

Ing. Mag. Thomas Siegl, MBA MPA

akad. Immobilienmanager
zertifizierte Sicherheitsfachkraft
gepr. Baustellenkoordinator
allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger

A-4802 Ebensee
Langwieserstraße 128
Tel.: +43 664 2017701

mailsieg1@gmx.at



GZ. Sie-2021/-NW/004

GUTACHTEN

BEFUND UND GUTACHTEN

**über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der wohnungseigentumstauglichen Objekte im Sinne
des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF. BGBI I 2002/70
betreffend die Begründung von Wohnungseigentum
an den Liegenschaften EZ 5 Gst. 971/2, 978/1 u. 978/3
sowie der EZ 303, Gst. 923/2, 980/2, 980/3, 980/4 u. Bfl. 109/5,
welche in einer EZ vereint werden sollen**

**Grundbuch 42130 Kufhaus,
Bezirksgericht Gmunden,
A- 4812 Pölsdorf, Aurachtalstraße 96**

Ebensee, 08.08.2021

*Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
SV-Bestellungen Fachgebiet Immobilien
ua. 94.70 Nutzwertfestsetzung, Parifizierung, LG Wels, W188963*

Ing. Mag. Thomas Siegl, MBA MPA EUR ING
Langwieserstraße 128, 4802 Ebensee

Inhaltsverzeichnis

I. Auftraggeber	3
II. Stichtag des Gutachtens	3
III. Grundlagen des Gutachtens	3-4
IV. Befund	4 -7
Grundbuchsstand	4
Liegenschaftsbeschreibung	4-5
Bezeichnung der Einheiten	5
Werterhöhende Wohnungsbestandteile	6
Bezeichnung und Zuteilung des Zubehörs	6
Allgemeine Teile	7
V. Bewertung	8-13
Allgemeines	8
Bewertungsgrundlagen	8
Regelnutzwert	8
Zu- und Abschläge	8
Bewertungsansätze sonstige selbständige Räumlichkeiten	9
KFZ-Abstellplätze	9
Sonstige Wohnungsbestandteile	9
Nutzwertfaktor für Zubehör	9-10
Nutzwertfaktor für werterhöhende Teile	10
Bewertungsansätze	10
Nutzwertberechnung	11-13
VI. Zusammenfassung	14
VII. Beilagen / Anhang	15-31
Gutachten gem. § 6 WEG	16
Grundbuchsatzzug	17-20
Parifizierungspläne	21-31

Sonstige Beilagen (ohne Nummerierung) keine

I.) AUFTRAGGEBER:

Herr Mag. Ernst Scharl, auch für seine Gattin Andrea Scharl, Aurachtalstraße 96, 4812 Pinsdorf. Die Parifizierung erfolgt somit auf Basis der durch den Auftraggeber übergebenen Unterlagen und Auskünften. Die Richtigkeit wird seitens des SV vorausgesetzt.

II.) STICHTAG DES GUTACHTENS:

08.08.2021 (Datum des Gutachtens)

III.) GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS:

- 1.) Grundbuchsatz aus der EZ 5 und 303, beide KG 42130 Kufstein, vom 23.06.2021 und vom 03.08.2021
- 2.) Einreichpläne des Planverfassers Bauunternehmen Pöll, 4651 Stadl-Paura, Pauraleitn 35, mit Datum vom 23.05.1991, genehmigt mit Datum vom 10.06.1992 bzw. gemäß Bescheid vom 10.06.1992 durch die Gemeinde Pinsdorf, Moosweg 3 in 4812 Pinsdorf (GZ.: 131/9-32/1991; Bau- und Benützungsbewilligung).
- 3.) Bau- und Benützungsbewilligungsbescheid der Gemeinde Pinsdorf, 4812 Pinsdorf, Moosweg 3 (GZ.: 131/9-32/1991) für die Wohnhaussanierung und den Neubau eines Lagergebäudes vom 10.06.1992.
- 4.) Parifizierungspläne mit Nutzflächenangaben und Festlegung der Nutzungen unter Zu grundelegung der oa. bewilligten Baupläne und Angaben der Anwesenden im Zuge der Besichtigung am 01.07.2021 bzw. der Auftraggeber.
- 5.) Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG 2002, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 3/2010
- 6.) Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 idgF, BGBI I 2002/70
- 7.) Wohnrechtsnovellen WRN 2006 und 2009
- 8.) Begutachtung/Besichtigung der Liegenschaft im Juli 2021

IV.) BEFUND:**1.) Grundbuchsstand:**

Die Liegenschaft Aurachtalstraße 96 in Pinsdorf ist laut Grundbuchsatz vom 23.06.2021 in der EZ 5 und 303, beide Grundbuch 42130 Kufstein, Bezirksgericht Gmunden vorgetragen und besteht aus folgenden EZ bzw. Grundstücken:

EZ 5	GST-NR				
	971/2	Wald (10)		935 m ²	
	978/1	Wald (10)		1.562 m ²	
	978/3	Gärten (10)		593 m ²	
	980/4	Wald (10)		883 m ²	
GESAMTFLÄCHE				3.973 m²	

EZ 303	GST-NR				
	.109/5	Bauf. (10)		326 m ²	
		Bauf. (20)		87 m ²	
	923/2	Wald (10)		160 m ²	
	980/2	Bauf. (10)		66 m ²	
		Gärten (10)		455 m ²	
	980/3	Bauf. (10)		31 m ²	
		Gärten (10)		412 m ²	
	980/4	Bauf. (10)		63 m ²	
GESAMTFLÄCHE				1.600 m²	

Derzeitige Eigentümer laut Grundbuchsatz vom 23.06.2021 u. 03.08.2021 sind Herr Mag. Ernst Scharl und Frau Andrea Scharl, beide wohnhaft in, Aurachtalstraße 96, 4812 Pinsdorf.

2.) Liegenschaftsbeschreibung:

Der bebauten Teil der Liegenschaft weist ein Gefälle bzw. einen Niveauunterschied zur im Nordosten angrenzenden öffentlichen Straße. Der nordwestliche Teilbereich weist Grünland auf und ist ebenso das Grundstück 980/4, südl. der Aurachtalstraße unbebaut. Es befinden sich auf der ggsl. Liegenschaft ein Zweifamilienwohnhauses mit zwei Wohnungen samt Stellplätzen und Nebengebäude. Beim Wohnhaus handelt es sich um ein Gebäude in zweigeschoßiger Bauweise (EG und OG) mit Teilunterkellerung, welches 2 selbständige Wohnungen und Kellerräume vorsieht.

Die Bauweise erfolgte so, dass grundsätzlich jede Einheit / Wohnung TOP 1 bis TOP 2 über Fenster- und Tür- bzw. Fenstertürläufen verfügt und jeweils Terrassen sowie Gärten zuge-

ordnet sind. Das Erdgeschoß verfügt über den jeweiligen Zugangs- bzw. Aufschließungsbereich für die Wohnbereiche der beiden Wohnungen. Ebenso befindet sich das TOP 2 und Teilflächen des TOP 1 auf Niveau des EG. Das gesamte OG wird durch das TOP 1 genutzt, welches mit einer internen Wohnungstreppe verbunden ist. Abgedeckt ist das Wohnhaus mit einer Satteldachkonstruktion. Im Kellerteil befinden sich neben dem Heizraum ein gemeinsamer Kellerraum, welcher als Erschließung für die zugeordneten Lagerräume bzw. Räumlichkeiten dient. Im Weiteren ist eine Garage angeordnet.

Die Erschließung der Grundstücke bzw. Liegenschaften erfolgt über die öffentliche Straße mit der Grundstücks-Nummer 1318/6. Es handelt sich dabei um die Aurachtalstraße.

Die Ver- und Entsorgung des Objektes ist durch die öffentlichen Einrichtungen sichergestellt und ist die Versorgung mit Wärme jeweils durch eine Zentralheizung gegeben, die auch zur Warmwassererzeugung dienen.

3.) Bezeichnung der Einheiten:

Die Bezeichnung der Wohnungseigentumseinheiten erfolgt mit TOP 1 und TOP 2 für die zwei Wohnungen, welche sich in den einzelnen Geschoßen (EG und DG) befinden. Die Stellplätze für die PKW, TOP 3 bis TOP 5 sind auf Niveau des UG angeordnet.

Die Wohnungen verfügen neben dem Garderobenbereich, dem Wohn-, Essbereich und Kochräumlichkeiten über Schlafzimmer, die Nass- und Abstellräume bzw. über sonstige Nebenräume. Zusätzlich verfügen die Wohnungen jeweils über Terrassen, Gärten und Kellerräumlichkeiten.

Es handelt sich somit um folgende Einheiten:

TOP	WE-Einheit	Lage
TOP 1	Wohnung 1	EG, DG
TOP 2	Wohnung 2	EG

Die jeweils vorgelagerten bzw. zugeordneten Terrassen werden werterhöhend berücksichtigt.
Die Gartenflächen werden als Zubehör geführt (siehe auch nachstehende Beschreibung und beiliegende Pläne).

Im Weiteren sind insgesamt drei wohnungseigentumstaugliche Objekte als KFZ-Abstellplätze und ein sonstiges wohnungseigentumstaugliches Objekt (Gartenhaus) vorgesehen und handelt es sich dabei um folgende Einheiten:

TOP	WE-Einheit	Lage
KFZ - TOP 3	Garage / Carport	UG
KFZ - TOP 4	Garage / Carport	UG
KFZ - TOP 5	Garage	UG / Keller
KFZ - TOP 6	Gartenhaus	EG

4.) Werterhöhende Wohnungsbestandteile / Zuschläge:

Folgende Teile sind mit der jeweiligen Einheit baulich verbunden und werden daher der entsprechenden Einheit als werterhöhender Faktor zugeordnet. Es handelt sich dabei um die zur Wohnung / Einheit (TOP 1 und TOP 2) gehörenden Terrassen:

- ⇒ **zu TOP 1** nicht vorhanden; die Loggia gehört zur Nutzfläche
- ⇒ **zu TOP 2** Terrasse im EG

5.) Bezeichnung und Zuteilung des Zubehörs:

Den Wohnungen / Einheiten ist nachstehendes Zubehör zugeordnet (siehe auch beiliegende Pläne).

- ⇒ **zu TOP 1** Keller auf Niveau UG, Garten auf Niveau EG
- ⇒ **zu TOP 2** Keller auf Niveau UG, Garten auf Niveau EG

Die Erschließung des Zubehörs erfolgt über die als Allgemeinflächen dienenden Anlagen (Zufahrten bzw. Zu- und Abgänge mit Anbindung ans öffentl. Gut) oder über eine direkte Anbindung an die Wohnung. Die Gartenflächen sind ebenso über eine direkte Verbindung mit der jeweiligen Wohnung erreichbar.

6.) Allgemeine Teile:

Alle, nicht den jeweiligen Wohnungen bzw. wohnungseigentumstauglichen Objekten (TOP 1 bis 2) und den KFZ-Abstellplätzen bzw. dem Abstellplatz (KFZ - TOP 3 - 5) und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten TOP 6 zugeordneten Bereiche.

Es handelt sich dabei um die auf Niveau des EG allgemeinen Zufahrtsbereiche zu den überdachten Abstellplätzen (Garagen/Carport) sowie dem Zugangs- bzw. Zufahrtsbereich zur Garage im Keller und den Keller selbst.

Diese Teile der Liegenschaft bzw. des betroffenen Grundstückes bleiben bei der Nutzwertermittlung unberücksichtigt!

Anmerkung:

Für das TOP 6 (Gartenhaus) ist eine Dienstbarkeit bzw. Gehrecht über eine Teilfläche des Gartens von TOP 1 (siehe Pläne) vorgesehen. Dieses ist grundbürgerlich einzutragen, damit die selbständige Erschließung gegeben ist!

V.) BEWERTUNG:

1.) Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 unter Berücksichtigung der Wohnrechtsnovellen idGf. Die Nutzflächen wurden den beiliegenden und übermittelten Parifizierungsplänen des Auftraggebers entnommen. Für den Keller und ein Nebengebäude liegen keine Bewilligungen im Bauakt auf. Seitens des SV wird, wie durch den AG angegeben, unterstellt, dass diese jedoch aufgrund des Alters bzw. der Errichtungszeitraumes über einen Konsens verfügen bzw. keiner erforderlich war. Die Richtigkeit der in den Grundlagen angeführten Unterlagen wird seitens des Sachverständigen vorausgesetzt.

2.) Bewertungsgrundlagen:

Für die Bewertung der Nutzwerte werden die maßgeblichen Faktoren nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz 2002 idGf. sinngemäß angewandt. Grundlage bilden dabei neben den Erfahrungen des Sachverständigen die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für die Ermittlung der Nutzwerte nach dem WEG 2002 idGf, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 3/2010.

2.1) Regelnutzwert:

Für die Wohnung TOP 2, welche sich im Erdgeschoßbereich befindet, wird der **Regelnutzwert 1,0** gewählt. Die Wohnung verfügt neben dem Windsang über einen Dielenbereich, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlaf- und Kinderzimmer sowie einen Abstellraum und eine Dusche samt WC. Im Weiteren ist die Wohnung mit einer Terrasse ausgestattet und sind dieser Kellerräume zugeordnet.

2.2) Zu- und Abschläge:

Bei der Wohnung TOP 1 wird aufgrund der besseren Lage ein Zuschlag, jedoch wegen der Größe ein Abschlag angesetzt. Bei den KFZ-Abstellplätzen TOP 3 bis TOP 5 wird den jeweiligen Gegebenheiten mittels der herangezogenen Nutzwerte Rechnung getragen:

- | | |
|--|-----------------|
| ⇒ Wohnung mit Regelnutzwert (TOP 1) | Zu- Abschlag 0% |
| ⇒ Wohnung bessere Lage Zuschlag 5%, Abschlag wegen Größe ebenso 5% (TOP 2) | Zu- Abschlag 0% |
| DG-Bereich 90% wegen teilweiser Dachschräge | |

2.3) Bewertungsansätze sonstige selbständige Räumlichkeiten:

Es werden die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte aufgrund der Lage, der Nutzung sowie der Gegebenheiten unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung bewertet.

- | | |
|--------------|-------------|
| ⇒ Gartenhaus | Faktor 0,60 |
|--------------|-------------|

2.4) KFZ-Abstellplätze / Abstellplatz als selbständiges Wohnungseigentum:

Es werden die einzelnen KFZ-Abstellplätze bzw. der Abstellplatz aufgrund der Lage, Ausstattung sowie der Gegebenheiten unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung entsprechend bewertet.

- | | |
|---|-------------|
| ⇒ KFZ-Abstellplatz Garage / Carport TOP 4 und 5 | Faktor 0,50 |
| ⇒ KFZ-Abstellplätze im Keller | Faktor 0,60 |

2.5) Sonstige Wohnungsbestandteile:

Diese Räume und Flächen werden aufgrund der Gegebenheiten unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung entsprechend bewertet.

- | | |
|-------------------|--|
| ⇒ keine vorhanden | |
|-------------------|--|

2.6) Nutzwertfaktoren für Zubehör (TOP 1 und TOP 2):

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| ⇒ Gartenflächen TOP 1 und TOP 2 | Faktor 0,10 |
|---------------------------------|-------------|

- ⇒ Gartenflächen TOP 6 (Größe und Nutzungsmöglichkeit) Faktor 0,05
- ⇒ Lagerräume im Keller / UG Faktor 0,50
- ⇒ Lagerräume im Keller / UG (ohne natürl. Belichtung) Faktor 0,30

2.7 Nutzwertfaktoren für werterhöhende Teile (TOP 1 und TOP 2):

- ⇒ Terrasse TOP 2 (Niveau EG) Faktor 0,35

Anmerkung:

Die Loggia wird der Wohnnutzfläche mit einem Nutzwertfaktor von 0,5 zugeordnet!

3.) Bewertungsansätze:

- ⇒ TOP 1 Wohnung mit Regelnutzwert Faktor 1,00
- ⇒ TOP 2 Wohnung mit Nutzwert Faktor 1,00

4.) Nutzwertberechnung:

Bei der Nutzwertberechnung werden Räume bzw. sonstige Wohnungsbestandteile mit gleichen Nutzwertfaktoren je Einheit zusammengezogen und die jeweilige Nutzfläche mit dem Nutzwertfaktor multipliziert. Die Nutzwerte je Einheit bzw. für werterhöhende Teile sowie für das Zubehör werden laut § 8 (1) und (2) WEG 2002 idF. auf ganze Zahlen gerundet.

WE-Einheit/Lage	Räume	Nutzfläche [m ²]	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
TOP 1					
Wohnung EG / DG					
EG	Vorraum	6,68			
	Schlafzimmer	17,46			
	Wohnzimmer	20,57			
	Küche	16,08			
	Bad	16,80			
	WC	1,07			
		78,66	1,00	78,66	79
DG	Wohnraum	46,29			
	Diele	18,12			
	Bad	10,64			
	Küche	17,61			
	Vorraum Schlafz. / Wohn.	5,20			
	Schlafzimmer	20,14			
	Wohnen	19,50			
		137,50	0,90	123,75	124
	Loggia / lt. Plan Balkon	22,83	0,50	11,42	11
		238,99			214
werterhöhende Teile	nicht vorhanden	0,00	0,00	0,00	0
Zubehör	Garten EG	360,00	0,10	36,00	36
	Garten UG neben Straße	25,00	0,10	2,50	3
	Lagerraum UG	53,30	0,50	26,65	27
Nutzwert TOP 1					280

WE-Einheit/Lage	Räume	Nutzfläche [m ²]	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
TOP 2					
Wohnung EG					
EG	Vorraum	5,10			
	Diele	15,30			
	Waschraum	5,20			
	WC	0,90			
	Abstraum	1,00			
	Waschr. / Vorraum	1,90			
	Dusche	1,50			
	Küche	15,80			
	Wohnzimmer	23,30			
	Schlafzimmer	13,00			
	Kinderzimmer	7,40			
	Nutzfläche	90,40	1,00	90,40	90
wert erhöhende Teile	Terrasse EG - Nordwest	9,00	0,35	3,15	3
Zubehör	Garten EG	165,00	0,10	16,50	17
	Garten UG neben Straße	38,00	0,10	3,80	4
	Lagerraum UG	31,50	0,50	15,75	16
	Lagerraum UG	20,10	0,50	10,05	10
	Lager unter ehem. Stiege	8,00	0,30	2,40	2
Nutzwert TOP 2					142

WE-Einheit/Lage	Räume	Nutzfläche [m ²]	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
KFZ - TOP 3					
Garage / Carport	Garage	34,15	0,50	17,08	17
	Nutzfläche	34,15			
Nutzwert KFZ - TOP 3					17

WE-Einheit/Lage	Räume	Nutzfläche [m ²]	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
KFZ - TOP 4					
Garage / Carport	Garage	34,09	0,50	17,05	17
	Nutzfläche	34,09			
Nutzwert KFZ - TOP 4					17

WE-Einheit/Lage	Räume	Nutzfläche [m ²]	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
KFZ - TOP 5					
Garage KG	Garage	27,30			
		27,30	0,60	16,38	16
Nutzwert KFZ - TOP 5					16

WE-Einheit/Lage	Räume	Nutzfläche [m ²]	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
KFZ - TOP 6					
Gartenhaus	EG / Garten bzw. Grünl.	21,44			
		21,44	0,60	12,86	13
Zubehör	Garten EG	4175,00	0,05	208,75	209
	Garten UG neben Straße	160,00	0,10	16,00	16
Nutzwert KFZ - TOP 6					238

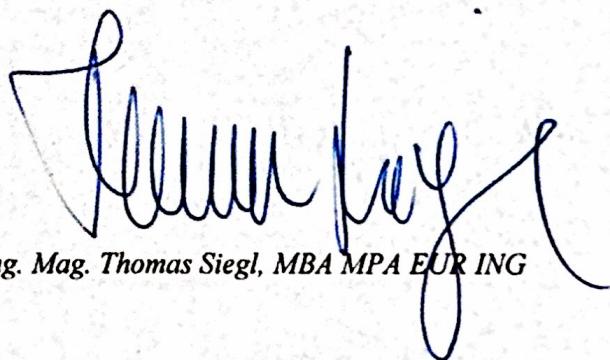
VII. ZUSAMMENFASSUNG:

TOP	WE-Einheit	Lage	Nutzfläche	Nutzwert
TOP 1	Wohnung 1	EG / DG	238,99	280
TOP 2	Wohnung 2	EG	90,40	142
KFZ - TOP 3	KFZ-Garage / Carport	UG	34,15	17
KFZ - TOP 4	KFZ-Garage / Carport	UG	34,09	17
KFZ - TOP 5	KFZ-Garage	UG	27,30	16
Sonstiges - TOP 6	Gartenhaus	EG	21,44	238
GESAMTNUTZWERT			446,37	710

VII.) BEILAGEN / ANHANG:

Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens und sind diesem daher beigehetst.

- 1.) Gutachten gem. § 6 WEG
- 2.) Grundbuchsauszug der EZ 5 und 303, KG 42130 Kufhaus
- 3.) Lagepläne mit Freiflächen, Gärten und Aufschließung sowie den Allgemeinteilen
- 4.) Parifizierungspläne UG, EG und DG mit den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten samt KFZ-Abstellplätzen bzw. Garagen, Zubehör und den sonstigen Objekten.



Ing. Mag. Thomas Siegl, MBA MPA EUR ING

Ebensee, 08.08.2021

*Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
SV-Bestellungen Fachgebiet Immobilien
ua. 94.70 Nutzwertfestsetzung, Parifizierung, LG Wels, W188963*

Ing. Mag. Thomas Siegl, MBA MPA

akad. Immobilienmanager
zertifizierte Sicherheitsfachkraft
gepr. Baustellenkoordinator
allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger

A-4802 Ebensee
Langwieserstraße 128
Tel.: +43 664 2017701

mailsieg1@gmx.at



GUTACHTEN

gem. § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG über den Bestand an selbständigen Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 2 (2) WEG 2002 idGf.

Liegenschaft:

Politische Gemeinde:

4812 Pinsdorf

Katastralgemeinde:

42130, BG Gmunden

Einlagezahl:

EZ 5 u. 303

Grundstücksnummern:

EZ 5: 971/2, 978/1, 978/3; EZ 303: . 109/5, 923/2, 980/2,
980/3, 980/4

Liegenschaftsadresse:

4512 Pinsdorf, Aurachtalstraße 96

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 Wohnungseigentumsgesetz, Bundesgesetz vom 26.4.2002, BGBl. Nr. I 70/2002 idGf, wird hiermit aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen, sonstiger selbständiger Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gutachtlich festgestellt.

1.) Wohnungen:

⇒ Gesamtanzahl der Wohnungen	2
------------------------------	---

2.) Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

⇒ Geschäfte	0
⇒ Büros	0
⇒ Betriebe	0
⇒ Gartenobjekt	1
⇒ Lager	0
⇒ Garagen	0
	<u>1</u>

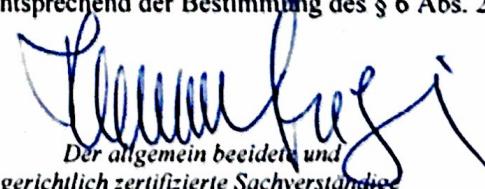
3.) Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

⇒ KFZ-Abstellplätze (Garagen/Carport)	2
⇒ KFZ-Abstellplätze im Gebäude (überdacht)	1
⇒ KFZ-Abstellplätze im Freien	0
	<u>3</u>

GESAMTANZAHL der wohnungseigentumtauglichen OBJEKTE 6

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

Ebensee, 08.08.2021


Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Ing. Mag. Thomas Siegl, MBA MPA EUR ING

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Grundbuchsatz auszug der EZ 5, KG 42130 Kufstein vom 03.08.2021**JUSTIZ****REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH****GB****Auszug aus dem Hauptbuch**

KATASTRALGEMEINDE 42130 Kufstein
BEZIRKSGERICHT Gmunden

EINLAGEZAHN 5

Letzte TZ 201/2019.

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
971/2	Wald(10)	935	
978/1	Wald(10)	1562	
978/3	GST-Fläche	1476	
	Gärten(10)	593	
	Wald(10)	883	
	GESAMTFLÄCHE	3973	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 2983/1960 Grunddienstbarkeit der Wasserentnahme, Wasserleitung und Einleitung von Abwässern an EZ 1121 öö Landtafel

4 a gelöscht

B

4 ANTEIL: 1/2

Mag. Ernst Scharl

GEB: 1953-01-09 ADR: Aurachtalstraße 96, Pinsdorf 4812

a 201/2019 IM RANG 6374/2018 Kaufvertrag 2018-10-03 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Andrea Scharl

GEB: 1960-04-02 ADR: Aurachtalstraße 96, Pinsdorf 4812

a 201/2019 IM RANG 6374/2018 Kaufvertrag 2018-10-03 Eigentumsrecht

C

1 a 1653/1942

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens und der Holzbringung
auf Gst 924/2 gem Pkt VI VII Kaufvertrag 1942-06-27 für Gst
836/14 EZ 263 GB Pinsdorf

2 a 3569/1956

DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung für
Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft

8 a 5739/1887 Rechte für k.k. Ärar (hier Gst. 978/3)

b 1081/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragungen
aus EZ. 303

9 a 3564/1956

DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung (hier
hins. Gst. 978/3) gem Pkt II - IV Dienstbarkeitsvertrag
1956-10-17 für Oberösterreichische Kraftwerke
Aktiengesellschaft

b 1081/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragungen
aus EZ. 303

***** HINWEIS *****

Seite 1 von 2

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.08.2021 08:25:50

Seite 2 von 2

Grundbuchsatz der EZ 303, KG 42130 Kufstein vom 23.06.2021**JUSTIZ****REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH****GB****Auszug aus dem Hauptbuch**KATASTRALGEMEINDE 42130 Kufstein
BEZIRKSGERICHT Gmunden

EINLAGEZAHN 303

Letzte TZ 2025/2020

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.109/5	GST-Fläche	413	
	Bauf.(10)	326	
	Bauf.(20)	87	Augetalstraße 96
923/2	Wald(10)	160	
980/2	GST-Fläche	521	
	Bauf.(10)	66	
	Gärten(10)	455	
980/3	GST-Fläche	443	
	Bauf.(10)	31	
	Gärten(10)	412	
980/4	Gärten(10)	63	
	GESAMTFLÄCHE	1600	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Garten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a gelbscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Ernst Mag. Scharl

GEB: 1953-01-09 ADR: Gschwandt 16, Bad Goisern 4822

a 501/2011 IM RANG 4104/2010 Einantwortungsbeschluss 2008-09-18,
Kaufvertrag 2010-10-15 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Andrea Scharl

GEB: 1960-04-02 ADR: Gschwandt 16, Bad Goisern 4822

a 501/2011 IM RANG 4104/2010 Einantwortungsbeschluss 2008-09-18,
Kaufvertrag 2010-10-15 Eigentumsrecht

C

1 a 5739/1887 Rechte für k.k. Arar

2 a 3564/1956

DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1956-10-17 für
Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft

7 a 501/2011 Pfandurkunde 2010-10-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 330.000,-

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse

Aktiengesellschaft (FN 205340x)

im Range vor CINR 8a

b 2025/2020 Käufleinsband
8 a 501/2011
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSPERBOT
Wechselzeitig
Im Range nach CLMR 2a

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

Grundbuch

23.06.2021 19:07:08

Seite 2 von 2

Lageplan – Außenbereiche (ohne Maßstab)



LEGENDE:

TOP 1 (rot umrandet)

TOP 2 (blau umrandet)

TOP 3 (braun umrandet)

TOP 4 (lila umrandet)

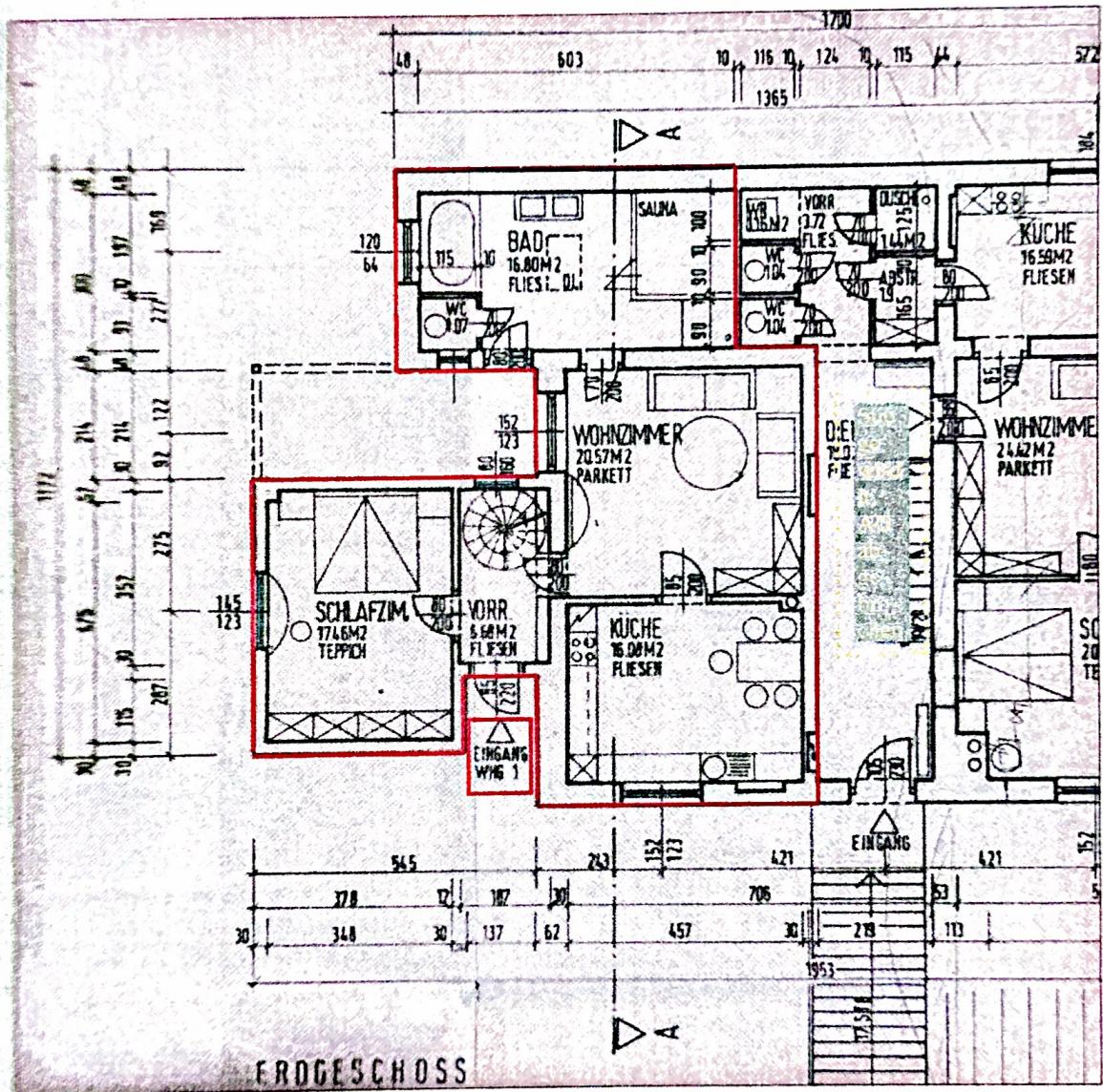
Allgemeine Flächen (gelb umrandet)

TOP 5 (schwarz umrandet)

TOP 6 (grün umrandet)

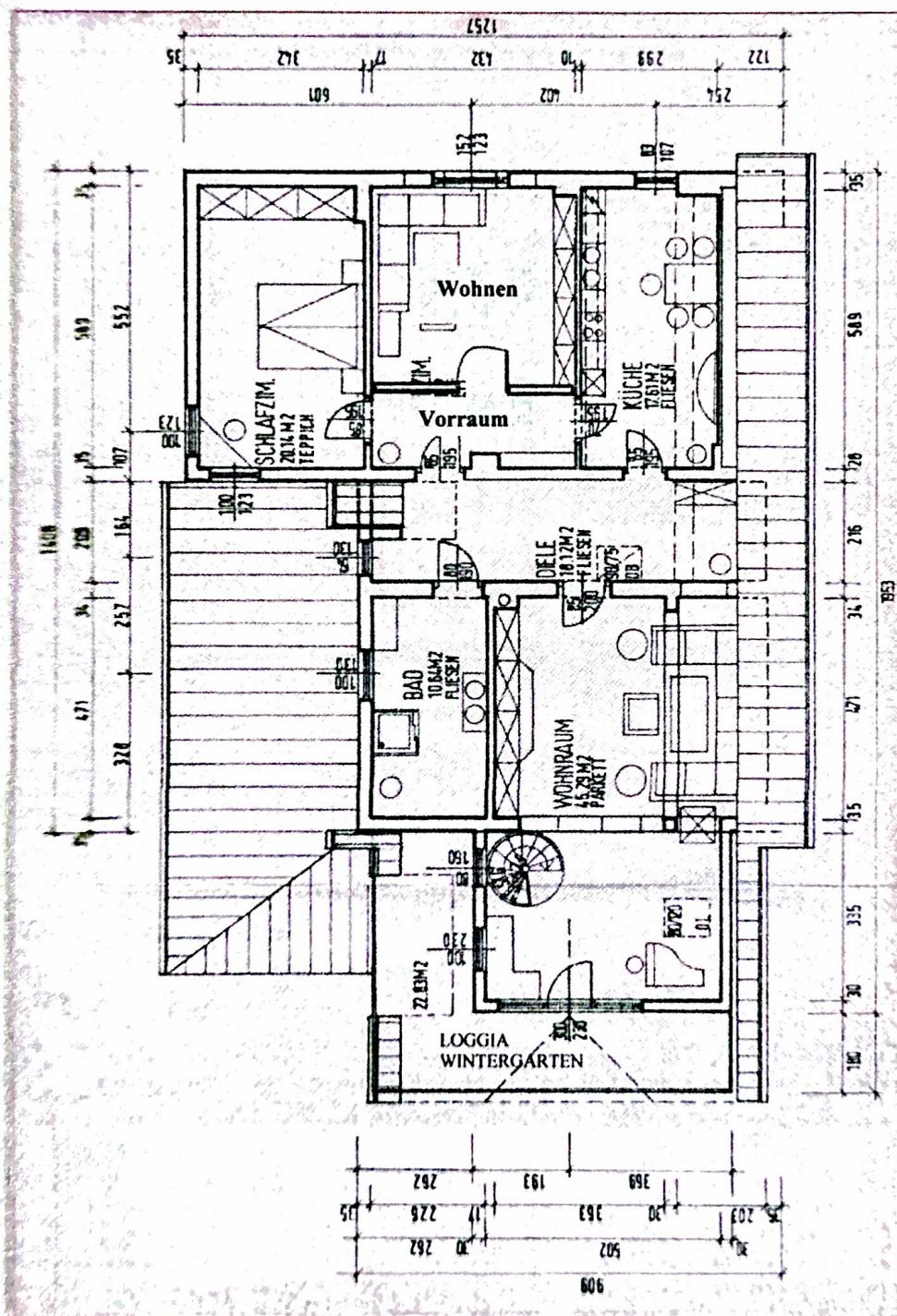
TOP 1 - EG/DG - Wohnung (ohne Maßstab)

Bereich EG



TOP 1 - EG/DG – Wohnung (ohne Maßstab)

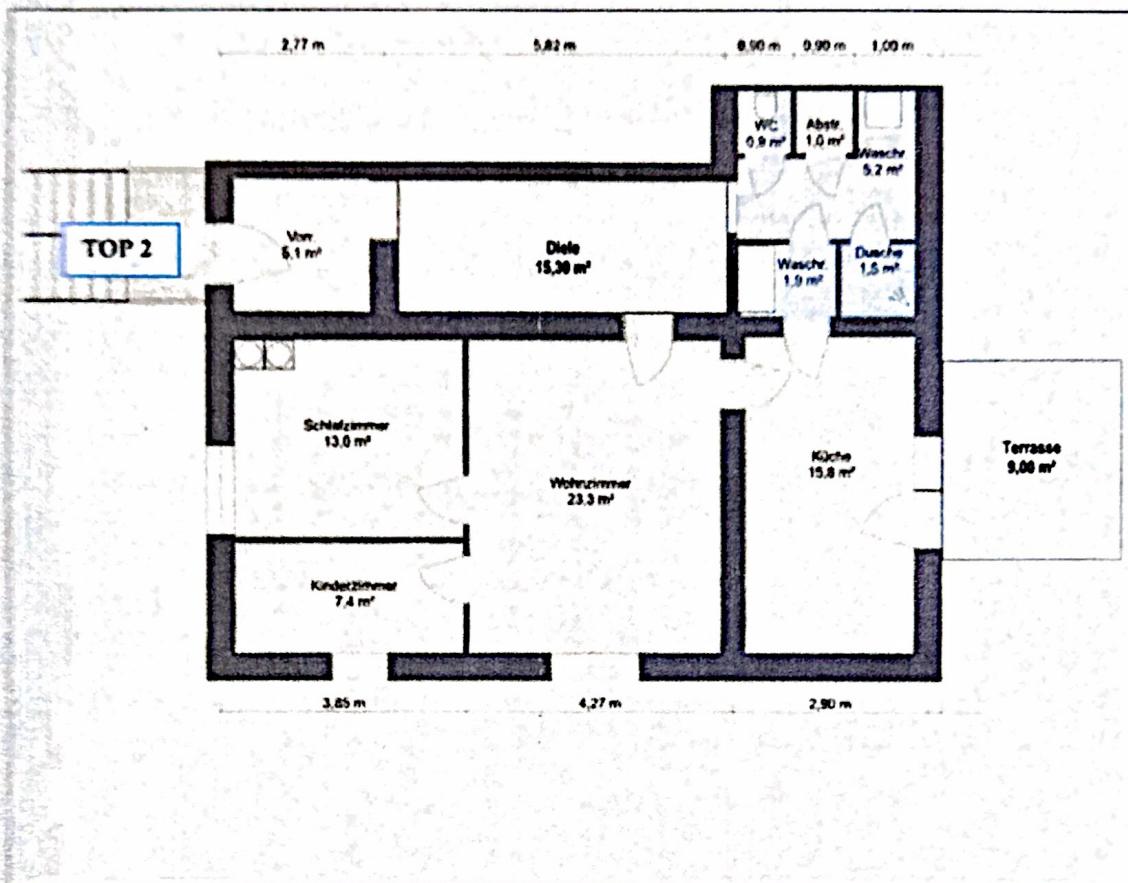
Bereich DG



Dr. Thomas Siegl, MBA MPA EUR ING

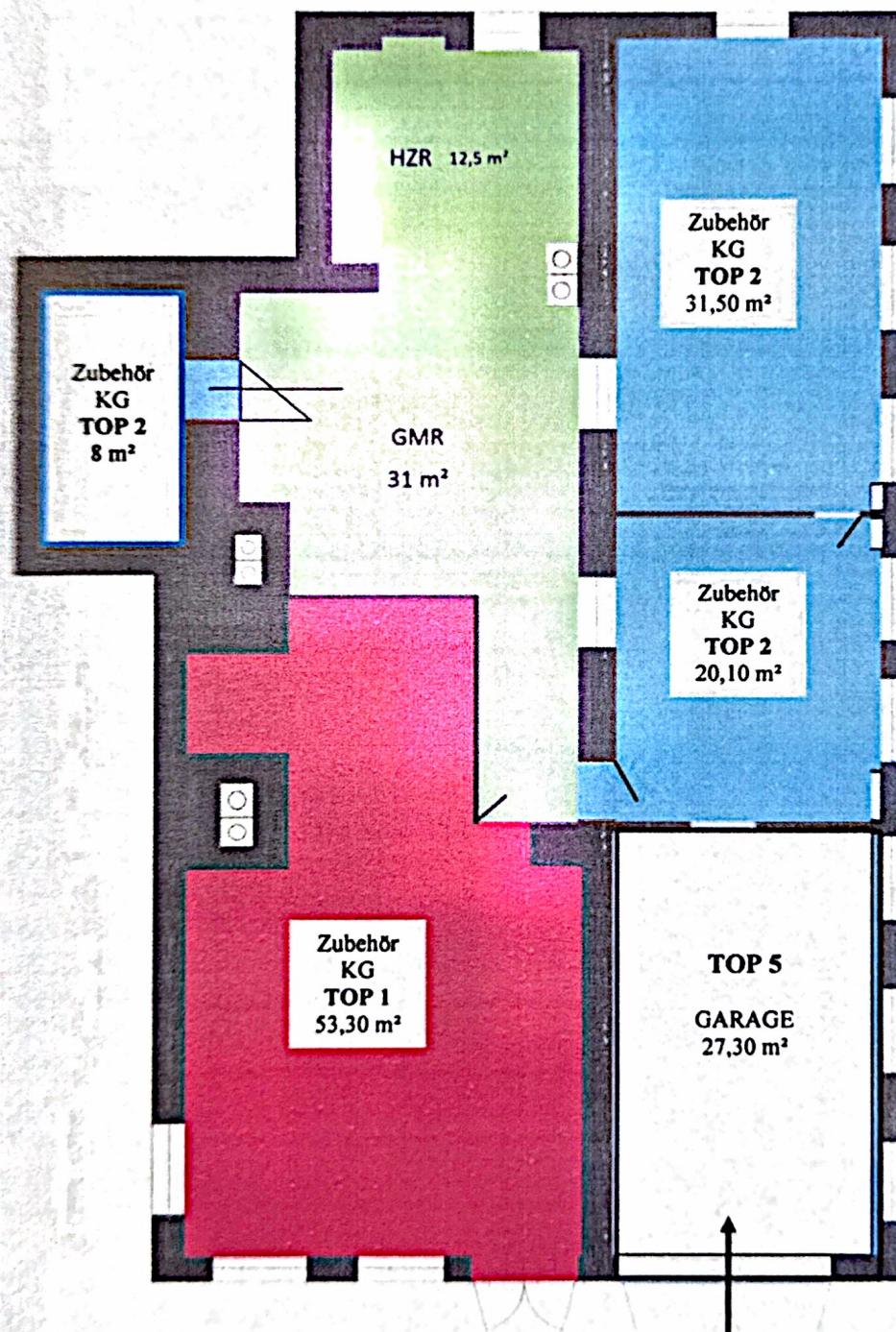
Erkennungssiegel der und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

TOP 2 – Wohnung EG (ohne Maßstab)



TOP 5 UG – Garage

Zubehör TOP 1 und 2 AR (ohne Maßstab)



Zubehör / Gartenbereiche TOP 1 bis TOP 5 (ohne Maßstab)

