

**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, 07.04.2026

Bezirksgericht Salzburg  
GZ 7E 4320/25a

PDF-AUSFERTIGUNG  
GZ 5114

# GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

## LIEGENSCHAFTSANTEILE

---

382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11  
verbunden mit WE an W 7

---

der **Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain**  
Maisonette-Wohnung im Rohbauzustand  
in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194



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 Beschluss GZ 7 E 4320/25a vom 25.11.2025

#### ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain im Zwangsversteigerungsverfahren zu GZ 7 E 4320/25a

#### STICHTAG DES GUTACHTENS

per 20.01.2026 (Tag der 1. Befundaufnahme)

#### VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEINE UND BESONDEREN ANNAHMEN DER BEWERTUNG ZUM BEWERTUNGSSTICHTAG

**€ 325.000, -**

(in Worten: EUROdreihundertfünfundzwanzigtausend)

## 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	9
Grundlagen des Auftrages	9
Sachverständige	10
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSGVO	10
Vollständigkeitserklärung	10
Recherchezeitraum	10
<b>B. BEFUND</b>	<b>11</b>
Makrostandort	11
1. Lage im Großraum	11
Mikrostandort	12
1. Lageplan	12
2. Standortbewertung	13
Grundstücksdaten	17
1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile)	17
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	20
3. Bebauungsbestimmungen	21
4. Umwelt	25
5. Altlastenportal	29
Gebäudedaten	30
1. Beschreibung der Baulichkeiten	30
2. Bau- und Erhaltungszustand	34
3. Bau- und Erhaltungszustand der bewertungsgegenständliche Wohnung W 7	35
4. Flächenaufstellung	37
5. Nutzung	37
6. Bestandverträge	38
7. Bauhistorie	38
8. Baubeschreibung, Gebäudepläne und Nutzwertliste	40
Energieausweis	51
<b>C. FOTODOKUMENTATION</b>	<b>53</b>
<b>(ERSTELLT ANLÄSSLICH DER BEFUNDAUFNAHME AM 20.01.2026)</b>	<b>53</b>
<b>D. RISIKOEINSCHÄTZUNG</b>	<b>63</b>
Fungibilität der Liegenschaftsanteile	63
Drittverwendungsfähigkeit	63
Kontaminationsrisiko	63
Marktsegmentierung	63
<b>E. BEWERTUNG</b>	<b>64</b>
Terminologie	64
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	64
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	64
Verfahren	64
1. Vergleichswertverfahren	64
2. Sachwertverfahren	67
3. Ertragswertverfahren	68
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	69
Verfahrenswahl	69
Wertermittlung	70
1. Bodenwertermittlung	70
2. Bauwertermittlung	71
3. Sachwert	72
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	73
Verkehrswert der Liegenschaft	73
Zubehör	73
Rechte und Lasten	73

<b>F. ERGEBNIS</b>	<b>74</b>
<b>G. BEILAGEN</b>	<b>75</b>
1. Wohnungseigentumsvereinbarung vom 27.10.1988 – TZ 895/1989	75
2. Subgutachten des SV Herrn Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. vom 11.03.2026	84
3. Hausverwaltungsvertrag (von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt)	99
<b>H. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG</b>	<b>101</b>
Interessenskonflikt	101
Unabhängigkeit der Sachverständigen	101

## A. ALLGEMEINES

### GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss GZ 7 E 4320/25a vom 25.11.2025
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 30.03.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 19.01.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 20.01.2026 (von 10.00 bis 10.30 Uhr) in Anwesenheit<sup>1</sup> von Frau SV Sylvia Anschuber mit Herrn Florian Klinger, BA. Eine weitere Befundaufnahme fand am 20.02.2026 in Anwesenheit von Frau SV Sylvia Anschuber mit dem Subgutachter Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. (Sachverständiger aus dem Fachgebiet „Bauwesen“) statt. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt der Gemeinde Großmain und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg
- Erhebung bei der Hausverwaltung „Thomas Zimmermann“
- Erhebungen des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes am 16.12.2025
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 19.01.2026
- 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

<sup>1</sup> Festgehalten wird, dass die Hauseingangstüre von einem Bewohner der Liegenschaft geöffnet wurde; die Wohnung selbst war am Tag der Befundaufnahme unversperrt.

- 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.

Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass laut den erteilten Auskünften der Hausverwaltung vor dem Gebäude insgesamt 6 PKW-Stellplätze situiert sind und es in der Vergangenheit immer so gehandhabt wurde, dass die Parkplätze 1 bis 6 von den Eigentümern der Wohnungen W 1 bis W 6 genutzt wurden.

Aus dem nachstehend abgebildeten Auszug aus dem Kaufvertrag vom 17.08./01.09.2021, abgeschlossen zwischen [REDACTED] als Verkäufer und [REDACTED] (verpflichtete Partei) als Käuferin ist ersichtlich, dass ein Frestellplatz Nr. 3 der kaufgegenständlichen Wohnung zur Nutzung zugewiesen ist.

Ein Frestellplatz Nr. 3 ist der kaufgegenständlichen Wohnung zur Nutzung zugewiesen.

**Auszug aus dem Kaufvertrag vom 17.08./01.09.2021, Quelle: [www.immounited.at](http://www.immounited.at)**

Seitens der gefertigten Sachverständigen wird diesbezüglich festgehalten, dass es eine Rechtsfrage darstellt, ob der gegenständlichen Wohnung ein KFZ-Frestellplatz zugewiesen ist oder nicht. Rechtsfragen sind nicht von der gefertigten Sachverständigen zu beantworten. Desweiteren wird festgehalten, dass an beiden Befundaufnahme-Tagen, aufgrund der vorhandenen Schneemengen, nicht festgestellt werden konnte, wie viele Frestellplätze in der Natur vorhanden sind. **Im gegenständlichen Gutachten wird von der Annahme ausgegangen, dass auf der Liegenschaft Parkplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Wohnungseigentümer vorhanden sind.**

- Nachdem die verpflichtete Partei bei der Befundaufnahme nicht anwesend war, konnte nicht final geklärt werden, ob ein Bestandvertrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile vorliegt. Ob des Rohbauzustandes und des damit verbundenen Generalsanierungsbedarfs ist die Einheit aktuell nicht bewohnbar und wird daher von der **Annahme ausgegangen, dass kein Bestandvertrag vorliegt.**
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die von der gefertigten Sachverständigen erhobene Bauplatzerklärung (Bescheid vom 15.10.1986) weist eine Grundstücksfläche von 1.620 m<sup>2</sup> auf. Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden sich auf Grundstück 301/73, das nach einer Teilung des früheren Gesamtbauplatzes nur mehr eine Fläche lt. Grundbuch von 783 m<sup>2</sup> aufweist. Der Bestand auf dem Grundstück 301/73 wurde inkl. der Aufstockung mit Baubewilligungs-Bescheid vom 28.11.1986 baubehördlich bewilligt. Als Annahme wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die nunmehr auf Grundstück 301/73 tatsächlich bestehende Dichte konsensgemäß vorliegt und eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des abgeteilten Grundstückes 301/21 angenommen werden kann.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheinträge im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Die beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Das **ursprüngliche Errichtungsjahr** des Bestandsgebäudes ist aufgrund der aus dem Bauakt erhobenen Unterlagen **nicht eindeutig nachvollziehbar**. Seitens der Gemeinde Großmain konnte hierzu keinerlei Auskunft erteilt werden. Aus einer Baubeschreibung aus dem Jahr 1970 geht hervor, dass bereits vor dem An- und Umbau der Frühstückspension<sup>2</sup> ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück vorhanden war. Zu diesem Bestand (vor 1970) konnten aus dem Bauakt keine Informationen bzw. Unterlagen erhoben werden.
- Festgehalten wird weiters, dass anlässlich der Befundaufnahme am 20.01.2026 seitens der gefertigten Sachverständigen festgestellt wurde, dass sich die bewertungsgegenständliche

<sup>2</sup> Siehe Ausführungen im Punkt „Beschreibung der Baulichkeiten“

Wohneinheit samt den vorhandenen Nebenflächen in einem Rohbauzustand befand.<sup>3</sup> Aufgrund des vorgefundenen Bau- und Ausstattungszustandes (teilweise wurden Teile des Dachstuhles entfernt etc.), und der Tatsache, dass dessen Ausmaß und konkrete Ausprägung seitens der gefertigten Sachverständigen nicht beurteilt werden konnte, wurde nach Rücksprache mit dem Bezirksgericht Salzburg Herr SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. (Sachverständiger für das Fachgebiet „Bauwesen“) als Subgutachter beigezogen. Das von Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. erstellte Subgutachten vom 11.03.2026 ist im gegenständlichen Gutachten unter Punkt „G. Beilagen“ abgebildet. **Die sich daraus ergebende Beurteilung wird im gegenständlichen Gutachten entsprechend berücksichtigt bzw. übernommen.**

- Zudem wird von der Annahme ausgegangen, dass die notwendigen Fertigstellungsarbeiten entsprechend der bestehenden Parifizierung erfolgen.

## BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter dem Punkt „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck erstellt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

## GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von der fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 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.

<sup>3</sup> Siehe Punkt „3. Bau- und Erhaltungszustand der Wohneinheit (Fotodokumentation)“ in diesem Gutachten

## **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 07.04.2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

## B. BEFUND

### MAKROSTANDORT

#### 1. Lage im Großraum<sup>4</sup>

Großgmain ist eine Gemeinde im Land Salzburg im Bezirk Salzburg-Umgebung in Österreich mit 2.728 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025).

#### Basisdaten<sup>5</sup>

<u>Fläche:</u>	22,82 km <sup>2</sup>
<u>Höhe:</u>	520 m ü. A.
<u>Einwohner:</u>	2.728 (1. Jan 2025)
<u>Bevölkerungsdichte:</u>	120 Einw. pro km <sup>2</sup>

Die Gemeinde liegt im Flachgau im Bundesland Salzburg auf den Ausläufern des Untersbergs direkt an der Grenze zu Bayern (Deutschland). Die Staatsgrenze stellt der Weißbach im Westen der Ortschaft dar, auf der anderen Uferseite findet sich Bayerisch Gmain.

Die Gemeinde besteht nur aus der Ortschaft Großgmain. Ortsteile sind Großgmain (das Kirchenviertel), Schwaig, Tannenwinkl, Hinterreit und zahlreiche Einzellagen.

<sup>4</sup> Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

<sup>5</sup> Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

## MIKROSTANDORT

### 1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, ist in der Nähe des Gemeindezentrums von Großmain sowie der Landesgrenze zu Deutschland situiert, und zwar direkt an der Untersbergstraße. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern. Südöstlich der Liegenschaft, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich eine Umformerstation der Salzburg Netz GmbH.

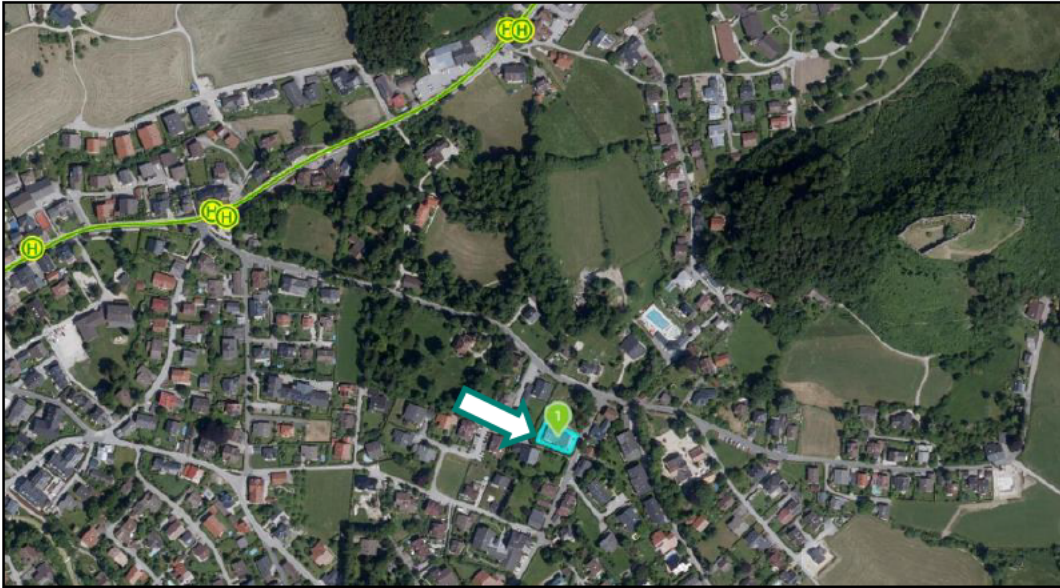


Luftbild, Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

## 2. Standortbewertung

### ■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als gut bis durchschnittlich zu bezeichnen. Die Haltestelle „Großmain Lindenplatz“ der bedienenden Linie 180 ist in ca. 540 m erreichbar. Die genaue Situierung der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



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

### ■ Anbindung an den Individualverkehr

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Untersbergstraße (Gst. 1074/1 – im Eigentum der Ortsgemeinde Großmain) und ist somit an das Verkehrsnetz angebunden.

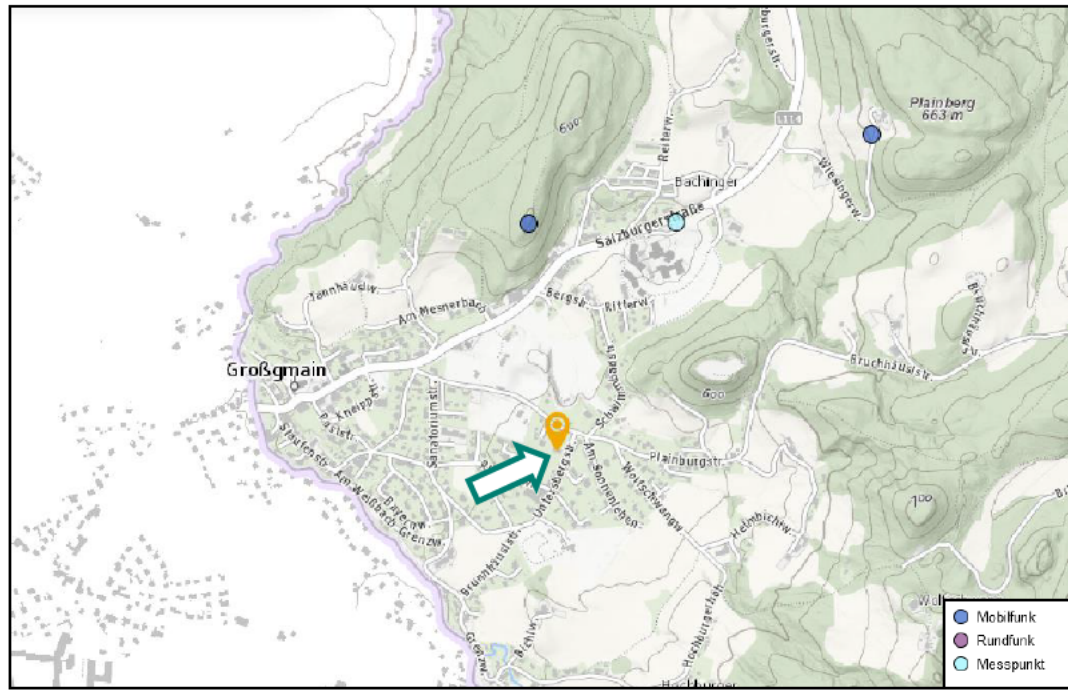


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194

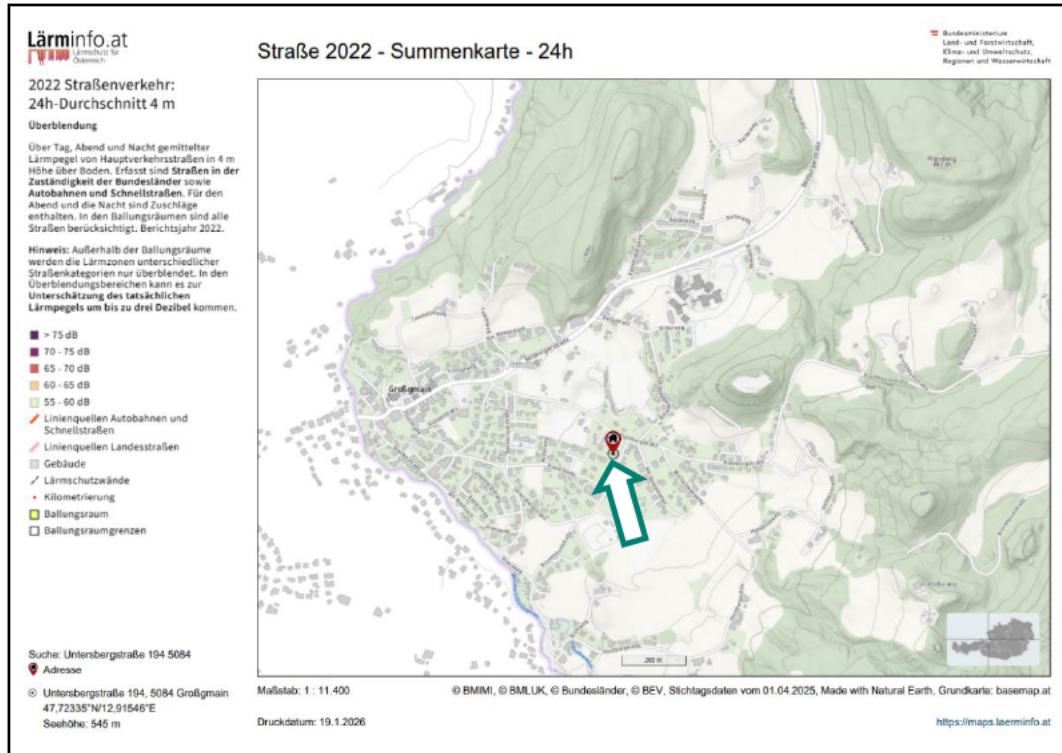
- Funksender in der Umgebung

Im Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



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

■ Lärminformation

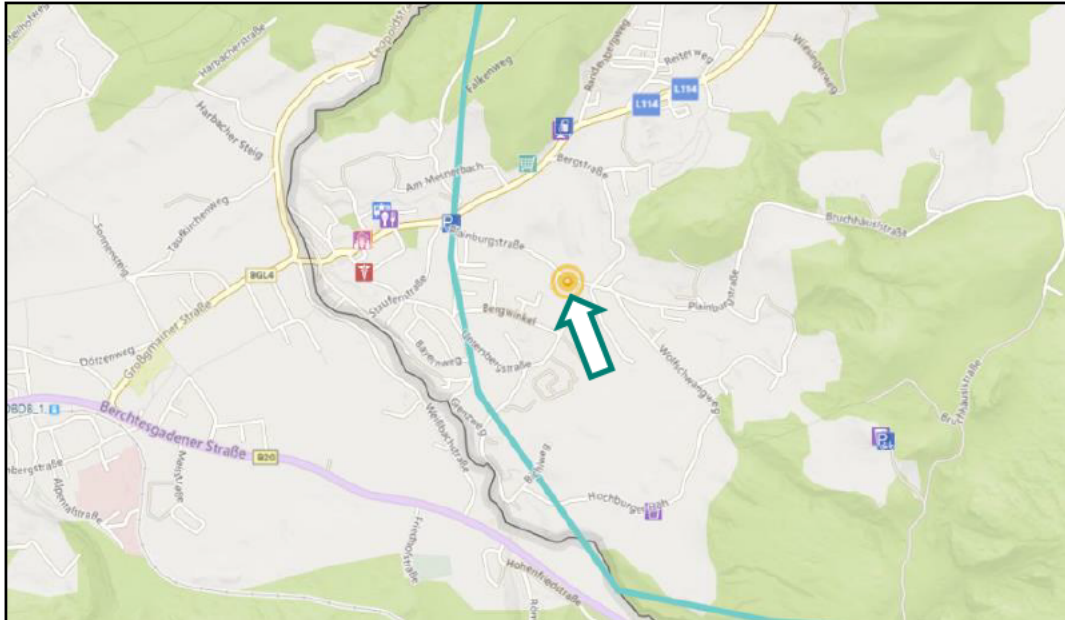


Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

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 nicht im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“. 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>6</sup>



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

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

In der näheren Umgebung befinden sich vereinzelt infrastrukturelle Einrichtungen. Die Stadt Bad Reichenhall in Deutschland mit ihren zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen ist in rund 10 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt. Der Autobahnanschluss „Salzburg-Flughafen“ befindet sich in rund 10 km Entfernung.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer mittleren 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>6</sup> Quelle: [www.immounited.com](http://www.immounited.com)

## GRUNDSTÜCKSDATEN

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

**KATASTRALGEMEINDE 56517 Großgmain** **EINLAGEZAHL 793**

BEZIRKSGERICHT Salzburg

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 11 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 10807/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
301/73	G GST-Fläche	* 783	
	Bauf.(10)	237	
	Gärten(10)	546	Untersbergstraße 194

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

#### 11 ANTEIL: 382/1088

GEB: [REDACTED]

e 894/1989 Wohnungseigentum an W 7

h 3763/2022 IM RANG 8904/2021 Kaufvertrag 2021-09-01 Eigentumsrecht

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

15 auf Anteil B-LNR 11

a 3763/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2021-11-24  
 PFANDRECHT EUR 74.000,--  
 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 14.800,--  
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

b gelöscht

16 auf Anteil B-LNR 11

a 3763/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2021-11-16  
 PFANDRECHT EUR 344.000,--  
 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 68.800,--  
 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

b gelöscht

17 auf Anteil B-LNR 11

a 6207/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 563/22i)

18 auf Anteil B-LNR 11

a 8854/2022 Zahlungsbefehl 2022-05-30  
 PFANDRECHT vollstr EUR 5.160,--  
 samt 4 % Z seit 2022-01-15, Kosten EUR 569,86 samt 4 % Z  
 seit 2022-05-30, EUR 459,86 für Mag Reinhard Danninger  
 (6 E 3326/22p)

19 auf Anteil B-LNR 11

a 9485/2022 Zahlungsbefehl 2022-06-07  
 PFANDRECHT vollstr EUR 15.480,--  
 samt 4 % Z seit 2021-09-14, Kosten EUR 1.770,36  
 samt 4 % Z seit 2022-06-07, EUR 921,98 für  
 EV Salzburg GmbH, FN 507596s (6 E 3612/22x)

20 auf Anteil B-LNR 11

a 837/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002  
 (14 C 29/23i Bezirksgericht Salzburg)

22 auf Anteil B-LNR 11

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großgmain in 5084 Großgmain, Untersbergstraße 194

a 4028/2023 Versäumungsurteil 2023-03-20  
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.175,84  
 samt 4 % Z seit 2022-07-13, Kosten EUR 417,60, EUR 325,--  
 für Dr. Leopold Hirsch geb 1955-11-18 (7 E 1720/23w)

23 auf Anteil B-LNR 11  
 a 5821/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002  
 (13 C 224/23h Bezirksgericht Salzburg)

24 auf Anteil B-LNR 11  
 a 510/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002  
 (15 C 38/24x Bezirksgericht Salzburg)

26 auf Anteil B-LNR 11  
 a 5521/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002  
 (16 C 334/24h Bezirksgericht Salzburg)

27 auf Anteil B-LNR 11  
 a 10097/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 1185/24x)

30 auf Anteil B-LNR 11  
 a 4612/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002  
 (12 C 493/25p Bezirksgericht Salzburg)

31 auf Anteil B-LNR 11  
 a 9041/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 31.605,72 samt 5,060 % Z aus  
 EUR 31.605,72 ab 01.01.2025, Kosten EUR 1.859,52 samt 4 % Z  
 seit 28.01.2025, Antragskosten EUR 1.333,52 für  
 Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)  
 (7 E 4320/25a)

32 auf Anteil B-LNR 11  
 a 10807/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr  
 a) EUR 1.487,24 samt 4 % Z aus je EUR 371,81,-- ab  
 06.04.2022, 06.05.2022, 06.06.2022 und 06.07.2022, Kosten  
 EUR 462,38 samt 4 % Z seit 07.07.2022  
 b) EUR 2.230,86 samt 4 % Z aus je EUR 371,81,-- ab  
 06.08.2022, 06.09.2022, 06.10.2022, 06.11.2022, 06.12.2022  
 und 06.01.2023, Kosten EUR 378,32 samt 4 % Z seit  
 06.02.2023  
 c) EUR 2.230,86 samt 4 % Z aus je EUR 371,81,-- ab  
 06.02.2023, 06.03.2023, 06.04.2023, 06.05.2023, 06.06.2023  
 und 06.07.2023, Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit  
 20.07.2023  
 d) EUR 2.230,86 samt 4 % Z aus je EUR 371,81,-- ab  
 06.08.2023, 06.09.2023, 06.10.2023, 06.11.2023 und  
 06.01.2024, Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 23.01.2024  
 e) EUR 2.230,86 samt 4 % Z aus je EUR 371,81,-- ab  
 06.02.2024, 06.03.2024, 06.04.2024, 06.05.2024, 06.05.2024,  
 06.06.2024 und 06.07.2024, Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z  
 seit 15.07.2024  
 f) Kosten EUR 11,18 samt 4 % Z seit 25.07.2024  
 g) EUR 1.952,-- samt 4 % Z aus je EUR 390,40,-- ab  
 06.08.2024, 06.09.2024, 06.10.2024, 06.11.2024 und  
 06.12.2024, Kosten EUR 620,74 samt 4 % Z seit 12.02.2025  
 h) Kosten EUR 494,86, EUR 220,80, EUR 170,60, EUR 3.316,--,  
 EUR 452,14, EUR 230,40, EUR 333,70  
 sowie der Antragskosten EUR 775,04 für  
 Eigentümergemeinschaft Untersbergstrasse 194 (6 E 4780/25s)  
 siehe C-LNR 20 23 24 26 27  
 (zu 7 E 4320/25a)

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

Grundbuch 30.03.2026 16:44:32

### 1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

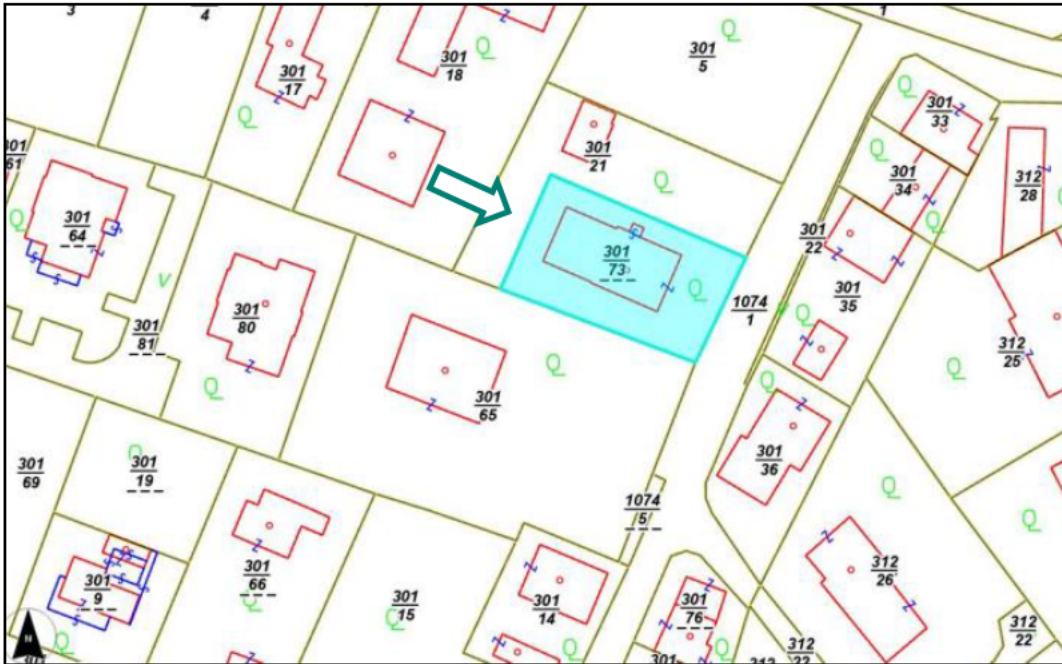
Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
<b>793</b>	301/73	237 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäude)
		546 m <sup>2</sup>	Gärten (Gärten)
<b>Gesamtfläche</b>		<b>783 m<sup>2</sup></b>	

Das Grundstück wurde bereits vermessen und in den Grenzkataster eingetragen.

## 2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration

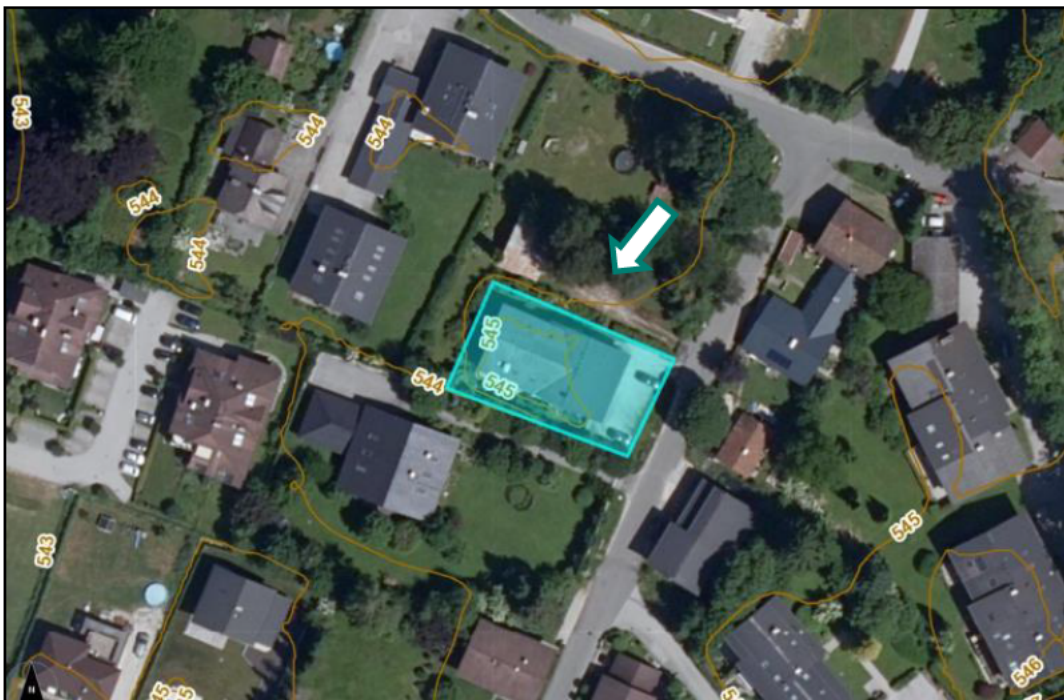


Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

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

### 2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 301/73 weist eine Fläche von 783 m<sup>2</sup> laut Grundbuch auf. Es ist rechteckig geformt und annähernd eben.



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

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194

### 3. Bebauungsbestimmungen

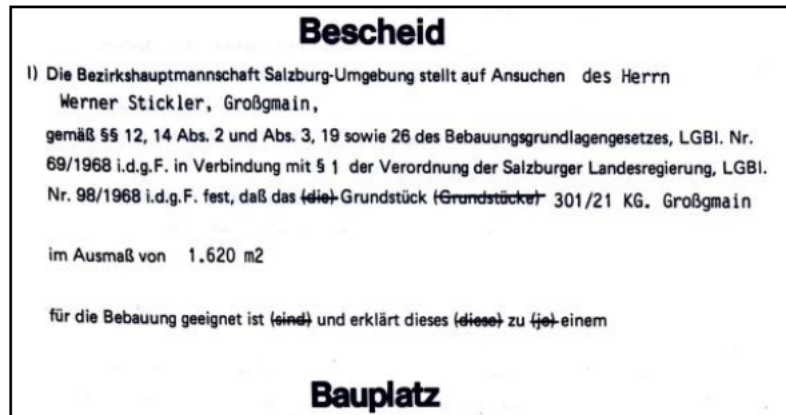
#### 3.1 Bauplatzerklärung

Laut den erteilten Auskünften der Gemeinde Großmain liegt für die Liegenschaft kein Bebauungsplan vor.

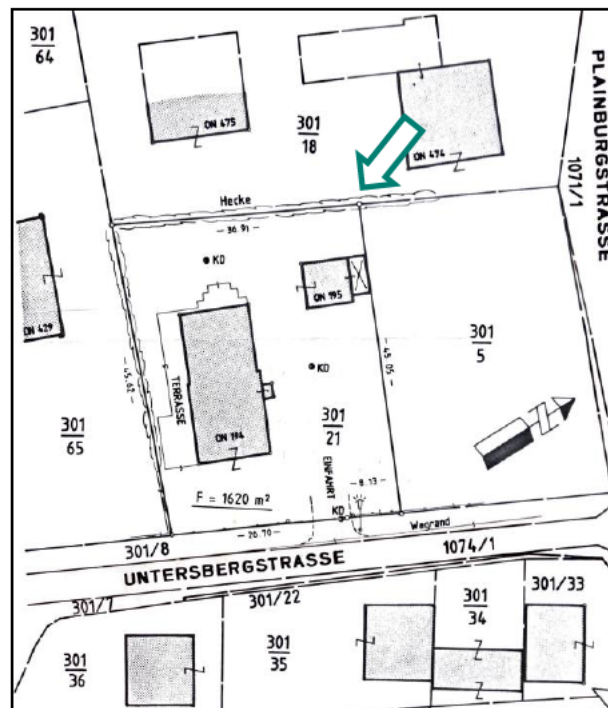
Gemäß der aus dem Bauakt erhobenen Bauplatzerklärung (Verhandlungsschrift mit Bescheid vom 15.10.1986, Zl. 4-2769-1986) wurden folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

<p><b>B) Festsetzung der Bebauungsgrundlagen (§ 12 Abs. 3 Bebauungsgrundlagengesetz)</b></p> <p><b>1. Bauliche Nutzbarkeit: (§ 7)</b> Geschoßflächenzahl max.: 0,4 Baumassenzahl max.:</p> <p><b>2. Verlauf der Gemeindestraßen:</b> Dieser ist aus den beigebrachten Planunterlagen ersichtlich.</p> <p><b>3. Verbote und Beschränkungen der Einmündung von Zu- (Aus-)fahrten in Verkehrsflächen (§ 8):</b></p> <p><b>4. Die Baufluchtlinie (<del>in</del> <del>Baulinie</del> (§ 9) wird (<del>werden</del>) mit <u>5,0</u> m von der Straßennahe (grenze) festgesetzt. Diese bei der Bauführung einzuhaltende Linie wurde im Lageplan 1:500 (nicht) eingetragen.</b></p> <p><b>5. Bauungsart (§ 10):</b> Es wird <del>geschlossene</del>/ offene Bebauung festgesetzt.</p> <p><b>6. Mindest- und Höchsthöhen (ohne Nebengebäude):</b> a) der höchste Punkt der Bauten (First) wird mit mindestens _____ m und höchstens _____ m festgesetzt. b) die Höhe des obersten Gesimses/der obersten Dachtraufe wird mit mind. _____ m und höchstens _____ m festgesetzt.</p> <p>Die höchsten Höhen des Bestandes dürfen nicht überschritten werden.</p> <p><b>7. Wasserversorgung:</b> Die Versorgung mit Trink- und Nutzwasser hat wie folgt zu erfolgen: bestehende Wasserversorgung</p> <p><b>8. Abwasserbeseitigung:</b> Die anfallenden verunreinigten häuslichen Abwässer sind wie folgt abzuleiten. bestehende Abwasserbeseitigung</p> <p><b>9. Festflächenwässer</b> sind kontrolliert und schadlos zu beseitigen.</p>
---

Auszug aus der Verhandlungsschrift bzw. dem Bescheid vom 15.10.1986,  
Quelle: [Gemeinde Großmain](#)



Auszug aus der Verhandlungsschrift bzw. dem Bescheid vom 15.10.1986, Quelle: [Gemeinde Großmain](#)



Auszug aus der Bauplatzerklärung (Zl. 4-2769-1986); Quelle: [Gemeinde Großmain](#)

Ausdrücklich wird festgehalten, dass mit Bescheid vom 15.10.1986 das Grundstück Nr. 301/21 im Ausmaß von rund 1.620 m<sup>2</sup> zum Bauplatz erklärt wurde (siehe vorstehenden Auszug aus dem Bescheid). Ein Teil des Grundstückes 301/21 wurde zwischenzeitig abgetrennt und stellt sich die mit Bescheid vom 15.10.1986 zum Bauplatz erklärte Fläche nunmehr grundbücherlich wie folgt dar:

- Liegenschaft EZ 793 Gst. Nr. 301/73 im Ausmaß von 783 m<sup>2</sup> (gegenständliche Liegenschaft)
- **Gst. Nr. 301/21, Teil der Liegenschaft EZ 744** im Ausmaß von 837 m<sup>2</sup> (Fremdgrund)

Demnach erstreckt sich die mit Bescheid vom 15.10.1986 zum Bauplatz erklärte Fläche auf die gegenständliche Liegenschaft sowie auf das angrenzende Grundstück 301/21 der Liegenschaft EZ 744. Der Bauplatz samt den festgelegten Bebauungsbestimmungen und Ausnutzbarkeit umfasst somit die beiden Grundstücke 301/73 (EZ 793) und 301/21 (Teil der EZ 744). Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung wird verwiesen.

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194



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

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

**Bauland**

**§ 30**

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

...

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

*a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;*

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

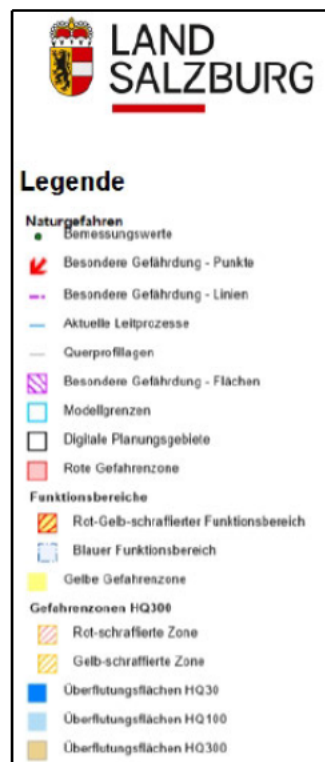
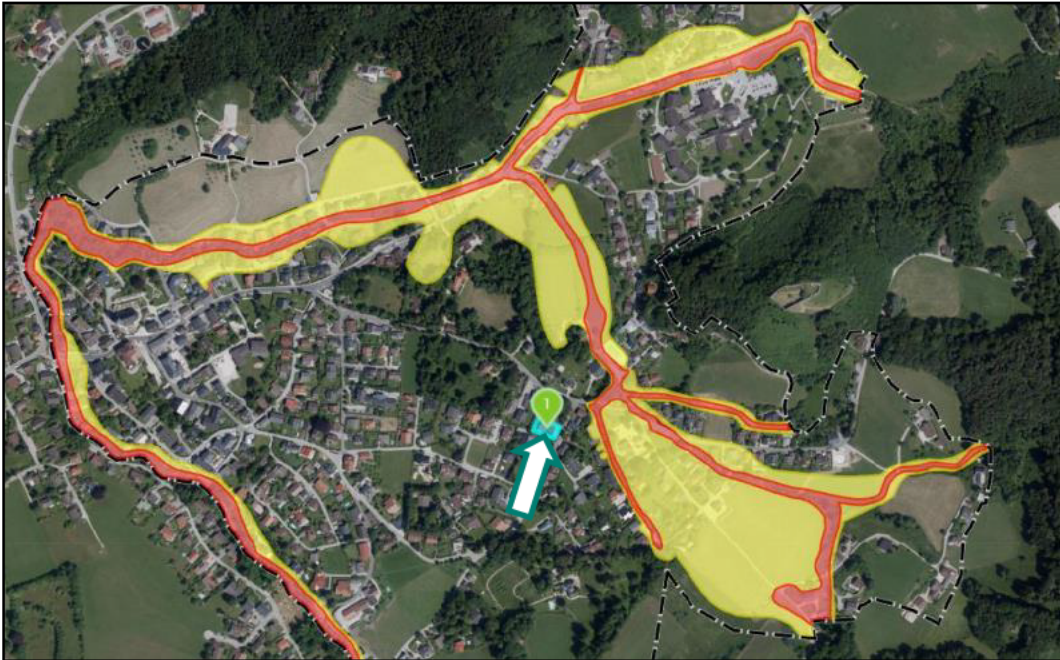
*c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;*

...

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

## 4. Umwelt

### 4.1 Naturgefahren – Bundeswasserbauverwaltung und Wildbach- und Lawinenverbauung



Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung und Wildbach- und Lawinenverbauung; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

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

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194

■ Naturgefahren – HORA-Pass

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

---

## HORA-Pass


Adresse: Untersbergstraße 194, 5084 Großmain

Seehöhe: 545 m

Auswerteradius: 20 m

Geogr. Koordinaten: 47,72335° N | 12,91546° O

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



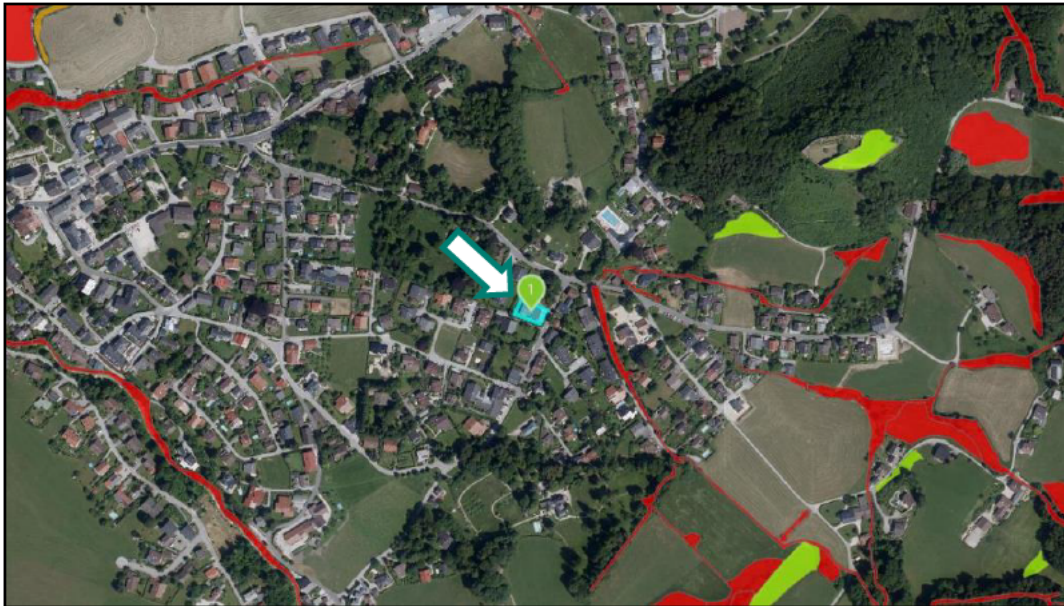
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		mittel
Hitzeepisoden		niedrig

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

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194

## 4.2 Naturschutz

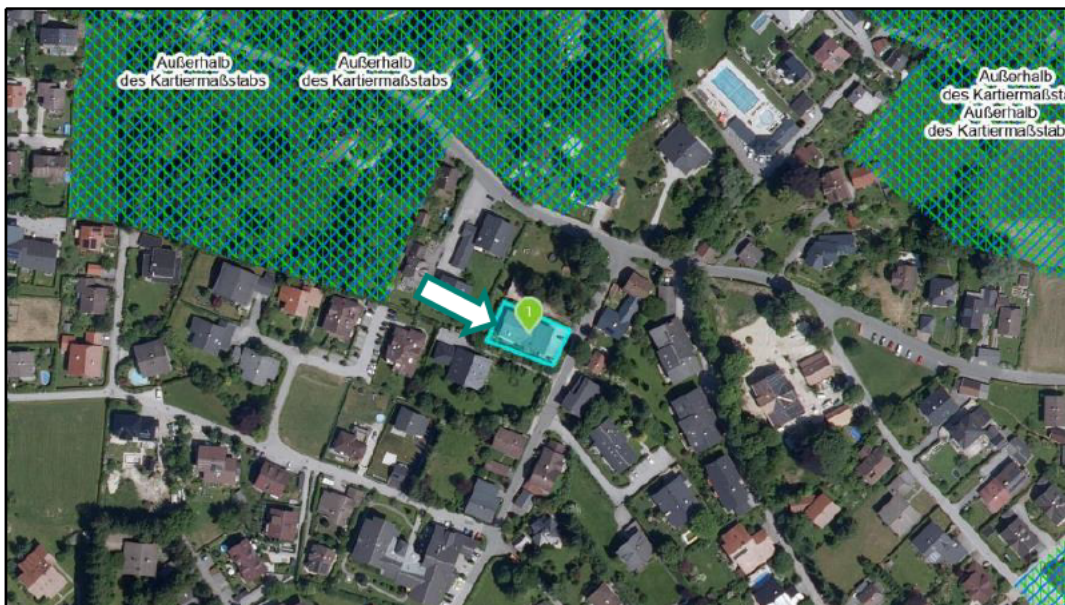
- Biotopkartierung



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 keine Biotope befinden.

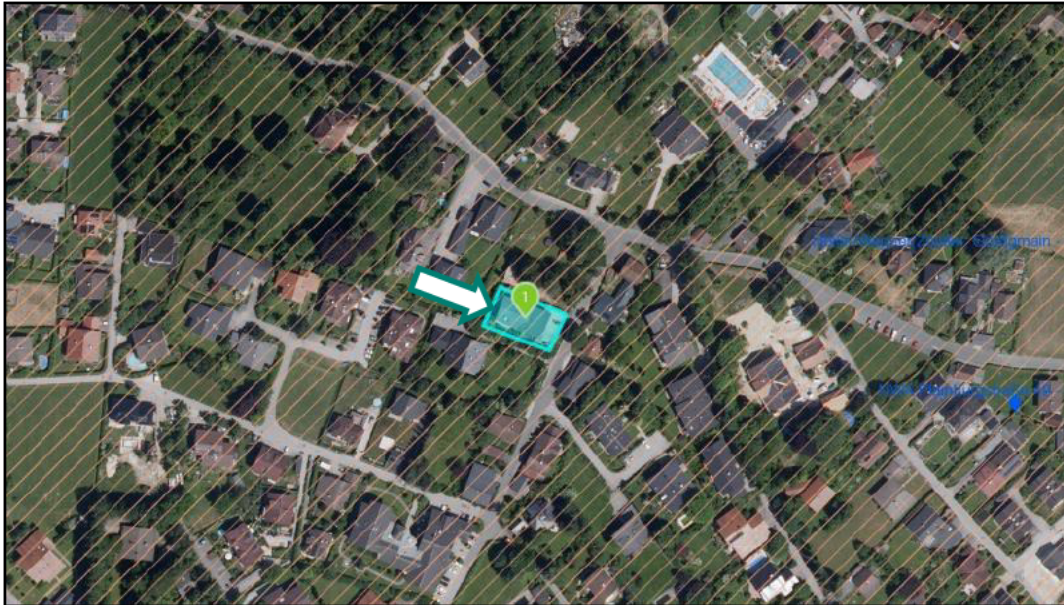
- Naturschutzbuch



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.

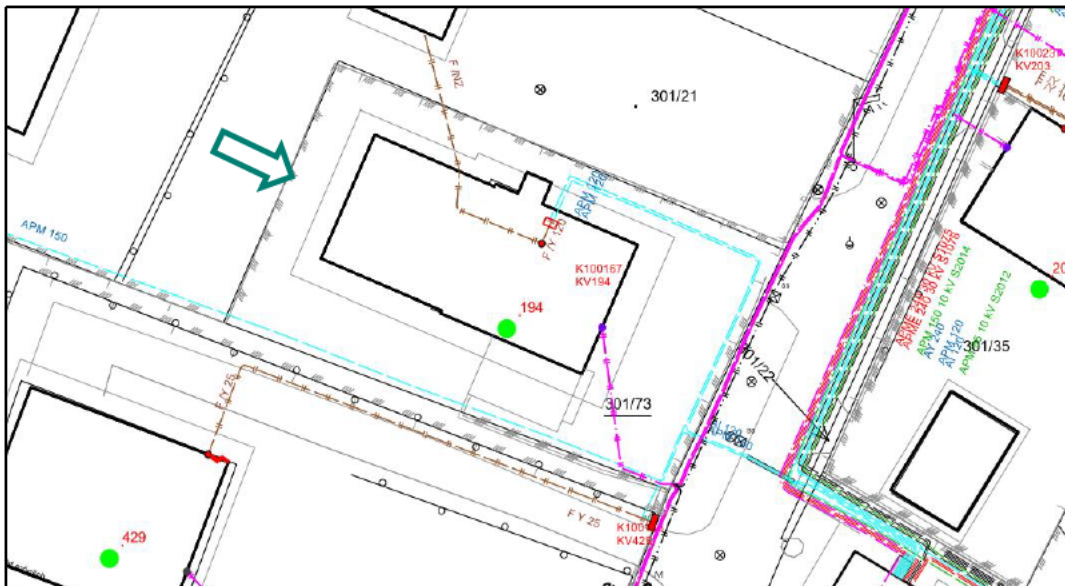
### 4.3 Wasserversorgung



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 „TWA GD Großgmain“. Auf dem Grundstück befinden sich keine eigenen Brunnen oder Quellen.

- Leitungsplan (Salzburg Netz)

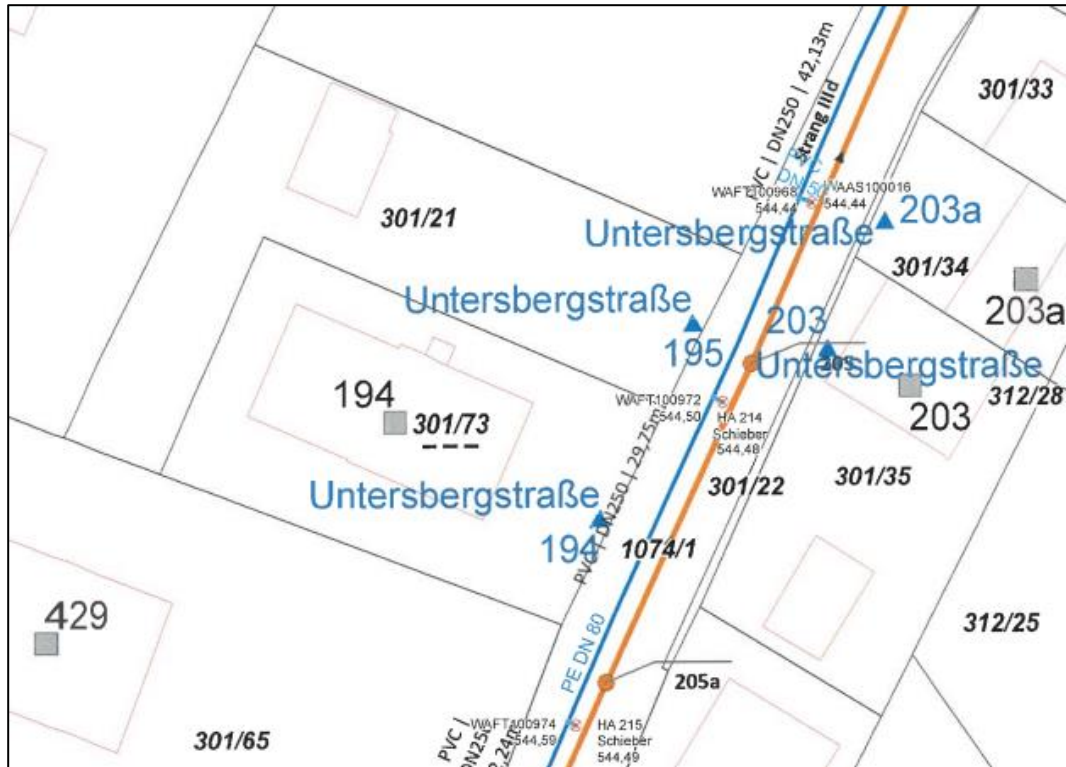


Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: [Salzburg Netz](http://Salzburg Netz)

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Stromleitungen (türkis und braun strichlierte Linien) sowie den Verlauf des Datenkabels der Salzburg AG (pink strichlierte Linien).

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großgmain in 5084 Großgmain, Untersbergstraße 194

- Leitungsplan (Gemeinde Großmain)



Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: [Gemeinde Großmain](#)

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Ortswasserleitung und des Ortsabwasserkanals.

#### 4.4 Land- und Forstwirtschaft

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

### 5. Altlastenportal

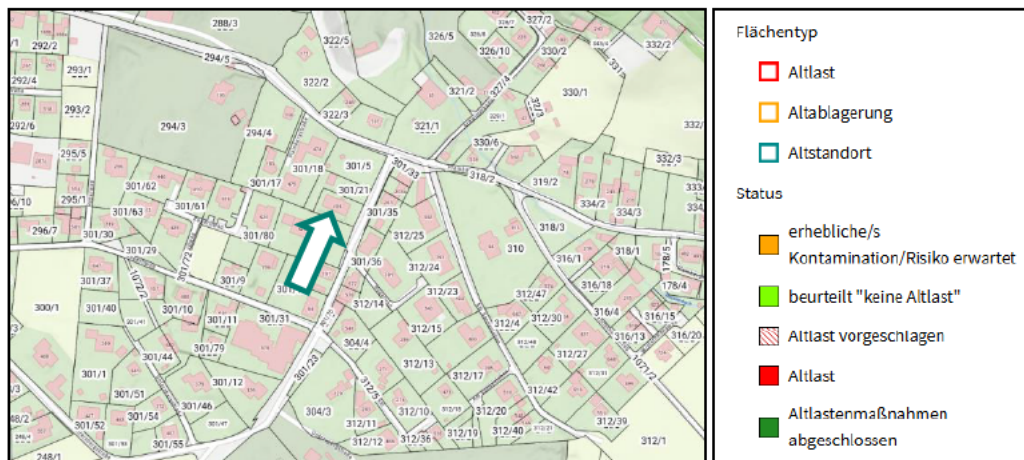
Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung 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>7</sup>.

<sup>7</sup> Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Die fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



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

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

Weitergehende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenanalysegutachtens durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigende Sachverständige Wertminderungsbeträge der Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes IS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

## GEBÄUDEDATEN

### 1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Wohnhaus Untersbergstraße 194, 5084 Großmain** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß, ein Dachgeschoß und ein Kellergeschoß.

Aus der im Bauakt aufliegenden Baubeschreibung vom 01.06.1970 (siehe auf Blatt 41ff) ist ersichtlich, dass das Gebäude ursprünglich als Pension betrieben wurde. Diesbezügliche Unterlagen bzw. Bewilligungen konnten dem Bauakt nicht entnommen werden. Demnach wurde die Frühstückspension in den Jahren 1970 – 1972 ausgebaut bzw. ein Gebäude angebaut und ein Nebengebäude wurde abgetragen. Im Jahr 1986 wurde beim niederen, nordwestlichen Trakt des Gebäudes der Dachstuhl angehoben und das Dachgeschoß ausgebaut<sup>8</sup>.

Die Umgebungsbebauung besteht größtenteils aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Südöstlich der Liegenschaft befindet sich ein kleines Umspannwerk.

Das Grundstück grenzt östlich an die Untersbergstraße an. In diesem östlichen Grundstücksbereich befinden sich eine Grünfläche sowie geschotterte PKW-Abstellplätze.

<sup>8</sup> Hierfür konnte eine Baubewilligung aus dem Bauakt entnommen werden. Die diesbezügliche Kollaudierung konnte aus dem Bauakt nicht entnommen werden und wird diesbezüglich ausdrücklich auf den Punkt „7. Bauhistorie“ verwiesen.

Laut den erteilten Auskünften der Hausverwaltung sind ca. sechs PKW-Abstellplätze auf der Liegenschaft vorhanden, die jedoch alle recht eng sind. Seitens der Hausverwaltung wurde weiters mitgeteilt, dass es gelebte Praxis ist, dass die PKW-Abstellplätze den Wohneinheiten 1 – 6 zugeteilt sind. Eine schriftliche Vereinbarung besteht nicht.

Demnach würde für die bewertungsgegenständliche Wohnung W 7 kein PKW-Abstellplatz zur Verfügung stehen. Aus Sicht der gefertigten Sachverständigen ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt und es nicht Aufgabe der Sachverständigen ist, diese Rechtsfrage zu klären. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf die Ausführungen auf Blatt 7 in diesem Gutachten verwiesen.

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

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

### 1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

An dieser Stelle bleibt festzuhalten, dass aus dem verbücherten Einreichplan vom 17.07.1986 (Urkunde TZ 895/89 bzw. 894/89) kein Grundrissplan des Kellergeschoßes hervorgeht. Die nachstehenden Raumbezeichnungen bzw. Flächenangaben zum Kellergeschoß beziehen sich daher auf den ursprünglichen Einreichplan aus dem Jahr 1970. Die restlichen Raumbezeichnungen und Flächenangaben der gegenständlichen Räumlichkeiten der W 7 im 1. Obergeschoß und Dachgeschoß beziehen sich auf den Einreichplan vom 17.07.1986 (Urkunde TZ 895/89 bzw. 894/89).

Die Befundaufnahme beginnt im **Kellergeschoß**. Über die Stiege, die mit Holz belegt ist, gelangt man in den allgemeinen **Vorraum**, der einen Fliesenbodenbelag aufweist, an den Wänden ist teilweise aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar, die Decke ist holzverkleidet.

Von hier besteht rechts über eine Holztüre, die in eine Stahlzarge eingebaut ist, ein Übergang in die der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 7 als Zubehör ausgewiesenen **Kellerräume**. Laut Plan dürfte es sich hierbei um den **Raum „Personal“** mit 17,73 m<sup>2</sup> handeln. In der Natur stellt sich dieser Bereich als Sauna dar. Hier ist eine Dusche eingebaut, die massive Verschmutzungen aufweist. Daran anschließend befindet sich eine kleine, ältere Holzsauna der Marke Klafs. Die Funktionstüchtigkeit konnte nicht überprüft werden. Aufgrund des Zustandes erfolgt kein separater Wertansatz.

Ein altes Holzfenster mit doppelter Einfachverglasung ist vorhanden, die Wände und die Decke sind holzverkleidet, die Beheizung erfolgt mittels eines Elektrospeicherofens, der sich unterhalb des Fensters befindet.

Ein weiterer Abstellraum ist erreichbar. Hierbei dürfte es sich um den **Raum „Personalraum“** mit 22,36 m<sup>2</sup> laut Plan handeln.

In diesem Raum ist sichtbar, dass sich die Holzdecke massiv gesenkt hat bzw. teilweise herunterzubrechen droht. Dieser Raum war mit diversen Fahrnissen vollgestellt. Eine gefahrlose Befundung dieses Raumes war nicht möglich.

Festgehalten wird, dass die Raumaufteilung in der Natur nicht der Raumaufteilung laut Planstand entspricht.

Vom allgemeinen Vorraum erreicht man den allgemeinen **Waschraum** (Öltankraum bzw. Heizung lt. Plan). Entgegen dem Einreichplan aus dem Jahr 1970 ist hier in der Natur kein Öltank aufgestellt. In diesem Bereich ist ein großer Raum situiert, der einen rohen Estrichbelag aufweist. Auf einem Betonsockel sind zwei Warmwasserboiler mit einem augenscheinlichen Nenninhalt von jeweils ca. 500 Litern aufgestellt. Weiters ist ein Waschbecken mit getrenntem Kalt- und Warmwasserhahn installiert. Im Sockelbereich dieses Raumes sind Ausblühungen sichtbar, die auf Feuchtigkeitseintritte schließen lassen.

Vom Vorraum geradeaus gehend gelangt man in die **Speis** (4,12 m<sup>2</sup> lt. Plan). Hier ist ein Kellerabteil vorhanden. Von dort nach links gehend erreicht man die „Küche“ lt. Plan, wobei hier weitere **Kellerabteile** untergebracht sind. Neben dem Stiegenaufgang, vom Vorraum erreichbar, befindet sich ein Raum „**WC**“ lt. Plan, welcher als weiterer Abstellbereich genutzt wird. In diesem Bereich ist auch der Wasserzähler untergebracht.

Die Befundaufnahme wird sodann im **1. Obergeschoß** fortgesetzt, das man über das allgemeine Stiegenhaus mit Holzbodenbelag erreicht. Der **Flur** (Allgemeinbereich) weist einen schadhafte und abgenutzten Filzbodenbelag auf.

In die **bewertungsgegenständliche Einheit** gelangt man vom Allgemein-Flur über zwei Stufen hinaufgehend zu einer einfache Wohnungstüre aus Holz, die in eine Stahlzarge eingebaut ist. Von dieser Türe betritt man das interne Stiegenhauspodest. Dieses Podest ist mit alten Fliesen belegt. Von hier nach links gehend gelangt man über eine Holztüre, die in eine Stahlzarge eingebaut ist und wiederum über zwei Stufen hinuntergehend in ein **Zimmer**, das einen Fliesenbodenbelag aufweist. Die Wände und die Decke sind geweißt. Ein altes Verbund-Holzfenster mit Einfachverglasung ist eingebaut. In diesem Raum steht ein Warmwasserboiler der Marke „Austria Email“. Weiters ist hier eine Gegensprechanlage eingebaut, deren Funktionsfähigkeit nicht überprüft werden konnte. Eine auf Putz geführte Leitung ist sichtbar.

Die Treppe mit Holzbodenbelag weiter hinauf gehend erreicht man ein Zwischenpodest. Hier ist ebenfalls ein altes Verbund-Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden. Weitergehend zeigt das Stiegenhaus schadhafte gefärbte Wände. Das Geländer ist als schmiedeeisernes Geländer ausgeführt.

Vom **Gang** im Dachgeschoß erreicht man auf der linken Seite das **WC**. Im WC wurde der Bodenbelag entfernt. Die Fliesen an den Wänden wurden heruntergeschlagen. Ein altes Handwaschbecken mit getrenntem Kalt- und Warmwasserhahn ist installiert. Ein defektes WC ist vorhanden. Die Zwischenwand (in Richtung Zimmer mit 11,45 m<sup>2</sup> lt. Plan) wurde teilweise entfernt. Eine versetzte und neu montierte Zwischenwand in Trockenbauweise ist vorhanden. In diesem Bereich sind noch Fertigstellungsarbeiten zu verrichten. Anschließend wird das **Zimmer** (11,45 m<sup>2</sup> lt. Plan) begangen. Hier ist ein Holzfenster mit Isolierverglasung vorhanden, eine Fensterbank ist nicht eingebaut und der Bodenbelag wurde entfernt. Das Türblatt in diesem Raum wurde entfernt.

Anschließend befindet sich lt. Plan ein Zugang in den **Abstellraum** (2,41 m<sup>2</sup> lt. Plan). Dieser Zugang war am Tag der Befundaufnahme mit einer Rigipswand verschlossen.

Sodann wird ein weiteres **Zimmer** (19,25 m<sup>2</sup> lt. Plan) begangen. Auch hier wurde der Bodenbelag entfernt. Die im Plan vorhandene Zwischenwand zu dem zuvor beschriebenen Abstellraum (2,41 m<sup>2</sup> lt. Plan) wurde entfernt. In diesem Abstellraum sind in der Dachschräge Ausblühungen sichtbar.

In diesem Zimmer ist ein Wasseranschluss vorhanden. Die Wände sind schadhafte.

Vom Zimmer besteht über eine alte Holzterrassentüre mit Einfachverglasung eine Ausgangsmöglichkeit auf den **Balkon**. Der Balkon weist einen rohen Estrich auf, das Balkongeländer ist aus Holz gefertigt.

Im Zimmer (19,25 m<sup>2</sup> lt. Plan) sowie im zuvor beschriebenen Zimmer (11,45 m<sup>2</sup> lt. Plan) sind Dachschrägen sichtbar.

Daran anschließend befindet sich ein **Wohnzimmer** (19,35 m<sup>2</sup> lt. Plan). Hier wurde in Trockenbauweise ein Bereich abgetrennt. Auch dieser Bereich befindet sich im Rohbauzustand. Der Bodenbelag wurde entfernt. Die Wände sind schadhafte, teilweise sind massive Rissbildungen sichtbar. Im rückwärtigen Bereich ist eine Dachschräge vorhanden. Auch von hier gelangt man über eine alte Holzterrassentüre mit Einfachverglasung auf den vorbeschriebenen Balkon.

Im Gang ist der Sicherungskasten situiert.

Vom Gang erreicht man über einen Durchgang ohne Türblatt ein weiteres länglich konfiguriertes **Zimmer** (11,04 m<sup>2</sup> lt. Plan). Auch in diesem Zimmer besteht Rohbauzustand und die Dachschräge sowie die Dachuntersicht sind sichtbar. Ein Wasseranschluss sowie ein altes Holzfenster mit Isolierverglasung sind vorhanden. Von diesem Raum besteht ein Übergang in den **Anbaubereich**<sup>9</sup>.

Der Übergang führt in ein weiteres großes **Wohnzimmer** (44,51 m<sup>2</sup> lt. Plan). Hier ist ebenfalls ein roher Estrichboden vorhanden. Die Wände sind teilweise schadhafte, teilweise geweißt und es sind Markierungen mit Leuchtstiften aufgebracht. Von hier nach rechts gehend gelangt man in einen Bereich, der ein Dachflächenfenster aufweist. Es handelt sich hierbei um ein älteres Holzfenster.

Die Zwischenwand zwischen dem Zimmer (12,48 m<sup>2</sup> lt. Plan) und dem Wohnzimmer (44,51 m<sup>2</sup> lt. Plan) wurde entfernt. Die Kabelleitungen liegen frei.

Im **rückwärtigen Bereich (Wintergarten** 14,41 m<sup>2</sup> lt. Plan) ist eine Einschubtreppe in den **Spitzboden** vorhanden. In diesem Bereich sind auch Öffnungen zu einem ehemaligen Kamin vorhanden. Die Mauer in diesem Bereich ist stark verfärbt.

<sup>9</sup> Der Anbaubereich ist der ca. im Jahr 1986 ausgebaute Dachgeschoßbereich.

Vom Wintergarten laut Plan erreicht man über eine defekte Schiebetüre aus Kunststoff einen weiteren **Balkon**. Dieser Balkon ist in Holz ausgeführt, sowohl das Balkongeländer als auch der Boden.

Von Wohnzimmer aus sind noch zwei weitere Zimmer erreichbar. Das erste **Zimmer** (15,12 m<sup>2</sup> lt. Plan) weist eine Ausgangsmöglichkeit auf den vorbeschriebenen Balkon auf. Hier ist ein roher Estrichbelag vorhanden. Die Wände und die Decke sind verputzt. Eine Dachschräge ist vorhanden. Eine Stahlzarge ohne Türblatt ist eingebaut. Daran anschließend befindet sich ein weiteres **Zimmer** (12,29 m<sup>2</sup> lt. Plan). Auch hier ist eine Dachschräge vorhanden. In diesem Raum ist ein Dachflächenfenster eingebaut. In diesem Raum ist eine Stahlstütze eingebaut.

Festgehalten wird, dass in der gesamten Wohneinheit die Bodenbeläge entfernt wurden und die Wohnung defacto auf einen Rohbauzustand zurückgebaut wurde. Heizungsmöglichkeit ist derzeit keine vorhanden. Die Beheizung im Gebäude erfolgt nach den erteilten Auskünften der Hausverwaltung mittels Elektroheizkörper.

**Es wird ausdrücklich auf das unter „BEILAGEN“ in diesem Gutachten abgebildete Subgutachten und die darin beschriebenen Ausführungen von Herrn Baumeister Ing. Anton Rager M.A. verwiesen.**

## 1.2 Auskünfte der Hausverwaltung Thomas Zimmermann:

- Nach Mitteilung der Hausverwaltung beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **W 7** (Allgemein-Strom, Wasser, Kanal, Müll + Biotonnen, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Rücklagen, Instandhaltung, Hausverwaltung, inkl. USt) **€ 441,72**.
- Die Wärmeversorgung erfolgt nicht zentral. Jede Wohnung hat eine eigene Heizung (elektrisch).
- Der Eigentümer hat keine Rückzahlungen für Instandhaltungsarbeiten auf dem Grundbuch nicht zu entnehmende Darlehen oder Kredite zu leisten.
- Ein abweichender Verteilerschlüssel ist nicht vorhanden.
- Zum Rücklagenstand wurde Folgendes mitgeteilt: *„Unser Rücklagenkonto ist auf Grund der fehlenden Zahlungen der verpflichteten Partei, quasi auf 0 €, da dies die größte Wohnung im Haus ist. Der Rücklagenstand wäre da ohne Zinsen der offenen Posten bis Ende 2025 € 25.658,18“*.
- Die Elektroanlagen sind teilweise veraltet. Die Wohnungseigentümer sind für Ihre Wohnungen und deren Instandhaltung selbst verantwortlich.
- Die Allgemeinflächen sind so weit in Ordnung, keine Sanierung in den nächsten 5 Jahren geplant. In der laufenden Periode sind ebenfalls keine Maßnahmen geplant.
- Seit 2009 fanden keine größeren Sanierungsmaßnahmen statt.
- Es gibt einen Allgemeinen Raum z.B. zum Trocknen der Wäsche
- Betreffend Parkplatzflächen wurde folgendes mitgeteilt: *„Es gibt vorm Haus 6 Parkplätze (welche sehr eng sind), Wohnung 1 bis 6, Parkplatz 1 bis 6, so wurde es immer gehandhabt.“*
- Die Wohnungen W1+W2+W6 haben bereits neue Fenster, welche von den Eigentümern selbst bezahlt wurden.

Im Punkt „G. Beilagen“ ist der seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Hausverwaltungsvertrag abgebildet.

## 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 fertigen 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 <u>allgemeine Teile</u>					
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassadenflächen			◆		
Dachdeckung	Eine Begehung des Daches war nicht möglich				
Spenglerarbeiten			◆		
Kaminköpfe	Eine Begehung des Daches war nicht möglich				
Fenster			◆		
Stiegenhaus				◆	
Keller				◆	

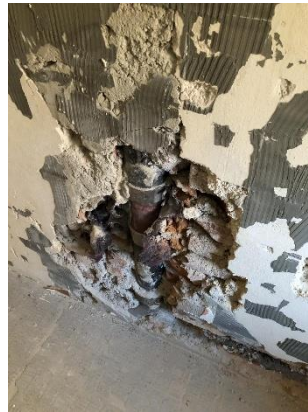
Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

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

**Hinsichtlich des Bau- und Erhaltungszustandes der bewertungsgegenständlichen Einheit samt den zugehörigen Flächen im Kellergeschoß wird ausdrücklich auf den vorstehenden Punkt „1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile“ sowie auf das unter „G. Beilagen“ abgebildete Subgutachten des Sachverständigen Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. verwiesen.**

### 3. Bau- und Erhaltungszustand der bewertungsgegenständliche Wohnung W 7

Am Tag der 1. Befundaufnahme am 20.01.2026 wurde die Einheit in einem rückgebauten Rohbauzustand vorgefunden werden. Zusätzlich zur Fotodokumentation auf Blatt 50 ff. sind nachstehend Fotos, die den Bauzustand zum Befundaufnahmetag dokumentieren, abgebildet:





#### 4. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden der Nutzwertliste zum Beschluss vom 09.08.1988 mit der Zl. 11 Msch 1/88 (TZ 894/89 bzw. 895/89) 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:	Nutzwertliste zum Beschluss vom 09.08.1988 mit der Zl. 11 Msch 1/88 (TZ 894/89 bzw. 895/89); Naturmaß wurde nicht genommen!	
<b>Untersbergstraße 194, 5084 Großmain, Einheit W 7:</b>		
<b>KG:</b>		
Abstellraum	21,17	m <sup>2</sup>
Sauna	17,37	m <sup>2</sup>
<b>1.OG:</b>		
Zimmer	11,57	m <sup>2</sup>
<b>DG:</b>		
Wohnung	157,28	m <sup>2</sup>
Wintergarten	14,41	m <sup>2</sup>
Balkon	22,82	m <sup>2</sup>

Ausdrücklich festgehalten wird, dass der verbücherte Grundrissplan (TZ 894/89 bzw. 895/89) in Teilbereichen der Einheit nicht mit der Situation in der Natur, die am Tag der Befundaufnahme vorgefunden wurde, deckt:

- Die Eingangstüre zur Einheit (im 1. Obergeschoß) befindet sich entgegen dem Planstand nicht direkt bei der Aufgangstreppe (in das Dachgeschoß), sondern ist von der Aufgangstreppe durch ein Podest getrennt.
- Im Dachgeschoß weicht der Planstand im Bereich des Durchganges vom älteren Gebäudeteil in den neueren Gebäudeteil vom Stand in der Natur ab. Der Durchgang in der Natur erfolgt über den Gang 10,00 m<sup>2</sup> lt. Plan, über das Zimmer 11,04 m<sup>2</sup> lt. Plan, danach über einen Bereich des Wohnzimmers 19,35 m<sup>2</sup> lt. Plan und abschließend in das Wohnzimmer 44,51 m<sup>2</sup> lt. Plan.
- Der Wintergarten laut Plan ist in der Natur in das Wohnzimmer integriert und stellt somit einen umschlossenen Raum dar. Diverse Dachabflussleitungen waren jedoch im Anschlussbereich Wintergarten/Wohnzimmer erkennbar.
- Einzelne Innenwände waren in der Natur teilweise abgebrochen bzw. versetzt.

**Ausdrücklich wird festgehalten, dass zu den vorstehend angeführten Umbaumaßnahmen (Abbruch von Innenwänden, Veränderung der Raumaufteilung, Wintergarten in Wohnfläche integriert etc.) aus dem Bauakt keinerlei Bewilligungsunterlagen bzw. Bauanzeigen zu entnehmen waren.**

#### 5. Nutzung

Die Wohneinheit weist derzeit einen Rohbauzustand auf, ein Bewohnen dieser Einheit ist aufgrund des derzeitigen Zustandes nicht möglich.

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194

## 6. Bestandverträge

Ob hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Einheit bzw. Liegenschaftsanteile Bestandverträge vorliegen konnte nicht final geklärt werden, da die verpflichtete Partei bei der Befundaufnahme nicht anweisend war. Ob des Rohbauzustandes und des damit verbundenen Generalsanierungsbedarfs ist die Einheit aktuell nicht bewohnbar und wird daher von der **Annahme ausgegangen, dass kein Bestandvertrag vorliegt.**

## 7. 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>Untersbergstraße 194, 5084 Großmain</b>	
<b>Bauansuchen</b> <i>Gemeinde Großmain:</i> Arch. Herr DI Herbert Lechner, Ansuchen um Baubewilligung auf Gp. 301/21 u.a. für den <b>Um- und Anbau einer Frühstückspension</b> auf der Gp. 301/21.	vom 01.06.1970
<b>Zustimmung</b> <i>Amt der Salzburger Landesregierung:</i> ██████████, Salzburg, Erteilung der Zustimmung der Landesregierung vom Standpunkt des Naturschutzes aus zum Umbau der im <b>Untersberg-Landschaftsschutzgebiet</b> auf Gp. 301/21 KG Großmain bestehenden <b>Frühstückspension</b> unter Einhaltung von Auflagen	Bescheid vom 23.09.1970 Zl. XII-1752/1-1970
<b>Baubewilligung</b> <i>Gemeinde Großmain:</i> ██████████, bzgl. Ansuchen vom 01.06.1970 und der Verhandlung vom 26.08.1970 <b>Erteilung der Baubewilligung – Frühstückspension</b> (Baubeschreibung vom 01.06.1970)	01.10.1970 Zl. 426/1970
<b>Verhandlungsschrift</b> <i>Gemeinde Großmain:</i> ██████████, Gp. 301/21, KG Großmain, Verhandlung der Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für den <b>Um- und Anbau einer Frühstückspension</b> . Zusätzlich wurde ein Windfang im UG eingebaut und die Ölheizung ist entfallen (Elektroheizungen wurden eingebaut), weitere Änderungen im Kellerstüberl, sowie im Bereich der Küche.	VHS vom 03.11.1972 Zl. 426/70-72
<b>Benützungsbewilligung</b> <i>Gemeinde Großmain:</i> ██████████, Gp. 301/21, KG Großmain, <b>Erteilung Benützungsbewilligung</b> bzgl. Ansuchen vom September 1972 gem. Verhandlungsschrift vom 03.11.1972 (Baubeschreibung vom Juli 1970)	Bescheid vom 08.11.1972 Zl. 426/70-72
<b>Bauplatzerklärung<sup>10</sup></b> <i>Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung:</i> ██████████, Großmain, Gst. 301/21 KG Großmain im Ausmaß von 1.620 m <sup>2</sup> wird zum <b>Bauplatz erklärt</b> , GFZ max. 0,4, Baufluchtlinie 5,0 m von der Straßengrenze, offene Bebauung; die höchsten Höhen des Bestandes dürfen nicht überschritten werden	VHS und Bescheid vom 15.10.1986 Zl. 4-2769-1986
<b>Verhandlungsschrift</b> <i>Gemeinde Großmain:</i> ██████████, Untersbergstraße 194, 5084 Großmain; Verhandlung bzgl. der <b>Aufstockung des bestehenden Gebäudes</b> und <b>Ausbau von 5 Wohnräumen im westseitigen Bauteil sowie Einbau einer Küche im Erdgeschoß und Grundrissveränderungen die zu größeren Wohneinheiten führen.</b>	VHS vom 20.11.1986

<sup>10</sup> Festgehalten wird, dass das dieser Bauplatzerklärung zugrundeliegende Grundstück 301/21 zwischenzeitig in das Grundstück 301/21 im Ausmaß von ca. 837 m<sup>2</sup> und das Grundstück 301/73 im Ausmaß von ca. 783 m<sup>2</sup> (auf dem sich die bewertungsgegenständliche Einheit befindet) getrennt wurde.

<p><b>Baubewilligung</b>  <u>Gemeinde Großgmain:</u> ██████████, Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain; Erteilung der Baubewilligung gem. Verhandlungsschrift vom 20.11.1986 (Ansuchen vom 24.07.1986 und Baubeschreibung vom 20.11.1986)</p>	Bescheid vom 28.11.1986 Zl.780/-1986
<p><b>Verhandlung</b>  <u>Gemeinde Großgmain:</u> Fertigstellung der <b>Aufstockung des bestehenden Gebäudes</b> gem. Bescheid vom 28.11.1986 (Zl. 780/96); Unterschied zur Baubewilligung: Die Holzverkleidung der Aufstockung an der West- und Südseite wurde weggelassen.</p>	VHS vom 04.10.1987
<p><b>Baufertigstellungsmeldung</b>  <u>Gemeinde Großgmain:</u> ██████████, Baufertigstellungsmeldung der <b>Aufstockung des bestehenden Wohnhauses</b></p>	vom 20.10.1987
<p><b>Bauanzeige</b>  <u>Gemeinde Großgmain:</u> ██████████, Bauanzeige der <b>Wohnungsänderung im 1. Stock</b>; eine Türe wird zugemauert und eine herausgebrochen</p>	vom 02.10.1995
<p><b>Bauanzeige</b>  <u>Gemeinde Großgmain:</u> Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain, <b>Top 1</b>, Bauanzeige der Umsetzung von zwei Zwischenwänden, Bad-Schlafzimmer, Kinderzimmer-Diele</p>	vom 15.07.1996
<p><b>Kenntnisnahme Bauanzeige</b>  <u>Gemeinde Großgmain:</u> Kenntnisnahme der Bauanzeige bzgl. der Änderung im Wohnhaus Großgmain, Untersbergstraße 194, <b>Top 1</b></p>	vom 26.07.1996

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vorstehend sämtliche zum Erhebungszeitpunkt im Bauakt aufliegende Dokumente die Liegenschaft betreffend angeführt wurden. Die chronologisch erste im Bauakt aufliegende Baubewilligung ist mit 01.10.1970 datiert. Hierbei handelt es sich um eine Baubewilligung für den Um- und Anbau einer bestehenden Frühstückspension. Dies lässt darauf schließen, dass bereits ein Bestandsgebäude vorhanden war. Der ursprüngliche Baubescheid konnte dem Bauakt nicht entnommen werden. Auf Nachfrage bei der Gemeinde Großgmain wurde mitgeteilt, dass sämtliche bekannten Unterlagen zur Liegenschaft im Bauakt aufliegen. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Bauakten zur Liegenschaft. Auf Nachfrage bei der Bezirkshauptmannschaft Salzburg Umgebung wurde mitgeteilt werden, dass es zu dieser Liegenschaft keine Bau- oder Gewerbeakten gibt.

**Seitens der Gemeinde Großgmain wurde mitgeteilt, dass zwar aus dem Bauakt keine ursprüngliche Baubewilligung (vom Bestand vor 1970) ersichtlich ist, es liegt jedoch grundsätzlich für diese Liegenschaft ein „rechtlicher Konsens“ vor. Festgehalten wird weiters, dass die Bewertung daher unter der Annahme erfolgt, dass die Liegenschaft grundsätzlich konsensgemäß errichtet wurde.**

Seitens der **Gemeinde Großgmain** wurden der Sachverständigen weiters folgende Auskünfte erteilt:

- Gewisse Wohnungen der Liegenschaft erfüllen aufgrund Ihrer Größe bzw. späteren Aufteilung nicht mehr die baurechtlichen Anforderungen (bzgl. Mindestgröße, Parkflächen, Abstellflächen etc.)
- Betreffend der **bewertungsgegenständlichen Wohnung W 7** ist eine Abschrift einer Kollaudierungsverhandlung vorhanden. Es gibt jedoch weder eine Ausfertigung davon noch einen Kollaudierungsbescheid. Die Wohneinheit W 7 ist daher aus Sicht der Gemeinde als **nicht kollaudiert** anzusehen. Die Abschrift wurde der gefertigten Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.
- Ob die jeweiligen Wohneinheiten im Gebäude als Zweitwohnsitz genutzt werden können, hängt jeweils vom Einzelfall ab. Aus Sicht der Gemeinde Großgmain und laut der erteilten Auskunft kann die Einheit W 7 vermutlich nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden. **Im Gutachten wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Zweitwohnsitznutzung möglich ist.**


Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großgmain in 5084 Großgmain, Untersbergstraße 194

8. Baubeschreibung, Gebäudepläne und Nutzwertliste

Auszug aus der Baubeschreibung – Einreichplan vom 17.07.1986

<p><b>BAUBESCHREIBUNG</b></p> <p>Bauherr: Aufstockung</p> <p>Parz.Nr.: 301/21 Kat.Gem.: Großmain</p> <p>Bauherr: Hotel, Untersbergstraße 194, 5084 Großmain</p> <p>Bauplatzklärung: Verb. Fläche: 232 m<sup>2</sup></p> <p>Grundstückgröße: 1.500 m<sup>2</sup> Umb. Raum: 1981 m<sup>2</sup></p> <p>Gesch. Fl. Zahl: 0,46</p> <p>Zufahrt: Von Weggarzele Nr.: 301/8</p> <p>E-Energie: Städtische E-Werke Salzburg; SAFE</p> <p>Wasser: Ortswasserleitung; Privatwasserleitung: aus dem Grundwasser</p> <p>Fäkalien: Senkgrube; Kläranlage mit Versitzgrube; Biologische Kläranlage; Kanal</p> <p>Häusliche Abwässer: Über Seifen und Fettscheider zur Versickerung; Kanal; Kläranlage</p> <p>Bodenbeschaffenheit: 30 cm Humus, Schotterboden</p> <p>Raumprogramm: angeheut, werden</p> <p>.im.DG: Wohnzimmer, 3 Zimmer</p> <p>Wohnnutzflächen: die angebaute Wohnnutzfläche</p> <p>Architektur: dem bestehenden Haus angepaßt</p> <p>Technische Beschreibung:</p> <p>Bauweise: Mischbau; Gemischt</p> <p>Fundamente: Stampfbeton; Betonstreifenfundamente; Punktfundamente; Dödenplatte</p> <p>Kellermauerwerk: Schalungsmauerwerk mit Beton; Ort beton</p> <p>Decken: Holz; Ort beton; Betonfertigplatte</p>	<p><u>Geschoßmauerwerk:</u> Zem.-geb. HBL 25 cm, 30 cm, 38 cm; Gebrannte HBL 25 cm, 30 cm, 38 cm; Gebrannte HBL 25 cm, 30 cm, 38 cm und NF-Vormauerung 7 cm, 12 cm; Schalungsmauerwerk mit Beton</p> <p><u>Zwischenwände:</u> Zem.-geb. Zwischenwandsteine 7 cm, 10 cm; Gebrannte Zwischenwandsteine 7 cm, 10 cm; Herakolith 5 cm, 7,5 cm, Vollziegel 12 cm</p> <p><u>Kaminmauerwerk:</u> Fertigteilkamine System "Schiedel"; NF + Schamotte</p> <p><u>Vertikalisolierung:</u> Sikaputz mit Interolanstrich</p> <p><u>Horizontalisolierung:</u> Isolierpappe gebklebt; Gußasphalt; Sperrbeton</p> <p><u>Wärmeisolierung der Außenwände:</u> Vollwärmeschutz 5 cm, 7 cm; Isolierputz 3 cm, 4 cm, 5 cm, 6 cm; Herakolith 3,5 cm 5 cm</p> <p><u>Wärme- und Schallsolierung der Decken:</u> Telwolle 1,5 cm, 2,5 cm, 3,5 cm, Schaumstoffplatte 1 cm, 3 cm, 5 cm, 10 cm, 12 cm; Korkmatten 1 cm, 2 cm, 3 cm; Herakolith 2,5 cm, 3,5 cm, 5 cm; Schlacke 5 cm; Schläcke</p> <p><u>Stiegen:</u> Stahlbeton mit Kunststein-, Holz-, Klinker-, Teppichbelag; Fertigteilstufen; Holztreppe; Stahltreppe</p> <p><u>Böden:</u> Estriche mit Teppich, PVC, Schiffboden; Polsterholz und Blindboden mit Riemenparkett; Klinker; Kunststein; Naturstein</p> <p><u>Feuster- und Außentüren:</u> Holz; Metall; Kunststoff</p> <p><u>Verglasung:</u> Isolierglas; Bauglas</p> <p><u>Innenüren:</u> Holz; Vollbautüren; Natur; Lackiert; Metall</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung; Holz; Kohle; E-Nachtspeicheröfen; Gasheizung; Ofenheizung; Kachelöfen</p> <p>Tankinhalt - Liter</p> <p><u>Einrichtungen:</u> Lt. ONORM</p> <p><u>Naßräume:</u> verflieset</p> <p><u>Deck:</u> Satteldach, 20°</p> <p><u>Deckung:</u> Wellterit dunkelgrau, dunkelbraun; Plattenterit dunkelgrau; Dachziegel; Bitumenschindeln; Metalldeckung;</p> <p><u>Kaminmauerwerk über Dach:</u> Klinker; Eternitverkleidung</p> <p><u>Fassade:</u> Münchner Rauhputz; Filzzug; Bürstenputz</p> <p><u>Holzschalung:</u> Sämtliche äußeren sichtbaren Holzteile werden mittel-bio-denkmalbewahrt dem Bestand angepaßt</p> <p><u>Bepflanzung:</u> Mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen</p> <p><u>Einfrischung:</u> Hammichlzaun; Niederer Drahtmaschenzaun mit Bepflanzung; Hecke</p> <p>17.7.1986 Datum</p> <p>ING. PETER HILLEBRAND K HOCH- u. TIEFBAU 1010 WALS SBI - TEL. 06527/503 K. J. GR. SOCIETÄT 4.3 - 0.1.7/2</p>
--	---

**Baubeschreibung vom 01.06.1970**



**ARCHITEKT DIPL. ING. HERBERT LECHNER**  
STAATL. BEFUGT. U. BEZIG. ZIVILTECHNIKER  
GAGLHAMERWEG 13 - TEL. 75246  
SALZBURG 2 - ITZING

*Arch. Befund aufgenommen  
Leit.*

**BAUVORHABEN:**  
=====

Um - u. Anbau einer Frühstückspension in Großmain auf der Grundparzelle 301/21 u.a. - KG. Großmain.

**BAUHERR:**  
=====

**BAUBESCHREIBUNG:**  
=====

**A.) Bauplatz:**

Baustelle

Die Grundparzelle 301/21 u.a. - KG. Großmain, hat eine Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup> und ist vollkommen eben. Im südöstlichen Teil ist die Parzelle bereits mit einem bestehenden Objekt (Pension) bebaut; ebenso im N - W Teil mit einem Nebengebäude, daß vollkommen abgetragen wird.

Beschaffenheit des Bodens:

Die oberste Schichte mit einer Stärke von 15 - 20 cm besteht aus reinem Humus, dem folgt sandig, lehmiges Erdreich.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt im Osten über die Untersbergstraße.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an das bestehende Objekt.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an eine neu zu errichtende Kläranlage.

**Gemeindeamt Großmain**  
Der Plan ist der Lokalverhandlung  
am ..... vorgelegen  
Der Verhandlungsleiter: Techn. Kautschukverf. *Herrmann*

- 2 -

Energieversorgung:

Die Versorgung mit elektrischen Strom, erfolgt durch Anschluss an das bestehende Objekt.

B.) R a u m p r o g r a m m:

Kellergeschoss:

Bestand:

Stiegenhaus, Gang, 2 Personalzimmer, Küche, Speis, Heizraum, 2 Öltankräume.

Erdgeschoss:

Bestand:

Wandfang, Halle mit Reception, Stiegenhaus, WC mit Vorräum, Aufenthaltsraum, Frühstücksraum, Doppelzimmer mit Vorräum und Bad mit WC.

Anbau:

4 Doppelzimmer mit Vorräum und Bad mit WC.

1. Obergeschoss:

Bestand:

Stiegenhaus, Gang, Stockwerksbad mit WC, 3 Doppelzimmer mit Vorräum und Bad mit WC, 1 Einbettzimmer.

Anbau:

4 Doppelzimmer mit Vorräum und Bad mit WC.

Dachgeschoss:

Bestand:

Stiegenhaus, Gang, Abstellraum, 2 Doppelzimmer, 2 Einbettzimmer.

Anbau:

Dachboden.

- 3 -

C.) K o n s t r u k t i o n u n d A u s b a u:

Hiermit ist generell zu bemerken, daß im Altbestand eine komplette neue Stiege eingebaut wird. Die Räume behalten ihre jetzige Widmung, lediglich im EG wird ein Aufenthalts - u. Frühstücksraum eingebaut. Für den Umbau werden dieselben Baustoffe wie für den Anbau beschrieben, verwendet.

Fundamente:

Die Fundamente werden den statischen Erfordernissen entsprechend bemessen, in Stampfbeton ausgeführt.

Außenwände:

Die Außenwände werden mit 25 cm Durisol - Steinen ausgeführt.

Innenwände:

Die tragenden Innenwände werden ebenfalls mit 25 cm starken Durisol - Steinen ausgeführt. Das Innenwandwerk beim Citank u. Heizraum wird in 20 cm starken Betonziegeln errichtet.

Zwischenwände:

Die Zwischenwände im Erdgeschoss werden mit 7,5 bzw. 10 cm starken Zwischenwandsteinen ausgeführt.

Decken:

Die Decken werden als Ortsbetondecken in Stahlbeton, den statischen Erfordernissen entsprechend ausgeführt.

Treppe:

Die Stiege vom Keller zum Dachgeschoss wird als Stahlbetonstiege, mit Laufbalken und Holzaufritten ausgeführt. Als Stiegengeländer wird Schmiedeeisen verwendet.

Dachstuhl und Dachhaut:

Der Dachstuhl wird in Holz als Satteldachstuhl mit aufgedoppelten Fletten, profilierten, sichtbaren Sparren und sichtbare Dachschalung ausgeführt.

- 4 -

Hängerrinnen u. Abfallrohre werden in verzinktem Eisenblech ausgeführt.

Isolierung:

Erdgeschos:

Rollierung als Filterschichte, Unterbetón, Feuchtigkeitsisolierung, Wärmeisolierung, Estrich.

Geschosse:

Schall - u. Wärmeisolierung, Estrich.

Bodenbeläge:

In den Wohnräumen, Gängen, Vorräumen - Spannteppich; Halle im EG u. Windfang - Kunststeinplatten; Küche, Personal, Abstellräume, Speis, Gang KG - PVC Belag; Naßräume - Bodenfliesen; Ültankräume u. Heizung - Beton-estrich mit Versiegelung.

Heizung:

Ölbefeuerte Warmwasserheizung mit Wasseraufbereitung.

Lüftung:

WC und Naßräume durch natürliche Be - u. Entlüftung durch Fenster.

Fenster und Türen:

Die Fenster werden als Holzverbundfenster mit 2 maliger Bauglas - Verglasung ausgeführt. Die Zimmertüren werden in Holz als zweiflügelige Hebe-drehkipptüre mit 2x Bauglas verglast hergestellt. Die Eingangstür wird als aufgedoppelte Holztüre erstellt. Die Innentüren werden mit furnierten Vollbautürblättern und Holzstückchen hergestellt.

Anstrich:

Außen - Außendispersion

Innen - Innendispersion

Naßräume - bis 1.80 verflies, darüber wisch-fester Innendispersionsanstrich

- 5 -

Fenster und Türen: Lack - bzw. Öl-anstrich

D.) Verbaute Fläche:

a) Altbestand 126.71 m<sup>2</sup>

b) Anbau 102.00 m<sup>2</sup>

GESAMT: 228.71 m<sup>2</sup>

E.) Umbauter Raum:

a) Altbestand 126.71 x 10.50 = 1.330.50 m<sup>3</sup>

b) Anbau 102.00 x 5.90 = 601.80 m<sup>3</sup>

GESAMT: 1.932.30 m<sup>3</sup>

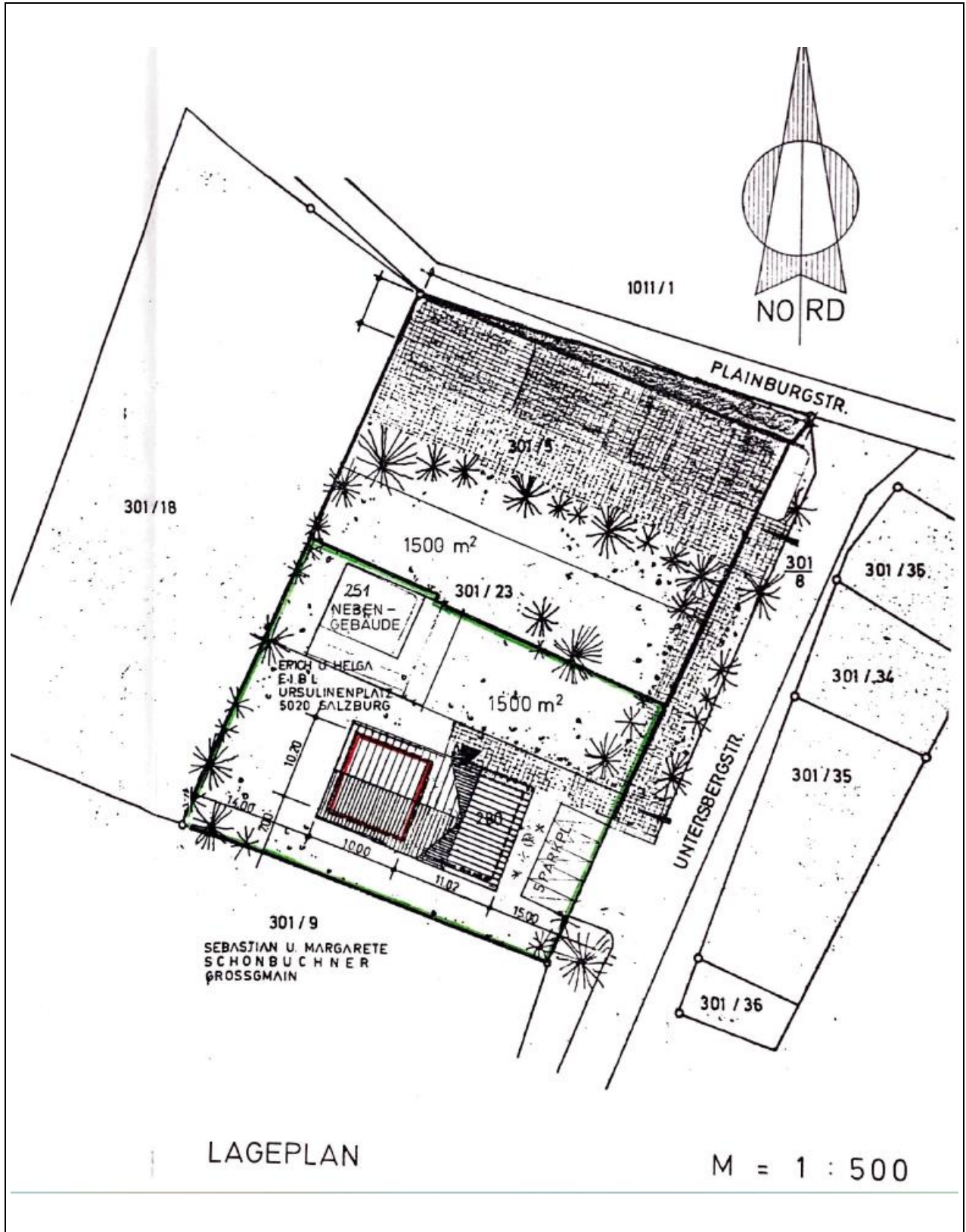
Kleine Änderungen bleiben vorbehalten.

Salzburg, den 1.6. 1970

Der Planverfasser.

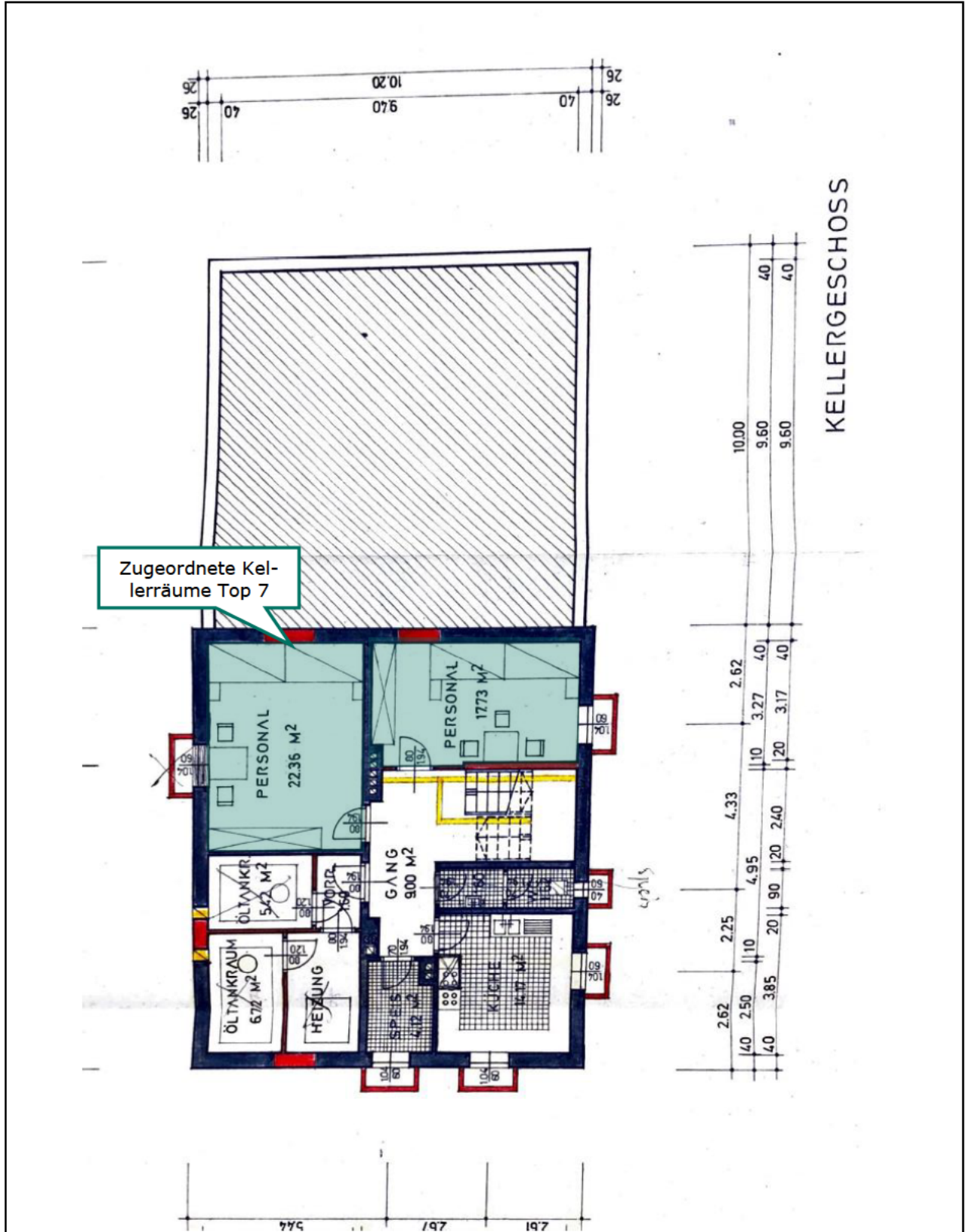
ARCHITEKT DIPL. ING.  
HERBERT LECHNER  
Stadl. Ing. u. Arch. u. Bauverw.  
GASLHOFWEG 13, 75746  
SALZBURG, A. Ö.

Lageplan - Einreichplan vom 17.07.1986



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Kellergeschoß - Einreichplan vom 23.09.1970



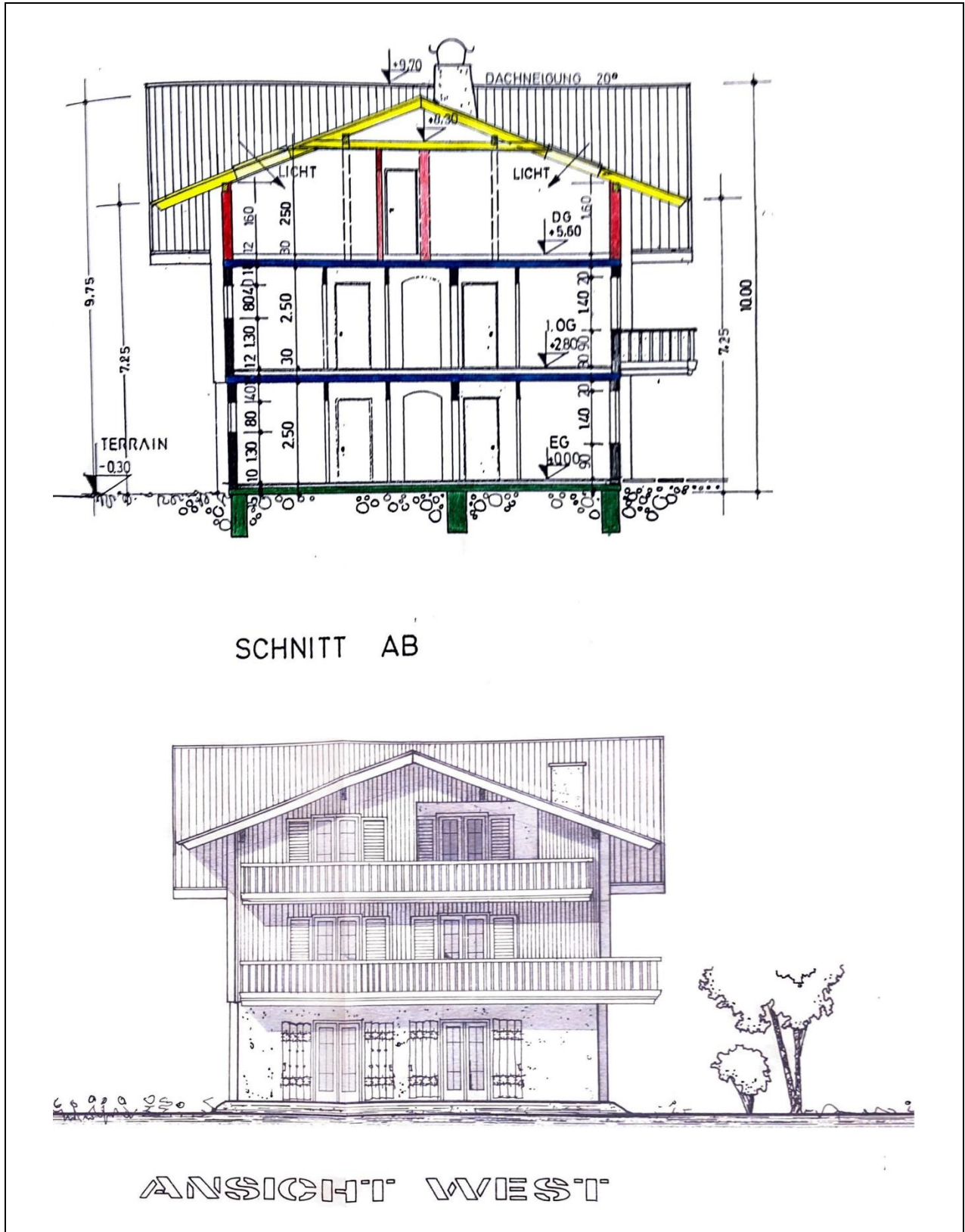
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Obergeschoß und Dachgeschoß – Einreichplan vom 17.07.1986



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schnitt und Ansicht – Einreichplan vom 17.07.1986

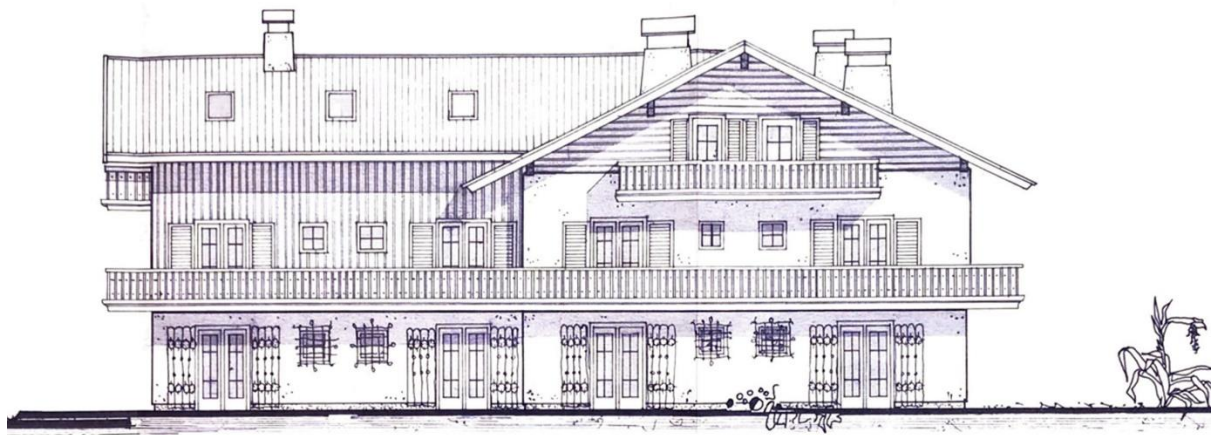


Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ansichten – Einreichplan vom 17.07.1986



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD

Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

**Nutzwertliste zum Beschluss vom 09.08.1988, Zl. 11 Msch 1/88 (TZ 894/89)**

NUTZWERTLISTE  
für die Liegenschaft Riegler in 5084 Großmair, EZ 314, KG Großmair, Grundbuchgericht am EG - SALZBURG

toc	Lage	Kategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung	Nutzwerte		Verdoppelte Nutzwert- anteile
					einzel	gesamt	
1	EG	Wohnung	66,90	1,00	69	86	172 / 1088
		Terrasse	53,19	0,3	16		
		Abstellraum	4,10	0,3	1		
2	EG	Wohnung	39,15	1,00	39	50	100 / 1088
		Terrasse	33,00	0,3	10		
		Abstellraum	2,36	0,3	1		
3	EG	Wohnung	39,07	1,0	39	47	94 / 1088
		Terrasse	21,70	0,3	7		
		Abstellraum	2,36	0,3	1		
4	1.OG	Wohnung	67,98	1,0	68	79	158 / 1088
		Balkon	32,89	0,3	10		
		Abstellraum	3,36	0,3	1		
5	1.OG	Wohnung	39,17	1,0	39	48	96 / 1088
		Balkon	26,92	0,3	8		
		Abstellraum	2,36	0,3	1		
6	1.OG	Wohnung	38,97	1,0	39	43	86 / 1088
		Balkon	8,56	0,3	3		
		Abstellraum	3,39	0,3	1		
7	DG	Wohnung	157,28	0,9	142	191	382 / 1088
		Wintergarten	14,41	0,5	7		
		Balkon	22,82	0,3	7		
	1.OG	Zimmer	11,57	1,0	12	17	
		Abstellraum	21,17	0,3	6		
		Sauna	17,37	1,0	17		

544

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmair in 5084 Großmair, Untersbergstraße 194

**Auszug der Flächenaufstellung zum Beschluss vom 09.08.1988, Zl. 11 Msch 1/88 (TZ 894/89)**

		- 3 -
Balkon	1,60 x 5,35	8,56 m <sup>2</sup>
<u>Keller</u>		
Abstellraum	3,81 x 0,89	3,39 m <sup>2</sup>
<u>top 7 :</u> Wohnung / DG		
Gang	4,83 x 1,56 - 1,02 x 0,27 - 0,63 x 0,25 + 2,37 x 0,70	8,75 m <sup>2</sup>
WC	3,89 x 0,99	3,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,98 x 3,89	11,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,80 x 1,56 - 0,41 x 1,20	2,32 m <sup>2</sup>
Küche	4,54 x 4,15 + 1,80 x 0,19	19,18 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,15 x 4,54 + 0,80 x 1,80 + 1,31 x 1,62 + 5,80 x 6,45 - 0,13 x 0,80	59,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,80 x 3,20	12,16 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,15 x 3,80	11,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,20 x 4,725	15,12 m <sup>2</sup>
Bad	2,26 x 5,59	<u>12,63 m<sup>2</sup></u>
		157,28 m <sup>2</sup>
Wintergarten	3,05 x 4,725	14,41 m <sup>2</sup>
Balkon 1	9,30 x 1,40	13,02 m <sup>2</sup>
Balkon 2	7,00 x 1,40	9,80 m <sup>2</sup>
<u>Keller</u>		
Abstellraum	3,95 x 5,36	21,17 m <sup>2</sup>
Sauna	3,05 x 5,64 + 0,15 x 2,20 - 0,25 x 0,63	17,37 m <sup>2</sup>
<u>1. OG</u>		
Zimmer	3,16 x 3,66	11,57 m <sup>2</sup>
		- 4 -





## C. FOTODOKUMENTATION<sup>11</sup>



**Bild 1 von 38**  
Ansicht aus Südosten



**Bild 2 von 38**  
Ansicht aus Südosten



**Bild 3 von 38**  
Blick auf den Eingangsbereich  
aus Südosten



**Bild 4 von 38**  
Blick entlang der Nordfassade

<sup>11</sup> Erstellt anlässlich der Befundaufnahme am 20.01.2026

### Erdgeschoß



**Bild 5 von 38**  
Blick in den allgemeinen Eingangsbereich

### Kellergeschoß



**Bild 6 von 38**  
Blick in den allgemeinen Vorraum



**Bild 7 von 38**  
Blick in den allgemeinen Wasraum



**Bild 8 von 38**  
Blick auf Feuchtigkeitsschäden  
im Wasraum



**Bild 9 von 38**  
Blick in den zugeordneten  
Abstellraum im KG



**Bild 10 von 38**  
Blick in den weiteren zugeordneten  
Kellerraum (Sauna)



**Bild 11 von 38**  
Blick auf die Sauna



**Bild 12 von 38**  
Blick auf den schadenhaften Bodenbelag  
in einer Dusche

**Einheit Top 7 – 1. Obergeschoß**



**Bild 13 von 38**

Blick in den Eingangsbereich im 1. Obergeschoß



**Bild 14 von 38**

Blick in das Zimmer im 1. Obergeschoß  
(12,05 m<sup>2</sup> lt. Plan)



**Bild 15 von 38**

Blick vom Stiegenaufgang zurück in den Eingangsbereich der gegenständlichen Einheit



**Bild 16 von 38**

Blick auf den internen Treppenaufgang vom 1. OG in das Dachgeschoß



**Bild 17 von 38**  
Blick in das WC



**Bild 18 von 38**  
Blick in den Gang



**Bild 19 von 38**  
Blick in ein Zimmer



**Bild 20 von 38**  
Blick in ein Zimmer



**Bild 21 von 38**  
Blick in ein Zimmer  
(Wohnzimmer 19,35 m<sup>2</sup> lt. Plan)



**Bild 22 von 38**  
Blick in ein Zimmer  
(Wohnzimmer 19,35 m<sup>2</sup> lt. Plan)



**Bild 23 von 38**  
Blick in den Durchgang Richtung Anbaubereich



**Bild 24 von 38**  
Blick in das Zimmer 11,04 m<sup>2</sup> lt. Plan



**Bild 25 von 38**  
Blick in ein Wohnzimmer  
(Wohnzimmer 44,51 m<sup>2</sup> lt. Plan)



**Bild 26 von 38**  
Blick in den Wintergarten 14,41 m<sup>2</sup> lt. Plan



**Bild 27 von 38**  
Blick auf den Kaminanschluss



**Bild 28 von 38**  
Blick auf den Balkon



**Bild 29 von 38**

Blick in das Zimmer 15,12 m<sup>2</sup> lt. Plan



**Bild 30 von 38**

Blick in das Zimmer 15,12 m<sup>2</sup> lt. Plan



**Bild 31 von 38**

Blick in das Zimmer 12,29 m<sup>2</sup> Zimmer lt. Plan



**Bild 32 von 38**

Blick in das Zimmer 12,48 m<sup>2</sup> Zimmer lt. Plan

## Spitzboden



**Bild 33 von 38**  
Blick in den Spitzboden



**Bild 34 von 38**  
Blick in den Spitzboden

## Dachgeschoß



**Bild 35 von 38**  
Blick in den Aufgang zum Spitzboden



**Bild 36 von 38**  
Blick in das interne Stiegenhaus (DG ins 1. OG)

**Außenbereich**




**Bild 37 von 38**  
Blick auf den Müllbereich




**Bild 38 von 38**  
Blick auf die Parkplatzflächen  
vor dem Haus

## 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
				

## 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:

Schätzung der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain in 5084 Großmain, Untersbergstraße 194

#### **§ 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 marktconformen 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>12</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>12</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 (Roh-ertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

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

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

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird<sup>13</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>13</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 aufgrund der Lage, der Größe und aufgrund des vorgefundenen Rohbauzustandes das **Sachwertverfahren** (siehe Erläuterung [Sachwertverfahren](#) Seite 67 f in diesem Gutachten) anzuwenden. Aus der Markterfahrung der gefertigten Sachverständigen ist festzuhalten, dass derartige Einheiten vorwiegend eigengenutzt werden.

Eine Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten ist aufgrund des Zustandes sowie der Größe der Einheit aus meiner Markterfahrung nicht marktüblich und daher kommt das Ertragswertverfahren nicht zur Anwendung.

## 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, unterschiedliche Abschlusszeitpunkte sowie Bebauungsdichten) 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
56517	625	2509/2026	312/16	1535 m <sup>2</sup>	684,04 €/m <sup>2</sup>	18.12.2025	EW	20%	820,85 €/m <sup>2</sup>
56515	596	5039/2023	335/5	754 m <sup>2</sup>	729,44 €/m <sup>2</sup>	19.01.2024	EW	20%	875,33 €/m <sup>2</sup>
56512	41	10724/2022	441/11	1521 m <sup>2</sup>	657,46 €/m <sup>2</sup>	08.09.2022	EW	30%	854,70 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert									850,29 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert (gerundet)</b>									<b>850,00 €/m<sup>2</sup></b>

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich unter Abgleich der wertrelevanten Faktoren ein durchschnittlicher **Bodenwert von rund EUR 850.-/m<sup>2</sup>**.

Dies ergibt folgenden Anteiligen Bodenwert:

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Grundstück 301/73	783 m <sup>2</sup>	850,00 €/m <sup>2</sup>	665.550,00 €
Anteiliger Bodenwert BLNR11			233.676,56 €
<b>Anteiliger Bodenwert BLNR11 gerundet</b>			<b>235.000,00 €</b>

## 2. Bauwertermittlung

Wie bereits vorstehend ausgeführt, befand sich die bewertungsgegenständliche Einheit am Tag der Befundaufnahme in einem Rohbauzustand und weist diese somit einen generalsanierungsbedürftigen Zustand auf.

Diesbezüglich wird nochmals auf die Ausführungen unter „Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung“ sowie auf das unter „G. BEILAGEN“ abgebildete Subgutachten von Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. verwiesen.

Der nachstehende Auszug aus diesem Subgutachten stellt die zusammenfassende Beurteilung betreffend bautechnische Gegebenheiten, erkennbare Mängel und Ansätze zur monetären Bewertung dar:

### 3. BEURTEILUNG

Es ist der Ausbau der Wohneinheit Dachgeschoss auf einen Rohbauzustand zurückgeführt; es sind die vorhandenen Putz- und Estrichflächen aus den ausständigen Elektroinstallationen und Heizungs-Sanitärinstallationen zu erneuern und daher wertmäßig mit Null anzusetzen. Es fehlen sämtliche Ausbaugewerke und sind mit dem Entfernen von Konstruktionsteilen in Form von Abstreibungen kostenwirksame Wiederherstellungen dieser und dazu weitere Flächenöffnungen notwendig.

Die baulichen Gegebenheiten sind mit einer Wertigkeit von ca. 40% der Neuhauherstellungskosten eines Dachgeschosses (Außenwände mit Fenster, Dachstuhl, Dacheindeckung; Zu- und Ableitungen, Aufschließung, Allgemeinflächen) abgemindert auf den Zeitwert, anzusetzen.

**Quelle:** Subgutachten vom 11.03.2026, Baumeister Ing. Anton Rager, M.A.

Der Zustand der zur Einheit zugehörigen Flächen im Kellergeschoß wies einen vernachlässigten, nicht mehr zeitgemäßen Standard auf. Zudem war im Abstellraum die Deckenuntersicht aus Holz abgesackt.

**Die Ermittlung des Bauwertes erfolgt durch Ansatz von 40 % der nachstehend angeführten und angesetzten Neubauherstellungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Alterswertminderung.**

Die Bewertung erfolgt auf Basis der „Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025“ zur Bewertung von mehrgeschoßigen Wohngebäuden mit normaler Raumhöhe, wobei diese Empfehlungen von der gefertigten Sachverständigen auf die vorliegende Gebäudesituation angepasst werden.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (Kostenbasis 2025) für den städtischen Bereich in **Salzburg** reichen je nach Ausstattung von € 3.000,00/m<sup>2</sup> (normal) über € 3.900,00/m<sup>2</sup> (gehoben) bis € 4.500,00/m<sup>2</sup> (hochwertig) vollausgestatteter Wohnnutzfläche inkl. Umsatzsteuer. Dabei sind die Herstellungskosten gebietsbezogen für den ländlichen Raum um bis zu -10 % anzupassen.

Überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) sind mit ca. 5 % bis 15 % Aufschlag zu berücksichtigen.

Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) können einen Aufschlag von bis zu 30 % bzw. Großprojekte einen Abschlag bis zu -10 % erfordern.

Nebengeschoße (z.B. Keller) liegen im Aufwand bei ca. 40 % bis 70 % und (Tief-)Garagen liegen im Aufwand bei ca. 20 % bis 50 % der Herstellungskosten von Hauptgeschoßen.<sup>14</sup>

Für Dachschrägen und Mansarden werden analog der Richtwerte für Baukosten je nach Ausstattung ca. 70 % bis 100% der Herstellungskosten von Hauptgeschoßen angesetzt.

<sup>14</sup> Empfehlung für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025 – Dipl.-Ing. Roland Popp in „Sachverständige“; Heft 03/2025

Ausgehend von einer normalen<sup>15</sup> bis gehobenen<sup>16</sup> Ausstattung wird für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile hinsichtlich der Flächen im 1. Obergeschoß sowie im Dachgeschoß von Neubauherstellungskosten von durchschnittlich € 3.800.-/m<sup>2</sup> ausgegangen, die Flächen im Kellergeschoß werden mit durchschnittlich € 1.710.-/m<sup>2</sup> bewertet. Für die Fläche „Wintergarten“ lt. Nutzwertliste wird von Neubauherstellungskosten von durchschnittlich € 2.660.-/m<sup>2</sup> ausgegangen. Bei Verwendung dieser Ansätze sind die Balkone, der Spitzboden, das interne Stiegenhaus sowie die Allgemeinflächen bereits mitberücksichtigt.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen bringt die Sachverständige 40 % dieser Neubauherstellungskosten in Ansatz.

Unter Berücksichtigung der bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Ausstattungssituation wird eine Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren angesetzt und eine lineare Alterswertminderung gebildet. Aufgrund der unterschiedlichen Errichtungs- bzw. Sanierungszeitpunkte (Baubewilligung Um- und Anbau aus 1970, Baubewilligung Aufstockung aus 1986) wurde als durchschnittliches, fiktives Baujahr 1980 ermittelt.

Dies ergibt:

Bauwert W 7			
<b>Neubauwert</b>			
Einheit	Fläche	Herstellungskosten/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten
Wohneinheit Top 7 im 1. OG und DG	168,85 m <sup>2</sup>	3.800,00 €/m <sup>2</sup>	641.630,00 €
Wintergarten im DG	14,41 m <sup>2</sup>	2.660,00 €/m <sup>2</sup>	38.330,60 €
zugehörige Kellerräume	38,54 m <sup>2</sup>	1.710,00 €/m <sup>2</sup>	65.903,40 €
			745.864,00 €
davon 40 %			298.345,60 €
<b>Wertigkeit der baulichen Gegebenheiten</b>			<b>298.345,60 €</b>
<b>Wertminderung infolge Alters</b>			
Fiktives Baujahr	1980		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alter zum Bewertungsstichtag (gerundet)	46 Jahre		
Restnutzungsdauer	34 Jahre		
<b>Lineare Alterswertminderung</b>	57,50%	x 298.345,60 €	<b>- 171.548,72 €</b>
Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren und einem durchschnittlichen Alter zum Bewertungsstichtag von rund 46 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung 57,5 %.			
Bauwert W 7			126.796,88 €
<b>Bauwert W 7 gerundet</b>			<b>125.000,00 €</b>

### 3. Sachwert

Der Sachwert bildet die Summe aus anteiligem Bodenwert und Bauwert und stellt sich für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile wie folgt dar:

Sachwert	
Anteiliger Bodenwert BLNR11 gerundet	235.000,00 €
Bauwert W 7 gerundet	125.000,00 €
Sachwert der Liegenschaftsanteile	360.000,00 €
<b>Sachwert der Liegenschaftsanteile gerundet</b>	<b>360.000,00 €</b>

<sup>15</sup> Normale Ausstattung: Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“ – Dipl.-Ing. Roland Popp in „Sachverständige“; Heft 03/2025

<sup>16</sup> Gehobene Ausstattung: gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf – Dipl.-Ing. Roland Popp in „Sachverständige“; Heft 03/2025

## 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 noch nicht entsprach.

Die zu bewertende Einheit befindet sich aktuell in einem auf den Rohbau zurückgebauten Zustand, den Ausführungen des Subgutachters SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. zufolge sind diverse bauliche Mängel vorhanden, wodurch von nicht unerheblichen Investitionen für die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit auszugehen ist. Zudem bestehen Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit dem baulichen Konsens.

Der Markt reagiert auf derartige Objekte erfahrungsgemäß zurückhaltend, da sowohl das finanzielle und konsensgemäße Risiko als auch der Planungs- und Zeitaufwand für potenzielle Erwerber erhöht sind. Dies führt zu einer Einschränkung des Käuferkreises und rechtfertigt eine entsprechende Marktanpassung.

Aus diesem Grund bringt die Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 10 % vom ermittelten Sachwert in Abzug.

Verkehrswert	
Sachwert der Liegenschaftsanteile gerundet	360.000,00 €
Marktanpassung - Abschlag 10 %	- 36.000,00 €
	324.000,00 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>325.000,00 €</b>

## 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>Verkehrswert der 382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11 verbunden mit WE an W 7 der Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großgmain in 5084 Großgmain, Untersbergstraße 194 gerundet per 20.01.2026</b>	<b>325.000,00 €</b>
---	---------------------

## ZUBEHÖR

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

## RECHTE UND LASTEN

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

## F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **382/1088 Miteigentumsanteile BLNR11** verbunden mit Wohnungseigentum an der **Einheit Wohnung W 7** „Wohnung im Rohbauzustand“ der **Liegenschaft EZ 793 Grundbuch 56517 Großmain**, in **5084 Großmain, Untersbergstraße 194** beträgt unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung zum **Stichtag 20.01.2026**

**gerundet.....€ 325.000,--**  
**(In Worten: EUROdreihundertfünfundzwanzigtausend)**

Die allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Sylvia Anschuber

Salzburg, am 07. April 2026

# G. BEILAGEN

## 1. Wohnungseigentumsvereinbarung vom 27.10.1988 – TZ 895/1989

### Vereinbarung vom 27.10.1988

- 2 -

883,1151

U U U U U 0 0 0

Dr. H./Wi., 12.10.1988

**V E R E I N B A R U N G 894 / 89**  
\*\*\*\*\*

abgeschlossen am heutigen Tagen zwischen

- Frau Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958, Geschäftsfrau, Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain,
- Herrn Walter HAAS, geb. 18.4.1959, Angestellter, Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain,
- Herrn Prof. Friedrich KINZL, geb. 2.7.1904, Pädagoge, Karl-Köttl-Strasse 19, 4650 Lambach, und
- Herrn Wolfgang SATTMANN, geb. 6.4.1946, Sängler, Josefstädter-Strasse 51/II/11, 1080 Wien,

alle vorgenannten Personen kurz als auch "Wohnungseigentümer" bezeichnet, wie folgt:

I. Präambel

Die Wohnungseigentümer sind je ideale Miteigentümer der Liegenschaft EZ 793, Grundbuch 56517 Großgmain, Bezirksgericht Salzburg, bestehend aus dem Grundstück 301/73 Garten, samt dem darauf errichteten Haus Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain, und zwar

- Frau Irene Lilliana RIGLER zu 658/1088 Miteigentumsanteilen,
- Herr Walter HAAS zu 172/1088 Miteigentumsanteilen,
- Herr Prof. Friedrich KINZL zu 100/1088 Miteigentumsanteilen und
- Herr Wolfgang SATTMANN zu 158/1088 Miteigentumsanteilen.

In den Jeweiligen Kaufverträgen haben sich die Wohnungseigentümer Walter HAAS, Prof. Friedrich KINZL und Wolfgang SATTMANN einseitig, sowie Frau Irene Lilliana RIGLER andererseits wechselseitig verpflichtet, einen schriftlichen Wohnungseigentumsvertrag abzuschließen, aufgrund dessen

- Herr Walter HAAS Wohnungseigentum an der Wohnung W 1,  
- Herr Prof. Friedrich KINZL Wohnungseigentum an der Wohnung W 2,  
- Herrn Wolfgang SATTMANN Wohnungseigentum an der Wohnung W 4 und  
- Frau Irene Lilliana RIGLER Wohnungseigentum an den Wohnungen W 3, 5, 6 und 7

zukommen soll.

Die vorliegende Vereinbarung regelt nunmehr die Erfüllung dieser vertraglichen Verpflichtung und damit die Begründung von Wohnungseigentum.

II. Vereinbarung des Wohnungseigentumes

Die Wohnungseigentümer vereinbaren hiemit, daß ob der EZ 793, Grundbuch 56517 Großgmain, Bezirksgericht Salzburg, Wohnungseigentum unter Zugrundelegung des Beschlusses des Bezirksgerichtes Salzburg vom 5.8.1988 zu 11 MSch 1/88 begründet wird, wie folgt:

Wohnung	Eigentümer	Mindestanteil
W 1	Walter HAAS, geb. 18.4.1959	172/1088
W 2	Prof. Friedrich KINZL, geb. 2.7.1904	100/1088
W 3	Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958	94/1088
W 4	Wolfgang SATTMANN, geb. 6.4.1946	158/1088
W 5	Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958	96/1088
W 6	Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958	86/1088
W 7	Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958	382/1088

- 3 -

III. Bevollmächtigung



Sämtliche Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen Rechtsanwalt Dr. Wilfried HASLAUER, Pfeifergasse 6, 5020 Salzburg, zur Verbücherung dieser Wohnungseigentumsvereinbarung, Vertretung in allen damit im Zusammenhang stehende Verwaltungs-, Steuer- und Gerichtsverfahren, hiezu erforderlichen Antragstellungen, Entgegennahme von Zustellungen und Erhebung von Rechtsmitteln. Rechtsanwalt Dr. Wilfried HASLAUER ist auch bevollmächtigt, diese Vereinbarung abzuändern, soweit dies zu ihrer grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollte.

IV. Allgemeine Bestimmungen

1. Die Vertragsteile halten ausdrücklich fest, daß mit dieser Begründung von Wohnungseigentum kein Neuerwerb eines Liegenschaftsanteiles vorliegt. Die zugrundeliegenden Kaufverträge wurden dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Salzburg zu BRP 4919/88, 3900/88 und 24268/88 angezeigt.
2. Mündliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung wurden nicht getroffen, sie bedürften zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
3. Auf diese Vereinbarung ist österreichisches Recht anzuwenden, Gericht ist das sachlich zuständige Gericht in 5020 Salzburg-Stadt.

V. Aufsandung

Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958, Walter HAAS, geb. 18.4.1959, Prof. Friedrich KINZL, geb. 2.7.1904 und Wolfgang SATTMANN, geb. 6.4.1946, erteilen ihre ausdrücklichen Einwilligungen, daß ob der Liegenschaft EZ 793, Grundbuch 56517 Großgmain, Bezirksgericht Salzburg, nachstehende Eintragungen im Grundbuch durchgeführt werden:

- 4 -

1. In der Aufschrift der Einlagezahl die Ersichtlichmachung: WOH- NUNGSEIGENTUM;
2. im Eigentumsblatt die Einverleibung des Wohnungseigentumsrech- tes mit den angeführten Wohnungen
  - a) auf 172/1088 Anteile des Walter HAAS, geb. 14.8.1959, mit Wohnung W 1;
  - b) auf 100/1088 Anteile des Prof. Friedrich KINZL, geb. 2.7.1904, mit Wohnung W 2;
  - c) auf 158/1088 Anteile des Wolfgang SATTMANN, geb. 6.4.1946, mit Wohnung W 4;
3. im Eigentumsblatt die Aufteilung der 658/1088 Anteile der Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958, wie folgt und die Einverlei- bung des Wohnungseigentumsrechtes auf diesen Anteilen mit den nachstehend angeführten Wohnungen:
  - a) Auf 94/1088 Anteile mit Wohnung W 3;
  - b) auf 96/1088 Anteile mit Wohnung W 5;
  - c) auf 86/1088 Anteile mit Wohnung W 6
  - d) auf 382/1088 Anteile mit Wohnung W 7.

Urkund dessen nachstehende Unterschriften:  
Salzburg, am 27. Oktober 1988

*Walter Haas geb. 18.4.59*  
*Irene Rigler geb. 17.11.58*  
*Prof. Friedrich Kinzl geb. am 2.7.1904*  
*Wolfgang Sattmann geb. am 6.4.1946*  
6.10.1988

120 12

B.R.Zl.: 5104/1988  
Die Echtheit der nebenstehenden Unterschrift des Herrn Walter Has, geboren am achtzehnten April eintausendneuhundertneunundfünfzig (18.4.1959), Angestellter, Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain, wird hiemit bestätigt.  
Salzburg, am siebenundzwanzigsten Oktober eintausendneuhundertachtundachtzig (27.10.1988)

  
FRIEDRICH STIX  
ÖFFENTL. NOTAR  
SALZBURG  
120 120

B.R.Zl.: 5173/1988  
Die Echtheit der nebenstehenden Unterschrift der Frau Irene Lilliane auch Irene Lilliana Rieger, geboren am siebenzehnten November eintausendneuhundertachtundfünfzig (17.11.1958), Geschäftsfrau, Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain, wird hiemit bestätigt.  
Salzburg, am dritten November eintausendneuhundertachtundachtzig (3.11.1988)

  
FRIEDRICH STIX  
ÖFFENTL. NOTAR  
SALZBURG  
120 120

B.R.Zl.: 5399/1988  
Die Echtheit der nebenstehenden Unterschrift des Herrn Professor Friedrich Kitzl, geboren am zweiten Juli eintausendneuhundertvier (2.7.1904), Pädagoge, 4650 Lambach, Karl-Köttlstraße 19, wird hiemit bestätigt.  
Salzburg, am achtzehnten November eintausendneuhundertachtundachtzig (18.11.1988)

  
FRIEDRICH STIX  
ÖFFENTL. NOTAR  
SALZBURG  
120 120

B.R.Zl.: 2445/1988  
Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Wolfgang Sattmann, geboren 6. 4. 1946 (sechster April eintausendneuhundertsechundvierzig), Sänger, 1080 Wien, Josefstädter Straße 51/II/11, wird hiemit bestätigt.  
Wien, am ersten Dezember eintausendneuhundertachtundachtzig (1. 12. 1988).

  
DR. MICHAEL KUCHLER  
ÖFFENTL. NOTAR  
WIEN  
120 120

Nachtrag vom 28.12.1988

Mag.K/Wi, 28.12.1988

**N A C H T R A G**  
\*\*\*\*\*

Zur Vereinbarung vom 27.10./3.11./18.11./1.12.1988 abgeschlossen zwischen

- Frau Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958,
- Herrn Walter HAAS, geb. 18.4.1959,
- Herrn Prof. Friedrich KINZL, geb. 2.7.1904 und
- Herrn Wolfgang SATTMANN, geb. 6.4.1946,

betreffend die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 793, Grundbuch 56517 Großgmain, Bezirksgericht Salzburg, bestehend aus dem Grundstück 301/73 Garten, samt dem darauf errichteten Haus Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain.

Punkt II. dieser Vereinbarung hat nunmehr wie folgt zu lauten:

**II. Vereinbarung des Wohnungseigentumes**

Die Wohnungseigentümer vereinbaren hiemit, daß ob der EZ 793, Grundbuch 56517 Großgmain, Bezirksgericht Salzburg, Wohnungseigentum unter Zugrundelegung des Beschlusses des Bezirksgerichtes Salzburg vom 5.8.1988 zu 11 MSch 1/88 begründet wird und räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der Tabelle angeführten Wohnungen - somit also Wohnungseigentum im Sinne des WEG 1975 - ein.

Wohnung	Eigentümer	Mindestanteil
W 1	Walter HAAS, geb. 18.4.1959	172/1088
W 2	Prof. Friedrich KINZL, geb. 2.7.1904	100/1088
W 3	Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958	94/1088
W 4	Wolfgang SATTMANN, geb. 6.4.1946	158/1088
W 5	Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958	96/1088
W 6	Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958	86/1088
W 7	Irene Lilliana RIGLER, geb. 17.11.1958	382/1088

Urkund dessen nachstehende Unterschriften: Salzburg, am 28.12.1988

*Dr. Wolfgang Haas im Vollwahlmann*

120/120  
B. R. Zl. 3065/1988  
Die Echtheit der umstehenden Unterschrift des Herrn Dr. Wilfried HASLAYER, Rechtsanwalt, Pfeifergasse 6, 5020 Salzburg, als bevollmächtigter Vertreter der Frau Irene Lilliana Rigler, geb. am 17. (siebzehnten) November 1958 (neunzehnhundertachtundfünfzig), des Herrn Walter Haas, geb. am 18. (achtzehnten) April 1959 (neunzehnhundertneunundfünfzig), des Herrn Prof. Friedrich Kinzl, geb. am 2. (zweiten) Juli 1904 (neunzehnhundertvier) und des Herrn Wolfgang Sattmann, geb. am . (sechsten) April 1946 (neunzehnhundertsechszwanzig), wird hiemit bestätigt. (28.12.1988).



öffentl. Notar

Das Gericht bestätigt das Abschrift. Fotokopie mit der Unterschrift des Notars. Urkunde aus ... Bogen bestehend, mit 8 Seiten. G. Abt. 24, am 28. JAN. 1989  
Bezirksgericht Salzburg

**Beschluss zur Festsetzung der Nutzwerte vom 05.08.1988**

3. AUG. 1988  
11 Msch 1/88  
094/03

Kl	Tr	Bu
Ab	Ab	Ab

Das Bezirksgericht Salzburg faßt in der Außerstreitangelegenheit der Antragsteller Walter HAAS, geb. 18.4.1959, Angestellter, Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain, und Irene Liliane RIGLER, geb. 17.11.1958, Private, Untersbergstraße 194, 5084 Großgmain, beide vertreten durch Dr. Wilfried HASLAUER, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen einer Nutzwertfestsetzung **den**

**B e s c h l u ß :**

Gemäß §§ 3 (Abs. 1), 5, 26 (Abs. 1, Zif. 1) Abs. 2 und 3) des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417/1975 werden für die selbständigen Wohnungen der Liegenschaft EZ 793, KG 56517 Großgmain, Bezirksgericht Salzburg, samt darauf errichtetem Haus folgende Nutzwerte bzw. Mindestanteile festgesetzt:

Lage	Widmung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung	Nutzwerte		Mindestanteil
				einzelr.	gesamt	
EG KG	Wohnung	66,90	1,00	69	86	172 / 1088
	Terrasse	53,19	0,3	16		
	Abstellraum	4,10	0,3	1		
EG KG	Wohnung	35,15	1,00	39	50	100 / 1088
	Terrasse	33,00	0,3	10		
	Abstellraum	2,36	0,3	1		
EG KG	Wohnung	25,07	1,0	29	47	94 / 1088
	Terrasse	21,70	0,3	7		
	Abstellraum	2,36	0,3	1		
1.06 KG	Wohnung	67,98	1,0	68	79	158 / 1088
	Balkon	32,89	0,3	10		
	Abstellraum	3,36	0,3	1		
1.06 KG	Wohnung	39,17	1,0	39	48	96 / 1088
	Balkon	26,92	0,3	8		
	Abstellraum	2,36	0,3	1		

top	Lage	Widmung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung	Nutzwerte einzeln	Nutzwerte gesamt	Mindestanteil
6	1.06 KG	Wohnung	38,97	1,0	39	43	86 / 1088
		Balkon	8,56	0,3	3		
		Abstellraum	3,39	0,3	1		
7	06 KG	Wohnung	157,28	0,9	142	191	382 / 1088
		Wintergarten	14,41	0,5	7		
		Balkon	22,82	0,3	7		
SUMME NUTZWERT:	1.06 KG	Zimmer	11,57	1,0	12	17	1088/1088
		Abstellraum	21,17	0,3	6		
		Sauna	17,37	1,0	17		

Nachstehende, diesem Beschluß beigeschlossene Flächenaufstellung und beigeschlossenen Pläne werden durch Aufdruck eines entsprechenden Vermerkes als solche kenntlich gemacht, zu wesentlichen Bestandteilen dieses Beschlusses erklärt:

- a) die durch die Baubehörde, die Gemeinde Großgmain genehmigten Pläne (Einreichplan vom 17.7.1986) und
- b) die Nutzfächenaufstellung des Dipl.-Ing.-Dr.techn. Johann LACKNER samt Nutzwertliste.

Für das Flächenausmaß ist ausschließlich die vom Sachverständigen erstellte Nutzfächenaufstellung maßgebend:

**B e g r ü n d u n g :**

An der gegenständlichen Liegenschaft ist die Begründung von mehreren selbständigen Wohnungen. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit mehreren selbständigen Wohnungen. Die Zuordnung der Zubehörteile ergibt sich aus der Nutzfächenaufstellung.

Die Baugenehmigung für die Liegenschaft wurde mit Beschluß des Bürgermeisters der Gemeinde Großgmain vom 11.10.1970, Zahl 426/1970, die Genehmigung für die zwischenzeitig durchgeführten Umbauarbeiten mit Beschluß des Bürgermeisters der Gemeinde

Ermittlung der Nutzflächen	
<b>top 1 :</b>	
Wohnung / EG	1,00 x 1,71 + 1,44 x 0,20 +
Vorraum	1,10 x 2,48 + 0,65 x 0,5
WC	1,00 x 3,80
Zimmer	3,84 x 3,04
Küche	2,83 x 2,52 - 1,20 x 0,65
Zimmer	5,38 x 3,93
Vorraum	1,45 x 1,45
Bad	1,45 x 2,60
Zimmer	3,82 x 3,93
Terrasse	4,50 x 11,82
Keller	
Abstellraum	2,40 x 1,82 - 0,65 x 0,41
	<u>15,01 m<sup>2</sup></u>
	68,90 m <sup>2</sup>
	53,19 m <sup>2</sup>
	4,10 m <sup>2</sup>
	4,27 m <sup>2</sup>
	12,56 m <sup>2</sup>
	3,60 m <sup>2</sup>
	3,65 m <sup>2</sup>
	<u>15,07 m<sup>2</sup></u>
	39,15 m <sup>2</sup>
	33,00 m <sup>2</sup>
	2,36 m <sup>2</sup>
	4,33 m <sup>2</sup>
	15,15 m <sup>2</sup>
	3,64 m <sup>2</sup>
	3,59 m <sup>2</sup>
	<u>12,36 m<sup>2</sup></u>
	39,07 m <sup>2</sup>
	- 2 -

Großgmain vom 28.11.1986, Zahl 780/1986, erteilt.

Die Nutzflächenaufstellung der einzelnen Wohnungsgesamt jeweiligem  
Zubehör ergibt sich aus der von Dipl.-Ing.Dr.techn. Johann  
LACKNER, Zivilingenieur für Hochbau, erstellten Nutzflächenauf-  
stellung, die Lage der Wohnungen und des jeweiligen Zubehörs geht  
aus den Plänen und der Nutzflächenaufstellung, beides wesentliche  
Teile dieses Beschlusses, hervor.

Gegen die von Dipl.-Ing.Dr.techn. Johann LACKNER errechneten  
Nutzwerte ergeben sich keine Bedenken.

Bezirksgericht Salzburg  
Abt. 11, am **-5. Aug. 1988**

**Dr. Ronald Riedel**  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
der Leiter der Geschäftsabteilung

  
Diese Ausfertigung ist vollstreckbar.  
Bezirksgericht Salzburg,  
Abt. 11 am **25.8.1988**  
**Dr. Ronald Riedel**  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
der Leiter der Geschäftsabteilung



- 4 -

Z u s a m m e n s t e l l u n g

<u>top 1</u> :	Wohnung / EG	68,90 m <sup>2</sup>
	Terrasse	53,19 m <sup>2</sup>
	Abstellraum / KG	4,10 m <sup>2</sup>
<u>top 2</u> :	Wohnung / EG	39,15 m <sup>2</sup>
	Terrasse	33,00 m <sup>2</sup>
	Abstellraum / KG	2,36 m <sup>2</sup>
<u>top 3</u> :	Wohnung / EG	39,07 m <sup>2</sup>
	Terrasse	21,70 m <sup>2</sup>
	Abstellraum / KG	2,36 m <sup>2</sup>
<u>top 4</u> :	Wohnung / 1. OG	67,98 m <sup>2</sup>
	Balkon	32,89 m <sup>2</sup>
	Abstellraum / KG	3,36 m <sup>2</sup>
<u>top 5</u> :	Wohnung / 1. OG	39,17 m <sup>2</sup>
	Balkon	26,92 m <sup>2</sup>
	Abstellraum / KG	2,36 m <sup>2</sup>
<u>top 6</u> :	Wohnung / 1. OG	38,97 m <sup>2</sup>
	Balkon	8,56 m <sup>2</sup>
	Abstellraum / KG	3,39 m <sup>2</sup>
<u>top 7</u> :	Wohnung / DG	157,28 m <sup>2</sup>
	Zimmer / 1. OG	11,57 m <sup>2</sup>
	Wintergarten / DG	14,41 m <sup>2</sup>
	Balkon	22,82 m <sup>2</sup>
	Abstellraum / KG	21,17 m <sup>2</sup>
	Sauna / KG	17,37 m <sup>2</sup>

Der Bausachverständige

*Lackner*



A L T Z E R T L I S T E

Für die Liegenschaft Rigler in 5084 Großmain, EZ 314, KG Großmain, Grundbuchspericht am EG - S F L Z E U P G

EG	Lage	Klammung	Fläche in m <sup>2</sup>	Ewertung	Nutzwerte einzel	Nutzwerte gesamt	Verdoppelte Nutzwerte- anteile
1	EG KG	Wohnung	66,90	1,00	69	86	172 / 1088
		Terrasse	53,19	0,3	16		
		Abstellraum	4,10	0,3	1		
2	EG KG	Wohnung	39,15	1,00	39	50	100 / 1088
		Terrasse	33,00	0,3	10		
		Abstellraum	2,36	0,3	1		
3	EG KG	Wohnung	39,07	1,0	39	47	94 / 1088
		Terrasse	21,70	0,3	7		
		Abstellraum	2,36	0,3	1		
4	1.06 KG	Wohnung	67,98	1,0	68	79	158 / 1088
		Balkon	32,89	0,3	10		
		Abstellraum	3,36	0,3	1		
5	1.06 KG	Wohnung	39,17	1,0	39	48	96 / 1088
		Balkon	26,92	0,3	8		
		Abstellraum	2,36	0,3	1		
6	1.06 KG	Wohnung	38,97	1,0	39	43	86 / 1088
		Balkon	8,56	0,3	3		
		Abstellraum	3,39	0,3	1		
7	DG 1.06 KG KG	Wohnung	157,28	0,9	142	191	382 / 1088
		Wintergarten	14,41	0,5	7		
		Balkon	22,82	0,3	7		
		Zimmer	11,57	1,0	12		
		Abstellraum	21,17	0,3	6		
Sauna	17,37	1,0	17				

544

## 2. Subgutachten des Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. vom 11.03.2026



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

BG Salzburg  
Aktenzeichen 7 E 4320725a - 27

**Subgutachten**  
im Auftrag von Frau Sylvia Anschuber  
Innsbrucker Bundesstraße 85, 5020 Salzburg

**Objekt Großmain 194 Top W7**  
KG 56517 Großmain, EZ 793, Anteile B-LNr 11,

**Befundaufnahme am 20. Februar 2026 und technische Beurteilung**

G:\\_Cechtigutachten\2024-02-BG Salzburg 7 E 4320725a Großmain 194\Gutachten BG Salzburg Großmain 194.docx

A-5020 Salzburg, Rökibrunnstr. 3c /13  
Telefon: +43(0)662/458207 | Telefax: DW 20 | e-mail: sv@baumeister-rager.at  
UniCredit Bank Austria AG | IBAN: AT821100009964600200 | UID-Nr: ATU 54676809

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

---

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag

Frau Sylvia Anschuber gibt in ihrer Funktion als durch das Bezirksgericht Salzburg bestellte Sachverständige den Auftrag, die baulichen Gegebenheiten der Einheit Top .. in seinen bautechnischen Gegebenheiten aufzunehmen, erkennbare Mängel zu beschreiben und Ansätze zur monetären Bewertung anzugeben.

### 1.2. Stichtag

Die persönliche Befundaufnahme erfolgte am 20. Februar und stellen sämtlich nachfolgende Beurteilungen auf dieses Datum ab.

### 1.3. Grundlagen

- Das Salzburger Baurecht im Gesamten und idgF.
- ÖNorm EN 13306 Instandhaltung – Begriffe der Instandhaltung, 2010
- Regeln der Technik in Form von ÖNormen technischen Inhaltes
- Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz BGStG, BGBl. Nr. 82/2005.
- OIB-Richtlinien 2019 - Begriffsbestimmungen
- OIB-Richtlinie 2/2019 – Brandschutz
- OIB-Richtlinie 3/2019 - Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- OIB-Richtlinie 4/2019 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- OIB-Richtlinie 6/2019 - Energieeinsparung und Wärmeschutz

### 1.4. Allgemeine Grundsätze

Das Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit, keinesfalls auszugsweise Gültigkeit und ist nur für den angeführten Zweck zu nutzen. Aus dem Auftrag heraus ist eine eingeschränkte Verwendbarkeit des Gutachtens gegeben und hat dieses darüber hinaus keine Gültigkeit. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen; es gelten ausschließlich die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen. Geltend gemacht wird der Urheberschutz zu dem vorliegenden Gutachten.

### 1.5. Allgemeines zum Befund

Der Bau- und Erhaltungszustand der Einheit wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form aufgenommen, ohne jeglichen Eingriff in die Bausubstanz. Sollten weitere Mängel über die offen erkennbaren hinaus vorhanden sein, bedarf es einer Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

---

## 2.1. Allgemeines Stiegenhaus

Es ist die Stiegenanlage in massiver Ausführung weitergeführt, ausgelegt ist der Flurboden mit einem Nadelfilzboden. Eine Belichtung der obersten Geschossebene fehlt aus dem Setzen einer Tür Richtung Dachgeschoss. Eine Fluchtwegführung ist nicht gegeben. Die Geländerkonstruktion im Stiegenhaus ist geschmiedet, der Handlauf aus Flachstahl ist nicht gut greifbar ausgeführt, der Abstand der einzelnen Stäbe betragen ca. 14,5 cm; die Geländerkonstruktion ist nach ÖNorm B5371 nicht nutzungssicher.

Auf der Kellerebene und über dem Stiegenaustritt ist ein Unterzug mit einer lichten Höhe von ca. 1,78m gegeben – es verlangt die ÖNorm B5371 eine lichte Durchgangshöhe von 2,10 m.

## 2.2. Die Wohneinheit Dachgeschoss

Die Lage der Wohnungseingangstür ist nicht plangemäß rückspringend der Flucht der Flurwand gesetzt: es ist die Wohnungseingangstür so gesetzt, dass das Zimmer 12,05 m<sup>2</sup> in den Wohnungsverband einbezogen ist.

Aus der Lage der Wohnungseingangstüre im 1. Obergeschoß sind das allgemeine Stiegenhaus des Hauses und der allgemeine Flur im Geschoss nicht belüftbar und ist eine Brandentrauchung nicht möglich.

Der Wohnungstür vorgelagert sind zwei Stufen, welche den Fluchtweg auf 112 cm Breite einengen.

Die **Wohnungseingangstür** ist in einfache Ausführung ohne schall- und brandtechnischer Qualifikation gegeben. Die lichte Durchgangshöhe der Wohnungseingangstüre ist mit 80 x 196 cm gemessen und entspricht dies nicht der OIB-Richtlinie 4/2019, mit der Durchgangslichten von 90 x 200 cm gefordert werden.

**Wohnraum im 1. OG:** unmittelbar hinter der Wohnungseingangstüre befindet sich links Die Türlichte ist mit 80 x 195 cm gemessen und das Bodenniveau des Raumes liegt um zwei Stufen tiefer ein Abgang bestehend aus zwei Stufen in einen einzelnen Wohnraum: dessen Boden ist verflies, die Wände und Decke sind verputzt, es sind hier ein Warmwasserspeicher und eine Wasserzuleitung installiert. Der Raum ist nicht beheizt, das Fenster ist als Verbundfenster ausgeführt und mit 1-fach Verglasung ausgestattet.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

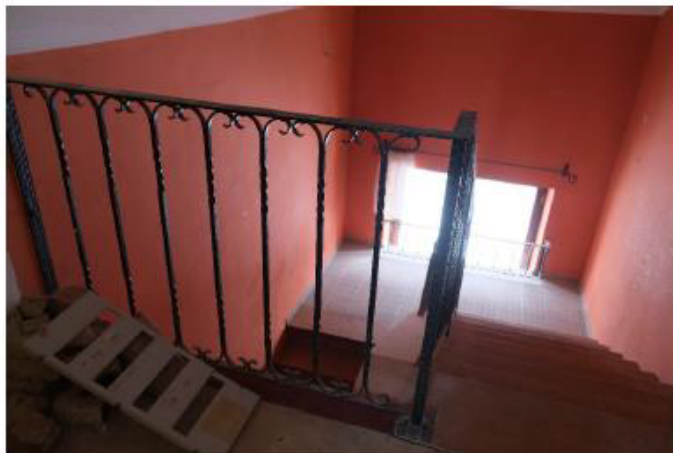
---



**Interner Stiegenlauf:** die Stiege auf das Zwischenpodest ist in massiver Ausführung gegeben, die Spiegel sind gefliest und die Trittstufen sind aus Holz, die Antrittstufe ist 20 cm, die weiteren Stufen sind ca. 17 cm hoch, die Trittstufenbreite beträgt ca. 29,5 cm. Es fehlt hier ein Handlauf auf das Zwischenpodest. Ausgang vom Zwischenpodest auf die Wohnebene im Dachgeschoß: die Stufen sind ca. 4 cm niedriger als die von der Wohneingangebene auf das Zwischenpodest. Die Handlauf- Geländerkonstruktion weist zu große Abstände auf, der Handlauf aus Flachstahl ist nicht gut greifbar. Es ist die Geländerkonstruktion nach ÖNorm B5371 sicherheitstechnisch nicht tauglich. Das wohnungsinterne Stiegenhaus ist aus der Lage des Fensters im Podest und aus dem Fehlen von Dachflächenfenstern nicht belüftbar, das Stiegenhausfenster selbst ist als Verbundfenster ausgeführt und ist eine 1-fach Verglasung eingesetzt – es ist die Fensteröffnung unzureichend gegen Absturz gesichert.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

---



im Vorraum ist rechts oben ein Elektroschaltkasten gesetzt, es ist dies unfertig, ausgestattet ist dieser mit Sicherungsautomaten, ein FI-Schalter ist augenscheinlich nicht eingebaut. Es fehlen Finalisierungsarbeiten.

In der Wohnung im Uhrzeigersinn

**Badezimmer**, erster Raum links: aufgeschlossen durch eine Türe aus Holz in Stahlzargen gesetzt, die lichte Durchgangsbreite beträgt 70 x 196 cm. Der Raum selbst ist auf den Rohbau zurückgeführt, es sind die Boden-Wandfliesen abgeschlagen, es sind teilweise

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

vormalige Vormauerung entfernt und sind Rohrleitungen freigelegt. Gesetzt sind ein Stand WC und ein Waschbecken. Auf der rechten Seite wurde zur Erweiterung des Badezimmers eine Trennwand abgebrochen. Die neu geschaffenen Trennwände sind in Trockenbauweise hergestellt, wobei diese nur einseitig beplankt sind. Im Bereich des Abbruches der Zwischenwand ist darüber die Holzschalung sichtbar, es ist die Deckenuntersicht auf Schilfrohmatten verputzt, eine Dampfbremse fehlt offensichtlich. Es ist in der Decke ein 2-adriger Lampenanschluss gesetzt.



**Flurende auf der linken Seite:** Ein vormaliger Türdurchgang wurde trockenbaumäßig verschlossen.

**Zimmer 11,45 m<sup>2</sup>:** die Dachschräge fällt auf ca. 1,55 m Kniestockhöhe ab, offensichtlich wurde ein Fenster neu eingesetzt, ein technisch fachgerechter Anschluss an die Holzkonstruktion ist nicht gegeben. in den Leibungen ist der Wandaufbau gut erkennbar: ein Holzfachwerk ist innenseitig mit Heraklithplatten verkleidet und dienen diese als Putzträger. Die Abbruchkante der Zwischenwand zum Badezimmer hin ist noch nicht begradigt und ist ein Loch gegeben.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

---



**Zimmer gegenüber dem Stiegenauftritt auf der linken Seite:** Die Fehlstelle aus dem Wandabbruch zum Abstellraum im Boden ist noch nicht ausgefüllt. Im Bereich des Wandanschlusses ist erkennbar, dass konstruktiv tragende Teile des Dachstuhles abgeschnitten wurden und ist aus dem heraus die Standfestigkeit des Dachstuhles gestört und vertieft zu prüfen. Die Wände und die Decke sind verputzt, es ist ein Estrichboden gelegt.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg



Rechts dem Kamin ist ein Wasserschaden an der Decke sichtbar:



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

---

Durch die Außenwand ist links der Balkontür eine Abluftdurchführung gesetzt.

Zum Balkon hinaus ist ein Verbundelement mit Hebe-Drehtürbeschlag mit Einfachverglasung gesetzt.



**Wohnzimmer:** die Ausstattung ist gleich wie zuvor beschrieben, die Wände und Decken sind verputzt, nicht gestrichen, vormalige Tapezierung wurde abgezogen. Auch hier ist ein Fenstertürelement wie vor beschrieben Richtung Balkon gesetzt. In Trockenbauweise ist eine Abmauerung rechts der Eingangstüre gesetzt. Es ist links der Türe ein Raumthermostat für eine Elektroheizung montiert.

#### Räumlichkeiten rechts dem Stiegenaufgang

Hier ist nachträglich ein Türdurchbruch geschaffen, es ist in der Mauerleibung und in der Sturzuntersicht dieser noch nicht verputzt. Erkennbar ist auch, dass unmittelbar nach dem Stiegenauftritt ein Stiegenhausabschlusselement gesetzt war und dieses abgebrochen.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

---



**erster Raum auf der rechten Seite:** auch dieser ist auf den Rohbau zurückgebaut, die Deckenuntersicht ist bis auf die Holzschalung hin freigelegt. Am Estrichboden sind Fehlstellen aus vormaligen Installationsführungen erkennbar, Installationen selber sind unter Putz bis auf Oberkante des Rohputzes gesetzt. Das Holzfenster ist mit 2-Scheiben Isolierverglasung ausgeführt.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg



Der Raum findet linker Hand eine Erweiterung aus dem Abbruch einer Zwischenwand im Wohnzimmer 19,35 m<sup>2</sup>. auch hier wurde offensichtlich in die tragende Konstruktion des Dachstuhls massiv eingegriffen.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

Der nachfolgende Raum ist ebenfalls auf den Rohbau zurückgeführt. Nach außen hin wurde eine Wand abgebrochen und ein Schiebetürelement fassadenbündig gesetzt. Der Bereich des vormaligen Kamin Kachelofens ist nicht sauber verputzt, bzw. sind Fehlanschlüsse gegeben. im Bereich der Einschubtreppe, welche keine brandtechnische Qualifikation aufweist, ist eine fehlende brandtechnische Abschottung zum Dachboden erkennbar. Die Stragentlüftung aus Kunststoff ist ungesichert an der Decke geführt. Hier ist auch die Wärmedämmung sichtbar, bestehend aus einer Lage EPS und einer Lage Mineralwolle sowie eine Lage PE Folie. Unmittelbar darauf auf diese ist eine Gipsbetonplatte befestigt, die Gesamtstärke der Wärmedämmung, der Lattung und Gipsplatte beträgt 20 cm, gemessen auf Untersicht der Rauschalung. An der Kamingruppe sind ungesicherte Fehlanschlüsse gegeben.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

---

**Raum rechts der Wohnraumerweiterung:** hier ist auf den Balkon hin ein Kunststoff-Fenster-türelement eingesetzt. Sämtliche Innentüren sind mit einer lichten Durchgangsbreite von 70 cm ausgeführt. Im großen Wohnraum ist eine Holzstütze als tragendes Element gesetzt, es ist diese brandtechnisch unverkleidet.

**nächster Raum:** ausschließlich über ein Dachflächenfenster 70 x 110 cm belichtet. Rechts der Eingangstüre ist eine Stahlstütze als tragendes Element gesetzt, und war auch diese ursprünglich in eine Wandscheibe integriert.



**nächster Raum:** am Boden erkennbar ist, dass eine Wand abgebrochen wurde, die Belichtung dieser Fläche durch Dachflächenfenster gleicher Bauart und Abmessungen wie zuvor beschrieben, ebenfalls links unten eine Durchfeuchtung der Leibung.

**Die im Keller liegenden Zubehörflächen:** aufgeschlossen mit einer Türe mit 70 auf 195 cm Durchgangslichte. Der erste Raum ist/wurde als Sauna genutzt, der Boden ist verfließt, Wände und Deckenuntersichten sind holzverschalt, die Beheizung ist mit einem E-Strahler möglich.

Der Raum links: hier ist die Deckenuntersicht aus Holz abgesackt, aus der Verräumung des Raumes ist eine detaillierte Befundaufnahme nicht möglich. Anzusetzen ist, dass eine unzulängliche Verdübelung der Tragkonstruktion in die Decke schadensursächlich ist.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

---

### 3. BEURTEILUNG

Es ist der Ausbau der Wohneinheit Dachgeschoss auf einen Rohbauzustand zurückgeführt: es sind die vorhandenen Putz- und Estrichflächen aus den ausständigen Elektroinstallationen und Heizungs-Sanitärinstallationen zu erneuern und daher wertmäßig mit Null anzusetzen. Es fehlen sämtliche Ausbaugewerke und sind mit dem Entfernen von Konstruktionsteilen in Form von Abstreibungen kostenwirksame Wiederherstellungen dieser und dazu weitere Flächenöffnungen notwendig.

Die baulichen Gegebenheiten sind mit einer Wertigkeit von ca. 40% der Neuherstellungskosten eines Dachgeschosses (Außenwände mit Fenster, Dachstuhl, Dacheindeckung; Zu- und Ableitungen, Anschließung, Allgemeinflächen) abgemindert auf den Zeitwert, anzusetzen.

Salzburg, 11. März 2026

Der allgemein beeedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Baumeister Ing. Anton Rager, M.A.



### 3. Hausverwaltungsvertrag (von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt)

#### *Hausverwaltung*

##### **Verwaltung**

1.)

Der Verwalter ist zur Vertretung des Hauses vor allen Gerichts- und Verwaltungsbehörden, zur Einziehung der Beitragsleistungen der einzelnen Miteigentümer für alle Aufwendungen für die Liegenschaft (Betriebskosten, Instandhaltungsarbeiten, Warmwasserkosten und sonstige Kosten), zum Abschluss von Versicherungsverträgen, Dienstverträgen mit Hausbesorgern, Werksverträgen mit den die Instandhaltungsarbeiten besorgenden Lieferfirmen und zur Aufnahme von Reparaturdarlehen ermächtigt. Der Verwalter hat jedoch vor Aufnahme eines Reparaturdarlehens die Miteigentümer zu verständigen und in dieser Verständigung die Höhe des aufzunehmenden Darlehens und die Rückzahlungsbedingungen, als auch den Zweck wofür dieses Reparaturdarlehen aufgenommen wird, bekanntzugeben. Widersprechen innerhalb von 14 Tagen Miteigentümer, deren Miteigentumsquoten an der Liegenschaft insgesamt 50 Prozent übersteigen, so hat zunächst die Darlehensaufnahme zu unterbleiben.

2.)

Bei Instandsetzungsarbeiten geringfügiger Art, die die Aufnahme eines Reparaturdarlehens nicht erfordern, und solange innerhalb eines Kalenderjahres die Summe aller Kosten für solche Instandhaltungsarbeiten den Betrag eines Jahresaufkommens für Reparaturrücklagen nicht überstiegen hat, ist der Hausverwalter berechtigt, auch ohne vorherige Zustimmung der Miteigentümer, Aufträge zu erteilen.

Ebenso ist der Verwalter berechtigt, bei Gefahr im Verzug auch ohne vorherige Zustimmung der Miteigentümer Aufträge zu erteilen. Der Verwalter hat die jeweilige Maßnahme zur Abwendung der Gefahr jedoch auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken und die Miteigentümer unverzüglich hiervon zu verständigen.

3.)

Im Rahmen der ihm erteilten Vollmacht ist der Verwalter berechtigt, Schriftstücke von Behörden als Zustellbevollmächtigter der Eigentümergemeinschaft in Empfang zu nehmen. (z.B. Gemeinde).

4.)

Der Verwalter hat rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahnen und nötigenfalls Klage binnen der dort genannten Frist zu erheben und die Anmerkung der Klage zu beantragen.

5.)

Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern eine ordentliche und richtige Abrechnung zum Jahresanfang zu legen.

##### **Hausbesorger / Mülltonnen**

1.)

Für diverse Arbeiten wie Reinigung (Stiegenhaus, Waschküche, Allgemeine Flächen) und Pflege Außenbereich (Rasen mähen, Strauchschnitt, etc.) wird stundenweise jemand gegen ein kleines Entgelt beschäftigt.

Jedoch ist bitte jeder Miteigentümer bzw. Mieter angehalten auch selbst vor seiner Eingangstüre und Gang zu reinigen.

2.)

Jeder Miteigentümer bzw. Mieter bitte die Mülltonnen und Biotonne zur Entleerung auf die Straße rausstellen und nach der Entleerung wieder zurück stellen.

## Hausverwaltung

### Schneeräumung

- 1.) Die Schneeräumung erfolgt in Hausgemeinschaft. Alle im Haus denen es möglich ist, sollten sich zeitweilig an der Schneeräumung im Bereich des Gehweges von der Straße zum Hauseingang und den Mülltonnen beteiligen.  
Für die Parkplätze ist jeder für den seinigen selbst Verantwortlich.

### Instandhaltung

- 1.) Die Miteigentümer verpflichten sich, wechselseitig ihre im Wohnungseigentum stehenden Teile des Hauses auf eigene Kosten in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten.
- 2.) Die Miteigentümer verpflichten sich daher, auch das Innere der Wohnungen jederzeit in gutem Bauzustand zu erhalten, um zu verhindern, dass das Haus als solches durch Schäden im Inneren ihrer Wohnung Schäden erleiden könnte.
- 3.) Für die Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstige Schäden des Hauses verpflichten sich die Miteigentümer nach Maßgabe ihrer Liegenschaftsanteile aufzukommen. (siehe Rücklagen)

### Nutzung, Änderung des Wohnungseigentumsobjekts

- 1.) Der Wohnungseigentümer ist zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt auf seine Kosten berechtigt. (z.B. Fenstertausch, Wohnungstür, Böden, etc.) Die Änderungen bedürfen der Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist.  
Siehe nächster Punkt
- 2.) Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.

### Rücklagen

- 1.) Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.

- 2.) Die Rücklage ist für die Deckung von Aufwendungen zu verwenden.

### Versicherung

- 1.) Die Gebäudeversicherung des Hauses: Feuer-, Haftpflicht-, Glasbruch-, Sturmschaden und Leitungsbuchversicherung.
- 2.) Die Wohnungen sind von den Eigentümern selbst zu versichern.  
(Haushalts-Haftpflichtversicherung)

Freitag, 6. Mai 2022

Seite 3 von 4

Verf. Thomas Zimmermann

## Hausverwaltung

### Fälligkeit der Betriebskosten

- 1.) Die laufenden Betriebskosten sind bis spätestens zum 5. eines jeden Kalendermonats auf das bereits mitgeteilte Bankkonto zu überweisen.

### Hausordnung

- 1.) Mit dem neuen Vertrag Hausverwaltung, wird eine aktuelle Hausordnung Version 6.5.2022 per mail an alle Miteigentümer versendet (angelehnt an die bestehende und adaptiert auf die aktuellen Gemeinderichtlinien).

### Schlusswort

Da ich Thomas Zimmermann (privater Verwalter) in Interesse aller Eigentümer handle, übernehme ich keine Haftung bei Unfällen oder sonstigen Schäden wegen z.B. nicht geräumtem Gehweg im Winter, etc.  
Dadurch werden Gegenüber einer Professionellen Hausverwaltung enorme Betriebskosten eingespart.

Ort, Datum

Unterschrift

Name in Blockschrift

Freitag, 6. Mai 2022

Seite 4 von 4

Verf. Thomas Zimmermann

## 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 fertigende 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.