



BAUMEISTER ING. ANTON RAGER, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiete 72.01, 94.10, 94.15, 94.17, 94.20, 94.65, 94.70

Auftraggeber Republik Österreich
Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee
Amanda-Hübsch-Straße 1
5201 Seekirchen am Wallersee

Zahl **18 E 342/26g**

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes

Adresse: **Ignaz-Glaser-Straße 12 in 5111 Bürmoos**

Katastralgemeinde	Einlage- zahl	B-LNr	Anteil	hiermit verbundenes Wohnungseigentum
56416 Bürmoos	1338	49	152/2388	W 5
56416 Bürmoos	1338	50	6/2388	PKW Abstellplatz 5
56416 Bürmoos	1338	81	110/2388	W 6
56416 Bürmoos	1338	82	4/2388	PKW Abstellplatz 6

Bewertungstichtag: 17. Juni 2026

Inhalt

1. ALLGEMEINES.....	7
1.1. Auftraggeber	7
1.2. Zweck des Gutachtens	7
1.3. Bewertungsstichtag	7
1.4. Grundlagen.....	7
1.5. Allgemeine Grundsätze.....	10
1.6. Wahl der Verkehrswertermittlung	10
1.7. Erhebungszeitraum	10
1.8. Einheiten und Pläne	10
1.9. Außergewöhnliche Umstände	11
1.10. Hinweis	11
1.11. Erklärung des Sachverständigen	11
 2. BEFUND	 12
2.1. Allgemeines zum Befund.....	12
2.2. Teilnehmer an der Befundaufnahme	12
2.3. Besitzverhältnisse und Grundbucheintragungen	13
2.4. Lage der Liegenschaft	15
2.4.1 Makrolage	15
2.4.2 Mikrolage.....	16
2.5. Statistiken	16
2.5.1 Immobilien-Durchschnittspreise in der Gemeinde.....	16
2.5.2 Bevölkerung	16
2.5.3 Wohnen	17
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	17
2.6.1 Raumordnungsrechtliche Widmung	17
2.6.2 Sonst. relevante Bebauungsvorgaben	18
2.7. Wohnstandortqualität	19
2.8. Aufschließung der Liegenschaft	19
2.9. Belastungen und Begünstigungen des Grundstückes	19
2.9.1 Rechte und Lasten	19
2.9.2 Emissionen und Immissionen	20
2.9.3 Grundabtretungen	22
2.10. Grundstückgröße und -form	22
2.11. Baujahr des Objektes.....	23
2.12. Reparaturrücklage/Vorausschau	23
2.13. Art und Umfang der gegebenen Nutzung	23
2.14. Bautechnische Beschreibung	24
2.14.1 Das Objekt.....	24

2.14.1	Allgemeinflächen und Keller	26
2.14.2	Die Top 6.....	27
2.14.3	Die Top 5.....	29
2.15.	Die Kfz-Stellplätze	31
2.16.	Zu berücksichtigende Umstände.....	31
2.16.1	Betriebskosten	31
2.16.2	Allgemeiner Eindruck.....	35
2.16.3	Baumängel.....	35
2.16.4	Baulich durchgeführte Verbesserungen.....	35
2.16.5	Behindertengerechte Ausführung.....	35
2.16.6	Energieausweis.....	35
2.17.	Zubehör.....	35
2.18.	Pläne	36
2.19.	Flächenermittlung.....	38
3.	BEWERTUNG	39
3.1.	Allgemeines.....	39
3.1.1	Art des ermittelten Wertes.....	39
3.1.2	Grundlagen.....	39
3.1.3	Marktverhalten.....	40
3.1.4	Wertminderung infolge Mängel	40
3.1.5	Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands.....	40
3.1.6	Rückgestauter Instandhaltungsbedarf	41
3.1.7	Nachhaltigkeit.....	41
3.1.8	Barwerte von Rechten und Lasten.....	41
3.1.9	Wert des Zubehörs	42
3.1.10	Anerkannte Technik.....	42
3.1.11	Instandhaltung – Instandsetzung.....	42
3.1.12	Verkehrswert/Marktwert	43
3.2.	Fallbezogene Grundlagen und Rechenansätze	43
3.2.1	Grundsatz	43
3.2.2	Annahmen und Besondere Annahmen	44
3.2.3	Bestimmung der Wertigkeit der Lage.....	45
3.2.4	Entwicklungsmöglichkeiten.....	45
3.2.5	Allgemeine Verwendungs- und Risikoeinschätzung	45
3.2.6	Verwertbarkeit	45
3.2.7	Nutzungs- und Restnutzungsdauer.....	45
3.3.	Vergleichswertermittlung	46
3.3.1	Statistik Austria.....	46
3.3.2	Vergleichspreiserhebung im Detail	48

3.3.3	Daraus die Vergleichswerte	59
3.4.	Errechneter Verkehrswert der Einheiten	60
3.5.	Wert des Zubehörs	60
3.6.	Marktanpassung	60
3.7.	Förderungsmittel und Darlehen	61
3.8.	Zusammenfassung zur Verkehrswertermittlung	62

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BG	Bezirksgericht
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)
BGF	Bruttogeschossfläche
BH	Bezirkshauptmannschaft
BK	Betriebskosten
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
EW	Einheitswert
EZ (EZZ)	Einlagezahl(en)
FA	Finanzamt
GB (gb.)	Grundbuch (grundbücherlich)
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf. (ggstl.)	gegebenenfalls (gegenständlich)
GND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
Gst. (Gst)	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
idF. (idgF.)	in der (geltenden) Fassung
IO	Insolvenzordnung
IPS	Immobilien-Preisspiegel
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit
KG	Katastralgemeinde
KP (KV)	Kaufpreis (Kaufvertrag)
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LG	Landesgericht
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: C-LNr. 1)
m.E.	meines Erachtens
MRG (MG)	Mietrechtsgesetz (Mietengesetz)
MNM	Monatsnettomiete
MV	Mietvertrag
(G)ND	(Gesamt)Nutzungsdauer
Nfl.	Nutzfläche
ON	Ö-Norm
RH	Raumhöhe
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)
SV	Sachverständiger
TND	Technische Nutzungsdauer
TZ	Tagebuchzahl
V	Vervielfältiger
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes)

Besondere Abkürzungen im Grundbuchsauszug:

Entnommen der Homepage des Bundeskanzleramtes unter

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600400.html>

Stand 01.01.2016

A-Blatt	Gutsbestandsblatt
B-Blatt	Eigentumsblatt
C-Blatt	Lastenblatt

G Mit der Eintragung des Hauptbuchs sind die Eintragungen des Grundsteuer- oder Grenzkatasters wiederzugeben. Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein "G" befindet, bedeutete das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung von Teilen solcher Grundstücke nicht mehr möglich ist).

BA (Nutzung) Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstiges) auf. Dies können bei einem Grundstück auch mehrere sein (Benützungsabschnitte). Bei den Benützungsarten "sonstige und Gewässer" wird überdies eine nähere Bezeichnung der Grundstücksnutzung angegeben (diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu).

***** Befindet sich neben "BA (Nutzung)" ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Fläche Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis "Änderung der Fläche in Vorbereitung" angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

GST-ADRESSE Hier werden eine oder mehrere Grundstücksanschriften angeführt – diese Angaben sind die Basis des Anschriftenverzeichnisses. Die Adresse stammt von den Gemeinden und wird vom Vermessungsamt in der Grundstücksdatenbank nachgeführt.

LNR Laufende Nummer

TZ Tagebuchzahl

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Seekirchen

Aktenzahl 18 E 342/26g

1.2. Zweck des Gutachtens

Es ist der Verkehrswert nach den Vorgaben und Regeln des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Exekutionsverfahren zu ermitteln.

1.3. Bewertungsstichtag

Als Stichtag der Bewertung ist das Datum der persönlichen Besichtigung am 17. Juni 2026 angesetzt.

1.4. Grundlagen

Zur Verfügung gestellt sind:

- Grundbuchauszug mit Datum 07.05.2026 08:45:33

Seitens der Hausverwaltung sind zur Verfügung gestellt:

- DI Stangl: Nutzwertgutachten Liegenschaft Ignaz-Glaser-Straße 12
- monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026
- Angaben betreffend getätigter und anstehender Instandhaltungsarbeiten

Erhobene Grundlagen sind:

- Gemeinde Bürmoos:
 - Verhandlungsschrift zur Kollaudierung des Wohn- und Geschäftshauses Bürmoos-Ignaz Glaserstraße 12, Zahl 808/131-9/1979 vom 6. Sept. 1985
 - Bescheidspruch zur Kollaudierung, Zahl 808/131-9/1979 vom 27.9.1985
 - Bescheid Zahl EAP 131-9-3736/1991 vom 23.8.1993 - Umwidmung von PKW-Garagen in 2 Kleinwohnungen
 - Bescheid zur Bestandsplanung, Zahl 44976/131-9/2019 vom 08.10.2019; die Pläne dazu werden beigestellt durch:
- Baumeister Duswald: Planunterlagen; Datum 13.06.2019
- Angaben seitens der Hausverwaltung zu Angelegenheiten der Verwaltung

weitere Grundlagenerhebungen erfolgten in:

- Flächenwidmungsplan im SAGIS-Online-Portal
- Abfrage des Lärmkatasters unter <http://www.laerminfo.at/>
- Gefahrenzonenplan Hochwasser <http://www.salzburg.gv.at/gefahrenzonen> und <http://www.hora.gv.at/>
- Statistik Austria, Immobilien-Durchschnittspreise <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>
- Immobilienpreisspiegel 2026 der Wirtschaftskammer Österreich
- Vergleichspreiserhebungen über die ImmonetZT.at Bodenpreissammlung und der eigenen Bodenpreissammlung
- Statistik Austria, Gemeindedaten <https://www.statistik.at/blickgem/index>

Quellen der Kartenausschnitte:

- SAGIS-Online unter <http://www.salzburg.gv.at/sagisonline/>
- Der zur Bodenpreiserhebung ist über die ImmonetZT.at Bodenpreissammlung zur Verfügung gestellt
- basemap.at – Verwaltungsgrundkarte von Österreich <https://bfw.ac.at/rz/bfwcms2.web?dok=7066>
- Radonschutzverordnung – RnV unter https://geogis.ages.at/GEOGIS_RADON.html

Quelle der Gesetzesmaterie:

- Rechtsinformationssystem des Bundes unter <https://www.ris.bka.gv.at/>

Begrifflichkeiten:

- Im Besonderen die in den Ö-Normen B1801-1 Bauprojekt- und Objektmanagement und 1802 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, jeweils idgF, verwendeten
- Es gelten die Begriffe technischer und rechtlicher Natur, wie diese z.B. in den OIB-Richtlinien und gleich anerkannten fachtechnischen Verarbeitungsrichtlinien verwendet werden
- Ergänzend dazu wird auf das Salzburger Baurecht, im Besondern auf § 1 BauPolG verwiesen

Allgemeine Grundlagen:

- Das Salzburger Baurecht im Gesamten und idgF.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.Nr. 150/1992 ST0058
- ÖNorm B1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Ausgabe 2013
- ÖNorm EN 16775 Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen, 2016-01-15
- ÖNorm B1802-1 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen, sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, 2022-03-01
- ÖNorm EN 13306 Instandhaltung – Begriffe der Instandhaltung, 2010
- Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz BGStG, BGBl. Nr. 82/2005.
- OIB-Richtlinien 2019 - Begriffsbestimmungen
- OIB-Richtlinie 2/2019 – Brandschutz
- OIB-Richtlinie 3/2019 - Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- OIB-Richtlinie 4/2019 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- OIB-Richtlinie 6/2019 - Energieeinsparung und Wärmeschutz

Fachliteratur:

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage, 2020
- Kranewitter, 7. Auflage, 2017
- Ross-Brachmann-Holzner, 29. Auflage, 2012
- Seiser-Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011
- HV der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog, 2020
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage.
- Wissensdatenbank des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter <https://widab.gerichts-sv.at/>

1.5. Allgemeine Grundsätze

Das Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit, keinesfalls auszugsweise Gültigkeit und ist nur für den angeführten Zweck zu nutzen. Aus dem Auftrag heraus ist eine eingeschränkte Verwendbarkeit des Gutachtens gegeben und hat dieses darüber hinaus keine Gültigkeit.

Jedem Interessentenkreis wird dringend empfohlen, die eigene Interessenslage an hier gegenständlicher Immobilie durch fachlich kompetente Dritte in rechtlichen und steuerlichen Überlegungen mit nachstehenden Ansätzen abzugleichen. Das vorliegende Gutachten ist für steuerliche Zwecke nicht geeignet.

Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen; es gelten ausschließlich die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen.

Geltend gemacht wird der Urheberschutz zu dem vorliegenden Gutachten.

1.6. Wahl der Verkehrswertermittlung

Hierzu verweise ich auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz:

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

1.7. Erhebungszeitraum

Die Erhebung der Grundlagen beginnt mit der Einholung der für das Gutachten notwendigen Unterlagen, wie diese vor angeführt sind und endet mit dem Stichtag des Gutachtens.

Damit werden nach diesem Datum entstehende wertändernde Umstände nicht berücksichtigt.

1.8. Einheiten und Pläne

Währungsbeträge sind in Euro,

Flächenmaße in Quadratmeter (m²) und Volumen in Kubikmeter (m³) angegeben.

Sämtliche beiliegenden Pläne sind ohne Maßstab und damit für Maßabnahmen untauglich.

1.9. Außergewöhnliche Umstände

Die kriegsbedingten Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten beeinflussen das individuelle Verhalten der Marktteilnehmer, sind die Reaktionen darauf nicht zur Gänze einschätzbar und erzeugt dies eine erhöhte Unsicherheit im Sinne der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände. Dementsprechend ist das Bewertungsergebnis des vorlie-



-hen Marktbedingungen zu verwenden.

1.10. Hinweis

Zitierungen aus Fachliteratur, Normen, Fremdgutachten oder Verträgen sind durch Einrückungen, „Anführungszeichen“ und/oder *Kursivschrift* kenntlich gemacht.

1.11. Erklärung des Sachverständigen

Als unterfertigender Sachverständiger gebe ich an, als solcher in die Liste der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen gem. §1 SDG mit aufrechter Zertifizierung in den Fachgebieten 72.01, 94.10, 94.15, 94.17, 94.20, 94.65 und 94.70 eingetragen zu sein.

Ich erkläre mich fremd zu den Parteien und erstelle in Erinnerung an den abgelegten Sachverständigeneid nachstehenden Befund und das Gutachten mit bestem Wissen und Gewissen.

2. BEFUND

2.1. Allgemeines zum Befund

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Einheiten wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form aufgenommen, ohne jeglichen Eingriff in die Bausubstanz. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustands, der Statik, der Installationen und der technischen Einrichtungen des Gebäudes erfolgten nicht; für eine bestimmte Gebrauchstauglichkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann daher keine Haftung übernommen werden. Mängel, die über die in der vorliegenden Befundaufnahme erkannten hinaus bestehen könnten, wurden nicht erfasst; sollten weitere Mängel über die offen erkennbaren hinaus vorhanden sein, bedarf es einer Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens. 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.

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde; es wird hier ausschließlich die Abfrage im Leitungskataster der Salzburg AG berücksichtigt.

Bodenkontaminationen sind dem unterfertigenden Sachverständigen keine bekannt; die Möglichkeit der Kontaminierung von Boden und Wasser wird über Abfrage im SA-GIS-System überprüft und geht das Ergebnis in die Bewertung ein. Vornutzungsbedingte ökologische Altlasten am Objekt sind augenscheinlich nicht gegeben und werden aus dem heraus dazu keine Detailuntersuchungen veranlasst.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008, geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009, in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

2.2. Teilnehmer an der Befundaufnahme

Teilnehmer sind:

- Die verpflichtete Partei
- Der zeichnende Sachverständige

Zu den Fotoaufnahmen und der Sprachaufnahme mittels Diktiergerätes wird angemerkt, dass deren Erstellung, Verwendung und Archivierung im Rahmen des vorliegenden Gutachtens im Beisein und mit Zustimmung der während der Befundaufnahme anwesenden Personen erfolgte.

2.3. Besitzverhältnisse und Grundbucheintragungen

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 56416 Bürmoos EINLAGEZAHL 1338
 BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** A2-Blatt ohne Ab- und Zuschreibungen ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: [REDACTED] ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

 Letzte TZ 4248/2026
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
67/2	G	GST-Fläche	* 792	
		Bauf.(10)	355	
		Gärten(10)	437	Ignaz Glaser Straße 12
67/3		Sonst(10)	* 46	
GESAMTFLÄCHE			838	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 ***** A2 *****
 4 b gelöscht
 ***** B *****
 49 ANTEIL: 152/2388
 [REDACTED] ADR: Ignaz Glaser Straße 12, Bürmoos 5111
 a 803/2016 Wohnungseigentum an W 5
 b 861/2019 IM RANG 645/2019 Kaufvertrag 2019-04-04 Eigentumsrecht
 c gelöscht
 50 ANTEIL: 6/2388
 [REDACTED] ADR: Ignaz Glaser Straße 12, Bürmoos 5111
 a 803/2016 Wohnungseigentum an Top 21 (PKW Abstellplatz 5)
 b 861/2019 IM RANG 645/2019 Kaufvertrag 2019-04-04 Eigentumsrecht
 c gelöscht
 81 ANTEIL: 110/2388
 [REDACTED] ADR: Ignaz Glaser Straße 12, Bürmoos 5111
 a 803/2016 Wohnungseigentum an W 6
 b 433/2022 Kaufvertrag 2022-01-20 Eigentumsrecht
 82 ANTEIL: 4/2388
 [REDACTED] ADR: Ignaz Glaser Straße 12, Bürmoos 5111

a 803/2016 Wohnungseigentum an Top 22 (PKW Abstellplatz 6)
b 433/2022 Kaufvertrag 2022-01-20 Eigentumsrecht
***** C *****

1 a 125/1958 263/2000
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes sowie der Wasserzu-
und -ableitung auf Gst 67/2 67/3 für Gst 61 62
b 314/1980 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 29

3 a 314/1980
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 67/3 für
Gst 67/1

39 auf Anteil B-LNR 49 50
a 861/2019 Pfandurkunde 2019-04-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)
b gelöscht

58 auf Anteil B-LNR 81 82
a 433/2022 Pfandurkunde 2021-12-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 105.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)
b gelöscht

74 auf Anteil B-LNR 49 81 82
a 849/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 79/26k)

75 auf Anteil B-LNR 49 50 81 82
a 1925/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 5.144,95 samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss vom 24.03.2026 (18 E 342/26g)
für EG Ignaz-Glaser-Straße 12, 5111 Bürmoos vertr.d. UK
Immobilien GmbH

76 auf Anteil B-LNR 49 81 82
a 2999/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(16 C 249/26k BG Seekirchen a.W.)
b 4248/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe CLNr 77
(18 E 666/26d BG Seekirchen a.W.)

77 auf Anteil B-LNR 49 81 82
a 4248/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.835,40
samt
4 % Z aus EUR 347,78 seit 06.03.2026
4 % Z aus EUR 255,95 seit 06.03.2026
4 % Z aus EUR 8,07 seit 06.03.2026
4 % Z aus EUR 347,78 seit 06.04.2026
4 % Z aus EUR 255,95 seit 06.04.2026
4 % Z aus EUR 8,07 seit 06.04.2026
4 % Z aus EUR 347,78 seit 06.05.2026
4 % Z aus EUR 255,95 seit 06.05.2026
4 % Z aus EUR 8,07 seit 06.05.2026
Kosten des Titelverfahrens iHv EUR 375,68
samt 4 % Z seit 07.05.2026
Antragskosten EUR 353,68
für EG Ignaz-Glaser-Straße 12, vertr.d. UK Immobilien GmbH
(18 E 666/26d BG Seekirchen a.W. -
Beitritt zu 18 E 342/26g BG Seekirchen a.W.)
b 4248/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
siehe CLNr 76

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Oberndorf.

Grundbuch 03.07.2026 09:02:42

Dem Grundbuchauszug und aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen nach ist zu schließen, dass die Liegenschaft eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit bildet; es sind kein Baurecht oder Superädifikat gegeben und zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Merkmale der Liegenschaft:

2.4. Lage der Liegenschaft

2.4.1 Makrolage¹

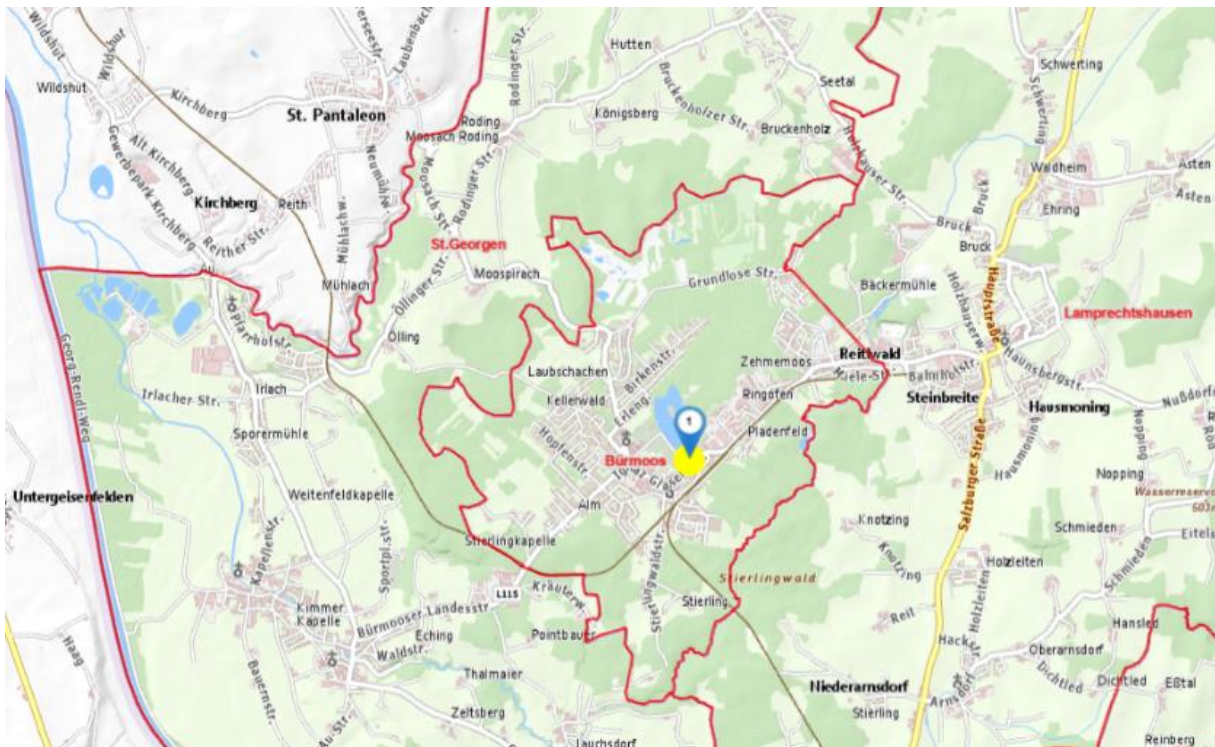
Regionale Einteilung:

Gemeinde: Bürmoos (50305)

Politischer Bezirk: Salzburg-Umgebung (503)

Bundesland: Salzburg

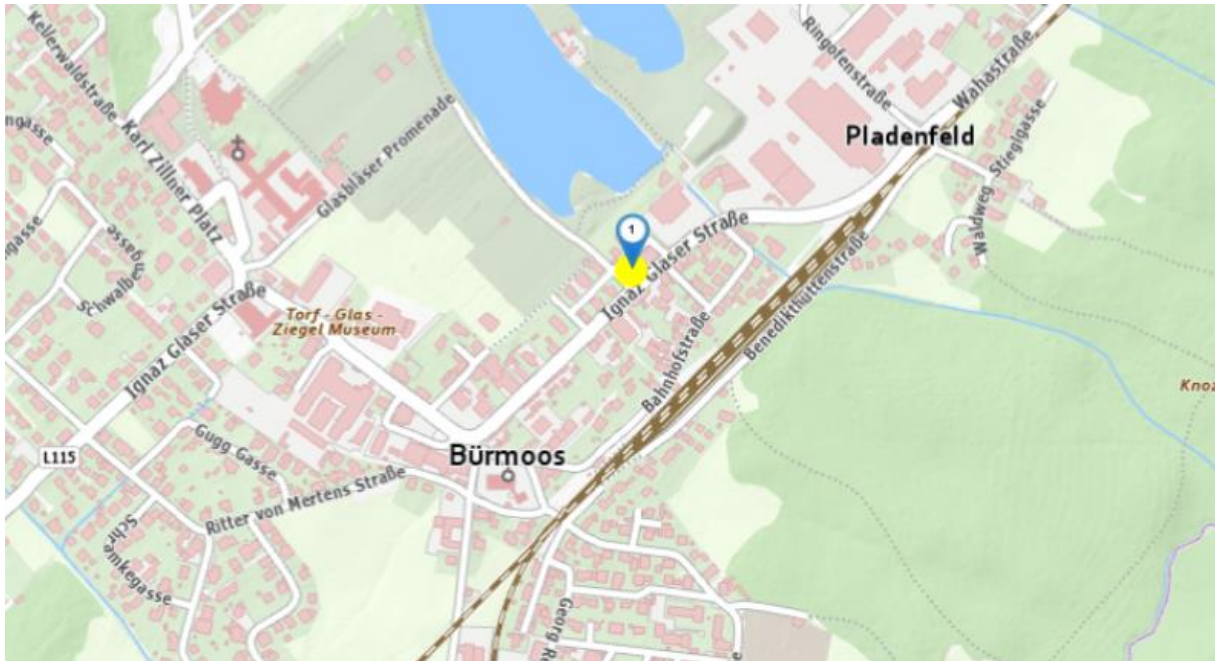
Bürmoos ist die jüngste Gemeinde im Bundesland Salzburg. Die Gemeinde liegt im Nordwesten des Flachgaus und wurde erst 1967 gegründet. Sie grenzt im Süden, Westen und Norden an St. Georgen bei Salzburg und im Osten an Lamprechtshausen.



¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Salzburg>

2.4.2 Mikrolage

Das Objekt Ignaz-Glaser-Straße 12 ist ca. 500 m vom Gemeindeamt entfernt und liegt an der Verbindungsstraße Richtung Lamprechtshausen.



2.5. Statistiken

Statistik Austria unter <https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=501014>

2.5.1 Immobilien-Durchschnittspreise in der Gemeinde

Immobilien-Durchschnittspreise in der Gemeinde

Durchschnittlicher Baugrundstückpreis 2021–2025 in der Gemeinde: 289,8 €/m²

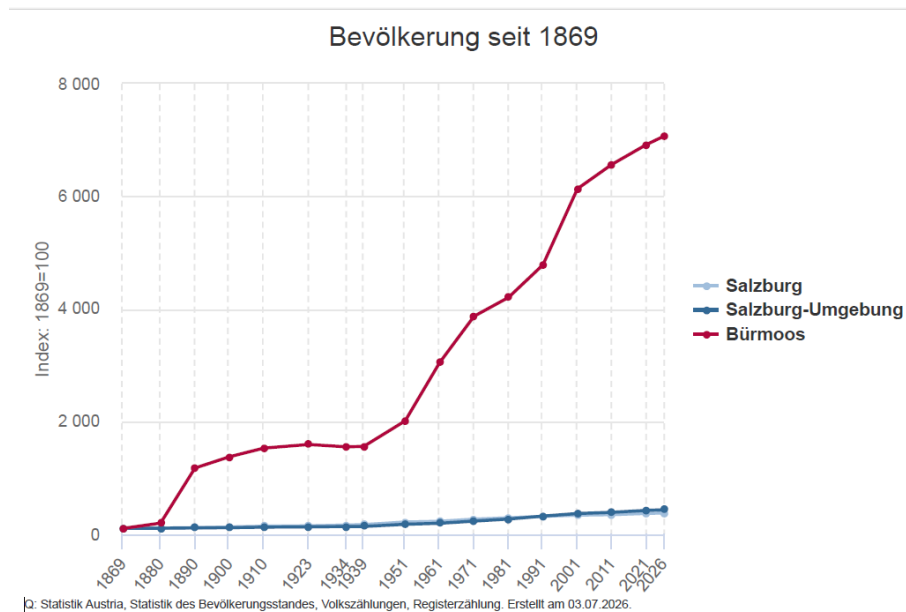
Immobilien-Durchschnittspreise im Politischen Bezirk

Durchschnittlicher Häuserpreis 2025 im Politischen Bezirk: 4 666 €/m²

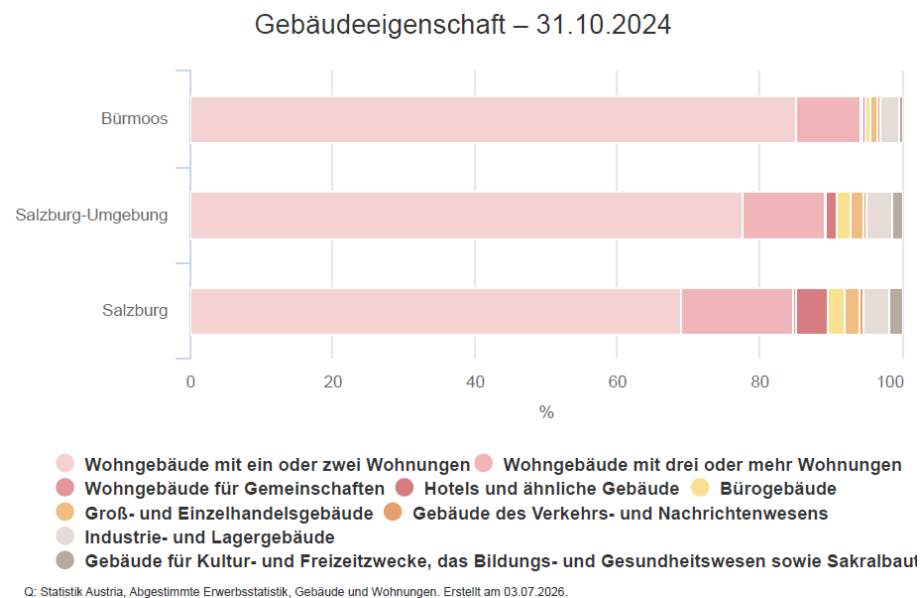
Durchschnittlicher Wohnungspreis 2025 im Politischen Bezirk: 4 926 €/m

2.5.2 Bevölkerung

Bevölkerung 01.01.2026 5089



2.5.3 Wohnen



2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

2.6.1 Raumordnungsrechtliche Widmung

Die Liegenschaft ist dem Flächenwidmungsplan nach als **Kerngebiet** gewidmet:

In einem solchen sind an Nutzungen nach §30 (1) ROG zulässig:

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

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



2.6.2 Sonst. relevante Bebauungsvorgaben

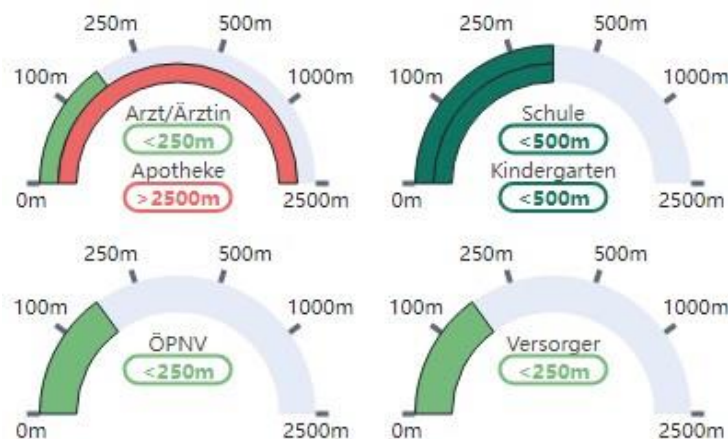
Radonschutzverordnung² – RnV gemäß Strahlenschutzgesetz 2020 – StrSchG 2020, BGBl. I Nr. 50/2020

BEZIRK	GEMEINDE	GEBIETSFESTLEGUNG
Salzburg-Umgebung	Bürmoos	Radonvorsorgegebiet, kein Radonschutzgebiet
Verpflichtend: Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten und Generalsanierungen (Details siehe Vorsorge bei Neubauten - Fachstelle für Radon) Radonmessung in bestimmten Arbeitsbereichen (Details siehe Arbeitgeber:innen - Fachstelle für Radon) Empfohlen: Radonmessung in allen bestehenden Gebäuden, in Neubauten und nach Generalsanierungen (Details siehe Wie kann ich Radon messen? - Fachstelle für Radon)		

² https://geogis.ages.at/GEOGIS_RADON.html

2.7. Wohnstandortqualität

Das Zentrum mit vorhandener Infrastruktur ist fußwegig erreichbar. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gründerzeitlicher Wohnbebauung, Geschäftslokalitäten für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich der Liegenschaft vorhanden.



2.8. Aufschließung der Liegenschaft

Die Grundlagenerhebung zu nachstehend angeführten Aufschließungen erfolgt mittels Anfrage an das Gemeindeamt:

Die Wasserversorgung ist mit dem Anschluss an das öffentliche Netz gesichert,

die Versorgung mit Strom erfolgt mittels Anschlusses an das öffentliche Netz der Salzburg AG.

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Niederschlagswasser wird auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

Für die Wärmeversorgung ist ein Gasanschluss in das Objekt eingeleitet.

2.9. Belastungen und Begünstigungen des Grundstückes

2.9.1 Rechte und Lasten

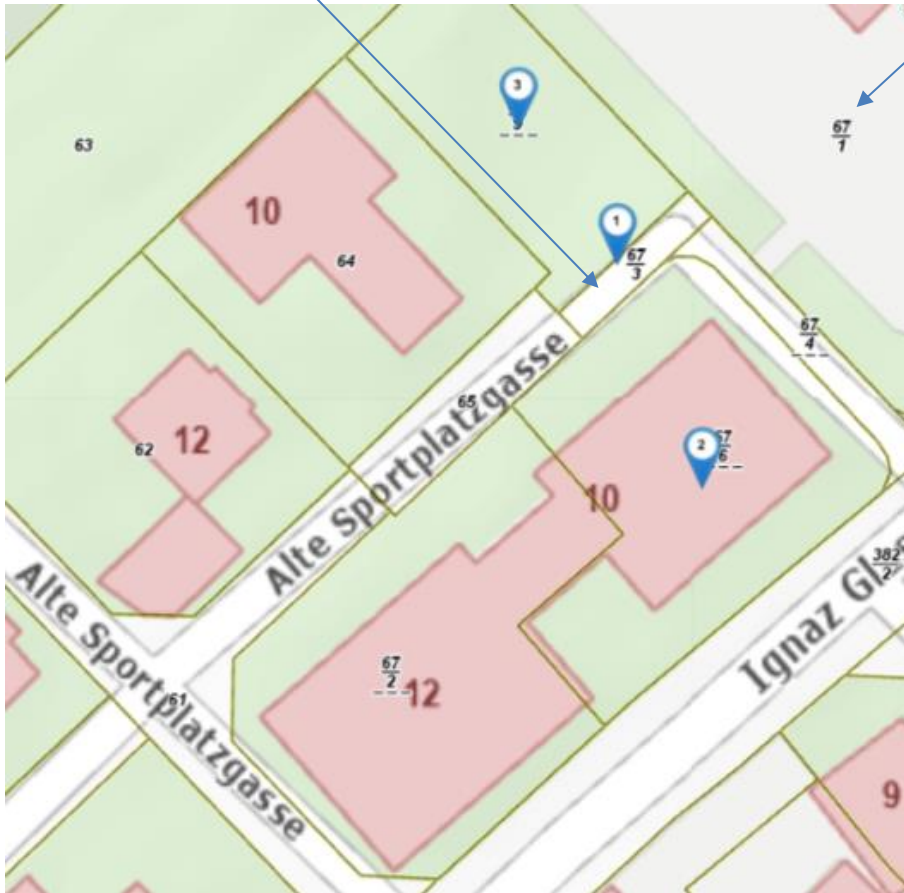
Das Grundstück ist dem Grundbuch nach mit keinen hier zu berücksichtigenden Rechten begünstigt, jedoch und mit im C-Blatt verbücherten Dienstbarkeiten eingeschränkt:

- 1 a 125/1958 263/2000
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes sowie der Wasserzu- und -ableitung auf Gst 67/2 67/3 für Gst 61 62
- b 314/1980 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 29

3 a 314/1980

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf GSt 67/3 für
GSt 67/1

Das Grundstück 67/3 ist die Reststraßenfläche im Norden zu GSt-NR 67/1 hin.



Neben verbücherten Rechten und Lasten sind außerbücherliche mittels Augenschei-
nes nicht feststellbar.

2.9.2 Emissionen und Immissionen

Die Möglichkeit der Kontaminierung wurde über das im SAGIS-System unter Altlast und
Altablagerung geprüft und sind auch im Nahbereich der Liegenschaft keine Gefahren
dieser Art dokumentiert.

Eine Lärmbelastung ist für die gegenständliche Liegenschaft nicht gegeben.

Eine Luftbelastung ist aus dem Umfeld nicht gegeben.

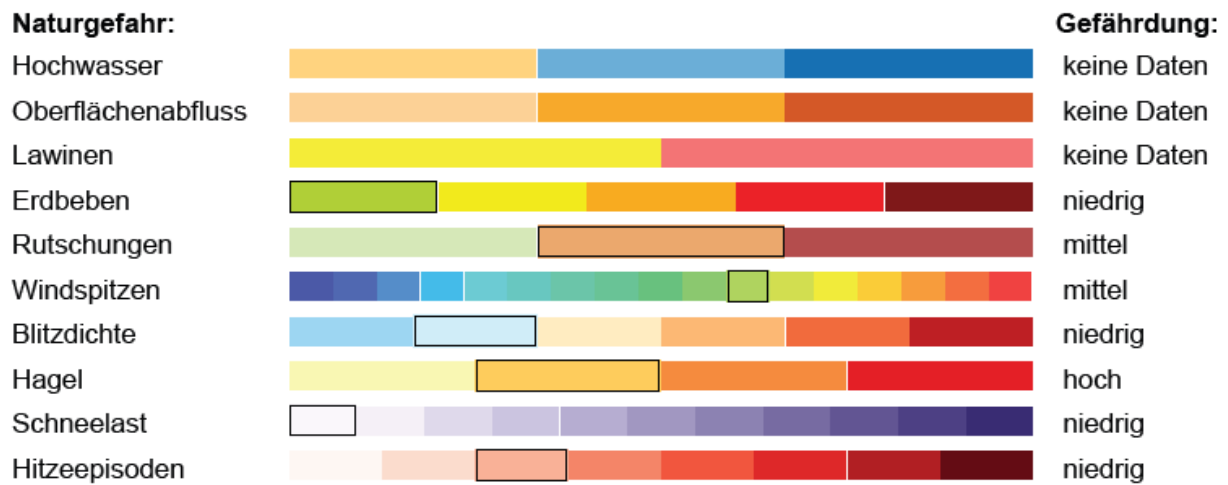
Auf Naturgefahren hin ist unter <http://www.hora.gv.at/> geprüft und erhoben:

HORA-Pass

Adresse: Ignaz Glaser Straße 12, 5111 Bürmoos
Seehöhe: 439 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,98405° N | 12,92558° 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.





HORA-Pass 47,98405° N; 12,92558° O; Datum: 03.07.2026

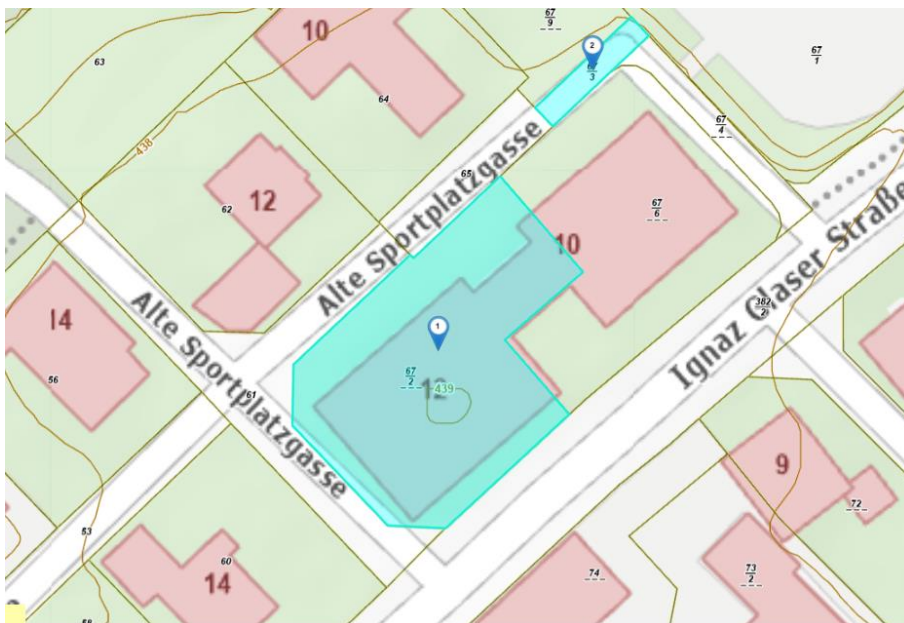
Seite 1 / 2

2.9.3 Grundabtretungen

Seitens der öffentlichen Hand anstehende Forderungen der Grundstücksabtretung für Gehsteige / Straßenerweiterungen u. Ä. sind dem Bauakt nicht zu entnehmen; es werden somit weitere vertiefende Erhebungen dazu nicht durchgeführt.

2.10. Grundstücksgröße und -form

Der Grundbuchskörper EZ 1338 besteht aus zwei nicht verbundenen Flächen: das bebaute Grundstück 67/2 und eine Straßenfläche GST-NR 67/3:



Die Flächen der Grundstücke sind dem Grundbuchauszug entnommen und stimmen diese mit dem Grenzkataster wie auf der SAGISonline-Plattform³ zu erheben ist überein.

Sichtbare Vermessungspunkte sind nicht gegeben, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur (Mauern, Zäune, sonstige Marken) mit dem Katasterstand übereinstimmt, wird hier nicht weiter geprüft.

Die Fläche beträgt dem Grundbuch entnommen 838 m².

Das Grundstück ist annähernd eben und liegt am Haus zur Straße hin höher als diese.

Erläuterung: http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,1603873&_dad=portal&_schema=PORTAL

Im Gegensatz zum Grundsteuernkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich. Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen. Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes!

2.11. Baujahr des Objektes

Das Baujahr ist den Grundlagenteilen „Baubescheid“ abgeleitet mit 1985 angesetzt.

2.12. Reparaturrücklage/Vorausschau

Seitens der aktuellen Hausverwaltung kann aus dem Umstand, dass die Verwaltung erst kürzlich übernommen wurde, ein geprüfter und aktueller Stand des Rücklagenkontos nicht angegeben werden.

2.13. Art und Umfang der gegebenen Nutzung

Das Objekt wird im Erdgeschoss tw. gewerblich und ansonsten für Wohnzwecke genutzt. Aus dem Nutzwertgutachten des DI Stangl:

³ <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline>

GUTACHTEN

gemäß WEG 2002, § 6, Abs.1, Zi. 2

In der Liegenschaft Bürmoos, Ignaz Glaser Strasse 12 befinden sich gemäß vorliegender baugenehmigter Einreichpläne :

- **12 selbständige Wohneinheiten,**
- **4 selbständige sonstige Räumlichkeiten (drei Geschäftseinheiten, eine Lagereinheit),**
- **20 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (20 im Freien)**

Weiters bestehen an Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum NICHT bestehen kann :

Im Gebäude :

- 1 Technik/Heizraum im Keller
- 1 Öllageraum
- 1 Raum Gang vor Heizraum
- 1 Gang (Kellerabteile) im Keller
- 1 Waschküche / Trockenraum
- 1 allgemeines Stiegenhaus vom Keller bis ins Dachgeschoß.

Die Kellerabteile K 1 bis K 9 und K11, K12 und K16 sind den Wohneinheiten Top 1 bis 9 und Top 11, 12 und 16 zugehörig, die Wohneinheit Top 10 verfügt über ein Dachbodenabteil.

Es besteht KEINE Hausmeisterwohnung.

Es bestehen auf der Liegenschaft im Freien 20 PKW – Abstellplätze, sowie Hauszugänge und Zufahrten, allgemeine (Müllplatz usw.) sowie zugeordnete Flächen gemäß Geometerplan GZ 730/03 des Geometers Walter Altenberger vom 19.08.2003.

Salzburg 21082003

Architekt Dipl.Ing. Norbert W. Stangl

2.14. Bautechnische Beschreibung

2.14.1 Das Objekt

An Geschossen sind gegeben: Keller, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Die Fassade ist verputzt und gefärbelt, das Dachgeschoss ist holzverkleidet.

Das Objekt ist in massiver Bauweise erstellt und ist ein zimmermannsmäßig abgebundener Holzdachstuhl aufgesetzt und ist dieser hart eingedeckt.

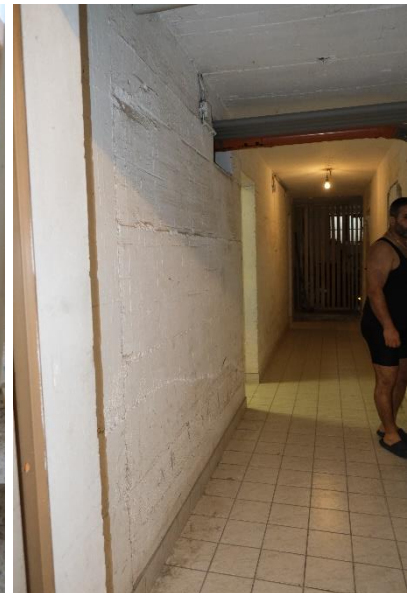
Top 5

Top 6



Gefahrenstelle Stiegenhaus Kellerabgang

Kellergang



2.14.1 Allgemeinflächen und Keller

Dem Nutzwertgutachten nach:

GUTACHTEN

gemäß WEG 2002, § 6, Abs.1, Zi. 2

In der Liegenschaft Bürmoos, Ignaz Glaser Strasse 12 befinden sich gemäß vorliegender baugenehmigter Einreichpläne :

- **12 selbständige Wohneinheiten,**
- **4 selbständige sonstige Räumlichkeiten (drei Geschäftseinheiten, eine Lagereinheit),**
- **20 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (20 im Freien)**

Weiters bestehen an Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum NICHT bestehen kann :

Im Gebäude :

- 1 Technik/Heizraum im Keller
- 1 Öllageraum
- 1 Raum Gang vor Heizraum
- 1 Gang (Kellerabteile) im Keller
- 1 Waschküche / Trockenraum
- 1 allgemeines Stiegenhaus vom Keller bis ins Dachgeschoß.

Die Kellerabteile K 1 bis K 9 und K11, K12 und K16 sind den Wohneinheiten Top 1 bis 9 und Top 11, 12 und 16 zugehörig, die Wohneinheit Top 10 verfügt über ein Dachbodenabteil.

Es besteht KEINE Hausmeisterwohnung.

Es bestehen auf der Liegenschaft im Freien 20 PKW – Abstellplätze, sowie Hauszugänge und Zufahrten, allgemeine (Müllplatz usw.) sowie zugeordnete Flächen gemäß Geometerplan GZ 730/03 des Geometers Walter Altenberger vom 19.08.2003.

Salzburg 21082003

Architekt Dipl.Ing. Norbert W. Stangl

Hauszugang: das Podest vor der Haustüre ist mit Waschbetonplatten belegt, zur Straße hin ist ein Streifen mit Verbundsteinen gelegt.



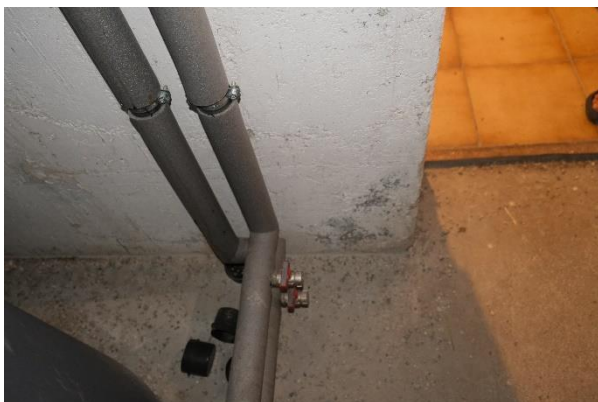
Der Vorraum und das Stiegenhaus sind mit Terrazzoplatten ausgelegt, die Geländerkonstruktion ist aus Stahl und mit einem oberen Abschluss mittels Holzbrett ausgeführt; es ist diese mit dem Leiterneffekt nicht nutzungssicher im Sinne der OIB-Richtlinie 4 bzw. der ÖNorm B5371.

Abgang in den Keller: es sind die Stiegenanlage und das Podest mit Terrazzo ausgelegt, im Keller ist der Boden verflies, ein Wischsockel fehlt. Türen zu den Räumlichkeiten sind als Brandschutztüren ausgeführt, es fehlt diesen die Selbstschließfunktion.

Keller nach rechts: die Wände sind in schalreinem Beton gefärbelt, der Boden ist verflies. Im ersten Gang nach links ist das Kellerabteil für Top 6, im zweiten Gang dieser für die Top 5; die Keller Abstellräume sind ca. 1,3 Meter tief.

Die Heizung kann nicht aufgenommen werden.

Nach dem Stiegenabgang geradeaus: es ist hier ein Lager eingerichtet, an dieser Türe sind geringfügige Wasserschäden in Form von Kapillar aufsteigender Feuchtigkeit erkennbar, die Türschwellen korrodieren.



2.14.2 Die Top 6

Im 2. OG mit der Ausrichtung gegen Südosten hin gelegen, privat genutzt, es werden Instandsetzungsarbeiten ausgeführt; zur Grundrissadaptierung liegt keine Zustimmung seitens der Eigentümergemeinschaft vor.

Top:	Lage:	Widmung:	Ausmaße:			Summe:
6	2.OG	VORRAUM	2,00 x	4,35	=	8,70
		BAD	3,50 x	1,80	=	6,30
		KÜCHE	3,50 x	2,45	=	8,58
		WOHNZIMMER	5,60 x	4,85	=	27,16
	SUMME NUTZFLÄCHE TOP 6					50,74 m²
ZUBEHÖR						
	2.OG	BALKON	1,80 x	5,60	=	10,08 m²
	UG	ABSTELLRAUM NR.6	1,20 x	1,30	=	1,56 m²

Die Wohnung wird über eine Wohnungseingangstür einfacher Bauart ohne besondere Qualifikation aufgeschlossen, es ist die Verlegung eines neuen Laminatbodens auf Estrich in Arbeit. Die Wohnung wird mittels Fußbodenheizung beheizt.

im Vorraum beginnend: die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m, die Wände sind verputzt und gefärbelt, Detailarbeiten wie die Elektroschaltkastenabdeckung fehlen. Der Elektroschaltkasten ist rechts der Wohnungseingangstüre gesetzt, ausgestattet ist dieser mit Sicherungsautomaten.

linker Hand liegt ein Badezimmer: ausgestattet mit einem Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Stand-WC, der Boden ist verflies, die Wände sind raumhoch bis auf ca. 20 cm unter die Decke gefliest. Die Warmwasserbereitstellung erfolgt über einen E-Boiler.

nächster Raum links:, der Wohnungseingangstüre gegenüber liegt das Wohnzimmer, auch hier sind die Wände verputzt und gefärbelt, der Boden ist mit einem Laminatboden ausgelegt, augenscheinlich wurde ein Fensterelement Richtung Balkon neu versetzt, es fehlen hier noch die Ableistungen. Vorhanden ist eine abgehängte Decke mit integrierter Spotbeleuchtung, installiert sind LEDs und eine indirekte Beleuchtung.

Die Balkongeländerkonstruktion ist aus Holz und ist der durch den Untergurt mögliche Leiterneffekt durch eingesetzte Holzplatten verhindert.

Wohnungseingang



Vorraum



Wohnzimmer



Balkon



2.14.3 Die Top 5

Die Wohnung spiegelt die Top 6 und ist mit einem zusätzlichen Schlafzimmer ausgestattet. Die Einheit ist nach Südwesten und Südosten hin ausgerichtet.

5	2.OG	VORRAUM	3,30 x	3,20	+ 1,20	x	1,50	=	12,36
		SCHLAFZIMMER	4,25 x	3,40				=	14,45
		BAD	2,50 x	2,50				=	6,25
		WOHNZIMMER	5,90 x	5,45	- 3,40	x	0,60	=	30,12
		SUMME NUTZFLÄCHE TOP 5							
ZUBEHÖR									
	2.OG	BALKON	1,80 x	22,75				=	40,95 m²
	UG	ABSTELLRAUM NR.5	1,40 x	1,30				=	1,82 m²

Die Details sind: Wände und Decken sind verputzt und gefärbelt, die Wohnung ist mit Laminatboden ausgelegt, Fenster und Fenstertüren sind neu, die Elektroinstallationen führen von einem E-Subverteiler weg.

Beschichtete Türblätter sind in Stahlzargen gesetzt, das Fenstertürelement Richtung Balkon ist auch hier neuwertig.

Hier ist ein Küchenblock als Zubehör zu bewerten, die Küche ist neuwertig und wird deren Alter mit 1,5 Jahren und der Kaufpreis mit ca. 7.000 € angegeben.

Bad, WC: das Bad ist raumhoch verflies, eingerichtet mit Waschbecken, Badewanne, und bodenaufstehendem WC. Beheizt wird ebenfalls mit Fußbodenheizung.

Schlafzimmer: auch hier wurden in Eigenregie Instandhaltungsarbeiten ausgeführt: neue Türblätter sind versetzt, es ist neu ausgemalt, Die Fensterbänke außen werden verflies und sind dazu Restarbeiten offen. Den Fenstern vorgesetzt sind Jalousieelemente.

Wohnzimmer



Küche



2.15. Die Kfz-Stellplätze

Die zu Top 5 und 6 gehörenden Kfz-Stellplatzflächen sind mit Univerbundsteinen belegt. Linker Hand ist nach Angabe durch den Eigentümer der zu Top 6 gehörende Stellplatz: es sind am Boden starke Verwerfungen sichtbar. Festgestellt ist, dass die Kfz-Stellplätze im zur Verfügung gestellten Nutzwertgutachten vom 22.08.2003 in der Auflistung der selbstständigen Einheiten, jedoch nicht in der Flächenaufstellung enthalten sind.



2.16. Zu berücksichtigende Umstände

Die Hausverwaltung gibt an:

Größere Erhaltungsmaßnahmen sind aktuell nicht geplant.

Zuletzt wurde die Klingel- und Gegensprechanlage (ca. € 4.500,- netto) der Liegenschaft sowie 2 Heizungsverteiler (ca. € 9.000,- netto) erneuert.

Wichtig zu wissen ist für die Bewertung, dass die Eigentümergesellschaft der Top 16, mit 258 aus 2388 Anteilen zahlungsunfähig ist. Deren Kosten müssen, nach mehreren ergebnislosen Versteigerungsversuchen, von den anderen Miteigentümern getragen werden.

Die einzige realistische Möglichkeit hier etwas zu bewirken wird mE sein, dass die EG die betroffene Top erwirbt und (mittels neuem NW Gutachten) zu Allgemeinflächen umwidmet.

Ein Verkauf oder Versteigerung des Objekts ist mE aufgrund dessen Beschaffenheit und der hohen laufenden Kosten unmöglich.

Weiters haben wir von der Vorverwaltung ein Darlehen der Liegenschaft übernommen. Hier reiche ich gerne nach Erhalt einen aktuellen Auszug der Bank nach.

2.16.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten zur Top W 05 und dem Abstellplatz AP 05 sind mit Datum 01.0.2026 mit 359,87 € vorgeschrieben.

Die zur Top W 06 mit dem Abstellplatz AP 06 betragen 264,02 €.



Abz.: UK Immobilien GmbH, Ernest-Thun-Straße 11, 5020 Salzburg

Othman Assaf
Ignaz Glaser Straße 12 / W 5
5111 Bürmoos

Ihre Email: othman.assaf@live.com

Sachbearbeitung
Mag. Jakob Kleibel
+43662877549-11
kleibel@ukimmobilien.at
Salzburg, 29.12.2025

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 1017, Wohnung in 5111 Bürmoos , Ignaz Glaser Straße 12 / div. Tops
Rechnungsaussteller: EG Ignaz Glaser Straße 12
Zahlungsreferenz: 000000005902 **gültig ab:** 01.01.2026
Kundennummer: 200462 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU80115108
Rechnungsnummer: 0051017

Sehr geehrter Herr Assaf!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt.

Top	Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
W 05	Betriebskosten	123,36	10,00 %	135,70
	Heizkosten	44,73	20,00 %	53,67
	Rücklage	97,54	0,00 %	97,54
	Darlehen	60,87	0,00 %	60,87
AP 05	Betriebskosten	4,87	20,00 %	5,84
	Rücklage	3,85	0,00 %	3,85
	Darlehen	2,40	0,00 %	2,40
Gesamtsumme		€ 337,62	€ 22,25	€ 359,87

Unsere Bankverbindung:

VOLKSBANK SALZBURG
BIC: VBOEATWWSAL
IBAN: AT55 4501 0051 0003 3314
EG Ignaz Glaser Straße 12
SEPA Creditor-ID: AT72ZZZ00000071972 Zahlart: Überweisung



Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats

Wir bitten Sie den angeführten Betrag zum Fälligkeitstermin und unter Angabe der Zahlungsreferenz auf das oben genannte Bankkonto zu überweisen.

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen
UK Immobilien GmbH



Abz.: UK Immobilien GmbH, Ernest-Thun-Straße 11, 5020 Salzburg

Othman Assaf
Ignaz Glaser Straße 12 / W 5
5111 Bürmoos

Ihre Email: othman.assaf@live.com

Sachbearbeitung
Mag. Jakob Kleibel
+43662877549-11
kleibel@ukimmobilien.at
Salzburg, 29.12.2025

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 1017, Wohnung in 5111 Bürmoos, Ignaz Glaser Straße 12 / div. Tops
Rechnungsaussteller: EG Ignaz Glaser Straße 12
Zahlungsreferenz: 000000005919 **gültig ab:** 01.01.2026
Kundennummer: 200462 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU80115108
Rechnungsnummer: 0061017

Sehr geehrter Herr Assaf!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt.

Top	Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
W 06	Betriebskosten	89,28	10,00 %	98,21
	Heizkosten	35,93	20,00 %	43,11
	Rücklage	70,58	0,00 %	70,58
	Darlehen	44,05	0,00 %	44,05
AP 06	Betriebskosten	3,25	20,00 %	3,90
	Rücklage	2,57	0,00 %	2,57
	Darlehen	1,60	0,00 %	1,60
Gesamtsumme		€ 247,26	€ 16,76	€ 264,02

Unsere Bankverbindung:

VOLKSBANK SALZBURG
BIC: VBOEATWWSAL
IBAN: AT55 4501 0051 0003 3314
EG Ignaz Glaser Straße 12
SEPA Creditor-ID: AT72ZZZ00000071972 Zahlart: Überweisung

Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats



Wir bitten Sie den angeführten Betrag zum Fälligkeitstermin und unter Angabe der Zahlungsreferenz auf das oben genannte Bankkonto zu überweisen.

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen
UK Immobilien GmbH

2.16.2 Allgemeiner Eindruck

Der erste Eindruck des Gebäudes ist, dass altersbedingt Instandhaltungsarbeiten anstehen.

2.16.3 Baumängel

- An Balkonuntersichten sind Farbabplatzungen gegeben, welche auf Undichtheiten der Flächenisolierung hinweisen. Die Balkonkonstruktionen sind als durchlaufende Decke des jeweiligen Geschoßes ausgeführt, die hölzernen Brüstungen sind stark abgewittert.
- Im Keller sind tw. Feuchteproblemstellen sichtbar.
- Die befestigten Freiflächen sind zu überarbeiten.
- Absturzsicherungen sind tw. nicht normkonform

2.16.4 Baulich durchgeführte Verbesserungen

Am Gebäude im Gesamten in jüngerer Zeit: in den Einheiten Top 5 und Top 6 wurden in Eigenveranlassung neue Fenster versetzt.

An Allgemeinflächen sind seitens der Hausverwaltung getätigt:

Zuletzt wurde die Klingel- und Gegensprechanlage (ca. € 4.500,- netto) der Liegenschaft sowie 2 Heizungsverteiler (ca. € 9.000,- netto) erneuert.

2.16.5 Behindertengerechte Ausführung

Eine detaillierte Untersuchung der baulichen Gegebenheiten auf eine Ausführung im Sinne der OIB-Richtlinie 4, erfolgt hier nicht. Es werden die Gegebenheiten mittels ersten Blickes aufgenommen und in Folge beurteilt. Einer barrierefreien Nutzung stehen entgegen: die Aufschließung im Geschoss.

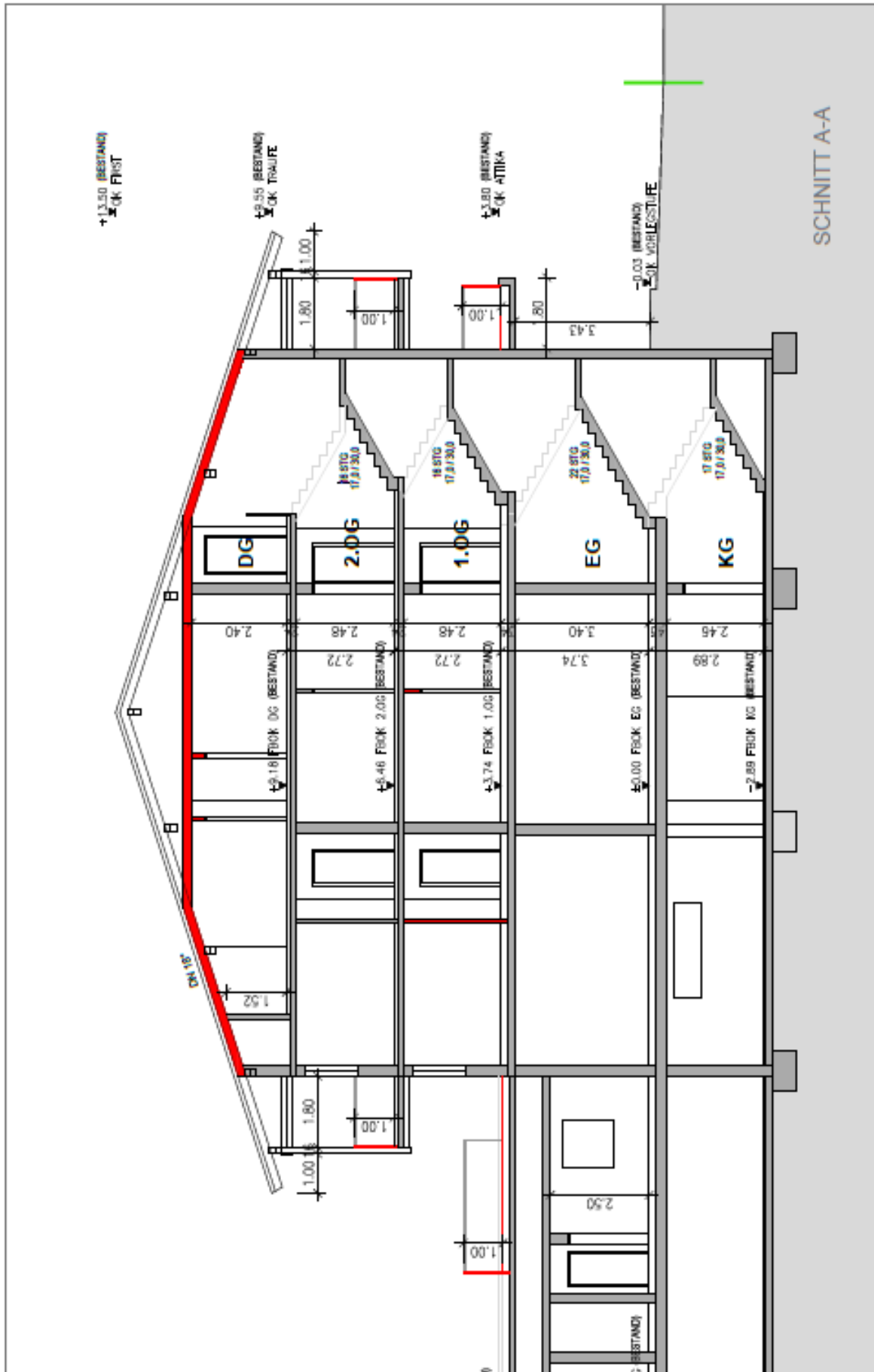
2.16.6 Energieausweis

In gegenständlichen Fall wird dem Sachverständigen kein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die Einschätzung der Bauweise erfolgt daher ausschließlich über die Befundaufnahme und aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen, soweit diese Unterlagen die gegebene Bauausführung erkennen lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die anteiligen Kosten der Erstellung eines Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind.

2.17. **Zubehör**

Als wertrelevantes Zubehör ist erhoben:

- Top 5: Eine neuwertige Einbauküche, deren Zeitwert mit 4.000 € angesetzt ist.



2.19. Flächenermittlung

Zur Berechnung der Flächen und Kubaturen werden die Planmaße herangezogen; ein Naturaufmaß erfolgt nicht; eine Gewährleistung der Richtigkeit der Flächen und Volumen ist daher nicht gegeben.

So nicht anders angeführt, sind die Flächen und Volumen nach ÖNorm B1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen, Ausgabe, 2013.08.01, ermittelt.

Die Nutzflächen sind in der Begrifflichkeit des WEG §2 (7) angesetzt:

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Top 6: Nutzfläche 50,74 m²
Balkon 10,08 m²
Abstellraum 1,56 m²

Top:	Lage:	Widmung:	Ausmaße:			Summe:
6	2.OG	VORRAUM	2,00 x	4,35	=	8,70
		BAD	3,50 x	1,80	=	6,30
		KÜCHE	3,50 x	2,45	=	8,58
		WOHNZIMMER	5,60 x	4,85	=	27,16
		SUMME NUTZFLÄCHE TOP 6				
ZUBEHÖR						
	2.OG	BALKON	1,80 x	5,60	=	10,08 m²
	UG	ABSTELLRAUM NR.6	1,20 x	1,30	=	1,56 m²

Top 5: Nutzfläche 3,18 m²
Balkon 40,95 m²
Abstellraum 1,82 m²

5	2.OG	VORRAUM	3,30 x	3,20	+ 1,20	x	1,50 =	12,36
		SCHLAFZIMMER	4,25 x	3,40			=	14,45
		BAD	2,50 x	2,50			=	6,25
		WOHNZIMMER	5,90 x	5,45	- 3,40	x	0,60 =	30,12
		SUMME NUTZFLÄCHE TOP 5						
	ZUBEHÖR							
	2.OG	BALKON	1,80 x	22,75			=	40,95 m²
	UG	ABSTELLRAUM NR.5	1,40 x	1,30			=	1,82 m²

3. BEWERTUNG

3.1. Allgemeines

3.1.1 Art des ermittelten Wertes⁴

Ermittelt wird die höchste und beste Nutzung: integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt.

3.1.2 Grundlagen

Als Bewertungsgrundsatz wird das Liegenschaftsbewertungsgesetz herangezogen; dieses gibt mit §2 vor:

(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.

Aus dem Zweck des Gutachtens heraus ist angegeben, dass der gegenständlich ermittelte Verkehrswert für einen im üblichen Geschäftsverkehr und Bewerbung sowie üblichen Zeitraum einer Veräußerung bestimmt wird und jede Partei mit Umsicht, ohne Zwang und mit Sachkenntnis handelt. Eine zeitliche Einschränkung der Veräußerungsdauer, wie z. B. aus einer Zwangsversteigerung heraus, ist wertmindernd. Es ist dieser Zwang ausschließlich im Zuge der Ermittlung des Belehntwertes zu berücksichtigen.

Es kommen zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft mit dem Ansatz des redlichen Geschäftsverkehrs der Marktteilnehmer das Vergleichswertverfahren gem. §4 LBG zur bzw. der ÖNorm B1802 zur Anwendung; begründet wird dies mit der gegebenen und zulässigen Nutzung der Liegenschaft und den im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter dem Ansatz der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und sind Kaufnebenspesen jeglicher Art unberücksichtigt.

⁴ ÖNorm B1802-1:2022-03, Punkt 3.16, Seite 6

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere in der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der angegebene Wert ist mit bestem Wissen ermittelt, es ist jedoch abhängig von der Art und Nutzung der Liegenschaft eine unvermeidliche Bandbreite der Genauigkeit gegeben.

3.1.3 Marktverhalten

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone, der aktuellen Zinsentwicklung und dem Kriegsgeschehen im Nahen Osten und der Ukraine, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann.

So wurden durch die derzeitigen Marktgegebenheiten vereinzelt bereits Erlöse, weit über bzw. unter die von Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte erzielt, deren Veränderung durch das in wirtschaftlicher Hinsicht derzeit unregelmäßige Kaufverhalten nicht festgelegt werden kann.

Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

Der nachstehend ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Grund dafür ist, dass der Kaufpreis einer Immobilie im Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen der Käufer und Verkäufer ermittelt wird und sich dies aus den unterschiedlichen Interessen und Erwartungen der Käufer und der Verkäufer ergibt: es wird der Preis häufig durch spekulative Momente, sowie durch persönliche Interessen und Wünsche der Interessenten beeinflusst. Im extremen Fall eines Liebhaberpreises kann es verstärkt zu Abweichungen vom ermittelten Verkehrswert kommen.

3.1.4 Wertminderung infolge Mängel

Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs:

Wertminderungen dieser Art sind nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen. Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.

3.1.5 Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder eine aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen. Sie ist vom Bauwert in Abzug zu bringen.

3.1.6 Rückgestauter Instandhaltungsbedarf

Für die Ermittlung des rückgestauten Instandsetzungsbedarfes wurden keine Kostenanschläge von Professionisten eingeholt. Der Ansatz erfolgt aufgrund Erfahrungswerte des gef. SV, auch in seiner Eigenschaft als Planer und Ausschreibender und Erstellers von Baukostenschätzungen. Die angesetzten Instandsetzungskosten sind abhängig von der jeweiligen Auslastung der anbietenden Firma und der Jahreszeit, sowie der gewünschten Qualität der verwendeten Materialien. Für die Ermittlung des anteiligen Bauzeitwertes ist dieser Kostenansatz als ausreichend anzusetzen.

3.1.7 Nachhaltigkeit

Die Aspekte der Nachhaltigkeit gemäß den ESG-Kriterien werden ansatzweise als wertbeeinflussende Faktoren mit der Energiekennzahl, Nutzungsdauer, im Ertragswertverfahren mit den Mietansätzen unter Berücksichtigung des Imagewertes der Liegenschaft, den Bewirtschaftungskosten und dem Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben individuelle, jeweils betriebsinterne Kriterien wie Corporate Governances.

ESG: E Environmental (Umwelt)
S Social (Soziales)
G Governance (Unternehmensführung)

3.1.8 Barwerte von Rechten und Lasten

Aus dem LBG §3:

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes der einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

3.1.9 Wert des Zubehörs

Der Wert des Zubehörs wird über dessen Menge, Alter und weiterer Gebrauchstauglichkeit sowie üblichen Verkehrswertansätzen bestimmt.

3.1.10 Anerkannte Technik

Als anerkannte Technik sind technische Lösungen bezeichnet, die zum Stichtag des vorliegenden Gutachtens in der Praxis erprobt und bewährt sind und sich bei der Mehrheit der Fachleute aus deren Erfahrung heraus durchgesetzt haben.

Unterschieden wird zwischen den Regeln der Technik, welche durch geltende Normen dokumentiert sind und auf bewährten Erfahrungen aufbauen, und dem Stand der Technik, der z.B. durch fachspezifische Verarbeitungsrichtlinien und Stellungnahmen der Bauinnungen publiziert, jedoch allgemein anerkannt ist; diese Regelwerke sind üblicherweise jüngerer Datums als die zutreffende technische Norm.

Dazu Kapellmann/Messerschmidt, VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen): Teile A und B, 6. Aufl. 2018,

Erklärt werden die "allgemein anerkannten Regeln der Technik" als technische Regeln für den Entwurf, die Ausführung und den Betrieb baulicher Anlagen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind und feststehen sowie insbesondere in dem Kreise der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind.' Dies ist bei technischen Festlegungen zu vermuten, die nach einem Verfahren zustande gekommen sind, dass allen betroffenen Fachkreisen die Möglichkeit der Mitwirkung bietet.

3.1.11 Instandhaltung – Instandsetzung

Dazu: "Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter – SPV, 7. Auflage":

- Instandhaltung

Bei der Instandhaltung eines Gebäudes werden vorbeugende Maßnahmen getätigt, die den bestehenden ordnungsgemäßen Zustand aufrechterhalten bzw drohende Schäden am Objekt von vornherein unterbinden. Zur Instandhaltung zählen laufende Wartungsarbeiten und Reparaturen geringeren Umfangs wie zB Austausch von Ersatzteilen, Ausmalen der Räume, Ausbessern des Verputzes, Fassadenanstrich usw. Durch Instandhaltungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Gebäudes nicht.

- Instandsetzung

Durch die Instandsetzung wird ein ordnungswidriger Zustand in einen ordnungsgemäßen Zustand übergeführt. Es erfolgt die Behebung eines Baumangels oder Bauschadens. Zur Instandsetzung zählen größere Reparaturen wie zB der Einbau neuer Fenster als Ersatz der alten desolaten Fenster, Austausch der abgeworbenen Bodenbeläge, Erneuerung der Dacheindeckung usw. Gegebenenfalls können Instandsetzungsmaßnahmen auch Modernisierungsanteile beinhalten. Durch Instandsetzungsmaßnahmen kann sich, vor allem wenn ein Modernisierungsanteil enthalten ist, die Restnutzungsdauerverlängern.

- Modernisierung

Darunter fallen nachhaltig werterhöhende Maßnahmen an einem Gebäude, die in der Regel die Restnutzungsdauer verlängern. Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert eines Gebäudes hinsichtlich der Nutzung, der funktionellen Eigenschaften, der Wirtschaftlichkeit sowie den Anforderungen an den Stand der modernen Erkenntnisse und Technik. Modernisierungsmaßnahmen sind bspw. die Verbesserung der sanitären Einrichtungen, die Modernisierung der Heizungsanlage, die Verbesserung der Energie- und Wasserversorgung, die Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung, die erstmalige Aufbringung einer Wärmedämmfassade usw.

3.1.12 Verkehrswert/Marktwert

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

3.2. Fallbezogene Grundlagen und Rechenansätze

3.2.1 Grundsatz

Das vorliegende Gutachten folgt zur Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft der Definition der ÖNorm B1202-2, Punkt 5.4.1:

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

3.2.2 Annahmen und Besondere Annahmen

Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis.

Als besondere Annahmen gelten nachstehend:

- Baumängel, welche einer detaillierten Beurteilung bedürfen und einer eigenen Beauftragung erfordern: es ist hier nicht geprüft, ob die Feuchtstellen im Keller ein Kondensatproblem darstellen oder die Wasserdichtheit des Kellers nicht gegeben ist. Der Bewertungsansatz ist, dass der Mangel keine Beseitigung notwendig macht.
- Jede Art von Abbruch- und Aushubmaterial auf einer Baurestmassendeponie gelagert werden kann. Sollte Material vorhanden sein, das auf Sonderdeponien gelagert oder thermisch zu behandeln ist, sind Kosten daraus nicht berücksichtigt.
- Die Kostenwarnung seitens der Hausverwaltung betreffen dem Risiko des Kostenausfalls aus der Streitsache Top 16, welche in der Wertfestsetzung nicht berücksichtigt ist:

Wichtig zu wissen ist für die Bewertung, dass die Eigentümergesellschaft der Top 16, mit 258 aus 2388 Anteilen zahlungsunfähig ist. Deren Kosten müssen, nach mehreren ergebnislosen Versteigerungsversuchen, von den anderen Miteigentümern getragen werden.

Die einzige realistische Möglichkeit hier etwas zu bewirken wird mE sein, dass die EG die betroffene Top erwirbt und (mittels neuem NW Gutachten) zu Allgemeinflächen umwidmet.

Ein Verkauf oder Versteigerung des Objekts ist mE aufgrund dessen Beschaffenheit und der hohen laufenden Kosten unmöglich.

Weiters haben wir von der Vorverwaltung ein Darlehen der Liegenschaft übernommen. Hier reiche ich gerne nach Erhalt einen aktuellen Auszug der Bank nach.

3.2.3 Bestimmung der Wertigkeit der Lage

Berücksichtigt sind Lagekriterien:

- Zentrale Lage und Stadtzentrumnähe
- Gute Infrastruktur
- Gute Verkehrsanbindung
- Kurzer Weg in das Erholungsgebiet
- Belastet aus der Lage an der Straße

Es ist daraus eine mäßig gute Wohnlage für gebrauchte Eigentumswohnungen im Sinne des Immobilienpreisspiegels abgeleitet.

3.2.4 Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungsmöglichkeiten infolge zu erwartender Widmungsänderungen sind nicht anzusetzen. Die zulässige Bandbreite der Nutzungsmöglichkeiten ist mit der Flächenwidmung und der baurechtlichen Nutzung für Wohnzwecke eingeschränkt. Auch aus den Marktgegebenheiten sind in absehbarer Zukunft keine berücksichtigungsmöglichen und wertrelevanten Änderungen zu erwarten. Im Gesamten ist von keinen wertrelevanten Nutzungsänderungsmöglichkeiten auszugehen.

3.2.5 Allgemeine Verwendungs- und Risikoeinschätzung

Technische Adaptierungsmöglichkeit	mittel
Drittverwendungsmöglichkeit	gering
Kontaminationsrisiko	gering
Sonstige Risiken	gering

3.2.6 Verwertbarkeit

Nachfrage und Transaktionsfähigkeit	mittelgut aufgrund des Standortes
-------------------------------------	-----------------------------------

3.2.7 Nutzungs- und Restnutzungsdauer

Aus der vor Ort aufgenommenen Bauweise, Qualität der verwendeten Materialien, Ausführung und der gegebenen Nutzung wird für die weiteren Berechnungen die gewöhnliche Lebensdauer des Objektes mit 70 Jahren angesetzt:

Das Alter der Immobilie beträgt aus dem Jahr des Baubescheides weg gerechnet somit **2026 - 1985 = 41 Jahre**, die Restnutzungsdauer somit **29** Jahre.

Eine darüber hinaus gehende wirtschaftliche Überalterung des Objektes aus der Entwicklung der Technik ist gegeben.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird damit, aus dem Nutzungszweck, der Konstruktion und dem baulichen Zustand abgeleitet, mit **20** Jahren angesetzt.

Dies deckt sich mit der Fachliteratur, z.B. "Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter – SPV", in der Einfamilienhäuser und Wohngebäude in normaler Bauausführung mit der gewöhnlichen Lebensdauer von 60-70 Jahren angesetzt sind. In dieser sind unter einer normalen Bauausführung die technische Konstruktion, jedoch nicht die Ausstattungsmerkmale im Detail zu verstehen.

"Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter – SPV, 7. Auflage":

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
- normale Bauausführung	60-70
- einfache Bauausführung	50-60
- Fertighäuser	60-70
- Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40-60
Mehrwohnungshäuser	
- Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70
- Sozialer Wohnbau	50-60
Garagen	
- Garagen Massivbau	50-70
- Fertiggaragen	40-50
- Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60

3.3. Vergleichswertermittlung

3.3.1 Statistik Austria

<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise>

Immobilien-Durchschnittspreise⁵

Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene, unterteilt in neun Größenkategorien, vor. Bei Grundstücken werden neben Be-

⁵ https://www.statistik.at/atlas/?mapid=them_v_immopreise unter „Info“

zirkelsdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte.

Salzburg-Umgebung

Wohnfläche nach Baujahr 1961-1990

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen mit Außenflächen²⁾

Weniger als 56 m² 3.880 €

56 - 77 m² 3.656 €

²⁾ Preistabelle für Eigentumswohnungen mit Balkon, Terrassen oder Garten.

3.3.2 Vergleichspreisenerhebung im Detail



17.06.2026

Bewertungstichtag



4.778,46 €

Wert je m²

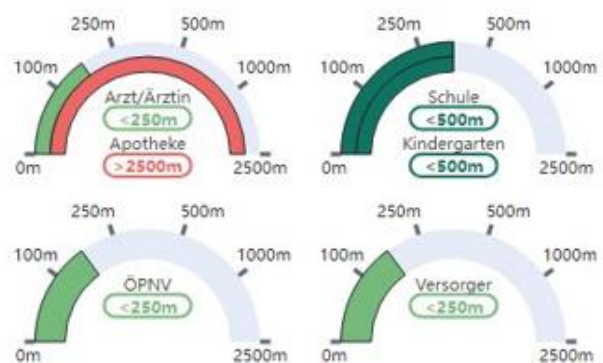


9,13 %

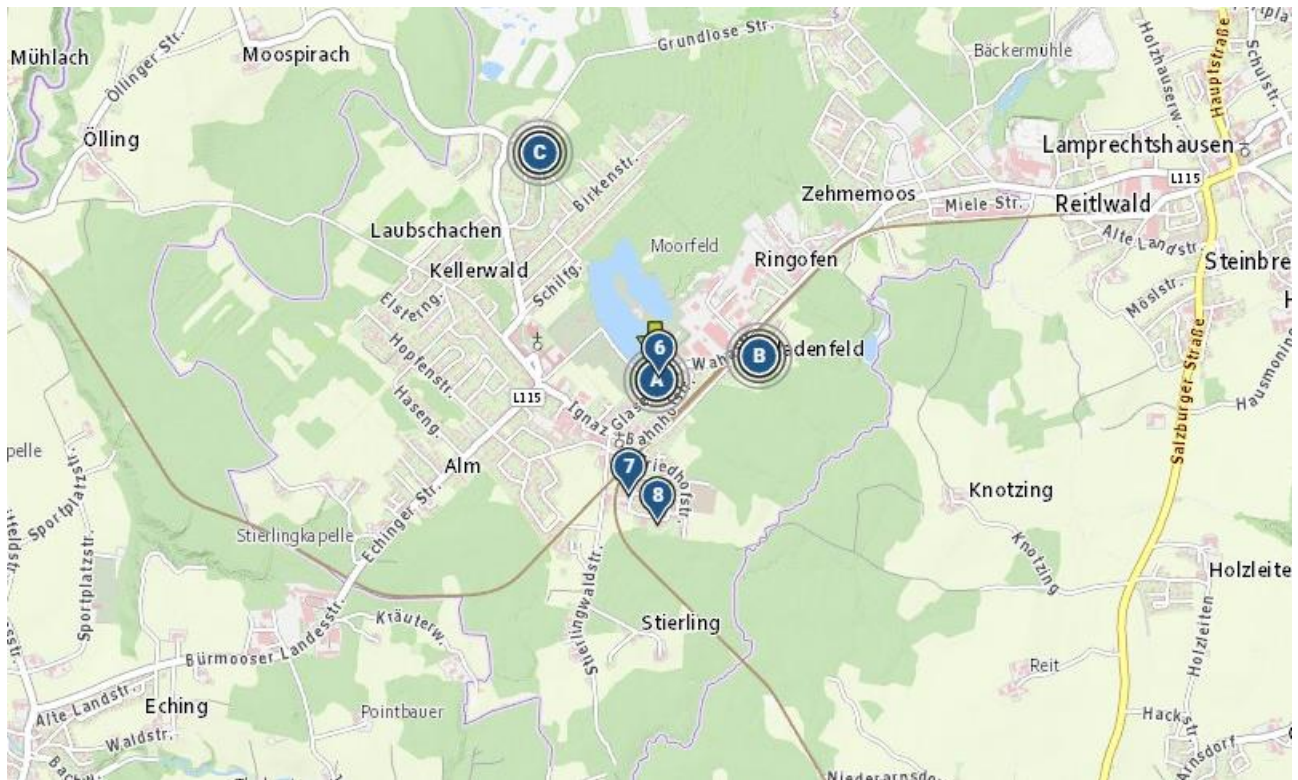
Valorisierungsfaktor

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	10
Arith. Mittel	4.778,46 €
Standardabweichung	976,71 €
Variationskoeffizient	20,44 %
95%-Konfidenzintervall	4.173,09 € - 5.383,84 €



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

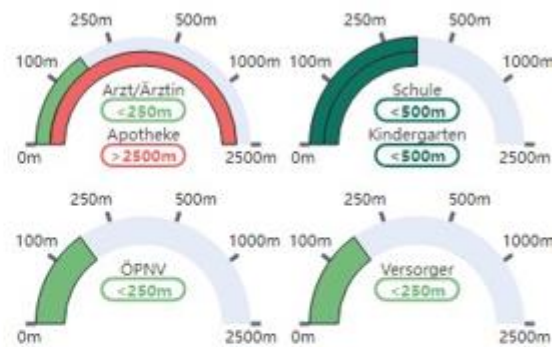


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1/A	DG-Wohnung / Penthaus	6336/2024	23.08.2024	96,40	3.060,17 €	3.567,33 € *
2/A	Eigentumswohnung	12138/2023	02.05.2023	61,00	4.426,23 €	5.689,78 € *
3/B	Eigentumswohnung	1678/2026	10.03.2026	69,95	4.586,13 €	4.699,63 € *
4/B	DG-Wohnung / Penthaus	1678/2026	10.03.2026	64,09	5.005,46 €	5.129,33 € *
5/B	Eigentumswohnung	1678/2026	10.03.2026	83,76	4.677,65 €	4.793,41 € *
6	Eigentumswohnung	13465/2023	09.06.2023	59,43	3.870,10 €	4.938,13 € *
7	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2089/2024	20.07.2023	75,00	5.266,67 €	6.666,13 € *
8	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	5344/2025	07.05.2025	180,00	3.050,00 €	3.359,54 € *
9/C	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2901/2026	22.04.2026	49,38	4.831,57 €	4.899,21 € *
10/C	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	7138/2025	26.08.2025	87,66	3.764,54 €	4.042,15 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Im selben Objekt liegend:

Nr. 1: DG-Wohnung/Penthaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.08.2024
Tagebuchzahl	6336/2024
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	1338
Adresse	Ignaz Glaser Straße 12 W 10 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 67/2 56416 - 67/3
Verkäufer	Spasovski Spasovski
Käufer	Sroga Sroga

weitere Informationen

Parifizierung	2016
Anteile	204/2388
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	838,00 m²
Bebaute Fläche	355,00 m²
Nutzfläche	96,40 m²

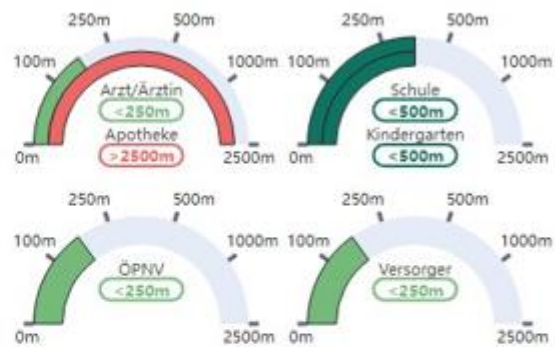
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	295.000,00 €
Nutzfläche	96,40 m²
Preis/m2	3.060,17 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis korrr. / m²	3.567,33 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Anteile 2 PKW-AP (6+4/2388 Anteile), zzgl. Dachboden per 7,98m², Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5 m

Im selben Objekt liegend:

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.05.2023
Tagebuchzahl	12138/2023
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	1338
Adresse	Ignaz Glaser Straße 12 W 3 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 67/2 56416 - 67/3
Verkäufer	Popovic
Käufer	Penninger

weitere Informationen

Parifizierung	2016
Anteile	136/2388
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	12,00 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	838,00 m²
Bebaute Fläche	355,00 m²
Nutzfläche	61,00 m²

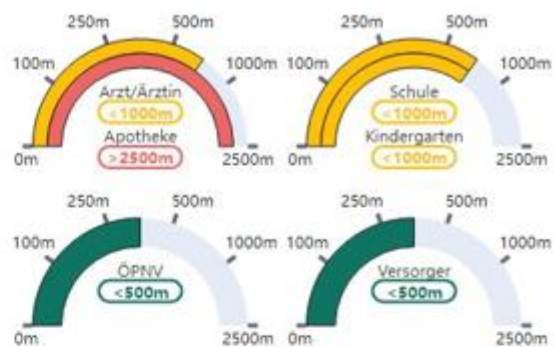
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	270.000,00 €
Nutzfläche	61,00 m²
Preis/m2	4.426,23 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis korr. / m²	5.689,78 €

Aus dem KV: m² sind ca-Angaben, Anteile inkl. 1 PKW-AP (8/2388 Anteile)

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.03.2026
Tagebuchzahl	1678/2026
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	1139
Adresse	Bürmoos Stieglasse 4 Top 8, OG 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 1764 56416 - 1766/6 56416 - 1772/2
Verkäufer	Viktoria Wohnbau GmbH
Käufer	LDL Venture GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	148/1840
Kellerabteil	3,02 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.596,00 m²
Nutzfläche	69,95 m²

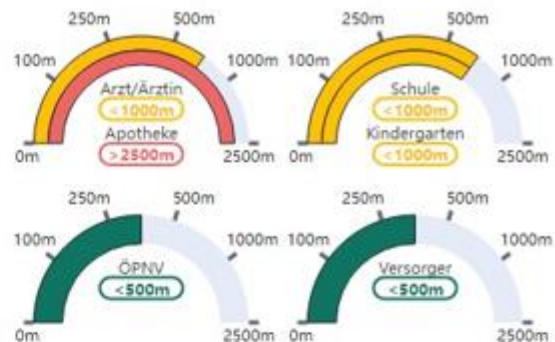
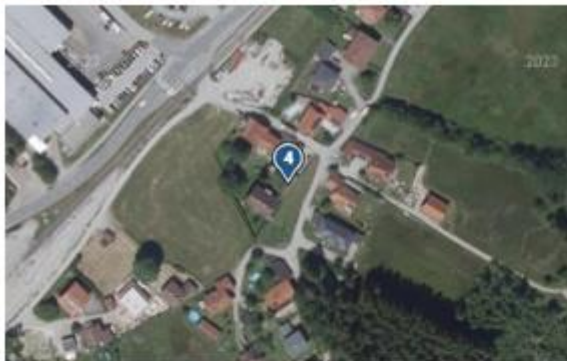
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	384.960,00 €
Nutzfläche	69,95 m²
Preis/m²	4.586,13 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis korr. / m²	4.699,63 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 26.640,00 €, Verkaufspreis inkl. Steuersatz 20 %, Transaktion gesplittet, Bauvorhaben Bürmoos-Stieglasse 4, vorläufige Anteile, Balkon, Anteile exkl. 2 PKW-AP (14+6/1840 Anteile), Plan und BAB liegen bei

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 426 m

Nr. 4: DG-Wohnung/Penthaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.03.2026
Tagebuchzahl	1678/2026
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	1139
Adresse	Stieglasse 4 Top 10, DG 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 1764 56416 - 1766/6 56416 - 1772/2
Verkäufer	Viktoria Wohnbau GmbH
Käufer	LDL Venture GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	144/1840
Kellerabteil	3,00 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

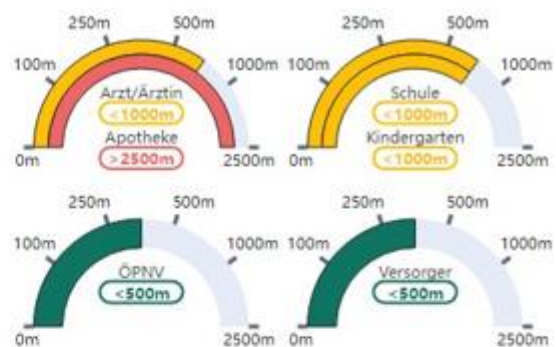
Grundstücksfläche	1.596,00 m²
Nutzfläche	64,09 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	384.960,00 €
Nutzfläche	64,09 m²
Preis/m2	5.005,46 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis korr. / m²	5.129,33 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 26.640,00 €, Verkaufspreis inkl. Steuersatz 20 %, Transaktion gesplittet, Bauvorhaben Bürmoos-Stieglasse 4, vorläufige Anteile, Balkon, Anteile exkl. 2 PKW-AP (14+6/1840 Anteile), Plan und BAB liegen bei
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 426 m

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.03.2026
Tagebuchzahl	1678/2026
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	1139
Adresse	Bürmoos Stieglasse 4 Top 5, OG 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 1764 56416 - 1766/6 56416 - 1772/2
Verkäufer	Viktoria Wohnbau GmbH
Käufer	LDL Venture GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	176/1840
Kellerabteil	5,11 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.596,00 m²
-------------------	-------------

Nutzfläche	83,76 m²
------------	----------

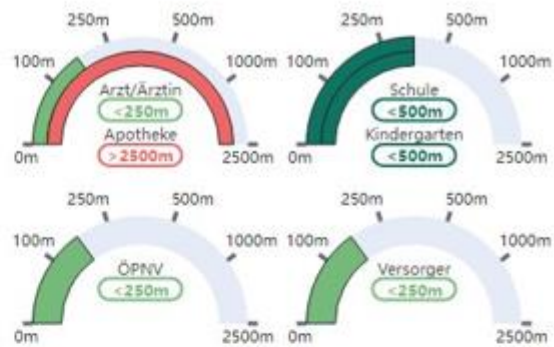
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	470.160,00 €
Nutzfläche	83,76 m²
Preis/m²	4.677,65 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis korr. / m²	4.793,41 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 26.640,00 €, Verkaufspreis inkl. Steuersatz 20 %, Transaktion gesplittet, Bauvorhaben Bürmoos-Stieglasse 4, vorläufige Anteile, Balkon, Anteile exkl. 2 PKW-AP (14+6/1840 Anteile), Plan und BAB liegen bei

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 426 m

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.06.2023
Tagebuchzahl	13465/2023
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	1549
Adresse	Ignaz Glaser Straße 10 W 3, EG 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 67/6
Verkäufer	Langwallner
Käufer	Emminger

weitere Informationen

Widmung	Bauland
Parifizierung	1993
Anteile	140/1412
Kellerabteil	14,94 m²
KFZ-Abstellplätze	13,50 m²
Gartenanteil	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	706,00 m²
Bebaute Fläche	239,00 m²
Nutzfläche	59,43 m²

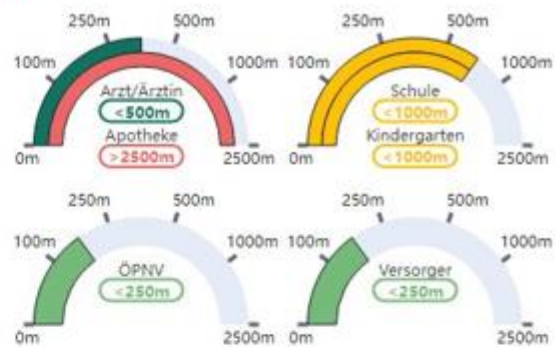
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	230.000,00 €
Nutzfläche	59,43 m²
Preis/m2	3.870,10 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis korr. / m²	4.938,13 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Widmung: Bauland, Anteile inkl. 1 PKW-AP

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 27 m

Nr. 7: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.07.2023
Tagebuchzahl	2089/2024
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	2055
Adresse	Georg Rendl Weg 18 Top A3 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 1873/1
Verkäufer	Wöckl
Käufer	Petkovic

weitere Informationen

Parifizierung	2018
Anteile	192/3528
Kellerabteil	6,00 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	93,00 m²
Terrasse	Nein

Flächendaten

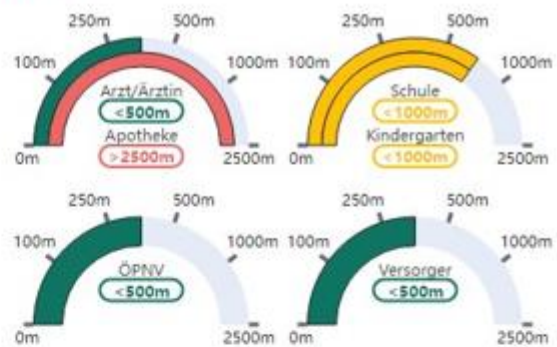
Grundstücksfläche	2.763,00 m²
Bebaute Fläche	655,00 m²
Nutzfläche	75,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	395.000,00 €
Nutzfläche	75,00 m²
Preis/m2	5.266,67 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis korr. / m²	6.666,13 €

Aus dem KV: 172+14+6/3528 Anteile davon 14+6/3528
 Anteile an 2xPKW AP 1xTG 1xFrei
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 470 m

Nr. 8: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.05.2025
Tagebuchzahl	5344/2025
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	1195
Adresse	Georg Rendl Weg 26 W 6, EG/1.OG/2.OG 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 1885 56416 - 1879
Verkäufer	Essler-Gauß Gauß
Käufer	Benedik Mathoi

weitere Informationen

Parifizierung	1986
Anteile	262/4140
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Ja
Terrasse	Nein

Flächendaten

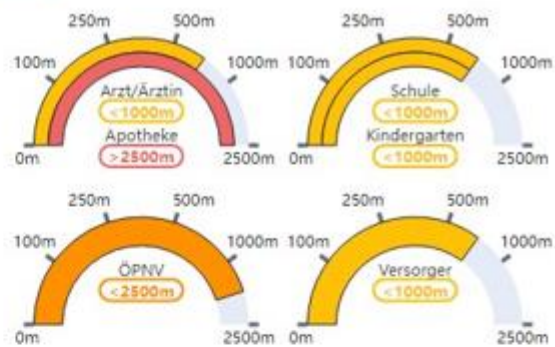
Grundstücksfläche	10.874,00 m²
Bebaute Fläche	1.978,00 m²
Nutzfläche	180,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	549.000,00 €
Nutzfläche	180,00 m²
Preis/m²	3.050,00 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis kor. / m²	3.359,54 €

Aus dem KV: Keller und Garten sind nicht parifiziert
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 572 m

Nr. 9: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.04.2026
Tagebuchzahl	2901/2026
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	710
Adresse	Feldbahnweg 34 Top 1, EG 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 1095/2
Verkäufer	Baumarkt Maier GmbH
Käufer	Markovic

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.001,00 m ²
Nutzfläche	49,38 m ²

Berechnungsdaten

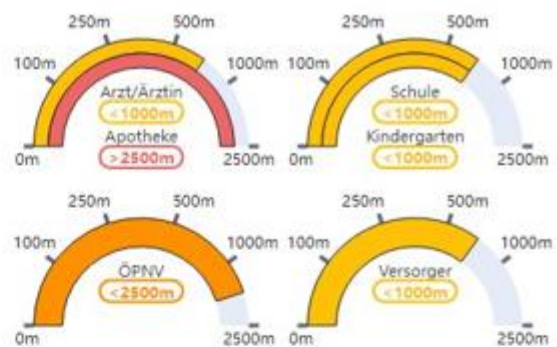
Gesamtkaufpreis	238.583,00 €
Nutzfläche	49,38 m ²
Preis/m ²	4.831,57 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis korr. / m ²	4.899,21 €

weitere Informationen

Widmung	Bauland
Parifizierung	2025
Anteile	62/750
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	33,17 m ²
Gartenanteil	59,02 m ²

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 25.000,00 €,
Widmung: Bauland, schlüsselfertig, Anteile exkl. 2 PKW-AP
(9+5/750 Anteile), Plan und BAB liegen bei
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.020 m

Nr. 10: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	26.08.2025
Tagebuchzahl	7138/2025
Grundbuch	56416 Bürmoos
EZ	710
Adresse	Feldbahnweg 34 Top 5, OG 5111 Bürmoos
KG-Grundstück	56416 - 1095/2
Verkäufer	Baumarkt Maier GmbH
Käufer	Wieland

weitere Informationen

Widmung	Bauland
Anteile	97/750
Kellerabteil	14,13 m²
KFZ-Abstellplätze	30,68 m²
Gartenanteil	60,36 m²
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.012,00 m²
-------------------	-------------

Nutzfläche	87,66 m²
------------	----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	330.000,00 €
Nutzfläche	87,66 m²
Preis/m²	3.764,54 €
Valorisierungsfaktor	9,13 %
Preis korrr. / m²	4.042,15 €

Aus dem KV: zugl. Preis PKW Abstellplatz: 25.000,00 €, Widmung: Bauland, Auslandstransaktion, Podest 2,33 m², 97+8+4/750 Anteile davon 8+4/750 Anteile an 2xPKW AP, Plan

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.020 m

3.3.3 Daraus die Vergleichswerte

Es werden die Preisgrundlagen mit höherer Gewichtung der beiden auf selben Grundbuchskörper gelegenen Transaktionen geschaffen: der Vergleichspreis 1 ist um den Wert des Kfz-Stellplatzes um 10.000 € zu reduzieren und ist der gekürzte Einheitenwert aus der Übergröße mit 96,40 m² um 10% auf 3.810 € anzuheben.

Der Vergleichswert 2 errechnet mit der Berücksichtigung des Kfz-Stellplatzes einen Vergleichspreis mit 5.526 €/m² Nutzfläche. Der Mittelwert dieser beiden Kauftransaktionen liegt somit bei 4.668 €. Der Mittelwert sämtlich erhobenen Vergleichspreise liegt bei

4.778 €/m² Nutzfläche. Der Basiswert für die Wertbestimmung der beiden Wohneinheiten W 05 und W 06 wird daraus abgeleitet mit 4.700 € angesetzt. Aus dem Umstand des Flächenmaßes der Top W06 deutlich unter 60 m² wird der Basiswert um 5% angehoben.

Der Marktwert der Pkw-Abstellfläche mit 6 Nutzwerten errechnet sich über den Wert des Anteiles der Wohnung mit 297.000 € / 152 Nutzwerten x 6 Nutzwerten des Abstellplatzes = gerundet 11.724 €; gerundet 12.00 €. Über diesen Wert wird der Wert des Pkw Abstellplatzes 6 im Verhältnis der Nutzwerte mit 8.000 € bestimmt.

3.4. Errechneter Verkehrswert der Einheiten

W 05	152	/2388 Anteile
63,18 m ²	4.700,00 €	296.946,00 €
Zuschlag Wohnungsgröße	0%	- €
Wert unter Berücksichtigung der Größe		296.946,00 €
W 06	110	/2388 Anteile
50,74 m ²	4.700,00 €	238.478,00 €
Zuschlag Wohnungsgröße	5%	11.923,90 €
Wert unter Berücksichtigung der Größe		250.401,90 €
Top 21 PKW Abstellplatz 5	6	/2388 Anteile
1 Pauschale		12.000,00 €
Top 22 PKW Abstellplatz 6	4	/2388 Anteile
1 Pauschale		8.000,00 €

3.5. Wert des Zubehörs

W 05 der Wert der Küche ist mit 4.000 € angesetzt

W 06 es ist kein Zubehör gegeben

Top 21 Pkw Abstellplatz 5: es ist kein Zubehör gegeben

Top 22 Pkw Abstellplatz 6: es ist kein Zubehör gegeben

3.6. Marktanpassung

Nach den Bestimmungen des LBG ist der ermittelte Rechenwert auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Marktverhältnissen zu überprüfen und allenfalls mit Zu- und Abschlägen zu korrigieren.

Der ermittelte Rechenwert entspricht nach meiner Markterfahrung zum Bewertungsstichtag den aktuellen Marktverhältnissen und wird dieser ohne weitere Zu- oder Abschläge, jedoch gerundet, als Verkehrswert ausgewiesen.

3.7. Förderungsmittel und Darlehen

Fördermittel, Darlehen, Verpfändungen und Ähnliches sind hier nicht berücksichtigt und in deren Höhe und Abwicklungskosten vom Kaufpreis in Abzug zu bringen, so keine lastenfreie Übertragung der Liegenschaft stattfindet.

3.8. Zusammenfassung zur Verkehrswertermittlung

W 05	152 /2388 Anteile
63,18 m ²	4.700,00 € 296.946,00 €
Zuschlag Wohnungsgröße	0% - €
Wert unter Berücksichtigung der Größe	296.946,00 €
gerundet	297.000,00 €
in Worten:	zweihundertsiebenundneunzigtausend.
Wert des Zubehörs	4.000,00 €
W 06	110 /2388 Anteile
50,74 m ²	4.700,00 € 238.478,00 €
Zuschlag Wohnungsgröße	5% 11.923,90 €
Wert unter Berücksichtigung der Größe	250.401,90 €
gerundet	250.000,00 €
in Worten:	zweihundertfünfzigtausend.
Wert des Zubehörs	- €
Top 21 PKW Abstellplatz 5	6 /2388 Anteile
1 Pauschale	12.000,00 €
Zu- Abschlag	- €
Summe	
gerundet	12.000,00 €
in Worten:	zwölftausend
Wert des Zubehörs	- €
Top 22 PKW Abstellplatz 6	4 /2388 Anteile
1 Pauschale	8.000,00 €
Zu- Abschlag	- €
Summe	
gerundet	8.000,00 €
in Worten:	achttausend.
Wert des Zubehörs	- €
Gesamtwert	Summe aller Einheitenwerte 567.000,00 €

Es besteht zwischen den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten kein funktionaler Zusammenhang, außer dass die Wohneinheiten 06 und W 05 im Regelfall Kfz-Abstellplätze benötigen. Die vor errechneten Werte sind sowohl als Einzelwerte als auch im Gesamten marktkonform.

Salzburg, 9. Juli 2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Baumeister Ing. Anton Rager, M.A.

