

Dieses Gutachten wurde erstattet von:

KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Sylvia Anschuber

Katharina Hubner MA, MSc, REV

Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 09.02.2026

Frau RA Dr. Simone Greil als
Insolvenzverwalterin zu
GZ 71 S 148/25z des
Landesgerichtes Salzburg

PDF-AUSFERTIGUNG
GZ 5089

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFTSANTEILE

254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28
verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18
der **Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau**
in 5303 Thalgau, Marktplatz 7

sowie

ideelle 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1
ideelle Anteile am Parkplatz auf Gst. 18/2
der **Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau**
in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4



HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN GMBH, INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 85, 5020 SALZBURG

TEL +43 (0)662 830043-0 | FAX -5 | OFFICE@HH-IMMO.AT | WWW.HH-IMMO.AT

SITZ: SALZBURG | FIRMBUCH: FN 39636P | FIRMBUCHGERICHT: LANDESGERICHT SALZBURG



IN KOOPERATION MIT DEN ALLGEMEIN BEEIDETEN SACHVERSTÄNDIGEN: WIEN: GEORG SPIEGELFELD | DR. MAX WOHLGEMUTH |
ING. HUBERT SCHÖBINGER | NÖ: MAG. GEORG EDLAUER MRICS | STEIERMARK: FRITZ G. PIWETZ | TIROL: DR. CHRISTIAN NEUMAYR |
SPEZIALKOOPERATIONEN: FORST: ING. MICHAEL BUBNA-LITIC | KONTAMINIERUNGEN: ING. JOHANN A. SCHEIFINGER | BAU: BM ING. FERDINAND MANDL

AUFTRAGGEBER

Frau Mag. Rexhepi als Konzipientin für Frau RA Dr. Simone Greil als Insolvenzverwalterin im Insolvenzverfahren der A & M Immobilien GmbH GZ 71 S 148/25z des Landesgerichts Salzburg mit Auftrag vom 05.11.2025

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau im Insolvenzverfahren der A & M Immobilien GmbH GZ 71 S 148/25z des Landesgerichts Salzburg

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 26.11.2025 (Tag der Befundaufnahme)

DER **VERKEHRSWERT** DER 254/4268 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR28 VERBUNDEN MIT WOHNUNGSEIGENTUM AN DER WOHNUNG TOP 18 SAMT ABSTELLRAUM IM KELLER TOP 18 DER LIEGENSCHAFT EZ 60 KG 56610 THALGAU BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN
ZUM **STICHTAG 26.11.2025**

€ 400.000.-

(in Worten: EUROvierhunderttausend)

DER **VERKEHRSWERT** DER 19/44 IDEELLEN MITEIGENTUMSANTEILE BLNR1, IDEELLE ANTEILE AM PARKPLATZ AUF GST. 18/2 DER LIEGENSCHAFT EZ 54 GRUNDBUCH 56610 THALGAU BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG ZUM **STICHTAG 26.11.2025**

€ 152.000.-

(in Worten: EUROeinhundertzweiundfünfzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	10
Grundlagen des Auftrages	10
Sachverständige	10
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSG	10
Vollständigkeitserklärung	11
Recherchezeitraum	11
B. BEFUND	12
Makrostandort	12
1. Lage im Großraum	12
2. Wirtschaftliche Faktoren	12
Mikrostandort	13
1. Lageplan	13
2. Standortbewertung	14
Grundstücksdaten	18
1. Grundbuchauszüge	18
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	21
3. Bebauungsbestimmungen	22
4. Umwelt	25
5. Altlastenportal	31
Gebäudedaten	32
1. Beschreibung der Baulichkeiten EZ 60	32
2. Beschreibung der Baulichkeiten EZ 54	35
3. Flächenaufstellung EZ 60	35
4. Nutzung	35
5. Bestandverträge	35
6. Bauhistorie	36
7. Gebäudepläne, Baubeschreibung und Auszüge aus dem Nutzwertgutachten	38
Energieausweis EZ 60	61
C. FOTODOKUMENTATION	66
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG ZU EZ 60	74
Fungibilität der Liegenschaftsanteile	74
Drittverwendungsfähigkeit	74
Kontaminationsrisiko	74
Marktsegmentierung	74
E. RISIKOEINSCHÄTZUNG ZU EZ 54	75
Fungibilität der ideellen Liegenschaftsanteile	75
Drittverwendungsfähigkeit	75
Kontaminationsrisiko	75
Marktsegmentierung	75
F. BEWERTUNG	76
Terminologie	76
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	76
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	76
Verfahren	77
1. Vergleichswertverfahren	77
2. Sachwertverfahren	79
3. Ertragswertverfahren	80
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	81
Verfahrenswahl	81
1. WERTERMITTLUNG EZ 60	82
2. Wertermittlung EZ 54	84
3. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	85
4. Verkehrswert der Liegenschaftsanteile EZ 54	85
Zubehör	85
Rechte und Lasten – EZ 60	86

1. Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 (CLNR19)	86
Rechte und Lasten – EZ 54	86
1. Benützungsregelung gem § 828 Abs. 2 ABGB (CLNR17)	86
G. ERGEBNIS	88
H. BEILAGEN	89
1. Aufhebungsvereinbarung und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 158/2014	89
2. Benützungsregelung – TZ 875/2019	98
I. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	102
Interessenskonflikt	102
Unabhängigkeit des Sachverständigen	102

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch Frau Mag. Rexhepi für Frau RA Dr. Simone Greil als Insolvenzverwalterin im Insolvenzverfahren der A & M Immobilien GmbH, GZ 71 S 148/25z des Landesgerichts Salzburg mit Auftrag vom 05.11.2025
- Einholung von Grundbuchauszügen am 09.12.2025
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 25.11.2025
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 26.11.2025 (von 10.00 bis 10.30 Uhr) in Anwesenheit von Frau Mag. Rexhepi (für Frau RA Dr. Simone Greil als Insolvenzverwalterin) sowie Frau Katharina Hubner, MA, MSc, REV mit Frau Ing. Carina Huber. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt der Marktgemeinde Thalgau und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Seekirchen am Wallersee
- Erhebung bei der Hausverwaltungskanzlei „Wimmer Hausverwaltung GmbH“
- Erhebungen bezüglich der Flächenwidmung und der Gefahrenzonen beim Bauamt der Marktgemeinde Thalgau
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 25.11.2025
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. Neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
 - Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
 - Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögensstreuhänder
 - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
 - IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
 - RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
 - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszins“ bezeichnet wird. Dieser entspricht per Definition dem „Liegenschaftszins“ in der ÖNORM B1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszins genannt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.
- 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 2016. 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.
- Weiters wird festgehalten, dass die in einer Bewertung in Ansatz gebrachten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf Basis der vorliegenden Eigentümer- und Bestandverhältnisse exklusive Umsatzsteuer ermittelt wurden. Hingewiesen wird, dass durch die mit 01.09.2012 in Kraft getretene Neuregelung hinsichtlich der Umsatzsteuerverrechnung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei künftigen Eigentümer- oder Mieterwechseln ein Wegfall der Berechtigung zum Vorsteuerabzug ergeben kann, wodurch sich die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um die Vorsteuer erhöhen. Dieser Umstand ist mangels konkreter, derzeit vorliegender Anhaltspunkte zum Bewertungsstichtag in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen

des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind möglicherweise Mängel, über die in der Befundaufnahme genannten hinaus, gegeben. Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar. Somit sind nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. der Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.

- Gemäß österr. Elektrotechnikgesetz (ETG 1992) – ist sicherzustellen, dass ein 30 mA FI-Schutzschalter bei Vermietung einer Wohnung im Sinne § 2 Abs. 1 MRG vorhanden ist. Im Hinblick auf § 7a ETVO 2002/A2 ist bei einem Mieterwechsel (MV gem. § 2 Abs. 1 MRG) weiters ein Prüfbericht durch einen befugten und niedergelassenen Elektrotechniker betreffend Sicherstellung, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht, vorzulegen. Anlässlich der Befundaufnahme konnte von der gef. Sachverständigen nicht eindeutig festgestellt werden, dass die elektrotechnische Einrichtung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Allfällige zur konsensmäßigen Herstellung anfallende Kosten wären vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Die beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es

wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

- Festgehalten wird, dass **als Annahme** in dieser Bewertung davon ausgegangen wird, dass es sich bei den **ideellen 19/44 Anteilen um 19 Stellplätze** auf der Liegenschaft EZ 54 KG 56610 Thalgau handelt. Weiters wird als Annahme davon ausgegangen, dass für diese 19 Stellplätze eine – gemäß der unter CLNR17 der EZ 54 verbücherten TZ 875/2019 – Benützungsregelung geschlossen werden kann.

II. Benützungsregelung	
(1)	Die Parteien kommen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer jeweiligen Anteile an der Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, unwiderruflich dahingehend überein, dass mit den 2/44 Anteilen der Mag. Rita Maria Ansperger an dieser Liegenschaft das Recht der ausschließlichen Benützung der beiden in dem als Beilage .1 angeschlossenen Lageplan als Top 6 eingezeichneten Parkplätzen sowie das Recht der angemessenen Mitbenützung (sohin des Rechts des Gehens und Fahrens) der Zufahrtsflächen zu diesen Parkplätzen verbunden ist. Als Zufahrtsfläche in diesem Sinne gilt die gesamte Fläche der EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau zu diesen Parkplätzen, die nicht in dem beiliegenden Plan als Parkplatz für ein eigenes Top gekennzeichnet ist.
(2)	Mag. Rita Maria Ansperger und deren Rechtsnachfolger sind daher insbesondere berechtigt, die Parkplätze und die Zufahrt selbst zu nutzen oder durch Dritte (beispielsweise Besucher oder Mieter) nutzen zu lassen. Mag. Rita Maria Ansperger ist somit auch zur (entgeltlichen) Vermietung der Parkplätze samt Zufahrt berechtigt, ohne

Auszug aus der Benützungsregelung TZ 875/2019, Quelle: [BG Seekirchen am Wallersee](#)

Es wird demnach angenommen, dass durch diese Benützungsregelung das **ausschließliche Nutzungsrecht an den 19 Stellplätzen** sowie das **Recht der angemessenen Mitbenützung der Zufahrtsflächen** erworben wird.

dass es hierfür einer Zustimmung durch die anderen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, bedarf.	
(3)	Die mit den Parkplätzen verbundenen Betriebs- sowie Erhaltungs- und Instandsetzungskosten werden anteilig von den Miteigentümern getragen. Die Parkplätze und die Zufahrt sind derzeit geschottert. Sollte in Zukunft eine Asphaltierung dieser Flächen erfolgen, so sind diese Kosten ebenfalls anteilig von den Miteigentümern zu tragen.
(4)	Festgehalten wird, dass Mag. Rita Maria Ansperger für den Abschluss dieser Benützungsregelung kein weiteres Entgelt zu bezahlen hat.

Auszug aus der Benützungsregelung TZ 875/2019, Quelle: [BG Seekirchen am Wallersee](#)

Die mit den Parkplätzen verbundenen Betriebs- sowie Erhaltungs- und Instandsetzungskosten werden anteilig von den Miteigentümern getragen. Ausdrücklich wird auf die Inhalte der Benützungsregelung verwiesen, die dieser Bewertung unter dem Punkt „G-Beilagen“ beiliegt.

- Als Annahme wird zudem davon ausgegangen, dass – entsprechend den im Bescheid zur baurechtlichen Überprüfung (Kollaudierung) vom 29.09.2014 angeführten Auflagen der Marktgemeinde Thalgau – die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten bei der Liegenschaft EZ 54 KG 56610 Thalgau umgehend erfolgen.

• **Aus Anlass der Überprüfungsverhandlung sind noch folgende Vorschriften zu erfüllen bzw. einzuhalten:**

1. Die Pkw-Stellplätze (Pflichtstellplätze) sind gemäß Baubewilligungsbescheid Auflage Pkt. 50. und 51. **bis spätestens 30.06.2015** fertig zu stellen und entsprechend zu Kennzeichnen. D.h.:

Für den Bau sind gemäß Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Thalgau mindestens **44 PKW -Abstellplätze** für die 22 Wohneinheiten (2 pro Wohnung) **auf GP 18/2 KG. Thalgau (EZ 54)** zu schaffen und auf Dauer zur Verfügung zu stellen.

Die in den Plänen dargestellten Parkplätze (auf GP 888 und 18/2 je KG. Thalgau) sind dauerhaft zu markieren und auf Dauer Eigentumsmäßig der Liegenschaft Marktplatz 7 (GP 888 KG. Thalgau) zuzuschreiben.

Überprüfung Bescheid

Seite 1

Der Privatparkplatz auf GP 18/2 KG. Thalgau ist als solcher zu Kennzeichnen. Die Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist mit einem entsprechenden Wasserrechtsprojekt um wasserrechtliche Bewilligung bei der BH Salzburg-Umgebung zur Ableitung der Oberflächenwässer nach vorheriger Retention in den Brunnbach anzusehen.
Sämtliche Schneeablagerungen haben auf Eigengrund (GP 18/2 KG. Thalgau) zu erfolgen. Der Parkplatz ist so zu befestigen, dass es zu keinen Staubbelastungen für die Nachbarschaft kommt (z.B. Asphaltierung der Fahrgassen, Pflasterung der Stellplätze od. Befestigung mit entsprechenden Rasengittersteinen....). Die künftigen Gemeindefraßengrundgrenzen entlang des Parkplatzes (eine Grundabtretung ist erforderlich, vereinbart und erfolgt gesondert) zur GP 809/1 und 810 je KG. Thalgau sind baulich ersichtlich zu machen (Leistenstein odgl.). Hierzu ist das Einvernehmen mit der Marktgemeinde Thalgau als Straßeneigentümer herzustellen. Der Behörde ist noch eine Fertigstellungsmeldung mit Bestätigung der ausführenden Firma vorzulegen.

Auszug aus dem Bescheid zur baurechtlichen Überprüfung (Kollaudierung), Quelle: [Gemeinde Thalgau](#)

- Es wird daher angenommen, dass die Fläche der EZ 54 Grundbuch 56610 entsprechend der Auflagen befestigt und die Stellplätze markiert werden. Es ist aus Sicht der Sachverständigen – auch unter Berücksichtigung der Benützungsregelung – davon auszugehen, dass die hierfür anfallenden Kosten anteilig auch von den Eigentümern der gegenständlichen ideellen 19/44 Miteigentumsanteile an EZ 54 KG 56610 Thalgau getragen werden müssen. Festgehalten wird in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich, dass die von der Sachverständigen erhobenen Vergleichstransaktionen offensichtlich allesamt die Liegenschaft EZ 54 im zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vorgefundenen Zustand (unbefestigte, unmarkierte, geschotterte Grundstücksfläche) betrafen. Aus diesem Grund werden in der Bewertung keine anteiligen Fertigstellungskosten in Ansatz gebracht.
- Als Annahme wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze auch einzeln abverkauft werden können.
- Gemäß dem auf Blatt 37 in diesem Gutachten abgebildeten Auszug aus dem Überprüfungsbescheid vom 29.09.2014 sind neben den bereits o.e. Fertigstellungsarbeiten auf der Liegenschaft EZ 54 auch noch verschiedene Endfertigstellungsarbeiten auf der Liegenschaft EZ 60 zu leisten (Anbringung eines Feuerlöschers, Selbstschließung der Brandschutztüren, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Stiegenhaus-Geländer Erhöhung etc). Laut Auskunft der Gemeinde wurde diesbezüglich noch keine Fertigstellungsanzeige an die Gemeinde übermittelt.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter dem Punkt „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck erstellt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von der fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 10.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen der Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrecht. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

SACHVERSTÄNDIGE

Das gegenständliche Gutachten wurde von der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Katharina Hubner, MA, MSc, REV erstellt.

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

Die der gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinausgehende Unterlagen wurden der Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

RECHERCHEZEITRAUM

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 der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 09.02.2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

Die Marktgemeinde Thalgau liegt in Österreich im Salzburger Flachgau, der dem politischen Bezirk Salzburg-Umgebung entspricht, an der Landesgrenze zu Oberösterreich und hat 6.229 Einwohner (Stand 1. Jänner 2025).

Thalgau liegt im Bundesland Salzburg, 18 Kilometer östlich der Landeshauptstadt und wird auch als „Tor zum Salzkammergut“ bezeichnet. Die Marktgemeinde ist ein zentraler Ort im östlichen Flachgau und war bis 2023 Sitz des nunmehr aufgelösten Gerichtsbezirks Thalgau, der in den Gerichtsbezirk Seekirchen überführt wurde. Die Gemeinde hat ein Ausmaß von 48,2 Quadratkilometer.

Basisdaten²

Fläche:	48,16 km ²
Höhe:	545 m ü. A.
Einwohner:	6.229 (1. Jan 2025)
Bevölkerungsdichte:	129 Einw. pro km ²

Das Gemeindegebiet umfasst folgende acht Ortschaften: Egg, Enzersberg, Leithen, Oberdorf, Thalgau, Thalgauberg, Unterdorf und Vetterbach.

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Egg, Enzersberg, Thalgau und Thalgauberg.

Die Gemeinde gehört zum Salzburger Regionalverband Osterhorngruppe, zum Tourismusverband Salzkammergut-Ferienregion Fuschlsee und ist seit Jahren Mitglied der EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein

2. Wirtschaftliche Faktoren³

Nicht zuletzt wegen der regionalen Bedeutung – in Thalgau sind überörtliche öffentliche Einrichtungen wie Bezirksgericht, Schulzentrum, ReinhaltEVERBAND und Altenheim untergebracht – wurde die Gemeinde im Jahr 1976 von der Salzburger Landesregierung zur Marktgemeinde erklärt. Die Gemeinde ist stark von Landwirtschaft geprägt. In den 2010er Jahren konnten neben den eingesessenen Handels- und Gewerbebetrieben einige größere Gewerbe- und Industriebetriebe neu angesiedelt werden, wodurch sich die Arbeitsplatzsituation für die Bevölkerung verbesserte. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt einerseits und den Salzkammergutseen andererseits ist Thalgau auch ein Tourismusort. Wegen des Wanderwegenetzes mit Ausflugszielen und Sport- und Freizeiteinrichtungen entwickelt sich Thalgau zum Naherholungsort.

Verkehr:

Thalgau lag an der alten Ischlerbahn (1893–1957) und hat seit 1943 einen Autobahnanschluss (West Autobahn).

Kleinwasserkraft:

In der Gemeinde gibt es an den drei Bächen (Fischbach, Brunnbach samt Plainfelder Bach und Fuschler Ache) gut 2 Dutzend Kleinkraftwerke. Zwei davon, beide am Brunnbach, werden ab 2022 rückgebaut, weil ein Betreiber eine vorgeschriebene Fischtreppe nicht finanziert und im anderen Fall (ebenfalls) der Hochwasserschutz verbessert wird.

¹ Quelle: www.wikipedia.org

² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.wikipedia.org

MIKROSTANDORT

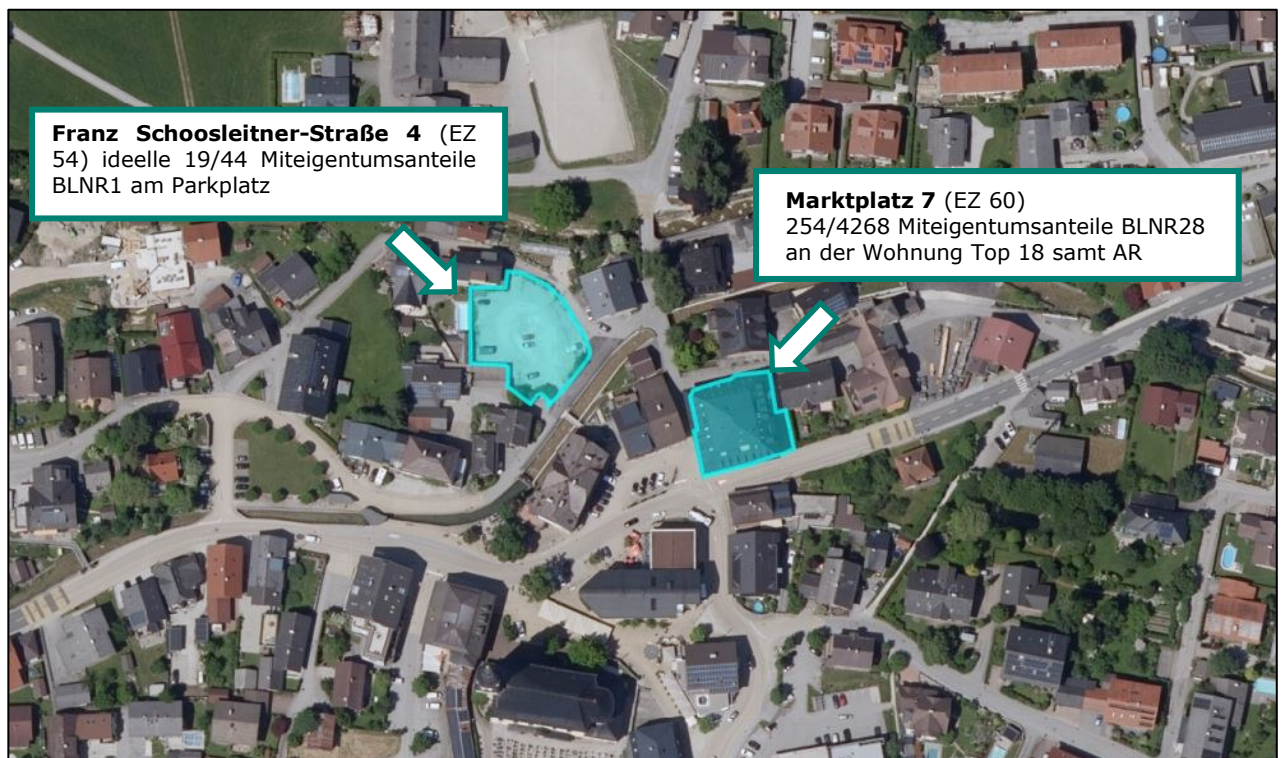
1. Lageplan

Die Liegenschaften, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, sind beide im Zentrum der Marktgemeinde Thalgau gelegen.

Die bewertungsgegenständlichen 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit **WE an der Wohnung Top 18** samt Abstellraum im Keller Top 18 sind direkt am Marktplatz 7 gelegen.

Die **ideellen Anteile am Parkplatz** liegen an der Franz-Schoosleitner-Straße 4 und sind ca. 70 Meter vom Wohn- und Geschäftshaus entfernt.

In unmittelbarer Nähe sind diverse Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.



Luftbild, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

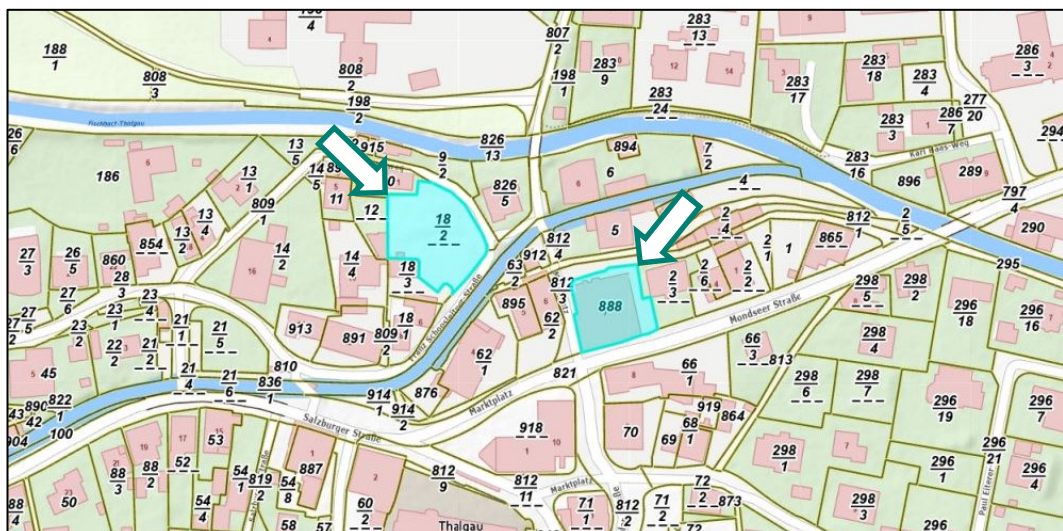
Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Thalgau Ortsmitte“ ist ca. 150 m entfernt. Sie ist an zahlreiche regionale Buslinien angebunden. Die genaue Situierung der Haltestellen sowie die Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

■ Anbindung an den Individualverkehr

Die Zufahrt zur Liegenschaft (Gst. 888) am Marktplatz und die Zufahrt zur Liegenschaft (Gst. 18/2) an der Franz-Schoosleitner-Straße erfolgen über die öffentlichen Grundstücke 821, 812/3 und 810 (Eigentümer: Marktgemeinde Thalgau).

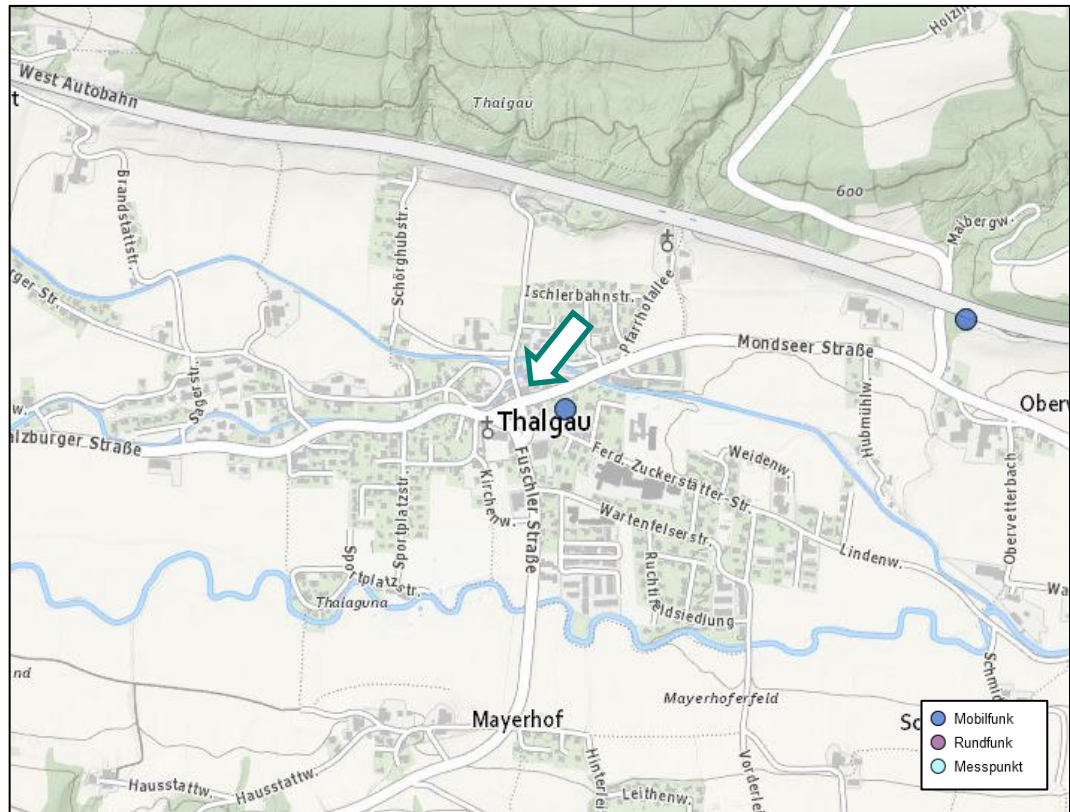


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Marktplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

■ Funksender in der Umgebung

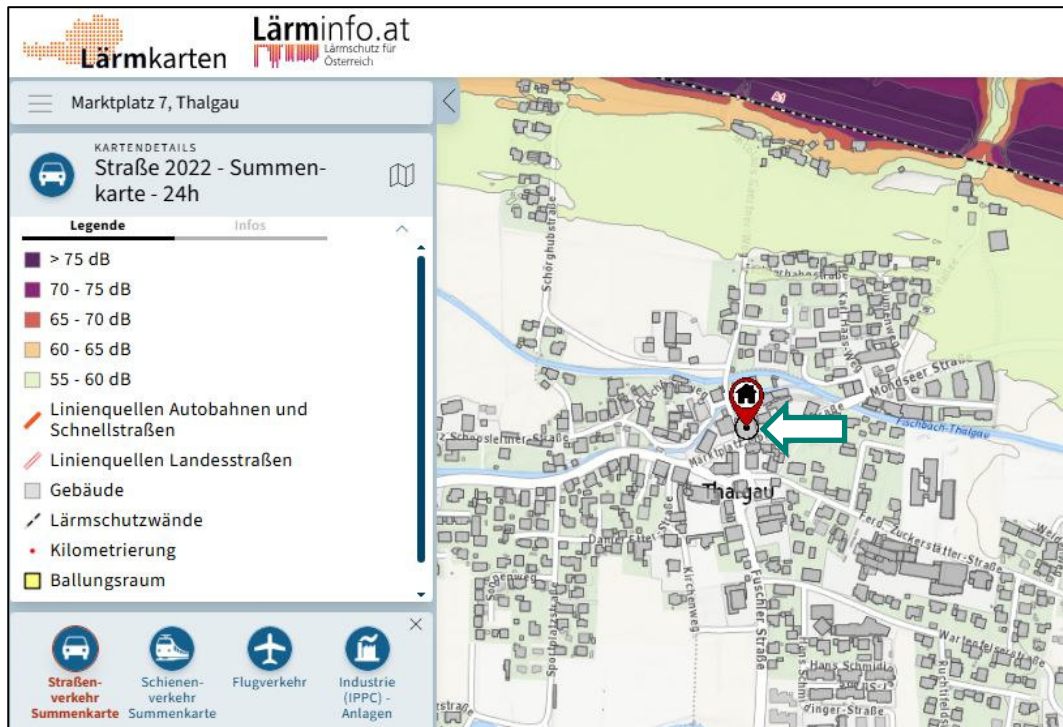
Im unmittelbaren Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: www.senderkataster.at

Aus der vorstehenden Grafik wird für den nahe gelegenen Mobilfunkmast für die Station 1 (Protokolle: GSM, LTE und 5G) eine Sendeleistung von 180-200 Watt und für die Station 2 (Protokolle: GSM und LTE) eine Sendeleistung von 60-80 Watt ausgewiesen.

■ Lärminformation



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

Die Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaften befinden sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge nicht im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“. Ergänzend wurden Abfragen in den Lärmkarten „Schienen- und Flugverkehr“ durchgeführt. In keiner dieser Karten befinden sich die Liegenschaften innerhalb des lärmbeeinflussten Bereichs.

Typische Schallpegel

Schallpegel	Schallquelle (Abstand)
50 dB	leise Radiomusik, Vogelgezwitscher (1m)
55 dB	Radio/TV in Zimmerlautstärke (1m)
60 dB	Gespräch (1m)
65 dB	Nähmaschine (1m)
70 dB	Staubsauger, Haartrockner (1m)
75 dB	PKW (10m)
80 dB	Starker Verkehr, LKW (10m)

■ Infrastruktur⁴



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: www.immounited.com

In der näheren Umgebung befinden sich einige infrastrukturelle Einrichtungen.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer guten Lage der Liegenschaften sprechen.

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszüge

EZ 60 (eingeschränkt auf die BLNR28):

KATASTRALGEMEINDE 56610 Thalgau EINLAGEZAHL 60
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 28 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8108/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
888	GST-Fläche	834	
	Bauf. (10)	623	
	Bauf. (20)	211	Marktplatz 7

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

1 a 1215/1990 Zuschreibung Gst 888 aus EZ 21

2 a 646/1992 Einbeziehung Gst 64/1 in 888 (AB A-350/91)

***** B *****

28 ANTEIL: 254/4268

A & M Immobilien GmbH, FN 368508z

ADR: Salzburger Straße 75, Thalgau 5303

a 1009/2012 IM RANG 2866/2011 Kaufvertrag 2011-10-14, Urkunde 2012-03-28

Eigentumsrecht

b 158/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18

***** C *****

16 auf Anteil B-LNR 28

b 1019/2013 IM RANG 1092/2012 Pfandurkunde 2013-04-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Raiffeisenbank Thalgau registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 71262y)

19 a 158/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt V Aufhebungsvereinbarung und
Wohnungseigentumsvertrag 2013-12-03

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Thalgau.

Grundbuch 09.12.2025 09:13:01

EZ 54 (eingeschränkt auf die BLNR1):

KATASTRALGEMEINDE 56610 Thalgau EINLAGEZAHL 54
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 1 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7414/2025

Platzerwirthshaus Nr 42 in Thalgau

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
18/2	G Sonst(40)	* 1168	Franz Schoosleitner-Straße 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 19/44

A & M Immobilien GmbH, FN 368508z

ADR: Salzburger Straße 75, Thalgau 5303

f 3041/2011 IM RANG 2626/2011 Kaufvertrag 2011-09-22 Eigentumsrecht

o 6935/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 21.11.2025

q 1274/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 20.02.2026 für Treuhänder

MAHRINGER STEINWENDER BESTEBNER RECHTSANWÄLTE OG (FN 356063y)

***** C *****

14 auf Anteil B-LNR 1

a 1291/2014 Pfandurkunde 2014-06-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 600.000,--

für Raiffeisenbank Thalgau registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

(FN 71262y)

b gelöscht

17 a 875/2019 Benützungsregelung gem § 828 Abs 2 ABGB gem Pkt II

Benützungsregelung 2019-02-01 Beitritt zur

Benützungsregelung 2019-04-05

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Thalgau.

Grundbuch 09.12.2025 09:14:56

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen der fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal (EZ 60 sowie EZ 54) aus folgenden Flächen zusammen:

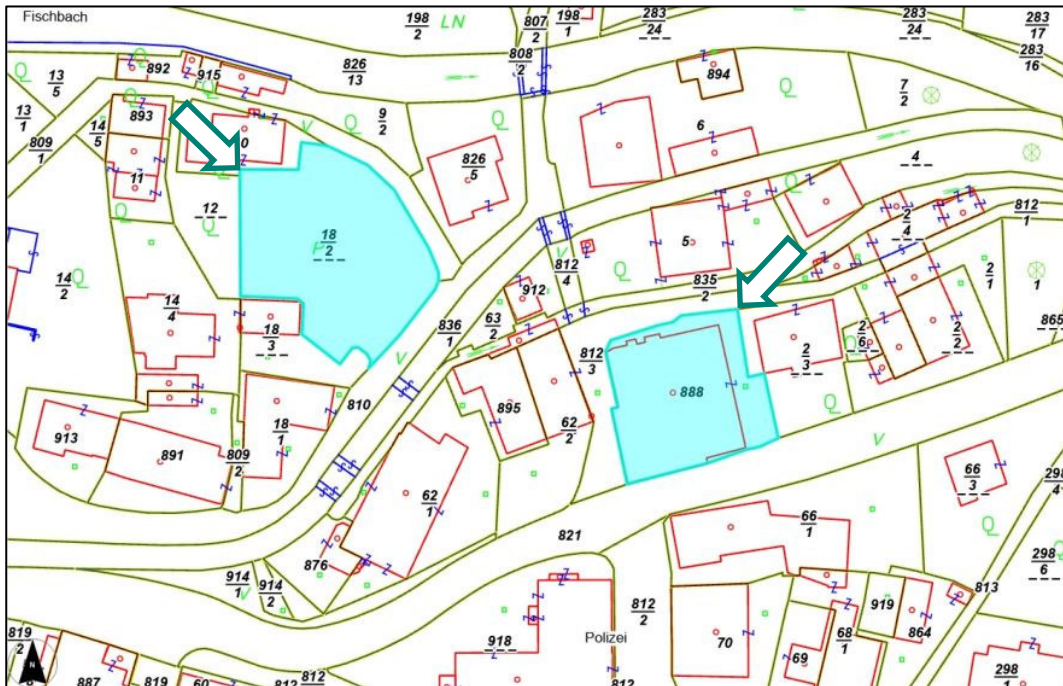
EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
60	888	623 m²	Bauflächen (Gebäude)
		211 m²	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gesamtfläche		834 m²	

Die Flächen wurden bereits rechnerisch ermittelt. Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist bis dato noch nicht erfolgt.

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
54	18/2	1.168 m ²	Sonstige (Parkplätze)
Gesamtfläche		1.168 m²	

Das Grundstück wurde bereits vermessen und in den Grenzkataster eingetragen.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan hellblau ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 888 (EZ 60) weist eine Fläche von 834 m² laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und eben.

Das Grundstück 18/2 (EZ 54) weist eine Fläche von 1.168 m² laut Grundbuch auf. Es ist ebenfalls polygonal geformt und eben.



Auszug aus dem Höhengichtlinienplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bauplatzerklärung

Laut den erteilten Auskünften der Marktgemeinde Thalgau liegt für die Liegenschaften kein Bebauungsplan vor.

Aus dem Bauakt konnte für die EZ 60 eine Bauplatzgenehmigung (Bescheid vom 01.10.1970 (Zl. V/1690/1/7)) sowie eine Abänderung dieser Bauplatzerklärung (Bescheid vom 09.02.2012 (Zl. BPL-603(2-2011; Mp/7)) hinsichtlich der Bebauungsgrundlagen entnommen werden.

In der vorliegenden Abänderung der Bauplatzerklärung wurden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

Mindest- und Höchsthöhen der Bauten (§ 57 ROG - ohne Nebengebäude)

Bei Ausbildung eines Satteldaches gilt:

Die größten Bestandshöhen dürfen nicht überschritten werden (ausgenommen Wärmeisolierung -Aufdachdämmung bis 20 cm Stärke);

Bei Ausbildung eines vierseitigen Walmdaches mit einer max. Dachneigung von 45 Grad gilt:

max. Traufenhöhe lt. max. Bestand = 552,47 ü.A.

max. Firsthöhe: 559,90 ü.A.

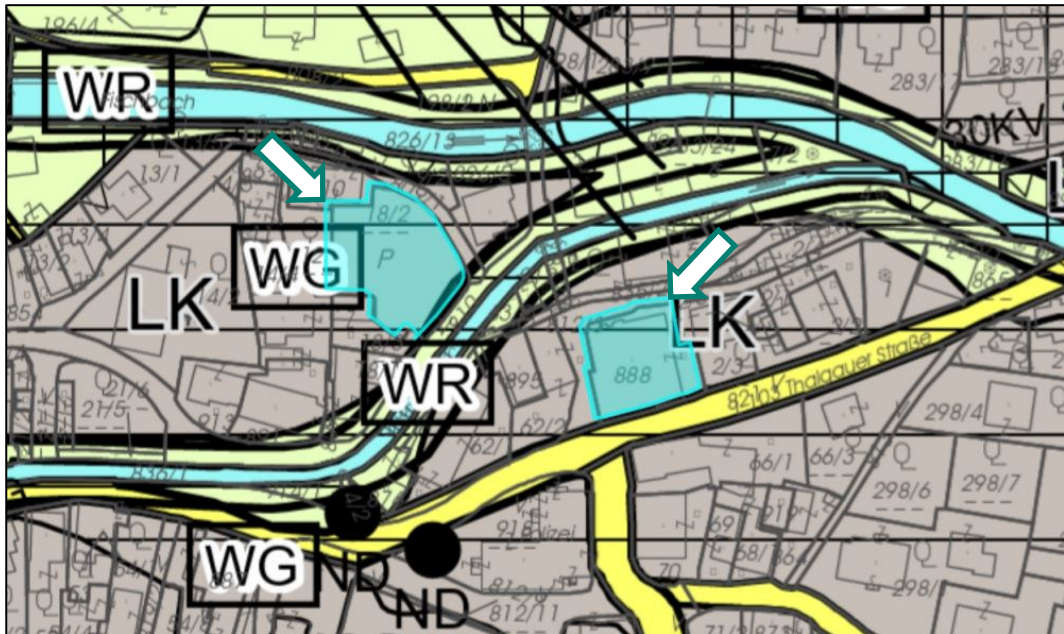
max. Dachvorsprung 50 cm ohne Dachrinne;

Bezugspunkt bzw. Bezugsebene

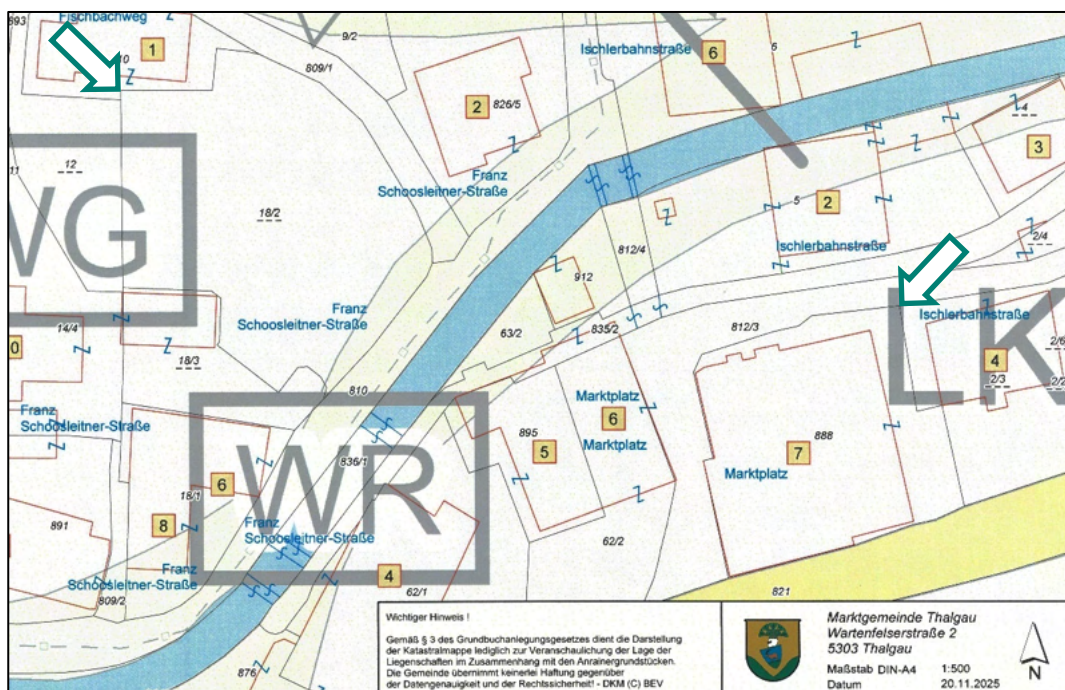
jeweils gewachsenes Gelände, Höhenkote(n) lt. Plan

Auszug aus der Verhandlungsschrift zur Abänderung der Bauplatzerklärung; Quelle: [Marktgemeinde Thalgau](#)

3.2 Flächenwidmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: www.stadt-salzburg.at

Die Liegenschaft **EZ 60** – Wohn- und Geschäftshaus – weist im Flächenwidmungsplan zur Gänze die Widmung „Bauland – Ländliches Kerngebiet“ auf.

Die Liegenschaft **EZ 54** – Parkplatz – weist im Flächenwidmungsplan zum Großteil die Widmung „Bauland – Ländliches Kerngebiet“ auf. Ein schmaler Streifen im Südosten des Grundstücks 18/2 weist die Widmung „Grünland – Ländliche Gebiete“ auf.

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplace 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland

§ 30

(1) Die Nutzungsart Bauland gliedert sich in folgende Kategorien:

...

2. Erweitertes Wohngebiet (EW): in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
- c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

...

4. Ländliches Kerngebiet (LK): in einem solchen sind zulässig:

- a) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
- b) bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;
- c) bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;**

...

Grünland

§ 36

(1) Die Nutzungsart Grünland gliedert sich in folgende Kategorien:

...

1. Ländliches Gebiet (GLG): es ist für die land- oder forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung bestimmt;

...

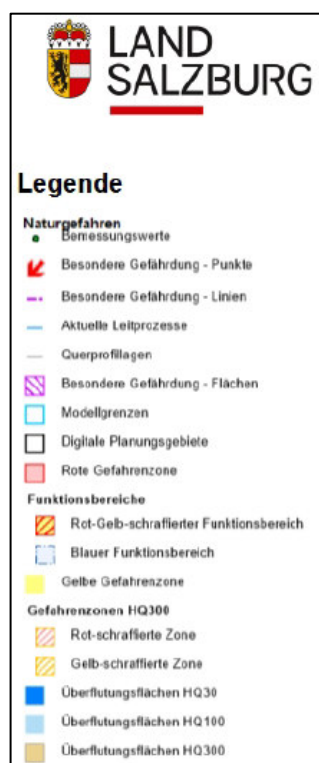
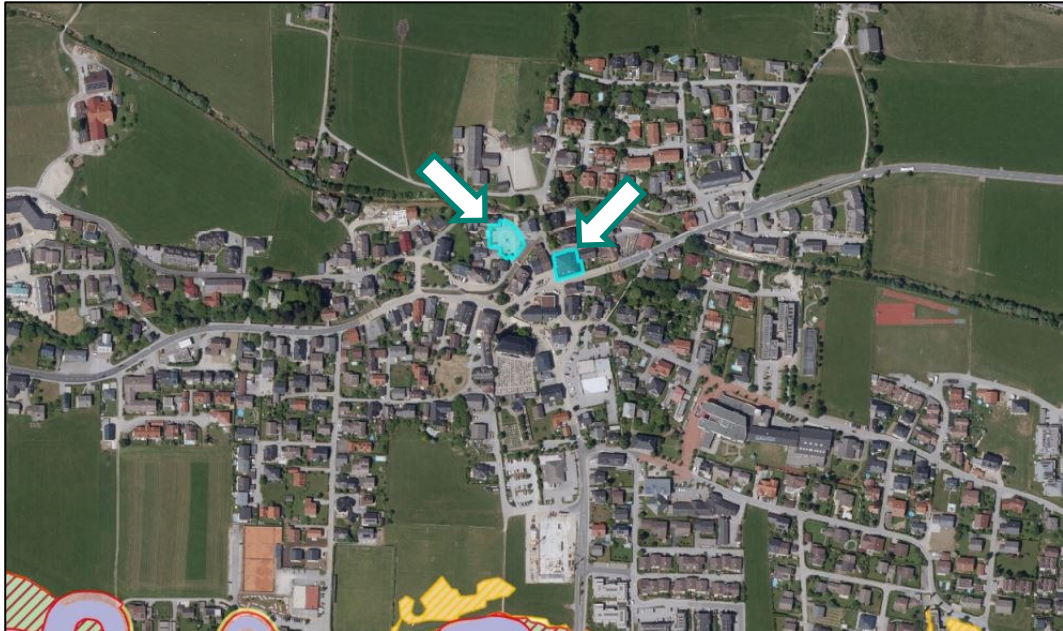
(3) In allen Grünland-Kategorien sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie für eine der Widmung entsprechende Nutzung notwendig sind oder Verkehrsbauten (wie Brücken, Stützmauern, Lärmschutzwände odgl), Transformatorenstationen, Umspannanlagen oder Gasdruckreduzierstationen betreffen. Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Bauten im Grünland ist im § 48 näher geregelt.

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren – Bundeswasserbauverwaltung

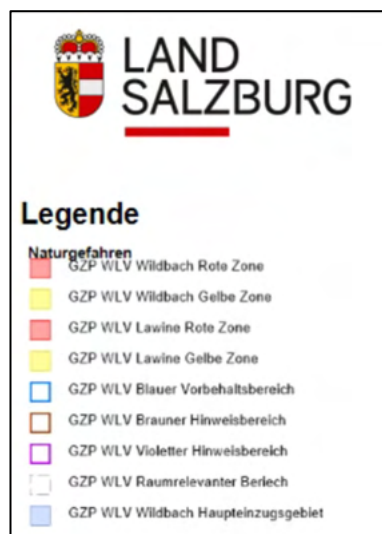
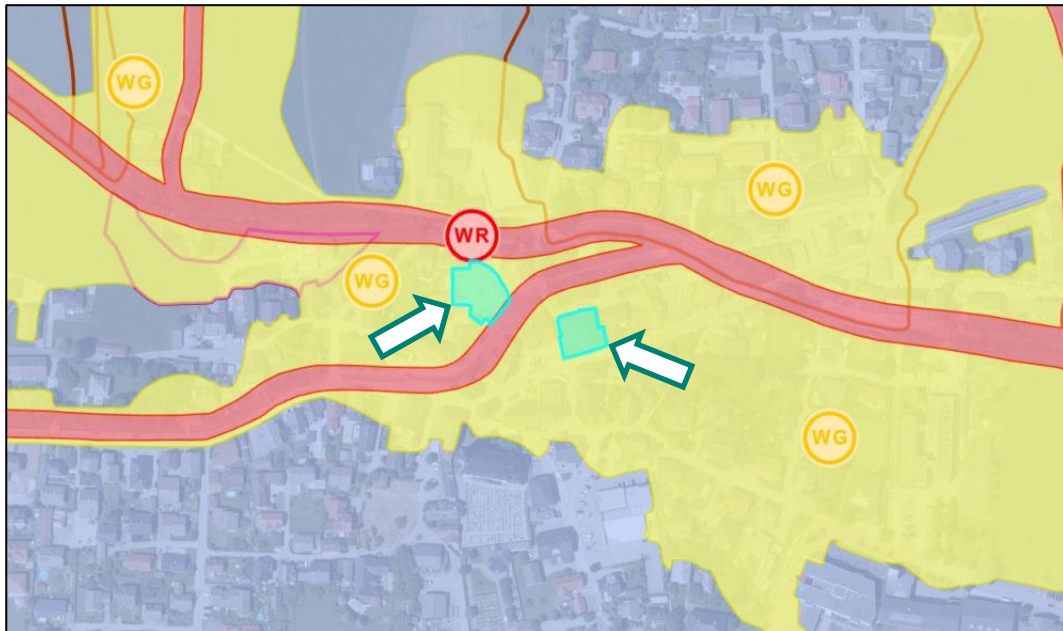


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug der Bundeswasserbauverwaltung ist die Lage der Liegenschaften außerhalb eines Gefahrenbereiches zu erkennen.

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

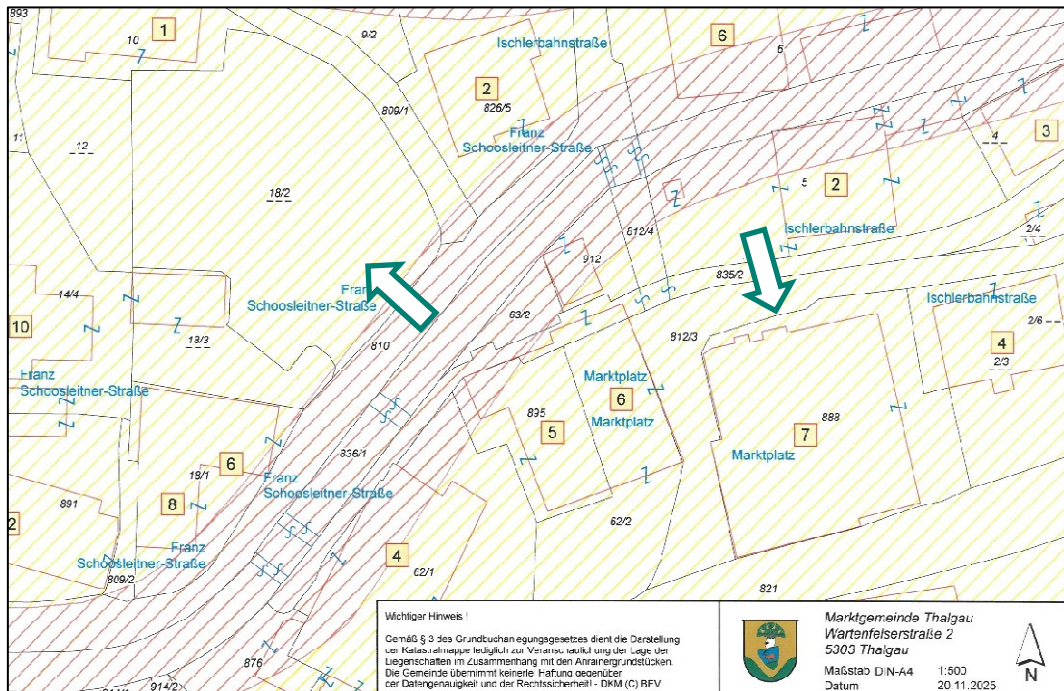
4.2 Naturgefahren – Wildbach- und Lawinenverbauung



Auszug aus den Naturgefahren – Wildbach- und Lawinenverbauung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug der Wildbach- und Lawinenverbauung ist die Lage beider Liegenschaften innerhalb der gelben Gefahrenzone (Gebots- und Vorsorgezone) ersichtlich. Laut den erteilten Auskünften geht diese Gefahrenzone von den beiden Bächen „Fischbach Thalgau“ (Hauptbach) und „Brunnbach Thalgau“ (Ausläufer vom Fischbach) aus.

Ein schmaler Streifen im Südosten des Grundstücks 18/2 (EZ 54 – Parkplätze) befindet sich in der roten Gefahrenzone (Bauverbotszone), der aus der nachfolgenden Grafik der Marktgemeinde Thalgau detaillierter ersichtlich ist.

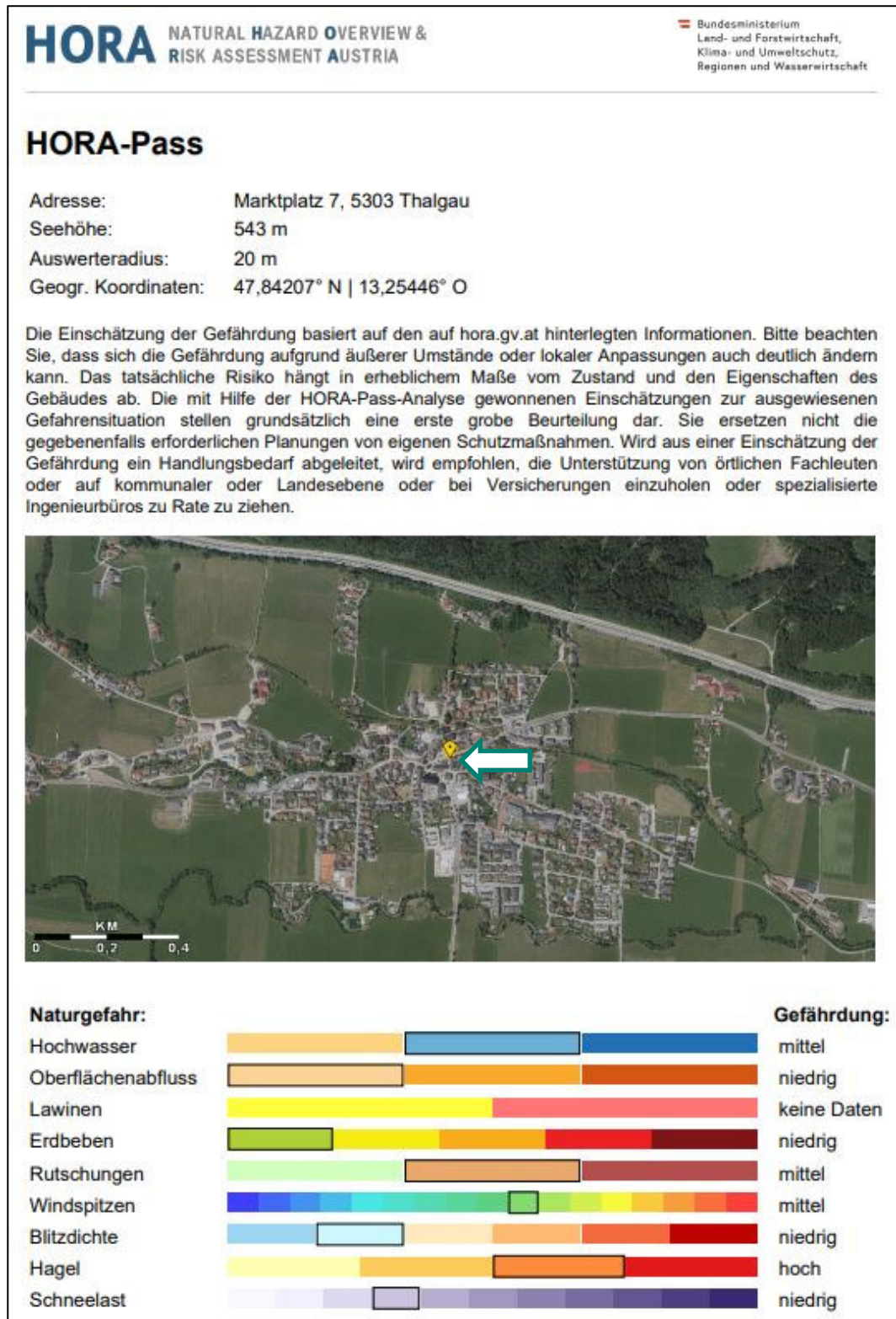


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung; Quelle: Marktgemeinde Thalgau

Der aktuelle, vorstehende Gefahrenzonenplanauszug der Wildbach- und Lawinenverbauung wurde von der Marktgemeinde Thalgau zur Verfügung gestellt. Folglich sind eine Beeinträchtigung der Nutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, Beschädigungen von Bauobjekten und Verkehrsanlagen möglich.

Laut Mitteilung der Marktgemeinde Thalgau fand das letzte Hochwasser in diesem Bereich im Jahr 2002 statt. Seitdem wurden den erteilten Auskünften zufolge einige Maßnahmen gesetzt. Es wurde mitgeteilt, dass für den Hochwasserschutz eine Summe von ca. € 20 Millionen investiert wurde. Hierbei erfolgte unter anderem die Verbauung von 3 Bächen und die Schaffung von Rückhaltebecken. Das Hochwasserschutzprojekt wurde laut Auskunft im Jahr 2024 abgeschlossen.

■ Naturgefahren – HORA-Pass



Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: www.hora.gv.at

4.3 Naturschutz

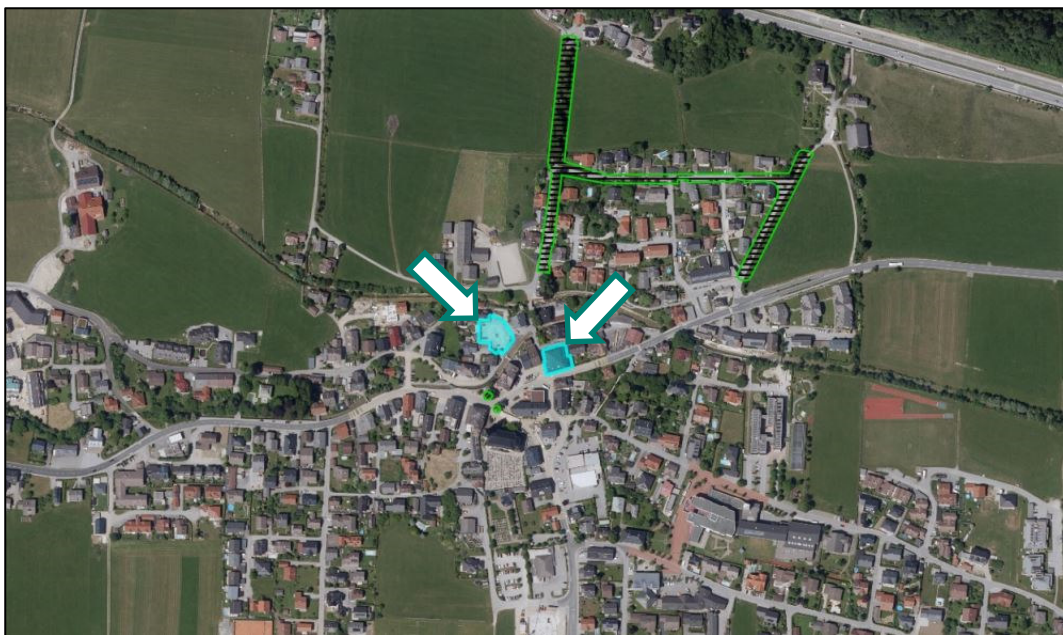
■ Biotopkartierung



Auszug aus dem „Naturschutz - Biotopkartierung“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass sich auf den Liegenschaften kein Biotop befindet.

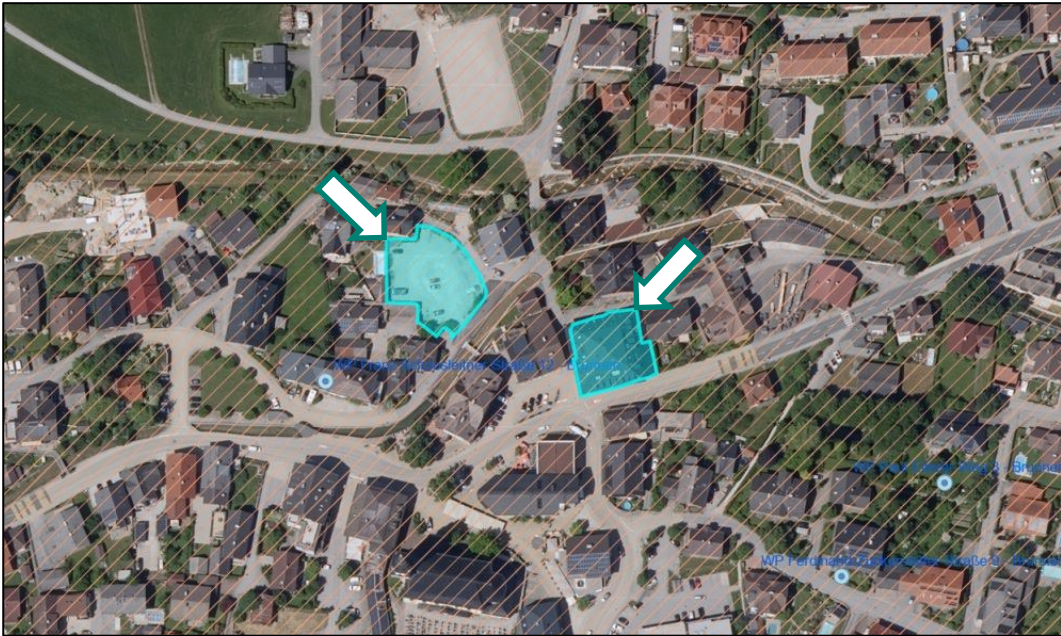
■ Naturschutzbuch



Auszug aus dem „Naturschutz - Naturschutzbuch“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Auszug aus dem SAGIS ist die Lage der Liegenschaften außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999 erkennbar.

4.4 Wasserversorgung



Auszug aus der „Wasserversorgung“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Der vorstehende Auszug zeigt die Lage der Liegenschaften außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes der Trinkwasserversorgung und innerhalb des Trinkwasserversorgungsgebietes „WG Thalgaubach“. Auf den Grundstücken befinden sich keine eigenen Brunnen oder Quellen.

4.5 Land- und Forstwirtschaft



Auszug aus der „Land- und Forstwirtschaft“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Die Liegenschaften befinden sich laut dem vorstehenden Auszug in keinem Waldgebiet nach dem Forstgesetz und in keinem landwirtschaftlichen Areal.

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgaubach in 5303 Thalgaubach, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgaubach in 5303 Thalgaubach, Franz-Schoosleitner-Straße 4

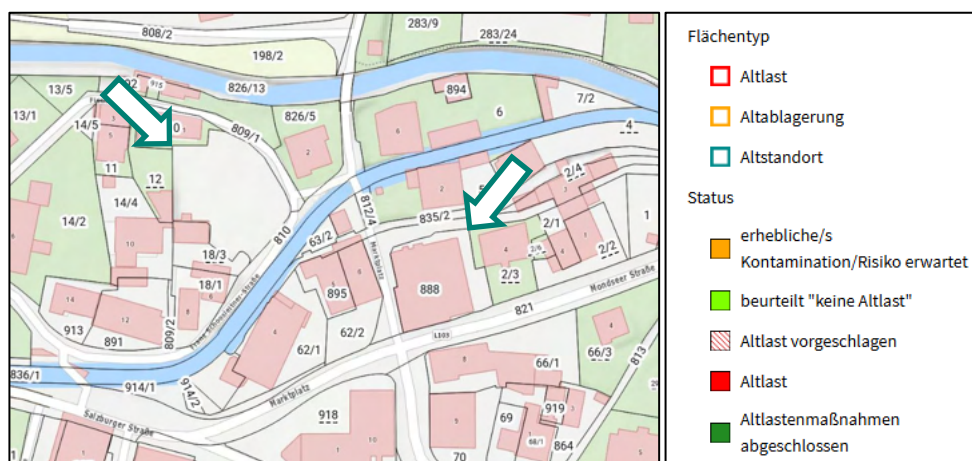
5. Altlastenportal

Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁵.

Die fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



Auszug aus dem Altlastenportal, Quelle: www.umweltbundesamt.at

Laut Erhebungen der fertigenden Sachverständigen im Altlastenportal des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigende Sachverständige Wertminderungsbeträge der Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten EZ 60

Das **Wohn- und Geschäftshaus (EZ 60)** in **5303 Thalgau, Marktplatz 7** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, vier Obergeschoße und ein Kellergeschoß, wobei die letzten beiden Geschoße im Dachgeschoßbereich liegen. Das Gebäude wurde ursprünglich als Hotel bzw. Gästehaus mit Geschäftsräumlichkeiten errichtet und nunmehr in ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Geschäftseinheiten und 22 Wohnungen umgebaut. Im Außenbereich, neben dem nordseitig gelegenen Eingangsbereich, der zu den Wohnungen führt, befindet sich eine allgemeine Ladezone für die Wohnungen. Das Gebäude verfügt über eine Personenliftanlage.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 18 ist im 3. Obergeschoß (Dachgeschoßbereich) situiert und in Richtung Norden und Osten ausgerichtet. Laut Parifikat ist der Wohnung das Kellerabteil Top 18 im Kellergeschoß zugeteilt.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt, die im Bauakt vorgefundenen Baubeschreibung liegt diesem Gutachten bei, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den erteilten Auskünften der Marktgemeinde Thalgau zufolge über die Wassergenossenschaft Thalgau und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz mit Zuständigkeit des Reinhaltverbandes Fuschlsee-Thalgau.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Die Befundaufnahme beginnt in der Wohnung Top 18 im **3. Obergeschoß** und hier im Bereich **Wohnen/Essen und Küche**. In der gesamten Einheit sind Holztüren vorhanden, die in Stahlzargen eingebaut wurden. Die Leuchten der Einheit sind durchwegs auf der Decke aufgesetzt oder abgehängt. Der Boden ist mit einem Parkettbodenbelag belegt, die Wände und die Decke sind geweißt, Dachschrägen sind deutlich erkennbar.

Im Bereich **Wohnen/Essen** sind drei Kunststoffenster mit Isolierverglasung eingebaut.

Im Bereich **Küche** sind Anschlüsse für den Einbau eine Küche vorhanden. Die Küche wurde augenscheinlich demontiert, lediglich die Dunstabzugshaube ist im Küchenbereich noch vorhanden.

Vom Wohn/ Essbereich ist ein kleiner **Abstellraum** zugänglich. Hier setzt sich der Parkettbodenbelag fort. Die Wände sowie die Decke sind geweißt.

Zurück in Richtung Vorraum gehend erreicht man vis à vis der Wohnungseingangstüre das **WC**. Im WC wurde die rückwärtige Wand auf eine Höhe von etwa 1,20 m verflies. Die Decke und die restlichen Wände sind geweißt. Weiters ist das WC mit einem keramischen Bodenbelag, einem Hänge-WC mit Unterputzpülkasten sowie einem Handwaschbecken mit Kaltwasser ausgestattet.

Vom Eingangsbereich den Vorraum entlang gehend, gelangt man auf der linken Seite in einen Zwischengang, der wiederum in einen Gang mündet und rückwärtig in drei Zimmer, einen Schrankraum, und ein Bad führt.

Die **Gänge**, die zur Erschließung der Zimmer führen sind mit einem Parkettboden belegt, der sich auch in die drei Zimmer und den Schrankraum fortsetzt.

Das erste **Zimmer** auf der rechten Seite ist mit geweißten Wänden und einer geweißten Decke ausgeführt. Hier sind ein Dachflächenfenster und ein Fenster in einer Gaube vorhanden, beide wurden als Kunststoffenster mit Isolierverglasung ausgeführt.

Daneben ist ein weiteres kleines **Zimmer** situiert, das ein Dachflächenfenster, geweißte Wände und eine geweißte Decke aufweist.

Wiederum daneben ist ein vergleichbar ausgeführtes und ausgestattetes Zimmer, ebenfalls mit einem Dachflächenfenster, vorhanden.

Festgehalten wird, dass die beschriebenen und in der Natur vorhandenen Dachflächenfenster nicht aus dem Einreichplan hervorgehen.

Im **Schrankraum** ist augenscheinlich die Technik für die Fußbodenheizung und Lüftung untergebracht. Daneben ist ein **Bad** situiert, das einen keramischen Bodenbelag und eine etwa 1,20 m hohe Wandverfliesung aufweist. Im Bereich der Dusche wurde die Wand türzargenoberkantenhoch verflies. Die darüber liegenden Wände sowie die Decke sind geweißt. Weiters sind im Bad eine Duschtasse mit Mischbatterie

und Handbrause, jedoch ohne Duschwand, nur mit Duschvorhang, vorhanden. Ebenso weist das Bad eine Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause, einen Waschmaschinenanschluss, ein Handwaschbecken mit Mischbatterie sowie einen Handtuchheizkörper auf.

Im Bereich des Handtuchheizkörpers sind Feuchtigkeitsausblühungen erkennbar.⁶

Abschließend wird das **Kellergeschoß** mit dem zugehörigen **Kellerabteil** begangen.

Am Tag der Befundaufnahme war im Keller Feuchtegeruch wahrnehmbar.

Das Kellerabteil mit der Nummer 18 war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme versperrt. Die Kellerabteile wurden mit Holzplatten abgeteilt und werden den erteilten Auskünften der Hausverwaltung zufolge laut Planbezeichnungsnummer des Nutzwertgutachtens genutzt. Das **zugehörige Kellerabteil Top 18** ist demnach im kleinen Kellerraum an dritter Stelle auf der linken Seite situiert.

1.2 Auskünfte der Hausverwaltungskanzlei „Wimmer Hausverwaltung GmbH“:

- Nach Mitteilung der Hausverwaltung beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller** (Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser, Rücklagen allgemein und Rücklagen Wohnungen inkl. USt) **€ 419,77 p.m.** Nachfolgend wird die Aufschlüsselung des monatlichen Akontos abgebildet:

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten	240,00	10,00 %	24,00	264,00
2	Heizkosten	40,00	20,00 %	8,00	48,00
3	Warmwasser	20,00	10,00 %	2,00	22,00
4	RR allgemein	34,72	0,00 %	0,00	34,72
5	RR Wohnungen	51,05	0,00 %	0,00	51,05
Gesamtsumme:		385,77		34,00	419,77

- Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.
- Der Wohnungseigentümergeinschaft sind keine zu leistende Rückzahlungen Darlehen oder Kredite für Instandhaltungsarbeiten, die aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen sind, bekannt.
- Der Stand des Rücklagenkontos (per 31.12.2024) wurde von der Hausverwaltung für die Rücklagen der Wohnungen mit € 10.666,50 (Guthaben) und für die allgemeinen Rücklagen mit € 27.235,89 (Guthaben) angegeben.
- Die Elektroanlagen im Gebäude sind in Ordnung. Ob diese der Elektrotechnikverordnung entsprechen, wurde seitens der Hausverwaltung nicht beantwortet.
- Bis dato gab es noch keine Sanierungen und es sind demnächst auch keine größeren Investitionen geplant.
- Jeder Einheit ist laut Nutzwertgutachten ein Kellerabteil zugeordnet. Hierfür sind keine Regelungen notwendig.
- Es sind keine Benützungsregelungen an Allgemeinteilen bekannt.
- Neben dem Eingang zu den Wohnungen ist eine allgemeine Ladezone für die Bewohner vorhanden.

⁶ Siehe hierzu Bild 25 der Fotodokumentation

- Der Parkplatz mit den einzelnen Stellplätzen befindet sich auf einer eigenen Einlagezahl (EZ 54) und wird nicht von der Hausverwaltung verwaltet. Ob für die Parkfläche auf Eigengrund ein Rücklagenkonto von den Miteigentümern gebildet wurde, konnte nicht recherchiert werden.
- Sonstige Bestimmungen wie Nutzungsrechte, Abweichen der Aufteilungsschlüssel und eigene Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind im angeführten Wohnungseigentumsvertrag unter „Punkt V.“ (siehe unter „G. Beilagen“ in diesem Gutachten) enthalten.

1.3 Bau- und Erhaltungszustand EZ 60

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden von der fertigen Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile – EZ 60					
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassadenflächen					
Dachdeckung		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Spenglerarbeiten					
Kaminköpfe		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Fenster					
Stiegenhaus					
Keller					

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich.
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss.
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung. Kurz- bis mittelfristig liegt Abbruchreife vor.

2. Beschreibung der Baulichkeiten EZ 54

Der **Parkplatz (EZ 54)** mit den gegenständlichen, ideellen 19/44 Miteigentumsanteilen ist fußläufig rund 2 Minuten von der Liegenschaft EZ 60 entfernt an der Franz-Schoosleitner-Straße gelegen. Aufgrund der Einreichplanung und des Überprüfungsbescheides vom 29.09.2014 wurden pro Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze, sohin insgesamt 44 PKW-Stellplätze für die Wohnhausanlage (EZ 60) geplant.

Festzuhalten bleibt, dass die ideellen 19/44 Miteigentumsanteile am Parkplatz (EZ 54, Grundstück 18/2) vom Parifikat nicht mitumfasst sind, präsumtive Käufer sohin schlichtes Miteigentum an der EZ 54 erwerben. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Ausführungen unter dem Punkt „Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung“ verwiesen.

Der Parkplatz wurde – wie bereits an anderer Stelle erwähnt – nicht fertiggestellt, die Fläche ist nicht befestigt, die Stellplätze wurden nicht markiert, der Parkplatz ist lediglich geschottert. Der Einfahrtsbereich des Parkplatzes ist mit einer Schrankenanlage versehen, diese war jedoch zum Zeitpunkt der Befundaufnahme geöffnet bzw. mit einem Kabelbinder fixiert.

3. Flächenaufstellung EZ 60

Die nachstehenden Flächenangaben wurden aus dem erhobenen Nutzwertgutachten TZ 158/2014 entnommen.

Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von der fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben, Nutzung und Ausstattungskategorie des Bestandsobjekts dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Die fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Nutzflächen		
Verwendete Unterlagen:	Nutzwertgutachten TZ 158/2014; Naturmaß wurde nicht genommen!	
Wohnung Top 18 – 3. Obergeschoß (Dachgeschoßbereich)		
3.OG: Wohnung		125,18 m²
KG: Abstellraum		5,59 m²

4. Nutzung

Die Liegenschaftsanteile an **EZ 60** (Wohnung Top 18) standen am Tag der Befundaufnahme leer. Im zugehörigen Kellerabteil waren Fahrnisse (unter anderem ein Kleiderschrank) gelagert. Die Einheit wurde für die Nutzung zu Wohnzwecken konzipiert.

Bei den ideellen Anteilen an **EZ 54** handelt es sich um Stellplätze.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der Einheit bzw. der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile aus EZ 60 und EZ 54 liegen nach den erteilten Auskünften **keine Bestandverträge** vor.

6. Bauhistorie

Aus den Erhebungen im Bauakt konnte die nachstehende Bauhistorie festgestellt werden. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.

Marktplatz 7 und Schoosleitner-Straße 4 in 5303 Thalgau

Laut Mitteilung der Marktgemeinde Thalgau ist die Grundsubstanz des Objektes schon mehr als 100 Jahre alt. Laut den erteilten Auskünften der Marktgemeinde erfolgte ein größerer Zu- und Umbau zum ehemaligen Hotel in den 70er Jahren.

Bauplatzgenehmigung <u>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</u> Bauplatzansuchen für GP. 64/1 u. Bauarea 15 KG Thalgau	Bescheid vom 01.10.1970 Zl. V/1690/1/70
Abänderung der ursprünglichen Bauplatzzerklärung <u>Marktgemeinde Thalgau:</u> Grundstück Nr. 888	Bescheid vom 09.02.2012 Zl. BPL-603/2-2011; Mp/7
Baubeginnsanzeige gem. § 12 Abs. 3 BauPOlG <u>Marktgemeinde Thalgau:</u> Umbau des ehemaligen Hotels „Schwabenhof“ in ein Mehrfamilienwohnhaus (22 Wohneinheiten) samt Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß auf Grundstück Nr. 888	vom 26.02.2012 Zl. B-603/4-2011; Mp/7
Baubewilligung <u>Marktgemeinde Thalgau:</u> Umbau des ehemaligen Hotels „Schwabenhof“ in ein Mehrfamilienwohnhaus (22 Wohneinheiten) samt Geschäftsräumlichkeiten im EG. Auf GSt. Nr. 888 sowie zur Errichtung der hierzu erforderlichen Kfz-Stellplätze samt Zu- u. Abfahrt auf Grundstück Nr. 888 und 18/2 je KG Thalgau	Bescheid vom 23.04.2012 Zl. B-603/4-2011; Mp/7
Ansuchen um Baubewilligung gem. § 2 Abs. 1 BauPOlG <u>Marktgemeinde Thalgau:</u> Personenaufzug Fabr. Schindler Fabr-Nr. 20024052	vom 26.06.2012 Zl. B-603/5-2012; B-Mp/7
Ansuchen um Baubewilligung gem. § 2 Abs. 1 BauPOlG <u>Marktgemeinde Thalgau:</u> Lüftungsanlage Bauvorhaben Schwabenhof Thalgau	vom 10.10.2012 Zl. B-603/6-2012; Mp/7
Ansuchen um Baubewilligung im vereinfachten Verfahren <u>Marktgemeinde Thalgau:</u> Baubehördliche Bewilligung für den Einbau eines Personenaufzuges beim Objekt Marktplatz 7	Bescheid vom 19.10.2012 Zl. B-603/5-2012; B-Mp/7
Ansuchen um Baubewilligung <u>Marktgemeinde Thalgau:</u> Baubehördliche Bewilligung zum Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage für die Wohnungen im Objekt Marktplatz 7 auf Grundstück Nr. 888	Bescheid vom 19.12.2012 Zl. B-603/6-2012; Mp/7
Vollendungsanzeige gem. § 17 BauPOlG <u>Marktgemeinde Thalgau:</u> Umbau des ehemaligen Hotels „Schwabenhof“ in ein Mehrfamilienwohnhaus (22 Wohneinheiten) samt Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß auf Grundstück Nr. 888	vom 08.07.2013 Zl. B-603/4-2011; Mp/7
Baurechtliche Überprüfung (Teilkollaudierung) <u>Marktgemeinde Thalgau:</u> Umbau des ehemaligen Hotels „Schwabenhof“ in ein Mehrfamilienwohnhaus (22 Wohneinheiten) samt Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß auf Grundstück Nr. 888 sowie zur Errichtung der hierzu erforderlichen Kfz-Stellplätze samt Zu- u. Abfahrt auf Grundstück Nr. 888 und 18/2 je KG Thalgau	Bescheid vom 29.09.2014 Zl. B-603/4-2014; Mp/7

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vorstehend sämtliche zum Erhebungszeitpunkt im Bauakt aufliegende Dokumente zum Umbau des Hotel Schwabenhofs betreffend angeführt wurden. Aufgrund des umfassenden Umbaus in ein Wohn- und Geschäftshaus wurde auf Erhebungen von älteren Baudaten verzichtet.

Es bleibt festzuhalten, dass der gesamte Parkplatz auf EZ 54 nicht fertiggestellt wurde.

Den erteilten Auskünften der Marktgemeinde Thalgau zufolge sind laut **Überprüfungsbescheid vom 29.09.2014 (Zl. B-60374-2014; Mp/7)** noch folgende Punkte, die EZ 54 sowie EZ 60 betreffend (1. – 11.) offen und noch Endfertigstellungsarbeiten zu leisten:

1. Die Pkw-Stellplätze (Pflichtstellplätze) sind gemäß Baubewilligungsbescheid Auflage Pkt. 50. und 51. **bis spätestens 30.06.2015** fertig zu stellen und entsprechend zu Kennzeichnen. D.h.:

Für den Bau sind gemäß Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Thalgau mindestens **44 PKW -Abstellplätze** für die 22 Wohneinheiten (2 pro Wohnung) auf GP 18/2 KG. Thalgau (EZ 54) zu schaffen und auf Dauer zur Verfügung zu stellen.
Die in den Plänen dargestellten Parkplätze (auf GP 888 und 18/2 je KG. Thalgau) sind dauerhaft zu markieren und auf Dauer Eigentumsmäßig der Liegenschaft Marktplatz 7 (GP 888 KG. Thalgau) zuzuschreiben.

Der Privatparkplatz auf GP 18/2 KG. Thalgau ist als solcher zu Kennzeichnen. Die Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist mit einem entsprechenden Wasserrechtsprojekt um wasserrechtliche Bewilligung bei der BH Salzburg-Umgebung zur Ableitung der Oberflächenwässer nach vorheriger Retention in den Brunnbach anzuschreiben.
Sämtliche Schneeablagerungen haben auf Eigengrund (GP 18/2 KG. Thalgau) zu erfolgen.
Der Parkplatz ist so zu befestigen, dass es zu keinen Staubbelastigungen für die Nachbarschaft kommt (z.B. Asphaltierung der Fahrgassen, Pflasterung der Stellplätze od. Rasengittersteinen....). Die künftigen Befestigung mit entsprechenden Gemeindefahrgasse (eine Grundabtretung ist erforderlich, vereinbart und erfolgt gesondert) zur GP 809/1 und 810 je KG. Thalgau sind baulich ersichtlich zu machen (Leistenstein odgl.). Hierzu ist das Einvernehmen mit der Marktgemeinde Thalgau als Straßeneigentümer herzustellen. Der Behörde ist noch eine Fertigstellungsmeldung mit Bestätigung der ausführenden Firma vorzulegen.

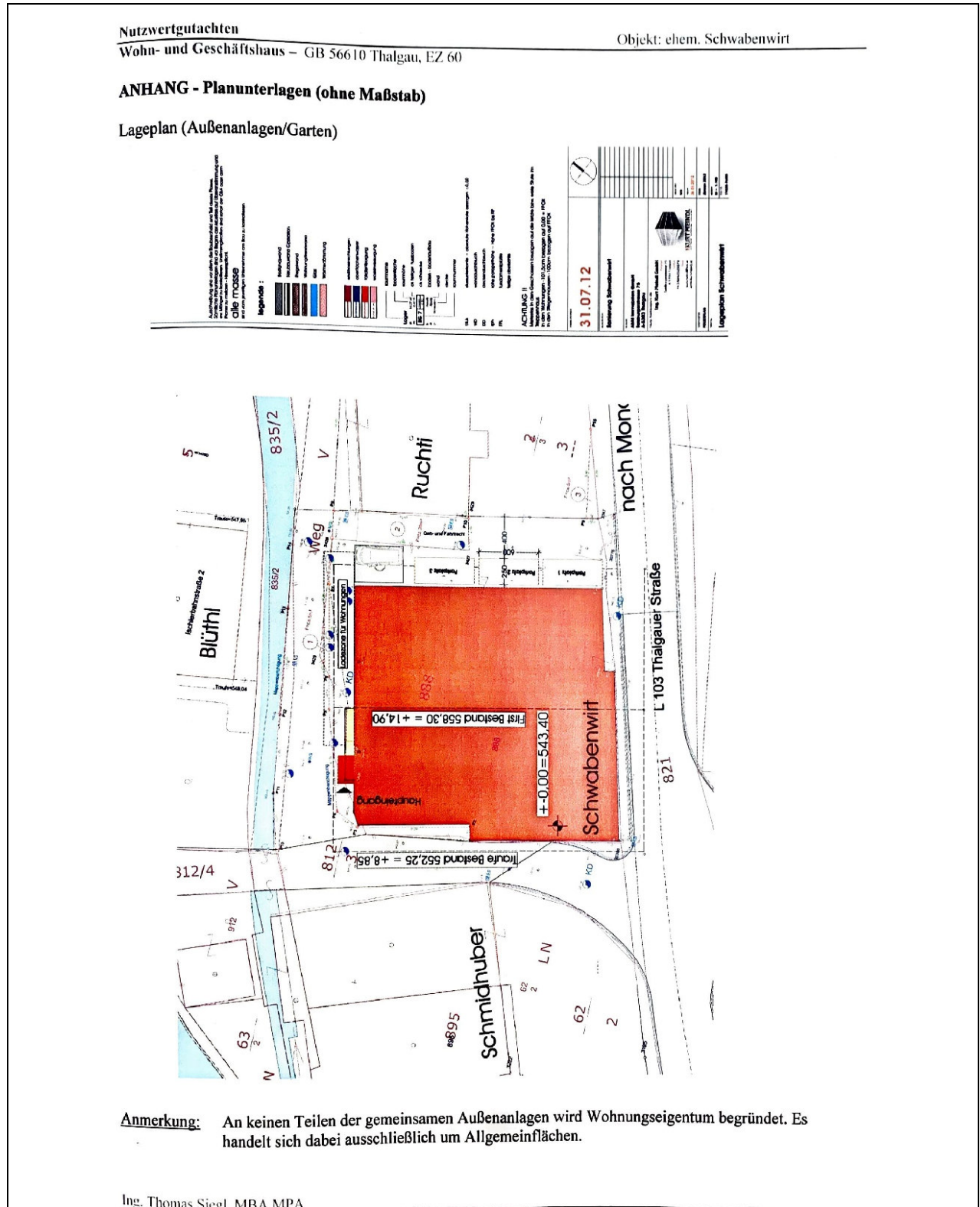
2. Der Kinderspielplatz auf GP 18/2 KG. Thalgau ist gemäß Baubewilligungsbescheid – Pkt. 49. **ebenso bis spätestens 30.06.2015** zu errichten. D.h.: Der im Lageplan (Ing. Kurt Meindt GmbH, v. 23.07.2014 – „Bestandsplan“) auf Grundparzelle 18/2 KG. Thalgau (EZ 54) eingetragene Kinderspielplatz für Kleinkinder mit einer Mindestfläche von 45 m² ist herzustellen. Dieser ist jedenfalls mit einer Sandgrube, einer Rutsche, einer Schaukel und mit Sitzplätzen für Aufsichtspersonen auszustatten. Der Kinderspielplatz ist auf Dauer der gegenständlichen Wohnanlage (Marktplatz 7 auf GP 888 KG. Thalgau) zur Verfügung zu stellen.
3. Die Auflagen der Wildbach- u. Lawinenverbauung lt. Baubewilligung (Pkt. 19.) sind noch nicht erfüllt. Dies hat **umgehend** zu geschehen und ist eine Bestätigung der Behörde vorzulegen. D.h. Für den an der Nordseite befindlichen Eingang, ist in einem erforderlichen Abstand parallel zur Hausfront eine notwendige Schutzmauer zu errichten. In diese ist eine temporäre Hochwasserschutzmaßnahme in Form von vorgefertigten Bohlen vorzusehen bzw. einzubauen, die im Anlaffalle durch die Hausverwaltung nach Erfordernis zu Aktivieren ist. Die Mindesthöhe dieser Bohlenwand, die zw. der zu errichtenden Mauer und der best. Gebäudefassade zu situieren ist, beträgt 60 cm. Diese Bohlenwand ist sowohl Ost- als auch Westseitig anzubringen – sollte eine andere Ausführung vorgesehen sein, ist dies vorher mit der WLW abzusprechen.
4. Eine Bestätigung eines RAUCHFANGKEHRMEISTERS über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten (Pkt. 12. Baubescheid) ist **bis spätestens 30.11.2014** vorzulegen;
5. Der ABNAHMEBEFUND des RHV - Reinhalteverbandes Fuschlsee-Thalgau hinsichtlich des Fäkalkanals (Hauskanal) (Pkt. 17. Baubescheid) ist bis **spätestens 30.11.2014** vorzulegen;
6. Die Müllcontainer sind im vorhandenen Müllraum unter zu bringen. *nicht erforderlich lt. Telefonat mit RHV 11.02.2015*
7. Im Fahrradraum ist das Abstellen von Motorrädern nicht erlaubt.
8. Die Brandschutztüren folgender Räume sind **sofort** selbst schließend herzustellen: im Kellergeschoß die Stiegenabgangstüre, die Türe zum Technikraum und die Türe zum Vorraum des Liftes; Im Erdgeschoß der Türe zum Müllraum und zum Fahrraderraum.
9. Im Stiegenhaus ist **sofort** pro Geschoß ein tragbarer Feuerlöscher „S 6“ (Schaum, 6kg) gut ersichtlich und leicht erreichbar anzubringen.
10. Sämtliche Fluchtwege sind **umgehend** mit Fluchtwegorientierungsbeleuchtungen gem. TRVB E102/05 zu kennzeichnen. Die Bestätigung hierfür ist **bis spätestens 30.11.2014** der Behörde vorzulegen.

11. Die Höhe der bestehenden Geländer im Stiegenhaus hat mindestens 1,0 m zu betragen. Jene Geländer, die dzt. nur ca. 90 cm aufweisen sind **umgehend** entsprechend zu erhöhen. Die Bestätigung hierfür ist **bis spätestens 30.11.2014** der Behörde vorzulegen.

Auszüge aus dem Überprüfungsbescheid vom 29.09.2014 (Zl. B-60374-2014; Mp/7), Quelle: [Marktgemeinde Thalgau](#)

7. Gebäudepläne, Baubeschreibung und Auszüge aus dem Nutzwertgutachten

Lageplan vom Wohn- und Geschäftshaus auf EZ 60 aus dem Nutzwertgutachten



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

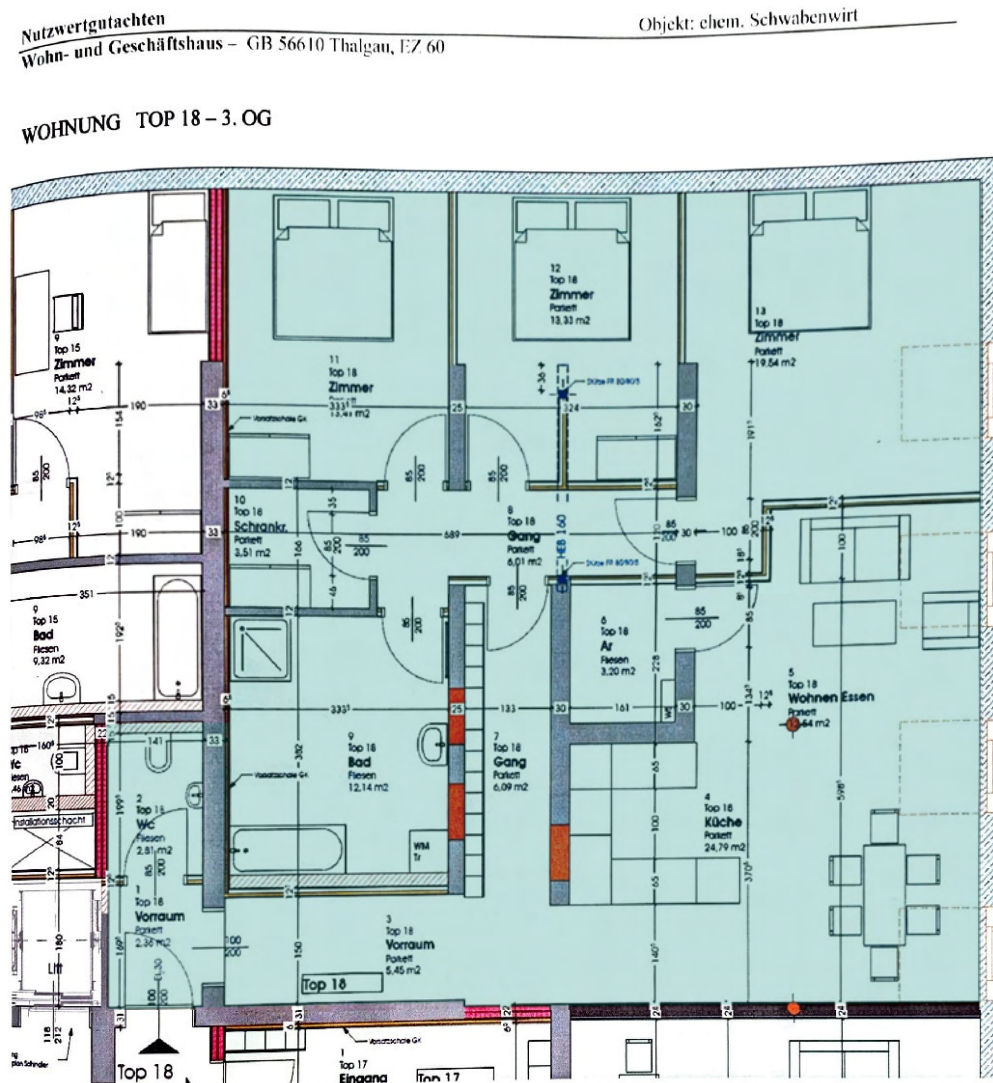
Franz Schoosleitner-Straße (EZ 54)
ideelle 19/44 Miteigentumsanteile
BLNR1 am Parkplatz

Marktplatz 7 (EZ 60)
254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28
an der Wohnung Top 18 samt AR

Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

Ausschnitt vom Grundriss im 3. Obergeschoß der Wohnung Top 18 – Nutzwertgutachten zu EZ 60 Wohnung farblich gekennzeichnet



LEGENDE

Hellblaue Fläche TOP 18

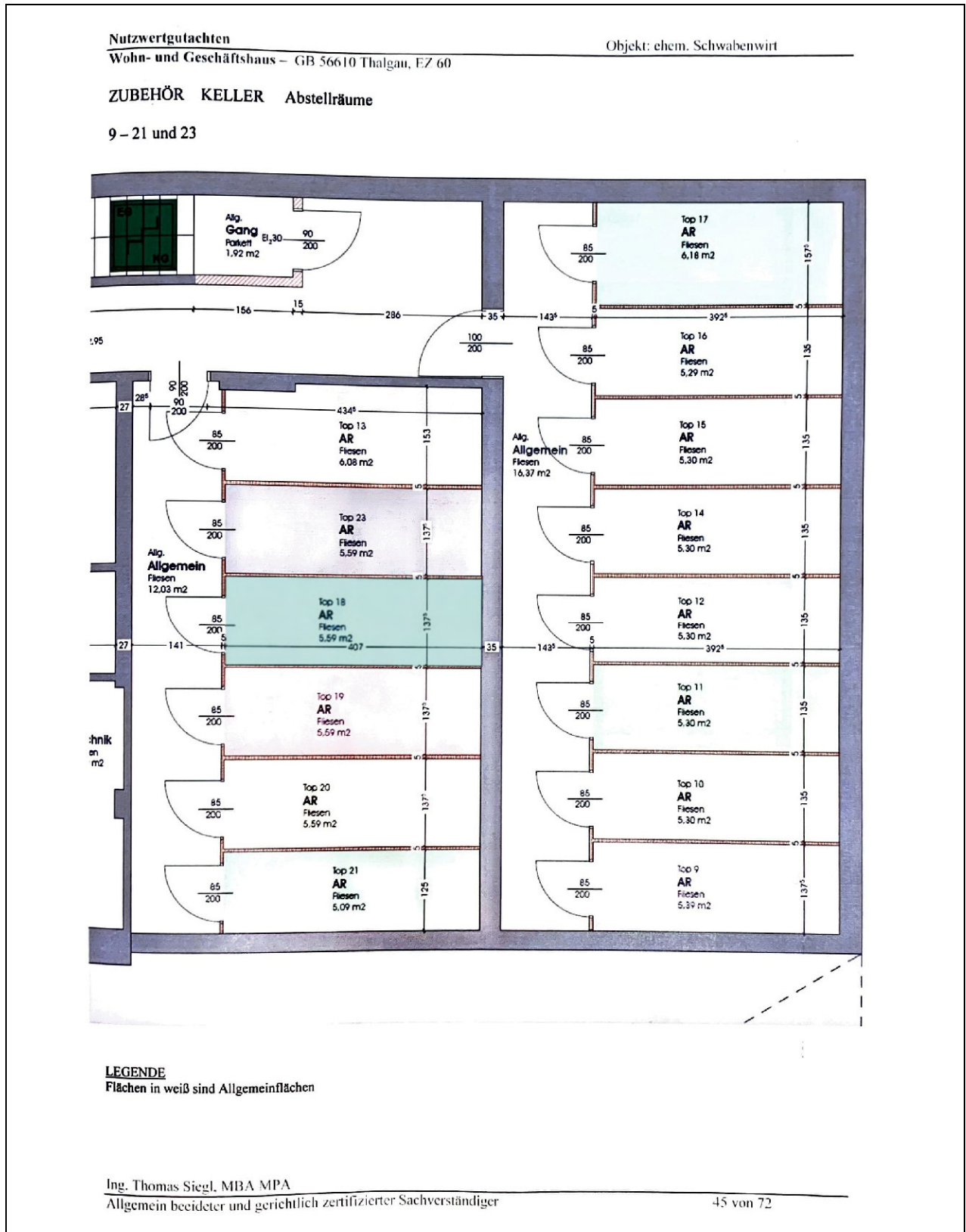
Ing. Thomas Siegl, MBA MPA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

64 von 72

Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

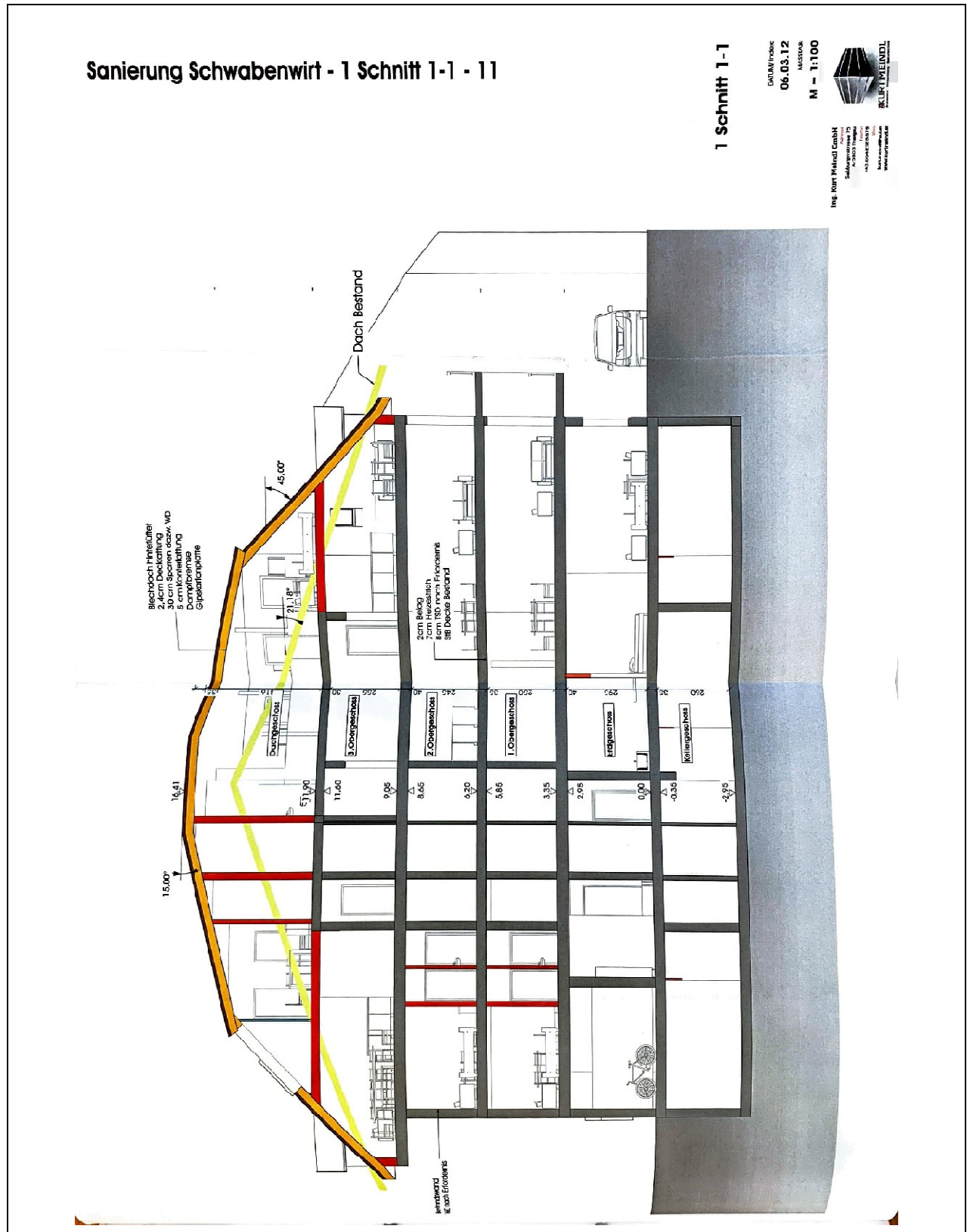
Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

Ausschnitt vom Grundriss im Kellergeschoß – Nutzwertgutachten zu EZ 60
Kellerabteil farblich gekennzeichnet



Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideale Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

Schnitt 1-1 – Einreichplan zu EZ 60



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

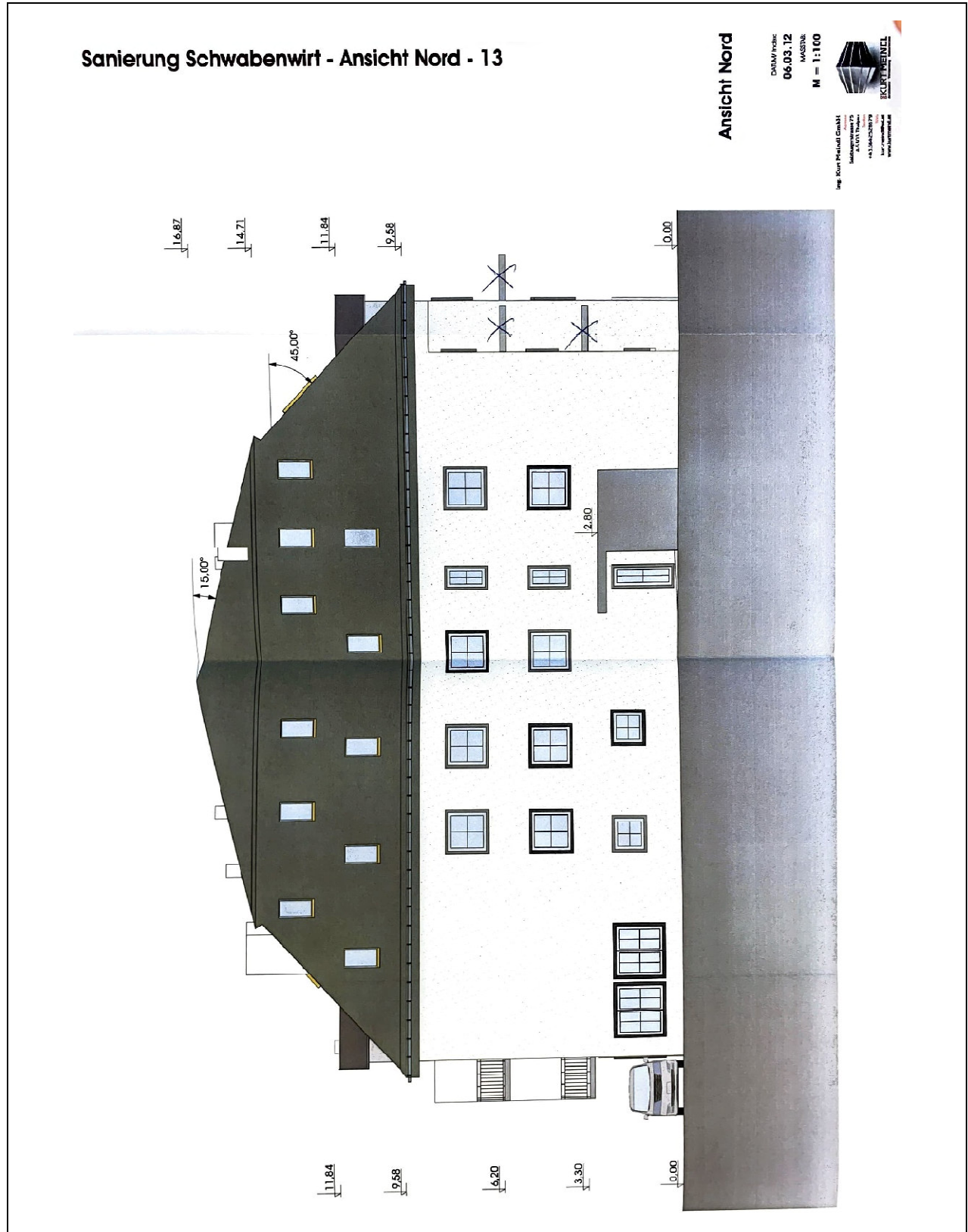
Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalga in 5303 Thalga, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalga in 5303 Thalga, Franz-Schoosleitner-Straße 4

Sanierung Schwabenwirt - 2 Schnitt 2-2 - 12



Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

Ansichten – Einreichplan zu EZ 60



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

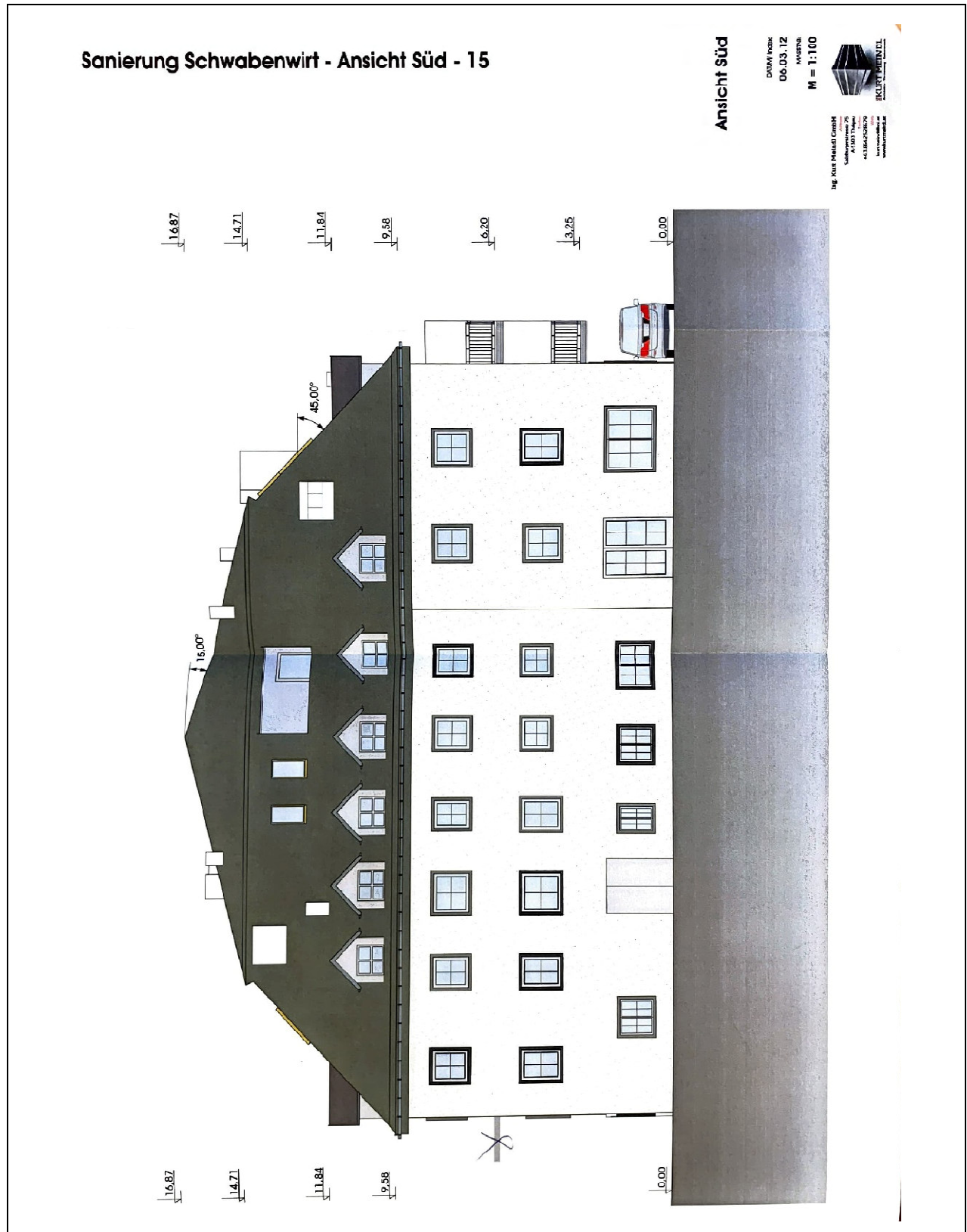
Sanierung Schwabenwirt - Ansicht Ost - 14

Ansicht Ost

Datum Projekt
06.03.12
Maßstab
M = 1:100



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

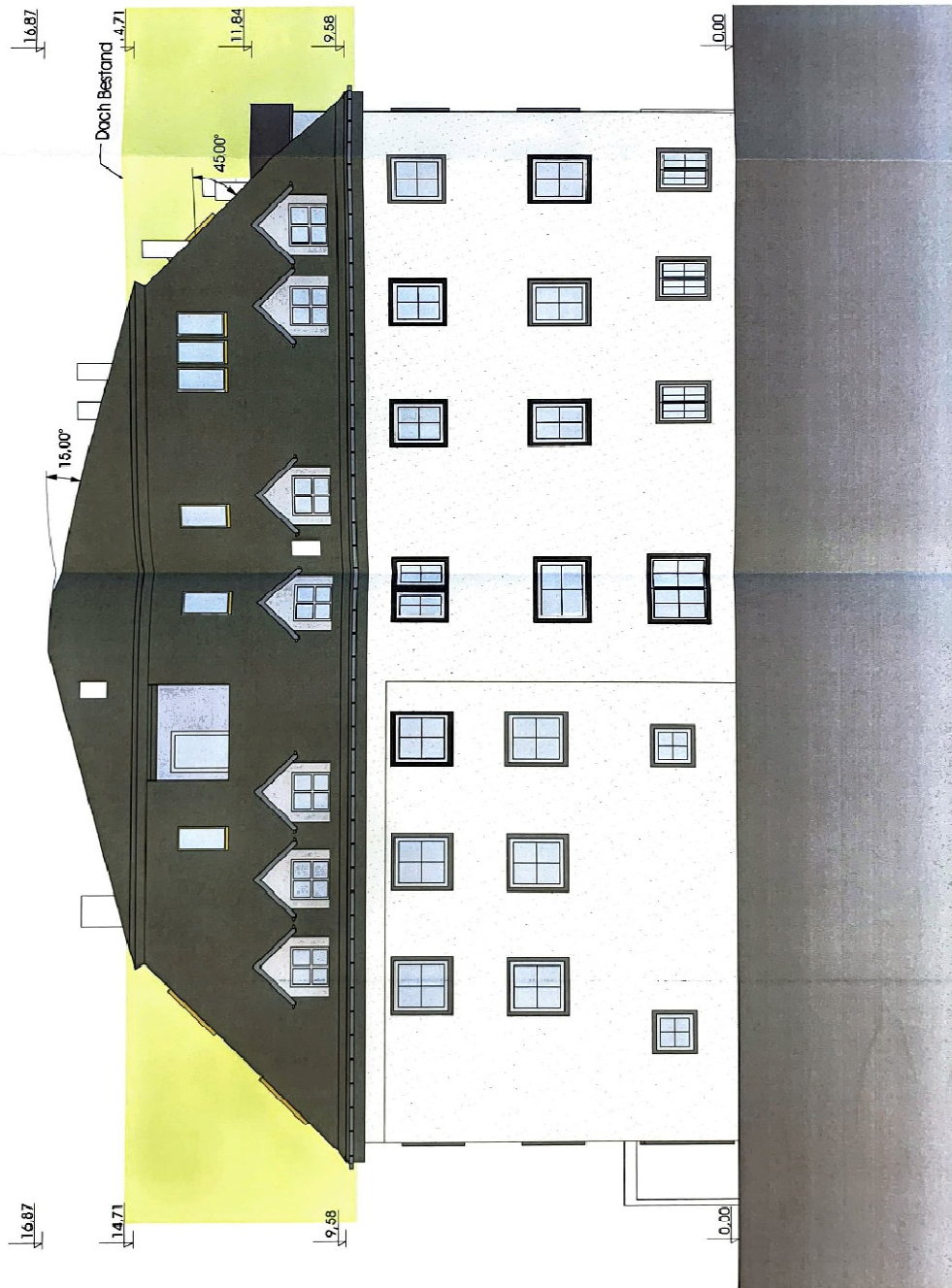
Sanierung Schwabenwirt - Ansicht West - 16

Ansicht West

06.03.12
M = 1:100



Ing. Kurt Meindl GmbH
Architekt
Sondergütergasse 1
A-5301 Thalgau
+43 26642 2270
www.kurtmeindl.at



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Auszüge aus der Baubeschreibung zu EZ 60

Stempelgebühr als Beilage

Beschreibung über die technischen Einzelheiten des Baues

Kurzbeschreibung mit Angaben der wesentlichen Eigenschaften wie Material, Konstruktion, etc.	
Fundierung	Bestand
Hauptstiegen	Bestand
Decken	Bestand
Gestaltung von Außenwandflächen	VWS nach Erfordernis
Dacheindeckung	Blech dunkelgrau
Blitzschutzanlage	ja
Rauchfang	ja
Einfriedung (Art und Höhe, Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen)	Bestand

5.a Ver- u. Entsorgung:

Trinkwasserversorgung:

☒ Anschluss an ein Netz ☐ Eigenversorgung ☐ kein Anschluss vorhanden

Elektrizitätsversorgung:

☒ Anschluss an ein Netz ☐ Eigenversorgung ☐ kein Anschluss vorhanden

Gasversorgung:

☐ Anschluss an ein Netz ☒ kein Anschluss an ein Netz

Abwasserentsorgung:

☒ Anschluss an ein Kanalnetz ☐ Kleinkläranlage ☐ Sammelgrube

Niederschlagswasser:

☒ Versickerung am Bauplatz ☐ Anschluss an ein Kanalnetz ☐ Einleitung in Gewässer

Abfallentsorgung:

☒ Gemeindeabfuhr ☐ Eigenabfuhr

5.b Flächenangaben zum Gebäude:

Überbaute Grundfläche 612 _____ m² (verbaute Fläche)

Gebäudehöhe 16,41 _____ m Brutto-Rauminhalt _____ m³

Stempelgebühr als Beilage

Anzahl der oberirdischen Geschosse	5	Anzahl der unterirdischen Geschosse	1
Grundflächenzahl GRZ		Geschoßflächenzahl GFZ	
Baumassenzahl BMZ		Wohn-bzw.Nutzfläche	1999,39 WNFL m2
Umbauter Raum 10444 m3 (=oi inkl ui)		Umbauter Raum der Unterschreitung	gem. § 25 Abs 8 BGG m3

Angaben zum Mindestwärmeschutz

die Angabe der für den baurechtlich gebotenen Mindestwärmeschutz von Bauten maßgeblichen Energiekennzahlen entsprechend § 2 Bautechnikverordnung-Energie – BTV-E, LGBL.Nr. 37/2011, idgF	☐ liegen bei und werden eingehalten
	☐ nicht erforderlich, da nicht beheizt

Beschreibung zum Ansehen des Baues

eine Beschreibung der für das Ansehen des Baues maßgebenden Umstände, soweit diese nicht aus den Bauplänen zu entnehmen sind (Fassadenfarbe, Dachfarbe, Gestaltungselemente etc.)

Siehe Pläne

Beschreibung Garagen

bei Garagen die Angabe, für welche nach dem verwendeten Treibstoff zu unterscheidende Fahrzeuge die Garage bestimmt ist	☐ Benzin oder Diesel
	☐ Erd- oder Flüssiggas
	☐ Sonstiges

Geschoßangabe	Brutto-Grundfläche je Geschoß	durchschnittliche Geschoßhöhe	Bauweise
EG	612 m2	2,85 m	Massivbauweise
1.OG	612 m2	2,85 m	Massivbauweise
2.OG	612 m2	2,85 m	Massivbauweise
3.OG	650 m2	2,85 m	Massivbauweise
DG	439 m2	2,60 m	Holzbauweise

6 Beheizung – Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude):

☐ zentral (für das Gebäude) ☒ dezentral (in Nutzungseinheit) ☐ keine Beheizung

Stempelgebühr als Beilage

6.a Wärmebereitstellungssystem (zentral für das Gebäude):

☐ Kessel
☐ Standardkessel ☐ Niedertemperaturkessel ☐ Brennwertkessel
Kesselbauweise ☐ nicht modulierend ☐ modulierend

☐ Wärmepumpe
☐ Außenluft / Wasser ☐ Wasser (inkl. Direktverdampfer)
☐ Wasser / Wasser (Grundwasserwärmepumpe) ☐ sonstige (z.B. Passivhaus-Kompaktgerät)
Wärmepumpenbetriebsweise: ☐ monovalent (kein anderes Heizsystem)
☐ bivalent – Wärmepumpe kombiniert mit anderen

☐ Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung
☒ Nahwärme (Blockheizung)
☐ Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofer, usw.)
☐ Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger)

6.b Wärmeabgabesystem:

☐ Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiator, Heizkörper) ☐ Luftheizung (nur Passivhausstandard)
☒ Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung) ☐ Gebläsekonvektor

6.c Art des Brennstoffes:

☐ Heizöl Extraleicht ☐ Flüssiggas ☐ Hackschnitzel ☐ Strom
☐ Heizöl Leicht ☐ Kohle ☐ Holz-Pellets ☐ andere
☐ Erdgas ☐ Scheitholz ☒ sonstige Biomasse

7 Warmwasser-Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude):

☐ zentral (für das Gebäude) ☒ dezentral (in der Nutzungseinheit) ☐ kein Warmwasser

7.a Warmwasser – Art der Warmwasseraufbereitung:

☒ kombinierte Erzeugung mit Raumwärme
☐ getrennte Erzeugung des Warmwassers mittels
☐ separatem Kessel ☐ elektrischer Energie
☐ separater Nah-/ Fernwärme ☐ separater Wärmepumpe (z.B. Luft / Wasser-Wärmepumpe)
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heiz-Stab)

8 Art der Belüftung:

Stempelgebühr als Beilage

☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)
☒ mechanische Lüftung
☒ Abluftlüftung ☐ Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
☐ Raumlufttechnische Anlage für:
☐ Heizung ☐ Kühlung ☐ Befeuchtung

Stempelgebühr als Beilage

9 Angaben zur Nutzungseinheit (Pkt 9 bis 12 sind für jede Nutzungseinheit separat auszufüllen:
Für jede Nutzungseinheit im Gebäude ist ein eigenes Datenblatt auszufüllen (z.B. Keller, Wohnung, Dachgeschoß, Garage, etc.)

Topnummer 18

Türnummer 18

Lage: 3.Obergeschoss

Beschreibung: Wohnung

Art der Nutzungseinheit:

- | | |
|--|--|
| ☒ Wohnung | ☐ Groß- Einzelhandelsfläche |
| ☐ Wohnung / Arbeitsstätte | ☐ Verkehrs- und Nachrichtenwesen |
| ☐ Wohnfläche für Gemeinschaften | ☐ Kultur, Freizeit, Bildungs- oder Gesundheitswesen |
| ☐ Industrie und Lagerei | ☐ Hotel u. a. Einheiten für kurzfristige Beherbergung |
| ☐ Bürofläche | ☐ Landwirtschaftliche Nutzung |
| ☐ Privatgarage | ☐ Kirche, sonstige Sakralbauten |
| ☐ Dachbodenfläche | ☐ Sonstige Bauwerke |
| ☐ Verkehrsfläche | ☐ Kellerfläche |

Rechtsverhältnis an der Nutzungseinheit:

- | | |
|---|--|
| ☐ Eigenbenützung durch den Gebäudeeigentümer | ☒ Wohnungseigentum |
| ☐ Hauptmiete | ☐ Dienst- und Naturalwohnung |
| ☐ Sonstige Rechtsverhältnisse | |

9.a Flächenangabe zur Nutzungseinheit

Die Nutzungseinheit erstreckt sich über: _____ Geschoß(e)

Top 18 - 3.Obergeschoss

1	Vorr.	3,00 m²
2	Vorr.	9,94 m²
3	Küche	21,99 m²
4	Zimmer	15,10 m²
5	Zimmer	15,95 m²
6	Gang	9,19 m²
7	Bad	9,34 m²
8	Ar	3,68 m²
9	Wc	1,68 m²
10	Wohnen/Essen	32,76 m²

Wohnnutzfläche Top 18

122,63 m²

Stempelgebühr als Beilage

Ausstattung:

☒ Badezimmer in der Nutzungseinheit ☒ WC in der Nutzungseinheit

☒ Küche / Kochnische in der Nutzungseinheit ☒ Wasserauslass in der Nutzungseinheit

Energiekennzahl (HWB) Standortklima spezifisch: _____ kWh/m²a

10 Wärmebereitstellungssystem (zentral für das Gebäude):

☐ Kessel

☐ Standardkessel ☐ Niedertemperaturkessel ☐ Brennwertkessel

Kesselbauweise ☐ nicht modulierend ☐ modulierend

☐ Wärmepumpe

☐ Außenluft / Wasser ☐ Wasser (inkl. Direktverdampfer)

☐ Wasser / Wasser (Grundwasserwärmepumpe) ☐ sonstige (z.B. Passivhaus-Kompaktgerät)

Wärmepumpenbetriebsweise: ☐ monovalent (kein anderes Heizsystem)

☐ bivalent – Wärmepumpe kombiniert mit anderen

☐ Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung

☒ Nahwärme (Blockheizung)

☐ Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofen, usw.)

☐ Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger)

10.a Wärmeabgabesystem:

☐ Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiators, Heizkörper) ☐ Luftheizung (nur Passivhausstandard)

☒ Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung) ☐ Gebläsekonvektor

10.b Art des Brennstoffes:

☐ Heizöl Extraleicht ☐ Flüssiggas ☐ Hackschnitzel ☐ Strom

☐ Heizöl Leicht ☐ Kohle ☐ Holz-Pellets ☐ andere

☐ Erdgas ☐ Scheitholz ☒ sonstige Biomasse

11 Warmwasser – Art der Warmwasseraufbereitung (dezentral in der Nutzungseinheit):

☒ kombinierte Erzeugung mit Raumwärme

☐ getrennte Erzeugung des Warmwassers mittels

☐ separatem Kessel ☐ elektrischer Energie

Stempelgebühr als Beilage

☐ separater Nah-/ Fernwärme ☐ separater Wärmepumpe (z.B. Luft / Wasser-Wärmepumpe)

☐ thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem

☐ thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heiz-Stab)

12 Art der Belüftung:

☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)

☒ mechanische Lüftung ☐ Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung

☒ Abluftlüftung ☐ Befeuchtung

☐ Raumluftechnische Anlage für: ☐ Kühlung

☐ Heizung

Auszüge aus dem Nutzwertgutachten zu EZ 60

Nutzwertgutachten Wohn- und Geschäftshaus – GB 56610 Thalgau, EZ 60	Nutzwertgutachten Wohn- und Geschäftshaus – GB 56610 Thalgau, EZ 60
Objekt: ehem. Schwabenwirt	Objekt: ehem. Schwabenwirt
1 Allgemeines:	1.6.2 Nutzwert
1.1 Auftrag Auftrag erteilt durch Herrn Ing. Kurt Meini, GF der A & M Immobilien GmbH, Salzburger Straße 75 in 5303 Thalgau (FN 368508z) auch als Vertreter der Miteigentümer.	Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertmindernde Eigenschaften desselben. Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertmindernde Eigenschaften desselben.
1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens Neufeststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgau zum Zwecke der Begründung (Neubegründung) von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 BGBl I 2002/70 idgF.	1.6.3 Mindestanteil Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.
1.3 Stichtag Als Stichtag wird der Tag der Ausfertigung des Gutachtens festgelegt.	1.7 Literaturnachweis / Gesetzliche Grundlagen
1.4 Besondere Bemerkungen Die Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile auf Basis der vom AG übergebenen Bau- u. Parifizierungspläne (l. A nhang). Die baurechtlichen Bewilligungen dazu liegen mit Bescheid vom 23.04.2012, Zl. B-603/4-2011/Mp/7) samt Abänderungen betreffend das Erdgeschoss hinsichtlich der Anordnung von insgesamt 3 selbständigen Geschäftsräumlichkeiten (Besitzung der Baubehörde vom 08.11.2013, Zl.: B-Mp/7) vor. Die dem Parifikat zugrundeliegenden und durch den AG übergebenen Parifizierungspläne beinhalten außerdem neben der Raum- und Geschäfts- bzw. Wohnungsaufteilung die Festlegung der zivilrechtlichen Nutzung, die Allgemeinfächen und die Anzahl der Geschäfte, der Wohnungen bzw. KFZ-Abstellplätze.	- Wohnungseigentum – Dr. Herbert Rainer 4. Auflage 2010 - Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht – Böhm/Eckhardt/Hauswirth/Heindl 3. Auflage aus 2009 - Bienes – Funk – Immobilienbewertung Österreich 1. Auflage - WEG 2002 BGBl I 2002/70 idgF - Empfehlungen der Fachverbände - Dauter/Vogt, Immobilienverwalter-Handbuch 2008 - Kallinger/Gartner/Singl, Bauratgeber-Handbuch 5., aktualisierte Auflage 2008
1.5 Grundlagen und Unterlagen	
- Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002; BGBl. I Nr. 70/2002 idgF. - Grundbuchsatzung vom 13.08.2012 - Nutzflächenmittlung gemäß § 7 WEG 2002 nach Parifizierungsplänen - Die unter Besondere Bemerkungen angeführten Unterlagen und Bewilligungen - Zivilrechtliche Nutzung festgelegt durch den Auftraggeber - Verpflichtung für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beendeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. - Beschäftigung der Liegenschaft; Beschäftigung/Teilbesichtigung (Fertigstellung/Zutritt) des Gebäudes am 12.11.2013	
1.6 Erläuterungen	
1.6.1 Nutzfläche	
Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen, Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.	
Ing. Thomas Siegl, MBA MPA Allgemein beendeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger	Ing. Thomas Siegl, MBA MPA Allgemein beendeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
3 von 72	4 von 72

Nutzwertgutachten Wohn- und Geschäftshaus – G18 56610 Thalgaun, EZ 60	Nutzwertgutachten Wohn- und Geschäftshaus – G18 56610 Thalgaun, EZ 60
Objekt: ehem. Schwabenwirt	Objekt: ehem. Schwabenwirt
3 Gutachten:	2 Befund/Beschreibung:
3.1 Grundsätze / Bewertung / Bewertungsgrundlagen	2.1 Beschreibung der Liegenschaft
Ziel dieses Gutachten ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum. Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idF. Der WRN 2009. Die Nutzflächen wurden den beiliegenden Pflanzungsplänen, die mit kleineren Abweichungen (nicht bewilligungspflichtige Änderungen in der Raumaufteilung) den bewilligten Bauplänen entsprechen, entnommen und entsprechen diese den Bestimmungen des § 2 Abs. 7 und § 7 Wohnungseigentumsgesetz 2002.	2.1.1 Lage der Liegenschaft Das Grundstück bzw. die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Thalgaun (Marktplatz 7). Die Aufschreibung des ehemaligen Schwabenwirtes auf dem Grundstück 888, EZ 60, GB 56610 Thalgaun erfolgt durch die unmittelbar angrenzende öffentliche Gemeindestraße bzw. in weiterer Folge durch die L 103 (Mondseer Straße).
Gemäß § 8 Abs. 1 WEG 2002 ist der Nutzwert eine 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 Wohnungseigentumsobjekts 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 WEG 2002. Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002). Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2, Satz 2 WEG 2002).	2.1.2 Technische Beschreibung Es handelt sich bei dem betroffenen Objekt um ein ehemaliges Hotel bzw. Gästehaus mit Geschäftsräumlichkeiten in welches nunmehr (aufgrund der baubehördliche Bewilligungen, welche durch den AG erwirkt wurden und geht der SV von einer bewilligten Ausführung als Basis für das Gutachten aus) 3 Geschäftseinheiten und 22 Wohnungen eingebaut wurden. Das Bauvorhaben beinhaltet insgesamt 5 Geschosse (inkl. Dachgeschoss) und verfügt über eine teilweise Unterteilung mit den Kellerabstellräumen. Die interne Aufschreibung ist durch die zentral angeordnete Stiegenanlage samt Aufzug geplant. Die Zusatzräume werden gemäß Bescheid (Pk. 55) nach Angabe durch den AG (Ing. Kurt Meisl) nicht ausgeführt. Die 3 geplanten KFZ-Abstellplätze befinden sich auf der Freifläche und sollen nicht überdacht werden. Sonstige Gemeinschaftseinrichtungen wie die eines gemeinsamen Spielplatzes und die Errichtung von KFZ-Stellplätzen sind gemäß Baubeschied auf der Nachbargrundstück der EZ 54 zur Verfügung zu stellen.
3.2 Teile der allgemeinen Benützung dienen (an diesen kann deshalb kein Nutzwert festgestellt werden)	Eine ausreichende Versorgung der Objekte liegt durch den bestehenden Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen, wie Kanal, Wasser, Strom und Müllabfuhr vor.
Liegen bei ggstl. Liegenschaft mit den allgemeinen Zufahren, Garten- und Verkehrsflächen und an nachstehend angeführten Räumen vor, an denen kein Nutzwert festgestellt wird (jeweils alle Räumlichkeiten mit diesen Nutzungsbezeichnungen): • Kellergeschoss: Allgemein, Gang, Technik, Lift • Erdgeschoss: Treppenhaus, Müll, Fahräder, Kinderwagen, Lift • Obergeschoss / DG: Treppenhaus und Lift	Lage der Objekte: an allen Seiten freistehend Grundierung: Unterbetondecke / Bestand Aufgehende Kellernauern: massive Wände / Bestand Kellendecke/Untersicht: Decke in Beton Aufgehendes Mauerwerk: Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt, mit Anstrich oder Energiespar- bzw. Niedrigenergie-Gebäude Innenmauerwerk: Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt, mit Anstrich oder Leichtbauwände (Trockenwände) Geschossdecken/Untersichten: Massivbauweise Stiegen: Walmdachstuhl mit harter Bedachung Abdeckung: Blech Rinnen/Ablaufrohre: Fliesen und Holzbohlen Fußböden: Holz- bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung Türen/Fenster: Zentralheizungsanlage / Thermen je WE Heizung: gemäß ÖVE-Vorschriften Elektroinstallation: KFZ-Abstellplätze lt. Beschreibung Garage/Stellplätze: nur Allgemeinflächen Gartenanlage: keine Nebengebäude: bestehende öffentliche Versorgungseinrichtungen Ver- und Entsorgung:
Alle Teile an denen Wohnungseigentum begründet wird sind in dem dem Gutachten zugrunde liegenden Plänen und Beschreibungen ausführlich dargestellt.	Alle Objekte sind selbständig nutzbar, da sie einerseits neben der, für eine selbständige Wohnung erforderlichen Räumlichkeiten sowie internen Aufschreibungen (Allgemeinflächen) und andererseits über zentrale Versorgungseinrichtungen und über eine Zufahrt mit Anbindung an die öffentl. Verkehrsfläche – Gemeindestraße verfügen.
3.3 Faktoren für die Nutzwertberechnung (maßgebliche Faktoren für dieses Gutachten)	Ing. Thomas Siegl, MBA MPA Allgemein benützer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben. Die Zu- und Abschläge ergeben sich aus der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des Gutachters. Zubehöro-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörojekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. Ständige Faktoren entsprechen den Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz.	Ing. Thomas Siegl, MBA MPA Allgemein benützer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Nutzwertgutachten
Wohn- und Geschäftshaus – GB 56610 Thalgau, EZ 60

Objekt: ehem. Schwabenwirt

WOHNUNG TOP 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	3. Obergeschoss	125,18	125,18
Zuschläge			
keine	3. Obergeschoss	0,00	0,00
Zubehör			
AR 18	AR / Kellergeschoss	5,59	5,59
Nutzfläche			125,18

WOHNUNG TOP 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	3. Obergeschoss	48,95	48,95
Zuschläge			
keine	3. Obergeschoss	0,00	0,00
Zubehör			
AR 19	AR / Kellergeschoss	5,59	5,59
Nutzfläche			48,95

WOHNUNG TOP 20

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	Dachgeschoss	60,46	60,46
Zuschläge			
Terrasse	Dachgeschoss	8,25	8,25
Zubehör			
AR 20	AR / Kellergeschoss	5,59	5,59
Nutzfläche			60,46

WOHNUNG TOP 21

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Wohnung	Dachgeschoss	74,69	74,69
Zuschläge			
Terrasse	Dachgeschoss	7,97	7,97
Zubehör			
AR 21	AR / Kellergeschoss	5,09	5,09
Nutzfläche			74,69

Ing. Thomas Siegl, MBA MPA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

13 von 72

Nutzwertgutachten

Objekt: ehem. Schwabenwirt

Wohn- und Geschäftshaus – GB 56610 Thalgau, EZ 60

TOP 17 / Wohnung

Bezeichnung	Lage	Raum Nr.	Raumwidmung	Einzel- fläche	Summe
Räume					
Wohnung	3. Obergeschoss	1	Eingang	9,98	
		2	Küche	10,45	
		3	Wohnen/Essen	35,84	
		5	Zimmer	25,57	
		6	Zimmer	14,29	
		7	Gang	10,23	
		8	Bad	9,61	
		9	Speis	2,61	
		10	WC	1,83	
		11	Abstellraum	4,92	
	Summe				125,33
Zuschlag	3. Obergeschoss	4	Terrasse	9,05	9,05
Zubehör	Kellergeschoss		AR 17	6,18	6,18
TOP 17	Nutzfläche:	m²	125,33		

TOP 18 / Wohnung

Bezeichnung	Lage	Raum Nr.	Raumwidmung	Einzel- fläche	Summe
Räume					
Wohnung	3. Obergeschoss	1	Vorraum	2,36	
		2	WC	2,81	
		3	Vorraum	5,45	
		4	Küche	24,79	
		5	Wohnen/Essen	12,54	
		6	Abstellraum	3,20	
		7	Gang	6,09	
		8	Gang	6,01	
		9	Bad	12,14	
		10	Schrankraum	3,51	
		11	Zimmer	13,41	
		12	Zimmer	13,33	
		13	Zimmer	19,54	
	Summe				125,18
Zuschlag	keiner			0,00	0,00
Zubehör	Kellergeschoss		AR 18	5,59	5,59
TOP 18	Nutzfläche:	m²	125,18		

Ing. Thomas Siegl, MBA MPA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

24 von 72

Nutzwertgutachten

Wohn- und Geschäftshaus – Gb 56610 Thalgau, EZ 60

Objekt: ehem. Schwabenwirt

WOHNUNG TOP 17

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	3. Obergeschoss	125,33	1,000	125	125
Zuschläge					
Terrasse	3. Obergeschoss	9,05	0,150	1	1
Zubehör					
Keller 17	AR / Kellergeschoss	6,18	0,400	2	2
					128

Mindestanteil: 128 von 2134 (256 von 4268)

WOHNUNG TOP 18

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	3. Obergeschoss	125,18	1,000	125	125
Zuschläge					
keine			-	-	-
Zubehör					
Keller 18	AR / Kellergeschoss	5,59	0,400	2	2
					127

Mindestanteil: 127 von 2134 (254 von 4268)

WOHNUNG TOP 19

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Wohnung	3. Obergeschoss	48,95	0,900	44	44
Zuschläge					
keine			-	-	-
Zubehör					
Keller 19	AR / Kellergeschoss	5,59	0,400	2	2
					46

Mindestanteil: 46 von 2134 (92 von 4268)

Ing. Thomas Siegl, MBA MPA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

38 von 72

Nutzwertgutachten
Wohn- und Geschäftshaus – GB 56610 Thalgau, EZ 60

Objekt: ehem. Schwabenwirt

3.10 Zusammenstellung

Bezeichnung	Lage	Art	Nutz- fläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
GESCHÄFT TOP 1A	EG	Geschäft	117,23	117 / 2134	234 / 4268	5,483
GESCHÄFT TOP 1B	EG	Geschäft	31,50	32 / 2134	64 / 4268	1,500
GESCHÄFT TOP 1C	EG	Geschäft	94,67	95 / 2134	190 / 4268	4,452
WOHNUNG TOP 2	EG	Wohnung	77,07	71 / 2134	142 / 4268	3,327
WOHNUNG TOP 3	EG	Wohnung	60,91	57 / 2134	114 / 4268	2,671
WOHNUNG TOP 4	1. OG	Wohnung	78,55	81 / 2134	162 / 4268	3,796
WOHNUNG TOP 5	1. OG	Wohnung	90,95	93 / 2134	186 / 4268	4,358
WOHNUNG TOP 6	1. OG	Wohnung	85,97	90 / 2134	180 / 4268	4,217
WOHNUNG TOP 7	1. OG	Wohnung	69,08	73 / 2134	146 / 4268	3,421
WOHNUNG TOP 8	1. OG	Wohnung	126,03	129 / 2134	258 / 4268	6,045
WOHNUNG TOP 9	2. OG	Wohnung	82,04	84 / 2134	168 / 4268	3,936
WOHNUNG TOP 10	2. OG	Wohnung	128,09	131 / 2134	262 / 4268	6,139
WOHNUNG TOP 11	2. OG	Wohnung	38,06	40 / 2134	80 / 4268	1,874
WOHNUNG TOP 12	2. OG	Wohnung	77,14	81 / 2134	162 / 4268	3,796
WOHNUNG TOP 13	2. OG	Wohnung	87,23	91 / 2134	182 / 4268	4,264
WOHNUNG TOP 14	2. OG	Wohnung	57,21	59 / 2134	118 / 4268	2,765
WOHNUNG TOP 15	3. OG	Wohnung	108,57	111 / 2134	222 / 4268	5,201
WOHNUNG TOP 16	3. OG	Wohnung	77,92	80 / 2134	160 / 4268	3,749
WOHNUNG TOP 17	3. OG	Wohnung	125,33	128 / 2134	256 / 4268	5,998
WOHNUNG TOP 18	3. OG	Wohnung	125,18	127 / 2134	254 / 4268	5,951
WOHNUNG TOP 19	3. OG	Wohnung	48,95	46 / 2134	92 / 4268	2,156
WOHNUNG TOP 20	DG	Wohnung	60,46	63 / 2134	126 / 4268	2,952
WOHNUNG TOP 21	DG	Wohnung	74,69	78 / 2134	156 / 4268	3,655
WOHNUNG TOP 22	DG	Wohnung	60,40	62 / 2134	124 / 4268	2,905
WOHNUNG TOP 23	DG	Wohnung	88,06	91 / 2134	182 / 4268	4,264
ABSTELLFLÄCHE 1	Garten EG	KFZ Stellfläche 1	15,00	8 / 2134	16 / 4268	0,375
ABSTELLFLÄCHE 2	Garten EG	KFZ Stellfläche 2	15,00	8 / 2134	16 / 4268	0,375
ABSTELLFLÄCHE 3	Garten EG	KFZ Stellfläche 3	15,00	8 / 2134	16 / 4268	0,375
			2134	4268	100	

Summe: 2134 / 2134 (4268 / 4268)

Ebensee, am 13.11.2013

Ing. Thomas Siegl, MBA MPA
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger
Ing. Thomas Siegl, MBA MPA
Ebensee/Bez. Gmünd

Ing. Thomas Siegl, MBA MPA
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

41 von 72

Nutzwertgutachten

Wohn- und Geschäftshaus – GIB 56610 Thalgau, EZ 60

Objekt: ehem. Schwabenwirt

Gutachten

gem. § 6 WEG 2002 (BGBl I 2002/70) idgF über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Pol. Gemeinde: Thalgau
EZ: 60
Grundbuch: 56610 Thalgau
Bezirksgericht: Thalgau
GST-NR: 888
GST-Adresse: 5303 Thalgau, Marktplatz 7

Grundlagen: wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 WEG 2002 (BGBl I 2002/70) idgF wird hiermit der Bestand nachstehend angeführter **selbständiger Geschäfte, Wohnungen** und/oder **sonstiger selbständiger Räumlichkeiten** auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Geschäfte:	Gesamtanzahl der selbständigen Geschäfte: 3
Wohnungen:	Gesamtanzahl der selbständigen Wohnungen: 22
Sonstige selbstständige Räumlichkeiten:	keine sonstigen selbständigen Räumlichkeiten
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:	Gesamtanzahl der selbständigen Abstellflächen für Kfz: 3

Im Sinne des § 6 des WEG 2002 (BGBl I 2002/70) idgF befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

28 wohnungseigentumstaugliche Objekte (3 Geschäfte, 22 Wohnungen und 3 KFZ Abstellflächen)

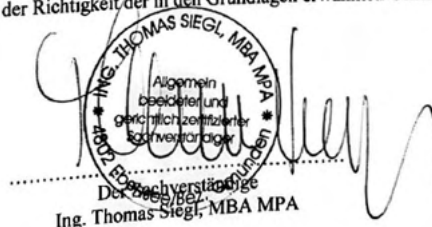
Grundlage dieses Gutachtens bilden die durch die Baubehörde bewilligten und bestätigten Pläne.

- Grundrisspläne der Geschäfte und Wohnungen für das EG, 1. OG bis 3. OG u. DG
- Plan über Zubehör (Grundriss KG und EG/Stellplätze)
- Plan über die Außenanlagen (Lageplan)

Das Gutachten wurde unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in den Grundlagen erwähnten Unterlagen erstellt.

Stichtag ist der Tag der Ausfertigung.

Ebensee, am 13.11.2013


Allgemein beiderer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Der Sachverständige
Ing. Thomas Siegl, MBA MPA

Bemerkt wird, dass eine Ausfertigung dieses Gutachtens entsprechend den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 WEG der zuständigen Baubehörde übermittelt wird.

Ing. Thomas Siegl, MBA MPA
Allgemein beiderer und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

ENERGIEAUSWEIS EZ 60

Ein Energieausweis vom 23.10.2023 wurde uns von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt, nachstehend sind die zusammenfassenden Seiten abgebildet.


Salzburg

Eingang am 23. Okt. 2023
ZEUS Nr. 56610.23.208742.01

Bestand

Energieausweis für Wohngebäude


OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015


bauphysikTeam
Zwittlinger & Staffl Engineering OG
A-5020 Salzburg, Eugen-Müller-Strasse 1
www.bauphysik-team.at, Telefon 0662 / 432651-0

BEZEICHNUNG	Marktplatz 7, Thalgau		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Marktplatz 7	Katastralgemeinde	Thalgau
PLZ/Ort	5303 Thalgau	KG-Nr.	566 10
Grundstücksnr.	888	Seehöhe	544 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A++			A++	
A+				A
A				
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				

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

WWB_{SK}: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

BAUPHYSIK Team Zwittlinger & Staffl Engineering OG · 5020 Salzburg · Eugen-Müller-Strasse 1 · Fon +43 (0)662 / 43 26 51-0
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2023_243701 REPEA15 o1517 - Salzburg 23.10.2023 18:00

Bearbeiter Zwittlinger / Spindler
Seite 1

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: <https://sbj.energieausweise.net/dl/27a26713ee2089703ef70/pruef/>

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4



Eingang am 23. Okt. 2023
ZEUS Nr. 56610.23.208742.01

Bestand

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

bauphysikTeam

Zwittlinger & Staffl Engineering OG

A-5020 Salzburg, Eugen-Müller-Strasse 1
www.bauphysik-team.at, Telefon 0662 / 432651-0

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2 555 m ²	charakteristische Länge	2,93 m	mittlerer U-Wert	0,29 W/m ² K
Bezugsfläche	2 044 m ²	Heiztage	202 d	LEK ₊ -Wert	17,6
Brutto-Volumen	7 502 m ³	Heizgradtage	3993 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	2 562 m ²	Klimaregion	NF	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	24,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	17,1 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E _{LEB,RK}	63,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	0,71
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	74 725 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	29,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	51 815 kWh/a	HWB _{SK}	20,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	32 641 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	127 754 kWh/a	HEB _{SK}	50,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{AWZ,H}	1,51
Haushaltsstrombedarf	41 966 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	169 720 kWh/a	EEB _{SK}	66,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	214 425 kWh/a	PEB _{SK}	83,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	98 612 kWh/a	PEB _{n.ern,SK}	38,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	115 812 kWh/a	PEB _{ern,SK}	45,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	14 765 kg/a	CO _{2,SK}	5,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,71
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 23.10.2023
Gültigkeitsdatum 22.10.2033

ErstellerIn
Bauphysik Team
Eugen-Müller-Straße 1
5020 Salzburg

Unterschrift

bauphysikTeam
Zwittlinger & Staffl Engineering OG
Technisches Büro für Wärme- und Schallschutz
A-5020 Salzburg, Eugen-Müller-Straße 1
Fon +43 (0)662 / 43 26 51-0, Fax +43 (0)662 / 43 26 51-11

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



Eingang am 23. Okt. 2023
ZEUS Nr. 56610.23.208742.01

Bestand

Datenblatt GEQ
Marktplatz 7, Thalgau

bauphysikTeam
Zwittlinger & Staffl Engineering OG
A-5020 Salzburg, Eugen-Müller-Strasse 1
www.bauphysik-team.at, Telefon 0662/432651-0

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Thalgau

HWB_{SK} 20 **f_{GEE} 0,71**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung: Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: 495,03m² Fensterlüftung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel = 0,4 ; 2060m² Lüfterneuerung;
energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,23; Blower-Door: 1,50; freie Eingabe (Prüfzeugnis) 87%; kein
Erdwärmetauscher

Berechnungsgrundlagen

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

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



Eingang am 23. Okt. 2023
ZEUS Nr. 56610.23.208742.01

Bestand

Empfehlungen

bauphysikTeam

Zwittlinger & Staffl Engineering OG

A-5020 Salzburg, Eugen-Müller-Strasse 1
www.bauphysik-team.at, Telefon 0662 / 432651-0

Marktplatz 7
5303 Thalgau
Mehrfamilienhaus, 2555 m² Bruttogrundfläche



Salzburg

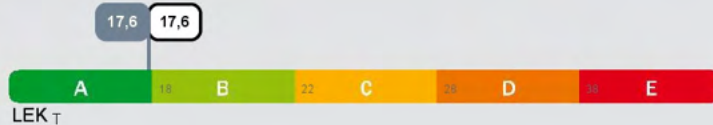
Eingang am 23. Okt. 2023
ZEUS Nr. 56610.23.208742.01

Bestand

Empfehlungen

bauphysikTeam
Zwittlinger & Staffl Engineering OG
A-5020 Salzburg, Eugen-Müller-Strasse 1
www.bauphysik-team.at, Telefon 0662 / 432651-0

Wärmedämmung



Wärmedämmung der DS01 - Dachschräge hinterlüftet, DS02 - Dachschräge Gaube, AW01 - Außenwand EG, AW02 - Außenwand OG 30cm Bestand, AW03 - Außenwand OG 50cm Bestand, AW04 - Außenwand OG 30cm Neu, KD01 - Decke zu unkonditioniertem Keller Wohnungen nicht wirtschaftlich.

Der Fenstertausch von U-Glas 0,60, U-Rahmen 1,00 W/m²K, U-Glas 1,10, U-Rahmen 1,40 W/m²K, U-Wert 1,30 W/m²K, U-Wert 2,00 W/m²K ist nicht wirtschaftlich.

Dämmstoffpreise: Schrägdach 120,- €/m³ (0,038 W/mK); Wand 190,- €/m³ (0,031 W/mK); Kellerdecke 190,- €/m³ (0,031 W/mK);

Fensterpreise: Fenster Uw 0,8 W/m²K 550,- €/m²;

Betrachtungszeitraum: 30 Jahre

Preise inkl. aller Steuern. Die angeführten Preise stellen kein Angebot dar.

Kostensteigerung Energiepreis 3 % p.a., kalkulatorische Zinsen 2 % p.a.

Berechnung gemäß ÖNORM B 8110-4

C. FOTODOKUMENTATION

254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 am Wohn- und Geschäftshaus (EZ 60)



Bild 1 von 32
Ansicht aus Südwesten



Bild 2 von 32
Ansicht aus Nordosten



Bild 3 von 32
Ansicht aus Nordwesten



Bild 4 von 32
Blick auf das Klingeltableau und auf
Putzabblätterungen an der Fassade

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

3. Obergeschoß
bewertungsgegenständliche Wohnung Top 18



Bild 5 von 32

Blick auf die Wohnungseingangstüre u. den Vorraum



Bild 6 von 32

Blick in den Bereich „Wohnen/Essen“



Bild 7 von 32

Blick in den Bereich „Wohnen/Essen“



Bild 8 von 32

Blick in den Bereich „Küche“



Bild 9 von 32
Blick in den Abstellraum



Bild 10 von 32
Blick in das WC



Bild 11 von 32
Blick in den Vorraum

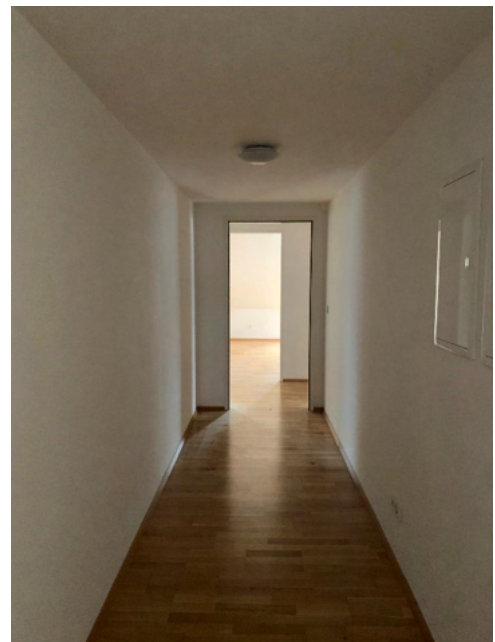


Bild 12 von 32
Blick in den Gang „6,09 m²“



Bild 13 von 32

Blick in den Stromkasten im Gang



Bild 14 von 32

Blick in den Sicherungskasten im Gang



Bild 15 von 32

Blick in das Zimmer „19,54 m²“

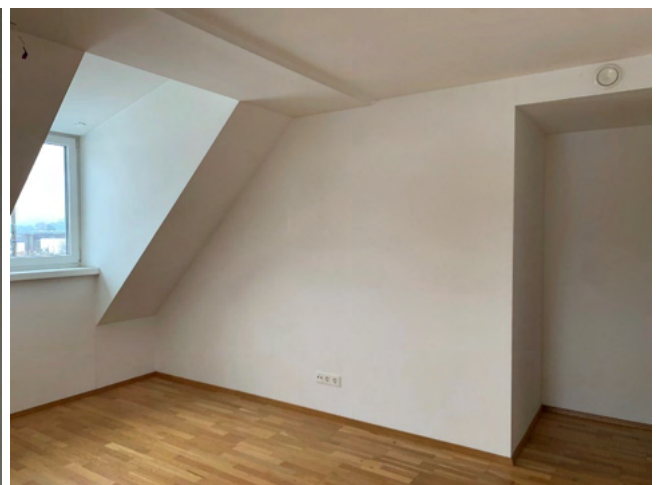


Bild 16 von 32

Blick in das Zimmer „19,54 m²“



Bild 17 von 32

Blick in das Zimmer „13,33 m²“



Bild 18 von 32

Blick in das Zimmer „13,41 m²“



Bild 19 von 32

Blick in den Gang „6,01 m²“



Bild 20 von 32

Blick in den Schrankraum



Bild 21 von 32

Blick auf die Technik für die Fußbodenheizung
im Schrankraum



Bild 22 von 32

Blick in das Bad



Bild 23 von 32

Blick auf die Dusche im Bad



Bild 24 von 32

Blick auf das Waschbecken im Bad

Allgemeinbereich



Bild 25 von 32

Blick auf den Handtuchheizkörper und eine Feuchtigkeitsschädigung im Bad



Bild 26 von 32

Blick in den Zählerkasten außerhalb der Wohneinheit

Kellergeschoß



Bild 27 von 32

Blick auf den Zugang zu den Kellerabteilen

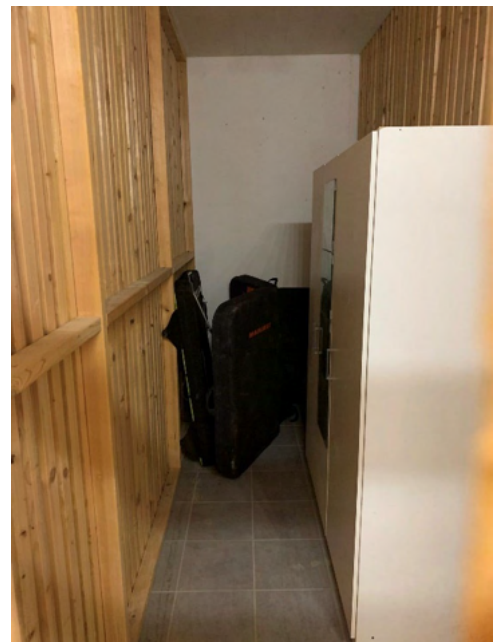


Bild 28 von 32

Blick in das Kellerabteil Top 18

Ideelle 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1 an Grundstück 18/2 aus EZ 54



Bild 29 von 32
Blick auf die Parkfläche aus Osten



Bild 30 von 32
Blick auf die Zufahrt der Parkfläche



Bild 31 von 32
Blick auf die Parkfläche aus Südosten



Bild 32 von 32
Blick auf die Parkfläche aus Süden

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG ZU EZ 60

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit				
über 12 Monate	bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate	
5	4	3	2	1
				

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Drittverwendungsfähigkeit				
nein	unwahrscheinlich	wahrscheinlich	leicht	sehr leicht
5	4	3	2	1
				

KONTAMINATIONSRISIKO

Kontaminationsrisiko				
ja	wahrscheinlich	wahrscheinlich nicht	sehr gering	nein
5	4	3	2	1
				

MARKTSEGMENTIERUNG

Nachfrage aufgrund des Standortes – Einschätzung der SV				
keine	wenig	durchschnittlich	groß	sehr groß
5	4	3	2	1
				

E. RISIKOEINSCHÄTZUNG ZU EZ 54

FUNGIBILITÄT DER IDEELLEN LIEGENSCHAFTSANTEILE

Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit				
über 12 Monate	bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate	
5	4	3	2	1



DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Drittverwendungsfähigkeit				
nein	unwahrscheinlich	wahrscheinlich	leicht	sehr leicht
5	4	3	2	1



KONTAMINATIONSRISIKO

Kontaminationsrisiko				
ja	wahrscheinlich	wahrscheinlich nicht	sehr gering	nein
5	4	3	2	1



MARKTSEGMENTIERUNG

Nachfrage aufgrund des Standortes – Einschätzung der SV				
keine	wenig	durchschnittlich	groß	sehr groß
5	4	3	2	1



F. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und dessen Kombination ist legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG wie folgt festgelegt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

Stufe 1 Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundzustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in all-

gemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Stufe 4 Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücke) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerungen) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

Für die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichswertverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

2. Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt⁷.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

$$\begin{array}{l}
 \text{Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)} \\
 + \text{ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)} \\
 - \text{ Korrektur wegen des Gebäudealters} \\
 \pm \text{ Korrektur wegen sonstiger Umstände} \\
 \hline
 = \text{ Sachwert}
 \end{array}$$

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

⁷ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

3. Ertragswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 5 LBG wie folgt festgelegt:

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird⁸.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

⁸ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinsfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz“ laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

Neben den oben detailliert beschriebenen drei normierten Verfahrensarten sind auch die DCF-Methode im Sinne der ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren im Sinne des ÖNORM B 1802-3 als normierte Verfahren anzusehen. Neben den sogenannten „normierten Verfahren“ können aber iS des § 3 (1) LBG im Bedarfsfall auch dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende andere Wertermittlungsmethoden angewandt werden. Dazu zählt beispielsweise die Profits-Methode.

VERFAHRENSWAHL

Bei den bewertungsgegenständlichen **Liegenschaftsanteilen an EZ 60** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Sachwertverfahren** (siehe Erläuterung [Sachwertverfahren](#) Seite 79 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da es sich im Hinblick auf die Größe der bestandsfreien Wohnung eher um eine eigengenutzte Eigentumswohnung handelt, eine Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten aus meiner Markterfahrung nicht marktüblich ist und daher das Ertragswertverfahren nicht zur Anwendung kommt.

1. WERTERMITTLUNG EZ 60⁹

1.1 Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im **Vergleichswertverfahren**. Laut § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

Im Zuge der Erhebungen in der eigenen Kaufpreissammlung, in den Sammlungen von Makler- und SachverständigenpartnerInnen sowie auf den gängigen Online-Plattformen war festzustellen, dass unmittelbare Vergleichswerte für Grundstücke dieser Art und Lage nicht vorhanden waren. Es wurde daher auf Transaktionsdaten mittelbar vergleichbarer Grundstücke zurückgegriffen und die abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere Lage, Widmung, Größe, Konfiguration und unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen.

Für die Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	Gst. Nr.	Größe	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
56610	215	573/2025	88/8	624 m ²	515,20 €/m ²	16.12.2024	LK	5%	540,96 €/m ²
56610	215	573/2025	88/8	624 m ²	515,20 €/m ²	16.12.2024	LK	5%	540,96 €/m ²
56610	631	469/2024	343/11	444 m ²	472,97 €/m ²	19.12.2023	EW	15%	543,92 €/m ²
56610	817	13890/2023	348/12	596 m ²	575,00 €/m ²	16.06.2023	EW	5%	603,75 €/m ²
Mittelwert									557,40 €/m ²
Mittelwert (gerundet)									555,00 €/m²

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich unter Abgleich der wertrelevanten Faktoren ein durchschnittlicher **Bodenwert von rund EUR 555.-/m²**.

Dies ergibt:

Anteiliger Bodenwert			
EZ 60	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Grundstück 888	834 m ²	555,00 €/m ²	462.870,00 €
davon 254/4268 Miteigentumsanteile			27.546,62 €
Anteiliger Bodenwert gerundet			30.000,00 €

⁹ Es wird hier der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile an EZ 60 (Wohnung Top 18) sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile an EZ 54 unter der Annahme ausgewiesen, dass die Liegenschaftsanteile separat/getrennt veräußert werden.

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideale Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

1.2 Bauwertermittlung – EZ 60

Die Bewertung erfolgt auf Basis der „Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025“ zur Bewertung von mehrgeschoßigen Wohngebäuden mit normaler Raumhöhe, wobei diese Empfehlungen von der gefertigten Sachverständigen auf die vorliegende Gebäudesituation angepasst werden.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (Kostenbasis 2025) für den städtischen Bereich in **Salzburg** reichen je nach Ausstattung von € 3.000,00/m² (normal) über € 3.900,00/m² (gehoben) bis € 4.500,00/m² (hochwertig) vollausgestatteter Wohnnutzfläche inkl. Umsatzsteuer. Dabei sind die Herstellungskosten gebietsbezogen für den ländlichen Raum um bis zu -10 % anzupassen.

Überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) sind mit ca. 5 % bis 15 % Aufschlag zu berücksichtigen.

Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) können einen Aufschlag von bis zu 30 % bzw. Großprojekte einen Abschlag bis zu -10 % erfordern.

Nebengeschoße (z.B. Keller) liegen im Aufwand bei ca. 40 % bis 70 % und (Tief-)Garagen liegen im Aufwand bei ca. 20 % bis 50 % der Herstellungskosten von Hauptgeschoßen.¹⁰

Für Dachschrägen und Mansarden werden analog der Richtwerte für Baukosten je nach Ausstattung ca. 70 % bis 100% der Herstellungskosten von Hauptgeschoßen angesetzt.

Für die bewertungsgegenständliche Einheit (Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller) wird von Neubauproduktionskosten von durchschnittlich **€ 4.000,-/m²** ausgegangen. Bei Verwendung dieser Ansätze sind die Allgemeinräumlichkeiten bereits mitberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Ausstattungssituation wird eine Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren angesetzt und eine lineare Alterswertminderung gebildet.

Für notwendige Ausbesserungsarbeiten wird ein Pauschalbetrag – ohne Einholung von Kostenvoranschlägen – zur Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung in Ansatz gebracht.

Dies ergibt:

Bauwert			
Neubauwert			
Einheit	Fläche	Herstellungskosten/m ²	Herstellungskosten
Wohnung Top 18	125,18 m ²	4.000,00 €/m ²	500.720,00 €
Neubauwert Gebäude			500.720,00 €
Wertminderung infolge Alters			
Fiktives Baujahr	2012		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alter zum Bewertungsstichtag (gerundet)	13 Jahre		
Restnutzungsdauer	67 Jahre		
Lineare Alterswertminderung	16,25%	x 500.720,00 €	- 81.367,00 €
Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren und einem fiktiven Alter zum Bewertungsstichtag von rund 13 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung 16,25 %.			
abzüglich Ausbesserungsarbeiten			- 5.000,00 €
			414.353,00 €
Bauwert gerundet			415.000,00 €

¹⁰ Empfehlung für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025 – Dipl.-Ing. Roland Popp in „Sachverständige“; Heft 03/2025

1.3 Sachwert

Der Sachwert bildet die Summe aus Bodenwert und Bauwert und stellt sich für die bewertungsgegenständliche Wohneinheit (EZ 60) wie folgt dar:

Sachwert der Liegenschaftsanteile gerundet	
Anteiliger Bodenwert	30.000,00 €
Bauwert	415.000,00 €
Sachwert der Liegenschaftsanteile	445.000,00 €
Sachwert der Liegenschaftsanteile gerundet	445.000,00 €

1.4 Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes¹¹

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag noch nicht entsprach. Der gegenständlichen Wohnung W 18 ist kein Stellplatz zugeordnet. Aus Sicht der Sachverständigen ist bei Veräußerung einer Wohnung ohne direkt zugeordnetem PKW-Abstellplatz von einem eingeschränkten Interessentenkreis auszugehen, weshalb der ermittelte Sachwert um -10 % anzupassen ist.

Marktanpassung	
Sachwert der Liegenschaftsanteile gerundet	445.000,00 €
abzüglich 10 % Marktanpassung	- 44.500,00 €
Sachwert der Liegenschaftsanteile	400.500,00 €
Verkehrswert der Liegenschaftsanteile gerundet	400.000,00 €

1.5 Verkehrswert der Liegenschaftsanteile an EZ 60

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Wert der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 GB 56610 Thalgau unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung per 26.11.2025	€	400.000,00
---	----------	-------------------

1.6 Zubehör

Zu bewertendes **Zubehör** war **nicht vorhanden**.

2. Wertermittlung EZ 54

2.1 Vergleichswertermittlung

Laut § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

¹¹ Unter der Annahme, dass die Wohnung Top 18 zusammen mit zumindest 1/44 Anteil an EZ 54 (=1 Stellplatz) veräußert würde, entfielen der Marktanpassungsabschlag von 10 % und wäre der Verkehrswert der Wohnung Top 18 mit EUR 445.000,00 auszuweisen.

Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

Im Zuge der Erhebungen auf den gängigen Online-Plattformen konnten Vergleichstransaktionen von Stellplätzen auf der Liegenschaft EZ 54 ausgehoben werden. Nachdem nur ein sehr geringes Sample in zeitlicher Nähe (die letzten 3 Jahre) erhoben werden konnte, wurde der Zeitraum auf 6 Jahre ausgedehnt. Abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) wurden im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen.

Wie unter dem Punkt „Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung“ bereits angeführt, wird als Annahme davon ausgegangen, dass es sich in Summe um 19 Stellplätze handelt und für diese eine Benützungsregelung geschlossen wird, sodass das ausschließliche Nutzungsrecht an den Stellplätzen erworben wird.

Als Vergleichswerte wurden erhoben:

Vergleichswerte								
KG	EZ	TZ	Anteil	Anzahl PP	Kaufpreis/m²	KV-Datum	Korr.Faktor	Vergleichswert
56610	54	688/2021	1/44	1 PP	6.500,00 €/PP	09.03.2021	18%	7.670,00 €/m²
56610	54	4858/2025	1/44	1 PP	8.000,00 €/PP	18.02.2025	0%	8.000,00 €/m²
56610	54	268/2020	1/44	1 PP	6.500,00 €/PP	12.12.2019	27%	8.255,00 €/m²
56610	54	1613/2019	1/44	1 PP	6.500,00 €/PP	19.06.2019	27%	8.255,00 €/m²
56610	54	1181/2019	1/44	1 PP	6.500,00 €/PP	05.04.2019	27%	8.255,00 €/m²
Mittelwert								8.087,00 €/m²
Mittelwert (gerundet)								8.000,00 €/m²

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich ein durchschnittlicher **Wert pro Stellplatz von EUR 8.000.-**. Für die Summe der ideellen 19/44 ergäbe dies – unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung sowie insbesondere der Annahme, dass für die Stellplätze eine Benützungsregelung verbunden mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht geschlossen wird – 19 Stellplätze à EUR 8.000,00/PP = EUR 152.000.-.

3. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

4. Verkehrswert der Liegenschaftsanteile EZ 54

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Wert der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1 der Liegenschaft EZ 54 GB 56610 Thalgau unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung per 26.11.2025	€	152.000,00
---	----------	-------------------

ZUBEHÖR

Zu bewertendes **Zubehör** war **nicht vorhanden**.

RECHTE UND LASTEN – EZ 60

1. Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 (CLNR19)

In diesem Zusammenhang wird auf den unter dem Punkt „G-Beilagen“ dieses Gutachtens abgebildeten „Aufhebungsvereinbarung und Wohnungseigentumsvertrag“ vom 03.12.2013 (TZ 158/2014) und die Ausführungen unter dem Punkt V. des Vertrages verwiesen.

Diese Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen wird insgesamt als für die bewertungsgegenständliche Wohneinheit nicht wertbeeinflussend mit € 0.- (in Worten: Euronull) bewertet bzw. wurde bereits bei der Bewertung berücksichtigt.

RECHTE UND LASTEN – EZ 54

1. Benützungsregelung gem § 828 Abs. 2 ABGB (CLNR17)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 875/2019 (Benützungsregelung vom 01.02.2019) ist gemäß Pkt. II. Folgendes vereinbart:

II. Benützungsregelung

- (1) Die Parteien kommen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer jeweiligen Anteile an der Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, unwiderruflich dahingehend überein, dass mit den 2/44 Anteilen der Mag. Rita Maria Ansperger an dieser Liegenschaft das Recht der ausschließlichen Benützung der beiden in dem als Beilage ./1 angeschlossenen Lageplan als Top 6 eingezeichneten Parkplätzen sowie das Recht der angemessenen Mitbenützung (sohin des Rechts des Gehens und Fahrens) der Zufahrtsflächen zu diesen Parkplätzen verbunden ist. Als Zufahrtsfläche in diesem Sinne gilt die gesamte Fläche der EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau zu diesen Parkplätzen, die nicht in dem beiliegenden Plan als Parkplatz für ein eigenes Top gekennzeichnet ist.
- (2) Mag. Rita Maria Ansperger und deren Rechtsnachfolger sind daher insbesondere berechtigt, die Parkplätze und die Zufahrt selbst zu nutzen oder durch Dritte (beispielsweise Besucher oder Mieter) nutzen zu lassen. Mag. Rita Maria Ansperger ist somit auch zur (entgeltlichen) Vermietung der Parkplätze samt Zufahrt berechtigt, ohne

dass es hierfür einer Zustimmung durch die anderen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, bedarf.

- (3) Die mit den Parkplätzen verbundenen Betriebs- sowie Erhaltungs- und Instandsetzungskosten werden anteilig von den Miteigentümern getragen. Die Parkplätze und die Zufahrt sind derzeit geschottert. Sollte in Zukunft eine Asphaltierung dieser Flächen erfolgen, so sind diese Kosten ebenfalls anteilig von den Miteigentümern zu tragen.
- (4) Festgehalten wird, dass Mag. Rita Maria Ansperger für den Abschluss dieser Benützungsregelung kein weiteres Entgelt zu bezahlen hat.

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 875/2019 ist gemäß Pkt. I. und II. (Beitritt zur Benützungsregelung vom 05.04.2019) Folgendes vereinbart:

I.
Präambel

- (1) Die Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, steht im (teilweise noch außerbücherlichen) Miteigentum der A & M Immobilien GmbH, FN 368508z, des Herrn Martin Klinger, geb. 16.05.1988, der Frau Sandra Birklbauer, geb. 14.01.1984, des Herrn Mirsad Jukan, geb. 02.02.1980, und der Frau Mag. Rita Maria Ansperger, geb. 04.04.1963.
- (2) Die A & M Immobilien GmbH und Frau Mag. Rita Maria Ansperger haben am 02.11./28.11.2018 eine Benützungsregelung gemäß § 828 Abs. 2 ABGB hinsichtlich dieser Liegenschaft unter Beitritt von Herrn Martin Klinger und Frau Sandra Birklbauer abgeschlossen.

II.
Beitritt zur Benützungsregelung

Herr Mirsad Jukan, geb. 02.02.1980, erklärt hiermit ausdrücklich seinen Beitritt und seine Zustimmung zu der in Punkt I. (2) angeführten Benützungsregelung.

Diese Benützungsregelung sowie der Beitritt zur Benützungsregelung wird insgesamt als für die bewertungsgegenständlichen ideellen Liegenschaftsanteile nicht wertbeeinflussend mit € 0.- (in Worten: Euronull) bewertet bzw. wurde bereits bei der Bewertung berücksichtigt.

G. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28** verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 26.11.2025**

gerundet.....€ 400.000,--
(In Worten: EUROvierhunderttausend)

Der **Verkehrswert** der **ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1** an der **Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau**, in **5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 26.11.2025**

gerundet.....€ 152.000,--
(In Worten: EUROeinhundertzweiundfünfzigtausend)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Katharina Hubner, MA, MSc, REV
Salzburg, am 09. Februar 2026

H. BEILAGEN

1. Aufhebungsvereinbarung und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 158/2014

- 2 -

Karl-Mazzucco-Weg 2, 5303 Thalgau
und
Elisabeth Aueweger, geb. 11.9.1944,
Karl-Mazzucco-Weg 2, 5303 Thalgau

I. PRÄAMBEL

A)

Die **A & M Immobilien GmbH**, FN 368508z ist zu 1322/2934-stel Anteilen (B-LNR 2) sowie zu weiteren 1322/2934-stel Anteilen (B-LNR 3) Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, bestehend aus dem Grundstück Nr. 888.

Laut Nutzwertgutachten gem. Vertragspunkt III. entspricht dies insgesamt **3732/4268** stel Anteilen.

B)

Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975, ist zu 56/2934-stel Anteilen, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an Geschäftslokal G2/Top 3 untrennbar verbunden ist, Miteigentümer der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau.

Laut Nutzwertgutachten gem. Vertragspunkt III. entspricht dies dem **Geschäft Top 1B** mit **04/4268**-stel Anteilen.

Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975, und **Brigitte Anita Fenninger-Gruber, geb. 8.2.1977**, sind zu je 117/2934-stel Anteilen, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an Geschäftslokal G1 untrennbar verbunden ist, Miteigentümer der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau.

Laut Nutzwertgutachten gem. Vertragspunkt III. entspricht dies dem **Geschäft Top 1A** mit **234/4268**-stel Anteilen.

BG 566 TZ 158/2014

RECHTSANWÄLTE
HOCHSTEGGER, PERZ, WALLNER & WARGA
zu ERNG. 10.07.2014/2015
am 10.07.2015
Beurkundungsgrundlage: €
Gießl abgeteilt am:

**AUFHEBUNGSVEREINBARUNG
UND
WOHNUNGS-
EIGENTUMSVERTRAG**

AM/Ga/WohnRe

abgeschlossen zwischen

A & M Immobilien GmbH, eingetragen im Firmenbuch des Landesgericht Salzburg zu FN 368508z

Salzburger Straße 75, 5303 Thalgau

vertreten durch die selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer

Kurt Meindl, geb. 20.09.1970

und

Bernd Ausweger, geb. 22.08.1973

sowie

Erigitte Anita Fenninger-Gruber, geb. 8.2.1977

und

Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975

beide wohnhaft: **Oberdorferstraße 32, 5303 Thalgau**

und

Werner Hammer, geb. 5.8.1971,
Niederland 102, 5091 Unken

und

Yvonne Winkler, geb. 22.6.1985,
Plainfelder Straße 45, 5303 Thalgau

und

Matthias Ausweger, geb. 22.9.1940,

BG 566 TZ 158/2014

-4-

23.1.1975 je zur Hälfte jene Anteile der Liegenschaft: EZ 60, Grundbuch 56510 Thalgau verkauft und übergeben, welche als Mindestanteil im Rahmen der neuen Nutzwertfeststellung für die im Nutzwertgutachten des Ing. Thomas Siegl vom 13.11.2013 bezeichneten Geschäfte Top 1A, Geschäft Top 1B und Geschäft Top 1C sowie für Parkplatz 1, Parkplatz 2 und Parkplatz 3 bezeichnet sind und haben Brigitte Anita Ferninger-Gruber, geb. 8.2.1977 und Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 diese Mindestanteile gekauft und übernommen.

Obwohl diese Anteile bereits in dem vorzitierten Kaufvertrag vom 16.12.2011 übertragen wurden, wird diese Übertragung nunmehr anteilmäßig in diesem Wohnungseigentumsvertrag nochmals festgehalten, ohne dass damit ein neues Verpflichtungs- oder Verfügungsgeschäft begründet wird und somit auch keine gesonderten Steuer- vorschreibungen bzw. Gebühren mehr anfallen, da diese mit dem Kaufvertrag vom 16.12.2011 entstanden sind.

Die zu übertragenden Anteile werden nunmehr aufgeschlüsselt, wobei der Grundbuchstand von je 2934-stel Anteile aufgrund der Anteile im Nutzwertgutachten des Ing. Thomas Siegl auf 4268-stel Anteile zunächst umgerechnet wird auf 12522312-stel Anteile, sodass sich diesbezüglich folgende Aufstellung ergibt:

	2934-stel	12522312-stel	Summe
BLNR 2 A & M Immobilien GmbH	1322	5642286	
B-LNR 3 A & M Immobilien GmbH	1322	5642286	11284592
B-LNR 4 Wolfgang Gruber	56	239008	
B-LNR 6 Wolfgang Gruber	117	499356	738364
B-LNR 7 Brigitte Anita Ferninger-Gruber	117	499356	499356

Aufgrund des Nutzwertgutachtens des Ing. Thomas Siegl vom 13.11.2013 und aufgrund der zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarung werden:

- > Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 und Brigitte Anita Ferninger-Gruber, geb. 8.2.1977 je Halfeeigentümer der Wohnungseigentumsanteile Top 1A, Top 1C, Parkplatz 1, Parkplatz 2 und Parkplatz 3 und

-3-

Weiters sind Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975, und Brigitte Anita Ferninger-Gruber, geb. 8.2.1977, auf Grund des Kaufvertrages vom 16.12.2011 außerbüchertliche Miteigentümer dieser Liegenschaft zu folgenden Mindestanteilen, wie sich diese aus der Aufsandungserklärung zu diesem Kaufvertrag vom heutigen Tage ergeben und zwar:

- Geschäft Top 1C entsprechend einem Mindestanteil von 190/4268 Anteilen mit welchem Wohnungseigentum an Top Geschäft Top 1C untrennbar verbunden ist.
- Parkplätze 1, 2 und 3 entsprechend 3 Mindestanteilen von je 16/4268 Anteilen mit welchen das Wohnungseigentum an den Parkplätzen 1, 2 und 3 untrennbar verbunden ist.

C)

Die Vertragsteile vereinbaren nunmehr an dem gesamten Objekt Marktplatz 7, errichtet auf der Liegenschaft: EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, bestehend aus dem Grundstück Nr. 888 Wohnungseigentum im Sinne des Nutzwertgutachtens des Ing. Thomas Siegl vom 13.11.2013 zu begründen.

II. AUFHEBUNGSVEREINBARUNG

Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 und Brigitte Anita Ferninger-Gruber, geb. 8.2.1977 kommen nunmehr unter Einbindung der A & M Immobilien GmbH, FN 368508z dahingehend überein, dass das teilweise Wohnungseigentum, begründet an dem Geschäftslokal G2/Top 3 sowie an dem Geschäftslokal G1, je ob der Liegenschaft: EZ 60, KG 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, bestehend aus dem Grundstück Nr. 888 aufgehoben wird, um an dem gesamten, vorangeführten Objekt Wohnungseigentum im Sinne des Nutzwertgutachtens des Ing. Thomas Siegl vom 13.11.2013 begründen zu können.

III. ÜBERTRAGUNG VON LIEGENSCHAFTSANTEILEN

Mit Kaufvertrag vom 16.12.2011 hat die A & M Immobilien GmbH, FN 368508z an Brigitte Anita Ferninger-Gruber, geb. 8.2.1977 und an Wolfgang Gruber, geb.

BG 566 TZ 158/2014

BG 566 TZ 158/2014

- 6 -

> Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 Alleineigentümer des Top 1B.

Die Nutzwerte der vorangeführten Wohnungseigentumseinheiten wurden in dem Nutzwertgutachten des Ing. Thomas Siegl vom 13.11.2013 ermittelt wie folgt, wobei in dieser nachstehend angeführten Tabelle auch wiederum die Werte in 12522312-1el angegeben werden:

Top 1A	je	117/4268	je	343278
Top 1B		64/4268		187776
Top 1C	je	95/4268	je	278730
Parkplatz 1	je	84/268	je	23472
Parkplatz 2	je	84/268	je	23472
Parkplatz 3	je	84/268	je	23472

Diese Werte wurden pro Käufer, Sohn für Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 und Brigitte Anita Fenninger-Gruber, geb. 8.2.1977 ermittelt. Bei Top 1B sind nur die Anteile für Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 angeführt.

Aufgrund dieser Tabelle errechnet sich, dass Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 zu 880200/12522312-1el Anteilen und Brigitte Anita Fenninger-Gruber, geb. 8.2.1977 zu 692424/12522312-1el Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgaue, Bezirksgericht Thalgaue werden sollen.

Aus diesem Grunde errechnet sich ein Bedarf des Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 in der Höhe von 141836/12522312-1el Anteilen an der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgaue, Bezirksgericht Thalgaue. Für Brigitte Anita Fenninger-Gruber, geb. 8.2.1977 errechnet sich ein Bedarf an weiteren 193068/12522312-1el Anteilen ob der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgaue, Bezirksgericht Thalgaue, um Wohnungseigentum im Sinne des Nutzwertgutachtens des Ing. Thomas Siegl vom 13.8.2012 an der vorzitierten Liegenschaft begründen zu können.

Es überträgt und übergibt Sohn die A & M Immobilien GmbH, FN 368508z an Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 141836/12522312-1el Anteile der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgaue, Bezirksgericht Thalgaue und kauft und übernimmt Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 die vorzitierten Anteile, sodass Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 zu insgesamt 880200/12522312-1el Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgaue, Bezirksgericht Thalgaue ist.

Es überträgt und übergibt Sohn die A & M Immobilien GmbH, FN 368508z an Brigitte Anita Fenninger-Gruber, geb. 8.2.1977 193068/12522312-1el Anteile der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgaue, Bezirksgericht Thalgaue und kauft und übernimmt Anita Fenninger-Gruber, geb. 8.2.1977 die vorzitierten Anteile, sodass Brigitte Anita Fenninger-Gruber, geb. 8.2.1977 zu insgesamt 692424/12522312-1el Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgaue, Bezirksgericht Thalgaue ist.

Die in der nachstehend angeführten Tabelle angeführten Nutzwerte wurden von Ing. Thomas Siegl mit Nutzwertgutachten vom 13.11.2013 festgestellt. Den Vertragsparteien wurde eine Ausfertigung dieses Nutzwertgutachtens übermittelt und haben sich alle Vertragsparteien in Kenntnis des Inhaltes des Selben diesem unterworfen und stellen fest, dass die in der Tabelle angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit oder Pkw – Abstellplätze zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten oder Pkw – Abstellplätzen auf dieser Liegenschaft entsprechen. Vorsorglich erteilen Sohn sowohl die A & M Immobilien GmbH, FN 368508z als auch Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975 und Brigitte Anita Fenninger-Gruber, geb. 8.2.1977 ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610 Thalgaue, Bezirksgericht Thalgaue, bestehend aus dem Grundstück Nr. 888 das Eigentumsrecht für die in Spalte 1 der Tabelle genannten Wohnungseigentumsbewerber zu dem in Spalte 2 genannten Anteilen einverleibt wird.

Die A & M Immobilien GmbH (FN 368508z) hat weiters an
Werner Hammer, geb. 5.8.1971

BG 566 TZ 158/2014

BG 566 TZ 158/2014

- 8 -

IV. HAUSVERWALTUNG

Die Vertragsteile kommen ausdrücklich dahingehend überein, dass durch sie binnen acht Wochen nach Unterfertigung dieses Vertrages eine externe Hausverwaltung bestellt wird.

Auf dieser Urkunde sind zum Zweck der Ersichtlichmachung im Grundbuch die Unterschrift eines Wohnungseigentümers sowie des Verwalters öffentlich zu beglaubigen.

Die Eigentümer der in den nachfolgend zu Vertragspunkt V. A) 1. gebildeten getrennten Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten enthaltenen Mindestanteile sind berechtigt, diese durch eine Subverwaltung, welche auch durch einen der Miteigentümer ausgeführt werden kann, zu verwalten bzw. verwalten zu lassen.

Die Rechtsnachfolger (auf Seiten A & M Immobilien GmbH die Wohnungskäufer) haben in den bestehenden Hausverwaltungsvertrag einzutreten und übernehmen daher sämtliche diesbezüglichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag.

Die Hausverwaltung ist insbesondere auch mit der Schneeräumung zu den gesetzlich bestimmten Zeiten nach den Bestimmungen der SVO zu beauftragen.

Die Eigentümer der in den nachfolgend zu Vertragspunkt V. A) 1. gebildeten getrennten Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten enthaltenen Mindestanteile sind berechtigt, mit der Hausverwaltung eine eigene Vereinbarung über die Schneeräumung, unter diesbezüglicher Klag- und Schadloshaltung der übrigen Wohnungseigentümer, zu treffen, insbesondere auch des Inhaltes, dass die Schneeräumung selbst durchgeführt wird.

- 7 -

Yvonne Winkler, geb. 22.6.1985

Elisabeth Ausweger, geb. 11.9.1944 und Matthias Ausweger, geb. 22.9.1940

mit den in Punkt VI. dieses Wohnungseigentumsvertrages angeführten Kaufverträge jeweils jene Nutzverträge, die für die jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten aufgrund des zu erstellenden Nutzwertgutachtens festgesetzt werden und die sich auch aus der vorangeführten Tabelle zur Begründung von Wohnungseigentum ergeben, verkauft und übergeben und haben die vorangeführten Personen diese Anteile gekauft und übernommen. Die vereinbarten Kaufpreismärkte wurden vollständig an die Verkäuferin, Sohn A & M Immobilien GmbH (FN 368508z),

Vorsorglich, obwohl in den einzelnen Kaufverträgen bereits entsprechend konkretisiert, wird nochmals festgehalten, dass sich aufgrund des Nutzwertgutachten des Ing. Siegl vom 13.11.2013 angeführten und in der Tabelle in Punkt VI. dieses Wohnungseigentumsvertrages angeführte Mindestanteile an dieser Tabelle angeführten Wohnungseigentumsbewerber (Werner Hammer, geb. 5.8.1971, Yvonne Winkler, geb. 22.6.1985 und Elisabeth Ausweger, geb. 11.9.1944 sowie Matthias Ausweger, geb. 22.9.1940) jeweils von der A & M Immobilien GmbH verkauft und übergeben und von den vorangeführten Personen übernommen wurden.

In den jeweiligen Kaufverträgen haben die vorangeführten Käufer RA Dr. Markus Wurga Vollmacht erteilt, den abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrag in ihrem Namen in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt (Wohnung oder sonstige Räumlichkeit oder Pkw - Abstellplätze) zu nutzen und hierüber allein zu verfügen, ein.

BG 566 TZ 158/2014

BG 566 TZ 158/2014

- 10 -

V. NUTZUNGSRECHTE, ABWEICHEN DER AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL, EIGENE ABRECHNUNGS- UND ABSTIMMUNGSEINHEITEN

PRÄMIBEL

Die Vertragsparteien treffen diese Vereinbarung gemäß § 32 WEG 2002, um die Wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheiten festzulegen, insbesondere um abweichende Aufteilungsschlüssel, abweichende Abstimmungseinheiten und abweichende Abrechnungseinheiten zu vereinbaren, sodass die jeweiligen Eigentümer der in diesen getrennten Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten enthaltenen Minderanteile möglichst weitgehend hierfür verantwortlich sind. Sie haben die Erhaltung der in diesen getrennten Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten enthaltenen Minderanteile samt Wohnungseigentumsanteilen und die diesen zuzuordnenden Aufwendungen aus eigenem zu tragen.

A)

1. Hinsichtlich der Wohnungseigentumsanteile Top 1A, Top 1B und Top 1C und Parkplätze 1, 2 und 3 wird eine getrennte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gebildet.

2. Hinsichtlich der restlichen Wohnungseigentumsanteile und den "Allgemeinflächen" wird eine getrennte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit gebildet.

3. Hinsichtlich der auf diese Abrechnungseinheiten entfallenden Kosten wird ein abweichender Aufteilungsschlüssel, wie im folgenden zu B) erläutert, vereinbart.

B) Kosten

1. Beteiligung an den Kosten "Allgemeinflächen":

Hierzu wird festgestellt, dass die "Allgemeinflächen" von den Eigentümern der zu Punkt A) 1. bezeichneten Minderanteile nicht benutzt wird und diese daher die für die Allgemeinflächen anfallenden Kosten nicht zu tragen haben.

2. Beteiligung an den Kosten "restliches Haus":

Versicherung:

Die Kosten für die Versicherung des Hauses und die Grundsteuer treffen beide Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten (Punkt A) 1. und 2.) und werden entsprechend den Wohnungseigentumsanteilen aufgeteilt.

Dach:

Reparaturen am Dach selbst (Dachflächen und Dachrinnen) treffen beide Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten (Punkt A) 1. und 2.) und werden entsprechend den Wohnungseigentumsanteilen aufgeteilt.

Dies gilt nicht für Reparaturen an Dachfenstern und Gaupenfenstern bzw. Terrassen (Flachdächern), da diese zur Aufrechterhaltung ihrer Funktion einer ordnungsgemäßen und ständigen Wartung bedürfen, auf welche die Eigentümer der zu Punkt A) 1. bezeichneten Minderanteile keinen Einfluss haben und diese daher auch keine diesbezüglichen Kosten tragen.

Fassade:

Die Fassaden stellen vereinbarungsgemäß einen Teil der jeweils gebildeten Abrechnungseinheit dar.

Von den Eigentümern der zu Punkt A) 1. bezeichneten Minderanteile sind daher nur die Kosten der Instandhaltung und allfälligen Verbesserung der hierzu gehörigen Fassade (das ist derzeit jener Teil der Gesamtfassade, welcher keine Wärmedämmung aufweist) zu tragen. Die Gestaltung kann hierbei selbst gewährt werden, insbesondere auch was Werbeaufschriften, Werbefahnen, etc. betrifft.

Für den Fall, dass von der Eigentümerversammlung ein Beschluss (also auch mit Zustimmung aller Eigentümer der zu Punkt A) 1. bezeichneten Minderanteile) auf Erneuerung bzw. Verbesserung der Gesamtfassade gefasst wird, erfolgt die Kosten-

BG 566 TZ 158/2014

BG 566 TZ 158/2014

- 11 -

abrechnung innerhalb der einzelnen Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten entsprechend den Wohnungseigentumsanteilen.
Die auflaufenden Kosten müssen jedoch vor Ausführung der Arbeiten von der Eigentümerversammlung innerhalb der einzelnen Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten beschlossen werden.

Kanal:

Die Kosten der Reparaturen am Kanalnetz, und zwar an jenen Kanalarsträngen, an welche die zu Punkt A)1. bezeichneten Mindestanteile angeschlossen sind, treffen beide Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten und werden entsprechend den Wohnungseigentumsanteilen aufgeteilt.

Die Kosten der Reparaturen an den übrigen Kanalarsträngen am Grundstück und im Haus treffen nicht die Eigentümer der zu Punkt A)1. bezeichneten Mindestanteile.

Allgemeine Kostenaufteilungsregel:

Sämtliche Kosten, die direkt in Verbindung mit der jeweiligen getrennten Abrechnungs- und Abstimmungseinheit stehen, können nicht anteilig mit der jeweils anderen getrennten Abrechnungs- und Abstimmungseinheit abgerechnet werden, sodass die diesbezüglichen Kosten von den jeweiligen Eigentümern der in dieser getrennten Abrechnungs- und Abstimmungseinheit enthaltenen Mindestanteile selbst zu tragen sind.

Es sind dies insbesondere auch die Kosten für die Betreibung des Lifes, die Reinigungskosten für das Stiegenhaus sowie Stromkosten der einzelnen Mindestanteile (Wohnungen).

C) Rücklage

1. Sofern hierzu eine gesetzliche Verpflichtung besteht, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, für jeweils ihre Abrechnungseinheit angemessene Rücklagen zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Die Festsetzung der Höhe des jeweiligen Betrages richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die jeweilige Abrechnungseinheit.

BG 566 TZ 158/2014

- 12 -

Die Beiträge sind allein von jenen Wohnungseigentümern zu tragen, denen Wohnungseigentum bzw. Zubehörwohnungseigentum an der jeweiligen Abrechnungseinheit zusteht.

2. Die den anderen Abrechnungseinheiten je zuordenbaren Aufwendungen werden allein vom Wohnungseigentümer getragen, dem Wohnungseigentum bzw. Zubehörwohnungseigentum an der jeweiligen Abrechnungseinheit zusteht.
3. Die jeweilige Rücklage ist alleine für die jeweilige Abrechnungseinheit zu verwenden.

D) LEITUNGSFÜHRUNG/MÜLLRAUMBENÜTZUNG

Die A & M Immobilien GmbH, FN 368508z räumt den Eigentümern der zu Punkt A)

1. bezeichneten Mindestanteile das Recht ein:
 - a) unentgeltlich Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Lüftungsleitung) für die mit diesen Mindestanteilen verbundenen Räumlichkeiten über den Bodenaufbau Obergeschoß bzw. Deckenerdgeschoß bzw. Kellergeschoß (nach technischen Lösungsmöglichkeiten im Einvernehmen der Parteien) zu den einzelnen Zählereinheiten zu ziehen und Instand zu halten, um sicherzustellen, dass alle Leitungen/Zählereinheiten getrennt abgerechnet werden können und
 - b) im vorhandenen Müllraum eine Mülltonne mit einem Fassungsvermögen bis höchstens 240 l einzustellen und mit dem übrigen Müll entsorgen zu lassen. Hierfür wird - bei tatsächlicher Ausübung dieses Rechtes - eine jährliche Aufwandsschätzung von € 120,00, wertgesichert nach dem VPI 2010, Basis Juni 2013, vereinbart.

E) AUFSANDUNGSKLÄRUNG

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit ihre Einwilligung zur Ersichtlichmachung dieser Vereinbarung gemäß § 32 Abs. 8 WEG im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 243 GB 56605 Gtzen sohin zur Einverlebung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen und Erträge sowie hinsichtlich der Abstimmungseinheit gemäß § 32 Abs. 8 WEG.

Ergänzend wird hierzu festgestellt, dass diese Vereinbarung gemäß § 32 Abs. 8 WEG auf Antrag eines Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen ist,

BG 566 TZ 158/2014

- 14 -

sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist.

VI. AUFTEILUNG

Sämtliche Vertragsparteien geben hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 60, Grundbuch 56610, Bezirksgericht Thalgau, bei dem in Spalte 2 der Tabelle genannten Anteilen das Wohnungseigentum an den in Spalte 3 und 5 bezeichneten Wohnungen bzw. Pkw – Abstellplätze gemäß § 5 Abs. 3, bei Eigentümerpartnern iVm § 13 Abs. 3 WEG 2002 eingebracht wird.

TABELLE

Name	Anteile in ...-stel	Top Nr.	Nutzwert Wohnungseigentums	Gegenstand des Kaufvertrag vom
Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975	117/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	1A	117	Geschäft 15.12.2011
Brigitte Anita Fenninger-Gruber geb. 8.2.1977	117/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	1A	117	Geschäft 15.12.2011
Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975	64/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	1B	32	Geschäft 15.12.2011
Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975	95/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	1C	95	Geschäft 15.12.2011
Brigitte Anita Fenninger-Gruber	95/4268 Verbindung	1C	95	Geschäft 15.12.2011

BG 566 TZ 158/2014

Geb. 8.2.1977	gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002				
Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975	8/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	Parkplatz 1	8	KFZ Stellplatz 1	16.12.2011
Brigitte Anita Fenninger-Gruber geb. 8.2.1977	8/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	Parkplatz 1	8	KFZ Stellplatz 1	16.12.2011
Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975	8/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	Parkplatz 2	8	KFZ Stellplatz 2	16.12.2011
Brigitte Anita Fenninger-Gruber geb. 8.2.1977	8/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	Parkplatz 2	8	KFZ Stellplatz 2	16.12.2011
Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975	8/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	Parkplatz 3	8	KFZ Stellplatz 3	16.12.2011
Brigitte Anita Fenninger-Gruber geb. 8.2.1977	8/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	Parkplatz 3	8	KFZ Stellplatz 3	16.12.2011
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	142/4268 Wohnung Top 2	Wohnung Top 2	71	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	114/4268 Wohnung Top 3	Wohnung Top 3	57	Wohnung	
Brigitte Anita Fenninger-Gruber geb. 8.2.1977	81/4268 Verbindung	Wohnung Top 4	81	Wohnung	8.11.2012

BG 566 TZ 158/2014

- 16 -

A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	222/4268	Wohnung Top 15	111	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	160/4268	Wohnung Top 16	80	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	256/4268	Wohnung Top 17	128	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	264/4268	Wohnung Top 18	127	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	92/4268	Wohnung Top 19	46	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	126/4268	Wohnung Top 20	63	Wohnung	25.9.2012
Werner Hammer, geb. 5.8.1971	156/4268	Wohnung Top 21	78	Wohnung	25.9.2012
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	124/4268	Wohnung Top 22	62	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	182/4268	Wohnung Top 23	91	Wohnung	

VII. KOSTEN

Die für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages auflaufenden Kosten und Gebühren werden von der A & M Immobilien GmbH, FN 368508z unter Schade- und Klagloshaltung des Wolfgang Gruber, geb. 23.1.1975, der Brigitte Anita Ferninger-Gruber, geb. 8.2.1977, des Werner Hammer, geb. 5.8.1971, der Yvonne Winkler, geb. 22.6.1985, des Mathias Ausweger, geb. 22.9.1940 sowie der Elisabeth Ausweger, geb. 11.9.1944 getragen.

- 15 -

22.9.1940	gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002				
Elisabeth Ausweger, geb. 11.9.1944	81/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	Wohnung Top 4	81	Wohnung	8.11.2012
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	188/4268	Wohnung Top 5	93	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	180/4268	Wohnung Top 6	90	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	148/4268	Wohnung Top 7	73	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	258/4268	Wohnung Top 8	129	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	188/4268	Wohnung Top 9	84	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	262/4268	Wohnung Top 10	131	Wohnung	
Yvonne Winkler, geb. 22.6.1985	80/4268	Wohnung Top 11	40	Wohnung	12.9.2012
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	162/4268	Wohnung Top 12	81	Wohnung	
A & M Immobilien GmbH (FN 368508z)	182/4268	Wohnung Top 13	91	Wohnung	
Mathias Ausweger, geb. 22.9.1940	59/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	Wohnung Top 14	59	Wohnung	8.11.2012
Elisabeth Ausweger, geb. 11.9.1944	59/4268 Verbindung gemäß §§ 5 Abs. 3, 13 Abs. 3 WEG 2002	Wohnung Top 14	59	Wohnung	8.11.2012

BG 566 TZ 158/2014

BG 566 TZ 158/2014

- 17 -

VIII. BEVOLLMÄCHTIGUNG

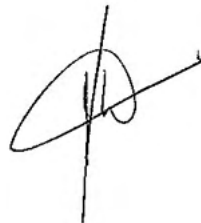
Die Vertragsparteien bevollmächtigen den Schriftenverfasser Rechtsanwalt RA Dr. Markus Waga, Kirchengasse 9, 5322 Hof, bzw. seine Kanzleinachfolger bzw. von der Rechtsanwaltskammer Salzburg bestellte einstweilige Vertreter mit der Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes, wobei der Vollmachtsnehmer berechtigt ist, Nachträge, Abänderungsvereinbarungen oder sonstige Zusätze, die im Zuge der Abwicklung dieses Vertrages notwendig und erforderlich werden sollten, zu verfassen und für die Parteien grundbuchsfähig zu unterfertigen.

Weiters wird RA Dr. Markus Waga von beiden Vertragsparteien ausdrücklich bevollmächtigt, den Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum für beide Vertragsparteien rechtswirksam notariell beglaubigt zu unterfertigen. Der Vertragsverfasser ist jedoch verpflichtet, den Text dieses abzuschließenden, ausschließlich von ihm zu unterfertigenden Wohnungseigentumsvertrages den Vertragsparteien vor Unterfertigung zur Kenntnis zu bringen und verpflichtet sich RA Dr. Markus Waga, diesen Wohnungseigentumsvertrag erst dann zu unterfertigen, wenn der Inhalt dieses Vertrages von den Vertragsparteien genehmigt wurde.

Die kaufende Partei bevollmächtigt den Vertragserrichter, zugunsten anderer Wohnungseigentumsbewerber die Zustimmung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG zu erteilen.

Thalgau, am 03.12.2013





A & M Immobilien GmbH





BG 566 TZ 158/2014

2. Benützungsregelung – TZ 875/2019

BENÜTZUNGSREGELUNG GEMÄSS § 828 ABS. 2 ABGB

vereinbart zwischen

der **A & M Immobilien GmbH**, FN 368508z, Sagerstrasse 5, 5303 Thalgau, einerseits

und

Frau **Mag. Rita Maria Ansperger**, geb. 04.04.1963, Grazer Bundesstraße 52, 5023 Salzburg, andererseits

unter Beitritt von Herrn **Martin Klinger**, geb. 16.05.1988, und Frau **Sandra Birklbauer**, geb. 14.01.1984, beide Marktplatz 7/23, 5303 Thalgau,

wie folgt:

I. Präambel

- (1) Die Parteien sind gemeinsam Eigentümer der Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, wobei grundbücherlich derzeit noch die A & M Immobilien GmbH Alleineigentümerin ist. Außerbücherlich ist die A & M Immobilien GmbH Eigentümerin von 40/44 Anteilen, sind Martin Klinger und Sandra Birklbauer Eigentümer von je 1/44 Anteilen und ist Mag. Rita Maria Ansperger Eigentümerin von 2/44 Anteilen an dieser Liegenschaft.
- (2) Zwischen der A & M Immobilien GmbH und Martin Klinger sowie Sandra Birklbauer wurde im Kaufvertrag vom 15.12.2017 eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen, wonach mit den 2/44 Anteilen von Martin Klinger und Sandra Birklbauer an der in Absatz (1) angeführten Liegenschaft das Recht der ausschließlichen Benützung zweier als Top 23 bezeichneter Parkplätze verbunden ist.
- (3) Mit der gegenständlichen Benützungsregelung vereinbaren die Parteien für Mag. Rita Maria Ansperger das Recht auf ausschließliche Benützung zweier Parkplätze auf der Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, nach den folgenden Bestimmungen.

II. Benützungsregelung

- (1) Die Parteien kommen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer jeweiligen Anteile an der Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, unwiderruflich dahingehend überein, dass mit den 2/44 Anteilen der Mag. Rita Maria Ansperger an dieser Liegenschaft das Recht der ausschließlichen Benützung der beiden in dem als Beilage ./1 angeschlossenen Lageplan als Top 6 eingezeichneten Parkplätzen sowie das Recht der angemessenen Mitbenützung (sohin des Rechts des Gehens und Fahrens) der Zufahrtsflächen zu diesen Parkplätzen verbunden ist. Als Zufahrtsfläche in diesem Sinne gilt die gesamte Fläche der EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau zu diesen Parkplätzen, die nicht in dem beiliegenden Plan als Parkplatz für ein eigenes Top gekennzeichnet ist.
- (2) Mag. Rita Maria Ansperger und deren Rechtsnachfolger sind daher insbesondere berechtigt, die Parkplätze und die Zufahrt selbst zu nutzen oder durch Dritte (beispielsweise Besucher oder Mieter) nutzen zu lassen. Mag. Rita Maria Ansperger ist somit auch zur (entgeltlichen) Vermietung der Parkplätze samt Zufahrt berechtigt, ohne

BG 566 TZ 875/2019

dass es hierfür einer Zustimmung durch die anderen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau, bedarf.

- (3) Die mit den Parkplätzen verbundenen Betriebs- sowie Erhaltungs- und Instandsetzungskosten werden anteilig von den Miteigentümern getragen. Die Parkplätze und die Zufahrt sind derzeit geschottert. Sollte in Zukunft eine Asphaltierung dieser Flächen erfolgen, so sind diese Kosten ebenfalls anteilig von den Miteigentümern zu tragen.
- (4) Festgehalten wird, dass Mag. Rita Maria Ansperger für den Abschluss dieser Benützungsregelung kein weiteres Entgelt zu bezahlen hat.

III. **Aufsandung**

Die Vertragsparteien **A & M Immobilien GmbH**, FN 368508z, **Mag. Rita Maria Ansperger**, geb. 04.04.1963, **Martin Klinger**, geb. 16.05.1988, und **Sandra Birklbauer**, geb. 14.01.1984, erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 54, Grundbuch 56610 Thalgau, Bezirksgericht Thalgau aufgrund dieser Vereinbarung ohne weiteres Einvernehmen, auch über einseitigen Antrag nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

Die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß Punkt II. dieser Benützungsregelung.

IV. **Sonstiges**

- (1) Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich - auch über den Tod hinaus - RA Dr. Helmut Hegen, M.B.L. und die HOSP, HEGEN Rechtsanwaltspartnerschaft, Hellbrunner Straße 9 a, FN 252627k, 5020 Salzburg, sämtliche mit der grundbücherlichen Anmerkung bzw. Durchführung dieser Vereinbarung notwendigen Schritte durchzuführen, sohin insbesondere grundbücherliche Einverleibungs- und Löschungserklärungen abzugeben, Aufsandungen zu erteilen und entgegenzunehmen, Grundbuchsgesuche zu unterfertigen und einzubringen, die erforderlichen Schriftsätze und Eingaben der Behörden für sie in Empfang zu nehmen und alle zweckmäßigen Vorstellungen, Rechtsmittel und Behördeninterventionen für sie vorzunehmen.
- (2) RA Dr. Helmut Hegen, M.B.L., und die HOSP, HEGEN Rechtsanwaltspartnerschaft werden insbesondere bevollmächtigt, Ergänzungen und Nachträge der gegenständlichen Vereinbarung, sofern dies für die grundbücherliche Durchführung erforderlich sein sollte, vorzunehmen und für die Vertragsteile in einfacher oder beglaubigter Form zu unterfertigen.
- (3) Die aus dieser Vereinbarung entspringenden Rechte und Pflichten gehen beiderseits auf Erben, Besitz- und Rechtsnachfolger über und treffen mehrere hiervon zur ungeteilten Hand.
- (4) Änderungen bzw. Ergänzungen dieser Vereinbarung sind nur dann rechtswirksam, wenn sie von beiden Vertragsparteien schriftlich vereinbart werden. Von der vereinbarten Schriftform kann nur durch eine schriftliche Vereinbarung abgegangen werden.

BG 566 TZ 875/2019

Sanierung Schwabenwirt - Lageplan Schöndorfer

Lageplan Schöndorfer

Ordnungsnummer:
20.07.12
Masse:
M = 1:250
HUBNER MEINOLD
Ing. Kurt Meinold GmbH
HUBNER MEINOLD
HUBNER MEINOLD
HUBNER MEINOLD



BG 566 TZ 875/2019

Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

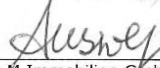
Schätzung der 254/4268 Miteigentumsanteile BLNR28 verbunden mit WE an Wohnung Top 18 samt Abstellraum im Keller Top 18 der Liegenschaft EZ 60 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, am Marktplatz 7 sowie der ideellen 19/44 Miteigentumsanteile BLNR1, ideelle Anteile am Parkplatz, der Liegenschaft EZ 54 Grundbuch 56610 Thalgau in 5303 Thalgau, Franz-Schoosleitner-Straße 4

(5) Als Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten über und aus diesem Vertrag wird das örtlich und sachlich zuständige Gericht am Ort der Liegenschaft vereinbart.

(6) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder rechtsunwirksam sein oder werden, so sind sie nicht anzuwenden. Dies berührt nicht die Gültigkeit und Rechtswirksamkeit der anderen Vertragsbestimmungen. Anstelle der nichtanwendbaren Bestimmung hat zu gelten, was im Hinblick auf Inhalt und Bedeutung der rechtswirksamen Bestimmungen dieses Vertrages dem Willen der Parteien entspricht und das wirtschaftliche Ergebnis der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung am besten erreicht.

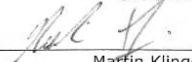
Salzburg, am 02.11.2018

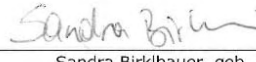
Oberndorf, am 28. NOV. 2018


A & M Immobilien GmbH, FN 368508z
vertreten durch d. Geschäftsführer Bernd Ausweyer


Mag. Rita Maria Ansperger, geb. 04.04.1963

Thalgau, am 31. JAN. 2019


Martin Klinger, geb. 16.05.1988


Sandra Birkbauer, geb. 14.01.1984

BG 566 TZ 875/2019

I. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 – Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Sachverständigen selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Sachverständige haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise durchzuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Sachverständigen nicht zum Schaden gereicht.

Sämtliche qualifizierte Sachverständige sowie deren vertretende Berufs- und Fachverbände sind zur Einhaltung des Verhaltenskodex von TEGoVA verpflichtet.

INTERESSENSKONFLIKT

1. Die Anforderungen an den Sachverständigen hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Sachverständige den Klienten ersuchen, ihm betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Partner, Mitgeschäfter oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.
2. Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag bestätigen möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Bestätigungen oder Gutachten, die durch den Sachverständigen erstellt werden.
3. Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Sachverständige die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

1. Zwar hat der Sachverständige in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Sachverständigen (und – wo angebracht – seitens des Unternehmens, das Bewertungen vornimmt) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Sachverständigen bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.
2. Wenn mehrere Sachverständige gemeinsam beauftragt werden, unterliegen diese einzeln, jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.
3. Es gibt verschiedene Umstände, wo es die Beziehung mit dem Kunden oder anderen Parteien absolut zwingend erfordert, dass der Sachverständige nicht nur sachkundig ist bzw. als solches gesehen wird, sondern dass er auch unabhängig ist und kein verborgener Interessenskonflikt besteht – unbeschadet dessen ob dieser tatsächlich, möglich oder zum Zeitpunkt der Auftragsannahme vorhersehbar ist.
4. Wenn in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit bestehen, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

Die fertigende Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten haben, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.