

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, 29.05.2026

Bezirksgericht Salzburg
GZ 5 E 4781/25f

PDF AUSFERTIGUNG
GZ 5144

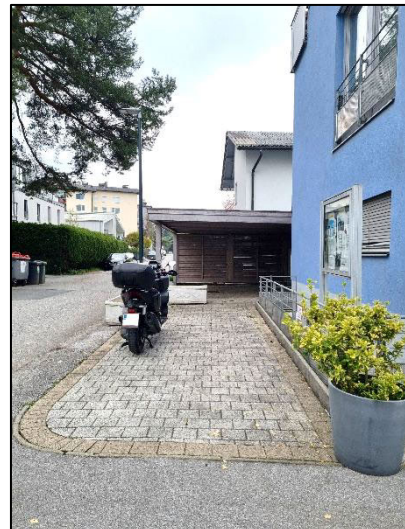
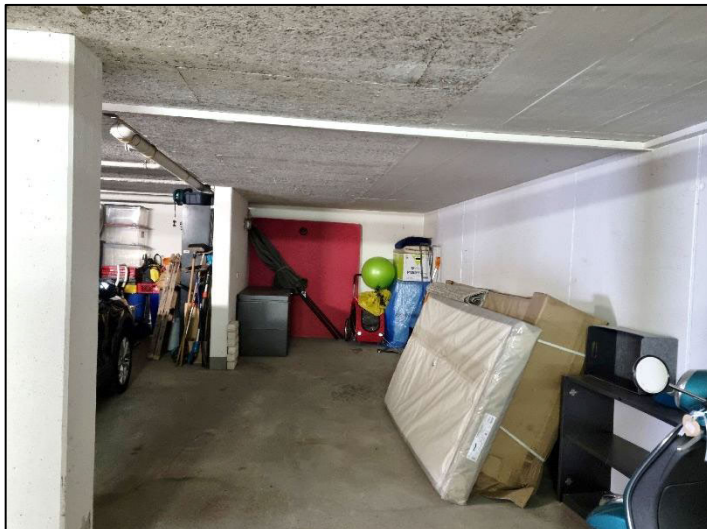
GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFTSANTEILE

- a.) 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20
verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz)
- b.) 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21
verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)

der **Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg**
in 5020 Salzburg, Pichlgasse 15



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



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

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Salzburg mit Beschlüssen zu GZ 5 E 4781/25f-5 vom 15.01.2026, 03.03.2026 bzw. 11.03.2026

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit Wohnungseigentum an Garage G 6 sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit Wohnungseigentum an Abstellplatz 1 der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg im Zwangsversteigerungsverfahren zu GZ 5 E 4781/25f des Bezirksgerichts Salzburg

STICHTAG DES GUTACHTENS (QUALITÄTSSTICHTAG)

per 13.04.2026 (Tag der 2. Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT DER 16/1376 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR20 VERBUNDEN MIT WOHNUNGSEIGENTUM AN GARAGE G 6 (TIEFGARAGENABSTELLPLATZ) DER LIEGENSCHAFT EZ 30300 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG ZUM STICHTAG 13.04.2026 - AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

€ 25.000.-

(in Worten: EUROfünfundzwanzigtausend)

VERKEHRSWERT DER 10/1376 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR21 VERBUNDEN MIT WOHNUNGSEIGENTUM AN ABSTELLPLATZ 1 (PKW-STELLPLATZ IM FREIEN) DER LIEGENSCHAFT EZ 30300 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG ZUM STICHTAG 13.04.2026 - AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

€ 10.000.-

(in Worten: EUROzehntausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	8
Grundlagen des Auftrages	8
Sachverständige	8
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSG	9
Vollständigkeitserklärung	9
Recherchezeitraum	9
B. BEFUND	10
Makrostandort	10
1. Lage im Großraum	10
2. Wirtschaftliche Faktoren	10
Mikrostandort	11
1. Lageplan	11
2. Standortbewertung	12
Grundstücksdaten	16
1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile)	16
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	18
3. Bebauungsbestimmungen	19
4. Umwelt	23
5. Altlastenportal	27
Gebäudedaten	28
1. Beschreibung der Baulichkeiten	28
2. Bau- und Erhaltungszustand	29
3. Flächenaufstellung	30
4. Nutzung	30
5. Bestandverträge	30
6. Bauhistorie	31
7. Parifizierungspläne, Auszug aus der Nutzwertliste und Baubeschreibung	32
C. FOTODOKUMENTATION	47
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG BLNR20 (GARAGE G 6)	49
Fungibilität der Liegenschaftsanteile	49
Drittverwendungsfähigkeit	49
Kontaminationsrisiko	49
Marktsegmentierung	49
Vermietbarkeit	49
E. RISIKOEINSCHÄTZUNG BLNR21 (ABSTELLPLATZ 1)	50
Fungibilität der Liegenschaftsanteile	50
Drittverwendungsfähigkeit	50
Kontaminationsrisiko	50
Marktsegmentierung	50
Vermietbarkeit	50
F. BEWERTUNG	51
Terminologie	51
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	51
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	51
Verfahren	52
1. Vergleichswertverfahren	52
2. Sachwertverfahren	54
3. Ertragswertverfahren	55
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	56
Verfahrenswahl	56
Wertermittlung	57
1. Vergleichswertermittlung	57
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	58
Verkehrswert der Liegenschaftsanteile BLNR20 und BLNR21	58
Zubehör	58

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

Rechte und Lasten	58
G. ERGEBNIS	59
H. BEILAGEN	60
1. Wohnungseigentumsaufhebungs- und -begründungsvertrag – TZ 27362/2012	60
I. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	64
Interessenskonflikt	64
Unabhängigkeit des Sachverständigen	64

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg mit Beschlüssen zu GZ 5 e 4781/25f vom 15.01.2026, vom 03.03.2026 bzw. vom 11.03.2026
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 19.01.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 17.02.2026
- Erste örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 18.02.2026¹ (von 11.00 bis 11.15 Uhr) in Anwesenheit von Frau Katharina Hubner, MA, MSc, REV mit Frau Ing. Carina Huber sowie Herrn [REDACTED]. Zweite örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 13.04.2026² (von 10.00 bis 10.15 Uhr) in Anwesenheit von Frau Katharina Hubner, MA, MSc, REV mit Frau Ing. Carina Huber sowie Herrn Marcus Komarek (Gerichtsvollzieher) statt. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg
- Erhebungen bei der Hausverwaltung „ILV Immobilien“ verliefen erfolglos
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) am 17.02.2026
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 17.02.2026
- 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

¹ 1. Befundaufnahme des Abstellplatzes 1 (PKW-Stellplatz im Freien); die Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) konnte nicht besichtigt werden.

² 2. Befundaufnahme der Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz)

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

- TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
- RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

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

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

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

- 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 Liegenschaftsanteile.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Die beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Nachdem die verpflichtete Partei bei den Befundaufnahmen nicht anwesend war und somit seitens der gefertigten Sachverständigen keine Auskunft betreffend Bestandverhältnisse eingeholt werden konnte, wird als **Annahme** davon ausgegangen, dass sowohl der Tiefgaragenabstellplatz als auch der PKW-Stellplatz im Freien **bestandfrei** sind.
- **Ausdrücklich wird festgehalten, dass das verbücherte Nutzwertgutachten vom März 2006 (TZ 27362/2012), das auch den Grundbuchstand widerspiegelt, augenscheinlich nicht zur Gänze dem Bestand in der Natur entspricht.** Gemäß Baubewilligungsbescheid vom 27.10.2011 wurde die Errichtung eines Carports im Bereich des Gartens der Top 4 (lt. Nutzwertgutachten) baubehördlich bewilligt (im vereinfachten Verfahren. Ob eine diesbezüglich vom Nutzwertgutachten abweichende mündliche oder schriftliche Nutzungsvereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern besteht, konnte von der Sachverständigen nicht festgestellt werden.

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

Zu berücksichtigen gilt in diesem Zusammenhang, dass im Falle einer Übertragung eines Liegenschaftsanteils, der neue Eigentümer den Grundbuchstand erwirbt. Mit Hilfe einer Neuparifizierung, also der Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens, könnte die Diskrepanz zwischen dem Bestand in der Natur und dem Nutzwertgutachten behoben werden. Ausdrücklich hingewiesen wird auf etwaige mit einer Neuparifizierung einhergehenden Kosten, die auch den Wohnungseigentümer der gegenständlichen Liegenschaftsanteile betreffen könnte, sowie auf eine sich aus einer Neuparifizierung ergebende Verschiebung der Nutzwerte. Derartige Kosten sind im gegenständlichen Gutachten nicht berücksichtigt. **Der nachstehenden Bewertung wird das Nutzwertgutachten (TZ 27362/2012) bzw. die Anteile laut Grundbuch zugrunde gelegt.**

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.

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

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 29.05.2026. 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 Großraum³

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 Dienstleistungsunternehmen 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.

Basisdaten⁴

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 Faktoren⁵

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.

³ Quelle: www.wikipedia.org

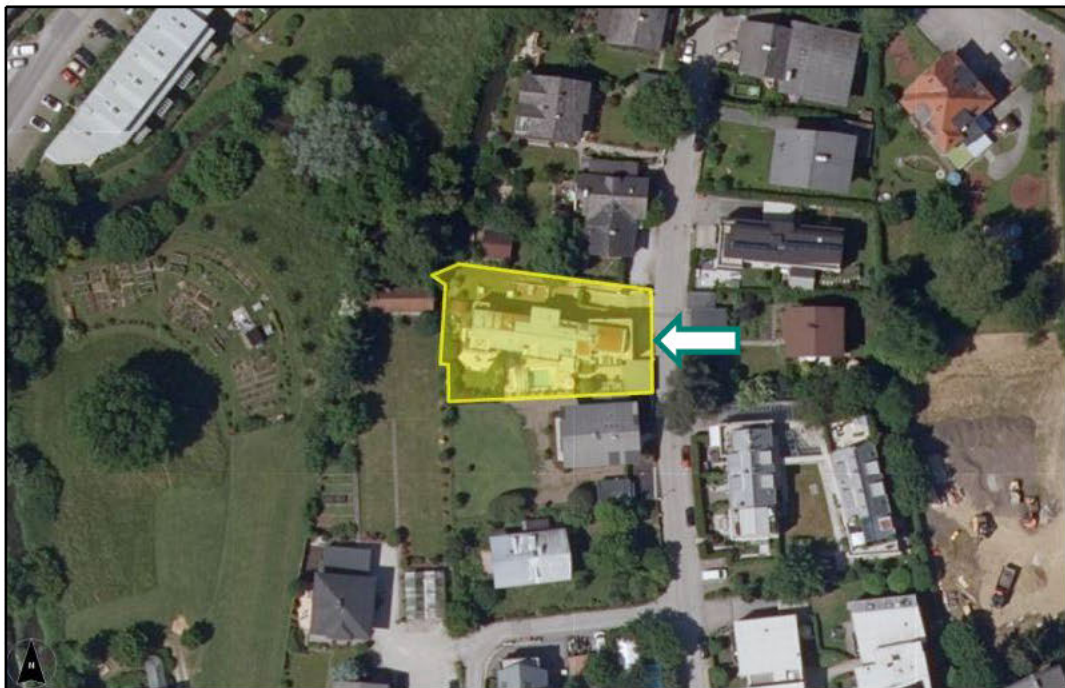
⁴ Quelle: www.wikipedia.org

⁵ Quelle: www.stadt-salzburg.at

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, liegt im Stadtgebiet von Salzburg, im Stadtteil Maxglan, im Ortsteil Neumaxglan, im westlichen Bereich der Aiglhofssiedlung an der Pichlergasse 15. Im unmittelbaren Nahebereich befinden sich der „Billa“ und der Kindergarten „Rauchvilla“. Das Salzburger Landeskrankenhaus bzw. die Chirurgie West ist fußläufig in etwa 9 Minuten erreichbar.



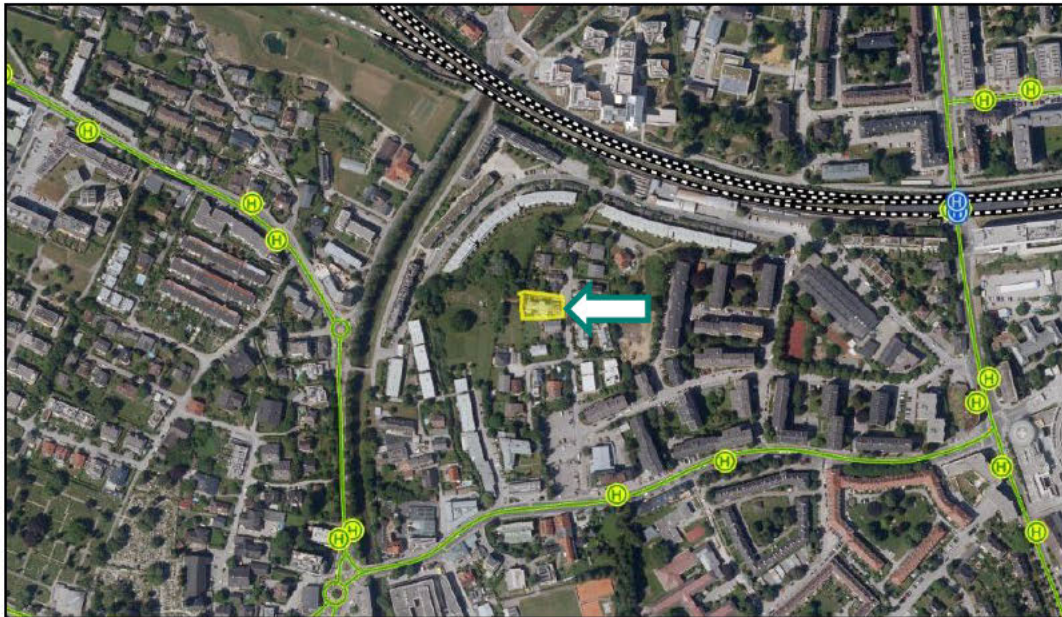
Luftbild, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Bushaltestelle „Salzburg Böhm-Ermolli-Straße“ ist in rund drei Gehminuten und die S-Bahnhaltestelle „Salzburg Aighof“ ist in rund acht Gehminuten erreichbar. Die genaue Situierung der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



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

■ Anbindung an den Individualverkehr

Die Liegenschaft liegt an der Pichlergasse (Grundstück 3291/2, Stadtgemeinde Salzburg - öffentliches Gut) und ist daher an das Verkehrsnetz angebunden.

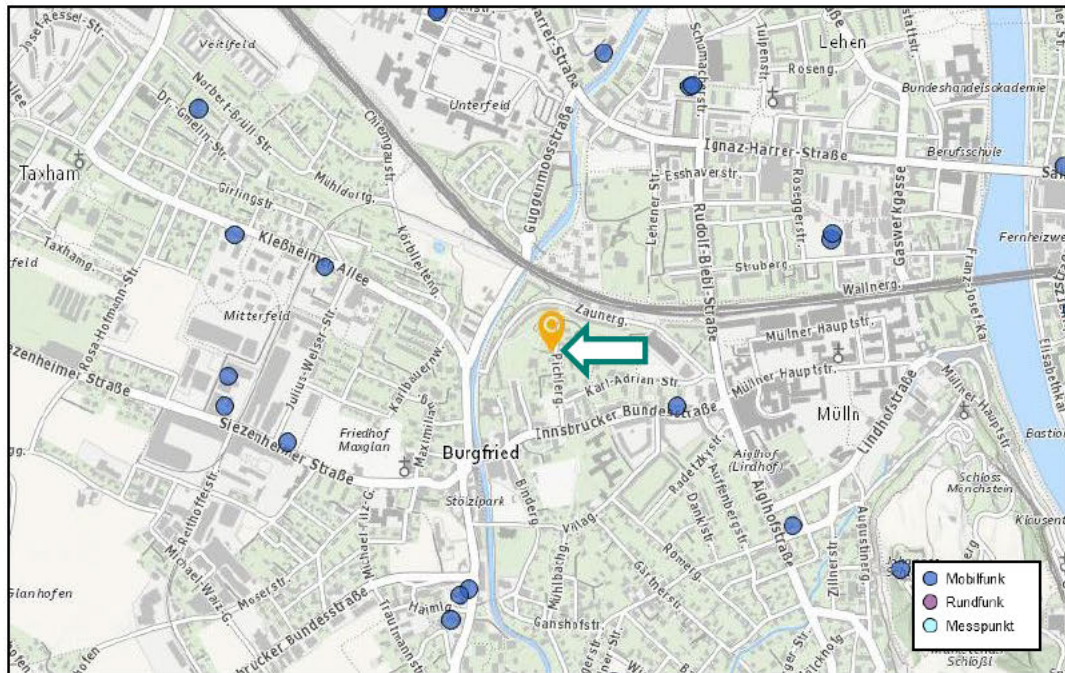


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

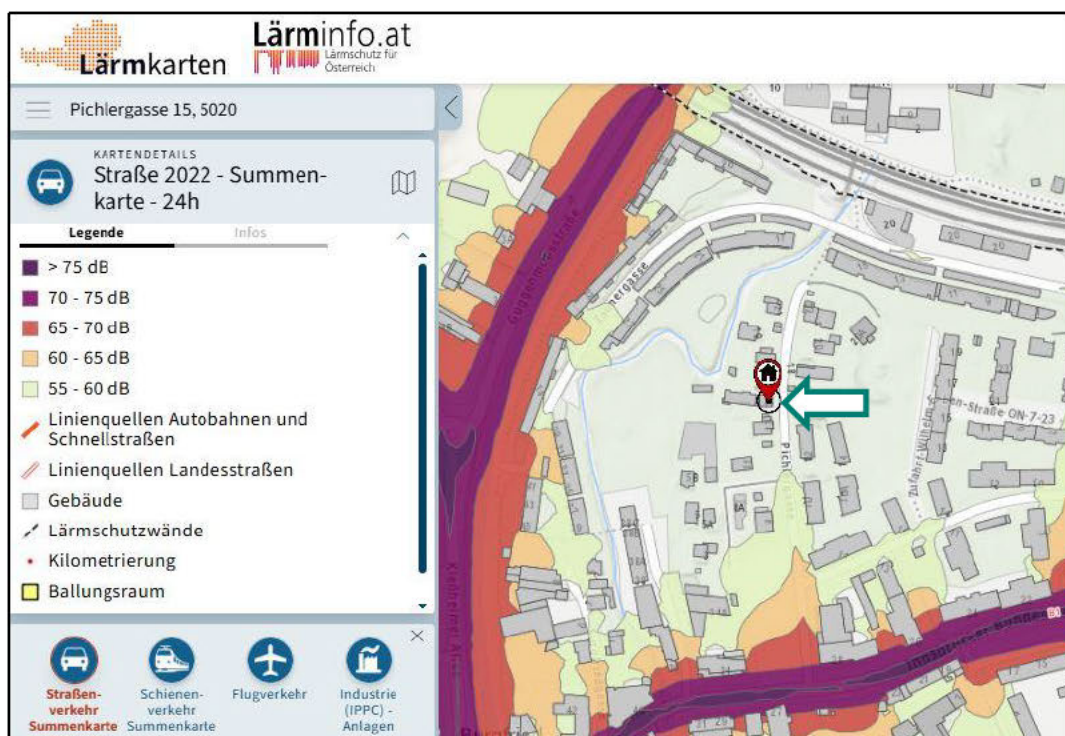
■ Funksender in der Umgebung

Im mittelbaren Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



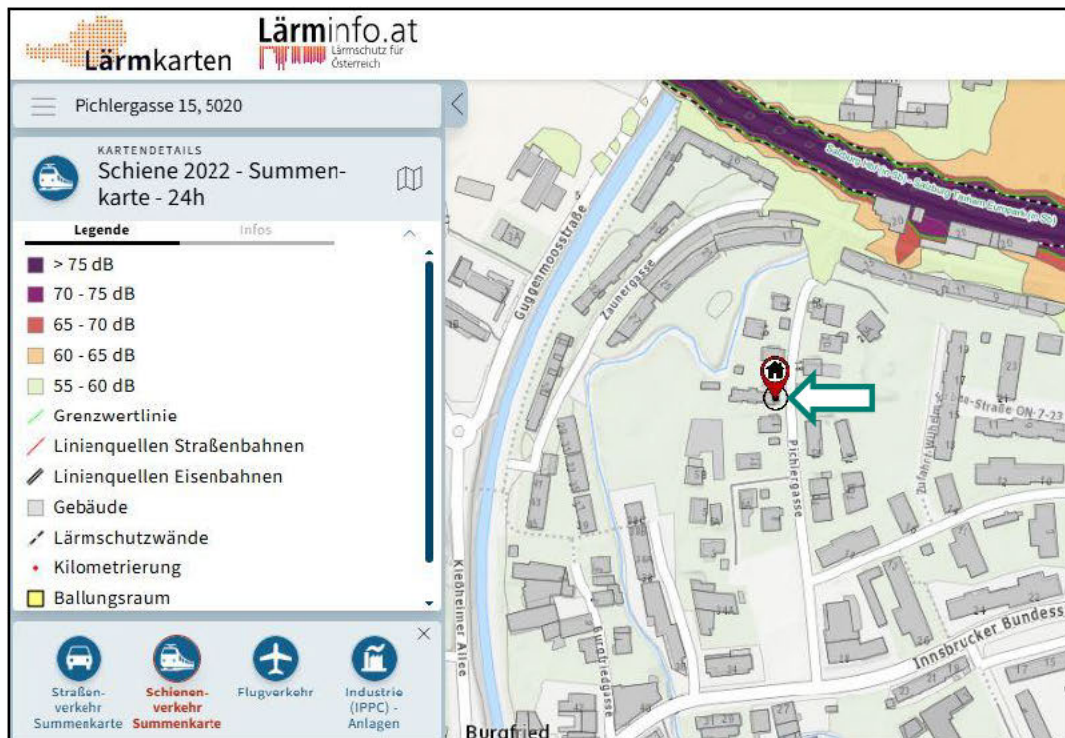
Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: www.senderkataster.at

■ Lärminformation



Auszug aus dem Lärmkataster „Straßenverkehr“, Quelle: www.laerminfo.at

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15



Auszug aus dem Lärmkataster „Schienenverkehr“, Quelle: www.laerminfo.at

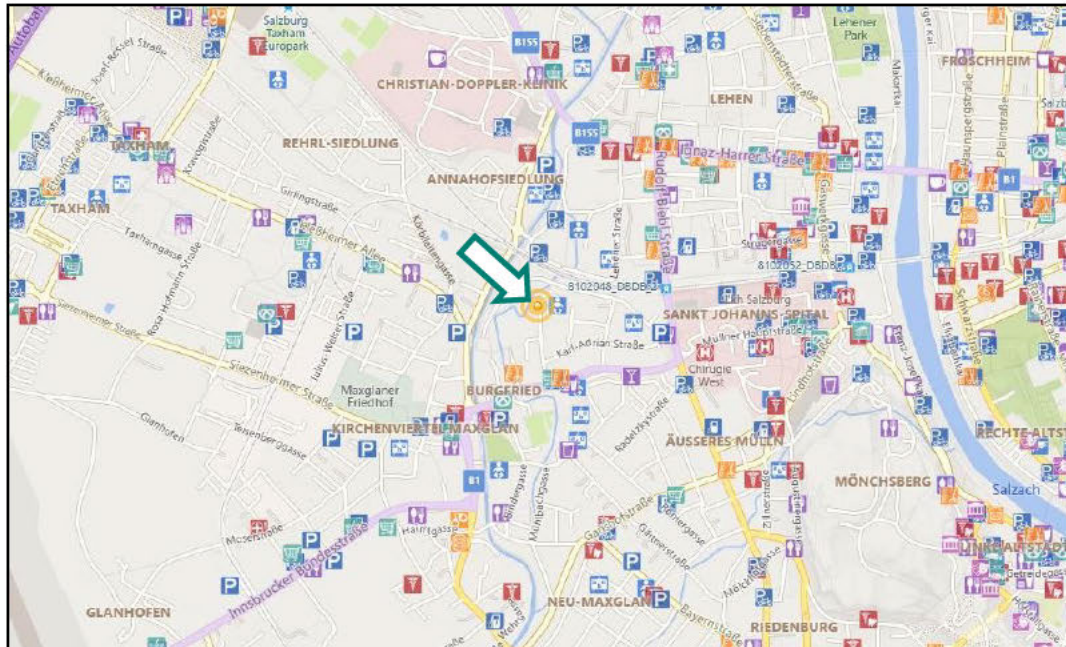
Die Sachverständige hat Abfragen in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich den vorstehenden Kartenausschnitten zufolge nicht im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßen- und Schienenverkehrs“. Ergänzend wurde eine Abfrage in der Lärmkarte „Flugverkehr“ durchgeführt. In dieser Karte befindet sich die Liegenschaft ebenfalls nicht im lärmbeeinflussten Bereich.

Typische Schallpegel

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

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

■ Infrastruktur⁶



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 Eissalon Restaurant Gesundheit Krankenhaus Arzt 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 einige infrastrukturelle Einrichtungen.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer guten bis 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

⁶ Quelle: www.immounited.com

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile)

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg

EINLAGEZAHL 30300

BEZIRKSGERICHT Salzburg

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 20, 21 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 176/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3294/5	GST-Fläche	992	
	Bauf. (10)	226	
	Gärten (10)	766	Pichlergasse 15

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2248/1964 Sicherheitszone hins aller Gst GB Salzburg

2 gelöscht

***** B *****

20 ANTEIL: 16/1376

e 27362/2012 Wohnungseigentum an Garage G 6

k 11947/2022 IM RANG 12793/2021 Kaufvertrag 2021-01-08, Nachtrag

2022-12-23 Eigentumsrecht vorgemerkt

l 1679/2024 Rechtsfertigung

21 ANTEIL: 10/1376

e 27362/2012 Wohnungseigentum an Abstellplatz 1

k 11947/2022 IM RANG 12793/2021 Kaufvertrag 2021-01-08, Nachtrag

2022-12-23 Eigentumsrecht vorgemerkt

l 1679/2024 Rechtsfertigung

***** C *****

29 auf Anteil B-LNR 10 11 12 14 16 bis 21

a 10369/2021 12165/2021 Pfandvertrag 2020-12-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.040.000,--
für Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG
(FN 330441v)

b 6760/2023 Klage (14 Cg 63/23h Handelsgericht Wien)

c 3959/2025 Klage (62 Cg 42/25a Handelsgericht Wien)

(hins 16/1376 Anteile, verb. mit WE an Garage G 6
und 10/1376 Anteile, verb. mit WE an Abstellplatz 1)

d 10346/2025 siehe C-LNR 55

53 auf Anteil B-LNR 20 21

a 5696/2024 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins

vollstr EUR 1.702.657,40 samt 1,5 % Z von 2023-07-01 bis

2024-06-30 und 2,25 % Z ab 2024-07-01 (viertelj. kap.),

Kosten EUR 40.049,12 samt 4 % Z ab 2023-12-07, EUR 7.122,26

für Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG,

FN 330441v (7 E 4341/24p)

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so-
wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)
der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

55 auf Anteil B-LNR 20 21
a 10346/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,00
samt 9 % p.a. Z
bei quartalsweiser Kapitalisierung ab 01.07.2023
Kosten des Exekutionsantrags EUR 1.898,72 für
Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG (FN 330441v)
(5 E 4781/25f BG Salzburg)
IM RANGE C-LNR 29
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 19.01.2026 17:11:13

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die 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)
30300	3294/5	226 m²	Bauflächen (Gebäude)
		766 m²	Gärten (Gärten)
Gesamtfläche		992 m²	

Die Fläche des Grundstücks wurde rechnerisch ermittelt. Ein Ausweis der Fläche im Grenzkataster ist bis dato noch nicht erfolgt.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstücksconfiguration

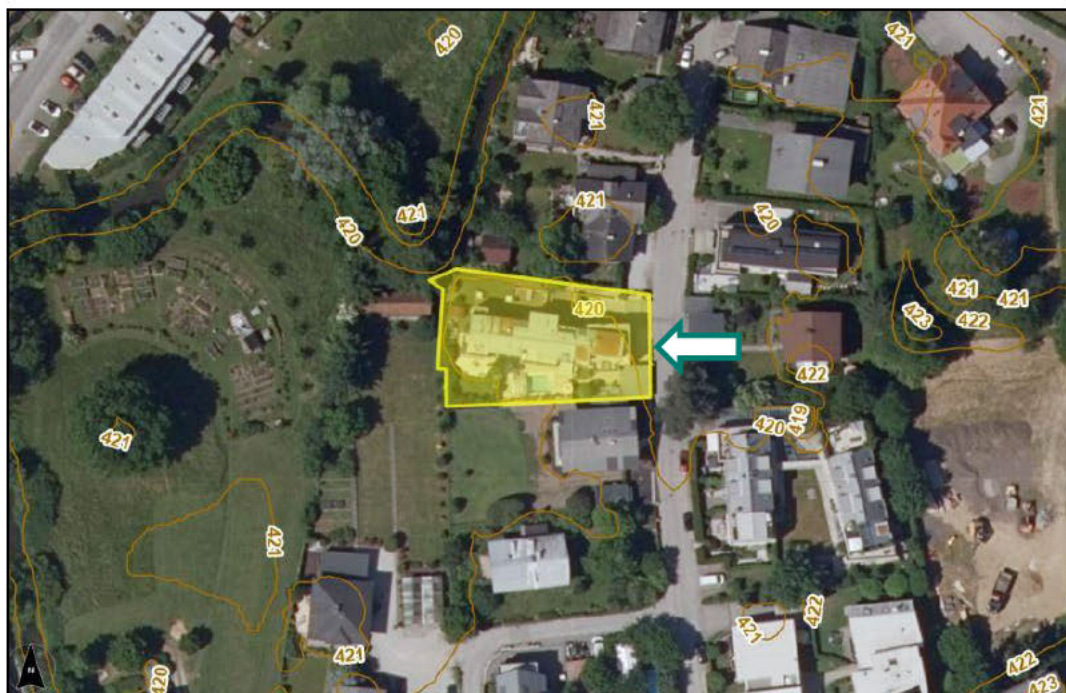


Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan „gelb“ ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

2.1 Grundstückskconfiguration

Das Grundstück 3294/5 weist eine Fläche von 992 m² laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und annähernd eben.



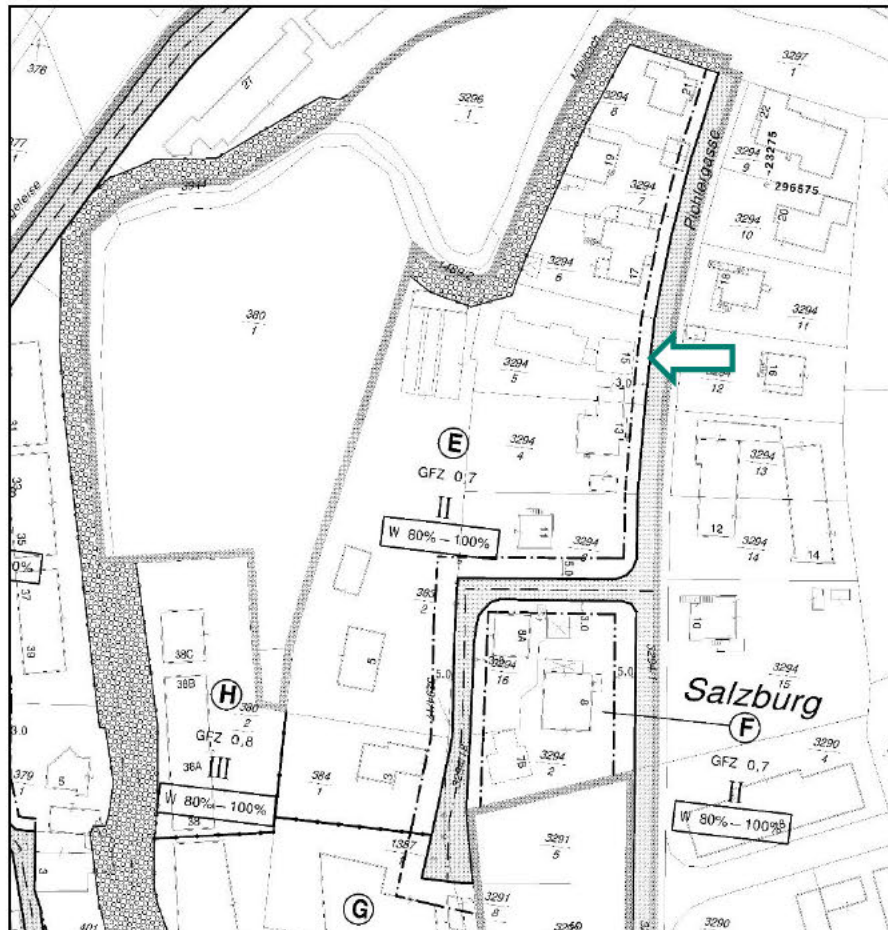
Auszug aus dem Höhengschichtlinienplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so- wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bebauungsplan

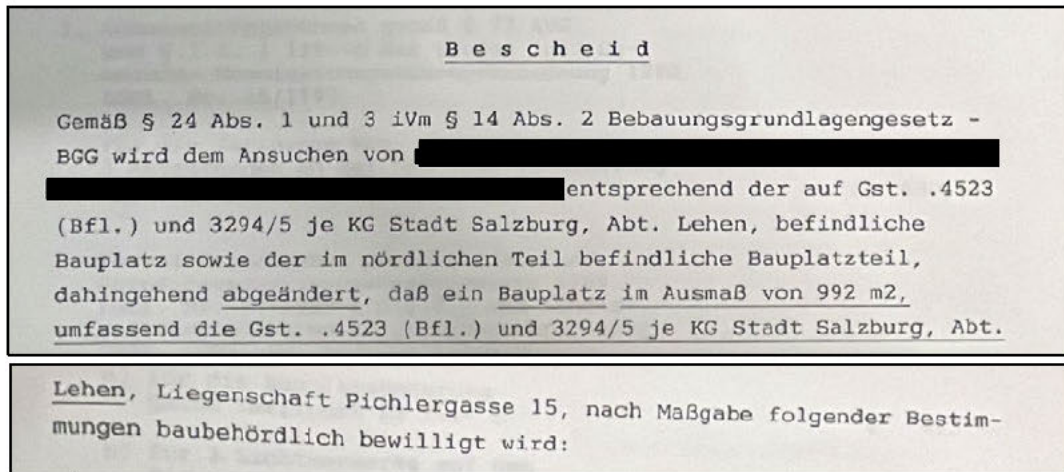
Nach dem nachstehend abgebildeten Bebauungsplan der Grundstufe MAXGLAN - LEOPOLDSKRON 1/G1 sind für die Liegenschaft im Teilgebiet E eine Zahl der oberirdischen Geschöße von II und eine GFZ von 0,7 ausgewiesen. Aus dem Bebauungsplan sind eine Bau- und eine Straßenfluchtlinie ersichtlich. Der Anteil an Wohnnutzung wurde mit 80-100% festgelegt.



Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe; Quelle: www.stadt-salzburg.at

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so-
wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)
der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

- Auszug aus dem Bescheid vom 22.01.1996 (Bauplatz)

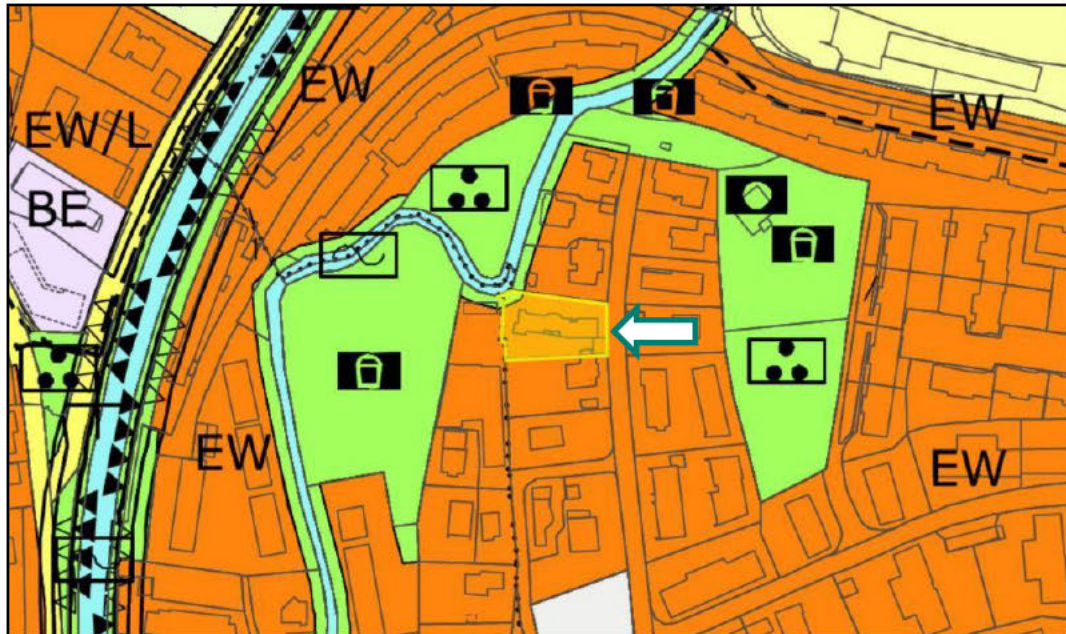


- Auszug aus dem Lageplan vom 07.08.1995

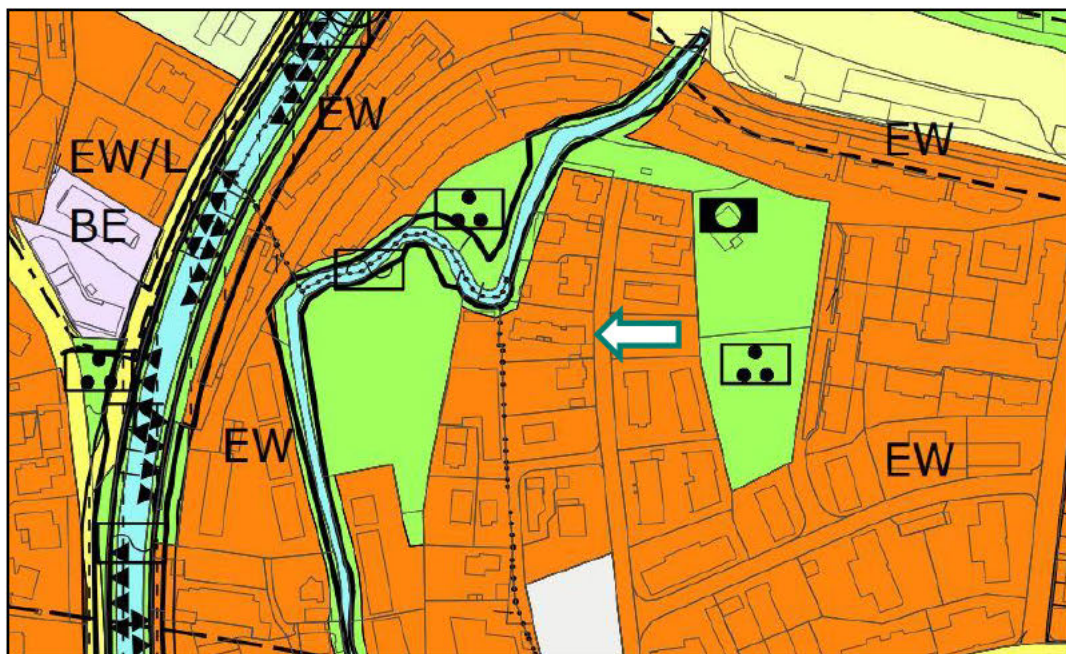


Ausdrücklich festgehalten wird, dass – wie aus den vorstehenden Auszügen zu entnehmen ist – die Fläche des gesamten Grundstücks 3294/5 im Ausmaß von 992 m² zum Bauplatz erklärt wurde.

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 größtenteils die Widmung „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ auf. Ein kleiner Grundstücksteil im Nordwesten im Ausmaß⁷ von rund 40 m² ist als „Grünland – Erholungsgebiet“ gewidmet.

⁷ Die Fläche wurde grob aus der DKM herausgemessen, eine gewisse Flächenungenauigkeit ist daher einzukalkulieren.
Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

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;

...

Grünland

§ 36

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

...

3. Erholungsgebiet (GEG): es ist für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlagen sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen bestimmt;

...

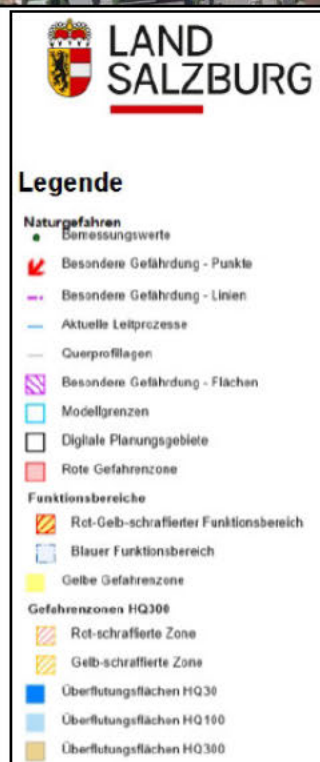
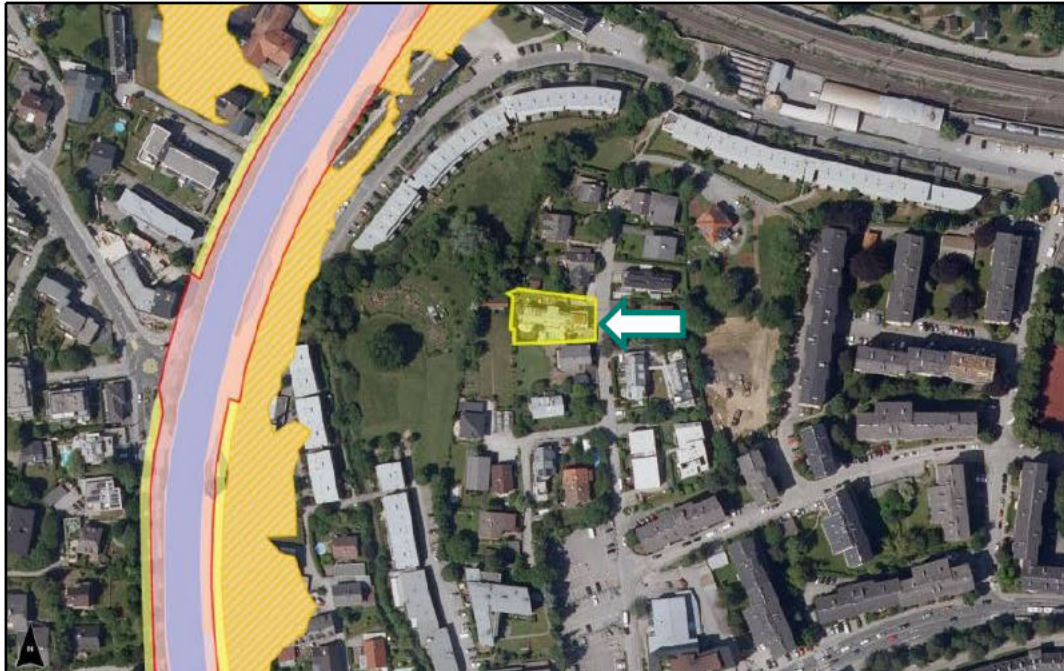
(3) In allen Grünland-Kategorien sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie für eine der Widmung entsprechende Nutzung notwendig sind oder Verkehrsbauten (wie Brücken, Stützmauern, Lärmschutzwände odgl), Transformatorenstationen, Umspannanlagen oder Gasdruckreduzierstationen betreffen. Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Bauten im Grünland ist im § 48 näher geregelt.

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren – Bundeswasserbauverwaltung sowie Wildbach- und Lawinenverbauung

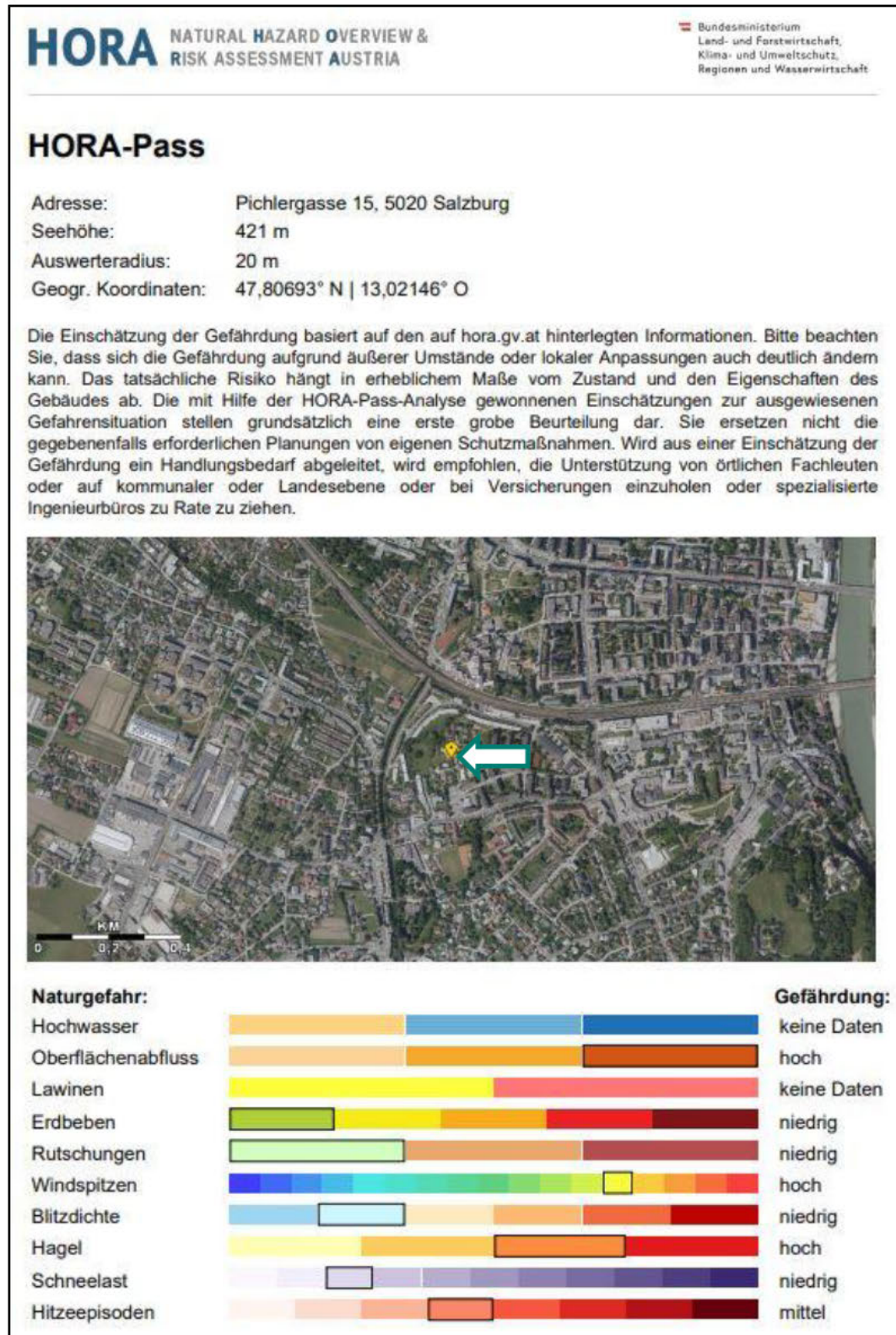


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug der Bundeswasserbauverwaltung ist die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Gefahrenbereiches ersichtlich.
Für die Liegenschaft ist festzuhalten, dass von der Wildbach- und Lawinenverbauung keine Gefahrenzonen ersichtlich sind.

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

■ Naturgefahren – HORA-Pass

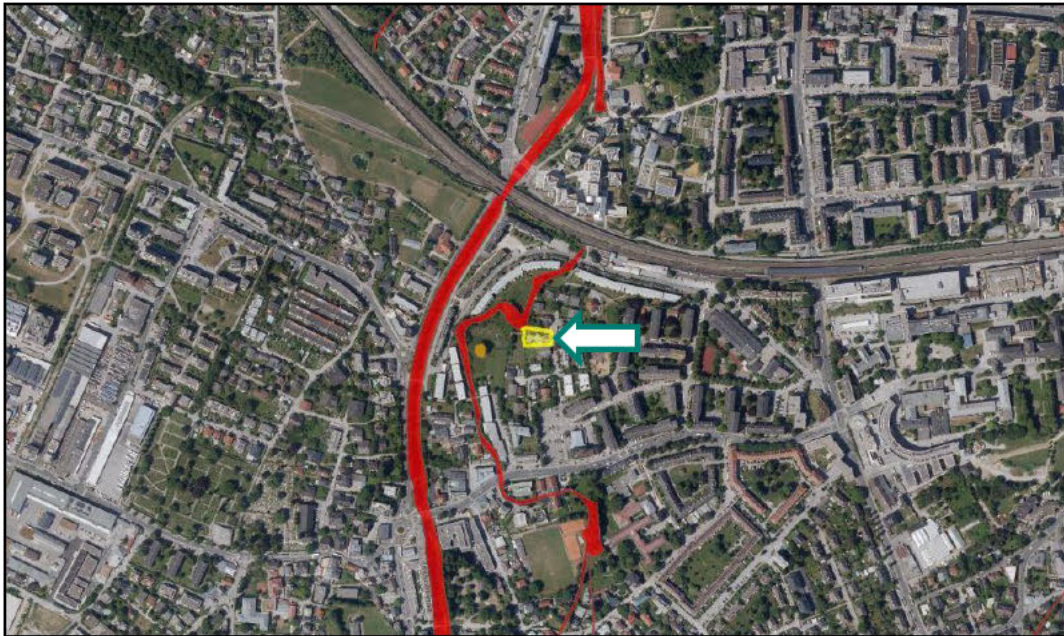


Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: www.hora.gv.at

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so-
 wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)
 der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlgasse 15

4.2 Naturschutz

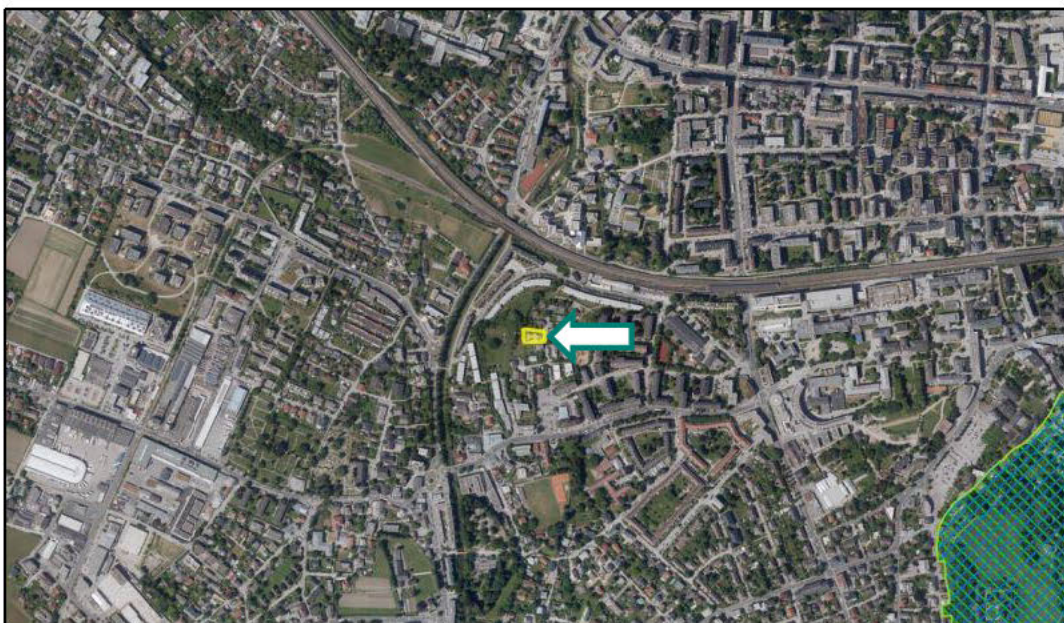
■ Biotopkartierung



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

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft angrenzend an ein Biotop nach §24 (rot). Eingriffe in diese Lebensräume sind nur mit naturschutzbehördlicher Bewilligung zulässig.

■ Naturschutzbuch

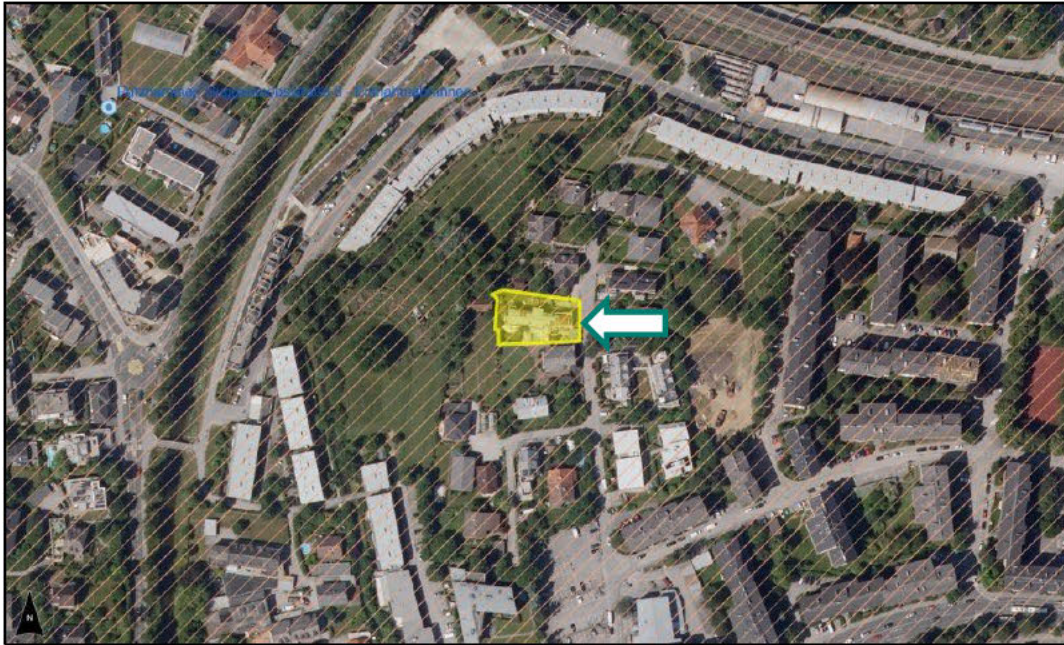


Auszug aus dem „Naturschutz - Naturschutzbuch“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

4.3 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 Salzburg Stadt“. Auf dem Grundstück befinden sich keine eigenen Brunnen oder Quellen.

4.4 Land- und Forstwirtschaft

■ Landwirtschaft 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.

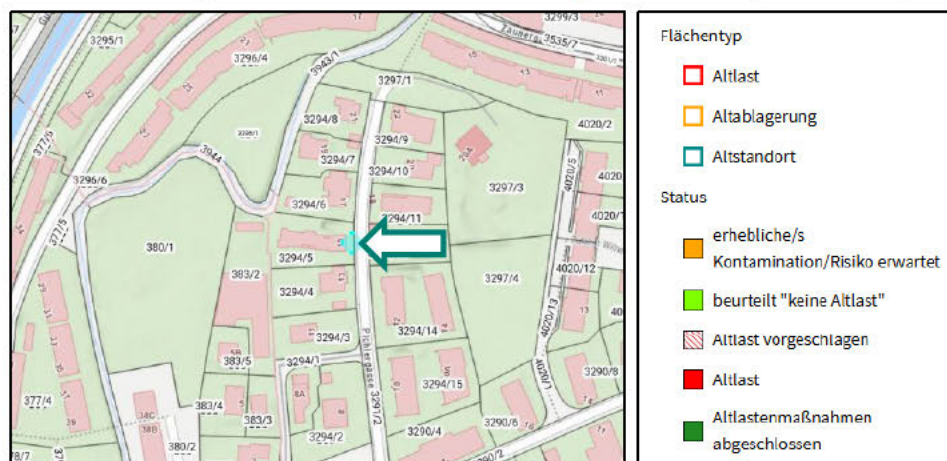
5. Altlastenportal

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“ vorliegen⁸.

Die fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



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

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

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

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

⁸ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Mehrparteienhaus in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß, ein Dachgeschoß und ein Kellergeschoß. Laut Nutzwertgutachten TZ 27362/2012 befinden sich auf der Liegenschaft insgesamt sechs selbstständige Wohneinheiten, sechs Tiefgaragenstellplätze und ein PKW-Stellplatz im Freien.

Nördlich des Wohnobjektes ist die Tiefgarageneinfahrt situiert, die direkt von der Pichlergasse aus erreichbar ist.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt, die im Bauakt vorgefundene Baubeschreibung liegt diesem Gutachten bei, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden. Die Beheizung erfolgt den vorliegenden Unterlagen zufolge mit Thermen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt laut Baubeschreibung über das bestehende Leitungsnetz der Wasserwerke der Salzburger Stadtwerke und die Abwasserbeseitigung über den öffentlichen Kanal.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Beim bewertungsgegenständlichen **Tiefgaragenstellplatz „Garage G 6“** handelt es sich – von der Abfahrtsrampe aus gesehen – um den letzten Stellplatz auf der linken Seite. Der Boden der Tiefgarage ist betoniert. Der Stellplatz ist in der Natur nicht gekennzeichnet. Auf der davorstehend linken Seite ist er durch einen Betonsteher sowie auf der rückwärtigen linken Seite durch eine Mauer begrenzt. Der Zwischenbereich auf der linken Seite ist offen ausgeführt.

Festgehalten wird, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme – wie auch der Fotodokumentation auf Blatt 47f in diesem Gutachten entnommen werden kann – diverse Gegenstände auf dem Stellplatz gelagert wurden.

Der bewertungsgegenständliche **PKW-Stellplatz im Freien „Abstellplatz 1“** befindet sich östlich direkt vor dem Gebäude und ist parallel zur Pichlergasse situiert. Der Boden ist gepflastert. Der Stellplatz ist zur Straße hin durch einen Betontrog abgegrenzt. Im rückwärtigen Bereich des Stellplatzes befindet sich ein Carport. Auch zu diesem Carportbereich wurde als Abgrenzung zum gegenständlichen PKW-Stellplatz ein Betontrog aufgestellt. Auf der rechten Seite vom Abstellplatz 1 besteht ein Metallgeländer.

1.2 Auskünfte der Hausverwaltungskanzlei „ILV Immobilien“:

Die Hausverwaltung „ILV Immobilien“ wurde mehrmals um Übermittlung von Unterlagen ersucht, der Sachverständigen wurden jedoch **keine Unterlagen ausgehändigt**.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass daher keine Aussage über die Höhe der laufenden Kosten sowie der Rücklage getroffen werden kann. Als Annahme wird daher in der Bewertung davon ausgegangen, dass die laufenden Kosten marktüblich sind und eine adäquate Rücklage gebildet wurde.

2. Bau- und Erhaltungszustand

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

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

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

Nutzflächen		
Verwendete Unterlagen:	Nutzwertgutachten vom März 2006 mit TZ 27362/2012 (Zivilingenieur für Bauwesen Dipl.-Ing. Gerald Lettner); Naturmaß wurde nicht genommen!	
Tiefgarage:	Garage G 6	20,54 m ²
PKW-Stellplatz im Freien:	Abstellplatz 1	18,00 m ²

4. Nutzung

Es handelt sich um einen Tiefgaragen-Stellplatz und um einen PKW-Stellplatz im Freien.

5. Bestandverträge

In Ermangelung weiterführender Informationen und Unterlagen wird **als Annahme** davon ausgegangen, dass sowohl der Tiefgaragenstellplatz G 6 als auch der PKW-Stellplatz im Freien Abstellplatz 1 **bestand-frei** sind.

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.

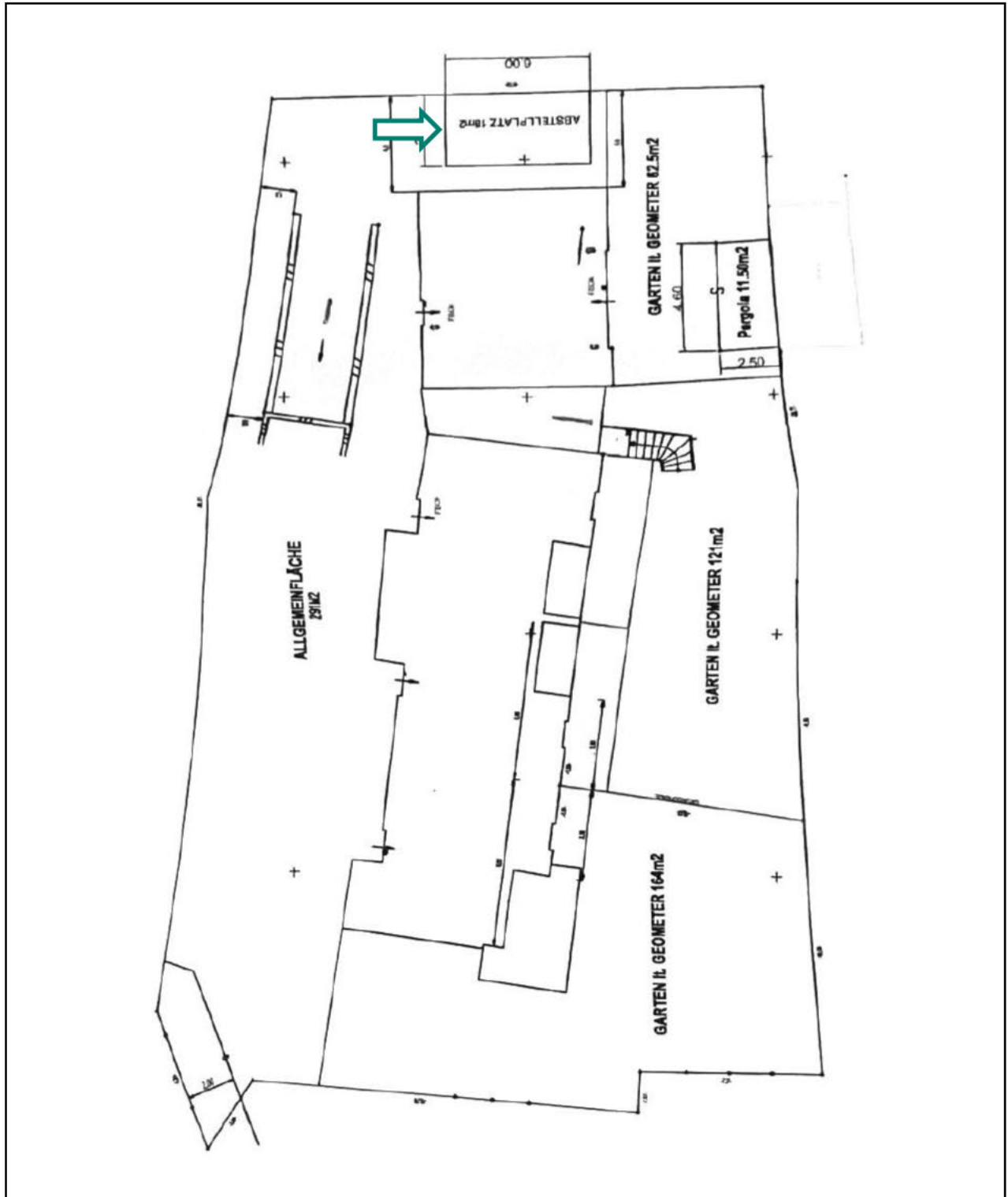
Pichlergasse 15, 5020 Salzburg	
Schreiben <u>Magistrat Salzburg:</u> Abbruchbewilligung aufgrund der (geringen) Kubatur nicht erforderlich	vom 02.01.1996
Bauplatzabänderung <u>Magistrat Salzburg:</u> Ansuchen um Bauplatzabänderung für Gst. 4523 (Bfl.) und 3294/5 je KG Stadt Salzburg, Abt. Lehen, Liegenschaft Pichlergasse 15, zu einem Bauplatz in Anpassung an die Grundstücksgrenzen	Bescheid vom 22.01.1996 Zl. 05/01/72978/95/15
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> a.) Wohnhausneubau (5 Wohneinheiten) mit Tiefgarage b.) Errichtung von Gasfeuerungsanlagen	Bescheid vom 30.04.1996 Zl. 05/02/92086/15 a Zl. 05/02/46660/96/10 b
Baubeginnanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage	vom 05.08.1996
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Wohnhausneubau mit Tiefgarage (Austauschpläne) - Baubewilligung; Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung - Baubewilligung	Bescheid vom 04.11.1996 Zl. 05/02/92086/95/28
Rohbaufertigstellungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Wohnhausneubau mit Tiefgarage	vom 20.01.1997
Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Wohnhausneubau mit Tiefgarage	vom 06.09.1997
(Nachträgliche) Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Wohnhausneubau mit Tiefgarage Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung Baubewilligung - Austauschpläne und Überprüfung gemäß § 17 BauPolG. Errichtung von 6 Gasfeuerungsanlagen Bewilligung von Bestandsplänen und Überprüfung gemäß § 17 BauPolG.	Bescheid vom 14.10.1997 Zl. 05/02/92086/95/43a Zl. 05/02/46660/96/12b
Baubewilligung (im vereinfachten Verfahren) <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbau und Erweiterung des Dachgeschoßes im bestehenden Wohnhaus (nicht gegenständlich)	Bescheid vom 31.10.2005 Zl. 05/02/55211/2004/033
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Errichtung eines Wintergartens (nicht gegenständlich)	Bescheid vom 26.01.2006 Zl. 5/02/61605/2005/017
Zurückweisung <u>Magistrat Salzburg:</u> Zaunerrichtung	Bescheid vom 28.11.2006 Zl. 05/01/32593/2006/011
Baubewilligung (im vereinfachten Verfahren) <u>Magistrat Salzburg:</u> Errichtung eines Carports (nicht gegenständlich)	Bescheid vom 27.10.2011 Zl. 05/02/48914/2011/015

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vorstehend sämtliche zum Erhebungszeitpunkt im Bauakt aufliegende und das neu errichtete Gebäude betreffende Dokumente angeführt wurden.

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

7. Parifizierungspläne, Auszug aus der Nutzwertliste und Baubeschreibung

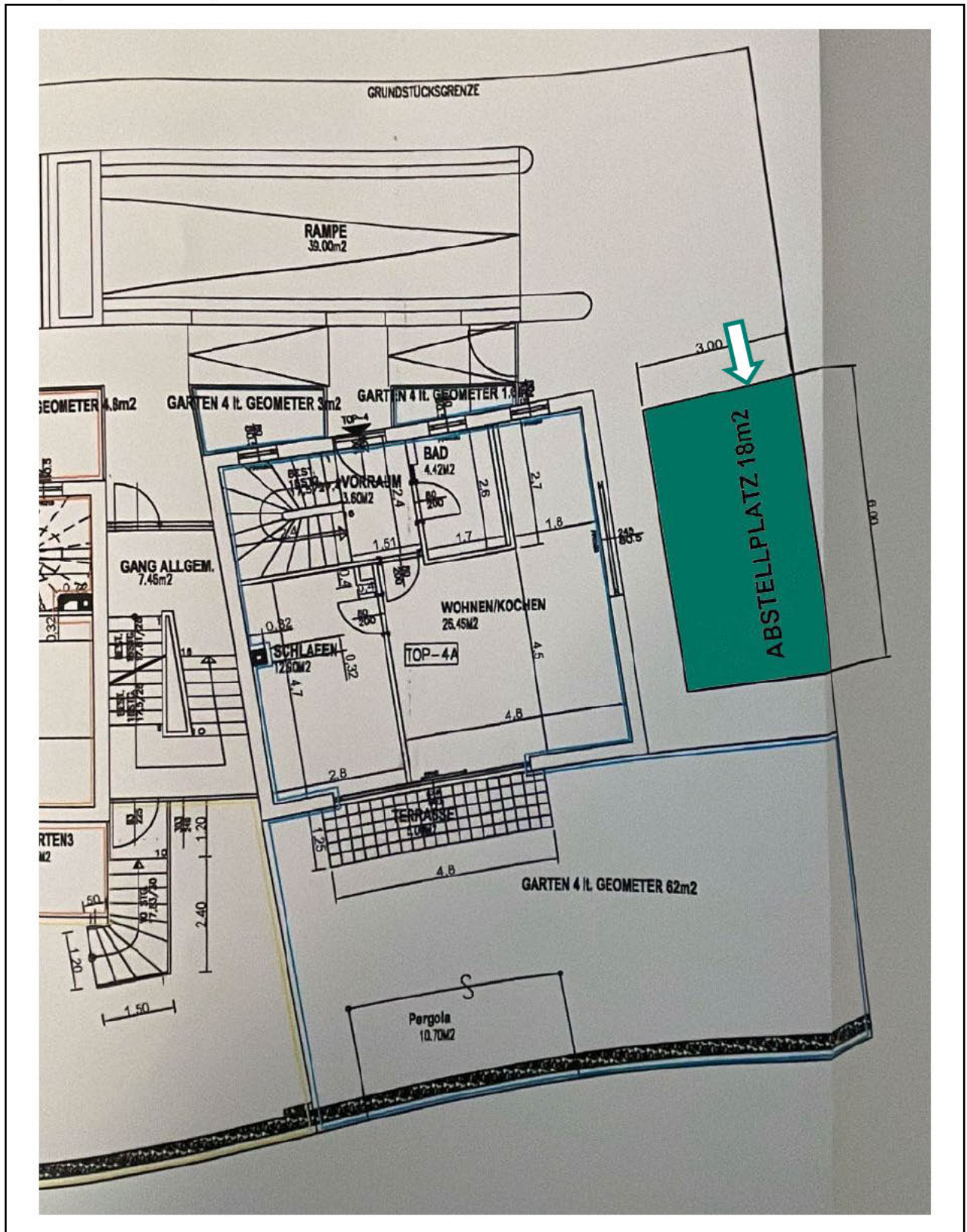
Lageplan mit Kennzeichnung des Abstellplatzes 1 (PKW-Stellplatz im Freien)



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so-
wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)
der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

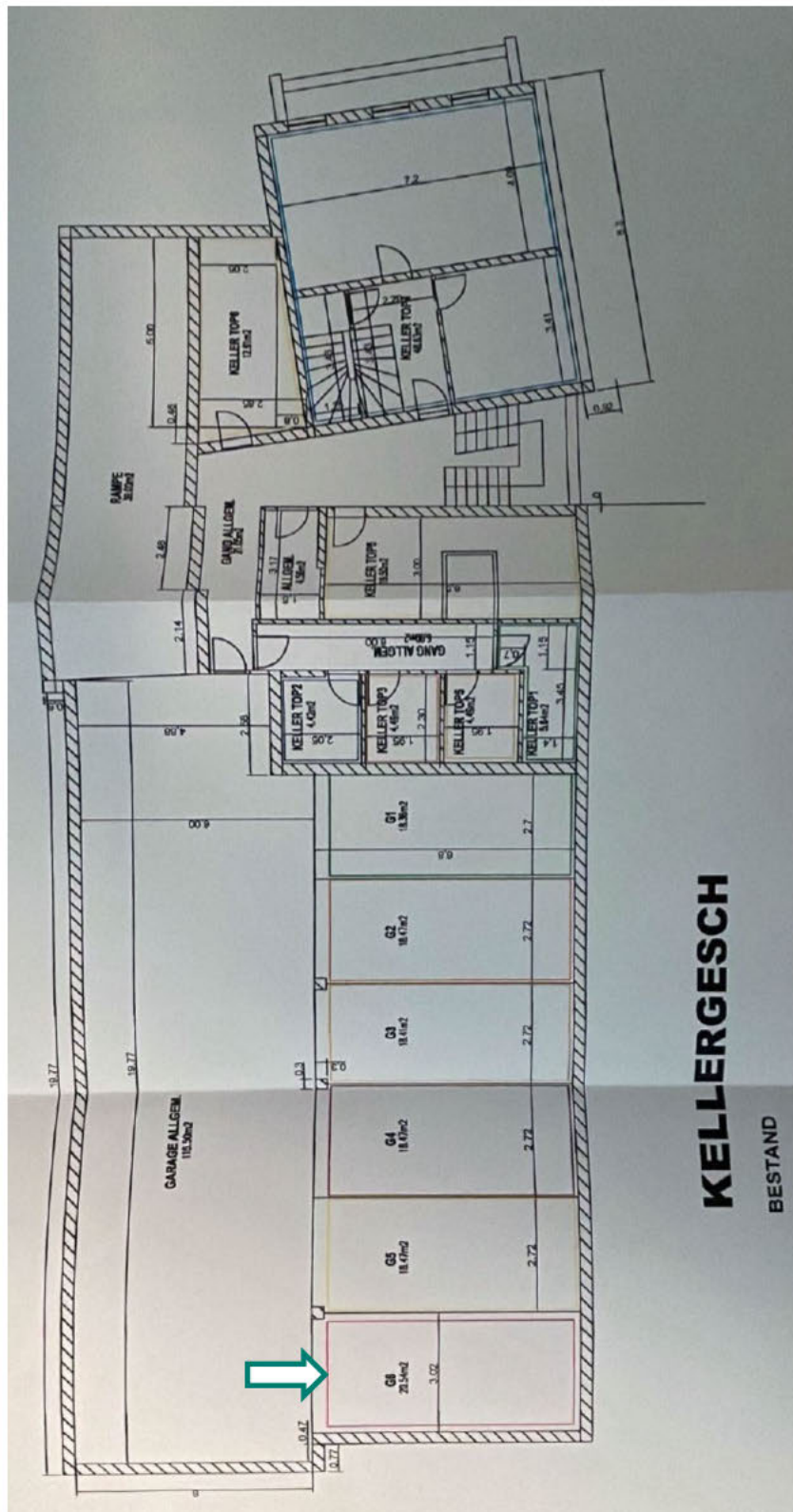
Ausschnitt vom Erdgeschoß mit detaillierter Kennzeichnung des Abstellplatzes 1 (PKW-Stellplatz im Freien)



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

Gesamtes Kellergeschoß mit Kennzeichnung der Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz)



Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlgasse 15

KELLERGESCH

BESTAND

Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlgasse 15

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom März 2006 – TZ 27362/2012



DIPL.-ING. GERALD LETTNER - ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN - SALZBURG
Sebeschstraße 12, 5020 SALZBURG, Tel. 0662/634411, Fax 0662/634411-4, email zi.lettner@son.at

Gutachten

Salzburg im März 2006

Für die Nutzwertberechnung der Liegenschaft Pichlergasse 15
Parz.Nr. 3294/5 KG Lehen(56537) EZ 300

Liegenschaftseigentümer:


Pichlergasse 15
5020 Salzburg

Unterlagen:

Einreichpläne Planungsbüro Baumgartner,
Bestandspläne
Baubewilligung GZ 5/02/55211/2004/033
Positive BV Wintergarten vom 26.1.06

Auftraggeber:

Die Liegenschaftseigentümer

Beschreibung:

Das gegenständliche Objekt besteht aus einem Kellergeschoss mit Tiefgarage, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Nebenräume befinden sich im Kellergeschoss. Ebenso die Garagenabstellplätze. Ein Abstellplatz befindet sich im Freien. Es befinden sich sechs selbständige Wohneinheiten im Objekt. Die Beheizung erfolgt mit Thermen. Als Basiswohnung mit der Bewertung 1 wurden die Einheit Top 5 im 1. Obergeschoss mit Balkon angenommen. Alle anderen Einheiten verfügen über Garten und Balkonflächen und sind qualitativ höher zu bewerten.

DER BAUSACHVERSTÄNDIGE:

Seite 1



Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15



DIPL.-ING. GERALD LETTNER - ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN - SALZBURG

Salzachstraße 12, 5026 SALZBURG, Tel. 0662/634411, Fax 0662/634411-4, email zt.lettner@aon.at

Salzburg, März 2006

Nutzwertliste

Nutzfläche Pichlergasse 15 GB LEHEN 56537 PZ.NR 3294/5 EZ 300

Lage	Widmung	Fläche [m²]	Bewertung	Nutzwert einz. ges.	Verdopp. Nutzwert / Mindestanteil
<u>TOP 1</u>					
EG/OG	Wohnung	74.59m²	1.1	82	
	Abstellr.KG	5.64m²	0.3	2	
	Gartenfl.	164m²	0.1	16	
	Wintergarten	13.79m²	0.8	11	
				111	222 / 1376
<u>TOP 2</u>					
EG/OG	Wohnung	74.38m²	1.05	78	
	Abstellr.KG	4.47m²	0,3	1	
	Gartenfl.	9.4m²	0,1	1	
	Loggia	4.47m²	0,5	2	
				82	164 / 1376
<u>TOP 3</u>					
EG/OG	Wohnung	75.69m²	1.05	79	
	Abstellr.KG	4.49m²	0,3	1	
	Gartenfl.	9.6m²	0,1	1	
	Loggia	4.47m²	0,5	2	
				83	166 / 1376
<u>TOP 4</u>					
EG	Wohnung	47.54m²	1.0	48	
	Abstellr.KG	48.63m²	0.5	24	
	Pergola	10.70m²	0.2	2	
	Gartenfl.	62m²	0.1	6	
				80	160 / 1376
<u>TOP 5</u>					
OG	Wohnung	53.42m²	1,0	53	
	Abstellr.KG	4.49m²	0,3	1	
				54	108 / 1376
<u>TOP 6</u>					
DG	Wohnung	148.52m²	1.4	208	
	Abstellr.KG	32.41m²	0.3	10	
	Gartenfl.	121m²	0.1	12	
				230	460 / 1376
ZWISCHENSUMME				640	

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

Nutzfläche Pichlergasse 15 KG LEHEN 56537 PZ.NR 3294/5 EZ 300

G-STELLPL.1	18.36 m²	0.4	7	7	14 / 1376
G-STELLPL.2	18.47 m²	0.4	7	7	14 / 1376
G-STELLPL.3	18.41m²	0.4	7	7	14 / 1376
G-STELLPL.4	18.47m²	0.4	7	7	14 / 1376
G-STELLPL.5	18.47 m²	0.4	7	7	14 / 1376
G-STELLPL.6	20.54 m²	0.4	8	8	16 / 1376
ABSTELLPL.1	18.00 m²	0.25	5	5	10 / 1376

GESAMTNUTZWERT 688 1376 / 1376

BEWERTUNGSRICHTLINIE

Die in der Nutzwertberechnung ermittelten Werte wurden nach den geltenden Rechtsnormen unter der Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt.

Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes oder eines Zubehörobjektes wird nach Rundung der Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt (§8Abs.1 und WEG 2002).

Als Standardwohnung wurde Top 5 bewertet, da diese Einheit nur über Balkon verfügt.

Zu - und Abschläge wie folgt .

REGELNUTZWERT

Wohnung mit Balkon / Terrasse	1
Keller	0,3
Garten	0,1
KFZ-Abstellflächen im Freien	0,25
KFZ-Garage	0,4

ZUSCHLÄGE/ABSCHLÄGE (gem. § 8 Abs. 1 Satz 2 WEG 2002):

- Top 1 Zuschlag 10 % Gartenfläche
- Top 2 Zuschlag 5 % Gartenfläche
- Top 3 Zuschlag 5 % Gartenfläche
- Top 4 Zuschlag 10 % Gartenfläche/Abschlag Lage 10 %
- Top 5 Standardwohnung
- Top 6 Zuschlag Lage 10%
 - Zuschlag Gartenfläche 10%
 - Zuschlag Terrassenfläche 10%
 - Zuschlag Ausstattung 10%

GARAGE/ABSTELLPL.

Nutzfläche Pichlergasse 15 GB LEHEN 56537 PZ.NR 3294/5 EZ 300

Garage
KG

G1	2,7*6,8	18,36m ²
G2	6,8*2,72-0,15*0,15	18,47m ²
G3	6,8*2,72-0,30*0,30	18,41m ²
G4	6,8*2,72-0,15*0,15	18,47m ²
G5	6,8*2,72-0,15*0,15	18,47m ²

G6	6,8*3,02	20,54m ²
----	----------	---------------------

Abstellplatz
EG

AB	6,0*3,0	18,00m ²
----	---------	---------------------



ALLGEMEINFLÄCHEN

Nutzfläche Pichlergasse 15 GB LEHEN 56537 PZ.NR 3294/5 EZ 300

der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann, ger §2 Abs.4 WEG 2002

Allgemeine Flächen
im Haus

KG

Stiegenhaus, Gang	lt. Plan	27.95 m ²
Abstellr.	lt. Plan	4.56 m ²
Garage allgem.	lt. Plan	116.50 m ²
Rampe	lt. Plan	39.00 m ²

EG

Stiegenhaus	lt. Plan	7.46m ²
-------------	----------	--------------------

OG

Stiegenhaus	lt. Plan	8.75m ²
-------------	----------	--------------------

DG

Stiegenhaus	lt. Plan	5.42m ²
-------------	----------	--------------------

Aussenfläche	lt. Geometer	250m ²
--------------	--------------	-------------------



Baubeschreibung (lt. Einreichplanung vom Dezember 1995)

ARCHITEKTEN WOHNBAU PICHLERGASSE
BAUBESCHREIBUNG

PR. NR.: 1106/WBP
PROJEKT: WOHNBAU PICHLERGASSE
BAUBESCHREIBUNG

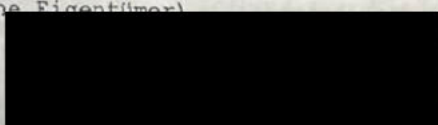
0. GRUNDSTÜCK/EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

EZ 300, KG 56537 Salzburg/Lehen
Gst. Nr. 3294/5
.4523 998 m2 (lt. Kataster)
979 m2 (nach Koordinaten)

Flächenwidmung: erweitertes Wohngebiet
Bebauungsplan: 30B15 bzw. alte Parzellierung links der
Salzach 237, Magistrat Salzburg Zl. Ia/BR
von 18.08.1936

Bauplatzgröße: Teil aus Gdst.3294/5 und Bfl. .4523
998 m2 lt.Kataster
Alter Bauplatz 913 m2
Erweiterung 66 m2
Gesamtbauplatz 979 m2 aus Koordinaten

Bebauung: Geplant ist die Errichtung eines Wohnhau-
ses mit Garage.

Eigentümer der Liegenschaft:
(Außerbücherliche Eigentümer)


1. LAGE/ERSCHLIESSUNG:

Die Liegenschaft befindet sich westlich der Pichlergasse in einem weitgehend intakten Wohngebiet. Nordwestlich grenzt das Grundstück an den Maxglaner Mühlbach an. Die Erschliessung des Objektes erfolgt über die Pichlergasse, von der auch die Abfahrt in die Tiefgarage erfolgt. (6 PKW-Stellplätze)

2. VER- UND ENTSORGUNG:

- Wasserversorgung: Anschluß an das bestehende Leitungs-
netz der Wasserwerke der Salzburger Stadtwerke
- Stromversorgung: Anschluß an das Leitungsnetz der E-
Werke der Salzburger Stadtwerke
- Abwasserbeseitigung: Anschluß an den öffentlichen Kanal
in der Pichlergasse.

Dat. Ref. Doc.:
1995 12 14 GRU/Fe 1106baub.pro

2

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so-
wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)
der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

3. DAS PROJEKT:

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten. Im Kellergeschoß sind 6 PKW-Stellplätze untergebracht. Weiters befindet sich im Kellergeschoß eine für Eigentümer/Mieter zugängliche Sauna und Kellerabstellräume. Hinsichtlich der Farbgestaltung ist beabsichtigt rechtzeitig mit der Magistratsabteilung 9 das Einvernehmen herzustellen. (Schreiben Zahl 9/02-20072/95/163 vom 1995 10 30)

4. TECHNISCHE DATEN:

- Fundierung:
Bodenplatte unter dem KG ca. 40 cm, Bemessung nach statischen Erfordernissen.
- aufgehendes Mauerwerk:
 - * außen 20 cm Ziegel, Biotherm, mit 10 cm Wärmedämmung (E 21 Tektalan) oder Isospan 20 cm mit 10 cm E 21 Tektalan. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, nach bauphysikalischen Erfordernissen schall- bzw. wärme gedämmt und verputzt.
 - * Innentrennwände 10 bzw. 12 cm Ziegel, verputzt.
- Decken: ** KELLERMAUERWERK: 30cm MU-BETON*
Stahlbetondecken gemäß statischer Vorbemessung.
- Dach: Pfettendachstuhl, wärme gedämmt, innen mit Gipskarton verkleidet.
- Stiegen, Stiegenhäuser:
Kunst- bzw. Natursteinbeläge.
- Fenster und Portale:
Kunststoff- oder Holzfenster, gestrichen, Wärmeschutzverglasung.
- Innentüren:
Vollbautüren in Stahl- oder Holzzargen mit Gummidichtungen; Feuerschutztüren entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen.
- Verputz:
 - * Innen: Einlagen- und Gipsputz, Naßräume mit verringertem Gipsanteil
 - * Außen: 3-lagiger Putz
- Haustechnische Anlage:
 - * Heizung:
Für die Beheizung werden 5 Erdgasheizungsanlagen installiert. Zur Verfeuerung gelangt Erdgas vom Versorgungsnetz der Salzburger Stadtwerke. Für die Wohnungen Top 1, 2 und 3 gelangt die Gastherme im Abstellraum EG zur Aufstellung, die Abgasführung erfolgt über ein Abgasrohr über Dach. Top 4 erhält eine Gastherme im KG,

HUNDT + GRUBER
ARCHITEKTEN

1106/WBP WOHNBAU PICHLERGASSE
BAUBESCHREIBUNG

die Abgasführung erfolgt über Dach. In der im Dachgeschoß angeordneten Wohnung ist die Gastherme im Vorraum vorgesehen. Die Abgasführung erfolgt über das Dach.

* **Führung der Tiefgarage:**

Die Tiefgarage ist für 6 Stellplätze vorgesehen, die Grundfläche beträgt ca. 210 m². Eine Querdurchlüftung wird erzielt.

- Einerseits über das Einfahrtstor (freie Lüftungsöffnung 1,0 m²),
- andererseits durch Abluftöffnungen in der Tiefgaragendecke direkt ins Freie (2 Öffnungen von jeweils 0,5 m² freier Lüftungsquerschnitt). Der Abstand der Entlüftungsöffnungen zum Nachbargrundstück beträgt 4,0 m.

* **Sanitäranlage:**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt getrennt durch die Gasthermen mit integriertem Warmwasserboiler. Die Entsorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz. Die Trinkwasserversorgung ist durch die städtische Trinkwasserleitung sichergestellt.

* **Elektro:**

Versorgung des Gebäudes über das Netz der E-Werke Salzburg. Ausgehend vom Niederspannungshauptverteiler werden über Steigzentren in den Wohnungen angeordneten Subverteiler angebracht. Die E-Installation wird nach den letztgültigen ÖVE-Vorschriften ausgeführt. Die Installationsführung erfolgt unter Putz bzw. in den Kellerbereichen auf Putz.

5. **FUSSBODENAUFBAUTEN:**

1. **Wohnräume**

- 1.1 Wohnraum mit Parkett/ker. Belag/Textil/Linol
- | | |
|----------|--------------------------------------|
| 1 cm | KlebeParkett/ker. Belag/Textil/Linol |
| 6 cm | Estrich |
| 3 cm | Dämmfilz |
| 5 cm | Splittschüttung |
| 20,22 cm | STB-Decke |

2. **Nebenräume**

- 2.4 Saunabereich
- | | |
|------|-------------------------|
| 1 cm | Fliesen |
| | Feuchtigkeitsisolierung |
| 7 cm | Heizestrich |
| 3 cm | Wärmedämmung |
| 4 cm | Beschüttung |

Dat. Ref. Doc.:
1995 12 14 GRU/Pe 1106baub.pro

4

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

ARCHITEKTEN	
2.5 Kellerräume, Abstellraum KG, Wirtschaftsraum	
6 cm	Estrich
3 cm	Wärmedämmung
5 cm	Beschüttung
30 cm	STB-Bodenplatte
2.6 Tiefgarage	
2 cm	Verschleißschicht (Latexfalt)
0-7 cm	Gefälleestrich
2.7 Kellerräume allgemein	
5 cm	Kontakttestrich
3. Dach	
3.1 Begrüntes Flachdach	
18 cm	Humus
	Vlies
5 cm	Kies (8/32)
	Vlies
6 cm	EPS-Platten
1 cm	Feuchtigkeitsisolierung
4-8 cm	Gefällebeton
22 cm	STB-Decke
3.2 Dachaufbau	
2,4 cm	Titanzinkblech
3-5 cm	offenen Schalung
	Hinterlüftung/Lattung
2,4 cm	Vordeckung/Pappe
6 cm	Rauh Schalung
16 cm	Hinterlüftung/Lattung
	Mineralfaser/Querholz
2,4 cm	Dampfbremse
2,5 cm	Streuschalung
	Gipskartonplatten
3.3 Dachterrasse	
10-13 cm	Steinplatten auf Mörtellager
	Vlies
16 cm	Extrudiertes Polystyrol
1 cm	Feuchtigkeitsisolierung (Folie)
	Vlies
20-23 cm	STB-Decke
4. Aussenanlagen	
4.1 Terrasse über Kellerräumen	
10 cm	K-Steinplatten im Mörtelbett
	Vlies
6 od. 14 cm	Extrudiertes Polystyrol
	Feuchtigkeitsisolierung
0-5 cm	Gefällebeton
20 cm	STB-Decke

Dat. Ref. Doc.:
1995 12 14 GRU/Pe 1106baub.pro

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so-
wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)
der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

HUNDT + GRUBER

1106/WBP

WOHNBAU PICHLERGASSE

ARCHITEKTEN

BAUBESCHREIBUNG

4.2

Terrasse nicht unterkellert

10 cm

K-Steinplatten im Mörtelbett

12 cm

Unterbeton

Vlies

50 cm

Frostschuttschicht

6.

STATISTISCHE DATEN:

6.1

Bruttogeschoßflächen

6.1.1

BGF oberirdisch

BGF DG

5,63

x

8,90

=

50,107 m2

1,97

x

3,60

=

7,092 m2

7,20

x

5,63

=

40,536 m2

5,03

x

(6,239 + 5,518 : 2)

=

29,568 m2

2,33

x

(2,051 + 2,382 : 2)

=

5,164 m2

132,467 m2

132,47 m2

BGF OG

21,00

x

7,10

=

149,100 m2

2,80

x

1,12

=

3,136 m2

5,30

x

1,12

=

5,936 m2

8,30

x

7,80

=

64,740 m2

4,92

x

(2,26 + 2,97 : 2)

=

12,865 m2

235,777 m2

235,78 m2

BGF EG

21,00

x

5,60

=

117,600 m2

7,70

x

1,50

=

11,550 m2

2,80

x

1,12

=

3,136 m2

5,30

x

1,12

=

5,936 m2

(8,30 x 7,80) - (2,99 x 1,50)

=

60,255 m2

4,92

x

(2,26 + 2,97 : 2)

=

12,865 m2

4,00

x

1,50

=

6,000 m2

217,340 m2

217,34 m2

6.1.2

BGF Unterirdisch

BGF KG

24,87

x

6,60

=

164,140 m2

23,49

x

6,80

=

159,730 m2

8,30

x

7,80

=

64,740 m2

1,949

x

3,00

=

5,847 m2

7,366

x

(3,011 + 1,949 : 2)

=

18,267 m2

5,623

x

(2,189 + 3,000 : 2)

=

14,588 m2

427,312 m2

427,32 m2

Dat. Ref. Doc.:

1995 12 14 GRU/Fe 1106baub.pro

6

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

HUNDT + GRUBER
ARCHITEKTEN

1106/WBP WOHNBAU PICHLERGASSE
BAUBESCHREIBUNG

6.2 Berechnung GFZ

BGF (o.i.): Grundstücksgröße (lt. Kataster)
 $585,59 \text{ m}^2 : 979 \text{ m}^2 = 0,598$ GFZ = 0,598

6.3 PKW Stellplätze:
 (lt. Stellplatzverordnung Magistrat Salzburg)
 1,2 PKW-Stellplätze/Wohneinheit:
 5 Wohneinheiten x 1,2 = 6 PKW-Stellplätze
 (angeordnet in der Tiefgarage)

7. BEILAGEN

7.1 BGF-Übersichtszeichnungen zu Berechnung

*2 m³ unbenutzter Raum?
 < 7000 m³ u. R!*

8. BERECHNUNG BRUTTORAUMINHALT

DG	132,47 x 2,50 *1)	331,18 m ³
OG	235,78 x 2,85	671,97 m ³
EG	217,34 x 2,84	619,42 m ³
KG	429,78 x 0,50 *2)	214,89 m ³
Total BRI		1.837,46 m ³

*1) Höhe aus Schnitt gemittelt
 *2) Bestehendes Gebäude 420,80 (gemittelt)
 EG absolut 421,30
 h relativ 0,50

9. ABRUCHMASSNAHME:
 KÜNGER AUS
 500 m³ BRI
 Th. Pichler
 96.04.10

Dat. Ref. Doc.:
 1995 12 14 GRU/Pe 1106baub.pro

7

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so-
 wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)
 der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

C. FOTODOKUMENTATION

Außenaufnahmen



Bild 1 von 6

Blick von der Pichlergasse (aus Osten) auf den
Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)



Bild 2 von 6

Blick aus Norden auf den Abstellplatz 1
(PKW-Stellplatz im Freien)

Tiefgarage



Bild 3 von 6

Blick auf die Tiefgaragenein- und -ausfahrt



Bild 4 von 6

Blick auf die Tiefgaragenein- und -ausfahrt

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) so-
wie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)
der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15



Bild 5 von 6
Blick in die Tiefgarage



Bild 6 von 6
Blick auf den Tiefgaragenstellplatz Garage G 6

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG BLNR20 (GARAGE G 6)

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

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



Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

E. RISIKOEINSCHÄTZUNG BLNR21 (ABSTELLPLATZ 1)

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

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

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

F. 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.

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

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 gekürzt⁹.

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-

⁹ 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 Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird¹⁰.

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

¹⁰ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

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** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Vergleichswertverfahren** (siehe Erläuterung [Vergleichswertverfahren](#) Seite 52ff in diesem Gutachten) anzuwenden.

WERTERMITTLUNG

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. Abweichende Eigenschaften und wertbeeinflussende Faktoren (wie insbesondere unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) wurden im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen.

Vergleichswertermittlung 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz):

Folgende mittelbar vergleichbare Transaktionen von Tiefgaragenstellplätzen konnten in zeitlicher und örtlicher Nähe erhoben werden:

Vergleichswerte						
KG	EZ	TZ	Kaufpreis/PP	KV-Datum	Korr.Faktor	Vergleichswert
56531	1841	828/2026	25.000,00 €/PP	28.08.2025	0%	25.000,00 €
56537	30754	1545/2025	28.500,00 €/PP	23.01.2025	-10%	25.650,00 €
56537	30734	4915/2024	28.500,00 €/PP	03.05.2024	-5%	27.075,00 €
56531	3378	3659/2026	25.000,00 €/PP	24.03.2026	0%	25.000,00 €
Mittelwert						25.681,25 €
Mittelwert (gerundet)						25.000,00 €

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich für den **Tiefgaragenabstellplatz „Garage G 6“** ein **durchschnittlicher Wert von gerundet EUR 25.000.-**.

Vergleichswertermittlung 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien):

Folgende mittelbar vergleichbare Transaktionen von Parkplätzen im Freien konnten in zeitlicher und örtlicher Nähe erhoben werden:

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

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich für den Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) ein durchschnittlicher **Wert von gerundet EUR 10.000.-**.

ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

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

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE BLNR20 UND BLNR21

„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 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit Wohnungseigentum an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 13.04.2026	€	25.000,00
Wert der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit Wohnungseigentum am Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 13.04.2026	€	10.000,00

ZUBEHÖR

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

RECHTE UND LASTEN

Aus dem **Grundbuch** ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche Rechte und Lasten sind **nicht vorhanden**.

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

G. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20** verbunden mit Wohnungseigentum an **Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz)** der **Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Pichlergasse 15** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 13.04.2026**

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

Der **Verkehrswert** der **10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21** verbunden mit Wohnungseigentum an **Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien)** der **Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Pichlergasse 15** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 13.04.2026**

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

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Katharina Hubner, MA, MSc, REV
Salzburg, am 29. Mai 2026

H. BEILAGEN

1. Wohnungseigentumsaufhebungs- und -begründungsvertrag – TZ 27362/2012

[illegible]

Schätzung der 16/1376 Miteigentumsanteile BLNR20 verbunden mit WE an Garage G 6 (Tiefgaragenabstellplatz) sowie der 10/1376 Miteigentumsanteile BLNR21 verbunden mit WE an Abstellplatz 1 (PKW-Stellplatz im Freien) der Liegenschaft EZ 30300 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Pichlergasse 15

- Seite vier -

h) G-Stellpl. 3.....	14/1376	Anteile
i) G-Stellpl. 4.....	14/1376	Anteile
j) G-Stellpl. 5.....	14/1376	Anteile
k) G-Stellpl. 6.....	16/1376	Anteile
l) Abstellpl. 1.....	10/1376	Anteile

Die Vertragsparteien stellen fest, dass unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 vom März 2008 des Zivilingenieurs für Bauwesen Diplomingenieur Gerald Leitner, Salzachstraße 12, 5026 Salzburg, samt Nutzflächenberechnung, die Nutzwertliste und separaten Bestandsplänen, die Nutzwertwerte der in Punkt Erstens genannten Liegenschaft neu festgesetzt wurden wie folgt: --- Das Eingangs genannte Gutachten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, die Nutzflächenberechnung, die Nutzwertliste und die Bestandspläne je vom März 2006 bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages, ohne dass diese Urkunden ausgeschlossen sind.

VERTENS ----- BERICHTIGUNG -----

DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

Zur Berichtigung der Liegenschaftsanteile entsprechend den neu festzusetzenden Nutzwerten übergibt daher [REDACTED] von den ihr insgesamt gehörenden 216/1208 Anteilen (= 297.216/ 1.662.208 Anteilen) an die [REDACTED]

[REDACTED] 12.128/1.662.208 Anteilen und übernimmt die [REDACTED] diese Liegenschaftsanteile sodass diese unter Hinzuziehung der ihr bereits bisher gehörenden 992/1208 Anteilen (= 1.364.992/1.662.208 Anteilen) nunmehr Eigentümer von 1.377.120/1.662.208 Anteilen (= 1.140/1376 Anteilen) ist. --- Diese Übergabe beziehungsweise Übertragung der obgenannten Anteile erfolgt entsprechend der zwischen den Miteigentümern bestehenden rechtlichen Beziehung unentgeltlich. ---

FÜRTERS ----- WOHNUNGSEIGENTUM -----

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass Nutzwertgutachten vom März 2006 des Diplomingenieur Gerald Leitner, Zivilingenieur für Bauwesen, Salzachstraße 12, 5026 Salzburg über die Festsetzung der Nutzwerte rechtsverbindlich anzuerkennen

BG 565 TZ 27362/2012

- Seite drei -

Zweitens ----- WOHNUNGSEIGENTUMSAUFHEBUNG -----

Zur Erreichung des beabsichtigten Vertragszweckes vereinbaren hiermit die Vertragsparteien, dass der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 29.07.1996 samt Ergänzung vom 24.03.1999 begründete Wohnungseigentum aufzuheben, die Liegenschaftsanteile den nunmehrigen Nutzwertern entsprechend zu berichtigen und das Wohnungseigentum sodann neu zu begründen. ---

Zufolge der obgenannten vereinbarten Aufhebung des Wohnungseigentums erteilen die Vertragsparteien einverständlich ihre Einwilligung, dass unter der Voraussetzung der Zustimmung der Pfandgläubiger und sonstiger bücherlich berechtigter die Löschung des ob der Liegenschaft im Grundbuch Lehen (KG 56537 Salzburg) Einlagezahl 300 einverleibten Wohnungseigentums hinsichtlich sämtlicher Liegenschaftsanteile und zugleich das Wohnungseigentum nach dieser Vereinbarung neu grundbücherlich einverleibt werde. ---

Drittens ----- NUTZWERTNEUFESTSETZUNG -----

Die Vertragsparteien stellen fest, dass unter Zugrundelegung des Nutzwertgutachtens im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (zweitausendzwei) vom März 2006 (zweitausendsechs) samt Nutzflächenberechnung und der Nutzwertliste vom März 2006 (zweitausendsechs) und des Gutachtens gemäß § 2 Abs. 4 (Paragraf zwei Absatz vier) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (zweitausendzwei) über die Allgemeinlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann nunmehr die Nutzwerte der in Punkt Erstens genannten Liegenschaft neu festgesetzt wurden wie folgt:

a) Top 1: Wohnung Abstellraum KG Gartenfläche Wintergarten.....	222/1376	Anteile
b) Top 2: Wohnung Abstellraum KG Gartenfläche Loggia.....	164/1376	Anteile
c) Top 3: Wohnung Abstellraum KG Gartenfläche Loggia.....	166/1376	Anteile
d) Top 4: Wohnung Abstellraum KG Pergola Gartenfläche.....	160/1376	Anteile
e) Top 5: Wohnung Abstellraum KG.....	108/1376	Anteile
f) Top 6: Wohnung Abstellraum KG Gartenfläche.....	460/1376	Anteile
g) G-Stellpl. 1.....	14/1376	Anteile
h) G-Stellpl. 2.....	14/1376	Anteile

BG 565 TZ 27362/2012

- Seite sechs -

a) In C-LNr. 11 auf Anteil B-LNr. 11 zu TZ 10160/2003 für die Kreditforderung bis zum Höchstbetrag von EUR 280.000,- zugunsten Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft

b) In C-LNr. 14 auf Anteil B-LNr. 10 bis 13 zu TZ 9751/2008 für die Kreditforderung bis zum Höchstbetrag von EUR 1.600.000,- zugunsten Vorarlberger Landes- und Hypothekbank Aktiengesellschaft

c) In C-LNr. 15 auf Anteil B-LNr. 14 zu TZ 9752/2008 für die Kreditforderung bis zum Höchstbetrag von EUR 480.000,- zugunsten Vorarlberger Landes- und Hypothekbank Aktiengesellschaft

Die obgenannten pfandrechtlich sichergestellten Forderungen betreffen ausschließlich die Wohnungseigentumsanteile der [REDACTED]
Die entsprechenden Pfandrechtsaufhebungs- und Einschränkungserklärungen sollen gleichzeitig mit der Verbüchierung des Wohnungseigentumsvertrages erfolgen

AUFSANDUNG

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch Lehen (56537 Salzburg), EZ 300 nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

1) die Einverleibung der Löschung des Wohnungseigentums:

a) bei den 216/1208 Anteilen (= 297.216/1.662.208 Anteilen) mit Wohnungseigentum an W 1, [REDACTED]

b) bei den 150/1208 Anteilen (= 269.996/1.662.208 Anteilen) mit Wohnungseigentum an W 2, [REDACTED]

c) bei den 208/1208 Anteilen (= 286.208/1.662.208 Anteilen) mit Wohnungseigentum an W 3, [REDACTED]

d) bei den 192/1208 Anteilen (= 264.192/1.662.208 Anteilen) mit Wohnungseigentum an W 4, [REDACTED]

e) bei den 120/1208 Anteilen (= 165.120/1.662.208 Anteilen) mit Wohnungseigentum an W 4b, [REDACTED]

f) bei den 276/1208 Anteilen (= 379.776/1.662.208 Anteilen) mit Wohnungseigentum an W 5, [REDACTED]

(In Summe 1.364.992/1.662.208 Anteile) je der [REDACTED]

2) die Zusammenziehung der Anteile der [REDACTED] auf 1.364.992/1.662.208 Anteile

- Seite fünf -

und diesbezüglich auf jegliches Rechtsmittel verzichtet zu haben und in Zukunft verzichten, [REDACTED]

An der in Punkt Erstens genannten Liegenschaft wird nunmehr Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des Bundesgesetzes zu BGBl. Nr. 70/2002 begründet

Die Vertragsparteien erklären, dass die jeweiligen Minderheitsanteile den zur Begründung von Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteilen entsprechen. Die Vertragsparteien vereinbaren nunmehr ob der in Punkt Erstens genannten Liegenschaft im Grundbuch Lehen (KG 56537 Salzburg) Einlagezahl 300, Bezirksgericht Salzburg, Wohnungseigentum zu begründen. Die Vertragsparteien räumen sich daher wechselseitig und uneingeschränkt das ausschließliche Recht auf Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 ein und übernehmen somit:

a) [REDACTED] zwanzigster Oktober neunzehnhundertsechzigster (20.10.1960): [REDACTED] benandte (Bsp): [REDACTED]

222/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 1 [REDACTED]

14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 1 [REDACTED]

b) [REDACTED]

164/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 2 [REDACTED]

166/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 3 [REDACTED]

160/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 4 [REDACTED]

108/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 5 [REDACTED]

460/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 6 [REDACTED]

14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 2 [REDACTED]

14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 3 [REDACTED]

14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 4 [REDACTED]

14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 5 [REDACTED]

16/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 6 [REDACTED]

10/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Abstellpl. 1 [REDACTED]

Die im Nutzwertgutachten auf Seite 9 (neun) genannten, sowie alle übrigen im Nutzwertgutachten allenfalls nicht genannten Räumlichkeiten beziehungsweise Außenflächen unterliegen der gemeinsamen Nutzung der Liegenschaftseigentümer

Sechstens: HAFTUNG

Ob der Liegenschaft im Grundbuch Lehen (KG 56537 Salzburg) EZ 300 hatten nachstehende Pfandrechte:

BG 565 TZ 27362/2012

BG 565 TZ 27362/2012

- Seite acht -

2001, worauf dieser Rechtsantrag genehmigungsfähig ist. Auf das bilaterale Abkommen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und dem [REDACTED] wird verwiesen.

Zehnte: GERICHTSSTAND

Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragsparteien der Gerichtsbarkeit des nach Lage des Vertragsgegenstandes sachlich zuständigen Gerichtes und verzichten auf ihren etwaigen anderweitigen gerichtlichen Gerichtsstand.

Elfte: SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Die Vertragsparteien werden darauf hingewiesen, dass die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes erst nach Vorliegen der zur Verbücherung erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung/Selbstberechnungserklärung erfolgen kann. - Die Vertragsparteien werden weiters über die gesamtschuldnerische Haftung für die Kosten und Gebühren informiert.
2. Die aus diesem Vertrag entspringenden Rechte und Verpflichtungen - ausgenommen solche höchstpersönlicher Natur - gehen bidersets auf Erben, Besitz- und Rechtsnachfolger über und treffen mehrere hiervon zur ungeteilten Hand.
3. Von den Vertragsparteien wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages gewonnenen Daten automatisch in einer Datenbank gespeichert werden.

Zwölfte: AUSFERTIGUNGEN

Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original ausfertigt, welches beim Vertragsverfasser verbleibt und nach grundbücherlicher Durchführung an die Vertragsparteien auszufolgen ist, wobei dasselbe von der [REDACTED] verwahrt wird.

Salzburg 21. April 2009



BG 565 TZ 27362/2012

- Seite sieben -

- 3) die Einverleibung des Eigentumsrechtes bei den 297.216/1.662.208 Anteilen der geb. 20.10.1937 zu 12.128/1.662.208 Anteilen zugunsten der [REDACTED]

- 4) die Zusammenziehung der Anteile sodass nunmehr Eigentümer der Legenschaft sind:
 - a) geb. 20.10.1937 zu 285.088/1.662.208 Anteilen (= 235/1376 Anteile)
 - b) zu 1.377.120/1.662.208 Anteilen (= 1140/1376 Anteile)

- 5) Die Aufteilung der Anteile:
 - a) der [REDACTED] 222/1376 Anteile, und 14/1376 Anteile
 - b) der [REDACTED] 164/1376 Anteile, 166/1376 Anteile, 160/1376 Anteile, 108/1376 Anteile, 460/1376 Anteile, 14/1376 Anteile, 14/1376 Anteile, 14/1376 Anteile, 10/1376 Anteile

- 6) Die Einverleibung des Wohnungseigentums an den:
 - 222/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 1
 - 164/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 2
 - 166/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 3
 - 160/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 4
 - 108/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 5
 - 460/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Top 6
 - 14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 1
 - 14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 2
 - 14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 3
 - 14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 4
 - 14/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 5
 - 16/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an G-Stellpl. 6
 - 10/1376 Anteilen mit Wohnungseigentum an Abstellpl. 1

Achtzehnte: KOSTEN

Sämtliche mit der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren aller Art sowie Grundbucheintragungsgebühren zahlt die [REDACTED]

Neunzehnte: GRUNDVERKEHR

Die Vertragsparteien erklären hiermit an Eides statt österreichische Staatsbürger im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 zu sein. Die [REDACTED] erklärt gemäß § 10 (2) des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001, dass sie eine Kapitalgesellschaft mit Sitz in Leoben ist und beantragt die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 10 Abs. 2 Salzburger Grundverkehrsgesetzes

BG 565 TZ 27362/2012

I. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 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.

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.