b 1464/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
282

c 1464/2023 VORRANG von LNR 5 vor 4

6 a 810/1960

REALLAST der Zaunerrichtung und -erhaltung gem Pkt VII
Kaufvertrag 1960-02-08 für Gst 157/1

b 1464/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
282

c 1464/2023 VORRANG von LNR 6 vor 4

7 a 1619/1967 1665/1970

- DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 157/8
(betrifft Teil 2 aus Gst 157/3) gem Pkt II Kaufvertrag
1967-08-31 für EZ 5 380
- b 1464/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
332
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 7 vor 4
- 8 a 1619/1967 1665/1970
REALLAST der Zaunerhaltung für Gst 157/1 und EZ 380
- b 1464/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
332
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 8 vor 4
- 9 a 1619/1967 1665/1970
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 157/8
(betrifft Teil 3 aus Gst 157/4) gem Pkt II Kaufvertrag
1967-08-31 für EZ 5 380
- b 1464/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
332
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 9 vor 4
- 10 a 1619/1967 1665/1970
REALLAST der Zaunerhaltung für Gst 157/1 und EZ 380
- b 1464/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
332
- c 1464/2023 VORRANG von LNR 10 vor 4
- 11 a 1359/1956 1665/1970
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung auf Gst
157/8 (betrifft Teil 3 aus Gst 157/4) gem Pkt 1 2
Übereinkommen 1956-11-16 für Salzburger Aktiengesellschaft
für Elektrizitätswirtschaft
- b 1464/2023 VORRANG von LNR 11 vor 4
- 12 b 1699/2024 IM RANG 2216/2023 Pfandurkunde 2023-03-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
für Raiffeisenbank Hohe Tauern eGen (FN 71071t)
- c 1699/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 508 KG 57313 Piesendorf C-LNR 12
EZ 282 KG 57313 Piesendorf C-LNR 12
- 13 a 4098/2023 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top B2 im Haus B,
KFZ-Abstellplatz im Freien 5 für
Ing. Gerhard Enn geb 1950-07-15
- 14 a 4098/2023 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: Ferner
Hornung & Partner Rechtsanwälte GmbH (FN 262615z)
- 15 a 4184/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top B9
im Haus B, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 15 und 16,
KFZ-Abstellplatz im Freien 2 und 12 für
Albert Dekaj geb 1987-02-15
Mendime Dekaj geb 1993-11-28
- 16 a 4185/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top A1
im Haus A, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 37 und 38 für
Petra Julia Mercedes Laakso geb 2000-06-22
- 17 a 4186/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top A5
im Haus A, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 39,
KFZ-Abstellplatz im Freien 8 für
Ing. Gerhard Schöffberger geb 1964-06-13
- 18 a 4187/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top C4

- im Haus C, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 23,
KFZ-Abstellplatz im Freien 1 für
Gerhard Reiter geb 1958-05-17
- 19 a 4544/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top A2
im Haus A, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 17 für
Patrick Köp geb 1991-08-17
- 20 a 4544/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top C1
im Haus C, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 25,
KFZ-Abstellplatz im Freien 6 für
Bettina Schwaiger geb 1996-07-30
Thomas Schwaiger geb 1996-01-16
- 21 a 4984/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top C8
im Haus C, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 5 für
Sabrina Aberger, BA geb 1997-01-03
- 22 a 5275/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung/Büro
Top C9, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 26 und 27 für
Christian Daniel geb 1977-10-04
Jana Daniel geb 1981-03-02
- 23 a 5363/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top A3
im Haus A, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 18,
KFZ-Abstellplatz im Freien 7 für
Marina McAlpine geb 1942-01-04
Bruce Andrew McAlpine geb 1947-07-28
- 24 a 5960/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top A4
im Haus A, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 22,
KFZ-Abstellplatz im Freien 14 für
Thomas Bachmann geb 1994-05-05
Verena Bachmann geb 1996-09-05
- 25 a 6137/2023 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top C10
im Haus C, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 28,
KFZ-Abstellplätze im Freien 3 und 4 für
Siegmond Sommer geb 1958-06-12
Barbara Sommer geb 1962-08-22
- 26 a 1211/2024 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top B6
im Haus B, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 14 für
DI (FH) Mag. Heinrich Krispler, MSc geb 1966-01-04
- 27 a 1964/2024 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top B10
im Haus B, KFZ-Abstellplatz im Freien 11 für
Sjoerd R Emmelink geb 1965-10-20
- 28 a 4085/2024 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung A6 im
Haus A, Wohnung A7 im Haus A, KFZ-Abstellplatz in der
Tiefgarage 40, KFZ-Abstellplatz im Freien 13 für
Stoked Holding B.V. KvK-Nr. 09062933
- 29 a 5204/2024 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Top A8
im Haus A, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 11 für
Daniel Partsch geb 1982-02-04
- 30 a 7005/2024 IM RANG 4098/2023 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung C7 im

Haus C und KFZ-Abstellplatz im Freien 9 für
Renate Wild geb 1962-10-01
31 a 488/2025 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 30,
KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 31, KFZ-Abstellplatz in
der Tiefgarage 32, KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 33,
KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage 34 für
Albert Dekaj geb 1987-02-15
Mendime Dekaj geb 1993-11-28

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

Grundbuch

05.02.2025 18:14:01

2.2. Beschreibung der Liegenschaft

Adresse:

Eberlweg 2 (Bauteil A), Eberlweg 4 (Bauteil B), Eberlweg 6 (Bauteil C), 5721 Piesendorf

Flächenwidmung:

„LK“ (Bauland, Ländliches Kerngebiet).

Erschließung:

Die Verkehrserschließung erfolgt über die öffentliche Gemeindestraße „Salzachweg“, Gst. 984/7 und die Privatstraße, Gst. 157/2, EZ 282, GB 57313 Piesendorf. An diesem Straßengrundstück 157/2 wird schlichtes Miteigentum begründet, sodass jeder Wohnung bzw. den entsprechenden Eigentümer jeder Wohnung ein Miteigentumsanteil an diesem Straßengrundstück zukommt.

2.3. Beschreibung des Objektes

Das gegenständliche Objekt ist ein Wohnungseigentumsobjekt mit Wohnungen und KFZ-Stellplätzen.

2.4. Anzahl der Wohnungen, selbständigen Räumlichkeiten und Objekte

Laut Bescheinigung des gefertigten staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers vom 05. Februar 2025 nach § 6 Abs. 2 WEG 2002, BGBl. 2002/70 und der WRN 2006, sind auf der gegenständlichen Liegenschaft gesamt **83 selbständige, wohnungseigentumstaugliche Objekte** vorhanden: **29 Wohnungen** mit Akzessorien (Zubehör), **40 KFZ- Tiefgaragenstellplätze, 13 KFZ-Stellplätze im Freien und 1 KFZ-Garagenstellplatz.**

2.5. Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

2.6. Nutzflächenermittlung

Die Nutzwertermittlung erfolgte vom Gutachter nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und wohnungseigentumstauglichen Objekten unter Zugrundelegung der Bestandspläne, welche dem Gutachter zur Verfügung gestellt wurden. Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil dieses

Nutzwertgutachtens. Die enthaltenen Flächenangaben wurden vom Gutachter digital auf Basis der Bestandspläne und Werkpläne ermittelt und stellen die kotierten Rohbaumaße dar.

Die Raumnutzflächen sind in Punkt 3.2. (Ermittlung der Nutzflächen) dieses Gutachtens tabellarisch angeführt und sind in den Punkten 4.1, 4.2, 4.3 bis 4.5 dieses Gutachtens als Grundrisspläne graphisch im Maßstab 1:100, dargestellt.

Die Flächenmaße wurden auf Grund der Ausführungspläne vom Gutachter digital ermittelt. Sollten sich die Flächen um mehr als 3 % ändern, so ist laut § 9 (2) WEG 2002 das Nutzwertgutachten neu zu erstellen.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen und den sonstigen selbständigen wohnungseigentums-tauglichen Objekten zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt. Diese liegt vor, wenn die Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist (ausgenommen KFZ-Stellplätze und Carports sind nicht baulich abgetrennt). Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß §8 (1) des WEG 2002 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des §2 Abs. 3 des WEG 2002; eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder Grundrissgestaltung des Objektes ist nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurde.

Gemäß §8 (3) WEG 2002 sind Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002 in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Sonstige Wert erhöhende oder Wert mindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Gemäß §8 WEG 2002 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzteren Falls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der **Regelnutzwert von 1,00/m²** wurde im gegenständlichen Objekt mit Rücksicht auf die Lage und die Beschaffenheit für die **Wohnung Top A5 im Obergeschoß** angesetzt da es sich um eine Wohnung durchschnittlicher Lage, Größe und Ausstattung handelt.

Nach Lage und Ausstattung wird der Unterschied des Nutzwertes der übrigen wohnungseigentumstauglichen Objekte zur vorzitierten Wohnung, nachvollziehbar, mit Zu- und Abschlägen bewertet, wobei der Regelnutzwert sowie die Zu- und Abschläge die einschlägigen Literaturangaben berücksichtigen und nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

3.2. Ermittlung der Nutzflächen und Nutzwerte sowie Berechnung der Anteile

Wohnung Top A1

2-Zimmer-Wohnung

Ermittlung der Nutzflächen:

Lage	Bezeichnung	Nutzfl. einzeln m²	Nfl. Geschoß m²	Nutzfl. gesamt m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Eg	Vorraum	11,76				
Eg	Wohnraum	28,92				
Eg	Schlafzimmer	12,68				
Eg	Bad	6,33				
Eg	Wc	1,67				
Eg	Abstellr.	2,51				
Summe Eg			63,87			
1. Ug	Vorraum UG	13,45				
1. Ug	Keller 1	10,92				
1. Ug	Keller 2	31,48				
1. Ug	Wirtschaftsraum	5,24				
1. Ug	Dusche	5,43				
1. Ug	Wc	1,71				
Summe Ug			68,23			
Summe gesamt				132,10		
Eg	Terrasse zu A1				15,60	
Eg	Garten zu A1					34,65
Eg	Freifläche Hang zu A1					24,61
Eg	Freifläche West zu A1					6,08
1. Ug	Hof UG				11,54	
2. Ug	Keller A1					6,22

<u>Ermittlung der Nutzwerte:</u>	<u>RNW</u>	<u>Begründung</u>	<u>NW</u>
Wohnfläche EG	1,00	Regelnutzwert	
	-0,02	große Gesamtfläche gegenüber Regeleinh.	0,98
Nutzfläche UG	-0,40	Lage im UG, großer Raum gut belichtet	0,60
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zuschlag Hof im UG	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,90	Nutzung	0,10
Zubehör Freifläche Hang	-0,95	teilweise stark geneigt	0,05
Zubehör Freifläche West	-0,95	Abstandsfläche	0,05
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:		m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil	
Wohnfläche EG		63,87	0,98	62,59				
Nutzfläche UG		68,23	0,60	40,94				
					103,53			
Zuschlag	Terrasse	15,60	0,20	3,12				
Zuschlag	Hof im UG	11,54	0,20	2,31				
				5,43	5			
					108,53	109		
Zubehör	Garten	34,65	0,10	3,47				
Zubehör	Freifläche Hang	24,61	0,05	1,23				
Zubehör	Freifläche West	6,08	0,05	0,30				
Zubehör	Keller	6,22	0,15	0,93				
				5,93		6		
				Wohnung Top A1		115	230	5422

Wohnung Top A2

2-Zimmer-Wohnung

Ermittlung der Nutzflächen:

Lage	Bezeichnung	Nutzfl. einzeln m²	Nfl. Geschoß m²	Nutzfl. gesamt m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Eg	Wohnraum	30,58				
Eg	Wirtschaftsraum	3,68				
Eg	Wc	2,30				
Eg	Vorraum	4,25				
Summe Eg			40,81			
1. Ug	Vorraum UG	10,24				
1. Ug	Bad	6,33				
1. Ug	Keller 1	12,67				
1. Ug	Keller 2	10,50				
Summe Ug			39,74			
Summe gesamt				80,55		
Eg	Terrasse zu A2				17,72	
Eg	Garten zu A2					18,98
Eg	Freifläche Hang zu A2					12,53
1. Ug	Hof UG				2,90	
2. Ug	Keller A2					6,22

<u>Ermittlung der Nutzwerte:</u>	<u>RNW</u>	<u>Begründung</u>	<u>NW</u>
Wohnfläche EG	1,00	Regelnutzwert	
	-0,02	große Gesamtfläche gegenüber Regeleinh.	0,98
Nutzfläche UG	-0,40	Lage im UG, 2 Haupträume belichtet	0,60
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zuschlag Hof im UG	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör Freifläche Hang	-0,97	teilweise stark geneigt, Zugang erschwert	0,03
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

<u>Berechnung der Anteile:</u>	<u>m²</u>	<u>NW/m²</u>	<u>NW</u>	<u>NW</u>	<u>NW</u>	<u>Mindestanteil</u>
Wohnfläche EG	40,81	0,98	39,99			
Nutzfläche UG	39,74	0,60	23,84			
				63,84		
Zuschlag Terrasse	17,72	0,20	3,54			
Zuschlag Hof im UG	2,90	0,20	0,58			
			4,12	4		
				67,84	68	
Zubehör Garten	18,98	0,09	1,71			
Zubehör Freifläche Hang	12,53	0,03	0,38			
Zubehör Keller	6,22	0,15	0,93			
			3,02		3	
Wohnung Top A2					71	142 5422

Wohnung Top A3**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfl. einzeln m²	Nfl. Geschoß m²	Nutzfl. gesamt m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfäche m²
Eg	Wohnraum	23,90				
Eg	Schlafzimmer	12,50				
Eg	Bad/ Wc	4,47				
Summe Eg			40,87			
1. Ug	Keller 1	23,77				
1. Ug	Keller 2	12,34				
1. Ug	Dusche	4,47				
Summe Ug			40,58			
Summe gesamt				81,45		
Eg	Terrasse zu A3				16,81	
Eg	Garten zu A3					24,21
Eg	Freifläche Hang zu A3					9,82
1. Ug	Hof UG				2,90	
2. Ug	Keller A3					6,20

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche EG	1,00 0,02 -0,02	Regelnutzwert 2 Bäder große Gesamtfläche gegenüber Regeleinh.	1,00
Nutzfläche UG	-0,40	Lage im UG, 2 Haupträume belichtet	0,60
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zuschlag Hof im UG	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör Freifläche Hang	-0,95	teilweise stark geneigt	0,05
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche Eg	40,87	1,00	40,87			
Wohnfläche 1.Ug	40,58	0,60	24,35			
				65,22		
Zuschlag Terrasse	16,81	0,20	3,36			
Zuschlag Hof im 1. Ug	2,90	0,20	0,58			
			3,94	4		
				69,22	69	
Zubehör Garten	24,21	0,09	2,18			
Zubehör Freifläche Hang	9,82	0,05	0,49			
Zubehör Keller	6,20	0,15	0,93			
			3,60		4	
Wohnung Top A3					73	146 5422

Wohnung Top A4
2-Zimmer-Wohnung
Ermittlung der Nutzflächen:

Lage	Bezeichnung	Nutzfl. einzeln m²	Nfl. Geschoß m²	Nutzfl. gesamt m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Eg	Vorraum	9,52				
Eg	Wohnraum	40,58				
Eg	Schlafzimmer	12,60				
Eg	Bad	7,59				
Eg	Wc	1,65				
Summe Eg			71,94			
1. Ug	Stghs. UG	8,72				
1. Ug	Wc UG	1,71				
1. Ug	Vorr./ Wirtschaftsr. UG	4,81				
1. Ug	Bad UG	7,07				
1. Ug	Keller 1	10,97				
1. Ug	Keller 2	6,34				
1. Ug	Keller 3	15,19				
1. Ug	Keller 4	15,38				
Summe Ug			70,19			
Summe gesamt				142,13		
Eg	Terrasse zu A4				21,49	
Eg	Garten zu A4					33,85
1. Ug	Hof UG				2,23	
2. Ug	Keller A4					7,19

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche EG	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	2 Bäder	
	-0,02	große Gesamtfläche gegenüber Regeleinh.	1,00
Nutzfläche UG	-0,40	Lage im UG, 2 Räume belichtet	0,60
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zuschlag Hof im UG	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

<u>Berechnung der Anteile:</u>		m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil	
Wohnfläche Eg		71,94	1,00	71,94				
Wohnfläche 1.Ug		70,19	0,60	42,11				
					114,05			
Zuschlag	Terrasse	21,49	0,20	4,30				
Zuschlag	Hof im 1. Ug	2,23	0,20	0,45				
				4,74	5			
					119,05	119		
Zubehör	Garten	33,85	0,09	3,05				
Zubehör	Keller	7,19	0,15	1,08				
				4,13		4		
		Wohnung Top A4				123	246	5422

Wohnung Top A5

3-Zimmer-Wohnung

REGELEINHEIT

Ermittlung der Nutzflächen:

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Og	Vorraum	8,63		
Og	Wohnraum	29,21		
Og	Schlafzimmer	12,42		
Og	Kinderzimmer	14,30		
Og	Bad	5,96		
Og	Wc	1,67		
Og	Abstellr.	1,94		
Summe		74,13		
Og	Terrasse		12,76	
2. Ug	Keller A5			6,25

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regeleinheit, durchschnittliche Lage, Größe und Ausstattung	1,00
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	74,13	1,00		74,13		
Zuschlag Terrasse	12,76	0,20	2,55	3		
				77,13	77	
Zubehör Keller	6,25	0,15	0,94		1	
			Wohnung Top A5	78	156	5422

Wohnung Top A6**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Og	Wohnraum	24,17		
Og	Schlafzimmer	12,58		
Og	Bad/ Wc	5,18		
Og	Abstellr.	2,33		
Summe		44,26		
Og	Terrasse		17,06	
2. Ug	Keller A6			6,22

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 2-Zi.Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,26	1,02		45,145		
Zuschlag Terrasse	17,06	0,20	3,41	3		
				48,15	48	
Zubehör Keller	6,22	0,15	0,93		1	
			Wohnung Top A6	49	98	5422

Wohnung Top A7**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfäche m²
Og	Wohnraum	24,17		
Og	Schlafzimmer	12,58		
Og	Bad/ Wc	5,18		
Og	Abstellr.	2,33		
Summe		44,26		
Og	Terrasse		16,70	
2. Ug	Keller A7			6,22

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 2-Zi.Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,26	1,02		45,145		
Zuschlag Terrasse	16,70	0,20	3,34	3		
				48,15	48	
Zubehör Keller	6,22	0,15	0,93		1	
			Wohnung Top A7	49	98	5422

Wohnung Top A8**4-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Og	Wohnraum	39,91		
Og	Schlafzimmer	12,51		
Og	Kinderzimmer 1	9,00		
Og	Kinderzimmer 2	9,05		
Og	Bad	6,00		
Og	Wc	1,67		
Og	Abstellr.	2,88		
Summe		81,02		
Og	Terrasse		12,75	
2. Ug	Keller A8			7,19

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert gleiche Bewertung wie Regeleinheit	1,00
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	81,02	1,00		81,02		
Zuschlag Terrasse	12,75	0,20	2,55	3		
				84,02	84	
Zubehör Keller	7,19	0,15	1,08		1	
			Wohnung Top A8	85	170	5422

Wohnung Top A9**5-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfäche m²
Dg	Eingangsraum	3,77		
Dg	Wohnraum/ Diele/ Küche	49,78		
Dg	Schlafzimmer	10,93		
Dg	Schrankraum	11,08		
Dg	Kinderzimmer 1	11,78		
Dg	Kinderzimmer 2	11,78		
Dg	Heimbüro	6,51		
Dg	Bad	10,52		
Dg	Dusche/ Wc	5,25		
Dg	Abstellr.	5,33		
Summe		126,73		
Og	Terrasse		128,09	
2. Ug	Keller A9			7,92

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00 0,02 0,02 0,06	Regelnutzwert Aufzug direkt in die Wohnung 2 Bäder Penthouse-Wohnung gute Aussicht	1,10
Zuschlag Terrasse	-0,92	große Fläche	0,08
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	126,73	1,10		139,4		
Zuschlag Terrasse	128,09	0,08	10,25	10		
				149,40	149	
Zubehör Keller	7,92	0,15	1,19		1	
			Wohnung Top A9		150	300 5422

Wohnung Top B1**4-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Eg	Wohnraum	37,90		
Eg	Schlafzimmer	13,15		
Eg	Kinderzimmer 1	9,50		
Eg	Kinderzimmer 2	9,57		
Eg	Bad	6,61		
Eg	Wc	1,70		
Eg	Abstellr.	2,71		
Summe		81,14		
Eg	Terrasse zu B1		16,67	
Eg	Garten zu B1			45,92
2. Ug	Keller B1			7,19

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert gleiche Bewertung wie Regeleinheit	1,00
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	81,14	1,00		81,14		
Zuschlag Terrasse	16,67	0,20	3,33	3		
				84,14	84	
Zubehör Garten	45,92	0,09	4,13			
Zubehör Keller	7,19	0,15	1,08			
			5,21		5	
Wohnung Top B1				89	178	5422

Wohnung Top B2

2-Zimmer-Wohnung

Ermittlung der Nutzflächen:

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m ²	Zuschlagfläche m ²	Zubehörfläche m ²
Eg	Wohnraum	24,70		
Eg	Schlafzimmer	12,56		
Eg	Bad/ Wc	5,33		
Eg	Abstellr.	2,33		
Summe		44,92		
Eg	Terrasse zu B2		20,92	
Eg	Garten zu B2			37,42
2. Ug	Keller B2			6,22

<u>Ermittlung der Nutzwerte:</u>		RNW	Begründung	NW
Wohnfläche		1,00	Regelnutzwert	
		0,02	kleine Fläche für 2-Zi.Whg.	1,02
Zuschlag	Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör	Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör	Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

<u>Berechnung der Anteile:</u>		m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil		
Wohnfläche		44,92	1,02		45,818				
Zuschlag	Terrasse	20,92	0,20	4,18	4				
					49,82	50			
Zubehör		Garten	37,42	0,09	3,37				
Zubehör	Keller	6,22	0,15	0,93					
				4,30		4			
Wohnung Top B2						54	108	5422	

Wohnung Top B3**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Eg	Wohnraum	24,29		
Eg	Schlafzimmer	12,59		
Eg	Bad/ Wc	5,26		
Eg	Abstellr.	2,36		
Summe		44,50		
Eg	Terrasse zu B3		23,81	
Eg	Garten zu B3			34,58
2. Ug	Keller B3			6,29

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 2-Zi. Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,50	1,02		45,39		
Zuschlag Terrasse	23,81	0,20	4,76	5		
				50,39	50	
Zubehör Garten	34,58	0,09	3,11			
Zubehör Keller	6,29	0,15	0,94			
			4,06		4	
		Wohnung Top B3		54	108	5422

Wohnung Top B4**4-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Eg	Wohnraum	34,93		
Eg	Schlafzimmer	12,42		
Eg	Kinderzimmer 1	9,00		
Eg	Kinderzimmer 2	9,05		
Eg	Bad	6,16		
Eg	Wc	1,70		
Eg	Abstellr.	2,13		
Summe		75,39		
Eg	Terrasse zu B4		23,81	
Eg	Garten zu B4			34,58
2. Ug	Keller B4			7,15

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 4-Zi. Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	75,39	1,02		76,898		
Zuschlag Terrasse	23,81	0,20	4,76	5		
				81,90	82	
Zubehör Garten	34,58	0,09	3,11			
Zubehör Keller	7,15	0,15	1,07			
			4,18		4	
Wohnung Top B4				86	172	5422

Wohnung Top B5**5-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Og	Wohnraum	41,80		
Og	Schlafzimmer	11,93		
Og	Kinderzimmer 1	9,18		
Og	Kinderzimmer 2	9,05		
Og	Heimbüro	8,58		
Og	Bad	6,55		
Og	Wc	1,67		
Og	Abstellr.	2,88		
Summe		91,64		
Og	Terrasse		12,77	
2. Ug	Keller B5			7,19

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	-0,02	große Fläche	0,98
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	91,64	0,98		89,81		
Zuschlag Terrasse	12,77	0,20	2,55	3		
				92,81	93	
Zubehör Keller	7,19	0,15	1,08		1	
			Wohnung Top B5	94	188	5422

Wohnung Top B6**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Og	Wohnraum	24,17		
Og	Schlafzimmer	12,58		
Og	Bad/ Wc	5,33		
Og	Abstellr.	2,33		
Summe		44,41		
Og	Terrasse		17,06	
2. Ug	Keller B6			6,26

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 2-Zi.Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,41	1,02		45,298		
Zuschlag Terrasse	17,06	0,20	3,41	3		
				48,30	48	
Zubehör Keller	6,26	0,15	0,94		1	
			Wohnung Top B6	49	98	5422

Wohnung Top B7**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Og	Wohnraum	24,27		
Og	Schlafzimmer	12,53		
Og	Bad/ Wc	5,33		
Og	Abstellr.	2,28		
Summe		44,41		
Og	Terrasse		17,26	
2. Ug	Keller B7			6,21

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 2-Zi.Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,41	1,02		45,298		
Zuschlag Terrasse	17,26	0,20	3,45	3		
				48,30	48	
Zubehör Keller	6,21	0,15	0,93		1	
			Wohnung Top B7	49	98	5422

Wohnung Top B8**4-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Og	Wohnraum	39,92		
Og	Schlafzimmer	12,51		
Og	Kinderzimmer 1	9,00		
Og	Kinderzimmer 2	9,05		
Og	Bad	6,00		
Og	Wc	1,67		
Og	Abstellr.	2,88		
Summe		81,03		
Og	Terrasse		12,76	
2. Ug	Keller B8			7,19

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert gleiche Bewertung wie Regeleinheit	1,00
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	81,03	1,00		81,03		
Zuschlag Terrasse	12,76	0,20	2,55	3		
				84,03	84	
Zubehör Keller	7,19	0,15	1,08		1	
			Wohnung Top B8	85	170	5422

Wohnung Top B9**4-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Dg	Wohnraum/ Diele/ Küche	45,40		
Dg	Schlafzimmer inkl. Schrankraum	26,40		
Dg	Kinderzimmer 1	10,03		
Dg	Kinderzimmer 2	13,34		
Dg	Bad	5,09		
Dg	Wc	2,87		
Summe		103,13		
Dg	Terrasse		73,09	
2. Ug	Keller B9			9,01

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,06	Dachgeschoßwohnung, gute Aussicht	1,06
Zuschlag Terrasse	-0,89	große Fläche	0,11
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	103,13	1,06		109,32		
Zuschlag Terrasse	73,09	0,11	8,04	8		
				117,32	117	
Zubehör Keller	9,01	0,15	1,35		1	
			Wohnung Top B9	118	236	5422

Wohnung Top B10**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Dg	Wohnraum	26,59		
Dg	Schlafzimmer	12,69		
Dg	Bad/ Wc	5,38		
Summe		44,66		
Dg	Terrasse		37,46	
2. Ug	Keller B10			6,22

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00 0,02 0,06	Regelnutzwert kleine Fläche für 2-Zi- Whg. Dachgeschoßwohnung, gute Aussicht	1,08
Zuschlag Terrasse	-0,86	große Fläche	0,14
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,66	1,08		48,233		
Zuschlag Terrasse	37,46	0,14	5,24	5		
				53,23	53	
Zubehör Keller	6,22	0,15	0,93		1	
Wohnung Top B10				54	108	5422

Wohnung Top C1

4-Zimmer-Wohnung

Ermittlung der Nutzflächen:

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m ²	Zuschlagfläche m ²	Zubehörfläche m ²
Eg	Vorraum	12,86		
Eg	Wohnraum	25,53		
Eg	Schlafzimmer	13,00		
Eg	Kinderzimmer 1	9,28		
Eg	Kinderzimmer 2	9,51		
Eg	Bad	6,56		
Eg	Wc	1,71		
Eg	Abstellr.	2,67		
Summe		81,12		
Eg	Terrasse zu C1		16,67	
Eg	Garten zu C1			55,77
Eg	Freifläche Hang zu C1			17,98
2. Ug	Keller C1			6,15

<u>Ermittlung der Nutzwerte:</u>	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert gleiche Bewertung wie Regeleinheit	1,00
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör Freifläche Hang	-0,95	teilweise stark geneigt	0,05
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

<u>Berechnung der Anteile:</u>		m²	NW/m²	NW	NW	NW	NW	Mindestanteil		
Wohnfläche		81,12	1,00			81,12				
Zuschlag	Terrasse	16,67	0,20	3,33		3				
					84,12	84				
Zubehör		Garten	55,77	0,09	5,02					
Zubehör	Freifläche Hang	17,98	0,05	0,90						
Zubehör	Keller	6,15	0,15	0,92						
				6,84		7				
			Wohnung Top C1			91	182			5422

Wohnung Top C2**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Eg	Wohnraum	24,61		
Eg	Schlafzimmer	12,66		
Eg	Bad/ Wc	5,33		
Eg	Abstellr.	2,34		
Summe		44,94		
Eg	Terrasse zu C2		20,93	
Eg	Garten zu C2			40,58
Eg	Freifläche Hang zu C2			15,72
2. Ug	Keller C2			6,22

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 2-Zi.Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör Freifläche Hang	-0,97	teilweise stark geneigt, Zugang erschwert	0,03
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,94	1,02		45,839		
Zuschlag Terrasse	20,93	0,20	4,19	4		
				49,84	50	
Zubehör Garten	40,58	0,09	3,65			
Zubehör Freifläche Hang	15,72	0,03	0,47			
Zubehör Keller	6,22	0,15	0,93			
			5,06		5	
Wohnung Top C2				55	110	5422

Wohnung Top C3**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Eg	Wohnraum	24,35		
Eg	Schlafzimmer	12,84		
Eg	Bad/ Wc	5,26		
Eg	Abstellr.	2,31		
Summe		44,76		
Eg	Terrasse zu C3		20,93	
Eg	Garten zu C3			37,37
Eg	Freifläche Hang zu C3			15,33
2. Ug	Keller C3			6,22

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 2-Zi.Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör Freifläche Hang	-0,97	teilweise stark geneigt, Zugang erschwert	0,03
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,76	1,02		45,655		
Zuschlag Terrasse	20,93	0,20	4,19	4		
				49,66	50	
Zubehör Garten	37,37	0,09	3,36			
Zubehör Freifläche Hang	15,33	0,03	0,46			
Zubehör Keller	6,22	0,15	0,93			
			4,76		5	
			Wohnung Top C3	55	110	5422

Wohnung Top C4

3-Zimmer-Wohnung

Ermittlung der Nutzflächen:

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfäche m²
Eg	Vorraum	8,71		
Eg	Wohnraum	22,34		
Eg	Schlafzimmer	12,42		
Eg	Kinderzimmer	9,00		
Eg	Bad	6,18		
Eg	Wc	1,71		
Eg	Abstellr.	2,61		
Summe		62,97		
Eg	Terrasse zu C4		15,63	
Eg	Garten zu C4			26,38
Eg	Freifläche zu C4			58,60
2. Ug	Keller C4			6,23

Ermittlung der Nutzwerte:		RNW	Begründung	NW
Wohnfläche		1,00 0,02	Regelnutzwert gute Größe für 3-Zi. Whg. gleiche Bewertung wie Regeleinheit	1,02
Zuschlag	Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör	Garten	-0,91	Nutzung	0,09
Zubehör	Freifläche	-0,96	teilweise stark geneigt, große Fläche	0,04
Zubehör	Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:		m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil				
Wohnfläche		62,97	1,02		64,229						
Zuschlag Terrasse		15,63	0,20	3,13	3						
					67,23	67					
Zubehör Garten		26,38	0,09	2,37							
Zubehör Freifläche		58,60	0,04	2,34							
Zubehör Keller		6,23	0,15	0,93							
				5,65		6					
					Wohnung Top C4				73	146	5422

Wohnung Top C5**5-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfäche m²
Og	Wohnraum	41,80		
Og	Schlafzimmer	11,93		
Og	Kinderzimmer 1	9,05		
Og	Kinderzimmer 2	9,16		
Og	Heimbüro	8,58		
Og	Bad	6,55		
Og	Wc	1,67		
Og	Abstellr.	2,88		
Summe		91,62		
Og	Terrasse		12,77	
2. Ug	Keller C5			7,19

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00 -0,02	Regelnutzwert große Fläche	0,98
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	91,62	0,98		89,79		
Zuschlag Terrasse	12,77	0,20	2,55	3		
				92,79	93	
Zubehör Keller	7,19	0,15	1,08		1	
			Wohnung Top C5	94	188	5422

Wohnung Top C6**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfäche m²
Og	Wohnraum	24,22		
Og	Schlafzimmer	12,58		
Og	Bad/ Wc	5,33		
Og	Abstellr.	2,28		
Summe		44,41		
Og	Terrasse		17,07	
2. Ug	Keller C6			6,17

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 2-Zi.Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,41	1,02		45,298		
Zuschlag Terrasse	17,07	0,20	3,41	3		
				48,30	48	
Zubehör Keller	6,17	0,15	0,93		1	
Wohnung Top C6				49	98	5422

Wohnung Top C7**2-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Og	Wohnraum	24,22		
Og	Schlafzimmer	12,58		
Og	Bad/ Wc	5,33		
Og	Abstellr.	2,28		
Summe		44,41		
Og	Terrasse		17,27	
2. Ug	Keller C7			6,22

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,02	kleine Fläche für 2-Zi.Whg.	1,02
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	44,41	1,02		45,298		
Zuschlag Terrasse	17,27	0,20	3,45	3		
				48,30	48	
Zubehör Keller	6,22	0,15	0,93		1	
			Wohnung Top C7	49	98	5422

Wohnung Top C8**3-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Og	Vorraum	8,66		
Og	Wohnraum	22,61		
Og	Schlafzimmer	12,42		
Og	Kinderzimmer	9,09		
Og	Bad	5,98		
Og	Wc	1,67		
Og	Abstellr.	2,45		
Summe		62,88		
Og	Terrasse		12,76	
2. Ug	Keller C8			6,22

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert gleiche Bewertung wie Regeleinheit	1,00
Zuschlag Terrasse	-0,80	Nutzung	0,20
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	62,88	1,00		62,88		
Zuschlag Terrasse	12,76	0,20	2,55	3		
				65,88	66	
Zubehör Keller	6,22	0,15	0,93		1	
			Wohnung Top C8		67	134 5422

Wohnung/Büro Top C9**4-Zimmer-Wohnung****Ermittlung der Nutzflächen:**

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Dg	Vorraum	8,35		
Dg	Wohnraum	26,21		
Dg	Schlafzimmer	10,58		
Dg	Zimmer 1	8,17		
Dg	Zimmer 2	10,34		
Dg	Bad	7,51		
Dg	Du/ Wc	2,83		
Dg	Abstellr.	3,70		
Summe		77,69		
Dg	Terrasse		59,18	
2. Ug	Keller C9			6,31

Ermittlung der Nutzwerte:	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,06	Dachgeschoßwohnung, gute Aussicht	1,06
Zuschlag Terrasse	-0,88	große Fläche	0,12
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

Berechnung der Anteile:	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	77,69	1,06		82,351		
Zuschlag Terrasse	59,18	0,12	7,10	7		
				89,35	89	
Zubehör Keller	6,31	0,15	0,95		1	
		Wohnung/Büro Top C9		90	180	5422

Wohnung Top C10**3-Zimmer-Wohnung**Ermittlung der Nutzflächen:

Lage	Bezeichnung	Nutzfläche m²	Zuschlagfläche m²	Zubehörfläche m²
Dg	Vorraum	5,35		
Dg	Wohnraum	29,24		
Dg	Schlafzimmer	14,15		
Dg	Gästezimmer	9,17		
Dg	Bad	6,69		
Dg	Wc	1,43		
Summe		66,03		
Dg	Terrasse		39,43	
2. Ug	Keller C10			6,17

<u>Ermittlung der Nutzwerte:</u>	RNW	Begründung	NW
Wohnfläche	1,00	Regelnutzwert	
	0,08	Dachgeschoßwohnung, gute Aussicht	1,08
Zuschlag Terrasse	-0,87	große Fläche	0,13
Zubehör Keller	-0,85	Lattenverschlag	0,15

<u>Berechnung der Anteile:</u>	m²	NW/m²	NW	NW	NW	Mindestanteil
Wohnfläche	66,03	1,08		71,312		
Zuschlag Terrasse	39,43	0,13	5,13	5		
				76,31	76	
Zubehör Keller	6,17	0,15	0,93		1	
			Wohnung Top C10		77	154 5422

KFZ-TG-Stellplatz G1Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
16,56 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,32	größere Breite	0,68	11,26	11	22 5422

KFZ-TG-Stellplatz G2Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G3

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G4

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G5

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G6

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G7

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G8

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G9

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G10

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,64 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	10,23	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G11

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
14,27 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,27	normale Größe	0,73	10,42	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G12

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G13

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G14

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G15

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G16

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G17

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G18

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G19

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G20

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G21

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G22

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
14,84 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	Randstellplatz etwas größer	0,75	11,13	11	22 5422

KFZ-TG-Stellplatz G23

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
14,55 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,27	normale Größe	0,73	10,62	11	22 5422

KFZ-TG-Stellplatz G24

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,58 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,22	normale Größe	0,78	9,81	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G25

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,47 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,27	normale Größe	0,73	9,83	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G26

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,40 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,27	normale Größe	0,73	9,78	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G27

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G28

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G29

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G30

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
15,61 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,27	breiter	0,73	11,40	11	22 5422

KFZ-TG-Stellplatz G31

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,64 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	10,23	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G32

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G33

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G34

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
14,31 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	breiter	0,75	10,73	11	22 5422

KFZ-TG-Stellplatz G35

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,40 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,27	normale Größe	0,73	9,78	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G36

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G37

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G38

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G39

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,25	normale Größe	0,75	9,79	10	20 5422

KFZ-TG-Stellplatz G40

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
13,91 m²	1,00	Regelnutzwert				
2.UG	-0,27	normale Größe	0,73	10,15	10	20 5422

KFZ-Freistellplatz 1

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Freistellplatz 2

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Freistellplatz 3

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Freistellplatz 4

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Frestellplatz 5

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Frestellplatz 6

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Frestellplatz 7

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Frestellplatz 8

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,75 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,10	5	10 5422

KFZ-Frestellplatz 9

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Frestellplatz 10

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Frestellplatz 11

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
12,50 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,60	normale Größe	0,40	5,00	5	10 5422

KFZ-Garagenstellplatz 12

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
22,38 m²	1,00	Regelnutzwert				
2. Ug	-0,30	eigenes Garagentor, große Breite	0,70	15,67	16	32 5422

KFZ-Frestellplatz 13

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
14,04 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,65	normale Größe	0,35	4,91	5	10 5422

KFZ-Frestellplatz 14

Ermittlung der Nutzfläche, des Nutzwertes und Berechnung der Anteile:

Nutzfläche	RNW	Begründung	NW/m²	NW	NW	Mindestanteil
14,05 m²	1,00	Regelnutzwert				
Eg	-0,65	Normgröße	0,35	4,92	5	10 5422

Summe der Miteigentumsanteile:

5422

3. 3. AllgemeinflächenInnenflächen:

2. Untergeschoß	Stiegenhaus A 2UG	10,23 m²
2. Untergeschoß	Stiegenhaus B 2UG	4,44 m²
2. Untergeschoß	Stiegenhaus C 2UG	4,00 m²
2. Untergeschoß	Aufzug A	3,06 m²
2. Untergeschoß	Aufzug B	3,06 m²
2. Untergeschoß	Aufzug C	3,06 m²
2. Untergeschoß	Schleuse A	2,54 m²
2. Untergeschoß	Schleuse B	2,64 m²
2. Untergeschoß	Schleuse C	3,65 m²
2. Untergeschoß	Gang	66,35 m²
2. Untergeschoß	E-Technikraum	9,88 m²
2. Untergeschoß	Wärmeübergaber./ Haustechnik	13,79 m²
2. Untergeschoß	Garage Geh- und Fahrbereich	355,68 m²

2. Untergeschoß	Lüftungsschacht Süd	13,38 m²
2. Untergeschoß	Lager Hausmeister	5,25 m²
1. Untergeschoß	Stiegenhaus A 1UG	9,56 m²
1. Untergeschoß	Stiegenhaus B 1UG	6,96 m²
1. Untergeschoß	Podest A 2UG-1UG	5,73 m²
1. Untergeschoß	Podeste BA 2UG-1UG	4,53 m²
Erdgeschoß	Stiegenhaus A EG	14,65 m²
Erdgeschoß	Stiegenhaus B EG	14,58 m²
Erdgeschoß	Stiegenhaus C EG	14,63 m²
Erdgeschoß	Podest A 1UG-EG	5,73 m²
Erdgeschoß	Podest C 2UG-EG	5,73 m²
Erdgeschoß	Müllplatz	9,94 m²
Obergeschoß	Stiegenhaus A OG	9,74 m²
Obergeschoß	Stiegenhaus B OG	9,74 m²
Obergeschoß	Stiegenhaus C OG	9,74 m²
Obergeschoß	Podest A EG-OG	5,95 m²
Obergeschoß	Podest B EG-OG	5,73 m²
Obergeschoß	Podest C EG-OG	5,73 m²
Dachgeschoß	Podest A OG-DG	1,64 m²
Dachgeschoß	Stiegenhaus B DG	6,57 m²
Dachgeschoß	Stiegenhaus C DG	5,73 m²
Dachgeschoß	Podest B OG-DG	5,73 m²
Dachgeschoß	Stiegenhaus C DG	6,86 m²
Summe Allgemein- Innenflächen:		666,21 m²

Freiflächen:

Erdgeschoß	Freifläche Zugänge, Durchgänge	159,01 m²
Erdgeschoß	Freifläche Nordwest	9,65 m²
Erdgeschoß	Freifläche West	12,5 m²
Erdgeschoß	Freifläche Nord	100,14 m²
Erdgeschoß	Freifläche Ost	45,33 m²
Erdgeschoß	Freifläche Süd	78,49 m²
Erdgeschoß	Scheedeponiefläche 1	28,63 m²
Erdgeschoß	Scheedeponiefläche 2	38,91 m²
Erdgeschoß	Garagenrampe	53,58 m²
Erdgeschoß	Freifläche Hang	40,87 m²
Erdgeschoß	Kinderspielplatz	97,96 m²
Summe Allgemein- Freiflächen:		665,07 m²

3. 4. Zusammenstellung

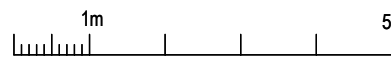
Wohnungseigentumseinheit	Nutzung	Lage	Farbe im Plan			
Wohnung Top A1	Wohnung	Erdgeschoß + UG	gelb	230	5422	4,242%
Wohnung Top A2	Wohnung	Erdgeschoß + UG	orange	142	5422	2,619%
Wohnung Top A3	Wohnung	Erdgeschoß + UG	gelb	146	5422	2,693%
Wohnung Top A4	Wohnung	Erdgeschoß + UG	orange	246	5422	4,537%
Wohnung Top A5	Wohnung	Obergeschoß	gelb	156	5422	2,877%
Wohnung Top A6	Wohnung	Obergeschoß	orange	98	5422	1,807%
Wohnung Top A7	Wohnung	Obergeschoß	gelb	98	5422	1,807%
Wohnung Top A8	Wohnung	Obergeschoß	orange	170	5422	3,135%
Wohnung Top A9	Wohnung	Dachgeschoß	gelb	300	5422	5,533%
Wohnung Top B1	Wohnung	Erdgeschoß	gelb	178	5422	3,283%
Wohnung Top B2	Wohnung	Erdgeschoß	orange	108	5422	1,992%
Wohnung Top B3	Wohnung	Erdgeschoß	gelb	108	5422	1,992%
Wohnung Top B4	Wohnung	Erdgeschoß	orange	172	5422	3,172%
Wohnung Top B5	Wohnung	Obergeschoß	gelb	188	5422	3,467%
Wohnung Top B6	Wohnung	Obergeschoß	orange	98	5422	1,807%
Wohnung Top B7	Wohnung	Obergeschoß	gelb	98	5422	1,807%
Wohnung Top B8	Wohnung	Obergeschoß	orange	170	5422	3,135%
Wohnung Top B9	Wohnung	Dachgeschoß	orange	236	5422	4,353%
Wohnung Top B10	Wohnung	Dachgeschoß	gelb	108	5422	1,992%
Wohnung Top C1	Wohnung	Erdgeschoß	gelb	182	5422	3,357%
Wohnung Top C2	Wohnung	Erdgeschoß	orange	110	5422	2,029%
Wohnung Top C3	Wohnung	Erdgeschoß	gelb	110	5422	2,029%
Wohnung Top C4	Wohnung	Erdgeschoß	orange	146	5422	2,693%
Wohnung Top C5	Wohnung	Obergeschoß	gelb	188	5422	3,467%
Wohnung Top C6	Wohnung	Obergeschoß	orange	98	5422	1,807%
Wohnung Top C7	Wohnung	Obergeschoß	gelb	98	5422	1,807%
Wohnung Top C8	Wohnung	Obergeschoß	orange	134	5422	2,471%
Wohnung/Büro Top C9	Wohnung	Dachgeschoß	orange	180	5422	3,320%
Wohnung Top C10	Wohnung	Dachgeschoß	gelb	154	5422	2,840%
KFZ-TG-Stellplatz G1	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	22	5422	0,406%
KFZ-TG-Stellplatz G2	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G3	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G4	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G5	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G6	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G7	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G8	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G9	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G10	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G11	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G12	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G13	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%

KFZ-TG-Stellplatz G14	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G15	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G16	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G17	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G18	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G19	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G20	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G21	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G22	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	22	5422	0,406%
KFZ-TG-Stellplatz G23	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	22	5422	0,406%
KFZ-TG-Stellplatz G24	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G25	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G26	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G27	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G28	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G29	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G30	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	22	5422	0,406%
KFZ-TG-Stellplatz G31	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G32	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G33	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G34	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	22	5422	0,406%
KFZ-TG-Stellplatz G35	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G36	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G37	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G38	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G39	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	rosa	20	5422	0,369%
KFZ-TG-Stellplatz G40	KFZ-Tiefgaragen- Stellplatz	2. UG	grün	20	5422	0,369%
KFZ-Freistellplatz 1	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	braun	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 2	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	blau	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 3	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	braun	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 4	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	blau	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 5	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	braun	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 6	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	blau	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 7	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	braun	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 8	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	blau	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 9	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	braun	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 10	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	blau	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 11	KFZ- Stellplatz im Freien	im Freien	braun	10	5422	0,184%
KFZ-Garagenstellplatz 12	KFZ- Stellplatz Garage	2. UG	blau	32	5422	0,590%
KFZ-Freistellplatz 13	KFZ- Stellplatz im Freien	EG	braun	10	5422	0,184%
KFZ-Freistellplatz 14	KFZ- Stellplatz im Freien	EG	blau	10	5422	0,184%
5422						100,00%

4.1.	Plan: "2. Untergeschoß" (Maßstab 1 zu 100)	Seite 56 von 60 Seiten
4.2.	Plan: "1. Untergeschoß" (Maßstab 1 zu 100)	Seite 57 von 60 Seiten
4.3.	Plan: "Erdgeschoß und Lageplan" (Maßstab 1 zu 100)	Seite 58 von 60 Seiten
4.4.	Plan: "Obergeschoß" (Maßstab 1 zu 100)	Seite 59 von 60 Seiten
4.5.	Plan: "Dachgeschoß" (Maßstab 1 zu 100)	Seite 60 von 60 Seiten

Plan: "2. Untergeschoß"

Maßstab: 1:100

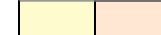


3.615°



Legende:

Zubehörfächen
zu Wohnungen gehörig



KFZ-Tiefgaragen- Stellplätze



KFZ-Garagen- Stellplatz



Allgemeinflächen innen

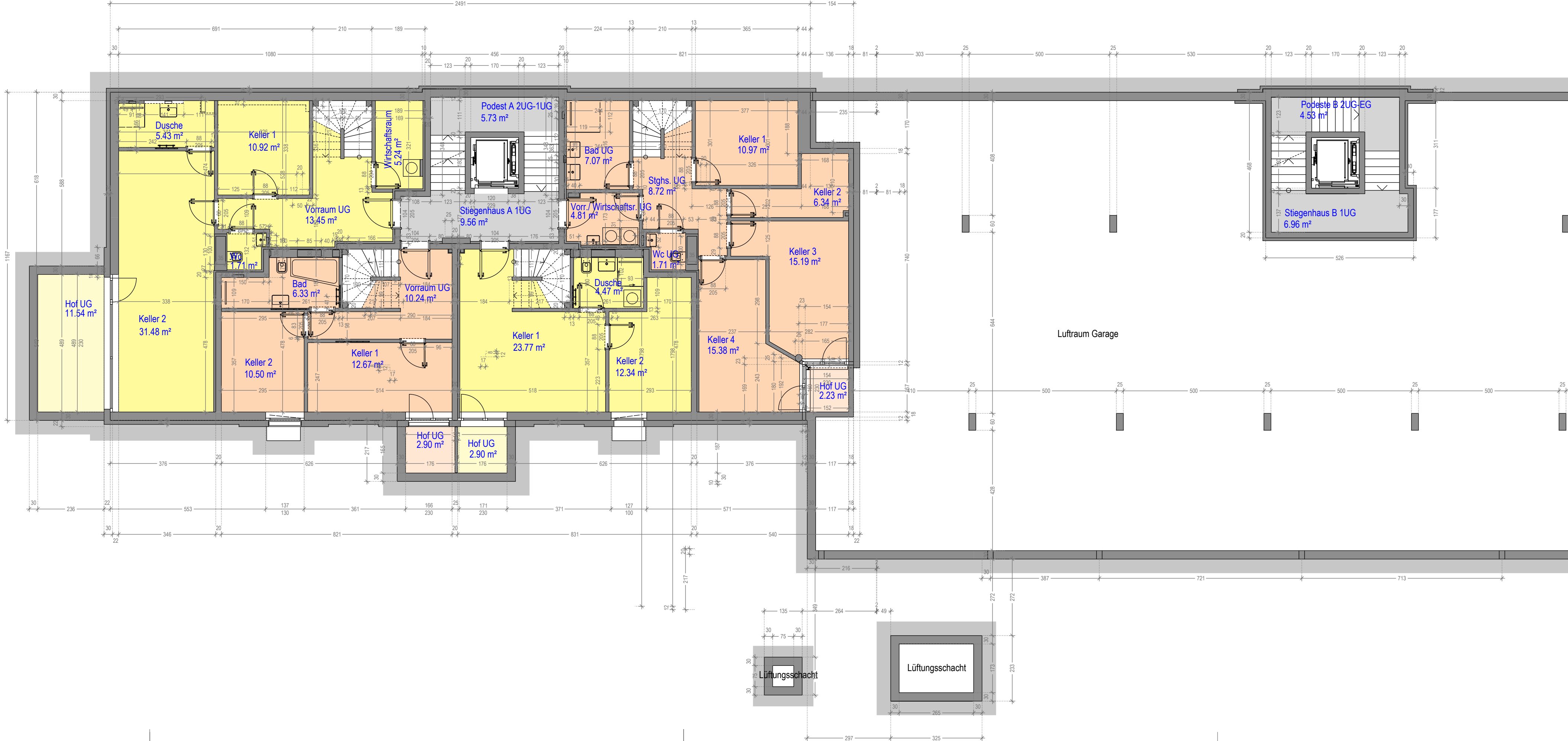


Plan: "1. Untergeschoß"

Maßstab: 1:100

Legende:

- Wohnflächen
- Zuschlagflächen
zu Wohnungen gehörig
- Allgemeinflächen innen



Legende:

- Wohnflächen
- Zuschlagflächen zu Wohnungen gehörig
- Zubehörfächen zu Wohnungen gehörig
- KFZ-Stellplätze im Freien
- Allgemeinflächen außen / innen
- Grundstücksgrenze EZ 508
- Grundstücksnummer EZ 508
- Grundstücksgrenzen Nachbargrundstücke
- Grundstücksnummer Nachbar
- Zufahrt/ Zugang im öffentlichen Gut
- Zufahrt/ Zugang mit Geh- und Fahrrecht

Plan: "Erdgeschoß und Lageplan"

Seite 58 von 60 Seiten

Maßstab: 1:100

1m 5m

157/8

10/2

X=+239300

156

X=+239275

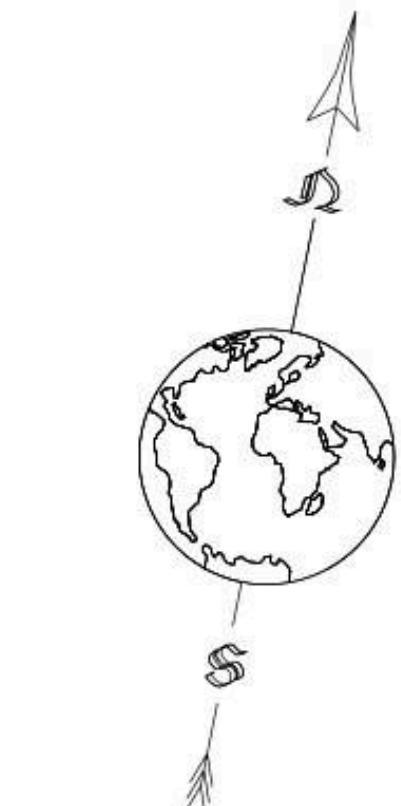
159

158/2

158/3

153

333/11



Vermessungsbüro
GEOMETER.SCHARTNER
Scharner.Zopp 21-GmbH

Filzen-Pirngau
5700 Zell am See, Seespitzstraße 8
5700 Zell am See, Seespitzstraße 10
06640-58033 | pirngau@geometer.schartner.at

Scharner.Zopp
5700 Zell am See, Seespitzstraße 8
06640-58033 | zopp@geometer.schartner.at

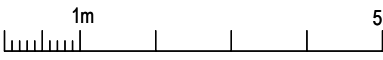
Ziv.techniker G.m.b.H.
5700 Zell am See, Seespitzstraße 8
06640-58033 | ziv@geometer.schartner.at

Teilungsplan
1:250

Gezeichnet:
Kartographische
Gemeinschaft:
Geometrische:
Kopierstand:

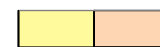
22744
57033 Piesendorf
Zell am See
41245014



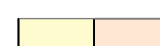


Legende:

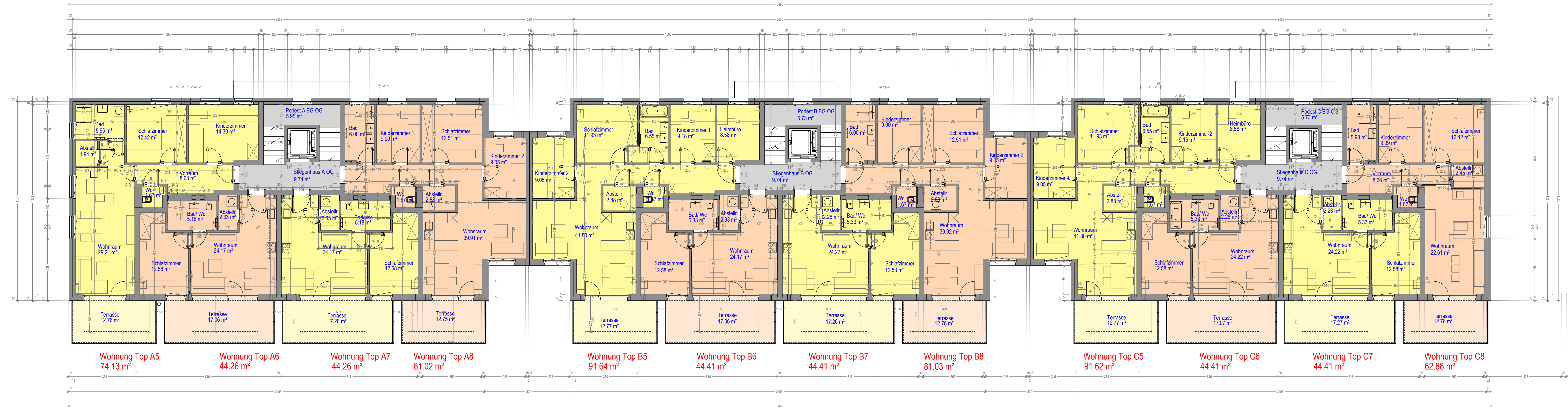
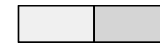
Wohnflächen



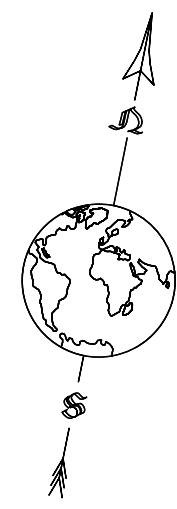
Zuschlagflächen
zu Wohnungen gehörig



Allgemeinflächen außen / innen

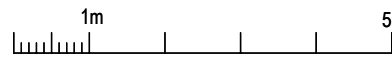


REGELEINHEIT



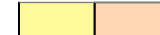
Plan: "Dachgeschoß"

Maßstab: 1:100

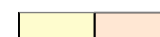


Legende:

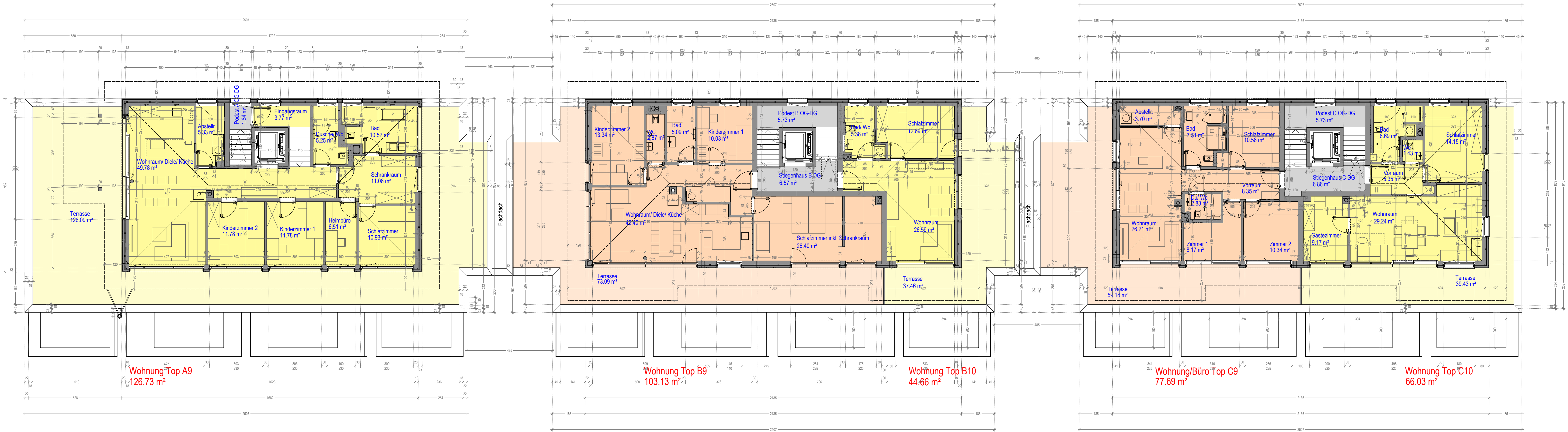
Wohnflächen



Zuschlagflächen
zu Wohnungen gehörig



Allgemeinflächen außen / innen



BILDLICHE DARSTELLUNG DER UNTERFERTIGUNGSSIGNATUR		
	Unterzeichner	Mag. Dr. Thomas KAPS Rechtsanwalt
	Datum/Zeit (MEZ)	2025-05-16T10:24:08+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	1995613962

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der Verkäuferin:

Piesendorf Living GmbH, FN 577249x
5020 Salzburg, Rosa-Hofmann-Straße 33

- im Folgenden kurz „Verkäuferin“ genannt - einerseits

u n d

den Käufern:

1. **Petra Julia Mercedes Laakso**, geb. 22.06.2000,
5700 Zell am See, Bergstraße 22
2. **Patrick Köp**, geb. 17.08.1991,
5751 Maishofen, Anton-Faistauer-Platz 7/1
3. **Marina McAlpine**, geb. 04.01.1942,
Hinterthal, Mußbachstraße 2a
5761 Maria Alm am Steinernen Meer
4. **Bruce Andrew McAlpine**, geb. 28.07.1947
Hinterthal, Mußbachstraße 2a
5761 Maria Alm am Steinernen Meer,
5. **Thomas Bachmann**, geb. 05.05.1994,
5721 Piesendorf, Eberlweg 2/Top 4
6. **Verena Bachmann**, geb. 05.09.1996,
5721 Piesendorf, Eberlweg 2/Top 4
7. **Ing. Gerhard Schöffberger**, geb. 13.06.1964,
4725 St. Aegidi, Reisedt 4b
8. **Stoked Holding B.V.**, KvK-Nr. 09062933
NL-7021 JS Zelhem, Garvelinkweg 2
9. **Daniel Partsch**, geb. 04.02.1982
D-82031 Grünwald, Frundsbergerstraße 2
10. **Ing. Gerhard Enn**, geb. 15.07.1950,
5020 Salzburg, Rottmayrgasse 38

11. **DI (FH) Mag. Heinrich Krispler, MSc**,
geb. 04.01.1966
5600 St. Johann im Pongau, Pfunerweg 25
 12. **Albert Dekaj**, geb. 15.02.1987,
5721 Piesendorf, Eberlweg 4/9
 13. **Mendime Dekaj**, geb. 28.11.1993,
5721 Piesendorf, Eberlweg 4/9
 14. **Sjoerd Rimmelink**, geb. 20.10.1965
NL-7021 JS Zelhem, Garvelinkweg 2
 15. **Bettina Schwaiger**, geb. 30.07.1996
5721 Piesendorf, Eberlweg 6/1
 16. **Thomas Schwaiger**, geb. 16.01.1996
5721 Piesendorf, Eberlweg 6/1
 17. **Gerhard Reiter**, geb. 17.05.1958
5721 Piesendorf, Eberlweg 299
 18. **Renate Wild**, geb. 01.10.1962,
5721 Piesendorf, Eberlweg 6/7
 19. **Sabrina Aberger, BA**, geb. 03.01.1997,
5721 Piesendorf, Eberlweg 6/8
 20. **Christian DANIEL**, geb. 04.10.1977,
D-85399 Hallbergmoos, Am Bach 39F
 21. **Jana DANIEL**, geb. 02.03.1981,
D-85399 Hallbergmoos, Am Bach 39F
 22. **Siegmund Sommer**, geb. 12.06.1958,
5721 Piesendorf, Eberlweg 6/10
 23. **Barbara Sommer**, geb. 22.08.1962,
5721 Piesendorf, Eberlweg 6/10
 24. **Alexander Matthias Schößwendter**, geb. 22.11.2003
5760 Saalfelden, Bahnhofstraße 82
- im Folgenden kurz „Käufer“ genannt - andererseits

wie folgt:

I.
RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Die Piesendorf Living GmbH, FN 577249x, ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, bestehend aus dem Grundstück 157/8 mit der Anschrift Eberlweg 6, 2 und 4 in 5721 Piesendorf. Die Verkäuferin hat auf dieser Liegenschaft drei Eigentumswohnungsanlagen, nämlich Haus A mit 9 Wohnungen, Haus B mit 10 Wohnungen und Haus C mit 10 Wohnungen und insgesamt 54 KFZ-Abstellplätzen (40 Abstellplätze in der Tiefgarage, 13 KFZ-Außenabstellplätze und 1 KFZ-Garagenstellplatz) errichtet.
2. Die Piesendorf Living GmbH hat mit nachfolgenden Kaufverträgen nachstehende Wohnungseigentumseinheiten an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, an nachstehend angeführte Käufer verkauft:
 - a) an **Petra Julia Mercedes Laakso**, geb. 22.06.2000, mit Kaufvertrag vom 21.06./11.10.2023 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top A1 im Haus A, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 37 und Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 38**;
 - b) an **Patrick Köp**, geb. 17.08.1991, mit Kaufvertrag vom 14.07.2023 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top A2 im Haus A und Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 17**;
 - c) an **Marina McAlpine**, geb. 04.01.1942, und **Bruce Andrew McAlpine**, geb. 28.07.1947, mit Kaufvertrag vom 21./25.08.2023 je zur Hälfte die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top A3 im Haus A, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 18 und Kfz-Abstellplatz im Freien 7**;
 - d) an **Thomas Bachmann**, geb. 05.05.1994, und **Verena Bachmann**, geb. 05.09.1996, mit Kaufvertrag vom 15./21.09.2023 je zur Hälfte die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top A4 im Haus A, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 22 und Kfz-Abstellplatz im Freien 14**;
 - e) an **Ing. Gerhard Schöffberger**, geb. 13.06.1964, mit Kaufvertrag vom 16./21.06.2023 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top A5 im Haus A, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 39 und Kfz-Abstellplatz im Freien 8**;

- f) an **Stoked Holding B.V.**, mit Kaufvertrag vom 23.04.2024 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top A6 im Haus A, Wohnung Top A7 im Haus A, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 40 und Kfz-Abstellplatz im Freien 13**;
- g) an **Daniel Partsch**, geb. 04.02.1982, mit Kaufvertrag vom 31.07.2024 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top A8 im Haus A und Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 11**;
- h) an **Ing. Gerhard Enn**, geb. 15.07.1950, mit Kaufvertrag vom 21.06.2023 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top B2 im Haus B und Kfz-Abstellplatz im Freien 5**;
- i) an **DI (FH) Mag. Heinrich Krispler, MSc**, geb. 04.01.1966, mit Kaufvertrag vom 16.02.2024 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top B6 im Haus B und Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 14**;
- j) an **Albert Dekaj**, geb. 15.02.1987, und **Mendime Dekaj**, geb. 28.11.1993, mit Kaufvertrag vom 16./21.06.2023 je zur Hälfte die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top B9 im Haus B, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 15, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 16, Kfz-Abstellplatz im Freien 2 und Kfz-Abstellplatz im Freien 12** sowie mit Kaufvertrag vom 13.01.2025 je zur Hälfte die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 30, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 31, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 32, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 33 und Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 34**;
- k) an **Sjoerd Rimmelink**, geb. 20.10.1965, mit Kaufvertrag vom 27.02./14.03.2024 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top B10 im Haus B und Kfz-Abstellplatz im Freien 11**;
- l) an **Bettina Schwaiger**, geb. 30.07.1996, und **Thomas Schwaiger**, geb. 16.01.1996, mit Kaufvertrag vom 07./14.07.2023 je zur Hälfte die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top C1 im Haus C, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 25 und Kfz-Abstellplatz im Freien 6**;
- m) an **Gerhard Reiter**, geb. 17.05.1958, mit Kaufvertrag vom 21.06.2023 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top C4 im Haus C, Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 23 und Kfz-Abstellplatz im Freien 1**;

- n) an **Renate Wild**, geb. 01.10.1962, mit Kaufvertrag vom 08.11.2024 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top C7 im Haus C** und **Kfz-Abstellplatz im Freien 9**;
 - o) an **Sabrina Aberger, BA**, geb. 03.01.1997, mit Kaufvertrag vom 21.06./07.08.2023 die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top C8 im Haus C** und **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 5**;
 - p) an **Christian Daniel**, geb. 04.10.1977, und **Jana Daniel**, geb. 02.03.1981, mit Kaufvertrag vom 09./21.08.2023 je zur Hälfte die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung/Büro Top C9 im Haus C**, **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 26** und **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 27**;
 - q) an **Siegmond Sommer**, geb. 12.06.1958, und **Barbara Sommer**, geb. 22.08.1962, mit Kaufvertrag vom 18.09./02.10.2023 je zur Hälfte die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top C10 im Haus C**, **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 28**, **Kfz-Abstellplatz im Freien 3** und **Kfz-Abstellplatz im Freien 4**;
 - r) an **Alexander Matthias Schößwendter**, geb. 22.11.2003, mit Kaufvertrag vom 27.03.2025 die die mit Wohnungseigentum zu verbindende Einheit **Wohnung Top B8**, **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 12**, **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 35** und **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 36**.
3. Die Vertragsparteien haben jeweils im Punkt X. der vorgenannten Kaufverträge der Vertragserrichterin Ferner Hornung & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 262615z, 5020 Salzburg, Hellbrunnerstraße 11, umfassende Vollmacht erteilt, insbesondere auch Nachträge aller Art für sie, insbesondere auch den Wohnungseigentumsvertrag in beglaubigter Form zu unterfertigen.
4. Die Vertragsparteien beabsichtigen nunmehr Wohnungseigentum zu begründen. Für das errichtete Gebäude liegt das Gutachten des Mag. arch. Werner Schmid, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, vom 05.02.2025 gemäß § 9 Abs 1 WEG 2002 iVm § 6 Abs 1 Zif 2 WEG 2002 vor. Den Vertragsparteien ist vorgenanntes Gutachten bekannt. Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 begründen die Vertragsteile entsprechend diesem Gutachten an den genannten Wohnungseigentumseinheiten das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige oder sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu benützen und darüber alleine zu verfügen.

Sie erklären daher bereits an dieser Stelle ihre Absicht, sich wechselseitig an diesen Wohnungseigentumseinheiten samt Zubehör, so wie diese Wohnungseigentumseinheiten samt Zubehör im Gutachten des Mag. arch. Werner Schmid vom 05.02.2025 und in der Nutzwertberechnung dargestellt sind, das Wohnungseigentumsrecht einzuräumen.

Die Vertragsparteien anerkennen die ihnen bekannte Nutzwertfestsetzung des Mag. arch. Werner Schmid vom 05.02.20205, welche ihnen bekannt ist und verzichten darauf, eine Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht zu beantragen.

Nach der Widmung der Miteigentümer werden 29 Wohnungen (darin enthalten 1 Objekt mit der Mischnutzung Wohnung/Büro) sowie 54 KFZ-Abstellplätze (40 Abstellplätze in der Tiefgarage, 13 KFZ-Außenabstellplätze und 1 KFZ-Garagenstellplatz) als selbstständige Wohnungseigentumseinheiten geschaffen. Es gibt keine KFZ-Abstellplätze, die im Allgemeineigentum verbleiben.

5. Den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör werden aufgrund des unter Absatz 4 dieses Vertragspunktes angeführten Gutachtens des Mag. arch. Werner Schmid vom 05.02.2025 nachstehend angeführte Miteigentumsanteile bzw. Mindestanteile an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, zugeordnet:

TOP	LAGE / EBENE	WIDMUNG	ZUBEHÖR	NUTZWERT / MINDESTANTEIL
HAUS A				
A1	EG und UG	Wohnung	Garten Freifläche Hang Freifläche West Keller	230/5422
A2	EG und UG	Wohnung	Garten Freifläche Hang Keller	142/5422
A3	EG und UG	Wohnung	Garten Freifläche Hang Keller	146/5422
A4	EG und UG	Wohnung	Garten Keller	246/5422
A5	OG	Wohnung	Keller	156/5422
A6	OG	Wohnung	Keller	98/5422
A7	OG	Wohnung	Keller	98/5422
A8	OG	Wohnung	Keller	170/5422
A9	DG	Wohnung	Keller	300/5422
HAUS B				
B1	EG	Wohnung	Garten Keller	178/5422
B2	EG	Wohnung	Garten	108/5422

			Keller	
B3	EG	Wohnung	Garten Keller	108/5422
B4	EG	Wohnung	Garten Keller	172/5422
B5	OG	Wohnung	Keller	188/5422
B6	OG	Wohnung	Keller	98/5422
B7	OG	Wohnung	Keller	98/5422
B8	OG	Wohnung	Keller	170/5422
B9	DG	Wohnung	Keller	236/5422
B10	DG	Wohnung	Keller	108/5422
		HAUS C		
C1	EG	Wohnung	Garten Freifläche Hang Keller	182/5422
C2	EG	Wohnung	Garten Freifläche Hang Keller	110/5422
C3	EG	Wohnung	Garten Freifläche Hang Keller	110/5422
C4	EG	Wohnung	Garten Freifläche Keller	146/5422
C5	OG	Wohnung	Keller	188/5422
C6	OG	Wohnung	Keller	98/5422
C7	OG	Wohnung	Keller	98/5422
C8	OG	Wohnung	Keller	134/5422
C9	DG	Wohnung/Büro	Keller	180/5422
C10	DG	Wohnung	Keller	154/5422
		KFZ- ABSTELLPLÄT ZE IN DER TIEFGARAGE		
TG 1	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		22/5422
TG 2	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 3	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422

TG 4	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 5	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 6	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 7	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 8	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 9	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 10	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 11	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 12	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 13	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 14	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 15	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 16	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 17	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 18	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 19	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 20	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 21	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 22	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		22/5422
TG 23	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		22/5422
TG 24	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 25	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422

TG 26	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 27	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 28	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 29	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 30	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		22/5422
TG 31	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 32	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 33	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 34	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		22/5422
TG 35	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 36	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 37	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 38	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 39	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
TG 40	UG	KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage		20/5422
		KFZ- ABSTELLPLÄT ZE IM FREIEN		
Kfz 1	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 2	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 3	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 4	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 5	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422

Kfz 6	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 7	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 8	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 9	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 10	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 11	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 12	EG	KFZ- Garagenabstell- platz		32/5422
Kfz 13	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
Kfz 14	EG	KFZ-Abstellplatz im Freien		10/5422
				5422/5422

II.
NACHTRAG ZU DEN KAUFVERTRÄGEN /
WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG /
AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

1. Festgehalten wird, dass die in I.2 dieses Vertrages angeführten Einheiten mit den sich aufgrund des in I.4. näher bezeichneten Nutzwertgutachtens ergebenden Anteilen ident sind. An den Vertragsgegenständen selbst ist es zu keiner Änderung gekommen.
- a. Die im Kaufvertrag vom 21.06./11.10.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und der Käuferin **Petra Julia Mercedes Laakso**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top A1** entspricht daher einem Mindestanteil von **230/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 37** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 38** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an die Käuferin und diese kauft und übernimmt von Ersterer jene **230/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top A1/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 37/Tiefgaragenabstellplatz**,

und jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 38/Tiefgaragenabstellplatz**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- b. Die im Kaufvertrag vom 14.07.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und dem Käufer **Patrick Köp**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top A2** entspricht daher einem Mindestanteil von **142/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 17** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von Ersterer jene **142/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top A2/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 17/Tiefgaragenabstellplatz**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- c. Die im Kaufvertrag vom 21./25.08.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und den Käufern **Marina McAlpine** und **Bruce Andrew McAlpine**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top A3** entspricht daher einem Mindestanteil von **146/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 18** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 7** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt je zur Hälfte an die Käufer und diese kaufen und übernehmen von Ersterer jene **146/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top A3/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 18/Tiefgaragenabstellplatz**, und jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 7/Kfz-Abstellplatz im Freien**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- d. Die im Kaufvertrag vom 15./21.09.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und den Käufern **Thomas Bachmann** und **Vereana Bachmann**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top A4** entspricht daher einem Mindestanteil von **246/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 22** entspricht einem Mindestanteil von **22/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 14** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt je zur Hälfte an die Käufer und diese kaufen und übernehmen von Ersterer jene **246/5422 Miteigentumsanteile**,

mit welchen Wohnungseigentum an **Top A4/Wohnung**, jene **22/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 22/Tiefgaragenabstellplatz**, und jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 14/Kfz-Abstellplatz im Freien**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- e. Die im Kaufvertrag vom 16./21.06.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und dem Käufer **Ing. Gerhard Schöffberger**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top A5** entspricht daher einem Mindestanteil von **156/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 39** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 8** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von Ersterer jene **156/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top A5/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 39/Tiefgaragenabstellplatz**, und jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 8/Kfz-Abstellplatz im Freien**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- f. Die im Kaufvertrag vom 23.04.2024, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und der Käuferin **Stoked Holding B.V.**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top A6** entspricht daher einem Mindestanteil von **98/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top A7** entspricht einem Mindestanteil von **98/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 40** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 13** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an die Käuferin und diese kauft und übernimmt von Ersterer jene **98/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top A6/Wohnung**, jene **98/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top A7/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 40/Tiefgaragenabstellplatz**, und jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 13/Kfz-Abstellplatz im Freien**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- g. Die im Kaufvertrag vom 31.07.2024, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und dem Käufer **Daniel Partsch**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top A8** entspricht daher einem

Mindestanteil von **170/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 11** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von Ersterer jene **170/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top A8/Wohnung** und jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 11/Tiefgaragenabstellplatz**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- h. Die im Kaufvertrag vom 21.06.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und dem Käufer **Ing. Gerhard Enn**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top B2** entspricht daher einem Mindestanteil von **108/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 5** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von Ersterer jene **108/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top B2/Wohnung**, jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 5/Kfz-Abstellplatz im Freien**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- i. Die im Kaufvertrag vom 16.02.2024, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und dem Käufer **DI (FH) Mag. Heinrich Krispler, MSc**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top B6** entspricht daher einem Mindestanteil von **98/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 14** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von Ersterer jene **98/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top B6/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 14/Tiefgaragenabstellplatz**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- j. Die im Kaufvertrag vom 16./21.06.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und den Käufern **Albert Dekaj** und **Mendime Dekaj**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top B9** entspricht daher einem Mindestanteil von **236/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 15** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der**

Tiefgarage 16 entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 2** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 12** entspricht einem Mindestanteil von **32/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 30** entspricht einem Mindestanteil von **22/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 31** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 32** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 33** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 34** entspricht einem Mindestanteil von **22/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt je zur Hälfte an die Käufer und diese kaufen und übernehmen von Ersterer jene **236/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top B9/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 15/Tiefgaragenabstellplatz**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 16/Tiefgaragenabstellplatz**, jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 2/Kfz-Abstellplatz im Freien** und jene **32/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 12/Kfz-Garagenabstellplatz**, jene **22/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 30/Tiefgaragenabstellplatz**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 31/Tiefgaragenabstellplatz**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 32/Tiefgaragenabstellplatz**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 33/Tiefgaragenabstellplatz** und jene **22/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 34/Tiefgaragenabstellplatz**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- k. Die im Kaufvertrag vom 27.02./14.03.2024, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und dem Käufer **Sjoerd Remmelink**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top B10** entspricht daher einem Mindestanteil von **108/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 11** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von Ersterer jene **108/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top B10/Wohnung**, jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 11/Kfz-Abstellplatz im Freien**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- l. Die im Kaufvertrag vom 07./14.07.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und den Käufern **Bettina Schwaiger** und **Thomas Schwaiger**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top C1** entspricht daher einem Mindestanteil von **182/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 25** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 6** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt je zur Hälfte an die Käufer und diese kaufen und übernehmen von Ersterer jene **182/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top C1/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 25/Tiefgaragenabstellplatz**, und jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 6/Kfz-Abstellplatz im Freien**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- m. Die im Kaufvertrag vom 21.06.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und dem Käufer **Gerhard Reiter**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top C4** entspricht daher einem Mindestanteil von **146/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 23** entspricht einem Mindestanteil von **22/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 1** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von Ersterer jene **146/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top C4/Wohnung**, jene **22/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 23/Tiefgaragenabstellplatz**, und jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 1/Kfz-Abstellplatz im Freien**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- n. Die im Kaufvertrag vom 08.11.2024, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und der Käuferin **Renate Wild**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top C7** entspricht daher einem Mindestanteil von **98/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 9** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an die Käuferin und diese kauft und übernimmt von Ersterer jene **98/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top C7/Wohnung** und jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 9/Kfz-Abstellplatz im**

Freien 9, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- o. Die im Kaufvertrag vom 21.06./07.08.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und der Käuferin **Sabrina Aberger, BA**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top C8** entspricht daher einem Mindestanteil von **134/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 5** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an die Käuferin und diese kauft und übernimmt von Ersterer jene **134/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top C8/Wohnung** und jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 5/Tiefgaragenabstellplatz**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- p. Die im Kaufvertrag vom 09./21.08.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und den Käufern **Christian Daniel** und **Jana Daniel**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung/Büro Top C9** entspricht daher einem Mindestanteil von **180/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 26** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 27** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt je zur Hälfte an die Käufer und diese kaufen und übernehmen von Ersterer jene **180/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top C9/Wohnung/Büro**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 26/Tiefgaragenabstellplatz**, und jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 27/Tiefgaragenabstellplatz**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- q. Die im Kaufvertrag vom 18.09./02.10.2023, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und den Käufern **Siegfried Sommer** und **Barbara Sommer**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit **Wohnung Top C10** entspricht daher einem Mindestanteil von **154/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 28** entspricht einem Mindestanteil von **20/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 3** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Wohnungseigentumseinheit **Kfz-Abstellplatz im Freien 4** entspricht einem Mindestanteil von **10/5422**. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt je zur Hälfte an die Käufer und diese kaufen und übernehmen von Ersterer jene **154/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top C10/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 28/Tiefgaragenabstellplatz**, jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 3/Kfz-Abstellplatz im Freien**, und jene **10/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 4/Kfz-Abstellplatz im Freien**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

- r. Die im Kaufvertrag vom 27.03.2025, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin, Piesendorf Living GmbH, und dem Käufer **Alexander Matthias Schößwender**, beschriebene Wohnungseigentumseinheit Wohnung Top B8 entspricht daher einem Mindestanteil von 170/5422. Die Wohnungseigentumseinheit Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 12 entspricht einem Mindestanteil von 20/5422. Die Wohnungseigentumseinheit Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 35 entspricht einem Mindestanteil von 20/5422. Die Wohnungseigentumseinheit Kfz-Abstellplatz in der Tiefgarage 36 entspricht einem Mindestanteil von 20/5422. Die Parteien präzisieren daher den Kaufgegenstand laut vorgenanntem Kaufvertrag wie folgt:

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an den Käufer und dieser kauft und übernimmt von Ersterer jene **170/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top B8/Wohnung**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 12/Tiefgaragenabstellplatz**, jene **20/5422 Miteigentumsanteile**, mit welchen Wohnungseigentum an **Top 35/Tiefgaragenabstellplatz** und jene **20/5422 Miteigentumsanteile** mit welchen Wohnungseigentum an **Top 36/Tiefgaragenabstellplatz**, je an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, untrennbar verbunden ist.

2. *Wohnungseigentumsbegründung*

Entsprechend dem Nutzwertgutachten des Mag. arch. Werner Schmid vom 05.02.2025 ergibt der Nutzwert/Mindestanteil für die Gesamtliegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See, 5422 Anteile für sämtliche im Nutzwertgutachten aufgelisteten Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten bzw. Wohnungseigentumseinheiten. Die Vertragsparteien kommen demzufolge überein, dass entsprechend dem vorgenannten Nutzwertgutachten die 5422 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Piesendorf, entsprechend der **Tabelle in I.5.** dieses Vertrages **aufgeteilt werden und das Wohnungseigentum begründet wird.**

Die Vertragsparteien räumen sich daher wechselseitig an den Wohnungseigentumseinheiten samt Zubehör, so wie diese Wohneinheiten samt Zubehör

im Gutachten des Mag. arch. Werner Schmid vom 05.02.2025 und in der Nutzwertberechnung dargestellt sind, das Wohnungseigentumsrecht ein.

Die Begründung von Wohnungseigentum erfolgt zwischen der Verkäuferin, der Piesendorf Living GmbH und Ing. Gerhard Enn, geb. 15.07.1950, sodass insbesondere diese beiden Vertragsparteien ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung erklären, dass ob der **Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf, Bezirksgericht Zell am See**, das Wohnungseigentum und das Wohnungseigentum durch Einverleibung des **Eigentumsrechts und des Wohnungseigentums** für

a. **Ing. Gerhard Enn**, geb. 15.07.1950, 5020 Salzburg, Rottmayrgasse 38

- **108/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top B2/Wohnung**
- **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 5/Kfz-Abstellplatz im Freien**

und ob der übrigen **gemäß der Tabelle in I.5 verbleibenden Anteile für die Piesendorf Living GmbH**, FN 577249x, 5020 Salzburg, Rosa-Hofmann-Straße 33, begründet werden kann.

3. *Aufsandungserklärung sämtlicher Vertragsparteien*

Sämtliche Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der **Liegenschaft EZ 508, KG 57313 Piesendorf**, Bezirksgericht Zell am See, das **Eigentumsrecht** an nachstehenden **Wohnungseigentumseinheiten** für die nachstehend genannten Käufer einverleibt werden kann:

b. **Petra Julia Mercedes Laakso**, geb. 22.06.2000, 5700 Zell am See, Bergstraße 22

- **230/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top A1/Wohnung**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 37/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 38/Tiefgaragenabstellplatz**

c. **Patrick Köp**, geb. 17.08.1991, 5751 Maishofen, Anton-Faistauer-Platz 7/1

- **142/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top A2/Wohnung**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 17/Tiefgaragenabstellplatz**

- d. **Marina McAlpine**, geb. 04.01.1942, und **Bruce Andrew McAlpine**, geb. 28.07.1947, beide: 5761 Maria Alm am Steinernen Meer, Hinterthal, Mußbachstraße 2a, **je zur Hälfte**
- **146/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top A3/Wohnung**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 18/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 7/Kfz-Abstellplatz im Freien**
- e. **Thomas Bachmann**, geb. 05.05.1994, und **Verena Bachmann**, geb. 05.09.1996, beide: 5721 Piesendorf, Eberlweg 2/Top 4, **je zur Hälfte**
- **246/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top A4/Wohnung**
 - **22/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 22/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 14/Kfz-Abstellplatz im Freien**
- f. **Ing. Gerhard Schöfberger**, geb. 13.06.1964, 4725 St. Aegidi, Reisedt 4b
- **156/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top A5/Wohnung**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 39/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 8/Kfz-Abstellplatz im Freien**
- g. **Stoked Holding B.V.**, KvK-Nr. 09062933, NL-7021 JS Zelhem, Garvelinkweg 2
- **98/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top A6/Wohnung**
 - **98/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top A7/Wohnung**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 40/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 13/Kfz-Abstellplatz im Freien**
- h. **Daniel Partsch**, geb. 04.02.1982, D-82031 Grünwald, Frundsbergerstraße 2
- **170/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top A8/Wohnung**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 11/Tiefgaragenabstellplatz**

- i. **DI (FH) Mag. Heinrich Krispler, MSc**, geb. 04.01.1966, 5600 St. Johann im Pongau, Pfunerweg 25
- **98/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top B6/Wohnung**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 14/Tiefgaragenabstellplatz**
- j. **Albert Dekaj**, geb. 15.02.1987, und **Mendime Dekaj**, geb. 28.11.1993, beide: 5721 Piesendorf, Eberlweg 4/9, **je zur Hälfte**
- **236/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top B9/Wohnung**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 15/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 16/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 2/Kfz-Abstellplatz im Freien**
 - **32/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 12/Kfz-Garagenabstellplatz**
 - **22/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 30/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 31/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 32/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 33/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **22/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 34/Tiefgaragenabstellplatz**
- k. **Sjoerd Rimmelink**, geb. 20.10.1965, NL-7021 JS Zelhem, Garvelinkweg 2
- **108/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top B10/Wohnung**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 11/Kfz-Abstellplatz im Freien**
- l. **Bettina Schwaiger**, geb. 30.07.1996, und **Thomas Schwaiger**, geb. 16.01.1996, beide: 5721 Piesendorf, Eberlweg 6/1, **je zur Hälfte**
- **182/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top C1/Wohnung**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 25/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 6/Kfz-Abstellplatz im Freien**

- m. **Gerhard Reiter**, geb. 17.05.1958, 5721 Piesendorf, Eberlweg 299
- **146/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top C4/Wohnung**
 - **22/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 23/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 1/Kfz-Abstellplatz im Freien**
- n. **Renate Wild**, geb. 01.10.1962, 5721 Piesendorf, Eberlweg 6/7
- **98/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top C7/Wohnung**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 9/Kfz-Abstellplatz im Freien**
- o. **Sabrina Aberger, BA**, geb. 03.01.1997, 5721 Piesendorf, Eberlweg 6/8
- **134/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top C8/Wohnung**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 5/Tiefgaragenabstellplatz**
- p. **Christian Daniel**, geb. 04.10.1977, und **Jana Daniel**, geb. 02.03.1981, beide: D-85399 Hallbergmoos, Am Bach 39F, **je zur Hälfte**
- **180/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top C9/Wohnung/Büro**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 26/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 27/Tiefgaragenabstellplatz**
- q. **Siegmond Sommer**, geb. 12.06.1958, und **Barbara Sommer**, geb. 22.08.1962, beide: 5721 Piesendorf, Eberlweg 6/10, **je zur Hälfte**
- **154/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top C10/Wohnung**
 - **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 28/Tiefgaragenabstellplatz**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 3/Kfz-Abstellplatz im Freien**
 - **10/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 4/Kfz-Abstellplatz im Freien**

r. **Alexander Matthias Schößwendter**, geb. 22.11.2003, 5760 Saalfelden, Bahnhofstraße 82

- **170/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top B8/Wohnung**
- **20/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top 12/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top 35/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top 36/Tiefgaragenabstellplatz**

Für die verbleibenden Wohnungseigentumseinheiten:

a. **Piesendorf Living GmbH**, FN 577249x, 5020 Salzburg, Rosa-Hofmann-Straße 33

- **300/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top A9/Wohnung**
- **178/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top B1/Wohnung**
- **108/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top B3/Wohnung**
- **172/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top B4/Wohnung**
- **188/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top B5/Wohnung**
- **98/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top B7/Wohnung**
- **110/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top C2/Wohnung**
- **110/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top C3/Wohnung**
- **188/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top C5/Wohnung**
- **98/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top C6/Wohnung**
- **22/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 1/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 2/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 3/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 4/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 6/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 7/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 8/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 9/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 10/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 13/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 19/Tiefgaragenabstellplatz**

- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 20/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 21/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 24/Tiefgaragenabstellplatz**
- **20/5422 Anteile** – Wohnungseigentum an **Top 29/Tiefgaragenabstellplatz**
- **10/5422 Anteile** - Wohnungseigentum an **Top 10/Kfz-Abstellplatz im Freien**

III.

NUTZUNGSUMFANG DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE / INSTANDHALTUNG

1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Jeder Wohnungseigentümer ist daher berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benützen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder dieser Vertrag dem entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit und das architektonische sowie auch das ästhetische Bild des Hauses dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Wohnungseigentümer sind im Rahmen des üblichen Gebrauchs zur Änderung der Widmung ihrer Wohnungseigentumsobjekte berechtigt. Es darf dadurch jedoch zu keiner ungebührlichen Beeinträchtigung der Interessen der anderen Wohnungseigentümer kommen.

Die einzelnen Wohnungseigentümer sind nach Maßgabe der baubehördlichen Zulässigkeit berechtigt, auf ihren Balkonen/Terrassen Markisen und Beschattungsanlagen anzubringen. Für ein optisch einheitliches Erscheinungsbild sind Markisen, Rollos, Raffstores, Beschattungseinrichtungen sowie Licht- und Sichtschutzanlagen in einheitlicher Farbe zu gestalten. Raffstores dürfen nur in „weiß-aluminium“ ausgeführt werden. Die restlichen Licht- und Sichtschutzanlagen (Markisen, Rollos, etc.) sind farblich an den Ton der Hausfassade anzupassen oder in einem Weiß- oder Grauton auszuführen.

Alle Miteigentümer werden auch einer allfälligen Änderung der Raumaufteilung und allfälligen Zusammenlegungen und Teilung von Wohnungseigentumsobjekten zustimmen.

2. Die Miteigentümer der Liegenschaft verpflichten sich wechselseitig, die in ihrem Wohnungseigentum stehenden Teile des Hauses in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Sie verpflichten sich daher für ihr Wohnungseigentumsobjekt bestimmten Einrichtungen, insbesondere die Strom-, Gas- und

Wasserleitungen sowie die Beheizungs- und Sanitäranlagen, auf ihre Kosten so zu warten und Instand zu halten, dass den anderen Wohnungseigentümern kein Nachteil erwächst. Hierzu gehört auch die gewöhnliche Wartung von Fenstern und Türen. Die jeweiligen Wohnungseigentümer haben jene Kosten selbst zu tragen, die für die Erhaltung von Markisen, Raffstores und Balkon/Terrassenbelägen, insbesondere aufgrund gewöhnlicher Abnutzungserscheinungen bzw. des Gebrauchs entstehen. Sie verpflichten sich daher auch, das Innere der Wohnungseigentumsobjekte in gutem Zustand zu erhalten, um zu verhindern, dass das Haus als solches Schäden erleidet. Diese Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer umfasst auch das Wohnungseigentumszubehör.

Zudem wird in Abweichung von der gesetzlichen Aufteilung der Aufwendungen iSd § 32 WEG 2002 vereinbart, dass die Wartung und Instandhaltung (nicht jedoch der Austausch) von Wohnungseingangstüren, Terrassen-/Balkontüren und Fenster sowie Balkone und deren Einrichtungen auf Kosten der jeweiligen Wohnungseigentümer erfolgt. Im Falle des Austauschs sind solche Produkte zu verwenden, die die Optik des Hauses und seiner Einrichtungen erhalten.

Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche Zustimmung zu dieser abweichenden Aufteilung der Aufwendungen und erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur grundbücherlichen Ersichtlichmachung nach § 32 Abs 8 WEG 2002.

Die Instandhaltungspflicht umfasst aber nicht die Behebung ernster Schäden des Hauses. Solche Schäden sind auf Kosten der Miteigentümergeinschaft zu beheben. Dazu gehören auch die Behebung von daraus resultierenden Folgeschäden, der ansonsten nicht der allgemeinen Instandhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft unterliegender Teile des Gebäudes bzw. der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte samt deren Zubehör.

3. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich für den Fall, dass zur Vornahme von Reparaturarbeiten das Betreten und die Benützung von Wohnungseigentumsobjekten notwendig ist, dies im eigenen Wohnungseigentumsobjekt zu dulden und den entsprechenden Professionisten, nach vorhergehender Terminabsprache, Zugang zum Wohnungseigentumsobjekt zu gewähren.
4. In den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten ist die Ausübung jeglicher Form der Prostitution und des Glücksspiels ausdrücklich verboten. Auch die wiederholte kurzfristige touristische Nutzung ist untersagt. Ein Verstoß gegen dieses Verbot berechtigt zum Ausschluss des betreffenden Miteigentümers aus der Wohnungseigentümergeinschaft.
5. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht nach dem Nutzwertgutachten und den Regelungen dieses Vertrages Gegenstand eines auf Wohnungseigentum gestützten ausschließlichen Nutzungsrechtes eines Miteigentümers

sind, stehen allen Miteigentümern zur ordnungs- und widmungsgemäßen Nutzung entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Miteigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle an gemeinschaftlichem Miteigentum entdeckten Schäden sind der Hausverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Eine widmungswidrige Nutzung allgemeiner Teile der Liegenschaft ist unzulässig. Dazu gehört insbesondere auch die Verwendung von Zugängen und Gangflächen als Abstellfläche.

6. Die Miteigentümer halten klarstellend fest, dass die entsprechend der Diktion des § 2 Abs 2 WEG als Kfz-Abstellplätze gewidmeten Abstellplätze nur für PKW und Fahrzeuge bis 3,5t sowie Zweiräder benützt werden dürfen. Das dauerhafte Abstellen/Parken von Schwer-, Baufahrzeugen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen etc. ist untersagt.
7. Die Vertragsparteien erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung zur Montage und Betrieb von Klimaanlage durch die übrigen Wohnungseigentümer, bei Vorliegen wichtiger Interessen im Sinne des § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 (zB Hitze in der Wohnung). Die jeweiligen Wohnungseigentümer verpflichten sich sämtliche dafür erforderlichen behördlichen Bewilligungen, insbesondere Baubewilligungen einzuholen und emissionsarme Geräte zu verwenden. Der Einbau hat unter größtmöglicher Schonung der Substanz des Hauses und größtmöglicher Erhaltung der Fassadenoptik zu erfolgen.
8. Durch die fortschreitende Entwicklung der Elektromobilität kann es hinkünftig im Interesse zumindest einzelner Wohnungseigentümer sein, E-Ladestationen für elektrische Pkw/Motorräder an ihren jeweiligen Abstellplätzen in der Tiefgarage zu installieren. Sämtliche Vertragsparteien erteilen bereits jetzt ihre grundsätzliche Zustimmung – vorbehaltlich der technischen Umsetzung, insbesondere einer ausreichenden Leitungs- und Leistungskapazität – zur Errichtung entsprechender Ladevorrichtungen und einer dazugehörigen Leitungsführung von der Anschlussstelle weg, wobei die Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen der Liegenschaft durch vorherige planliche Übermittlung und technische Beschreibung an die Hausverwaltung und unter größtmöglicher Schonung der Substanz sowie ausdrücklicher Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu erfolgen hat. Die Herstellung der Ladestationen hat auf Auftrag und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers/der jeweiligen Wohnungseigentümerin zu erfolgen. Der laufende Strombezug ist von jedem Wohnungseigentümer selbst zu bezahlen. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der Bestimmung des § 16 Abs 5 WEG 2002 idF BGBl 222/2021

Die Vertragsparteien sind weiters von § 16 Abs 8 WEG 2002 idF BGBl 222/2021 in Kenntnis, wonach ein Wohnungseigentümer, der in seiner Garage oder an seinem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs angebracht hat, deren Nutzung nach Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage unterlassen muss, wenn die Eigentümergemeinschaft dies auf Grundlage

eines darüber gefassten Beschlusses von ihm verlangt und die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation; diese Unterlassungspflicht tritt aber frühestens fünf Jahre nach Errichtung der Einzelladestation ein.

IV.

AUFTEILUNG DER LIEGENSCHAFTSBEZOGENEN AUFWENDUNGEN / RÜCKLAGE / ABRECHNUNGS- UND ABSTIMMUNGSEINHEITEN

1. Die Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (insbesondere Rücklagenbeiträge, Betriebskosten, sonstige Aufwendungen) erfolgt grundsätzlich entsprechend dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel des § 32 WEG 2002 (siehe die abweichende Regelung betr. Wohnungseingangstüren, Terrassen-/Balkontüren und Fenster sowie Balkone und deren Einrichtungen in Punkt III. 2.). Gemäß § 32 Abs 2 WEG vereinbaren die Vertragsparteien jedoch eine abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit für die Häuser A, B und C; zur jeweiligen Abrechnungs- und Abstimmungseinheit zählen auch die jeweiligen Zubehörräumlichkeiten im Untergeschoß. Weiters vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Tiefgarage eine abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheit bilden wird.

Die Zahlungen für die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind jeweils am 01. eines jeden Monats im Voraus zu leisten. Der Verwalter ist jedoch berechtigt, eine andere Art der Einhebung der Vorauszahlung zu wählen.

Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger liegenschaftsbezogener Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach den voraussichtlichen liegenschaftsbezogenen Aufwendungen. Vom Verwalter geforderte Zahlungen solcher Rücklagenbeiträge können jederzeit durch einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer abgeändert festgesetzt werden.

Die Aufteilung der Aufwendungen und der Rücklagen ist wie folgt vorzunehmen:

- Werden Aufwendungen direkt vom jeweiligen Versorgungsunternehmen den einzelnen Wohnungseigentümern vorgeschrieben (insbesondere Strom, Telefon, Internet etc.) sind diese vom jeweiligen Wohnungseigentümer direkt und alleinig zu bezahlen, ebenso die Kosten der Hausratsversicherung.

- Können einzelnen Nebenkosten eindeutig einer Wohnungseigentumseinheit zugeordnet werden (bspw. Verbrauchserfassung durch Subzähler), so erfolgt eine direkte Verrechnung zu Lasten dieser Wohnungseigentumseinheit. Erfolgt die Messung durch Gruppenzähler, werden die über den Zähler ermittelten anteiligen Aufwendungen auf die zur Nutzergruppe gehörenden Wohnungseigentumseinheiten anteilig der Nutzfläche aufgeteilt. Eine allfällige Nichtbenützung gemeinschaftlicher Einrichtungen und der Allgemeinflächen, welche den Wohnungseigentümern dienen, entbinden die Wohnungseigentümer nicht von der Pflicht, die anteiligen Aufwendungen im obigen Sinn zu tragen.
 - Die Heizkosten und Warmwasseraufbereitungskosten werden nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet.
2. Die drei Wohnhäuser A, B und C bilden jeweils selbstständige Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten. Die Wohnungseigentümer der jeweiligen Häuser A, B und C haben jeweils alleine über ihre entsprechenden Abrechnungseinheiten zu entscheiden. Soweit Aufwendungen und Kosten eindeutig einer Abrechnungseinheit zurechenbar sind, werden diese zwischen den Wohnungseigentümern dieser Abrechnungseinheit im Verhältnis jener Miteigentumsanteile aufgeteilt, die mit Wohnungseigentum an den Wohnungseigentumsobjekten dieser Abrechnungseinheit verbunden sein werden. Soweit Aufwendungen und Kosten nicht eindeutig einer Abrechnungseinheit zurechenbar sind, erfolgt die Aufteilung im Verhältnis der Miteigentumsanteile, die mit Wohnungseigentum an den in beiden Wohnhäusern A, B und C gelegenen Wohnungseigentumsobjekten verbunden sein werden.
3. Die von den Bestimmungen des WEG 2002 abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten werden im Zuge der Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages grundbücherlich ersichtlich zu machen sein. Die Vertragsteile erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass im Grundbuch des Bezirksgerichtes Zell am See, ob der EZ 508, KG 57313 Piesendorf die Vereinbarung von abweichenden Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 ersichtlich gemacht werden kann.

V.

ERKLÄRUNG NACH DEM SALZBURGER GRUNDVERKEHRSGESETZ / S.ROG

1. Die Käuferin, Petra Julia Mercedes Laakso, erklärt an Eides statt, finnische Staatsbürgerin zu sein und als Bürgerin der Europäischen Union somit einem Inländer im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (Sbg GVG 2023) gleichgestellt zu sein. Sie beruft sich auf die europäischen

Grundfreiheiten, insbesondere die Kapitalverkehrsfreiheit und die Niederlassungsfreiheit.

2. Die Käufer, Patrick Köp, Thomas Bachmann, Verena Bachmann, Ing. Gerhard Schöffberger, Daniel Partsch, Ing. Gerhard Enn, DI (FH) Mag. Heinrich Krispler, MSc, Bettina Schwaiger, Thomas Schwaiger, Gerhard Reiter, Renate Wild, Sabrina Aberger, BA, Alexander Matthias Schößwendter erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und somit Inländer im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (Sbg GVG 2023) zu sein.
3. Die Käuferin, Marina McAlpine, erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin und somit Inländerin im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (Sbg GVG 2023) zu sein. Der Käufer, Bruce Andrew McAlpine erklärt an Eides statt, britischer Staatsbürger und daher echter Ausländer im Sinne des Sbg GVG 2023 zu sein, gleichzeitig beruft sich der Käufer auf § 24 Abs 2 Z 2 Sbg GVG 2023 und erklärt der Ehegatte der Käuferin, Marina McAlpine, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, zu sein, sodass dieser Rechtserwerb genehmigungsfrei zulässig ist.
4. Die Käuferin, Stoked Holding B.V., erklärt an Eides statt, eine niederländische Gesellschaft mit dem Sitz in den Niederlanden zu sein, und daher mit einer inländischen Kapitalgesellschaft gleichgestellt zu sein (§ 22 Sbg GVG 2023). Die Rechtserwerberin beruft sich auf die europäischen Grundfreiheiten, insbesondere die Kapitalverkehrsfreiheit und die Niederlassungsfreiheit.
5. Der Käufer, Albert Dekaj, erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger und somit Inländer im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (Sbg GVG 2023) zu sein. Die Käuferin, Mendime Dekaj, erklärt an Eides statt, kosovarische Staatsbürgerin und daher echte Ausländerin im Sinne des Sbg GVG 2023 zu sein, gleichzeitig beruft sich die Käuferin, Mendime Dekaj, auf § 24 Abs 2 Z 2 Sbg GVG 2023 und erklärt die Ehegattin des Käufers, Albert Dekaj, der die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, zu sein, sodass dieser Rechtserwerb genehmigungsfrei zulässig ist.
6. Der Käufer, Sjoerd Remmelink erklärt an Eides statt, niederländischer Staatsbürger zu sein und als Bürger der Europäischen Union somit einem Inländer im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (Sbg GVG 2023) gleichgestellt zu sein. Er beruft sich auf die europäischen Grundfreiheiten, insbesondere die Kapitalverkehrsfreiheit und die Niederlassungsfreiheit.
7. Die Käufer, Christian Daniel und Jana Daniel, erklären an Eides statt, deutsche Staatsbürger zu sein und als Bürger der Europäischen Union somit einem Inländer im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (Sbg GVG 2023) gleichgestellt zu sein. Sie beruft sich auf die europäischen

Grundfreiheiten, insbesondere die Kapitalverkehrsfreiheit und die Niederlassungsfreiheit.

8. Die Käuferin, Barbara Sommer, erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürgerin und somit Inländerin im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (Sbg GVG 2023) zu sein. Der Käufer, Siegmund Sommer, erklärt an Eides statt deutscher Staatsbürger zu sein und als Bürger der Europäischen Union somit einem Inländer im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023 (Sbg GVG 2023) gleichgestellt zu sein. Er beruft sich auf die europäischen Grundfreiheiten, insbesondere die Kapitalverkehrsfreiheit und die Niederlassungsfreiheit.
9. Sämtliche Käufer erklären gemäß § 16 Abs 1 S. GVG idGF, dass der Vertragsgegenstand von ihnen selbst oder einer anderen Person als Hauptwohnsitz oder sonst ständiger Wohnsitz genutzt wird und diese Nutzung innerhalb der Frist gemäß Abs 3 auch tatsächlich aufgenommen wird.

Die Käufer bestätigen von der VertragsserrichterIn über die einschlägigen Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes (ROG), insbesondere § 31 ff ROG aufgeklärt und darauf hingewiesen worden zu sein, dass der Rechtswerber gemäß § 18 Abs 1 S. GVG 2023 die Nutzung des Baugrundstücks innerhalb eines Monats nach Ablauf der in der Nutzungserklärung angegebenen oder von der/dem Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 16 Abs 3 S. GVG 2023 festgelegten Frist aufzunehmen und dies durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen hat; weiters wurde die Käufer auf die diesbezügliche Möglichkeit der Antragsstellung an die Ausnahmekommission gemäß § 47 S. GVG 2023 hingewiesen. Festgehalten und vereinbart wird, dass die VertragsserrichterIn in Hinblick auf § 18 S. GVG 2023, insbesondere in Hinblick auf den darin geforderten fristgerechten Nachweis der Nutzungsaufnahme, keinerlei Verpflichtungen treffen.

10. Sämtliche Vertragsparteien wurden über die Strafbestimmungen der §§ 63 f S. GVG 2023 in Kenntnis gesetzt, insbesondere über die Verwaltungsstraftatbestände nach § 63 Abs 1 Z 1 bis 9 S. GVG 2023. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass entsprechendes Zuwiderhandeln und/oder Unterlassen unbeschadet sonstiger Folgen, wie insbesondere die allfällige Rückabwicklung (§ 52 S. GVG 2023), eine Verwaltungsübertretung darstellt, die mit Geldstrafe bis € 50.000,00 und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu fünf Wochen bedroht ist.

Salzburg, am 13. MAI 2025

....., am

■
■ Ferner - Hornung & Partner
■ Rechtsanwältin GmbH
A-5020 Salzburg, Hellbrunnerstraße 11
T: +43/662/841616-0, E: office@lawconsult.at

.....
Ferner Hornung & Partner Rechtsanwältin GmbH
FN 262615z

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Peter Höftberger | öffentlicher Notar
Stadt Salzburg

B.R.ZI: 593/2025

Die Echtheit der firmenmäßigen Zeichnung des Herrn Doktor Christoph EDER, geboren am 16.11.1981 (sechzehnten November neunzehnhunderteinundachtzig), in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der Ferner Hornung & Partner Rechtsanwälte GmbH, Firmenbuchnummer 262615z, mit dem Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Hellbrunner Straße 11, 5020 Salzburg, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Doktor Christoph EDER berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 262615z eingetragene Ferner Hornung & Partner Rechtsanwälte GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Salzburg, am 13.05.2025 (dreizehnten Mai zweitausendfünfundzwanzig). -----



[Handwritten signature]
öffentlicher Notar



BILDICHE DARSTELLUNG DER UNTERFERTIGUNGSSIGNATUR		
	Unterzeichner	Mag. Dr. Thomas KAPS Rechtsanwalt
	Datum/Zeit (MEZ)	2025-05-15T12:47:31+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	1995613962



Gemeinde Piesendorf	
eingel.:	- 3. Mai 2013
Tgb. Nr.:	
EAP.:	

ZAHL (Bitte im Antwortschreiben anführen)

30602-251/5596/45-2013

DATUM

29.4.2013

BETREFF

Änderung der Bauplatzerklärung in Piesendorf für die GN
157/2, 157/3, 157/4, 157/8, 10/3, je KG Piesendorf

STADTPLATZ 1

✉ POSTFACH 130, 5700 ZELL AM SEE

FAX +43 6542 760 6719

bh-zell@salzburg.gv.at

Ing.DI.(FH) Hannes Rainer

TEL +43 6542 760 6737

BESCHEID

Spruch

I. Über Ansuchen des Herrn Gerhard Reiter, des Herrn Ing. Markus Reiter und der Frau Angelika Reiter, alle whft. 5721 Piesendorf, Salzachstr. 110 a, und nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 25.3.2013 wird wie folgt entschieden:

Die Bescheide der Bezirkshauptmannschaft Zell am See – betreffend die Bauplatzerklärung die GN 157/2, 157/3, 157/4, 157/8, 10/3, je KG Piesendorf – im neuen Gesamtausmaß von 3.926,00 m² -

- Bescheid vom 2.3.1960, Zl.: 2382/2-60, mit einer Bauplatzfläche von 626 m²
- Bescheid vom 22.2.1968, Zl.: 19.690/2-1967, mit einer Bauplatzfläche von 816 m²
- Bescheid vom 19.5.1972, Zl.: 5-8.399/2-1972, mit einer Bauplatzfläche von 452 m²
- Bescheid vom 19.10.1979, Zl.: 5-67.685/2-1979, mit einer Bauplatzfläche von 1000 m²

werden nach Maßgabe des Befundes und Gutachtens des Amtssachverständigen und der Stellungnahme des Vertreters der Wildbach- und Lawinenverbauung entsprechend dem diesen Bescheid beiliegenden und mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Lageplan abgeändert.

Auflagen (Bebauungsgrundlagen):

1. Die Baufluchtlinie für Hauptgebäude wird mit einem Abstand von 5,00 m von der Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße festgelegt.

2. Die Baufluchtlinie für untergeordnete Nebengebäude wird mit einem Abstand von 2,00 m von der Gemeindestraße festgelegt.
3. Die Bauhöhe wird mit max. drei oberirdischen Geschossen – unter Verzicht auf ein zusätzliches Dachgeschoss - festgelegt.
4. Der höchste Punkt des Baues (First) wird mit 11,00 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.
5. Die Eindeckung hat durch ein geneigtes mit einer Dachneigung von 7 – 20° zu erfolgen.
6. Die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird mit der Geschossflächenzahl – GFZ – 0,70 festgelegt.

Objektschutzmaßnahmen, vorgeschlagen vom Vertreter der Wildbach- und Lawinenverbauung:

7. In Abstimmung mit der WLV sind angepasste Objektschutzmaßnahmen (Errichtung von Kellergeschoßen in Stahlbetonbauweise, Fundierungstiefe mindestens 1,2 m, Anhebung der FOK im Erdgeschoß gegenüber dem umliegenden Gelände udgl.) bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist am Beginn der Planungsphase eine Abstimmung mit der Gebietsbauleitung Pinzgau durchzuführen.
8. Bei einer Bebauung des neuen Bauplatzes sind von Nord nach Süd verlaufende Abflussgassen frei zu halten. Diesbezüglich ist in der Planungsphase eine Abstimmung mit der WLV erforderlich.
9. Entlang der Grundgrenzen dürfen keine wasserundurchlässigen, durchgehenden Einfriedungsmauern errichtet werden.
10. Die WLV ist zu den baurechtlichen Bewilligungsverfahren zu laden.

Hinweise: Die Baubehörde wird ersucht, die im Bescheid festgelegten Auflagen in den Baubewilligungsbescheid zu überbinden und im Zuge des Überprüfungsverfahrens die entsprechenden Nachweise zu verlangen oder die notwendigen Feststellungen zu treffen.

Der/Die AntragstellerIn wird darauf hingewiesen, dass auf dem Bauplatz kein Zweitwohnsitz begründet werden darf.

Rechtsgrundlagen:

§ 14 Bebauungsgrundlagengesetz, LGBI.Nr. 69/1968 i.d.g.F., iVm § 1 I lit a) Baudelegierungsverordnung für den politischen Bezirk Zell am See, LGBI. Nr. 101/1968.

II. Kostenentscheidung:

A) Kommissionsgebühren für die Verhandlung am 25.03.2013			
3 1/2 Stunden			
2 Amtsorgane der Bezirkshauptmannschaft Zell am See		€	73,20
Amtsorgane der Landesregierung			
B) Verwaltungsabgaben gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2005, LGBl. Nr. 16/2005			
Tarifpost 97 für die Änderung eines Bauplatzes		€	322,00
Tarifpost 6	für die Vidierung von	3 Plänen	€ 39,60
Tarifpost 3	für die Verhandlungsschrift	5 Seiten	€ 16,00
C) Barauslage gemäß § 76 AVG für ein Organ des Arbeitsinspektorates			
Gesamtbetrag		€	450,80

Es wird ersucht, gleichzeitig mit den Verfahrenskosten von Euro 450,80 den Betrag von Euro 28,60 für Bundesgebühren nach den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957 für die Vergebühung der Verhandlungsschrift und Euro 85,70 (€ 42,90 für die Ansuchen, € je 11,70 für 3 Pläne, je € 3,90 für 3 weitere Einreichungsunterlagen) für die Vergebühung der eingereichten Unterlagen mit zu überweisen, widrigenfalls eine Meldung an das zuständige Finanzamt erfolgen müsste.

Gesamtbetrag: 565,10 Euro

Sie werden ersucht den oben stehenden Betrag mittels beiliegenden Zahlscheins binnen 14 Tagen zu überweisen.

Rechtsgrundlage: §§ 77 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) 1991

Begründung:

Über das Ansuchen wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, welche nachstehendes Ergebnis brachte:

Stellungnahme des Vertreters des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Pinzgau:

Herr Gerhard Reiter, Herr Ing. Markus Reiter und Frau Angelika Reiter, Salzachstraße 110a, 5721 Piesendorf, haben um die Bauplatzerklärung bzw. Abänderung der bestehen-

den Bescheide für die Parzellen 157/2, 157/3, 157/4, 157/8 und 10/3, alle KG Piesendorf, angesucht.

Die betroffenen Parzellen befinden sich im Ortskern von Piesendorf, orographisch links des Piesendorferbaches.

Laut gültigem Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Piesendorf liegen die Parzellen zur Gänze in der gelben Wildbachgefahrenzone des Piesendorferbaches. Bei einem Bemesungsereignis ist aufgrund von Gerinneüberbordungen mit flächigen, geschiebebelasteten Abflüssen durch den Siedlungsraum zu rechnen, wobei die Verkehrswege eine leitende und verteilende Funktion besitzen.

Aufgrund des oben angeführten Sachverhalts wären aus wildbachtechnischer Sicht folgende Punkte zu berücksichtigen: es folgen die in den Spruch des Bescheides aufgenommenen Auflagenpunkte 7 – 10.

Gez. DI Gottfried Seer

Befund und Gutachten des bautechnischen Amtsachverständigen:

Mit nachstehenden Bescheiden der Bezirkshauptmannschaft Zell am See wurden in der KG Piesendorf folgende Bauplätze erklärt:

- Bescheid vom 2.3.1960, Zl.: 2382/2-60, mit einer Bauplatzfläche von 626 m²
- Bescheid vom 22.2.1968, Zl.: 19.690/2-1967, mit einer Bauplatzfläche von 816 m²
- Bescheid vom 19.5.1972, Zl.: 5-8.399/2-1972, mit einer Bauplatzfläche von 452 m²
- Bescheid vom 19.10.1979, Zl.: 5-67.685/2-1979, mit einer Bauplatzfläche von 1000 m²

Auf den genannten Grundstücken wurden in der Zwischenzeit verschiedene Betriebsgebäude der Reiter Holzbau GmbH. errichtet. Nunmehr besteht die Absicht die genannten Bauplätze zusammen zu fassen und durch die ostseitig angrenzende GN 157/8 mit einer Fläche von 1000 m² zu erweitern. Auch auf der GN 157/8 bestehen Betriebsgebäude der oben genannten Firma. Ziel der Zusammenfassung ist der Abtrag der bestehenden Betriebsgebäude und Neuerrichtung von Wohnanlagen.

Zur Schaffung der Voraussetzungen beantragen Herr Gerhard Reiter, Frau Angelika Reiter und Herr Ing. Markus Reiter, 5721 Piesendorf, Salzachstr. 11 a, die Änderung der Bauplatzerklärung der bestehenden Bauplätze und Hinzunahme der GN 157/8 zu einem Gesamtbauplatz.

Dem Antrag liegen Lagepläne M 1:500, Gzl.: 12122-01/10, vom Vermessungsbüro Hochmair & Partner ZT-GmbH., 5700 Zell am See, zugrunde, in denen der Bauplatz im Gesamtausmaß von 3894 m² verschiedenfärbig dargestellt und mit einem Koordinatenverzeichnis versehen ist. Die Geländehöhen gehen aus diesem Lageplan nicht hervor. Deshalb ist es erforderlich, dass vom Gesamtbauplatz das natürliche Gelände vermessungstechnisch in der Form aufgenommen wird, dass in künftigen Bauverfahren eine einwandfreie Berechnung der Nachbarabstände ermöglicht wird. Diese Höhenpläne sind noch in 3facher Ausfertigung nachzureichen.

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Piesendorf liegt das Grundstück im Bauland der Kategorie "Ländliches Kerngebiet" und ist eine gelbe Gefahrenzone der WLVI kenntlich gemacht. Diesbezüglich wird auf die gesonderte Stellungnahme des DI Gottfried Seer als Vertreter der WLVI hingewiesen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die an der Westseite vorbeiführende Gemeindestraße „Salzachstraße“. Zur Wasserversorgung ist der Anschluss an die TWG Piesendorf geplant. Eine Wasseranschlussbestätigung wird noch nachgereicht. Zur Abwasserbeseitigung wird gemeindeamtlich die technische Anschlussmöglichkeit an den Ortskanal bestätigt. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz der Salzburg AG.

Hinsichtlich der Bebauungsgrundlagen hat sich der Bau- und Raumordnungsausschuss bereits am 25.3.2010 mit der Angelegenheit befasst. Außerdem hat darüber die Gemeindevorstellung in der Sitzung am 24.2.2012 beraten. Diese Beratungen beziehen sich auch auf eine fachliche Beurteilung des Ortsplaner DI Martin Lenglachner, welcher auf die umliegende Bebauung bzw. Bebauungsstruktur Bezug genommen hat.

Nachdem für das verhandlungsgegenständliche Gebiet kein Bebauungsplan besteht werden von den Antragstellern folgende Bebauungsgrundlagen beantragt:

- Bauhöhe – maximal 3 oberirdische Geschosse unter Verzicht auf ein zusätzliches Dachgeschoss
- höchster Punkt des Baues (First) – 11,00 m bezogen auf das natürliche Gelände
- Dachform: geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 7 bis 20°
- Bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes – GFZ 0,70
- Baufluchtlinie Hauptgebäude – 5,00 m von der Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße
- Baufluchtlinie Nebengebäude -2,00 m von der Straßenfluchtlinie der Gemeindestraße

Vorbehaltlich

- der Vorlage der Höhenpläne für den Gesamtbauplatz und der
- Wasseranschlussbestätigung

kann der Behörde die Erteilung der Bauplatzerklärung aus Sachverständigensicht empfohlen werden. Es wird angeraten folgende Bebauungsgrundlagen in den Spruch des Bescheides aufzunehmen: es folgen die in den Spruch des Bescheides aufgenommenen Aufzählungspunkte 1 bis 6.

Gez. Ing. Hermann Hörl

Stellungnahme der Vertreter der Gemeinde Piesendorf:

Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.
Die technische Anschlussmöglichkeit an den Ortskanal wird bestätigt.

In Bezug auf die Festlegung der Bebauungsgrundlagen wird auf den Beschluss des Bauausschusses vom 25.3.2010 bzw. auf den Beschluss der Gemeindevorstellung vom 24.2.2012 hingewiesen. Hinsichtlich der internen Aufschließung des Bauplatzes erscheint es aus Sicht der Gemeinde Piesendorf unerlässlich, dass vor einer Bebauung ein Aufschließungskonzept erstellt wird, in dem etwaige Aufschließungsstraßen und Schneeablageplätze so dargestellt werden, dass eine spätere Verbindung mit dem Eberlweg (GN 157/1) möglich ist. Es ist dabei erforderlich, dass die Aufschließungsstraße(n) in einer Breite von 6,00 m hergestellt wird und die dazugehörigen Öffentlichkeitserklärungen abgegeben werden.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird seitens der Gemeinde Piesendorf eine Abtretung für die Verbreiterung der Gemeindestraße „Salzachstraße“ (GN 1445) gefordert. Das Ausmaß dieser Abtretung wurde bereits im Vorfeld mit den Einschreitern besprochen. Es handelt sich dabei um eine Abtretungsfläche von 17 m². Die zuständige Behörde wird ersucht diese Abtretung im Zuge dieses Verfahrens sicher zu stellen. Die planliche Darstellung dieser Abtretungsfläche wird am heutigen Tage zum Akt gegeben.

Gez. Bgm. Johann Warter
Gez. BAL Peter Hartl

Stellungnahme des Herrn Ing. Markus Reiter, auch für Angelika Reiter und Gerhard Reiter als Einschreiter:

Das bautechnische Gutachten wird zur Kenntnis genommen. Die geforderten Unterlagen werden nachgereicht.

Zur Stellungnahme der Vertreter der Gemeinde Piesendorf wird folgendes festgestellt:

- Einer Abtretung der geforderten Fläche von 17 m² stimmen wir nur zu, wenn die Sinnhaftigkeit durch ein Verkehrsgutachten belegt wird.
- Einer Verbindungsstraße für andere Verkehrsteilnehmer wird nicht zugestimmt.

Gez. Ing. Markus Reiter
auch für Angelika Reiter und Gerhard Reiter

Die geforderte Wasseranschlussbestätigung wurde mit Email vom 24.2013 vorgelegt. Die Vorlage der Höhenpläne für den Gesamtbauplatz erfolgte am 10.4.2013. Die Prüfung der Pläne durch den Amtssachverständigen ergab folgendes:

„Die Pläne entsprechen. Laut diesen Geometerplänen beträgt die Bauplatzfläche 3.926,00 m² (bei der Ortsverhandlung waren es 2.894,00).“

Gem § 14 Abs 1 BGG ist eine Bauplatzerklärung zu versagen, wenn die Grundfläche vom Standpunkt des öffentlichen Interesses für die Bebauung ungeeignet erscheint. Dies ist jedenfalls der Fall, wenn

- a.) die Bebauung der Grundfläche dem Flächenwidmungs- oder dem Bebauungsplan widersprechen oder für die Grundfläche trotz Erfordernis kein Bebauungs-

plan der Grundstufe und auch der Aufbaustufe besteht. Das Fehlen des Bebauungsplanes stellt dann keinen Versagungsgrund dar, wenn

- es sich bei der Grundfläche um eine Baulücke handelt;
- ...
- b.) die Grundfläche infolge ihrer Bodenbeschaffenheit oder weil sie im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag u. dgl. gelegen oder als wesentlicher Hochwasserabfluss- oder -rückhalteraum zu erhalten ist, eine Bebauung nicht zulässt; diese Gründe stellen dann keinen Versagungsstatbestand dar, wenn sie durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar sind und es sich um bereits weitgehend verbaute Gebiete handelt;
- c.) die Grundfläche infolge ihrer Gestalt oder geringen Flächenausdehnung unter Berücksichtigung der Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und über die Lage der Bauten im Bauplatz eine selbständige Bebauung nicht zulässt;
- d.) eine entsprechende Verkehrsverbindung der Grundfläche mit den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichergestellt ist. Als geeignet gilt hierbei nur eine selbst öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche, die in einer den Anschließungsbestimmungen entsprechenden und gesicherten Weise die Verkehrsverbindung dauernd gewährleistet;
- e.) eine entsprechende Abwasserbeseitigung oder ausreichendes einwandfreies Trinkwasser sowie für Industriebauten und feuergefährliche Lagerplätze außerdem eine für Löschzwecke nötige Wassermenge nicht sichergestellt sind;
- f.) die Erschließung der Grundfläche unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Verkehrs, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, der Entwässerung, der Schulversorgung oder des Polizei- und Feuerschutzes oder sonstige öffentliche Aufgaben erforderlich machen.

Ad § 14 Abs 1 lit a.) BGG ist zu erwähnen, dass gem dem Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan vorhanden ist. Das Fehlen des Bebauungsplanes stellt aus dem Grund keinen Versagungsgrund dar, da es sich bei der vorliegenden Baufläche um eine Baulücke im Ortsgebiet von Piesendorf handelt. Desweiteren wurden die Bebauungsgrundlagen für die Baufläche im Zuge einer Sitzung der Gemeindevorstellung - auf Basis des Gutachtens vom Ortsplaner Herrn DI Lenglachner - festgesetzt und beschlossen.

Ad § 14 Abs 1 lit b.) BGG gilt festzustellen, dass sich die Baufläche im Gefährdungsbereich der gelben Wildbachgefahrenzone des Piesendorferbaches befindet. Bei Umsetzung der seitens des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Pinzgau, vorgeschlagenen und wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen stellt der gegebene Gefährdungsbereich keinen Versagenstatbestand dar, zumal sich die Baufläche außerdem im bereits weitgehend verbauten Gebiet befindet.

Ad § 14 Abs 1 lit c.) BGG gilt fest zu stellen, dass die vorliegende Baufläche über eine Fläche von 3.926,00 m² verfügt und eine selbständige Bebauung - hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und der Lage der Bauten im Bauplatz - in jedem Fall gegeben ist.

Ad § 14 Abs 1 lit d.) BGG wurde seitens des bautechnischen Amtssachverständigen kein Versagenstatbestand festgestellt, da sich die Baufläche neben der vorbeiführende Gemeindestraße „Salzachstraße“ befindet.

Ad § 14 Abs 1 lit e.) BGG wurde seitens des bautechnischen Amtssachverständigen kein Versagenstatbestand festgestellt.

Ad § 14 Abs 1 lit f.) BGG ergeben sich zur vorliegenden Baufläche keine Versagenstatbestände, da jegliche Erschließungsarten bereits vorhanden sind bzw bis vor die Grenzen der Baufläche gegeben sind.

Da sich aus den vorgenannten Gesetzesbestimmungen keine Versagenstatbestände ergeben ist gem § 14 Abs 2 BGG die Bauplatzerklärung auszusprechen.

Zur gewünschten Festlegung der Gemeinde betreffend interner Aufschließungsstraße und einer zukünftigen Verbindung mit dem „Eberlweg“ besteht gem § 14 BGG iVm der Bauplatzerklärung kein Rechtsanspruch. Auch regelt der § 15 BGG nur die Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen bis zur Grundstücksgrenze und stellt somit die Erreichbarkeit des Grundstückes durch eine Verkehrsaufschließung sicher. Da es sich bei der vorliegenden Bauplatzerklärung um die Zusammenlegung von mehreren Bauplätzen handelt, die über die „Salzachstraße“ erschlossen werden ist die Forderung des (Bebaungsgrundlagen-)Gesetzes erfüllt.

Gem § 15 Abs 1 BGG ist zum Zweck der Aufschließung von Bauplätzen im Falle der Verbreiterung von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in der durch die Straßenfluchtlinie bestimmten Breite der Verkehrsfläche an die Gemeinde abzutreten. Lt Definition des § 54 ROG 2009 grenzen Straßenfluchtlinien die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließ-lich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl), von den übrigen Grundflächen ab. Da es sich bei der Gemeindestraße „Salzachstraße“ in dem betroffenen Bereich um eine ebenerdige Straße ohne Böschung und Stütz- und Futtermauern handelt ist die Grundstücksgrenze der Straßenparzelle als Straßenfluchtlinie zu sehen. Diese Grundstücksgrenze wird durch die Grenzlinien der vorliegenden Grundfläche der Bauplatzerklärung nicht überschritten.

Die Schlüssigkeit der Forderung einer Verbreiterung im Ausmaß von 17m² auf einer Länge von ca 20,00 m ist nicht gegeben, zumal die volle Breite der Straßenparzelle in Richtung zur GP 156 – KG Piesendorf durch die tatsächliche Breite der Straße nicht vollständig ausgenutzt wird und alleine schon dadurch eine Verbreiterung der Straße auf mehr als 20,00 m möglich ist. Zusätzlich würde durch die - seitens der Gemeinde - beabsichtigte Verbreiterung im nördlichen Bereich des Nachbargrundstückes mit der GP 159 – KG Piesendorf eine neuerliche Verengung der Verkehrsfläche - aufgrund der sich dort befindlichen Stützmauer und des situierten Findlings - ergeben, was die Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigen würde.

Einer Zustimmung zur Abtretung der Fläche zur Verbreiterung der Gemeindestraße kann aufgrund der vorgenannten Gründe nicht gefolgt werden.

Die Entscheidung stützt sich auf die oben angeführte Sachverhaltsfeststellung. Da dem Parteienansuchen vollinhaltlich Rechnung getragen wurde, erübrigt sich eine weitere Begründung (§ 58 Abs. 2 AVG)

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, schriftlich, telegrafisch, per Telefax oder bei Internet bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Hinweis: Bei der Einbringung einer Berufung ist eine Gebühr von € 14,30, zuzüglich je Beilage 3,90 pro Bogen, höchstens aber € 21,80 zu entrichten. Diese Gebühr wird bei der Berufungsentscheidung vorgeschrieben.

Für die Bezirkshauptmannschaft:
Ing.DI.(FH) Hannes Rainer, MLBT

Amtssigniert. Hinweise zur Prüfung der Amtssignatur finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur

Ergeht an:

1. Herrn Ing. Markus Reiter, auch für Gerhard Reiter und Angelika Reiter, , Salzachstr. Nr. 110 a, 5721 Piesendorf, unter Anschluss eines vidierten Projektes und eines Zahl-scheines., Brief: RSb
2. Gemeinde 5721 Piesendorf , unter Anschluss eines vidierten Projektes
3. Exemplar für Papierakt
4. Exemplar für Bau- und Betriebsanlagenakt
5. Herrn Markus Reiter , , E-Mail

1445	-46568.05	239281.86
1446	-46563.76	239283.07
1447	-46561.47	239277.59
1792	-46516.52	239334.20
2169	-46471.68	239292.17
2184	-46501.16	239322.78
3553	-46474.43	239328.54
3554	-46466.30	239293.52
GP001	-46567.24	239303.83
GP002	-46546.42	239308.24
GP003	-46540.93	239310.23
GP007	-46511.61	239319.45
GP008	-46506.75	239321.35
GP009	-46492.61	239286.31
GP010	-46518.61	239278.45
GP011	-46523.11	239276.94
GP012	-46533.59	239273.56
GP013	-46540.23	239271.42
GP014	-46540.28	239271.70
GP015	-46541.90	239280.40
GP016	-46539.22	239310.80
GP017	-46543.82	239326.27



ARCHIV CAD 12122-01_baupl.dwg

50m







Gemeinde Piesendorf
Bezirk Zell am See
5721 Piesendorf, Dorfstraße 15

Bauamt
Rainer Irene
06549/723111
rainer@piesendorf.salzburg.at

Zahl: BAU-P640-P642/1-2022

Datum: 21.07.2022

Betreff: Piesendorf Living GmbH, Hauptstraße 26, 5600 Sankt Johann im Pongau
Ansuchen um Baubewilligung im ordentlichen Verfahren

Bescheid

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz erteilt auf Ansuchen der Piesendorf Living GmbH (FN 577249 x), Hauptstraße 26, 5600 Sankt Johann im Pongau vom 16.03.2022 u. 15.04.2022 aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens die

I. baubehördliche Bewilligung für

den Abbruch von bereits teilabgebrochenen Bestandsobjekten mit einem umbauten Raum von mehr als 500 m³

auf den Grundparzellen 157/2, 157/3, 157/4, 157/8 und 10/3, alle KG 57313 Piesendorf

nach Maßgabe folgender dem Bauverfahren bzw. der mündlichen Ortsverhandlung vom 18.07.2022, zu Grunde liegenden Unterlagen:

- Berechnungsblatt „Abbruchvolumen“ und Lageplan für Abbruchbewilligung, M 1:200, vom Planungsbüro Arch. Mag. arch. Werner Schmid, Mühlbacherstraße 4, 5500 Bischofshofen

welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, unter Einhaltung der nachstehend angeführten Auflagen:

1. Die Abbrucharbeiten sind von einem befugten Bauunternehmen durchzuführen.
2. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert ein Befugter, für die Abbrucharbeiten verantwortlicher Bauunternehmer bekanntzugeben. Der Beginn der Abbrucharbeiten ist der Baubehörde rechtzeitig mitzuteilen.
3. Vor Inangriffnahme der Abbrucharbeiten sind sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom etc.) gemäß § 58 Abs. 2 des Bautechnikgesetzes abzuklemmen.
4. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Bauwerk auf die gefährlichen, überwachungsbedürftigen Stoffe wie Öllagerungen und Ölleitungen, FCKW-haltige

Kühlmittelgeräte sowie Batterie- oder Bleiakkuanlagen zu überprüfen. Derartige Stoffe sind durch ein konzessioniertes Unternehmen ordnungsgemäß entsorgen zu lassen (Begleitscheinpflichtig!).

5. Beim Abbruch sind die Materialien nach ihren Stoffgruppen getrennt abzutragen und zu deponieren oder durch eine Bauschutt -Trennanlage mit Sortierstrecke aufarbeiten zu lassen.
6. Die einzelnen Stoffgruppen wie Metalle, Holz, Beton und Ziegelmauerwerk, Kunststoffbauteile und Bauschutt sind nach Möglichkeit wiederzuverwerten und der Rest ist schadlos auf genehmigten Deponien zu entsorgen.
7. Sortierter und von Feinkornteilen gesäuberter Betongrobschlag darf erst nach Beurteilung durch einen Sachverständigen als Schütt - und Frostkoffermaterial eingebaut werden.
8. Die Abbruchstelle ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin entsprechend abzusichern. Während der Abbrucharbeiten muss je nach Bedarf der Straßenverkehr durch geeignete Personen geregelt werden. (Hinweis: straßenrechtliche Bewilligung)
9. Während der Nachtzeit sind die Abgrenzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ausreichend zu beleuchten.
10. Während der Abbrucharbeiten sind Staubentwicklungen (z.B. durch Befeuchten der Bauwerksteile) sowie eine unzumutbare Lärmbelästigung zu vermeiden.
11. Allfällige Straßenverschmutzungen (öffentliche Verkehrsflächen) müssen unverzüglich entfernt werden. Dies gilt auch für das Hochbauvorhaben „Piesendorf Living“.
12. Nach Abschluss der Abtragungsarbeiten ist der Behörde die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Wiederverwertung nachzuweisen.

II. baubehördliche Bewilligung für

die Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 29 Eigentumswohnungen, Photovoltaikanlage und einer Tiefgarage sowie Neuerrichtung eines Doppelwohnhauses mit Photovoltaikanlage und Carports

auf Grundstück Nr. 157/2, KG 57313 Piesendorf (EZ 282), 157/3, KG 57313 Piesendorf (EZ 332), 157/4, KG 57313 Piesendorf (EZ 332), 157/8, KG 57313 Piesendorf (EZ 508) und 10/3, KG 57313 Piesendorf (EZ 430)

nach Maßgabe folgender dem Bauverfahren bzw. der mündlichen Ortsverhandlung vom 18.07.2022, zu Grunde liegenden Unterlagen:

- Einreichplan Planungsbüro Arch. Mag. arch Werner Schmid, 5500 Bischofshofen, vom 16.03.2022, bestehend aus Deckblatt, Baubeschreibung, Lageplan M 1:200, Grundrisspläne, Schnitte und Ansichten, je M 1:100, Plan und Berechnungen Oberflächenwasserversickerung M 1:200,

welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden und als solche gekennzeichnet sind, unter Einhaltung der nachstehend angeführten Auflagen:

wildbachtechnische Auflagen:

- 1) Die Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten.
- 2) Sämtliche Fundamente sind mindestens 1,2m tief unter dem fertigen Gelände zu gründen.

brandschutztechnische Auflagen:

- 1) Hinsichtlich der Gewährleistung des Rettungsweges nach Punkt 5.2. der OIB-Richtlinie 2 ist von der zuständigen Ortsfeuerwehr eine Stellungnahme einzuholen.
- 2) Für die unterirdischen Räume ist noch eine Rauchableitung ins Freie zu schaffen.
- 3) Sämtliche Versorgungsschächte, Lüftungsleitungen und dgl. welche Trennbauteile bzw. brandabschnittsbildende Bauteile durchbrechen sind in der selben Feuerwiderstandsdauer bzw. feuerbeständig **EI 90** zu verkleiden bzw. im Bereich der Trennbauteile bzw. brandbeständigen Bauteile abzuschotten. Bei beiden Ausführungen ist von der herstellenden Firma eine Bestätigung über die Ausführung der geforderten Brandschutzqualität einzuholen und der Behörde im Zuge der Überprüfungsverhandlung vorzulegen.
- 4) Das gesamte Objekt ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM E 62305-3 auszustatten. Ein Blitzschutzprüfzeugnis ist der Behörde im Zuge der Überprüfung vorzulegen.
- 5) Im gesamten Gebäude sind Mittel der ersten Löschhilfe im erforderlichen Ausmaß gemäß TRVB F 124 gut ersichtlich und leicht erreichbar anzubringen. Diese sind mit Piktogrammen gemäß der ÖNORM EN ISO 7010 zu versehen und in Abständen von 2 Jahren von einer befugten Person überprüfen zu lassen.
- 6) Sämtliche zum Einbau gelangenden Feuerschutzabschlüsse müssen nach ÖNORM B 3850 ausgeführt werden und über ein CE-Kennzeichen verfügen.
- 7) Die geplante automatische Holzfeuerungsanlage ist gemäß TRVB H 118 herzustellen.
- 8) Sämtliche Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnungen, sowie die Gänge über welche die Fluchtwege von diesen führen, sind mit batteriebetriebenen Heimrauchmeldern auszustatten.
- 9) Die Wärmedämmung im Bereich der Tiefgarage sowie bei den Durchgängen im Erdgeschoss zwischen den Baukörpern ist aus einem Material mit dem Brandverhalten von zumindest A2 herzustellen.

bautechnische Auflagen:

- 1) Bei der Bauausführung sind alle einschlägigen Bestimmungen des Baupolizeigesetzes, des Bebauungsgrundlagengesetzes, des Ortsbildschutzgesetzes, des Elektrotechnikgesetzes, des Baustoffzulassungsgesetzes und der Österreichischen Baunormen einzuhalten. Vor eingetretener Rechtskraft der Baubewilligung kein Baubeginn!
- 2) Das Bauvorhaben ist nach der genehmigten Einreichplanung von befugten Unternehmern errichten zu lassen.
- 3) Die Baulinie, die Baurichtung, die Bauabstände und das Erdgeschoßniveau sind nach den betreffenden Angaben auf den Plänen bzw. wie im Sachverhalt beschrieben einzuhalten.

- 4) Sämtliche sichtbaren Stützbauwerke (Steinmauern, Steinschlichtungen u. dgl.) dürfen eine max. Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- 5) In Wohnräumen sowie in Räumen über welche Fluchtwege führen - ausgenommen Küchenbereiche - sind entsprechende Rauchmelder (homemelder) anzubringen.
- 6) Die Auflagen und Maßnahmen lt. Stellungnahme der WLV vom 13.07.2022 sind vollinhaltlich umzusetzen bzw. einzuhalten.
- 7) Die Auflagen und Maßnahmen lt. Stellungnahme der Salzburger Landesstelle für Brandverhütung vom 25.04.2022 sind vollinhaltlich umzusetzen bzw. einzuhalten.
- 8) Die erforderliche Umlegung (Sicherung) des Schmutzwasserkanals der Gemeinde Piesendorf hat gem. den Vorgaben der Kanalplanung in vorheriger Abstimmung mit der Gemeinde Piesendorf und auf Kosten des Bauwerbers zu erfolgen.
- 9) Die geplante Versickerungsanlage ist auf ein Niederschlagsereignis mit einer 30-jährigen Wiederkehrwahrscheinlichkeit zu dimensionieren und ist dies mit der Fertigstellung der Behörde nachzuweisen.
- 10) Sämtliche anfallenden Dach- u. Oberflächenwässer sind ordnungsgemäß und schadlos für anrainende Grundstücke auf Eigengrund zu entsorgen.
- 11) Die lt. § 39b Bautechnikgesetz idgF bzw. Verordnung der Gemeindevertretung Piesendorf festgelegte Anzahl an Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen ist herzustellen.
- 12) Für die erste und erweiterte Löschhilfe sind in der Tiefgarage sowie je Geschoß in den Stiegenhausbereichen jeweils an gut sichtbarer und erreichbarer Stelle entsprechende Handfeuerlöscher anzubringen. Diese Handfeuerlöscher sind alle zwei Jahre von einem hiezu Befugten (zB Löschwart) überprüfen zu lassen.
- 13) Die Baukonstruktion hat den statischen Erfordernissen einwandfrei zu entsprechen, ebenso die Fundamentierung den zulässigen Bodenpressungsverhältnissen.
- 14) Kaminmauerwerke sind zur Gänze bis Dachhaut in zugelassenen Formsteinen oder Ziegeln herzustellen und darf nicht unterbrochen oder belastet werden. Querschnitt, Wandstärke und geschoßweise Anschlüsse sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister (Markus Hartmann tel. 0664/1423659) herzustellen. Die Kamine sind „beschaubar“ herzustellen.
- 15) Bezüglich der Situierung bzw. der Anschlüsse von Kachelofen und Heizkessel ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen. Es wird empfohlen, die Kaminputztürchen nicht in Wohn- oder Schlafräumen zu situieren.
- 16) Der Zugang zu den Rauchfängen ist gem. ÖNORM B8207 einzurichten und zu erhalten.
- 17) Das Dach ist mit hartem dunkelgrauem Deckungsmaterial einzudecken. Die Baufassaden müssen planvollständig ausgeführt werden. Die Farbgebung der Außenflächen (Wände, Verkleidungen usw.) ist vor Ausführung mit der Baubehörde abzusprechen.
- 18) Bezüglich der Aufschließungserfordernisse und Bebauungsgrundlagen wird auf den Parzellierungsbescheid (Bauplatzerklärung) hingewiesen. Für die Herstellung der Hauskanäle sind die Önormen B 2501/2 verbindlich. Vor Herstellung des Kanalanschlusses ist das Einvernehmen mit der Gemeinde Piesendorf herzustellen. Die Kosten für den Anschluss an das Ortsnetz sind vom Bauwerber zu tragen.
- 19) Vor Herstellung des Wasseranschlusses ist das Einvernehmen mit der zuständigen Trinkwassergenossenschaft (Wassermeister Herr Gerhard Leitner Tel. 0664/2436362) herzustellen bzw. wird auf die gesonderte schriftliche Stellungnahme verwiesen.
- 20) Geländer, Brüstungen bzw. Absturzsicherungen müssen mindestens 1,0 m hoch sein. Die Stablichte der Geländer muss kleiner oder gleich 12 cm sein. Es dürfen (bei nicht vollflächiger Füllung) nur lotrechte Stäbe angebracht werden (keine Aufstiegshilfen bis zu einer Höhe von 60 cm).
- 21) Gemäß § 17 Abs. 7 des Baupolizeigesetzes ist die bauliche Maßnahme binnen drei Jahren ab Beginn ihrer Ausführung zu vollenden. Bei triftigen Gründen kann diese Frist verlängert werden und ist vor Ablauf der drei Jahre gesondert anzusehen.

Anzeigespflicht:

Der Bauherr hat der Baubehörde jeweils unverzüglich (mit den beiliegenden Formblättern) schriftlich anzuzeigen, bzw. folgende Bestätigungen und Atteste vorzulegen:

- a) den Baubeginn: gleichzeitig ist der bestellte Bauführer unverzüglich namhaft zu machen (§ 12 Abs 3 und 4 Baupolizeigesetz 1997 - BauPolG, LGBL. Nr. 40/1997, i.d.g.F.) – BAUBEGINNSANZEIGE
- b) die Aufnahme der Benützung des Baues sowie die Vollendung der sonstigen baulichen Maßnahme ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen - VOLLENDUNGSANZEIGE.
Diese Anzeige ist vom Bauführer zur Bestätigung der Sicherheit und gefahrlosen Benützbarkeit sowie zur Bestätigung der Vollständigkeit dieser Maßnahme zu unterfertigen (§ 17 Abs 1 BauPolG)

Der Vollendungsanzeige sind folgende weitere Unterlagen, Nachweise bzw. Atteste anzuschließen:

- eine Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen (Elektroprüfbericht)
- eine Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen in Bezug auf die Blitzschutzanlage (siehe gem. brandschutztechnisch. AB 4.).
- eine Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen in Bezug auf die ausgeführten Photovoltaikanlagen (Elektroprüfbericht)
- eine Bestätigung eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von/für Feuerstätten
- ein von einem hiezu Berechtigten (Ing.-Konsulent für Vermessungswesen, Technische Büros für Vermessungswesen) verfasster Plan über die genaue Lage des Baues mit Eintragung der Eckpunktkoordinaten, entsprechend der Vermessungsverordnung 1994 - VermV, BGBl. Nr. 562/1994, in 2-facher Ausfertigung
- Energieausweise (Fertigstellungsenergieausweis) gem. § 17a BauPolG
- zuordenbare Bestätigungen und Atteste über die zur Ausführung gelangten Brandschutztüren
- zuordenbare Bestätigungen und Atteste über sämtliche Feuerschutzabschlüsse (Brandabschottungen) – siehe gem. brandschutztechn. AB 3.
- Baumeisterbestätigung und Dichtheitsprotokoll (inkl. Video Kamerabefahrung) über die zur Ausführung gelangten Hauskanalanschlüsse
- Nachweis über die Dimensionierung der Versickerungsanlage auf ein Niederschlagsereignis mit 30-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit

Gemäß § 9 Abs 4 BauPolG wird die Art des Verwendungszweckes der baulichen Maßnahme und die ihrer einzelnen Teile entsprechend den Widmungsangaben im Einreichplan festgelegt. Gem. den raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen und der gegebenen Flächenwidmung ist eine touristische Nutzung sowie eine Zweitwohnungsnutzung der jeweiligen Wohneinheiten sowie der Doppelhaushälften jedenfalls ausgeschlossen! Die jeweiligen Wohneinheiten sowie das Doppelwohnhaus dienen ausschließlich einer Hauptwohnsitznutzung!

Rechtsgrundlagen: §§ 2 Abs 1 Z1, 2, 6a, 9 und 22 Abs 1 lit a BauPolG

III. Verfahrenskosten

Gemäß §§ 76 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991, i.d.g.F., hat/haben der/die Einschreiter für die erteilte Bewilligung und die durchgeführte Amtshandlung nachstehende Gebühren zu entrichten:

Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBL. Nr. 91/2011, i.d.g.F.
TP 24/1 - Bewilligungen nach dem Salzburger BauPolG - 153 angefangen 100 m³ umbauter Raum 2.556,00 €

Landes- und Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 2012, LGBL. Nr. 92/2011, i.d.g.F.
1 Amtsorgan mit einer Verhandlungsdauer von 5 halben Stunden 55,00 €

Barauslagen gemäß § 76 Abs 1 AVG
1 Bausachverständiger mit einer Verhandlungsdauer von 5 halben Stunden 240,00 €

Summe Verfahrenskosten 2.851,00 €

Dieser Betrag ist – zusammen mit den Bundesgebühren – binnen 2 Wochen ab Zustellung des Bescheides zu entrichten.

Begründung:

Eine Begründung entfällt gemäß § 58 Abs 2 AVG, da dem Ansuchen vollinhaltlich Rechnung getragen wurde und über Einwendungen nicht abzusprechen war. Die Kostenvorschreibung stützt sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

Sachverhalt:

Über das gegenständliche Bauansuchen erfolgte am 18.7.2022 eine mündliche Verhandlung und wurde dabei folgendes festgestellt:

Befund und Gutachten des bautechnischen Sachverständigen:

Geplant ist auf den GN 157/2, 157/3, 157/4, 157/8 und 10/3, alle KG Piesendorf, bestehende Teile einer Betriebsanlage abzutragen und auf genannten Grundstücken eine neue Wohnanlage, bestehend aus einem drei-teiligen Wohnobjekt sowie einem Doppelwohnhaus, zu errichten.

Das dreiteilige Wohnobjekt wird ein Gesamtgrundrissausmaß von 84,90 x 12,11 m aufweisen und sich in Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß gliedern, wobei im Bauteil A ein Zwischengeschoß zwischen KG und EG situiert wird.

Das Doppelwohnhaus gliedert sich ebenfalls in Kellergeschoß, Erdgeschoß und zwei Obergeschoße.

Im Kellergeschoß des Hauptobjektes werden eine Tiefgarage, sowie Lagerräumlichkeiten und ein Technikraum situiert. Das Zwischengeschoß im Bauteil A dient der Unterbringung für Fitness- bzw. Wirtschaftsräume, welche zu den darüber liegenden Wohnräumen gehören.

Das Erd-, Ober- u. Dachgeschoß dient der Unterbringung der einzelnen Wohneinheiten, wobei hier insgesamt 29 Wohneinheiten zur Ausführung gelangen.

Im Kellergeschoß des Doppelwohnhauses werde Lagerräumlichkeiten situiert. Das Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß dient der Unterbringung von Wohnräumlichkeiten für zwei Wohneinheiten.

Die Eindeckung der Objekte ist mittels Walmdächern vorgesehen. In den südlichen Dachflächen werden dachflächenparallel Paneele für eine PV-Anlage installiert.

Gegenständlicher Bereich liegt im Bauland der Kategorie „Ländliches Kerngebiet“ des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Piesendorf und wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Zell am See vom 29.04.2013, Zahl: 30602-251/5596/45-2013, zum Bauplatz erklärt. Die in dieser Bauplatzerklärung festgelegten Bebauungsgrundlagen sowie die Mindestabstände zu den Bauplatzgrenzen werden im vorliegenden Projekt eingehalten.

Aus Sachverständigensicht bestehen gegen die Erteilung der beantragten baubehördlichen Bewilligungen keine Bedenken, wenn folgende Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden:

*„es folgen die im Spruch des Bescheides
angeführten bautechnischen Auflagenpunkte 1) – 21)“*

Gez. Ing. Johann Struber

Stellungnahme der Wildbach- und Lawinverbauung vom 13.07.2022:

Grundlage für die Stellungnahme sind der ministeriell genehmigte Gefahrenzonenplan Piesendorf, Revision 2016, der vorliegende Einreichplan von Architekt Werner Schmid vom 16.03.2022 sowie die örtliche Erhebung vom 13.01.2022.

Die Piesendorf Living GmbH hat bei der Gemeinde Piesendorf um die Baubewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage sowie die Neuerrichtung eines Doppelwohnhauses mit Carports auf den GN 157/2, 157/3, 157/4, 157/8 und 10/3, alle KG 57313 Piesendorf angesucht. Die beiden Gebäude sollen in Ost-West-Richtung situiert werden.

Laut dem Gefahrenzonenplan liegen die Grundstücke linksufrig des Piesendorferbaches in dessen Gelber Gefahrenzone. Der Piesendorferbach entwässert ein 5,2 km² großes Einzugsgebiet, aus dem bei einem 150-jährlichen Bemessungsereignis mit einer Abflussspitze von 39,5 m³/s sowie erheblichen Wildholz- und Geschiebefrachten zu rechnen ist. Der Piesendorferbach gilt als murfähig und wurde in den vergangenen Jahrzehnten weitgehend schutztechnisch gesichert.

Die Restgefährdung ergibt sich dadurch, dass im Katastrophenfall eine Überlastung des Abflussquerschnitts an Engstellen nicht ausgeschlossen werden kann. In weiterer Folge ist mit Gerinneüberbordungen und breitflächigen Abflüssen entlang des Schwemmkegels zu rechnen. Lokal kann es zu Erosionen kommen.

Das Bauvorhaben wurde im Vorfeld mit der WLV abgestimmt und es wurden folgende schutztechnische Auflagen eingearbeitet:

- Anströmseitig werden keine Kellerschächte errichtet bzw. wird der westseitige Kellerschacht um 1m über das Gelände hochgezogen
- Die EG-FOK wird mindestens 30cm über das nordseitige Gelände herausgehoben.
- Zwischen den Baukörpern des Mehrfamilienhauses werden Abflussgassen freigelassen
- Die Tiefgarageneinfahrt wird mit einer mindestens 30cm über das nordseitige Gelände reichenden Schwelle gesichert
- Die nordseitigen Eingänge des Doppelwohnhauses werden mit einer Mauer geschützt
- Beim Mehrfamilienwohnhaus sind die nordseitigen Eingangstüren nach außen aufgehend gegen die Fließrichtung angeschlagen und werden im Hochwasserfall zugedrückt

- Entlang der Grundgrenzen verbleibt ein 1m breiter Streifen im ursprünglichen Geländeniveau

Zusätzlich zu diesen eingearbeiteten Vorkehrungen sind aus wildbachfachlicher Sicht folgende Auflagen in den Baubescheid aufzunehmen:

- 1) Die Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten.
- 2) Sämtliche Fundamente sind mindestens 1,2m tief unter dem fertigen Gelände zu gründen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Katastrophenfall trotz der Vorkehrungen bzw. der Auflagen Schäden an den Grundstücken und am Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden können

Für die Wildbach- und Lawinenverbauung

Gez. DI Reinhard Ribitsch

Stellungnahme der Salzburger Landesstelle für Brandverhütung vom 25.04.2022:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Piesendorf Living GmbH, Hauptstraße 26, 5600 St. Johann im Pongau sucht um die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Doppelhauses sowie eines Mehrfamilienhauses samt Tiefgarage auf den Grundparzellen 10/3, 157/2, 157/3, 157/4 und 157/8, KG 57313 Piesendorf an. In diesem Zusammenhang wurde ein Einreichprojekt von Architekt Mag. Arch. Werner Schmid, 5500 Bischofshofen mit dem Datum 16. 03. 2022 erstellt und zur Beurteilung vorgelegt. Wie aus diesen Unterlagen hervorgeht, gliedert sich der Massivbau in zwei Unter-, ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoss bzw. in ein massiv geplantes Doppelhaus mit Unter-, Erd-, Ober und Dachgeschoss. Beheizt werden die beiden Objekte, laut Baubeschreibung mittels Anschluss an das Fernwärmenetz Piesendorf.

Im zweiten Untergeschoss des Mehrfamilienhauses befindet sich neben den Abstellräumen auch eine Tiefgarage mit einer Brandabschnittsfläche von ca. 903m². Die Entfluchtung wird über insgesamt drei Notausgänge gewährleistet. Somit steht von jedem Punkt in der Tiefgarage zumindest ein Notausgang innerhalb der gesetzlich maximalen Fluchtweglänge von 40m zur Verfügung. Im Ereignisfall soll die Tiefgarage auf natürlichem Wege entraucht werden. Entsprechend dimensionierte und zweckmäßig situierte Zu- und Abluftöffnungen mit einem Öffnungs Querschnitt von mindestens 0, 5% der Brandabschnittsfläche sind geplant um die Anforderungen der OIB-Richtlinie 2.2 zu erfüllen.

Für die restlichen Räume im zweiten Untergeschoss ist, ergänzenden zum derzeitigen Planstand, noch eine Rauchableitung im Sinne der Angaben der OIB-Richtlinie 2, Punkt 3. 12 ins Freie zu schaffen.

Die Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über drei Treppenhäuser welche in allen Geschoßen über geeignete Feuerabschlüsse zu den angrenzenden Räumen, je einen Ausgang zum angrenzenden Gelände und je eine ausreichend dimensionierte Brandrauchentlüftung verfügen. Da bei den Feuerschutzelementen zu den Wohnungen hin in den Plänen keine Selbstschließfunktion angeführt ist, ist davon auszugeben, dass an die Treppenhäuser die Anforderungen der Tabelle 3 der OIB-Richtlinie 2 gestellt werden und die Entfluchtung in Kombination mit einem Rettungsweg nach Punkt 5. 2 der OIB-Richtlinie 2 gewährleistet wird. Diesbezüglich ist eine entsprechende Stellungnahme von der zuständigen Feuerwehr über die Durchführbarkeit einzuholen. Zur zusätzlichen Erschließung steht pro Treppenhaus ein Personenaufzug zur Verfügung. Diese sind Teil des jeweiligen Treppenhauses und stellen somit keine Verbindung zwischen unterschiedlichen

Brandabschnitten dar. Die Wohneinheiten des Doppelhaus werden intern erschlossen. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen, bei plangemäßer Umsetzung, gegen das beabsichtigte Bauvorhaben keine Bedenken, wenn nachstehende Maßnahmen erfüllt bzw. eingehalten werden.

„es folgen die im Spruch des Bescheides
angeführten brandschutztechnischen Auflagenpunkte 1. – 9.“

Gez. Ing. Martin Dickenberger Gez. Ing. Johannes Reischl

Stellungnahme Salzburg Netz GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur gegenständlichen Verhandlung besteht von Seiten der Salzburg Netz GmbH kein Einwand. Die Stromversorgung aus dem Netz der Salzburg AG ist technisch möglich. Etwaig notwendige Grabungsarbeiten sind mindestens 3 Werktage vor Baubeginn mit einer schriftlichen Grabungsmeldung anzuzeigen (Online-Formular unter <https://www.salzburgnetz.at/service/planauskunft---grabungsmeldung.html>).

Freundliche Grüße

Gez. Bianca Kappacher

Stellungnahme der Trinkwassergenossenschaft Piesendorf vom 14.07.2022:

Ansuchen der Piesendorf Living GmbH (FN 577249x), Hauptstraße 26, 5600 St. Johann im Pongau um Erteilung der baurechtlichen Bewilligung

1. für den Abbruch von bereits teilabgebrochenen Bestandsobjekten mit einem umbauten Raum von mehr als 500 m³
 2. für die Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 29 Eigentumswohnungen, Photovoltaikanlage und einer Tiefgarage sowie Neuerrichtung eines Doppelwohnhauses mit Photovoltaikanlage und Carports
- auf Grundstück Nr. 157/2, 157/3, 157/4, 157/8 und 10/3, je KG 57313 Piesendorf

Im Rahmen des gegenständlichen Bauverfahrens (Verhandlungsanberaumung vom 30.06.2022, Zahl: BAU-P640-P642/1-2022) wird seitens der Trinkwassergenossenschaft Piesendorf folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Trinkwassergenossenschaft Piesendorf als Betreiberin der öffentlichen Wasserversorgung bestätigt anlässlich des o. a. Bauverfahrens, hiermit, dass sie grundsätzlich bereit und in der Lage ist, die Wasserversorgung für die auf den gegenständlichen Grundparzellen geplanten Objekte (Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 29 Eigentumswohnungen sowie ein Doppelwohnhaus) zu übernehmen. Festgehalten wird, dass es sich bei diesen Wohnungen ausschließlich um Hauptwohnsitznutzungen (keine touristische Nutzung) handelt.

Weiters festgehalten wird, dass ein durch Erweiterung / Umwidmung darüber hinausgehender Wasserbedarf nur gegen vollständige Übernahme aller Kosten für dadurch nötige Leitungs-/Speichererweiterungen gedeckt werden kann.

Für die Übernahme der Wasserversorgung ist es allerdings erforderlich, dass vor Baubeginn eine neue Wasserleitung zur Verlegung gelangt. Es wird in diesem Zusammenhang auf den beil. Lageplan hingewiesen, datiert mit 18.07.2022. Dieser Lageplan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Stellungnahme. In Zusammenhang mit dieser erforderlichen Leitungsverlegung wird festgehalten, dass sämtliche anfallenden Kosten seitens der Antragsteller (Bauwerber) zu tragen sind. Lediglich die Rohrverlegearbeiten werden von der TWG übernommen. Die notwendigen Zustimmungen aller betroffenen Grundeigentümer für die Durchführung der Grabungs- u. Aufschließungsarbeiten sind seitens der Antragsteller einzuholen und der TWG beizubringen.

Die neue Wasserleitung muss jedenfalls vor Baubeginn des Wohnbauprojektes hergestellt sein. Der TWG ist bis spätestens 8 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Wasserleitungsverlegung eine Wasserbedarfsberechnung mit Angabe der erforderlichen Dimensionierung der Hausanschlussleitung vorzulegen.

Seitens des Bauwerbers ist die Neusituierung des Wasserhydranten mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

Die Wasseraufschließungs- und Anschlussgebühren sind zum gegebenen Zeitpunkt nach dem jeweils geltenden Gebührentarif zu leisten und werden diese gesondert vorgeschrieben.

Für die Trinkwassergenossenschaft Piesendorf:

Gez. Obmann Franz Altenberger

Stellungnahme der TWG Piesendorf, vertreten durch Herrn Obm.-Stv. Franz Vierziger, vom 18.07.2022:

Seitens der TWG Piesendorf wird auf die gesonderte schriftliche Stellungnahme vom 14.07.2022, D/17558/2022, inkl. dem Lageplan, datiert mit 18.07.2022, hingewiesen.

In Ergänzung dazu wird noch festgehalten, dass die Materialbesorgung über die TWG Piesendorf erfolgt.

Gez. Obm.-Stv. Franz Vierziger

Stellungnahme des Vertreters der Wärmeversorgung Piesendorf reg. Gen.m.b.H., Herrn Franz Vierziger vom 18.07.2022:

Es wird darauf hingewiesen, dass an der Ostseite des gegenständlichen Bauplatzes im unmittelbaren Nahbereich der Schmutzwasserkanalleitung sich die bestehende Fernwärmleitung befindet. In Zusammenhang mit der Neuverlegung dieses Schmutzwasserkanalrohres wird darauf hingewiesen, dass der Bauwerber bzw. die ausführende Firma für sämtliche Schäden welche an der Fernwärmeleitung allenfalls entstehen, aufzukommen hat und die Wärmeversorgung Piesendorf gänzlich schad- und klaglos zu halten ist.

Außerdem ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Unterbrechungen der Wärmeversorgung kommt.

Jedenfalls vor Baubeginn ist eine entsprechende Kontaktaufnahme mit der Wärmeversorgung

Piesendorf zu halten (Ansprechpartner: Herr Gelbmann Bernhard, Tel. 06549 20167).

Gez. Franz Vierziger

Stellungnahme der Nachbarin Frau Kunigunde Liebmann vom 18.07.2022:

Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.

Unter Einhaltung folgender Punkte wird zum geplanten Bauvorhaben zugestimmt:

Eine Bestandsaufnahme zur Beweissicherung durch einen befugten unabhängigen Sachverständigen für mein Grundstück Grst. Nr. 156 samt Wohnhaus – sollte es beim Bau zu Setzungsrisen/Bauschäden an Gebäuden oder Schäden am Grundstück/Einfriedung komme. Die Kosten dafür sind zur Gänze vom Bauwerber zu tragen.

Für die gesamte Bauzeit wird eine Einbahnstraße zwischen Salzachstraße und Eberlweg – Einfahrt über Salzachstraße und Ausfahrt über Eberlweg – gefordert.

Um eine enorme Staubbelastung bzw. Verschmutzung bei meinem Grundstück zu verhindern, ist die Salzachstraße staub- und schmutzfrei zu halten.

Weiters wird um Vorlage eines Bauzeitplanes gebeten.

Gez. Kunigunde Liebmann

Stellungnahme der/s Bauwerber/in(s) vom 18.07.2022:

Das Verhandlungsergebnis mit den Vorschreibungen und Auflagen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die in den Einreichplänen dargestellte „Abtretungsfläche“ im Ausmaß von ca. 17 m² wird kostenfrei an die Gemeinde Piesendorf abgetreten.

An den angrenzenden Objekten und Liegenschaften (inkl. der Liegenschaft Fam. Liebmann) wird vor Baubeginn auf unsere Kosten eine entsprechende Beweissicherung durch einen hiezu Befugten durchgeführt.

Die Kosten für die erforderliche Kanalumlegung (Kanalsicherung) des Schmutzwasserkanals der Gemeinde Piesendorf werden zur Gänze übernommen.

Es ist ausdrücklich bekannt, dass aufgrund der gegebenen raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen die geplanten Wohneinheiten ausschließlich für Hauptwohnsitzzwecke verwendet werden dürfen und eine touristische Nutzung bzw. Zweitwohnungsnutzung jedenfalls ausgeschlossen ist und dies auch rechtswidrig wäre.

Gem. dem vorl. und uns vollinhaltlich bekannten Beschluss des Bau- u. Raumordnungsausschusses der Gemeindevertretung Piesendorf vom 10.05.2022 wird anlässlich des gegenständlichen

Bauverfahrens hiermit die in den Einreichplänen mit einer Breite von 6,0 m dargestellte „Erschließungsstraße“ vollumfänglich, in der gesamten Breite und unwiderruflich gem. § 40 des Salzburger Landesstraßengesetzes dauernd dem öffentlichen (allgemeinen) Verkehr gewidmet. Diese Widmungserklärung umfasst die gesamte Aufschließungsstraße, welche über die Grundparzellen 157/2, 157/3, 157/4 und 157/8, je KG 57313 Piesendorf führt.

Gez. Fabian Johannes Schmid, f. d. Piesendorf Living GmbH (FN 577249 x)

Gez. Arch. Mag. Werner Schmid (Planverfasser)

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann schriftlich oder nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mitteln auch telegrafisch, fernschriftlich, im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides beim Bürgermeister der Gemeinde das Rechtsmittel der Berufung eingebracht werden.

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

Hinweis: Dieser Bescheid ersetzt keine Bewilligung (Genehmigung, Feststellungen, usw) die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Verfahren erforderlich ist.

Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957, i.d.g.F.

1 Ansuchen Neuerrichtung Mehrfamilienwohnhaus	14,30 €
Firmenbuchauszug, Grundbuchauszug	19,50 €
1 Ansuchen Abriss	14,30 €
1 Verhandlungsschrift	14,30 €
1 Einreichplan	21,80 €
1 Einreichplan	21,80 €
1 Plan Oberflächenwasserversickerung	21,80 €
1 Plan Oberflächenwasserversickerung	21,80 €
1 Abbruchplan	15,60 €
1 Abbruchplan	15,60 €

Summe Bundesgebühren

180,60 €

Die Verfahrenskosten sowie die Bundesgebühren in der Höhe von

3.031,60 €

sind vom Einschreiter binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an das Konto der Gemeinde Piesendorf (IBAN: AT49 3501 2000 1801 0330, BIC: RVSAATS012) zu überweisen.

Verteiler:

Antragsteller	Piesendorf Living GmbH, Hauptstraße 26, 5600 Sankt Johann im Pongau - RSB
Nachbar	Mustafa Akboga, Pammerweg 162/1, 5721 Piesendorf - RSB
Nachbar	Alpenländische Heimstätte, Gemeinnützige Wohnungsbau- und

Nachbar	Siedlungsgesellschaft mbH, Viktor-Dankl-Straße 6, 6020 Innsbruck
Nachbar	Gabriele Fischer, Hummersdorferstraße 36/2, 5721 Piesendorf
	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 54499x), Ignaz-Harrer-Straße 84, 5020 Salzburg
Nachbar	Ilse Lainer, Nußbaumweg 6/2, 5721 Piesendorf
Nachbar	Antonia Lechner, Ulrichshöglweg 29, 5020 Salzburg
Nachbar	Kunigunde Liebmann, Salzachstraße 6, 5721 Piesendorf
Nachbar	Karl Meditz, Nußbaumweg 5/3, 5721 Piesendorf
Nachbar	Stefan Meditz, Nußbaumweg 5/4, 5721 Piesendorf
Nachbar	Adalbert Oberhauser, Dorfstraße 1/1, 5721 Piesendorf
Nachbar	Gerhard Reiter, Eberlweg 299, 5721 Piesendorf
Nachbar	Jennifer Linda Slade, Eastern Dene 38, GB-7BS Bucks, High Wycombe HD 15 – RSB bzw. eingeschr. Briefsendung
Nachbar	Neill Michael Slade, Eastern Dene 38, GB-7BS Bucks, High Wycombe HD 15 – RSB bzw. eingeschriebene Briefsendung
Nachbar	Paul Winding, Salzachstraße 10, 5721 Piesendorf
Nachbar	Rosa Winding, Salzachstraße 10, 5721 Piesendorf
Feuerpol. Sachverständiger	Kaminkehrermeister Markus Hartmann, kaminkehrer-hartmann@hotmail.com, Oberbichlstraße 310, 5721 Piesendorf
Planer	Schmid Werner Mag., Mühlbacher Straße 4/1, 5500 Bischofshofen
Stromversorger	Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation, Netzkunden.Bruck@salzburgnetz.at, Safestraße 2, 5671 Bruck a. d. Glocknerstraße
Bauakt	Gemeinde Piesendorf, Dorfstraße 15, 5721 Piesendorf
Wassergenossenschaft /	Trinkwassergenossenschaft Piesendorf E-Mail: twg.piesendorf@sol.at, franz@40er.at, Feuerwehrstraße 19, 5721 Piesendorf
Beteiligter	Wildbach- und Lawinenverbauung Pinzgau, Zell am See, zellamsee@die-wildbach.at, Schmittenstraße 16, 5700 Zell am See

Beilagen:

Genehmigter Plan
Zahlungsanordnung
Baubeginnsanzeige
Vollendungsanzeige

Der Bürgermeister:
Warter Johann



Dieses Dokument wurde von Johann Warter elektronisch gefertigt und amtssigniert.

Datum/Zeit-UTC25.07.2022

Informationen zur Prüfung finden Sie unter: <http://www.piesendorf.salzburg.at>

Bitte diesen Raum freilassen

Gemeinde Piesendorf

02. Dez. 2024

Eingelangt

Vollendungsanzeige

gemäß § 17 Baupolizeigesetz

Daten des Antragstellers / der Antragstellerin* mit * gekennzeichnete Bereiche müssen ausgefüllt werden

Titel	
Vorname	Fabian
Familienname	Schmid
Geburtsdatum	24.10.1994
Bezeichnung der juristischen Person (Firma)	Piesendorf Living GmbH

Adresse - des Antragstellers / der Antragstellerin*

Anschrift	Rosa-Hofmann-Straße 33
Ort	5020 Salzburg

Kontakt des Antragstellers / der Antragstellerin*

Telefonnummer	0664 24 10 835
Mobiltelefon	0660 32 09 078
E-Mail	office@allclub.com
Fax Nummer	

Beschreibung der baulichen Maßnahme*

Bezeichnung des Bauvorhabens gemäß Baupolizeigesetz

Abbruch bzw. Teilabbruch von Bestandsobjekten und die Neuerrichtung eines MFW Hauses mit 29 Wohnungen mit Tiefgarage und einem Doppelwohnhaus mit Carports und PV Anlagen.

Ausführungsort der baulichen Maßnahme / Baustelle*

Katastralgemeinde	KG 57313 Piesendorf
Grundstücksnummer	157/2, 157/3, 157/4, 157/8, 10.3
Einlagezahl	282, 332,508, 430

Bauliche Maßnahme bewilligt*

Bescheid vom: 21.07.2022	Zahl: BAU-P640-P642/1-2022
--------------------------	----------------------------

Vollendung*

02.12.2024

Bauführer, Bauausführender

Titel	
Vorname	
Familienname	
Bezeichnung der juristischen Person (Firma)	Strabag AG Dir. AG-Hochbau- u. Verkehrswegebau ÖO/SBG

Adresse des Bauführers, Bauausführenden

Straße	Brucker Bundesstraße
Hausnummer	67
Postleitzahl	5700
Ort	Zell am See

Kontakt des Bauführers, Bauausführenden

Telefonnummer	
Mobiltelefon	
E-Mail	strabag.zellamsee@strabag.com
Fax Nummer	

Unterfertigungen*

Es wird gemäß § 17 Absatz 1 Baupolizeigesetz angezeigt, dass die bauliche Maßnahme vollendet, bei Bauten oder einzelner, für sich benutzbarer und zur Benützung vorgesehener Teile von Bauten die Aufnahme der Benützung derselben erfolgt. Gleichzeitig wird hinsichtlich etwaiger geringfügiger Abweichungen (Beschreibung belegen) ersucht, diese zu genehmigen und zur Kenntnis zu nehmen. Der Bauherr ist in Kenntnis, dass eine Aufnahme der Benützung des Baues oder einzelner Teile nur erfolgen darf, wenn die gegenständliche Anzeige vollständig eingebracht ist.

St. Johann im Pongau, 02.12.2024

Ort, Datum

Unterschrift des Bauherrn



Der Bauausführende, soweit solche gemäß § 11 Absatz 1 und 2 Baupolizeigesetz zu bestellen waren, bestätigen gemäß § 17 Absatz 2 Ziffer 1 Baupolizeigesetz die der Bewilligung gemäß und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Abgabe folgender, geringfügiger Abweichungen (Beschreibung belegen)

STRABAG

STRABAG AG

Buckler Bundesstraße 67, 5700 Zell am See

Zell am See, 02.12.2024

Ort, Datum

Unterschrift / Stempel des Bauführers bzw. Bauausführenden

Zustimmung einer Vermessung durch die Gemeinde auf Kosten des Antragstellers

Zustimmung zur anteiligen Kostentragung einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlasseten Vermessung über die genaue Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung, BGBl. Nr. 582/1994 IVm. § 17 Abs. 3 BauPolG wird erteilt (bei Neubauten ausgenommen Nebenanlagen bis 20m² überdachte Fläche).

St. Johann im Pongau, 02.12.2024

Ort, Datum

Unterschrift des Bauherrn



Beilagen gemäß Bewilligungsbescheid



Gemeinde Piesendorf
Bezirk Zell am See
5721 Piesendorf, Dorfstraße 15

Bauamt
Rainer Irene
06549/723111
rainer@piesendorf.salzburg.at

Zahl: BAU-P640-P642/1-2022

Datum: 13.02.2025

Betreff: Piesendorf Living GmbH, Rosa-Hofmann-Straße 33, 5020 Salzburg
Baurechtliche Überprüfung der Baumaßnahme "Eberlweg 2, 3a, 3b, 4 u. 6"

Niederschrift Bauüberprüfungsverhandlung

Anwesende:

Verteiler:

Antragsteller	Fabian Schmid, f. d. Piesendorf Living GmbH
Bausachverständiger	Ing. Johann Struber
Planer	Arch. Mag. Schmid Werner
Hausverwaltung	Andreas Brugger, Fa. Black Point Bischofshofen
Verhandlungsleiter	Bürgermeister Bernhard Auernigg
Schriftführer	BAL Peter Hartl

Die Verhandlung wird um 15:00 Uhr eröffnet.

- Der Verhandlungsleiter stellt fest, dass alle in der Anberaumung der heutigen Verhandlung (Kundmachung) erwähnten Parteien und Beteiligten rechtzeitig verständigt wurden.
- Der Verhandlungsleiter überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Partei oder sonstig Beteiligte und die etwaige Vertretungsbefugnis.
- Er gibt weiters bekannt, dass bisher keine Einwendungen vorgebracht wurden und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.

Gegenstand: **Endüberprüfung der Baumaßnahme betreffend:**

- 1. Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (Eberlweg 2, 4 und 6) mit insgesamt 29 Eigentumswohnungen, Photovoltaikanlage und einer Tiefgarage sowie**
- 2. Neuerrichtung eines Doppelwohnhauses (Eberlweg 3a und 3b) mit Photovoltaikanlage und Carports**

**auf den Grundstücken Nr. 10/4, 10/3, 157/2 und 157/8, je KG 57313
Piesendorf**

baurechtlich bewilligt mit nachstehendem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Piesendorf:

AZ: BAU-P640-P642/1-2022 vom 21.07.2022

Der Bauwerber hat am **03.10.2024** die Anzeige erstattet, dass die gegenständliche Baumaßnahme (**HAUS B und C und Tiefgarage**) vollendet ist bzw. die Benützung genommen wurde.

Der Bauwerber hat am **20.11.2024** die Anzeige erstattet, dass die gegenständliche Baumaßnahme (**HAUS A**) vollendet ist bzw. die Benützung genommen wurde.

Der Bauwerber hat am **02.12.2024** die Anzeige erstattet, dass die gegenständliche Baumaßnahme (**Doppelhaus mit Carports**) vollendet ist bzw. die Benützung genommen wurde.

Der Bauführer hat gleichzeitig bestätigt, dass die oben angeführte bauliche Maßnahme fertiggestellt und die gefahrlose Benützung gewährleistet ist.

Die Elektroinstallation wurde von der konzessionierten Firma: **Elto Elektrotechnik GmbH** ausgeführt und die ordnungsgemäße Ausführung gem. ÖVE-Vorschriften am 20.11.2024 bzw. 02.12.2024 bestätigt.

Befund mit Gutachten des bautechnischen Sachverständigen:

Bei der am heutigen Tage durchgeführten Überprüfung war festzustellen, dass gegenständliche Baumaßnahme im wesentlichen plan- und bescheidgemäß zur Ausführung gelangte.

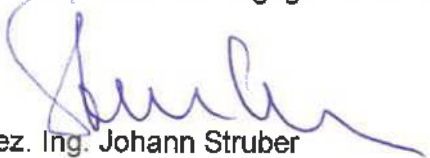
Folgende Änderungen wurden gegenüber der bewilligten Einreichplanung ausgeführt:

- Beim östlichen Bereich des Doppelwohnhauses wurde der obergeschoßige Balkon nicht ausgeführt. Weiters wurde die Autoabstellplatzüberdachung sowie ein Lagerraum umsituiert. Diesbezüglich ist es erforderliche, entsprechende Ausführungspläne mit Zustimmungserklärung des Nachbarn vorzulegen.

Bezüglich der Erfüllung der Auflagenpunkte des Bewilligungsbescheides ist festzuhalten, dass diese erfüllt wurden.

Als Mangel war festzustellen, dass beim Haus A (Eberlweg 2) bei der nördlichen Außenstiege der 2. Handlauf fehlt.

Vorbehaltlich der Vorlage der geforderten Unterlagen sowie Beseitigung des festgestellten Mangels, sowie Nachweis über die Dimensionierung der Versickerungsanlage auf ein Niederschlagsereignis mit 30-jähriger Wiederkehrswahrscheinlichkeit, bestehen aus bautechnischer Sicht gegen eine Überprüfungsfeststellung keine Bedenken.


Gez. Ing. Johann Struber

Äußerung des Einschreiters:

Das Verhandlungsergebnis mit den Vorschriften und Auflagen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

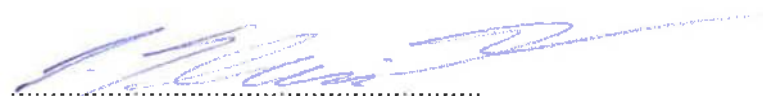
Die Ergänzungen und Abänderungen werden zum eigenen Antrag erhoben.

Die noch nachzureichenden Unterlagen werden der Baubehörde ehestmöglich und unaufgefordert vorgelegt.

Die Behebung der o. a Mängel wird umgehend veranlasst und der zuständigen Baubehörde sodann umgehend die Mängelbehebung angezeigt.

Hinsichtlich der Verlängerung des Kamins im Haus A wird unsererseits das Einvernehmen mit dem zuständigen Kaminkehrermeister hergestellt. Der noch ausständige Kaminüberprüfungsbefund wird der Behörde sodann ehestmöglich und unaufgefordert vorgelegt.

Der Fertigstellungsenergieausweis wird ebenfalls übermittelt sowie die Unterlagen und Nachweise betreffend Oberflächenwasserentsorgung.



Gez. Fabian Schmid, f. d. Piesendorf Living GmbH



Gez. Arch. Mag. Werner Schmid

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Nachdem keine weiteren Äußerungen vorgebracht werden, wird die Verhandlung geschlossen.

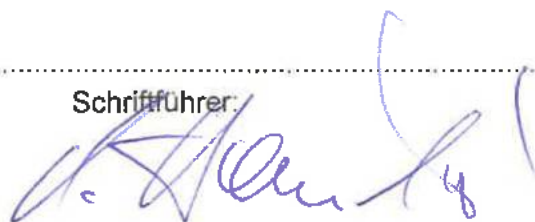
Ende der Verhandlung: 16:15 Uhr, Dauer: 3/2 angef. Stunde(n)

Teilnahme: 1 Amtsgang und ein Sachverständiger

Verhandlungsleiter:



Schriftführer:





Gemeinde Piesendorf
Bezirk Zell am See
5721 Piesendorf, Dorfstraße 15

Bauamt
Rainer Irene
06549/723111
rainer@piesendorf.salzburg.at

Zahl: BAU-P640-P642/1-2022

Datum: 13.02.2025

Betreff: Piesendorf Living GmbH, Rosa-Hofmann-Straße 33, 5020 Salzburg
Baurechtliche Überprüfung der Baumaßnahme "Eberlweg 2, 3a, 3b, 4 u. 6"

Niederschrift Bauüberprüfungsverhandlung

Anwesende:

Verteiler:

Antragsteller	Fabian Schmid, f. d. Piesendorf Living GmbH
Bausachverständiger	Ing. Johann Struber
Planer	Arch. Mag. Schmid Werner
Hausverwaltung	Andreas Brugger, Fa. Black Point Bischofshofen
Verhandlungsleiter	Bürgermeister Bernhard Auernigg
Schriftführer	BAL Peter Hartl

Die Verhandlung wird um 15:00 Uhr eröffnet.

- Der Verhandlungsleiter stellt fest, dass alle in der Anberaumung der heutigen Verhandlung (Kundmachung) erwähnten Parteien und Beteiligten rechtzeitig verständigt wurden.
- Der Verhandlungsleiter überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Partei oder sonstig Beteiligte und die etwaige Vertretungsbefugnis.
- Er gibt weiters bekannt, dass bisher keine Einwendungen vorgebracht wurden und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.

Gegenstand: **Endüberprüfung der Baumaßnahme betreffend:**

1. **Neuerrichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (Eberlweg 2, 4 und 6) mit insgesamt 29 Eigentumswohnungen, Photovoltaikanlage und einer Tiefgarage sowie**
2. **Neuerrichtung eines Doppelwohnhauses (Eberlweg 3a und 3b) mit Photovoltaikanlage und Carports**

**auf den Grundstücken Nr. 10/4, 10/3, 157/2 und 157/8, je KG 57313
Piesendorf**

baurechtlich bewilligt mit nachstehendem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Piesendorf:

AZ: BAU-P640-P642/1-2022 vom 21.07.2022

Der Bauwerber hat am **03.10.2024** die Anzeige erstattet, dass die gegenständliche Baumaßnahme (**HAUS B und C und Tiefgarage**) vollendet ist bzw. die Benützung genommen wurde.

Der Bauwerber hat am **20.11.2024** die Anzeige erstattet, dass die gegenständliche Baumaßnahme (**HAUS A**) vollendet ist bzw. die Benützung genommen wurde.

Der Bauwerber hat am **02.12.2024** die Anzeige erstattet, dass die gegenständliche Baumaßnahme (**Doppelhaus mit Carports**) vollendet ist bzw. die Benützung genommen wurde.

Der Bauführer hat gleichzeitig bestätigt, dass die oben angeführte bauliche Maßnahme fertiggestellt und die gefahrlose Benützung gewährleistet ist.

Die Elektroinstallation wurde von der konzessionierten Firma: **Elto Elektrotechnik GmbH** ausgeführt und die ordnungsgemäße Ausführung gem. ÖVE-Vorschriften am 20.11.2024 bzw. 02.12.2024 bestätigt.

Befund mit Gutachten des bautechnischen Sachverständigen:

Bei der am heutigen Tage durchgeführten Überprüfung war festzustellen, dass gegenständliche Baumaßnahme im wesentlichen plan- und bescheidgemäß zur Ausführung gelangte.

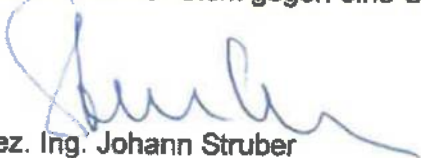
Folgende Änderungen wurden gegenüber der bewilligten Einreichplanung ausgeführt:

- Beim östlichen Bereich des Doppelwohnhauses wurde der obergeschoßige Balkon nicht ausgeführt. Weiters wurde die Autoabstellplatzüberdachung sowie ein Lagerraum umsituiert. Diesbezüglich ist es erforderliche, entsprechende Ausführungspläne mit Zustimmungserklärung des Nachbarn vorzulegen.

Bezüglich der Erfüllung der Auflagenpunkte des Bewilligungsbescheides ist festzuhalten, dass diese erfüllt wurden.

Als Mangel war festzustellen, dass beim Haus A (Eberlweg 2) bei der nördlichen Außenstiege der 2. Handlauf fehlt.

Vorbehaltlich der Vorlage der geforderten Unterlagen sowie Beseitigung des festgestellten Mangels, sowie Nachweis über die Dimensionierung der Versickerungsanlage auf ein Niederschlagsereignis mit 30-jähriger Wiederkehrswahrscheinlichkeit, bestehen aus bautechnischer Sicht gegen eine Überprüfungsfeststellung keine Bedenken.


Gez. Ing. Johann Struber

Äußerung des Einschreiters:

Das Verhandlungsergebnis mit den Vorschriften und Auflagen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

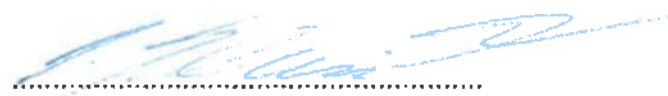
Die Ergänzungen und Abänderungen werden zum eigenen Antrag erhoben.

Die noch nachzureichenden Unterlagen werden der Baubehörde ehestmöglich und unaufgefordert vorgelegt.

Die Behebung der o. a Mängel wird umgehend veranlasst und der zuständigen Baubehörde sodann umgehend die Mängelbehebung angezeigt.

Hinsichtlich der Verlängerung des Kamins im Haus A wird unsererseits das Einvernehmen mit dem zuständigen Kaminkehrermeister hergestellt. Der noch ausständige Kaminüberprüfungsbefund wird der Behörde sodann ehestmöglich und unaufgefordert vorgelegt.

Der Fertigstellungsenergieausweis wird ebenfalls übermittelt sowie die Unterlagen und Nachweise betreffend Oberflächenwasserentsorgung.



Gez. Fabian Schmid, f. d. Piesendorf Living GmbH



Gez. Arch. Mag. Werner Schmid

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Nachdem keine weiteren Äußerungen vorgebracht werden, wird die Verhandlung geschlossen.

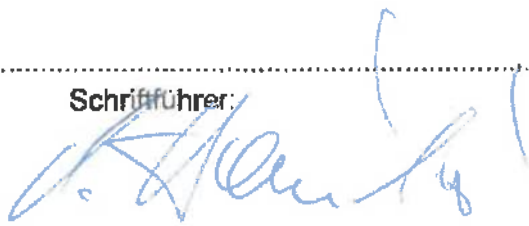
Ende der Verhandlung: 16:15 Uhr, Dauer: 3/2 angef. Stunde(n)

Teilnahme: 1 Amtsorgan und ein Sachverständiger

Verhandlungsleiter:



Schriftführer:



Von: "Rainer Irene / Gemeinde Piesendorf"
Gesendet: Mittwoch, 19. November 2025 08:15:32
An: ""Werner Schmid"" <werner.schmid.aws@sbg.at>
Cc: ""wolfgang.kleibel@k-b-k.at"" <wolfgang.kleibel@k-b-k.at>
Betreff: AW: Fehlende Unterlagen Bauvorhaben Piesendorf Living

Sehr geehrter Herr Mag. Schmid!

Bezugnehmend auf Ihr Mail vom 18.11.2025 stimmen wir einer Fristverlängerung zu.

Für die Erledigung der noch offenen Punkte wird seitens der zuständigen Baubehörde **letztmalig der 31.03.2026** vorgemerkt!!

Dieses Schreiben ergeht zur Information und Kenntnisnahme, sowie dem Ersuchen um entsprechende Bearbeitung und Veranlassung. weiters auch an den von Ihnen genannten Masseverwalter Dr. Wolfgang Kleibel.

Freundliche Grüße

Irene Rainer



Gemeinde Piesendorf
Bauamt
5721 Piesendorf, Dorfstraße 15
Tel.: 06549/7231-11
E-Mail: rainer@piesendorf.salzburg.at

VERTRAULICHKEIT: Diese Nachricht ist ausschließlich für denjenigen bestimmt, an den sie adressiert ist und kann vertrauliche Informationen enthalten.
Falls Sie nicht der Adressat dieser Nachricht sind, weisen wir Sie darauf hin, dass die unberechtigte Weitergabe oder Verwendung sowie das unberechtigte Verteilen oder Kopieren dieser Nachricht strikt untersagt ist. Falls Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, vernichten Sie sie bitte sofort.

Von: Werner Schmid <werner.schmid.aws@sbg.at>
Gesendet: Dienstag, 18. November 2025 08:47
An: Rainer Irene / Gemeinde Piesendorf <rainer@piesendorf.salzburg.at>
Cc: wolfgang.kleibel@k-b-k.at
Betreff: WG: Fehlende Unterlagen Bauvorhaben Piesendorf Living

Sehr geehrte Frau Irene Rainer,

wie ihnen vielleicht bereits bekannt, ist das Insolvenzverfahren über die Piesendorf Living GmbH am 13.11.2025 eröffnet worden. Der Masseverwalter ist Dr. Wolfgang Kleibel aus Salzburg, er ist nun mit der Geschäftsführung der Piesendorf Living GmbH betraut. Ich muss grundsätzlich alle meine Aktivitäten von ihm vorher freigeben lassen. Es ist zB. ein weiterer Handlauf bei Haus A (Eberweg 2) zu montieren, für diese Arbeit haben wir nun keine Firma

mehr bzw. der MV muss entscheiden wer das mit welchem Geld machen soll. Ich ersuche daher um eine Verlängerung des von ihnen gesetzten Termins am 30.11.2025.

mit freundlichen Grüßen !



Architekt Mag. arch. Werner Schmid
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Mühlbacherstr. 4, A-5500 Bischofshofen
Tel.: 0664 1056825

Von: Rainer Irene / Gemeinde Piesendorf <rainer@piesendorf.salzburg.at>

Gesendet: Freitag, 10. Oktober 2025 10:51

An: Werner Schmid <werner.schmid.aws@sbg.at>

Cc: fs@allclub.at

Betreff: Fehlende Unterlagen Bauvorhaben Piesendorf Living

Sehr geehrter Herr Architekt Schmid!

Am 13.02.2025 fand die Bauüberprüfungsverhandlung zum Bauverfahren Piesendorf Living (BAU-640-P642) statt. Dabei wurden Sie aufgefordert, Unterlagen nachzureichen, welche in der beigefügten Niederschrift gelb markiert sind.

Wir ersuchen Sie, dieser Aufforderung nachzukommen und merken uns als **Frist den 30.11.2025** vor.

Freundliche Grüße

Irene Rainer



Gemeinde Piesendorf

Bauamt

5721 Piesendorf, Dorfstraße 15

Tel.: 06549/7231-11

E-Mail: rainer@piesendorf.salzburg.at

VERTRAULICHKEIT: Diese Nachricht ist ausschließlich für denjenigen bestimmt, an den sie adressiert ist und kann vertrauliche Informationen enthalten.

Falls Sie nicht der Adressat dieser Nachricht sind, weisen wir Sie darauf hin, dass die unberechtigte Weitergabe oder Verwendung sowie das unberechtigte Verteilen oder Kopieren dieser Nachricht strikt untersagt ist. Falls Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, vernichten Sie sie bitte sofort.