

DANIELA IMMITZER

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Fachgruppe: IMMOBILIEN Fachgebiet: NUTZWERTFESTSTELLUNG/PARIFIZIERUNG

Reichenauer Straße 97a, 6020 Innsbruck, Telefon 0664/6488888, E-Mail: immitzer@tmo.at

Innsbruck, am 17.05.2013

NUTZWERTGUTACHTEN

im Sinne von § 9 Abs. 1 WEG 2002
(BGBl. I/2002/70, i.d.F. BGBl. Nr. I/2009/25)
betreffend die Begründung von Wohnungseigentum

an der

Liegenschaft in EZ	384
Grundbuch	56209 Hallein
Grundstück Nr.	3/1 und .12
Bezirksgericht	Hallein
Wohn- und Geschäftshaus	Hallein, Salzburgerstraße 51

AUFTRAGGEBER:

Herr Gerhard HEISS

ZWECK UND GEGENSTAND DES GUTACHTENS:

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbständigen Wohnungen (Top 1 – Top 6) sowie der sonstigen selbständigen Einheiten (Geschäft Top G1; Dachbodeneinheit Top D1) auf der Liegenschaft in EZ 384, Grundbuch 56209 Hallein, bestehend aus dem Gst. 3/1 und .12, zum Zweck der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I 2002/70, i.d.F. BGBl. Nr. I/2009/25.

GRUNDLAGEN:

- Grundbuchsauszug EZ 384, KG Hallein, vom 11.12.2009
- Grundbuchsauszug EZ 696, KG Hallein, vom 02.11.2012
- baubehördlich genehmigte Bestandspläne
- Luftansicht mit Grundstücksdaten, Foto
- Kaufvertrag abgeschlossen zwischen Oliver Hingsamer und Herrn Gerhard Heiss
- Energieausweis
- Besprechungen (u.a. 12.02., 14.03., 20.03., 30.03. und 24.04.2013)
- Auszüge aus der digitalen Katastralmappe
- Nutzflächenaufstellung unter Zugrundelegung der von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellten Pläne (in die Bewertung integriert)

Anmerkung: weitere relevante Unterlagen wurden von Auftraggeberseite nicht zur Verfügung gestellt

ANZAHL DER SELBSTÄNDIGEN EINHEITEN:

selbständige Wohnungen:	6 (Top 1 - Top 6)
sonstige selbständige Einheiten:	2 (Geschäft Top G1; Dachboden Top D1)

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE/BESCHREIBUNG DES WOHNHAUSES:

Entsprechend dem beiliegenden Kaufvertrag erwarb Herr Gerhard Heiss von Herrn Oliver Hingsamer die Liegenschaft in EZ 384, Grundbuch 56209 Hallein mit den Grundstücken 3/1 und .12. Diese umfassen laut Grundbuchsatzug vom 11.12.2009 insgesamt 524,00 m² und befindet sich darauf ein Wohn-/Geschäftshaus mit der Adresse Hallein, Salzburgerstraße 51. Herr Gerhard Heiss ist derzeit Alleineigentümer der Liegenschaft.

Im Erdgeschoss des Gebäudes ist ein Geschäftslokal (Top G1) situiert, in den drei Obergeschossen sind je zwei Wohnungen untergebracht (Top 1 – Top 6) und soll der unausgebaute Dachboden derart aufgeteilt werden, dass dieser eine sonstige selbständige Einheit (Dachboden Top D1) umfasst sowie einen Allgemeinbereich (hier befinden sich u.a. diverse Anschlüsse). An den vorbeschriebenen **6 Wohnungen (Top 1 - Top 6)** sowie den **2 sonstigen selbständigen Einheiten (Top G1 und Top D1)** soll nunmehr Wohnungseigentum begründet werden, weshalb zu diesem Zweck gemäß § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 von der Sachverständigen Nutzwerte zu ermitteln waren, die der Begründung bzw. Einverleibung von Wohnungseigentum zugrunde zu legen sind.

Bei dem auf der Liegenschaft befindlichen Bestandsobjekt handelt es sich um ein Gebäude, welches sich in Erd-, 3 Obergeschosse und einen unausgebauten Dachboden untergliedert und laut Genehmigungsvermerken auf den Bauplänen ursprünglich 1925 genehmigt und im Jahre 1928 (soweit nachvollziehbar um das III. Stockwerk) erweitert wurde. Die entsprechenden Baubewilligungen liegen laut Angaben des Auftraggebers bei der Gemeinde nicht mehr auf. Das Erdgeschoss bietet einer **Geschäftseinheit** mit einer Nutzfläche von ca. 118,00 m² Platz, wobei diese über einen eigenen Eingang verfügt. Beim Haupteingang befindet sich gleich zu Beginn ein kleiner **Lagerraum mit 1,35 m²** sowie im Bereich des allgemeinen Stiegenhauses ein weiterer **Lagerraum mit 2,70 m²**, für welche jedoch keine Nutzwerte ermittelt werden sollte. In den darüber liegenden Geschossen sind je 2 Wohnungen untergebracht und zwar im I. Obergeschoss die **Wohnung Top 1 („links“)** und die **Wohnung Top 2 („rechts“)**, im II. Obergeschoss die **Wohnung Top 3 („links“)** und die **Wohnung Top 4 („rechts“)** sowie im III. Obergeschoss die **Wohnung Top 5 („links“)** und die **Wohnung Top 6 („rechts“)**. Vom III. Geschoss gelangt man

übers allgemeine Stiegenhaus noch zum **unausgebauten Dachboden**, welcher sich wiederum in einen „**linken**“ **Bereich** mit einer Fläche von ca. 67,50 m² teilt und in einen „**rechten**“ **Bereich** mit einer Fläche von ca. 67,00 m². Im Moment besteht aus brandschutztechnischen Gründen keine Benützungsbewilligung für diese Bereiche, jedoch soll in der Zukunft eine Verwertung dieser Dachbodenflächen erfolgen und zwar einhergehend mit einer entsprechenden Sanierung. Aufgrund des Umstandes, dass sich im rechten Dachbodenbereich Versorgungsleitungen (Sat-Anlage) befinden, war eine Verselbständigung dieses Teiles nicht möglich. Dieser war vielmehr zwingend als „Allgemeinfläche“ auszuweisen, wobei die Möglichkeit besteht, hier eine Benützungsvereinbarung zu treffen, sodass im Falle der Verlegung der notwendiger Weise allgemeinen zu verbleibenden Leitungen in einen anderen allgemeinen Teil auch eine Verwertung des „rechten“ Dachbodenhälfte möglich sein wird. Der linke Dachbodenbereich enthält keine zwingend allgemein zugänglichen Bereiche, sodass hier – selbstverständlich unter der Voraussetzung, dass dieser Bereich vom allgemeinen Dachboden abgetrennt und versperrbar ist – eine Berücksichtigung als sonstige selbständige Einheit erfolgen konnte. Der **Mittelteil des Dachbodens**, wo sich insbesondere ein Dachflächenfenster befindet (ca. 25,50 m²) dient u.a. auch dem Zugang der vorerwähnten Dachböden („links“ und „rechts“) und war daher als Allgemeinfläche zu belassen. Unter Umständen ist auch hier angedacht, die Nutzung der „östlichen Hälfte vom Mittelteil“ des Dachbodens im Rahmen einer Benützungsvereinbarung zu regeln, da nur die westliche Hälfte für den Zugang zu den Dachböden und den Dachausstieg für den Rauchgangkehrer benötigt wird.

Im Außenbereich der gegenständlichen Liegenschaft, also auf dem Gst. 3/1, befinden sich noch diverse **Kfz.-Abstellmöglichkeiten**, welche jedoch der gemeinsamen Nutzung verbleiben sollten. Weiters besteht für das Grundstück .13/1 das Recht, auf dem Grundstück 3/1 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge abzustellen und hat wiederum der Auftraggeber, als Liegenschaftseigentümer des Grundstückes 3/1 und .12, das Recht am Grundstück 3/5 Kraftfahrzeuge abzustellen. Bezüglich dieser Kraftfahrzeugabstellrechte gibt es Dienstbarkeitsverträge, die im Grundbuch eingetragen sind (TZ 1469/1981 EZ 384 und EZ 696, KG Hallein)

An den vorbeschriebenen **6 Wohnungen (Top 1 - Top 6) sowie den 2 sonstigen selbständigen Einheiten (Geschäft Top G1, Dachboden Top D1)** soll nunmehr in weiterer Folge Miteigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 be-

gründet werden. Die mit den Einheiten „baulich fest verbundenen Flächen“ (z.B. Terrasse) waren bei der Berechnung der Nutzwerte durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen, ebenso wie die als „Zubehör“ (z.B. Garten) ausgewiesenen Flächen.

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE:

“WOHNUNGSEIGENTUM” ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

“WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE” (wohnungseigentumstaugliche Objekte) sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten (Geschäfte, Büros, Garagen etc.) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Eine WOHNUNG ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Eine SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEIT (z.B. Garage) ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt.

“ZUBEHÖR-WOHNUNGSEIGENTUM” ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Gärten etc., ausschließlich zu nutzen.

Die mit den Wohnungseigentumsobjekten baulich verbundenen Teile (unmittelbar von der Wohnung aus zugänglich bzw. mit dieser fest verbunden) der Liegenschaft, wie z.B. Balkon stellen kein “Zubehör” dar, sondern werden durch einen weiteren Zuschlag berücksichtigt.

“ALLGEMEINE TEILE” der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, wie z.B. allgemeine Zugänge, Stiegenhaus etc.

Der “NUTZWERT” ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen WE-Objekte der Liegenschaft be-

zeichnet wird. Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objektes und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjecten.

ALLGEMEINE HINWEISE:

Planabweichungen von weniger als 3% bleiben unberücksichtigt.

Die Zuschläge für das "Zubehör" sind einzeln zu runden und können auch weniger als 2% der Nutzfläche ausmachen, müssen jedoch mindestens 1 Anteil betragen, selbst wenn die Rundung theoretisch 0 ergäbe.

Sonstige Zuschläge zur bzw. Abstriche von der Nutzfläche, welche insgesamt weniger als 2% davon ausmachen, haben nach den Bestimmungen des WEG unberücksichtigt zu bleiben.

Die Bewertungskriterien orientieren sich im wesentlichen an den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen („DER SACHVERSTÄNDIGE“, Heft 2007/1).

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE

Bei der Berechnung der Nutzwerte wurden im Einzelnen folgende Bewertungsansätze und Kriterien herangezogen, und zwar :

1. für die **Geschäftseinheit Top G1 im Erdgeschoss** erschien in Anbetracht der Lage und Grundrissgestaltung, jedoch unter Berücksichtigung des eigenen Zuges weder ein Zu- noch ein Abschlag gerechtfertigt, sondern konnte diese zu **100% als Regelnutzwert** angerechnet werden;
2. die **Wohnungen Top 3 und Top 4 im II. Obergeschoss** sind aufgrund ihrer Ausrichtung sehr gut belichtet, verfügen über einen sehr guten, zeitgemäßen Grundriss und sind gut ausgestattet, weshalb diese ebenfalls mit dem **Regelnutzwert (1,0)** zur Anrechnung gelangten;

3. die **Wohnung Top 5 und Top 6** entsprechen hinsichtlich Ausrichtung, Ausstattung und Grundrissgestaltung den vorerwähnten Einheiten, allerdings liegen diese im **III. Obergeschoss** ohne Lift; aufgrund der Annahme, dass diese allerdings dadurch etwas ruhiger und schöner gelegen sind, weshalb der Nachteil des fehlenden Liftes dadurch in etwa wieder ausgeglichen wird;
4. die **Wohnung Top 1 und Top 2** im **I. Obergeschoss** sind durch die im Westen bestehende Hanglage etwas in der Belichtung beeinträchtigt, weshalb für diese ein **Abschlag vom Regelnutzwert (1,0)** in Höhe von **2,50%** als angemessen angesehen wurde;
5. der **sonstige selbständige Dachboden Top D1** war aufgrund der gegebenen Widmung und der dadurch vorliegenden Nutzungsmöglichkeit nur mit dem **0,10-fachen** seiner Fläche anzurechnen;

NUTZWERTBERECHNUNG:

Auf der Basis der vorangeführten Grundlagen, Bewertungskriterien und Grundsätze ergeben sich für die gegenständliche Liegenschaft folgende, der Begründung bzw. Einverleibung von Wohnungseigentum i. S. d. WEG 2002 zugrunde zulegende Nutzwerte:

ERDGESCHOSS						
	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m ²	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
1.	Geschäft Top G1					
	Geschäftsraum	65,90				
	Geschäftsraum mit WC	47,71				
	Flur	4,40				
	Nutzfläche gesamt	118,01	1,00	118,01	118	118

I. OBERGESCHOSS						
	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m ²	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
2.	Wohnung Top 1					
	Wohnzimmer	16,10				
	Küche	13,80				

	Zimmer	11,90				
	Zimmer	8,40				
	Bad/WC	5,20				
	Flur	6,70				
	Nutzfläche gesamt	62,10	0,975	60,55	61	61

	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m ²	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
3.	Wohnung Top 2					
	Wohnküche	12,00				
	Zimmer	14,50				
	Zimmer	18,20				
	Zimmer	17,00				
	Bad/WC	10,80				
	Nutzfläche gesamt	72,50	0,975	70,69	71	71

II. OBERGESCHOSS

	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m ²	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
4.	Wohnung Top 3					
	Küche/Wohnbereich	28,90				
	Zimmer	14,20				
	Zimmer	5,50				
	Fernsehraum	5,30				
	Küche	7,30				
	Bad	2,30				
	Nutzfläche gesamt	63,50	1,0	63,50	64	64

	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m ²	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
5.	Wohnung Top 4					
	Wohnzimmer	19,70				
	Wohnküche	16,90				
	Zimmer	15,80				
	Zimmer	10,80				
	Bad/WC	8,10				
	Flur	4,70				
	Nutzfläche gesamt	76,00	1,0	76,00	76	76

III. OBERGESCHOSS						
	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m ²	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
6.	Wohnung Top 5					
	Wohnzimmer	17,60				
	Küche	13,00				
	Zimmer	15,67				
	Zimmer	7,56				
	Bad/WC	5,30				
	Flur	5,50				
	Nutzfläche gesamt	64,63	1,0	66,25	66	66

	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m ²	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
7.	Wohnung Top 6					
	Wohnzimmer	17,60				
	Küche	14,70				
	Schlafzimmer	15,60				
	Zimmer	11,80				
	Bad/WC	8,40				
	Abstellraum	4,20				
	Nutzfläche gesamt	72,30	1,0	72,30	72	72

DACHGESCHOSS						
	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m ²	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
8.	sonstige selbständige Einheit (Dachboden) Top D1					
	Dachbodenraum	67,50				
	Fläche gesamt	67,50	0,10	6,75	7	7

GESAMTNUTZWERT DER LIEGENSCHAFT	535
--	------------

AUFSTELLUNG ÜBER DIE ALLGEMEINFLÄCHEN:

Allgemeinflächen sind solche, die keinen Nutzwert (Wohnungseigentumsanteil) haben und in der Nutzwertermittlung daher nicht aufscheinen:

Erdgeschoss: Zugangsflächen, Stiegenhaus, 2 Lager

I. – III. Obergeschoss: Zugangsflächen, Stiegenhaus

<u>Dachboden:</u>	Zugangsflächen („mittlere Dachbodenfläche“), Stiegenhaus, Dachboden „rechts“
<u>Außenanlage:</u>	verbleibende, nicht zugeordnete Außenfläche

BEILAGEN:

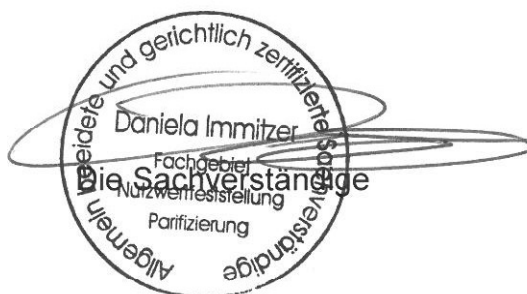
- Grundbuchsauszug EZ 384, KG Hallein, vom 17.05.2013
- Grundbuchsauszug EZ 696, KG Hallein, vom 02.11.2012
- baubehördlich genehmigte Bestandspläne
- Luftansicht mit Grundstücksdaten, Foto
- Kaufvertrag abgeschlossen zwischen Oliver Hingsamer und
Herrn Gerhard Heiss
- Energieausweis
- Auszüge aus der digitalen Katastralmappe
- Nutzflächenaufstellung unter Zugrundelegung der von Auftraggeberseite zur
Verfügung gestellten Pläne (in die Bewertung integriert)
- §6-Bestätigung

HINWEIS:

Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Gutachtens.

ERKLÄRUNG:

Der Sachverständige erklärt unter Hinweis auf seinen abgelegten Eid, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben und keiner Person gegenüber befangen zu sein, welche nach seiner Kenntnis davon betroffen ist.



DANIELA IMMITZER

allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Fachgruppe: IMMOBILIEN Fachgebiet: Nutzwertfeststellung/Parifizierung

Reichenauer Straße 97a/Top 4, 6020 Innsbruck, Telefon 0664/6488888, E-Mail: immitzer@tmo.at

17.05.2013

G U T A C H T E N

gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002

Betrifft: **Grundstück Nr. 3/1 und .12
in EZ 384
Grundbuch 56209 Hallein, Bezirksgericht Hallein
Hallein, Salzburgerstraße 51**

Grundlagen: Besprechungen

Pläne

Widmung der Räume lt. Plansatz und Auftraggeber

Im Sinn der zitierten Gesetzesstelle wird hiermit auf der Basis der vorstehenden Grundlagen für die gegenständliche Liegenschaft **gutachterlich festgestellt:**

Anzahl der Wohnungseigentumsobjekte:

Anzahl der selbständigen Wohnungen: **6 (Top 1 – Top 6)**

Anzahl der sonstigen selbständigen Einheiten: **2 (Geschäft Top G1 und Dachboden Top D1)**

Anzahl der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge: **5 - „ALLGEMEIN“**



Anmerkung:

Weitere wohnungseigentumstaugliche Objekte sind nicht vorhanden. Die Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sollten der gemeinsamen Nutzung verbleiben.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56209 Hallein
BEZIRKSGERICHT Hallein

EINLAGEZAHL 384

Letzte TZ 1268/2011

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3/1	GST-Fläche	324	
	Gärten	274	
	Wald(Wälder)	28	
	Sonst(Straßen)	22	
.12	GST-Fläche	200	
	Bauf.(Gebäude)	187	
	Bauf.(Nebenf.)	13	Salzburgerstraße 51

GESAMTFLAECHE 524

***** A2 *****

- 1 a 447/1921 129/2004 Grunddienstbarkeit der Wasserleitung an EZ 506 und
Gst .16/4
- 2 a 364/1927 5371/1995 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst
3/2
- 3 a 1469/1981 Grunddienstbarkeit der Kraftfahrzeugabstellrechtes
an Gst 3/4 3/5

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Gerhard Heiss

GEB: 1971-09-25 ADR: Breitweg 30, Absam 6067

f 3650/2009 IM RANG 3495/2009 Kaufvertrag 2009-11-04 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 184/1926

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 3/1
für Gst 2/1

6 a 1469/1981

DIENSTBARKEIT des Geh-, Fahrt- und
Kraftfahrzeugabstellrechtes auf Gst 3/1 gem Pkt IV
Dienstbarkeitsvertrag 1981-07-02 für Gst 3/4 3/5
.13/1 .13/2

7 a 2001/1981

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 3/1 gem Pkt
I Dienstbarkeitsvertragsnachtrag 1981-09-01 für Gst 3/4
3/5 .13/1 .13/2

10 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

***** GEBÜHR: EUR 1,50

Grundbuch

17.05.2013 09:34:20

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56209 Hallein
BEZIRKSGERICHT Hallein

EINLAGEZAHL 696

Letzte TZ 2930/2011

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3/5	Gärten	163	
.13/1	GST-Fläche	113	
	Bauf. (Gebäude)	99	
	Bauf. (Nebenf.)	14	Salzburgerstraße 49
GESAMTFLÄCHE		276	

***** A2 *****

- 1 a 1469/1981 Grunddienstbarkeit des Geh-, Fahrt- und Kraftfahrzeugabstellrechtes an Gst 3/1
- 2 a 2001/1981 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 3/1

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Nada Kostic

GEB: 1967-10-31 ADR: Brunnenfeldstr. 2/7, Oberalm 5411

b 2930/2011 Schenkungsvertrag 2011-06-29 Eigentumsrecht

c 2930/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot

5 ANTEIL: 1/2

Gordana Keser

GEB: 1967-05-28 ADR: Halleiner Landesstr. 184, Puch 5412

a 2656/2007 IM RANG 3430/2006 Kaufvertrag 2006-10-18 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 184/1926

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 3/5
für Gst 2/1b 413/1948 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 384

3 a 1469/1981

DIENSTBARKEIT des Kraftfahrzeugabstellrechtes auf Gst 3/5
gem Pkt V a Dienstbarkeitsvertrag 1981-07-02 für
Gst .12 3/1

8 a 2656/2007 Pfandurkunde 2006-10-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 360.000,--

für Volksbank Salzburg registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung

b 2656/2007 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 599 1019

9 auf Anteil B-LNR 4

a 2930/2011

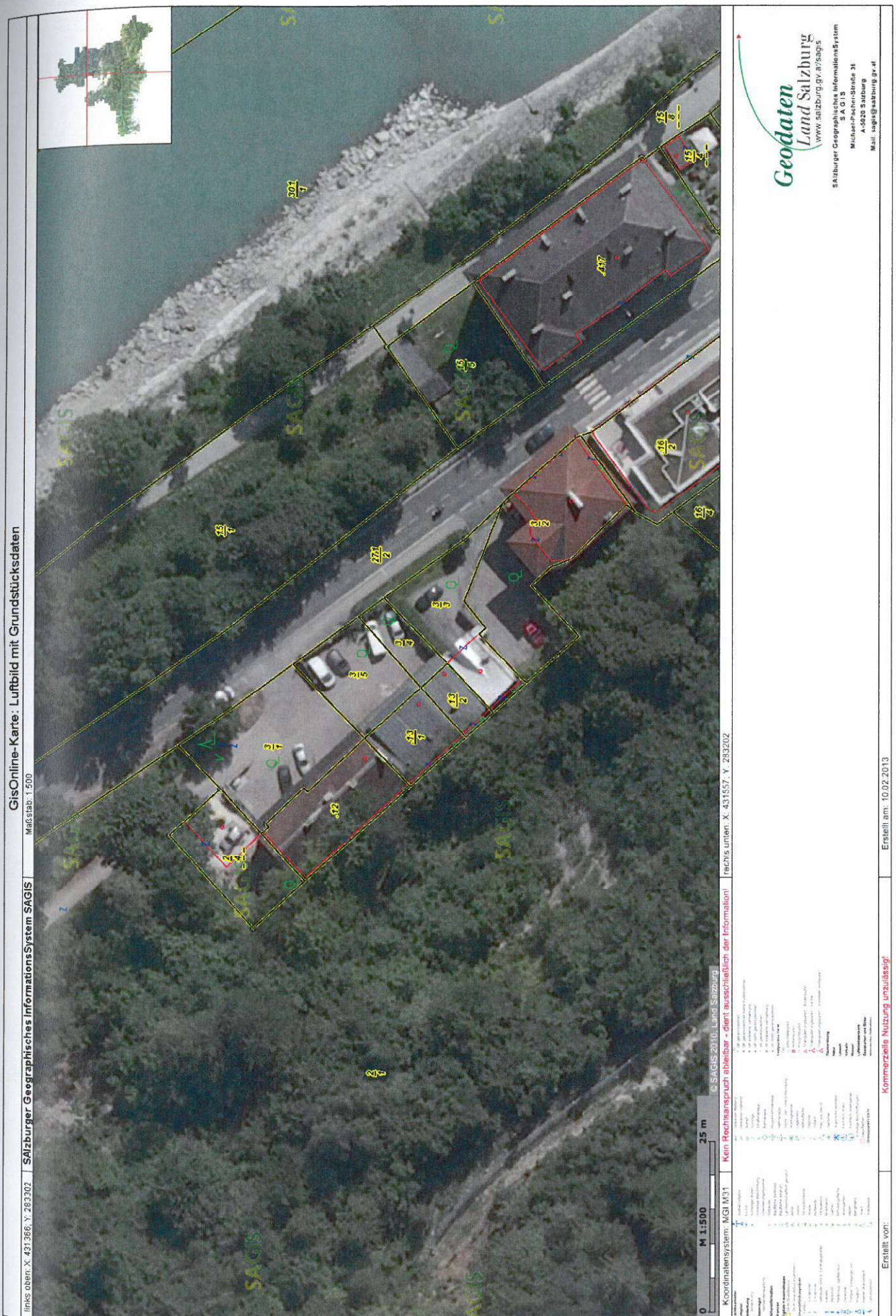
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt 5.
Schenkungsvertrag 2011-06-29 für
Bozo Kostic, geb 1965-06-21

***** HINWEIS *****

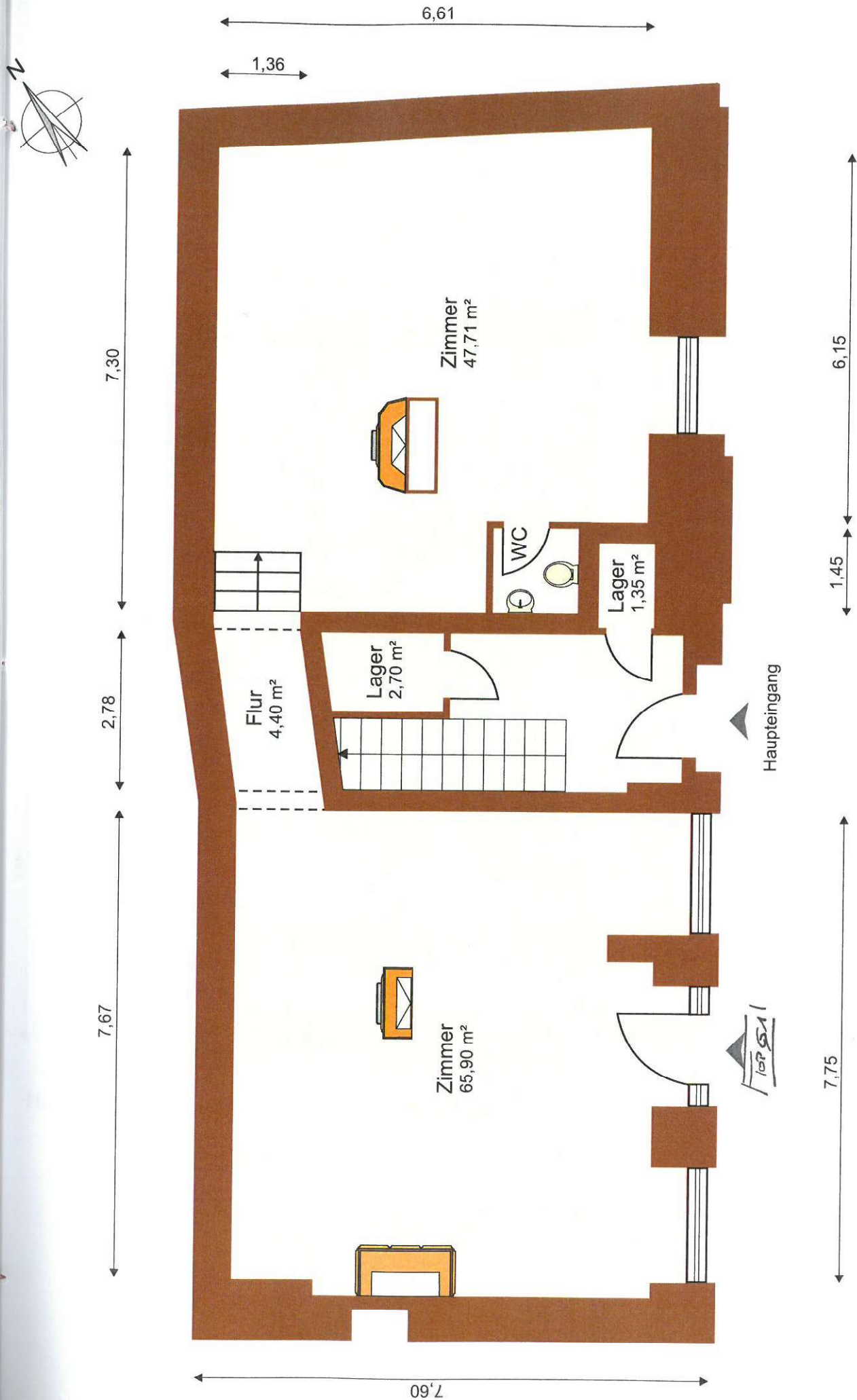
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Grundbuch

02.11.2012 09:14:03



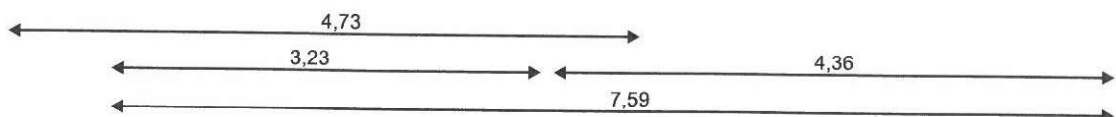


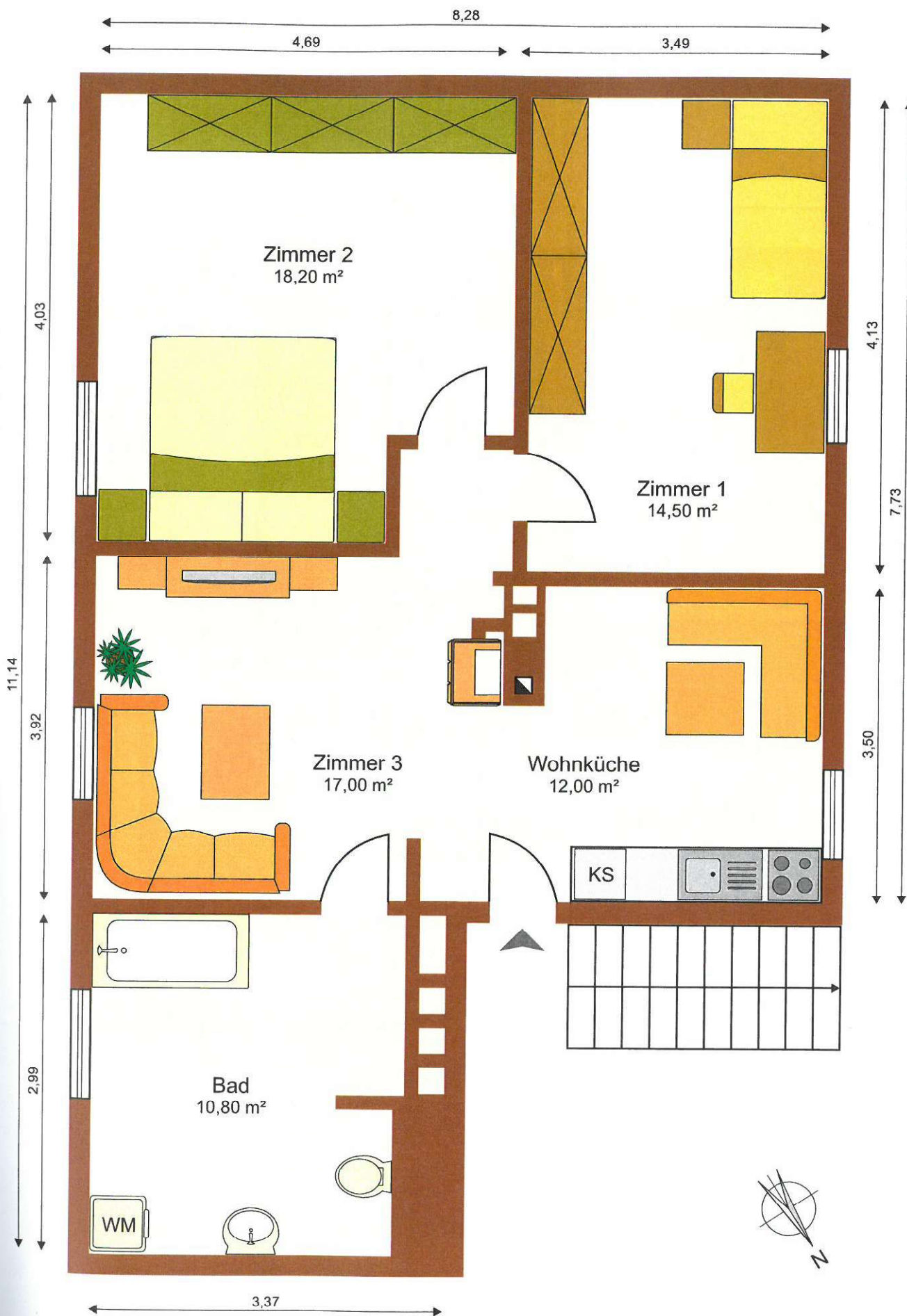


Hallein - Geschäftsraum, EG, Fläche 118 m²

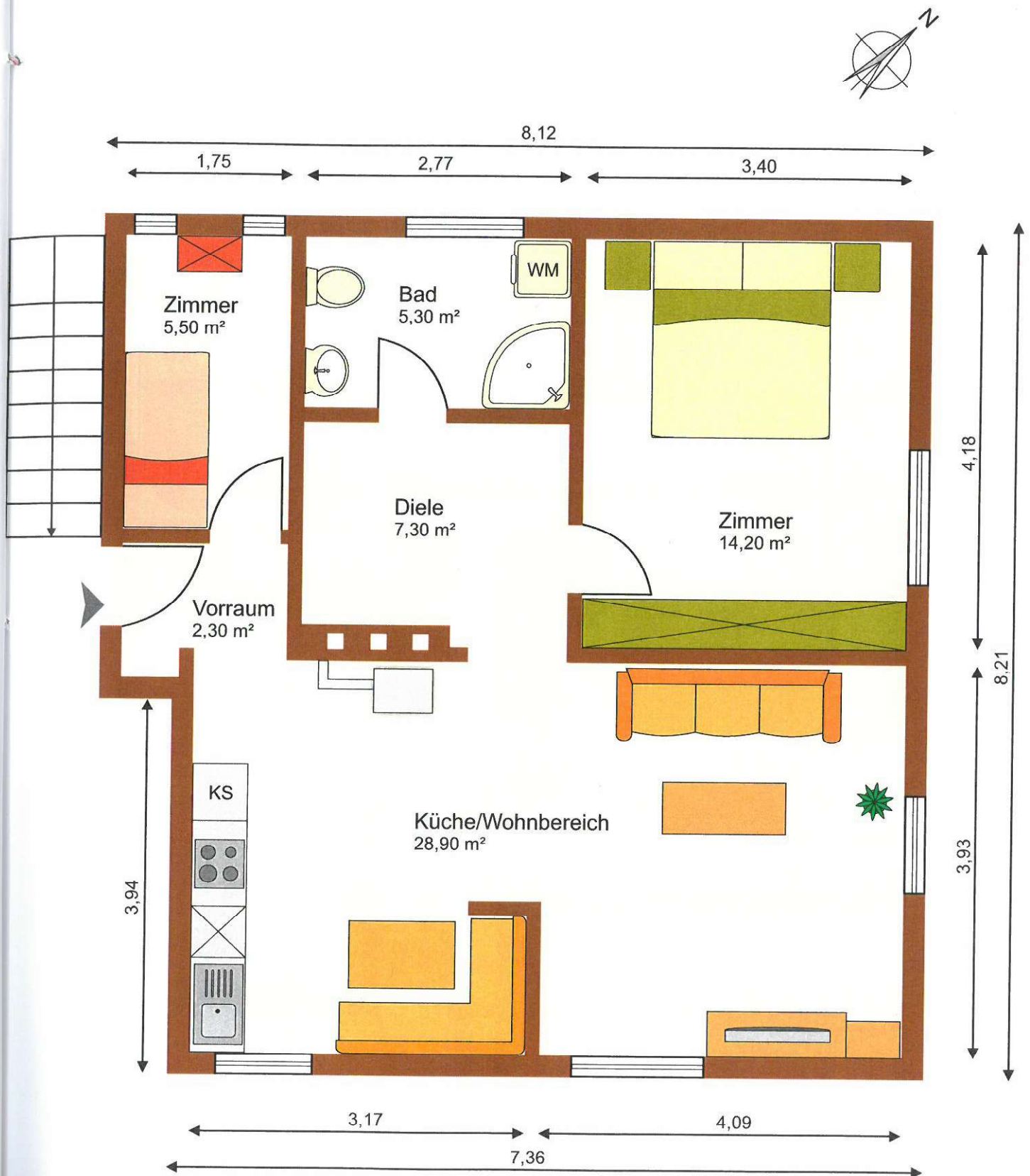


Hallein, 3 Zimmer Wohnung, 1. OG links, WFL 62,10 m², Top 1

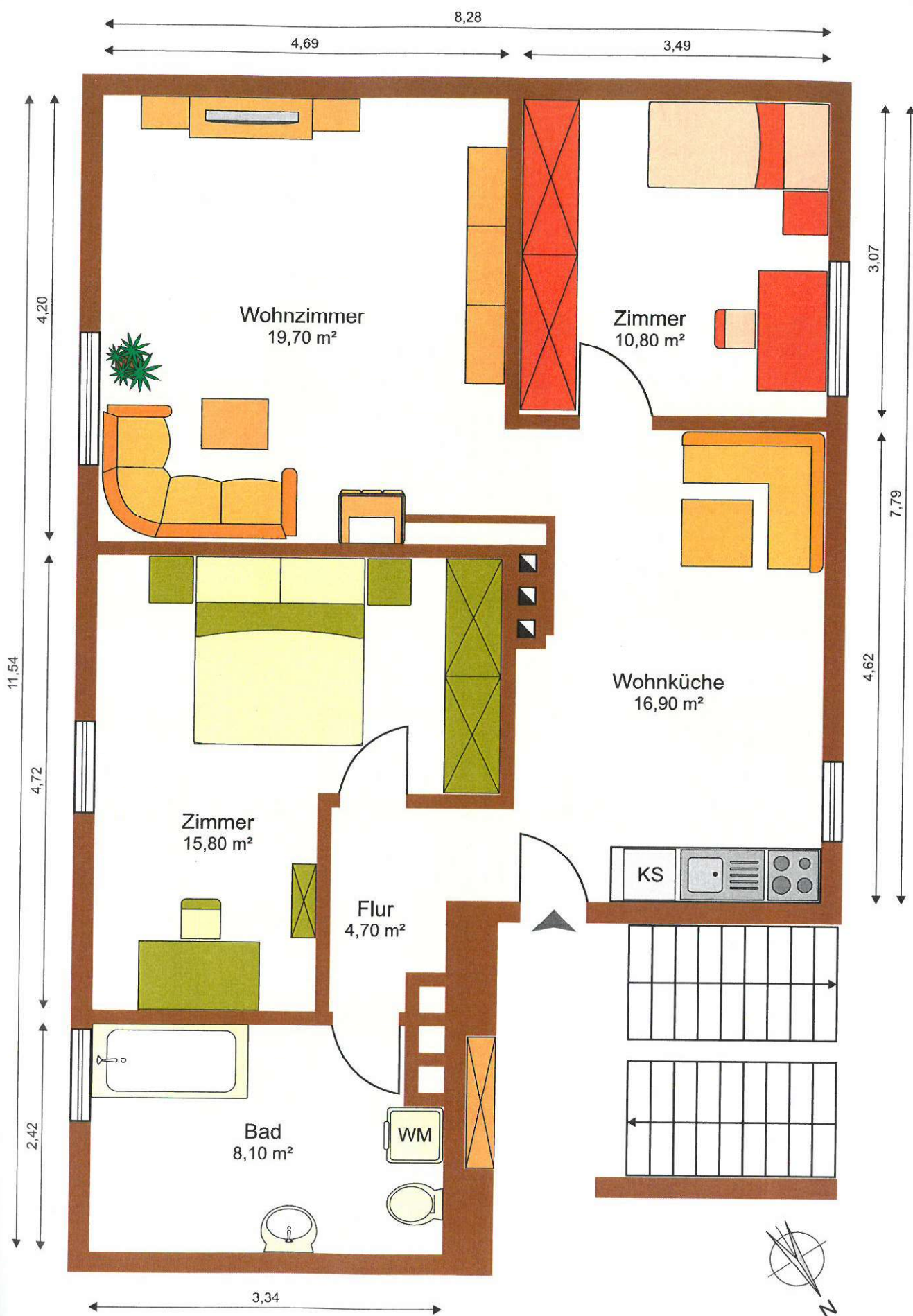




Hallein - 3-Zimmer Wohnung - 1.OG rechts - WFL 72,10m² - Top 2



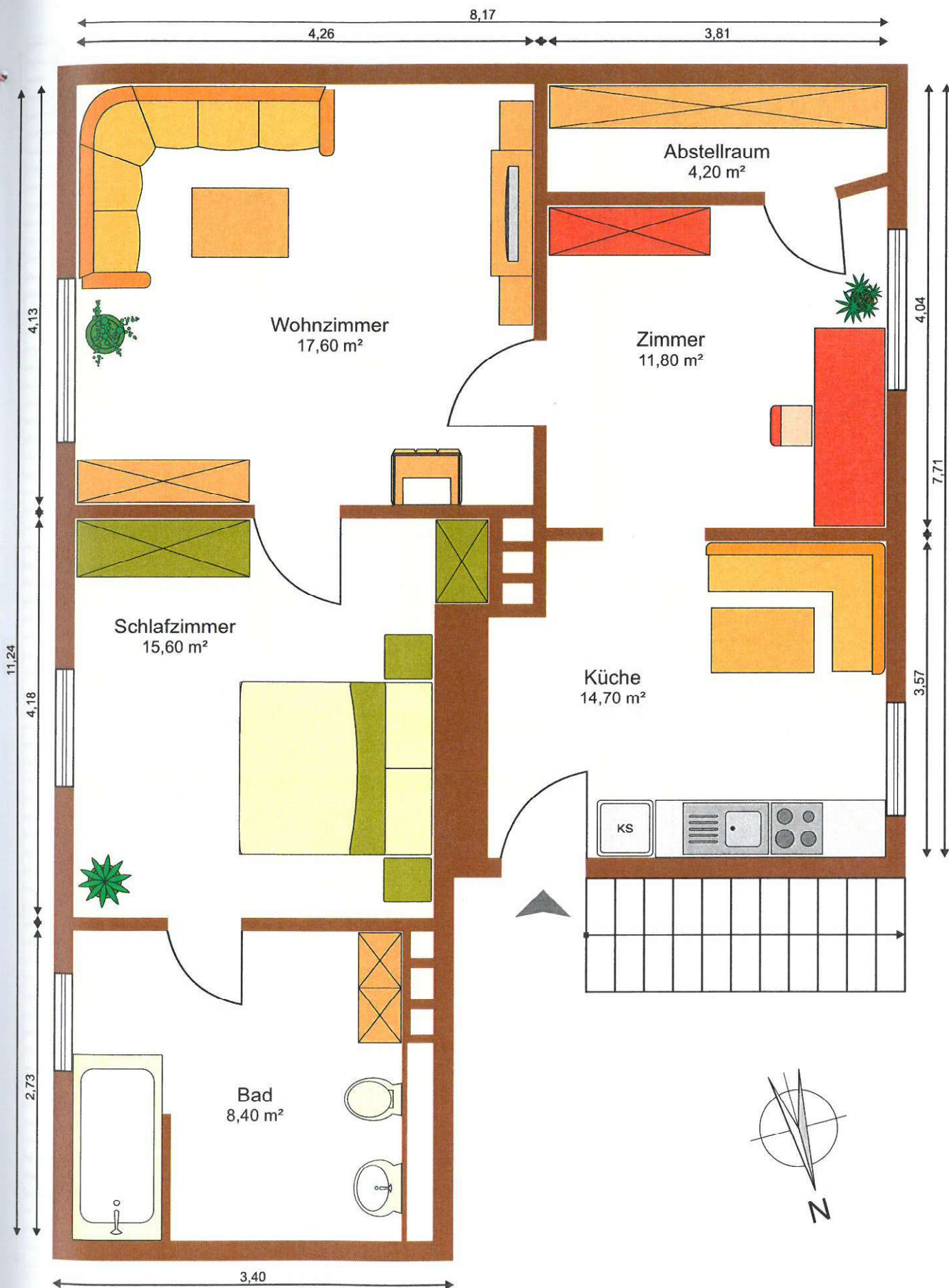
Hallein, 2,5 Zimmer Wohnung, 2. OG links, WFL 63,50 m², Top 3



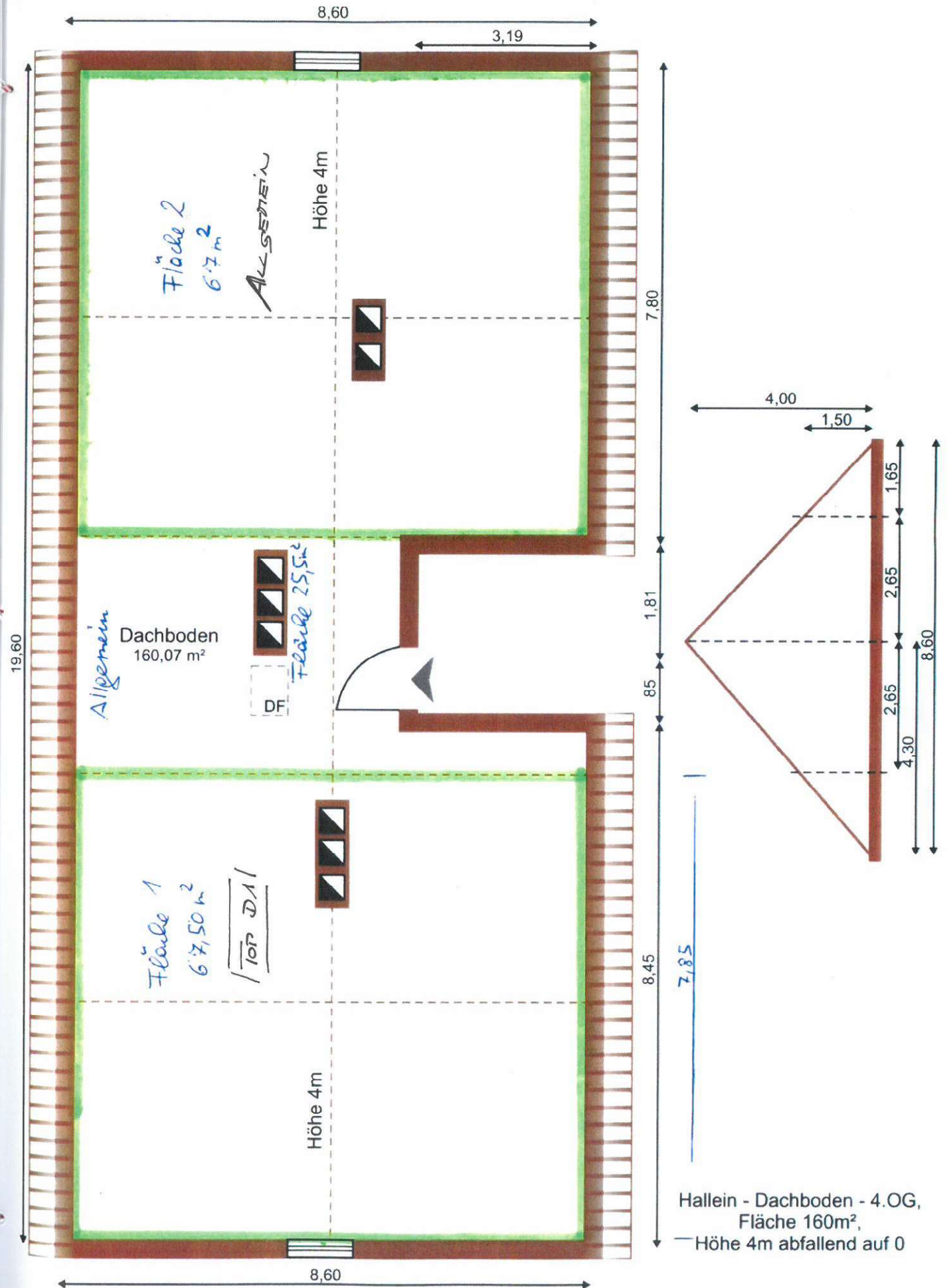
Hallein - 3-Zimmer Wohnung - 2.OG rechts, Top 4, WFL 76 m²

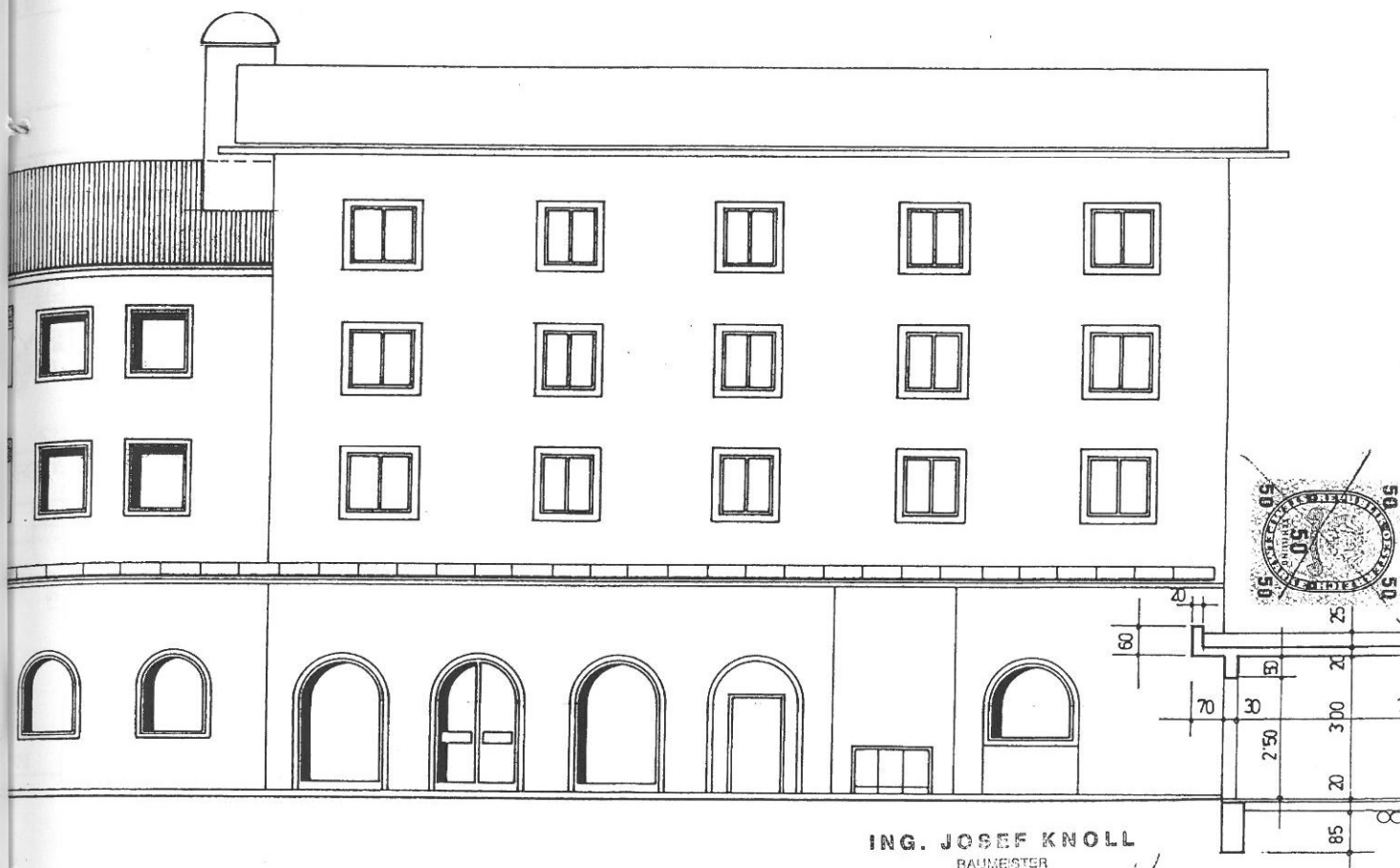


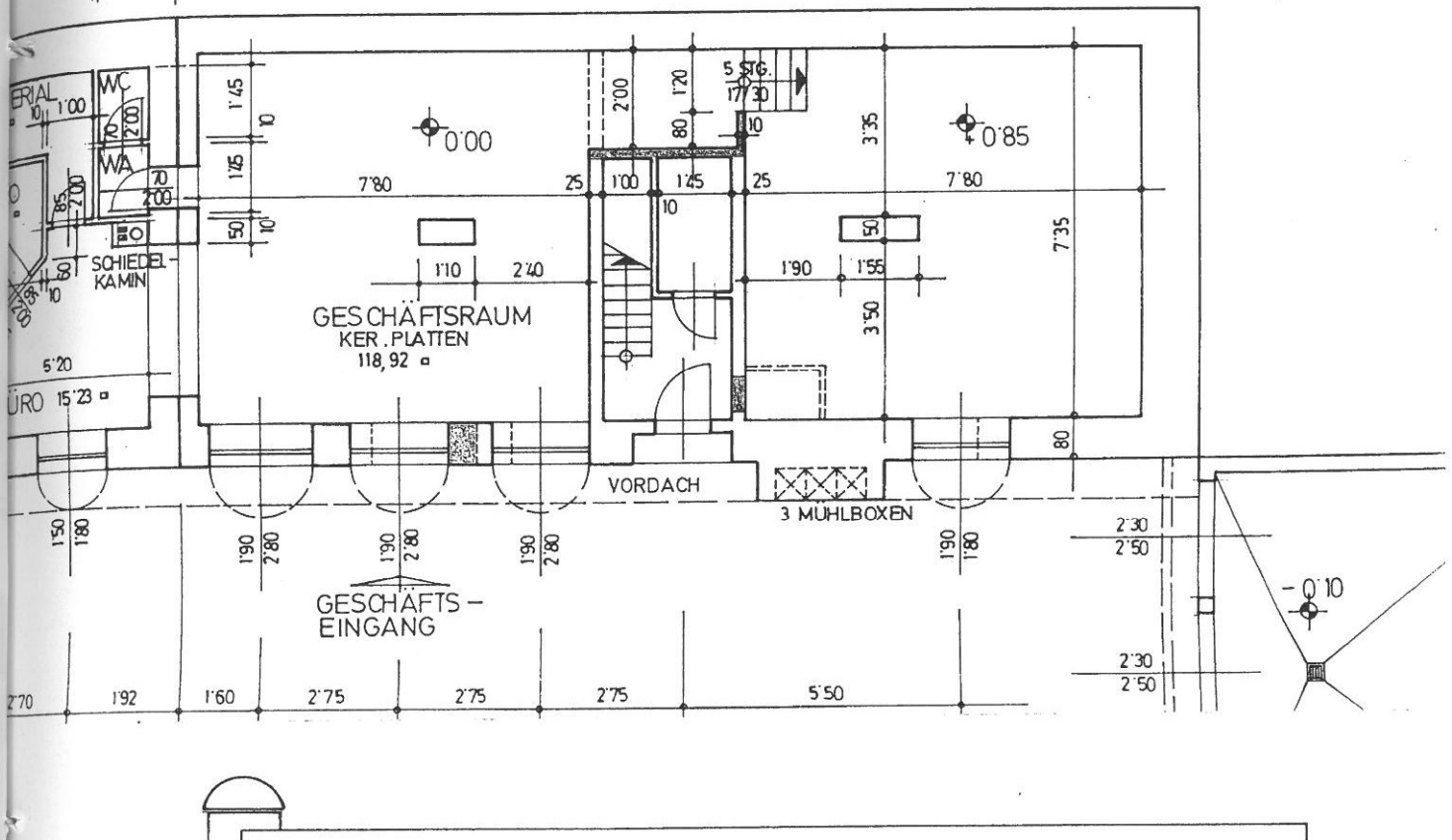
Hallein, 3-Zimmer-Wohnung - 3.OG links, WFL 64,63 m² Top 5



Hallein - 3-Zimmer-Wohnung, 3. OG rechts, WFL 72,3 m², Top 6



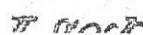




५५



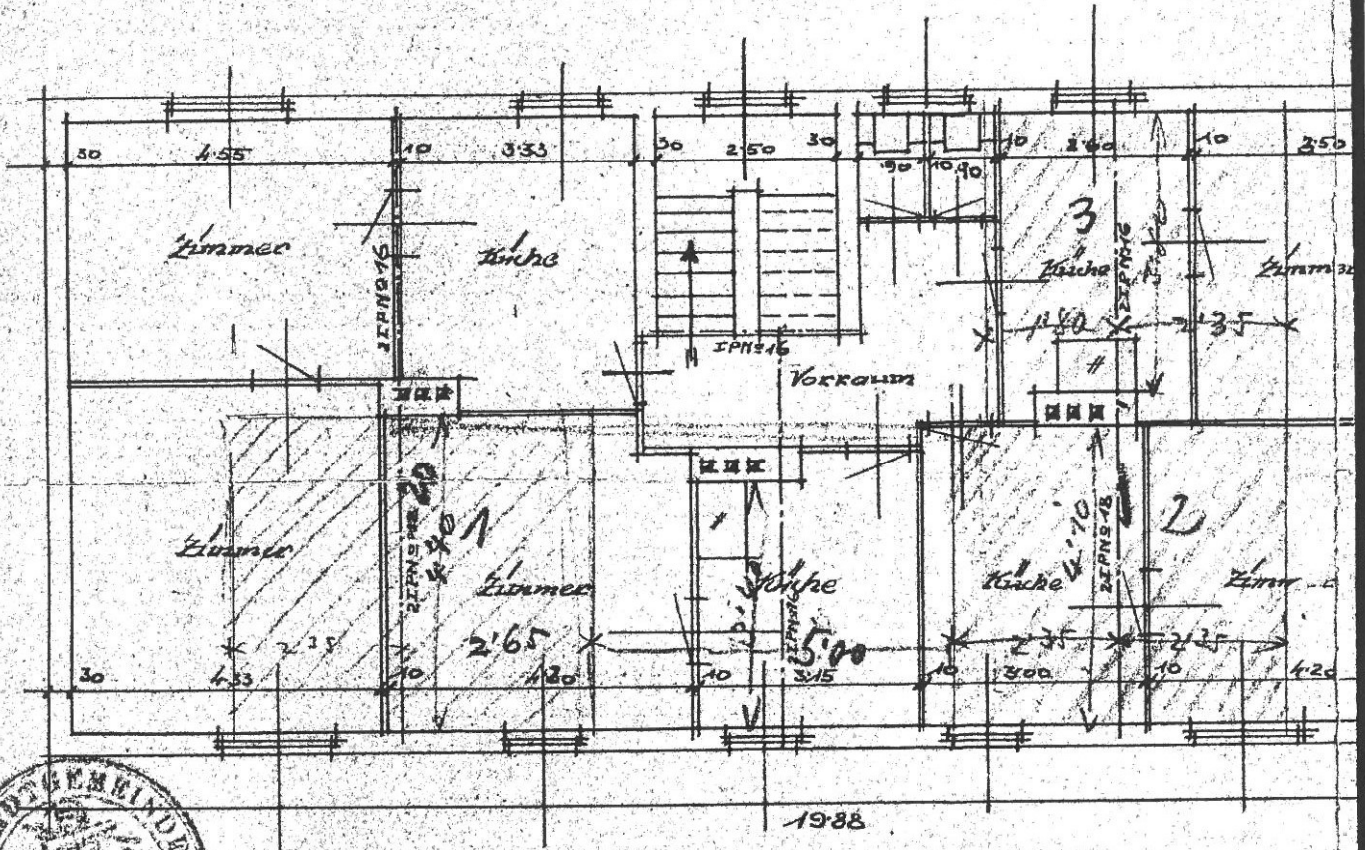
I. stock



Plan

für den Stockwerksaufbau des Hauses № 5 in Halle

III. Stock



Maßstab 1:100

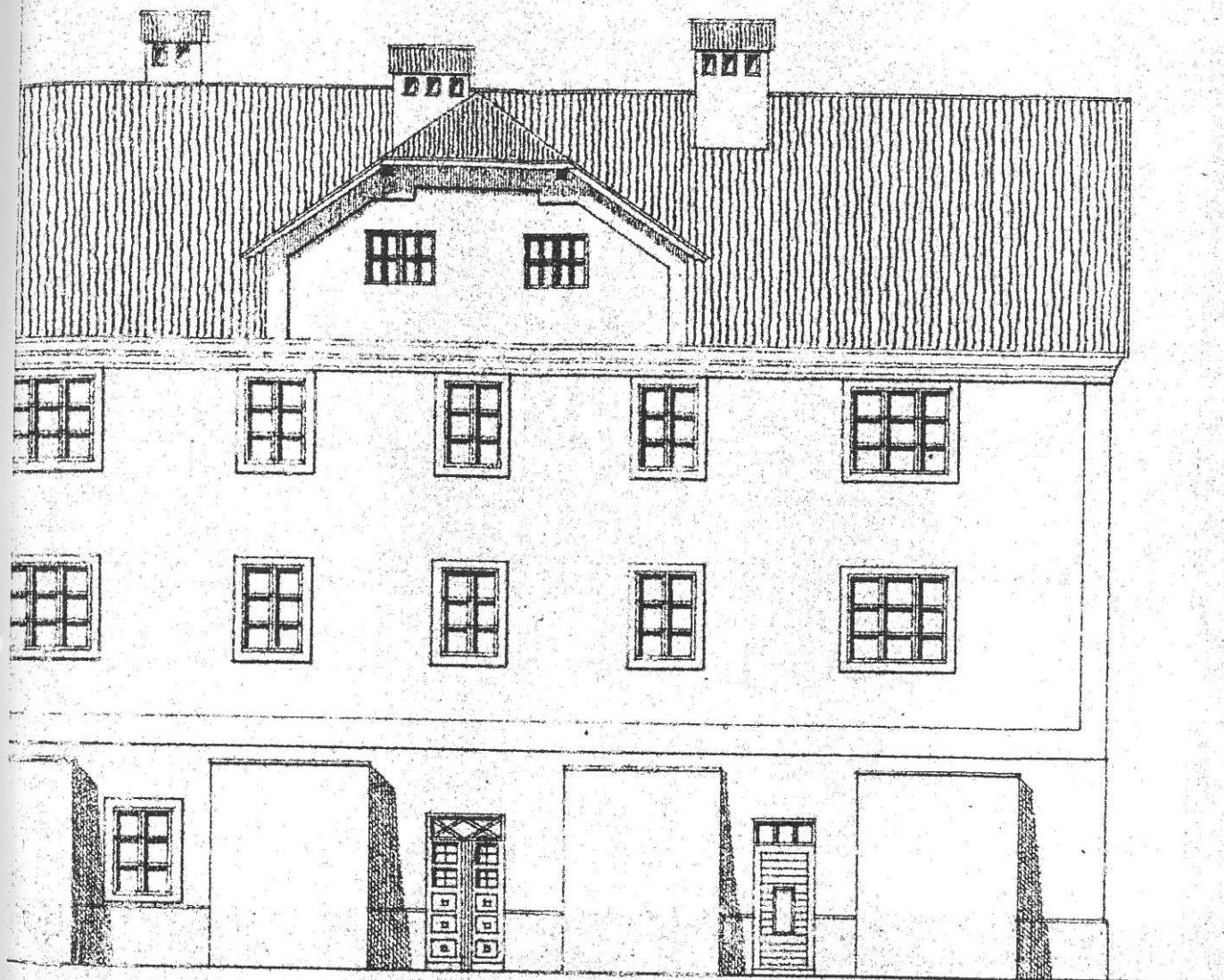
Dresden am 22. 9. 1928

Dieser Plan ist vom 4. 10. 1928 vorgelegt
in. wird im. Zimmer. protokolliert und
4. 10. 1928 genehmigt

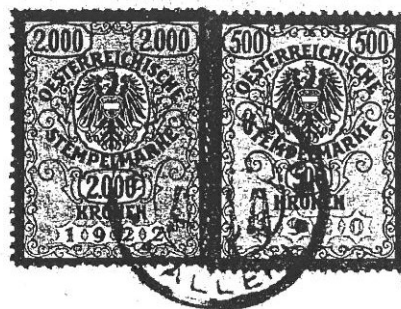
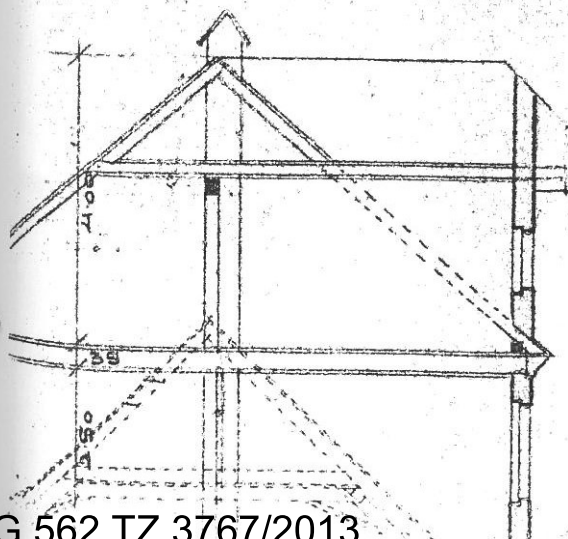
Der Stadtsenat
Der Bürgermeister
Festsetzung auf. Planung

beb. ant.

ers
 ren für die Ansicht



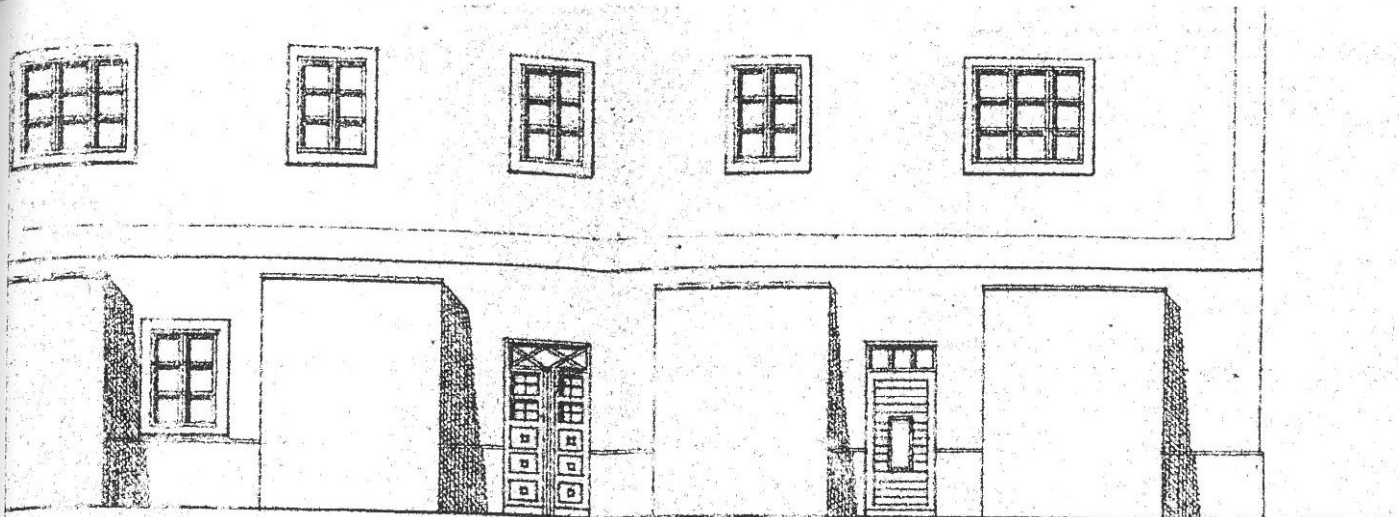
Schnitt



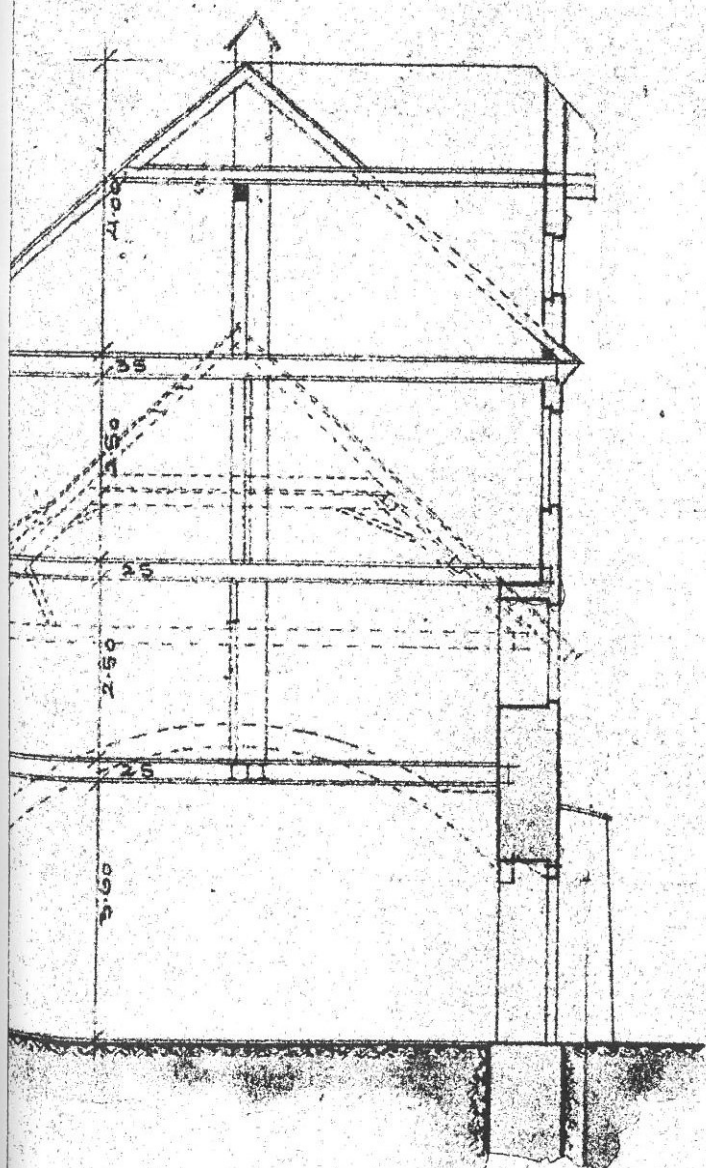
Dieser Plan ist bei der Kommission
 am 6. Nov. 25 vorgelegen und
 wird genehmigt.

Der Stadtbaurat

Der Bürgermeister



Schnitt



Dieser Plan ist bei der Kommission
am 6. Nov. 25 vorgelegen und
wird genehmigt.

Der Stadtbaurat

Der Bürgermeister

Joh

Ant. Kellner

1925

F. a.
BAUUNTERNEHMEN
Ing. Anton Kellner
beh. aut. Zivilingenieur, Zivilgeometer u. conc. Baumeister
Chwolkensdorfer

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen Herrn **Oliver HINGSAMER**, geboren am 10.5.1957, 5020 Salzburg, Josef-Ressl-Straße 16/6, als Verkäufer einerseits und Herrn **Gerhard HEISS**, geboren am 25.9.1971, 6067 Absam, Breitweg 30, als Käufer andererseits wie folgt:

I.

Rechtsverhältnisse

Herr Oliver Hingsamer, geboren am 10.5.1957, ist aufgrund des Kaufvertrages vom 24.1.2001 Alleineigentümer der Liegenschaft in EZ 384 Grundbuch 56209 Hallein, deren Gutsbestand die GSTe 3/1 und .12 mit einer bücherlich ausgewiesenen Gesamtfläche von 580 m² umfasst und deren Zubehör das aus Erdgeschoß, drei Obergeschoßen und nicht ausgebautem Dachgeschoß bestehende Wohn-/ Geschäftshaus mit der Anschrift 5400 Hallein, Salzburgerstraße 51, bildet. Im Erdgeschoß ist ein Geschäftslokal etabliert. Die drei Obergeschoße umfassen jeweils zwei Wohnungen.

Im Rechtsbestandsblatt dieses Grundbuchskörpers sind die Rechte aus den Grunddienstbarkeiten der Wasserleitung an EZ 506 und GST .16/4 (A2-LNR 1), des Geh- und Fahrtrechtes an GST 3/2 (A2-LNR 2) sowie des Kraftfahrzeugabstellrechtes an GSTn 3/4 und 3/5 (A2-LNR 3) ersichtlich gemacht. Belastet ist die bezeichnete Liegenschaft mit den Dienstbarkeiten des Geh- und Fahrtrechtes auf GST 3/1 für GST 2/1 (C-LNR 1), des Geh-, Fahrt- und Kraftfahrzeugabstellrechtes auf GST 3/1 gemäß Punkt IV. des Dienstbarkeitsvertrages vom 2.7.1981 für GSTe 3/4, 3/5, .13/1 und .13/2 (C-LNR 6) sowie des Geh- und Fahrtrechtes auf GST 3/1 gemäß Punkt I. des Dienstbarkeitsvertragsnachtrags vom 1.9.1981 für GSTe 3/4, 3/5, .13/1 und .13/2 (C-LNR 7) und dem Pfandrecht für eine Darlehensforderung der Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft im Betrag von € 150.000,-- samt Anhang (C-LNR 10).

II.

Kaufabrede

Herr Oliver Hingsamer, geboren am 10.5.1957, im Folgenden kurz Verkäufer genannt, verkauft und übergibt hiermit die Liegenschaft in EZ 384 Grundbuch 56209 Hallein, so wie diese liegt und steht, samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör an Herrn Gerhard Heiss, geboren am

25.9.1971, im Folgenden kurz als Käufer bezeichnet, welcher diese Liegenschaft samt deren Zubehör kauft und in sein Alleineigentum übernimmt.

III.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die vertragsgegenständliche Liegenschaft samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör wird mit dem von den Rechtsgeschäftspartnern als angemessen beurteilten Pauschalbetrag von

€ 127.000,--

(in Worten: Euro einhundertsiebenundzwanzigtausend)

festgesetzt. Von der Möglichkeit, den nach § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG steuer-freien Umsatz gemäß § 6 Abs. 2 UStG als steuerpflichtig zu behandeln und neben dem Kaufpreis auch Umsatzsteuer an den Käufer zu verrechnen, macht der Verkäufer keinen Gebrauch.

Der vereinbarte Kaufpreis ist vom Käufer binnen zwei Wochen nach Aushändigung dieser vom Verkäufer notariell oder gerichtlich beglaubigt unterfertigten Originalurkunde sowie eines Gesuches um Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ob der Vertragsliegenschaft spesen- und abzugsfrei auf dem vom Vertragsverfasser bei der Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck, BLZ 20503, eingerichteten Anderkonto Nr. 3300-506460 treuhändig zu erlegen. Der Vertragsverfasser wird als Mitglied des Treuhandverbandes der Tiroler Rechtsanwaltskammer von beiden Vertragspartnern einseitig unwiderruflich beauftragt, die ihm auferlegte Treuhandschaft unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Treuhandstatuts auszuführen, nach Vorliegen aller Urkunden, welche zur Einverleibung des pfandlastenfreien Eigentumsrechtes ob der Vertragsliegenschaft zugunsten des Käufers erforderlich sind, und faktischer Übergabe des Zubehör der Vertragsliegenschaft bildenden Wohn-/Geschäftshauses aus dem zu seinen treuen Händen erlegten Kaufpreis die ob der Vertragsliegenschaft pfandrechtlich sichergestellte Darlehensforderung der Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft vollständig abzudecken und den nach deren Tilgung verbleibenden Restbetrag nach Einverleibung des pfandlastenfreien Eigentumsrechtes ob der Vertragsliegenschaft zugunsten des Käufers samt den auf dem vorbezeichneten Anderkonto abreifenden Veranlagungszinsen (abzüglich Kapitalertragsteuer und Kontoführungsspesen) an den Verkäufer auszusahlen.

Im Interesse einer verzögerungsfreien Vertragsabwicklung übernimmt der Käufer auch die Nebenverpflichtung, gleichzeitig mit dem Treuhanderlag des vereinbarten Kaufpreises zur Abdeckung der

durch den gegenständlichen Vertragsabschluss ausgelösten Grunderwerbsteuer sowie der mit Einverleibung seines Eigentumsrechtes ob der Vertragsliegenschaft verbundenen gerichtlichen Eintragungsgebühr den weiteren Betrag von € 5.715,-- (in Worten: Euro fünftausendsiebenhundertfünfzehn) zu treuen Händen des Vertragsverfassers zu erlegen. Gleichzeitig erteilt der Käufer dem Vertragsverfasser die ausdrückliche Ermächtigung, den genannten Treuhandbetrag im Wege deren Selbstbemessung widmungsgemäß zur Tilgung von Grunderwerbsteuer und gerichtlicher Eintragungsgebühr zu verwenden.

Zur Einbringung des Grundbuchsgesuchs um Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Vertragsliegenschaft zugunsten des Käufers ist der Vertragsverfasser nach der hiermit von beiden Vertragspartnern einseitig unwiderruflich erteilten Anweisung erst dann berechtigt, wenn der Käufer den übernommenen Zahlungsverpflichtungen durch vollständigen Treuhanderlag des vereinbarten Kaufpreises sowie des zur Abdeckung von Grunderwerbsteuer und gerichtlicher Eintragungsgebühr bestimmten Betrages entsprochen hat. Dem Vertragsverfasser ist es in seiner Eigenschaft als Treuhänder auch untersagt, die ihm zu übergebende Originalausfertigung dieser Vertragsurkunde und die über gesondertes Ansuchen des Verkäufers ihm zuzustellende einzige Ausfertigung des gerichtlichen Rangordnungsbeschlusses sonst im Interesse des Käufers zu verwenden, solange diese Bedingung nicht erfüllt ist. Dem Grundbuchsgericht gegenüber gilt der Bedingungseintritt als nachgewiesen, wenn der Vertragsverfasser auch nur namens eines Vertragspartners um grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages ansucht.

IV.

Übergabe

Die faktische Übergabe der Vertragsliegenschaft samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör an den Käufer erfolgt mit Treuhanderlag des vereinbarten Kaufpreises sowie des zur Abdeckung von Grunderwerbsteuer und gerichtlicher Eintragungsgebühr bestimmten Vertrages beim Vertragsverfasser in den bestehenden Rechten und Pflichten, so wie der Verkäufer die betreffende Liegenschaft bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war. Mit der faktischen Übergabe der Vertragsliegenschaft samt deren Zubehör gehen Nutzen und Lasten sowie Gefahr und Zufall auf den Käufer über.

Hingegen wird als Verrechnungsstichtag für die auf die Vertragsliegenschaft entfallenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben sowie für die Einnahmen aus der Vermietung von Geschäfts- und Wohneinheiten des Liegenschaftszubehör bildenden Objektes der 1. November 2009 vereinbart. Erst ab diesem Stichtag gebühren dem Käufer die gesamten Mieteinnahmen des Kaufgegenstandes. Im Gegenzug trägt der Käufer ab diesem Stichtag auch die liegenschaftsbezogenen

Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben. Hingegen sind die bis zu diesem Verrechnungsstichtag entstandenen Steuer- und Abgabenverbindlichkeiten, auch wenn solche erst später zur Voranschreibung gelangen, noch vom Verkäufer abzustatten.

Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass die Vertragsliegenschaft mit Ausnahme der zu Punkt I. angeführten Dienstbarkeiten (C-LNRn 1, 6 und 7) frei von bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten auf den Käufer übergeht. Der Verkäufer ermächtigt daher den Vertragsverfasser, in seinem Namen und auf seine Rechnung die ob der Vertragsliegenschaft hypothekarisch sichergestellte Darlehensforderung der Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft aus dem vom Käufer treuhändig erlegten Kaufpreis vollständig abzudecken und im Zuge deren Tilgung eine grundbuchsfähige Löschungserklärung einzuholen, mit welcher die Darlehensgeberin in die Einverleibung der Löschung des ob der Vertragsliegenschaft begründeten Pfandrechtes (C-LNR 10) einwilligt. Außerdem erklärt der Verkäufer, dass seitens der Mieter selbstständiger Einheiten des Zubehör der Vertragsliegenschaft bildenden Wohn-/Geschäftshauses keine Kautionen erlegt wurden. Hilfsweise übernimmt der Verkäufer die Verpflichtung, den Käufer in Ansehung allfälliger Ansprüche der Mieter auf Rückgabe erlegter Kautionen zur Gänze schad- und klaglos zu halten. Hingegen leistet der Verkäufer keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft oder besondere Beschaffenheit des Kaufgegenstandes, sondern übernimmt der Käufer die Liegenschaft samt deren Zubehör in dem ihm aus durchgeführten Besichtigungen bekannten Zustand.

V.

Anfechtungsverzicht

Trotz erteilter Rechtsbelehrung erklären beide Vertragspartner, dass sie auf Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes wechselseitig verzichten.

VI.

Kostentragung

Während die mit der zur Lastenfreistellung der Vertragsliegenschaft notwendigen Ausstellung einer grundbuchsfähigen Pfandlöschungserklärung verbundenen Kosten zu Lasten des Verkäufers gehen, werden sämtliche mit der Errichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben vom Käufer getragen. Kosten eigener anwaltlicher Vertretung gehen jedoch zu Lasten des Verkäufers.

VII.

Vertragsabwicklung

Mit der Errichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages beauftragt der Käufer Herrn Dr. Erwin Markl, Rechtsanwalt mit dem Kanzleisitz in 6020 Innsbruck, Schmerlingstraße 2, und erteilt diesem Zustellvollmacht für alle in gegenständlicher Vertragssache ergehenden Beschlüsse und Bescheide sowie Vollmacht zur Erhebung allfälliger Rechtsmittel.

VIII.

Grundverkehrserklärung

Der Käufer erklärt an Eides statt, dass er die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt und durch den vertragsgegenständlichen Liegenschaftserwerb kein Freizeitwohnsitz begründet wird.

IX.

Schriftform

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein allfälliges Abgehen vom vereinbarten Formerfordernis. Mündliche Nebenabreden wurden von den Vertragspartnern nicht getroffen.

X.

Aufsandungserklärung

Beide Vertragspartner erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages auch über bloß einseitiges Ansuchen ob der Liegenschaft in **EZ 384 Grundbuch 56209 Hal-**
lein die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Herrn **Gerhard HEISS**, geboren am **25.9.1971**,

bewilligt wird.