

**Albin E. Hölzl**  
**KommR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV**  
**Sylvia Anshuber**  
Allg. beeid. u. gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 12.12.2014

Gemeinde Henndorf vertreten durch  
Herrn Bgmst. Eder

KONZEPT  
GZ 2364

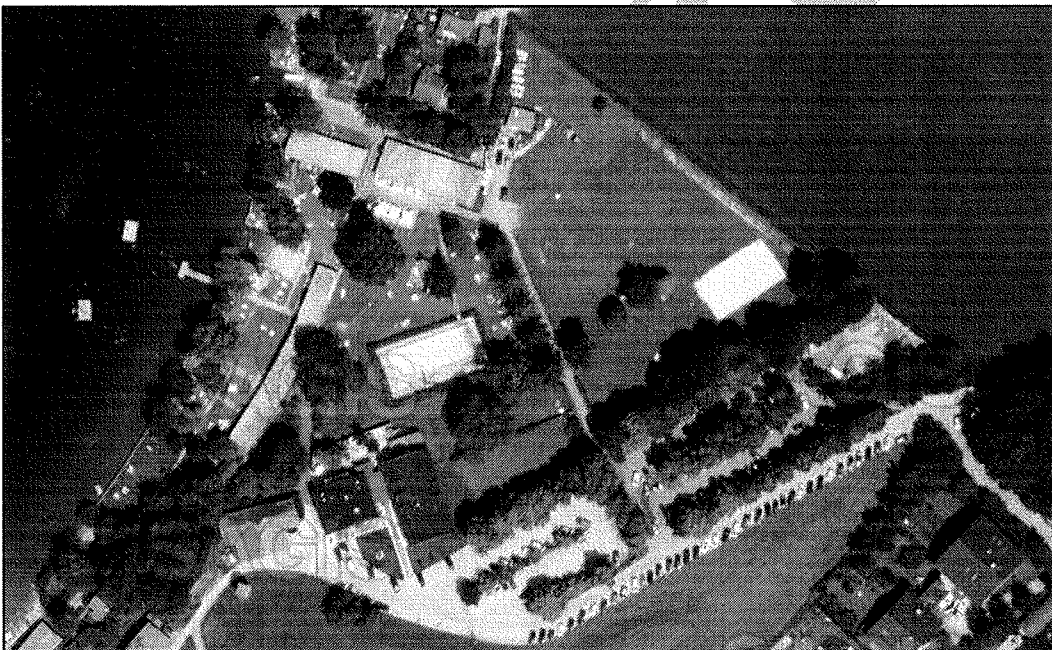
### Liegenschaft

**EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544  
je Grundbuch 56305 Henndorf**

**Gesamt rund 15.789 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche „Strandbad Henndorf“  
in 5302 Henndorf am Wallersee**

### GUTACHTEN

### ZUR ERMITTLUNG DER HÖHE DES ORTSÜBLICHEN UND ANGEMESSENEN BESTANDZINSES



HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN GMBH, INNSBRÜCKER BUNDESSTRASSE 67, 5020 SALZBURG  
TEL +43(662) 93 00 43-0 | FAX -8 | OFFICE@HH-IMMO.AT | WWW.HH-IMMO.AT



IN KOOPERATION MIT DEN ALLGEMEIN BEEIDETEN SACHVERSTÄNDIGEN: WIEN: GREGOR SPIEGELFELD | DR. MAX WOLFGEMÜTH  
ING. HUBERT SCHÖNINGER GRAZ: FRITZ G. PIWETZ - LINZ: ING. RUDOLF ALLERSTORFER & RITZBÜHEL | DR. CHRISTIAN NEUMAYR  
SPEZIAL-KOOPERATIONEN: FORST | RAMBAUER CONSULTING KONTAMINIERUNGEN: ING. JOHANN K. SCHEIFLINGER BAU/BM ING. FERDINAND MANDL

**Auftraggeber**

Gemeinde Henndorf mit mündlichem Auftrag (erteilt durch Herrn Bgmst. Eder)

**Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des ortsüblich angemessenen jährlichen Bestandzinses für eine 15.789 m<sup>2</sup> große Fläche („Strandbad Henndorf“) aus den EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 Grundbuch 56305 Henndorf für interne Zwecke

**Stichtag des Gutachtens**

per 31.10.2014

Der ortsüblich angemessene jährliche Bestandzins für eine 15.789 m<sup>2</sup> große Fläche („Strandbad Henndorf“) aus den EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 Grundbuch 56305 Henndorf beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten Prämisse (Seezugang) zum Stichtag

**€ 142.000,00**

(in Worten: EUROeinhundertzweiundvierzigtausend)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	4
Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	5
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
Grundlagen des Auftrages	6
Sachverständiger	7
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG	7
Vollständigkeitserklärung	7
Recherchezeitraum	7
<b>B. BEFUND</b>	<b>8</b>
Makrostandort	8
1. Lage im Großraum	8
2. Wirtschaftliche Faktoren	8
Mikrostandort	9
1. Lageplan	9
2. Standortbewertung	10
Grundstücksdaten	13
1. Grundbuchauszug	13
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	23
3. Flächenwidmungsbestimmungen	23
4. Grundstückskonfiguration	24
5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	24
6. Nutzung	25
Bestandverträge	25
<b>C. FOTODOKUMENTATION</b>	<b>26</b>
<b>D. BEWERTUNG</b>	<b>30</b>
Terminologie	30
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	30
2. Wertermittlungsverfahren - LBG	30
<b>VERFAHREN</b>	<b>31</b>
3. Vergleichswertverfahren	31
4. Sachwertverfahren	33
5. Ertragswertverfahren	34
6. Sonstige Wertermittlungsmethoden	35
<b>Verfahrenswahl</b>	<b>36</b>
7. Ermittlung des erzielbaren Hauptmietzinses	36
8. Vergleichswerte	37
<b>E. ERGEBNIS</b>	<b>38</b>
<b>F. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG</b>	<b>39</b>
Interessenskonflikt	39
Unabhängigkeit des Sachverständigen	39

## A. ALLGEMEINES

### GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch Herrn Bgmst. Eder, Gemeinde Henndorf am 17.10.2014
- Einholung eines Grundbuchsatzuzuges am 13.11.2014
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 13.11.2014
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 31.10.2014 (von 17.00 bis 18.00 Uhr) in Anwesenheit von Herrn Johannes Esterer sowie Herrn Kömmerl Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungsplan) am 13.11.2014
- Einsichtnahme in den elektronischen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes am 14.11.2014
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Literaturnachweis:
  - Stabenheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
  - ÖNORM B 1802 und B1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
  - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
  - Naegeli/Wenger, "Der Liegenschaftschätzer", Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
  - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß, „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
  - Kleiber/ Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
  - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010, Wien
  - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
  - Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, April 2005, Gabler Verlag
  - 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 Vermögenstreuhänder
  - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards, 3. Deutsche Ausgabe, 2013
  - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, Sixth Edition
  - IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2011
  - RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2012 (the Red Book)
  - Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, ÖVI-Edition

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Mai 2006
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2012, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2012
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex / SV-Zeitung / Österreichische Immobilienzeitung / Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

## ALLGEMEINE 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. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt. Berücksichtigung finden insbesondere auch die Bestimmungen der RICS Valuation Professional Standards (Red Book).
- 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 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 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.  
 Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.  
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Befundaufnahme ohne technische Hilfsmittel und nur nach dem äußeren Anschein erfolgte.
- Feststellungen hinsichtlich des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt ge-

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

geben. 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 Grundbucheintragungen 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.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht 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 Nachbewertung vorzunehmen.

#### **BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG**

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter den 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 den fertigenden Sachverständigen 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 der 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.

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von dem fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 5.000.000,00 begrenzt. Die zu Grunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrechtsschutz.

### **SACHVERSTÄNDIGER**

Das gegenständliche Gutachten wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen KommR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV erstellt.

### **BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNG – DSGVO**

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

### **VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG**

Die dem gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem 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 12.12.2014. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekannt gegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

## B. BEFUND

### MAKROSTANDORT

#### 1. Lage im Großraum<sup>1</sup>

Die Gemeinde Henndorf am Wallersee ist eine Ortsgemeinde im Land Salzburg und dem Bezirk Salzburg Umgebung zugehörig. Henndorf befindet sich – wie bereits der Name verrät – am Wallersee. Die Gemeinde ist nur in etwa 15 Autominuten von der Stadt Salzburg entfernt

Salzburg ist ein bedeutender Messe- und Kongressstandort mit vielen Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie einem leistungsfähigen Tourismusbereich. Daneben ist die Stadt durch die Salzburger Festspiele international bedeutsam, was ihr den weiteren Beinamen „Festspielstadt“ einbrachte. Salzburg ist Verkehrsknotenpunkt für je eine der wichtigsten West-Ost- sowie transalpinen Straßen- und Schienenrouten Europas.

#### Basisdaten zu Henndorf am Wallersee

Fläche:	23,51 km <sup>2</sup>
Höhe:	551m ü.A.
Einwohner:	4.772 (1. Jän. 2014)
Bevölkerungsdichte:	202 Einw. pro km <sup>2</sup>

Die Gemeinde Henndorf ist dem Gerichtsbezirk Neumarkt am Wallersee zugehörig.

#### 2. Wirtschaftliche Faktoren<sup>2</sup>

In Henndorf sind einige klein- und mittelständische Unternehmen ansässig. Henndorf profitiert jedoch auch von seiner Nähe zur Stadt Salzburg und deren Standortqualität als ein starkes Zentrum einer dynamischen Region.

Salzburg bietet mit seiner geografischen Lage im Zentrum der dynamischen Region zwischen Wien und München beste Voraussetzungen für erfolgreiches Wirtschaften. Ergänzt wird diese Standortgunst durch hervorragende und leistungsfähige Verkehrsverbindungen per Bahn, Flugzeug und Straßen. Als zentraler Ort ist die Stadt Salzburg auch für den angrenzenden 'Euregio Raum in Bayern' Verwaltungszentrum, Dienstleistungszentrum, Universitätsstadt und Kulturmetropole.

Salzburg ist Heimat zahlreicher Unternehmenszentralen national und international tätiger Konzerne, insgesamt überwiegt eine klein und mittelbetriebliche Struktur.

Den Standort Qualitäten entsprechend dominieren Branchen wie Handel, Fremdenverkehr, unternehmensnahe Dienstleistungen und Unternehmen mit Bezug zu high tech und hoher Forschungs und Entwicklungsintensität.

Die ganzjährig hohe Lebens- und Freizeitqualität, ein hohes Maß an Sicherheit und die weltweite Bekanntheit der Stadt Salzburg bilden wesentliche „weiche“ Standortfaktoren für Unternehmen. Viele international tätige Unternehmen schätzen für Ihre KundInnen, aber auch für ihre MitarbeiterInnen, das unvergleichliche Ambiente unserer Stadt.

<sup>1</sup> Quelle: [www.wikipedia.at](http://www.wikipedia.at)

<sup>2</sup> Quelle: [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at)



## MIKROSTANDORT

### 1. Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Henndorf, neben dem „Seebrunn Living Hotel“ am Wallersee.



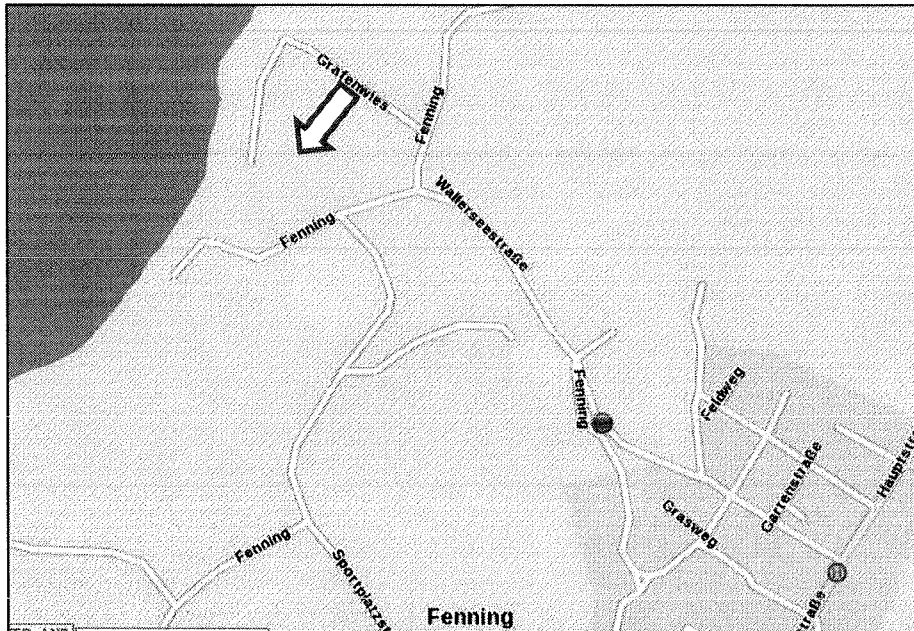
Luftbild, Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676  
und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

## 2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

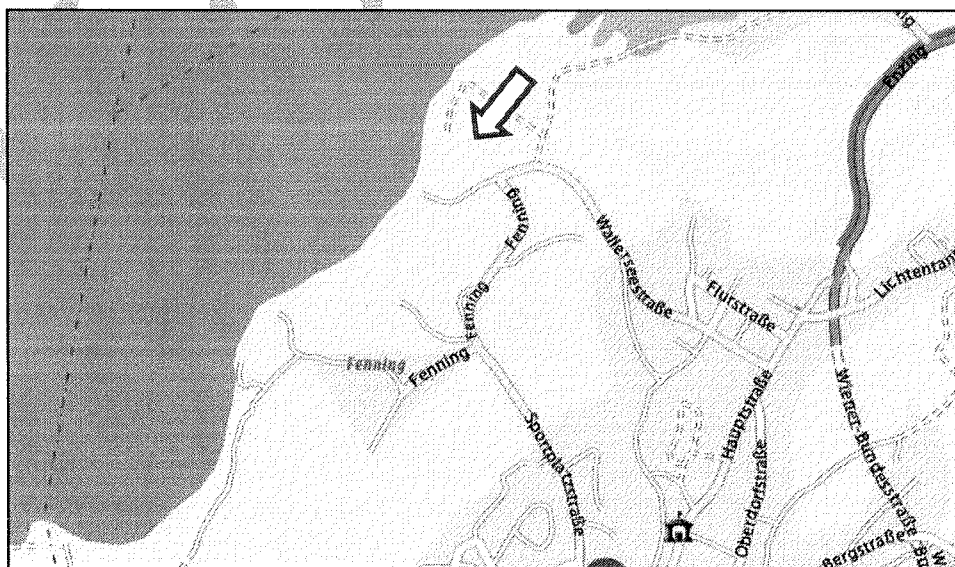
Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: <http://fahrplan.oebb.at/>

- Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Bereich Fenning und ist an das Verkehrsnetz über eine öffentliche Zufahrt angebunden.

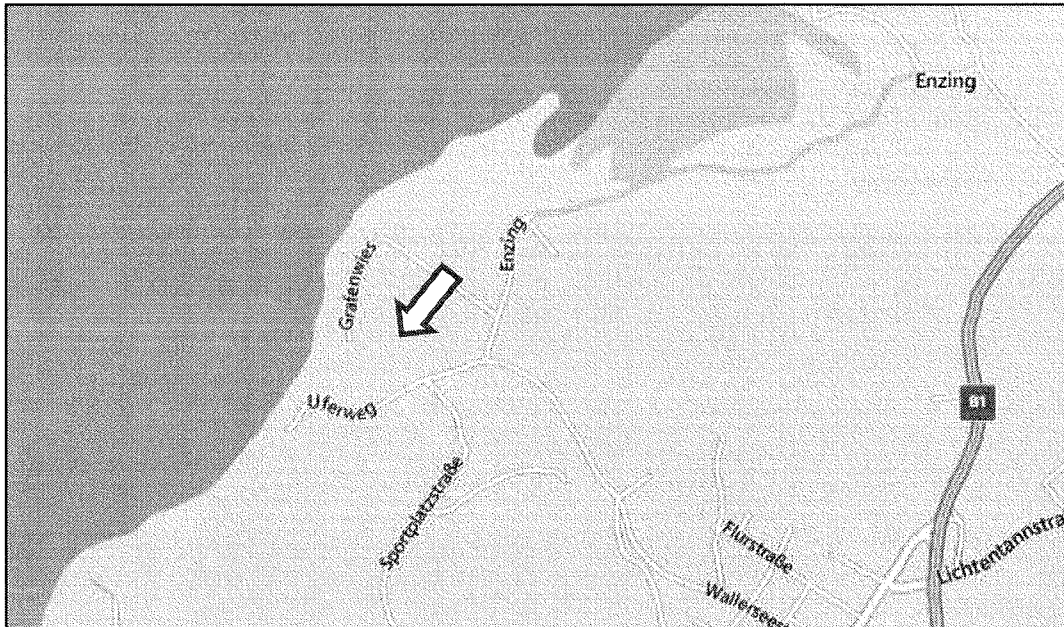


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: [www.viamichelin.com](http://www.viamichelin.com)

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

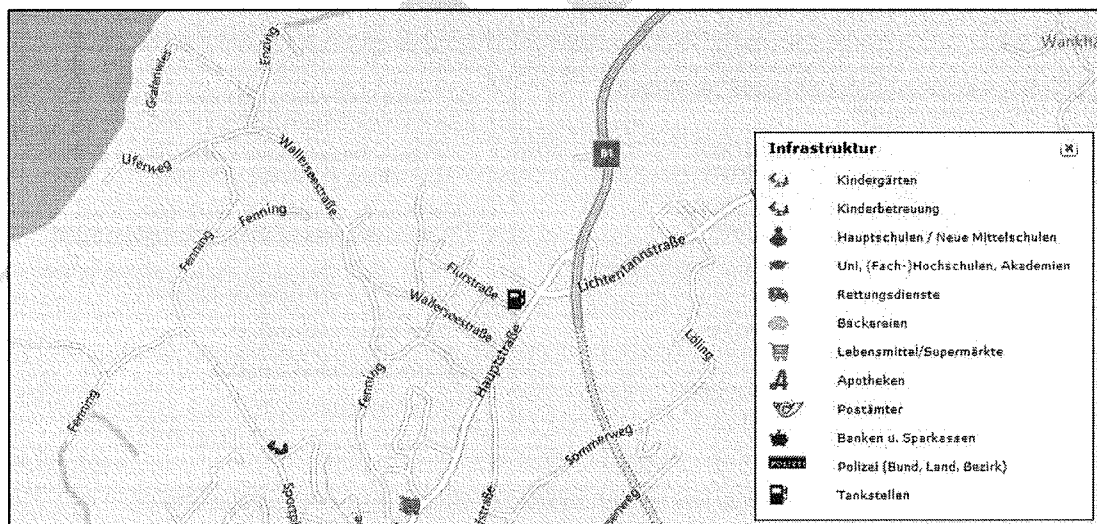
■ **Funksender in der Umgebung**

Im unmittelbaren Nahbereich bestehen keine Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: [www.senderkataster.at](http://www.senderkataster.at)

■ **Infrastruktur<sup>3</sup>**



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: [www.immounited.com](http://www.immounited.com)

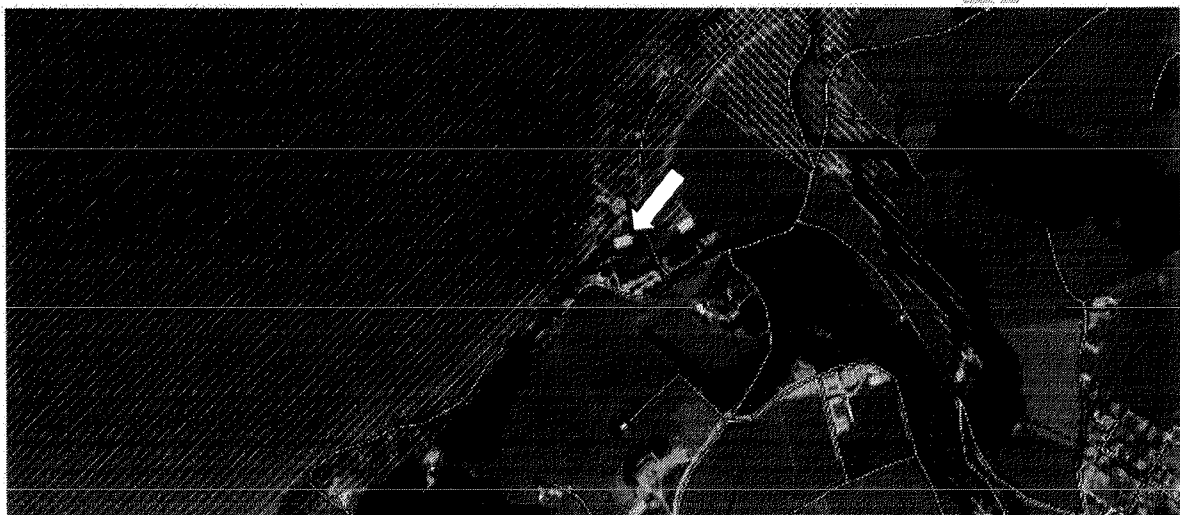
In näherer Umgebung befinden sich einige infrastrukturelle Einrichtungen.

<sup>3</sup> Quelle: [www.immounited.com](http://www.immounited.com)

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation, kann man von einer mittleren Lage der zu bewertenden Liegenschaft 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














■ Hochwasser



Maßstab: 1 : 4.000

Druckdatum: 14. November 2014

Wenn eine einzelne, exakte Adresse gesucht wurde, finden Sie hier die Adresse mit Koordinate und zugehöriger HORA-Zone.

 Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich	 Flüsse: Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
 Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich	 Flüsse: Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich
 Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 200-jährlichem Hochwasser möglich	 Wildbäche: Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
 Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser	 Wildbäche: Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich
 Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser	 Gewässerzuständigkeit
 Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser	 Raumrelevanten Bereiche
	 Einzugsgebiet WLV

Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: [www.hochwasserrisiko.at](http://www.hochwasserrisiko.at)

Laut vorstehendem Auszug aus dem Gefahrenzonenplan eHORA befinden sich Teile der gegenständlichen Liegenschaft im Bereich der Hohen Gefährdung – Überflutung bei 30-Jährigen Hochwasser (Teile des Grundstücks 1327/25, sowie 1329/16, 1329/7, 1329/7. Ausläufer des Grundstücks 1329/1 befinden sich im Bereich der mittleren Gefährdung durch Überflutung bei 100-Jährigem Hochwasser.

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

**GRUNDSTÜCKSDATEN**

**1. Grundbuchauszug**

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56305 Henndorf EINLAGEZAHL 544  
BEZIRKSGERICHT Neumarkt bei Salzburg

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1750/2010  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1329/7	GST-Fläche	984	
	Bauf.(10)	256	
	Sonst.(70)	729	

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Sonst.(70): Sonstige (Freizeitflächen)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 303/1933 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 1329/1  
1329/15
- 2 a 1066/1964 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 1329/1  
1329/13 1329/9 1329/15 ,65 für Gst 1329/7

\*\*\*\*\* b \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/1  
Lisa Alina Esterer  
GEB: 1990-11-26 ADR: Hauptstr. 50 5302  
b 1544/1996 Einantwortungsurkunde 1996-03-27 Eigentumsrecht  
c 1544/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
d 1544/1996 Vorkaufrecht

\*\*\*\*\* c \*\*\*\*\*

- 1 a 1544/1996  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Johannes Esterer, geb. 1963-08-25

- b gelöscht
- 2 a 1544/1996  
VORKAUFRECHT für  
Johannes Esterer, geb. 1963-08-25
- b gelöscht

- 4 a 2228/2009 Pfandurkunde 2009-08-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genösaenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)

- b 2228/2009 HAUPT-EINLAGE, Simultanhaftung mit NE  
EZ 354 676 742 819 908 1095

- 5 a 1019/2010 Pfandurkunde 2010-04-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genösaenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)

- b 1019/2010 HAUPT-EINLAGE, Simultanhaftung mit NE  
EZ 1547 1095 354 676 742 819 908

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

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676  
und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56305 Henndorf EINLAGEZAHL 676  
BEZIRKSGERICHT Neumarkt bei Salzburg

Letzte FZ 1750/2010

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGG1, II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1327/26	Sonst (70)	1617	
1329/8	Sonst (70)	66	
1329/10	Sonst (70)	578	
1329/11	Sonst (50)	*	424
1329/12	Sonst (50)	*	207
1330/4	GST-Fläche	810	
	Bauf. (10)	6	
	Sonst (70)	804	
GESAMTFLÄCHE		3702	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst (70): Sonstige (Freizeitflächen)

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

- 1 a 908/1967 3/1978 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst  
1329/1 für Gst 1329/10 1330/4

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTHEIL: 1/1

Lisa Alina Esterer

GBR: 1990-11-26 ADR: Hauptstr. 50 5302

b 1544/1996 Einantwortungsurkunde 1996-03-27 Eigentumsrecht

c 1544/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 1544/1996 Vorkaufrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 218/1972

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 1329/8 gem

Abs II Dienstbarkeitsvertrag 1971-12-07 für Salzburger

Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft

2 a 1544/1996

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Johannes Esterer, geb. 1963-08-25

c 1564/2010 VORRANG von LNR 6 vor 2

3 a 1544/1996

VORKAUFRECHT für

Johannes Esterer, geb. 1963-08-25

c 1564/2010 VORRANG von LNR 6 vor 3

5 a 2228/2009 Pfandurkunde 2009-08-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.000.000,--

für Raiffeisenbank Leoben registrierte Genossenschaft mit

beschränkter Haftung (FN 111129a)

b 2228/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechte werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE 1KZ 544

- c 1564/2010 VORRANG von LNR 6 vor 5
- 6 a 2310/2009  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt II, Abs. 1  
Dienstbarkeitsvertrag 2009-08-17 auf Gste 1329/8 1329/11  
für Gte 1330/5
- B 1564/2010 VORRANG von LNR 6 vor 2 3 5
- 7 a 1019/2010 Pfandurkunde 2010-04-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)
- b 1019/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE  
EZ 544

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Mährungsbezeichnung sind Beträge in ATS  
\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

13.11.2014 10:37:29

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56305 Henndorf EINLAGEZAHL 742  
BEZIRKSGERICHT Neumarkt bei Salzburg

.....  
Letzte TZ 1755/2010  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
..... A1 .....

GST-NR	G NR (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1329/16	GST-Fläche	1770	
	Bauf. (10)	252	
	Sonat (70)	1526	Penging Tb
1329/17	GST-Fläche	1342	
	Bauf. (10)	71	
	Sonat (70)	1271	
GESAMTFLÄCHE		3120	

Legende:  
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)  
Sonat (70): Sonstige (Freisetzflächen)

..... A2 .....

- 1 a 1066/1964 3/1976 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gat 1329/1 1329/13 1329/9 1329/15 .65 für Gat 1329/16
- 2 a 908/1967 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gat 1329/1 für Gat 1329/16 1329/17

..... B .....

1 ANTEIL: 1/1  
Lisa Alina Esterer  
GEB: 1990-11-26 ADR: Hauptstr. 50 5302  
b 1544/1996 Einantwortungsurkunde 1996-03-27 Eigentumsrecht  
c 1544/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
d 1544/1996 Vorkaufsrecht

..... C .....

- 1 w 1544/1996  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Johannes Esterer, geb. 1963-08-25  
b gelöscht
- 2 a 1544/1996  
VORKAUFRECHT für  
Johannes Esterer, geb. 1963-08-25  
b gelöscht
- 4 a 2228/2009 Pfandurkunde 2009-09-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)  
b 2228/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE 544
- 5 a 1019/2010 Pfandurkunde 2010-04-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)  
b 1019/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

.....  
Seite 1 von 2  
In der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE  
EZ 544

..... EINWEIS .....

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

.....

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676  
und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56305 Henndorf EINLAGEZAHL 819  
BEZIRKSGERICHT Neumarkt bei Salzburg

Letzte TE 1750/2010

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G-BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1330/1	Sonst (70)	2039	

Legende:

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 908/1967 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 1329/1 für  
Gst 1330/1
- b 547/1968 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 742

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/1  
Lisa Alina Esterer  
GEB: 1990-11-26 ADR: Hauptstr. 50 5302
- c 1544/1996 Einantwortungsurkunde 1996-03-27 Eigentumsrecht
- d 1544/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- e 1544/1996 Vorkaufrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 1544/1996  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Johanna Esterer, geb. 1963-08-25
- b gelöscht
- 2 a 1544/1996  
VORKAUFRECHT für  
Johanna Esterer, geb. 1963-08-25
- b gelöscht
- 4 a 2226/2009 Pfandurkunde 2009-08-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)
- b 2226/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE 1EZ 544
- 5 a 1019/2010 Pfandurkunde 2010-04-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)
- b 1019/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE  
EZ 544

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

\*\*\*\*\*

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56305 Henndorf  
BEZIRKSGERICHT Neumarkt bei Salzburg

EINLAGEZAHL 908

Letzte TZ 1750/2010

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1329/19	Sonst.(10)	664	

Legende:

Sonst.(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 1525/1987 Schenkungsvertrag 1987-06-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1349/5 (Teil I) aus EZ 702, Einbeziehung in Gst 1349/3
- 4 a 1148/1996 Abschreibung Gst 1337 1346/1 1347/2 1349/3 3272/6 nach EZ 779

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Lisa Alina Esterer

GBB: 1990-11-26 ADR: Hauptstr. 50 5302

c 1544/1996 Einantwortungsurkunde 1996-03-27 Eigentumsrecht

d 1544/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 1544/1996 Vorkaufrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1544/1996

BELASTUNGS- UND VERAUSSERUNGSVERBOT für  
Johannes Esterer, geb. 1963-08-25

b gelöscht

2 a 1544/1996

VORKAUFRECHT für  
Johannes Esterer, geb. 1963-08-25

b gelöscht

4 a 2228/2009 Pfandurkunde 2009-08-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)

b 2228/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der NE eingetragen), Simultanhaftung mit NE 1E2 544

5 a 1019/2010 Pfandurkunde 2010-04-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)

b 1019/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der NE eingetragen), Simultanhaftung mit NE  
EZ 544

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

\*\*\*\*\*

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINSCHAFT 56305 Henndorf EINLAGEZAHL 1095  
BEZIRKSGERICHT Neumarkt bei Salzburg

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1750/2010

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR.	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1329/1	GST-Fläche	6772	
	Bauf. (10)	20	
	Sonst. (70)	6752	

Legende:

Bauf. (10): Baufälligen (Gebäude)

Sonst. (70): Sonstige (Freizeitflächen)

\*\*\*\*\* AZ \*\*\*\*\*

1 a 2881/1994 IM RANG 1985/1994 Abschreibung Gst. 1327/25 nach EE 1547

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

Lisa Alina Esterer

GEB: 1990-11-26 ADR: Hauptstr. 50 5302

a 1106/1973 Vorkaufrecht

c 1544/1996 Einantwortungsurkunde 1996-03-27 Eigentumsrecht

d 1544/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 1544/1996 Vorkaufrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 37/1915

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 1329/1 bis zu der auf Gst 29/5 zu erbauenden Umformerstation mit Wärterwohnung ferner zu der in nächster Nähe befindlichen Bootshütte und des Landungssteges der Elektro-Schiffahrt für Gst 354

b 3/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 55

2 a 303/1953

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes gem Pkt 7 Übergabevertrag 1951-05-25 für EZ 543 544

b 3/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EE 55

3 a 1250/1962

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 1329/1 für EZ 322 326

b 3/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 55

4 a 1066/1964

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf Gst 1329/1 gem Pkt VII Kaufvertrag 1963-11-20 für Gst 1329/7 1329/16

b 3/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 55

5 a 908/1967 547/1968

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges auf Gst 1329/1 gem Pkt

- VIII Kaufvertrag 1967-05-24 für Gst 1329/10 1329/16 1329/17  
1330/1 1330/4
- b 3/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 55
  - 6 a 1106/1973  
BESTANDRECHT hins Gst 1329/1 bis 1997-12-31 für Gemeinde  
Henndorf am Wallersee
  - b 3/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 55
  - 7 a 1106/1973  
VORKAUFRECHT hins Gst 1329/1 für Gemeinde Henndorf am  
Wallersee
  - b 3/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 55
  - 10 a 1544/1996  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Johannes Esterer, geb. 1963-08-25
  - b gelöscht
  - 11 a 1544/1996  
VORKAUFRECHT für  
Johannes Esterer, geb. 1963-08-25
  - b gelöscht
  - 13 a 2228/2009 Pfandurkunde 2009-08-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)
  - b 2228/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der NE eingetragen), Simultanhaftung mit NE 544
  - 14 a 1019/2010 Pfandurkunde 2010-04-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--  
für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 111129a)
  - b 1019/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der NE eingetragen), Simultanhaftung mit NE  
EZ 544

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

Grundbuch

13.11.2014 10:33:24

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56305 Henndorf EINLAGEZAHL 1547  
BEZIRKSGERICHT Neumarkt bei Salzburg

Letzte TZ 1750/2010

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGR1, II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NE	G DA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1327/25	GST-Fläche	4000	
	Bauf. (10)	41	
	Sonst. (70)	3959	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst. (70): Sonstige (Freizeitflächen)

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
1 a 2881/1994 Eröffnung der Einlage für Gst 1327/25 aus EZ 1095  
2 a 2881/1994 IM RANG 1995/1994 Abschreibung Gst 1327/25 nach EZ 1547  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Johannes Esterer

GEB: 1963-06-25 ADR: Hauptstr. 50 5302

a 2881/1994 Kaufvertrag 1994-06-27 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1106/1973

HESTANDRECHT hins Gst 1327/25 bis 2023-12-31 für Hans Esterer

b 2881/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1095

2 a 1106/1973

VORKAUFRECHT hins Gst 1327/25 bis 2026-12-31 für Hans Esterer

b 2881/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1095

3 a 2881/1994

REALLAST der monatlichen Rente von S 3.000,-- für Silvester Sigi, geb. 1927-12-31 und Rosa Sigi, geb. 1925-08-24

b 2881/1994 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

7 a 1819/2010 Pfandurkunde 2010-04-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,-- für Raiffeisenbank Lochen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 111129a)

b 1819/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der NE eingetragen), Simultanhaftung mit NE EZ 544

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

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 Immobilitreuhän-

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

dem 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 Grundbucheinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (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.

Ein Ausweis der zum Areal gehörigen Grundstücksflächen im Grenzkataster ist noch nicht erfolgt.

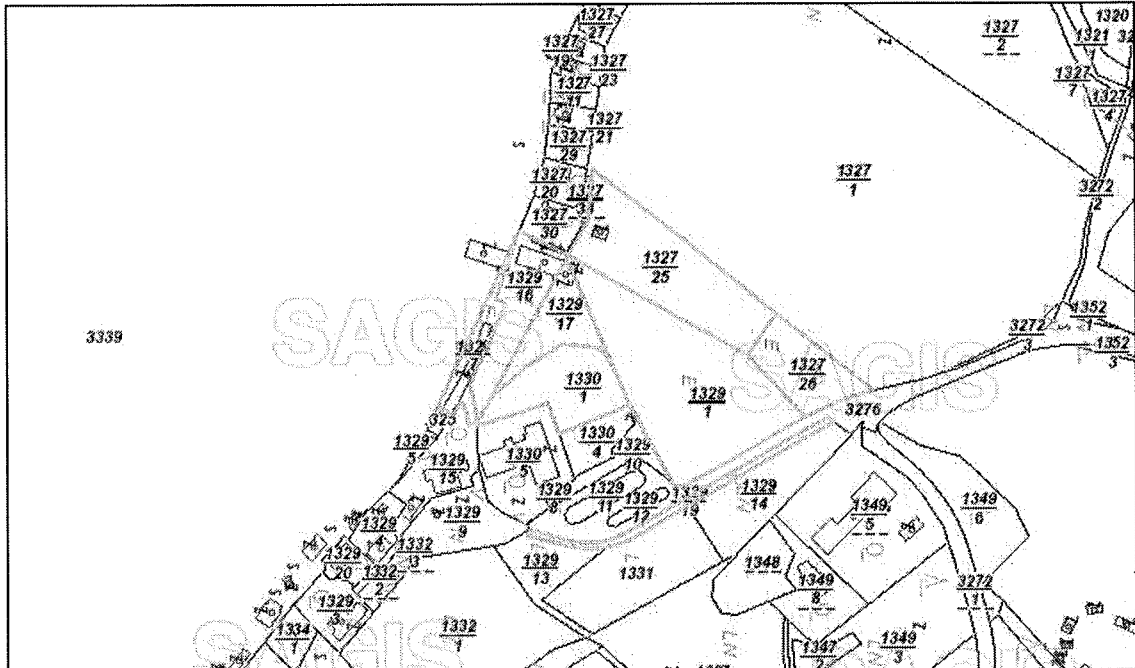
Da dem Sachverständigen kein Vermessungsplan vorliegt, aus welchem die genauen Anteile der Grundstücksflächen der einzelnen EZs an der gegenständlichen Liegenschaft ersichtlich werden, wird nachstehend der vom Auftraggeber übergebene Plan der gegenständlichen Grundstücksflächen angeführt.

**Diese Fläche setzt sich aus der Gesamtfläche der EZ 1095 und EZ 1547 sowie aus Teilen der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 zusammen und umfasst 15.769 m<sup>2</sup>.**



Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

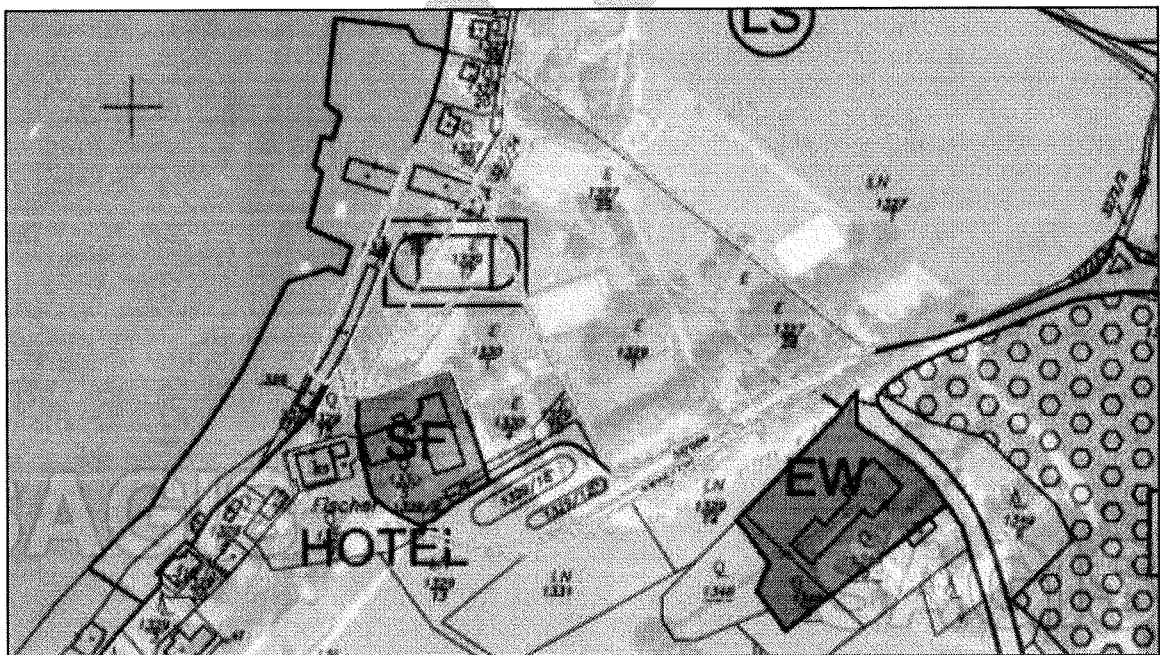
## 2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im vorseitigen Plan in grüner Farbe dargestellten Flächen.

## 3. Flächenwidmungsbestimmungen



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

Die Liegenschaft weist im Flächenwidmungsplan die Widmung „Gebiete für Sportanlagen, Spielplätze, Freibäder“ auf.

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

### Grünland § 36

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

...

5. *Sportanlagen (GSP): sie sind für Sportanlagen einschließlich Freibäder und Spielplätze bestimmt;*

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

(4) In der Kategorie Sportanlagen gelten nur Bauten und bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung als notwendig.

...

Quelle: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

#### 4. Grundstückskonfiguration

Die Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteilsflächen weisen in Summe eine Fläche 15.789 m<sup>2</sup> auf. Sie sind polygonal geformt und annähernd eben.

#### 5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

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 gesundheitsgefährdeten 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“ vorliegen<sup>4</sup>.

Der fertigende Sachverständige hat nachstehende Abfragen des Verdachtsflächen- und Altlastenkatasters durchgeführt:

Bundesland:	Salzburg
Bezirk:	Salzburg – Umgebung
Gemeinde:	Henndorf am Wallersee (50317)
Katastralgemeinde:	Henndorf (56305)
Grundstücksnummer:	1329/1; 1327/25; 1330/1; 1329/19; 1327/26; 1329/7; 1329/16; 1329/17
Information:	Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Auszug aus dem Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster, Quelle: [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)

<sup>4</sup> Definition Kontamination IS der ÖNORM S 2093

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf



Laut Erhebungen des fertigen Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des 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 den fertigen Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen 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 Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

## 6. Nutzung

Die gegenständlichen Grundstücksflächen wurden und werden als Strandbad der Gemeinde Henndorf am Wallersee genutzt.

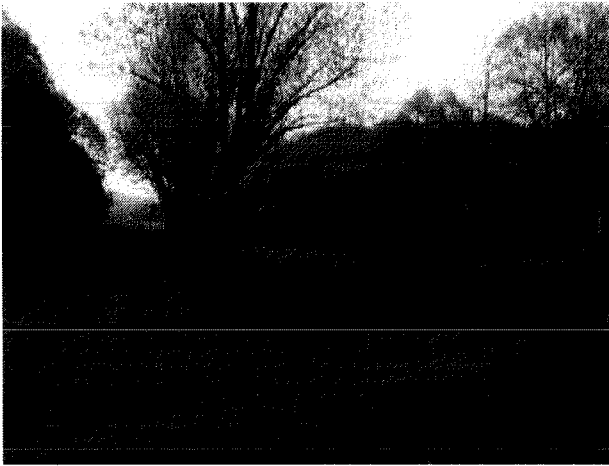
Die für eine Nutzung als Strandbad nötigen infrastrukturellen Einrichtungen wie beispielsweise Umkleieräumlichkeiten, Liegewiesen, ein Swimmingpool sowie Parkplatzflächen (stehen im Eigentum von Herrn Esterer) sind auf dem gegenständlichen Areal vorhanden. Ein Eindruck der Gegebenheiten Vorort kann der Fotodokumentation unter Punkt C. entnommen werden.

**Festzuhalten bleibt, dass das Strandbad nur über die im Plan auf Seite 22 rot dargestellte Fläche (Eigentümer: Land Salzburg) einen Seezugang zum Wallersee hat, dies ist jedoch für eine Nutzung als Strandbad als unabdingbar vorzusetzen und erfolgt der Wertansatz unter der Prämisse, dass ein Seezugang zum Wallersee besteht.**

## BESTANDVERTRÄGE

Die gegenständlichen Grundstücksflächen waren und sind an die Gemeinde Henndorf am Wallersee in Bestand gegeben.

## C. FOTODOKUMENTATION



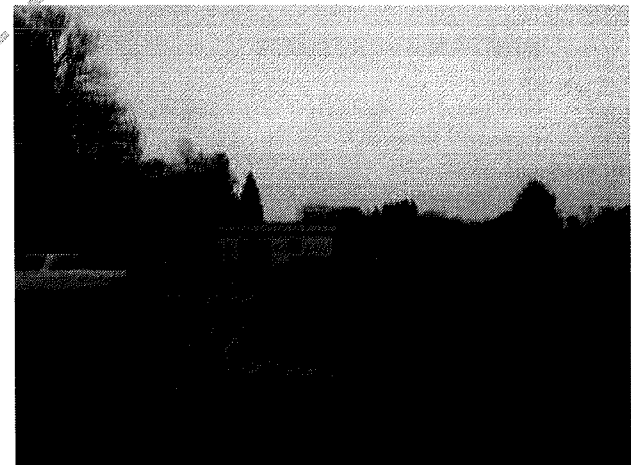
**Bild 1 von 15**  
Blick auf die Parkplatzflächen



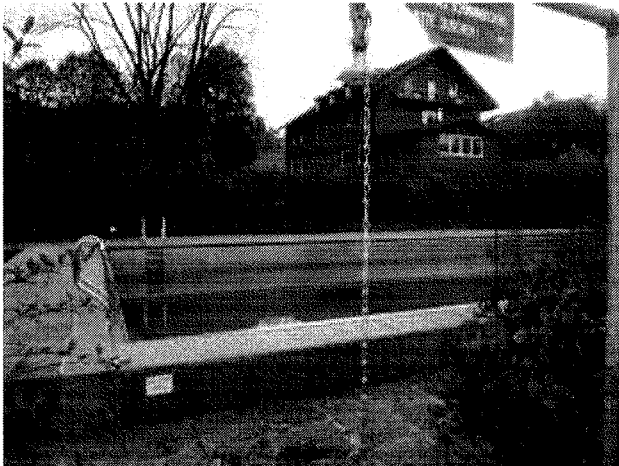
**Bild 2 von 15**  
Blick auf die Liegewiesen



**Bild 3 von 15**  
Blick auf die Liegewiesen



**Bild 4 von 15**  
Blick auf die Liegewiesen



**Bild 5 von 15**  
Blick auf das Swimmingpool



**Bild 6 von 15**  
Blick auf das Swimmingpool



**Bild 7 von 15**  
Blick auf die Liegewiesen



**Bild 8 von 15**  
Blick auf die Umkleidekabinen



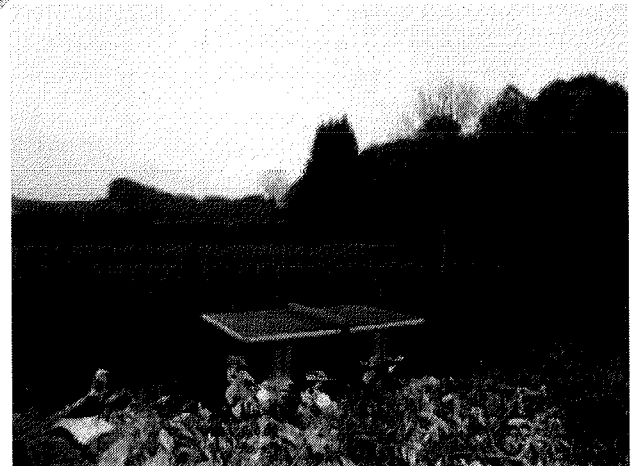
**Bild 9 von 15**  
Blick auf die Umkleidekabinen



**Bild 10 von 15**  
Blick auf die Umkleidekabinen



**Bild 11 von 15**  
Blick auf die Liegewiesen



**Bild 12 von 15**  
Blick auf die Liegewiesen



**Bild 13 von 15**  
Blick auf das Kassierhäuschen



**Bild 14 von 15**  
Blick auf die Zufahrtsstraße



**Bild 15 von 15**  
Blick auf die Zufahrtsstraße

## D. 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 deren Kombination sind 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

### 3. 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.

Kriterien der hinreichenden Übereinstimmung sind neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, 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 seinen Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für 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 allgemeinen 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.

**Stufe 5** Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten.

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. Abweichende Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Verkehrswert durch angemessene Zu- und/oder Abschläge zu berücksichtigen. 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 (Vergleichsgrundstücken) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerung) 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 Vergleichsverfahren 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.

## **4. 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 Zweifamilienwohnhäuser 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 (zeitgemäße Bedürfnissen nicht ent-

sprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt<sup>5</sup>.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)  
 + Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)  
 - Korrektur wegen des Gebäudealters  
 ± Korrektur wegen sonstiger Umstände  
 = Sachwert

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.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen 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 der 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 werden meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

## 5. 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 (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist die 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.*

<sup>5</sup> Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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 wird<sup>6</sup>.

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 hätte erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

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
- Kapitalisierungszinsfuß.

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern 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 seiner Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Kapitalisierungszinssatz 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.

## 6. 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 so genannten „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.

<sup>6</sup> Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

## VERFAHRENSWAHL

### 7. Ermittlung des erzielbaren Hauptmietzinses

Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Bestandzinses gibt es nicht.

Nach verschiedenen einschlägigen, auch höchstgerichtlichen Entscheidungen ist jedoch die

#### Vergleichsmethode

jeder anderen Methode vorzuziehen.

Diese Methode setzt freilich voraus, dass entweder ein Markt besteht, der brauchbare Vergleichsobjekte bietet, um Angemessenheit zu ermitteln, oder doch zumindest einige vergleichsfähige Vermietungsfälle unter annähernd gleichen Verhältnissen im näheren Umkreis herangezogen werden können.

Allgemein wird bei Anwendung der Vergleichswertmethode unterschieden zwischen

- dem direkten oder unmittelbaren Vergleich, bei dem der Wert direkt aus Vergleichswerten abgeleitet wird, die zeitgleich mit dem Wertermittlungstichtag zustande gekommen sind und die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehende Übereinstimmung mit der zu bewertenden Liegenschaft aufweisen; sowie
- dem indirekten oder mittelbaren Vergleich, bei dem die Vergleichswerte zunächst auf den Wertermittlungstichtag und/oder auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft „umgerechnet“ werden.

Dabei stellt der unmittelbare Vergleich eine idealtypische Wunschvorstellung dar, die praktisch kaum jemals Bedeutung erlangt, weil theoretisch und meistens wohl auch praktisch keine Liegenschaft einer anderen zur Gänze gleicht; selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft können sie sich erheblich unterscheiden; dass dabei zudem der Vergleichswert etwa zeitgleich zum Wertermittlungstichtag zustande gekommen sein muss, um für einen „unmittelbaren“ Preisvergleich geeignet zu sein, ist dann schon ein Glücksfall, der sicherlich auch nicht gleich für eine hinreichende Anzahl von Vergleichswerten eintreten wird.

Eine völlige Gleichartigkeit und Gleichwertigkeit der zu vergleichenden Fälle ist daher naturgemäß nicht gegeben und sind bei den Vergleichswerten Vor- und Nachteile abzuwägen, um sie für das jeweilige Bewertungsobjekt verwenden zu können.

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

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Maßgeblicher Zeitraum für die Beurteilung des angemessenen bzw. marktüblichen Hauptmietzinses ist auftragsgemäß **der Stichtag 31.10.2014**.

Schätzung Liegenschaft EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 je Grundbuch 56305 Henndorf, Strandbad in 5302 Henndorf

## 8. Vergleichswerte

Im Rahmen der Suche nach entsprechenden Vergleichsbestandzinsen wurden in einem ersten Schritt über SAGIS im Salzburger Flachgau und in Salzburg Umgebung Strandbäder selektiert. Im Rahmen einer Telefonumfrage wurden die Parameter der Inbestandgabe bzw. des Betriebes abgefragt. Dabei hat sich sehr rasch herausgestellt, dass dort wo Grundstückseigentümer Kommunen oder das Land sind, sich die Bestandzinse im Wesentlichen in der Höhe von Anerkennungsbeiträgen bewegen. Einen wirklichen Drittmarkt konnten wir bei dieser Befragung jedenfalls nicht in Erfahrung bringen.

Der Versuch einer Annäherung an einen angemessenen Bestandzins über Verkäufe gleichartig gewidmeter Grundstücke und Bildung einer angemessenen Bodenwertverzinsung scheiterte am Vorhandensein bzw. der Auffindbarkeit eines entsprechenden Transaktionsbestandes. Bei der Recherche konnten entweder Baulandgrundstücke mit direktem Seezugang abgefragt werden oder als reines Grünland gewidmete Grundstücke, eine auch nur mittelbare Vergleichbarkeit konnte daraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Im Zuge der weiteren Recherche wurden sodann als taugliche Quelle für indikative Größenordnungen für angemessene Bestandentgelte die Nutzungsentgelte der Österreichischen Bundesforste an österreichischen Seen herangezogen. Der gefertigte Sachverständige hatte diesen Weg bereits bei der Erstellung eines Gerichtsgutachtens gewählt.

Geht man davon aus, dass die jährlichen Nutzungsentgelte für Badeplätze und Liegewiesen an Salzburger Seen (Fuschlsee € 10,80/m<sup>2</sup>, Wolfgangsee-St. Gilgen € 14,50/m<sup>2</sup>, Wolfgangsee-Ried € 10,80/m<sup>2</sup>, Hintersee € 5,30/m<sup>2</sup>) und Oberösterreichischen Seen (Traunsee € 11,40/m<sup>2</sup>, Attersee € 14,70/m<sup>2</sup>, Hallstätter See € 5,30/m<sup>2</sup>) großteils im Bereich von € 10.-/m<sup>2</sup> und darüber liegen, so erscheint dies auch für den stadtnahen und attraktiven Wallersee als Größenordnungsgrundlage tauglich.

**Berücksichtigt man die Größe und Lage des bewertungsgegenständlichen Strandbades, die vorhandenen infrastrukturellen Anlagen und Einrichtungen inklusive der Parkflächen so erscheint für die 15.789 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche ein jährlicher Bestandzins von € 9.-/m<sup>2</sup> netto als angemessen, dies entspricht einem Nettobestandzins von € 142.101.- gerundet € 142.000.-/Jahr.**

**Es wird nochmals ausdrücklich festgehalten, dass das Strandbad Henndorf nur über die im Plan auf Seite 22 rot dargestellte Fläche (Eigentümer: Land Salzburg) einen Seezugang zum Wallersee hat, dies jedoch für eine Nutzung als Strandbad als unabdingbar vorauszusetzen ist und der Wertansatz daher unter der Prämisse erfolgte, dass ein Seezugang zum Wallersee besteht.**

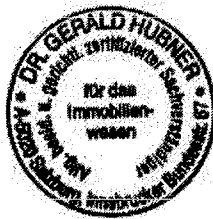
## E. ERGEBNIS

Der **ortsüblich angemessene jährliche Bestandzins für eine 15.789 m<sup>2</sup> große Fläche („Strandbad Henndorf“)** aus den EZ 1095, 1547, sowie Teile der EZ 908, 819, 742, 676 und 544 Grundbuch 56305 Henndorf **beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten Prämisse (Seezugang) zum Stichtag**

**gerundet ..... € 142.000,--**  
**(In Worten: Euroeinhundertzweiundvierzigtausend)**

**Anmerkung: Diesem Wert ist die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.**

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



KommR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV  
Salzburg, am 12. Dezember 2014

## F. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, 6. Auflage<sup>7</sup> 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 betroffenen beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehenden Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Partner, Mitgeschäftsführer 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 potentielle 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.

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters

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

vertraulich zu behandeln.

<sup>7</sup> Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 6. Auflage, TEGoVA – Gross-Muhr-Reinberg-Waniek, Seite 46 ff

