

Dieses Gutachten wurde erstattet von:

KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Sylvia Anschuber

Katharina Hubner MA, MSc, REV
Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 03.04.2026

Bezirksgericht Salzburg
GZ 5 E 1478/25w

PDF-AUSFERTIGUNG
GZ 5110

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFTSANTEILE

- a.) 138/2432 Miteigentumsanteile **BLNR30**
verbunden mit WE an **Top W1** (EG)
- b.) 78/2432 Miteigentumsanteile **BLNR31**
verbunden mit WE an **Top W9** (2.OG)
- c.) 158/2432 Miteigentumsanteile **BLNR32**
verbunden mit WE an **Top W14** (1.DG und 2.DG)
- d.) 22/2432 Miteigentumsanteile **BLNR33**
verbunden mit WE an **Autoabstellplatz P15**
- e.) 22/2432 Miteigentumsanteile **BLNR34**
verbunden mit WE an **Autoabstellplatz P16**
- f.) 22/2432 Miteigentumsanteile **BLNR35**
verbunden mit WE an **Autoabstellplatz P17**
- g.) 22/2432 Miteigentumsanteile **BLNR36**
verbunden mit WE an **Autoabstellplatz P18**
- h.) 10/2432 Miteigentumsanteile **BLNR37**
verbunden mit WE an **Autoabstellplatz P22**

der
Liegenschaft EZ 30675
Grundbuch 56537 Salzburg
in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2



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 | FIRMENBUCH: FN 39636P | FIRMENBUCHGERICHT: 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

Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss GZ 5 E 1478/25w vom 20.11.2025

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der

138/2432 Miteigentumsanteile **BLNR30** verbunden mit WE an **Top W1** (EG)
78/2432 Miteigentumsanteile **BLNR31** verbunden mit WE an **Top W9** (2.OG)
158/2432 Miteigentumsanteile **BLNR32** verbunden mit WE an **Top W14** (1. & 2. DG)
22/2432 Miteigentumsanteile **BLNR33** verbunden mit WE an Autoabstellplatz **P15**
22/2432 Miteigentumsanteile **BLNR 34** verbunden mit WE an Autoabstellplatz **P16**
22/2432 Miteigentumsanteile **BLNR35** verbunden mit WE an Autoabstellplatz **P17**
22/2432 Miteigentumsanteile **BLNR36** verbunden mit WE an Autoabstellplatz **P18**
10/2432 Miteigentumsanteile **BLNR37** verbunden mit WE an Autoabstellplatz **P22**

je Liegenschaft **EZ 30675** Grundbuch **56537 Salzburg** im Zwangsversteigerungsverfahren

STICHTAG DES GUTACHTENS (QUALITÄTSSTICHTAG)

per 14.01.2026 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

VERKEHRSWERT DER **138/2432 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR30** VERBUNDEN MIT **WE AN TOP W1** DER LIEGENSCHAFT EZ 30675 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG - ZUM STICHTAG 14.01.2026

€ 350.000,00

(in Worten: EUROdreihundertfünfzigtausend)

VERKEHRSWERT DER **78/2432 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR31** VERBUNDEN MIT **WE AN TOP W9** DER LIEGENSCHAFT EZ 30675 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG - ZUM STICHTAG 14.01.2026

€ 235.000,00

(in Worten: EUROzweihundertfünfunddreißigtausend)

VERKEHRSWERT DER **158/2432 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR32** VERBUNDEN MIT **WE AN TOP W9** DER LIEGENSCHAFT EZ 30675 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG - ZUM STICHTAG 14.01.2026

€ 420.000,00

(in Worten: EUROvierhundertzwanzigtausend)

VERKEHRSWERT DER **22/2432 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR33** VERBUNDEN MIT **WE AN AUTOABSTELLPLATZ TOP P15** DER LIEGENSCHAFT EZ 30675 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG - ZUM STICHTAG 14.01.2026

€ 25.000,00

(in Worten: EUROfünfundzwanzigtausend)

VERKEHRSWERT DER **22/2432 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR34** VERBUNDEN MIT **WE AN AUTOABSTELLPLATZ TOP P16** DER LIEGENSCHAFT EZ 30675 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG - ZUM STICHTAG 14.01.2026

€ 25.000,00

(in Worten: EUROfünfundzwanzigtausend)

VERKEHRSWERT DER **22/2432 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR35** VERBUNDEN MIT **WE AN AUTOABSTELLPLATZ TOP P17** DER LIEGENSCHAFT EZ 30675 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG - ZUM STICHTAG 14.01.2026

€ 25.000,00

(in Worten: EUROfünfundzwanzigtausend)

VERKEHRSWERT DER **22/2432 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR36** VERBUNDEN MIT **WE AN AUTOABSTELLPLATZ TOP P18** DER LIEGENSCHAFT EZ 30675 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG - ZUM STICHTAG 14.01.2026

€ 25.000,00

(in Worten: EUROfünfundzwanzigtausend)

VERKEHRSWERT DER **10/2432 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR37** VERBUNDEN MIT **WE AN AUTOABSTELLPLATZ TOP P22** DER LIEGENSCHAFT EZ 30675 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG BETRÄGT – UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG - ZUM STICHTAG 14.01.2026

€ 10.000,00

(in Worten: EUROzehntausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	6
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	6
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	7
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	9
Grundlagen des Auftrages	9
Sachverständige	10
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSG	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	20
3. Bebauungsbestimmungen	22
4. Umwelt	27
5. Altlastenportal	31
Gebäudedaten	32
1. Beschreibung der Baulichkeiten	32
2. Bau- und Erhaltungszustand	38
3. Flächenaufstellung	39
4. Nutzung	39
5. Bestandverträge	40
6. Bauhistorie	41
7. Gebäudepläne und Nutzwertliste	44
8. Energieausweis	57
C. FOTODOKUMENTATION	59
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	74
Fungibilität der Liegenschaftsanteile Top W1 (BLNR30)	74
Drittverwendungsfähigkeit Top W1 (BLNR30)	74
Kontaminationsrisiko Top W1 (BLNR30)	74
Marktsegmentierung Top W1 (BLNR30)	74
Vermietbarkeit Top W1 (BLNR30)	74
Fungibilität der Liegenschaftsanteile Top W9 (BLNR31)	75
Drittverwendungsfähigkeit Top W9 (BLNR31)	75
Kontaminationsrisiko Top W9 (BLNR31)	75
Marktsegmentierung Top W9 (BLNR31)	75
Vermietbarkeit Top W9 (BLNR31)	75
Fungibilität der Liegenschaftsanteile Top W14 (BLNR32)	76
Drittverwendungsfähigkeit Top W14 (BLNR32)	76
Kontaminationsrisiko Top W14 (BLNR32)	76
Marktsegmentierung Top W14 (BLNR32)	76
Vermietbarkeit Top W14 (BLNR32)	76
Fungibilität der Liegenschaftsanteile Stellplätze (Top P15, Top P16, Top P17, top P18, top P22)	77
Drittverwendungsfähigkeit	77
Kontaminationsrisiko	77
Marktsegmentierung	77
Vermietbarkeit	77
E. BEWERTUNG	78
Terminologie	78
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	78
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	78
Verfahren	79

1. Vergleichswertverfahren	79
2. Sachwertverfahren	81
3. Ertragswertverfahren	82
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	83
Verfahrenswahl	83
Wertermittlung BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14)	84
1. Bodenwertermittlung	84
2. Ertragswertermittlung	86
3. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	92
4. Verkehrswert der Liegenschaftsanteile	92
Zubehör	92
Wertermittlung BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18)	93
1. Vergleichswertermittlung	93
2. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	93
3. Verkehrswert der Liegenschaftsanteile BLNR33, BLNR34, BLNR35, BLNR36	94
Wertermittlung BLNR37 (Top P22)	95
1. Vergleichswertermittlung	95
2. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	95
3. Verkehrswert der Liegenschaftsanteile EZ 54	95
Rechte und Lasten	96
1. Dienstbarkeit der Duldung des Bestandes, der Instandhaltung und Erneuerung eines Kabels der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf Gst. 3976 gem Pkt IX Dienstbarkeitsvertrag 1993-02-15 für Stadtgemeinde Salzburg (CLNR1)	96
F. ERGEBNIS	97
G. BEILAGEN	99
1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 6899/2020 vom 21.01.2020	99
2. Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 21.01.2020/31.01.2020	109
3. Bestandverträge	112
4. Baubeschreibung	139
H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	145
Interessenskonflikt	145
Unabhängigkeit des Sachverständigen	145

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss zu GZ 5 E 1478/25w vom 20.11.2025
- Einholung von Grundbuchauszügen am 21.11.2025
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 14.01.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 14.01.2026 (von 10.00 bis 11.00 Uhr) in Anwesenheit von Frau Mag. Ingrid Kammerer (Hausverwaltung Home Value Kammerer GmbH), der Bestandnehmerin der Top W1, der Bestandnehmer der Top W14 sowie Frau Katharina Hubner, MA, MSc, REV mit Frau Theresa Hinterseer. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg, am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg und am Amt für Vermessung und Geoinformation
- Erhebung bei der Hausverwaltung „HVKA Home Value Kammerer GmbH“
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungsplan) am 09.03.2026
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 09.03.2026
- 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 Liegenschaftenschätzer“, 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

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14), BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22) der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

- 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 er-

folgten 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.

Insbesondere im Bereich der Allgemeinflächen des Erdgeschoßes sowie im Kellergeschoß und in der im Rahmen der Befundaufnahme begangenen Top W1 konnten mit freiem Auge Feuchtigkeit und Feuchtigkeitsausblühungen sowie stellenweise Schimmelbildungen festgestellt werden. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich festgehalten, dass die Sachverständige keine Bausachverständige ist und sohin eine Beurteilung der baulichen Substanz oder der Ursache für die bestehende Feuchtigkeit außerhalb des Fachgebietes der Sachverständigen liegen und somit nicht abschließend beurteilt werden können.

Als **Annahme** wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der Befundaufnahme in der Top W1 augenscheinlich vorhandene Feuchtigkeit, die Feuchtigkeitsausblühungen und die stellenweise Schimmelbildung zum ehestmöglichen Zeitpunkt saniert werden, um eine weitere Vermietbarkeit der Einheit sicherzustellen. Die in der Bewertung berücksichtigten Kosten für die Schadensbehebung basieren auf einer groben Schätzung der notwendigen Maßnahmen. Es wurden von der Sachverständigen keine Angebote bei Professionisten eingeholt. Eine genaue Kostenermittlung ist nach Analyse und Vorlage von Sanierungsvorschlägen durch gewerbliche Unternehmen aus dem Baufach zu erstellen.

Der Sachverständigen wurde zudem ein „Technischer Bericht – Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, Begehung/Lokalausganschein am 19.11.2024 – Ersichtliche Mängel – Befundaufnahme“ zur Verfügung gestellt, in dem neben der auch von der Sachverständigen beschriebenen Feuchtigkeit, auch auf diverse weitere in den Allgemeinbereichen der Liegenschaft bestehende bautechnische Mängel per 19.11.2024 festgehalten sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen kein bautechnischer Befund erstellt wurde, sondern die Befundaufnahme – wie vorstehend bereits erläutert – ausschließlich zerstörungsfrei durch bloßen Augenschein erfolgt. Inwieweit die im technischen Bericht angeführten und per 19.11.2024 festgestellten Mängel – abseits der auch am Tag der Befundaufnahme feststellbaren Feuchtigkeit im Erd- und Kellergeschoß – in der Natur (noch) bestehen, konnte von der Sachverständigen daher nicht beurteilt werden.

In jedem Fall zu berücksichtigen gilt, dass dieses Gutachten damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idGF darstellt.

- 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 Wohnungen 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 Neubewertung vorzunehmen.

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.

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. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „ künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

SACHVERSTÄNDIGE

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

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG

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 03.04.2026. 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

Die Landeshauptstadt Salzburg liegt an der Salzach mitten im Salzburger Becken. Salzburg ist die viertgrößte Stadt Österreichs. Im Nordwesten grenzt Salzburg an Freilassing, das übrige Stadtgebiet grenzt an den Bezirk Salzburg-Umgebung.

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

Basisdaten²

Fläche:	65,68 km ²
Höhe:	424 m ü. A.
Einwohner:	157.659 (1. Jän 2025)
Bevölkerungsdichte:	2.401 Einw. pro km ²

Die Stadt gliedert sich unabhängig von den historischen Katastralgemeinden in 24 Stadtteile und drei angrenzende Landschaftsräume. Den historischen Kern der Stadt bildet die Altstadt links und rechts der Salzach (Stadtteil Salzburger Altstadt), an die die alten, zeitlich bis ins Mittelalter zurückreichenden Vorstädte Mülln und Nonntal anschließen.

Salzburg ist in 14 Katastralgemeinden aufgeteilt: Salzburg, Maxglan, Morzg, Gnigl, Itzling, Aigen I, Liefering I und Leopoldskron. Am Stadtrand befinden sich Bergheim II, Gaisberg I, Heuberg I, Hallwang II, Siezenheim II und Wals II.

2. Wirtschaftliche Faktoren³

Salzburg bietet mit zwischen Wien und München beste Voraussetzungen für erfolgreiches Wirtschaften - auch durch hervorragende und leistungsfähige Verkehrsanbindungen per Bahn, Flugzeug und Straßen. Als zentraler Ort ist die Stadt Salzburg auch für den angrenzenden 'Euregio Raum in Bayern' Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum, Universitätsstadt und Kulturmetropole.

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

Es dominieren Branchen wie Handel, Fremdenverkehr, unternehmensnahe Dienstleistungen und Unternehmen mit Bezug zu high tech und hoher Forschungs- und Entwicklungsintensität. Die ganzjährig hohe Lebens- und Freizeitqualität, ein hohes Maß an Sicherheit und die weltweite Bekanntheit der Stadt Salzburg bilden wesentliche weiche Standortfaktoren für Unternehmen.

¹ Quelle: www.wikipedia.org

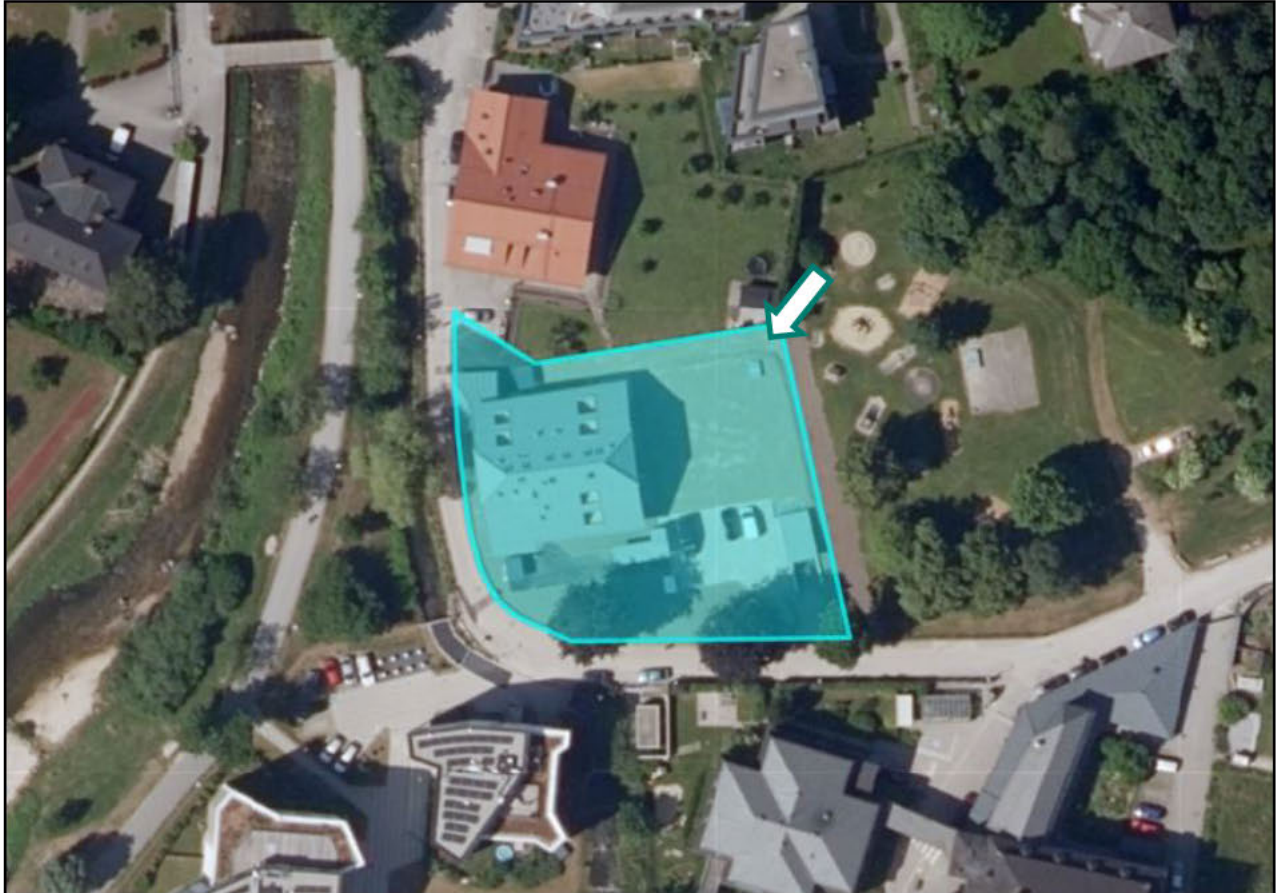
² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.stadt-salzburg.at

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, liegt im Stadtgebiet von Salzburg, im Stadtteil Lehen, in unmittelbarer Nähe der „Josef-Rehrl-Schule“ und dem „Quartier Rauchmühle“ und zwar direkt am Gailenbachweg.

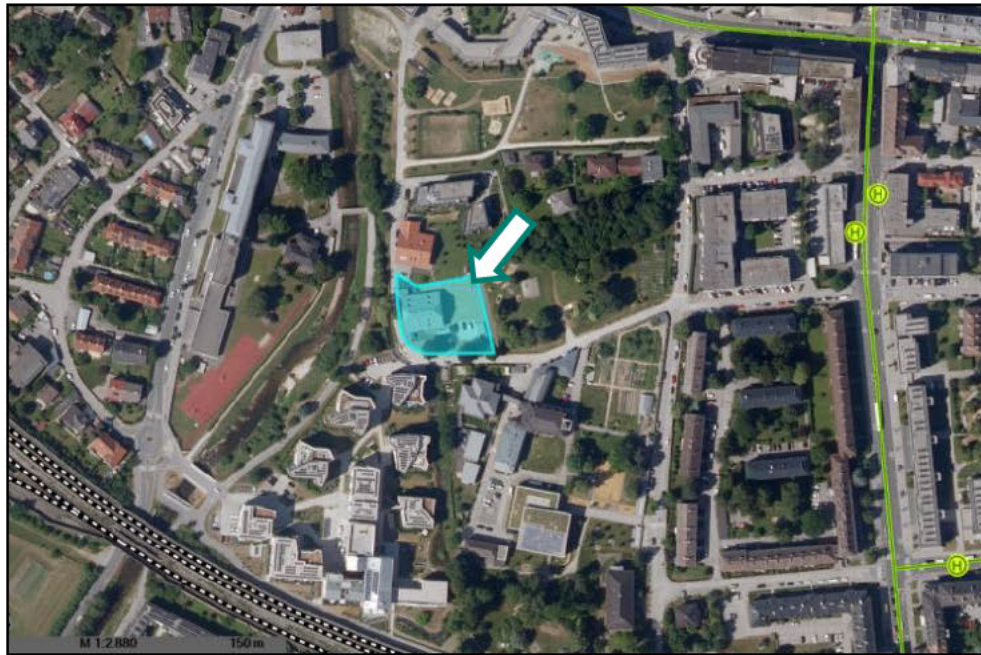


Luftbild, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

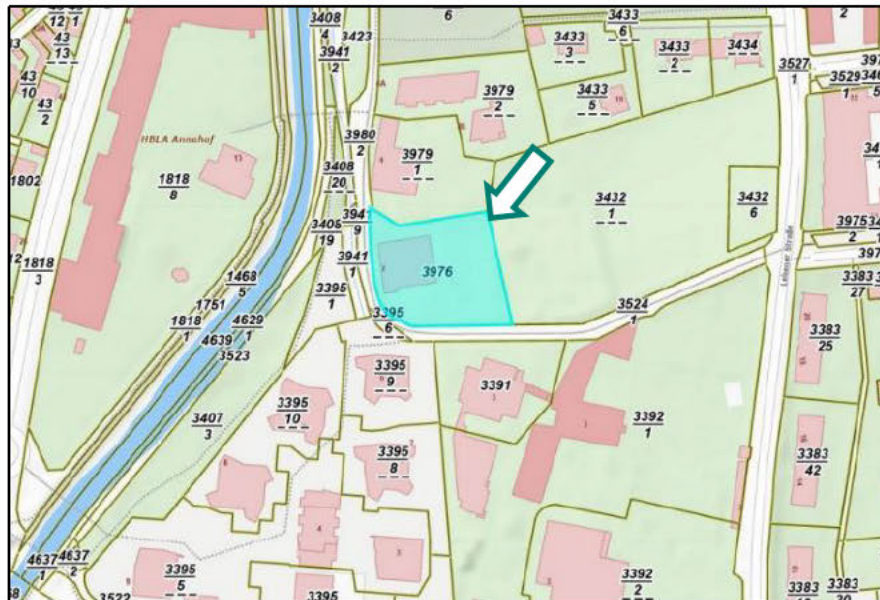
Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit der Bezeichnung „Salzburg Esshaverstraße“ mit den bedienenden Linien „11, 12, 180, 181, 2, 21, 24, 260, 4, 8“ ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die genaue Situierung der Haltestellen und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



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

■ Anbindung an den Individualverkehr

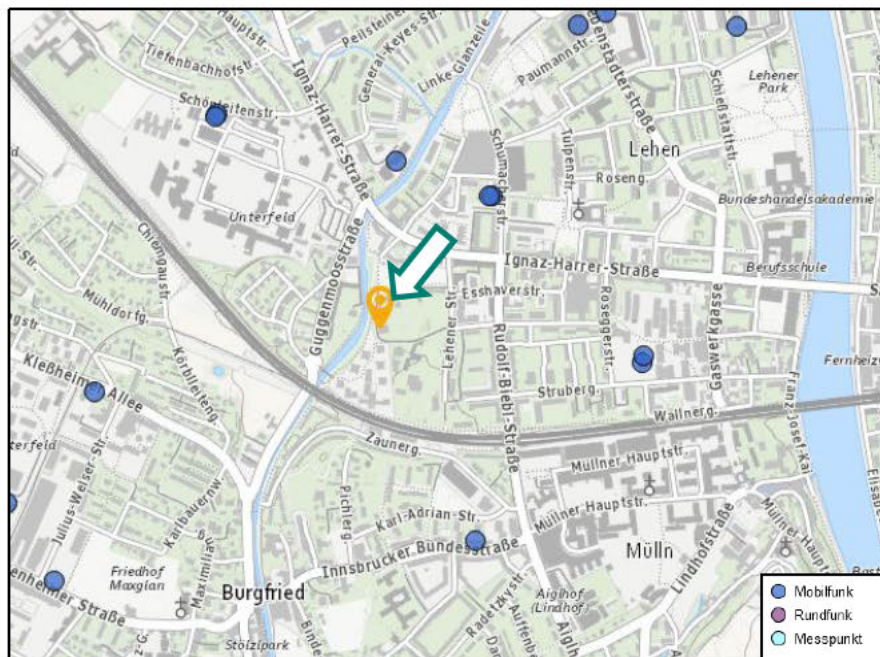
Die Liegenschaft liegt am Gailenbachweg und ist daher an das Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Straßen.



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

■ Funksender in der Umgebung

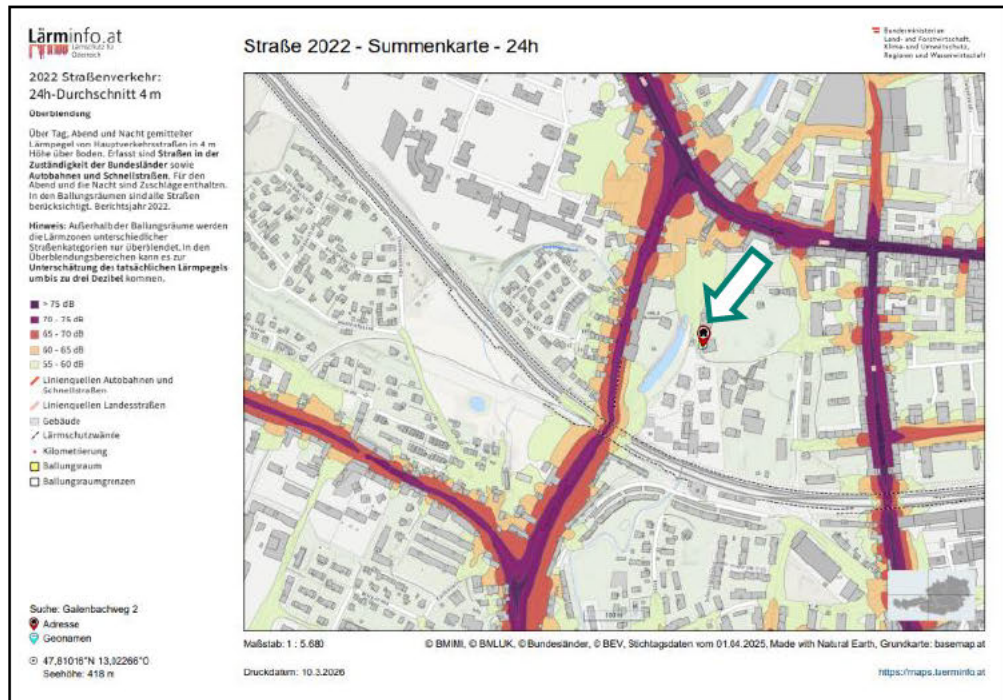
Im Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkatalog, Quelle: www.senderkatalog.at

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14), BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22) der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

■ Lärminformation



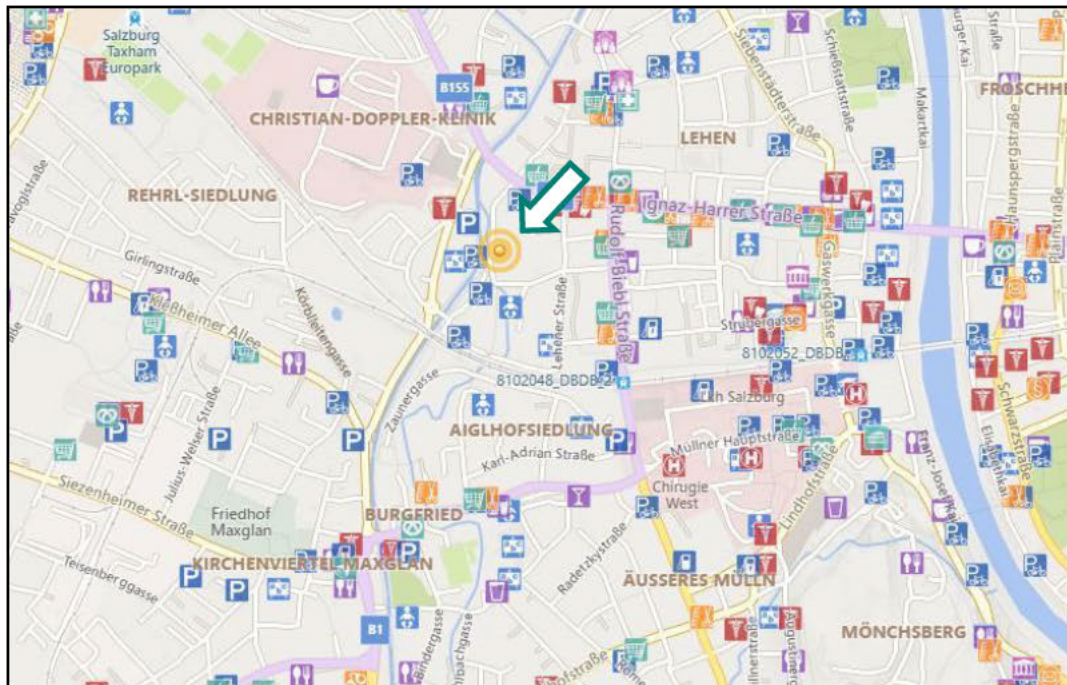
Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

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 im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“, mit einem durchschnittlichen Schallpegel von 55 – 60 dB im Freien. Ergänzend wurden Abfragen in den Lärmkarten „Schienen- und Flugverkehr“ durchgeführt. 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)

■ Infrastruktur⁴



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

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

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer sehr guten Lage der Liegenschaft sprechen.

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg

EINLAGEZAHL 30675

BEZIRKSGERICHT Salzburg

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
*** 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8241/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3976 GST-Fläche * 2182
Bauf.(10) 407
Gärten(10) 1775 Gailenbachweg 2

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 12806/1997 Eröffnung der Einlage für Gst 3976 aus EZ 184
***** B *****

30 ANTEIL: 138/2432

a 6899/2020 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2020-01-31, Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.01.2020/31.01.2020
2020-04-08, Nachtrag zum Kauf-u. Wohnungseigentumsvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht

b 6899/2020 Wohnungseigentum an Top W1

c 6899/2020 Vorkaufsrecht

d 8241/2025 Vorkaufsrecht

31 ANTEIL: 78/2432

a 6899/2020 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2020-01-31, Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.01.2020/31.01.2020
2020-04-08, Nachtrag zum Kauf-u. Wohnungseigentumsvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht

b 6899/2020 Wohnungseigentum an Top W9

c 6899/2020 Vorkaufsrecht

d 8241/2025 Vorkaufsrecht

32 ANTEIL: 158/2432

a 6899/2020 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2020-01-31, Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.01.2020/31.01.2020
2020-04-08, Nachtrag zum Kauf-u. Wohnungseigentumsvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht

b 6899/2020 Wohnungseigentum an Top W14

c 6899/2020 Vorkaufsrecht

d 8241/2025 Vorkaufsrecht

33 ANTEIL: 22/2432

a 6899/2020 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2020-01-31, Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.01.2020/31.01.2020
2020-04-08, Nachtrag zum Kauf-u. Wohnungseigentumsvertrag 2020-08-10

- Eigentumsrecht
b 6899/2020 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P15
c 6899/2020 Vorkaufsrecht
d 8241/2025 Vorkaufsrecht

34 ANTEIL: 22/2432

- a 6899/2020 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2020-01-31, Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.01.2020/31.01.2020 2020-04-08, Nachtrag zum Kauf-u. Wohnungseigentumsvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht

- b 6899/2020 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P16
c 6899/2020 Vorkaufsrecht
d 8241/2025 Vorkaufsrecht

35 ANTEIL: 22/2432

- a 6899/2020 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2020-01-31, Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.01.2020/31.01.2020 2020-04-08, Nachtrag zum Kauf-u. Wohnungseigentumsvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht

- b 6899/2020 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P17
c 6899/2020 Vorkaufsrecht
d 8241/2025 Vorkaufsrecht

36 ANTEIL: 22/2432

- a 6899/2020 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2020-01-31, Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.01.2020/31.01.2020 2020-04-08, Nachtrag zum Kauf-u. Wohnungseigentumsvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht

- b 6899/2020 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P18
c 6899/2020 Vorkaufsrecht
d 8241/2025 Vorkaufsrecht

37 ANTEIL: 10/2432

- a 6899/2020 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2020-01-31, Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 21.01.2020/31.01.2020 2020-04-08, Nachtrag zum Kauf-u. Wohnungseigentumsvertrag 2020-08-10 Eigentumsrecht

- b 6899/2020 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P22
c 6899/2020 Vorkaufsrecht
d 8241/2025 Vorkaufsrecht

***** C *****

- 1 a 11920/1993
DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes,
der Instandhaltung und Erneuerung eines Kabels der
öffentlichen Straßenbeleuchtung auf Gst 3976
gem Pkt IX Dienstbarkeitsvertrag 1993-02-15 für
Stadtgemeinde Salzburg
b 12806/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 184
4 auf Anteil B-LNR 30 bis 37
a 6899/2020
VORKAUFSCRECHT gem Pkt VIII Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2020-01-31 für

- 10 auf Anteil B-LNR 30 bis 36
a 3602/2023 Pfandurkunde 2023-04-27
PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 420.000,--

für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)

12 auf Anteil B-LNR 30 bis 36
a 769/2025 Pfandurkunde 2024-05-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Volksbank Tirol AG (FN 42236m)

13 auf Anteil B-LNR 30 bis 37
a 506/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.500.000,--
samt Z lt. B. vom 04.02.2025, Kosten EUR 40.214,88 für
Sparkasse Kufstein, Tiroler Sparkasse von 1877 (FN 37729i)
- (BG 821 - 3 E 500/25k)

b 902/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kitzbühel - 506/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1869 KG 82005 Kirchberg C-LNR 10 a
EZ 30675 KG 56537 C-LNR 13 a
EZ 454 KG 62246 C-LNR 4 a
EZ 152 KG 82003 C-LNR 14 a
EZ 328 KG 82005 C-LNR 11 a
EZ 1187 KG 82005 C-LNR 5 a
EZ 1315 KG 82006 C-LNR 9 a
EZ 1207 KG 82002 C-LNR 9 a

14 auf Anteil B-LNR 30 bis 37
a 2909/2025 (Entscheidendes Gericht BG Kitzbühel - 1705/2025)
Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr. EUR 2.000.000,-- sA samt Z lt. Beschluss vom
2025-04-01, Kosten EUR 40.214,88 EUR 8.101,88 für
Sparkasse Kufstein Tiroler Sparkasse von 1877 (FN 037729i)
(BG 821 - 3 E 1219/25w)

17 auf Anteil B-LNR 30 bis 37
a 8241/2025
VORKAUFRECHT
gem Pkt VIII. Schenkungsvertrag 2025-05-27 für
Dr Beate Bok geb 1964-12-03

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

Grundbuch 21.11.2025 09:28:45

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

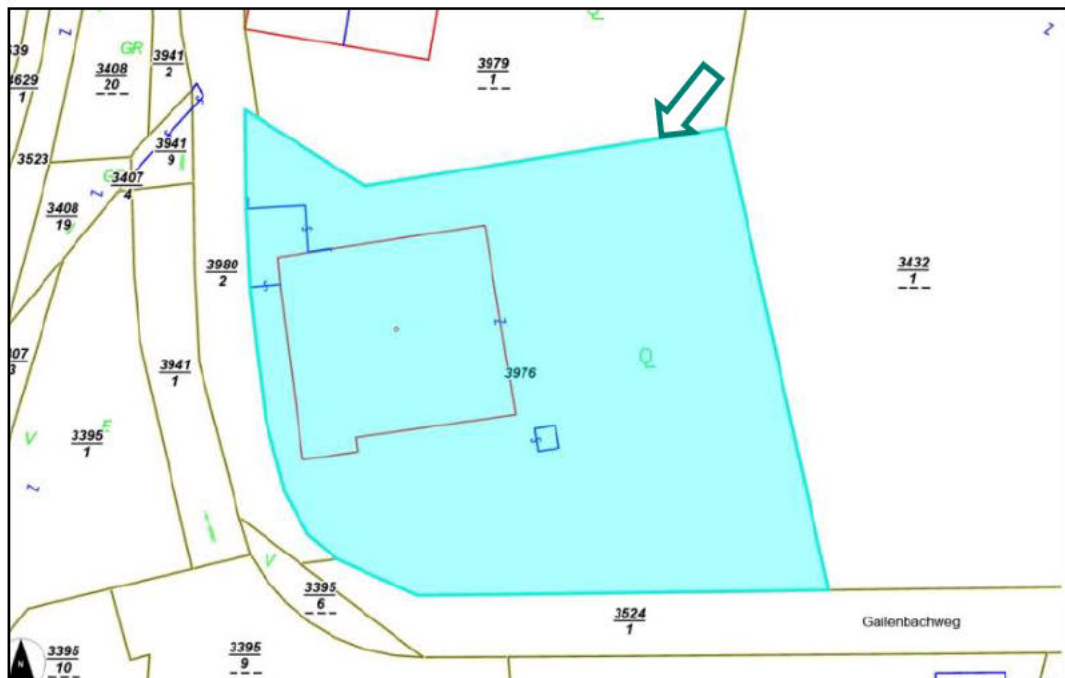
Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkaster) 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 Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart (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 fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen:

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
30675	3976	407 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		1.775 m ²	Gärten (Gärten)
Gesamtfläche		2.182 m ²	

Die Flächen wurden rechnerisch ermittelt. Die Eintragung in den Grenzkataster ist noch nicht erfolgt.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstücksconfiguration

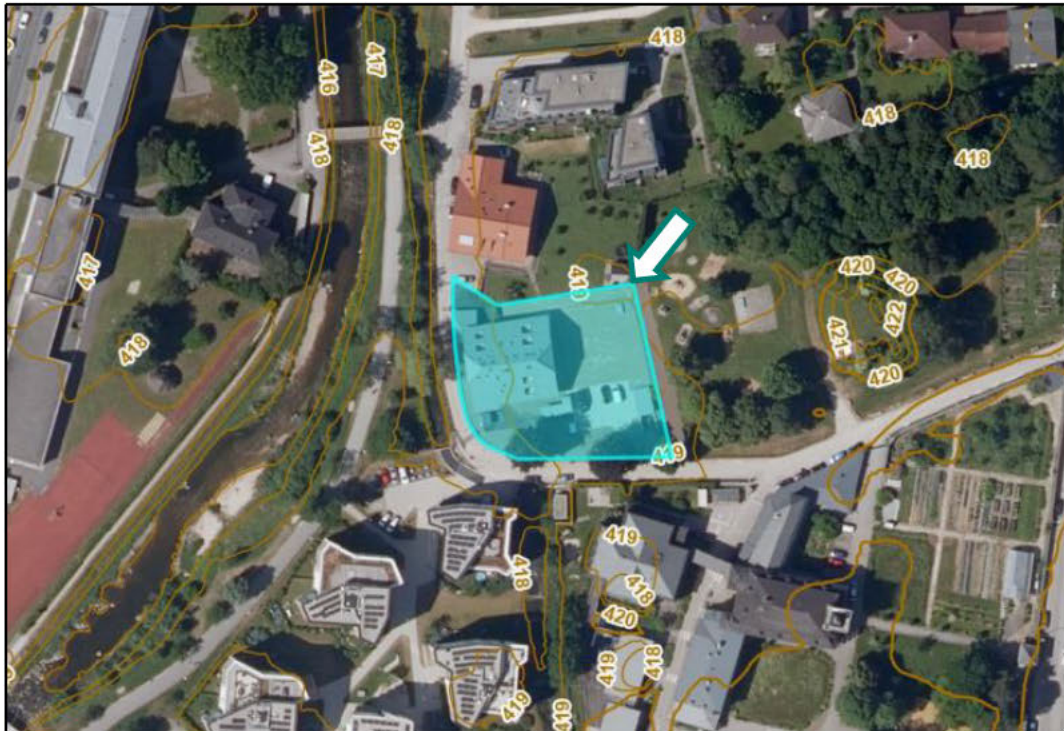


Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 3976 weist eine Gesamtfläche von 2.182 m² laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und annähernd eben.



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

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bauplatzerklärung

Laut den Erhebungen bei der Stadt Salzburg liegt für dieses Gebiet **kein Bebauungsplan** auf. Der ursprüngliche „Bescheid des Baurates der Landeshauptstadt Salzburg vom 13.02.1902, Zahl 8/BR“ auf den in nachstehender Bauplatzänderung verwiesen wird, konnte nicht erhoben werden. Demnach wurde auf einer Teilfläche des heutigen Grst. 3976 KG Salzburg ein Bauplatz baubehördlich bewilligt.

Nachstehend abgebildet ist die Bauplatzänderung (Erweiterung) vom 13.01.2020 zu Zahl 05/01/54943/2019/012. Diese wurde dahingehend zum ursprünglichen Bescheid wie folgt abgeändert, dass der **Bauplatz (1.126m²)** nach Maßgabe folgender Bestimmungen um die Teilfläche des Grst. 3976 (1.056 m²) erweitert wird, sodass nunmehr das gesamte Grst. 3976 KG Salzburg, Liegenschaft Gailenbachweg 2, einen **Gesamtbauplatz** mit einem Flächenausmaß von **2.182 m²** bildet:

STADT : SALZBURG

Baurechtsamt
Auenbergstraße 7
Postfach 63, 5024 Salzburg
Tel. +43 662 8072 3321
Fax +43 662 8072 3399
baurechtsamt@stadt.salzburg.at
Dienstag von
Mag. Heide Lang
Tel. +43 662 8072 3329

Zahl (Bitte bei Antworten anführen)
05/01/54943/2019/012

Betreff
Grst. 3976 KG Salzburg
Bauplatzänderung (Erweiterung)

13.1.2020

Zahl: 05/01/54943/2019/012

- Oberste Traufhöhe für das Nebengebäude:
421,60 EM
- Höchster Punkt des Baues (Firsthöhe) und oberste Traufhöhe (oder Oberste Firsthöhe) für die restliche Fläche des Bauplatzes:
421,60 EM.

2.2 **Baufachlinie (§ 55 Abs 1 ROG 2009)**
- Verlauf im südlichen Bereich des Bauplatzes mit einem Abstand von 5,00 m zur Grundgrenze (gegen den Gailenbachweg)
- Verlauf im westlichen Bereich des Bauplatzes mit 20 cm Abstand parallel zur Front des Bestandsgebäudes

2.3 **Lage, Zahl und Art der Stellplätze für Kfz (§ 53 Abs 2 Z 12 ROG 2009)**
- Mindestanzahl von oberirdischen Stellplätzen: 20
- Mindestanzahl von unterirdischen Stellplätzen: 20

3. Zur Fixierung des natürlichen Geländes werden gemäß § 14 Abs 3 lit c BGS die im Höhenplan ON 4 (a+b) eingezeichneten Höhenpunkte festgelegt.

Auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens verzichtet werden.

Spruch II.
Die antragstellende Partei wird verpflichtet, folgende Kosten binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten:

- Verwaltungsabgaben gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1969, LGBl Nr. 77/1969 idgF, und Salzburger Verwaltungsabgaben- und Kommis-sionsgebührenverordnung 2018 - S. Vok-VO 2018, LGBl Nr. 23/2018 idgF:
 - a) Genehmigung der Änderung eines Bauplatzes (§ 24 Abs 1 BGG) gemäß Tarifpost 22 Z 2 100,00 €
 - b) Erteilung einer Bauplatzerklärung (Flächenausmaß von 1,056 m² Erweiterungsfähigkeit) gemäß Tarifpost 22 Z 1 120,00 €

Gesamtsumme: 220,00 €

Die antragstellende Partei wird ersucht, die vorstehende Summe unter Verwendung des beiliegenden Eragscheines an den Magistrat Salzburg zu entrichten.

Hinweise:
Auf die Unzulässigkeit der Errichtung von Einkaufszentnen und Beherbergungsroßbetrieben sowie die Ausführung von Zweitwohnungsverträgen im Sinne der Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009 wird hingewiesen.

Seite 1 von 4

Die Datenblätter und andere Informationsblätter Sie oder www.stadt.salzburg.at (kostenlos)
Web: www.stadt.salzburg.at, UID: ANJ6760202, Anrufnummer: 0664 400 4001 7004

Seite 2 von 4

Zahl: 05/01/54943/2019/012

Rechtsmittelbelehrung

Nach Zustellung dieses Bescheides kann beim Magistrat Salzburg (Magistratsabteilung 5) schriftlich Beschwerde eingebracht werden. Die Frist dafür beträgt vier Wochen. Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörden, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachung der Behörde unter <http://www.stadt-salzburg.at/avg13> eingebracht werden. Dabei gilt die Beschwerde in Form der E-Mail nur dann als rechtswirksam eingebracht, wenn sie an die Adresse post@stadt-salzburg.at gesendet wird und den unter voriger Internetadresse bekanntgemachten technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen entspricht.

Eingaben und Beilagen an das Verwaltungsgericht sind gebührenpflichtig, soweit keine Gebührenfreiheit vorgesehen ist (BulVwG-Eingabengebührverordnung).

Die Gebühr beträgt für:

Beschwerden, Wiedereinstellung- oder Wiederaufnahmeanträge (jeweils samt Beilagen) € 30,-

Vorlegeträge (samt Beilagen) € 15,-

Von einer Beschwerde gesondert eingebrachte Anträge (samt Beilagen) auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde € 15,-

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiele (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDA TWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist die Geschäftsnummer des Bescheides anzugeben. Der Zahlungsbeleg oder ein Ausruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der oben genannten Eingabe anzuschließen, wobei für jede gebührenpflichtige Eingabe ein gesondeter Beleg vorzulegen ist.

Erreicht an:

- mit den genehmigten Höhenplänen ON 4a, ON 4b, zwei Erlagscheinen und einer Gebührenrechnung gemäß Gebührengesetz 1957
- Schartner Zoop Ziviltchniker-GmbH
Nortaler Hauptstraße 49, 5020 Salzburg (e-mail: geometer@zopp.at)
- MA 06/02 Kanal- und Gewässeramt
- MA 06/04 Straßen- und Brückenamt
- MA 5 Raumplanung und Baubehörde zum Bauakt Zahl 05/00/54933/2019 mit Höhenplan ON 4

Für den Bürgermeister:

Mag. Helga Lang

Elektronisch gefertigt



Seite 4 von 4

Zahl: 05/01/54943/2019/012

Weiters wird darauf hingewiesen, dass nach Rechtskraft dieses Bescheides seitens der zuständigen Ämter der MA 6 die Frage der Vorschreibbarkeit entsprechender Herstellungsbeiträge nach den Bestimmungen des Anlagengesetzes (Gehsteig, Straßenbeleuchtung, Kanalkosten) zu prüfen sein wird (solche Beiträge würden dem grundbucheigenen Eigentümer im Zeitpunkt der Erlassung dieses Bescheides vorzuschreiben sein).

Begründung

Für das GSt 3976 KG Salzburg ist unter der EZ 30675 des Grundbuches 56537 Salzburg das Eigentumsrecht für die Annemarie Rauch-Fuchs Privatstiftung, zur Gänze, einverleibt.

Mit Bescheid des Baurates der Landeshauptstadt Salzburg vom 13.2.1902, Zahl 8/BR, wurde ein Bauplatz auf einer Teilfläche des heutigen GSt 3976 KG Salzburg baubehördlich bewilligt.

Der zu ändernde Bauplatz ist mit dem Objekt Gallenbachweg 2 bebaut.

Zur Baurechtung wurde das Technische Konvolut der Schartner Zoop Ziviltchniker GmbH - Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen - GZ 21056-B vorgelegt. Für die gegenständliche Bauplatzänderung ist der Höhenplan ON 4 maßgebend.

Die Höhenlage des zu ändernden Bauplatzes ist im Höhenplan ON 4 ausreichend dokumentiert.

Eine kleine Teilfläche im Westen des GSt 3976 liegt im Überflutungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers.

Mit Ansuchen vom 19.03.2019, beim Magistrat Salzburg eingelangt am 19.08.2019, wurde beantragt, dass der im Höhenplan ON 4 grün umrandete Bestandsbauplatz auf GSt 3976 KG Salzburg, Liegenschaft Gallenbachweg 2, um die blau umrandete Teilfläche des GSt 3976 mit einem koordinativ ermittelten Flächenausmaß von 1056 m² erweitert werden soll.

Die verkehrsmäßige Aufschließung des Bauplatzes erfolgt von dem im öffentlichen Gut und Alleineigentum der Stadtgemeinde Salzburg stehenden Gallenbachweg (GSt 3524/1, EZ 30166, KG 56537 Salzburg) aus.

Für den beantragten Bauplatz besteht eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Gallenbachweg. In diesen Kanal können die aus ggstl. beantragtem Bauplatz anfallenden häuslichen Abwässer eingeleitet werden. Es ist somit die Abwasserbeseitigung für den beantragten Bauplatz sichergestellt.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Zubau einer Tiefgarage und die Sanierung des Bestandes. Im Rahmen der Beurteilung des Ortsbildes am 10.10.2019 wurde das Bauvorhaben durch die MA 5/03 Amt für Stadtplanung und Verkehr positiv beurteilt.

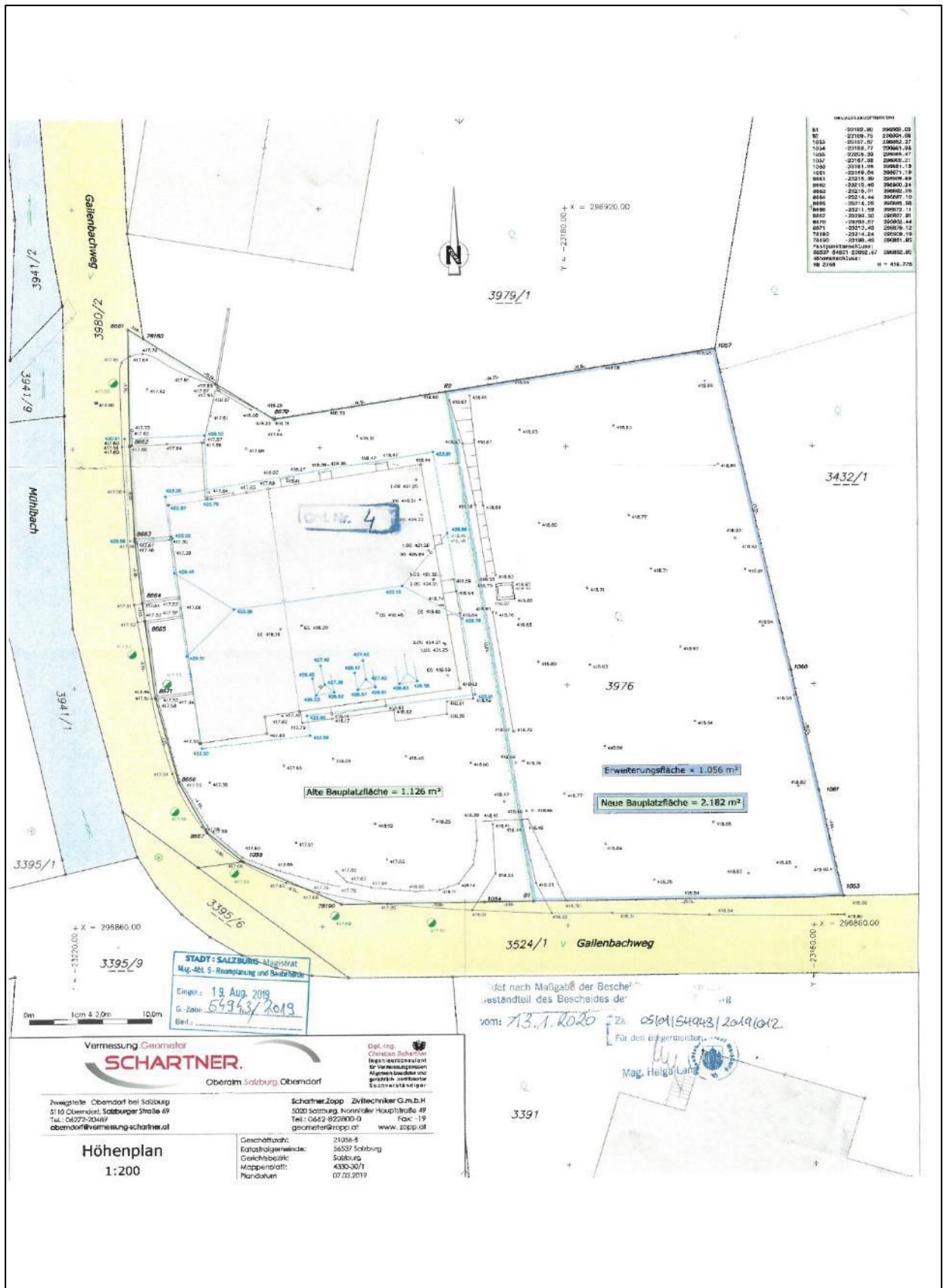
Es wurde festgestellt, dass sich die zum Bauplatz zu erklärende Grundstücksfläche im Bauland - „Erweitertes Wohngebiet“ befindet und hierfür kein Bebauungsplan vorliegt. Die Bebauungsgrundlagen waren daher gemäß § 12 Abs 3 festzulegen.

Diese Entscheidung stützt sich auf die angeführten baurechtlichen Bestimmungen und das positive Ergebnis des Ermittlungsverfahrens. Sie steht auch mit den einschlägigen Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 im Einklang. Die gegenständliche Grundfläche gelten im Sinne der Vorschriften des ROG 2009 und BGG als aufgeschlossen.

Die Vorschreibung der Kosten bezieht sich auf die angeführten gesetzlichen Grundlagen.

Seite 3 von 4

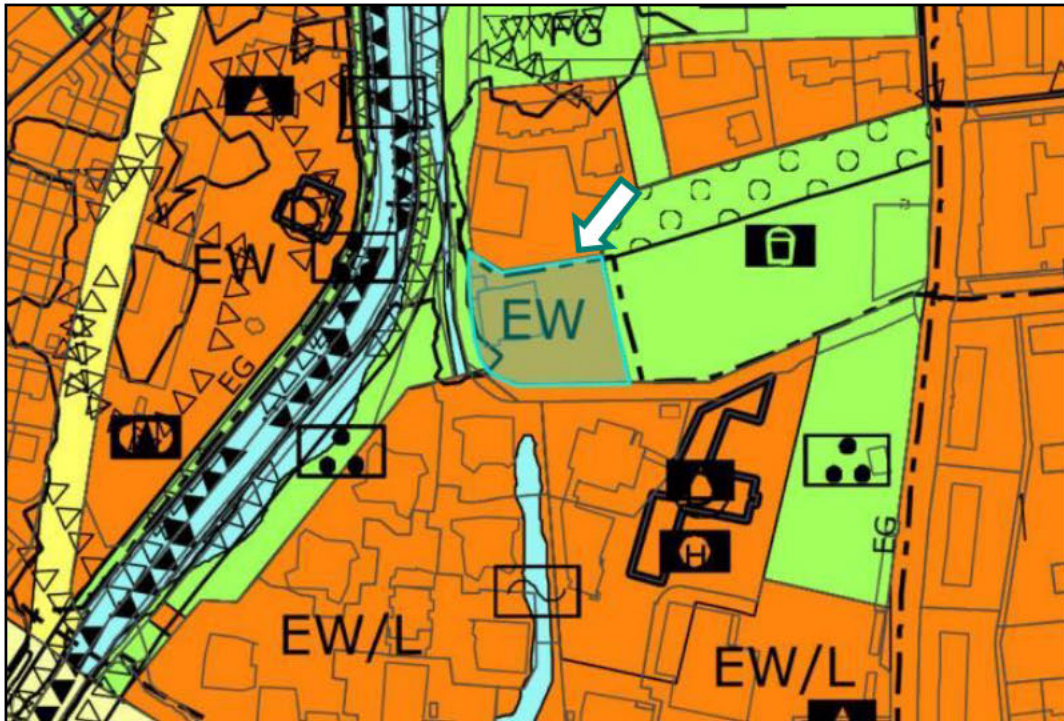
Bescheid; Quelle: [Vermessungsamt Salzburg](#)



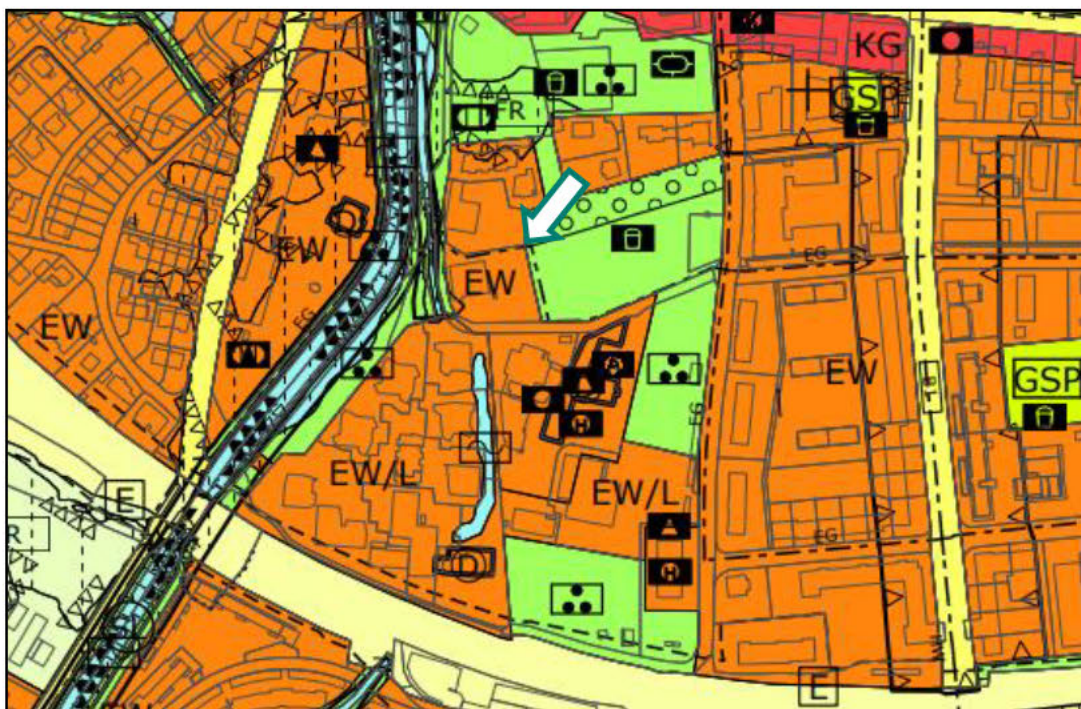
Bauplatzerklärung; Quelle: Vermessungsamt Salzburg

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14), BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22) der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gallenbachweg 2

3.2 Flächenwidmung



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



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: www.stadt-salzburg.at

Die Liegenschaft weist im Flächenwidmungsplan die Widmung „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ mit der Kenntlichmachung einer Gefahrenzone im Norden und der Kenntlichmachung „Verlauf einer Erdgasleitung“ im Norden 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;

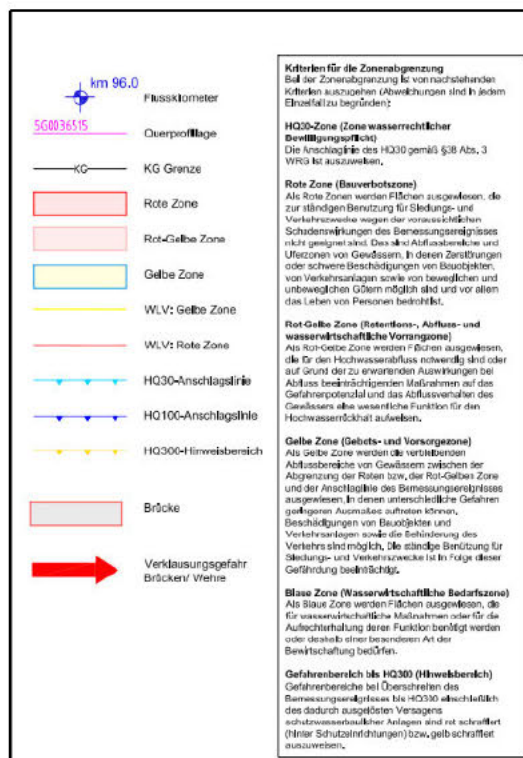
c) in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a;

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren - Hochwasser

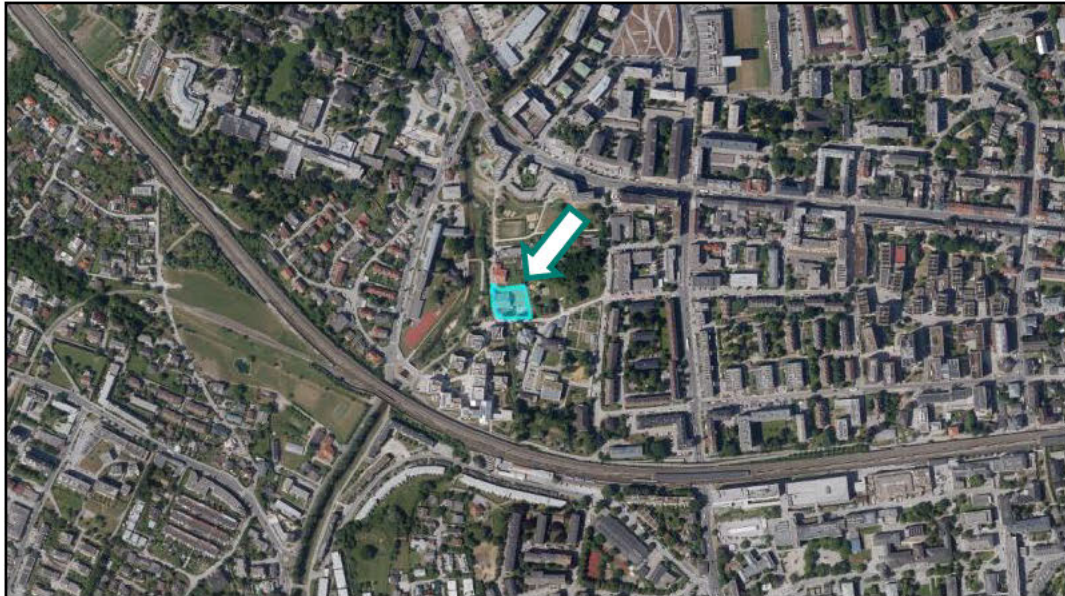


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan „Stadt Salzburg Glan Nord“

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug „Stadt Salzburg – Glan Nord“ ist die Lage der Liegenschaft im Hinweisbereich des HQ300 und im Westen in der gelben Zone zu erkennen.

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14), BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22) der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

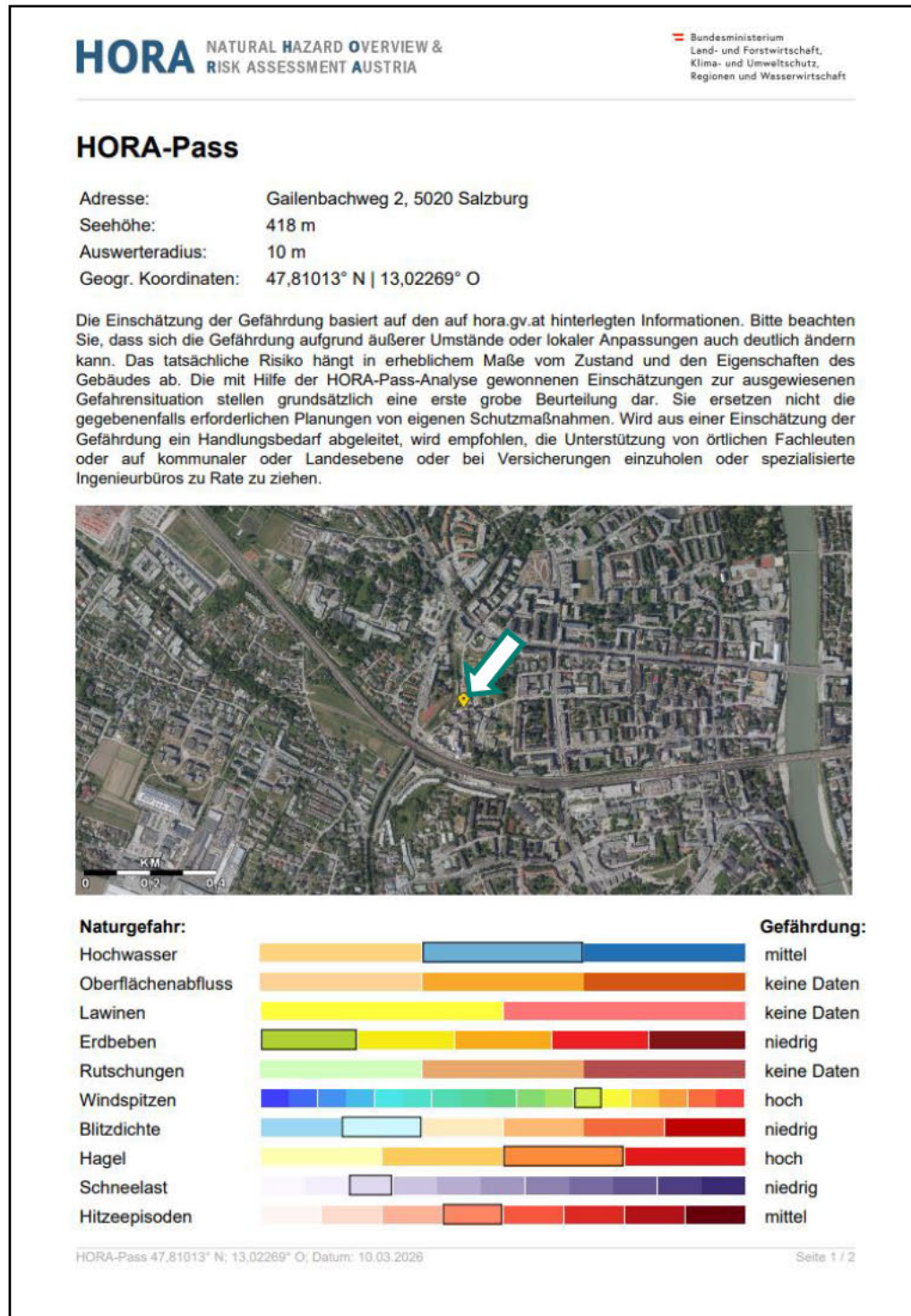
4.2 Naturgefahren Wildbach- und Lawinenverbauung



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

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

■ Naturgefahren – HORA-Pass

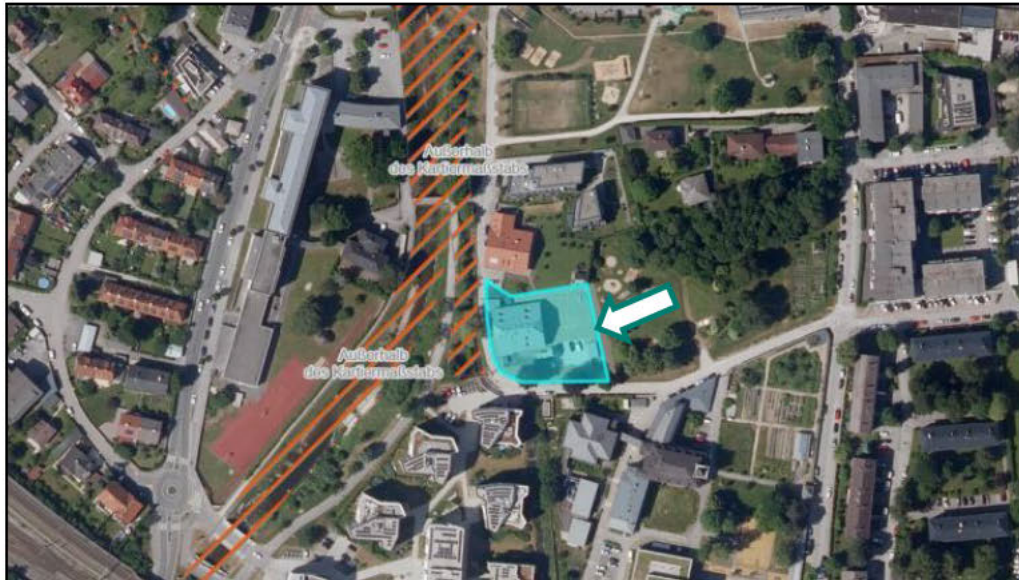


Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: <https://hora.gv.at/>

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14),
BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22)
der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

4.3 Naturschutz

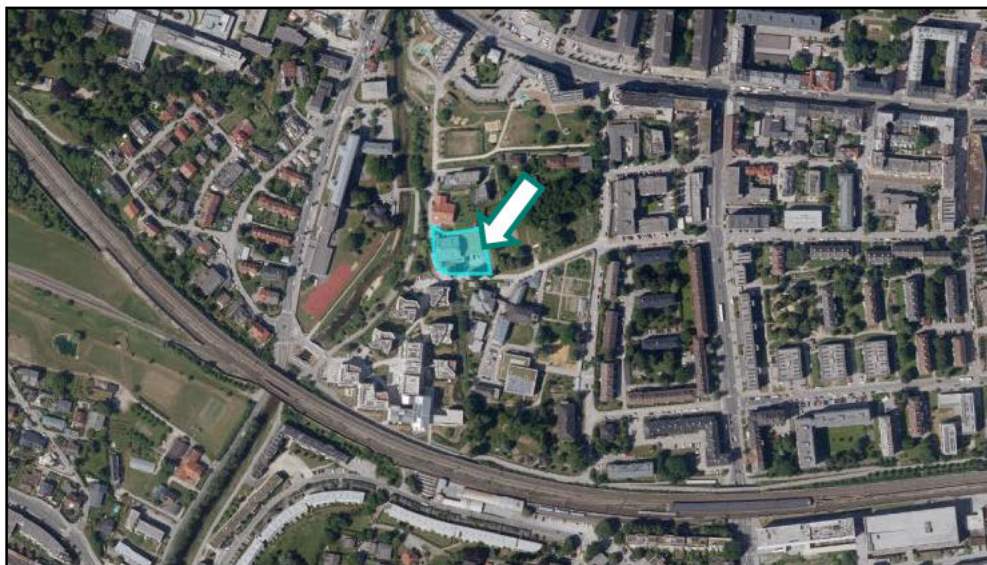
■ Biotopkartierung



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

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass sich auf der Liegenschaft **kein** Biotop gem. NSchG 1999 befindet. Im Westen grenzt die Liegenschaft jedoch an ein Biotop nach § 24 mit rechtlichem Schutz. Dieses ist den durchgeführten Abfragen zufolge als „Maxglaner Mühlbach“ bezeichnet. Eingriffe in die Lebensräume nach § 24 NSchG sind nur mit naturschutzbehördlicher Bewilligung zulässig.

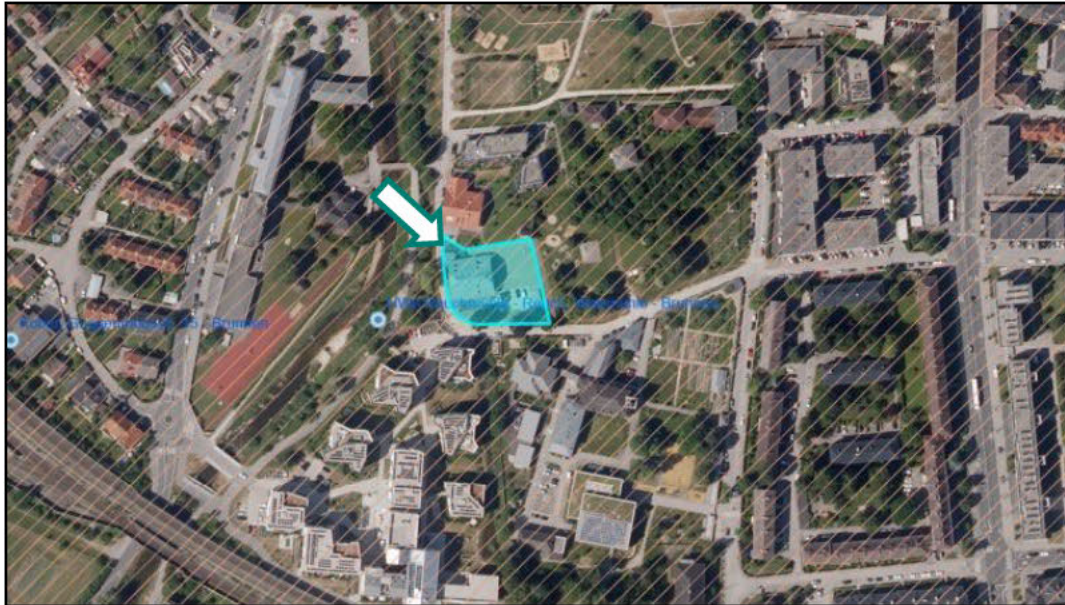
■ Naturschutzbuch



Auszug aus dem „Naturschutz - Naturschutzbuch“; Quelle: www.salzburg.qv.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 Lage der Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes der Trinkwasserversorgung und innerhalb des Trinkwasserversorgungsgebietes „GD Stadt Salzburg“. Auf dem Grundstück befinden sich keine eigenen Brunnen oder Quellen.

4.5 Land- und Forstwirtschaft

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

5. Altlastenportal

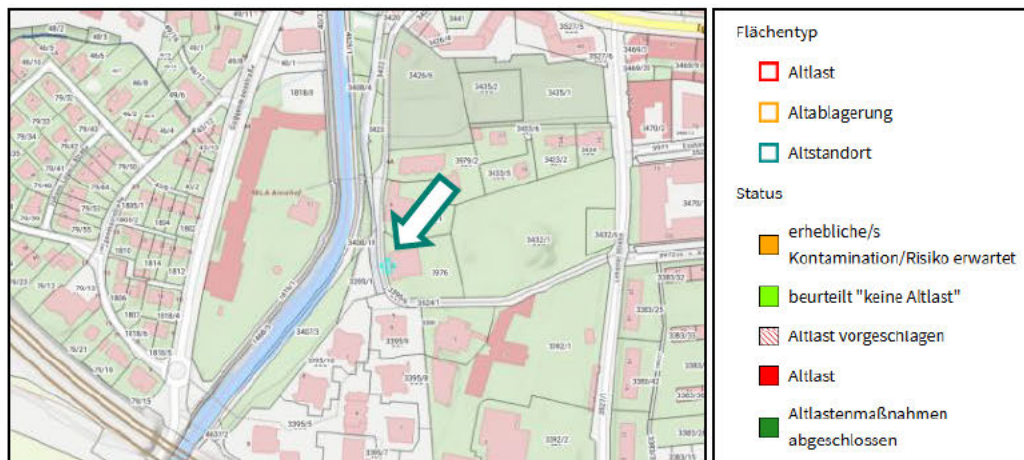
Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung 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“ vorliegen⁵.

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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 Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination 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 ist der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Mehrparteienwohnhaus in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2** wurde im Jahr 2021 mit Bescheid zu Zahl 05/02/54933/2019/056, Baubewilligung zum „Umbau und Sanierung bestehendes Wohnhaus, Wohnhaus mit 14 Wohnungen und Nebenräume“ umgebaut und saniert. Im Zuge dessen wurde ein Zubau zum Bestandsgebäude im Osten errichtet. In diesem befindet sich im Untergeschoß die Tiefgarage. Das Gebäude umfasst nunmehr nach den erhobenen Unterlagen ein Erdgeschoß, zwei Obergeschoße und zwei Dachgeschoße. Im Untergeschoß wurde eine Tiefgarage mit 20 Tiefgaragenstellplätzen errichtet, welche über einen separaten Eingang und einen separaten Lift zu erreichen ist. Süd-Östlich des Hauses bestehen sechs PKW-Freistellplätze. Insgesamt befinden sich 14 Wohneinheiten im Gebäude. Das Gebäude verfügt über einen HOLLAU-Aufzug mit einer Nutzlast von 400 kg bzw. sechs Personen.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Massiv- und Holzbauweise ausgeführt, die im Bauakt vorgefundene Baubeschreibung zum Umbau und der Sanierung des ehemaligen Bestandsgebäudes liegt der Sachverständigen vor, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden. Die Baubeschreibung liegt dem Gutachten unter dem Punkt „G-Beilagen“ bei.

Die Liegenschaft wird den erteilten Informationen der Hausverwaltung zufolge über Fernwärme wärmeversorgt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den erhobenen Auskünften über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Die Befundaufnahme beginnt im **Erdgeschoß** und hier in der **Top W1**. Vom **Vorraumbereich** aus gelangt man geradeaus gehend in einen **Abstellraum**. Der Abstellraum verfügt über geweißte Wände und eine geweißte, teils gewölbeartig ausgeprägte Decke. Ein Parkettbodenbelag wurde verlegt, der sich – mit Ausnahme des Badezimmers – durch die gesamte Einheit zieht.

Das **Badezimmer**, welches vom Vorraum aus nach rechts gehend erreichbar ist, weist einen keramischen Bodenbelag auf. Die Wände sind teilweise geweißt und teilweise bis zu einer Höhe von etwa 1,20 m verflies. Es sind ein Waschmaschinenanschluss, eine Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause sowie eine Glasduschwand vorhanden. Daneben befinden sich ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, eine elektrische Abluftanlage und ein Waschbecken mit Mischbatterie.

Festgehalten wird, dass an den Wänden mit freiem Auge teilweise Feuchtigkeitsschäden erkennbar sind.⁶

Neben dem Badezimmer ist das **Schlafzimmer** situiert, das ebenfalls über einen Parkettbodenbelag, geweißte Wände und eine geweißte Decke aufweist.

Auch in diesem Raum sind an den Wänden mit freiem Auge deutliche Feuchtigkeitsschäden erkennbar.⁷

Im Anschluss wird der **Wohnbereich** begangen. Der Boden weist einen Parkettbodenbelag auf, die Wände sowie die Decke wurden geweißt. Die Leuchten sind direkt an der Decke montiert. Die vorhandene Einbauküche umfasst ein Blaupunkt-Ceranfeld, eine Dunstabzugshaube der Marke Ignis, ein Waschbecken mit Mischbatterie sowie ein Blaupunkt-Backrohr. Die Fenster wurden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt.

Im Bereich des Fensters ist Schimmelbildung sichtbar.⁸

Vom Wohnbereich aus besteht ein Zugang zur Terrasse.

Der Top 1 ist außerdem ein auf derselben Ebene gelegenes **Kellerabteil** zugeordnet, das an der Tür mit der Nummer 1 gekennzeichnet ist.

Die Befundaufnahme wird im **1. Dachgeschoß** (lt. Nutzwertgutachten) und hier in der **Top W14** fortgesetzt. Vom Eingangsbereich gelangt man direkt in den **Wohnbereich**, der über einen Parkettbodenbelag sowie geweißte Wände und eine geweißte Decke verfügt. Die Leuchte wurde auf der Decke montiert, die Einbauküche ist ähnlich ausgeführt wie jene in Top 1.

Über eine Schiebetür gelangt man in das **Badezimmer**, welches einen keramischen Bodenbelag, teilweise bis etwa 1,50 Meter verflieste Wände und darüber geweißte Wände aufweist. Die Dachschräge ist sichtbar. Eine Dusche mit Duschtasse, Duschwand, Mischbatterie und Handbrause, ein Waschbecken mit Mischbatterie, eine Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause sowie ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten sind vorhanden. Außerdem wurde eine elektrische Abluftanlage eingebaut. Die Wand im Bereich des Waschbeckens wurde deckenhoch verflies.

Vom Wohn- und Essbereich aus gelangt man auf eine vom Niveau in etwa eine Stufe höher gelegene **Terrasse**. Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Rückwärtig befindet sich ein kleiner **Abstellraum** mit einem Parkettbodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke, in dem auch der Anschluss für die Waschmaschine untergebracht ist. Eine gewendelte Holztreppe führt in das **2. Dachgeschoß** dieser Einheit, in dem der **Schlafbereich** situiert ist. Hier wurde ebenfalls ein Parkettbodenbelag verlegt, die Wände sowie die Decke wurden geweißt. Es sind drei elektrisch bedienbare Dachflächenfenster vorhanden. Vom Schlafbereich aus ist ein **WC** mit keramischem Bodenbelag zugänglich, die Wände sind bis etwa 1,20 Meter verflies und darüber geweißt. Ein Handwaschbecken sowie ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten sind vorhanden.

Die Befundaufnahme wird im **2. Obergeschoß** (lt. Nutzwertgutachten) und hier in der **Top W9** fortgesetzt. Der **Vorraum bzw. Flur** weist einen Parkettbodenbelag auf, die Wände sowie die Decke sind geweißt. Die Leuchte ist von der Decke abgehängt. Vom Vorraum aus betritt man den **Wohn- und Schlafbereich**, der ebenso über einen Parkettbodenbelag und geweißte Wand- und Deckenflächen verfügt. Auch

⁶ Siehe hierzu Bild 9 und 10 der Fotodokumentation

⁷ Siehe hierzu Bild 11, 12, 13, 14 und 15 der Fotodokumentation

⁸ Siehe hierzu Bild 18 der Fotodokumentation

hier ist eine Einbauküche, vergleichbar ausgeführt und ausgestattet wie in der Top W1 beschrieben, eingebaut. Im **Schlafbereich** ist eine Dachschräge sichtbar. Eine bodentiefe Fensterfront in Richtung Glan bzw. Westen ist vorhanden. Im Außenbereich wurde eine Absturzsicherung aus Glas sowie ein Holzelement angebracht, das zur Beschattung dient.

Das **Badezimmer** dieser Einheit ist vom Vorraum aus zugänglich und verfügt über einen keramischen Bodenbelag sowie geweißte Wände und eine geweißte Decke. Auch hier ist die Dachschräge sichtbar. Die Wände wurden im Bereich des Waschbeckens bis etwa 1,20 Meter und im Bereich der Dusche nahezu deckenhoch verflies. Eine Dusche mit Duschwand, Mischbatterie und Handbrause sowie ein Handtuchheizkörper sind vorhanden.

Die Befundaufnahme wird sodann im **Erdgeschoß** und hier im Bereich der **Kellerabteile** fortgesetzt. Das erste Abteil auf der linken Seite ist der Top 9 zugeordnet. Es wird augenscheinlich und auch laut Auskunft der Hausverwaltung in der Natur jedoch von der Top 14 genutzt. Die Tür ist mit einer durchgestrichenen 9 und einer 12 gekennzeichnet.

Auch der Top 9 ist ein Kellerabteil zugeordnet. Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass am Tag der Befundaufnahme auch mit Unterstützung der Hausverwaltung nicht festgestellt werden konnte, welches Kellerabteil in der Natur von der Top W9 genutzt wird. Der Bestandnehmer der Top 9 war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht anwesend und konnte daher nicht befragt werden.

Rückwärtig besteht eine Ausgangsmöglichkeit zu den Fahrradabstellplätzen und zum Müllraum.

Auch in den Allgemeinbereichen, insbesondere im Altbauteil, ist an den Wänden und im Sockelbereich mit freiem Auge Feuchtigkeit erkennbar.⁹

Abschließend wird die Befundaufnahme in den **Außenbereich** sowie die **Tiefgarage** verlegt. Die Tiefgarage ist über einen separaten Abgang im Außenbereich der Liegenschaft erreichbar und wird sowohl über eine Treppe als auch einen Personenaufzug erschlossen. Beim Personenaufzug handelt sich um einen HOLLAUS-Aufzug mit einer Traglast von 630 kg bzw. acht Personen.

In der Tiefgarage werden die Stellplätze **Top P15, Top P16, Top P17** und **Top P18** begangen. Es handelt sich – vom Zugangsbereich in der Tiefgarage aus gesehenen – um den vierten, fünften, sechsten und siebten Stellplatz.

Sodann wird der Außenstellplatz **Top P22** begangen. Dieser ist der – vom Lift aus gesehen – zweite Stellplatz.

⁹ Siehe hierzu Bild 21, 45, 47 und 48 der Fotodokumentation

1.2 Auskünfte der Hausverwaltungskanzlei „HVKA Home Value Kammerer GmbH“:

- Nach Mitteilung der Hausverwaltung beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **Top W1** (Rücklage, Betriebskosten inkl. USt) zum Stichtag **€ 311,76**.

					Leistungszeitraum:	01.01.2026 - 31.01.2026
					Objekt:	EG Gailenbachweg 2
					Top:	W1
Lfd. Vorschreibung						
<i>Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.</i>						
Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag	
1	Betriebskosten	210,00	10,00 %	21,00	231,00	
2	Rücklage	80,76	0,00 %	0,00	80,76	
Gesamtsumme:		290,76		21,00	311,76	

- Das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **Top W9** (Rücklage, Betriebskosten inkl. USt) beträgt zum Stichtag **€ 190,04**.

					Leistungszeitraum:	01.01.2026 - 31.01.2026
					Objekt:	EG Gailenbachweg 2
					Top:	W9
Lfd. Vorschreibung						
<i>Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.</i>						
Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag	
1	Betriebskosten	131,26	10,00 %	13,13	144,39	
2	Rücklage	45,65	0,00 %	0,00	45,65	
Gesamtsumme:		176,91		13,13	190,04	

- Das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **Top W14** (Rücklage, Betriebskosten inkl. USt) beträgt zum Stichtag **€ 303,75**.

					Leistungszeitraum:	01.01.2026 - 31.01.2026
					Objekt:	EG Gailenbachweg 2
					Top:	W14
Lfd. Vorschreibung						
<i>Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.</i>						
Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag	
1	Betriebskosten	192,08	10,00 %	19,21	211,29	
2	Rücklage	92,46	0,00 %	0,00	92,46	
Gesamtsumme:		284,54		19,21	303,75	

- Das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **Top P15** (Rücklage, Betriebskosten inkl. USt) beträgt zum Stichtag **€ 61,11**.

					Leistungszeitraum:	01.01.2026 - 31.01.2026
					Objekt:	EG Gailenbachweg 2
					Top:	P15
Lfd. Vorschreibung						
<i>Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.</i>						
Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag	
1	Betriebskosten	40,20	20,00 %	8,04	48,24	
2	Rücklage	12,87	0,00 %	0,00	12,87	
Gesamtsumme:		53,07		8,04	61,11	

- Das monatliche Akonto für die laufenden Kosten des Abstellplatz **Top P16** (Rücklage, Betriebskosten inkl. USt) beträgt zum Stichtag **€ 61,11**.

					Leistungszeitraum:	01.01.2026 - 31.01.2026
					Objekt:	EG Gailenbachweg 2
					Top:	P16
Lfd. Vorschreibung						
<i>Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.</i>						
Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag	
1	Betriebskosten	40,20	20,00 %	8,04	48,24	
2	Rücklage	12,87	0,00 %	0,00	12,87	
Gesamtsumme:		53,07		8,04	61,11	

- Das monatliche Akonto für die laufenden Kosten des Abstellplatz **Top P17** (Rücklage, Betriebskosten inkl. USt) beträgt zum Stichtag **€ 62,07**.

					Leistungszeitraum:	01.01.2026 - 31.01.2026
					Objekt:	EG Gailenbachweg 2
					Top:	P17
Lfd. Vorschreibung						
<i>Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.</i>						
Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag	
1	Betriebskosten	41,00	20,00 %	8,20	49,20	
2	Rücklage	12,87	0,00 %	0,00	12,87	
Gesamtsumme:		53,87		8,20	62,07	

- Das monatliche Akonto für die laufenden Kosten des Abstellplatz **Top P18** (Rücklage, Betriebskosten inkl. USt) beträgt zum Stichtag **€ 62,07**.

					Leistungszeitraum:	01.01.2026 - 31.01.2026
					Objekt:	EG Gailenbachweg 2
					Top:	P18
Lfd. Vorschreibung						
<i>Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.</i>						
Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag	
1	Betriebskosten	41,00	20,00 %	8,20	49,20	
2	Rücklage	12,87	0,00 %	0,00	12,87	
Gesamtsumme:		53,87		8,20	62,07	

- Das monatliche Akonto für die laufenden Kosten des Autoabstellplatz **Top P22** (Rücklage, Betriebskosten inkl. USt) beträgt zum Stichtag **€ 29,85**.

					Leistungszeitraum:	01.01.2026 - 31.01.2026
					Objekt:	EG Gailenbachweg 2
					Top:	P22
Lfd. Vorschreibung						
<i>Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.</i>						
Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag	
1	Betriebskosten	20,00	20,00 %	4,00	24,00	
2	Rücklage	5,85	0,00 %	0,00	5,85	
Gesamtsumme:		25,85		4,00	29,85	

- Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.
- Die allgemeinen Elektroanlagen im Gebäude sind in zeitgemäßem Zustand.
- Es sind keine größeren Investitionsvorhaben in der laufenden Periode geplant.
- Der Eigentümer hat keine Rückzahlungen für Instandhaltungsarbeiten auf dem Grundbuch nicht zu entnehmende Darlehen oder Kredite zu leisten.
- Ein abweichender Verteilerschlüssel ist nicht vorhanden.
- Es gibt keine PKW-Abstellplätze auf Fremdgrund.
- Die Abstellplätze (Tiefgarage und Frestellplätze) können bei der Hausverwaltung angemietet werden.
- Der Stand des Rücklagenkontos (per 18.03.2026)¹⁰ wurde von der Hausverwaltung mit € 16.600,00 (**Guthaben**) angegeben.

¹⁰ Der Stand des Rücklagenkontos zum Bewertungsstichtag wurde von der Hausverwaltung nicht bekanntgegeben.

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.

Auf vorliegende Mängel wurde – soweit sie in der Kürze der Befundaufnahme mit bloßem Auge festgestellt werden konnten – bereits zuvor hingewiesen. Insbesondere betrifft dies Feuchtigkeit und Feuchtigkeitsausblühungen im Bereich der Allgemeinflächen des Erdgeschoßes sowie im Kellergeschoß und in der im Rahmen der Befundaufnahme begangenen Top W1. In diesem Zusammenhang wird auch ausdrücklich festgehalten, dass die Sachverständige keine Bausachverständige ist und sohin eine Beurteilung der baulichen Substanz oder der Ursache für die bestehende Feuchtigkeit außerhalb des Fachgebietes der Sachverständigen liegen und daher nicht in das Aufgabengebiet der Sachverständigen fallen.

Der Sachverständigen wurde ein „Technischer Bericht – Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, Begehung/Lokalaugenschein am 19.11.2024 – Ersichtliche Mängel – Befundaufnahme“ zur Verfügung gestellt, in dem neben der auch von der Sachverständigen beschriebenen Feuchtigkeit, auch auf diverse weitere in den Allgemeinbereichen der Liegenschaft bestehende bautechnische Mängel per 19.11.2024 festgehalten sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen kein bautechnischer Befund erstellt wurde, sondern die Befundaufnahme – wie vorstehend bereits erläutert – ausschließlich zerstörungsfrei durch bloßen Augenschein erfolgt. Inwieweit die im technischen Bericht angeführten und per 19.11.2024 festgestellten Mängel – abseits der auch am Tag der Befundaufnahme feststellbaren Feuchtigkeit im Erd- und Kellergeschoß – in der Natur (noch) bestehen konnte von der Sachverständigen daher nicht beurteilt werden.

Bau- u Erhaltungszustand <u>allgemeine Teile</u>					
	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 dem erhobenen Nutzwertgutachten vom 09.12.2019 entnommen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von der fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben, Nutzungen und Ausstattungskategorien der Bestandsobjekte 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:	Nutzwertgutachten vom 09.12.2019; Naturmaß wurde nicht genommen!
Einheit Top W1 – Erdgeschoß	
EG: Wohnung	64,33 m²
Terrasse	8,00 m ²
EG: Kellerabteil KA 1	4,37 m ²
EG: Garten Top W 1	27,17 m ²
Einheit Top W9 – 2. Obergeschoß	
2.OG: Wohnung	39,79 m²
EG: Kellerabteil KA 9	3,00 m ²
Einheit Top W14 – 1. und 2. Dachgeschoß	
1.DG: Wohnung	70,43 m²
1.DG: Terrasse	6,34 m ²
EG: Kellerabteil KA 14	3,05 m ²
UG. Tiefgaragenstellplatz P15	13,50 m²
UG. Tiefgaragenstellplatz P16	13,50 m²
UG. Tiefgaragenstellplatz P17	13,50 m²
UG. Tiefgaragenstellplatz P18	13,50 m²
EG -Autoabstellplatz P22	12,50 m²

4. Nutzung

Die gegenständlichen Einheiten Top W1, Top W9 und Top W14 wurden zu Wohnzwecken, die Top P15, Top P16, Top P17, Top P18 sowie Top P22 wurden zum Abstellen von PKWs errichtet und genutzt.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile liegen nach den erteilten Auskünften folgende Bestandverträge vor:

Mietvertragsdatum	Mietgegenstand lt. Mietvertrag	Dauer	monatlicher Netto-Mietzins (inkl. Möbelmiete) lt. Mietvertrag	monatlicher Pauschal-mietzins netto	Anmerkungen
25.04.2024	Top W 1 im EG	01.05.2024 - 30.04.2029	929,50 €		Wertsicherung lt. Mietvertrag: Berechnungsmaß: lt. § 5 Richtwertgesetz festgesetzte Richtwerte
25.04.2024	Top W 9 im 2. OG	01.05.2024 - 30.04.2029	664,19 €		Eine Wertsicherung wurde vereinbart: VPI 2020, Bezugsgröße: Mai 2024, Schwankungen bis einschl. 5 % bleiben unberücksichtigt
01.05.2024	Top W 14 im 3. OG und DG	01.05.2024 - 30.04.2029	1.007,15 €		Eine Wertsicherung wurde vereinbart: VPI 2020, Bezugsgröße: Mai 2024, Schwankungen bis einschl. 5 % bleiben unberücksichtigt
12.01.2026	TG-Platz P 17	17.01.2026 - 30.04.2029		100,00 €	Eine Wertsicherung wurde vereinbart: VPI 2020, Bezugsgröße: 12/2025; Schwankungen bis einschl. 5 % bleiben unberücksichtigt
12.01.2026	TG-Platz P 15	20.11.2025 - 19.11.2028		100,00 €	Aus dem Mietvertrag ist keine Wertsicherungsvereinbarung ersichtlich
22.12.2025	TG-Platz P 16	01.01.2026 - 31.12.2030		100,00 €	Eine Wertsicherung wurde vereinbart: VPI 2020, Bezugsgröße: 12/2025; Schwankungen bis einschl. 5 % bleiben unberücksichtigt

Hinsichtlich sämtlicher in den abgeschlossenen Mietverträgen getroffenen Vereinbarungen betreffend Mietgegenstand, Verwendungszweck, Dauer, Mietzins, Wertsicherung, Aufwandsersatz etc. wird ausdrücklich auf die unter dem Punkt „G. BEILAGEN“ in diesem Gutachten angeführten Mietverträge verwiesen.

Festgehalten wird, dass der Sachverständigen ein Bestandvertrag für den TG-Platz Top P18 übergeben wurde. Dieser wurde am 03.03.2026, sohin **nach dem Bewertungsstichtag**, abgeschlossen. Im Sinne der Transparenz werden die Inhalte in Analogie zu den vorstehenden Ausführungen abgebildet und der Mietvertrag unter „G. BEILAGEN“ angeführt, der **Vertrag bleibt in der Bewertung jedoch aufgrund der Stichtagsbezogenheit unberücksichtigt.**

Mietvertragsdatum	Mietgegenstand	Dauer	monatlicher Pauschal-mietzins netto
03.03.2026	TG-Platz P 18	15.04.2026 - 14.04.2029	100,00 €

6. Bauhistorie

Aus den Erhebungen im Bauakt 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.

Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg	
Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot <u>Magistrat Salzburg:</u> Behebung des durch Artilleriebeschusses verursachten Schaden am Dachstuhl , Dach und Dachkammern	vom 14.08.1945 ZI 74/55
Bauanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Durchführung verschiedener Sanierungsarbeiten ohne irgendwelche konstruktiven Veränderungen , insbesondere Auswechslung von Kaminköpfen , Auswechslung von Fensterstöcken , Fußböden-Erneuerung, Verputzarbeiten 2) Auswechslung schadhaften Tramdecken und Einbau von Ortsbetonplatten oder von Fertigteil-Decken, je nach den örtlichen Umständen 2) diverse Maurerarbeit	vom 02.09.1968 ZI 306/68
Bauansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> Einbau einer vollautomatischen Leichtölfeuerungsanlage	vom 28.07.1969 ZI 4144/69
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Heizöllagerung-wasserrechtliche Überprüfung	Bescheid vom 15.07.1976 ZI V/2-4144/69, 5230/69
Verhandlungsschrift mit Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Baubewilligung, Kollaudierung Ölfeuerungsanlage	Bescheid vom 15.07.1976 ZI V/2-4144/69; 5230/69
Verhandlungsschrift mit Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Bewilligung für den Einbau einer Gasfeuerungsanlage im Objekt Salzburg, Gailenbachweg 2	Bescheid vom 28.08.1985 ZI V/2 - 7887/85
Verhandlungsschrift mit Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> a) Renovierung und Erneuerung der Eingangstüre und des Stiegenhauses , Grst. 3428/1, KG Stadt Salzburg, Abt. Lehen, Gailenbachweg 2 Baubewilligung und Kollaudierung , b) Einbau einer Gasheizungsanlage , Gailenbachweg 5-11, Grst. 3395/1, KG Stadt Salzburg, Abt. Lehen - Kollaudierung, c.) Annemarie RAUCH und Inge OBERRAUCH Einbau einer Gasfeuerungsanlage , Gailenbachweg 2 Grst. Nr 3395/2 u.a. KG Stadt Salzburg, Abt. Lehen.- KOLLAUDIERUNG	Bescheid vom 13.12.1985 ZI V72-8054/84 a) 7512/85 b) 7887/85 c)
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Renovierung - Gasfeuerung , Gailenbachweg 2-5-11	Bescheid vom 05.05.1987 ZI V/2-8054/84
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Renovierung-Erneuerung der Gasfeuerung	Bescheid vom 03.06.1987 ZI V/2-8054/84
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Renovierung und Erneuerung - Gailenbachweg 2	Bescheid vom 07.06.1988 ZI V/2-8054/84
Bauansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> vereinfachtes Verfahren - Umbau und Sanierung 14 Wohnungen	vom 19.08.2019 ZI 05/00/54933/2019/008
Ansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> um Genehmigung von Austauschplänen Umbau und Sanierung bestehenden Wohnhauses	vom 21.10.2019 ZI 05/54933/2019
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Bauplatzänderung (Erweiterung)	Bescheid vom 13.01.2020 ZI 05/01/54943/2019/012
Antrag <u>Magistrat Salzburg:</u> auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung Gailenbachweg 2 Salzburg	vom 23.04.2020 ZI 06/54933/2019

Verhandlungsschrift mit Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbau und Sanierung (14 Wohnungen) a) Ausnahme gemäß § 46 Abs. 2 BauTG von den Bestimmungen des § 31 Abs. 3 in Verbindung mit der OIB-RL 4 hinsichtlich der barrierefreien Innenraumgestaltung der Wohnungen b.) Ausnahme gemäß § 46 Abs. 2 BauTG von den Bestimmungen § 34 Abs. 1 BauTG hinsichtlich dem Entfall von Vorraumtüren in den Wohnungen c.) Baubewilligung	Bescheid vom 29.09.2020 ZI 05/02/54933/2019/056
Ansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> um Genehmigung von Änderungsplänen Abänderung der bewilligten Baumaßnahmen , Dachstuhl wird abgebrochen und in gleicher Art und Weise neu errichtet; Niveau der neu zu errichtenden TG wird verändert	vom 14.10.2020 ZI 54933/19
Ansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> um Genehmigung von Änderungsplänen Abänderung der bewilligten Baumaßnahmen, Dachstuhl wird abgebrochen und in gleicher Art und Weise neu errichtet; Niveau der neu zu errichtenden TG wird verändert	vom 30.11.2020 ZI 54933/2019
Bescheid a) Ausnahmegenehmigung gemäß §25 Abs. 8 BGG von den Bestimmungen des § 25 Abs 4 BGG, wegen Unterschreitung des Mindestabstandes durch das neu geplante Stiegenhaus mit Lift zum Bestandsobjekt b) Baubewilligung für Änderungspläne im Zusammenhang mit dem Umbau und der Sanierung (14 Whg.)	Bescheid vom 03.05.2021 ZI 05/01/54933/2019/090
Baubeginnanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbau und Sanierung Wohnhaus, Neubau Tiefgarage	vom 20.09.2021 ZI 54933/19
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Baumaßnahmen abweichend vom Inhalt der erteilten Baubewilligung Baueinstellung gemäß § 16 Abs 1 Baupolizeigesetz 1997 - BauPolG mit dem die Baueinstellungsverfügung vom 18.01.2022 aufrechterhalten wird	vom 19.01.2022 ZI 05/01/54933/2019/096
Ansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> um Genehmigung von Änderungsplänen Abänderung der bewilligten Baumaßnahmen ; Abbruch Mauer infolge Einsturzes + Neuerrichtung ; Teilw. Abbruch Decke ü. EG 1, OG, 2.OG + Neuerrichtung ;	vom 01.02.2022 ZI 54933/19
Baubewilligungsansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> zum Einbau einer Aufzugsanlage zur Erschließung der TG	vom 15.04.2022 ZI 86378/22
Baubewilligungsansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> zum Einbau einer Aufzugsanlage (Bestandswohnhaus Gailenbachweg 2, Salzburg)	vom 15.04.2022 ZI 86460/22
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Baubewilligung für Änderungspläne im Zusammenhang mit dem Umbau und der Sanierung der Bestandsverbauung (14 Whg)	Bescheid vom 26.04.2022 ZI 05/01/54933/2019/108
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Erteilung der Baubewilligung im vereinfachten Verfahren gemäß § 10 BauPolG zur Aufzugsanlage Nr. 2215	Bescheid vom 08.06.2022 ZI 05/02/86378/2022/013
Baubeginnanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Errichtung einer Aufzugsanlage Nr. 2215	vom 08.06.2022 ZI 05/02/86378/2022/013
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Erteilung einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren gemäß § 10 BauPolG - Aufzugsanlage Nr. 2214	Bescheid vom 08.06.2022 ZI 05/02/86460/2022/012
Baubeginnanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Errichtung einer Aufzugsanlage Nr. 2214, Gstr. 3976 KG 56537 Salzburg	vom 30.06.2022 ZI 864/22

Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbau und Sanierung in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2 Gst. 3976 Kg 56537 Salzburg	vom 12.04.2023 ZI 54433/19
Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbau und Sanierung Baubewilligung Bescheid vom 29.09.2020 Zahl 5/02/54933/2019/056 Bescheid vom 03.05.2021 Zahl 05/01/54933/2019/090 vom 26.04.2022 Za. 05/03/54933/2019/108	vom 03.05.2023 ZI 54933/19
Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Personenlift - 5020 Gailenbachweg 2 -Grst. 3976 KG 56537 Salzburg	vom 04.05.2023 ZI 86460/22
Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Personenlift TG Aufzugsanlage Nr. 2215	vom 03.07.2023 ZI 86378,22
Ansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> um Genehmigung von Änderungsplänen Höhenänderung der Dachfläche Bauplatzerklärung mit Bescheid 13.01.2020 Zahl: 5/01/54943/2019/bereits rechtskräftig erteilt	vom 08.09.2023 ZI 5493319
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Baubewilligung für Änderungspläne im Zusammenhang mit dem Umbau und der Sanierung der Bestandsbebauung (14 Whg.)	Bescheid vom 05.02.2024 ZI 05/01/54933/2019/153
Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbau und Sanierung	vom 19.03.2024
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> zum Umbau des Scherzhauser-Gutes	vom 05.11.1925 ZI 5016/1925

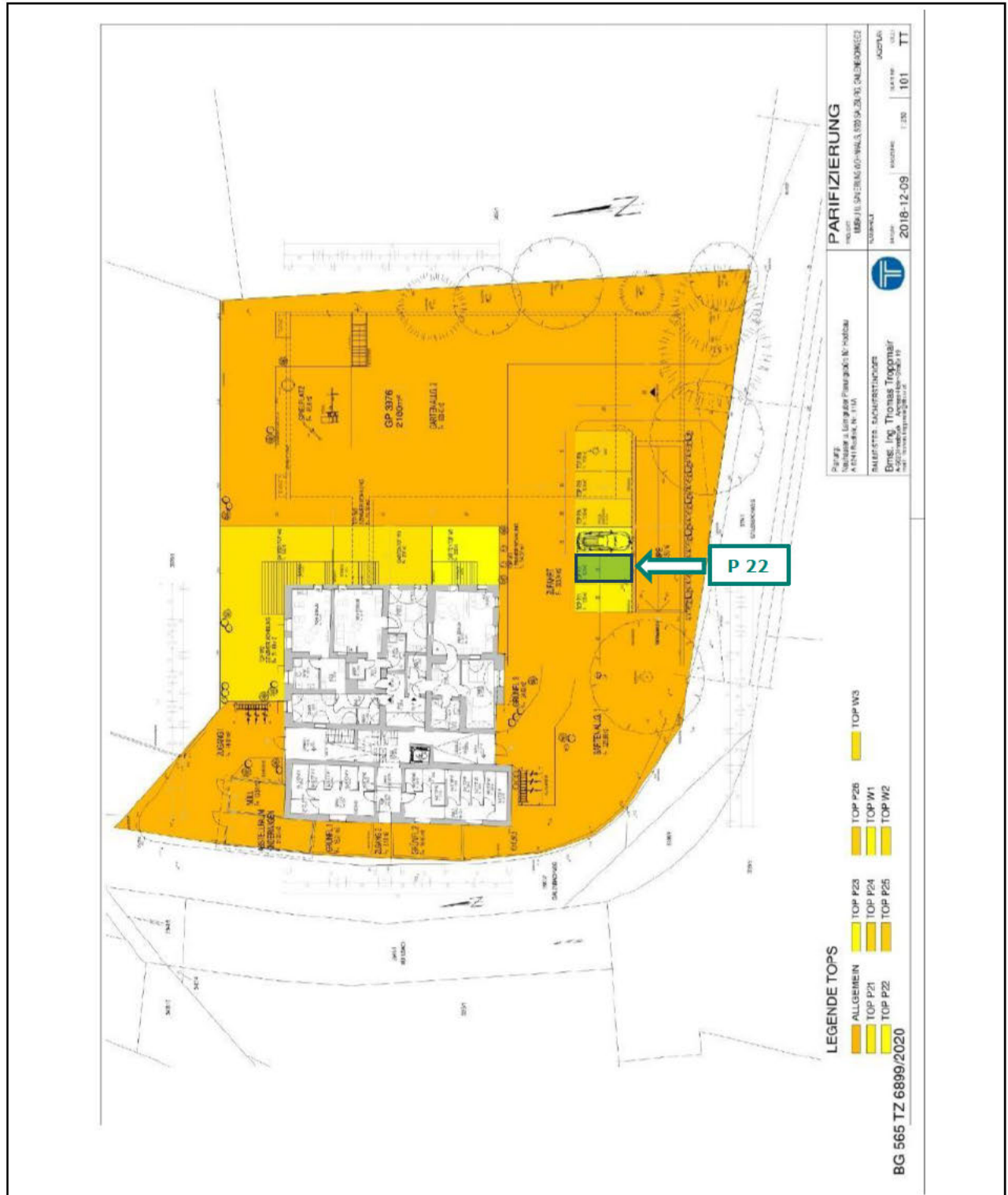
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vorstehend sämtliche zum Erhebungszeitpunkt im Bauakt aufliegende Dokumente die Liegenschaft betreffend angeführt wurden.

Der ursprüngliche Baubescheid konnte nicht erhoben werden.

Die ersten Unterlagen, die erhoben werden konnten, stammen aus dem **Jahr 1925**. Hier handelt es sich um einen **Umbau**, demnach ist das Gebäude **vor 1925** errichtet worden. **Festgehalten wird weiters, dass die Bewertung daher unter der Annahme erfolgt, dass die Liegenschaft konsensgemäß errichtet wurde.**

7. Gebäudepläne und Nutzwertliste

Lageplan aus dem Nutzwertgutachten TZ 6899/2020



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

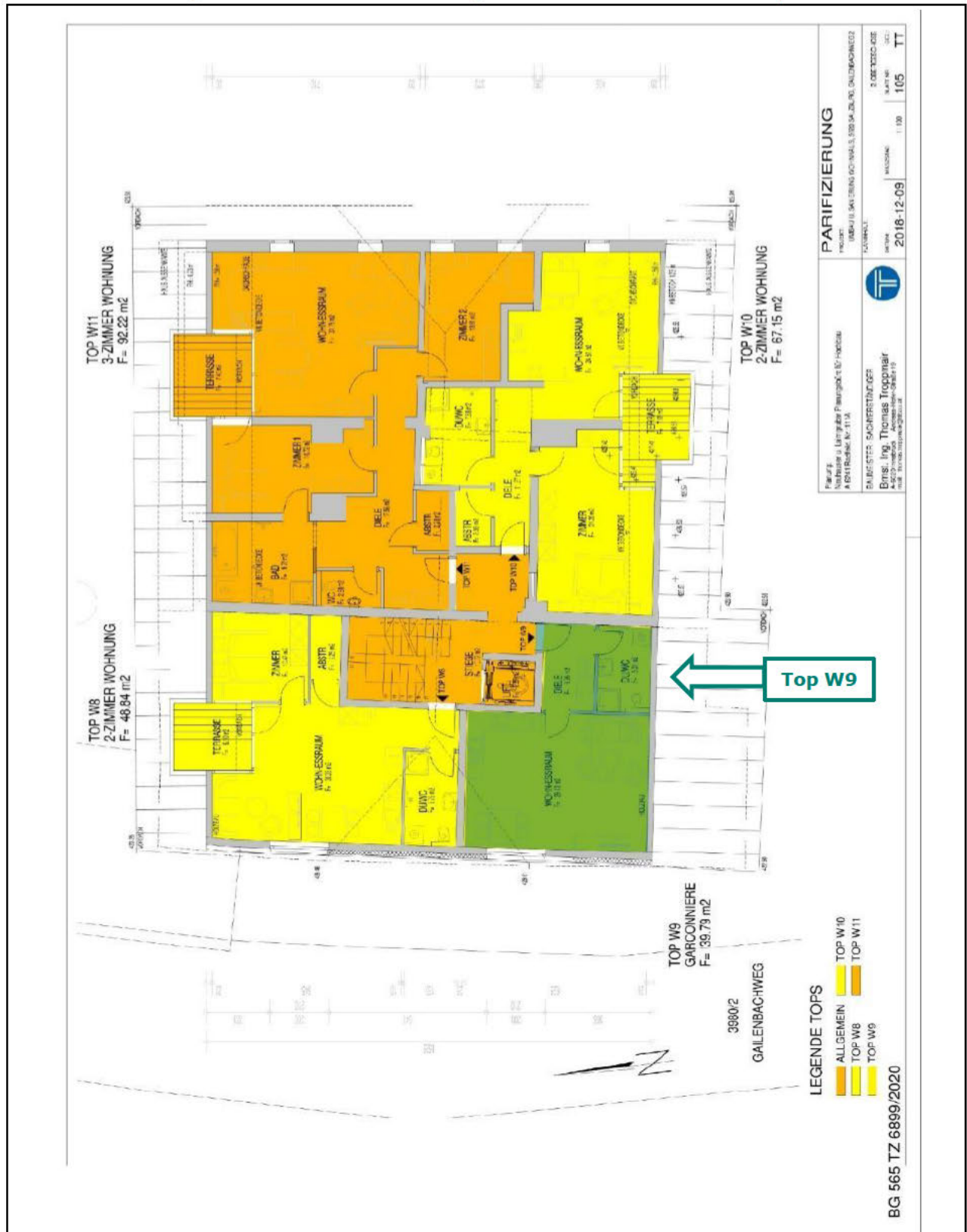
Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14), BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22) der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

[illegible]

Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14),
BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22)
der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

Übersicht 2. Obergeschoß aus dem Nutzwertgutachten TZ 6899/2020 – Top W9



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14),
BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22)
der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

Übersicht 1. Dachgeschoß aus dem Nutzwertgutachten TZ 6899/2020 – Top W14



Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

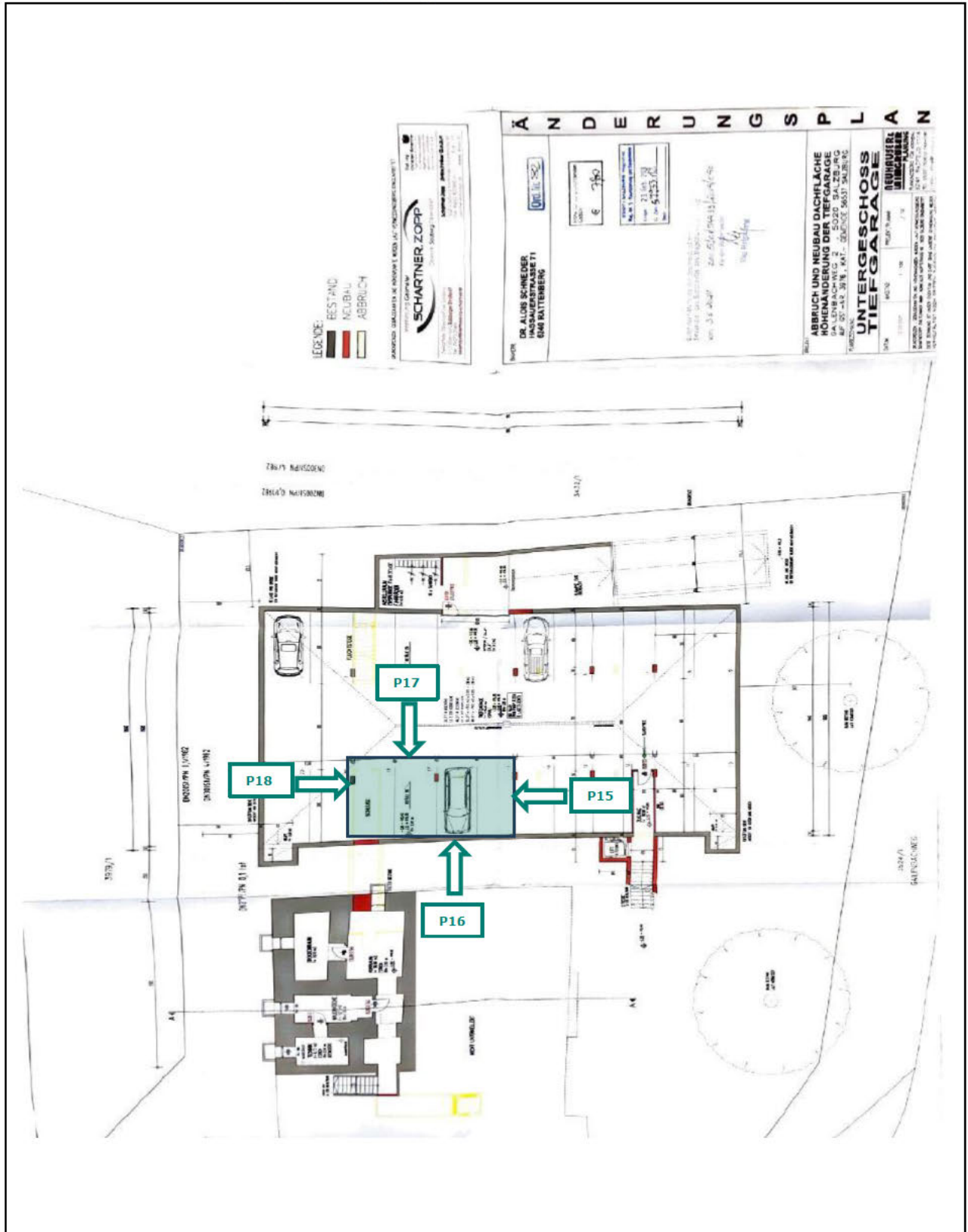
Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14),
BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22)
der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

Übersicht 2. Dachgeschoß aus dem Nutzwertgutachten TZ 6899/2020 - Top W14



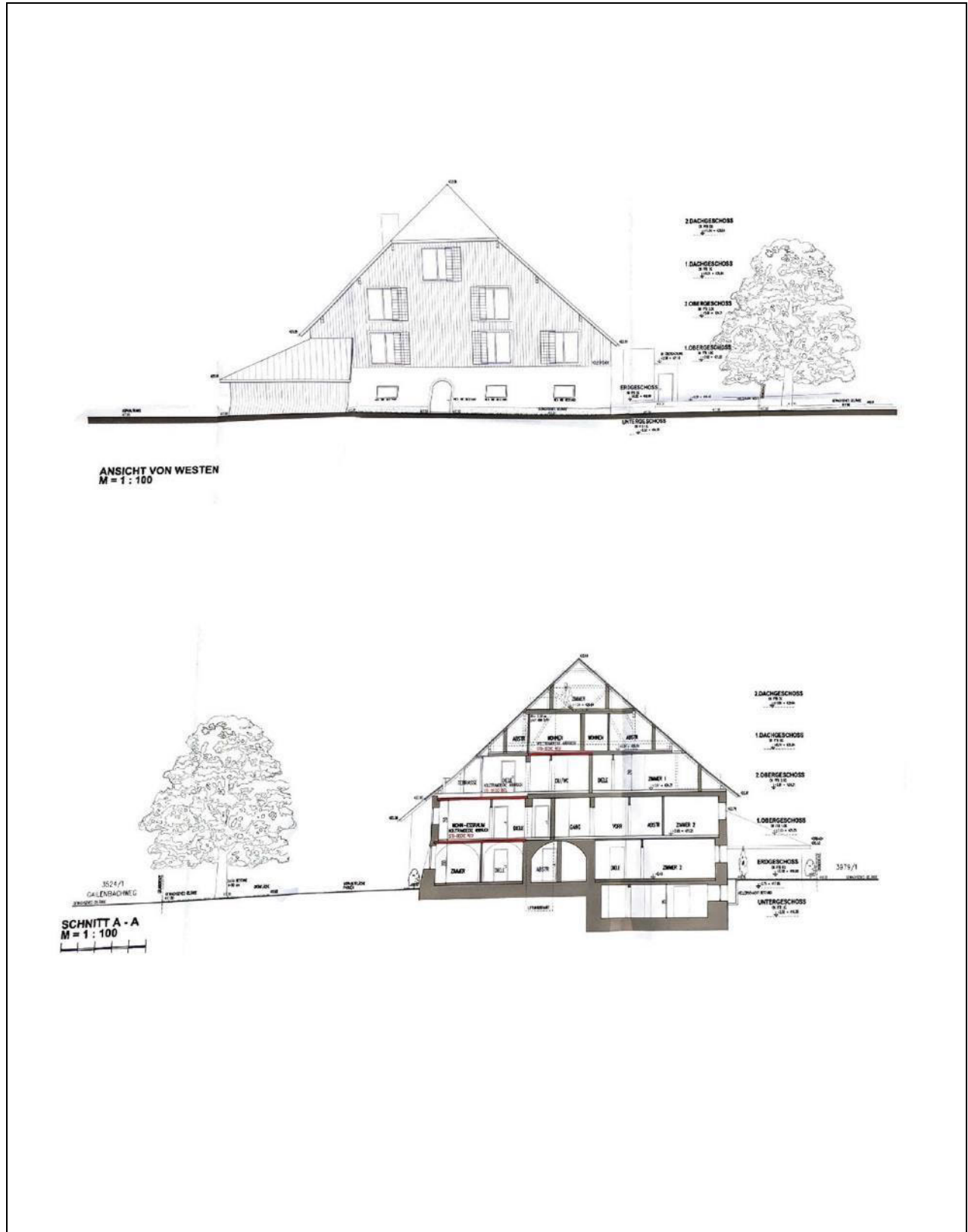
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Übersicht Tiefgarage aus dem Änderungsplan vom 30.11.2020 - Abbruch und Neubau Dachfläche Höhenänderung der Tiefgarage



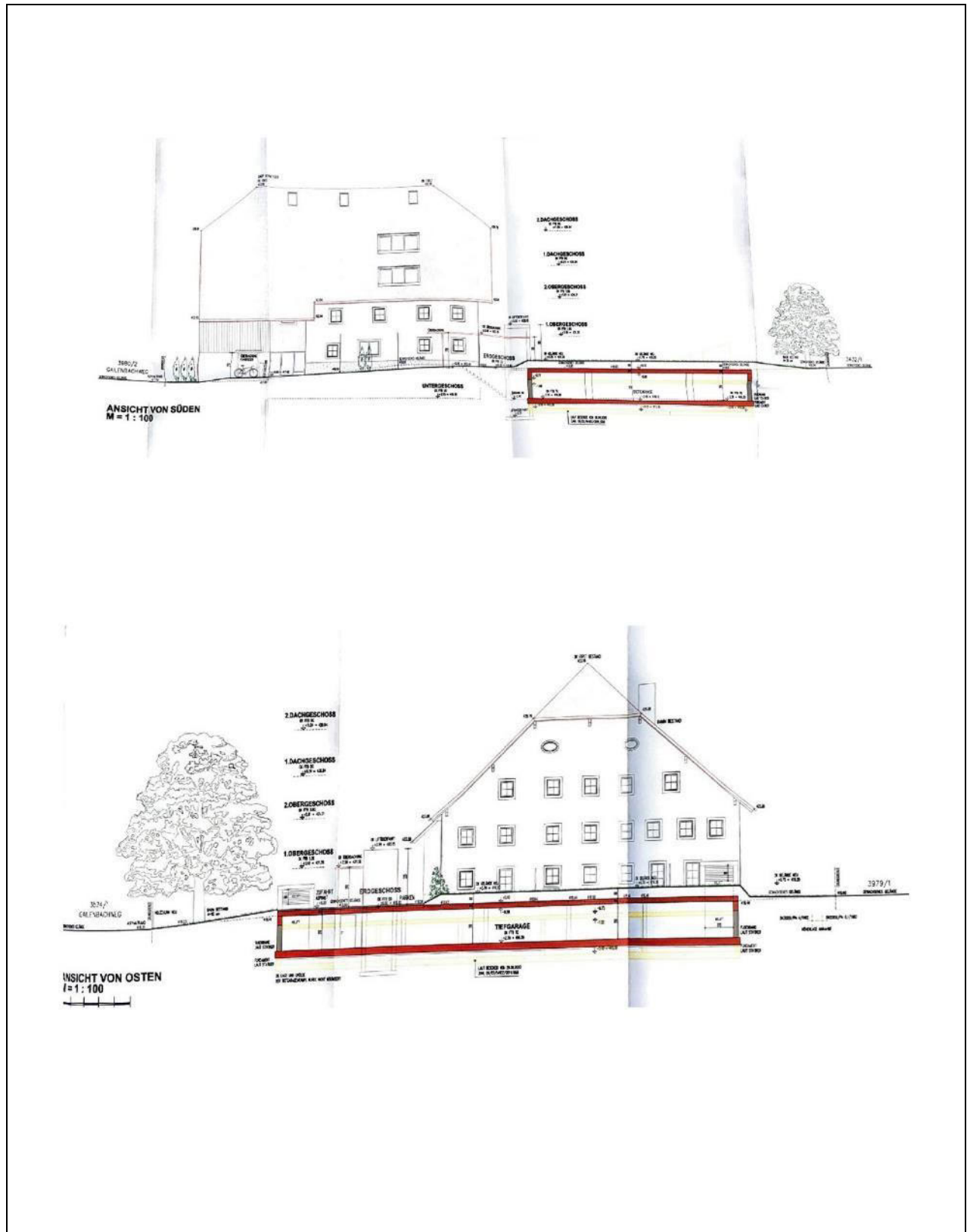
Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ansicht und Schnitt aus dem Änderungsplan vom 01.02.2022



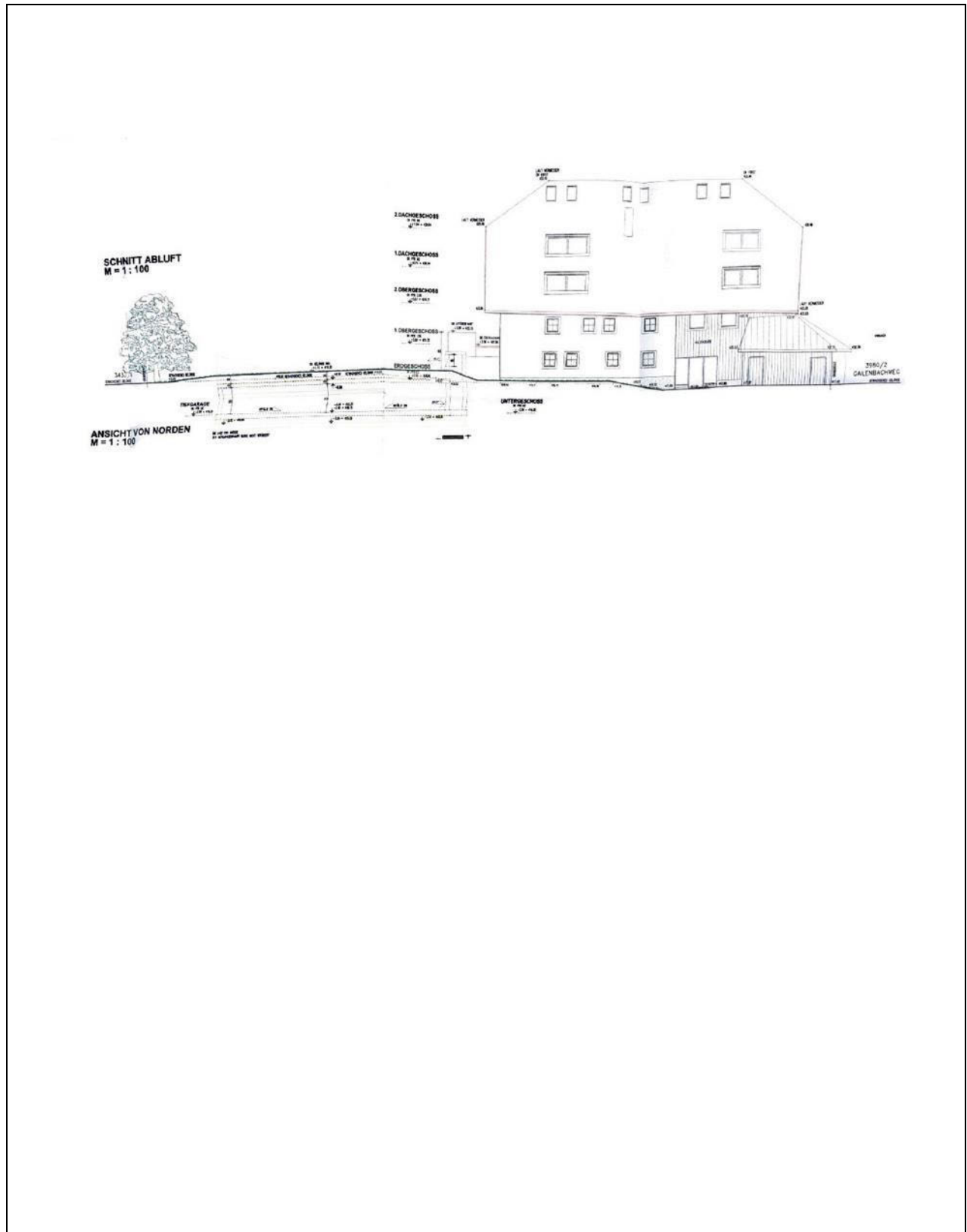
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ansichten aus dem Änderungsplan vom 22.02.2021 + Schnitt Tiefgarage



Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14), BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22) der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

Ansicht aus dem Änderungsplan vom 22.02.2021



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Auszug aus dem Nutzwertgutachten TZ 6899/2020 vom 09.12.2019

Zusammenfassung

Wohnanlage

Bezeichnung	Typ	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top W1	Wohnung	64,33	69/1216	138/2432	5,674
Top W2	Wohnung	51,49	65/1216	130/2432	5,345
Top W3	Wohnung	51,39	58/1216	116/2432	4,770
Top W4	Wohnung	60,45	58/1216	116/2432	4,770
Top W5	Wohnung	55,98	54/1216	108/2432	4,441
Top W6	Wohnung	89,64	91/1216	182/2432	7,484
Top W7	Wohnung	91,16	92/1216	184/2432	7,566
Top W8	Wohnung	48,84	48/1216	96/2432	3,947
Top W9	Wohnung	39,79	39/1216	78/2432	3,207
Top W10	Wohnung	67,15	70/1216	140/2432	5,757
Top W11	Wohnung	92,22	94/1216	188/2432	7,730
Top W12	Wohnung	60,71	73/1216	146/2432	6,003
Top W13	Wohnung	65,93	74/1216	148/2432	6,086
Top W14	Wohnung	70,43	79/1216	158/2432	6,497

Autoabstellplatz

Bezeichnung	Typ	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top P1	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P2	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P3	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P4	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P5	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P6	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P7	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P8	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P9	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P10	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P11	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P12	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P13	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P14	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P15	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P16	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P17	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P18	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P19	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P20	Tiefgaragenplatz	13,50	11/1216	22/2432	0,905
Top P21	Stellplatz im Freien	12,50	5/1216	10/2432	0,411
Top P22	Stellplatz im Freien	12,50	5/1216	10/2432	0,411
Top P23	Stellplatz im Freien	12,50	5/1216	10/2432	0,411
Top P24	Stellplatz im Freien	12,50	5/1216	10/2432	0,411
Top P25	Stellplatz im Freien	12,50	5/1216	10/2432	0,411
Top P26	Stellplatz im Freien	17,50	7/1216	14/2432	0,576

Summe: 1.216 (2.432)

Auszug aus dem Nutzwertgutachten TZ 6899/2020 vom 09.12.2019

Nutzflächenaufstellung

Wohnanlage

Top W1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	Erdgeschoss	10,38	
Abstellraum	Erdgeschoss	3,10	
Bad/WC	Erdgeschoss	6,51	
Zimmer	Erdgeschoss	15,53	
Wohn-Essraum	Erdgeschoss	28,81	64,33
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoss	8,00	8,00
Zubehör			
Kellerabteil KA 1	Erdgeschoss	4,37	
Garten Top W1	Erdgeschoss	22,80	27,17
Nutzfläche: 64,33 m²			

Top W2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	Erdgeschoss	6,17	
Gang	Erdgeschoss	4,74	
Abstellraum	Erdgeschoss	2,70	
DU/WC	Erdgeschoss	6,23	
Zimmer	Erdgeschoss	12,02	
Wohn-Essraum	Erdgeschoss	19,63	51,49
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoss	17,80	17,80
Zubehör			
Kellerabteil KA 2	Erdgeschoss	3,00	
Garten Top W2	Erdgeschoss	93,25	96,25
Nutzfläche: 51,49 m²			

Top W3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	Erdgeschoss	4,08	
Abstellraum	Erdgeschoss	2,33	
DU/WC	Erdgeschoss	5,22	
Zimmer	Erdgeschoss	16,09	
Wohn-Essraum	Erdgeschoss	23,67	51,39
Zuschläge			
Terrasse	Erdgeschoss	8,00	8,00
Zubehör			
Kellerabteil KA 3	Erdgeschoss	3,00	
Garten Top W3	Erdgeschoss	37,07	40,07
Nutzfläche: 51,39 m²			

Auszug aus dem Nutzwertgutachten TZ 6899/2020 vom 09.12.2019

Top W8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Abstellraum	2.Obergeschoss	2,25	
DU/WC	2.Obergeschoss	5,79	
Zimmer	2.Obergeschoss	10,47	
Wohn-Essraum	2.Obergeschoss	30,33	48,84
Zuschläge			
Terrasse	2.Obergeschoss	6,10	6,10
Zubehör			
Kellerabteil KA 8	Erdgeschoss	2,94	2,94
Nutzfläche: 48,84 m²			

Top W9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	2.Obergeschoss	5,35	
DU/WC	2.Obergeschoss	5,31	
Wohn-Essraum	2.Obergeschoss	29,13	39,79
Zubehör			
Kellerabteil KA 9	Erdgeschoss	3,00	3,00
Nutzfläche: 39,79 m²			

Top W10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	2.Obergeschoss	11,37	
Abstellraum	2.Obergeschoss	2,39	
DU/WC	2.Obergeschoss	7,68	
Zimmer	2.Obergeschoss	21,20	
Wohn-Essraum	2.Obergeschoss	24,51	67,15
Zuschläge			
Terrasse	2.Obergeschoss	7,92	7,92
Zubehör			
Kellerabteil KA 10	Erdgeschoss	3,00	3,00
Nutzfläche: 67,15 m²			

Top W11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	2.Obergeschoss	17,56	
Abstellraum	2.Obergeschoss	2,28	
WC	2.Obergeschoss	2,68	
Bad	2.Obergeschoss	9,72	
Zimmer 1	2.Obergeschoss	14,72	
Zimmer 2	2.Obergeschoss	13,51	
Wohn-Essraum	2.Obergeschoss	31,75	92,22
Zuschläge			
Terrasse	2.Obergeschoss	7,40	7,40
Zubehör			
Kellerabteil KA 11	Erdgeschoss	3,00	3,00
Nutzfläche: 92,22 m²			

Auszug aus dem Nutzwertgutachten TZ 6899/2020 vom 09.12.2019

Top W12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohn-Essraum	1.Dachgeschoss	30,42	
Wendeltreppe	1.Dachgeschoss	2,68	
DU/WC	1.Dachgeschoss	9,22	
Zimmer	2.Dachgeschoss	17,14	
WC	2.Dachgeschoss	1,25	60,71
Zuschläge			
Terrasse	1.Dachgeschoss	5,88	5,88
Zubehör			
Abstellraum	1.Dachgeschoss	4,28	
Kellerabteil KA 12	Erdgeschoss	3,00	7,28
Nutzfläche: 60,71 m²			

Top W13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohn-Essraum	1.Dachgeschoss	33,18	
Wendeltreppe	1.Dachgeschoss	2,68	
DU/WC	1.Dachgeschoss	7,23	
Abstellraum	1.Dachgeschoss	7,33	
Zimmer	2.Dachgeschoss	14,22	
WC	2.Dachgeschoss	1,29	65,93
Zuschläge			
Terrasse	1.Dachgeschoss	5,65	5,65
Zubehör			
Kellerabteil KA 13	Erdgeschoss	5,00	5,00
Nutzfläche: 65,93 m²			

Top W14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohn-Essraum	1.Dachgeschoss	39,27	
Wendeltreppe	1.Dachgeschoss	2,68	
DU/WC	1.Dachgeschoss	8,26	
Abstellraum	1.Dachgeschoss	1,82	
Zimmer	2.Dachgeschoss	17,15	
WC	2.Dachgeschoss	1,25	70,43
Zuschläge			
Terrasse	1.Dachgeschoss	6,34	6,34
Zubehör			
Kellerabteil KA 14	Erdgeschoss	3,05	3,05
Nutzfläche: 70,43 m²			

8. Energieausweis

Ein Energieausweis vom 10.05.2023 wurde von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt, nachstehend sind die zusammenfassenden Seiten abgebildet.



Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14),
BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22)
der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14),
BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22)
der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

C. FOTODOKUMENTATION

Außenansichten



Bild 1 von 60
Ansicht aus Süden



Bild 2 von 60
Ansicht aus Westen



Bild 3 von 60
Ansicht aus Norden



Bild 4 von 60
Ansicht aus Osten

Erdgeschoß
Wohnung Top W1



Bild 5 von 60
Blick in den Abstellraum



Bild 6 von 60
Blick in den Flur



Bild 7 von 60
Blick in das Badezimmer



Bild 8 von 60
Blick auf den
Waschmaschinenanschluss



Bild 9 von 60
Blick auf die Feuchtigkeitsschäden
im Badezimmer

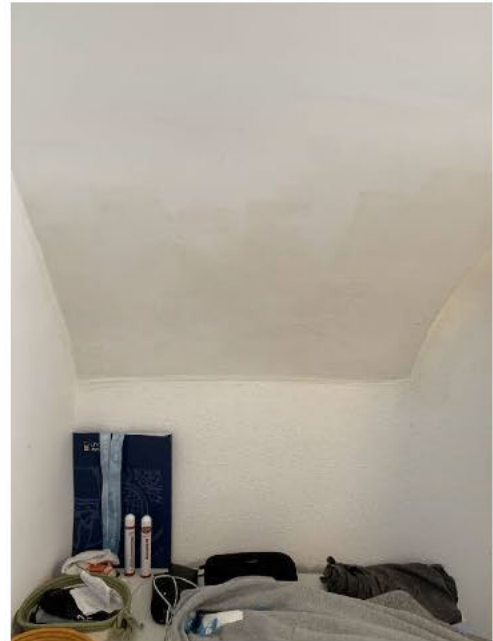


Bild 10 von 60
Blick auf die Feuchtigkeitsschäden
im Schlafzimmer



Bild 11 von 60
Blick auf die Feuchtigkeitsschäden
im Schlafzimmer



Bild 12 von 60
Blick in das Schlafzimmer und auf die
Feuchtigkeitsschäden

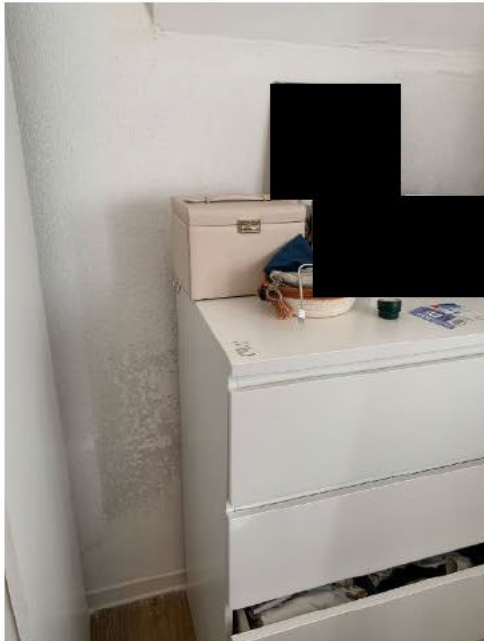


Bild 13 von 60
Blick auf die Feuchtigkeitsschäden
im Schlafzimmer

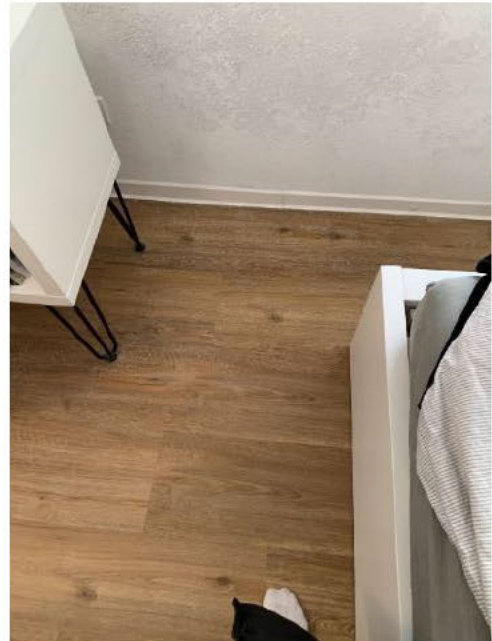


Bild 14 von 60
Blick auf die Feuchtigkeitsschäden
im Schlafzimmer



Bild 15 von 60
Blick auf die Feuchtigkeitsschäden
im Schlafzimmer



Bild 16 von 60
Blick auf die Küchenzeile im Wohn- und Essbereich



Bild 17 von 60
Blick in den Wohnbereich



Bild 18 von 60
Blick auf ein Fenster im Wohnzimmer und hier auf die Feuchtigkeitsschäden

Kellerabteil KA 1



Bild 19 von 60
Blick vom Wohnzimmer auf die Terrasse

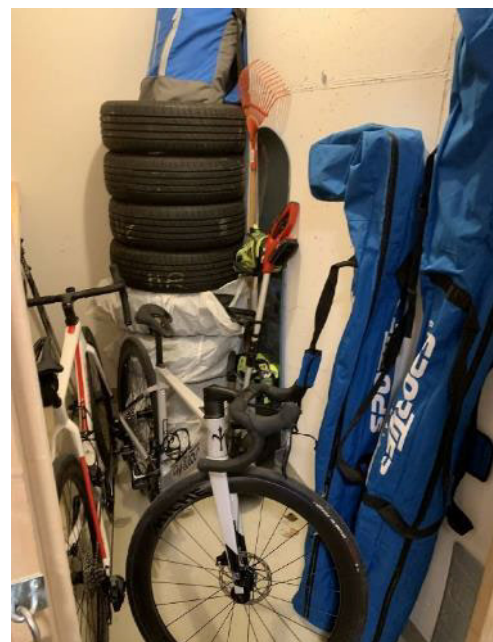


Bild 20 von 60
Blick in das Kellerabteil

Allgemeines Stiegenhaus Erdgeschoß



Bild 21 von 60

Blick auf die Feuchtigkeitsschäden
im Stiegenhaus

1.Dachgeschoß Wohnung Top W14

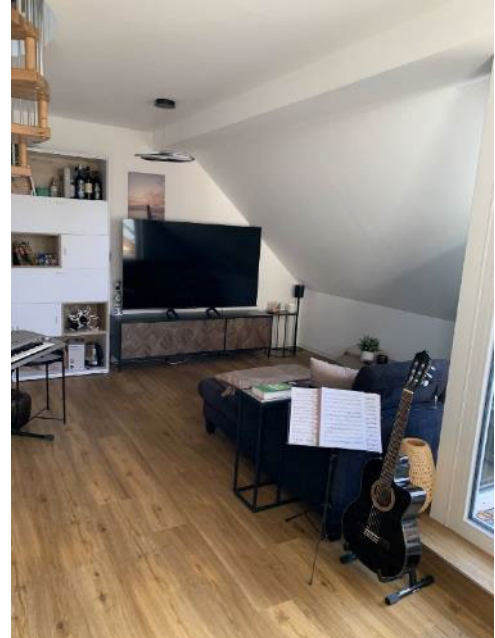


Bild 22 von 60

Blick in den Wohnbereich



Bild 23 von 60

Blick aus dem Wohn- und Essbereich
auf die Terrasse



Bild 24 von 60

Blick auf die Küchenzeile



Bild 25 von 60
Blick in das Badezimmer

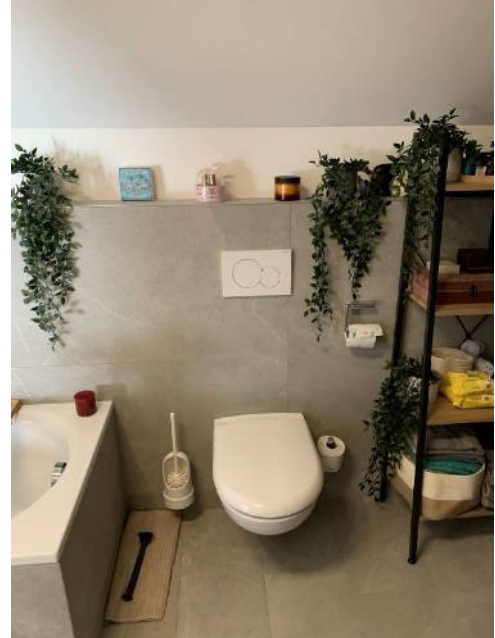


Bild 26 von 60
Blick auf das WC im Badezimmer



Bild 27 von 60
Blick auf die Badewanne im Badezimmer



Bild 28 von 60
Blick auf die Dusche im Badezimmer



Bild 29 von 60
Blick auf den Arbeitsbereich



Bild 30 von 60
Blick in den Abstellraum

2. Dachgeschoß

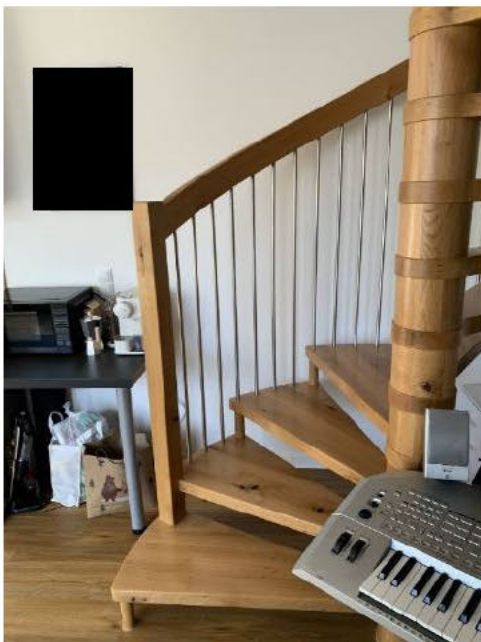


Bild 31 von 60
Blick auf die Wendeltreppe in
das 2. Dachgeschoß

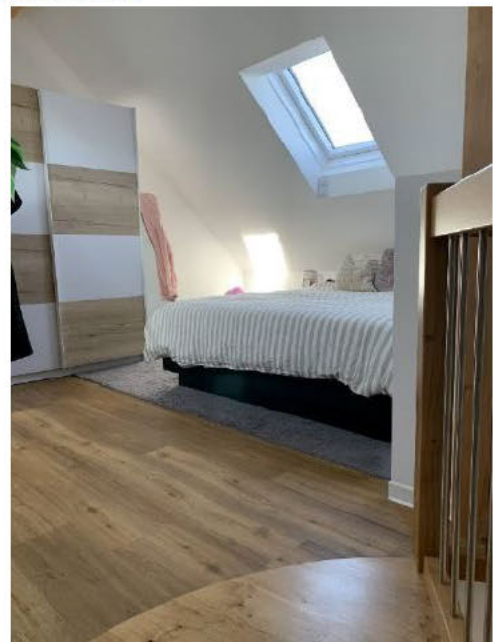


Bild 32 von 60
Blick in das Schlafzimmer



Bild 33 von 60
Blick in das Schlafzimmer



Bild 34 von 60
Blick in das WC

2. Obergeschoß Wohnung Top W9



Bild 35 von 60
Blick auf die Wendeltreppe im Schlafzimmer



Bild 36 von 60
Blick in den Flur



Bild 37 von 60
Blick auf die Küchenzeile



Bild 38 von 60
Blick in den Essbereich



Bild 39 von 60
Blick in den Schlafbereich



Bild 40 von 60
Blick in die Küche



Bild 41 von 60
Blick in das Badezimmer



Bild 42 von 60
Blick auf die Dusche im Badezimmer

Erdgeschoß
Kellerabteil KA 14 (12)



Bild 43 von 60
Blick auf die Waschmaschine im Badezimmer



Bild 44 von 60
Blick in das Kellerabteil



Bild 45 von 60
Blick auf Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoß
beim Abgang zu den Kellerabteilen



Bild 46 von 60
Blick in den Keller



Bild 47 von 60
Blick auf Feuchtigkeitsschäden im Keller



Bild 48 von 60
Blick auf Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich

Außenanlagen



Bild 49 von 60
Blick auf den Fahrradabstellplatz



Bild 50 von 60
Blick auf eine Gerätehütte



Bild 51 von 60
Blick auf das Kellerabteil KA 9



Bild 52 von 60
Blick in das Kellerabteil KA 9



Bild 53 von 60

Blick auf den Zugang zur Tiefgarage



Bild 54 von 60

Blick zum Tiefgaragenzugang

Tiefgarage

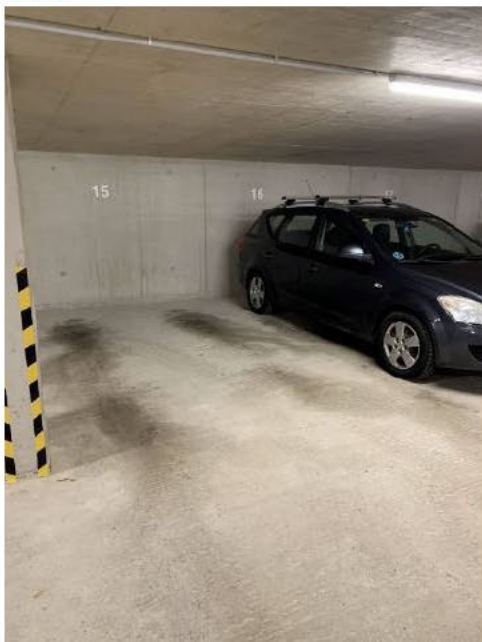


Bild 55 von 60

Blick auf die KFZ-Abstellplätze TopP15 und TopP16



Bild 56 von 60

Blick auf die KFZ-Abstellplätze Top P17 und Top P18

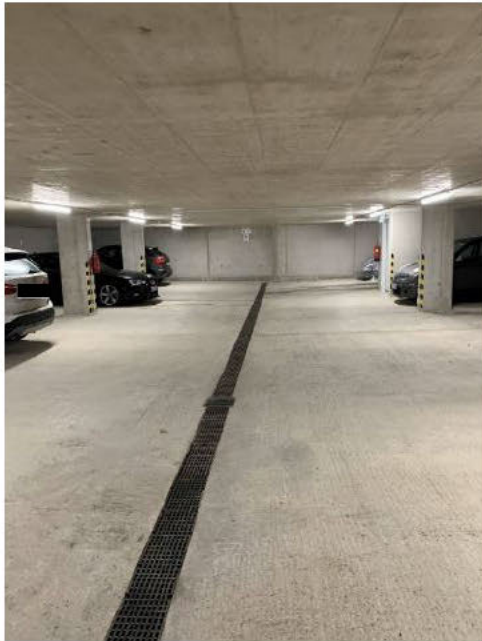


Bild 57 von 60
Blick in die Tiefgarage



Bild 58 von 60
Blick auf die Tiefgaragenabfahrt

Außenanlagen Stellplätze



Bild 59 von 60
Blick auf die Außenstellplätze



Bild 60 von 60
Blick auf den KFZ-Stellplatz Top P22

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE TOP W1 (BLNR30)

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

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT TOP W1 (BLNR30)

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

KONTAMINATIONSRISIKO TOP W1 (BLNR30)

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

MARKTSEGMENTIERUNG TOP W1 (BLNR30)

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

VERMIETBARKEIT TOP W1 (BLNR30)

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

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE TOP W9 (BLNR31)

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

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT TOP W9 (BLNR31)

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

KONTAMINATIONSRISIKO TOP W9 (BLNR31)

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

MARKTSEGMENTIERUNG TOP W9 (BLNR31)

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

VERMIETBARKEIT TOP W9 (BLNR31)

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

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE TOP W14 (BLNR32)

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

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT TOP W14 (BLNR32)

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

KONTAMINATIONSRISIKO TOP W14 (BLNR32)

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

MARKTSEGMENTIERUNG TOP W14 (BLNR32)

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

VERMIETBARKEIT TOP W14 (BLNR32)

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

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE STELLPLÄTZE (TOP P15, TOP P16, TOP P17, TOP P18, TOP P22)

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 Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

Für die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichswertverfahren 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 Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt¹¹.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

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

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 Sach-

¹¹ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

wertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in 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 (Rohrertrag). 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 Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis 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 wird¹².

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

¹² Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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. 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 den bewertungsgegenständlichen **Liegenschaftsanteilen** BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14), ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Ertragswertverfahren** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) 82f 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.

Für die **Liegenschaftsanteile** BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22) ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden (siehe Erläuterung [Vergleichswertverfahren](#) Seite 79f in diesem Gutachten)

WERTERMITTLUNG BLNR30 (TOP W1), BLNR31 (TOP W9), BLNR32 (TOP W14)

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/m²	KV-Datum	Widmung	Korr. Faktor	Vergleichswert
56537	30247	7046/2023	3271/11	480 m²	1.604,16 €/m²	29.06.2023	BAEW	10%	1.764,58 €/m²
56531	1103	554/2025	907/6	529 m²	1.625,70 €/m²	07.03.2024	BAEW	10%	1.788,27 €/m²
56551	1222	7806/2023	2236/3	340 m²	1.529,41 €/m²	30.08.2023	BAEW	15%	1.758,82 €/m²
Mittelwert									1.770,56 €/m²
Mittelwert (gerundet)									1.770,00 €/m²

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich unter Abgleich der wertrelevanten Faktoren ein durchschnittlicher **Bodenwert von rund EUR 1.770.-/m²**.

Dies ergibt:

Für die gesamte Liegenschaft

Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
3976	2182 m ²	1.770,00 €/m ²	3.862.140,00 €
Bodenwert gerundet			3.860.000,00 €

Für die 138/2432 Miteigentumsanteile Top W1 (BLNR30)

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
3976	2182 m ²	1.770,00 €/m ²	3.862.140,00 €
Anteiliger Bodenwert der 138/2432 Miteigentumsanteile			219.151,04 €
Anteiliger Bodenwert der 138/2432 Miteigentumsanteile gerundet			220.000,00 €

Für die 78/2432 Miteigentumsanteile Top W9 (BLNR31)

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
3976	2182 m ²	1.770,00 €/m ²	3.862.140,00 €
Anteiliger Bodenwert der 78/2432 Miteigentumsanteile			123.867,98 €
Anteiliger Bodenwert der 78/2432 Miteigentumsanteile gerundet			125.000,00 €

Für die 158/2432 Miteigentumsanteile Top W14 (BLNR32)

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
3976	2182 m ²	1.770,00 €/m ²	3.862.140,00 €
Anteiliger Bodenwert der 158/2432 Miteigentumsanteile			250.912,06 €
Anteiliger Bodenwert der 158/2432 Miteigentumsanteile gerundet			250.000,00 €

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/die 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).

Die gegenständlichen Einheiten waren zum Bewertungsstichtag vermietet. Gemäß Mietvertrag werden jeweils ein Hauptmietzins und eine Möbelmiete vorgeschrieben. Den vorliegenden Unterlagen zufolge bezieht sich die Möbelmiete auf die Küchenzeilen sowie die im Badezimmer vorhandene Badausstattung. Aus Sicht der Sachverständigen ist es am Markt üblich, dass zur Vermietung gelangende Einheiten in diesen Bereichen ausgestattet sind und wird hierfür in der Regel nur ein Mietzins vorgeschrieben. Aus diesem Grund werden die Positionen der Möbelmiete und des Hauptmietzins addiert und der von der Sachverständigen basierend auf Vergleichs- und Erfahrungswerten recherchierten voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete gegenübergestellt. Festgehalten wird, dass die jeweiligen mietrechtlichen Gegebenheiten bei der Herleitung der Ist-Miete in Betracht gezogen wurden. Es wurde angenommen, dass befristete Bestandverhältnisse abgeschlossen werden und wurde daher auch diese Tatsache bei der Recherche der Marktmiete berücksichtigt.

Für die **Top W1** geht die Sachverständige unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Gegebenheiten von einem voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Mietzins in Höhe von **€ 9,50/m²** aus, für die **Top W9** und **Top W14** wird unter Berücksichtigung der Größe bzw. Stockwerkslage von **je € 15,00/m²** ausgegangen.

In den erwirtschafteten Roherträgen sind die Erlösanteile für das Zubehör, insbesondere die Küchen etc., bereits enthalten, weshalb auf einen gesonderten Ausweis des Zubehörs verzichtet wird. Die nachhaltigen Nettokaltmieten¹³ werden vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

Ein Abgleich der Ist-Mieten mit den vorstehend angeführten voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Mietzinsen hat ergeben, dass die Ist-Mieten der Top W1 und der Top W9 über dem voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Mietzins liegen, die der Top W14 liegt geringfügig unter der voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Miete.

In der Bewertung bringt die Sachverständige die voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Mieten (nachhaltige Nettokaltmieten) in Ansatz. Die Differenz zwischen der Ist-Miete und der voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Miete wird als Absolutbetrag auf die Restlaufzeit des Mietvertrages kapitalisiert und dem Ertragswert als Absolutbetrag saldiert, zugeschlagen.

Zu berücksichtigen gilt, dass in der Top W1 – wie unter dem Punkt „Beschreibung der Baulichkeiten“ beschrieben und aus dem Punkt „Fotodokumentation“ ersichtlich – Feuchtigkeit, Feuchtigkeitsausblühungen und stellenweise Schimmelbildungen vorhanden sind. Zur Berücksichtigung in der Ertragswertermittlung bringt die Sachverständige einen pauschalen Kostenbetrag in Höhe von € 15.000,00 in Abzug, der auf Erfahrungswerten basiert.

Festgehalten wird ausdrücklich, dass keine Angebote von Professionisten eingeholt wurden, dies jedoch bei Umsetzung der Maßnahmen in jedem Fall erforderlich wäre. Zudem wird ausdrücklich auf die Ausführungen unter dem Punkt „Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung“ verwiesen.

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).

¹³ 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.

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 sub-optimaler 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 **14,00 €/m² Nutzfläche** gewählt.

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 (Wohnhaus) ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 2,00 %** für die Wohnungen **W9** und **W14** und für die **Wohnung W1** wird ein **Mietausfallrisiko von 1,50 % der Jahresroherträge** gewählt.

Die **kumulierten, nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile **3,00 % bzw. 2,50 % des Jahresrohertrages** sowie **14,00 €/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 für die **Top W1** in Höhe von:

1,25 %

gewählt.

Für die **Top W9** und **Top W10** wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie ein Basis-Liegenschaftszinssatz in Höhe von:

2,00 %

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 Einschätzungen 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 Bandbreiten¹⁴.

Top W1

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnhaus	1,25 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,00 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,25 %
Summe angepasster LSZ		1,50 %

Top W9 und Top W14

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnhaus	2,00 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,00 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,25 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,25 %
Summe angepasster LSZ		2,50 %

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten mit rund **75 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.

¹⁴ 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:

Wohnung Top W1:

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
3976	2182 m ²	1.770,00 €/m ²	3.862.140,00 €
Anteiliger Bodenwert der 138/2432 Miteigentumsanteile			219.151,04 €
Anteiliger Bodenwert der 138/2432 Miteigentumsanteile gerundet			220.000,00 €

Anteiliger Ertragswert				
Top W1	Nutzfläche	Miete p.m.	Monate	Erträge
	64,33 m²	9,50 €/m²	12	7.333,62 €
Jahrsrohertrag				7.333,62 €
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahrsrohertrag	7.333,62 €	1,00%	-73,34 €
Instandhaltungskosten	Nutzfläche	64,33 m²	14,00 €/m²	-900,62 €
Mietausfallswagnis	Jahrsrohertrag	7.333,62 €	1,50%	-110,00 €
				6.249,66 €
Anteiliger Bodenwert		Liegenschaftszinssatz		
Anteilige Bodenwertverzinsung (gerundet)		220.000,00 €	1,50%	-3.300,00 €
Anteiliger Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				2.949,66 €
Restnutzungsdauer (gerundet)			75 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			1,50%	
Vervielfältiger			44,84	
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen			Reinertrag x Vervielfältiger	132.262,75 €
Abzüglich Sanierungsmaßnahmen pauschal				-15.000,00 €
Zuzüglich Mehrleistung aktuelle Vermietung				11.117,31 €
Zwischensumme				128.380,06 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				130.000,00 €

Ertragswert der Liegenschaftsanteile	
Anteiliger Bodenwert der 138/2432 Miteigentumsanteile	220.000,00 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)	130.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile	350.000,00 €
Wert der 138/2432 Miteigentumsanteile BLNR30 verbunden mit Wohnungseigentum an Top W1 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2 gerundet per 14.01.2026	350.000,00 €

Wohnung Top W9:

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
3976	2182 m²	1.770,00 €/m²	3.862.140,00 €
Anteiliger Bodenwert der 78/2432 Miteigentumsanteile			123.867,98 €
Anteiliger Bodenwert der 78/2432 Miteigentumsanteile gerundet			125.000,00 €

Anteiliger Ertragswert				
	Nutzfläche	Miete p.m.	Monate	Erträge
Top W9	39,79 m²	15,00 €/m²	12	7.162,20 €
Jahrsrohertrag				7.162,20 €
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahrsrohertrag	7.162,20 €	1,00%	-71,62 €
Instandhaltungskosten	Nutzfläche	39,79 m²	14,00 €/m²	-557,06 €
Mietausfallswagnis	Jahrsrohertrag	7.162,20 €	2,00%	-143,24 €
				6.390,28 €
	Anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz		
Anteilige Bodenwertverzinsung (gerundet)	125.000,00 €	2,50%		
Anteiliger Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				3.265,28 €
Restnutzungsdauer (gerundet)	75 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	2,50%			
Vervielfältiger	33,72			
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen	Reinertrag x Vervielfältiger			110.105,24 €
Zuzüglich Mehrleistung aktuelle Vermietung				2.311,11 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				110.000,00 €

Ertragswert der Liegenschaftsanteile	
Anteiliger Bodenwert der 78/2432 Miteigentumsanteile	125.000,00 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)	110.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile	235.000,00 €
Wert der 78/2432 Miteigentumsanteile BLNR31 verbunden mit Wohnungseigentum an Top W9 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2 gerundet per 14.01.2026	
235.000,00 €	

Wohnung Top W14:

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück 3976	Gst.-Fläche 2182 m ²	Bodenwert/m ² 1.770,00 €/m ²	Bodenwert 3.862.140,00 €
Anteiliger Bodenwert der 158/2432 Miteigentumsanteile			250.912,06 €
Anteiliger Bodenwert der 158/2432 Miteigentumsanteile gerundet			250.000,00 €

Anteiliger Ertragswert				
Einheit Top W 14	Nutzfläche	Miete p.m.	Monate	Erträge
Wohnung	70,43 m ²	15,00 €/m ²	12	12.677,40 €
Jahrsrohertrag				12.677,40 €
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahrsrohertrag	12.677,40 €	1,00%	-126,77 €
Instandhaltungskosten	Nutzfläche	70,43 m ²	14 €/m ²	-986,02 €
Mietausfallswagnis	Jahrsrohertrag	12.677,40 €	2,00%	-253,55 €
				11.311,06 €
Anteilige Bodenwertverzinsung (gerundet)	Anteiliger Bodenwert 250.000,00 €	Liegenschaftszinssatz 2,50%		-6.250,00 €
Anteiliger Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				5.061,06 €
Restnutzungsdauer (gerundet)			75 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			2,50%	
Vervielfältiger			33,72	
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen		Reinertrag x Vervielfältiger		170.658,94 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				170.000,00 €

Ertragswert der Liegenschaftsanteile	
Anteiliger Bodenwert der 158/2432 Miteigentumsanteile	250.000,00 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)	170.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile	420.000,00 €
Wert der 158/2432 Miteigentumsanteile BLNR32 verbunden mit an Top W14 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2 gerundet per 14.01.2026	420.000,00 €

3. 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 entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

4. Verkehrswert der Liegenschaftsanteile

„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 138/2432 Miteigentumsanteile BLNR30 verbunden mit Wohnungseigentum an Top W1 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 14.01.2026	€	350.000,00
Wert der 78/2432 Miteigentumsanteile BLNR31 verbunden mit Wohnungseigentum an Top W9 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 14.01.2026	€	235.000,00
Wert der 158/2432 Miteigentumsanteile BLNR32 verbunden mit Wohnungseigentum an Top W14 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 14.01.2026	€	420.000,00

ZUBEHÖR

Zu bewertendes Zubehör war **nicht vorhanden**.

WERTERMITTLUNG BLNR33 (TOP P15), BLNR34 (TOP P16), BLNR35 (TOP P17), BLNR36 (TOP P18)

1. Vergleichswertermittlung

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.

Im Zuge der Erhebungen auf den gängigen Online-Plattformen konnten keine unmittelbaren Vergleichstransaktionen auf der Liegenschaft selbst ausgehoben werden. Es wurde daher auf mittelbare Vergleichswerte in der näheren Umgebung in vergleichbarer Lage zurückgegriffen. Abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) wurden im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen.

Als Vergleichswerte wurden erhoben:

Vergleichswerte							
KG	EZ	TZ	Anzahl PP	Kaufpreis/m²	KV-Datum	Korr.Faktor	Vergleichswert
56537	30734	6301/2024	1 PP	20.000,00 €/PP	20.06.2024	15%	23.000,00 €/m²
56537	30754	1545/2025	1 PP	28.500,00 €/PP	23.01.2025	-10%	25.650,00 €/m²
56537	30734	4915/2024	1 PP	28.500,00 €/PP	03.05.2024	-5%	27.075,00 €/m²
56537	30734	6300/2024	1 PP	28.500,00 €/PP	20.06.2024	-5%	27.075,00 €/m²
Mittelwert							25.700,00 €/m²
Mittelwert (gerundet)							25.000,00 €/m²

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich ein durchschnittlicher **Wert pro Tiefgaragenstellplatz von EUR 25.000,-.**

2. 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 entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

3. Verkehrswert der Liegenschaftsanteile BLNR33, BLNR34, BLNR35, BLNR36

„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 22/2432 Miteigentumsanteile BLNR33 verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P15 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 14.01.2026	€	25.000,00
Wert der 22/2432 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P16 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 14.01.2026	€	25.000,00
Wert der 22/2432 Miteigentumsanteile BLNR35 verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P17 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 14.01.2026	€	25.000,00
Wert der 22/2432 Miteigentumsanteile BLNR36 verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P18 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 14.01.2026	€	25.000,00

WERTERMITTLUNG BLNR37 (TOP P22)

1. Vergleichswertermittlung

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.

Im Zuge der Erhebungen auf den gängigen Online-Plattformen konnten keine unmittelbaren Vergleichstransaktionen auf der Liegenschaft selbst ausgehoben werden. Es wurde daher auf mittelbare Vergleichswerte in der näheren Umgebung in vergleichbarer Lage zurückgegriffen. Abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) wurden im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen.

Als Vergleichswerte wurden erhoben:

Vergleichswerte							
KG	EZ	TZ	Anzahl PP	Kaufpreis/m²	KV-Datum	Korr.Faktor	Vergleichswert
56528	1762	3316/2025	1 PP	10.000,00 €/PP	17.02.2025	5%	10.500,00 €/m²
56528	1545	5220/2025	1 PP	12.500,00 €/PP	04.06.2025	0%	12.500,00 €/m²
56537	30198	8509/2025	1 PP	10.000,00 €/PP	19.08.2025	0%	10.000,00 €/m²
56531	1286	587/2026	1 PP	12.000,00 €/PP	17.12.2025	0%	12.000,00 €/m²
Mittelwert							11.250,00 €/m²
Mittelwert (gerundet)							10.000,00 €/m²

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich ein durchschnittlicher **Wert des Außenstellplatz** von EUR **10.000,-**.

2. 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 entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

3. Verkehrswert der Liegenschaftsanteile EZ 54

„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 10/2432 Miteigentumsanteile BLNR37 verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz Top P22 der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 14.01.2026		€	10.000,00
---	--	----------	------------------

RECHTE UND LASTEN

1. Dienstbarkeit der Duldung des Bestandes, der Instandhaltung und Erneuerung eines Kabels der öffentlichen Straßenbeleuchtung auf Gst. 3976 gem Pkt IX Dienstbarkeitsvertrag 1993-02-15 für Stadtgemeinde Salzburg (CLNR1)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 11920/93 (Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 15.02.1993) ist unter Pkt. IX Folgendes vereinbart:

IX.

Festgestellt wird, daß sich im Kaufgegenstand ein Kunststoffmantelkabel der öffentlichen Straßenbeleuchtung (Stadtgemeinde Salzburg) und eine Hauptleitung der Wasserwerke befinden.

Zur Sicherstellung des Bestandes des Kabels der öffentlichen Straßenbeleuchtung räumen hiermit Anna Maria Rauch, geb. 11.4.1921 und Ingeborg Rauch, geb. 16.9.1934 als Eigentümer des Gst 3976 LN, vorgetragen in der Liegenschaft EZ 184 Gb. Lehen (KG 56537 Salzburg) der Stadtgemeinde Salzburg über die im beil. Lageplan, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, rot ausgewiesene Fläche des Gst 3976 LN die unentgeltliche, immerwährende Dienstbarkeit der Duldung des Bestandes, der Instandhaltung und Erneuerung eines Kabels der öffentlichen Straßenbeleuchtung ein und bestellen das Gst 3976 Gb. Lehen zum dienenden Gute.

Die Stadtgemeinde Salzburg nimmt diese Dienstbarkeitsbestellung verbindlich an.

Wie bereits oben erwähnt, bestand diese Dienstbarkeit bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages.

Diese Dienstbarkeit wurde bereits bei der Bewertung berücksichtigt.

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **138/2432 Miteigentumsanteile BLNR30** verbunden mit Wohnungseigentum an **Top W1** der **Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Gailenbachweg 2** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 14.01.2026**

gerundet.....€ 350.000.-
(In Worten: EUROdreihundertfünzigtausend)

Der **Verkehrswert** der **78/2432 Miteigentumsanteile BLNR31** verbunden mit Wohnungseigentum an **Top W9** der **Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Gailenbachweg 2** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 14.01.2026**

gerundet.....€ 235.000.-
(In Worten: EUROzweihundertfünfunddreißigtausend)

Der **Verkehrswert** der **158/2432 Miteigentumsanteile BLNR32** verbunden mit Wohnungseigentum an **Top W14** der **Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Gailenbachweg 2** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 14.01.2026**

gerundet.....€ 420.000.-
(In Worten: EUROvierhundertzwanzigtausend)

Der **Verkehrswert** der **22/2432 Miteigentumsanteile BLNR33** verbunden mit Wohnungseigentum an **Autoabstellplatz Top P15** der **Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Gailenbachweg 2** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 14.01.2026**

gerundet.....€ 25.000.-
(In Worten: EUROfünfundzwanzigtausend)

Der **Verkehrswert** der **22/2432 Miteigentumsanteile BLNR34** verbunden mit Wohnungseigentum an **Autoabstellplatz Top P16** der **Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Gailenbachweg 2** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 14.01.2026**

gerundet.....€ 25.000.-
(In Worten: EUROfünfundzwanzigtausend)

Der **Verkehrswert** der **22/2432 Miteigentumsanteile BLNR35** verbunden mit Wohnungseigentum an **Autoabstellplatz Top P17** der **Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Gailenbachweg 2** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 14.01.2026**

gerundet.....€ 25.000.-
(In Worten: EUROfünfundzwanzigtausend)

Der **Verkehrswert** der **22/2432 Miteigentumsanteile BLNR36** verbunden mit Wohnungseigentum an **Autoabstellplatz Top P18** der **Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Gailenbachweg 2** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 14.01.2026**

gerundet.....€ 25.000.-
(In Worten: EUROfünfundzwanzigtausend)

Der **Verkehrswert** der **10/2432 Miteigentumsanteile BLNR37** verbunden mit Wohnungseigentum an **Autoabstellplatz Top P22** der **Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Gailenbachweg 2** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 14.01.2026**

gerundet.....€ 10.000.-
(In Worten: EUROzehntausend)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Katharina Hubner, MA, MSc, REV

Salzburg, am 03. April 2026

G. BEILAGEN

1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 6899/2020 vom 21.01.2020

10-18.02.9/2020

1

2

KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

als Verkäuferin einerseits

und

1.

2.

3.

4.

5.

als Käufer andererseits

wie folgt:

BG 565 TZ 6899/2020

BG 565 TZ 6899/2020

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14),
BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22)
der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gallenbachweg 2

4

angeführten selbständigen Einheiten, wechselseitig das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung ein und übernehmen schon in ihr Wohnungseigentum;

1.

a) Wohneinheit Top W2

Top W2	Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume						
Diele	Erdgeschoss	5,17	1,000	6,17		
Gang	Erdgeschoss	4,74	1,000	4,74		
Abstellraum	Erdgeschoss	2,70	1,000	2,70		
DU/WC	Erdgeschoss	6,23	1,000	6,23		
Zimmer	Erdgeschoss	12,02	1,000	12,02		
Wohn-Essraum	Erdgeschoss	19,63	1,000	19,63		51
Zuschläge						
Terrasse	Erdgeschoss	17,80	0,200	4,00		4
Zubehör						
Kellerabteil VA.2	Erdgeschoss	3,00	0,150	1,00		
Garten Top W2	Erdgeschoss	59,25	0,100	9,00		10
Mindestanteil: 65 von 1.216 (130 von 2.432)						

b) Wohneinheit Top W5

Top W5	Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume						
Diele	1.Obergeschoss	7,76	0,860	7,37		
Abstellraum	1.Obergeschoss	2,78	0,350	2,64		
DU/WC	1.Obergeschoss	5,30	0,350	5,03		
Zimmer	1.Obergeschoss	12,67	0,350	12,04		
Wohn-Essraum	1.Obergeschoss	27,47	0,350	26,10		53
Zubehör						
Kellerabteil KA.5	Erdgeschoss	3,56	0,150	1,00		1
Mindestanteil: 54 von 1.216 (108 von 2.432)						

3

Mit Gutachten des allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen Ing. Thomas Troppmair vom 9.12.2019, welches von den Vertragsparteien als inhaltlich richtig anerkannt wird und diesem Vertrag zur Grundlage gelegt wird, werden die Nutzwerte für die in diesem Vertrag genannten und näher beschriebenen Liegenschaftsteile wie folgt ermittelt:

Top W1	Nutzwert	138/2432
Top W2	Nutzwert	130/2432
Top W3	Nutzwert	116/2432
Top W4	Nutzwert	116/2432
Top W5	Nutzwert	108/2432
Top W6	Nutzwert	102/2432
Top W7	Nutzwert	184/2432
Top W8	Nutzwert	96/2432
Top W9	Nutzwert	78/2432
Top W10	Nutzwert	140/2432
Top W11	Nutzwert	188/2432
Top W12	Nutzwert	146/2432
Top W13	Nutzwert	148/2432
Top W14	Nutzwert	158/2432
Top P1	Nutzwert	22/2432
Top P2	Nutzwert	22/2432
Top P3	Nutzwert	22/2432
Top P4	Nutzwert	22/2432
Top P5	Nutzwert	22/2432
Top P6	Nutzwert	22/2432
Top P7	Nutzwert	22/2432
Top P8	Nutzwert	22/2432
Top P9	Nutzwert	22/2432
Top P10	Nutzwert	22/2432
Top P11	Nutzwert	22/2432
Top P12	Nutzwert	22/2432
Top P13	Nutzwert	22/2432
Top P14	Nutzwert	22/2432
Top P15	Nutzwert	22/2432
Top P16	Nutzwert	22/2432
Top P17	Nutzwert	22/2432
Top P18	Nutzwert	22/2432
Top P19	Nutzwert	22/2432
Top P20	Nutzwert	10/2432
Top P21	Nutzwert	10/2432
Top P22	Nutzwert	10/2432
Top P23	Nutzwert	10/2432
Top P24	Nutzwert	10/2432
Top P25	Nutzwert	10/2432
Top P26	Nutzwert	14/2432

Gesamt: 54

2432/2432

Gemäß den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes räumen sich nunmehr die Erwerber und Käufer, [REDACTED] hinsichtlich der Liegenschaft und zwar hinsichtlich der dort befindlichen nach-

BG 565 TZ 6899/2020

BG 565 TZ 6899/2020

5	6
c) Wohneinheit Top W6	e) Wohneinheit Top W13
Top W6	Top W13
Bezeichnung	Bezeichnung
Lage	Lage
Fläche in m²	Fläche in m²
Nutzwert pro m²	Nutzwert pro m²
Einzel-nutzwert	Einzel-nutzwert
Summe gerundet	Summe gerundet
Räume	Räume
Diele	1.Dachgeschoss
Abstellraum	1.Dachgeschoss
Bad	1.Dachgeschoss
WC	1.Dachgeschoss
Zimmer 1	2.Dachgeschoss
Zimmer 2	2.Obergeschoss
Wohn-Esraum	1.Dachgeschoss
Zubehör	Terrasse
Kellerabteil KA 6	Kellerabteil KA 13
Mindestanteil: 81 von 1.216 (182 von 2.432)	aboluter Zuschlag
	Wendeltreppe
	Mindestanteil: 74 von 1.215 (148 von 2.432)
d) Wohneinheit Top W11	2. [REDACTED]
Top W11	Top W3
Bezeichnung	Bezeichnung
Lage	Lage
Fläche in m²	Fläche in m²
Nutzwert pro m²	Nutzwert pro m²
Einzel-nutzwert	Einzel-nutzwert
Summe gerundet	Summe gerundet
Räume	Räume
Diele	Erdgeschoss
Abstellraum	Erdgeschoss
Bad	Erdgeschoss
Zimmer 1	Erdgeschoss
Zimmer 2	Erdgeschoss
Wohn-Esraum	Erdgeschoss
Zuschläge	Zuschläge
Terrasse	Terrasse
Zubehör	Zubehör
Kellerabteil KA 11	Kellerabteil KA 3
Mindestanteil: 94 von 1.216 (188 von 2.432)	Garten Top W3
	Mindestanteil: 58 von 1.216 (116 von 2.432)

BG 565 TZ 6899/2020

BG 565 TZ 6899/2020

7

b) Wohneinheit Top W7

Top W7	Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume	Diele	1.Obergeschoss	11,12	1,000	11,12	
	Abstellraum	1.Obergeschoss	9,51	1,000	9,51	
	Bad	1.Obergeschoss	7,06	1,000	7,06	
	WC	1.Obergeschoss	2,58	1,000	2,58	
	Zimmer 1	1.Obergeschoss	10,12	1,000	10,12	
	Zimmer 2	1.Obergeschoss	15,88	1,000	15,88	91
	Wohn-Esraum	1.Obergeschoss	40,49	1,000	40,49	
	Zubehör					
	Kellerabteil KA 7	Erdgeschoss	2,96	0,150	1,00	1
	Mindestanteil: 92 von 1.216 (184 von 2.432)					

c) Wohneinheit Top W10

Top W10	Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume	Diele	2.Obergeschoss	11,37	1,000	11,37	
	Abstellraum	2.Obergeschoss	2,39	1,000	2,39	
	DU/WC	2.Obergeschoss	7,68	1,000	7,68	
	Zimmer	2.Obergeschoss	21,26	1,000	21,26	67
	Wohn-Esraum	2.Obergeschoss	24,51	1,000	24,51	
	Zuschläge					
	Terrasse	2.Obergeschoss	7,92	0,200	2,00	2
	Zubehör					
	Kellerabteil KA 10	Erdgeschoss	3,00	0,150	1,00	1
	Mindestanteil: 70 von 1.216 (140 von 2.432)					

BG 565 TZ 6899/2020

BG 565 TZ 6899/2020

8

d) Wohneinheit Top W12

Top W12	Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume	Wohn-Esraum	1.Dachgeschoss	30,42	1,100	33,46	
	Wendeltreppe	1.Dachgeschoss	2,68	0,400	1,07	
	DU/WC	1.Dachgeschoss	9,22	1,100	10,14	
	Zimmer	2.Dachgeschoss	17,14	1,100	18,83	
	WC	2.Dachgeschoss	1,25	1,100	1,38	65
	Zuschläge					
	Terrasse	1.Dachgeschoss	5,88	0,229	1,00	3
	Zubehör					
	Abstellraum	1.Dachgeschoss	4,28	1,100	5,00	
	Kellerabteil KA 12	Erdgeschoss	3,00	0,150	1,00	8
absoluter Zuschlag						
Wendeltreppe						
Mindestanteil: 73 von 1.216 (146 von 2.432)						

Top W1	Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume	Diele	Erdgeschoss	10,38	1,000	10,38	
	Abstellraum	Erdgeschoss	3,10	1,000	3,10	
	Bad/WC	Erdgeschoss	6,51	1,000	6,51	
	Zimmer	Erdgeschoss	15,53	1,000	15,53	64
	Wohn-Esraum	Erdgeschoss	26,81	1,000	26,81	
	Zuschläge					
	Terrasse	Erdgeschoss	8,00	0,200	2,00	2
	Zubehör					
	Kellerabteil KA 1	Erdgeschoss	4,37	0,150	1,00	
	Garten Top W1	Erdgeschoss	22,80	0,100	2,00	3
Mindestanteil: 69 von 1.216 (138 von 2.432)						

BG 565 TZ 6899/2020

BG 565 TZ 6899/2020

Schätzung der Liegenschaftsanteile BLNR30 (Top W1), BLNR31 (Top W9), BLNR32 (Top W14),
BLNR33 (Top P15), BLNR34 (Top P16), BLNR35 (Top P17), BLNR36 (Top P18), BLNR37 (Top P22)
der Liegenschaft EZ 30675 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohneinheiten und Abstellplätze in 5020 Salzburg, Gailenbachweg 2

11 2. [REDACTED] Wohnungseigentum an den Tiefgaragenplätzen Top P9, Top P20, Top P11, Top P14, Top P13 und Top P14 (je 2/2.432-Anteile) 3. [REDACTED] Wohnungseigentum an den Tiefgaragenplätzen Top P15, Top P16, Top P17 und Top P18 (je 2/2.432-Anteile) 4. [REDACTED] Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz Top P19 (2/2.432-Anteile) 5. [REDACTED] Wohnungseigentum am Tiefgaragenplatz Top P20 (2/2.432-Anteile) Autostellplätze im Freien Hinsichtlich der Abstellplätze im Freien vereinbaren die Vertragsteile nachstehende Zuweisung: 1. [REDACTED] Anteil Top P24, Top P26 (je 10/2.432 + 14/2.432-Anteile) 2. [REDACTED] Anteil Top P21 (10/2.432-Anteile) 3. [REDACTED] Anteil Top P22 (10/2.432-Anteile)	12 4. [REDACTED] Anteil Top P15 (10/2.432-Anteile) 5. [REDACTED] Anteil Top P23 (10/2.432-Anteile) V. Allgemeine Bestimmungen Die zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbssteuer, die Ertragsgebühren, sowie sämtliche Auslagen, haben die Wohnungseigentümer entsprechend ihren prozentualen Miteigentumsanteilen in ihre persönliche Zahlungspflicht übernommen. Demnach verpflichtet sich [REDACTED] von diesen anfallenden Gesamtkosten, d.h. sowohl vom Kaufpreis, von den Gestehungskosten, wie auch von den zur Vorschreibung gelangenden Steuern und Gebühren 39,31 %, [REDACTED] 29,93 %, [REDACTED] 15,41 %, [REDACTED] 1,26 %, und [REDACTED] 0,9 % zu bezahlen. Die Vertragsparteien definieren für sich die Gestehungskosten mit dem Kaufpreis samt Nebenkosten, den Umbau- und Sanierungskosten, den Kosten für die Errichtung der Tiefgarage sowie den Kosten für die Errichtung der Außenanlage samt Stellplätzen. In den Gestehungskosten nicht enthalten sind die Kosten der jeweiligen Einrichtung. Hinsichtlich der Einrichtung vereinbaren die Vertragsteile, diese einheitlich vorzunehmen. Festgehalten wird, dass die Immobilierertragssteuer, die zur Vorschreibung gelangt, von der Veräußerin zu berechnen und zu bezahlen ist. VI. Schriftlichkeit Die Vertragsteile halten fest, dass hinsichtlich dieser Vereinbarung ausdrücklich Schriftlichkeit gilt und Änderungen bzw. Ergänzungen zum Wohnungseigentum bzw. zu eine zur Vorschreibung ergangenen Hausrangung bzw. Nutzungsvereinbarung ausdrücklich an das Schriftformgebot gebunden ist. VII. Allgemeine Nutzung Hinsichtlich der gemeinsamen, von den Wohnungseigentümern genutzten Räume und Flächen wird auf das vor angeführte Gutachten des allgemeinen beauftragten Baumeister Ing. Thomas Troppmayr verwiesen. Im Übrigen gelten für die vertragsgemäßen Nutzung der Wohnungseigentümerheiten samt Zubehör die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der jeweils geltenden Fassung. Hierzu wird insbesondere festgehalten, dass jeder der Wohnungseigentümer gem. § 16 Abs. 3 des WEG 2002 seine Wohnung und die für diese bestimmten Einrichtungen, wie besonders die Licht-, Wasserleitungs- und Heizungsanlagen, sowie sanitäre Anlagen auf seine Kosten zu warten und instand zu halten hat, sodass den anderen Miteigentümern kein Nachteil
--	--

BG 565 TZ 6899/2020

BG 565 TZ 6899/2020

13 erwächst. Die Kosten für die ordnungsgemäße Einhaltung der gemeinsam genutzten Teile und Anlagen haben die Wohnungseigentümer jeweils im Verhältnis ihrer prozentuellen Miteigentumsanteile zu tragen. Sämtliche Vertragsparteien halten fest, dass im Sinne der Vorgaben des Salzburger Wohnbauförderungs-gesetzes die Wohnungen für einen Zeitraum von fünf Jahren als Hauptwohnsitz zu dienen haben und verpflichtet sich dabei die Käufer wechselseitig, für diesen Zeitraum keine der Wohnlichkeiten zu veräußern, zu verpachten oder anderwärts eigenmächtig rechtlich darüber zu disponieren. Festgehalten wird weiter, dass, sollte einer der Käufer mit der Verpflichtung der Bezahlung des auf ihn entfallenden Teiles von weiteren Abgaben, Baukosten etc. in Verzug geraten und er trotz schrift-licher Mahnung binnen 14 Tagen diesen Verzug nicht aufgehoben hat, den restlichen Käufern das Recht eingeräumt wird, die Übertragung der Miteigentumsanteile zu ihren Gunsten zu verlangen. In diesem Fall ist dem auscheidenden Käufer lediglich jener Betrag auszu zahlen, der von ihm bis dato aufgewendet wurde, abzüglich der durch ihn verursachten Kosten und Spesen. VIII. Vorkaufrecht Für den Fall der Veräußerung räumen sich die Vertragsparteien jeweils ein wechselseitiges Vorkaufrecht ein. Im Fall der Geldrindmachung dieses Vorkaufrechtes ist es das Recht des Verkäufers, den Käufer aus den vier Vorkaufberechtigten auszuwählen und bestimmt daher der Verkäufer den Reihenfolge der Eigentümer der verkauften Wohneinheit.	14 X. Kosten, Gebühren und Steuern Die zur Vorschreibung gelangenden Kosten für Vertragserrichtung und grundbücherliche Durch-führung, die Grunderwerbsteuer, sowie weitere zur Vorschreibung gelangenden Zahlungen, haben die jeweiligen Vertragspartner entsprechend des getroffenen Verteilungsschlusses allein zu tragen, im Innenverhältnis aliquot ihrer dem gegenseitlichen Vertrag erworbenen Anteile. XI. Treuhandvereinbarung Die Käufer- bevollmächtigten als beauftragten auch in ihren Namen den Vertrag zu errichten, die grundbücherliche Durchführung vorzunehmen, sowie den Kaufpreis treuhänderisch zu verwalten. Festgehalten wird weiter, dass hinsichtlich der Treuhandvereinbarung des Treuhändlers der Tiroler Rechtsanwaltskanzlei zur Anwendung gelangt und ist Dr. Alois Schreider verpflichtet, binnen fünf Tagen ab Vertragsunterfertigung diese Treuhandschaft bei der Tiroler Rechtsanwaltskanzlei anzu- zeigen. XII. Aufscheidung Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass –auch über nur einseitiges Aussehen einer Vertragspartei– im Grundbuch 56537 Salzburg in EZ 30675 nachstehende Grundbuchs- handlungen vollzogen werden: 1) Die Errichtungsmachung des Wohnungseigentums in der Aufschrift dieser Einlage. 2) auf den je 1/1 Anteilen (B-LNr. 1 und B-LNr. 3) der die Zusammensetzung der Anteile (B-LNr. 1 und B-LNr. 3) 3) auf den nur 1/1 Anteilen der a. die Übertragung des Eigentumsrechtes zu 056/2432 Anteilen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für u 7/85/2432 Anteilen b. die Einverleibung des Eigentumsrechtes für zu 472/2432 Anteilen c. die Einverleibung des Eigentumsrechtes für u 138/2432 Anteilen
--	--

BG 565 TZ 6899/2020

BG 565 TZ 6899/2020

15 d. die Einverleibung des Eigentumsrechtes für [REDACTED] u 148/2432 Anteilen 4) - an den 136/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W4, - an den 108/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W5, - an den 182/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W6, - an den 188/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W11, - an den 148/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W13, - in den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P1, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P2, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P3, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P4, - an der 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P5, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P6, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P7, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P8, - an den 10/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P23, - an den 14/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P26.	16 5) an den 952/2432 Anteilen [REDACTED] die Einverleibung des Vorkaufrechtes gemäß Pkt. VIII dieses Vertrages für a b c d	6) - auf den 116/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W1, - an den 181/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W7, - an den 146/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W10, - an den 146/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W12, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P9, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P10, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P11, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P12, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P13, - an den 22/2432 Mitigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobstellplatz Top P14,
---	--	--

BG 565 TZ 6899/2020

BG 565 TZ 6899/2020

17	- an den 10/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P21, 7) auf den 728/2432 Anteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Vorkaufrechtes gemäß Pkt. VII dieses Vertrages für a [REDACTED] b [REDACTED] c [REDACTED] d [REDACTED]	18	9) auf den 472/2432 Anteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Vorkaufrechtes gemäß Pkt. VIII dieses Vertrages für a [REDACTED] b [REDACTED] c [REDACTED] d [REDACTED]
19	8) - An den 138/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W1, - an den 78/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W3, - an den 158/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W14, - an den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P15, - an den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P16, - an den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P17, - an den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P18, - an den 10/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P22,	20	10) - An den 96/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W8, - An den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P13, - An den 10/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P25, 11) An den 128/2432 Anteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Vorkaufrechtes gemäß Pkt. VII dieses Vertrages für a [REDACTED] b [REDACTED] c [REDACTED]

BG 565 TZ 6899/2020

BG 565 TZ 6899/2020

19

d

12)

- An den 116/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung
des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W4,

- An den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des
Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P20,

- An den 10/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des
Wohnungseigentums an dem Autoabstellplatz Top P23,

13)

An den 148/2432 Anteilen des [REDACTED] die Einverleibung des
Vorkaufsrechtes gemäß Pkt. VIII dieses Vertrages für

a

b

c

d

Rattenberg, am 21. Jan. 2020


Rechtsanwältin

BG 565 TZ 6899/2020

2. Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 21.01.2020/31.01.2020

Nachtrag zum KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMS- VERTRAG vom 21.01.2020/31.01.2020 abgeschlossen zwischen		XIII. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass Punkt XII. Aufhebung Unterpunkt 4) des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 21.01.2020/31.01.2020 durch Folgendes vollständig ersetzt wird:
als Verkäuferin einerseits	1.	die [REDACTED] - An den 130/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W2, - an den 108/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W5, - an den 182/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W6, - an den 188/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W11, - an den 148/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an der Wohneinheit Top W13, - an den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobestellplatz Top P1, - an den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobestellplatz Top P2, - an den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobestellplatz Top P3, - an den 22/2432-Miteigentumsanteilen des [REDACTED] die Einverleibung des Wohnungseigentums an dem Autobestellplatz Top P4,
als Käufer andererseits	2.	
BG 565 TZ 6899/2020		BG 565 TZ 6899/2020

II. Nachtrag zum KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMS-
VERTRAG vom 21.01.2020/31.01.2020

abgeschlossen zwischen

[REDACTED]

als Verkäuferin einerseits

und

1.

[REDACTED]

2.

3.

[REDACTED]

[REDACTED]

4.

[REDACTED]

5.

als Käufer andererseits

BG 565 TZ 6899/2020

XIV.

Die Vertragsseite vereinbaren, dass Punkt II des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 21.01.2020/31.01.2020 durch Folgendes vollständig ersetzt wird:

II.

Kaufabrede

Die in Punkt I. beschriebene Liegenschaft bildet den Gegenstand der Kaufabrede und verkauft und übergibt die Verkäuferin und kauft und übernehmen die Käufer die Liegenschaft in ihr Eigentum. Demnach verkauft die Verkäuferin die gesamte Liegenschaft EZ 30675 KG 56537 Salzburg und kauft und übernehmen die Käufer

- a. [REDACTED] 956/2432-Anteile um einen Betrag von € 719.373,00
- b. [REDACTED] 728/2432-Anteile um einen Betrag von € 547.719,00
- c. [REDACTED] 772/2432-Anteile um einen Betrag von € 355.203,00
- d. [REDACTED] 128/2432-Anteile um einen Betrag von € 96.258,00
- e. [REDACTED] 148/2432-Anteile um einen Betrag von € 111.447,00

mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese oben angeführten Anteile bisher benützt und besessen hat oder zu besitzen und zu benutzen berechtigt gewesen wäre, in ihr Eigentum.

Als Zeichen für die Übergabe wurden den Käufern die Schlüssel zum Mehrfamilienhaus übergeben. Die Übergabe und Übernahme hat mit Stichtag 1.1.2020 stattgefunden.

XV.

Die Vertragsseite vereinbaren weiters, dass Punkt XII. Aufhebung Unterpunkt 5) des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 21.01.2020/31.01.2020 durch Folgendes vollständig ersetzt wird:

BG 565 TZ 6899/2020

5)

an den 956/2432 Anteilen [REDACTED] die Einverleibung des
Vorkaufsrechtes gemäß Pkt. VIII dieses Vertrages für

a

[REDACTED]

b

[REDACTED]

c

[REDACTED]

d

[REDACTED]

Entsprechend Punkt IX. Vertragserrichtung und Bevollmächtigung des Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrages vom 21.01.2020/31.01.2020 ist [REDACTED] berechtigt
diesen Nachtrag mit Wirkung für sämtliche Vertragsparteien alleine zu unterfertigen.

Rattenberg, am 10. Aug. 2020

[REDACTED]

BG 565 TZ 6899/2020

3 die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung der Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftsprüfer zu richten. Diese Bestimmung gilt als Sachverständigen im Sinne des § 57 ZPO. 35. Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Mietsveränderung ergebenden Beiträge vom Mieter zu verlangen. Der Mieter ist verpflichtet, diese Beiträge zu zahlen. Der Vermieter ist berechtigt, die Nichtzahlung der Beiträge als Verzug zu behandeln und hat das Recht, für den Verzug auf die Anwendung der Vorschriften über Verzugszinsen und Verzugsstrafe zu berufen. Übergabe 1. Der Vermieter übergibt dem Mieter den Mietgegenstand wie er liegt und dient. Voraussetzung für die Übergabe ist die Unterzeichnung des Mietvertrages und Bestätigung der Kaution, sowie die Bestätigung der Kosten durch den Mieter. 2. Anlass für die Übergabe wird der Zustand der Sache festgestellt. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Zustand, Instandhaltung, Veränderungen, Haftung 3. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die mitgemieteten Einrichtungen und Gegenstände wie sie bei der Übergabe übergeben wurden zu erhalten und zu pflegen. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 4. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 5. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 6. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 7. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 8. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 9. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 10. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 11. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 12. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen.	4 Rückstellung des Mietgegenstandes 13. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses von seinen Parteien geräumt, unbeschädigt, gebrauchsfähig, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung, gereinigt, zu übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 14. Sollte der Mieter in der gemieteten Wohnung einen Schaden verursachen, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter eine Kaution zu hinterlegen. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 15. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 16. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Aufrechterhaltung des Mietgegenstandes 17. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Hausordnung, Hausiere, Hausversicherung 18. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 19. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 20. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 21. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. An- und Abmeldung 22. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 23. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Behalten des Mietgegenstandes 24. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 25. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. 26. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Verwendungszweck 27. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Zustand der Sache zum Zeitpunkt der Übergabe zu bestätigen.
---	---

2

- [illegible]

29. Er wird ausdrücklich der Hauptverantwortung verweigert.
30. Als Berechnungsmaß dient der von der STATISTIK AUSTRIA verfügbare Verbraucherspreizindex 2020 (NIA 2001).

- [illegible]

abgeschlossen zwischen

Mietgegenstand

- [illegible]

Mietdauer

10. Das Mietverhältnis beginnt am **01.05.2024** und wird auf bestimmte Dauer von **5 Jahren** abgeschlossen und endet am **30.04.2029** ohne dass eine vorzeitige Kündigung bedarf.
11. Gemäß § 29 Abs. 2 MBO hat der Mieter noch Ablauf eines Jahres das Recht das Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils zum Monatsende schriftlich zu kündigen.

Hauptmiete/zins, Betriebskosten, Sonstige Kosten, Abrechnung

- [illegible]

Übergabe

1. Der Vermieter übergibt dem Mieter den Mietgegenstand wie er liegt und steht. Voraussetzung für die Übergabe ist die Unterzeichnung des Mietvertrages und Beibehaltung der Kaution, sowie die Bezahlung der Kosten durch den Mieter.
2. Artikel 1 der Bürgercharta wird ein Zustandsprotokoll erstellt. Gefängnisge Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, berechtigt der Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

Zustand, Instandhaltung, Veränderungen, Haftungen

- [illegible]

Rückstellung des Mietgegenstandes

13. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses von seinen Forderungen geräumt, unbeschädigt, geruchsfrei, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung, geordnet (inkl. der Fenster, Türen, Fußböden und der mitgemieteten Einrichtungsgenstände, inkl. Kücheneinrichtung, Bad/WC) zurückzustellen.

Aufrechnungsverbot

17. Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag aufzurechnen, außer für den Fall der Zahlungsunfähigkeit; der Vermieters bzw. hinsichtlich jener Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verzinsbarkeit des Mieters stehen, die getätigt festgesetzt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

Hausordnung, Haustiere, Hausratversicherung

18. Die beteiligten Hausordnung, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildet, ist mir vorzulegen und zu überprüfen und verpflichtet sich dies zu thun.
19. Mein Vermieter ist sich bewusst, dass die Taten von den Schützlingen, Schwestern und Raptoren nicht gesteuert ist. Gegen die Taten der Schützlinge, Schwestern und Raptoren, welche die kleine Kinde A. Hensler, Menschenwürde, Gedächtnis nicht schaden, sondern gesunde Informationen des Hahns eines Hundes wird gesteuert. Schließlich ist nichts davon, was die Taten des Hundes an sich selbst sind, auf Kosten des Meeres zu beheben und in den Vermieter hineinzufallen, sowie aus schließlich andere geordneten Angelegenheiten und Anordnungen hinsichtlich der Haltung des Hundes klein und schuldig zu halten.
20. Mein Mieter wird der Absicht einer Hausverschönerung mit zusätzlicher Dämmung empfohlen.

An- und Abmeldung

22. Die An- und Abmeldung beim Magistrat hat der Mieter selbst zu besorgen und den Vermieter co-
raus schad- und klaglos zu halten.
23. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die erforderlichen Meldesteue- innen 3 Tagen nach
 Erzug in die Wohnung zur Unterschrift vorzulegen.

Betreten des Mietgegenstandes

24. Das Schichten der Wohnung ist dem Vermieter oder von ihm beauftragten Personen im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht, zur Instandhaltung, zur rechtzeitigen vorherigen Terminvereinbarung, zur organisatorischen Anbahnung, gestattet.
25. Im Katasterportal bzw. bei Geldrat in Bezug auf den Beweissatz des Mieters, kann die Wohnung auch ohne vorherige Anmeldung befristet werden.
26. 3 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses hat der Vermieter das Recht, gegen vorübergehende Anmietung und Mehrfachnutzung der Wohnung zu betreiben.

Verwendungszweck

- [illegible]

Beilagen zum Mietvertrag: folgend einen integrierten Festanteil des Mietvertrages:

Erhebungen
Hausordnung
Energieausweis
Flur

29.04.2014
Datum

Dictum

28.4.2024

Erläuterungen:

§ 21 VwVG - Betriebskosten und laufende öffentliche Aufgaben

§ 21. (1) Als Betriebskalkulator gelten die vom Vermittler aufgewendeten Kosten für

1. die Veranlagung des Hauses mit Wasser aus einer öffentlichen Wasserleitung, Wasserzuleitung und Kosten, die durch die nach den Anforderungen obliegenden Überprüfungen der Wasserleitungen erwachsen, oder die Erhaltung der bestehenden Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen oder einer nicht öffentlichen Wasserleitung;

1a. die Bichtung, Wartung und Abmahlung von Wasserleitungen zur Vermeidung von Lecks aus der Leitung;

17 Abs. 1a.

2. die auf Grund der Ketteordnung regelmäßig durchzuführen die Konditionierung, die Unproduktivität und die Schädigungskriterien.

3. die entsprechende Beleuchtung der gesamten Zugänglichkeit des Hauses, insbesondere auch des Hofraums und des Durchgangs zu einem Hofhaus.

4. die organismische Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungsumme dem Betrag der im Schadenfall zur Wiederherstellung (S. 71) anstehenden bzw. zur Vorfälligkeit bedingten Versicherungssumme entspricht, deren Schadenfall dem Brand der Unversehrtheit der Versicherungssumme ausbleibt, so sind die entsprechenden Versicherungen als „sicheren Versicherungswert“ der gesamten Vermögensgegenstände anzusetzen.

5. die ungenutzte Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Kaskoverschöden;

6. die angestrebte Veränderung des Hauses gegen andere Lösungen, wie besonders gegen Gebrauchsräumlichkeiten der vergangenheitsbezogenen Nutzung des Hauses einschließlich aller Außenflächen oder gegen Summischätzungen, wenn und soweit die Mehrheit der Wahlberechtigten berechnend nach der Anzahl der vernünftigen Mitgesamtenfinden, das Haus, dem Abschluß der Erweiterung oder der Änderung des Vorhabens entgegensteht, zugunsten findet;

7, die im § 22 bestimmten Auslagen für die Verwaltung:

A. den im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Ausbesserung.

Kaution

29. Der Motor hat vor Übergabe des Motorsgerätes zur Sicherstellung für Mietzins, Zertifikats- oder Haftpflichtkasko, sowie verschuldeter Beschädigungen, ohne vorzeitliche Kündigung in Höhe von € 2.651,00 in Württemberg, Euro Zweibrückens (Sonderunterstützung) in bar oder in Form einer Bankgutschrift mit einer Laufzeit bis mindestens 1 Monat nach Vollendung der zu argentin.

80. Die universitäre Auslegung der Kautelen nach Beendigung des Mietverhältnisses, ist von folgenden Voraussetzungen abhängig:

Übergabe sämtlicher Schlüssel, ordnungsgemäße Mieters- und Betriebskostenabrechnung und Übernahme der Wohnung in vertragsgemäßen Zustand.

31. gibt der Vermieter zu betriebsgewöhnlichem Zustand
Der Vermieter ist berechnigt, sich aus dieser Klausel hinsichtlich der Forderungen und Ansprüche aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietrückstand, Verletzung der Käumungs-, Reinhaltungs- oder Instandhaltungspflicht) zu befriedigen.

32. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kaufsumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmiete vor Mietende zu mindern.

33. Sollte die Kautionsrechnung vorzeitig in Anspruch genommen werden müssen, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.

Aufwandersatz

34. Soweit es sich nicht um unwiderruflichen Aufwand (dem Vermittler obliegenden) im Sinne des § 120b, Abs. 1 Nr. 1 EStG handelt, gehen bei Beendigung des Mandatsverhältnisses nicht alle vom Vermittler getätigten Investitionen (Abzinsungen wie Einzahlungsüberschüsse, Rückstellungen für die Besteuerung der Vermögensgegenstände, Zinsen, Einkünfte u. dgl.) einbehalten. Außerdem ist das Eigentum des Vermittlers über, oder auf dem aufteilen des Wertes der ursprüngliche (unwiderrufliche) Gegenstand des Mandatsverhältnisses.

Kosten

35. Die mit diesem Mietvertrag in Zusammenhang stehenden Kosten für die Mithaltung/Organisation des Vertrages in Höhe von **brutto € 290,00** hat der Mieter zu tragen und verpflichtet er sich diesbezüglich den Vermieter schriftlich und eindeutig zu haben.

Gerichtsstand, Zustellung

36. Gleichwohl ist das sachliche Gericht in der landeshauptstadt sitzung.
37. Sogar dem Vermittler nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweisen auf Vermittler gebracht wird, erfolgen Zustellungen der Art an die Anschrift des vermieteten Bestandsobjektes, mit der Wirkung, dass die dem Mieters obliegenden Zahlungen anfallen.

Schlüssel

36. Dem Mieter wurden anlässlich der Wohnungsübergabe Schlüssel laut Übergabeprotokoll übergeben. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind dem Vermieter die Schlüssel auch die selbst beschafften, ohne Kostenersatz zurückzugeben.

39. Im Falle des Vorliegens eines Schenkens wird der Vermittler bzw. die auftraggebende Hausverwaltung auf Kosten des Mieters ein neues, schenkenkonformes Schloss einbauen lassen; bei Vorliegen einer Zentralblockanlage trägt der Mieter die Kosten der Umrüstung. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der Mieter die für die Sprenganlage übergebenen Schlüssel initialisch der Beendigung des Mietverhältnisses dem auftraggebenden Vermieter kom-

ses, wie einer Personenaufzug, eine zentrale Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Wasschluckanlage zu befrachten, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage - soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist - nach den Grundsätzen des § 17.

(2) Zu den besonderen Aufwendungen im Sinn des Abs. 1 zählen auch die Kosten für die Betreuung von Grundanlagen sowie für den Betrieb von sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mitgliedern zur Verfügung stehen.

(2a) Können bei Gemeinschaftslieferungen die Energiekosten den Benutzern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benutzern einzeln abgerechnet werden.

(3) Im Übrigen gilt § 21 Abs. 3 bis 5 sinngemäß.

§ 30 MRG - Kündigungsbeschränkungen

§ 30. (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

[2] Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

13. einem Mietvertrag schließen als Kundigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermietler (Untervermieter) allein oder gemeinsam mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedauernd anzusehen ist;

§ 109a Abs. 1) Verminder- und Vervielfacher des Vorrats, das Bestandstück auf eigene Kosten herbeizubringen, zu übertreiben und zu erschaffen und das Bestandstück in dem benötigten Gebrauchswert Güte zu genießen nicht zu dürfen. Ist das Bestandstück bei der Übergabe bereits mangelfrei, so wird während der Bestandstück zur Schuld des Bestandtrahenten nicht mangelfrei; das es das dem bestmöglichen Gebrauchswert nicht folgt, so ist der Bestandtraher für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit vor der Entlassung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete von zweiwöchiger Seiten vor Voraus nicht verschrieben werden.

(2) Der Richter hat die gewöhnlichen Ausprägungen der Wirtschaftsgüter, um zu prüfen, ob sie mit dem Material des Gutes und den Grenzen, die er nach der Beschreibung im Guttingen, als zu fordern bezeichnet, zu beenden werden können. § 107, der die Ausprägungen, welche dem Bestandgeber obliegen, ist auf der Bestandnehmer mit seinem Schiedsamt verpflichtet, dem Bestandgeber eine Verzug Aussage zu machen. Der Bestandnehmer hat ein Geschädigter, eine Auktion beizugehen, wenn er auf den Bestandgeber dem Bestandgeber aufwachen Aufwand (§ 1082) oder einen natürlichen Aufwand (§ 1037) gemacht hat, er muss aber den Ernst längsten binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestanddruckes geltend fordern, sonst ist die Klage erloschen.

§ 1034 ABGB: Wert, obgleich unbezahlt, ein fremdes Geschäft für die Anwendung eines Bivesthaltenshändlers Schadens besorgt, dem ist diejenige, dessen Geschäft er besorgt hat, den notwendigen und zweckmäßig gemachten Aufwand zu ersetzen schuldig; wenn gleich die Bemittlung ohne Verschulden fruchtlos geblieben ist (§ 403).

[2] Die öffentlich anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die noch landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwält werden dürfen.

[illegible]

d) Mochte der Vermittler vor der Jahresabschlussrechnung noch Abs. 3, Punkt Gebrauch, zu heranziehen, dann ist sein Mitgehörigen einflussreicher Anteil an der Betriebskosten und den sonstigen öffentlichen Ausgaben unter dem Vermittler ein. Er muss jedoch die nachgewiesenen zu erheben, wenn diese ihm vorläufige oder vorläufige der Rechnung beizugehen wird; diese kann der Vermittler jedoch, falls er die Betriebskosten und Ausgaben in Anschlag bringen, die später aus dem Ergebnis dieser Fälle und die Betriebskosten und Ausgaben nur zu erheben, wenn dem Vermittler diese Betriebskosten und Ausgaben der Rechnung beizugehen nachgewiesen wird. Betriebskosten und Ausgaben, diesen fälligen vor, muss es sein, die er fällig hat, können nicht mehr geltend gemacht werden.

(5) Kommt der Vermieter der im Abs. 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Legung der Abrechnung und Einsichtgewährung in die Belege nicht nach, so gilt § 20 Abs. 4.

(6) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung **ÖNORMEN** bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 21 Abs. 3 festzustellen.

§ 22 MRG - Auslagen für die Verwaltung

§ 22. Zur Deckung der Ausgaben für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Ausgaben für Druckkosten, Buchungsgebühren u. dgl., darf der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses nur nach § 13c Abs. 3 2. jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

§ 23 MRG - Aufwendungen für die Hausbetreuung

§ 23. (1) Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von ab- oder mehreren Hausbewohnern benutzt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und die in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehöfte, errichtete Anlagen der Schornröhrung sowie die Instandhaltung des Hauses und der Liegenschaft.

(2) Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese

a) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zusätzlich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Geldschaffungen und Materialkosten.

pl) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunfallnehmer erfolgt, der angemessene Werklehn

c) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach lit. a.

§ 24 MRG - Anteil an besonderen Aufwendungen

§ 24. (1) Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes aufgrund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benutzung der Bewohner dienende Anlage des Hau-

Mietvertrag Top 1

2

13. Der monatliche Hauptmietzins für die Top 1 beträgt € 812,50 + 10 %, der das sind € 81,25 genannt. Der Mietzins ist jeweils zum 5. eines jeden Monats im Voraus auf das Konto mit der IBAN-Nr.: **AT00000002197281, kindl auf Gailbachweg 2, 9C, 75547 Zimmern, bei der Kfz-Leasing AG, München** zu zahlen. Der monatliche Nebenzins beträgt € 117,00 + 20 %, der das sind € 23,40, genannt € 140,40 und ist jeweils zum 5. eines jeden Monats im Voraus auf das o.g. Konto, **kindl auf Gailbachweg 2, 9C, 75547 Zimmern**, zu zahlen.
15. Dieser Mietzins gemäß § 14 Abs 2 bis 4 MfG entspricht schuld dem Nettwert inklusive Ausschlag und Ausfällen.
16. Im Mietzins ist ein Kapitalzuschuss gemäß § 16 Abs. 3 MfG enthalten. Der Kapitalzuschuss ist in der Nähe vom Stadtkern, Örtlichkeit, Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen, Bäder, etc., die eine Dienstleistungsfunktion und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
17. Beim vereinbarten Mietzins für die Wohnung Top 1 wurde der Befüllungsbeitrag gemäß § 16 Abs. 7 MfG (75 %) berücksichtigt. Der Mietzins ohne Befüllungsbeitrag beträgt netto € 1.033,34 + 10 % ist das € 1.033,34 + 103,33, genannt € 1.137,67.
18. Beim vereinbarten Mietzins für die mitgelieferten Einrichtungsgüter (Einbauschrank) wurde der Befüllungsbeitrag gemäß § 16 Abs. 7 MfG (75 %) berücksichtigt. Der Mietzins ohne Befüllungsbeitrag beträgt netto € 1.033,34 + 10 % ist das € 1.033,34 + 103,33, genannt € 1.137,67.
19. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
20. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
21. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
22. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
23. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
24. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
25. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
26. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
27. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
28. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
29. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.

Wertsicherung

30. Es wird ausdrücklich Wertebestätigung des Kaufpreises nicht erfolgt.
31. Als Berechnungsmaß dienen die vom Bundesministerium für Arbeit gemäß § 5 des Mietschutzgesetzes festgesetzten Richtwerte.
32. Bei der Berechnung des Wertes der Wohnung ist der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Veranschaulichung zu berücksichtigen.
33. Als Veranschaulichung des Wertes der Wohnung ist der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Veranschaulichung zu berücksichtigen.
34. Bei der Berechnung des Wertes der Wohnung ist der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Veranschaulichung zu berücksichtigen.
35. Bei der Berechnung des Wertes der Wohnung ist der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Veranschaulichung zu berücksichtigen.
36. Bei der Berechnung des Wertes der Wohnung ist der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Veranschaulichung zu berücksichtigen.

F:\Kunden\Kunden\00000002197281\Kaufvertrag.doc

Mietvertrag

abgeschlossen zwischen

UND

UND

GEMEINSAM ALS MIETER ZUR UNGETRÜBTE INAND ANGEHÖRIGKEIT

Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet das in seinem Eigentum stehende Wohnhaus **Top 1**, im EG des Hauses **5020 Gailbachweg 2**, im Bundesland **Salzburg**, mit einer Fläche von **14,30 m²** Wohnfläche, bestehend aus einem Wohnraum, einem Flur und einer Terrasse.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
3. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
4. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
5. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
6. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
7. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
8. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
9. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
10. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
11. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.
12. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung Top 1 in einem Zustand zu übergeben, der eine sofortige Einweisung gemäß § 21, 22 und 23 des Mietrechtsgesetzes zu erwarten.

Mietdauer

10. Der Mietvertrag beginnt am **01.05.2004** und wird auf bestmögliche Weise von **5 (fünf)** Jahren abgeschlossen und endet am **30.04.2009**, wenn das es einer vorvertraglichen Kündigung bedarf.
11. Gemäß § 29 Abs. 2 MfG hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jeweils zum Monatsende des schriftlich anzukündigen.

Hauptmietzins, Betriebskosten, Sonstige Kosten

12. Der vereinbarte Mietzins bezieht sich auf den Nettowert der Wohnung (Nettomietzins). Der Nettowert ist der Nettowert der Wohnung, der dem Eigentümer zugehört. Der Nettowert ist der Nettowert der Wohnung, der dem Eigentümer zugehört.

50. Der Mieter vorzuziehend ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag aufzuzurechnen, außer für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters bzw. hinsichtlich jener Gegenleistungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, die grundsätzlich festgelegt oder die vom Vermieter ankannt worden sind.

51. Der zugehenden Hausfrau, welche einen inlogierenden Bestandteil dieses Marktes bildet, stimmt die Mieter ausdrücklich zu und verpflichtet sich diese einzuführen.

52. Mieter und Vermieter vereinbaren, dass das Halten von Katzen, Hunden, Schlangen, Säugern und Rop-
tielen nicht gestattet ist. Gegen die Haftung von Zerstörungen und in Behörden angelegt geführte
transaktionale Konflikte ist nichts einzuwenden.

56. Die An- und Abmeldung beim Magistrat mit Hauptwohlnitz hat der Mieter selbst zu besorgen und den Vermieter daraus schad- und klaglos zu halten.

57. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Vermieter die erforderlichen Meldescheite, binnen 3 Tagen nach Ertrag in die Wohnung zur Unterschrift vorzulegen.

58. Das Bestreben der Wohnung ist dem Vermittler oder von ihm beauftragten Personen, im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht, zur Tageszeit, nach rechtsträger vorheriger Ieumvereinbarung, in angemessenen Abständen, gestaltet.

41. Der Gegenstandszweck zum Zwecke des Wohnens vernichtet, die Nutzung des Weingeländes zu anderer Zwecke ist ein nicht zulässiger und stellt einen wichtigen und bedeutsamen Eingriff in die des § 20 Abs. 2 Ziffer 1 Nr. 2 des LG dar, sollen die wohnungswirtschaftliche Verwertung des Weingeländes und die Interessen des Vermögens, sogar noch Angewandte auf die des Unternehmens, für welches der Vermieter vorzunehmung ist, nicht befriedigt werden können. Unvermeidlich ist ebenso ausgeschlossen, wie jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung oder Weingelände an Dritte.

Der Mieter hat vor Übergabe des Mietgegenstandes zur Sicherstellung für Mietzins, Betriebs- oder Holzkostenanforderungen, sowie verschärfte Beschädigungen, eine vorzeitliche Kaulen in Höhe von € 3.687,45 (in Worten: Drei tausend sechshundert und achtundfünfzig Euro funfzig Pfennig) in bar oder in Form einer Bankgasse mit einer Laufzeit bis mindestens 1. März nach Vertragsende zu leisten.

37. Der Vermieter übergibt dem Mieter den Mietgegenstand wie er liegt und stellt Voraussetzungen für die Übergabe. Es ist die Unterzeichnung des Mietvertrages und Befreiung der Kaution, sowie die Bezahlung der Kosten durch den Mieter.

38. Anlässlich der Übergabe wird ein Zustandprotokoll erstellt. Als anderen, später auftretenden Vorfällen gehen zukünftig zu Lasten des Mieters. Gefährliche Mängel, die einer Nutzung zum vorbestimmten Verwendungszweck nicht entgegenstehen, betreffen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übergabe.

[illegible]

4). Der Mieter ist verpflichtet, der Mietsgebäude und die für diesen bestimmten Einrichtungen, insbesondere das Licht-, Wasserleitungs-, Heizungs- und sanitären Anlagen, sowie die mitgeräthlich besondern Sachen, pflichtig zu behandeln und zu erhalten, soweit es sich nicht um die Abnutzung gewöhnlicher Gebrauchssachen handelt.

Die Erhaltung obiger Teile oder die Beseitigung etwaiger Schäden des Hauses oder die Ausbesserung eines der Gebäudetheile sind dem Vermieter vorbehalten, wenn er rechtzeitig (z.B. durch schriftliche Mitteilung) davon in Kenntnis gesetzt wird.

Schadenersatz unverzüglich zu informieren.

42. Unter Wartung wird Pflege, Reinigung, Justierung und Prüfung auf Funktionsfähigkeit, in angemessenen Abständen verstanden. Darüber fall insbesondere die Durchführung von Fugen (Boisewannen, Dachwanne, etc.), der Austausch von Platten, Entlüftung von Heizkörpern, Gängreinigung von Heizkörper- und Isckventilen und ggf. deren Austausch, und Reinigung der Perlatoren (Stöße bei Wasserstrutren) und ggf. deren Austausch.

43. Sollen im Magen-Darm-Schleimhaut aufleben, welche als erste Schritten des Gebäudes gelten oder sollen? (1 Punkt)
44. Allgemeinregeln betreffen hat der Mensch, dass unvorteilhaft dem Vermittler zur Anzeige zu bringen. (1 Punkt)
45. Überdies ist das Töten von Wesen in der Wohnung von Übermütigen rechtlich nicht zulässig und Schmelzschaden zu unterlassen. (1 Punkt)

45. Der Mieter ist mit Zustimmung des Vermieters berechtigt bauliche Änderungen am Mietgegenstand vorzunehmen. Eine Zustimmung des Vermieters ist jedoch nicht erforderlich, wenn die vom Mieter beschlossene Änderung für die vorhabungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich ist, leicht wieder zu beseitigen ist und keine wichtigen Interessen des Vermieters beeinträchtigt.

46. Der Mieter hat den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses von seinen Fahrzeugen geräumt; unbeschädigt, gebrauchsfähig, unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Abnutzung, geringfügig (inkl. der Fenster, Türen, Fußböden und der mitgelieferten Einrichtungsgegenstände, z.B. Kücheneinrichtung, Bod/WC) zurückzustellen.

47. Sollte der Mieter in der gemieteten Mehrheit rauchen, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses gegebenenfalls die Räume auszuräumen und hierfür einen Anti-Nikotin-Anstrich zu verwenden, sowie die Räume und mitvermieteten Gegenstände mit Anti-Nikotin-Reinigungsmitteln zu reinigen.

48. Der Mieter ist verpflichtet, die Störung und die vertragsgegenständliche Instandsetzung/Reparatur des Mietgegenstandes, das vertragsgegenständliche Inventar und sonstige Vertragsgegenstände, die dem Mietergegenstand anlage des Mietvertrages überlassen sind, zu unterhalten. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in dem vertraglich festgesetzten Räumungstermin übergeben zu werden.

48. Sollte die Kautionsrechnung vorzeitig in Anspruch genommen werden müssen, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.

nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse:

5.21. (1) Als Betriebskosten gelten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für

- [illegible]

Es kann im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.

2) Die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben sind die von der Liegenschaft, auf die sich der Mehrwerttrag bezieht, zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die nach handelsgesetzlichen Bestimmungen auf die Miete nicht überwälzt werden dürfen.

3) Der Vermittler darf die Deckung der mit einem Konfliktobjekt (z.B. wasser- oder forstwirtschaftlicher Nutzung) verbundenen Interessen eines gleichberechtigten Nebenpartei (z.B. Umweltschutzorganisation) nicht durch die Verletzung der Interessen der mit dem Konfliktobjekt verbundenen Hauptpartei (z.B. Landbesitzer) verletzen. In der Folge wird die Deckung der Interessen der Nebenpartei durch die Verletzung der Interessen der Hauptpartei nicht als Konfliktobjekt angesehen. In der Folge wird die Deckung der Interessen der Nebenpartei durch die Verletzung der Interessen der Hauptpartei nicht als Konfliktobjekt angesehen.

[illegible]

48. Sollte die Kautionsrechnung vorzeitig in Anspruch genommen werden müssen, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.

Aufwandersatz

[illegible]

Kosten, Gebühren

71. Die mit diesem Mietvertrag in Zusammenhang stehenden Kosten für die Miete/Organisation des Verleahes in Höhe von brutto € 200,00 hat der Vermieter zu tragen.

Gerichtsstand, Zustellung

72. Gerichtsstand ist das sachliche zuständige Gericht in der Lenkungsphase der Söbungs-
 73. Söbungsphase. Der Verleiher hat eine andere Zuständigkeit des Mieters nachweislich an Kenntnis ge-
 74. bracht wird, erfolgen Zustellung der Anträge an die Ansicht des vermittelten Besatzobjektes, mit der
 75. Wirkung, dass in dem Mieters als zuständiger Instanz.

Schlüssel

74. Dem Minister wurden bezüglich der Wohnungsbaupolitik Übergabeprotokolle übergeben. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind dem Vermieter die Schlüssel auch die selbst beschliffenen neuen Kodierstempel zu übergeben.

[illegible]

Arbeits-
Erläuterungen
Hochrechnung
Plan

25.04.2024
Daxium

Datum
25.04.2024

Dachstein

§ 103b. Wer, ungegen Untertun, ein fremder Geschäft zur Abwendung eines bevorstehenden Schadens besorgt, dem ist diejenige, dessen Geschäft er belangt hat, den notwendigen und zweckmäßig gemachten Aufwand zu ersetzen; schuldig, wenn gleich die Benutzung ohne Verschulden fuchlos geblieben ist (§ 403).

wird. Betriebskosten und Abgaben, deren Fälligkeit vor mehr als einem Jahr eingetreten ist, können nicht mehr geltend gemacht werden.

(5) Kommt der Vermieter der im Abs. 3 ausgesprochenen Verpflichtung zur Legung der Abrechnung und Einsichtbewährung in die Belege nicht nach, so gilt § 20 Abs. 4.

(6) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung **ÖNDRÜTEN** bezeichnen, die in besonderem Maß geeignet sind, das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 21 Abs. 2 festzustellen.

5 22 MRG - Ausgaben für die Verwaltung

§ 22 zur Deckung der Ausgaben für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Ausgaben für Druckkosten, Buchungskosten u. dgl., daß der Vermieter je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 16 Abs. 3 I jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeiträge zu verteilen ist.

§ 23 MRG - Aufwendungen für die Hausverwaltung

§ 23, (1) Die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benutzt werden können, solcher Hachten und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftsbesitzers fallenden sonstigen einschließlichen Schornsteine sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

[2] Aufwendungen für die Hausbockierung sind, soweit diese

a) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerichtsverfahren und Mahngebühren.

b) Als ob ein vom Verkäufer bestelltes Werk infolgedessen erfolgt, der anormale Werddahn,

c) durch den Vermieter selbst erfolgt der Betrag nach lit. a

§ 24 MRG - Anteil an besonderen Aufwendungen

§ 24, [1] ist der Hauptmeter eines Weigegelandes aufgrund der Miethverträge oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, also der gemeinsamen Benützung der Bewohner eines Anlage des Hauses, wie einer Personennachrichte, eines zentralen Wärmeversorgungsanlage oder einer zentralen Wasserversorgung, zu benutzen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gemeinkosten des betreffenden Anlage - so wie nicht der Heizkostenberechnungsziffern - entsprechend - nach den Grundsätzen des § 17.

[2] Zu den besonderen Aufwendungen im Sinn des Abs. 1 zählen auch die Kosten für die Beteiligung von Grundaragen sowie für den Betrieb von sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mitgliedern zur Verfügung stehen.

(2a) Können bei Gemeinschaftsarbeiten die Energiekosten den Benützern zugeordnet werden, so dürfen diese Energiekosten in pauschaler Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingeleitet werden.

(3) Im Übrigen gilt § 21 Abs. 3 des Sinnerges 58.

6.30 MRG - Kundenanbahnbeschränkungen

§ 30 (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzunehmen, wenn

13. ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) tätig oder in Geschäftsräumen mit anderen Personen untergebracht ist, als wichtig und bedauerlich anzusehen ist;

Mietvertrag Tiefgarage Top 15

	HVKA	HOME VALUE KAMMERER
Beginn und Dauer des Mietverhältnisses		
Der Mietvertrag beginnt am 20.11.2025 um 06.00 Uhr und wird auf die bestimmte Dauer von 3 Jahren, sowie bis zum 19.11.2025 um 23.59 Uhr, abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet zu diesem Zeitpunkt, ohne dass es einer weiteren Erklärung oder Kündigung bedarf.		
Vermieter und Mieter haben beide das Recht, den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen.		
Unabhängig von der vereinbarten Vertragsdauer sind die Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Auflösungsgründe des § 1118 ABGB gegeben sind.		
Mietzins		
Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen als derzeit angemessen erachtete, Pauschalmietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Bewirtschaftungskosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.		
Der monatliche Pauschalmietzins beträgt netto € 300,00 + 20% Umsatzsteuer, daher ergibt sich eine Bruttomonatsmiete von € 360,00.		
Obiger Pauschalmietzins ist jeweils zum 05. eines jeden Monats im Vorhinein auf das Konto IBAN: AT80 3500 0000 4213 9261		
BIC: RVSAAAT25XXX		
Beim Raiffeisenverband Salzburg einzuzahlen.		
Es wird ausdrücklich festgehalten, dass Zahlungen erst dann als geleistet gelten, wenn sie am Konto des Empfängers gutgebucht sind. Für verspätete Zahlungen werden Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. vereinbart.		
Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüberhinaus haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess und Vertretungskosten).		
085, Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, TG15		
Seite 2 von 6		

	HVKA	HOME VALUE KAMMERER
Mietvertrag Tiefgarage		
abgeschlossen zwischen		
vertreten durch		
Im Folgenden kurz Vermieter genannt, einerseits		
und		
als Mieter andererseits.		
Nutzungsobjekt		
Gegenstand ist die Tiefgarage Top 15 im Objekt Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, im Gesamtausmaß von ca. 13.50 m² welche sich im Eigentum des Vermieters befindet.		
Vermietet ist nur die Tiefgarage, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses.		
Der Mieter hat das Mietobjekt eingehend besichtigt, ist über Ausmaß und Zustand desselben sohin informiert und bestätigt hiermit, dass sich das Mietobjekt in einem für seine Zwecke geeigneten Zustand befindet. Zum genauen Zustand siehe das im Rahmen der Übergabe anzufertigende Übergabeprotokoll.		
Verwendungszweck und Untervermietung		
- Der Mietgegenstand ist nur zum Zwecke des Abstellens von PKWs vermietet. Eine andere Benützung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet und erfordert der Schriftform. - Überdies verpflichtet sich der Mieter die baurechtlichen Auflagen, insbesondere die feuerpolizeilichen Vorschriften und die Anweisungen der Hausverwaltung, genau einzuhalten. - Eine Untervermietung ist gänzlich ausgeschlossen, sowie jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung oder Weitergabe an Dritte.		
085, Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, TG15		
Seite 1 von 6		



HVBK | HOME VALUE
KAMMER

Schlüssel

Für die Dauer des Bestandsverhältnisses erhält der Mieter Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind dem Vermieter alle Schlüssel, auch die selbst nachgefertigten, ohne Kostenersatz auszuhandigen, andernfalls hat der Vermieter das Recht, auf Kosten des Mieters, einen Schließzylinder als Erweiterung der Schließanlage anzuschaffen.

Im Falle des Verlustes eines Handbündels wird der Vermieter bzw. die zuständige Hausverwaltung auf Kosten des Mieters ein neues, schließanlagenkonformes Schloss einbauen lassen; bei Vorliegen einer Zentralsperranlage trägt der Mieter die Kosten der Umrüstung. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der Mieter die für die Sperranlage übergebenen Schlüssel anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vollständig retournieren kann.

Zustand, Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

Der Mieter verpflichtet sich, den Tiefgaragenstellplatz sowie die Allgemeinflächen über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses jederzeit pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln und von ihm, seinen Angehörigen oder seinen Besuchern verschuldete Beschädigungen unverzüglich zu beheben bzw. der Hausverwaltung zu melden.

Sollten am Tiefgaragenstellplatz Schäden auftreten, welche als ernste Schäden des Gebäudes gelten oder Allgemeinanlagen (z.B. Tiefgaragator) betreffen, hat der Mieter diese unverzüglich dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung zu melden.

Der Mieter ist verpflichtet den Tiefgaragenstellplatz in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und jede Verschmutzung zu vermeiden. Öl- oder Benzinflecken sind unverzüglich und auf eigene Kosten zu entfernen. Ebenso ist es nicht gestattet am Tiefgaragenstellplatz Reparaturen oder Reinigungsarbeiten am PKW durchzuführen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er aufgrund gegenständlichen Vertrages ausschließlich den ihm zugewiesenen Tiefgaragenstellplatz nutzen darf. Keinesfalls ist mit diesem Mietverhältnis das Recht verbunden andere Flächen (Allgemeinflächen, Zufahrt zur Wohnanlage, Parkplätze, etc.) der obengenannten Liegenschaft, sei es auch nur kurzfristig, zu benutzen. Bei Verstoß gegen diese Benutzungs Vorschrift ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen.

085, Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, TG15, [REDACTED] Seite 4 von 6



HVBK | HOME VALUE
KAMMER

Kautions

Der Mieter erlegt bei Unterzeichnung dieses Vertrages, zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters, eine Kautions in der Höhe von € 360,00 (in Worten: Euro dreihundertundsechzig) durch Überweisung auf folgendes Konto

IBAN: AT80 3500 0000 4213 9261

BIC: RVSAAT25XXX

beim Raiffeisenverband Salzburg oder einer Bankgarantie, welche 2 Monate über das Vertragsende gültig sein muss.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten) sowie bei Beendigung des Mietverhältnisses (einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geldendmachung) zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautions entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautions aufzurechnen. Wird die Kautions vom Vermieter in Anspruch genommen, so ist der Mieter verpflichtet diese binnen zwei Wochen wieder aufzufüllen.

Sollten feststehen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses aus diesem keine Forderungen mehr bestehen, ist die Kautions dem Mieter rückzuerstatten.

Die auf einem etwaigen Konto anreifernden Zinsen werden anlässlich der Rückerstattung der Kautions abgerechnet und gebühren dem Mieter.

Aufrechnungsverbot

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen der Vermieter aus diesem Vertrag aufzurechnen, außer für den Fall der Zahlungsfähigkeit der Vermieter beziehungsweise, hinsichtlich jener Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

085, Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, TG15, [REDACTED] Seite 3 von 6



HVKA

HOME VALUE
KAMMERER

Abstellen von Gegenständen

Es ist aus feuerpolizeilichen Gründen nicht gestattet, im Bereich des Tiefgaragenabstellplatzes Gegenstände zu lagern und sei es auch nur vorübergehend.

Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweiligen Hausordnung. Er zeichnete dafür verantwortlich, dass seine Angehörigen und Besucher ebenfalls die Hausordnung einhalten. Etwaige Übertretungen der Hausordnung durch diese Personen hat der Mieter zu verantworten, ebenso haftet der Mieter für etwaige Beschädigungen am Mietobjekt oder an den allgemeinen Teilen des Hauses durch diese Personen.

Rückgabe des Mietobjekts

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Tiefgaragenabstellplatz unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in ordnungsgemäßen, geräumtem, gereinigtem Zustand zurückzugeben.

Der Mieter ist verpflichtet die Räumung und die vertragsmäßige Instandsetzung/ Reinigung des Tiefgaragenstellplatzes so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand am Tage des Vertragsendes sich in vertragsgemäßen Zustand befindet. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Reinigung und sonstige vertragsgemäße Instandsetzung durch Dritte, zu Lasten des Mieters, durchführen zu lassen.

Der Vermieter behält sich im Falle einer nicht fristgerechten Rückgabe des Mietobjektes die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen aufgrund von Mietentzug ausdrücklich vor.

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg, TG15, [REDACTED] Seite 5 von 6



HVKA

HOME VALUE
KAMMERER

Gerichtsstand, Zustellung

Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in der Landeshauptstadt Salzburg.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweislich schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Bestandsobjekts, mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Mietvertragsaufhebungen und Anfechtung wegen Irrtums

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Die Parteien verzichten ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums.

Kosten und Gebühren

Alle mit dem gegenständlichen Mietvertrag zusammenhängende Kosten, Steuern und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters unter Schad- und Klagoshaftung des Vermieters.

Für die Gebührenbemessung wird festgesetzt, dass die Bemessungsgrundlage € 4320,00 beträgt, das ergibt einen Gebührenbetrag von € 43,20, welcher vom Vermieter an das Finanzamt abzuführen ist.

Berechnung:
(Bruttomiete x 12x Anzahl der Jahre) € 4320,00
Gebührenbetrag € 43,20
Davon 1% =

Ort, Datum

Vermieter

Salzburg, 20.11.2025

Ort, Datum

Mieter

085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg, TG15, [REDACTED] Seite 6 von 6

Mietvertrag Tiefgarage 18

 HVKA HOME VALUE KAMMERER Mietvertrag Tiefgarage abgeschlossen zwischen [Redacted] vertreten durch [Redacted] im Folgenden kurz Vermieter genannt, einerseits und [Redacted] als Mieter anderseits.	 HVKA HOME VALUE KAMMERER Beginn und Dauer des Mietverhältnisses Der Mietvertrag beginnt am 15.01.2026 um 00.00 Uhr und wird auf die bestimmte Dauer von drei Jahren, somit bis zum 14.01.2029 um 23.59 Uhr, abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet zu diesem Zeitpunkt, ohne dass es einer weiteren Erklärung oder Kündigung bedarf. Vermieter und Mieter haben beide das Recht, den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Unabhängig von der vereinbarten Vertragsdauer sind die Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Auflösungsgründe des §1118 ABGB gegeben sind.	 HVKA HOME VALUE KAMMERER Mietzins Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen als derzeit angemessen erachtete, Pauschalmietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Bewirtschaftungskosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Der monatliche Pauschalmietzins beträgt netto € 100 + 20% Umsatzsteuer, daher ergibt sich eine Bruttomonatsmiete von € 120. Obiger Pauschalmietzins ist jeweils zum 05. eines jeden Monats im Vorhinein auf das Konto IBAN: AT12 3400 0285 0410 5890 BIC: FZOOAT21 Beim Raiffeisenverband Salzburg einzuzahlen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass Zahlungen erst dann als geleistet gelten, wenn sie am Konto des Empfängers gutgebucht sind. Für verspätete Zahlungen werden Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. vereinbart. Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess und Vertretungskosten).	 HVKA HOME VALUE KAMMERER Nutzungsobjekt Gegenstand ist die Tiefgaragenstellplatz TG18 im Objekt Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg, im Gesamtausmaß von ca. 13,50 m² welche sich im Eigentum des Vermieters befindet. Vermietet ist nur der Stellplatz, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses. Der Mieter hat das Mietobjekt eingehend besichtigt, ist über Ausmaß und Zustand desselben sohin informiert und bestätigt hiermit, dass sich das Mietobjekt in einem für seine Zwecke geeigneten Zustand befindet. Zum genauen Zustand siehe das im Rahmen der Übergabe anzufertigende Übergabeprotokoll.
 HVKA HOME VALUE KAMMERER Verwendungszweck und Untervermietung - Der Mietgegenstand ist nur zum Zwecke des Abstellens von PKWs vermietet. Eine andere Benützung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet und erfordert der Schriftform. - Überdies verpflichtet sich der Mieter die baurechtlichen Auflagen, insbesondere die feuerpolizeilichen Vorschriften und die Anweisungen der Hausverwaltung, genau einzuhalten. - Eine Untervermietung ist gänzlich ausgeschlossen, sowie jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung oder Weitergabe an Dritte.	 HVKA HOME VALUE KAMMERER Verwendungszweck und Untervermietung Der Mietvertrag beginnt am 15.01.2026 um 00.00 Uhr und wird auf die bestimmte Dauer von drei Jahren, somit bis zum 14.01.2029 um 23.59 Uhr, abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet zu diesem Zeitpunkt, ohne dass es einer weiteren Erklärung oder Kündigung bedarf. Vermieter und Mieter haben beide das Recht, den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Unabhängig von der vereinbarten Vertragsdauer sind die Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Auflösungsgründe des §1118 ABGB gegeben sind.	 HVKA HOME VALUE KAMMERER Mietzins Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen als derzeit angemessen erachtete, Pauschalmietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Bewirtschaftungskosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Der monatliche Pauschalmietzins beträgt netto € 100 + 20% Umsatzsteuer, daher ergibt sich eine Bruttomonatsmiete von € 120. Obiger Pauschalmietzins ist jeweils zum 05. eines jeden Monats im Vorhinein auf das Konto IBAN: AT12 3400 0285 0410 5890 BIC: FZOOAT21 Beim Raiffeisenverband Salzburg einzuzahlen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass Zahlungen erst dann als geleistet gelten, wenn sie am Konto des Empfängers gutgebucht sind. Für verspätete Zahlungen werden Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. vereinbart. Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess und Vertretungskosten).	 HVKA HOME VALUE KAMMERER Verwendungszweck und Untervermietung Der Mietvertrag beginnt am 15.01.2026 um 00.00 Uhr und wird auf die bestimmte Dauer von drei Jahren, somit bis zum 14.01.2029 um 23.59 Uhr, abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet zu diesem Zeitpunkt, ohne dass es einer weiteren Erklärung oder Kündigung bedarf. Vermieter und Mieter haben beide das Recht, den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Unabhängig von der vereinbarten Vertragsdauer sind die Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Auflösungsgründe des §1118 ABGB gegeben sind.



HVKA

HOME VALUE
KAMMERER

Wertsicherung

Es wird ausdrücklich die Werteständigkeit des Pauschalmietzinses vereinbart.

Der Hauptmietzins beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses monatlich für den Tiefgaragenstellplatz (netto) EUR 100,00 und ist nach dem von der STATISTIK AUSTRIA veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 wertgesichert. Ausgangspunkt für die Wertsicherung ist der Wert von Dezember 2025. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Der Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalt des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.

Sollte von Statistik Austria der einst kein Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestimmenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von Statistik Austria angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernannt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Gerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag, um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftsprüfer zu richten. Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag im Sinne des § 577 ZPO.

Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht; ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Kaution

Der Mieter erlegt bei Unterzeichnung dieses Vertrages, zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters, eine Kaution in der Höhe von € 360,00 (in Worten: Euro dreihundertundsechzig) durch Überweisung auf folgendes Konto
IBAN: AT12 3400 0285 0440 5690
BIC: RZOOAT2L
beim Raiffeisenverband Salzburg oder einer Bankgarantie, welche 2 Monate über das Vertragsende gültig sein muss.

085, Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, [REDACTED]

Seite 3 von 7



HVKA

HOME VALUE
KAMMERER

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten) sowie bei Beendigung des Mietverhältnisses (einschließlich der Kosten anwaltlicher Meinung und gerichtlicher Geltendmachung) zu befriedigen.

Die Hingabe der Kaution entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen. Wird die Kaution vom Vermieter in Anspruch genommen, so ist der Mieter verpflichtet diese binnen zwei Wochen wieder aufzufüllen.

Sofern feststeht, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses aus diesem keine Forderungen mehr bestehen, ist die Kaution dem Mieter rückzuerstatten.

Die auf einem etwaigen Konto anfallenden Zinsen werden anlässlich der Rückerstattung der Kaution abgerechnet und gebühren dem Mieter.

Aufrechnungsverbot

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen der Vermieter aus diesem Vertrag aufzurechnen, außer für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der Vermieter beziehungsweise, hinsichtlich jener Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

Schlüssel

Für die Dauer des Bestandsverhältnisses erhält der Mieter Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind dem Vermieter alle Schlüssel, auch die selbst nachgekauften, ohne Kostenersatz auszuhandigen, andernfalls hat der Vermieter das Recht, auf Kosten des Mieters, einen Schließzylinder als Erweiterung der Schließanlage einzuschaffen.

Im Falle des Verlustes eines Handränders wird der Vermieter bzw. die zuständige Hausverwaltung auf Kosten des Mieters ein neues, schließanlagenkonformes Schloss einbauen lassen; bei Vorliegen einer Zentralsperranlage trägt der Mieter die Kosten der Umstellung. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der Mieter die für die Sperranlage übergebenen Schlüssel anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vollständig retournieren kann.

085, Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, T015 [REDACTED]

Seite 4 von 7



HVKA | HOME VALUE
KAMMERER

Zustand, Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

Der Mieter verpflichtet sich, den Stellplatz sowie die Allgemeinflächen über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses jederzeit pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln und von ihm, seinen Angehörigen oder seinen Besuchern verschuldete Beschädigungen unverzüglich zu beheben bzw. der Hausverwaltung zu melden.

Sollten am Stellplatz Schäden auftreten, welche als ernste Schäden des Gebäudes gelten oder Allgemeinlagen (z.B. Tiefgaragentor) betreffen, hat der Mieter diese unverzüglich dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung zu melden.

Der Mieter ist verpflichtet den Stellplatz in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und jede Verschmutzung zu vermeiden. Öl- oder Benzinflecken sind unverzüglich und auf eigene Kosten zu entfernen. Ebenso ist es nicht gestattet am Stellplatz Reparaturen oder Reinigungsarbeiten am PKW durchzuführen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er aufgrund gegenständlichen Vertrages ausschließlich den ihm zugewiesenen Stellplatz nutzen darf. Konesfalls ist mit diesem Mietverhältnis das Recht verbunden andere Flächen (Allgemeinflächen, Zufahrt zur Wohnanlage, Parkplätze, etc.) der obengenannten Liegenschaft, sei es auch nur kurzfristig, zu benutzen. Bei Verstoß gegen diese Benützungsvorschrift ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen.

Abstellen von Gegenständen

Es ist aus feuerpolizeilichen Gründen nicht gestattet im Bereich des Stellplatzes Gegenstände zu lagern und sei es auch nur vorübergehend.

Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweiligen Hausordnung. Er zeichnet dafür verantwortlich, dass seine Angehörigen und Besucher ebenfalls die Hausordnung einhalten. Etwasige Übertretungen der Hausordnung durch diese Personen hat der Mieter zu verantworten; ebenso haftet der Mieter für etwaige Beschädigungen am Mietobjekt oder an den allgemeinen Teilen des Hauses durch diese Personen.

085, Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, TG18, [REDACTED] Seite 5 von 7



HVKA | HOME VALUE
KAMMERER

Rückgabe des Mietobjekts

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Stellplatz unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in ordnungsgemäßen, geräumtem, gereinigtem Zustand zurückzustellen.

Der Mieter ist verpflichtet die Raumung und die vertragsmäßige Instandsetzung/ Reinigung des Stellplatzes so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand am Tage des Vertragsendes sich im vertragsgemäßen Zustand befindet. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Reinigung und sonstige vertragsgemäße Instandsetzung durch Dritte, zu Lasten des Mieters, durchführen zu lassen.

Der Vermieter behält sich im Falle einer nicht fristgerechten Rückgabe des Mietobjekts die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen aufgrund von Mieterngang ausdrücklich vor.

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

Gerichtsstand, Zustellung

Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in der Landeshauptstadt Salzburg.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweislich schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die bekanntgegebene Wohnadresse des Mieters, zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung, mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Mietvertragsausfertigungen und Anfechtung wegen Irrtums

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragspartei eine erhält.

Die Parteien verzichten ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums.

085, Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg, TG18, [REDACTED] Seite 6 von 7



HVKA

HOME VALUE
KAMMERER

Kosten und Gebühren

Alle mit dem gegenständlichen Mietvertrag zusammenhängende Kosten, Steuern und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters unter Schad- und Klagloshaltung des Vermieters.

Für die Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die Bemessungsgrundlage € 4.320,00 beträgt, das ergibt einen Gebührenbetrag von € 43,20 welcher vom Vermieter an das Finanzamt abzuführen ist.

Berechnung:

(Bruttomiete x 12x Anzahl der Jahre)

Bemessungsgrundlage € 4.320,00

Davon 1% =

Gebührenbetrag € 43,20

Sbg 03.03.2020
Ort, Datum

Sbg 03.03.2020
Ort, Datum

Mietvertrag Tiefgarage Top 17

	HVKA	HOME VALUE KAMMERER
Beginn und Dauer des Mietverhältnisses		
Der Mietvertrag beginnt am 17.01.2025 um 00.00 Uhr und wird auf die bestimmte Dauer von 3 Jahren und 3,5 Monaten , somit bis zum 30.04.2029 um 23.59 Uhr , abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet zu diesem Zeitpunkt, ohne dass es einer weiteren Erklärung oder Kündigung bedarf.		
Vermieter und Mieter haben beide das Recht, den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen.		
Unabhängig von der vereinbarten Vertragsdauer sind die Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Auflösungsgründe des §118 ABGB gegeben sind.		
Mietzins		
Der vereinbarte, von beiden Vertragsteilen als derzeit angemessen erachtete, Pauschalmietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Bewirtschaftungskosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.		
Der monatliche Pauschalmietzins beträgt netto € 100 + 20% Umsatzsteuer, daher ergibt sich eine Bruttomonatsmiete von € 120.		
Obiger Pauschalmietzins ist jeweils zum 05. eines jeden Monats im Vorhinein auf das Konto IBAN: AT12 34000285 0440 5890 BIC: RVSAAT2L Beim Raiffeisenverband Salzburg einzuzahlen.		
Es wird ausdrücklich festgehalten, dass Zahlungen erst dann als geleistet gelten, wenn sie am Konto des Empfängers gutgebucht sind. Für verspätete Zahlungen werden Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. vereinbart. Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten).		
085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg, Seite 2 von 7		

	HVKA	HOME VALUE KAMMERER
Mietvertrag Tiefgarage		
abgeschlossen zwischen		
[Redacted] durch im Folgenden kurz Vermieter genannt, einerseits		
und		
[Redacted] als Mieter anderseits.		
Nutzungsobjekt		
Gegenstand ist die Tiefgarage P17 im Objekt Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg, im Gesamtausmaß von ca. 13,50 m² welche sich im Eigentum des Vermieters befindet.		
Vermietet ist nur die Tiefgarage, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses.		
Der Mieter hat das Mietobjekt eingehend besichtigt, ist über Ausmaß und Zustand desselben sohin informiert und bestätigt hiermit, dass sich das Mietobjekt in einem für seine Zwecke geeigneten Zustand befindet. Zum genauen Zustand siehe das im Rahmen der Übergabe anzufertigende Übergabeprotokoll.		
Verwendungszweck und Untervermietung		
- Der Mietgegenstand ist nur zum Zwecke des Abstellens von PKWs vermietet. Eine andere Benützung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet und erfordert die Schriftform. - Überdies verpflichtet sich der Mieter die baurechtlichen Auflagen, insbesondere die feuerpolizeilichen Vorschriften und die Anweisungen der Hausverwaltung, genau einzuhalten. - Eine Untervermietung ist gänzlich ausgeschlossen, sowie jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung oder Weitergabe an Dritte.		
085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg, Seite 1 von 7		



HVKA | HOME VALUE KAMMERER

Wertsicherung

Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Pauschalmietzinses vereinbart.

Der Hauptmietzins beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses monatlich für den Tiefgaragenstellplatz (netto) EUR 100,00 und ist nach dem von der STATISTIK AUSTRIA veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 wertgesichert. Ausgangspunkt für die Wertsicherung ist der Wert von Dezember 2025. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Der Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.

Sollte von Statistik Austria dereinst kein Index mehr verlaubar werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von Statistik Austria angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Eingenen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Gerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag, um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten. Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag im Sinne des § 577 ZPO.

Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichterhebung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht; ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg, [REDACTED] Seite 3 von 7



HVKA | HOME VALUE KAMMERER

Kaution

Der Mieter erlegt bei Unterzeichnung dieses Vertrages, zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters, eine Kaution in der Höhe von € 360,00 (in Worten: Euro dreihundertundsiebzig) durch Überweisung auf folgendes Konto
IBAN: AT12 3400 0285 0440 5890
BIC: RVSAAT2L
beim Raiffeisenverband Salzburg oder einer Bankgarantie, welche 2 Monate über das Vertragsende gültig sein muss.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten) sowie bei Beendigung des Mietverhältnisses (einschließlich der Kosten anwaltschaftlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung) zu befriedigen.

Die Hingabe der Kaution entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen. Wird die Kaution vom Vermieter im Anspruch genommen, so ist der Mieter verpflichtet diese binnen zwei Wochen wieder aufzufüllen.

Sofort feststeht, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses aus diesem keine Forderungen mehr bestehen, ist die Kaution dem Mieter rückzuerstatten.

Die auf einem etwaigen Konto anfallenden Zinsen werden anlässlich der Rückerstattung der Kaution abgerechnet und gebühren dem Mieter.

Aufrechnungsverbot

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen der Vermieter aus diesem Vertrag aufzurechnen, außer für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der Vermieter beziehungsweise hinsichtlich jener Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.

085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg, [REDACTED] Seite 4 von 7



HVKA | HOME VALUE
KAMMERER

Schlüssel

Für die Dauer des Bestandsverhältnisses erhält der Mieter Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind dem Vermieter alle Schlüssel, auch die selbst nachgelieferten, ohne Kostenersatz auszuhandigen, andernfalls hat der Vermieter das Recht, auf Kosten des Mieters, einen Schließzylinder als Erweiterung der Schließanlage anzuschaffen.

Im Falle des Verlustes eines Handsenders wird der Vermieter bzw. die zuständige Hausverwaltung auf Kosten des Mieters ein neues, schließanlagenkonformes Schloss einbauen lassen; bei Vorliegen einer Zentralsperreanlage trägt der Mieter die Kosten der Umstellung. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der Mieter die für die Sperreanlage übergebenen Schlüssel anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vollständig retournieren kann.

Zustand, Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

Der Mieter verpflichtet sich, den Tiefgaragenstellplatz sowie die Allgemeinflächen über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses jederzeit pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln und von ihm, seinen Angehörigen oder seinen Besuchern verschuldete Beschädigungen unverzüglich zu beheben bzw. der Hausverwaltung zu melden.

Sollten am Tiefgaragenstellplatz Schäden auftreten, welche als ernste Schäden des Gebäudes gelten oder Allgemeinanlagen (z.B. Tiefgaragentor) betreffen, hat der Mieter diese unverzüglich dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung zu melden.

Der Mieter ist verpflichtet den Tiefgaragenstellplatz in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und jede Verschmutzung zu vermeiden. Öl- oder Benzinflecken sind unverzüglich und auf eigene Kosten zu entfernen. Ebenso ist es nicht gestattet am Tiefgaragenstellplatz Reparaturen oder Reinigungsarbeiten am PKW durchzuführen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er aufgrund gegenständlichen Vertrages ausschließlich den ihm zugewiesenen Tiefgaragenstellplatz nutzen darf. Keinesfalls ist mit diesem Mietverhältnis das Recht verbunden andere Flächen (Allgemeinflächen, Zufahrt zur Wohnanlage, Parkplätze, etc.) der oben genannten Liegenschaft, sei es auch nur kurzfristig, zu benutzen. Bei Verstoß gegen diese Benützungsvorschrift ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen.

085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg,

Seite 5 von 7



HVKA | HOME VALUE
KAMMERER

Abstellen von Gegenständen

Es ist aus feuerpolizeilichen Gründen nicht gestattet im Bereich des Tiefgaragenstellplatzes Gegenstände zu lagern und sei es auch nur vorübergehend.

Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweiligen Hausordnung. Er zeichnet dafür verantwortlich, dass seine Angehörigen und Besucher ebenfalls die Hausordnung einhalten. Etwasige Übertretungen der Hausordnung durch diese Personen hat der Mieter zu verantworten; ebenso haftet der Mieter für etwaige Beschädigungen am Mietobjekt oder an den allgemeinen Teilen des Hauses durch diese Personen.

Rückgabe des Mietobjekts

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Tiefgaragenstellplatz unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in ordnungsgemäßen, geräumtem, gereinigtem Zustand zurückzustellen.

Der Mieter ist verpflichtet die Räumung und die vertragsmäßige Instandsetzung/ Reinigung des Tiefgaragenstellplatzes so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand am Tage des Vertragsendes sich im vertragsgemäßen Zustand befindet. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Reinigung und sonstige vertragsgemäße Instandsetzung durch Dritte, zu Lasten des Mieters, durchführen zu lassen.

Der Vermieter behält sich im Falle einer nicht fristgerechten Rückgabe des Mietobjektes die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen aufgrund von Mietentgang ausdrücklich vor.

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg,

Seite 6 von 7



HVKA

HOME VALUE
KAMMERER

Gerichtsstand, Zustellung

Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in der Landeshauptstadt Salzburg.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweislich schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die bekanntgegebene Wohnadresse des Mieters, zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung, mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Mietvertragsausfertigungen und Anfechtung wegen Irrtums

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Die Parteien verzichten ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums.

Kosten und Gebühren

Alle mit dem gegenständlichen Mietvertrag zusammenhängende Kosten, Steuern und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters unter Schad- und Klagloshaltung des Vermieters.

Für die Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die Bemessungsgrundlage € 4740 beträgt, das ergibt einen Gebührenbetrag von € 47,40, welcher vom Vermieter an das Finanzamt abzuführen ist.

Berechnung:

(Bruttomiete x 12 x Anzahl der Jahre)	Bemessungsgrundlage	€	4740€
Davon 1% =	Gebührenbetrag	€	47,40€

Ort, Datum

Vermieter

Salzburg, 12.01.2026

Ort, Datum

Mieter

085, Gailenbachweg 2, 5020 Salzburg,

Seite 7 von 7

Mietvertrag Tiefgarage Top 16

 HVKA HOME VALUE KAMMERER	 HVKA HOME VALUE KAMMERER
abgeschlossen zwischen [REDACTED] vertreten im Folgenden kurz Vermieter genannt, einerseits [REDACTED] und [REDACTED] als Mieter andererseits.	• Eine Untervermietung ist gänzlich ausgeschlossen, sowie jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung oder Weitergabe an Dritte. Beginn und Dauer des Mietverhältnisses Der Mietvertrag beginnt am 01.01.2026 um 00.00 Uhr und wird auf die bestimmte Dauer von 5 Jahren, somit bis zum 31.12.2030 um 23.59 Uhr, abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet zu diesem Zeitpunkt, ohne dass es einer weiteren Erklärung oder Kündigung bedarf. Vermieter und Mieter haben beide das Recht, den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Unabhängig von der vereinbarten Vertragsdauer sind die Vermieter zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn die Auflösungsgründe des §1118 ABGB gegeben sind. Mietzins Der vereinbarte, von beiden Vertragsparteien als derzeit angemessen erachtete, Pauschalmietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den Bewirtschaftungskosten und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe. Der monatliche Pauschalmietzins beträgt netto € 100 + 20% Umsatzsteuer, daher ergibt sich eine Brutomonatsumiete von € 120. Obiger Pauschalmietzins ist jeweils zum 05. eines jeden Monats im Vorhinein auf das Konto IBAN: AT11 3400 0285 0440 5890 BIC: RVSUAUTZL Beim Raiffeisenverband Salzburg einzuzahlen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass Zahlungen erst dann als geleistet gelten, wenn sie am Konto des Empfängers gutgebucht sind. Für verspätete Zahlungen werden Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. vereinbart. Mannungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess und Vertretungskosten).
Nutzungsobjekt Gegenstand ist die Tiefgarage P16 im Objekt Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg, im Gesamtaußmaß von ca. 13,50 m² welche sich im Eigentum des Vermieters befindet. Vermietet ist nur die Tiefgarage, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses. Der Mieter hat das Mietobjekt eingehend besichtigt, ist über Ausmaß und Zustand desselben schon informiert und bestätigt hiermit, dass sich das Mietobjekt in einem für seine Zwecke geeigneten Zustand befindet. Zum genauen Zustand siehe das im Rahmen der Übergabe anzureichende Übergabeprotokoll. Verwendungszweck und Untervermietung • Der Mietgegenstand ist nur zum Zwecke des Abstellens von PKWs vermietet. Eine andere Benutzung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet und erfordert der Schriftform. • Überdies verpflichtet sich der Mieter die baurechtlichen Auflagen, insbesondere die feuerpolizeilichen Vorschriften und die Anweisungen der Hausverwaltung, genau einzuhalten.	Mietvertrag Tiefgarage Verwendungszweck und Untervermietung • Der Mietgegenstand ist nur zum Zwecke des Abstellens von PKWs vermietet. Eine andere Benutzung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet und erfordert der Schriftform. • Überdies verpflichtet sich der Mieter die baurechtlichen Auflagen, insbesondere die feuerpolizeilichen Vorschriften und die Anweisungen der Hausverwaltung, genau einzuhalten.
085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg Seite 1 von 7	085, Gallenbachweg 2, 5020 Salzburg Seite 2 von 7



Wertsicherung

Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Pauschalmietzinses vereinbart.

Der Hauptmietzins beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses monatlich für den Tiefgaragenstellplatz (netto) EUR 100,00 und ist nach dem von der STATISTIK AUSTRIA veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2020 wertgesichert. Ausgangspunkt für die Wertsicherung ist der Wert von Dezember 2025. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 5 % bleiben unberücksichtigt. Der Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.

Sollte von Statistik Austria dereinst kein Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu stellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von Statistik Austria angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernannt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Gerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag, um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten. Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag im Sinne des § 577 ZPO.

Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge vom Mieter innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht; ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Kaution

Der Mieter erlegt bei Unterzeichnung dieses Vertrages, zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters, eine Kaution in der Höhe von € 360,00 (in Worten: Euro dreihundertsechzig) durch Überweisung auf folgendes Konto

IBAN: AT12 3400 0285 0440 5890

BIC: RVSAAT2L

beim Raiffeisenverband Salzburg, oder einer Bankgarantie, welche 2 Monate über das Vertragsende gültig sein muss.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kaution hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten) sowie bei Beendigung des Mietverhältnisses (einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung) zu befriedigen.

Die Hingabe der Kaution entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kaution aufzurechnen. Wird die Kaution vom Vermieter in Anspruch genommen, so ist der Mieter verpflichtet diese binnen zwei Wochen wieder aufzufüllen.

Sofort feststeht, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses aus diesem keine Forderungen mehr bestehen, ist die Kaution dem Mieter rückzuerstatten.

Die auf einem etwaigen Konto anfallenden Zinsen werden anlässlich der Rückerstattung der Kaution abgerechnet und gebühren dem Mieter.

Aufrechnungsverbot

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen der Vermieter aus diesem Vertrag aufzurechnen, außer für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der Vermieter beziehungsweise, hinsichtlich jener Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Vermieter anerkannt worden sind.



HVKA | HOME VALUE
KAMMERER

Abstellen von Gegenständen

Es ist aus feuerpolizeilichen Gründen nicht gestattet im Bereich des Tiefgaragenabstellplatzes Gegenstände zu lagern und sei es auch nur vorübergehend.

Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweiligen Hausordnung. Er zeichnet dafür verantwortlich, dass seine Angehörigen und Besucher ebenfalls die Hausordnung einhalten. Etwaige Übertretungen der Hausordnung durch diese Personen hat der Mieter zu verantworten; ebenso haftet der Mieter für etwaige Beschädigungen am Mietobjekt oder an den allgemeinen Teilen des Hauses durch diese Personen.

Rückgabe des Mietobjekts

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Tiefgaragenabstellplatz unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in ordnungsgemäßen, geräumtem, gereinigtem Zustand zurückzustellen.

Der Mieter ist verpflichtet die Räumung und die vertragmäßige Instandsetzung/ Reinigung des Tiefgaragenstellplatzes so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand am Tage des Vertragsendes sich im vertragsgemäßen Zustand befindet. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Reinigung und sonstige vertragsgemäße Instandsetzung durch Dritte, zu Lasten des Mieters, durchführen zu lassen.

Der Vermieter behält sich im Falle einer nicht fristgerechten Rückgabe des Mietobjektes die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen aufgrund von Mietentgang ausdrücklich vor.

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt bzw. verstoßen, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.



HVKA | HOME VALUE
KAMMERER

Schlüssel

Für die Dauer des Bestandsverhältnisses erhält der Mieter Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind dem Vermieter alle Schlüssel, auch die selbst nachgefertigten, ohne Kostenersatz auszuhandigen, andernfalls hat der Vermieter das Recht, auf Kosten des Mieters, einen Schließzylinder als Erweiterung der Schließanlage anzuschaffen.

Im Falle des Verlustes eines Handsenders wird der Vermieter bzw. die zuständige Hausverwaltung auf Kosten des Mieters ein neues, schließanlagenkonformes Schloss einbauen lassen; bei Vorliegen einer Zentralsperranlage trägt der Mieter die Kosten der Umstellung. Dasselbe gilt auch für den Fall, dass der Mieter die für die Sperranlage übergebenen Schlüssel anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vollständig retournieren kann.

Zustand, Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

Der Mieter verpflichtet sich, den Tiefgaragenstellplatz sowie die Allgemeinfächen über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses jederzeit pfleglich und unter möglichster Schonung der Substanz zu behandeln und von ihm, seinen Angehörigen oder seinen Besuchern verschuldete Beschädigungen unverzüglich zu beheben bzw. der Hausverwaltung zu melden.

Sollten am Tiefgaragenabstellplatz Schäden auftreten, welche als ernste Schäden des Gebäudes gelten oder Allgemeinanlagen (z.B. Tiefgaragensor) betreffen, hat der Mieter diese unverzüglich dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung zu melden.

Der Mieter ist verpflichtet den Tiefgaragenstellplatz in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und jede Verschmutzung zu vermeiden. Öl- oder Benzinflecken sind unverzüglich und auf eigene Kosten zu entfernen. Ebenso ist es nicht gestattet am Tiefgaragenstellplatz Reparaturen oder Reinigungsarbeiten am PKW durchzuführen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er aufgrund gegenständlichen Vertrages ausschließlich den ihm zugewiesenen Tiefgaragenstellplatz nutzen darf. Keinesfalls ist mit diesem Mietverhältnis das Recht verbunden andere Flächen (Allgemeinfächen, Zufahrt zur Wohnanlage, Parkplätze, etc.) der obengenannten Liegenschaft, sei es auch nur kurzfristig, zu benutzen. Bei Verstoß gegen diese Benützungsvorschrift ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen.



HVKA

HOME VALUE
KAMMERER

Gerichtsstand, Zustellung

Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in der Landeshauptstadt Salzburg.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweislich schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die bekanntgegebene Wohnadresse des Mieters, zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung, mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Mietvertragsausfertigungen und Anfechtung wegen Irrtums

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Die Parteien verzichten ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums.

Kosten und Gebühren

Alle mit dem gegenständlichen Mietvertrag zusammenhängende Kosten, Steuern und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten des Mieters unter Schad- und Klagloshaltung des Vermieters.

Für die Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die Bemessungsgrundlage € 7200 beträgt, das ergibt einen Gebührenbetrag von € 72, welcher vom Vermieter an das Finanzamt abzuführen ist.

Berechnung:

(Bruttomiete x 12x Anzahl der Jahre)	Bemessungsgrundlage	€	7200
Davon 1% =	Gebührenbetrag	€	72

Salzburg, 22.12.2025
Ort, Datum

Salzburg, 22.12.2025

Ort, Datum

Mieter

4. Baubeschreibung

Version 1.3 (Oktober 2017)

3. Angaben lt. OIB-Richtlinien: (Ausgabe März 2015)

Gebäudeklasse:	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☐ 5 mit nicht mehr als 6 oberirdischen Geschossen	☐ 5 mit mehr als 6 oberirdischen Geschossen
Fluchtniveau:	☒ ≤ 22 m ☐ > 22 m – ≤ 32 m ☐ > 32 m – ≤ 90 m ☐ > 90 m					

Fluchtniveau: 11 m

– Brandschutzkonzept (BSK)

OIB-Richtlinie 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit:
(Ausgabe März 2015)

Prüfstück lt. OIB-RL 1 ☐ erforderlich
☒ Die ausreichende Tragfähigkeit der Bestandtragwerke ist gegeben

OIB-Richtlinien 2, 2.1, 2.2, 2.3: (Ausgabe März 2015)

Die OIB-Richtlinien werden zur Erreichung der Schutzziele des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 für die beantragte bauliche Maßnahme voll umgesetzt:

Wenn nein, mit nachfolgenden Abweichungen umgesetzt:
 Abweichungen: Maßnahmen zur Erreichung eines gleichwertigen Schutzzieles:

OIB-Richtlinie 2 Brandschutz: (Ausgabe März 2015)

Größe Einzel-Brandabschnittsfläche (Netto-Grundfläche) oberirdisch:	189,90 m ²
Größe Einzel-Brandabschnittsfläche (Netto-Grundfläche) unterirdisch:	450,00 m ²
Räume mit erhöhter Brandgefahr:	Müllraum, Technikraum
Erste und erweiterte Löschhilfe:	☒ Schaumlöcher ☒ Pulverlöcher ☐ ☐ ☐
Rauchwarnmelder:	☒ ja ☐ nein

Ord. Nr. 6 (B. 1.3 (04.10.2017))

BAUBESCHREIBUNG

Beschreibung des Bauplatzes und der geplanten baulichen Maßnahme mit Angabe aller für die Bewilligung maßgebenden, aus den Plänen nicht ersichtlichen Umstände, insbesondere auch mit Angaben über den Verwendungszweck der geplanten baulichen Maßnahme.

X Zertifikat einreichen

Bauwerber:

Name: [REDACTED]

Anschrift: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Antragsgegenstand (eig., Kurzbeschreibung mit Angabe des Verwendungszweckes):

Umbau und Sanierung bestehendes Wohnhaus
 Wohnhaus mit 14 Wohnungen und Nebenräume
 Beschreibung siehe Beilage

Diese Unterlage ist der heutigen Beauftragten
 Vorhandlung vorgelegt und bildet nach Maßgabe
 der Bescheinigungen einen Bestandteil der
 im Rahmen dieser Vorhandlung vorfindlichen
 Bescheid (des des Magistrates Salzburg
 vom 24.9.2019, Zahl: 514933/2019)

Ing. Verena Bratschkoff

Höhe der zu entrichtenden Gebühr:

€ 1170

STADT SALZBURG Magistrat
 Mag.-Abt. 5 - Bauplanung und Bauverwaltung
 Eingel.: 19. Aug. 2019
 G.-Zahl: 514933/2019
 Beh.: [REDACTED]

1. Angaben zum Bauplatz:

Adresse: Gailenbachweg 2

Grundstücks-Nr.: 3976

Einlagezahl: 30875

Katastralgemeinde: 56537 Salzburg

Bauplatzfläche: 2.376 m²

2. Angaben zur baulichen Maßnahme:

GRZ (Grundflächenzahl): 0,17

GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,59

BMZ (Baumassenzahl): 1,56

maximale Bauhöhe: 43,10 m über Adria

Zahl der oberirdischen Vollgeschosse: 4

Dachgeschoss: ☒ ja ☐ nein

Anzahl der Wohnungen: 14

barrierefreie Ausführung: ☒ ja ☐ nein

größere Renovierung: ☒ ja ☐ nein

umgebauter Raum: oberirdisch: 3.708,4 m³
 unterirdisch: 1.896,8 m³

Kinderspielfläche: erforderlich: 56,41 m²
 vorhanden: 58,00 m²

ii) Bauliche Änderungen an Bestandsbauten, die mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen und sich auf die Gesamtenergieeffizienz des Baus auswirken.

Version 1.3 (Oktober 2017)

OTB-Richtlinie 2.1 Brandschutz bei Betriebsbauten: (Ausgabe März 2015)

☐ Allgemeines Betriebsgebäude ☐ Lagergebäude ☐ Gebäude mit Lagerbereichen in Produktionsräumen des Betriebsbaues:	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ > 4
Zulässige Netto-Grundfläche in oberirdischen Geschossen innerhalb von Hauptbrandabschnitten und Anforderungen an Treppenhäuser	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ > 4
Gesamtanzahl der oberirdischen Geschosse des Betriebsbaues:	☐ K 1 ☐ K 2 ☐ K 3.1 ☐ K 3.2 ☐ K 4.1 ☐ K 4.2
Sicherheitskategorie:	☐ ≤ 25 m ☐ > 25 m → BSK
Höchster Dachpunkt über dem tiefsten Punkt des angrenzenden Geländes nach Fertigstellung:	☐ ≤ 25 m ☐ > 25 m → BSK

Lagerabschnittsflächen in Abhängigkeit der Kategorie der Lagergüter, der Lagerguthöhe h_L und der brandschutztechnischen Einrichtungen	☐ I ☐ II ☐ III ☐ IV
Kategorie der geplanten Lagergüter ²⁾ :	☐ I ☐ II ☐ III ☐ IV
Kategorie der tatsächlichen Lagergüter ²⁾ :	☐ I ☐ II ☐ III ☐ IV
max. Lagerabschnittsfläche:	☐ ≤ 600 m ² ☐ > 600 m ² - ≤ 1.200 m ² ☐ > 1.200 m ² - ≤ 1.800 m ² ☐ > 1.800 m ² - ≤ 3.000 m ² ☐ > 3.000 m ² - ≤ 6.000 m ² ☐ > 6.000 m ² → BSK
max. Lagerguthöhe h _L :	☐ ≤ 4 m ☐ > 4 m - ≤ 7,5 m ☐ > 7,5 m - ≤ 9 m ☐ > 9 m → BSK

²⁾ Falls die Kategorie der geplanten Lagergüter niedriger ist als die Kategorie der tatsächlichen Lagergüter, ist ein Brandschutzkonzept erforderlich.

4

Version 1.3 (Oktober 2017)

Fluchtwege ☒ gemäß 5.1.1 (a) ☒ Anforderungen an Treppenhäuser bzw. Außentreppen gemäß Tabelle 2a ☐ mit mechanischer Belüftungsanlage ☒ mit automatischer Brandmeldeanlage und Rauchabzugseinrichtung und Rauchabzugs- Außentreppen gemäß Tabelle 2b ☐ mit Schleuse & Rauchabzugs- einrichtung	☐ Anforderungen an Treppenhäuser bzw. Außentreppen gemäß Tabelle 3
Rettungswege ☒ ja ☐ nein	
Fluchtwege zwischen Wohnungen bzw. Betriebseinheiten und Treppenhäusern bzw. Außentreppen ☒ Gang ☐ geschlossener Laubengang ☐ offener Laubengang ☐ gemäß 5.3.7 (a) ☐ gemäß 5.3.7 (b) ☐ gemäß 5.3.7 (c) ☐ gemäß 5.3.7 (d) ☐ gemäß 5.3.7 (e)	
Fassaden Ausbildung des Außenwand-Wärmedämmverbundsystems:	☐ Wärmedämmung ≤ 10 cm ☐ Wärmedämmung > 10 cm
Beheizung Art der Heizung:	☐ Einzelheizung: ☒ Zentralheizung: ☐ ≤ 50 kW ☐ > 50 kW
Nennwärmeleistung:	
Angabe und Größe des Vorratsbehälters des Heizmediums bzw. des Brennstoffes:	
Art der Warmwasseraufbereitung:	
Angabe und Größe des Pufferspeichers:	
Angabe und Größe der thermischen Solaranlage und/oder der PV-Anlage:	
Verkaufsflächen	☐ ≤ 600 m ² ☐ > 600 m ² - ≤ 1.200 m ² ☐ > 1.200 m ² - ≤ 1.800 m ² ☐ > 1.800 m ² - ≤ 3.000 m ² ☐ > 3.000 m ² → BSK
Brandabschnittsfläche:	
Anzahl der in offener Verbindung stehenden Geschosse:	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

3

Version 1.3 (Oktober 2017)

OTB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz:
(Ausgabe März 2015)

Die OTB-Richtlinien werden zur Erreichung der Schutzziele des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 für die beantragte bauliche Maßnahme voll umgesetzt:
☒ ja ☐ nein

Wenn nein, mit nachfolgenden Abweichungen umgesetzt:
 Maßnahmen zur Erreichung eines gleichwertigen Schutzzieles:

Sammlung und Beseitigung der Niederschlagswässer durch:
☒ Versickerung auf Grundstück Nr.: geplante Versickerungsmaßnahmen:
☐ Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal
☐ Einleitung in einen Vorfluter Mischwasserkanal
☐ Sonstiges: Bezeichnung des Vorfluters:

Sammlung und Beseitigung der Abwässer durch:
 Abwasserreinigungs- anlage bestehend ☐ neu auf Grundstück Nr.:
 Klär-, Sicker- und Senkgrube bestehend ☐ neu Rauminhalt auf Grundstück m³ Nr.:
 Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal
☐ Mischwasserkanal
 Sonstiges: Fettscheider
☐ Benzinabscheider

Anschlussgenehmigung ☒ vorhanden / ☐ wird beantragt
Bescheid, Zahl 06/02/ /

Trink- und Nutzwasserversorgung durch:
☒ Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz:
☐ Anschluss an eine private Wasserversorgungsanlage:
☐ bestehend ☐ neu auf Grundstück Nr.:

Schutz vor gefährlichen Immissionen:
 Erfordernis von Schutzmaßnahmen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 Salzburger Bautechnikgesetz 2015 - BauTG:
☐ ja ☒ nein

6

Version 1.3 (Oktober 2017)

OTB-Richtlinie 2.2 Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks: (Ausgabe März 2015)

Angabe der Nutzfläche der überdachten Stellplätze:
☐ ≤ 15 m²
☐ > 15 m² - ≤ 50 m²
☐ > 50 m² - ≤ 250 m²
☒ > 250 m²

Angabe der Nutz- /Brandabschnittsfläche der Garage:
☐ ≤ 15 m²
☐ > 15 m² - ≤ 50 m²
☐ > 50 m² - ≤ 250 m²
☒ > 250 m² - ≤ 1.600 m²
☐ > 1.600 m² - ≤ 4.800 m²
☐ > 4.800 m² - ≤ 10.000 m²
☐ > 10.000 m² → BSK

Automatisches Parksystem:
☒ nein
☐ ja → BSK

Garagensorderform:
☒ nein
☐ ja → BSK

Angabe der Höhe der obersten Stellplatzebene über dem tiefsten Punkt des an das Bauwerk angrenzenden Geländes nach Fertigstellung:
☐ ≤ 22 m
☐ > 22 m → BSK

Angabe der beantragten Treibstoffart der Kfz in Garagen und Parkdecks:
☒ Benzin
☒ Diesel
☐ Erdgas (CNG)
☐ Flüssiggas (LPG)³⁾
☒ E-Antrieb
☐ Hybridantrieb

³⁾ Brandschutzkonzept erforderlich für oberirdische Garagen > 50 m² Nutzfläche und Parkdecks.
Hinweis: über diesen Garagen und Parkdecks dürfen keine brennenden Gegenstände, Heizkörper und die tiefste Abstell- und Fahrfläche darf nicht unter dem angrenzenden Gelände nach Fertigstellung liegen.
 BMA: Brandmeldeanlage
 SPA: Sprinkleranlage
 EAL: Erweiterte automatische Löscheinrichtung

5

Vers. 1.3 (Oktober 2017)

Wenn ja: Angabe von vorliegenden/beantragten Bewilligungen nach anderen Rechtsvorschriften, zur Vermeidung von Gesundheitsbeeinträchtigungen, aufgrund gefährdender Immissionen/Emissionen (z.B. strahlenschutzrechtliche Bewilligung): Angabe der geplanten Schutzmaßnahmen:	
Belüftung: Lüftung von:	☐ Aufenthaltsräumen durch natürliche Belüftung ☐ Aufenthaltsräumen durch mechanische Lüftung mit ausreichender Luftwechselrate ☐ Sanitärräumen durch natürliche Belüftung ☐ Sanitärräumen durch mechanische Lüftung mit ausreichender Luftwechselrate ☒ natürliche Lüftung mit Lüftungsöffnungen im Ausmaß von: 11,00 m ² ☐ mechanische Lüftung mit ausreichender Luftwechselrate ☐ neu ☐ bestehend
Lüftung von Garagen und Parkdecks: Messeinrichtung zur Überwachung der CO-Konzentration in Garagen:	☐ neu ☐ bestehend

OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit:
(Ausgabe März 2015)

Die OIB-Richtlinien werden zur Erreichung der Schutzziele des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 für die beantragte bauliche Maßnahme voll umgesetzt: ☒ ja ☐ nein	
Wenn nein, mit nachfolgenden Abweichungen umgesetzt: Abweichungen:	Maßnahmen zur Erreichung eines gleichwertigen Schutzzieles:
Blitzschutz:	☒ neu ☐ bestehend ☐ nicht erforderlich gemäß OIB-RL 4

7

Vers. 1.3 (Oktober 2017)

OIB-Richtlinie 5 Schallschutz: (Ausgabe März 2015)

Die OIB-Richtlinien werden zur Erreichung der Schutzziele des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 für die beantragte bauliche Maßnahme voll umgesetzt: ☒ ja ☐ nein	
Wenn nein, mit nachfolgenden Abweichungen umgesetzt: Abweichungen:	Maßnahmen zur Erreichung eines gleichwertigen Schutzzieles:

OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz: (Ausgabe März 2015)
iVm der Salzburger Bautechnikverordnung (S.BTV)

Energieausweis erforderlich: ☒ ja
☐ nein⁴⁾, weil
⁴⁾ Angabe U-Werte [W/m²K] von neuen Einzelbauteilen:

4. Ergänzende technische Baubeschreibung:

Angaben zur Konstruktion (Fundament, Wand, Stütze, Decke, Dach, etc.): Massivbauweise	
Angaben zur Gestaltung (Farbe, Materialität, Oberflächenstruktur): Dachdeckung:	
Fassadengestaltung:	
Außenfenster und Außentüren:	
Sonstiges:	

9

Version 1.3 (Oktober 2017)

Ein- Ausfahrt
☒ Bestand
☐ Änderung
☐ Zustimmung Straßenerhalter vorhanden
☐ Neu
☐ Zustimmung Straßenerhalter vorhanden

Kraftfahrzeug-Stellplätze (nachvollziehbare Stellplatzberechnung als Beilage erforderlich)
 Stellplatzverordnung 2016
☐ Teilgebiet A
☐ Teilgebiet B
☐ Teilgebiet C
☐ Teilgebiet D
 Gesamtanzahl: 8
☒ Im Freien: 20
☐ in der Garage: 20
☒ Stellplätze für Menschen mit Behinderung: 1

Fahrrad-Stellplätze (nachvollziehbare Stellplatzberechnung als Beilage erforderlich)
 Gesamtanzahl: 20
☒ Im Freien: 20
☐ Im Gebäude: 10

5. Anlagentechnische Beschreibung

Versorgung mit elektrischer Energie:

Versorgung:
☒ Bestand
☐ Sanierung
☐ Erweiterung
☐ Neuanlage

Versorgungsträger:
☒ Salzburg AG
☐ andere Energieversorger, welche
☐ Eigenversorgung, welche

Ausführung gemäß Elektrotechnikverordnung 2002:
 Ausführung nach anderen elektrotechnischen Vorschriften:

Elektrische Betriebsräume
☐ ja ☐ nein
 Aufstellungsorte:

Notstromversorgung:

Versorgung:
☐ Bestand (Bescheid Zahl 05/02/ / /)
☐ Sanierung
☐ Erweiterung
☐ Neuanlage

Batterieanlage:
☐ Einzelbatterie
☐ Gruppenbatterie
☐ Zentralschleife

Notstromdieselanlage:
☐ mobil
☐ kompakte Anlage in Containerbauweise
☐ Aggregatraum / Kraftstofflager im Gebäude

Aufstellungsort:

10

Sicherheitsbeleuchtung:

☐ Bestand (Bescheid Zahl 05/02/ / /)
☐ Sanierung
☐ Erweiterung
☒ Neuanlage

Ausführung gemäß:

☐ gemäß ÖVE/ÖNORM E 8002-Teil 1 und Teil...
☐ gemäß ÖVE/ÖNORM E 8007
☒ gemäß TRVB E 102 (Fluchtwegorientierungs-
 beleuchtung/bodennahes Sicherheitsleitsystem)
☐ gemäß ÖVE-EN 2 (Bestand)

Photovoltaikanlage:

☐ Bestand (Bescheid Zahl 05/02/ / /)
☐ Sanierung
☐ Erweiterung
☐ Neuanlage

Fläche: m²

Ausführung gemäß:

☐ ÖVE/ÖNORM E 8001-4-712 (und A1)
☐ ÖVE/ÖNORM EN 61277
☐ ÖVE/ÖNORM EN 62446
☐ ÖVE Richtlinie R 11-1
☐ ÖVE Richtlinie R 11-3

Aufstellung:

☐ an der Fassade
☐ in die Dachfläche integriert
☐ auf der Dachfläche (aufgeständert)
☐ abgesetzt vom Gebäude (freistehend)

technische Ausführung:

☐ Inselanlage
☐ Netzeinspeisung
☐ Energiespeicher (gemäß ÖVE Richtlinie R 20)

Blitzschutz:

☐ Bestand (Bescheid Zahl 05/02/ / /)
☐ Sanierung
☐ Erweiterung
☒ Neuanlage

Ausführung gemäß:

☐ ÖVE/ÖNORM EN 62305-1 und -3
☐ ÖVE/ÖNORM E 8049 (Bestandsanlage)
☐ ÖVE E 49/88 (Bestandsanlage)
☒ TRVB E 154

9

Version 1.3 (Oktober 2017)

Hebeanlagen:

Bestand (CE – Kennzeichnung vorhanden): ☐ ja ☐ nein
Bescheid Zahl 05/02/ / /)

☐ Sanierung / Änderung
☐ Erweiterung
☐ Neuanlage

Art der Hebeanlage:

☐ Personenaufzug
☐ Feuerwehraufzug
☐ Güteraufzug
☐ Kleingüteraufzug
☐ Hebeeinrichtung für Personen
☐ Treppenschrägaufzug
☐ Fahrtrepp
☐ Fahrsteig
☐ Hubtisch

Schachturnwehrung:

☐ durchgehend ☐ teilweise
☐ massiv (Beton / Mauerwerk)
☐ Glas / Metall
☐ Metall / Blechtafel, Lochblech, u.dgl.)
☐ andere Materialien

Erforderliche Schutzräume vorhanden: ☐ ja ☐ nein (Ausnahme gemäß §6a ASV 2015 wird beantragt)

Ausführungsart:

☐ hydraulisch
☐ elektrisch
☐ mit / ohne Maschinenraum
(Situierung des Steuerkastens:)

Brandschutz:

Ausführung gemäß ÖNORM B 2473: ☐ ja ☐ nein

Schachtzugänge vom Stiegenhaus ☐ ja ☐ nein
andere Schachtzugänge: ☐ vom Gangbereich
☐ von der Wohneinheit Top
☐ von der Betriebseinheit Top
☐ von der Büroeinheit Top

Schachttüren gemäß

☐ Tabelle 2a
☐ Tabelle 2b
☐ Tabelle 3

brandlastfreier Vorraum ☐ ja ☐ nein
andere Brandschutzmaßnahmen (Brandschutzrollo, Brandschutzvorhang, etc.):

Abgasanlagen:

☐ Bestand (Bescheid Zahl 05/02/ / /)
☐ Sanierung / Änderung
☐ Erweiterung
☐ Neuanlage

Version 1.3 (Oktober 2017)

Ausführungsart:

☐ im Gebäude ☐ an der Fassade

☐ Abgasammlier/LAF-System
☐ Abgasführung an die Fassade (im Ausnahmefall für raumluftunabhängige mit Gas betriebene Feuerstätten)
☐ Zentralheizungskamin
☐ wohnungszugehörige Abgasanlage (Top)
☐ Formsteinkamin
☐ Metallkamin
☐ Kunststoffkamin
☐ Betonkamin

Situierung des Putztürchens:

Kondensatableitung in den Kanal: ☐ ja ☐ nein

Die Ausführung der Mündungsöffnungen erfolgt gemäß der OIB-Richtlinie 3, Ausgabe März 2015: ☐ ja ☐ nein

Beilagen (demonstrative Aufzählung):

☐ Dichteberechnung (GFZ, GRZ, BMZ, Bauhöhe / Zahl der oberirdischen Geschosse)
☒ mit Plandarstellung (KFZ, Fahrräder)
☒ Stelplatzberechnung
☒ Energieausweis-Prüfprotokoll
☒ statisches Gutachten von einem befugten Sachverständigen
☐ geologisches und/oder geotechnisches Gutachten von einem befugten Sachverständigen
☐ Nachweis über die Beibehaltung und Sichtverbindung nach außen (gemäß OIB-RL 3)
☐ Brandschutzkonzept (gemäß OIB-RL 2 „Abweichungen im Brandschutz und Brandschutzkonzept“)
☒ Netto-Nutzflächenberechnung
☐ Sonstige:

Bauwerber:

.....

Salzburg, am

Hiermit wird bestätigt, dass zum Zeitpunkt der Einreichung die Vorgaben des Salzburger Bautechnikgesetzes 2015 - BaUTG, der Salzburger Bautechnikverordnung (S.BTV) eingehalten werden (ausgenommen parallel angesuchte Ausnahmen).
Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz

Befugter: **NEUHÄUSER & LEIMGRUBER**
.....
Salzburg, am 01.08.2019

11

12

H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 – Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Sachverständigen selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Sachverständige haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise durchzuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Sachverständigen nicht zum Schaden gereicht.

Sämtliche qualifizierte Sachverständige sowie deren vertretende Berufs- und Fachverbände sind zur Einhaltung des Verhaltenskodex von TEGoVA verpflichtet.

Sämtliche qualifizierte Sachverständige sowie deren vertretende Berufs- und Fachverbände sind zur Einhaltung des Verhaltenskodex von TEGoVA verpflichtet.

INTERESSENSKONFLIKT

1. Die Anforderungen an den Sachverständigen hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Sachverständige den Klienten ersuchen, ihm betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Partner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.
2. Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag bestätigen möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Bestätigungen oder Gutachten, die durch den Sachverständigen erstellt werden.
3. Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Sachverständige die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

1. Zwar hat der Sachverständige in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Sachverständigen (und – wo angebracht – seitens des Unternehmens, das Bewertungen vornimmt) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Sachverständigen bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.
2. Wenn mehrere Sachverständige gemeinsam beauftragt werden, unterliegen diese einzeln, jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.
3. Es gibt verschiedene Umstände, wo es die Beziehung mit dem Kunden oder anderen Parteien absolut zwingend erfordert, dass der Sachverständige nicht nur sachkundig ist bzw. als solches gesehen wird, sondern dass er auch unabhängig ist und kein verborgener Interessenskonflikt besteht – unbeschadet dessen ob dieser tatsächlich, möglich oder zum Zeitpunkt der Auftragsannahme vorhersehbar ist.
4. Wenn in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit bestehen, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

Die fertigende Sachverständige erklärt weiters:

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

vertraulich zu behandeln.