

**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, 02.03.2026

Bezirksgericht Salzburg  
GZ 7 E 3221/25h

PDF-AUSFERTIGUNG  
GZ 5033

# GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

## LIEGENSCHAFTSANTEILE

---

146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110  
verbunden mit Wohnungseigentum an W 35

---

der  
**Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl**  
3-Zimmerwohnung  
in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57



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 GZ 7 E 3221/25h vom **11.09.2025** und vom **30.10.2025**

#### ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl im Zwangsversteigerungsverfahren

#### STICHTAG DES GUTACHTENS

per 07.01.2026 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT DER FIKTIV LASTENFREIEN MITEIGENTUMSANTEILE GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

**€ 265.000,00**

(in Worten: EUROzweihundertfünfundsechzigtausend)

WERT DES UNTER CLNR257 VERBÜCHERTEN WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

**€ 145.000,00**

(in Worten: EUROeinhundertfünfundvierzigtausend)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
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	9
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSGVO	9
Vollständigkeitserklärung	9
Recherchezeitraum	9
<b>B. BEFUND</b>	<b>10</b>
Makrostandort	10
1. Lage im Großraum	10
2. Wirtschaftliche Faktoren	10
Mikrostandort	11
1. Lageplan	11
2. Standortbewertung	12
Grundstücksdaten	17
1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf die gegenständlichen Anteile)	17
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	20
3. Bebauungsbestimmungen	21
4. Umwelt	24
5. Altlastenportal	29
Gebäudedaten	30
1. Beschreibung der Baulichkeiten	30
2. Bau- und Erhaltungszustand	32
3. Flächenaufstellung	33
4. Nutzung	33
5. Bestandverträge	33
6. Bauhistorie	34
7. Gebäudepläne und Nutzwertliste	36
Energieausweis	52
<b>C. FOTODOKUMENTATION</b>	<b>54</b>
<b>D. RISIKOEINSCHÄTZUNG</b>	<b>60</b>
Fungibilität der Liegenschaftsanteile	60
Drittverwendungsfähigkeit	60
Kontaminationsrisiko	60
Marktsegmentierung	60
Vermietbarkeit	60
<b>E. BEWERTUNG</b>	<b>61</b>
Terminologie	61
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	61
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	61
Verfahren	61
1. Vergleichswertverfahren	61
2. Sachwertverfahren	64
3. Ertragswertverfahren	65
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	66
Verfahrenswahl	66
Wertermittlung	67
1. Bodenwertermittlung	67
2. Ertragswertermittlung	68
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	70
Verkehrswert der Liegenschaft	70
Rechte und Lasten	71
1. Belastungs- und Veräußerungsverbot für [REDACTED] und [REDACTED] (CLNR258)	71
2. Wohnungsgebrauchsrecht für [REDACTED] und [REDACTED] (CLNR257)	71

<b>F. ERGEBNIS</b>	<b>73</b>
<b>G. BEILAGEN</b>	<b>74</b>
1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 16451/76	74
2. Bescheid Nutzwertfestsetzung vom 13.08.1976	88
3. Elektroprüfbefund E-Anlagen Allgemein aus dem Jahr 2017	89
<b>H. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG</b>	<b>91</b>
Interessenskonflikt	91
Unabhängigkeit der Sachverständigen	91

## A. ALLGEMEINES

### GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg mit Beschlüssen GZ 7 E 3221/25h vom 11.09.2025 und vom 30.10.2025
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 03.02.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 02.02.2026
- Erste vergebliche Befundaufnahme am 29.10.2025 sowie Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 07.01.2026 (von 11.00 bis 11.30 Uhr) in Anwesenheit von Herrn Prinz (Gerichtsvollzieher), eines Mitarbeiters der Firma Schloss Ass (Aufsperrdienst) sowie Frau Sylvia Anshuber mit Frau Theresa Hinterseer. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg.
- Erhebung bei der Hausverwaltung „dr.gerlich+co hausverwaltung und facility-management gmbh“
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) am 02.02.2026
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 02.02.2026
- 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 Verkehrswertes 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
  - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
  - Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
  - BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,

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

## **ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG**

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

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

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

**01.09.1976 über eine Loggia verfügt. In der Natur ist diese Loggia nicht vorhanden – vielmehr wurde die Loggia in den Wohnbereich integriert und somit der Küchenbereich vergrößert. Es konnten dazu weder im Bauakt noch bei der Hausverwaltung entsprechende Genehmigungsunterlagen erhoben werden. Es ist nicht Aufgabe der gefertigten Sachverständigen Rechtsfragen zu klären. Im gegenständlichen Gutachten wird vom Grundbuchstand (Wohnung mit 70,18 m<sup>2</sup> zuzüglich Loggia mit 4,43 m<sup>2</sup>) ausgegangen.**

## 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.
- Im Grundbuch ist unter CLNR257 das Wohnungsgebrauchsrecht für [REDACTED] und [REDACTED] eingetragen. Gemäß Punkt Drittens des Übergabsvertrags vom 10.06.2014 wurde vereinbart, dass für die Dauer des aufrechten Bestandes des Wohnungsgebrauchsrechtes die mit dem Übergabsobjekt verbundenen laufenden Betriebskosten und allfällige Erhaltungs- und Reparaturkosten von den Vertragsparteien gemeinsam nach einem gesondert von diesen festzulegenden Aufteilungsschlüssel zu tragen sind. Der gefertigten Sachverständigen ist dieser Aufteilungsschlüssel nicht bekannt. **Es wird daher in diesem Gutachten von der Annahme ausgegangen, dass – wie durchaus bei Einräumung von Wohnungsgebrauchsrechten üblich – die Übergeber die laufenden Betriebskosten übernehmen und der Übernehmer die Instandhaltungskosten trägt.**
- Wie auf Blatt 13 in diesem Gutachten ausgeführt, erfolgt die Zufahrt und der Zugang zur Liegenschaft über das Grundstück 159/8. **Aus dem Grundbuch ist kein diesbezügliches Geh- und Fahrrecht ersichtlich. Als Annahme wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass der Zugang und die Zufahrt zur Liegenschaft über das Grundstück 159/8 sichergestellt ist.**
- Es wird von der Annahme der Bestandfreiheit ausgegangen (siehe dazu Blatt 33 in diesem Gutachten).

## 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 € 1.000.000,00 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 Sylvia Anschuber erstellt.

## **BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO**

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

## **VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG**

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

## **RECHERCHEZEITRAUM**

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

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 02.03.2026. 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 Großraum<sup>1</sup>

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.

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

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 Faktoren<sup>3</sup>

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.

<sup>1</sup> Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

<sup>2</sup> Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

<sup>3</sup> Quelle: [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at)

## MIKROSTANDORT

### 1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, liegt im Stadtgebiet von Salzburg, im Stadtteil Schallmoos, direkt an der Sterneckstraße.

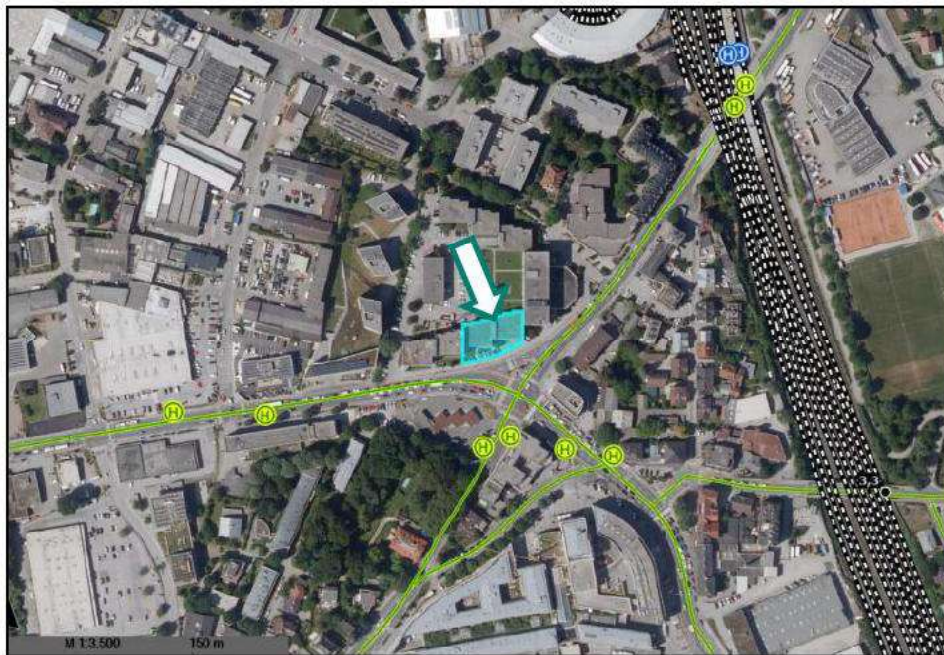


Luftbild, Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

## 2. Standortbewertung

### ■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Salzburg Sterneckstraße (Linzer Bdstr.)“ mit den bedienenden Linien (4, 6, 140, 150, 155, 151, 149, 3, 131, 912, 915, 913, 130, 154, 914) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, die „Salzburg Gnigl S-Bahn Station“ mit verschiedenen Anbindungen ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die genaue Situierung der Haltestellen und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

- Anbindung an den Individualverkehr

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Sterneckstraße (öffentliches Gut) und anschließend über das Grundstück 159/8. Im Grundbuch der Liegenschaft, in der sich die gegenständlichen Anteile befinden (EZ 1191), ist kein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück 159/8 intabuliert.

Den erhobenen Unterlagen zufolge, erfolgt die Zufahrt zur Liegenschaft jedoch bereits seit deren Errichtung über das Grundstück 159/8 (siehe unten abgebildeten Ausschnitt aus dem Einreichplan vom 20.04.1971). Ausdrücklich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es nicht Aufgabe der Sachverständigen ist, Rechtsfragen zu klären. **Als Annahme wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass der Zugang und die Zufahrt zur Liegenschaft über das Grundstück 159/8 als sichergestellt anzusehen ist.**



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

3.) Aufschließung:

Aufgeschlossen wird das Bauvorhaben durch die Sterneckstraße, die Linzer Bundesstraße und die Röcklbrunnstraße.

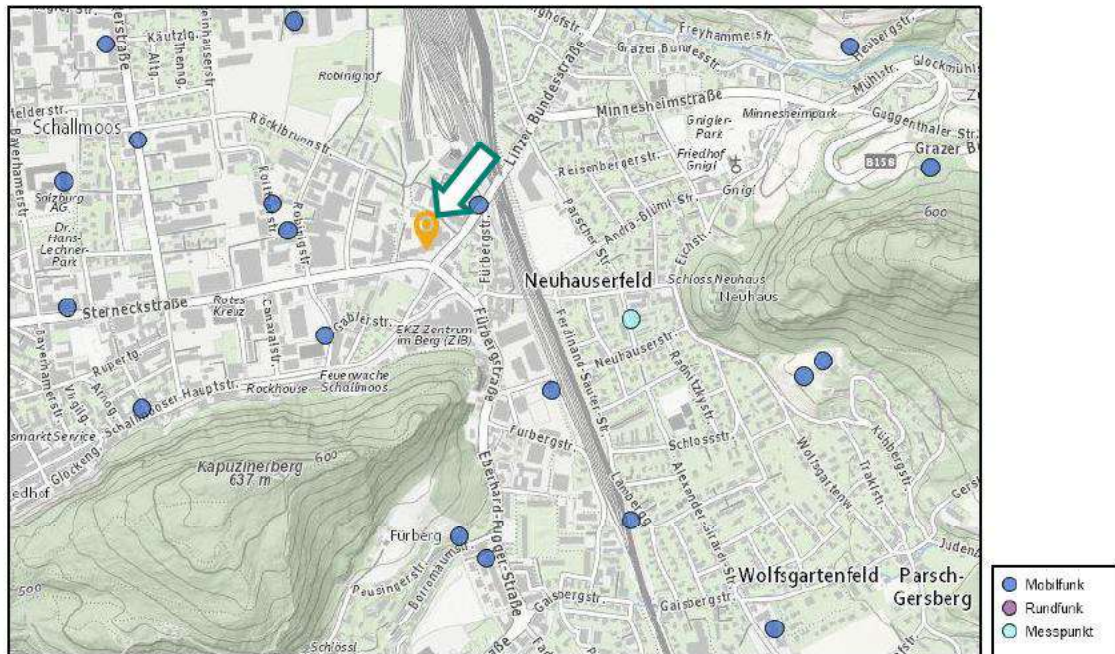
Um den Durchzugsverkehr der Sterneck- bzw. Linzer Bundesstraße nicht zu gefährden, werden die Blöcke D, E+F und G+H, in denen sich im Erdgeschoß Geschäftslokale befinden, durch eine parallel zur Sterneckstraße und durch einen 1 m breiten Grünstreifen von dieser getrennt führende 3 m breiten Nebenfahrbahn und seitlich angeordneten Abstellplätzen aufgeschlossen.

Im Westen, entlang des Lämmererbaches, ist eine 6 m breite Zufahrtsstraße von der Sterneckstraße einmündend, angelegt, von der aus die Wohnanlage sowie die Tiefgarage intern aufgeschlossen werden.

Quelle: Einreichplan vom 20.04.1971

■ Funksender in der Umgebung

Im Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: [www.senderkataster.at](http://www.senderkataster.at)

■ Lärminformation



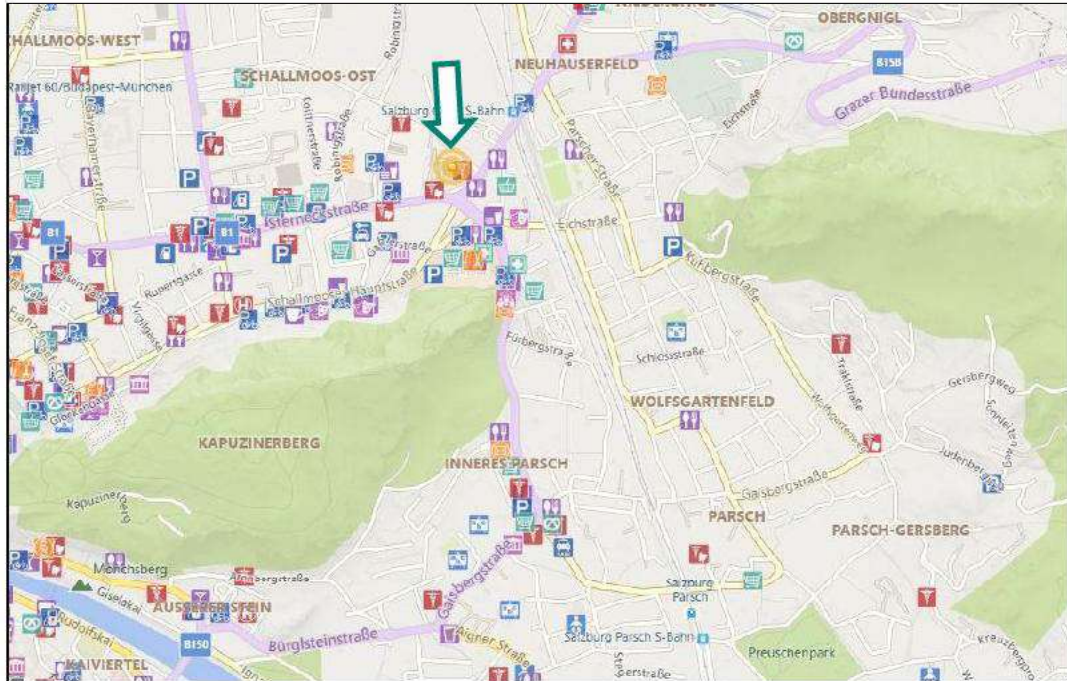
Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

Die Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“, mit einem durchschnittlichen Schallpegel von 55 – 75 dB im Freien. Ergänzend wurden Abfragen in den Lärmkarten „Schienen- und Flugverkehr“ durchgeführt. In keiner dieser Karten befindet sich die Liegenschaft innerhalb des lärmbeeinflussten Bereichs.

### Typische Schallpegel

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

■ Infrastruktur<sup>4</sup>



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

Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: [www.immounited.com](http://www.immounited.com)

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

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

<sup>4</sup> Quelle: [www.immounited.com](http://www.immounited.com)

## GRUNDSTÜCKSDATEN

### 1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf die gegenständlichen Anteile)

**KATASTRALGEMEINDE 56513 Gnigl** **EINLAGEZAHL 1191**

BEZIRKSGERICHT Salzburg

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 110 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 1016/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
159/10	G GST-Fläche	* 1273	
	Bauf.(10)	791	
	Bauf.(20)	482	Sterneckstraße 57

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 1247/1962 2915/1972 Sicherheitszone hins Gst 159/10

b 13939/1973 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 844

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

**110 ANTEIL: 146/5544**

GEB: 

a 10345/1976 Wohnungseigentum an W 35

b 12107/2014 Übergabevertrag 2014-06-10 Eigentumsrecht

c 12107/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

105 auf Anteil B-LNR 110

a 16780/1989 IM RANG 8792/1989 Pfandurkunde 1989-06-26

PFANDRECHT Höchstbetrag 390.000,--

für

Raiffeisenverband Salzburg registrierte Genossenschaft mit

beschränkter Haftung

b gelöscht

244 auf Anteil B-LNR 110

a 5900/2011 Pfandurkunde 2011-06-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--

für Raiffeisenverband Salzburg registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

(FN 38219f)

b gelöscht

247 auf Anteil B-LNR 110

a 22910/2012 Pfandurkunde 2012-07-12

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.000,--

für Raiffeisenverband Salzburg registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 38219f)

b gelöscht

253 auf Anteil B-LNR 110

a 4039/2014 Pfandurkunde 2014-04-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 23.000,--

für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)

b gelöscht

257 auf Anteil B-LNR 110

a 12107/2014

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57



- (16 C 607/25g BG Salzburg)
- 313 auf Anteil B-LNR 110  
a 160/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002  
(11 C 9/26f, BG Salzburg)
- 314 auf Anteil B-LNR 110  
a 171/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.140,-- samt je 4 % Z aus  
EUR 570,-- ab 05.10.2025 und ab 05.11.2025, Kosten EUR  
365,50 samt 4 % Z seit 11.11.2025, Antragskosten EUR 343,50  
für EG Sterneckerstr. 57 5020 Salzburg (7 E 81/26w)  
(zu 7 E 3221/25h)  
siehe C-LNR 311
- 315 auf Anteil B-LNR 110  
a 1016/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 783,60 samt 4 % Z ab  
05.11.2025, Kosten EUR 342,27 samt 4 % Z seit 15.12.2025,  
Antragskosten EUR 320,27 für EG Sterneckerstr. 57 5020  
Salzburg (7 E 556/26y)  
(zu 7 E 3221/25h)  
siehe C-LNR 312

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 03.02.2026 11:07:34

### 1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

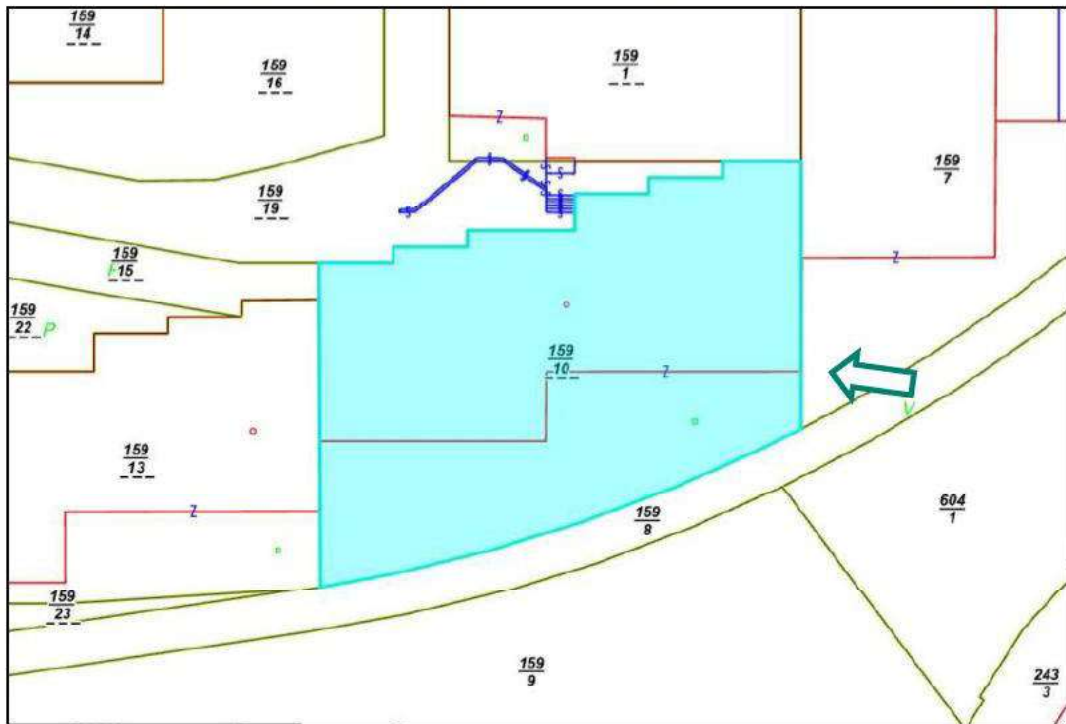
Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) 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 Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
1191	159/10	791 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäude)
		482 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
<b>Gesamtfläche</b>		<b>1.273 m<sup>2</sup></b>	

Die Flächen wurden rechnerisch ermittelt und das Grundstück bereits in den Grenzkataster eingetragen.

## 2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

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

### 2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 159/10 weist eine Gesamtfläche von 1.273 m<sup>2</sup> laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und annähernd eben.



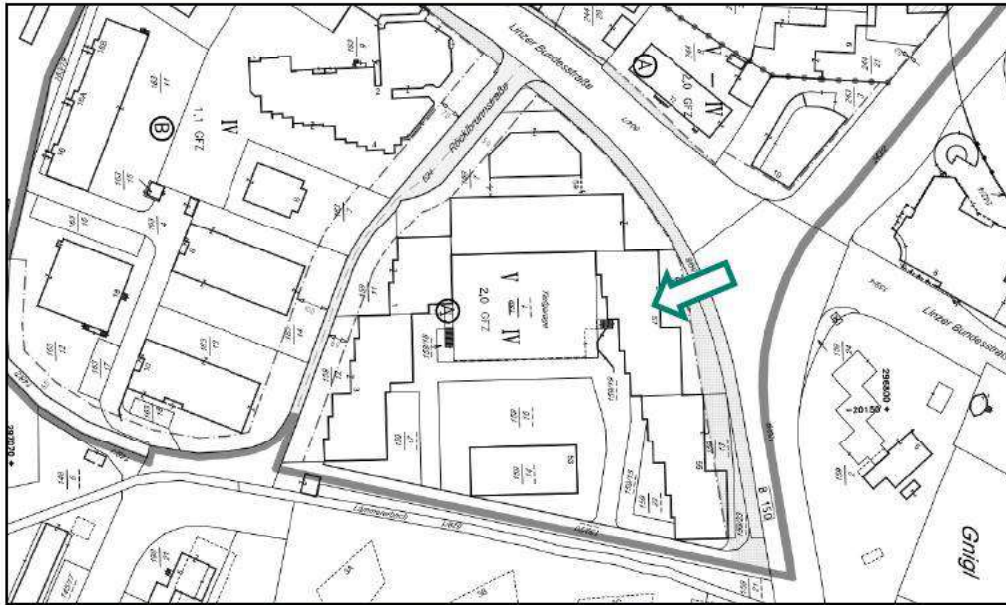
Auszug aus dem Höhengichtlinienplan; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57

### 3. Bebauungsbestimmungen

#### 3.1 Bebauungsplan

Nach dem nachstehend abgebildeten Bebauungsplan der Grundstufe Schallmoos -Süd 10/G1 ist für die Liegenschaft eine GFZ von 2,0 ausgewiesen. Aus dem Bebauungsplan sind eine Bau- und eine Straßenfluchtlinie sowie eine Grenze des Planungsgebietes ersichtlich.



Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe; Quelle: [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at)

**LEGENDE**

Längen- und Flächenmaßstab  
(M 1:1.000)

ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
Grenze des Planungsgebietes (außenanlegend)	[Symbol: Dashed line with inward-pointing arrows]
Grenzlinien (zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen)	[Symbol: Dashed line]
Bezeichnung der Teilgebiete mit unterschiedlichen Bebauungsgrundlagen im Planungsgebiet	[Symbol: Circled letters A, B, C, ...]
Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)	[Symbol: Dashed line with arrows]
Baufluchtlinie (§ 58 Abs 1 ROG 2009) Beim Zusammenfallen von Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie ist die Straßenfluchtlinie darzustellen	[Symbol: Dashed line]
Geschäftszahl - GFZ (§ 56 Abs 4 ROG 2009)	[Symbol: GFZ 0,7 - 4]
Zahl der oberirdischen Geschosse (§ 57 Abs 2 ROG 2009): Höchsthöhe	[Symbol: IV <sup>1</sup> ]
Zahl der oberirdischen Geschosse (§ 57 Abs. 2 ROG 2009): Mindest- und Höchsthöhe	[Symbol: II - III <sup>1</sup> ]
Erhaltungsgut (§ 59 Abs 1 ROG 2009)	[Symbol: Hatched area]
Verort der Gemeindegrenze (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009)	[Symbol: Dashed line with inward-pointing arrows]
Das Erfordernis von Aufbaustufen wird für das gesamte Planungsgebiet gemäß § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 ("Großprojekte") festgelegt (§ 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009)	[Symbol: Dashed line with inward-pointing arrows]
darüber hinaus: Verkehrsfähige Bundes- oder Landesströßerweiterung	[Symbol: Dashed line with inward-pointing arrows]
Darüber hinausgehende deklarative Eintragungen:	[Symbol: Dashed line with inward-pointing arrows]
Bundesstraße	[Symbol: Box with 'B1']

x) Zahlenangaben nur beispielhaft (lt. Darstellungsverordnung)

**STADT : SALZBURG** Magistrat  
Raumplanung und Verkehr  
Magistratsabteilung 9  
Abteilungsleitung  
Bebauungsplanung

**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE**  
SCHALLMOOS - SUD 10/G1

KENNUNMER: 464.08/G1  
M 1:10.000

**ÜBERSICHTSPLAN**

**KUNDENMACHUNG DER BEABSICHTIGTEN AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM AMTSBLATT NR.:24/1998 SEITE: 3**

**KUNDENMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANES IM AMTSBLATT NR.:2/1998 SEITE: 7**

**BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 09.11.1998**

**KUNDENMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: 21a SEITE: 29 VOM 20.11.1998**

STADTSEGEL  
WIRKSAMKEITSEBENNE  
AM: 21.11.1998

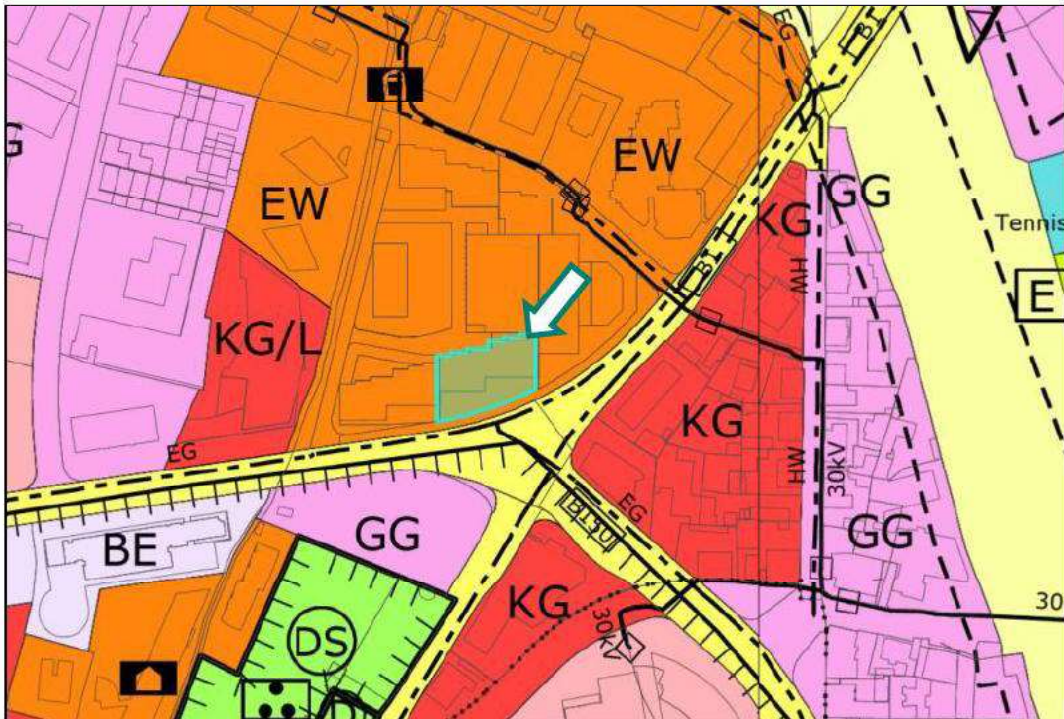
Für den Bürgermeister:  
[Signature]  
Bürgermeister

PLANGRUNDLAGE:	Katastralleitlinie: Mag.Abt. 4/06 - Vermessungsamt	STAND:	02.08.1998
Zahl:	9/02/2010/36	Ort:	80102R
Ord.Nr.:	329	Datum:	11.11.1998
		M:	1:1000
		Abf.Nr.:	295 a

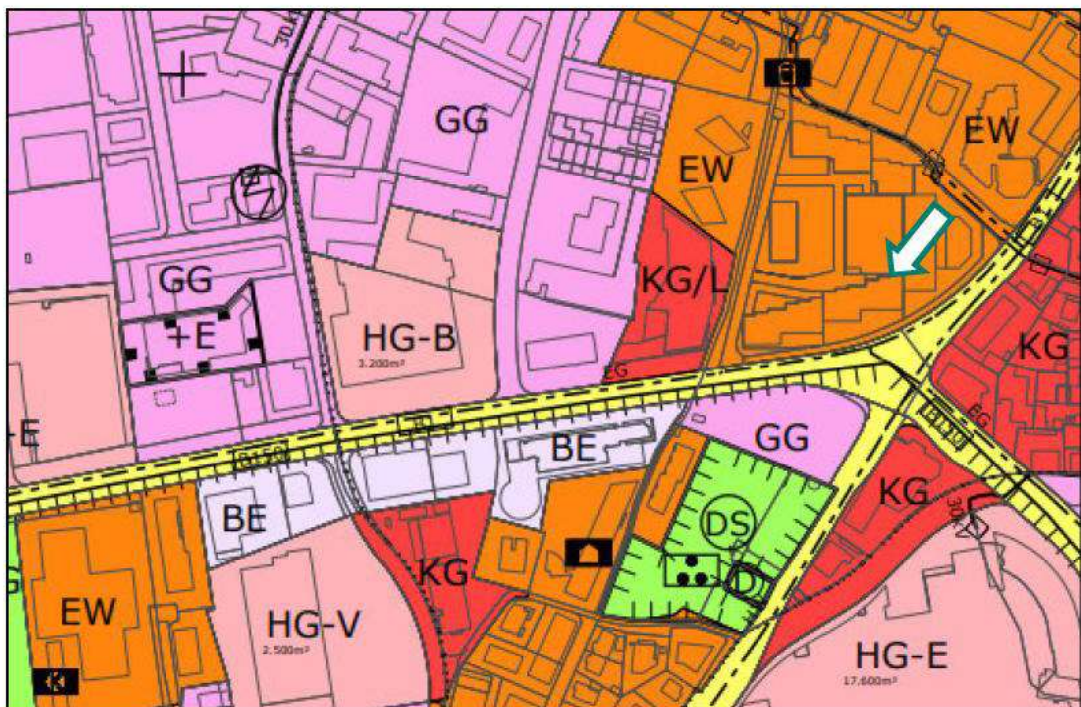
Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe, Legende ; Quelle: [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at)

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckerstraße 57

### 3.2 Flächenwidmung



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at)

Die Liegenschaft weist im Flächenwidmungsplan zur Gänze die Widmung „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ auf.

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 GniGl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

**Bauland**

**§ 30**

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

...

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

*a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;*

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

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

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

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

*b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;*

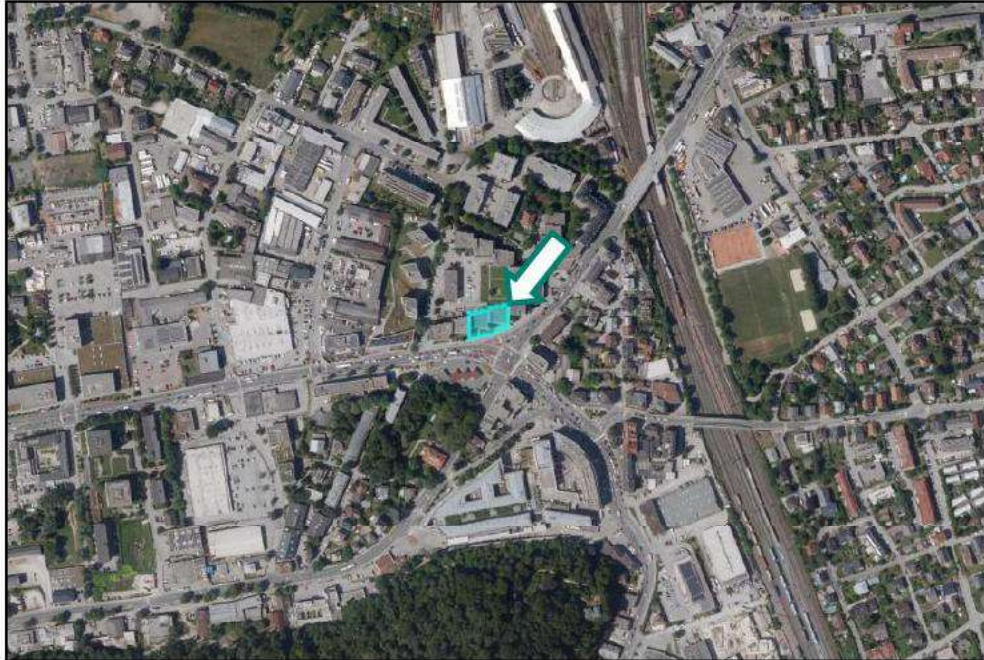
*c) in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a;*

...

Quelle: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

## 4. Umwelt

### 4.1 Naturgefahren - Bundeswasserbauverwaltung

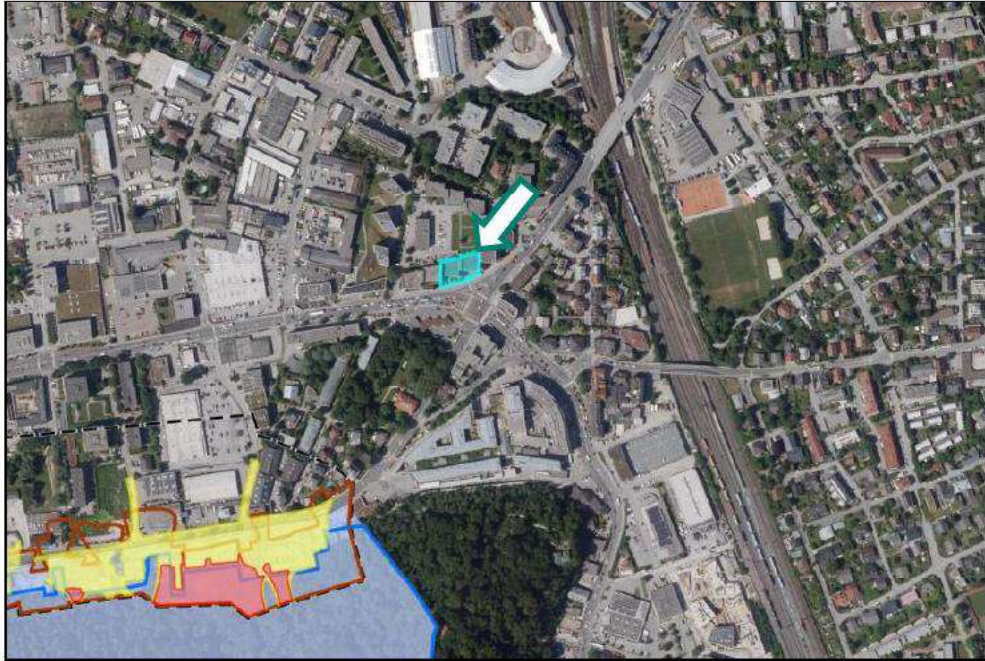


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung; Quelle: [www.salzburg.gv.at/saais](http://www.salzburg.gv.at/saais)

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

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57

#### 4.2 Naturgefahren Wildbach- und Lawinenverbauung



Auszug aus den Naturgefahren – Wildbach- und Lawinenverbauung; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

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

■ Naturgefahren – HORA-Pass

## HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Ö Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass


Adresse: Sterneckstraße 57, 5020 Salzburg

Seehöhe: 434 m

Auswerteradius: 10 m

Geogr. Koordinaten: 47,81010° N | 13,06394° O

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



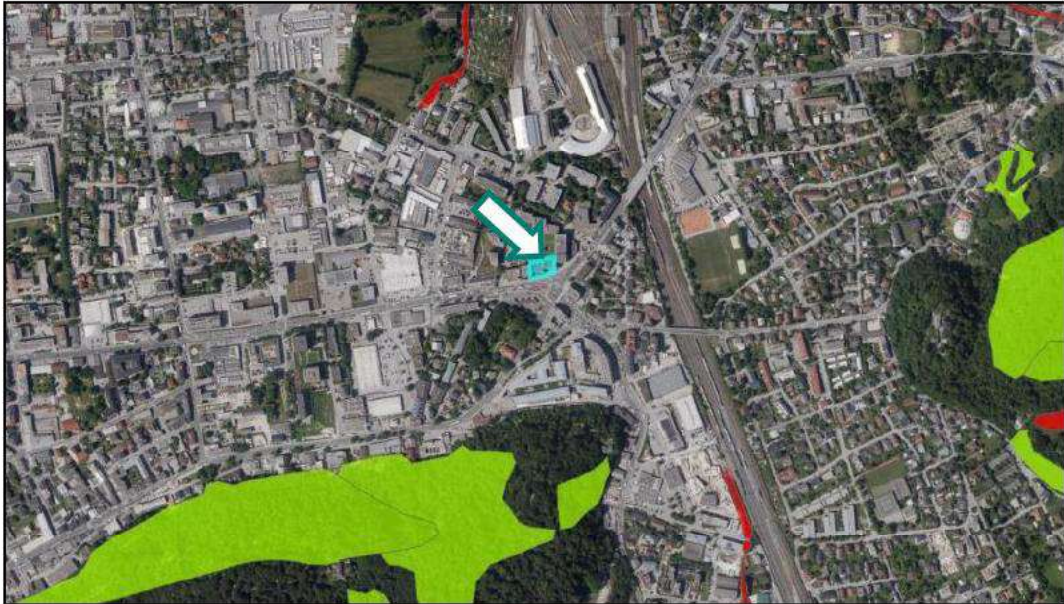
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		hoch
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

HORA-Pass 47,81010° N; 13,06394° O; Datum: 02.02.2026
Seite 1 / 2

Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

### 4.3 Naturschutz

- Biotopkartierung



Auszug aus dem „Naturschutz - Biotopkartierung“; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass sich auf der Liegenschaft kein Biotop gem. NSchG 1999 befindet.

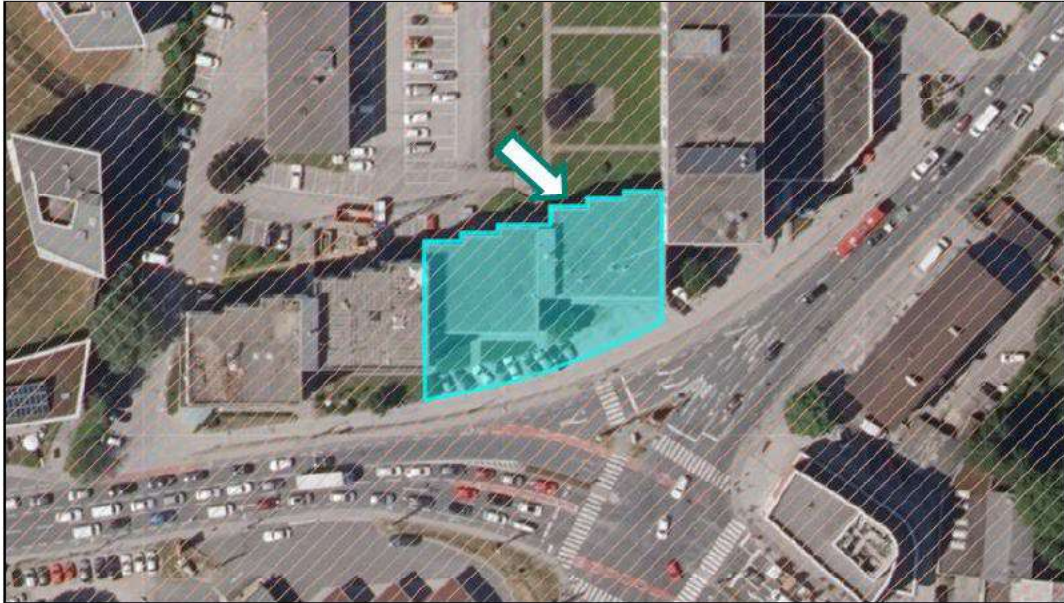
- Naturschutzbuch



Auszug aus dem „Naturschutz - Naturschutzbuch“; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

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

#### 4.4 Wasserversorgung



Auszug aus der „Wasserversorgung“; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Der vorstehende Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes der Trinkwasserversorgung und innerhalb des Trinkwasserversorgungsgebietes „GD Stadt Salzburg“. Auf dem Grundstück befinden sich keine eigenen Brunnen oder Quellen.

#### 4.5 Land- und Forstwirtschaft

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

## 5. Altlastenportal

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

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

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen<sup>5</sup>.

Die fertige Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



Auszug aus dem Altlastenportal, Quelle: [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)

Laut Erhebungen der fertigen 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 fertige 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.

<sup>5</sup> Definition Kontamination IS der ÖNORM S 2093

## GEBÄUDEDATEN

### 1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Wohn- und Geschäftshaus in der Sterneckstraße 57 in 5020 Salzburg** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, 3. Obergeschoße und ein Kellergeschoß.

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind keine allgemeinen Parkplätze auf der Liegenschaft vorhanden. Eine Anmietung von Parkplätzen im Hofbereich (Nachbarliegenschaft) wäre grundsätzlich möglich.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den erhobenen Unterlagen über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

#### 1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Die gegenständliche Einheit befindet sich im **3. Obergeschoß**.

Im **Allgemeinflur** ist ein PVC-Bodenbelag vorhanden.

Von hier gelangt man über eine einfache Wohnungseingangstüre in die **Top 35**.

Die **Diele** weist einen Fliesenbodenbelag auf, die Wände sind geweißt und teilweise sind an der Decke sowie rund um die Wohnungstüren einfache Stuckverkleidungen vorhanden.

Die Türen der Einheit sind einfache Holztüren, die in Stahlzargen eingesetzt sind.

Von der Diele erreicht man das **WC**, dieses ist mit einem gefliesten Bodenbelag ausgestattet. Die Wände sind deckenhoch gefliest und die Decke ist geweißt. Ein kleines Kaltwasser-Waschbecken sowie ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten sind installiert.

Daran anschließend befindet sich das **Badezimmer**, das ebenfalls mit einem gefliesten Bodenbelag und deckenhoch verfliesen Wänden ausgestattet ist. Die Decke ist geweißt und zwei Spots sind verbaut. Das Badezimmer weist zudem ein Waschbecken mit Mischbatterie und eine Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause auf. Im Badezimmer sind ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenjalousie eingebaut.

An das Badezimmer schließt ein **Abstellraum** an. Hier ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die Wände sind gefärbelt und die Decke ist weiß gestrichen. Ein Kunststofffenster mit Außenjalousie ist eingebaut.

Vom Vorraum laut Plan gelangt man links in das **Zimmer** 9,35 m<sup>2</sup> lt. Plan. Dieses weist einen Parkettboden auf. Die Wände sind weiß gestrichen bzw. teilweise auch gefärbelt. Ein alter Rippenheizkörper ist installiert. Ein doppelflügeliges Kunststofffenster mit Außenjalousie ist vorhanden.

Den Vorraum weitergehend erreicht man den **Schlafräum** (12,53 m<sup>2</sup> lt. Plan). Dieser weist einen PVC-Bodenbelag auf, die Wände und die Decke sind geweißt. Im Bereich der Wand-Decken-Anbindung ist eine Stuckverkleidung vorhanden. Ein dreiteiliges Kunststofffenster mit Außenjalousie Richtung Sterneckstraße sowie ein alter Rippenheizkörper sind eingebaut. Die Türe zu diesem Schlafräum verfügt über eine fixverglaste Oberlichte.

Die Befundaufnahme wird im **Wohnraum** fortgesetzt. Hier ist ein Parkettbodenbelag vorhanden, der teilweise abgenutzt ist. Die Wände sind geweißt bzw. gefärbelt. In der Decke sind Spots integriert, Stuckelemente sind an der Decke aufgebracht.

Der Wohnbereich geht direkt in den **Küchenbereich** über. Im Küchenbereich wurde ein Fliesenbodenbelag verlegt. Eine Einbauküche mit Kunststoff-Ober- und Unterkästchen ist vorhanden. Ein älteres Miele-Backrohr mit darüberliegendem Ceranfeld, eine Abwasch mit Mischbatterie und ein Geschirrspüler sind eingebaut.

Im Küchenbereich ist ein dreiteiliges Kunststofffenster mit Außenjalousien vorhanden.

Festgehalten wird, dass in diesem Bereich der Planstand vom Stand in der Natur abweicht; laut Plan ist eine Loggia vorhanden, die in der Natur in den Küchenbereich integriert wurde.

Im Küchenbereich sind an der Decke ebenfalls Spots integriert, Stuckelemente an der Decke sichtbar.

Die Wohnung bot am Befundaufnahmetag einen ungepflegten Eindruck.

Die Befundaufnahme wird im **Kellergeschoß** fortgesetzt. Im rückwärtigen Bereich besteht eine Ausgangsmöglichkeit in den Innenhof (Fremdliegenschaft), in dem asphaltierte Parkplätze vorhanden sind.

Im Kellergeschoss befinden sich ein allgemeiner **Trocknerraum** sowie eine Allgemein-**Waschküche** mit einer Waschmaschine, die augenscheinlich mit Münzen zu bedienen ist.

Im Kellergeschoss wurde befindet sich das **Kellerabteil Nr. 35** laut Plan. Die zwangsweise Öffnung dieses Abteils wurde nicht durchgeführt und somit war eine Innenbesichtigung des Kellerabteils nicht möglich.

## 1.2 Auskünfte der Hausverwaltungskanzlei „Dr. Gerlich+Co“:

- Nach Mitteilung der Hausverwaltung beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **W 35** (Rücklage, Betriebskosten- und Verwaltungskostenkonto inkl. USt) € 570,00.


• Akontovorschreibung ab 01.07.2025:

Kostenposition	W	Ihr Anteil	Ust
Bewirtschaftungskosten	€	267,73	10
Rücklagenansparung	€	86,24	0
Heizkosten	€	79,36	20
Warmwasserkosten	€	27,03	10
Kreditrückzahlung	€	64,29	0
Umsatzsteuer	€	45,35	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€</b>	<b>570,00</b>	

- Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung.
- Das beim Akonto angeführte Darlehen wurde 2014 für die Fenster-/Fassadensanierung aufgenommen und läuft noch bis 2029; es ist nicht im Grundbuch eingetragen.
- Ein abweichender Verteilerschlüssel ist nicht vorhanden.
- Der Stand des Rücklagenkontos (per 09.01.2026) wurde von der Hausverwaltung mit € 26.928,47 (**Guthaben**) angegeben.
- Die allgemeinen Elektroanlagen im Gebäude sind im zeitgemäßen Zustand. Von der Hausverwaltung wurde der Elektroprüfbericht vom 08.08.2017 übermittelt (siehe unter „Beilagen“).
- Es sind laut Hausverwaltung keine größeren Investitionen in der laufenden Periode geplant, ggf eine Heizungsumstellung in den kommenden 5 Jahren.
- Die letzte Sanierung fand 2023/2024 statt – Sanierung der Leitungen im Kellergeschoß
- Es gibt keine Benützungvereinbarung zu den Kellerabteilen und keine Benützungsregelungen zu den Allgemeinteilen.
- **Es sind keine allgemeinen Parkplätze auf der Liegenschaft vorhanden.** Die vorhandenen Parkplätze vor den Geschäften sind alles **Privatparkplätze**. Eine Anmietung der Parkplätze im Hofbereich ist über die Hausverwaltung Medig & Partner möglich.

## 2. Bau- und Erhaltungszustand

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

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

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

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

### 3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den erhobenen Planunterlagen 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 13.08.1976; Naturmaß wurde nicht genommen!
<b>W 35 – 3. Obergeschoß</b>	
<b>1.OG: Wohnung</b>	70,18 m <sup>2</sup>
<b>Loggia</b>	4,43 m <sup>2</sup>

**Festzuhalten bleibt, dass der Planstand von der Natur abweicht. In der Natur ist die Loggia nicht vorhanden, diese wurde augenscheinlich in den Küchenbereich integriert. Weder im Bauakt noch bei der Hausverwaltung konnten diesbezüglich Genehmigungsunterlagen erhoben werden.**

### 4. Nutzung

Die Einheit wird als 3-Zimmerwohnung genutzt.

### 5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile dürfte **kein Bestandvertrag** vorliegen. Es wurde der gefertigten Sachverständigen jedenfalls diesbezüglich keinerlei Mitteilung gemacht. Es wird daher im gegenständlichen Gutachten von der Annahme der Bestandfreiheit ausgegangen.

Das laut Grundbuch bestehende Wohnungsgebrauchsrecht wird unter dem Punkt „RECHTE UND LASTEN“ berücksichtigt.

## 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.

<b>Sterneckstraße 57, 5020 Salzburg</b>	
<b>Baubewilligung</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> <b>Errichtung</b> von <b>Wohn- und Geschäftshäusern</b> mit Tiefgaragen auf GP 159/1 und 161/1 KG Gnigl Sterneckstraße - Linzer Bundesstraße - Röcklbrunnstraße	<b>Bescheid</b> vom 13.10.1971 ZI V/1-2416/71
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> EWO-Eigentumswohnungsges.m.b.H a) Wohn- und Geschäftshaus (Block D) - Kollaudierung b) 2 Personenaufzüge - <b>Kollaudierung</b> c) Gasfeuerungsanlage - <b>Baubewilligung</b> und <b>Kollaudierung</b>	<b>Bescheid</b> vom 28.09.1973 ZI V/2-2416/71, V/2-4954/71; V/2-4955/71, V/2-6339/73
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> EWO-Eigentumswohnungsges.m.b.H a) Wohn- und Geschäftshaus (Block D) - <b>Kollaudierung</b> b) 2 Personenaufzüge -Kollaudierung c) Gasfeuerungsanlage - <b>Baubewilligung</b> und <b>Kollaudierung</b>	<b>Bescheid</b> vom 15.10.1973 ZI V/2-2416/71
<b>Verhandlungsschrift</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> EWO -Eigentumswohnungsges.m.b.H. a) Wohnobjekte A, B, und C - <b>Kollaudierung</b> b) 2 Personenaufzüge - <b>Kollaudierung</b> , c) <b>Gasfeuerungsanlage</b> -nachträgliche Baubewilligung, <b>Kollaudierung</b>	vom 13.05.1974 ZI V/2-2416/71
<b>Anberaumung einer mündlichen Verhandlung</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> <b>Bauverhandlung</b> zum Einbau einer <b>Gasfeuerungsanlage</b> - EWO Eigentumswohnungsges.m.b.H. Röcklbrunn-Wohnblock E + F	vom 23.06.1975 ZI V/2-4599/75
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> <b>Baubewilligung</b> zum Einbau einer <b>Gasfeuerungsanlage</b> ; EWO Eigentumswohnungsges.m.b.H Rücklbrunn Wohnblock E-F	<b>Bescheid</b> vom 30.06.1975 ZI V/2 -4599/75
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> EWO - Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H. Block E, <b>Baubewilligung für Selbstfahreraufzug</b>	<b>Bescheid</b> vom 31.07.1975 ZI V/2-4790/75
<b>Prüfbericht</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> über die <b>elektrische Schutzmaßnahme</b>	vom 27.11.1975
<b>Anberaumung einer mündlichen Verhandlung</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> a) Wohn- und Geschäftshaus (Block E-F) auf GP 159/7 Kg Gnigl an der Sterneckstraße, b) <b>Einbau eines Selbstfahreraufzuges</b>	vom 01.12.1975 ZI V/2-2416/71; V/2-4790/75
<b>Kollaudierungsanzeige</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> <b>Neubau</b> eine Wohn- und Geschäftshauses - Sterneckstraße 57 Parzelle 159/10	vom 05.12.1975 ZI V/1-2416/71
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> a) Wohn- und Geschäftshaus (Block E, F) auf G.P. 159/7, KG. Gnigl an der Sterneckstraße 57 - <b>Kollaudierung</b> ; b) Selbstfahreraufzug - <b>Kollaudierung</b>	<b>Bescheid</b> vom 15.12.1975 ZI V/2-2416/71, V/2-4790/75
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> <b>Teilkollaudierung</b> Sterneckstraße 57	<b>Bescheid</b> vom 15.12.1975 ZI V72-1416/74; V/2479075
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> EWO-Eigentumswohnungsges.m.b.H. a) <b>Wohn- und Geschäftshaus</b> (Block E,F) auf GP 159/7, KG Gnigl an der Sterneckstraße 57 - <b>Kollaudierung</b> b) <b>Selbstfahreraufzug</b> - <b>Kollaudierung</b>	<b>Bescheid</b> vom 15.12.1975 ZI V/2 - 2416/71; V/2-4790/75

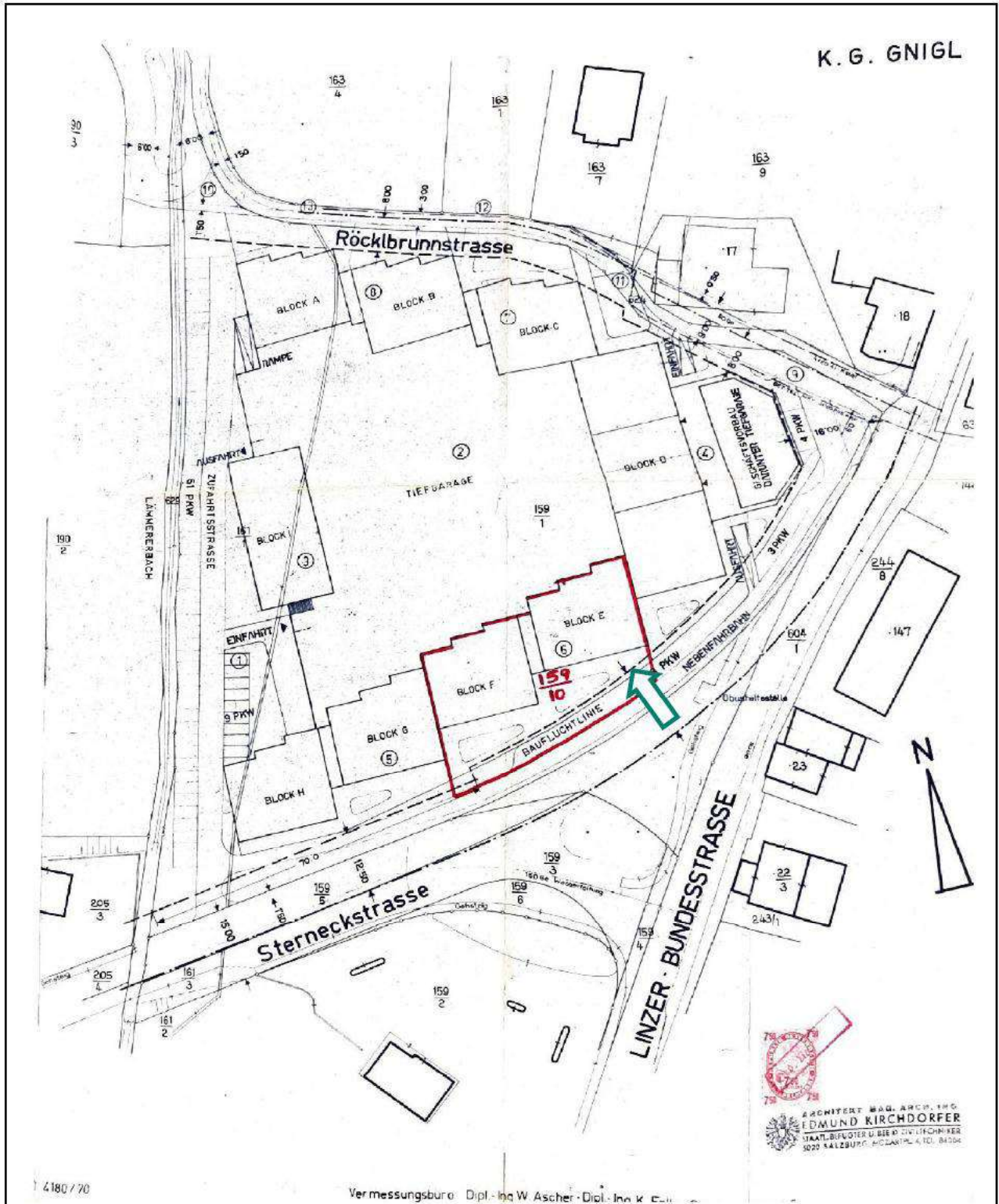
<b>Kollaudierungsanzeige</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> <b>Gaszentralheizung</b> im Neubau - Sterneckstraße 57 Parz. 159/10	vom 16.12.1975 ZI V/1-2416/71
<b>Bauvollendungszeugnis</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> Wohn- und Geschäftshaus Block E/F; Sterneckstraße 57 - Salzburg	vom 19.01.1976 ZI V/2-2416/71
<b>Anberaumung einer mündlichen Verhandlung</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> Kollaudierung - <b>Einbau</b> einer <b>Gaswärmezentrale</b> im Objekt Sterneckstraße 57 - EWO Eigentumswohnungsges. mbH	vom 25.02.1976 ZI V/2-4599/75
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> EWO-Eigentumswohnungsges.m.b.H. Salzburg - Sterneckstraße 57 (Block E-F) - Einbau einer <b>Gasfeuerungsanlage</b>	<b>Bescheid</b> vom 15.03.1976 ZI V/2-4599/75
<b>Kollaudierung</b> <b>Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> <b>Baubewilligung</b> - Genehmigung von Auswechslungsplänen (Bestand) EWO Eigentumswohnungsges.m.b.H.	<b>Bescheid</b> vom 13.07.1976 ZI V/2-2416/71
<b>Baubewilligung</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> EWO Eigentumswohnungsges. m.b.H. Wohn-Geschäftshaus Sterneckstraße 57 (Block E-F) auf GP 159/10 Kg Gnigl, Genehmigung von <b>Auswechslungsplänen</b> für die Geschäfte 2 u.3	vom 13.07.1976 ZI V/2 - 2416/71
<b>Kollaudierungsanzeige</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> <b>Teilkollaudierung</b> Block E und F, <b>Erdgeschoßgeschäfte</b>	vom 30.08.1976 ZI V/1-2416/71
<b>Anberaumung einer mündlichen Verhandlung</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> EWO - Eigentumswohnungsges.m.b.H, Wohn- und Geschäftshaus Sterneckstraße 57 auf GP 159/11 KG Gnigl "Fertigstellung der Geschäftslokale" <b>Kollaudierung</b>	vom 06.10.1976 ZI V/2-2416/71
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> Endkollaudierung - Eigentumswohnungsges.m.b.H. Wohn und Geschäftshaus Sterneckstraße 57 auf GP 159/10 KG Gnigl, <b>Fertigstellung der Geschäftslokale</b>	<b>Bescheid</b> vom 05.11.1976 ZI V/2-2416/71
<b>Verhandlungsschrift mit Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> Wohn- und Geschäftshaus Sterneckstraße 57 auf GP 159/1 Kg Gnigl Fertigstellung der Geschäftslokale - <b>Endkollaudierung</b>	<b>Bescheid</b> vom 05.11.1976 ZI V/2-2416/71
<b>Fertigstellung</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> der Geschäftslokale - Eigentumswohnungsges.m.b.H. Salzburg, Sterneckstraße 57	vom 03.05.1977 ZI V/2-2416/71
<b>Bescheid</b> <i>Magistrat Salzburg:</i> Eigentumswohnungsges.m.b.H. Salzburg, Sterneckstraße 57, Wohn- und Geschäftshaus; <b>Selbstfahreraufzug</b>	<b>Bescheid</b> vom 03.05.1977 ZI V/2-2416/71, 4790/75

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

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Loggia in der Natur nicht vorhanden ist. Dieser Bereich wurde augenscheinlich in den Küchenbereich integriert. Weder aus dem Bauakt noch bei der Hausverwaltung konnten diesbezügliche Genehmigungsunterlagen erhoben werden.

## 7. Gebäudepläne und Nutzwertliste

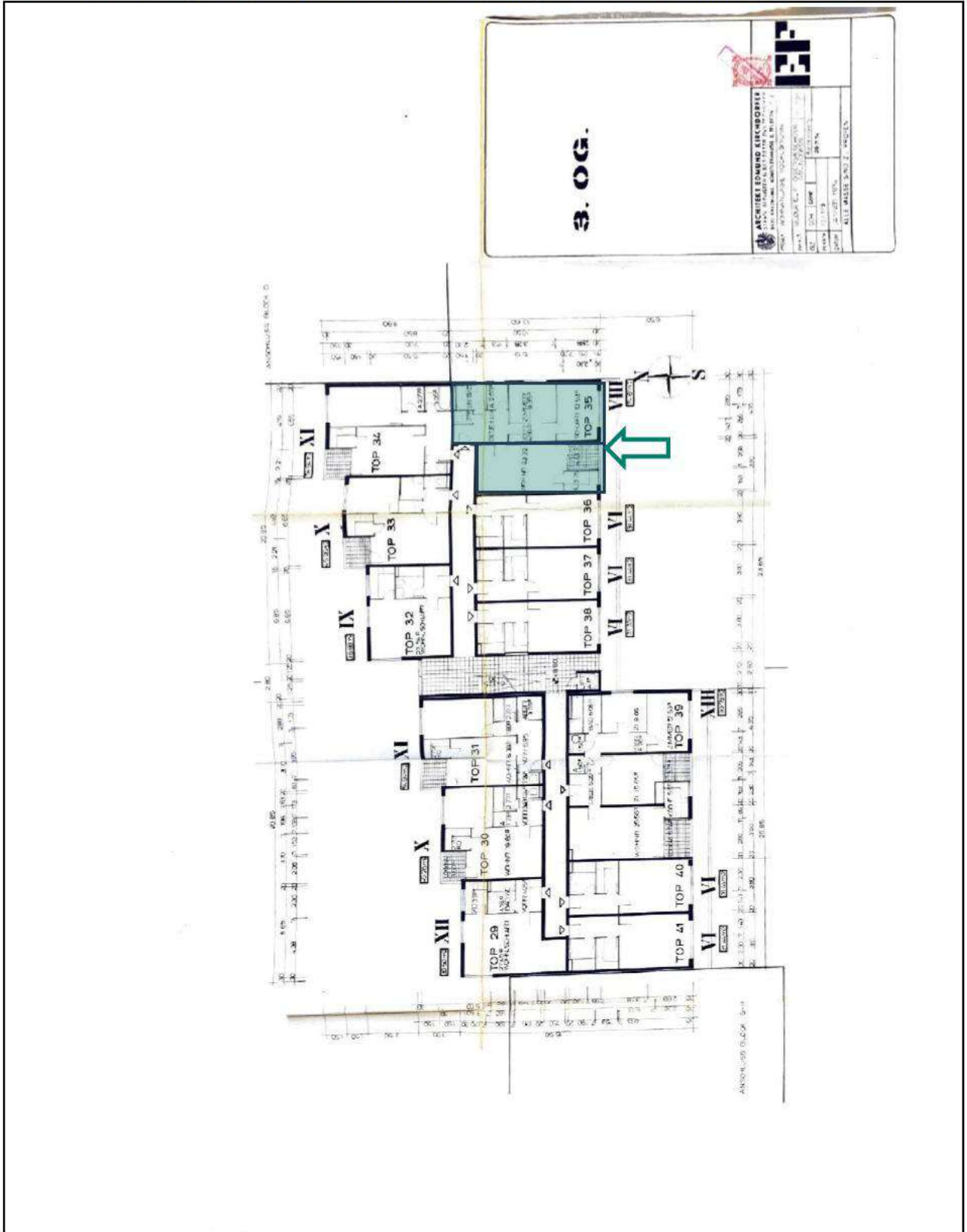
Lageplan aus dem Plan „Wohnanlage Röcklbrunn“ vom 06.12.1973



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57

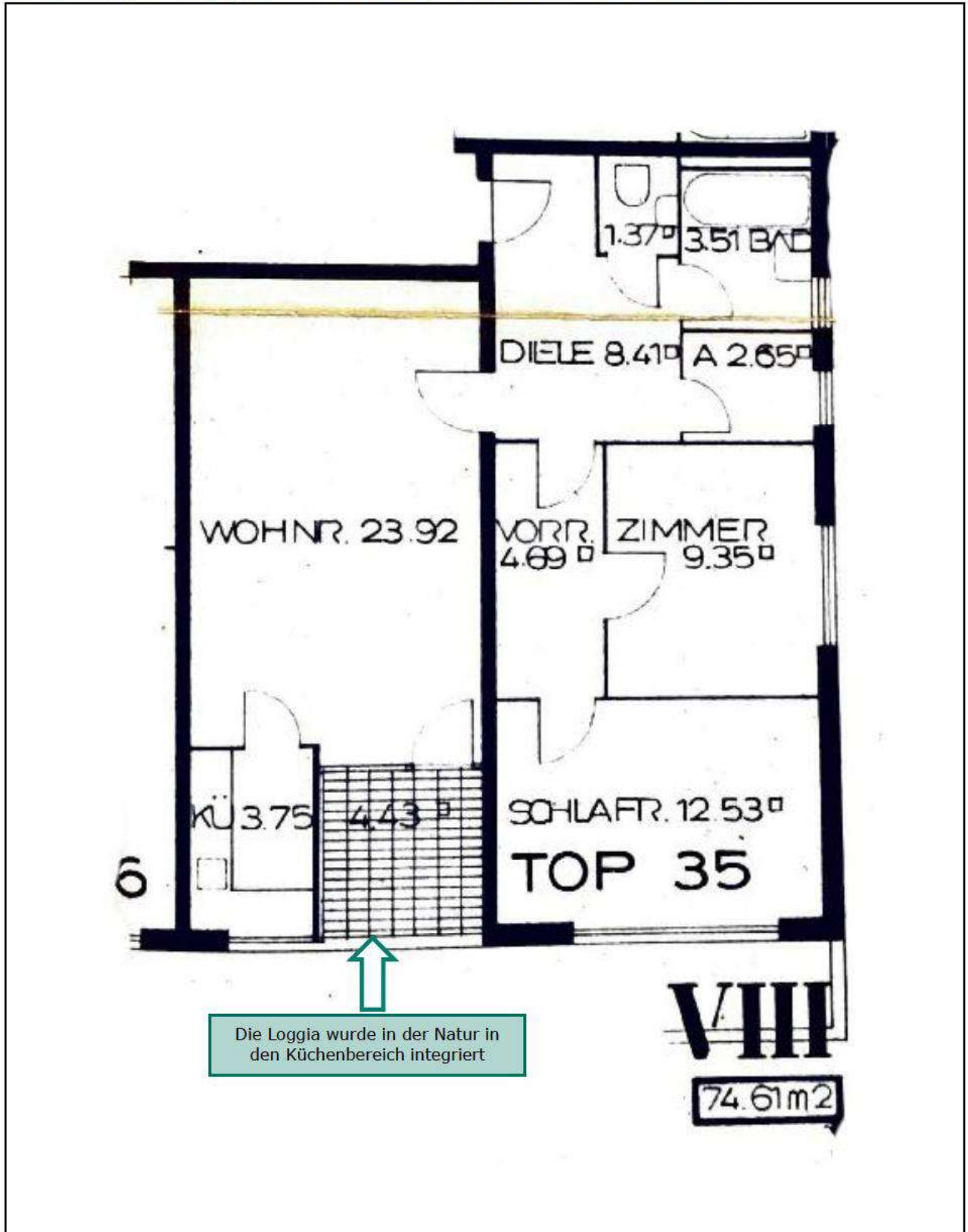
Grundriss 3.Obergeschoß aus dem Plan „Wohnanlage Röcklbrunn“ vom 06.12.1973



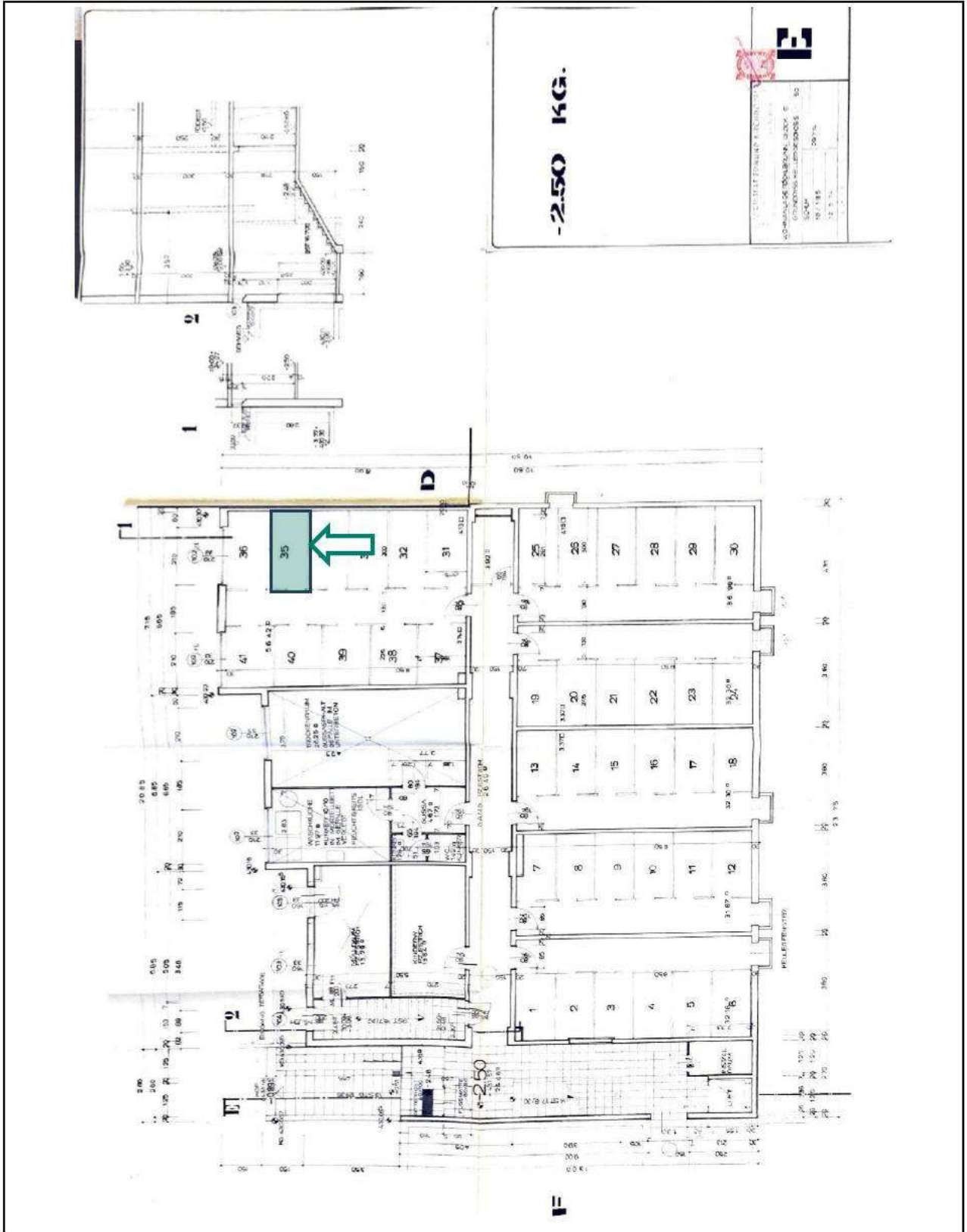
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57

Detailansicht Wohnung W 35 „Wohnanlage Röcklbrunn“ vom 06.12.1973



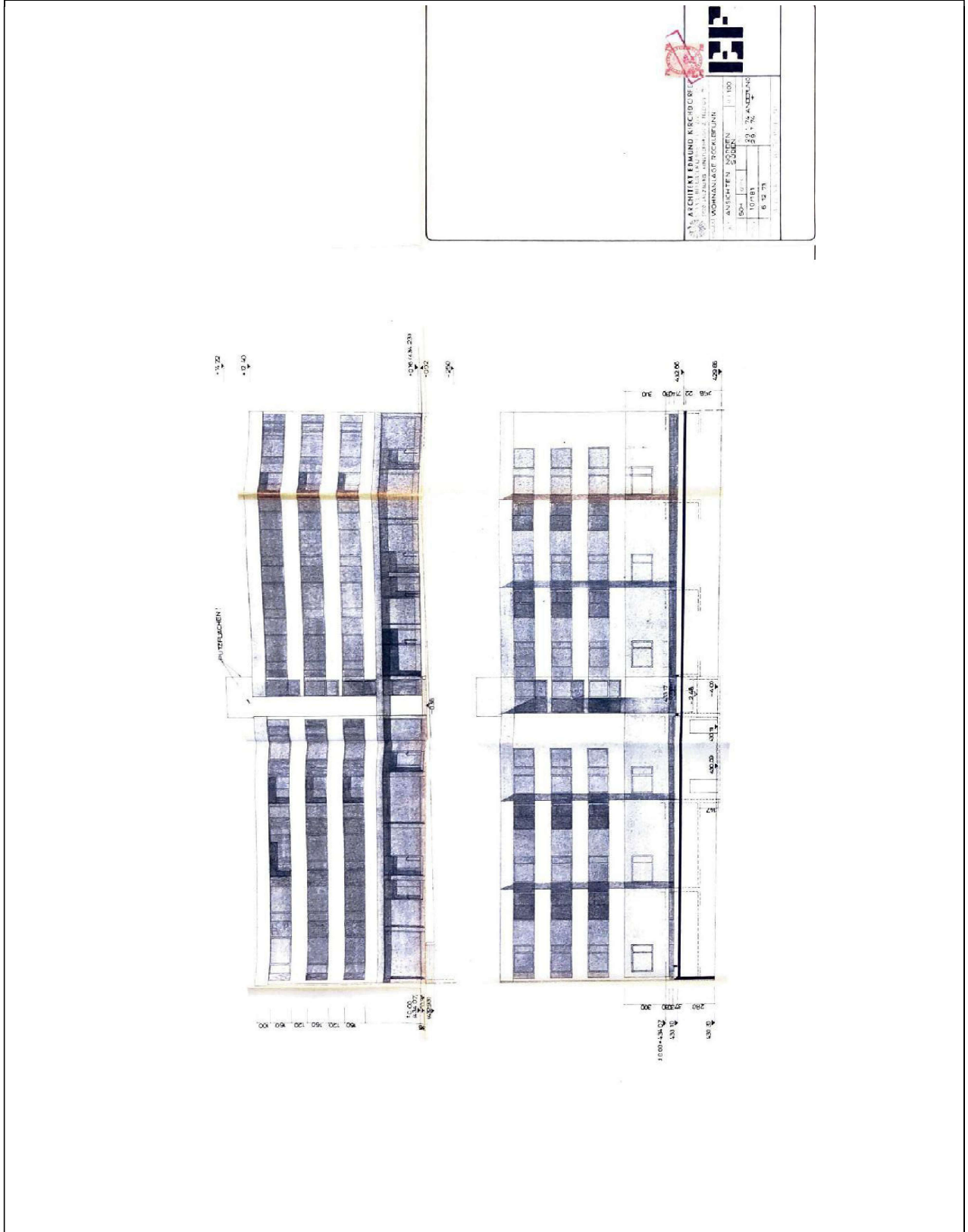
Grundriss Kellergeschoß aus dem Plan „Wohnanlage Röcklbrunn“ vom 06.12.1973



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

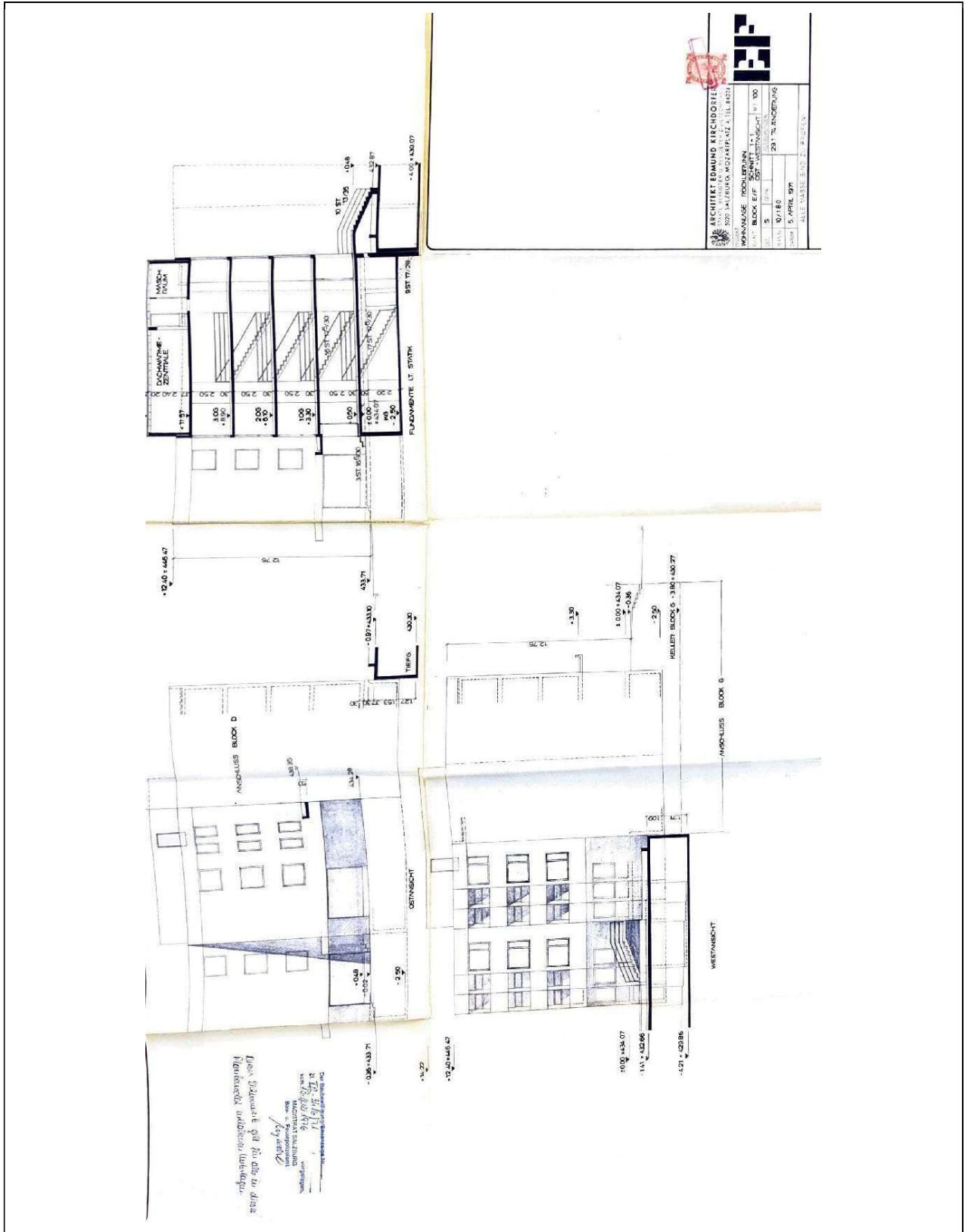
Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57

**Ansichten Norden und Süden aus dem Plan „Wohnanlage Röcklbrunn“ vom 06.12.1973**



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schnitt, Ost- und Westansicht aus dem Plan „Wohnanlage Röcklbrunn“ vom 06.12.1973




Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Baubeschreibung aus dem Einreichplan „Wohnanlage Röcklbrunn“ vom 20.04.1971

- 2 -

IN A 35  
M 3000



B A U B E S C H R E I B U N G  
Bauvorhaben „Röcklbrunn“

A.) ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

1.) Situation:  
Das Bauvorhaben gelangt auf der Liegenschaft E.G. 844, Kat.Gem. Gnigl, Gerichtsbezirk Salzburg zur Errichtung. Der Baugrund hat eine Größe von ca. 14.625 m<sup>2</sup>, er wird im Süden von der Sterneckstraße, im Osten von der Linzer Bundesstraße, im Norden von der Röcklbrunnstraße und im Westen vom Lämmererbach begrenzt.

2.) Bauvolumen:  
Gebaut wird eine Wohn-, Büro und Geschäftsanlage mit Tiefgarage und darüber angelegter Grünanlage mit folgenden Nutzflächen:

a.) Wohnnutzfläche	ca. 14.876 m <sup>2</sup>
b.) Geschäftsnutzfläche	ca. 2.078 m <sup>2</sup>
c.) Büronutzfläche	ca. 981 m <sup>2</sup>
d.) Tiefgarage Nutzfläche	ca. 5.900 m <sup>2</sup>
<b>S u m m e a.), b.), c.)</b>	<b>ca. 17.955 m<sup>2</sup> Nutzfläche</b>

Bestehend aus den Objekten:

Block A + E	5 Geschosse + Keller	60 WE
Block 2	4 Geschosse + Keller	24 WE
Block 1	8 Geschosse + Keller	102 WE
Block B + F	7 Geschosse + Keller	39 WE
Block 4 + 6	5 Geschosse + Keller	58 WE
Block 1	2 Geschosse + Keller	16 WE
<b>S u m m e</b>		<b>299 WE</b>

3.) Aufschließung:  
Aufgeschlossen wird das Bauvorhaben durch die Sterneckstraße, die Linzer Bundesstraße und die Röcklbrunnstraße. Im Westen, entlang des Lämmererbaches, ist eine 6 m breite Zufahrtsstraße von der Sterneckstraße einmündend, angelegt, von der aus die Wohnanlage sowie die Tiefgarage intern aufgeschlossen werden.

4.) Parkplätze:

Zufahrtsstraße	70 Abstellplätze
Nebenfahrbahn	15 Abstellplätze
Tiefgarage	162 Abstellplätze
Tiefgarage	6 Garagen
Tiefgarage Block D	24 Abstellplätze
Kellergeschosf Block I	9 Garagen
<b>S u m m e</b>	<b>286 Parkplätze</b>

5.) Bodenbeschaffenheit:  
Der Baugrund wurde durch das Österreichische Pressiometer Studienbüro untersucht und festgestellt, das der Untergrund aus lehmigem bzw. schluffigem Feinsand besteht.

6.) Energieversorgung:  
Der Anschluß an das städtische Strom- bzw. Gasleitungsnetz ist möglich. Die einzelnen Objekte werden mit Gas-Heizwärmezentralen beheizt.

- 3 -

**7.) Wasserversorgung**

Der Anschluß an die städtische Wasserleitung ist möglich.

**8.) Fäkalien und Abwasser:**

Diese werden in den projektierten Kanal, der in der Sterneckstraße verlegt wird, eingeleitet.

**B.) TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG:**

**1.) Baumeisterarbeiten:**

Der Rohbau wird nach statischen und bautechnischen Erfordernissen ausgeführt. Wände und Decken sind massiv ausgeführt sowie grob und fein verputzt.

In Sichtbeton ist das sichtbare Kellermauerwerk ausgeführt, ebenso an den Geschäftsseiten Erdgeschoß einschließlich Vordach sowie die Attika.

Fassadenputz in zwei strukturell verschiedenen Oberflächen. Wärme- und Schallsollierung nach den Richtlinien der ÖNORM. Die Dachaufbauten werden in Leichtbauweise ausgeführt.

**2.) Zimmermannsarbeiten:**

Zur Flachdachkonstruktion für ein innenentwässertes Kaldach, bestehend aus Ober- und Untergurt, Gefälle 1,5 bis 2 ‰. Aufstieg zu den Maschinenräumen mittels Patenttreppe, System Columbus. Kellerabteilungsände aus ungehobelten Latten.

**3.) Dachdecker- und Bauspenglerearbeiten:**

Zur Ausführung gelangen nach innen entwässerte Kaldächer, Gefälle 1,5 bis 2 ‰, dreilagig geklebt, Marke VILLAS, GNTekklasse I, mit 4 cm Rundriesel. Die Dachabläufe sind Marke

- 4 -



ESSER. Attika und Maueranschlüsse aus verzinktem Eisenblech. Die Liftaufbauten sind zur Gänze verblecht.

**4.) Heizanlagen:**

Für diese Objekte wurde eine gasbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage gewählt. Die Heizentralen wurden entsprechend den einzelnen Baustufen dezentralisiert und befinden sich jeweils am Dach in Verbindung mit den Liftaufbauten.

**5.) Kunststeinarbeiten:**

Die Stahlbetonlaufplatten sind mit Kunststeinwinkelstufen mit eingelegter TECO-Gleit Schutzkante belegt.

Die Podeste und Eingangshallen werden mit Kunststeinplatten verlegt.

Haupt- und Hofeingang sind mit Waschbetonplatten belegt.

**6.) Fliesenarbeiten:**

Die Bäder und Waschküchen erhalten eine Verfliesung bis Zargenoberkante, die Böden aus Klinkerplatten.

WC und Waschräume Fliesenhöhe 1,5 m, Böden wie vor. Loggias und Heizräume Klinkerplatten.

**7.) Bautischlerarbeiten:**

Zur Ausführung gelangen Holzelemente mit verdeckt liegenden, verzinkten Beschlägen. Türblätter 41 mm starke Vollbautüren, die Türblätter sind in Umfassungszargen mit umlaufender Gummi-Dichtung zu montieren. Sämtliche Fenster erhalten Außenjalousien.

**8.) Schlosserarbeiten:**

Kellerfenster, Portale, Aufzugsschächte aus VÖEST-Profilkonstruktion. Die Zugänge zu den Schleusen der Tiefgarage sind selbstschließende, feuersichere Türen. Geländer, Handläufe und Loggiaabschluss aus Stahlrohr  $\varnothing$  1,5". Türzargen aus Stahl-

Nutzwertliste aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 01.09.1976

- 2 -

Kopie für Grundbuch

NUTZWERTLISTE  
der Liegenschaft  
Salzburg, Sterneckstraße 57  
EZ. 1191, Parz. 159/10, KG. Gnigl

Top	Legende	Widmung	Fläche	Nutzwert +Zuschlag -Abetrieb	Mindestanteil
1	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 1	39,59 3,24	40 1	41
2	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 2	41,66 3,60 3,37	42 2 1	45
3	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 3	51,34 3,60 3,37	51 2 1	54
4	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 4	35,68 3,37	36 1	37
5	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 5	41,66 3,60 3,37	42 2 1	45
6	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 6	51,34 3,60 3,37	51 2 1	54
7	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 7	70,18 4,43 2,95	70 2 1	73
8	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 8	31,44 3,37	31 1	32
9	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 9	31,44 3,37	31 1	32
10	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 10	31,33 3,37	31 1	32
11	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 11	63,02 4,43 3,37	63 2 1	66

MAGISTRAT SALZBURG  
Abt. I/sch.  
Schlichtungsstelle  
Bietet einen Bestandteil des  
ha. Bescheides  
vom 13.8.76 Zl. I.sch. 81/76



-/2

./3

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57

- 3 -

26	2.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 26	31,44 4,13	31 1	32	64/5544
27	2.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 27	31,44 4,13	31 1	32	64/5544
28	2.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 28	31,44 4,13	31 1	32	64/5544
29	3.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 29	39,59 4,13	40 1	41	82/5544
30	3.0G. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 30	41,66 3,60 4,13	42 2 1	45	90/5544
31	3.0G. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 31	51,34 2,20 4,13	51 2 1	54	108/5544
32	3.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 32	35,68 4,13	36 1	37	74/5544
33	3.0G. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 33	41,66 3,60 4,13	42 2 1	45	90/5544
34	3.0G. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 34	51,34 3,60 4,13	51 2 1	54	108/5544
35	3.0G. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 35	70,18 4,43 4,13	70 2 1	73	146/5544
36	3.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 36	31,44 4,13	31 1	32	64/5544
37	3.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 37	31,44 3,61	31 1	32	64/5544
38	3.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 38	31,23 3,75	31 1	32	64/5544
39	3.0G. KG.	WOHNUNG Loggia Loggia Abstellraum 39	30,98 5,04 3,71 3,75	91 3 2 1	97	194/5544

/4

- 4 -

40	3.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 40	31,44 3,75	31 1	32	64/5544
41	3.0G. KG.	WOHNUNG Abstellraum 41	31,44 3,75	31 1	32	64/5544
42	EG. KG. EG.	GESCHÄFT Abstellraum 42 Abstellraum 43 PKW-Abstpl. 1	249,16 4,36 4,50 50,98	299 1 1 10	318	636/5544
43	EG. KG. EG.	GESCHÄFT Abstellraum 44 Abstellraum 45 PKW-Abstpl. 3 PKW-Abstpl. 4	87,36 4,50 2,55 16,80 16,80	105 1 2 3 3	114	228/5544
44	EG. KG. EG.	GESCHÄFT Abstellraum 46 PKW-Abstpl. 5 PKW-Abstpl. 6	149,84 8,70 16,80 16,80	180 3 3 3	189	378/5544
45	EG. KG. EG.	GESCHÄFT PKW-Abstpl. 7 PKW-Abstpl. 8	29,12 16,80 16,80	35 3 3	41	82/5544
46	EG. EG. EG.	GESCHÄFT PKW-Abstpl. 9 PKW-Abstpl. 10 Lager	152,43 16,80 16,80 25,10	183 3 3 8		
49	KG.	Lager	34,96	10		
50	KG.	TV-Werkstätte	36,72	31	238	476/5544
51	KG.					
47	KG.	LAGER	34,00	10	10	20/5544
48	KG.	LAGER	34,81	10	10	20/5544
52	KG.	LAGER	107,62	32	32	64/5544

Gesamt-Nutzwert ..... 2772 5544/5544

Handwritten notes and signatures, including a date "24. 11. 2016".



**Nutzflächenaufstellung aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 01.09.1976**

Kopie für Grundbuch

0 ARE DORF

MAGISTRAT SALZBURG

Schlichtungsstelle

Bildet ein ... Teil des ...

vom 13.8.76 Zl. Itzh-81/76

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Objekt : Salzburg, Sterneckstraße 57

Bauvorhaben Röcklbrunn E/F der EWO-Eigentumswohnungs-Ges.m.b.H.

*Röckl*

I. Wohnungen

1. Obergeschoß

Top 1	Wohn/Schlafräum	428x550+170x230	27,45	
	Vorraum	176x230	4,05	
	Bad/WC	190x230-070x027	4,18	
	Küche	230x170	3,91	39,59
Top 2	Wohnraum	543x206+513x164	19,60	
	Vorraum	176x198	3,49	
	Abstellraum	160x108	1,73	
	WC	149x083	1,24	
	Küche	180x153	2,75	
	Bad	160x173	2,77	
	Schlafräum	350x2,88	10,08	41,66
	Loggia	221x165-030x015		3,60
Top 3	Wohnraum	510x206+164x480	18,38	
	Schlafräum	500x288	14,40	
	Küche	180x153	2,75	
	WC	149x083	1,24	
	Bad	173x160	2,77	
	Abstellraum	176x173	3,05	
	Vorraum	176x395+167x108	8,75	51,34
	Loggia	221x165-030x015		3,60
Top 4	Wohn/Schlafräum	550x428	23,54	
	Küche	230x170	3,91	
	Bad/WC	230x190-070x027	4,18	
	Vorraum	230x176	4,05	35,68
Top 5	wie Top 2			41,66 3,60
Top 6	wie Top 3			51,34 3,60
Top 7	Wohnraum	643x206+613x174	23,92	
	Schlafräum	435x288	12,53	
	Zimmer	328x285	9,35	
	Küche	230x163	3,75	
	Diele	390x143+112x253	8,41	
	Vorraum	328x143	4,69	
	Bad	203x173	3,51	

- 2 -

	WC	130x105	1,37		
	Abstellraum	173x153	<u>2,65</u>	70,18	
	Loggia	215x206			4,43
Top 8	Wohn/Schlafraum	493x380	18,73		
	Vorraum	350x143	5,01		
	Küche	230x153	3,52		
	Bad/WC	230x190-070x027	<u>4,18</u>	31,44	
Top 9	wie Top 8				31,44
Top 10	Wohn/Schlafraum	493x380	18,73		
	Vorraum	350x143	5,01		
	Küche	223x153	3,41		
	Bad/WC	230x190-070x027	<u>4,18</u>	31,33	
Top 11	Wohnraum	643x206+613x174	23,92		
	Schlafraum	435x288	12,53		
	Zimmer	318x285	9,06		
	Küche	230x163	3,75		
	Vorraum	318x143	4,55		
	Vorraum	230x143+093x112	4,33		
	Bad	203x173	3,51		
	WC	130x105	<u>1,37</u>	63,02	
	Loggia	215x206			4,43
Top 12	wie Top 8				31,44
Top 13	wie Top 8				31,44
Top 14	wie Top 8				31,44
<u>2. Obergeschoß</u>					
Top 15	wie Top 1				39,59
Top 16	wie Top 2				41,66 3,60
Top 17	wie Top 3				51,34 3,60
Top 18	wie Top 4				35,68
Top 19	wie Top 2				41,66 3,60
Top 20	wie Top 3				51,34 3,60
Top 21	wie Top 7				70,18 4,43
Top 22	wie Top 8				31,44
Top 23	wie Top 8				31,44
Top 24	wie Top 10				31,33
Top 25	wie Top 11				63,02 4,43
Top 26	wie Top 8				31,44

- 3 -

Top 27	wie Top 8		31,44	
Top 28	wie Top 8		31,44	
<u>3. Obergeschoß</u>				
Top 29	wie Top 1		39,59	
Top 30	wie Top 2		41,66	3,60
Top 31	wie Top 3		51,34	3,60
Top 32	wie Top 4		35,68	
Top 33	wie Top 2		41,66	3,60
Top 34	wie Top 3		51,34	3,60
Top 35	wie Top 7		70,18	4,43
Top 36	wie Top 8		31,44	
Top 37	wie Top 8		31,44	
Top 38	wie Top 10		31,33	
Top 39	Wohnraum	678x380-075x025	25,56	
	Zimmer	376x380+210x065	15,65	
	Zimmer	435x288	12,53	
	Zimmer	285x318	9,06	
	Diele	230x230	5,29	
	Vorraum	325x143+306x118	8,26	
	Küche	230x163+165x109	5,55	
	Bad	285x230-180x027	6,08	
	WC	143x105	1,50	
	Abstell- raum	143x105	<u>1,50</u>	90,98
	Loggia	280x180	5,04	
	Loggia	206x180	<u>3,71</u>	8,75
Top 40	wie Top 8		31,44	
Top 41	wie Top 8		31,44	
Summen 1. - 3. Obergeschoß			1.745,49	74,10

- 4 -

II. Geschäfte - Erdgeschoß

Top 42	Verkaufs- und Ausstellungsraum			
		1235x1740+665x150+860x086+		
		170x050-150x030-150x057	230,26	
	Abstellraum	290x153-107x023	4,19	
	Garderobe	283x205	5,80	
	Vorraum	283x126	3,57	
	Waschraum	205x160	3,28	
	WC	178x116	2,06	249,16
Top 43	Verkaufsraum			
		780x850+425x160-400x380-190x187	54,34	
	Büro	573x425-050x023	24,24	
	Abstellraum	283x210	5,94	
	Waschraum	180x093	1,67	
	WC	130x093	1,17	87,36
				336,52
Top 44	Verkaufsraum	850x700+537x190+130x050+		
		665x343-050x027-078x027	92,81	
	Büro	700x305-053x027	21,21	
	Büro	500x365	18,25	
	Schauraum	500x293	14,65	
	Waschraum	131x130	1,70	
	WC	140x087	1,22	149,84
Top 45	Verkaufsraum	850x307 <sup>5</sup>	26,14	
	Waschraum	155x102 <sup>5</sup>	1,59	
	WC	155x090	1,39	29,12
Top 46	Verkaufsraum	977 <sup>5</sup> x685+375x138		
		+207x172	75,69	
	Büro	895x384 <sup>5</sup> +193x145-		
		444x120-087x030	31,45	
	Studio	700x348+550x275 <sup>5</sup> -		
		080x027	39,29	

- 5 -

WC und Vorraum	183x165		3,02
WC und Vorraum	197x070 <sup>5</sup> +130x122 <sup>5</sup>		2,98
Nutzfläche EG			<u>152,43</u>
			667,91.

III. Abstell- und Lagerräume im Kellergeschoß

1.) Abstellräume

Nr. 1	245x137 <sup>5</sup> -050x027		3,24
Nr. 2-6	245x137 <sup>5</sup> = 5 x	3,37	16,85
Nr. 7	245x137 <sup>5</sup> -160x027		2,95
Nr. 8-24	wie Nr. 2=17 x	3,37	57,29
Nr. 25-36	300x137 <sup>5</sup> =12 x	4,13	49,56
Nr. 37	227x165-050x027		3,61
Nr. 38-41	227x165 = 4 x	3,75	15,00
Nr. 42	300x150-050x027		4,36
Nr. 43,44	300x150 = 2 x	4,50	9,00
Nr. 45	300x185		5,55
Nr. 46	435x200		8,70
Abstellräume			<u>176,11</u>

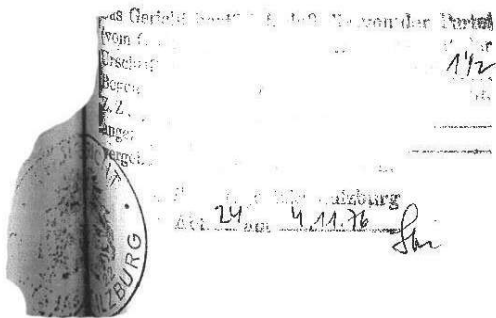
2.) Sonstige Räume

Nr. 47	Lager	850x400		34,00
Nr. 48	Lager	850x435-155x140		34,81
Nr. 49	Lager	823x305		25,10
Nr. 50	Lager	823x380+217x190		
		-087x050		34,96
Nr. 51	Werkstätte ( zum Teil 2,80 m Raumhöhe )	605x550+405x217		
		-230x130-200x170	35,68	
	+ Vorraum	190x160	<u>3,04</u>	38,72
Nr. 52	Lager	850x665+700x685		
		+523x060		<u>107,62</u>
				275,21

- 6 -

IV. PKW - Abstellplätze ( südlich des Hauses )

Nr. 1	$690 \times 100 + 200 \times 100 + \frac{590 \times 240}{2}$	
	$+ \frac{1000 \times 40}{2} + 490 \times 240 + 2 \left( \frac{210 \times 240}{2} \right)$	50,98
Nr. 2	$2 \left( 490 \times 240 + 2 \frac{210 \times 240}{2} \right)$	33,60
Nr. 3	$490 \times 240 + 2 \frac{210 \times 240}{2}$	16,80
Nr. 4	- " -	16,80
Nr. 5	- " -	16,80
Nr. 6	- " -	16,80
Nr. 7	- " -	16,80
Nr. 8	- " -	16,80
Nr. 9	- " -	16,80
Nr. 10	- " -	<u>16,80</u>
		218,98







## C. FOTODOKUMENTATION



**Bild 1 von 24**  
Ansicht aus Süden

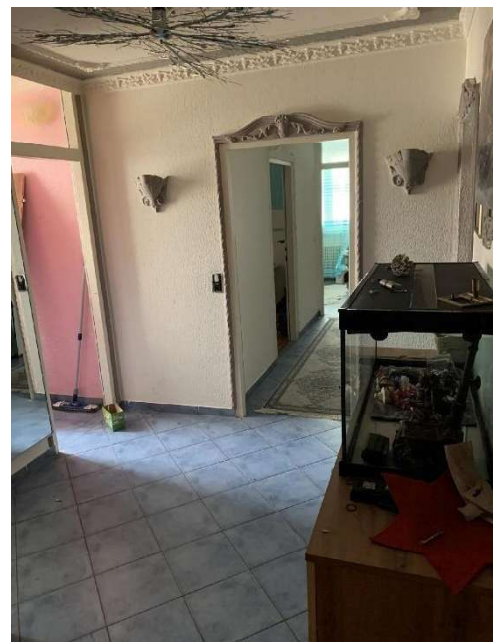


**Bild 2 von 24**  
Blick zur Hauseingangstüre

### Wohnung W 35



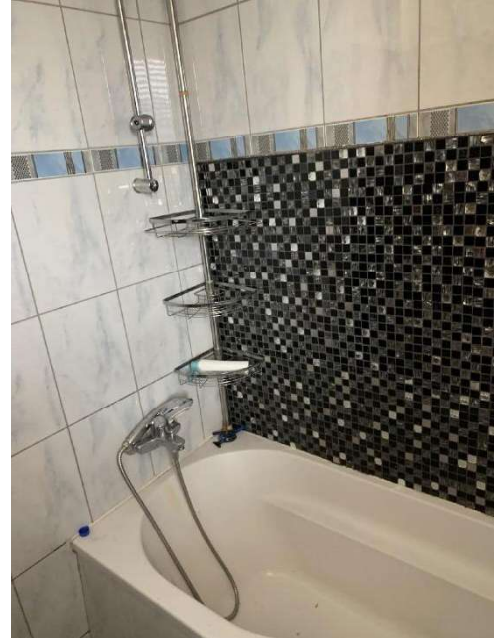
**Bild 3 von 24**  
Blick in die Diele



**Bild 4 von 24**  
Blick von der Diele in den Vorraum



**Bild 5 von 24**  
Blick in das WC



**Bild 6 von 24**  
Blick auf die Badewanne im Badezimmer



**Bild 7 von 24**  
Blick zum Waschtisch im Badezimmer



**Bild 8 von 24**  
Blick in den Abstellraum



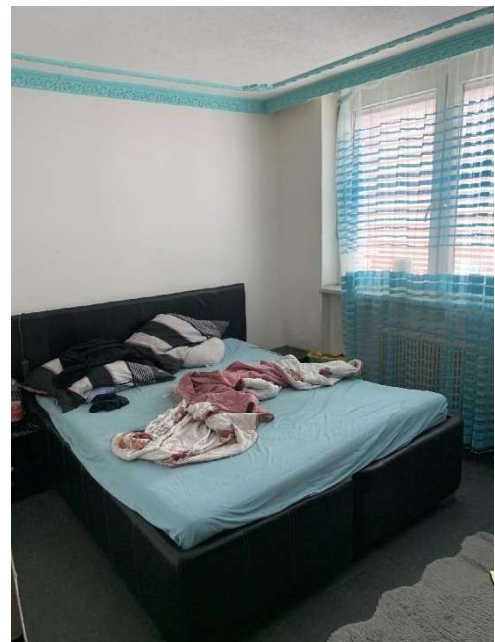
**Bild 9 von 24**  
Blick in den Vorraum



**Bild 10 von 24**  
Blick in ein Zimmer



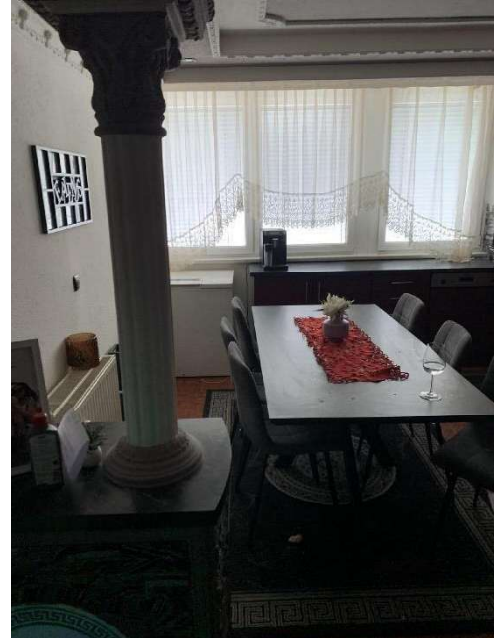
**Bild 11 von 24**  
Blick in ein Zimmer



**Bild 12 von 24**  
Blick in den Schlafraum lt. Plan



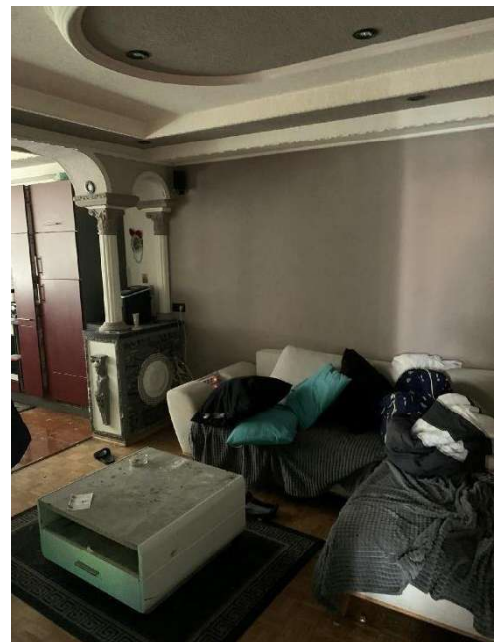
**Bild 13 von 24**  
Blick in das Wohnzimmer



**Bild 14 von 24**  
Blick auf den Essbereich im Küchenbereich  
(lt. Plan Loggia)



**Bild 15 von 24**  
Blick in die Küche



**Bild 16 von 24**  
Blick in den Wohnbereich

### Kellergeschoß



**Bild 17 von 24**

Blick von der Küche in den Wohnbereich



**Bild 18 von 24**

Blick auf die Zugangstüre zu den Kellerabteilen

### Allgemeinflächen im Kellergeschoß



**Bild 19 von 24**

Blick in den allgemeinen Wasorraum



**Bild 20 von 24**

Blick zur Waschmaschine im allgemeinen Wasorraum

**Kellerabteile**



**Bild 21 von 24**  
Blick in den allgemeinen Trockenraum



**Bild 22 von 24**  
Blick auf das Kellerabteil 35

**Außenflächen auf Fremdgrund  
(Parkplätze im Innenhof)**



**Bild 23 von 24**  
Blick in das Kellerabteil



**Bild 24 von 24**  
Blick in den Innenhof (Fremdgrund)

## D. RISIKOEINSCHÄTZUNG


### 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 Liegenschaftsanteile				
über 12 Monate		bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate
5	4	3	2	1
				

## E. BEWERTUNG

### TERMINOLOGIE

#### 1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

#### **§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

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

#### 2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

#### **§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

### VERFAHREN

#### 1. Vergleichswertverfahren

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

#### **§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

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

#### **§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

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

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

#### **Vergleichbarkeit des Bodens:**

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

#### **Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:**

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

#### **Vergleichbarkeit der Marktsituation:**

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden,

ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten 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 Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt<sup>6</sup>.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)	
+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)	
- Korrektur wegen des Gebäudealters	
± Korrektur wegen sonstiger Umstände	
= Sachwert	

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

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.

<sup>6</sup> Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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 (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

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

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

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird<sup>7</sup>.

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

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

<sup>7</sup> Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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 **Ertragswertverfahren** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) Seite 65 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung der gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

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

## WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

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

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

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

Im Zuge der Erhebungen in der eigenen Kaufpreissammlung, in den Sammlungen von Makler- und SachverständigenpartnerInnen sowie auf den gängigen Online-Plattformen war festzustellen, dass unmittelbare Vergleichswerte für Grundstücke dieser Art und Lage nicht vorhanden waren. Es wurde daher auf Transaktionsdaten mittelbar vergleichbarer Grundstücke zurückgegriffen und die abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere Lage, Widmung, Größe, Konfiguration und unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen und somit ein Verkehrswert für die gegenständliche Liegenschaft abgeleitet.

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	GSt. Nr.	Größe	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
56531	461	4345/2024	1495	1301 m <sup>2</sup>	1.706,37 €/m <sup>2</sup>	19.01.2024	EW	20%	2.047,64 €/m <sup>2</sup>
56513	642	4788/2024	563/49	1209 m <sup>2</sup>	1.654,25 €/m <sup>2</sup>	31.01.2024	EW	20%	1.985,10 €/m <sup>2</sup>
56524	333	1814/2022	247/14 ua	1025 m <sup>2</sup>	1.560,97 €/m <sup>2</sup>	17.12.2021	EW	25%	1.951,21 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert									1.994,65 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert (gerundet)</b>									<b>1.995,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Die abgeglichenen Vergleichswerte unterstellen eine Bebauungsmöglichkeit mit einer durchschnittlichen GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,5.**

Für Liegenschaften, wie die Gegenständliche, sind die erzielbaren Dichten unmittelbar wertrelevant. Im Bebauungsplan ist für die gegenständliche Liegenschaft eine GFZ (Geschoßflächenzahl) von 2,0 ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung einer linearen Fortschreibung der GFZ ergibt sich nachstehender Bodenwert für die Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl:

$$1.995,00 \text{ €/m}^2 / 1,5 \times 2,0 = \mathbf{2.660,00 \text{ € /m}^2}$$

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m <sup>2</sup>	Bodenwert
159/10	1273 m <sup>2</sup>	2.660,00 €/m <sup>2</sup>	3.386.180,00 €
gesamt			3.386.180,00 €
davon 146/5544 Miteigentumsanteile			89.174,29 €
<b>Anteiliger Bodenwert W 35</b>			<b>90.000,00 €</b>

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckerstraße 57

## 2. Ertragswertermittlung

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

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

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

Unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und der Höhe der laufenden Kosten wird von einer wahrscheinlich nachhaltig für die Einheit W 35 erzielbaren monatlichen Nettomiete von rund **€ 12,50/m<sup>2</sup>** ausgegangen; umgelegt auf die Wohnfläche gemäß Nutzwertermittlung im Ausmaß von 70,18 m<sup>2</sup> beträgt die voraussichtlich nachhaltig erzielbare Nettomiete sohin € 877,25<sup>8</sup>.

Ein Erlösanteil für das Zubehör, insbesondere die Küche, ist darin bereits enthalten, weshalb auf einen gesonderten Ausweis des Zubehörs verzichtet wird.

Die nachhaltige Nettokaltmiete<sup>9</sup> wird vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

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

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

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

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

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

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

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der **Instandhaltungskosten** auf Grundlage von Erfahrungswerten von **15 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche** gewählt. Dies entspricht einem für derartige Objekte üblichen Ansatz.

<sup>8</sup> Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die lt. Nutzwertermittlung sowie lt. Planunterlagen vorhandene Loggia in der Natur in den Küchenbereich integriert wurde. Eine entsprechende Baugenehmigung bzw. eine Änderung der Nutzwerte konnten weder aus dem Bauakt noch von der Hausverwaltung erhoben werden, weshalb die Bewertung auf den Grundbuchstand abstellt. Jeder präsumtive Käufer erwirbt Grundbuchstand.

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

Das **Mietausfallwagnis** ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Wohnung) ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 3 % der Jahresroherträge** gewählt.

Die **kumulierten, nicht auf den/die Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile **4 % des Jahresrohertrages** sowie **15 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche** und bewegen sich somit im üblichen Rahmen für derartige Immobilien.

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

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

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

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

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

**1,5%**

gewählt.

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen der Gutachterin in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten<sup>10</sup>.

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

<sup>10</sup> Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weiterer Fachliteratur sowie aus Vergleichstransaktionen deduziert.

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsschritte mit rund **35 Jahren** angenommen.

Für Basissanierungsmaßnahmen (wie u.a. Reinigung, Malerarbeiten, Sanierung der Küche udgl.) wird ein pauschaler Betrag in Höhe von insgesamt € 5.000,00 vom anteiligen Ertragswert der baulichen Anlagen in Abzug gebracht. Ausdrücklich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine pauschale Schätzung ohne Einholung von Kostenvoranschlägen als Ansatz zur Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung handelt. Diese Schätzung basiert auf einer groben Einschätzung der notwendigen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines üblichen funktionalen Standards. Eine genaue Kostenermittlung ist nach Analyse und Vorlage von Sanierungsvorschlägen durch gewerbliche Unternehmen aus dem Baufach zu erstellen.

Vom Rohertrag werden die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten abgezogen. Von den Reinerträgen wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und nach Kapitalisierung des sich daraus ergebenden Gebäudereinertrages der Bodenwert wieder dazugeschlagen.

Dies ergibt:

Ertragswert				
Einheit	Nutzfläche fiktive Miete/m <sup>2</sup> p.m.		Monate	Erträge
W 35	ca. 70,18 m <sup>2</sup>	12,50 €	12	10.527,00 €
<b>Jahrsrohertrag</b>				<b>10.527,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahrsrohertrag	10.527,00 €	1,00%	-105,27 €
Instandhaltungskosten	Nutzfläche	70,18 m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	-1.052,70 €
Mietausfallwagnis	Jahrsrohertrag	10.527,00 €	3,00%	-315,81 €
				<b>9.053,22 €</b>
Bodenwertverzinsung (gerundet)		Anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz	
		90.000,00 €	2,00%	-1.800,00 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>7.253,22 €</b>
Restnutzungsdauer (gerundet)			35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			2,00%	
Vervielfältiger			25,00	
Ertragswert der baulichen Anlagen			Reinertrag x Vervielfältiger	181.330,50 €
Abzgl. Basissanierungskosten pauschal geschätzt				-5.000,00 €
				<b>176.330,50 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)</b>				<b>175.000,00 €</b>
Ertragswert der Liegenschaftsanteile				
Bodenwert				90.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				175.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile				265.000,00 €
<b>Ertragswert der Liegenschaftsanteile (gerundet)</b>				<b>265.000,00 €</b>

## ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

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

## VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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

<b>Wert der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl per 07.01.2026</b>	<b>€</b>	<b>265.000,00</b>
---	----------	-------------------

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57

## RECHTE UND LASTEN

### 1. Belastungs- und Veräußerungsverbot für [REDACTED] und [REDACTED] (CLNR258)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 12107/2014 (Übergabsvertrag vom 10.06.2014) ist unter Pkt. Drittens 2. Folgendes vereinbart:

2. Belastungs- und Veräußerungsverbot: -----  
Der Übernehmer verpflichtet sich gegenüber den Übergebern, das Übergabsobjekt zu deren Lebzeiten ohne deren Zustimmung weder zu belasten noch entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern, und räumt daher diesen das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) ein, welches grundbücherlich auf dem Übergabsobjekt sicherzustellen ist. -----

Die Zwangsversteigerung wurde zugunsten vorrangiger Rechte bewilligt.

**Dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot ist daher nicht wertrelevant.**

### 2. Wohnungsgebrauchsrecht für [REDACTED] und [REDACTED] (CLNR257)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 12107/2014 (Übergabsvertrag vom 10.06.2014) ist unter Pkt. Drittens 1. Folgendes vereinbart:

1. Wohnungsgebrauchsrecht: -----  
Der Übernehmer räumt hiermit den Übergebern auf deren Lebenszeit am Übergabsobjekt das gemeinsam mit ihm selbst auszuübende Wohnungsgebrauchsrecht im Sinne des § 521 erster und zweiter Satz ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) ein und bestellt dieses Recht als persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Übergeber auf dem Übergabsobjekt. -----  
Für die Dauer des aufrechten Bestandes dieses Wohnungsgebrauchsrechtes sind die mit dem Übergabsobjekt verbundenen laufenden Betriebskosten und allfällige Erhaltungs- und Reparaturkosten von den Vertragsparteien gemeinsam nach einem gesondert von diesen festzulegenden Aufteilungsschlüssel zu tragen. -----

Gemäß vorstehendem Auszug aus dem Übergabsvertrag vom 10.06.2014 räumt der Übernehmer den Übergebern auf deren Lebenszeit das gemeinsam mit ihm selbst auszuübende Wohnungsgebrauchsrecht ein. Festgehalten wird, dass nachstehend der Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes für die Übergeber ermittelt wird.

Die Übergeber [REDACTED] waren zum Bewertungsstichtag rund 72 Jahre bzw. 69 Jahre alt. Der festzulegenden Aufteilungsschlüssels betreffend Betriebskosten und Erhaltungs- und Reparaturkosten ist der gefertigten Sachverständigen nicht bekannt. Es wird daher von der **Annahme** ausgegangen – wie dies durchaus bei Vereinbarungen von Wohnungsgebrauchsrechten üblich ist – **dass die Übergeber die laufenden Betriebskosten bezahlen und der Übernehmer die Instandhaltungskosten übernimmt** (siehe auch Blatt 8 in diesem Gutachten).

Für die W 35 wurde eine voraussichtlich nachhaltig erzielbare Nettomiete in Höhe von € 12,50/m<sup>2</sup> ermittelt. Das Wohnungsgebrauchsrecht umfasst die gesamte Wohnung, es ergibt sich somit ein fiktiver Netto-Mietzinsansatz in Höhe von € 877,25.

Daraus errechnet sich der Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes für [REDACTED] wie folgt:

Lebenslängliches Wohnrecht - 2 Personen			
<b>Berechnung des Mietwertes (jährlicher Nachteil)</b>			
Nutzfläche			70,18 m <sup>2</sup>
Fiktive Miete je m <sup>2</sup> p.m.			12,50 €
Fiktive Miete p.m.			877,25 €
+ Fiktive Miete p.m. pauschal			
Zwischensumme			877,25 €
- Event. vereinbarte Miete p.m.			
Anrechenbare fiktive Miete p.m.			877,25 €
Fiktive Miete p.a.			10.527,00 €
- Bewirtschaftungskosten des Berechtigten	0,000 %		0,00 €
+ Bewirtschaftungskosten des Eigentümers	0,000 %		0,00 €
<b>Jahresreinertrag (jährlicher Nachteil)</b>			<b>10.527,00 €</b>
<b>Berechnung des Barwertfaktors gemäß Sterbetafel für 2 Person</b>			
Berechtigte Person			
Alter des Mannes	Geschlecht männlich		72 Jahre
Alter der Frau	Geschlecht weiblich		69 Jahre
Zinssatz			4,000 %
Barwertfaktor (vorschüssig) laut Sterbetafel 2020/2022			14,0199
Reduktionsfaktor			0,1618
Bereinigter Barwertfaktor			13,5551
<b>Barwert des lebenslänglichen Wohnrechts</b>			<b>142.694,13 €</b>
-/+ wertbeeinflussende Umstände	0,00 %		0,00 €
<b>Wert des lebenslänglichen Wohnrechts</b>			<b>142.694,13 €</b>

Zahlungsweise

**Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes für die Übergeber, [REDACTED] € 145.000,00**  
[REDACTED], CLNR257 gerundet

## F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der fiktiv lastenfreien **146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110** verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der **Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl**, in **5020 Salzburg, Sterneckstraße 57** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung zum **Stichtag 07.01.2026**

**gerundet.....€ 265.000,--**  
**(In Worten: EUROzweihundertfünfundsechzigtausend)**

Der Wert des unter CLNR257 eingetragenen Wohnungsgebrauchsrechtes beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung zum **Stichtag 07.01.2026**

**gerundet.....€ 145.000,--**  
**(In Worten: EUROeinhundertfünfundvierzigtausend)**

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Sylvia Anshuber

Salzburg, am 02. März 2026

# G. BEILAGEN

## 1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 16451/76

Kopie für Grundbuch

Finanzamt für Gebühren  
u. Verkäuferssteuer Salzburg

E.R. 16 SEP 1976  
R.A.P. 16451/76  
Abteil. ....

- 2 -

16451/76

3) Die Firma EWG-Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H. verkauft und überträgt und Herr Erwin Prochtl kauft und übernimmt von dieser aus der unter Absatz 1) bezeichneten Liegenschaft 74/5544-stel Anteile samt Zugehör mit allen Rechten und Befugnissen sowie Lasten und Verpflichtungen, mit denen die Verkäuferin die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile bisher besessen und besitzt hat bzw. im Besitzem und im Besitze berechtigt war.

**II.**

Verkaufszweck

1) Die vorbenannten Liegenschaftsanteile entsprechen dem mit rechtskräftigem Bescheid des Magistrats Salzburg vom 13. Aug. 1976, Zahl I/sch-81/1-76 festgesetzten Mindestanteil an der Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gmgl, für die Wohnung Top 4 in 1. Obergeschoß des neu errichteten Hauses Sternackstraße 57 im Ausmaß von 35,68 m<sup>2</sup>, bestehend aus Vorräum, Wohn-Schlafraum, Bad/WC, Küche und dem Abstellraum 4 im Tiefgeschoss.

2) Der Käufer erwirbt die kaufgegenständlichen 74/5544-stel Anteile der Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gmgl, an Wohnungseigentum an der oben bezeichneten Wohnung Top 4 mit begründen und an diese Wohnung samt Nebenräumen im Sinne des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, BBl. Nr. 417/75 (Wohnungseigentumsgesetz 1975) in der jeweils gültigen Fassung besitzem zu können.

Die Größe und Bestandteile dieser Wohnung sind dem Käufer bekannt.

3) Insoweit dem Käufer durch das Wohnungseigentum nicht das ausschließliche Nutzungsrecht an der in Punkt 1) bezeichneten Eigentumswohnung zusteht, ist er Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gmgl, einschließlich des auf ihr errichteten Geschäfte- und Wohnhauses Sternackstraße 57 entsprechend dem Verhältnis der von ihm gekauften Miteigentumsanteile an sämtlichen Anteilen der Liegenschaft.

Kopie für Grundbuch

Gebührenfrei gemäß § 4, Abs. 1,  
Ziff. 3, lit. b) GrGG

KAUF- und WOHNUMGEIGENTUMSVERTRAG

StA S 13.0

abgeschlossen zwischen der Firma EWG - Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H. mit dem Sitz in 5020 Salzburg, Huberferstraße 4, vertreten durch den alleinverwaltungsberechtigten Geschäftsführer Adolf Spießberger, Angestellter in Salzburg - in folgendem nach EYP oder die Verkäuferin genannt - einerseits und Herrn Erwin Prochtl, Angestellter, Penzlinggasse 38, 5020 Salzburg - im folgenden auch der Käufer genannt - andererseits wie folgt:

**ERSTER TEIL**

K a u f v e r t r a g

I.

Kaufgegenstand

1) Die Firma EWG-Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H. ist auf Grund des Vertrages vom 25. Sept., 4. und 18. Okt. 1973 Alleinigenbesitzerin der Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gmgl, Gerichtsbezirk Salzburg, bestehend aus dem Grundstück 159/10 im Ausmaß von 1.275 m<sup>2</sup>.

2) Auf diesem Grundstück hat die Firma EWG-Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H. in geschlossener Bauweise ein Geschäfte- und Wohnhaus mit der bisherigen Arbeitsbezeichnung Block 2/7 und der nunmehrigen Orientierungsgemauer Sternackstraße 57 errichtet, dessen Wohngehosse im Dezember 1975 fertiggestellt wurden.

Der Magistrat Salzburg hat mit Bescheid vom 15. Dez. 1975, Zahl V/3-216/71 und V/3-4790/75, hierfür die Bauabnahmebescheinigung erteilt.

- 3 -

4) Der Käufer nimmt zur Kenntnis, daß das Wohnungseigentum mit den kaufgegenständlichen Mitigentumsanteilen untrennbar verbunden wird und daß es nur mit diesem zusammen beschränkt belastet, veräußert, von Todeswegen übertragen und der Zwangsversteigerung unterworfen werden kann.

III.

Kaufpreis

1) Der Kaufpreis für die unter Punkt I., Abs. 3) bezeichneten 74/5544-ten Anteile der Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gmgl, sowie für alle mit der Anschließung der Liegenschaft und der Errichtung des Geschüfts- und Wohnhauses Sterneckstraße 57 anteilig verbundenen Kosten, insbesondere der Kosten der unter Punkt II., Abs. 1) bezeichneten Wohnung wird einschließlich mit dem Betrage von S 437.000,-- (im Weiteren: Schilling vierhundertsechunddreißigtausend) festgesetzt.

2) Der verbleibende Kaufpreis wurde vom Käufer vor Vertragsunterfertigung vollständig barichtig; der Erhalt dieses Betrages wird hiermit von der Verkäuferin quittiert.

IV.

Lastenfreistellung

1) Der Käufer ist in Kenntnis darüber, daß im Lastenblatt der Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gmgl, sub OZ 2 auf Grund der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom 19./25. Juni 1975 das Pfandrecht für die Darlehensforderung der Girozentrale und Bank der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft im Betrage von S 14.074.200,-- samt 6 % Zinsen, 7 % Verzugszinsen, 7 % Zinseszinsen und einer Nebenbürgschaft im Betrage von S 2.111.100,-- und sub OZ 3 auf Grund der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom 16. u. 30.3.1976 das Pfandrecht für die Darlehensforderung der Girozentrale und Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft im Betrage von S 153.090,-- samt 6 % Zinsen,

- 4 -

7 % Verzugszinsen und 7 % Zinseszinsen und einer Nebenbürgschaft im Betrage von S 22.990,-- einverleibt sind.

2) Die kaufgegenständlichen 74/5544-ten Anteile der Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gmgl, sind hinsichtlich der verbleibenden Pfandrechte lastenfrei zu stellen, soweit diese nicht das Pfandrecht für das Bauspardarlehen der Girozentrale und Bank der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft für die dem Kaufpreis entsprechende Verzugsumme von S 437.000,-- samt Nebengebühren und Nebengebührensicherstellung betreffen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich daher, sobald die ihm an erforderlichen Voraussetzungen gefolgt sind, die Lastenfreistellung der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile hinsichtlich der oben bezeichneten Pfandrechte sowie allenfalls weiterer einverleibter Pfandrechte zu erwirken.

V.

Schuldenerklärung

Der Käufer übernimmt die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile sowie die damit verbundene Eigentumswohnung Top A in dem Zustand, wie sich dieselbe am Tage des Vertragsabschlusses befindet und erklärt ausdrücklich, diese genau besichtigt und für seine Zwecke geeignet befunden zu haben.

VI.

Nachbarrechteverträge

1) Der Käufer nimmt zur Kenntnis, daß die Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gmgl, und das darauf errichtete Wohn- und Geschäftshaus Sterneckstraße 57 in einem einheitlich verbundenen Siedlungsgebiet liegt, welches noch weitere Liegenschaftsumfaßt, auf denen ebenfalls Eigentumswohnungen errichtet wurden bzw. noch zur Errichtung gelangen werden (Sterneckstraße 55).

Um die Versorgung und Aufschließung dieser Liegenschaften zu gewährleisten, räumt der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile der jeweiligen Eigentümer (Miteigentümer) der in diesem Siedlungsgebiet gelegenen Liegenschaften folgende Rechte ein:

a) Die für die Versorgung dieser Liegenschaften notwendigen Leistungen wie Kanäle, Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromleitungen über die Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gngl, zu führen;

b) über die auf dieser Liegenschaft gelegenen ausgebauten Fußwege zu gehen.

2) Ebenso verpflichtet sich der Käufer für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile die zum Bestand der Liegenschaft EZ. 846, Kat. Gem. Gngl, gehörigen Zufahrtsstraßen und Versorgungsleitungen entsprechend seiner Miteigentumsanteile mitzuerhalten.

3) Der Käufer verpflichtet ferner ausdrücklich darauf, die Binnungung der Liegenschaft EZ. 1191, an den Nachbarliegenschaften hin zu verlangen.

4) Die in den Absätzen 1) und 2) festgelegten Rechte und Reallasten sowie der in Absatz 3) angesprochene Verzicht gelten jedoch nur unter der Voraussetzung, daß alle Eigentümer (Miteigentümer) der im Siedlungsgebiet gelegenen Liegenschaften auch dem Käufer oder dessen Rechtsnachfolgern diese Rechte einräumen, die Reallast der Miterhaltung übernehmen und den Verzicht auf Zuerichtung ausprechen.

Der Käufer verpflichtet sich, jederzeit über Anforderung der EWO angestrichen der Eigentümer (Miteigentümer) der übrigen im Siedlungsgebiet gelegenen Liegenschaften entsprechende Dienstbarkeits- und Reallastverträge beglaubigt zu unterfertigen und in die Einverleibung dieser Dienstbarkeiten und Reallasten einzuwilligen.

Übergabe- und Verrechnungstag

1) Die Übergabe der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile durch die Verkäuferin und die Übernahme derselben in dem physischen Besitz und Gemäß des Käufers ist im Dezember 1975 erfolgt.

2) Damit sind alle Besitzverhältnisse und Rechte des nächst anberührenderen Eigentums sowie auch Last und Befreiung auf dem Käufer übergegangen. Er trägt von da an auch die anteilig auf das Kaufobjekt entfallenden Steuern und Abgaben sowie die Betriebs- und Heizungskosten.

Verpflichtungen

1) Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß an den Außenflächen des Hauses Sternreiterstraße 57 folgende Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag und unentgeltlichen Nutzung für die Eigentümer nachstehender Geschäftslokale zur Verfügung stehen:

a) die Attika über dem Erdgeschoß in der Breite der jeweiligen Geschäftseinheit;

b) die Mauerflächen an der Ostseite der Ränge E und F in der Höhe des Erdgeschosses;

c) an der Ostseite der Ränge E und F je ein Kauerband in der Höhe der südseitigen Attika;

d) dem jeweiligen Eigentümer des Geschäftslokales Top 46 überdies an der Westseite des Blockes F nach Maßgabe der hierüber zwischen der Verkäuferin und diesem getroffenen Vereinbarung.

2) Die Nutzungsberechtigten sind berechtigt, auf diesen Flächen Werbeschriften, -schilder oder -hinweise anzubringen und diese auch zu beleuchten.

3) Die Kosten der Anbringung, der Erhaltung und der ein-

- 8 -

Salzburg vom 13. Oktober 1971, Kl. V/1-2416/71 rechtskräftig erteilt wurde.

2) Der Käufer erklärt an Eides Statt, daß er Österreichischer Staatsbürger ist und seinen ordentlichen Wohnsitz seit dem Jahre 1955 ununterbrochen im Gebiete der Republik Österreich hat. Er gilt somit weder als Ausländer im Sinne des § 11 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes i.d.F. LGBl. 57/74, noch als Devisenausländer im Sinne des Devisengesetzes BMLH. Nr. 162/1946.

XII.

Eigentumsübergangsbescheinigung

Die Firma EWO-Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H. erteilt somit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Kaufvertrages ohne ihr weiteres Einverständnis, jedoch nicht auf ihre Kosten im Eigentumsblatt der Liegenschaft E.Z. 1191, Kat.Gem. Gnigl, Gerichtsbezirk Salzburg, das Eigentumsrecht am 71/5544-stel Anteilen für Erwin Frechtl einverleibt werden kann.

ZWEITER TEIL

Vereinbarung über die Begründung von Wohnungseigentum

XIII.

Haftungsverhältnisse

1) Auf Grund des vorstehenden Kaufvertrages sind die Verträge zum mehr Miteigentümer der im Punkt I. bezeichneten Liegenschaft und zwar die Firma EWO-Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H. am 2476/5544-stel und Herr Erwin Frechtl am 71/5544-stel Anteile.

2) Miteigentümer vereinbaren die Verträge, daß für ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft E.Z. 1191, Kat.Gem. Gnigl, Gerichtsbezirk Salzburg, das Wohnungseigentum an dem in nachstehender Tabelle bezeichneten Wohnungen und Geschäften (teilweise mit Abstellplätzen) verbunden wird, deren

- 7 -

Freiliegen Halenechtung dieser Vorbeeinträchtigungen haben die jeweiligen Nutzungsberechtigten selbst zu tragen. Ebenso sind behördliche Bewilligungen für diese Vorbeeinträchtigungen von den Nutzungsberechtigten selbst einzubohlen.

IX.

Rechtsmittelverzicht

Beide Teile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über oder unter die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

X.

Kosten und Gebühren

1) Die Kosten für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages trägt der Käufer.  
2) Der Käufer trägt ferner die allenfalls auf Grund dieses Vertrages zur Vorschreibung gelangenden öffentlichen Steuern, Gebühren und Abgaben samt allen Zuschlägen sowie die Gerichtskosten und die Eintragungsgebühr und wird diesbezüglich die Verkäuferin völlig klag- und schadlos halten.

3) Der Käufer wird aus dem Rechtsgrunde des Befreiungstatbestandes gemäß § 4 Abs. 1), Ziff. 3), lit. b) des Grundverkehrsgesetzes 1955 die Grunderwerbsteuerbefreiung beantragen. Die Verkäuferin übernimmt jedoch keine Gewähr, daß dem Käufer eine Grunderwerbsteuerbefreiung gewährt wird. Sollte auf Grund dieses Vertrages eine Grunderwerbsteuer vorgeschrieben werden, so ist diese vom Käufer allein zu bezahlen.

XI.

Baubewilligung und sidesst. Erklärung

1) Zinvernehmlich wird festgestellt, daß die Baubewilligung für das auf der Liegenschaft E.Z. 1191, Kat.Gem. Gnigl, Gerichtsbezirk Salzburg, errichtete Wohnhaus (Bauvorhaben Hochbrunn), Sterneckstraße 57, mit Bescheid des Magistrates

- 10 -

Top Eigentümer

Top	Eigentümer	Anteile in 5544-Steil
42	EWO-Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H.	636
43	EWO	228
44	EWO	378
45	EWO	82
46	EWO	478
47	EWO	38
48	EWO	20
49	EWO	64

3) Die Vertragsstelle anerkennen und erklären überzinständig, daß die in dem Bescheid des Magistrates Salzburg vom 23. Aug. 1976 enthaltenen Angaben vollständig und richtig sind. Sie verzichten in diesem Zusammenhang gemäß § 27 Abs. 1) Miteigentums darauf, das zuständige Gericht anzurufen.

4) Die Vertragsstelle stellen ferner überzinständig fest, daß die in der Tabelle angegebenen Miteigentumsanteile die erforderlichen Minderanteile nicht unterschreiten (§ 3 Abs. 1 und 1975 ).

XIV.

Begründung von Wohnungseigentum

Im Sinne des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1975, SGBL 412/75 über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Immobilien (Wohnungseigentumsgesetz 1975) räumen sich die in der in Punkt XIII. enthaltenen Tabelle bezeichneten Miteigentümer der Miteigentumsanteile, die in der Tabelle bezeichnet sind, gegenseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleingeführten Wohnungen und Geschäfte im Sinne des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 ein, wie sie ebenfalls in der Tabelle Punkt XIII. bezeichnet und deren Größe, Lage und Verrentungswert aus den Listen und Plänen ersichtlich sind.

XV.

Einverleibungsbewilligung

Die Miteigentümer erteilen hiermit ihre ausdrückliche und

- 9 -

STM 8 15.-

Größe und Lage mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 13. Aug. 1976, Zl. I/ech-81/1-76 samt Reinertragsanteile und Plänen entnommen werden kann.

Tabelle

Top	Eigentümer	Anteile in 5544-Steil
1	EWO-Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H.	82
2	EWO	28
3	EWO	108
4	Erwin P o e b l	74
5	EWO-Eigentumswohnungs-Gesellschaft m.b.H.	70
6	EWO	108
7	EWO	136
8	EWO	64
9	EWO	64
10	EWO	64
11	EWO	132
12	EWO	64
13	EWO	64
14	EWO	14
15	EWO	38
16	EWO	98
17	EWO	108
18	EWO	74
19	EWO	90
20	EWO	108
21	EWO	136
22	EWO	64
23	EWO	64
24	EWO	64
25	EWO	138
26	EWO	64
27	EWO	64
28	EWO	64
29	EWO	82
30	EWO	90
31	EWO	108
32	EWO	74
33	EWO	90
34	EWO	108
35	EWO	136
36	EWO	64
37	EWO	64
38	EWO	64
39	EWO	82
40	EWO	90
41	EWO	108
42	EWO	74
43	EWO	90
44	EWO	108
45	EWO	136
46	EWO	64
47	EWO	64
48	EWO	64
49	EWO	82
50	EWO	90
51	EWO	108

- 11 -

unwiderrufliche Einwilligung, daß im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gnigl, Gerichtsbezirk Salzburg, das Wohnungseigentum auf den Mindestanteilen zugunsten des jeweiligen in der im Punkt XIII. enthaltenen Tabelle genannten Eigentümers einverleibt werde.

XVI.

Hausverwaltung

1) Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß die Hausverwaltung der Realanlage Helmut Martnerbauer, Mühlengasse 1, 5020 Salzburg, übertragen wurde und verpflichtet sich, mit dieser einen Hausvertragsvertrag ortsüblichen Inhaltes abzuschließen und sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages genau und pünktlich einzuhalten. Für die Verwaltung der Liegenschaft gelten die Bestimmungen der §§ 14 ff. WEG 1975.

2) Die Wertung der Zentralheizungs- und Warmwasseranlage erfolgt ausschließlich durch den Hausbesitzer. Das Entgelt hierfür ist im Hausbesitzerentgelt inbegriffen, welches wiederum Bestandteil der vom Käufer anteilsmäßig zu tragenden Betriebskosten ist. Auf die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser hat der Käufer monatlich im vorhinein eine Pauschal-Montierung zu erbringen, deren Höhe durch die Hausverwaltung nach Vergleichswerten des tatsächlichen Verbrauches festgesetzt wird.

3) Der Käufer erteilt der Hausverwaltung den Auftrag, das auf der Liegenschaft EZ. 1191, Kat.Gem. Gnigl, errichtete Wohn- und Geschäftshaus stets in einem solchen Ausmaß gegen Brand-, Sturm- und Wasserschaden versichert zu halten, daß im Falle eines Brandes mit der Versicherungssumme der Wiederaufbau, im Falle eines Sturm- oder Wasserschadens dessen Herstellung gesichert ist. Desgleichen verpflichtet der Käufer die Hausverwaltung, die Versicherungssumme zum Wiederaufbau bzw. zur Schadensabhebung zu verwenden.

Die Hausverwaltung ist berechtigt, die Prämien der Ver-

- 12 -

sicherungen, die für das gegenständliche Haus abgeschlossen wurden, zu bezahlen.

XVII.

Gemeinschaftsräume

Das Stiegenhaus, die Abgasse, die Waschküche und der Treppenhof samt deren Einrichtung, die Räume für Fahrstühle und Kinderwagen, der Müllbehälterraum sowie die Lüftanlage stehen im Miteigentum sämtlicher Miteigentümer und dürfen von diesen bzw. von den Bewohnern und Besuchern ihrer Eigentumswohnungen benützt werden.

XVIII.

Instandhaltung

1) Für die Instandhaltung der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeiten und der dafür bestimmten Einrichtungen gelten die Bestimmungen des § 13 Abs. 3 WEG.

2) Für die Behebung von Zeilschäden, Absetzungserscheinungen und sonstigen Schäden des Hauses verpflichten sich die Miteigentümer nach Maßgabe der Liegenschaftsanteile aufzubessern. Sie sind sich darüber einig, daß Schäden an Fenstern und Türen sowie an Fensterrahmen und Türflügeln der Außenfassade und Fenstertüren der einzelnen Wohnungen als Hauschäden zu gelten haben.

3) Für den Fall einer längeren Abwesenheit verpflichtet sich der Käufer, dem Hausbesitzer Mittel zumachen, wo ein Wohnungsschlüssel deponiert wurde.

XIX.

Aufwendungen

1) Sämtliche Miteigentümer verpflichten sich, sofern in dieser Urkunde keine anderen Vereinbarungen getroffen werden, alle Aufwendungen für das Haus nach dem Verhältnis ihrer grundbücherlichen Miteigentumsanteile zu tragen.

Zu diesen Aufwendungen gehören insbesondere:

- a) die Betriebskosten, Steuern und Abgaben, Kosten für Betriebsaufwendungen (Gartengestaltung, Katzenpflege usw.);
- b) die Prämien für Feuer-, Haftpflicht-, Sturmchaden- und Leitungswasserschadenversicherung;

c) die Beleuchtung des Stiegenhauses und der Gänge, des Kellerkessens, der Außenbeleuchtung, der Hausnummern tafel und der sonstigen allgemeinen anlaglichen Teile des Hauses, sofern die letzteren nach baulichgesetzlichen Bestimmungen beleuchtet sein müssen;

d) die Betriebs- und Instandhaltungskosten der Liftanlage;

e) überhaupt alle Anlagen für die Instandhaltung, ferner alle hier nicht angeführten Aufwendungen, die auf Grund besonderer oder künftiger Gesetze zu leisten sind, so wie die wie immer gearteten Aufwendungen, die sich aus dem gemeinsamen Eigentum ergeben. Hierzu ist ein Hausinstandhaltungsfonds in ausreichender Höhe zu schaffen, auf dem jährlich in zwölf Raten monatliche Abkürzungen zu leisten sind;

f) weiters gehören zu diesen Aufwendungen des gesetzlichen oder vereinbarte Reinigungsgeld samt Zuschlägen sowie die Kranken- und Sozialversicherungsbeiträge für den Hausbesorger und die anteiligen Kosten und Aufwendungen für die Hausbesorgerwohnung;

g) die Kosten für die Hausverwaltung.  
Die Hausverwaltung ist berechtigt, für die unter lit. a) bis g) genannten Aufwendungen vorstufweise Beträge gegen nachträgliche Abrechnung einzubehalten.

3) Die Abrechnung für diese Aufwendungen ist von der Hausverwaltung bis spätestens 30. Juni jedes Folgejahres dem Käufer vorzuliegen. Allfällige Überschüsse aus dieser Abrechnung werden dem Folgejahr gutgeschrieben, währenddessen der Käufer verpflichtet ist, allfällige Mehrkosten aus der Abrechnung binnen 15 Tagen nach Übersendung dieser Abrechnung an die Hausverwaltung zu bezahlen.

DRITTER TEIL

Gemeinsame Bestimmungen

XI.

Verwendungsrecht

1) Der Käufer hat die Kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile ausschließlich zu Wohnzwecken erwerben und verpflichtet sich, diesem Verwendungszweck für die Dauer von acht Jahren nach Abschluss dieses Kaufvertrages weder selbst abzuändern, noch eine solche Änderung durch Dritte einzulassen.

Der Käufer verpflichtet sich weiter, im Falle einer Veränderung seiner Liegenschaftsanteile diese Verpflichtung an seine Rechtsnachfolger zu überbinden. Sollten der Käufer oder seine Rechtsnachfolger diese Verpflichtung nicht einhalten, so haften er und die letzteren für alle daraus entstehenden Gebühren, Steuern und Abgaben und werden die Verkäuferin so wie deren Rechtsnachfolger diebezüglich völlig klag- und schiedslos halten.

2) Die Verkäuferin erklärt dagegen verbindlich, daß der Anteil an Wohnungen bei dem gegenständlichen Wohn- und Geschäftshaus Salzburg, Sternstraße 57, wesentlich überwiegt, weshalb diebezüglich die Voraussetzung für eine Grundvererbsteuerbefreiung vorliegt. Die Verkäuferin verpflichtet sich ihrerseits im Rahmen der Verbüßung von weiteren Liegenschaftsanteilen an dritte Personen auch um diese die Verpflichtung zu überbinden, ebenfalls binnen acht Jahren nach Abschluss der diebezüglichen Kaufverträge keine Umwidmung der zu Wohnzwecken verkauften bzw. gekauften Eigentumsanteile vorzunehmen.

XII.

Schlichtung

Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich für alle aus diesem Vertrage entstehenden Rechtsstreitigkeiten unter Ausschluss des ordentlichen Gerichtsstandes die Örtliche Schlichtung.



MAGISTRAT SALZBURG  
Schreibstelle  
Bildet alle Eintragsbeile des  
bz. Katastrals  
vom 13. 8. 16. Zl. 174-8/14

Frage für Grundstück

W. D. KRECHENDORF

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG  
vom 13. 8. 16. Zl. 174-8/14

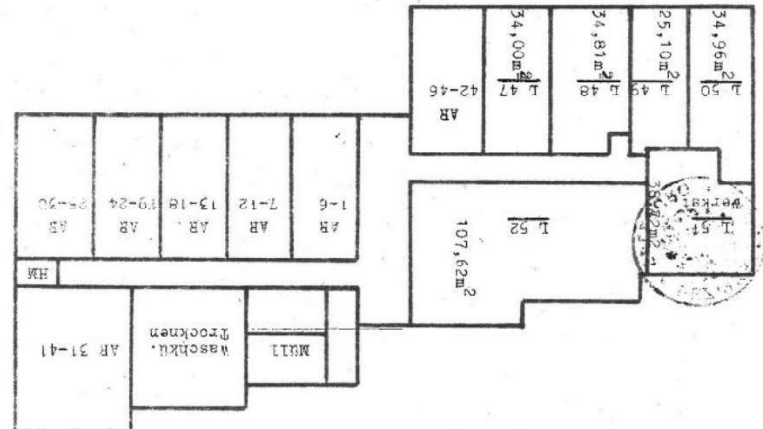
Objekt: Salzburg, Sterneckstraße 57  
Bauvorhaben Rücklbrunn E/P der EWO-Eigentumswohnungs-Ges.m.b.H.

I. Wohnungen

1. Obergeschoß

Top 1	Wohn/Schlafraum Vorraum Bad/WC Küche	428x550+170x230 176x230 190x230-070x027 230x170	27,45 4,05 4,18 3,91	39,59
Top 2	Wohnraum Vorraum Abstellraum WC Küche Bad Schlafraum	543x206+513x164 176x198 150x108 149x083 180x153 160x173 350x2,88	19,60 3,49 1,73 1,24 2,75 2,77 10,08	41,66
Top 3	Loggia Wohnraum Schlafraum Küche WC Bad Abstellraum Vorraum	221x165-030x015 510x206+164x480 500x288 180x153 149x083 173x160 176x173 176x395+167x108	3,60 18,38 14,40 2,75 1,24 2,77 3,05 8,75	51,34
Top 4	Loggia Wohn/Schlafraum Küche Bad/WC Vorraum	221x165-030x015 550x428 230x170 230x190-070x027 230x176	3,60 23,54 3,91 4,18 4,93	35,68
Top 5	wie Top 2			41,66
Top 6	wie Top 3			51,34
Top 7	Wohnraum Schlafraum Zimmer Küche Diele Vorraum Bad	643x206+613x174 435x288 228x280 230x165 390x143+112x253 228x143 203x173	23,92 12,53 3,75 3,15 8,41 4,69 3,51	3,60

EWO  
Eigentumswohnungs-Gesellschaft m. b. H.  
6016 Salzburg, Huberstraße 4  
Tel. 81 427







- 6 -

Kopie für Grundbuch

**NUTZWEKTLISTE**

der Liegenschaft  
Salzburg, Sterneckestraße 57  
EZ. 1191, Fanz. 159/10, KG. Gngl.

**IV. PKW - Abstellplätze ( sddlich des Hauses )**

Nr. 1	$690x100+200x100+\frac{590x240}{2}$	50,98
	$+\frac{100x040}{2} + 490x240 + 2(\frac{210x240}{2})$	
Nr. 2	$2(490x240+2\frac{210x240}{2})$	33,60
Nr. 3	$490x240+2\frac{210x240}{2}$	16,80
Nr. 4	" "	16,80
Nr. 5	" "	16,80
Nr. 6	" "	16,80
Nr. 7	" "	16,80
Nr. 8	" "	16,80
Nr. 9	" "	16,80
Nr. 10	" "	16,80
		<u>218,98</u>

top	Lage	Widmung	Fläche	Nutzwert +Zuschlag -Abstrich	Mindestenteil
1	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 1	39,59 3,24	40 1	82/5544
2	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 2	41,66 3,60 3,37	42 2 1	45 90/5544
3	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 3	51,34 3,60 3,37	51 2 1	54 108/5544
4	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 4	35,68 3,37	36 1	37 74/5544
5	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 5	41,66 3,60 3,37	42 2 1	45 90/5544
6	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 6	51,34 3,60 3,37	51 2 1	54 108/5544
7	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 7	70,18 4,43 2,95	70 2 1	73 146/5544
8	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 8	31,44 3,37	31 1	32 64/5544
9	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 9	31,44 3,37	31 1	32 64/5544
10	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 10	31,33 3,37	31 1	32 64/5544
11	1.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 11	63,02 4,43 3,37	63 2 1	66 132/5544

**MAGISTRAT SALZBURG**  
Abt. f. Schlichtungsstelle  
Bildet einen Bestandteil des  
ha. Bescheides  
vom 13.8.76 Zl. I. f. m. - P/176



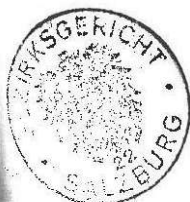
Das Original dieses ...  
Magistrat Salzburg  
Abt. f. Schlichtungsstelle  
vom 13.8.76 Zl. I. f. m. - P/176

- 2 -		- 3 -				
12	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 12	31,44 3,57	31	32	64/5544
13	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 13	31,44 3,57	31	32	64/5544
14	1.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 14	31,44 3,57	31	32	64/5544
15	2.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 15	39,59 3,57	40	41	82/5544
16	2.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 16	41,66 3,60 3,57	42	45	90/5544
17	2.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 17	51,34 3,60 3,57	51	54	108/5544
18	2.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 18	35,69 3,57	36	37	74/5544
19	2.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 19	41,66 3,60 3,57	42	45	90/5544
20	2.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 20	51,34 3,60 3,57	51	54	108/5544
21	2.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 21	70,18 4,43 3,57	70	73	146/5544
22	2.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 22	31,44 3,57	31	32	64/5544
23	2.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 23	31,44 3,57	31	32	64/5544
24	2.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 24	31,33 3,57	31	32	64/5544
25	2.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 25	63,02 4,43 4,13	63	66	132/5544
						./3
26	2.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 26	31,44 4,13	31	32	64/5544
27	2.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 27	31,44 4,13	31	32	64/5544
28	2.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 28	31,44 4,13	31	32	64/5544
29	3.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 29	39,59 4,13	40	41	82/5544
30	3.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 30	41,66 3,60 4,13	42	45	90/5544
31	3.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 31	51,34 3,60 4,13	51	54	108/5544
32	3.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 32	35,69 4,13	36	37	74/5544
33	3.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 33	41,66 3,60 4,13	42	45	90/5544
34	3.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 34	51,34 3,60 4,13	51	54	108/5544
35	3.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 35	70,18 4,43 4,13	70	73	146/5544
36	3.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 36	31,44 4,13	31	32	64/5544
37	3.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 37	31,44 3,61	31	32	64/5544
38	3.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 38	31,33 3,75	31	32	64/5544
39	3.OG. KG.	WOHNUNG Loggia Abstellraum 39	90,98 5,04 3,71 3,75	91	97	194/5544
						./4

- 4 -

40	3.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 40	31,44 3,75	31 <u>1</u>	32	64/5544
41	3.OG. KG.	WOHNUNG Abstellraum 41	31,44 3,75	31 <u>1</u>	32	64/5544
42	EG. KG. KG. EG. EG.	GESCHÄFT Abstellraum 42 Abstellraum 43 PKW-AbstPl. 1 PKW-AbstPl. 2	249,16 4,36 4,50 50,98 33,60	299 1 1 10 <u>7</u>	318	636/5544
43	EG. KG. KG. EG. EG.	GESCHÄFT Abstellraum 44 Abstellraum 45 PKW-AbstPl. 3 PKW-AbstPl. 4	87,36 4,50 5,55 16,80 16,80	105 1 2 3 <u>3</u>	114	228/5544
44	EG. KG. EG. EG.	GESCHÄFT Abstellraum 46 PKW-AbstPl. 5 PKW-AbstPl. 6	149,84 8,70 16,80 16,80	180 3 3 <u>3</u>	189	378/5544
45	EG. EG. EG.	GESCHÄFT PKW-AbstPl. 7 PKW-AbstPl. 8	29,12 16,80 16,80	35 3 <u>3</u>	41	82/5544
46	EG. EG. EG.	GESCHÄFT PKW-AbstPl. 9 PKW-AbstPl. 10	152,43 16,80 16,80	183 3 3		
49	KG.	Lager	25,10	8		
50	KG.	Lager	34,96	10		
51	KG.	TV-Werkstätte	38,72	<u>31</u>	238	476/5544
47	KG.	LAGER	34,00		10	20/5544
48	KG.	LAGER	34,81		10	20/5544
52	KG.	LAGER	107,62		32	64/5544

Gesamt-Nutzwert ..... 2772 5544/5544



24

4.11.16  
*sh*

2. Bescheid Nutzwertfestsetzung vom 13.08.1976

- 2 -  
B e s c h e i d

25. 8. 76

Kopie für Grundbuch

A-5934 SALZBURG, am 13.8.1976  
(Bei Antwortschreiben Mitz. Grundbuchamt mitbringen)

MAGISTRAT SALZBURG  
I/sch-81/76

Die Liegenschaft Salzburg, Sterneckstraße 57;  
Nutzwertfestsetzung.

B E S C H E I D  
=====

Der das Ansuchen der EWO-Eigentumswohnungs-Ges.m.b.H. sowie der Wohnungseigentumsbewerber Schlächer Waltraud, Prechtl Erwin, Perner Friedrich und Erika, Willi Theresia, Diezelsbacher Perner Erna, Denzel Wolfgang, Dipl.Ing. Weissenberger Josef, Dipl.Ing. Patschenberger Walter, sämtliche bevollmächtigt durch Dipl.Ing. Rechtsanwalt Dr. Walter Vavrovsky, Salzburg, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Walter Vavrovsky, ergeht folgender Bescheid:

S p r u c h

Gemäß §§ 3 (Abs.1), 5, 26 (Abs.1 Zf. 1, Abs.2 und Abs.3) des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl.Nr.417/1975, werden für die selbständigen Wohnungen, Geschäfte und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft Salzburg, Sterneckstraße 57;  
Grundstück Nr. 159/10  
Grundbucheinlagezahl: 1191  
KG. Gngl  
die in der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Nutzwertliste dargelegten Werte festgesetzt.

Die diesem Bescheid beigezeichnete Nutzlächenaufstellung sowie die Baupläne werden hiemit zu wesentlichen Bestandteilen dieses Bescheides erklärt und durch Aufdruck eines entsprechenden Vermerkes als solche kenntlich gemacht. Für die Flächenmaße ist ausschließlich die von ihrem Sachverständigen erstellte Nutzlächenaufstellung maßgebend, während die Baupläne nur der Lokalisierung der einzelnen Einheiten dienen.

Gemäß § 78 Abs.1 AVG. 1950 und § 5 TP. 2 der Bundes-Verwaltungsangelegenheitsverordnung 1968 ist vom Antragsteller eine Verwaltungsverpflichtung von S 30.-- (entweder durch Einhebung bei Zustellung) zu entrichten.

./2

Der gegenständlichen Liegenschaft ist die Begründung von Wohnungseigentum vorbehalten. Die Liegenschaft Salzburg, Sternstr. 57, umfasst das Kellergeschoss und drei Obergeschosse, umfasst insgesamt fünf selbständige Wohnungen, 5 Geschäfte, 3 Lagerräume sowie fünf Abstellplätze. Der Wohnungseinheit werden laut vorgelegter Aufweise des Einschreiters Kellerabstellräume und 1,266 m<sup>2</sup> an Abstellfläche den Geschäftsräumen zusätzlich noch je 2 PKW-Abstellplätze zugewiesen.

Die Bewilligung für diese Liegenschaft wurde mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 13.10.1971, Zl. V/1-2416/1971, erteilt. Bescheid wurde das Objekt mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 15.12.1975, Zl. V/2-2416/71 und V/2-4790/75.

Die einzelnen Nutzflächen sind aus der von Mag.Arch.Ing. Edmund Prechtler erstellten Nutzlächenaufstellung ersichtlich. Die Größe der Bestandsobjekte geht aus den Bauplänen hervor.

Die Einschreiter wurden der Schlichtungsstelle mit Ausnahme der Antragsteller keine weiteren Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber genannt.

Der weitere Antrage oder Einwendungen war nicht zu entscheiden. Es konnte daher die Nutzwertfestsetzung, wie im Spruch dargelegt, erfolgen.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Schlichtungsstelle kann gemäß § 36 Abs.4 des Kettegesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Der Bescheid tritt jedoch dann außer Kraft, wenn die Partei die Sache innerhalb der Frist von 14 Tagen nach Zustellung dieses Bescheides beim Bezirksgericht Salzburg anhängig macht.


S/4  
Bürgermeister:  
H. Schmolzer  
Senatsrat

Bezirksschlichtungsstelle Salzburg


Recht an:  
1. EWO-Eigentumswohnungs-Ges.m.b.H.  
z.Hd. Herrn Rechtsanwalt Dr. Walter VAVROVSKY  
5020 Salzburg, Mozartplatz 4,  
unter Anschluss folgender  
Beilagen:  
a) beantragte Flaxparie  
b) 5 Baupläne  
c) 1 Nutzlächenaufstellung  
d) 1 Grundbucheinlage  
e) 1 Baubehördensatzung  
f) 1 Kollisionsbescheid  
g) 1 Amtsstempel des Bescheides  
3.) Herrn Dr. Walter VAVROVSKY, Rechtsanwalt, Sbg., Mozartplatz 4,  
3.) als Vertreter der Wohnungseigentumsbewerber.

**3. Elektroprüfbefund E-Anlagen Allgemein aus dem Jahr 2017**

336/91262




**Bundesinnung der Elektro-, Audio-, Video- und Alarmanlagentechniker**  
 A-1045 Wien, Wiedner Hauptstr. 63  
 Telefon: 01-501 05-3266, Telefax 01-504 36-15  
 Vertrieb: KFE, 1030 Wien, Tel.: 01-713 54 68, Fax 01-712 68 47 20  
 oder über www.kfe.at



---

An die Behörde

Befundaussteller



---

## Prüf-Befund bundeseinheitliche Fassung

### über eine elektrotechnische Anlage gem. Elektrotechnikgesetz

---

Anlagenadresse:

5020 Salzburg  
PLZ, Ort

Sterneckstraße 57  
Straße, Nr.

Telefon-Nr.

---

Anlagenbetreiber:

Dr. Gerlich & Co.  
Zuname/Firma

Vorname/Branche

---

5020 Salzburg  
PLZ, Ort

Alpenstraße 48  
Straße, Nr.

0662/621215  
Telefon-Nr.

---

Überprüfte Anlage/Anlagenteile: E-Anlage Allgemein

---

Umfang der Überprüfung	Elektrotechnische Anlage-Versorgung, Schutzmaßnahmen	Verteiler	Betriebsmittel	Blitzschutzanlage	Sicherheits-, Not und Zusatzbeleuchtungsanlagen	Sonderbeleuchtungs- und Leuchtrohranlagen	Anlagen in explosionsgeschützten Bereichen-(Dokumentation)	Potentialausgleich
<b>Legende:</b> Geprüft nach: z.B. ÖVE E 8001-1: ✓; Nicht geprüft: N Anlagenbuch: Technische Unterlagen: vorhanden: ✓; Nicht vorhanden: N Prüfbefund: vorhanden: ✓; Nicht vorhanden: N Anlagenzustand: In Ordnung: ✓; Geringe Mängel: G; Nicht in Ordnung: N								
Anlagenteil: <u>Allgemein</u>	✓	✓	✓					
Geprüft nach: <u>ÖVE-EN-8001</u>	✓	✓	✓					
Technische Unterlagen:								
Prüfbefund:	✓	✓	✓					
Anlagenzustand:	✓	✓	✓					
Anlagenteil: _____								
Geprüft nach: _____								
Technische Unterlagen:								
Prüfbefund:								
Anlagenzustand:								
Anlagenteil: _____								
Geprüft nach: _____								
Technische Unterlagen:								
Prüfbefund:								
Anlagenzustand:								

669332
Seite 1

Schätzung der 146/5544 Miteigentumsanteile BLNR110 verbunden mit Wohnungseigentum an W 35 der Liegenschaft EZ 1191 Grundbuch 56513 Gnigl, 3-Zimmerwohnung in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 57

Dieser Befund dient als		<input type="checkbox"/> Erstprüfung	<input checked="" type="checkbox"/> Außerordentliche Erstprüfung
		<input type="checkbox"/> Wiederkehrende Prüfung	
Dieser Befund umfasst insgesamt <u>2</u> Seiten mit folgenden Beiblättern:			
<input type="checkbox"/> Technische Unterlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Besichtigung	<input checked="" type="checkbox"/> Erprobung und Messung	<input checked="" type="checkbox"/> Fluke 1654B	
<input type="checkbox"/> Anlagenbuch vorhanden	Nr.: _____	vom _____	
<input type="checkbox"/> Anlagenbucherweiterung vorhanden	Nr.: _____	vom _____	
<input type="checkbox"/> nicht vorhanden			
<input type="checkbox"/> teilweise vorhanden, es fehlt:	_____		
<b>Zusammenfassung der Prüfergebnisse:</b>			
Die Anlage			
<input checked="" type="checkbox"/> ist in Ordnung			
<input type="checkbox"/> ist in Ordnung, hat aber geringfügige Mängel, die innerhalb von _____ Wochen zu beheben sind:			
<b>Auf Grund unserer Warn- und Hinweispflicht möchten wir darauf hinweisen, dass die Zählerverteileranlage im Stiegenhaus nicht mehr den derzeit geltenden ÖVE-Vorschriften entspricht!!!</b>			
<input type="checkbox"/> ist nicht in Ordnung			
<input type="checkbox"/> Es besteht Gefahr für Leben bzw. Sachwerte.			
<input type="checkbox"/> Im Einvernehmen mit dem Anlagenbetreiber (dessen Vertreter) wurde die Anlage spannungslos geschaltet.			
<input type="checkbox"/> Abschaltung nicht möglich bzw. nicht erreichbar.			
<input type="checkbox"/> Die Meldung an die zuständige Behörde wurde erstattet.			
Datum der Überprüfung: <u>04.08.2017</u>			
Name des Prüfers: <u>Christoph Lindinger</u>		Unterschrift: 	
Datum der <u>nächsten</u> Prüfung: <u>bei Neuvermietung</u>		für Anlagenteil: _____	
Datum der <u>nächsten</u> Prüfung: _____		für Anlagenteil: _____	
Datum der <u>nächsten</u> Prüfung: _____		für Anlagenteil: _____	
Datum der <u>nächsten</u> Prüfung: _____		für Anlagenteil: _____	
Dieser Befund wurde von einem befugten Gewerbebetreibenden verfasst und basiert auf den nach dem Elektrotechnikgesetz gültigen Normen und Vorschriften. Der Befund beinhaltet die aus den Beilagen ersichtlichen Ergebnisse der Besichtigung, Messungen und Prüfungen und wurde gem. den geltenden Bestimmungen hinsichtlich der Dokumentation des Anlagenbuches, der Erst- bzw. der Wiederkehrenden Prüfung erstellt.			
Salzburg		, am <u>08.08.2017</u>	
		 Stampiglie / Rechtsgültige Zeichnung	
Vorliegendes Prüfungsergebnis vom Anlagenverantwortlichen zur Kenntnis genommen:			
Name: _____		Unterschrift: _____	
Die Verwendung dieses Befundes ist ausschließlich befugten Elektrotechnikern, Vertretern Technischer Büros für Elektrotechnik oder Zivilelektronikern für Elektrotechnik vorbehalten. Eine widerrechtliche Verwendung zieht strafrechtliche Folgen nach sich.			
C:\Users\wie\AppData\Local\Temp\ordswork\ÖVE Prüf-Befund - Gerich.doc			Seite 2

## H. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

### INTERESSENSKONFLIKT

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

### UNABHÄNGIGKEIT DER SACHVERSTÄNDIGEN

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

Die fertige Sachverständige erklärt weiters:

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

vertraulich zu behandeln.