

KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Sylvia Anshuber
Katharina Hubner MA, MSc, REV
Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 07.02.2025

Herr Fabian Schmid für den Verein
OTELO Mattsee

PDF-AUSFERTIGUNG
GZ 4783

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFT

EZ 526 Grundbuch 56529 Mattsee
ehemaliger Gasthof „Kapitelwirt“
in 5163 Mattsee, Marktplatz 7



HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN GMBH, INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 85, 5020 SALZBURG
TEL +43 (0)662 830043-0 | FAX -5 | OFFICE@HH-IMMO.AT | WWW.HH-IMMO.AT
SITZ: SALZBURG | FIRMBUCH: FN 39636P | FIRMBUCHGERICHT: LANDESGERICHT SALZBURG



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

AUFTRAGGEBER

Herr Fabian Schmid für den Verein OTELO Mattsee per E-Mail vom 02.12.2024

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 526 Grundbuch 56529 Mattsee für interne Zwecke

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 12.12.2024 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

€ 2.675.000.-

(in Worten: EUROzweimillionensechshundertfünfundsiebzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	8
Grundlagen des Auftrages	9
Sachverständige	9
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSGVO	10
Vollständigkeitserklärung	10
Recherchezeitraum	10
B. BEFUND	11
Makrostandort	11
1. Lage im Großraum	11
2. Wirtschaftliche Faktoren	11
Mikrostandort	12
1. Lageplan	12
2. Standortbewertung	13
Grundstücksdaten	17
1. Grundbuchauszug	17
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	19
3. Bebauungsbestimmungen	20
4. Umwelt	24
5. Altlastenportal	29
Gebäudedaten	30
1. Beschreibung der Baulichkeiten	30
2. Bau- und Erhaltungszustand	33
3. Flächenaufstellung	34
4. Nutzung	34
5. Bestandverträge	34
6. Bauhistorie	35
7. Gebäudepläne und Baubeschreibung	41
C. FOTODOKUMENTATION	60
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	75
Fungibilität der Liegenschaft	75
Drittverwendungsfähigkeit	75
Kontaminationsrisiko	75
Marktsegmentierung	75
Vermietbarkeit	75
E. BEWERTUNG	76
Terminologie	76
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	76
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	76
Verfahren	77
1. Vergleichswertverfahren	77
2. Sachwertverfahren	79
3. Ertragswertverfahren	80
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	81
Verfahrenswahl	81
Wertermittlung	82
1. Bodenwertermittlung	82
2. Ertragswertermittlung	83
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	86
Verkehrswert der Liegenschaft	86
Zubehör	86
Rechte und Lasten	87
1. Das Recht, aus dem Ober-, Niedertrumer- und Grabensee und Gst 2119/1 2119/2 2188 Eis zur Deckung der Bedürfnisse des Wirts- und Fleischhauereigewerbes zu entnehmen (A2LNR1)	87

2.	Grunddienstbarkeit der Eiskellerbenützung und des Geh-, Fahrt- und Betretungsrechtes an Gst 559/1 560/2 (A2LNR2)	87
3.	REALLAST der Versorgungsrente gem Pkt Fünftens A) Übergabsvertrag 2000-11-30 für Dominikus Leobacher, geb 1931-10-16, Anita Leobacher, geb 1941-01-26 (CLNR1)	88
4.	DIENSTBARKEIT der Duldung der Freiflächennutzung für Bebauung, Erhaltung und Verbesserung auf Gst 824/1 gem. Pkt. II. B. 2.5. Dienstbarkeitsvertrag 2024-09-20 für Gst 568/25 824/2 (CLNR2)	89
5.	DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Bauführung auf Gst 824/1 gem. Pkt. II. C. 2.11. Dienstbarkeitsvertrag 2024-09-20 für Gst 568/25 824/2 (CLNR3)	90
F.	ERGEBNIS	91
G.	BEILAGEN	92
1.	Bericht Bebauungsplan	92
H.	VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	100
	Interessenskonflikt	100
	Unabhängigkeit der Sachverständigen	100

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Herr Fabian Schmid für den Verein OTELO Mattsee per E-Mail vom 02.12.2024
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 28.11.2024
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 12.12.2024
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 12.12.2024 (von 10.00 bis 10.45 Uhr) in Anwesenheit von Herrn Alfred Leobacher (Eigentümer) und Herrn Fabian Schmid sowie Frau Katharina Hubner, MA, MSc, REV mit Frau Sabrina Stumpf. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt der Gemeinde Mattsee, am Grundbuch des Bezirksgerichtes Seekirchen am Wallersee und in der Urkundensammlung im Landesarchiv Salzburg
- Erhebung des rechtsgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans am 11.12.2024
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 22.01.2025
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
 - Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
 - Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
 - IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
 - RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
 - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
 - Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
 - BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,
 - Immobilienpreisspiegel

- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszins“ bezeichnet wird. Dieser entspricht per Definition dem „Liegenschaftszins“ in der ÖNORM B1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszins genannt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- Weiters wird festgehalten, dass die in einer Bewertung in Ansatz gebrachten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf Basis der vorliegenden Eigentümer- und Bestandverhältnisse exklusive Umsatzsteuer ermittelt wurden. Hingewiesen wird, dass durch die mit 01.09.2012 in Kraft getretene Neuregelung hinsichtlich der Umsatzsteuerverrechnung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei künftigen Eigentümer- oder Mieterwechseln ein Wegfall der Berechtigung zum Vorsteuerabzug ergeben kann, wodurch sich die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um die Vorsteuer erhöhen. Dieser Umstand ist mangels konkreter, derzeit vorliegender Anhaltspunkte zum Bewertungsstichtag in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind möglicherweise Mängel, über die in der Befundaufnahme genannten hinaus, gegeben. Sollten Mängel über

die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar. Somit sind nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. der Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.

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

Weiters weist die Sachverständige darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter dem Punkt „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck erstellt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Aus nachstehend abgebildetem Orthofoto geht hervor, dass das nördliche Flugdach sowie die Terrasse und die östliche Terrasse auf Grundstück .50 in das Grundstück 832/2 ragen. Inwieweit die Baulichkeiten tatsächlich auf das Grundstück 832/2 ragen, oder es sich hierbei um einen Darstellungsfehler im Orthofoto handelt konnte nicht verifiziert werden. **Als besondere Annahme wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass eine etwaig gegebene Überbauung vom Eigentümer des Grundstückes 832/2 auch künftig entgeltlos geduldet wird.**



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

Des Weiteren wurde in der Verhandlungsschrift vom 31.01.2002 (Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung Zl. 30302/152-2753/4-2002, 30302-251-4451/2-2002) festgehalten, **dass das Flugdach der nördlichen Terrasse in einem geringen Bereich auf den öffentlichen Straßengrund der Gemeinde Mattsee ragt:**

Eine weitere Erweiterung ist durch Überbauung eines Schanigartens bzw. des Einganges zum Verkaufsgeschäft in Form eines Flugdaches vorgesehen. Diese Dachausbildung ragt in einem geringen Bereich auf den öffentlichen Straßengrund der Gemeinde. Für diese Überbauung wurde auf Befragung vom Bürgermeister die ausdrückliche Zustimmung gegeben. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs darf jedoch durch diese Maßnahme nicht eintreten. Da die angrenzende Grundstücksfläche der Post als öffentliche Parkplatzfläche verwendet wird bestehen gegen die Errichtung diese Flugdaches aus bautechnischer Sicht keine Bedenken. Eine Beeinträchtigung der Parkplätze ist jedenfalls nicht zu erwarten. Der Fluchtweg aus dem bestehenden Saal wird durch Schaffung der neuen Terrasse mit Stiegenabgang ebenfalls verbessert. Die Anzahl der für die Beherbergung vorgesehenen Räumlichkeiten wird durch die Umbaumaßnahmen nicht wesentlich erhöht und lediglich eine kleine Wohnung für den Einschreiter im Dachgeschoss geschaffen. Nähere Einzelheiten können den Einreichunterlagen entnommen werden:

Als besondere Annahme wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass diese Überbauung auch im Falle einer Veräußerung der gegenständlichen Liegenschaft EZ 526 GB 56529 Mattsee weiterhin von der Gemeinde Mattsee geduldet wird.

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

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

SACHVERSTÄNDIGE

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

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

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

RECHERCHEZEITRAUM

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 07.02.2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

Mattsee ist eine Marktgemeinde im Flachgau (Salzburg, Österreich) mit 3.532 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024). Der Ort liegt am gleichnamigen Mattsee.

Mattsee ist Teil des Gerichtsbezirks Seekirchen.

Die beiden nur durch eine schmale Landzunge getrennten Seen Mattsee und Obertrumer See liegen rund 500 Meter über dem Meeresniveau. Der höchste Punkt der Gemeinde ist der Buchberg mit einer Höhe von 801 Meter.

Die Gemeinde hat eine Fläche von 24,59 Quadratkilometer. Davon sind 38 Prozent landwirtschaftliche Nutzfläche, 18 Prozent sind bewaldet und 35 Prozent entfallen auf die beiden Seen.

Basisdaten²

Fläche:	24,59 km ²
Höhe:	505 m ü. A.
Einwohner:	3.532 (1. Jän 2024)
Bevölkerungsdichte:	144 Einw. pro km ²

Einzige Ortschaft der Gemeinde ist Mattsee. Ortsteile sind: Anzing, Aug, Außerhof, Bindergrub, Bodestädt, Buchberg, Feichten, Fisching, Gaisberg, Guglmoos, Haag, Hof, Hofer, Leitgermoos, Lofer, Mitterhof, Nußbaum, Obernberg, Ochsenharing, Paltlingmoos, Pfaffenberg, Ramoos, Römersberg, Saulach, Schalkham, Untermayerhof, Unternberg, Wallmansberg, Weyer und Zellhof.

2. Wirtschaftliche Faktoren³

Wirtschaftssektoren

Von den 57 landwirtschaftlichen Betrieben des Jahres 2010 waren 44 Haupterwerbsbauern. Diese bewirtschafteten 90 Prozent der Flächen. Im Produktionssektor arbeiteten 236 Erwerbstätige im Bereich Herstellung von Waren, 30 in der Bauwirtschaft und 8 in der Wasserver- und Abfallentsorgung. Die wichtigsten Arbeitgeber des Dienstleistungssektors waren die Bereiche soziale und öffentliche Dienste (192), Handel (176), Beherbergung und Gastronomie (88) und freiberufliche Dienstleistungen (66 Mitarbeiter).

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

Tourismus

Die wichtigsten Attraktionen für den Fremdenverkehr sind der Mattsee und der Obertrumer See. Dies spiegelt sich auch in den Übernachtungszahlen, 85 Prozent der Nächtigungen entfallen auf die vier Monate Juni bis September. Die Anzahl der Übernachtungen lag in den Jahren von 2011 bis 2018 zwischen 58.000 und 78.000, ging im COVID-Jahr 2020 auf 28.000 zurück.

¹ Quelle: www.wikipedia.org

² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.wikipedia.org

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Mattsee, im Ortssteil Mattsee in zentraler Lage direkt im Ortskern. Der Mattsee (Weyerbucht) ist in rund 300 m Fußweg erreichbar. Im südlichen Bereich der Liegenschaft (Grundstück 824/1) befinden sich Parkplätze für den Gastbetrieb. Das Grundstück 568/12 ist in der Natur als schmaler Streifen ausgebildet, der in der Natur als Manipulationsfläche oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann.

Die Liegenschaft wird von dem Grundstück 2152/2 (Weg im Eigentum der Gemeinde Mattsee) gequert. Dieser Weg führt in der Natur auch zur Anlieferungsmöglichkeit im Untergeschoß der Liegenschaft. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch nicht ersichtlich.



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

Schätzung Liegenschaft EZ 526 Grundbuch 56529 Mattsee
ehemaliger Gasthof „Kapitelwirt“ in 5163 Mattsee, Marktplatz 7

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Mattsee Ortsmitte“ der bedienenden Linien 120, 912, 129 und 121 befindet sich rund 50 m Fußweg von der Liegenschaft entfernt. Die genaue Situierung der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



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

■ Anbindung an den Individualverkehr

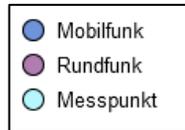
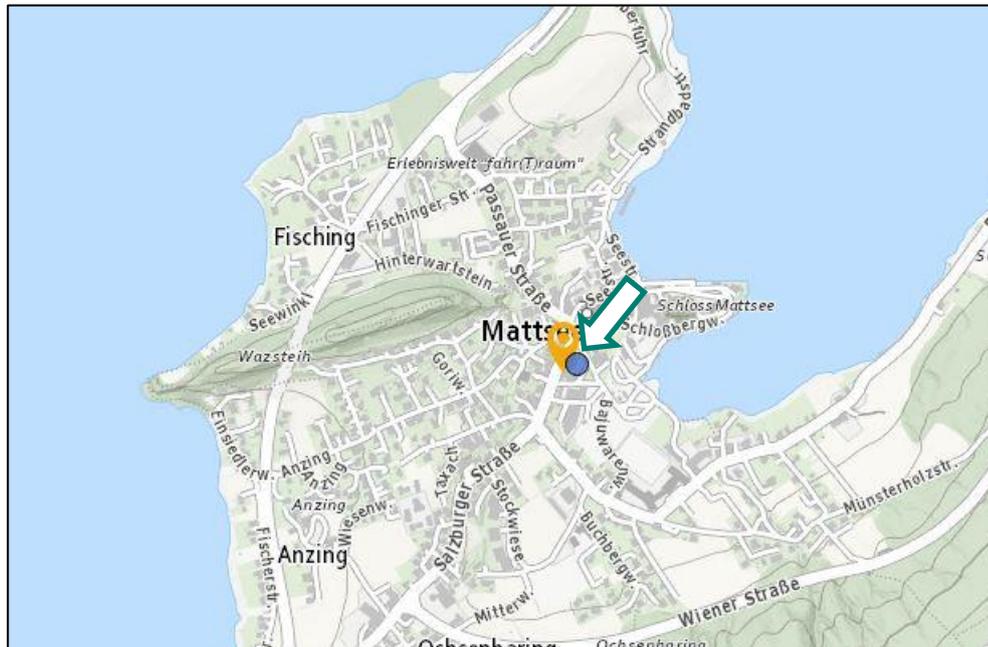
Die Liegenschaft liegt an der öffentlichen Straße „Marktplatz“ (Grundstück 2130/4 im Eigentum der Gemeinde Mattsee und ist daher an das Verkehrsnetz angebunden.



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

- Funksender in der Umgebung

Im unmittelbaren Nahebereich besteht laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlage:



Funkdienst	Mobilfunk
Trägerstruktur	Dach
Gemeinsame Nutzung (Sharing)	Nein
Station1	
Protokoll(e)	GSM, UMTS
Sendeleistung	40-60 W

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

■ Lärminformation



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

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

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

Schätzung Liegenschaft EZ 526 Grundbuch 56529 Mattsee
ehemaliger Gasthof „Kapitelwirt“ in 5163 Mattsee, Marktplatz 7

■ Infrastruktur⁴



Bildung & Kinderbetreuung	Gastronomie	Mobilität
Musikschule	Pub	Fahrradabstellanlage
Fahrschule	Cafe	Fahrzeugverleih
Kindergarten/Kinderbetreuung	Bar	Car-Sharing
Universität/Kolleg	Fast-Food/Imbiss	Autowaschanlage
Kindergarten/Kinderbetreuung	Eissalon	E-Tankstelle
Schule	Restaurant	Tankstelle
Bibliothek	Gesundheit	Taxistandplatz
Unterhaltung & Kultur	Krankenhaus	Parkplatz / Parkgarage
Casino	Arzt	Nahversorgung
Kulturzentrum	Zahnarzt	Baeckerei
Kino	Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen	Drogerie
Gemeinschaftszentrum	Apotheke	Süßwaren
Disco	Tierarzt	Fleischerei
Planetarium	Rettungsdienst	Gemischtwaren
Theater	Sonstiges	Konditorei
Museum	Rechtsanwalt	Supermarkt
Zoo	Friseur	
Freizeitpark	Polizeiwache	
	Post	
	Bank	

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

In der näheren Umgebung befinden sich einige infrastrukturelle Einrichtungen.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer guten bis sehr guten Lage der Liegenschaft sprechen. Die Liegenschaft selbst wurde in der Vergangenheit als Gastbetrieb genutzt.

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug

KATASTRALGEMEINDE 56529 Mattsee EINLAGEZAHL 526
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

Letzte TZ 6027/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.50	G GST-Fläche	* 836	
	Bauf.(10)	590	
	Bauf.(20)	246	Marktplatz 7
568/12	Sonst(10)	125	
824/1	Bauf.(20)	421	
GESAMTFLÄCHE		1382	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 1223/1884 Das Recht, aus dem Ober-, Niedertrumer- und Grabensee und Gst 2119/1 2119/2 2188 Eis zur Deckung der Bedürfnisse des Wirts- und Fleischhauereigewerbes zu entnehmen
 - b 6491/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 118
- 2 a 70/1920 3686/1937 1481/1985 2302/2013 Grunddienstbarkeit der Eiskellerbenützung und des Geh-, Fahrt- und Betretungsrechtes an Gst 559/1 560/2
 - b 6491/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 118
- 4 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Alfred Leobacher

GEB: 1974-09-29 ADR: Stockwiese 9/3, Mattsee 5163

a 976/2002 Übergabsvertrag 2000-11-30 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

- 1 a 976/2002
REALLAST
der Versorgungsrente
gem Pkt Fünftens A)
Übergabsvertrag 2000-11-30 für
Dominikus Leobacher, geb 1931-10-16,
Anita Leobacher, geb 1941-01-26
- 2 a 6027/2024
DIENSTBARKEIT der Duldung der Freiflächennutzung für
Bebauung, Erhaltung und Verbesserung auf Gst 824/1
gem. Pkt. II. B. 2.5. Dienstbarkeitsvertrag 2024-09-20
für Gst 568/25 824/2
- 3 a 6027/2024
DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Bauführung auf Gst 824/1
gem. Pkt. II. C. 2.11. Dienstbarkeitsvertrag 2024-09-20 für
Gst 568/25 824/2

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Neumarkt bei Salzburg.

Grundbuch 28.11.2024 13:56:41

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die Grundbuchkörper (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 Grundbuchkörper 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.

Laut Erhebungen der fertigen Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen:

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
562	.50	590 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		246 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
	568/12	125 m ²	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
	824/1	421 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
Gesamtfläche		1.382 m²	

Das Grundstück wurde bereits vermessen und in den Grenzkataster eingetragen.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration



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

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

2.1 Grundstückskonfiguration

Die Grundstücke .50, 824/1 und 566/12 weist eine Fläche von zusammen 1.382 m² laut Grundbuch auf. Diese sind polygonal geformt und fallen Richtung Osten ab.



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

Schätzung Liegenschaft EZ 526 Grundbuch 56529 Mattsee
ehemaliger Gasthof „Kapitelwirt“ in 5163 Mattsee, Marktplatz 7

3. Bebauungsbestimmungen

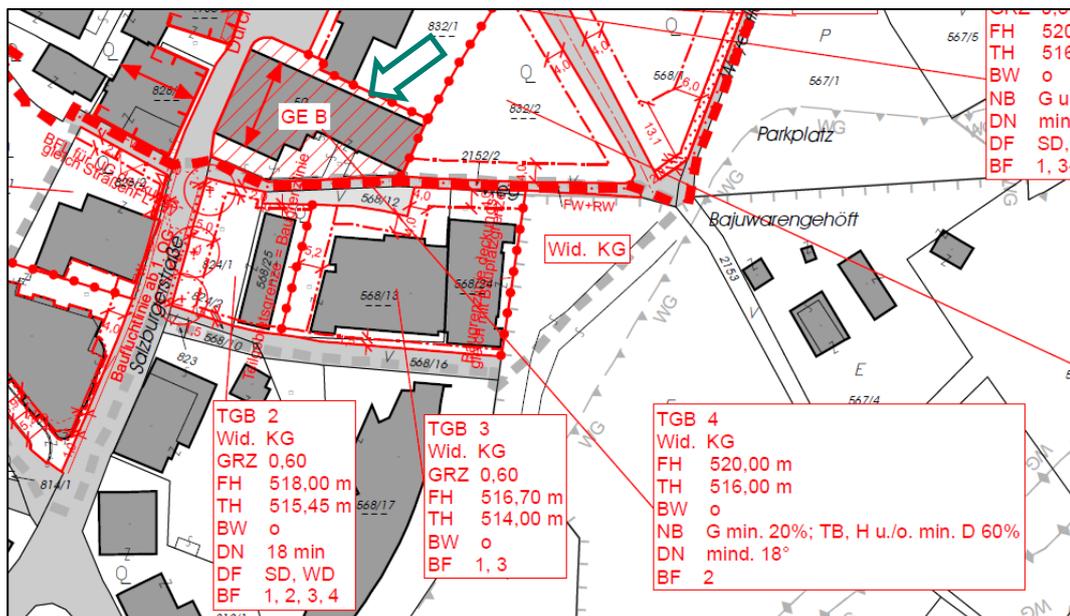
3.1 Bebauungsplan⁵

Nach dem nachstehend abgebildeten Bebauungsplan der Grundstufe Marktplatz - Stiftsplatz ist das bebaute Grundstück .50 im Teilgebiet 4 ausgewiesen. Zudem wurde ein Erhaltungsgebot des Bestandes, eine Firsthöhe von 520,00 m ü. A., eine Traufenhöhe von 516,00 m ü. A., eine offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt), Besondere Festlegung der äußeren architektonischen Gestaltung (Kapitel 1.3.4), sowie eine Nutzungsbeschränkung für gastronomische Zwecke mit mindestens 20% und mit mindestens 60% für eine touristische Beherbergung, Handel und/oder Dienstleistung festgelegt. Des Weiteren ist der Verlauf der Gemeindestraße und einer Straßenfluchtlinie ersichtlich.

Laut Bericht des Bebauungsplans wurde die Dichte im Teilgebiet 4 entsprechend dem darauf befindlichen Bestand festgelegt.

Das Grundstück 824/1 (in der Natur als Parkplatz genutzt) ist im Teilgebiet 2 ersichtlich, dieses wurde mit einer GRZ von 0,6, einer Firsthöhe von 518,00 m ü. A., einer Traufenhöhe von 515,45 m ü. A., einer offenen Bauweise (freistehend oder gekuppelt) sowie den besonderen Festlegungen 1, 2, 3 und 4 (Kapitel 1.3.4 äußere architektonische Gestaltung, Kap. 1.3.7 Flächen für Abstellplätze und Kap. 1.3.9 Bodenschutz) festgelegt. Aus dem Bebauungsplan sind eine Bau- und eine Straßenfluchtlinie sowie der Verlauf der Gemeindestraße ersichtlich. Als Dachkonstruktion wurde ein Sattel- oder Walmdach festgelegt.

Das Grundstück 568/12 ist als sonstige öffentliche Straße gekennzeichnet und damit im Bebauungsplan nicht für die Bebauung vorgesehen.



⁵ Der vollständige Bericht vom 07.10.2024 ist unter dem Punkt „G.Beilagen“ in diesem Gutachten ersichtlich.

1.3.4 Äußere architektonische Gestaltung - BF 1, 2

Die Objekte sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Ortsbild einfügen.

Bezüglich der Dachform ist in allen TGB (Festlegung angeführt bzw. entsprechend dem Bestand) die Errichtung von Sattel- oder Krüppelwalmdächern und eine Mindestdachneigung von 18° festgelegt.

In den TGB 4 und 5 wird die Firstrichtung entsprechend dem Baubestand festgelegt.

BF 1: Ein Gestaltungskonzept für die straßenseitige Fassadengestaltung ist bei der Einreichung vorzulegen. Für den Marktplatz typische architektonische Elemente (Rundbogen bei erdgeschossigen Tür- und Fensteröffnungen) sind als Gestaltungselemente zu verwenden.

BF 2: Für das im TGB 4 befindliche Gebäude des Kapitelwirts wird festgelegt, dass die Gliederung der Fassade mit Fensteröffnungen dem Bestande nach (siehe Abb. 1 und 2 unten) zu erfolgen hat.

1.3.7 BF 3 - Flächen für Abstellplätze

Bei Unterbringung der Pflichtstellplätze für die betriebliche Nutzung innerhalb der Gebäude und einer dem Ortsbild entsprechenden Gestaltung der straßenseitigen Fassade kann die betriebliche Nutzfläche (inkl. der Fläche für die betrieblichen Pflichtstellplätze) bis auf 50% reduziert werden. Ein Gestaltungskonzept für die straßenseitige Fassadengestaltung ist bei der Einreichung vorzulegen.

1.3.8 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen - BF 4

Bepflanzungen sind vorzugsweise mit heimischen, jedenfalls standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

BF 4: Erhaltung bestehender bzw. Neuschaffung von Grünflächen im Ausmaß von min. 20% der Bauplatzfläche

Für jeden 3. PKW-Stellplatz ist am Bauplatz ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen (kugelförmige Kronenformen sind ausgeschlossen)

LEGENDE Die Werte in der Legende sind beispielhaft, es gelten die Angaben im Plan! Noch nicht verordnete Festlegungen sind GRAU dargestellt!

Bestand:	Grundstücksgrenzen Bestand		30 kV-Freileitung
	Grundstücknummer Bestand		Gefährdungsbereich
	Messpunkte Geländehöhe		Wildbachgefahrzone gelb
	Bebauung Bestand		

Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 ROG 2009

	Straßenfluchtlinie		Nutzungsbeschränkung (Prozentanteil Bruttogeschossfläche)
	Baufluchtlinie		H... Handel
	Baugrenzlinie		D... Dienstleistung
	Situierungsbindung (verbindliche Lage der Baufronten)		G... Gastronomie
	...B... Erhaltungsgebot Feststellung dem Bestande nach		TB... touristische Beherbergung
	...BE... Feststellung dem Bestande nach mit Erhaltungsgebot		W... Wohnen
	Gemeindestraße		Sonstige öffentliche Straße
	öffentlicher Durchgang		Pflanzbindung - Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen/Gehölzen
	Selbständiger Fuß- und Radweg		offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
	Firsthöhe		Dachneigung mind. 18°
	Oberste Traufhöhe		Dachform: SD... Satteldach
	Firsthöhe in mÜA		KDW... Krüppelwalmdach
	Oberste Traufhöhe in mÜA		WD... Walmdach
	Grundflächenzahl - GRZ		Firstrichtung
	Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen)		

Sonstige Darstellungen

	Grenze des Planungsgebietes		Grenzen anderer Bebauungspläne
	Bemaßung in Meter		Erfordernis für Aufbaustufe nach § 50 Abs 3 Z 1 ROG 2009
BF 1, 2, ...	Besondere Festlegung im Text: BF 1.2: Kap. 1.3.4: äußere architektonische Gestaltung BF 3: Kap. 1.3.7: Flächen für Abstellplätze BF 4: Kap. 1.3.8: Pflanzbindungen BF 5: Kap. 1.3.9: Bodenschutz		
TGB	Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen:		
Wid.	TGB Teilgebiet (fortlaufend nummeriert)		
GRZ	Wid. Widmung lt. Flächenwidmungsplan:		
FH	KG Bauland - Kerngebiet		
USW.	Übrige Festlegungen: s. oben!		

Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe „Marktplatz – Stiftsplatz“;
Quelle: [Gemeindeamt Mattsee](#)

3.2 Bauplatzerklärung

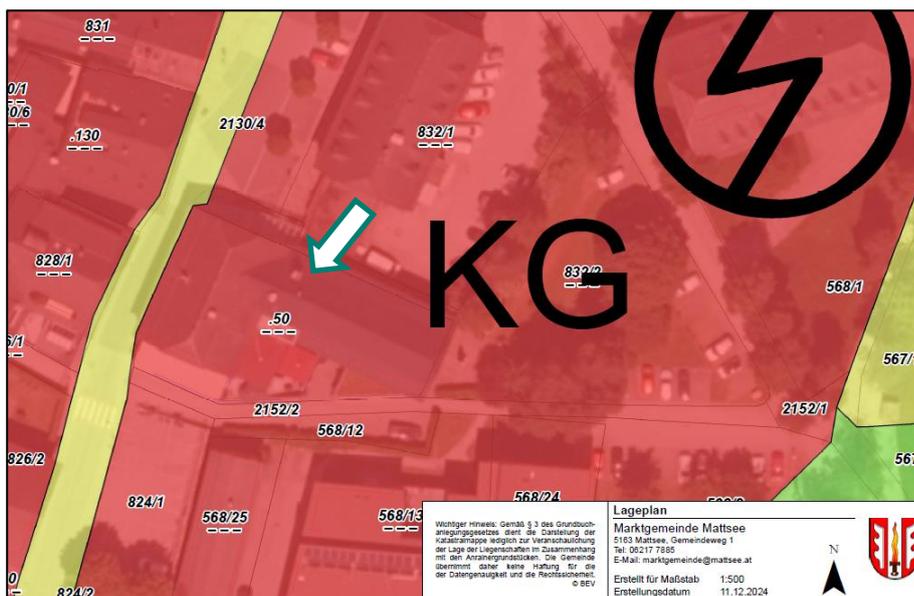
Das Grundstück .50 wurde zusammen mit dem Grundstück 832/2 zu einem Bauplatz im Ausmaß von 2.149 m² erklärt. Der Gesamtbauplatz wurde mit der Verhandlungsschrift ZI. 30302/152-2753/15-2005 und 30302/251-4451/3-2005 vom 28.06.2005 per Bescheid erlassen. Die Bauplatzerweiterung erwies sich als notwendig, um die Um-, Zu- und Aufbauten des damaligen Gastronomiebetriebes dichtemäßig realisieren zu können.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück 832/2 nicht bewertungsgegenständig ist.

3.3 Flächenwidmung



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



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: Gemeindeamt Mattsee

Schätzung Liegenschaft EZ 526 Grundbuch 56529 Mattsee
ehemaliger Gasthof „Kapitelwirt“ in 5163 Mattsee, Marktplatz 7

Die Liegenschaft weist im Flächenwidmungsplan die Widmung „Bauland – Kerngebiet“ auf.

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland

§ 30

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

...

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

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;

c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

2a. Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW): in einem solchen sind zulässig:

a) Wohnbauten, die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind;

b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;

c) in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a;

3. Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

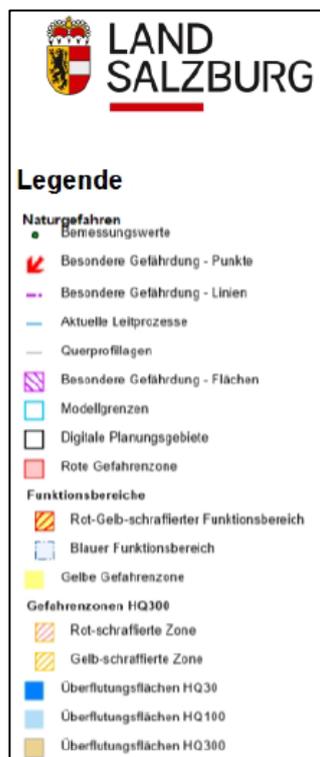
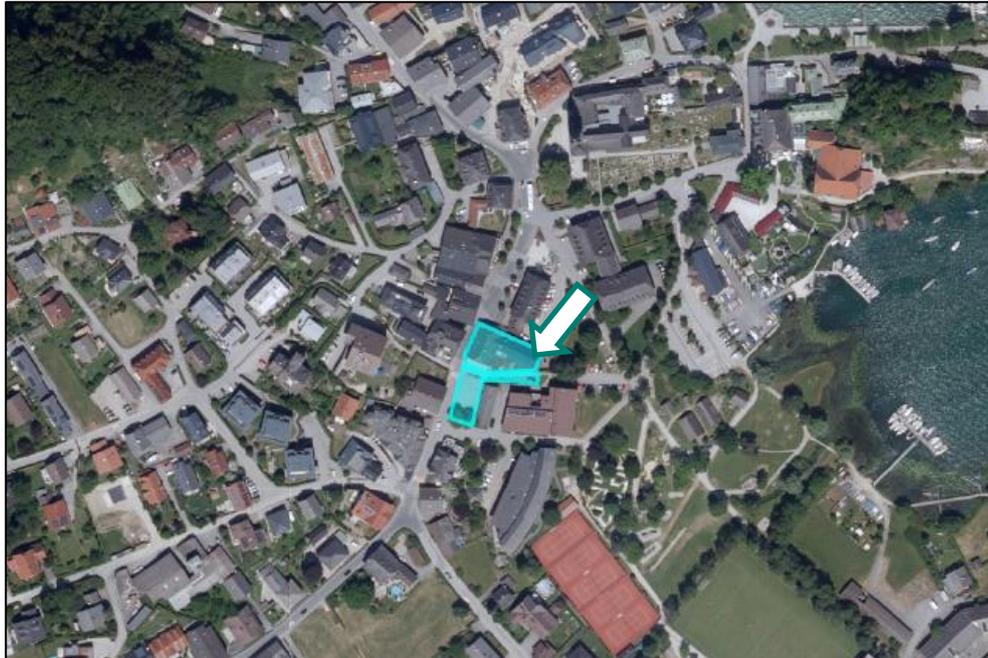
bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung;

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren - Bundeswasserbauverwaltung



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

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

4.2 Naturgefahren Wildbach- und Lawinenverbauung



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

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug der Wildbach- und Lawinenverbauung ist die Lage außerhalb eines Gefahrenbereiches zu erkennen.

■ Naturgefahren – HORA-Pass

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Marktplatz 7, 5163 Mattsee

Seehöhe: 508 m

Auswerteradius: 20 m

Geogr. Koordinaten: 47,96974° N | 13,10449° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



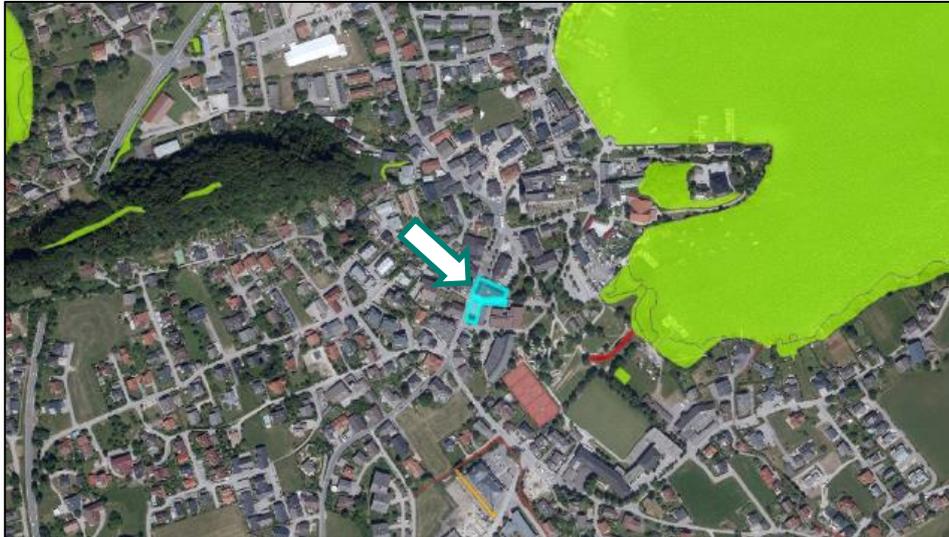
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		mittel
Windspitzen		hoch
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: <https://hora.gv.at/>

Schätzung Liegenschaft EZ 526 Grundbuch 56529 Mattsee
ehemaliger Gasthof „Kapitelwirt“ in 5163 Mattsee, Marktplatz 7

4.3 Naturschutz

- Biotopkartierung



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

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Biotops nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999.

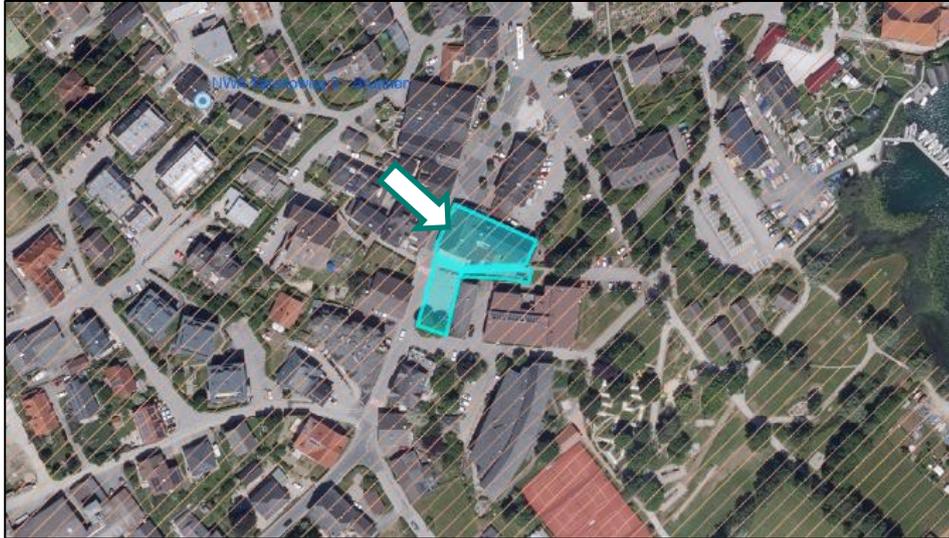
- Naturschutzbuch



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

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

4.4 Wasserversorgung



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

Der vorstehende Auszug zeigt die Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes der Trinkwasserversorgung und innerhalb des Trinkwasserversorgungsgebietes „TWA GD Mattsee“. Auf den Grundstücken befinden sich keine eigenen Brunnen oder Quellen.

- Leitungsplan



Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: Gemeindeamt Mattsee

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Kanal- und Wasserleitungen. Nach den von der Gemeinde Mattsee erteilten Auskünften besteht ein Anschluss sowohl an das Ortswasser-, als auch an das Ortskanalnetz.

4.5 Land- und Forstwirtschaft

Festgehalten wird, dass sich die Liegenschaft im Ortszentrum bzw. in einem Siedlungsgebiet und somit außerhalb eines landwirtschaftlichen Areals und in keinem Waldgebiet befindet.

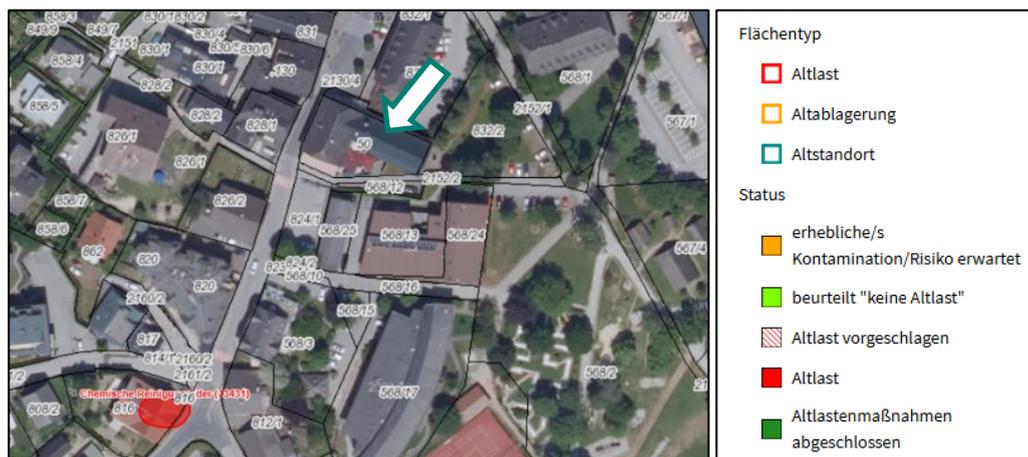
5. Altlastenportal

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

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

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁶.

Die fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



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

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

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

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

⁶ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Der auf dem Grundstück .50 gelegene **ehemalige Gasthof „Kapitelwirt“ in 5163 Mattsee, Markt- platz 7** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß, ein Dachgeschoß und ein Untergeschoß. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1375 errichtet und unterliegt gemäß dem Bebauungsplan der Grundstufe „Marktplatz – Stiftsplatz“ dem Erhaltungsgebot. Im Jahr 2005 kam es zu einem Erweiterungsanbau, eine Überprüfung sowie die Erstellung von Bestandsplänen wurde im Jahr 2016 umgesetzt. Die im Jahr 2005 geplanten Umbaumaßnahmen wurden nicht vollumfänglich ausgeführt.

Das Grundstück 824/1 wird in der Natur als Parkplatz genutzt, die Grundstücksfläche im Ausmaß von 421 m² laut Grundbuch bietet Platz für rund 17 Stellplätze (421 m²/ 25 m² je Parkplatz inklusive Rangier- und Umschließungsflächen = rund 17 PP). Auf Grundstück 568/2 bestünde gemäß eines bei der Bezirkshauptmannschaft Salzburg Umgebung aufliegenden Bestandsplan die Möglichkeit, 4 PKWs abzustellen.

In der Verhandlungsschrift vom 28.06.2005 (Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung, Zl. 30302/152-2753/15-2005, 30302/251-4451/3-2005) wurden 18 Parkplätze vorgeschrieben:

2.) Für die zusätzliche Gastronomie sind wie vorgesehen mindestens 18 Parkplätze herzustellen, entsprechend zu befestigen und zu markieren.

Von der Sachverständigen konnte nicht abschließend festgestellt werden, wie viele Stellplätze für den Betrieb der gegenständlichen Liegenschaft vorgeschrieben werden. Im nachstehenden Bewertungsansatz wird als besondere Annahme davon ausgegangen, dass die benötigten Stellplätze auf der EZ 526 GB 56529 umsetzbar und bewilligungsfähig sind.

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

Laut den erteilten Auskünften sind 350 Verabreichungsplätze vorhanden.

In einem von der Sachverständigen erhobenen Aktenvermerk vom 02.01.2002 wurde im Schankbereich um eine Genehmigung für 25 Personen angesucht. In einer Niederschrift vom 02.04.1968 (Zahl 12/1968-153/9-St) wurden im Erdgeschoß rund 50 Personen im Gastraumbereich und 250 Personen im Festsaalbereich genehmigt. Gemäß den vorliegenden Bestandsplänen wurden im Untergeschoß sieben Sitzplätze in der Bar-Lounge, 14 Sitzplätze im Wintergarten und 28 Sitzplätze im unteren Gastraum genehmigt. Aus den vorangeführten Recherchen ergibt sich somit eine **Gesamtanzahl von ca. 374 Verabreichungs- plätzen**. Diese Anzahl konnte seitens der Bezirkshauptmannschaft nicht bestätigt werden.

Nachdem von der Sachverständigen nicht verifiziert werden konnte, ob sämtliche in den Niederschriften und im Aktenvermerk angeführten Verabreichungsplätze tatsächlich errichtet wurden, wird in der Bewertung als Annahme davon ausgegangen, dass insgesamt die vom Eigentümer mitgeteilten 350 Verabreichungsplätze vorhanden sind.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den erteilten Auskünften über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaft:

Die Befundaufnahme beginnt im **Dachgeschoß** der Liegenschaft, hier befinden sich insgesamt sechs Gästezimmer. Der **Flur** weist einen Parkettbodenbelag, gefärbelte und zum Teil geweißte Wände sowie eine Holzdecke auf. Am Ende des Flurs befindet sich die Technik der Lüftung für die Bar. Vom Flur aus nach rechts gehend gelangt man in eines der **Gästezimmer mit der Nummer 11**. Im Gästezimmer nach links gehend befindet sich das **Badezimmer**. Dieses weist einen keramischen Bodenbelag, eine deckenhohe Wandverfließung und eine holzverkleidete Decke auf. Die Dachschräge ist hier erkennbar.

Weiters ist hier eine Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause, ein Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten sowie ein Waschbecken mit Mischbatterie installiert. Der **Schlafzimmerbereich** ist mit geweißten Wänden und einer Holzdecke ausgestattet, auch hier ist die Dachschräge deutlich sichtbar. Die Fenster wurden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt und ein PVC-Bodenbelag in Holzoptik wurde verlegt.

Auf der gegenüberliegenden Flurseite befindet sich ein weiteres **Gästezimmer**. Dieses ist mit der **Nummer 9** bezeichnet. Das **Badezimmer** ist keramisch belegt sowie deckenhoch verflieset und verfügt über ein Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, eine Dusche mit Duschtasse und Duschwand mit Mischbatterie und Handbrause, ein Handwaschbecken mit Mischbatterie sowie eine Holzdecke.

Der **Schlafbereich** ist ähnlich wie der zuvor beschriebene ausgestattet und Richtung Parkplatz orientiert. Die Türen in der Dachgeschoßebene wurden als Holztüren, die in eine Holzarge eingebaut wurden, ausgeführt. Das Stiegenhaus in Richtung Zwischenebene hinunter und anschließend nach links gehend erreicht man die Lüftungszentrale der Vinothek, im Flurbereich wurden Dachflächenfenster eingebaut. Die Stiege ist keramisch belegt. Vom Podest aus ist zudem der **Dachbodenbereich** erreichbar. Der Dachboden wurde nicht ausgebaut, hier wurde die Lüftung für die Küche untergebracht.

Die Befundaufnahme wird sodann im **Obergeschoß** fortgesetzt. Hier befinden sich verschiedene **Lagerräume** sowie **Mitarbeiterzimmer**. Zuerst betritt man einen großen **Vorraumbereich**, dieser ist mit einem Teppichbodenbelag belegt und mit einer Holzdecke ausgestattet. Von hier aus nach rechts gehend gelangt man in eines der **Zimmer**, die Wände sind tapeziert, die Decke ist geweißt. Auch hier wurde ein Teppichboden verlegt, die Leuchte wurde auf die Decke aufgesetzt.

Daran anschließend befindet sich der Bereich der **Gemeinschaftsräume**. Der **Vorraum** weist einen Laminatbodenbelag auf. Rückwärtig gelangt man in ein **Zimmer**, welches mit einem Laminatbodenbelag ausgestattet ist, die Wände sind gefärbelt, die Decke ist geweißt. Daran anschließend ist ein weiteres **Zimmer** situiert. Hier wurde ebenfalls ein Laminatbodenbelag verlegt, die Wände wurden zum Teil geweißt bzw. gefärbelt, die Decke ist geweißt. In einem Teilbereich wurden die Wände verflieset, in diesem Bereich befand sich früher augenscheinlich ein Waschbecken. Gegenüberliegend befindet sich der **Sanitärbereich**, dieser ist keramisch belegt und etwa auf eine Höhe von 1,80 m verflieset, darüber wurden die Wände und die Decke geweißt. Weiters ist hier ein Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, ein Handwaschbecken mit Mischbatterie sowie eine Dusche mit Mischbatterie und Handbrause installiert. Zurück in den Vorraumbereich gehend erreicht man rückwärtig ein ehemaliges **Büro**. Dieser Bereich ist mittels Holzelementen mit Sichtglaseinsätzen sowie einer öffnaren Türe vom Vorraumbereich abgeteilt. Die Wände sind geweißt und weisen zum Teil Putzabblätterungen auf.

Vom Büro nach rechts gehend gelangt man in einen **Vorraum** mit einem Teppichbodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke. Von hier aus wiederum nach rechts gehend erschließt sich ein weiterer **Raum** mit einem Teppichbodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke. Anschließend befindet sich ein weiteres **Zimmer** mit einem Teppichbodenbelag, tapezierten Wänden und einer geweißten Decke. In beiden Zimmern wurde ein Waschbecken mit Mischbatterie installiert, der Bereich hinter dem Waschplatz wurde verflieset. In beiden Räumen sind Putzabblätterungen ersichtlich. Auf der gegenüberliegenden Flurseite befindet sich ein **Badezimmer** mit einem keramischen Bodenbelag, einer in etwa 1,70 m hohen Wandverfliesung, einer Badewanne mit Mischbatterie sowie einem Waschbecken mit Mischbatterie. Am Ende des Flurs befindet sich ebenfalls ein **Zimmer**, dieses ist vergleichbar ausgeführt und ausgestattet wie die zuvor beschriebenen.

Anschließend begangen wird eine kleine **Wohnung**. Das **Badezimmer** weist einen keramischen Bodenbelag, eine in etwa 1,80 m hohe Wandverfliesung, geweißte Wände und eine geweißte Decke auf. Weiters sind hier ein Waschbecken mit Mischbatterie, eine Badewanne mit getrenntem Kalt- und Warmwasserhahn und Handbrause und ein Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten vorhanden. Der **Vorraum** sowie der anschließende **Wohnbereich** weisen einen Stabparkett-Bodenbelag auf, die Wände sind geweißt bzw. teilweise tapeziert und auch die Decke ist geweißt.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine weitere kleine **Wohneinheit** mit einem Laminatbodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke. Im **Vorraum** wurde ein **Badezimmer** mit einem Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, einem Waschbecken mit Mischbatterie sowie einer Dusche mit getrenntem Kalt- und Warmwasserhahn errichtet.

Über eine keramisch belegte Treppe gelangt man in das **Erdgeschoß**. Vom Treppenpodest besteht die Ausgangsmöglichkeit auf die **Terrasse**. Begangen wird zuerst der ehemalige **Festsaal**. Über vier Holz-

stufen nach oben gehend gelangt man auf eine **Bühne** (51,42 m² lt. Plan). Der Boden weist einen Fischgrätparkettbodenbelag auf, die Fenster in diesem Bereich wurden als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgeführt, die im Außenbereich mit Alu beclipst sind. Die Wände sind gefärbelt und die Decke ist geweißt. Von hier besteht eine gesonderte Ausgangsmöglichkeit auf die zuvor beschriebene Terrasse. Über den keramisch belegten **Flur** nach rechts gehend gelangt man in den Bereich der **Küche**, diese ist keramisch belegt und mit allen wesentlichen Einrichtungen für eine Großküche ausgestattet. Ein Kleingüteraufzug für den Transport von Speisen wurde vom Keller in das Erdgeschoß installiert und ist von der Küche aus zugänglich.

Rückwärtig besteht über drei Stufen nach unten gehend ein Übergang, der in den **Sitzbereich** (33,77 m² lt. Plan) führt. Anschließend werden der **Schankbereich** (Schank mit 41,14 m² lt. Plan) und eine **Sitz-Stehbar** (14,70 m² lt. Plan) begangen. Der Boden weist schöne keramische Beläge auf, die Wände sind geweißt und an der Decke sind zum Teil die Lüftungsführungen erkennbar. Als Einrichtungsgegenstand ist eine Bar vorhanden. Von hieraus rückwärtig gelangt man in die erste **Gaststube** (50,33 m² lt. Plan). Der Boden wurde ebenfalls keramisch belegt, die Wände wurden zum Teil mit Holz vertäfelt und die Decke ist als Holzdecke ausgeführt. Von diesem Bereich aus besteht die Übergangsmöglichkeit in die zweite **Gaststube** (38,00 m² lt. Plan). Die Wände sind teils Holzvertäfelt, teils geweißt und die Decke ist ebenfalls Holzvertäfelt. Im Anschluss wird der Bereich „**Verkauf**“ (33,77 m² lt. Plan) begangen, dieser ist mit fix verglasten sowie Schiebetürelementen ausgestattet und ist Richtung Hauptplatz bzw. Café Neuhofer ausgerichtet. Weiters wurde in diesem Bereich eine Kühlzelle installiert. Diesem Verkaufsraum vorgelagert ist eine **Terrasse**, die in Teilbereichen überdacht ist.

Anschließend erfolgt der Abgang in das **Kellergeschoß**. Hier befinden sich die **Sanitärbereiche**. Zuerst begangen wird der Sanitärbereich der Damen, dieser ist keramisch belegt, die Wände sind deckenhoch verfliest und die Decke ist geweißt. Die einzelnen WC-Kabinen wurden in Ständerbauweise errichtet. In der Kabine selbst wurde ein Hänge-WC mit Unterputzpülkasten montiert. Daneben situiert befindet sich der WC-Bereich der Herren. Hier wurden an den Wänden vier Pissoirs montiert. Die WC-Kabine selbst ist vergleichbar ausgeführt und ausgestattet wie der zuvor beschriebene Sanitärbereich. Den **Flur** geradeaus weitergehend gelangt man in einen weiteren Bereich der Gaststätte. Zuerst begangen wird der Bereich des **Weinlagers**. Die Decken sind gewölbeartig ausgeführt. Gegenüber befindet sich die **Endfertigungs- und Ausgabeküche**. Den Flur weitergehend erreicht man den **Zugangsbereich** (Entree mit 27,28 m² lt. Plan), von hieraus weitergehend besteht der Übergang in einen **Gastraum** (48,78 m² lt. Plan). Der Gastraum bietet eine Ausgangsmöglichkeit auf die östliche **Terrasse**. Dem Gastraum vorgelagert wurde ein **Wintergarten** errichtet. Zurückgehend Richtung Stiegenhaus und von hier aus nach links gehend wird sodann der **Heizraum** begangen. Dieser ist keramisch belegt, die Wände und die Decke sind nicht verputzt.

Die Liegenschaft wird mittels einer Gasheizung wärmeversorgt. Den Flur weitergehend besteht der Übergang in einen weiteren Kellerbereich.

Im **Durchgangsbereich** befinden sich die Kühlaggregate für die Maschinen. Anschließend ist ein **Kühlraum** (Getränk Kühlraum mit 10,12 m² lt. Plan) situiert, dieser ist keramisch belegt. Daneben befindet sich ein weiterer **Kühlraum**, der weiter in einen **Gefrierbereich** führt. Auch dieser Bereich ist keramisch belegt bzw. weist rückwärtig einen PVC-Bodenbelag auf. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der **Müllraum**. Über eine Stufe hinaufgehend gelangt man in den Bereich der bis dato als **Waschküche** (Lager 19,63 m² lt. Plan) genutzt wird. In diesem Bereich ist ein Gewölbe vorhanden.

Rückwärtig befindet sich ein weiterer **Lagerbereich**, der ebenfalls gewölbeartig ausgeführt ist. **In diesem Bereich sind mit freiem Auge deutliche Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelbildungen erkennbar.** Die Raumgröße erscheint in der Natur um ein Vielfaches geringer als im Planstand ersichtlich. Augenscheinlich handelt es sich hierbei um einen Kellerbereich aus dem ursprünglichen Errichtungszeitpunkt.

Zurückgehend in den zuvor beschriebenen Kellerbereich wird ein weiterer **Lagerraum** (Lebensmittellager mit 11,60 m² lt. Plan) begangen, dieser ist vergleichbar ausgeführt und ausgestattet. Hier befindet sich die Zuleitung der Gasleitung.

2. Bau- und Erhaltungszustand

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

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

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

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

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den erhobenen Planunterlagen vom 03.05.2005 und vom 18.05.2016 entnommen.

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

Nutzflächen

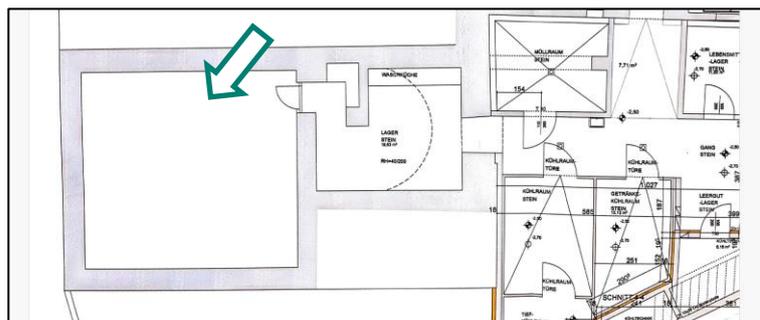
Verwendete Unterlagen: Im Bauakt vorgefundene Planunterlagen vom 03.05.2005 und vom 18.05.2016 (ohne Stiege, ohne Terrasse, ohne Heiz- und Technikraum und ohne Dachboden); Naturmaß wurde nicht genommen!

Ehemaliger Gasthof „Kapitelwirt“ in 5163 Mattsee, Marktplatz 7

gerundet

Erdgeschoß (Gastronomieräumlichkeiten ohne Festsaal)	ca.	277,00 m²
Erdgeschoß (Festsaal)	ca.	172,00 m²
1.Obergeschoß (Personalräumlichkeiten, Lagerräume etc.)	ca.	229,00 m²
Dachgeschoß (Fremdenzimmer, Gang, Fluchtstiegenhaus)	ca.	180,00 m²
Untergeschoß (Wintergarten, Gasträumlichkeiten, Küche etc.)	ca.	232,00 m²
Untergeschoß (Lagerräume etc.)	ca.	118,00 m²
Gesamtfläche	ca.	1.208,00 m²

Im Sinne der Vollständigkeit wird darauf hingewiesen, dass der nachstehend abgebildete Bereich im Untergeschoß in der Natur augenscheinlich deutlich kleiner ist als im Plan dargestellt. Zudem weist dieser Raum Schimmelbefall und Feuchtigkeitsschäden auf. Diese Fläche ist aus Sicht der gefertigten Sachverständigen nicht nachhaltig vermietbar und wurde daher in der Flächenaufstellung nicht berücksichtigt:



Auszug aus dem Bestandsplan 2016; Quelle: [BH Salzburg-Umgebung](#)

4. Nutzung

Das Gebäude wurde zu gastronomischen Zwecken genutzt.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt nach den erteilten Auskünften **kein Bestandvertrag** vor.

6. Bauhistorie

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

Marktplatz 7, 5163 Mattsee	
Ansuchen <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Ludwig Steiner, Mattsee 16; Ersuchen um Genehmigung eines Umbaues (Vergrößerung der gewerblichen Küche)	vom 13.05.1941
Anzeige über ein Bauvorhaben <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Gb. Steiner, Kapitelwirt in Mattsee; Ausbau eines Innenraumes zum Einbau einer Kühlanlage	vom 25.01.1943
Bewilligung <i>Land Salzburg:</i> Ludwig Steiner, Mattsee, Ausbau eines Innenraumes zum Einbau einer Kühlanlage	Bescheid vom 10.02.1943 Zl. Bp. 605/2-23-Steiner
Niederschrift <i>Reichsbauamt Salzburg:</i> Ludwig Steiner, Gastwirtschaft; Überprüfung der baulichen Instandsetzungsarbeiten - Einbau einer Kühlanlage und Ausbau eines Innenraumes	vom 16.11.1943 Zl. Bp. 605/2-23/1943
Bescheid <i>Landrat Salzburg:</i> Ludwig Steiner, Gastwirtschaft; Überprüfung der baulichen Instandsetzungsarbeiten - Einbau einer Kühlanlage und Ausbau eines Innenraumes	Bescheid vom 07.01.1944 Zl. Bp. 605/2-23/1943
Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot <i>Landrat Salzburg:</i> Gebrüder Steiner, Gasthaus und Fleischhauerei in Mattsee Nr. 16; Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung von 12 Wohnräumen insgesamt 190 m² Bodenfläche	vom 25.03.1944 Zl. 294/44
Niederschrift <i>Landrat Salzburg:</i> Gebrüder Steiner, Gasthaus und Fleischhauerei in Mattsee Nr. 16; Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung von 12 Wohnräumen	vom 12.05.1944
Baubewilligung <i>Landrat Salzburg:</i> Gebrüder Steiner, Gasthaus und Fleischhauerei in Mattsee Nr. 16; Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung von 12 Wohnräumen	Bescheid vom 23.08.1944 Zl. Bp. 60/2-23/294-1944
Baubewilligung <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Ludwig Steiner, Kapitelwirt, Mattsee Nr. 16; Wagenschuppen mit darüberliegendem Heuboden	Bescheid vom 08.04.1949 Zl. 5/1949-601/1
Ansuchen <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Ludwig Steiner, Mattsee Nr. 16; Gebäudeverbesserung am Hause Mattsee Nr. 16	vom 10.03.1953
Niederschrift mit Bescheid <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Ludwig Steiner, Mattsee Nr. 16; Gebäudeverbesserung am Hause Mattsee Nr. 16	Bescheid vom 10.03.1953 Zl. 21/3
Niederschrift mit Bescheid <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Gebrüder Ludwig und Jakob Steiner, Mattsee Nr. 16; Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung für die Erbauung eines Speisesaals unter den bestehenden Dachstuhl	Bescheid vom 18.04.1956 Zl. 153/9
Niederschrift mit Bescheid <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Ludwig Steiner, Mattsee Nr. 16; Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung für den neu errichteten Speisesaal	Bescheid vom 24.11.1956 Zl. 258/56-153/1-2/56
Betriebsstättengenehmigung und Baubewilligung <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> Ludwig Steiner, Mattsee Nr. 16; Ausbau des Schlafräumes im Wirtschaftsgebäude Mattsee Nr. 16 mit 27 m²	Bescheid vom 24.06.1957 Zl. IV/3771-5-1957

Niederschrift <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Steiner, Mattsee Nr. 16; sanitätspolizeiliche Überprüfung der Schank- und Gastgewerbebetriebe	Bescheid vom 23.01.1958 Zl. 219/57-153/9
Gewerbepolizeiliche Bewilligung <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> Dominikus Leobacher, Gasthof Kapitelwirt; Ölfeuerungsanlage	Bescheid vom 03.02.1966 Zl. IV/1850/3-66
Ansuchen um Baubewilligung <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus Leobacher; Umbau des Geschäfts- und Wohnhauses	vom 29.02.1968
Niederschrift mit Bescheid <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus Leobacher; Umbau des Geschäfts- und Wohnhauses	vom 02.04.1968 Zl. 12/1968-153/9-St
Ansuchen um Genehmigung <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Erich Strobl (Union-Ölfeuerung); Einbau einer Ölfeuerungsanlage	vom 09.04.1970
Niederschrift mit Bescheid <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; Einbau einer Ölfeuerungsanlage	vom 08.05.1970 Zl. 22/1970-153/9-St
Niederschrift mit Bescheid <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; Benützungsbewilligung für die im Objekt Mattsee 16 durchgeführten Umbau- und Adaptierungsarbeiten	vom 09.06.1970 Zl. 153/9-St
Verhandlungsschrift <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus Leobacher; Ansuchen um baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung von WC-Anlagen im Keller-geschoß (Verlegung vom Erd- in das Kellergeschoß)	vom 09.12.1971 Zl. 55/1971-153/9-St
Baubewilligung <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus Leobacher; für die im Keller-geschoß des Gasthofes Kapitelwirt eingebauten WC-Anlagen	Bescheid vom 15.12.1971 Zl. 55/1971-153/9-St
Verhandlungsschrift <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus Leobacher; Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung für die Verlegung der Wirtschaftsküche sowie Ausgestaltung eines Nebenzimmers zum Gasthof Kapitel-wirt	vom 06.03.1973 Zl. 16/1973-153/9-St
Verhandlungsschrift <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus Leobacher; für die im Keller-geschoß des Gasthofes Kapitelwirt eingebauten WC-Anlagen	vom 06.03.1973 Zl. 55/1971-153/9-St
Benützungsbewilligung <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus Leobacher; für die im Keller-geschoß des Gasthofes Kapitelwirt eingebauten WC-Anlagen	Bescheid vom 07.03.1973 Zl. 55/1971-153/9-St
Verhandlungsschrift <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; für die im Gasthof Kapitelwirt Mattsee Nr. 16 verlegte Wirtschaftsküche sowie für das neu ausgestaltete Nebenzimmer	vom 14.02.1974 Zl. 16/1973-153/9-St
Benützungsbewilligung <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; für die im Gasthof Kapitelwirt Mattsee Nr. 16 verlegte Wirtschaftsküche sowie für das neu ausgestaltete Nebenzimmer	Bescheid vom 20.04.1974 Zl. 16/1973-153/9-St
Verhandlungsschrift mit Bescheid <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> Dominikus Leobacher, Gasthof Kapitelwirt; straßenpolizeiliche Bewilligung zur Renovierung der straßenseitigen Fassade	Bescheid vom 03.04.1975
Bauansuchen <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Dominikus und Anita Leobacher; Ausbau von 6 Zimmern im Dachgeschoß beim Gasthof Kapitelwirt (Objekt Mattsee 16)	vom 08.02.1976

<p>Verhandlungsschrift <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; a) Stüberlausbau b) Dachgeschoßausbau</p>	<p>vom 17.03.1976 Zl. 10/1976-153/9-St</p>
<p>Baubehördliche Bewilligung <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; a) von 6 Zimmern durch Ausbau des Dachgeschoßes b) eines Stüberls im Erdgeschoß</p>	<p>Bescheid vom 10.05.1976 Zl. 10/1976-153/9-St</p>
<p>Verhandlungsschrift <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; Baupolizeiliche Überprüfung der Übereinstimmung mit der erteilten Baubewilligung hinsichtlich der im Dachgeschoß des Gasthofes Kapitelwirt in Mattsee 16 ausgebauten 6 Fremdenzimmer</p>	<p>vom 24.05.1977 Zl. 10/1976-153/9-St</p>
<p>Baupolizeiliche Bewilligung <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; Benützung für die im Dachgeschoß des Gasthofes Kapitelwirt in Mattsee 16 ausgebauten 6 Fremdenzimmer</p>	<p>Bescheid vom 31.05.1977 Zl. 10/1976-153/9-St</p>
<p>Verhandlungsschrift <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; Erneuerung der im Objekt Mattsee 16 eingebauten Ölfeuerungsanlage</p>	<p>vom 07.06.1988 Zl. 20/1988-131/9-Ma.</p>
<p>Baubehördliche Bewilligung <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Herr Dominikus u. Frau Anita Leobacher; Erneuerung der im Objekt Mattsee 16 eingebauten Ölfeuerungsanlage</p>	<p>vom 16.06.1988 Zl. 20/1988-131/9-Ma.</p>
<p>Wasserrechtliche Überprüfung <u>Land Salzburg:</u> Reinhaltungsverband Trumerseen, Marktgemeinde Mattsee; Kanalisationsanlagen der Bauabschnitte 7, 9, 12, 15 und 17 - nachträgliche Bewilligung</p>	<p>Bescheid vom 01.06.2001 Zl. 1/01-102/272-2001.</p>
<p>Ansuchen um Bauplatzerklärung <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Dominikus und Anita Leobacher; Bauplatz für einen Um- und Zubau (Gst. .50, 832/2)</p>	<p>vom 18.12.2001</p>
<p>Ansuchen um Baubewilligung <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Alfred Leobacher; Gasthaus "Zum Kapitelwirt", Um-, An- und Aufbauten</p>	<p>vom 02.01.2002</p>
<p>Ansuchen um gewerberechtliche Bewilligung <u>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</u> Alfred Leobacher; Gasthaus "Zum Kapitelwirt", Um-, An- und Aufbauten</p>	<p>vom 02.01.2002</p>
<p>Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Alfred Leobacher; Gasthaus "Zum Kapitelwirt", Raumhöhe</p>	<p>vom 02.01.2002</p>
<p>Verhandlungsschrift mit Bescheid (baubehördlich) <u>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</u> Alfred Leobacher, Mattsee, a) Betriebsanlagenänderung: Um-, An- und Aufbauten beim bestehenden Gasthof "Zum Kapitelwirt" auf Gst. Nr. .50, 532/2, KG Mattsee samt technischer Nebenanlagen b) baubehördliche Bewilligung c) Abänderung der Bauplatzerklärung vom 31.01.2002, Zahl 30302/251-451/2-2002 durch Hinzunahme der Fläche 832/2 zu einer Gesamtfläche von 2.149 m²</p>	<p>Bescheid vom 31.01.2002 Zl. 30302/152-2753/4-2002 30302/152-4451/2-2002</p>
<p>Gewerbebehördliche Genehmigung <u>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</u> Alfred Leobacher, "Kapitelwirt"; Um-, An- und Aufbau beim bestehenden Gasthof "Zum Kapitelwirt"</p>	<p>Bescheid vom 27.03.2002 Zl. 30302/152-2753/9-2005 30302/251-4451/3-2005</p>
<p>Vollendungsanzeige <u>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</u> Alfred Leobacher, "Kapitelwirt"; zu Bescheid Zl. 30302/152-2753/9-2002 vom 27.03.2002</p>	<p>vom 07.11.2002</p>
<p>Baubeginnanzeige <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Alfred Leobacher, "Kapitelwirt"; Um-, An- und Aufbau beim bestehenden Gasthof "Zum Kapitelwirt"</p>	<p>vom 17.11.2004</p>

<p>Ansuchen um Abänderung der Bauplatzerklärung <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Leobacher Alfred; Bauplatz für Um- und Zubau Grundstücke .50 und 832/2"</p>	vom 25.03.2005
<p>Ansuchen um Baubewilligung <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> Alfred Leobacher, "Kapitelwirt"; Zu- oder Aufbau</p>	vom 18.05.2005
<p>Verhandlungsschrift mit Bescheid <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> Alfred Leobacher, Mattsee, a) Betriebsanlagenänderung: Um-, An- und Aufbauten beim bestehenden Gasthof "Zum Kapitelwirt" auf Gst. Nr. .50, 532/2, KG Mattsee samt technischer Nebenanlagen b) baubehördliche Bewilligung c) Abänderung der Bauplatzerklärung vom 31.01.2002, Zahl 30302/251-451/2-2002 durch Hinzunahme der Fläche 832/2 zu einer Gesamtfläche von 2.149 m²</p>	Bescheid vom 28.06.2005 Zl. 30302/152-2753/15-2005 30302/251-4451/3-2005
<p>Baubeginnanzeige <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Alfred Leobacher, Gasthof "Zum Kapitelwirt", Sanierung Keller samt technischer Nebenanlagen</p>	vom 26.01.2006
<p>Vollendungsanzeige <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> Alfred Leobacher, "Kapitelwirt"; Um-, An- und Aufbau beim bestehenden Gasthof "Zum Kapitelwirt"</p>	vom 07.06.2006
<p>Aktenvermerk <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> zur bau- und gewerbebehördlichen Überprüfung der mit ha. Bescheiden - vom 31.01.2002 (baubehördliche Bewilligung) - vom 27.03.2002 (gewerbebehördlichen Genehmigung) - vom 23.06.2005 (baubehördliche Bewilligung und gewerbebehördliche Genehmigung)</p> <p>bewilligten Um-, An- und Aufbauten samt technischen Nebenanlagen beim bestehenden Gasthof ("Zum Kapitelwirt") auf Gst. Nr. .50 und 832/2, KG 56529 Mattsee</p>	vom 15.11.2006 Zl. 30302/152-2753/-2006
<p>Mitteilung, dass nur ein Teil der baulichen Maßnahmen projekt- und bescheidmäßig durchgeführt wurden!</p>	
<p>Ansuchen um Baubewilligung <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Das Leobacher, Gasthaus; Sanierung und Neuerrichtung der Terrassen- und Parkplätzeinfriedung für den Gasthofbetrieb "Leo´s"</p>	vom 12.10.2015
<p>Baubewilligung (vereinfachtes Verfahren) <i>Gemeindeamt Mattsee:</i> Alfred Leobacher, Stockwiese 9/3, 5163 Mattsee, Sanierung und Neuerrichtung der Terrassen und Parkplatzeinfriedung</p>	vom 13.10.2015 Zl. 131/9-102007/10-2015
<p>Ansuchen um gewerbebehördliche Genehmigung einer Anzeige gemäß § 81 Abs 3 GewO <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> Alfred Leobacher; "Kapitelwirt" - Änderung der Nutzung im KG und 1.OG, Errichtung eines Fluchtstiegenhauses mit Brandschutzmaßnahmen, Ansuchen um Genehmigung der Ausnahme um verminderte Belichtungsfläche im Küchenbereich aus statischen Gründen Modifikation des alten Ölbrennwertgeräts zur Befeuerung mit Erdgas</p>	vom 18.05.2016
<p>Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> Alfred Leobacher, "Kapitelwirt"; bezüglich lotrechte Durchgangshöhe (Stiegen und Gänge im 1.OG und DG), Lichteintrittsflächen (Küche KG)</p>	vom 18.05.2016

<p>Verhandlungsschrift <u>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</u> 1. Alfred Leobacher; Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für folgende bauliche Anlagen bzw. Maßnahmen:</p> <p>Änderung der bestehenden Betriebsanlage "Kapitelwirt" durch Änderung der Art des Verwendungszweckes im Kellergeschoß und 1.OG sowie Errichtung eines Fluchtstiegenhauses mit Brandschutzmaßnahmen und Genehmigung der Ausnahme gemäß § 61 BauTG iVm § 14 Abs 4 und 10 BauTG um teilweise Unterschreitung der lotrechten Durchgangshöhe von 2,25 über Hauptstiegen im Bereich des Fluchtstiegenhauses sowie</p> <p>Genehmigung der Ausnahme gemäß § 61 BauTG iVm § 22 BauTG um verminderte Belichtungsfläche im Küchenbereich des Betriebsobjektes am Standort Marktplatz 7, 5163 Mattsee auf Gst. Nr. .50 EZ 526 KG 56529 Mattsee</p> <p>2. Anzeige von Herrn Alfred Leobacher um Erteilung einer gewerbebehördlichen Zurkenntnisnahme für die Abänderung der Betriebsanlage (siehe oben baubehördlich) sowie Änderung der Heizungsanlage durch Modifikation des alten Ölbrennwertgerätes zur Befuerung mit Erdgas (Umrüstung)</p> <p>3. Fortsetzung des bau- und gewerbebehördlichen Prüfungsverfahrens betreffend der Bescheide vom 31.01.2002, 27.03.2002 und 28.06.2005</p>	<p>vom 09.06.2016 Zl. 30302/152-2753/32-2016</p>
<p>Baubehördliche Bewilligung und gewerbebehördliche Zurkenntnisnahme <u>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</u> Alfred Leobacher, Marktplatz 7, 5163 Mattsee; Objekt "Kapitelwirt" auf Gst. Nr. .50 und 832/2, je KG 56529 Mattsee; Nutzungsänderung und Errichtung Fluchtstiegenhaus</p>	<p>Bescheid vom 13.06.2016 Zl. 30302-152/2753/33-2016</p>
<p>Vollendungsanzeige <u>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</u> Alfred Leobacher, "Kapitelwirt"; zu Bescheid Zl. 30302/152-2753/33-2016 vom 13.06.2016</p>	<p>vom 15.06.2016</p>
<p>Baubehördliche Überprüfungsfeststellung <u>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</u> Alfred Leobacher, Marktplatz 7, 5163 Mattsee; Objekt "Kapitelwirt" auf Gst. Nr. .50 und 832/2, je KG 56529 Mattsee</p>	<p>Bescheid vom 05.07.2016 Zl. 30302-152/2753/37-2016</p>
<p>Vollendungsanzeige <u>Gemeindeamt Mattsee:</u> Alfred Leobacher, Marktplatz 7, 5163 Mattsee; Sanierung und Neuerrichtung der Terrassen- und Parkplatzzufriedung - Marktplatz 7 auf Grundstück Nr. 50 und 824/1 KG Mattsee</p>	<p>vom 31.05.2018</p>

Aufgrund des Alters des Gebäudes konnte keine vollständige Dokumentation aller Unterlagen (wie u.a. ursprüngliche Baubewilligung) erfolgen.

Bei der Bewertung wird als Annahme von einem konsensgemäß errichteten Gebäude ausgegangen.

Im Sinne der Vollständigkeit wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass den erhobenen Unterlagen zufolge die in der Bauhistorie aufgeführten geplanten Umbaumaßnahmen aus dem Jahr 2005 nicht zur Gänze umgesetzt wurden. In der Verhandlungsschrift vom 09.06.2016 (Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung Zl. 30302/152-2753/32-2016) wurde Folgendes aus baufachlicher Sicht festgehalten. Die Feststellungen konnten von der Sachverständigen nicht überprüft werden und werden daher als gegeben angenommen.

Aus baufachlicher Sicht wird Folgendes festgehalten:

Bezugnehmend auf die Überprüfungsverhandlung vom 15.11.2006 und die Verfahrensordnung vom 09.05.2016, Zahl: 30302/152-2753/27-2016 wurde am heutigen Tag vor Ort festgestellt, dass das sichere Fluchtstiegenhaus aus den obergeschossigen Räumlichkeiten 1. OG und Dachgeschoss sowie die Absturzsicherungen auf der Terrasse über dem Technikraum hergestellt wurden.

In Abänderung zu den ursprünglichen Bewilligungen und aufgrund der betrieblichen Entwicklung wurde der zweigeschossige Rezeptions- und Lobbybaukörper nicht verwirklicht. Weiters wurden folgende Abänderungen festgestellt, die im nunmehrigen Einreich-/Bestandsplan vom 18.05.2016 enthalten sind:

- Der Lüftungstechnikraum im 1. OG wurde von 14 m² auf 17 m² erweitert.
- Durch den Entfall des Rezeptions- und Lobbybaukörpers wurde der Ausgang des Hauptfluchtweges aus den Obergeschossen auf den Ausgang im Erdgeschoss auf die Terrasse verlegt.
- Brandtechnische Trennung des Gastronomiebereiches im Erdgeschoss von den Obergeschossen durch Einbau einer doppelflügeligen Brandschutztür im Gangbereich der Küche.
- Verwendungszweckänderungen:
Kellergeschoss: Bar zu Weinlager sowie Windfang und Weinlager zu Entree, Küche in Endfertigung- und Ausgabeküche/Office;
1. Obergeschoss: Anstelle der Gästezimmer wurden Personalaufenthaltsräume, Umkleiden, Büro sowie Lager ausgeführt.

Diese beschriebenen Maßnahmen betreffen ausschließlich das Innere des Gebäudes.

Bauakt; Quelle: [Gemeindeamt Mattsee](#)

7. Gebäudepläne und Baubeschreibung

Baubeschreibung 27.01.1943 – Errichtung Kühlanlage

Peter Kreiseder
Maurermeister
Mattsee bei Salzburg
Postsparkassenkonto Wien 69387
Salzburger Sparkasse Ostrafonto 745

Mattsee, am 27.1.1943

B a u b e s c h r e i b u n g

Über die Errichtung einer Kühlanlage für Gb.Steiner, Gasthaus
und Fleischhauerei in Mattsee.

In einem anstoßenden Raum an die Fleisch-
bank im Gasthaus Steiner, soll eine Kühlanlage errichtet werden.
Demnach sind laut Plan folgende Bauarbeiten erforderlich.:

1 Tür und 2 Öffnungen müssen ausgebro-
chen werden. Über der größeren Öffnung werden als Unterstützung
für Decke und weiter aufgehendes Mauerwerk vorhandene Träger ein-
gezogen. Bei den beiden anderen Öffnungen werden Betonstürze mit
Eisenarmierung angebracht. Ein bestehendes Fenster wird vermauert
und als Blindfenster für die Außenfassade ausgestaltet. Als Unter-
teilung der einzelnen Räume werden 60 m² Ziegelwände inkl. Öff-
nungen nach Plan $\frac{1}{2}$ Stein stark aufgeführt. Über dem Boden kommt
ein Betonestrich. der schadhafte Decken und Seitenverputz wird
abgeschlagen und durch einen Zementverputz als Unterlage für
die Isolierung ersetzt.

Die Arbeiten sollen, da es sich ausschließ-
lich um Innenarbeiten handelt, noch in den Wintermonaten durch-
geführt werden.

Heil Hitler

Peter Kreiseder
MAURERMEISTER
MATTSEE b. Salzburg

Baubeschreibung 25.03.1944 – Ausbau Dachgeschoß

Peter Kreiseder
Maurermeister
Mattsee b/Salzb.

Mattsee, 25.3. 1944

294

B a u b e s c h r e i b u n g

Das leerstehende Dachgeschoß im Gasthaus Kapitlwirt der Geb. Steiner Mattsee N.- 16, soll zur Unterbringung von Bombenbeschädigten behelfsmäßig ausgebaut werden.

Der vorhandene Bretterboden, welcher auf dem Bundtram und auf weiter eingezogenen Hölzern liegt, wird ausgebessert und für weiterhin als Fußboden benützt. Wenn erforderlich, kann ein dünner Bretterboden aufgenagelt werden.

Die einzubauende Zimmerdecke, erhält seitlich an dem sehr massiven Bundwerk des Dachstuhls ihre Auflager und wird zweimal in der Mitte an die Kehlbalcken aufgehängt. Außer der Deckenschalung, wird auch eine Sturzschalung angebracht auf welche trockener Kies aufgeschüttet wird.

An den Längsseiten des Daches, werden zur erforderlichen Lüftung und Beleuchtung der Zimmer, Dachgauben ausgesetzt und diese, soweit nicht das durch den Dachaufbruch gewonnene Schiefer ausreicht, mit Dachpappe eingedeckt.

An den Giebelseiten werden in die bisherigen Fensteröffnungen Fenster 90/108 cm eingesetzt.

Alle Teilungswände müssen, um nicht eine allzuhohe Belastung zu erreichen, in Leichtbauplatten (Heraklith) erstellt werden.

Da zur Heizung der Zimmeröfen (Kochöfen werden keine aufgestellt) die beiden vorhandenen Kamine nicht ausreichen, werden auf die 45 cm starke Mittelmauer des Obergeschoßes, 2 einzügige Kamine vom Dachgeschoß weg, neu erbaut.

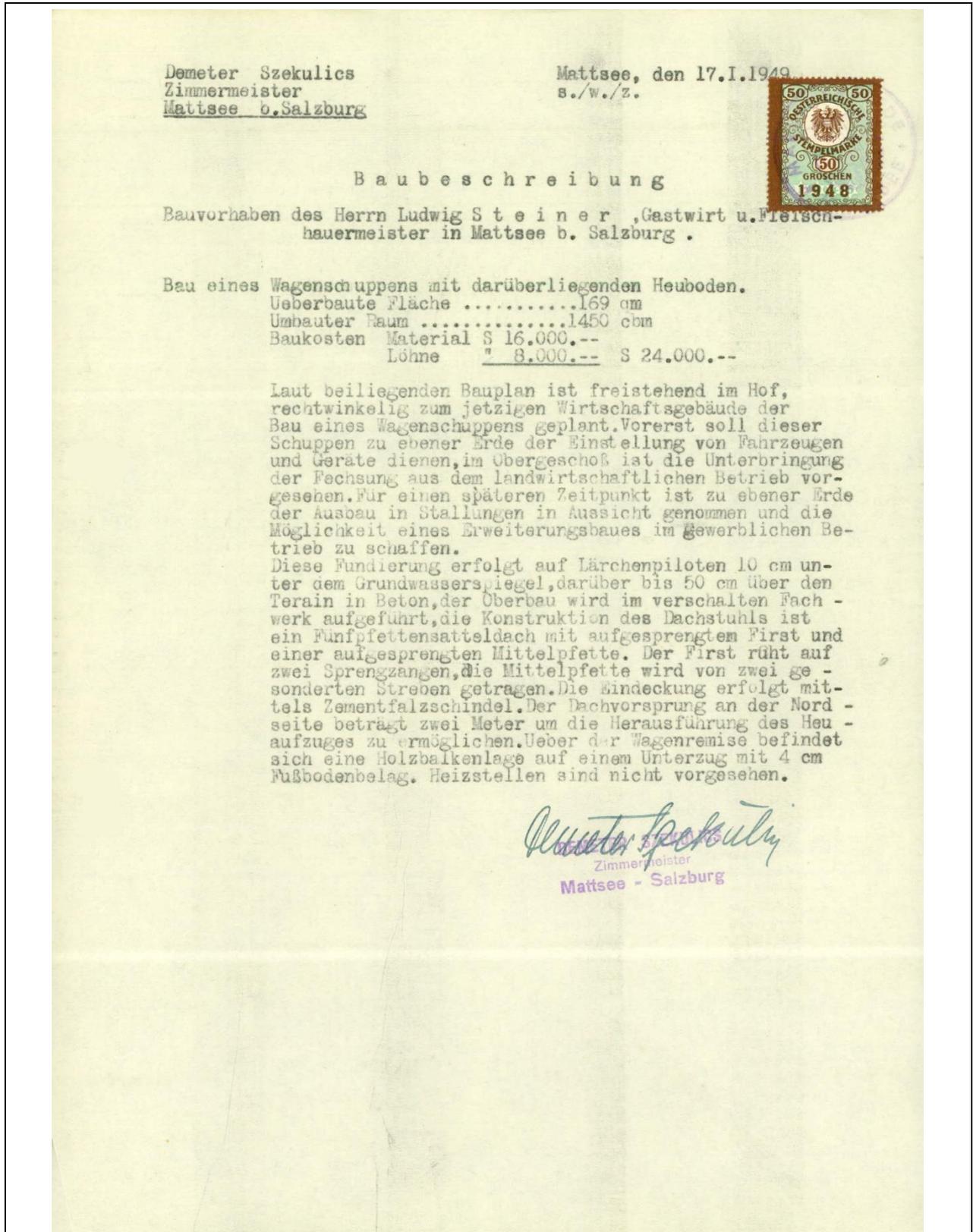
Decken und Wände werden mit verlängertem Weißkalk-Mörtel einfach solid verputzt.

Eine einarmige, einfache Treppe wird vom Obergeschoß ins Dachgeschoß eingebaut.

Da der Einbau einer Abortanlage mit großen Kosten verbunden wäre, werden vorläufig die leicht ausreichenden Aborte des Obergeschoßes benützt.

Peter Kreiseder
MAURERMEISTER
MATTSEE b. Salzb.

Baubeschreibung 17.01.1949 - Wagenschuppen



Demeter Szekulics
Zimmermeister
Mattsee b. Salzburg

Mattsee, den 17.1.1949
s./w./z.



B a u b e s c h r e i b u n g

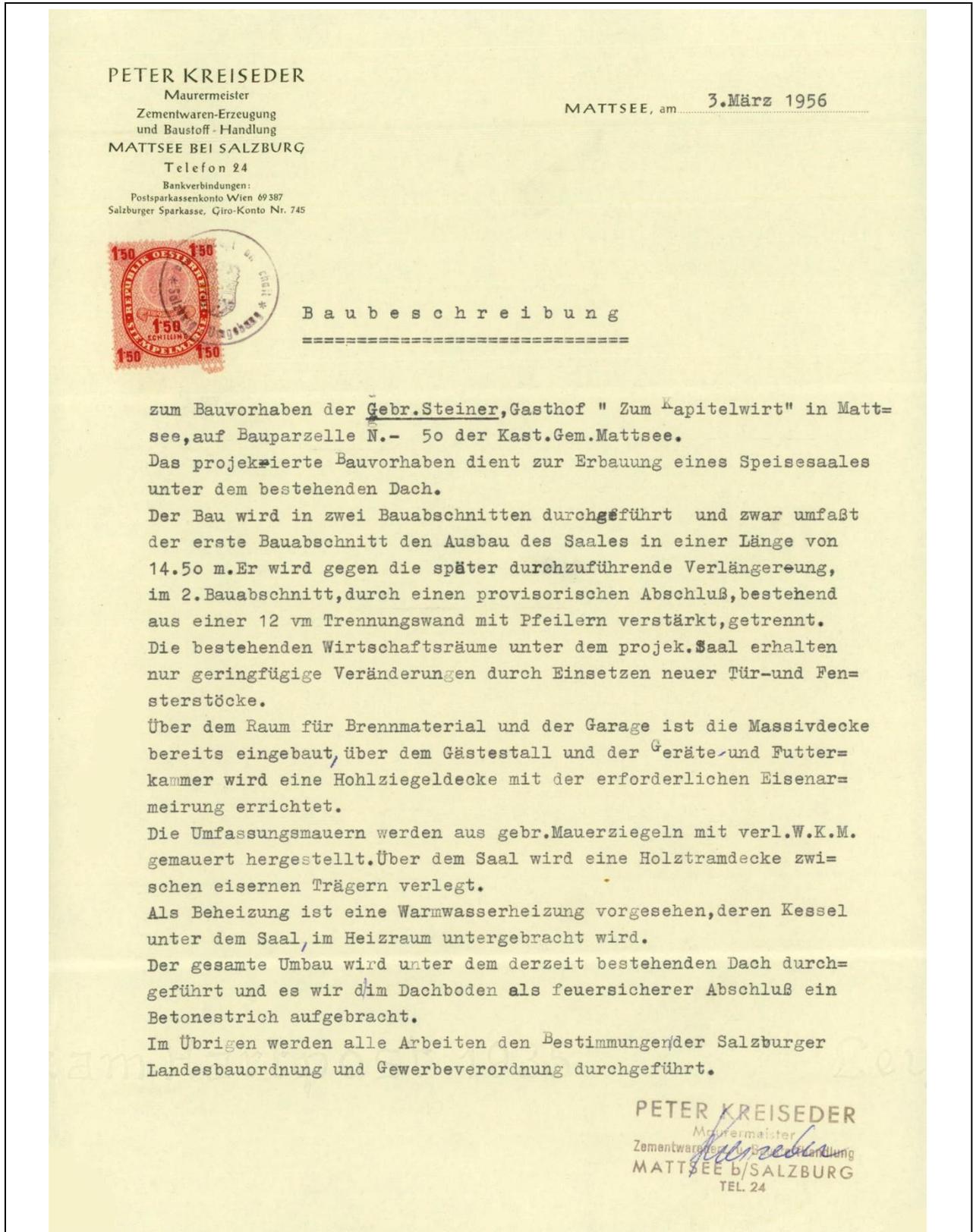
Bauvorhaben des Herrn Ludwig S t e i n e r , Gastwirt u. Fleischer-
hauermeister in Mattsee b. Salzburg .

Bau eines Wagenschuppens mit darüberliegenden Heuboden.
 Ueberbaute Fläche169 qm
 Umbauter Raum1450 cbm
 Baukosten Material S 16.000.--
 Löhne " 8.000.-- S 24.000.--

Laut beiliegenden Bauplan ist freistehend im Hof,
rechtwinkelig zum jetzigen Wirtschaftsgebäude der
Bau eines Wagenschuppens geplant. Vorerst soll dieser
Schuppen zu ebener Erde der Einstellung von Fahrzeugen
und Geräte dienen, im Obergeschoß ist die Unterbringung
der Fehschung aus dem landwirtschaftlichen Betrieb vor-
gesehen. Für einen späteren Zeitpunkt ist zu ebener Erde
der Ausbau in Stallungen in Aussicht genommen und die
Möglichkeit eines Erweiterungsbaues im gewerblichen Be-
trieb zu schaffen.
Diese Fundierung erfolgt auf Lärchenpiloten 10 cm un-
ter dem Grundwasserspiegel, darüber bis 50 cm über den
Terrain in Beton, der Oberbau wird im verschalten Fach-
werk aufgeführt, die Konstruktion des Dachstuhl ist
ein Fünfpfettensatteldach mit aufgesprengtem First und
einer aufgesprengten Mittelpfette. Der First ruht auf
zwei Sprengzangen, die Mittelpfette wird von zwei ge-
sonderten Streben getragen. Die Eindeckung erfolgt mit-
tels Zementfalzschindel. Der Dachvorsprung an der Nord-
seite beträgt zwei Meter um die Herausführung des Heu-
aufzuges zu ermöglichen. Ueber der Wagenremise befindet
sich eine Holzbalkenlage auf einem Unterzug mit 4 cm
Fußbodenbelag. Heizstellen sind nicht vorgesehen.

Demeter Szekulics
Zimmermeister
Mattsee - Salzburg

Baubeschreibung 03.03.1956 – Errichtung Speisesaal



PETER KREISEDER
Maurermeister
Zementwaren-Erzeugung
und Baustoff-Handlung
MATTSEE BEI SALZBURG
Telefon 24
Bankverbindungen:
Postsparkassenkonto Wien 69387
Salzburger Sparkasse, Giro-Konto Nr. 745

MATTSEE, am 3. März 1956



B a u b e s c h r e i b u n g
=====

zum Bauvorhaben der Gedr. Steiner, Gasthof " Zum Kapitelwirt" in Mattsee, auf Bauparzelle N.- 50 der Kast. Gem. Mattsee.

Das projektierte Bauvorhaben dient zur Erbauung eines Speisesaales unter dem bestehenden Dach.

Der Bau wird in zwei Bauabschnitten durchgeführt und zwar umfaßt der erste Bauabschnitt den Ausbau des Saales in einer Länge von 14.50 m. Er wird gegen die später durchzuführende Verlängerung, im 2. Bauabschnitt, durch einen provisorischen Abschluß, bestehend aus einer 12 m Trennungswand mit Pfeilern verstärkt, getrennt. Die bestehenden Wirtschaftsräume unter dem projek. Saal erhalten nur geringfügige Veränderungen durch Einsetzen neuer Tür- und Fensterstücke.

Über dem Raum für Brennmaterial und der Garage ist die Massivdecke bereits eingebaut, über dem Gästestall und der Geräte- und Futterkammer wird eine Hohlziegeldecke mit der erforderlichen Eisenarmierung errichtet.

Die Umfassungsmauern werden aus gebr. Mauerziegeln mit verl. W. K. M. gemauert hergestellt. Über dem Saal wird eine Holztramdecke zwischen eisernen Trägern verlegt.

Als Beheizung ist eine Warmwasserheizung vorgesehen, deren Kessel unter dem Saal, im Heizraum untergebracht wird.

Der gesamte Umbau wird unter dem derzeit bestehenden Dach durchgeführt und es wird dem Dachboden als feuersicherer Abschluß ein Betonestrich aufgebracht.

Im Übrigen werden alle Arbeiten den Bestimmungen der Salzburger Landesbauordnung und Gewerbeverordnung durchgeführt.

PETER KREISEDER
Maurermeister
Zementwaren-Erzeugung
und Baustoff-Handlung
MATTSEE b/ SALZBURG
TEL. 24

Baubeschreibung 29.02.1968 - Adaptierungsarbeiten

ARCHITEKT
K. H. Malsbacher
BECHTEL, KAPITELWIRT U. BESORGER ZWISCHENMUR
SALZBURG, HAUNPERGSTRASSE 29
TELEFON 73 4 44

BAUBESCHREIBUNG

Über Adaptierungs- bzw. Renovierungsarbeiten beim Gasthaus
"Zum Kapitelwirt" mit Fleischhanerei, auf Parz. Nr. 50, K.G.
Mattsee für Herrn
Dominikus Leobacher, Fleischhauermeister u. Gastwirt.
I. Baugrund: **Mattsee Nr. 15.**

II. Bauausführung:

220.- m²

gemischtes Mauerwerk
Ziegelmauerwerk
" "
hölz. Dachstuhl
Hängerrinnen u. Abfallrohre
Eternit
Kellenspritzwurf in Kalk-
zementmörtel
Holzdecken mit Kalkmörtel-
verputz
Bestand teils Holz-teils
Steinstiege,
neu kunststeinetiege
Bretterböden
Betonboden bzw. Plattenbelag
Kalkmörtelverputz
Außentüren in Riche natur,
mit schmiedeeisernen Beschlag
Auslagen in Riche natur,
sonst verbundfenster mit
Ölfarbenanstrich
vorhanden
" "
Steinzeugrohre
Ziegelmauerwerk
/

1. Bebaute Fläche m² 540.---

2. Umbauter Raum m³ 3.570.---

3. Ist der für den Bau bestimmte Bau-
platz horizontal oder geneigt: horizontal

4. Woraus besteht der Untergrund:

5. In welcher Tiefe ist der tragfähige
Boden erreichbar:

6. In welcher Tiefe ist der Grundwas-
serpiegel:

7. Liegt die Baustelle an einer bereits
bestehenden Straße:

8. Liegt die Baustelle an einer bereits
bestehenden Wasserleitung:
Wenn nicht, in welcher Art ist die
Wasserversorgung geplant:

9. Liegt die Baustelle an einer bereits
bestehenden Kanalisation:
Wenn nicht, wie ist der Abfluß der
Abwässer und der Fäkalien geplant:

10. Liegt die Baustelle an einer bestehen-
den Leitung für Leuchtgas und
elektrische Energie:

11. Wie weit ist das nächste allgemeine
Verkehrsmittel (Straßenbahn, Auto-
bus, Eisenbahn) von der Baust. entf.:

1. Art der Fundierung:

2. Ist das Objekt unterkellert und in
welchem Ausmaß:

3. Art der Horizontal- und Vertikal-
isolierungen:

4. Art des Kellermauerwerkes:

5. Art der Umfassungs- u. Tragwände:

6. Art der Zwischenwände innerhalb
der Mieteinheiten:

7. Art der Trennungswände zwischen
den Mieteinheiten:

8. Art der Dachkonstruktion:

9. Art der Dachwasserabfuhr:

10. Art der Dacheindeckung:

11. Art der Fassadendeckung u. des Ver-
putzmaterials:

12. Art der Decken und des Decken-
verputzes:

13. Art der Stiegenanlage und des Her-
stellungsmaterials:

14. Art der Fußböden in den Wohn-
räumen:

15. Art der Fußböden in den Küchen,
WC, Bädern, Gängen, usw.:

16. Art der Wand- u. Deckenbehandlung
in den Wohnräumen, Küchen, WC:

17. Art der Türen, Anstrich und Be-
schläge:

18. Art der Fenster, Anstrich und Be-
schläge:

19. Art der Jalousien:

20. Art der Wasserversorgung, Zahl der
Auslaufstellen:

21. Art und Zahl der WC:

22. Ausführungsart der Kanalisation:

23. Art des Kaminmauerwerkes:

24. Ist die Einleitung von Leucht- und
Heizgas vorgesehen:

Baubeschreibung 16.10.1971 – Abänderung Sanitäranlagen

Ing. Friedrich Berghamer

BAUGESCHÄFT

Mattsee 9 / Tel. 259

Bankverbindung: Salzburger Sparkasse

Mattsee, am 16.10.1971



B a u b e s c h r e i b u n g .

Der Bauerber, Herr Dominikus L e o b a c h e r, beabsichtigt, seine bestehenden W.C.-Anlagen abzutragen und eine neue sanitäre Anlage im Kellergeschoß zu errichten. Die Anordnung der einzelnen Damen und Herren-W.C. soll nach den vorliegenden Planskizzen M.1:50 erfolgen. Wie daraus ersichtlich, sind für die Damen drei W.C. mit entsprechend grossem Vorraum und für die Herren zwei W.C. mit Pissoire geplant. Die Ausführung der Anlage soll im Kellergeschoß erfolgen, wobei ein neuer Abgang vom Erdgeschoß zu den Toiletten geschaffen werden muß. Durch Abmauerung bzw. Verkleinerung der bestehenden Speis im Erdgeschoß wird ein Vorraum geschaffen, von dem aus eine 1,50 m breite Treppe zu den neuen W.C.-Anlagen errichtet wird. Das erforderliche Stiegenloch reicht wegen der notwendigen Durchgangshöhe ein Stück in den Speisesaal. Diese Stiegenöffnung im Saal soll umbaut werden und als Wand für die Anbringung von Garderoben Verwendung finden. Die einzelnen, neu aufzustellenden Wände, zur Errichtung der W.C.-Anlagen, werden mit Einkorn-Zwischenwandsteinen aufgemauert, verputzt und verfließt. Die bestehende Öffnung vom Kellerraum, wo die W.C.-Anlagen errichtet werden, zu den übrigen Kellerräumen wird mit einer entsprechenden Türe, bis zur Verwirklichung weiterer Ausbauabsichten, abgeschlossen. Alle anfallenden Bauarbeiten werden nach den einschlägigen Bestimmungen der Salzburger-Landbauordnung ausgeführt.

Bauunternehmung
Ing. Friedrich Berghamer
5163 MATTSEE, TEL. 259
[Handwritten Signature]

**Baubeschreibung zur Einreichplanung 03.05.2005 (das Projekt wurde nur zum Teil umgesetzt
– siehe Punkt „6.Bauhistorie“ in diesem Gutachten)**

SZ 14

EINREICHUNG
„Zum Kapitelwirt“
5163 Mattsee, Marktplatz Nr.7

Bezirkshauptmannschaft
Salzburg Umgebung
Gebühr entrichtet
2/10
Salzburg, am 28.6.05

Parz. Nr.	50+832/2
KG.:	Mattsee
Salzburg	03.05.2005

BEHÖRDE

BAUHERR und GRUNDEIGENTÜMER

Herr Alfred Leobacher
Marktplatz Nr.7
5163 Mattsee

PLANVERFASSER

Planquadr.at
Baumanagement GmbH
Hermann-Löns-Str. 11a
5020 Salzburg

Für den Bezirkshauptmann:

Bezirkshauptmannschaft
Salzburg-Umgebung
Bildet einen Bestandteil des
Bescheides vom 28.06.2005
Zl.: 30302/152-2753/15-2005

**Baubeschreibung zur Einreichplanung
Um-, An- und Aufbauten
Gasthaus „zum Kapitelwirt“ / Mattsee**

<p>1.0 Bauherr: Herr Alfred Leobacher 5163 Mattsee, Marktplatz 7</p> <p>Grundeigentümer: Herr Alfred Leobacher 5163 Mattsee, Marktplatz 7</p> <p>2.0 Bauplatz: Bauplatzgröße: 2149m² Herr Alfred Leobacher beabsichtigt den Um-, An-, und Aufbauten am Gasthaus „zum Kapitelwirt“ / Mattsee, Marktplatz Nr. 7 Auf Parz.Nr. 50+832/2, KG Mattsee</p> <p>3.0 Konstruktion:</p> <p>3.1 Fundierung: Bodenplatte in Beton, lt. statischem Erfordernis</p> <p>3.2 Kellerwände: Stahlbetonwände</p> <p>3.2.1 Wintergarten Stahl/Glaskonstruktion nach statischer Berechnung Isolierglas lt. Bauphysik</p> <p>3.3 Aufgehendes Mauerwerk EG-DG: Ziegelmauerwerk 25cm mit 12cm Vollwärmeschutz</p> <p>Außenwände: Ziegelmauerwerk 25 cm</p> <p>Tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk 25 cm</p> <p>Stiegenhauswände: Ziegelmauerwerk</p> <p>Zwischenwände:</p> <p>3.4 Fassadenfarbe: Die Um- und Neubauten werden dem Bestand angepasst</p> <p>3.5 Decken: Stahlbeton nach statischer Berechnung</p> <p>3.6 Stiegen: Stahlbetonstiegen mit elastischen Sylomerauflagen</p> <p>3.7 Dach: Zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl bei den Dachauschlüssen Dachneigung laut Schnitt Ausbildung mit Vollsparendämmung in der Dachschräge mit unterseitig Gipskarton E30 verkleidet, Neubau Flachdach mit Umkehrdach (bekiest)</p> <p>3.8 Fenster und Außentüren: Holzfenster und Türen mit Isolierverglasung</p> <p>3.9 Innentüren: Die Innentüren werden mit Holzzargen</p>	<p>und Vollbautüren ausgeführt</p> <p>3.10 Böden: Sämtliche Böden in den werden auf schwimmenden Estrichen mit Trittschalldämmung verlegt. In den Zimmern ist Teppichboden, im Restaurant Parkett vorgesehen. Dusche / WC / Küche werden verfliest. Diese werden mit keramischen Fliesen bis auf 2m Höhe ausgestattet.</p> <p>lt. Bestand</p> <p>erfolgt entweder direkt über die Fenster, oder bei innenliegenden Räumen über Entlüftungsschächte über Dach. Im Restaurant wird eine aktive Raum Be- und Entlüftung eingebaut. Siehe Anlage Lüftungsprojekt.</p> <p>Auf eigenem Bauplatz können 18 PKW untergebracht werden. Auf der, im Besitz des Antragseilers befindlichen Parz.Nr. 568/12 (4 PKW) und 824/1 (12 PKW), können 16 PKW abgestellt werden. Gesamt also 34 PKW. Direkt am Marktplatz stehen zusätzlich öffentliche PKW- Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Flächenaufstellung: Geschäft+Imbis ca.100 m² Gasthaus 80 m² Saal 121 m² +Bühne Hotel 32 Betten Restaurant 176 m²</p> <p>4.0 Baumaßzahlen:</p> <p>4.1 Bauplatzgröße: 2149 m²</p> <p>4.2 Geschöffflächenberechnung:</p> <p>4.2.1 Vorhandene Geschossfläche (Bestand): KG: $(25,85 \times 10,215) + (25,85 \times 0,725) = 273,50 \text{ m}^2$ EG: $(14,90 \times 19,72) + (25,90 \times 10,215) +$ $(10,725 \times 25,90) = 571,89 \text{ m}^2$ 1.OG: $(14,90 \times 19,72) + (2,47 \times 4,93) + (1,20 \times 1,49) = 307,90 \text{ m}^2$ Geschossfläche Bestand Gesamt 1.153,29 m²</p> <p>4.2.2 Zusätzliche neue Geschossfläche: KG: $(111,29 \times 5,755) + (11,29 \times 0,575) +$ $(10,23 \times 10,292) + (8,44 \times 10,29)$ $(110,29 \times 5,245) = 153,43 \text{ m}^2$</p>
---	--

$$\text{EG: } \frac{(6,875 \times 6,225) + ([0,13 \times 6,225] : 2) + (2,48 \times 0,55)}{=} \underline{\underline{44,57 \text{ m}^2}}$$

$$\text{1.OG: } \frac{(6,875 \times 6,225) + ([0,13 \times 6,225] : 2)}{(2,60 \times 6,145)} = \underline{\underline{59,18 \text{ m}^2}}$$

$$\text{DG: } \frac{(5,515 \times 1,57) + (5,325 \times 3,025) + (2,41 \times 4,22) + (6,92 \times 3,54) + 0,375 \text{ m}^2}{=} \underline{\underline{49,64 \text{ m}^2}}$$

Geschossfläche Neubau Gesamt **306,82 m²**

Geschossfläche Bestand + Neubau 1.460,11m²

4.2.3 GFZ Berechnung:

GFZ- Bestand	1.153,29 m ² /2149 m ² =	0,536
GFZ- Bestand + Neubau	1460,11 m ² /2149 m ² =	0,679

4.3 Umbauter Raum:	Altbau	5360 m³
	Neubau	900 m³
	Gesamt:	6260 m³

5.0 Ver- und Entsorgung:

5.1 Elektroversorgung: Vorhandener Elektroanschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Salzburg AG / Center Strom

5.2 Trinkwasserversorgung: Vorhandener Elektroanschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Salzburg AG / Center Wasser

5.3 Abwasserentsorgung: Die Abwässer werden in das bestehende Ortskanalnetz eingeleitet (Mischkanal)
Die Oberflächenwasser werden in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

5.4 Heizung: Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt über die bestehende Heizzentrale im Keller.

5.5 Entsorgung: Die Neubauten werden in das bestehende Entsorgung einbezogen das bestehende Konzept wird ergänzt.
Angaben über Fettabscheider für Küchenabwässer liegt dem Ansuchen bei.

Salzburg, 12.05.2005

Einreich- bzw. Bestandsplanung – 18.05.2016

Zu 322P

EINREICHUNG	
Änderung von Verwendungszweck im KG und 1.OG, Errichtung eines Fluchtstiegenhauses mit Brandschutzmaßnahmen	
„Zum Kapitelwirt“ 5163 Mattsee, Marktplatz Nr. 7	
Parz. Nr.:	.50
KG.:	Mattsee
Salzburg	18.05.2016

Bezirkshauptmannschaft
Salzburg Umgebung
Zu entrichtende Gebühr:
€ 11,80
Salzburg, am 12.6.16

Phon *Grund*

**Bezirkshauptmannschaft
Salzburg-Umgebung**
Bildet einen Bestandteil des Be-
scheides vom 13 JUNI 2016
Zl.: 30302/MS- 753/33-2016
Für den Bezirkshauptmann:
[Signature]

Abg. [Signature]

**Bezirkshauptmannschaft
Salzburg-Umgebung**
Bildet einen Bestandteil des Be-
scheides vom 5 JULI 2016
Zl.: 30302/MS- 2757/37-2016
Für den Bezirkshauptmann:
[Signature]

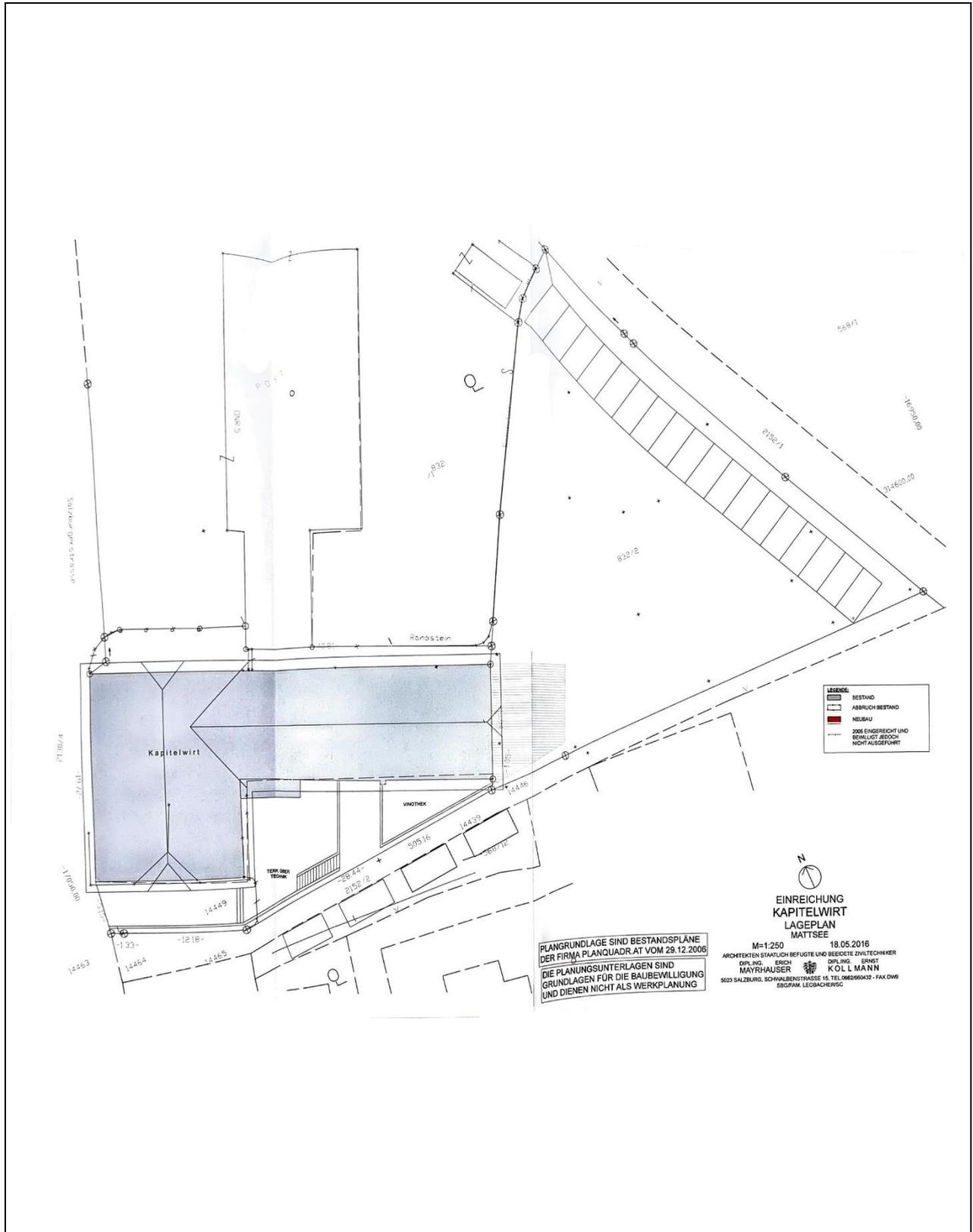
BAUHERR und GRUNDEIGENTÜMER
Herr Alfred Leobacher
Seeham 1
5164 Seeham

[Signature]

PLANVERFASSER
ARCHITECTEN STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
DIPL. ING. ERICH  DIPL. ING. ERNST
MAYRHAUSER KOLLMANN
5023 Salzburg, Schwalbenstraße 15, Tel.: 0662 / 66 04 32, Fax - 9

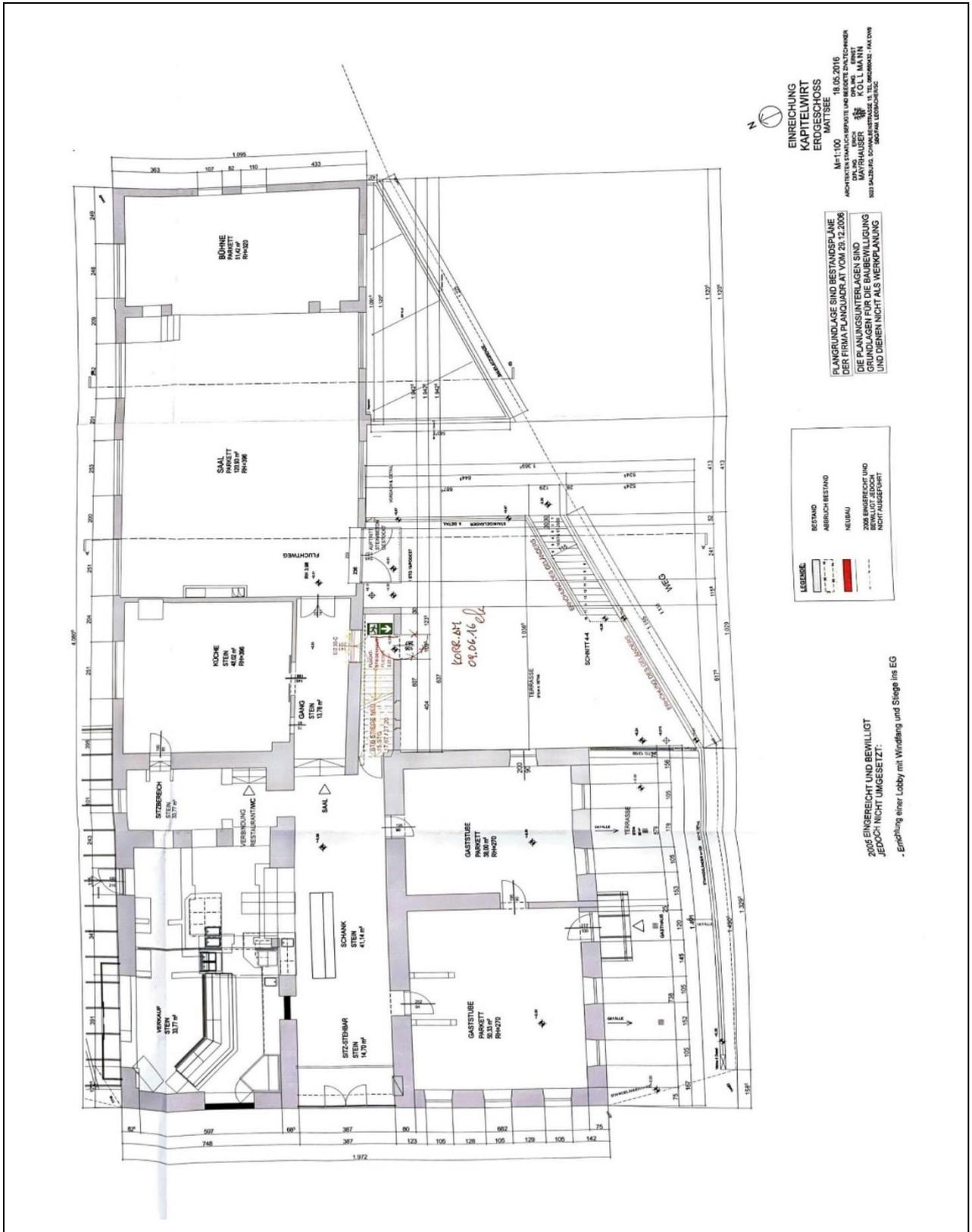

[Signature]

Einreich- bzw. Bestandsplanung – 18.05.2016 – Lageplan mit Parkplätzen



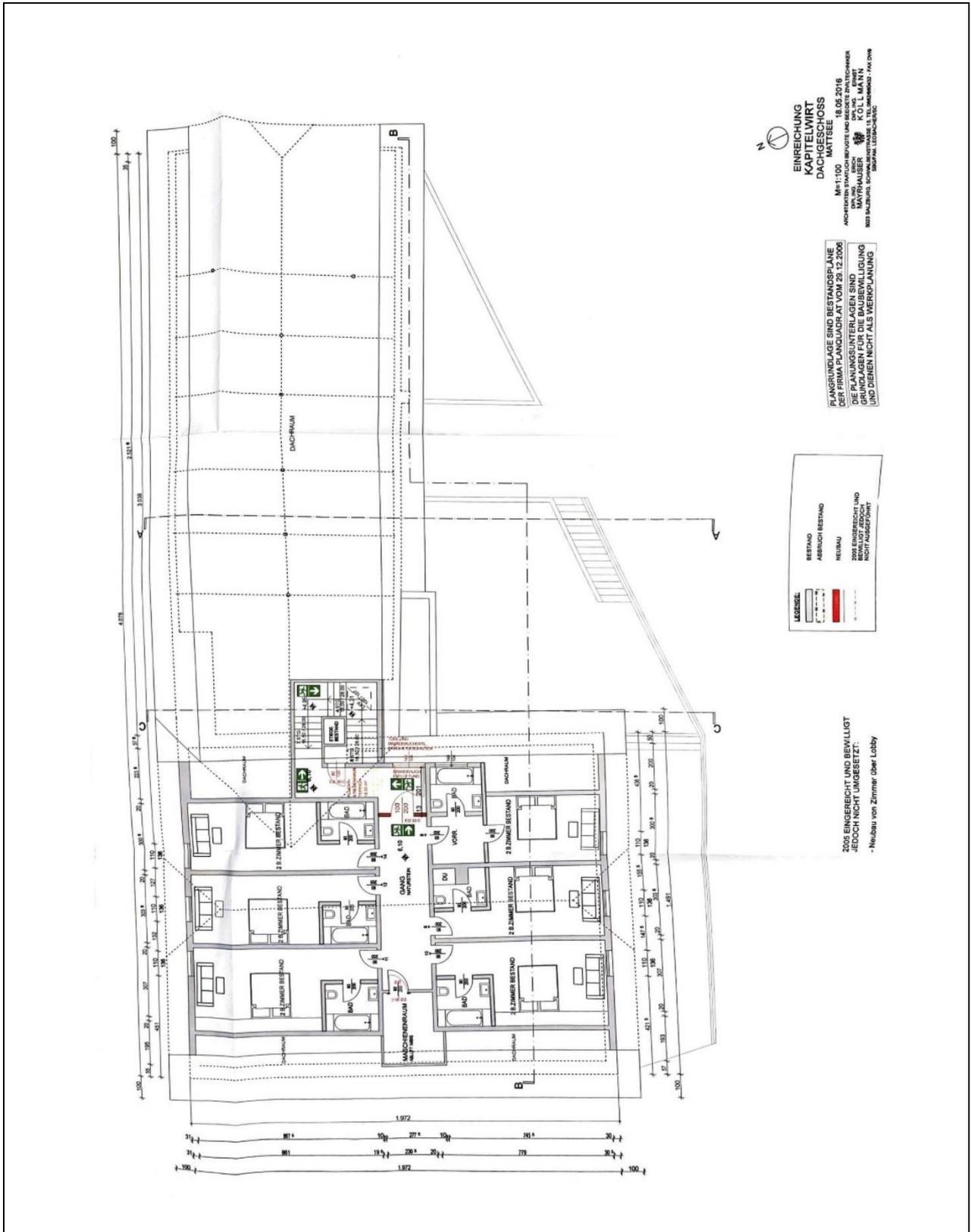
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreich- bzw. Bestandsplanung – 18.05.2016 - Erdgeschoß



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreich- bzw. Bestandsplanung – 18.05.2016 - Dachgeschoß



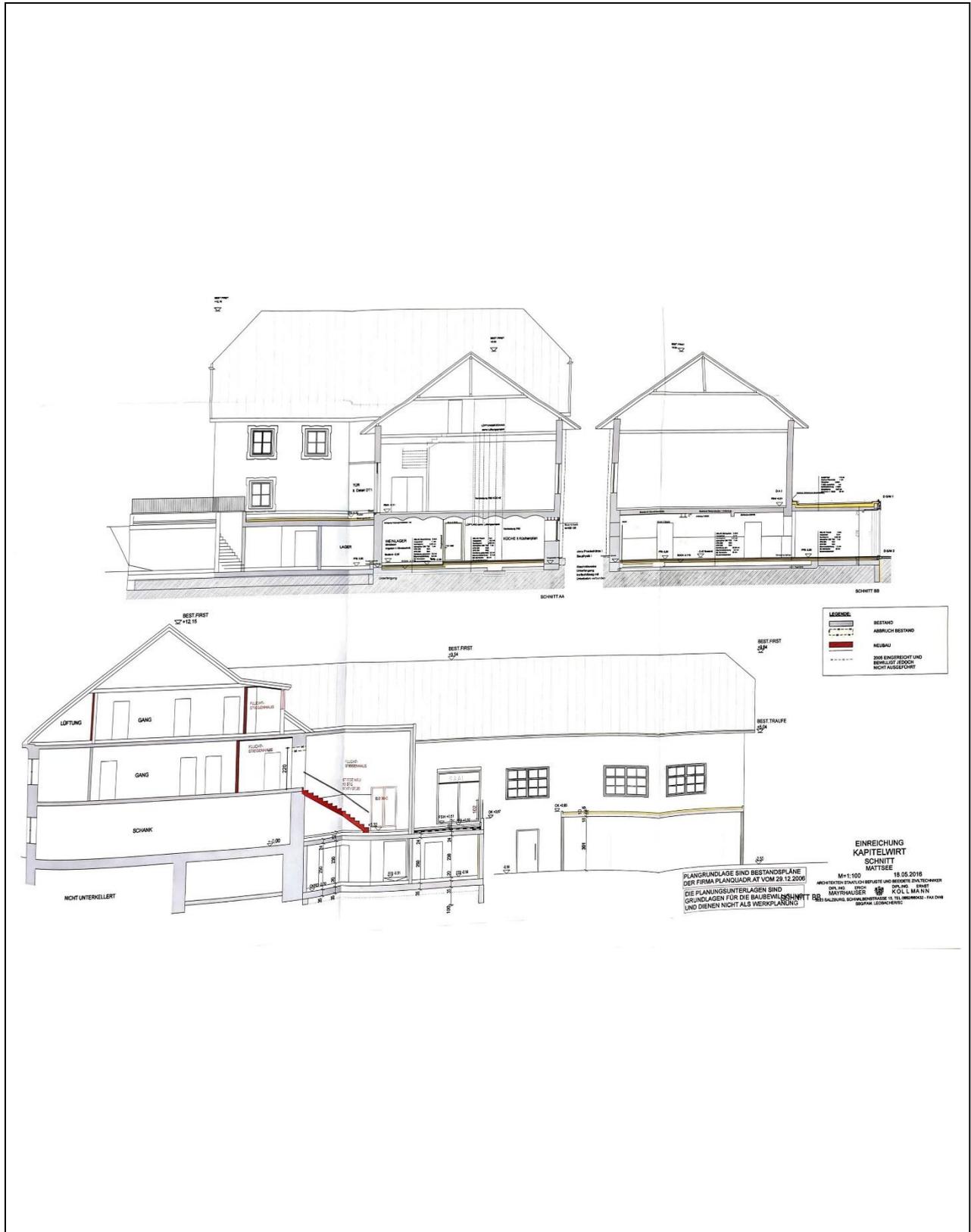
Plan wurde gescaant und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreich- bzw. Bestandsplanung – 18.05.2016 - Ansichten



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreich- bzw. Bestandsplanung – 18.05.2016 - Schnitte



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Einreich- bzw. Bestandsplanung – 18.05.2016 - Baubeschreibung

<p>3.0 Konstruktion:</p> <p>3.1 Brandwände neu: werden in Trockenbauweise mit Gipskartonbepunktung hergestellt.</p> <p>3.2 Türen in Brandwände bzw. Fluchttiegenhaus neu: Die verbauten Türen in dem Bereich sind EIZ 30 – C</p> <p>3.3 Brandrauchentlüftung neu: Austausch des bestehenden Fensters im DG mit einem Fenster welches als Brandrauchentlüftung dient (lt. OIB2).</p> <p>3.4 Aufgehendes Bestandsmauerwerk EG – DG: Außenwände: Steinmauerwerk 60-90 cm Tragende Innenwände: Steinmauerwerk Zwischenwände: Steinmauerwerk</p> <p>3.5 Decken bestand: Stahlbetondecken bzw Holzbalkendecken.</p> <p>3.6 Stiegen neu: Stahlbetonestiege vom EG in das I.OG</p> <p>3.7 Dach bestand: laut Bestand, Zimmermannmäßiger Pfettendachstuhl</p> <p>3.10 Böden im Fluchttiegenhaus: Fliesenboden im Eingangsbereich EG Teppich im I.OG B1, Q1, T-a Teppich im 2.OG B1, Q1, T-a</p> <p>3.12 Kamine: laut Bestand</p> <p>5.0 Ver- und Entsorgung:</p> <p>5.1 Elektroversorgung: Vorhandener Elektroanschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Salzburg AG / Center Strom.</p> <p>5.2 Trinkwasserversorgung: Vorhandene Trinkwasserversorgung durch das öffentliche Leitungsnetz der Salzburg AG / Center Wasser.</p> <p>5.3 Abwasserentsorgung: Die Abwässer werden in das bestehende Ortskanalnetz eingeleitet (Mischkanal). Die Oberflächenwässer werden in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.</p> <p>5.4 Heizung: Die Heizung wird von Erdöl auf Erdgas umgestellt.</p>	<p>ARCHITEKTEN · STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER</p> <p>DIPL. ING. ERICH MAYRHAUSER</p> <p>DIPL. ING. ERNST KOLLMANN</p> <p>5023 SALZBURG, SCHWALBENSTR. 15 · Tel: 0662/660432, Fax: DW-9 · E-MAIL: arch-m.u.k@tefering.at</p> <p>Baubeschreibung zur Einreichplanung Umbau Gasthaus „Zum Kapitelwirt“ / Mattsee Änderung von Verwendungszweck im KG und I.OG, Errichtung eines Fluchttiegenhauses mit Brandschutzmaßnahmen 18.05.2016</p> <p>1.0 Bauherr: Herr Alfred Leobacher 5164 Seeham, Seeham 1</p> <p>Grundeigentümer: Herr Alfred Leobacher 5164 Seeham, Seeham 1</p> <p>2.0 Bauplatz: Bauplatzgröße: 942 m² Herr Alfred Leobacher beabsichtigt den Umbauten am Gasthaus „Zum Kapitelwirt“ / Mattsee, Marktplatz Nr. 7 auf Parz. Nr. .50, KG Mattsee.</p> <p>3.0 Beschreibung der Umbauten: Errichtung eines durchgehenden Fluchttiegenhauses vom DG in das EG mit direktem Fluchtweg in das Freie. Umrüstung der Heizung von Öl auf Gas. Nutzungsänderungen im KG und I.OG.</p> <p>3.1 Nutzungsänderung: 3.1.1 KG Bar → Weinlager Windf. + Weinlager → Entree Gastraum → Bar / Lounge Zimmer → Personalaufenthalt Zimmer → Personalmükleide Zimmer → AR Bügelz. → AR Zimmer → Dekolager (zwei mal) Zimmer → Privatumkleide Zimmer → Privatumfenthalt</p> <p>3.1.2 I.OG</p>
<p>3.0 Konstruktion:</p> <p>3.1 Brandwände neu: werden in Trockenbauweise mit Gipskartonbepunktung hergestellt.</p> <p>3.2 Türen in Brandwände bzw. Fluchttiegenhaus neu: Die verbauten Türen in dem Bereich sind EIZ 30 – C</p> <p>3.3 Brandrauchentlüftung neu: Austausch des bestehenden Fensters im DG mit einem Fenster welches als Brandrauchentlüftung dient (lt. OIB2).</p> <p>3.4 Aufgehendes Bestandsmauerwerk EG – DG: Außenwände: Steinmauerwerk 60-90 cm Tragende Innenwände: Steinmauerwerk Zwischenwände: Steinmauerwerk</p> <p>3.5 Decken bestand: Stahlbetondecken bzw Holzbalkendecken.</p> <p>3.6 Stiegen neu: Stahlbetonestiege vom EG in das I.OG</p> <p>3.7 Dach bestand: laut Bestand, Zimmermannmäßiger Pfettendachstuhl</p> <p>3.10 Böden im Fluchttiegenhaus: Fliesenboden im Eingangsbereich EG Teppich im I.OG B1, Q1, T-a Teppich im 2.OG B1, Q1, T-a</p> <p>3.12 Kamine: laut Bestand</p> <p>5.0 Ver- und Entsorgung:</p> <p>5.1 Elektroversorgung: Vorhandener Elektroanschluss an das öffentliche Leitungsnetz der Salzburg AG / Center Strom.</p> <p>5.2 Trinkwasserversorgung: Vorhandene Trinkwasserversorgung durch das öffentliche Leitungsnetz der Salzburg AG / Center Wasser.</p> <p>5.3 Abwasserentsorgung: Die Abwässer werden in das bestehende Ortskanalnetz eingeleitet (Mischkanal). Die Oberflächenwässer werden in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.</p> <p>5.4 Heizung: Die Heizung wird von Erdöl auf Erdgas umgestellt.</p>	<p>Z:KapitelwirtKapitelwirt 2016BaubeschreibungBB_001.doc per Post per Fax per e-mail Seiten 1/2</p>
<p>Salzburg, 18.05.2016 EK/GR</p>	<p>Z:KapitelwirtKapitelwirt 2016BaubeschreibungBB_001.doc per Post per Fax per e-mail Seiten 2/2</p>

C. FOTODOKUMENTATION

Außenansichten



Bild 1 von 60
Ansicht aus Südwesten



Bild 2 von 60
Ansicht aus Süden



Bild 3 von 60
Ansicht aus Norden



Bild 4 von 60
Ansicht aus Südosten



Bild 5 von 60
Ansicht aus Nordosten



Bild 6 von 60
Blick auf das Grundstück 824/1

Dachgeschoß



Bild 7 von 60
Blick in einen Flur



Bild 8 von 60
Blick auf die Lüftungsanlage der Bar



Bild 9 von 60

Blick in den Schlafbereich Zimmer 11



Bild 10 von 60

Blick in das Badezimmer Zimmer 11



Bild 11 von 60

Blick in den Schlafbereich Zimmer 9



Bild 12 von 60

Blick in das Badezimmer Zimmer 9



Bild 13 von 60

Blick auf den Zugang in einen Dachraum



Bild 14 von 60

Blick zur Lüftungstechnik
(zwischen DG und 1.OG)

1.Obergeschoß



Bild 15 von 60

Blick in den Dachboden

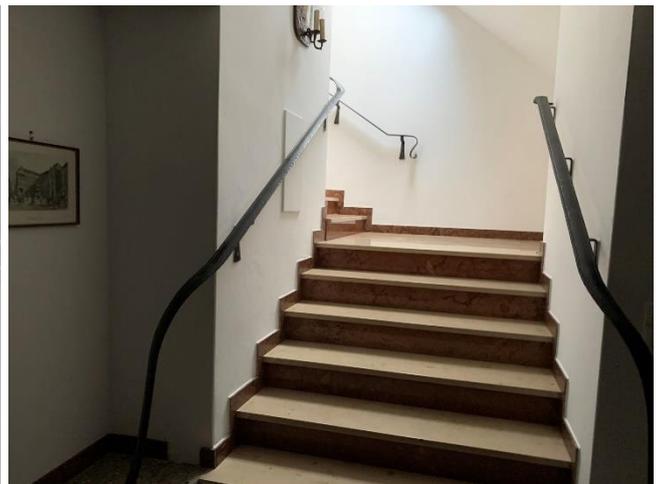


Bild 16 von 60

Blick auf einen Stiegenaufgang



Bild 17 von 60
Blick in ein Mitarbeiterzimmer



Bild 18 von 60
Blick in einen Lagerraum



Bild 19 von 60
Blick in den Vorräumbereich



Bild 20 von 60
Blick in einen Vorraum einer Wohneinheit



Bild 21 von 60
Blick in ein Zimmer



Bild 22 von 60
Blick in ein Badezimmer



Bild 23 von 60
Blick in das ehemalige Büro



Bild 24 von 60
Blick auf augenscheinliche Putzabblätterungen



Bild 25 von 60
Blick in ein Badezimmer



Bild 26 von 60
Blick in ein Zimmer



Bild 27 von 60
Blick auf augenscheinliche Feuchtigkeitsschäden



Bild 28 von 60
Blick in ein Zimmer



Bild 29 von 60
Blick in ein Badezimmer
(im Vorraum der kleinen Wohneinheit situiert)



Bild 30 von 60
Blick in die kleine Wohneinheit

Erdgeschoß



Bild 31 von 60
Blick auf den Stiegenaufgang (EG in das 1.OG)



Bild 32 von 60
Blick auf die Terrasse im Süden



Bild 33 von 60
Blick in den Festsaal



Bild 34 von 60
Blick von der Bühne Richtung Festsaal



Bild 35 von 60
Blick in die Küche

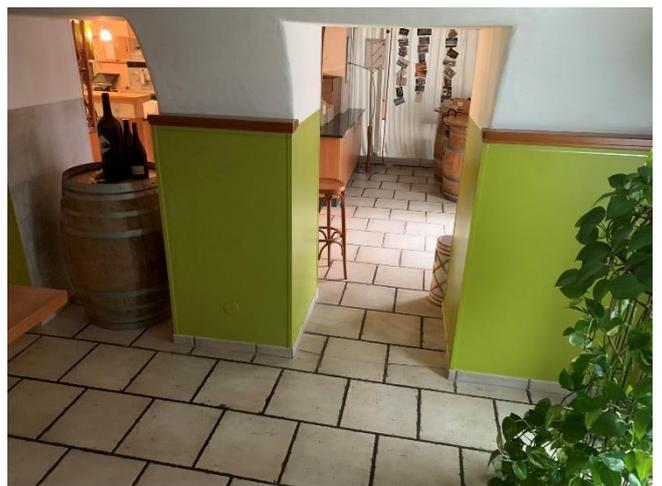


Bild 36 von 60
Blick in den Sitzbereich
(33,77 m² lt. Plan)



Bild 37 von 60
Blick in den Schankbereich



Bild 38 von 60
Blick in den Schankbereich



Bild 39 von 60
Blick in eine Gaststube
(50,33 m² lt. Plan)



Bild 40 von 60
Blick in eine Gaststube
(38,00 m² lt. Plan)

Kellergeschoß



Bild 41 von 60
Blick in den Verkaufsraum



Bild 42 von 60
Blick auf den Kellerabgang
(EG in das KG)



Bild 43 von 60
Blick in den Sanitärbereich der Damen



Bild 44 von 60
Blick in den Sanitärbereich der Herren



Bild 45 von 60
Blick in das Weinlager



Bild 46 von 60
Blick in die Endfertigungs- bzw. Ausgabeküche



Bild 47 von 60
Blick in den Bereich Entree

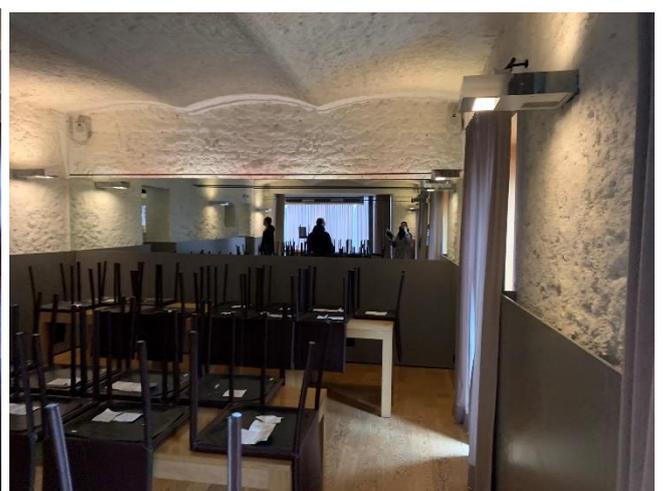


Bild 48 von 60
Blick in einen Gastraum
(48,78 m² lt. Plan)



Bild 49 von 60
Blick auf die Terrasse



Bild 50 von 60
Blick in den Wintergarten



Bild 51 von 60
Blick in den Heizraum



Bild 52 von 60
Blick in den Durchgangsbereich



Bild 53 von 60
Blick in einen Kühlraum



Bild 54 von 60
Blick in den Müllraum



Bild 55 von 60
Blick in die Waschküche
(19,63 m² lt. Plan Lager)



Bild 56 von 60
Blick in einen Lagerbereich



Bild 57 von 60

Blick auf die Feuchtigkeitsschäden im Lagerbereich
(nicht in der Nutzfläche berücksichtigt)



Bild 58 von 60

Blick in einen Lagerraum
(Lebensmittellager mit 11,60 m² lt. Plan)

Außenbereich



Bild 59 von 60

Blick auf das Grundstück 568/12 und den Durchgangsweg (Grundstück 2152/2)



Bild 60 von 60

Blick auf die Zufahrt

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFT

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

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

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

KONTAMINATIONSRISIKO

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

MARKTSEGMENTIERUNG

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

VERMIETBARKEIT

Vermietbarkeit der Liegenschaft				
über 12 Monate		bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate
5	4	3	2	1
				

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

2. Sachwertverfahren

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

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

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

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

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

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

⁷ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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

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

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

3. Ertragswertverfahren

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

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Roh-ertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) 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 auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

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

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

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

⁸ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

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

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

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

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

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

VERFAHRENSWAHL

Bei der bewertungsgegenständlichen **Liegenschaft** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Ertragswertverfahren** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) Seite 80 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung der gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

Jeder Eigennutzer, aber auch Investor wird die für ihn gewinnmaximierende Wahl treffen und es spielt erfahrungsgemäß keine Rolle, wie teuer oder günstig ein Grundstück oder Gebäude ist. Es zählt vielmehr, wie gut eine Liegenschaft zur Erzielung von Gewinnen geeignet ist oder zu welchem Mietzins sich Teilbereiche oder eine ganze Liegenschaft vermieten lassen.

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im **Vergleichswertverfahren**.

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

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

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

Aufgrund der durchgeführten Recherchen war feststellbar, dass unmittelbare Vergleichswerte für Grundstücke dieser Art und Lage nicht vorhanden waren. Es wurde daher auf Transaktionsdaten mittelbar vergleichbarer Grundstücke zurückgegriffen und die abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere Lage, Widmung, Größe, Konfiguration und unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen und somit ein Verkehrswert für die gegenständliche Liegenschaft abgeleitet.

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	Gst. Nr.	Größe	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
56529	1397	2105/2021	167/5	624 m ²	681,08 €/m ²	24.06.2021	EW	10%	749,19 €/m ²
56529	880	12333/2023	1171/29	753 m ²	673,97 €/m ²	28.02.2023	EW	10%	741,37 €/m ²
56535	556	3848/2024	306/23	834 m ²	553,96 €/m ²	15.04.2024	LK	25%	692,45 €/m ²
Mittelwert									727,67 €/m ²
Mittelwert (gerundet)									730,00 €/m²

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich unter Abgleich der wertrelevanten Faktoren ein durchschnittlicher **Bodenwert von rund EUR 730.-/m²**.

Das **Grundstück 568/12** stellt sich in der Natur als schmale Nebenparzelle zur öffentlichen Wegparzelle 2152/2 dar. Aufgrund seiner Konfiguration ist eine eigenständige Bebauung nicht möglich.

Nach den eingeholten Auskünften des Bauamts Mattsee wurde der gefertigten Sachverständigen – unter Vorbehalt und ohne eingehende Prüfung – mitgeteilt, dass eine Einbeziehung des Grundstücks 568/12 in einen bestehenden Bauplatz zur Erhöhung der Bebauungsdichte grundsätzlich möglich wäre.

Unter dieser besonderen Annahme wird das Grundstück 568/12 in der Bewertung als dichte-relevant eingestuft und folglich mit dem vollen Baulandpreis berücksichtigt.

Dies ergibt:

Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Grundstück .50	836 m ²	730,00 €/m ²	610.280,00 €
Grundstück 568/12	125 m ²	730,00 €/m ²	91.250,00 €
Grundstück 824/1	421 m ²	730,00 €/m ²	307.330,00 €
Bodenwert			1.008.860,00 €
Bodenwert gerundet			1.010.000,00 €

2. Ertragswertermittlung

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der nicht auf den Mieter umlegbaren und somit vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten (§ 5 II LBG). Der Ermittlung des Rohertrags sind in diesem Kontext grundsätzlich nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen nachhaltig erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 5 III LBG).

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützt sich die Sachverständige – ausgehend vom derzeitigen Leerstand – auf einen fiktiven Mietansatz, der aus Vergleichswerten von Maklerkollegen gebildet wird und somit das aktuelle Marktgeschehen abbildet.

Die Flächen im **Erdgeschoß** werden in der Bewertung als reine Gastronomiefläche berücksichtigt. Für diese wurde basierend auf Vergleichs- und Erfahrungswerten ein voraussichtlich nachhaltig erzielbarer Nettomietzins von **€ 20,00/m²** in Ansatz gebracht. Für die Flächen des Festsaaes wird, aufgrund der zu erwartenden geringeren Auslastung, von einem voraussichtlich nachhaltigen Nettomietzins von **€ 10,00/m²** ausgegangen. Die Flächen im **Untergeschoß** gliedern sich in Gastronomie- sowie Lagerflächen. Für die gastronomisch genutzten Flächen bringt die Sachverständige eine voraussichtlich nachhaltig erzielbare Nettomiete in Höhe von **€ 15,00/m²** in Ansatz, die Lagerflächen im Untergeschoß werden mit **€ 5,00/m²** bewertet.

Die Flächen im **1. Obergeschoß** werden derzeit als Büro-, Lager- und Personalräume genutzt. Für diese Flächen wurde ein voraussichtlich nachhaltig erzielbarer Mietzins in Höhe von **€ 8,00/m²** ermittelt. Für die Flächen im **Dachgeschoß** geht die gefertigte Sachverständige ebenfalls von Personalräumlichkeiten aus, da eine nachhaltige Vermietung als Fremdenzimmer aus sachverständiger Sicht eine umfassende Modernisierung erfordern würde. Für die Flächen im Dachgeschoß wird von **€ 10,00/m²** ausgegangen.

Die nachhaltige Nettokaltmiete⁹ wird vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

Es wird dabei angenommen, dass sämtliches für den Betrieb notwendiges und in der Natur bereits vorhandenes Inventar mitvermietet wird. Auf einen gesonderten Ausweis des Zubehörs wird daher verzichtet. Des Weiteren wird angenommen, dass die für den Betrieb notwendigen Parkplätze auf Eigengrund vorhanden und ebenfalls mitvermietet – sohin mit den gewählten Ansätzen mit abgedeckt – sind.

Um die Vermietung der gesamten Liegenschaft auch zur veranschlagten nachhaltigen Nettokaltmiete sicherzustellen, bedarf es in Teilbereichen einer **Basissanierung/Behebung des rückgestauten Instandhaltungsaufwand** (u.a. im Bereich des 1. OG und der Lagerflächen im UG). Die Sachverständige bringt hierfür einen pauschalen Betrag in Höhe von **€ 100.000,00¹⁰** in Ansatz.

Die **Bewirtschaftungskosten** sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Liegenschaft (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG).

Die Abschreibung wird im Rahmen einer Ertragswertberechnung bereits implizit im gewählten Vervielfältiger berücksichtigt (vgl. auch § 5 II LBG).

⁹ Anmerkung: Der Begriff „Nettokaltmiete“ oder „Grundmiete“ bezeichnet die dem Vermieter verbleibenden Einnahmen (sog. Hauptmietzins). Die umlagefähigen Nebenkosten sind hierin also nicht enthalten. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden hingegen noch nicht subtrahiert. Eine „Bruttomiete“ ist hingegen ein Mietzins, mit welchem Miete und umlagefähige Bewirtschaftungskosten zusammengefasst erhoben werden. Insofern bezieht sich der Begriff „brutto“ hier nicht auf die Umsatzsteuer. Roherträge zur Berechnung des Ertragswertes sind immer Nettobeträge i.S.d. Umsatzsteuer, enthalten diese also nicht.

¹⁰ Ausdrücklich wird festgehalten, dass es sich hierbei lediglich um eine pauschale Schätzung ohne Einholung von Kostenvorschlägen als Ansatz zur Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung handelt. Eine genaue Kostenermittlung ist erst nach Analyse und Vorlage von Sanierungsvorschlägen durch gewerbliche Unternehmen aus dem Baufach zu erstellen.

Die **Verwaltungskosten** ergeben sich aus den Arbeitskosten der Liegenschaftsverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Flächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die diesbezüglichen Kostenbestandteile mit ca. **1 % der jährlichen Roherträge** angesetzt.

Die **nicht umlagefähigen Betriebskosten** umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den Mieter umgelegt werden können bzw. wegen Leerstands oder sonstiger Gründe entstehen.

Ausgehend von Erfahrungswerten wird angenommen, dass auch für die Zukunft eine volle Weiterverrechnung aller Betriebskosten an den Mieter erreicht werden kann.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Soll-Zustands und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Gemäß MRG dienen Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Witterungseinflüsse entstehenden baulichen und anderen Mängel am Bewertungsobjekt.

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der **Instandhaltungskosten** auf Grundlage von Erfahrungswerten von **15,00 €/m² Nutzfläche** für die höherwertigen Flächen bzw. **10,00 €/m² Nutzfläche** für die Lagerflächen gewählt. Dies entspricht einem für derartige Objekte üblichen Ansatz.

Das **Mietausfallwagnis** ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Gastronomiebetrieb) ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 4,00 % der Jahresroherträge** gewählt.

Die **kumulierten, nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft **5,00 % des Jahresrohertrages** sowie **15,00 €/m² bzw. 10,00 €/m² Nutzfläche** und bewegen sich somit im üblichen Rahmen für derartige Immobilien.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (aus Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet. Wahlweise kann auch eine Ableitung aus alternativen Anlagen erfolgen, wenn eine der in Frage stehenden immobilienwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Risikoberücksichtigung sichergestellt werden kann.

Es wird der Zinssatz zur Diskontierung und Bodenwertverzinsung angewendet, der der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt, wobei eine weitergehende Begründung folgt (§ 5 IV LBG, § 10 II LBG). Zu bemerken ist hierbei, dass es sich um eine reine Verzinsung in Bezug auf den Bodenwertverzinsungsbetrag (Return on Capital) handelt, wohingegen bei einer endlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen der Reinertrag der baulichen Anlagen eine Verzinsung und den Werteverzehr der Substanz umfasst (Return on and of Capital).

Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie, der Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Höhe von:

3,0 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Ein-

schätzungen der Gutachterin in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten¹¹.

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Gastronomiebetrieb	3,00 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,25 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe angepasster LSZ		3,25 %

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten mit rund **20 Jahren** angenommen.

Vom Rohertrag werden die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten abgezogen.

Von den Reinerträgen wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und nach Kapitalisierung des sich daraus ergebenden Gebäudereinertrages der Bodenwert wieder dazugeschlagen.

Bei einem 3,25%igen Liegenschaftszinssatz und einer angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren ergibt sich ein Kapitalisierungsfaktor von 14,54 laut der Tabelle in Kranewitter.

¹¹ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weiterer Fachliteratur sowie aus Vergleichstransaktionen deduziert.

Dies ergibt:

Ertragswert				
ehemaliger "Kapitelwirt"	Nutzfläche	fiktive Miete/m ² p.m.	Monate	Erträge
Erdgeschoß (Gastronomieräumlichkeiten ohne Festsaal)	ca. 277,00 m ²	20,00 €	12	66.480,00 €
Erdgeschoß (Festsaal)	ca. 172,00 m ²	10,00 €	12	20.640,00 €
Obergeschoß (Lagerräumlichkeiten und Büro)	ca. 229,00 m ²	8,00 €	12	21.984,00 €
Dachgeschoß (Personalzimmer)	ca. 180,00 m ²	10,00 €	12	21.600,00 €
Untergeschoß (Gastronomieräumlichkeiten)	ca. 232,00 m ²	15,00 €	12	41.760,00 €
Untergeschoß (Lagerräumlichkeiten)	ca. 118,00 m ²	5,00 €	12	7.080,00 €
Jahresrohertrag	ca. 1.208,00 m²			179.544,00 €
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahresrohertrag	179.544,00 €	1,00%	-1.795,44 €
Instandhaltungskosten Gastronomie und Personal	Nutzfläche	861,00 m ²	15 €/m ²	-12.915,00 €
Instandhaltungskosten Lagerräumlichkeiten	Nutzfläche	347,00 m ²	10 €/m ²	-3.470,00 €
Mietausfallswagnis	Jahresrohertrag	179.544,00 €	4,00%	-7.181,76 €
				154.181,80 €
Bodenwertverzinsung (gerundet)	Bodenwert	Liegenschaftszinssatz		
	1.010.000,00 €	3,25%		-32.825,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				121.356,80 €
Restnutzungsdauer (gerundet)			20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			3,25%	
Vervielfältiger			14,54	
Ertragswert der baulichen Anlagen		Reinertrag x Vervielfältiger		1.764.527,87 €
abzgl. Basissanierung/Behebung von rückgestautem Instandhaltungsaufwand*				-100.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				1.664.527,87 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				1.665.000,00 €

Ertragswert	
Bodenwert	1.010.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)	1.665.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaft	2.675.000,00 €
Ertragswert gerundet	2.675.000,00 €

* Hierbei handelt es sich lediglich um eine pauschale Schätzung ohne Einholung von Kostenvorschlägen als Ansatz zur Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung. Eine genaue Kostenermittlung ist nach Analyse und Vorlage von Sanierungsvorschlägen durch gewerbliche Unternehmen aus dem Baufach zu erstellen.

ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

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

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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

Wert der Liegenschaft EZ 526 KG 56529 Mattsee unter Berücksichtigung der besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 12.12.2024	€ 2.675.000,00
--	-----------------------

ZUBEHÖR

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

RECHTE UND LASTEN

1. Das Recht, aus dem Ober-, Niedertrumer- und Grabensee und Gst 2119/1 2119/2 2188 Eis zur Deckung der Bedürfnisse des Wirts- und Fleischhauereigewerbes zu entnehmen (A2LNR1)

Die Urkunde TZ 1223/1884 wurde von der Sachverständigen zwar in der Urkundensammlung des Landesarchivs erhoben, die Urkunde ist jedoch nicht leserlich. **In der Bewertung wird als besondere Annahme davon ausgegangen, dass die Inhalte der Urkunde für die gegenständliche Liegenschaft nicht wertbeeinflussend sind.**

2. Grunddienstbarkeit der Eiskellerbenützung und des Geh-, Fahrt- und Betretungsrechtes an Gst 559/1 560/2 (A2LNR2)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 70/1920 (Dienstbarkeitsvertrag vom 29.11.2004) ist unter Pkt. VI. Folgendes vereinbart:

VI.
Herr Josef Sigl räumt den Gatten Jakob und Johanna Steiner und deren Besitznachfolger während des Bestandes der im Absatze IV. dieses Vertrages vereinbarten Gesellschaftsverhältnisses, das freie und unbeschränkte Benützungsrecht des auf Parzelle 552 eingebauten Eiskellers ein. Insbesondere umfasst dieses Recht auch das Geh- und Zufahrtsrecht zu obigen Eiskeller hiezu und zwar von der Wegparzelle 2168 über den westlichen Teil der Parzelle 556 Wiese auf dem auf dieser Parzelle angelegten Weg sowie das Betragungs- und Lagerungsrecht auf dem westlichen Teil dieser Parzelle 556 anlässlich der Eisgewinnung und Einkellerung und zwar mit allen Rechten

und Pflichten eines ordentlichen Nutzniessers, jedoch nur in dem zu diesem Zwecke unbedingt erforderlichen Ausmass. Der Umfang und das Ausmass dieser belasteten Parzellenteile wird durch nachträgliche Vermessung noch genau festgestellt werden.

Verweis auf Punkt IV. des Vertrages:

IV.
Die Käufer verpflichten sich hiemit zur ungeteilten Hand
für sich und für ihre Besitznachfolger auf die Dauer von
fünfzig Jahren somit bis 8. April 1970m das auf dieser

Ob dieses verbücherte Recht noch besteht, stellt eine rechtliche Frage dar, die von der Sachverständigen nicht zu beantworten ist. **Als Annahme in der Bewertung geht die gefertigte Sachverständige aufgrund der Regelung gemäß Punkt IV. davon aus, dass das Recht per 08.04.1970 erloschen ist und sich damit als nicht wertbeeinflussend darstellt.**

3. REALLAST der Versorgungsrente gem Pkt Fünftens A) Übergabsvertrag 2000-11-30 für Dominikus Leobacher, geb 1931-10-16, Anita Leobacher, geb 1941-01-26 (CLNR1)

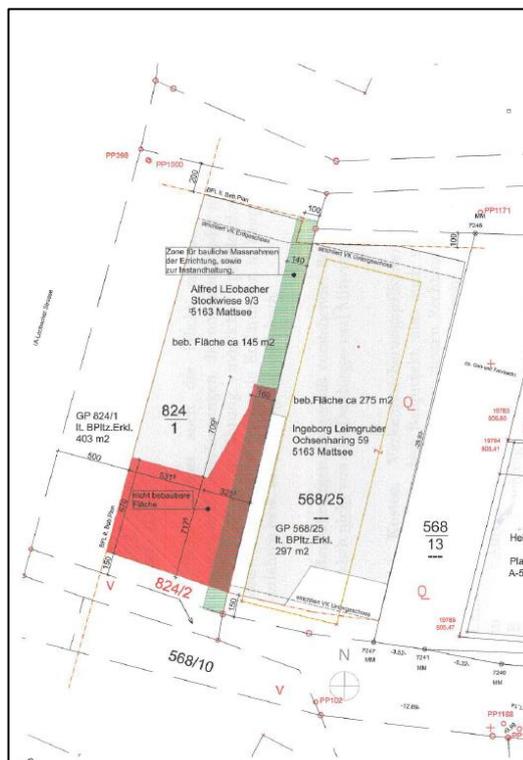
Aufgrund des Ablebens der Berechtigten ist die Reallast als obsolet anzusehen.

4. DIENSTBARKEIT der Duldung der Freiflächennutzung für Bebauung, Erhaltung und Verbesserung auf Gst 824/1 gem. Pkt. II. B. 2.5. Dienstbarkeitsvertrag 2024-09-20 für Gst 568/25 824/2 (CLNR2)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 6027/2024 (Dienstbarkeitsvertrag vom 20.09.2024) ist unter Pkt. II. B. 2.5. Folgendes vereinbart:

B) Duldung der Freiflächennutzung für Bebauung, Erhaltung und Verbesserung:

2.5. Alfred LEOBACHER verpflichtet sich hiemit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum an **dienendem Grundstück 824/1**, derzeit EZ 526, KG 56529 Mattsee, gegenüber Ingeborg LEIMGRUBER und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum an den **herrschenden Grundstücken 568/25 und 824/2**, selbe KG – und Ingeborg LEIMGRUBER nimmt an - **unentgeltlich und mit sofortiger Wirkung zur Duldung der Nutzung** (in weitem Sinn zu verstehen, also beispielsweise Begehen, Befahren, vorübergehendes Abstellen von Gegenständen, vorübergehende Aufstellung von Einrichtungen, etwa Gerüsten, et cetera) der gemäß beiliegendem, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan Beilage /I/ grün schraffierten Fläche von Grundstück 824/1, einschließlich des / der notwendigen bzw. nützlichen Zu- und Ab-Ganges / -Fahrt über die restlichen Flächen von Grundstück 824/1, durch Ingeborg LEIMGRUBER bzw. deren Rechtsnachfolger im Eigentum an Grundstücken 568/25 und 824/2, derzeit EZ 552, KG 56529 Mattsee, und deren entsprechend Beauftragte/Befugte, und zwar **ausschließlich** in derjenigen Art und in demjenigen Umfang, welche notwendig oder nützlich sind für notwendige oder nützliche **Bebauungs-, Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen** (in weitem Sinn zu verstehen) betreffend Grundstücke 568/25 und 824/2 bzw. EZ 552, je KG 56529 Mattsee; die Dienstbarkeit ist berechtigtenseits unter möglichster Schonung und möglichst geringer Inanspruchnahme von Grundstück 824/1 auszuüben.



Diese Dienstbarkeit wurde bereits bei der Bewertung berücksichtigt.

Schätzung Liegenschaft EZ 526 Grundbuch 56529 Mattsee
ehemaliger Gasthof „Kapitelwirt“ in 5163 Mattsee, Marktplatz 7

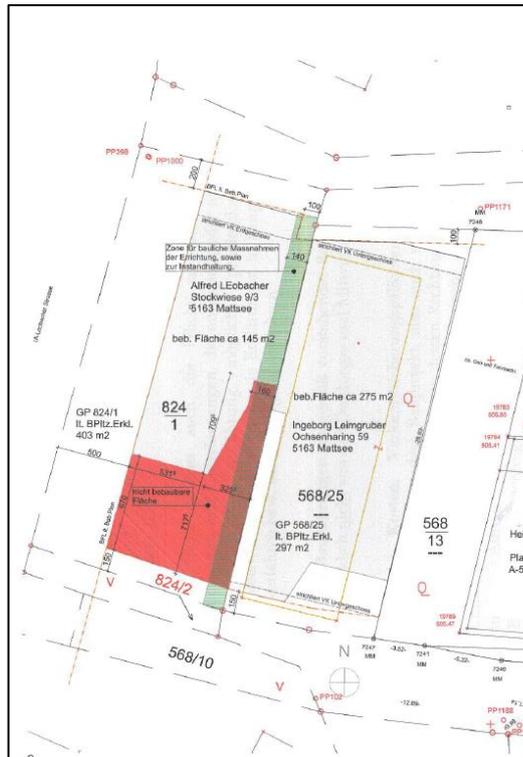
**5. DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Bauführung auf Gst 824/1 gem. Pkt. II.
C. 2.11. Dienstbarkeitsvertrag 2024-09-20 für Gst 568/25 824/2 (CLNR3)**

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 6027/2024 (Dienstbarkeitsvertrag vom 20.09.2024) ist unter Pkt. II. C. 2.11. Folgendes vereinbart:

C) Unterlassung einer Bauführung:

2.11. Alfred LEOBACHER verpflichtet sich hiemit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum an **dienendem Grundstück 824/1**, derzeit EZ 526, KG 56529 Mattsee, gegenüber Ingeborg LEIMGRUBER und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum an den **herrschenden Grundstücken 568/25 und 824/2**, selbe KG - und Ingeborg LEIMGRUBER nimmt an - **unentgeltlich und mit sofortiger Wirkung zur Unterlassung einer Bauführung** der auf beiliegendem, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan **Beilage /I/, roten Fläche** von Grundstück 824/1.

Klarstellend: Ausgenommen von der Unterlassungsverpflichtung ist eine vorübergehende Flächennutzung der unterlassungsunterworfenen Fläche des dienenden Grundstückes im Zusammenhang mit einer Bauführung auf anderen als der unterlassungsunterworfenen Fläche des dienenden Grundstückes für beispielsweise Lagerung / Abstellen von Baumaterialien, -fahrzeugen, Baustellentoiletten et cetera, also ausgenommen vorübergehende, untergeordnete Flächennutzung zur Unterstützung von Bauführung.



Diese Dienstbarkeit wurde bereits bei der Bewertung berücksichtigt.

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft EZ 526 Grundbuch 56529 Mattsee**, ehemaliger Gasthof Kapitelwirt in **5163 Mattsee, Marktplatz 7** beträgt unter Berücksichtigung der besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 12.12.2024**

gerundet.....€ 2.675.000,--
(In Worten: EUROzweimillionensechshundertfünfundsiebzigtausend)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Katharina Hubner, MA, MSc, REV
Salzburg, am 07. Februar 2025

d:\e042_landschaftsarchitekten

2.1.10 Planungsziele
2.2 Verkehrsablauf

14

15

d:\e042_landschaftsarchitekten

MATTSEE_BPL_MARKTPLATZ_STIFFSPLATZ

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

GP Nr. 833/2, 306, 568/9, 568/1, 832/2, 50, 832/1, 832/3, 828/1, 828/2, 130, 830/1/2/3/4/5/6, 831, 130, 849/6, 838, 126, 125, 2285, 847/1, 847/2, 2152/1 Teilfläche der GPNr. 2180/4 (Gemeindestraße durchs Zentrum), GPNr. 568/20 (Straßenrand), GPNr. 2153 (Fuß- und Radweg), GPNr. 2151, 2152/2, 2150, 846/2 (Gemeindestraße), GPNr. 847/1 (Tasloweg) alle KG Mattsee, im Ausmaß von ca. 19.460 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand zwischen 1,0 und 19,4 m zur Straßenfluchtlinie der öffentlichen Verkehrsflächen (Gemeindestraße) lt. Plandarstellung.

In den Teilgebieten (TGB) 4 (GH Kapitelwirt), 6 (Apotheke) und 7 (Stiftsgebäude) erfolgt die Festlegung der Abstände zu den Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird mit einer Grundflächenzahl GRZ festgelegt:

- Teilgebiete (TGB) 1, 2 und 3: max. 0,30
- TGB 5: max. 0,6 m
- TGB 8: max. 0,35.

In den TGB 4 (GH Kapitelwirt), 6 (Apotheke) und 7 (Stiftsgebäude) erfolgt die Festlegung der Dichte entsprechend dem Bestand.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe (TH) und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Fishöhe) absolut mit Metern (üA (über Adria) bzw. relativ bezogen auf das Ulgelände festgelegt:

- TGB 1: TH max. 8,50 m, FH max. 13,50 m
- TGB 2 und 5: FH max. 520m, TH max. 51,6m müA
- TGB 3: FH max. 517,0 m, TH max. 512,50 m müA
- TGB 4 (GH Kapitelwirt): FH max. 520,0 m, TH 516,0 m (wie Bestand)

In den TGB 6 (Apotheke) und 7 (Stiftsgebäude) erfolgt die Festlegung der max. möglichen Bauhöhe entsprechend dem Bestand.

g241007_Marktplatz_Stiffplatz_Bericht_1_b.docx

5

g241007_Marktplatz_Stiffplatz_Bericht_1_b.docx

4

<p>MATTEE BPL MARKTPLATZ - STIFFSPLATZ</p> <p>alle42/landschaftsarchitekten</p> <p>1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe Für die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als baugeschichtlicher wichtig kennlich gemachte Zone wird das Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009 festgelegt.</p> <p>1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009</p> <p>1.3.1 Rad- und Fußwege, öffentlicher Durchgang Im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist die Durchgangsmöglichkeit „Strabl – Passage“ (Marktplatz-6) vom Marktplatz im Norden zur Satzburger Straße für Fußgänger zu erhalten. Im Osten des Planungsgebiets wird die Weyerallee als bestehende öffentliche Fuß- und Radwegverbindung übernommen.</p> <p>1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen Die die Westseite des Marktplatzes maßgeblich begrenzenden und raumbildenden Bauten werden mit einer Situierungsbindung versehen.</p> <p>1.3.3 Bauweise Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.</p> <p>1.3.4 Äußere architektonische Gestaltung - BF 1, 2 Die Objekte sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch ins Ortsbild einfügen. Bezüglich der Dachform ist in allen TGB (Festlegung angeführt bzw. entsprechend dem Bestand) die Errichtung von Sattel- oder Kuppelwalmächern und eine Mindestdachneigung von 18° festgelegt. In den TGB 4 und 5 wird die Färsichtigung entsprechend dem Baubestand festgelegt.</p> <p>BF 1: Ein Gestaltungskonzept für die straßenseitige Fassadengestaltung ist bei der Einreichung vorzulegen. Für den Marktplatz typische architektonische Elemente (Rundbogen bei erdgeschossigen Tür- und Fensteröffnungen) sind als Gestaltungselemente zu verwenden.</p> <p>BF 2: Für das im TGB 4 befindliche Gebäude des Kapitelwirts wird festgelegt, dass die Gliederung der Fassade mit Fensteröffnungen dem Bestande nach (siehe Abb. 1 und 2 unten) zu erfolgen hat.</p>	<p>MATTEE BPL MARKTPLATZ - STIFFSPLATZ</p> <p>alle42/landschaftsarchitekten</p> <p>1.3.5 Erhaltungsgebiete</p> <p>1.3.5.1 Feststellung dem Bestande nach Der Kapitelwirt (Marktplatz 7; TGB 4) stellt das „Vis-a-Vis“ zum ehemaligen Gasthof Post dar und erfüllt eine wesentliche raumbildende Funktion (hinsichtlich der Platzbildung, der Ensemblewirkung, als Engstelle/Tempobremse im Verkehrsfluss im Bereich der Begegnungszone).</p> <p>1.3.5.2 Feststellung dem Bestande nach mit Erhaltungsgebot Für die denkmalgeschützten Bauten der Apotheke (TGB 6) und des Stiffsgebäudes (TGB 7) werden die Bebauungsgrundlagen und architektonische Gestaltung (Baukörpergröße, Proportion, Höhe, Dachform und Neigung, Fassadengestaltung) entsprechend dem Bestand festgelegt.</p>
<p>MATTEE BPL MARKTPLATZ - STIFFSPLATZ</p> <p>alle42/landschaftsarchitekten</p> <p>1.3.6 Nutzung von Bauten Der zentralen Versorgungsfunktion soll durch die Festlegung von Nutzungsanteilen insbesondere für Handel, Dienstleistung und Gastronomie in der Erdgeschosszone Rechnung getragen werden. Diese Flächen sind im zur Straße hin orientierten Bereich des Erdgeschosses vorzusehen.</p>	<p>MATTEE BPL MARKTPLATZ - STIFFSPLATZ</p> <p>alle42/landschaftsarchitekten</p> <p>1.3.6 Nutzung von Bauten Der zentralen Versorgungsfunktion soll durch die Festlegung von Nutzungsanteilen insbesondere für Handel, Dienstleistung und Gastronomie in der Erdgeschosszone Rechnung getragen werden. Diese Flächen sind im zur Straße hin orientierten Bereich des Erdgeschosses vorzusehen.</p>

<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>010042/landchaftsarchitekturen</p> <p>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</p> <p>2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</p> <p>2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich mitten im Ortszentrum der Marktgemeinde Mattsee und umfasst Marktplatz und Stiftsplatz zwischen ehemaligem Gasthof Post und Kapitelwirt südlich der Kirche und das Ensemble der Stiftsgebäude. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 19.450 m², nahezu das gesamte Areal ist bebaut.</p> <p>2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept</p> <p>Das REK wurde von der Gemeinde am 12.09.2022 gemäß § 65 Absatz 6 ROG 2009 beschlossen.</p> <p>Es enthält folgende für den vorliegenden Bebauungsplan besonders relevanten Aussagen:</p> <p>1.2.2 Wirtschaftsentwicklung – Allgemein</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorrang für die Erhaltung und Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Klein- und Dienstleistungsbetrieben • Versorgungseinrichtungen sicherstellen und stärken • Tourismusangebote in den Bereichen Kultur, Bildung und Seminar in Zusammenarbeit mit den bestehenden Institutionen (Stift, Schloss Mattsee, ...) stärken. <p>Gewerbe und Industrie</p> <ul style="list-style-type: none"> • sparsame und effiziente Nutzung der bestehenden Gewerbestandorte, Sicherung des erforderlichen Entwicklungspotentials • Ansiedlung umweltfreundlicher Betriebe sowie von Kleingewerbebetrieben, Sicherung besonders geeigneter Standorte durch Freihaltung der für mögliche Betriebsverflechtung erforderlichen Flächen von Nutzungen, die einer funktions- und standortgerechten Entwicklung des Standortraumes entgegenstehen. <p>Handel, Dienstleistungen und Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und Weiterentwicklung der teilregionalen Versorgungsfunktion der Gemeinde. • Flächenvorsorge für Entwicklung bestehender und Ansiedlung neuer Handel- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere des Gesundheitsbereiches, an geeigneten Standorten, Sicherstellung der Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen <p>Siedlungsentwicklung und Flächennutzung - Geordnete Siedlungsstruktur (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur im Ortszentrum, soweit dadurch keine erheblichen Nutzungskonflikte entstehen, Sicherung Bestand und Entwicklungs-möglichkeit Nahversorgungseinrichtungen. • Die historische Bausubstanz soll erhalten bleiben und gegebenenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. 	<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>010042/landchaftsarchitekturen</p> <ul style="list-style-type: none"> • TSB 1 min. 75% für Handel und/oder Dienstleistung • TSB 2 min. 30% Gastronomie und/oder touristische Beherbergung, min. 30% für Handel und/oder Dienstleistungen, max. 10% für Wohnen • TSB 4 min. 20% für Gastronomie, min. 60% für touristische Beherbergung und/oder Handel und/oder Dienstleistung. • TSB 5 min. 30% für Gastronomie und/oder touristische Beherbergung, min. 30% für Handel und/oder Dienstleistungen, max. 30% für Wohnen. • TSB 6, 7 und 8 Nutzungen und Anteil an der Bruttogeschossfläche entsprechend dem Bestand <p>1.3.7 BF 3 - Flächen für Abstellplätze</p> <p>Bei Unterbringung der Pflichtstellplätze für die betriebliche Nutzung innerhalb der Gebäude und einer dem Ortssild entsprechenden Gestaltung der straßenseitigen Fassade kann die betriebliche Nutzfläche (inkl. der Fläche für die betrieblichen Pflichtstellplätze) bis auf 50% reduziert werden. Ein Gestaltungskonzept für die straßenseitige Fassadengestaltung ist bei der Einreichung vorzulegen.</p> <p>1.3.8 Pflanzbindungen, Pflanzgebole und Geländegestaltungen - BF 4</p> <p>Bepflanzungen sind vorzugsweise mit heimischen, jedenfalls standortgerechten Bäumen und Strüchtern vorzunehmen.</p> <p>BF 4: Erhaltung bestehender bzw. Neuschaffung von Grünflächen im Ausmaß von min. 20% der Bauplatzfläche</p> <p>Für jeden 3. PKW-Stellplatz ist am Bauplatz ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen (kugelförmige Kronenformen sind ausgeschlossen)</p> <p>1.3.9 BF 5 - Bodenschutz</p> <p>Die Bodenverriegelung ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren. Flächen der inneren Erschließung sind, soweit es deren Belastung und Nutzungsintensität zulässt (wie z.B. Stellplätze, Aufenthaltsbereiche, Abstandsflächen), mit ackertüchtigen, begrünbaren Oberflächen auszuführen. Extensiv genutzte Freiflächen (wie Präsentations-, Abstands-, Trembereiche u. d.) sind zu begrünen und/oder zu bepflanzen. Max. 50% der Bauplatzfläche dürfen verlegt werden.</p>
<p>010042/landchaftsarchitekturen</p>	<p>g241007_Marktplatz_Stiftsplatz_Bericht_D.docx</p> <p>8</p>

<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>016e42_Landschaftsarchitekturen</p> <p>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</p> <p>2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</p> <p>2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich mitten im Ortszentrum der Marktgemeinde Mattsee und umfasst Marktplatz und Stiftsplatz zwischen ehemaligem Gasthof Post und Kapitelwirt südlich der Kirche und das Ensemble der Stiftsgebäude. Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 19.450 m², nahezu das gesamte Areal ist bebaut.</p> <p>2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept</p> <p>Das REK wurde von der Gemeinde am 12.09.2022 gemäß § 65 Absatz 6 ROG 2009 beschlossen.</p> <p>Es enthält folgende für den vorliegenden Bebauungsplan besonders relevanten Aussagen:</p> <p>1.2.2 Wirtschaftsentwicklung – Allgemein</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorrang für die Erhaltung und Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Klein- und Dienstleistungsbetrieben • Versorgungseinrichtungen sicherstellen und stärken • Tourismusangebote in den Bereichen Kultur, Bildung und Seminar in Zusammenarbeit mit den bestehenden Institutionen (Stift, Schloss Mattsee, ...) stärken. <p>Gewerbe und Industrie</p> <ul style="list-style-type: none"> • sparsame und effiziente Nutzung der bestehenden Gewerbestandorte, Sicherung des erforderlichen Entwicklungspotentials • Ansiedlung umweltverträglicher Betriebe sowie von Kleingewerbebetrieben, Sicherung besonders geeigneter Standorte durch Freihaltung der für mögliche Betriebsverweilung erforderlichen Flächen von Nutzungen, die einer funktions- und standortgerechten Entwicklung des Standortraumes entgegenstehen. <p>Handel, Dienstleistungen und Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und Weiterentwicklung der teilregionalen Versorgungsfunktion der Gemeinde. • Flächenvorsorge für Entwicklung bestehender und Ansiedlung neuer Handel- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere des Gesundheitsbereiches, an geeigneten Standorten, Sicherstellung der Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen <p>Siedlungsentwicklung und Flächennutzung - Geordnete Siedlungsstruktur (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur im Ortszentrum, soweit dadurch keine erheblichen Nutzungskonflikte entstehen, Sicherung Bestand und Entwicklungsmöglichkeit Nahversorgungseinrichtungen. • Die historische Bausubstanz soll erhalten bleiben und gegebenenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. 	<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>016e42_Landschaftsarchitekturen</p> <ul style="list-style-type: none"> • TSB 1 min. 75% für Handel und/oder Dienstleistung • TSB 2 min. 30% Gastronomie und/oder touristische Beherbergung, min. 30% für Handel und/oder Dienstleistungen, max. 10% für Wohnen • TSB 4 min. 20% für Gastronomie, min. 60% für touristische Beherbergung und/oder Handel und/oder Dienstleistung. • TSB 5 min. 30% für Gastronomie und/oder touristische Beherbergung, min. 30% für Handel und/oder Dienstleistungen, max. 30% für Wohnen. • TSB 6, 7 und 8 Nutzungen und Anteil an der Bruttogeschossfläche entsprechend dem Bestand <p>1.3.7 BF 3 - Flächen für Abstellplätze</p> <p>Bei Unterbringung der Pflichtstellplätze für die betriebliche Nutzung innerhalb der Gebäude und einer dem Ortssild entsprechenden Gestaltung der straßenseitigen Fassade kann die betriebliche Nutzfläche (inkl. der Fläche für die betrieblichen Pflichtstellplätze) bis auf 50% reduziert werden. Ein Gestaltungskonzept für die straßenseitige Fassadengestaltung ist bei der Einreichung vorzulegen.</p> <p>1.3.8 Pflanzbindungen, Pflanzgebole und Geländegestaltungen - BF 4</p> <p>Bepflanzungen sind vorzugsweise mit heimischen, jedenfalls standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.</p> <p>BF 4: Erhaltung bestehender bzw. Neuschaffung von Grünflächen im Ausmaß von min. 20% der Bauplatzfläche</p> <p>Für jeden 3. PKW-Stellplatz ist am Bauplatz ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen (kugelförmige Kronenformen sind ausgeschlossen)</p> <p>1.3.9 BF 5 - Bodenschutz</p> <p>Die Bodenverfestigung ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren. Flächen der inneren Erschließung sind, soweit es deren Belastung und Nutzungsintensität zulässt (wie z.B. Stellplätze, Aufenthaltsbereiche, Abstandsflächen), mit ackerfähigen, begrünbaren Oberflächen auszuführen. Extensiv genutzte Freiflächen (wie Repräsentations-, Abstands-, Trembereiche u. d.) sind zu begrünen und/oder zu bepflanzen. Max. 50% der Bauplatzfläche dürfen verlegt werden.</p>
---	--

<p style="text-align: center;">MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFFSPLATZ</p> <p style="text-align: center;">010442_Landschaftsarchitekturen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die in den standortbezogenen Festlegungen (Kap. 2) festgelegten Richtwerte für Baudichten, Höhen und sonstige Angaben für die einzelnen Siedlungsteile basieren auf den Grundlagen des im Jahr 1995 entwickelten Baudichtenkonzeptes. Die Werte und Angaben stellen eine Anpassung an aktuelle Erfordernisse dar und sollen einen Rahmen abstecken, von dem in besonderen Fällen mit entsprechender Begründung und im öffentlichen Interesse unter Einbindung der Gemeindeverwaltung auch abgewichen werden kann. Das Baudichtenkonzept aus dem Jahr 1995 wird dadurch als Entscheidunggrundlage für Bebauungspläne, Bauplatzverordnungen und Baubewilligungen abgelöst. Allgemein gilt, dass die Baudichte bei der baulichen Nutzbarkeit größer ist und im Sinne des Raumordnungsgesetzes der Haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sorgsame Umgang mit Bauland großzügiger ausgelegt werden soll. Insbesondere bei Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungsgebiet können die Rahmenwerte überschritten werden. Dabei sind die Erfordernisse hinsichtlich öffentlicher und privater Frei- bzw. Grünräume, Maßnahmen für die Verbesserung der Verkehrserschließung, gegebenenfalls Sichtbeziehungen u.ä. besonders zu beachten. Im Hinblick auf Siedlungs- und Landschaftsbild und die bestehenden Geländeformen im Hauptort Mattsee sind die Gebäudehöhen besonders zu berücksichtigen. Die Angaben über die konkreten Rahmenbedingungen (Baudichten, Höhen, etc.) sind bei den standortbezogenen Festlegungen angeführt. <p style="text-align: center;">Ortsbild- und -gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des sensiblen Ensembles im historischen Ortszentrum (Stift, Kirche, Schloss mit Umfeld) • Erhaltung von für das Ortsbild bedeutenden Gebäuden und Freiflächen (Bereich vom Schloss Mattsee bis Stiffsgebäude, Handwerkerhäuser Burghard-Breihen-Weg) • Erhaltung von Anordnung und Lage von für den Straßennraum bedeutsamen Gebäudefronten durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan (Gliederung, Verschwenkung, Raumbildung, etc.) • Schaffung eines lebenswerteren Wohnumfeldes durch Gestaltungsmaßnahmen für Verkehrsflächen sowie durch Rückbau von Ortsdurchfahrten, durch die Anlage von Grünflächen - insbesondere mit Baumbestand und Grünstrukturen in den Siedlungsteilen - z.B. entlang von Straßenzügen. • Für Bepflanzungsmaßnahmen (inkl. Einfriedungen) sind standortgerechte, vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden. <p style="text-align: center;">1.5 ANGESTREBTE ENTWICKLUNG DES FREIRAUMS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nutzung des positiven Einflusses straßenbegleitender Pflanzungen (Baumreihen, Alleen) auf die Verbesserung der Verkehrssicherheit, des Siedlungs- und Landschaftsbildes, des Kleinclimas und des Biotopverbundes • Berücksichtigung der Lebensqualität der Bewohner, Vermeidung von Nutzungskonflikten 	<p style="text-align: center;">MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFFSPLATZ</p> <p style="text-align: center;">010442_Landschaftsarchitekturen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuschaffung, Erhaltung und Verbesserung bestehender, landschafts- und ortsbildprägender Landschaftselemente – Sauerbereiche und anderer Gewässer, ortsbildprägende Einzelbäume, Gehölzgruppen, Waldinseln, Moarreste • Gewährleistung einer attraktiven Wohnumfeldgestaltung • Verbesserung der Freiraumsituation z.B. durch ... <ul style="list-style-type: none"> o Straßenumgestaltung (Baumpflanzung) o Nutzung der Straße als Außenhallsraum (Stellflächenorganisation, Plätze, Spiel, "Shared Space"-Konzept) o Fassaden- und Dachbegrünung o Niederschlagswasserbeseitigung und Regenwassermanagement entsprechend Stand der Technik (z.B. Reduktion der Bodenversiegelung, Rückhalt, Schwammstadt, u.ä.)
--	---

Zentrum westlich Passauerstraße/Marktplatz/Saiblinger Straße	
Nutzung	Zentrumfunktion, Wohnen
Wärmungsvoraussetzungen	Im Nahbereich der geplanten Regionalbahntrasse (Passauer Straße, Marktplatz/Saiblinger Straße) Stellungsgrünflächenverteilung und erforderliche Oberflächenwasserentsorgung (z.B. Bestand Kanalschluss, ggf. Projekt)
Erschließung	Verkehrerschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung, Energieversorgung - vorhanden
Bauliche Entwicklung	GRZ 0,30-0,40 (höherer Wert bei Nachverdichtung im Siedlungsbestand, für Einrichtungen im öffentlichen Interesse bzw. begründeten Ausnahmefällen bei bestehender dichter Bebauung im Ortskern Abweichungen nach oben möglich), offene und verdichtete Bauweise, Abstimmung von Bauhöhe und arch. Gestaltung auf Bestand, max. Traufhöhen bis zu max. 9,50 m und Firsthöhen bis zu max. 12,00 m; Berücksichtigung von Sichtbeziehungen zum Schlossberg, Schloss Mattsee, Wartstein; Beachtung Straßenraumgestaltung, Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, Durchgrünungsmaßnahmen, Reduktion Bodenversiegelung
Rahmenbedingungen	keine

MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ

01ee42_landschaftsarchitekturen

2.1.3 Flächenwidmung



Abb.7: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mattsee ist das gesamte Gebiet als Bauland – ländliches Kerngebiet (§ 30 Abs. 1 Z. 4 ROG 2009 idGF) ausgewiesen. Die durchlaufende Gemeindestraße ist als Verkehrsfläche – wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde (§ 35 Abs. 1 ROG 2009) gewidmet. Das Ensemble der Stiftsgebäude ist mit der Kennzeichnung für der Gemeinde in baugestalterischer Hinsicht wichtig gekennzeichnet.

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: keine

Rechtliche Beschränkungen: keine

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Die nächstgelegene Bushaltestelle „Mattsee Ortsmitte“ befindet sich direkt im Planungsgebiet am Marktplatz im Ortszentrum.

Individualverkehr: Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Hauptstraße (Mattseer Landesstraße L101) und über die Passauerstraße und Salzburger Straße (Gemeindestraße).

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Trinkwasser Versorgungsanlage der Gemeinde

Abwasserbeseitigung: Kanalnetz der Gemeinde, Oberflächenwasserkanal der Gemeinde

01ee42_landschaftsarchitekturen

MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: Das gesamte Planungsgebiet ist entsprechend der zentralen Lage dicht bebaut. Die Gebäude sind überwiegend zwei bis zweieinhalbgeschossig mit der Zentrumsfunktion entsprechenden Mischung aus betrieblicher und Wohnnutzung.

In der Umgebung: Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht entsprechend der Lage im Dorfkern aus typischen Nutzungsgemischten Bauten und freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Der Nahversorger und die Schulgebäude sind in unmittelbarer Nähe (Volksschule, die Neue Mittelschule und das Polytechnikum).

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzklärungen und Baubewilligungen

Für die bestehenden Bauten liegen die entsprechenden Bewilligungen vor.

<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>01e1e42_landschaftsarchitekten</p> <p>zum Ensemble dieser „prominent“ positionierten Bauten des Stiftes gehörenden Gebäude und Flächen am Isselweg, die auch von der Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan als baugestalterisch besonders zu beachten erfasst sind, in „weiterer Reihe“ liegen und deren Liegenschaften noch Nachverdichtungspotential aufweisen, werden mit dem Erfordernis eines Aufbaustufenplanes gekennzeichnet.</p> <p>Die bestehenden Bauten an der Westseite des Marktplatzes prägen diesen maßgeblich. Mit der Stueierungsbindung und der Festlegung der Firstrichtung soll die räumliche Wirkung und die charakteristische Ansicht erhalten werden (Wirkung der Bebauung im Straßenraum, Raumwirkung, Straßenbild, optische und psychologische Geschwindigkeitsbremse). Somit sind im Falle eines Neubaus die mit Stueierungsbindung festgelegten Fassaden an der gleichen Stelle wieder zu errichten. Die offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) entspricht der überwiegend vorhandenen Bebauung.</p> <p>Hinsichtlich der im REK definierten Zielsetzung der besonderen Beachtung der Einbindung von Neu- und Umbauten im unmittelbaren Ortskern in die bestehende Baustruktur werden Dachform und -neigung, die sich auf das gesamte Planungsgebiet beziehen, definiert. Diese Festlegung gilt nicht für eingeschobene Nebenanlagen.</p> <p>Mit den Festlegungen zu Pflanzgeboten und Bodenschutz soll ein Mindestmaß an Grünflächen, die Anforderungen betreffend Bodenversiegelung und damit die Klimwanandelanpassung angesprochen werden.</p>	<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>01e1e42_landschaftsarchitekten</p> <p>2.1.9 Problemanalyse</p> <p>Besonders zu berücksichtigen sind auf Grund der zentralen Lage und der bestehenden Bebauung das Siedlungs-, Orts- und Straßenbild - insbesondere die Raumwirkung am Marktplatz (Triefläche, bestehender Parkplatz).</p> <p>Gepflante Neubauten inkl. damit verbundener Änderung der Nutzung soll sich in die bestehende Bebauung einfügen. Das gilt insbesondere bei Festlegungen betreffend die Höhenentwicklung und relevante Sichtbeziehungen.</p> <p>Weitere wichtige Faktoren im unmittelbaren Ortszentrum sind die Nutzung vorwiegend der Erdgeschosszone und Begrünungsmaßnahmen (Klimawandelanpassung).</p> <p>Als Grundlage für die Planungsfestlegungen wurden die bestehenden Bauakten herangezogen.</p> <p>2.1.10 Planungsziele</p> <p>Die Straßenfluchtlinien werden entlang der Verkehrsflächen (Gemeindestraße, Hauptstraße) festgelegt.</p> <p>Die Baufluchtlinien verlaufen in unterschiedlichen Abständen - zwischen 1 und 19,4 m - von den Straßenfluchtlinien und sind überwiegend den vorliegenden Bauakten entnommen (siehe Plananstellung). Für die Wiedererrichtung der Gebäude im TGB 3 wird Erhaltung der Raumbindung am Marktplatz eine Stueierungsbindung festgelegt</p> <p>Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Grundflächenzahl GRZ festgelegt. Diese liegt entsprechend des Baubestandes zwischen 0,3 und 0,6. Die Dichtefestlegung berücksichtigt die zentrale Lage sowohl hinsichtlich des Baubestandes in der Umgebung als auch die Möglichkeit der Nachverdichtung.</p> <p>Zur Erfüllung der im REK im Sachbereich Wirtschaft definierten Zielsetzungen bzw. Maßnahmen hinsichtlich der Sicherung des Fortbestandes von Dienstleistungsbetrieben und zur Sicherstellung der dem Standort und der Lage adäquaten Nutzung der Erdgeschosszone wird ein Nutzungsanteil (je nach Teilgebiet) für Betriebe (Handel, Dienstleistung, Gastronomie) festgelegt. Diese Festlegung soll der Erhaltung der Funktionen des Ortszentrums und dessen Belebung und Aufwertung dienen und ist von besonderer Bedeutung und im öffentlichen Interesse gelegen. Mind. 75% der Sockelzone sind betrieblich (Handel, Dienstleistung, Gastronomie) zu nutzen, diese Flächen sind im zur Straße hin orientierten Bereich des Erdgeschosses vorzusehen. Mit der Festlegung betreffend der Unterbringung der Pflichtstellplätze soll das zentrale Ortsbild und die auf Grund des Baubestandes beeinträchtigte Lage berücksichtigt werden.</p> <p>Die Höhenfestlegungen beziehen sich auf den Baubestand (sind den Bauakten entnommen) und dienen der Erhaltung des bestehenden Ortsbildes.</p> <p>Besonders markante und für das Ortsbild prägende Bauten werden mit Festlegungen dem Bestand nach und Festlegung dem Bestand nach mit Erhaltungsgebot versehen. Das Stiftsgebäude (Stiftsplatz 1, TGB 7) und die Tassilo-Apotheke (TGB 6) am nördlichen Rand des Marktplatzes stehen unter Denkmalschutz, sind ortsbildprägend und sollen so wie sie sind erhalten bleiben (Erhaltungsgebot mit Festlegung dem Bestand nach). Die</p>
<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>01e1e42_landschaftsarchitekten</p> <p>Die bestehenden Bauten an der Westseite des Marktplatzes prägen diesen maßgeblich. Mit der Stueierungsbindung und der Festlegung der Firstrichtung soll die räumliche Wirkung und die charakteristische Ansicht erhalten werden (Wirkung der Bebauung im Straßenraum, Raumwirkung, Straßenbild, optische und psychologische Geschwindigkeitsbremse). Somit sind im Falle eines Neubaus die mit Stueierungsbindung festgelegten Fassaden an der gleichen Stelle wieder zu errichten. Die offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) entspricht der überwiegend vorhandenen Bebauung.</p> <p>Hinsichtlich der im REK definierten Zielsetzung der besonderen Beachtung der Einbindung von Neu- und Umbauten im unmittelbaren Ortskern in die bestehende Baustruktur werden Dachform und -neigung, die sich auf das gesamte Planungsgebiet beziehen, definiert. Diese Festlegung gilt nicht für eingeschobene Nebenanlagen.</p> <p>Mit den Festlegungen zu Pflanzgeboten und Bodenschutz soll ein Mindestmaß an Grünflächen, die Anforderungen betreffend Bodenversiegelung und damit die Klimwanandelanpassung angesprochen werden.</p>	<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>01e1e42_landschaftsarchitekten</p> <p>2.2 VERFAHRENSABLAUF</p> <p>Die Aufstellung/Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:</p> <p>Auflage des Entwurfes: 18.06.2024 bis 17.07.2024</p> <p>Beschluss des Bebauungsplans: 07.10.2024</p> <p>Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...</p> <p>Beilagen: Rechtsplan (1:1000)</p>
<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>01e1e42_landschaftsarchitekten</p> <p>Die bestehenden Bauten an der Westseite des Marktplatzes prägen diesen maßgeblich. Mit der Stueierungsbindung und der Festlegung der Firstrichtung soll die räumliche Wirkung und die charakteristische Ansicht erhalten werden (Wirkung der Bebauung im Straßenraum, Raumwirkung, Straßenbild, optische und psychologische Geschwindigkeitsbremse). Somit sind im Falle eines Neubaus die mit Stueierungsbindung festgelegten Fassaden an der gleichen Stelle wieder zu errichten. Die offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) entspricht der überwiegend vorhandenen Bebauung.</p> <p>Hinsichtlich der im REK definierten Zielsetzung der besonderen Beachtung der Einbindung von Neu- und Umbauten im unmittelbaren Ortskern in die bestehende Baustruktur werden Dachform und -neigung, die sich auf das gesamte Planungsgebiet beziehen, definiert. Diese Festlegung gilt nicht für eingeschobene Nebenanlagen.</p> <p>Mit den Festlegungen zu Pflanzgeboten und Bodenschutz soll ein Mindestmaß an Grünflächen, die Anforderungen betreffend Bodenversiegelung und damit die Klimwanandelanpassung angesprochen werden.</p>	<p>MATTSEE BPL MARKTPLATZ - STIFTSPLATZ</p> <p>01e1e42_landschaftsarchitekten</p> <p>Die bestehenden Bauten an der Westseite des Marktplatzes prägen diesen maßgeblich. Mit der Stueierungsbindung und der Festlegung der Firstrichtung soll die räumliche Wirkung und die charakteristische Ansicht erhalten werden (Wirkung der Bebauung im Straßenraum, Raumwirkung, Straßenbild, optische und psychologische Geschwindigkeitsbremse). Somit sind im Falle eines Neubaus die mit Stueierungsbindung festgelegten Fassaden an der gleichen Stelle wieder zu errichten. Die offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt) entspricht der überwiegend vorhandenen Bebauung.</p> <p>Hinsichtlich der im REK definierten Zielsetzung der besonderen Beachtung der Einbindung von Neu- und Umbauten im unmittelbaren Ortskern in die bestehende Baustruktur werden Dachform und -neigung, die sich auf das gesamte Planungsgebiet beziehen, definiert. Diese Festlegung gilt nicht für eingeschobene Nebenanlagen.</p> <p>Mit den Festlegungen zu Pflanzgeboten und Bodenschutz soll ein Mindestmaß an Grünflächen, die Anforderungen betreffend Bodenversiegelung und damit die Klimwanandelanpassung angesprochen werden.</p>

H. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

INTERESSENSKONFLIKT

1. Die Anforderungen an die Sachverständige hinsichtlich ihrer fachlichen Objektivität bedeuten, dass sie sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte die Sachverständige den Klienten ersuchen, ihm betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für sie selbst, ihre 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 die Sachverständige erstellt werden.
3. Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen die Sachverständige die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

UNABHÄNGIGKEIT DER SACHVERSTÄNDIGEN

1. Zwar hat die Sachverständige in ihren Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens der Sachverständigen (und – wo angebracht – seitens des Unternehmens, das Bewertungen vornimmt) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, ihre Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität der 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 die Sachverständige nicht nur sachkundig ist bzw. als solches gesehen wird, sondern dass sie auch unabhängig ist und kein verborgener Interessenskonflikt besteht – unbeschadet dessen ob dieser tatsächlich, möglich oder zum Zeitpunkt der Auftragsannahme vorhersehbar ist.
4. Wenn in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit bestehen, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

Die fertige Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie 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.