

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, 20. Juli 2026

Bezirksgericht Salzburg
GZ 7 E 507/26t

PDF AUSFERTIGUNG
GZ 5204

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DER
WIRTSCHAFTLICHEN EINHEIT BESTEHEND AUS

LIEGENSCHAFTEN

EZ 330 (materieller Anteil B), EZ 379 und EZ 378 je Grundbuch 56537 Salzburg

Geplantes Geschäfts-, Büro und Wohnobjekt mit Hotelflächen
in 5020 Salzburg, Griesgasse 1 und 3 sowie Rathausplatz 4

sowie

LIEGENSCHAFTSANTEILE

-
- a.) 158/2590 Miteigentumsanteile BLNR15
verbunden mit WE an Einheit Top 2
-
- b.) 338/2590 Miteigentumsanteile BLNR16
verbunden mit WE an Einheit Top 4
-
- c.) 342/2590 Miteigentumsanteile BLNR17
verbunden mit WE an Einheit Top 6
-

an der **Liegenschaft EZ 376 Grundbuch 56537 Salzburg**

in 5020 Salzburg, Getreidegasse 4/Griesgasse 5



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 zu GZ 7 E 507/26t vom 24.03.2026

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der **Liegenschaften EZ 330, EZ 379 und EZ 378 Grundbuch 56537 Salzburg** sowie der 158/2590 **Miteigentumsanteile BLNR 15** verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 338/2590 **Miteigentumsanteile BLNR 16** verbunden mit WE an der Einheit Top 4, der 342/2590 **Miteigentumsanteile BLNR 17** verbunden mit WE an der Einheit Top 6 der **Liegenschaft EZ 376 Grundbuch 56537 Salzburg** als **wirtschaftliche Einheit** im Zwangsversteigerungsverfahren

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 19.05.2026 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT
DER **LIEGENSCHAFTEN EZ 330 (MATERIELLER ANTEIL B), EZ 379 UND
EZ 378 GRUNDBUCH 56537 SALZBURG** SOWIE DER **158/2590 MITEIGEN-
TUMSANTEILE BLNR 15** VERBUNDEN MIT WE AN DER **EINHEIT TOP 2,
338/2590 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR 16** VERBUNDEN MIT WE AN DER
EINHEIT TOP 4, DER 342/2590 MITEIGENTUMSANTEILE BLNR 17 VER-
BUNDEN MIT WE AN DER **EINHEIT TOP 6 AN DER LIEGENSCHAFT EZ 376
GRUNDBUCH 56537 SALZBURG (WIRTSCHAFTLICHE EINHEIT) - GEPLANTES
GESCHÄFTS-, BÜRO UND WOHNOBJEKT MIT HOTELFLÄCHEN** - IN 5020
SALZBURG, GRIESGASSE 1, 3 SOWIE RATHAUSPLATZ 4 UND GETREIDEGASSE
4/GRIESGASSE 5 BETRÄGT - **UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEI-
NEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BE-
WERTUNG** - ZUM **STICHTAG 19.05.2026**

€ 14.845.000.-

(in Worten: EUROvierzehnmillionenachthundertfünfundvierzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	13
Grundlagen des Auftrages	13
Sachverständiger	13
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSG	13
Vollständigkeitserklärung	13
Recherchezeitraum	14
B. BEFUND	15
Makrostandort	15
1. Lage im Großraum	15
2. Wirtschaftliche Faktoren	15
Mikrostandort	16
1. Lageplan	16
2. Standortbewertung	19
Grundstücksdaten	23
1. Grundbuchauszug	23
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	32
3. Bebauungsbestimmungen	34
4. Umwelt	41
5. Altlastenportal	46
Gebäudedaten	47
1. Beschreibung der Baulichkeiten	47
2. Bau- und Erhaltungszustand	48
3. Flächenaufstellung	49
4. Nutzung	50
5. Bestandverträge	50
6. Bauhistorie	50
7. Gebäudepläne und Baubeschreibung	54
C. FOTODOKUMENTATION	97
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	107
Fungibilität der Liegenschaft	107
Drittverwendungsfähigkeit	107
Kontaminationsrisiko	107
Marktsegmentierung	107
Vermietbarkeit im fertiggestellten Zustand	107
E. BEWERTUNG	108
Terminologie	108
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	108
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	108
Verfahren	109
1. Vergleichswertverfahren	109
2. Sachwertverfahren	111
3. Ertragswertverfahren	112
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	113
Verfahrenswahl	113
Wertermittlung	114
1. Bodenwertermittlung	114
2. Ertrags- und Pachtwertermittlung	115
Zubehör	126

Rechte und Lasten – EZ 330	127
1. Die Erhaltung des Hauses Griesgasse 3 ist im öffentlichen Interesse gelegen (A2LNR4) - Urkunde TZ 14554/1986	127
2. DIENSTBARKEIT der Eisentraversen, der Holzglaswand und des Dachholzgerüsts des Ganges für EZ 378 B (CLNR1)	127
Rechte und Lasten – EZ 376	127
1. die Erhaltung des Hauses Getreidegasse 4 = Griesgasse 5 ist im öffentlichen Interesse gelegen (A2LNR2) - Urkunde TZ 14554/1986	127
Rechte und Lasten – EZ 378	127
1. Grunddienstbarkeit der Einziehung einer Eisentraverse in der Hofhauptmauer, Anlehnung und Befestigung der Holzglaswand und des Dachholzgerüsts, eines Verbindungsganges an EZ 330 (A2LNR1)	127
2. Die Erhaltung des Hauses Griesgasse 1 auf Gst 508 ist im öffentlichen Interesse gelegen (CLNR8) - Urkunde TZ 14554/1986	127
3. DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes, der Instandhaltung und Erneuerung der Auslagen und des Eingangsbereiches auf Gst 508 gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 1993-05-14 für Gst 22 (CLNR8)	128
Rechte und Lasten – EZ 379	128
1. Die Erhaltung des Hauses Griesgasse 3 ist im öffentlichen Interesse gelegen (A2LNR2)	128
F. ERGEBNIS	129
G. BEILAGEN	130
1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 6070/1990	130
2. Auszüge aus dem Schlichtungsstellenakt 65354/2011	143
3. Subgutachten aus dem Bauwesen – SV Rager vom 09.06.2026	147
H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	186
Interessenskonflikt	186
Unabhängigkeit des Sachverständigen	186

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss zu GZ 7 E 507/26t vom 24.03.2026
- Einholung der Grundbuchsauszüge am 24.06.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 24.06.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 19.05.2026 (von 10.00 bis 11:00 Uhr) in Anwesenheit von [REDACTED] und [REDACTED], Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager (Sachverständiger für das Bauwesen) sowie KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV mit Frau Sabrina Stumpfl. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg, im Bauakt bei der Baubehörde der Stadtgemeinde Salzburg, im Gewerbeakt der Stadtgemeinde Salzburg, beim Landesarchiv der Stadtgemeinde Salzburg und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungsplan) am 24.06.2026
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 26.04.2026
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- **Subgutachten** von Herrn SV Bmstr. Ing. Anton Rager vom 09.06.2026: Hierbei bleibt festzuhalten, dass das vorliegende bautechnische Subgutachten lediglich die noch ausstehenden baulichen Herstellungskosten berücksichtigt und **ausdrücklich keine Betriebs- und Hotelausstattung** umfasst. Da Hotelimmobilien als Betreiberimmobilien ihre Ertragsfähigkeit regelmäßig erst im voll funktionsfähigen Zustand einschließlich betriebsnotwendiger Ausstattung und Inventar entfalten, ist bei der Bewertung sicherzustellen, dass Bewertungsgegenstand, Ertragsansatz und Fertigstellungskosten deckungsgleich abgegrenzt werden.

Der im Gutachten angewandte Pachtansatz wurde daher exklusive Inventar bzw. exklusive FF&E zugrunde gelegt. Die betriebsnotwendige Hotel- und Geschäftsausstattung ist somit weder Bestandteil der berücksichtigten Fertigstellungskosten noch des abgeleiteten immobilienbezogenen Pachtwertes.

- Literaturnachweis:
 - Stabenheimer: 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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

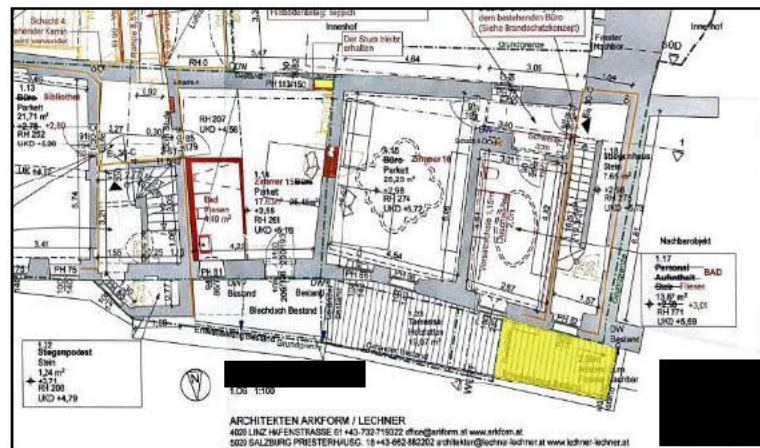
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
- Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
- Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
- IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
- RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- 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. dem 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 dem 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 dem 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. Hinsichtlich allfälliger außerbücherlicher Rechte und Lasten bleibt festzuhalten, dass sich ein Teil der Liegenschaft EZ 378 im nordöstlichen Bereich als **Verbindungsstrakt „Rathaustor“** über dem öffentlichen Fußweg in Richtung Altstadtzentrum erstreckt. Dem Grundbuch sind diesbezüglich keine Rechte oder Lasten zu entnehmen. Faktisch wird die darunterliegende Fläche jedoch als öffentlicher Durchgang genutzt und steht einer eigenständigen Nutzung durch den Liegenschaftseigentümer nicht zur Verfügung. **Aufgrund des historisch gewachsenen Bestandes und der seit langem bestehenden Situation wird dieser Umstand im Rahmen der gegenständlichen Verkehrswertermittlung als wertneutral beurteilt.**

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheintragungen 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.
- Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften um kein Superädifikat handelt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit Bescheid vom 21.11.2023 (Zl. 05/01/54734/2014/109) auch das Grundstück 502, welches sich im Fremdeigentum befindet, Gegenstand der baubehördlichen Bewilligung war. Die Überprüfung der Planunterlagen ergab, dass die Inanspruchnahme des Fremdgrundstückes ausschließlich die Dachfläche des auf diesem Grundstück befindlichen Gebäudes betrifft. **Laut Planunterlagen vom 18.04.2024 ist in diesem Bereich eine Terrasse vorgesehen, welche künftig dem Hotelbetrieb im 1. Obergeschoß dienen soll.**



Auszug aus dem Grundrissplan vom 1.OG vom 18.04.2024;
Quelle: Baubehörde Salzburg

Weiterführende Unterlagen über eine schuldrechtliche oder dingliche Nutzungsvereinbarung konnten vom gefertigten Sachverständigen nicht erhoben werden. Eine gesonderte Berücksichtigung dieses Umstandes erfolgt daher im Rahmen der gegenständlichen Bewertung nicht. **Der Bewertung wird die Annahme zugrunde gelegt, dass die Mitbenutzung der Dachterrasse für den Hotelbetrieb unentgeltlich erfolgen kann.**

- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von dem Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

gen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

- Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 7 EAVG.
Weiters weist der Sachverständige darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.
- Die Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), EZ 378 und EZ 379 sowie die 158/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15 verbunden mit Wohnungseigentum an Top 2, die 338/2590 Miteigentumsanteile BLNR 16 verbunden mit Wohnungseigentum an Top 4 und die 342/2590 Miteigentumsanteile BLNR 17 verbunden mit Wohnungseigentum an Top 6 der Liegenschaft EZ 376, jeweils Grundbuch 56537 Salzburg, stellen in der Natur eine wirtschaftliche Einheit als künftiges Geschäfts-, Büro-, Wohn- und Hotelgebäude dar.

Im Zuge der geplanten Zusammenführung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte zu einer wirtschaftlichen Einheit wären gegebenenfalls auch wohnungseigentumsrechtliche Anpassungen bzw. erforderliche Zustimmungen der Miteigentümer zu berücksichtigen. Ob die hierfür erforderlichen Genehmigungen bereits vorliegen bzw. erteilt wurden, konnte von dem gefertigten Sachverständigen nicht verifiziert werden.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die baurechtlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Zusammenführung der Einheiten vorliegen bzw. hergestellt werden und die Liegenschaft bau- und wohnungseigentumsrechtlich konsensgemäß errichtet und genutzt werden kann.

- Laut den vorliegenden Planunterlagen ist innerhalb der gegenständlichen Hotelflächen kein eigenständiger Küchenbereich vorgesehen. **Die Hotelnutzung umfasst im Wesentlichen die Hotelzimmer, Lobbyflächen sowie einen Frühstücksraum.** Im Erdgeschoß des Gesamtobjektes sind gesonderte Verkaufsflächen geplant, wobei nach derzeitigem Planungsstand die Ansiedlung eines Cafébetriebes vorgesehen ist.

Mangels vorliegender konkreter Betreiber- bzw. Bewirtschaftungsverträge wird für die nachstehende Bewertung die Annahme getroffen, dass eine allfällige Versorgung der Hotelgäste mit Speisen und Getränken durch einen externen Betreiber erfolgt und auf Grundlage einer gesonderten Vereinbarung unmittelbar zwischen Hotelbetreiber und Lieferant abgewickelt wird. **In der gewerbebehördlichen Genehmigung vom 21.11.2023 wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Bewirtung der Gäste ausschließlich anhand eines Frühstücksangebotes – in Form der fertigen Anlieferung – erfolgt.**

Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der fiktiven Umsatzpachtermittlung ausschließlich die nachhaltig erzielbaren Logiserlöse des Hotelbetriebes berücksichtigt. Umsätze aus Frühstück, Café-, Restaurant- oder sonstigen Food-&-Beverage-Leistungen werden nicht angesetzt. Korrespondierend werden auch keine F&B-bezogenen Kosten berücksichtigt.

Die diesbezüglichen Erlöse und Aufwendungen werden der wirtschaftlichen Sphäre des Hotelbetreibers zugeordnet und sind nicht Bestandteil der fiktiven Umsatzpachtermittlung der gegenständlichen Hotelflächen. Die im Gutachten ermittelte Netto-Zimmerrate versteht sich daher als **reine Logisrate ohne Umsatzsteuer, Frühstücksanteile und sonstige Nebenleistungen.**

- Dem Bau- und Gewerbeakt konnte **keine detaillierte Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung für die geplanten Hotelflächen** entnommen werden. Insbesondere liegen keine konkretisierten Angaben zur künftigen Zimmerausstattung, Materialqualität, Möblierung, technischen Ausstattung sowie zur gestalterischen Positionierung des Hotelbetriebes vor.

Für die nachstehende Bewertung wird daher aufgrund der besonderen Standortqualität - linke Altstadt, unmittelbare Nähe zur Salzach, zentrale innerstädtische Lage - sowie unter Berücksichtigung der geringen Zimmeranzahl von insgesamt 22 Hotelzimmern die **Annahme getroffen, dass die gegenständlichen Hotelflächen als hochwertiges Boutiquehotel positioniert und entsprechend qualitativ hochwertig ausgebaut werden.**

Die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Logiserlöse, insbesondere der angesetzten durchschnittlichen Netto-Zimmerrate, erfolgt daher nicht auf Basis eines standardisierten Stadthotels, sondern unter der **Annahme eines gehobenen, individuell positionierten Boutiquehotelkonzeptes. Sollte die tatsächliche Ausführung hinsichtlich Ausstattung, Gestaltung oder Marktpositionierung hinter dieser Annahme zurückbleiben, wäre dies entsprechend wertbeeinflussend und könnte zu einer anderen erzielbaren Netto-Zimmerrate sowie zu einem abweichenden Pachtwert führen.**

- Auf der **Liegenschaft EZ 376 GB 56537 Salzburg** wurde mit Nutzwertgutachten vom 10.06.1988 (Urkunde TZ 6070/1990) Wohnungseigentum begründet. Gegenständlich werden die drei **Wohnungseigentumsobjekte BLNR 15 (Top 2), BLNR 16 (Top 4) und BLNR 17 (Top 6)** – als Teil der wirtschaftlichen Einheit - bewertet.

Die derzeit verbücherten Miteigentumsanteile stellen sich wie folgt dar:

Die **Top 4** basiert noch auf der ursprünglichen Nutzwertberechnung vom 10.06.1988:

4	BÜRO				
EG	AR	21,81	0,3	7	
1.OG	Terrasse				
1.OG	Gang, WC, VR,				
	2 Büro				
2.OG	VR, Flur, AR,				
	Kü, WC, VR,				
	2 Büro	134,71	1,2	162	
				169	
					338 / 2590

Auszug aus der TZ 6070/1990; Quelle: [BG Salzburg](#)

Die **Top 6** basiert ebenfalls noch auf der ursprünglichen Nutzwertberechnung vom 10.06.1988:

6	BÜRO				
3.OG	VR, Lager, AR,				
	2 Flure, WC,				
	VR, 2 Büro				
4.OG	2 Büro, AR,				
	Gang	147,71	1,1	162	
DG	Dachterrasse	47,39	0,2	9	
				171	
					342 / 2590

Auszug aus der TZ 6070/1990; Quelle: [BG Salzburg](#)

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Die Nutzwerte der **Top 2** wurden per Bescheid vom 13.02.2012 neu festgesetzt und stellen sich wie folgt dar:

Geschäft Top Nr. 2					
Lage	Widmung	Fläche/ m ²	RNW/m ²	Nutzwert einzel	Summe
EG	Verkauf	28,32	1,80	50,98	79
EG	Büro	11,21	1,30	14,57	
UG	Lager/Gang	22,79	0,60	13,67	
				79,22	79
Mindestanteil: 79 von 1295 (158 von 2590)					

Auszug aus dem Akt der Schlichtungsstelle 65354/2011 „Nutzwertneufestsetzung (Top 1 u. Top 2);
Quelle: [Stadtarchiv der Stadtgemeinde Salzburg](#)

Die vollständige Urkunde TZ 6070/1990 sowie der Bescheid zur Neufestsetzung aus dem Schlichtungsstellenakt 65354/2011 vom 13.02.2012, finden sich unter dem Punkt „G.Beilagen“ in diesem Gutachten wieder.

Im Zuge der geplanten Neustrukturierung des Gebäudes sind umfangreiche Umbaumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen vorgesehen. Ob diese Maßnahmen eine Neuparifizierung der Liegenschaft EZ 376 bzw. eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich machen, war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages und wurde daher vom gefertigten Sachverständigen nicht geprüft. **All-fällige Kosten, die im Zusammenhang mit einer Neuparifizierung entstehen könnten, wurden in der gegenständlichen Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.**

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der bewilligten Planunterlagen vom 18.04.2024 und berücksichtigt die darin ausgewiesenen Flächen sowie die geplanten Nutzungen.

- Die Herstellung von erforderlichen Stellplätzen auf Eigengrund ist bei der gegenständlichen Liegenschaft nicht möglich. Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Baubeschreibung zunächst ein rechnerisches Erfordernis von acht Stellplätzen. Nach Rücksprache mit der Baubehörde und unter Berücksichtigung der baubehördlichen Bewilligung (Zl. 05/01/54734/2014/109) vom 21.11.2023 der Stadt Salzburg wurde dem gefertigten Sachverständigen mitgeteilt, dass für das gegenständliche Bauvorhaben aufgrund der historischen Lage innerhalb der Altstadt die **Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzes erforderlich** ist.

Stellplatzbedarf:

Aufgrund der Umnutzung der einzelnen Geschosse ist es erforderlich, dass der Stellplatzbedarf neu ermittelt wird. Mit der jetzigen geplanten Nutzung sind für das gesamte Objekt 8 KFZ-Abstellplätze erforderlich. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes von 7 anrechenbaren Stellplätzen ist 1 KFZ-Stellplatz zusätzlich erforderlich.

Bei Durchführung der baulichen Maßnahmen ist nachstehenden Forderungen zu entsprechen:

- Die bauliche Maßnahme ist entsprechend den der heutigen Bauverhandlung zugrunde liegenden Einreichunterlagen ON 80, ON 81, ON 87, ON 93 und ON 106 (je a + b) auszuführen.
- Gemäß § 9 Abs 2a BauPolG ist im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme ein KFZ-Abstellplatz verpflichtend zu errichten.

Auszug aus der Bewilligung vom 21.11.2023

Laut den erteilten Auskünften der Baubehörde bestehen zur Erfüllung des Stellplatzerfordernisses verschiedene Möglichkeiten, insbesondere der Freikauf der Stellplatzverpflichtung oder der Nachweis einer dauerhaften Anmietung entsprechender Stellplätze.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Da zum Bewertungsstichtag noch keine abschließende Umsetzung feststand, erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass der erforderliche Stellplatz dauerhaft angemietet werden kann. Weiters wird angenommen, dass die hieraus resultierenden Kosten im Rahmen der Miet- bzw. Pachtverhältnisse an den jeweiligen Nutzer bzw. die jeweilige Nutzerin weiterverrechnet werden können und dem Liegenschaftseigentümer dadurch kein nachhaltiger Kostenaufwand entsteht.

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 den fertigenden Sachverständigen 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 der 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 dem fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 10.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrechtsschutz. 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.

SACHVERSTÄNDIGER

Das gegenständliche Gutachten wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV 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 dem gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinausgehende Unterlagen wurden

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

den dem 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 des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 20. Juli 2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

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

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

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

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

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

2. Wirtschaftliche Faktoren³

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

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

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

¹ Quelle: www.wikipedia.org

² Quelle: www.wikipedia.org

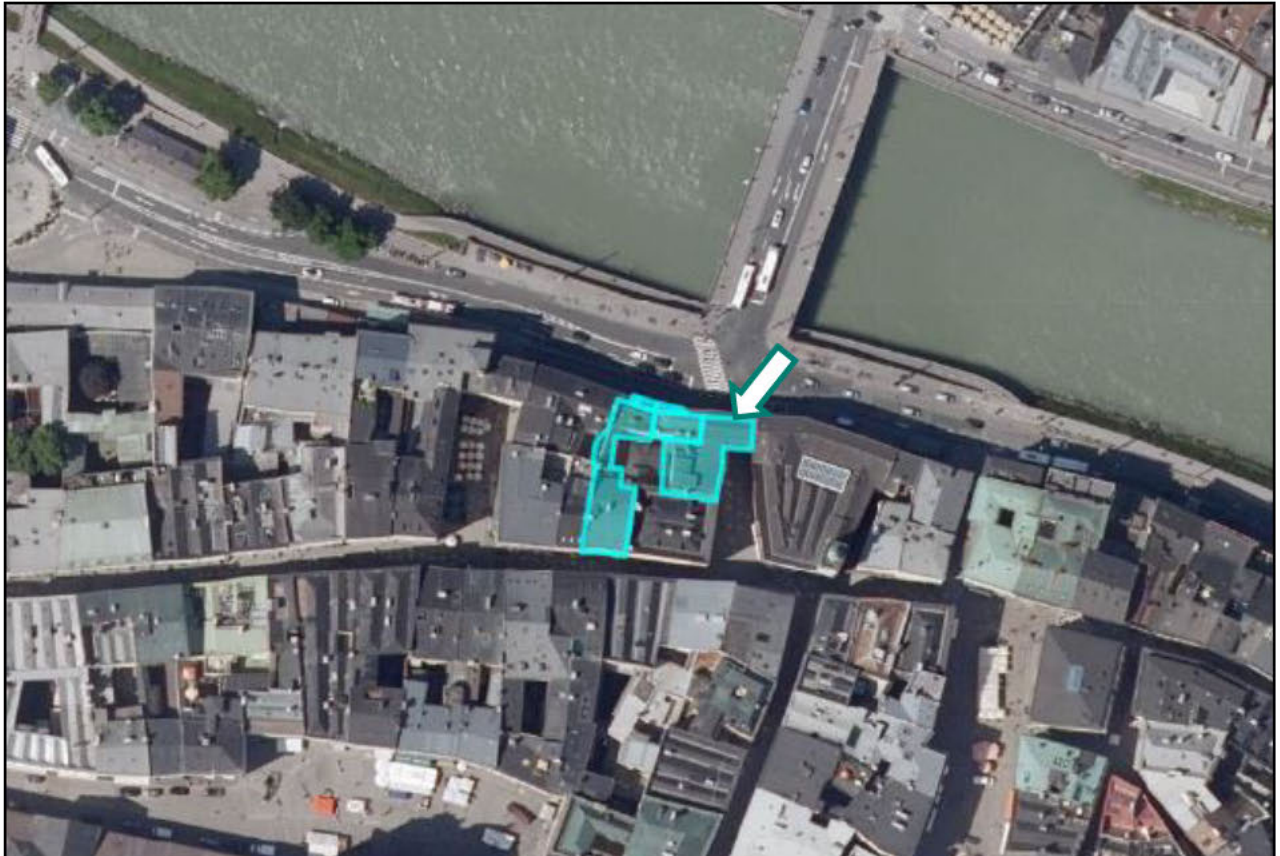
³ Quelle: www.stadt-salzburg.at

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet von Salzburg, in der linken Altstadt, in unmittelbarer Nähe zur Staatsbrücke direkt am Rathausplatz.



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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

1.1 Liegenschaft EZ 330 (materieller Anteil B) – Griesgasse 3

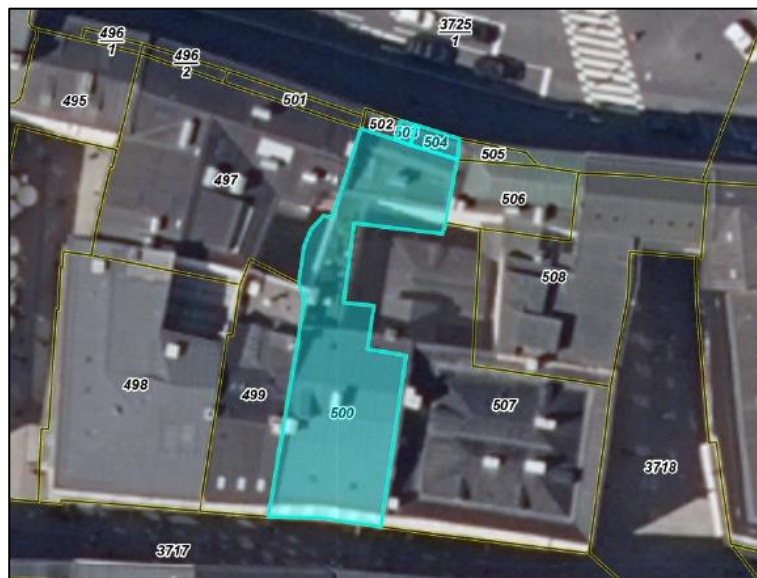
Die Einlagezahl 330 umfasst das Grundstück 506 im nördlichen Bereich des Liegenschaftsareals.



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

1.2 Liegenschaft EZ 376 – Griesgasse 3

Die Einlagezahl 376 umfasst die Grundstücke 500, 503 und 504. Die Grundstücke erstrecken sich im Westen des Liegenschaftsareals von Norden nach Süden. Gegenständlich sind hier die Miteigentumsanteile BLNR15, 16 und 17 – insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile – verbunden mit Wohnungseigentum an den Einheiten Top 2, Top 4 und Top 6. Die Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte erstrecken sich vom Hof- bis ins 4. Obergeschoß – im Dachgeschoß ist zudem eine Dachterrasse geplant.



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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

1.3 Liegenschaft EZ 378 – Griesgasse 1/Rathausplatz 4

Die Einlagezahl 378 umfasst das Grundstück 508 im Nordosten des Liegenschaftsareals. Das Gebäude erstreckt sich ab dem 1. Obergeschoß in Form eines **Verbindungstraktes** über den Rathausplatz in östlicher Richtung und umfasst insgesamt vier Obergeschoße (1. bis 4. Obergeschoß)



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

1.4 Liegenschaft EZ 379 – Griesgasse 3

Die Einlagezahl 379 umfasst das Grundstück 505, welches Richtung Norden (Salzach und Staatsbrücke) orientiert ist.



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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Salzburg Rathaus (Stadtbus)“ befindet sich rund 55 m bzw. die Bushaltestelle „Salzburg Rathaus (Regionalbus)“ 95 m Fußweg und die Haltestelle „Salzburg Ferdinand-Hanusch-Platz (Griesgasse)“ befindet sich rund 70 m von der Liegenschaft entfernt. Die Haltestellen bedienen zahlreiche innerstädtische sowie regionale Busverbindungen. Die genaue Situierung der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich.



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

■ Anbindung an den Individualverkehr

Die Liegenschaft liegt im Osten in der Fußgängerzone der Altstadt, eine direkte Zufahrt ist nur mit einer Ausnahmegenehmigung über den Rathausplatz möglich, hier wurden Poller errichtet. Eine Fernbedienung zur Steuerung der Poller kann beim Magistrat angefragt werden. Im Norden liegt die Liegenschaft an der Griesgasse und ist daher grundsätzlich an das Verkehrsnetz angebunden. Eine direkte Zufahrtsmöglichkeit bzw. Parkmöglichkeit auf Eigengrund ist nicht vorhanden, da der öffentliche Fußgängerweg die Liegenschaft von der öffentlichen Straße trennt.

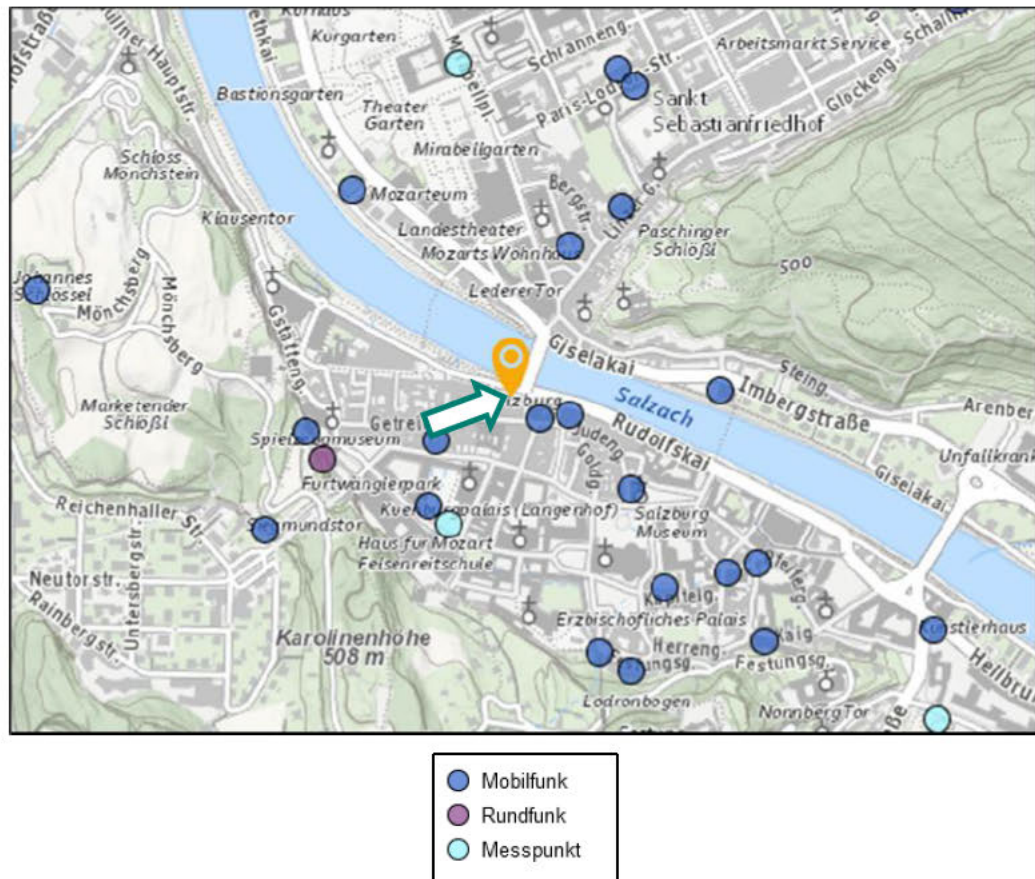


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

■ Funksender in der Umgebung

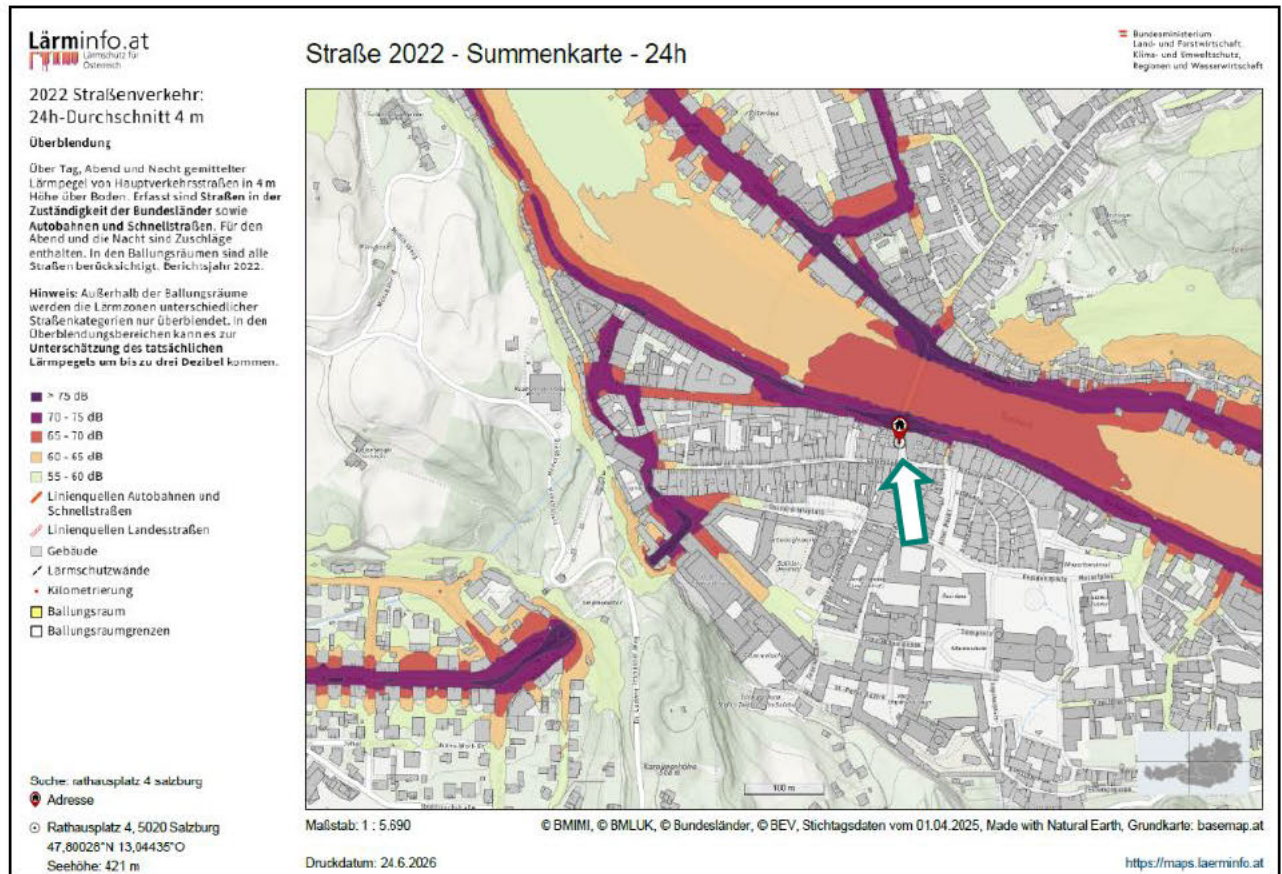
Im unmittelbaren Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik mehrere Mobilfunk-Sendeanlagen:



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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

■ Lärminformation



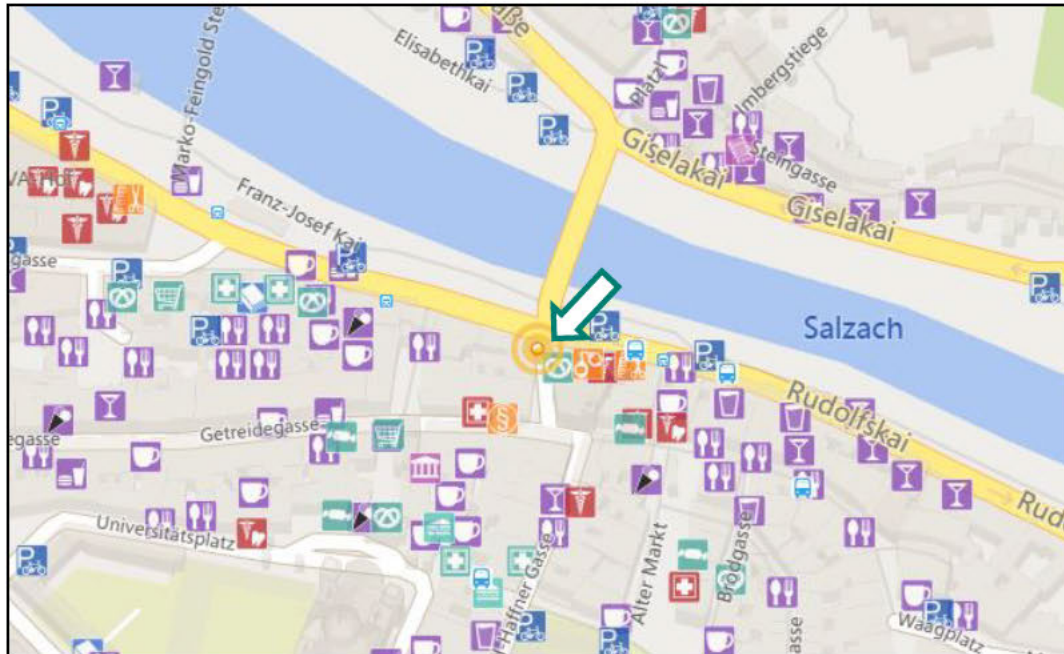
Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

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

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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

■ Infrastruktur⁴



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

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

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

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

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

⁴ Quelle: www.immounited.com

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug

1.1 Liegenschaft EZ 330

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 330

Letzte TZ 3650/2026

Einlage mit materiellen Anteilen

Materieller Anteil A: LNR 1 2 3 7

Materieller Anteil B: LNR 10

Das ehem. Stadtgerichtsdiennerhaus Nr 320

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
506	Bauf. (10)	85	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

1 a DER MATERIELLE ANTEIL A besteht aus 1 Gang zwischen den 1. und 2. Stock
mit Aussicht gegen die Salzach

2 a DER MATERIELLE ANTEIL B besteht aus dem ganzen Rest des Hauses

3 a 1804/1963 Sicherheitszone hins aller Gst KG Salzburg

4 a 14554/1986 Die Erhaltung des Hauses Griesgasse 3 ist im öffentlichen
Interesse gelegen

***** B *****

1 ANTEIL: 1/4

a MATERIELLER ANTEIL A

d 1726/2005 Einantwortungsurkunde 2004-08-19 Eigentumsrecht

e 3626/2014 Adressenänderung

2 ANTEIL: 1/4

a MATERIELLER ANTEIL A

d 3626/2014 Kaufvertragsnachtrag 2013-10-22 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/4

a MATERIELLER ANTEIL A

c 15732/1989 Einantwortungsurkunde 1988-11-03 Eigentumsrecht

d 3626/2014 Adressenänderung

7 ANTEIL: 1/4

a MATERIELLER ANTEIL A

c 1726/2005 Einantwortungsurkunde 2004-08-19 Eigentumsrecht

d 3626/2014 Adressenänderung

10 ANTEIL: 1/1

a MATERIELLER ANTEIL B

h 3952/2012 Kaufvertrag 2012-03-26 Eigentumsrecht

l 5329/2022 IM RANG 3981/2022 Kaufvertrag 2022-04-12 Eigentumsrecht

m gelöscht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 10

a 5979/1886

DIENSTBARKEIT der Eisentraversen, der Holzglaswand und des
Dachholzgerüsts des Ganges für EZ 378 B

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigenschaftsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

- 13 auf Anteil B-LNR 10
a 5330/2022 Pfandurkunde 2022-05-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
c 5330/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 378 KG 56537 Salzburg C-LNR 9
EZ 379 KG 56537 Salzburg C-LNR 11
EZ 376 KG 56537 Salzburg C-LNR 17
EZ 330 KG 56537 Salzburg C-LNR 13
- 17 auf Anteil B-LNR 10
a 7615/2025 IM RANG 2034/2025 Zahlungsbefehl 2024-11-08
PFANDRECHT vollstr EUR 68.266,80
9,2 % Z über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 2.381,40
ab 2023-12-14 und aus EUR 65.885,40 ab 2024-07-25, Kosten
EUR 2.790,80 samt 4 % Z ab 2024-11-08, EUR 1.574,80, EUR
119,82, EUR 1.744,72 für Skotnik & Company GmbH
(FN 058159d)
7 E 1396/25a
b 7615/2025 Simultanhaftung mit EZ 378 379 376
- 18 auf Anteil B-LNR 10
a 7619/2025 IM RANG 2654/2025 Versäumungsurteil 2025-01-20
PFANDRECHT vollstr EUR 1.243.432,66
13,08 % Z ab 2024-09-21 bis 2024-12-31, 11,73 % Z ab
2025-01-01, Kosten EUR 26.752,80 samt 4 % Z ab 2025-01-20,
EUR 5.625,80, EUR 2.216,98, EUR 16.508,22 für
HSG-Schattauer GmbH (FN 575918p)
7 E 1708/25h
b 7619/2025 Simultanhaftung mit EZ 378 379 376
- 19 auf Anteil B-LNR 10
a 8279/2025 Zahlungsbefehl 2025-05-28
PFANDRECHT vollstr EUR 4.703,46
s.A., Kosten EUR 694,14 samt 4 % Z p.a. seit 2025-05-28,
EUR 494,64, EUR 260,30 für TK Aufzüge Gesellschaft m.b.H.
(FN 505150v)
7 E 4029/25g
b 8279/2025 Simultanhaftung mit EZ 379 378 376
- 20 auf Anteil B-LNR 10
a 9070/2025 IM RANG 10319/2024 Versäumungsurteil 2024-10-09
PFANDRECHT vollstr EUR 364.496,81
samt 13,08 % Z aus EUR 7.667,94 vom 2024-05-09 bis
2024-07-16, sowie aus EUR 364.496,81 ab 2024-07-17, Kosten
EUR 11.357,28 samt 4 % Z seit 2024-11-06, EUR 2.725,52, EUR
659,10 und EUR 5.688,85, EUR 5.564,76, EUR 54,19 für
HSG-Schattauer GmbH (FN 575918p)
7 E 7649/24h
b 9070/2025 Simultanhaftung mit 379 378 376
- 21 auf Anteil B-LNR 10
a 946/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von a) vollstr EUR 21.541.076,93 zzgl
kapitalisierte Zinsen von EUR 710.307,71 (01.07.2025 -
12.01.2026) b) EUR 947.699,44 zzgl kapitalisierte Zinsen
von EUR 68.438,74 (01.07.2025 - 13.01.2026), Kosten EUR
60.484,68 für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen
(FN 076982i)
7 E 507/26t)

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

Grundbuch 24.06.2026 11:10:57

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

1.2 Liegenschaft EZ 376

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 376

Letzte TZ 3649/2026

Die sogenannte Niederl- oder Biber-Apotheke Nr 368 in der
Getreidegasse und abgegrenzten Anteil an dem Hofraum
zwischen Haus Nr 321 und diesem Hause, und der als Gewölb
benützte Hauseingang auf der Griesgassenseite

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 6323/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
500	GST-Fläche	346	
	Bauf.(10)	311	
	Bauf.(20)	35	Getreidegasse 4
503	Bauf.(10)	4	Griesgasse 5
504	Bauf.(10)	11	
GESAMTFLÄCHE		361	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 2713/1963 Sicherheitszone hins aller Gst GB Salzburg
- 2 a 12486/1981 die Erhaltung des Hauses Getreidegasse 4 = Griesgasse 5 ist
im öffentlichen Interesse gelegen
- 3 gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 2/2590

d 6070/1990 Wohnungseigentum an Top 10

h 12767/2003 Kaufvertrag 2003-09-17 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 488/2590

e 16594/1991 Wohnungseigentum an Top 1

i 7424/2015 Schenkungsvertrag 2015-04-21 Eigentumsrecht

j 7424/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

10 ANTEIL: 390/2590

e 16594/1991 Wohnungseigentum an Top 3

g 7424/2015 Schenkungsvertrag 2015-04-21 Eigentumsrecht

h 7424/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

11 ANTEIL: 286/2590

e 16594/1991 Wohnungseigentum an Top 5

g 7424/2015 Schenkungsvertrag 2015-04-21 Eigentumsrecht

h 7424/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

i 284/2019 Namensänderung

12 ANTEIL: 278/2590

e 16594/1991 Wohnungseigentum an Top 7

n 3665/2016 IM RANG 2172/2016 Kaufvertrag 2016-02-12 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 126/2590

e 16594/1991 Wohnungseigentum an Top 8

f 7424/2015 Schenkungsvertrag 2015-04-21 Eigentumsrecht

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigenschaftsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

g 7424/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
h 284/2019 Namensänderung
14 ANTEIL: 182/2590

a 6281/1988 Einantwortungsurkunde 1987-02-05 Eigentumsrecht
b 12795/1991 Kaufvertrag 1991-06-28 Eigentumsrecht
c 16594/1991 Zusammenziehung der Anteile
d 16594/1991 Teilung des Anteils
e 16594/1991 Wohnungseigentum an Top 9
f 16594/1991 Veräußerungsverbot

15 ANTEIL: 158/2590

a 6070/1990 Wohnungseigentum an Top 2
b 5329/2022 IM RANG 3981/2022 Kaufvertrag 2022-04-12 Eigentumsrecht
c gelöscht

16 ANTEIL: 338/2590

a 6070/1990 Wohnungseigentum an Top 4
b 5329/2022 IM RANG 3981/2022 Kaufvertrag 2022-04-12 Eigentumsrecht
c gelöscht

17 ANTEIL: 342/2590

a 6070/1990 Wohnungseigentum an Top 6
b 5329/2022 IM RANG 3981/2022 Kaufvertrag 2022-04-12 Eigentumsrecht
c gelöscht

***** C *****

- 7 auf Anteil B-LNR 13
 - a 15176/1992 Pfandurkunde 1992-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,560.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
 - c 1927/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten
Pfandgläubiger LNR 9
 - d 10362/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
Pfandgläubiger LNR 10
- 9 auf Anteil B-LNR 13
 - a 1927/1996 Pfandurkunde 1996-01-25
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.100.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
 - b 10362/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
Pfandgläubiger LNR 10
- 10 auf Anteil B-LNR 13
 - a 10362/1997 Pfandurkunde 1997-06-03
PFANDRECHT Höchstbetrag 360.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
- 11 auf Anteil B-LNR 13
 - b 4852/2000 IM RANG 5195/1999 Pfandurkunde 1999-04-06
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,500.000,--
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft
- 12 auf Anteil B-LNR 9
 - a 7424/2015
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt III Schenkungsvertrag 2015-04-21
 - b 9674/2025 VORRANG von LNR 28 vor 12
- 13 auf Anteil B-LNR 9
 - a 7424/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 - b 9842/2015 VORRANG von LNR 16 vor 13
 - c 9674/2025 VORRANG von LNR 28 vor 13
- 15 auf Anteil B-LNR 11 13

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

- a 7424/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
- 16 auf Anteil B-LNR 9 10
- a 9842/2015 Leibrentenvertrag 2015-05-18
PFANDRECHT Leibrente mtl EUR 2.070,--
12 % VZ, NGS EUR 25.000,-- für
- b 9842/2015 VORRANG von LNR 16 vor 13
- c 9674/2025 VORRANG von LNR 28 vor 16
- 17 auf Anteil B-LNR 15 16 17
- a 5330/2022 Pfandurkunde 2022-05-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
- c 5330/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 378 KG 56537 Salzburg C-LNR 9
EZ 379 KG 56537 Salzburg C-LNR 11
EZ 376 KG 56537 Salzburg C-LNR 17
EZ 330 KG 56537 Salzburg C-LNR 13
- 19 auf Anteil B-LNR 4
- a 6154/2023 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 3115/2023)
Beschluss 2023-07-06
PFANDRECHT Kosten vollstr EUR 408.670,23
samt 4 % Zinsen seit 06.07.2023, Antragskosten EUR 8.122,90
für
DOM IMMOBILIEN LEASING Ges.m.b.H. (FN 275262y)
Leopold Spann (3 E 22/23t - BG Döbling)
- b 6154/2023 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 3115/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
KG 56537 Salzburg EZ 376 - C-LNR 19
KG 56537 Salzburg EZ 80207 - C-LNR 32
- c gelöscht
- 23 auf Anteil B-LNR 15 16 17
- a 7615/2025 IM RANG 2034/2025 Zahlungsbefehl 2024-11-08
PFANDRECHT vollstr EUR 68.266,80
9,2 % Z über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 2.381,40
ab 2023-12-14 und aus EUR 65.885,40 ab 2024-07-25, Kosten
EUR 2.790,80 samt 4 % Z ab 2024-11-08, EUR 1.574,80, EUR
119,82, EUR 1.744,72 für Skotnik & Company GmbH
(FN 058159d)
7 E 1396/25a
- b 7615/2025 Simultanhaftung mit EZ 378 379 330
- 24 auf Anteil B-LNR 15 16 17
- a 7619/2025 IM RANG 2654/2025 Versäumungsurteil 2025-01-20
PFANDRECHT vollstr EUR 1.243.432,66
13,08 % Z ab 2024-09-21 bis 2024-12-31, 11,73 % Z ab
2025-01-01, Kosten EUR 26.752,80 samt 4 % Z ab 2025-01-20,
EUR 5.625,80, EUR 2.216,98, EUR 16.508,22 für
HSG-Schattauer GmbH (FN 575918p)
7 E 1708/25h
- b 7619/2025 Simultanhaftung mit EZ 378 379 330
- 25 auf Anteil B-LNR 15 16 17
- a 8242/2025 RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für
Pfandrecht Höchstbetrag EUR 393.000,-- bis 2026-09-12
- 26 auf Anteil B-LNR 15 16 17
- a 8279/2025 Zahlungsbefehl 2025-05-28
PFANDRECHT vollstr EUR 4.703,46
s.A., Kosten EUR 694,14 samt 4 % Z p.a. seit 2025-05-28,
EUR 494,64, EUR 260,30 für TK Aufzüge Gesellschaft m.b.H.
(FN 505150v)
7 E 4029/25g
- b 8279/2025 Simultanhaftung mit EZ 379 378 330
- 27 auf Anteil B-LNR 15 16 17

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

a 9070/2025 IM RANG 10319/2024 Versäumungsurteil 2024-10-09
PFANDRECHT vollstr EUR 364.496,81
samt 13,08 % Z aus EUR 7.667,94 vom 2024-05-09 bis
2024-07-16, sowie aus EUR 364.496,81 ab 2024-07-17, Kosten
EUR 11.357,28 samt 4 % Z seit 2024-11-06, EUR 2.725,52, EUR
659,10 und EUR 5.688,85, EUR 5.564,76, EUR 54,19 für
HSG-Schattauer GmbH (FN 575918p)
7 E 7649/24h

b 9070/2025 Simultanhaftung mit 379 378 330

28 auf Anteil B-LNR 10

a 9674/2025 Pfandurkunde 2025-10-07, Sterbeurkunde 2021-12-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)

b 9674/2025 VORRANG von LNR 28 vor 12 13 16

29 auf Anteil B-LNR 15 16 17

a 10239/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (12 C 1112/25t)

30 auf Anteil B-LNR 10

a 416/2026
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Vergleichsausfertigung

31 auf Anteil B-LNR 15 16 17

a 882/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 39/26b)

32 auf Anteil B-LNR 15 16 17

a 946/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von a) vollstr EUR 21.541.076,93 zzgl
kapitalisierte Zinsen von EUR 710.307,71 (01.07.2025 -
12.01.2026) b) EUR 947.699,44 zzgl kapitalisierte Zinsen
von EUR 68.438,74 (01.07.2025 - 13.01.2026), Kosten EUR
60.484,68 für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen
(FN 076982i)
7 E 507/26t)

33 auf Anteil B-LNR 15 16 17

a 1126/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.488,-- (darin enthalten
Nebenforderung EUR 191,--) samt Zinsen, Kosten EUR 517,10
samt 4 % Z seit 2025-11-04, Kosten EUR 378,68 für WEG
Getreidegasse / Griesgasse (7E 621/26g)
7 E 621/26g

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 24.06.2026 11:33:12

1.3 Liegenschaft EZ 378

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 378

Letzte TZ 3651/2026

Das sogenannte alte Amtmann- nun Kaufmann Obpacherhaus

Nr 370 am Rathausplatz

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
508	GST-Fläche	282	
	Bauf. (10)	242	
	Bauf. (20)	40	Griesgasse 1
			Rathausplatz 4

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 5979/1886 Grunddienstbarkeit der Einziehung einer Eisentraverse in der
Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Mitei-
gentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftli-
che Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Hofhauptmauer, Anlehnung und Befestigung der Holzglaswand und des Dachholzgerüsts, eines Verbindungsganges an EZ 330
 2 a 2715/1963 Sicherheitszone hins aller Gst GB Salzburg
 3 a 14555/1986 Die Erhaltung des Hauses Griesgasse 1 auf Gst 508 ist im öffentlichen Interesse gelegen
 ***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

 a 5329/2022 IM RANG 3981/2022 Kaufvertrag 2022-04-12 Eigentumsrecht
 b gelöscht
 ***** C *****
 8 a 8095/1993
 DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes, der Instandhaltung und Erneuerung der Auslagen und des Eingangsbereiches auf Gst 508 gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 1993-05-14 für Gst 22
 9 a 5330/2022 Pfandurkunde 2022-05-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000.000,-- für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
 c 5330/2022 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 378 KG 56537 Salzburg C-LNR 9
 EZ 379 KG 56537 Salzburg C-LNR 11
 EZ 376 KG 56537 Salzburg C-LNR 17
 EZ 330 KG 56537 Salzburg C-LNR 13
 13 a 7615/2025 IM RANG 2034/2025 Zahlungsbefehl 2024-11-08
 PFANDRECHT vollstr EUR 68.266,80
 9,2 % Z über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 2.381,40 ab 2023-12-14 und aus EUR 65.885,40 ab 2024-07-25, Kosten EUR 2.790,80 samt 4 % Z ab 2024-11-08, EUR 1.574,80, EUR 119,82, EUR 1.744,72 für Skotnik & Company GmbH (FN 058159d)
 7 E 1396/25a
 b 7615/2025 Simultanhaftung mit EZ 376 379 330
 14 a 7619/2025 IM RANG 2654/2025 Versäumungsurteil 2025-01-20
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.243.432,66
 13,08 % Z ab 2024-09-21 bis 2024-12-31, 11,73 % Z ab 2025-01-01, Kosten EUR 26.752,80 samt 4 % Z ab 2025-01-20, EUR 5.625,80, EUR 2.216,98, EUR 16.508,22 für HSG-Schattauer GmbH (FN 575918p)
 7 E 1708/25h
 b 7619/2025 Simultanhaftung mit EZ 376 379 330
 15 a 8242/2025
 RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 393.000,-- bis 2026-09-12
 16 a 8279/2025 Zahlungsbefehl 2025-05-28
 PFANDRECHT vollstr EUR 4.703,46
 s.A., Kosten EUR 694,14 samt 4 % Z p.a. seit 2025-05-28, EUR 494,64, EUR 260,30 für TK Aufzüge Gesellschaft m.b.H. (FN 505150v)
 7 E 4029/25g
 b 8279/2025 Simultanhaftung mit EZ 379 376 330
 17 a 9070/2025 IM RANG 10319/2024 Versäumungsurteil 2024-10-09
 PFANDRECHT vollstr EUR 364.496,81
 samt 13,08 % Z aus EUR 7.667,94 vom 2024-05-09 bis 2024-07-16, sowie aus EUR 364.496,81 ab 2024-07-17, Kosten EUR 11.357,28 samt 4 % Z seit 2024-11-06, EUR 2.725,52, EUR 659,10 und EUR 5.688,85, EUR 5.564,76, EUR 54,19 für HSG-Schattauer GmbH (FN 575918p)
 7 E 7649/24h
 b 9070/2025 Simultanhaftung mit 379 330 376
 18 a 946/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von a) vollstr EUR 21.541.076,93 zzgl kapitalisierte Zinsen von EUR 710.307,71 (01.07.2025 -

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

```
***** HINWEIS *****
      Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
Grundbuch 24.06.2026 11:13:19
```

EINLAGEZAHL 379

12 Griesgasse 3

7 ANTEIL: 1/1

PFANDRECHT vollstr EUR 4.703,46

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

s.A., Kosten EUR 694,14 samt 4 % Z p.a. seit 2025-05-28,
EUR 494,64, EUR 260,30 für TK Aufzüge Gesellschaft m.b.H.
(FN 505150v)
7 E 4029/25g
b 8279/2025 Simultanhaftung mit EZ 378 376 330
19 a 9070/2025 IM RANG 10319/2024 Versäumnungsurteil 2024-10-09
PFANDRECHT vollstr EUR 364.496,81
samt 13,08 % Z aus EUR 7.667,94 vom 2024-05-09 bis
2024-07-16, sowie aus EUR 364.496,81 ab 2024-07-17, Kosten
EUR 11.357,28 samt 4 % Z seit 2024-11-06, EUR 2.725,52, EUR
659,10 und EUR 5.688,85, EUR 5.564,76, EUR 54,19 für
HSG-Schattauer GmbH (FN 575918p)
7 E 7649/24h
b 9070/2025 Simultanhaftung mit 378 330 376
20 a 946/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von a) vollstr EUR 21.541.076,93 zzgl
kapitalisierte Zinsen von EUR 710.307,71 (01.07.2025 -
12.01.2026) b) EUR 947.699,44 zzgl kapitalisierte Zinsen
von EUR 68.438,74 (01.07.2025 - 13.01.2026), Kosten EUR
60.484,68 für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen
(FN 076982i)
7 E 507/26t)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 24.06.2026 11:31:11

1.5 Erläuterungen zum Grundbuch

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

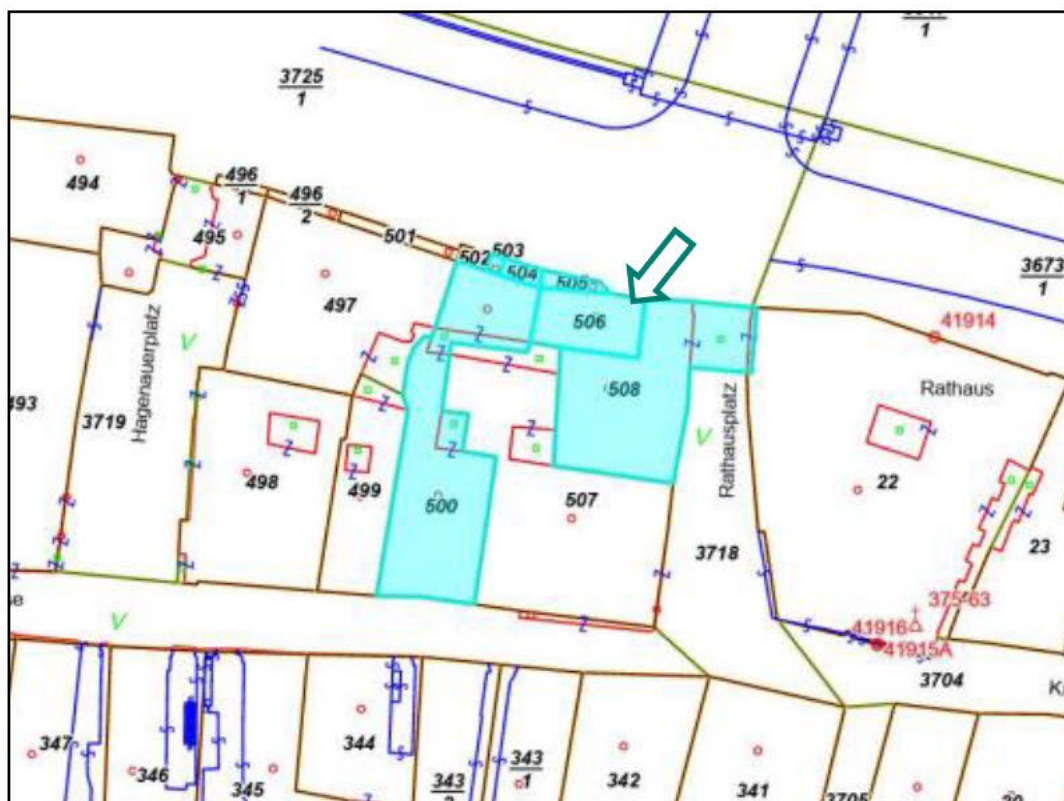
Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

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

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
330	506	85 m ²	Bauflächen (Gebäude)
376	500	311 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		35	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
	503	4	Bauflächen (Gebäude)
	504	11	Bauflächen (Gebäude)
378	508	242 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		40	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
379	505	12 m ²	Bauflächen (Gebäude)
Gesamtfläche		740 m²	

Die Grundstücke wurden per dato weder vermessen noch in den Grenzkataster eingetragen.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration



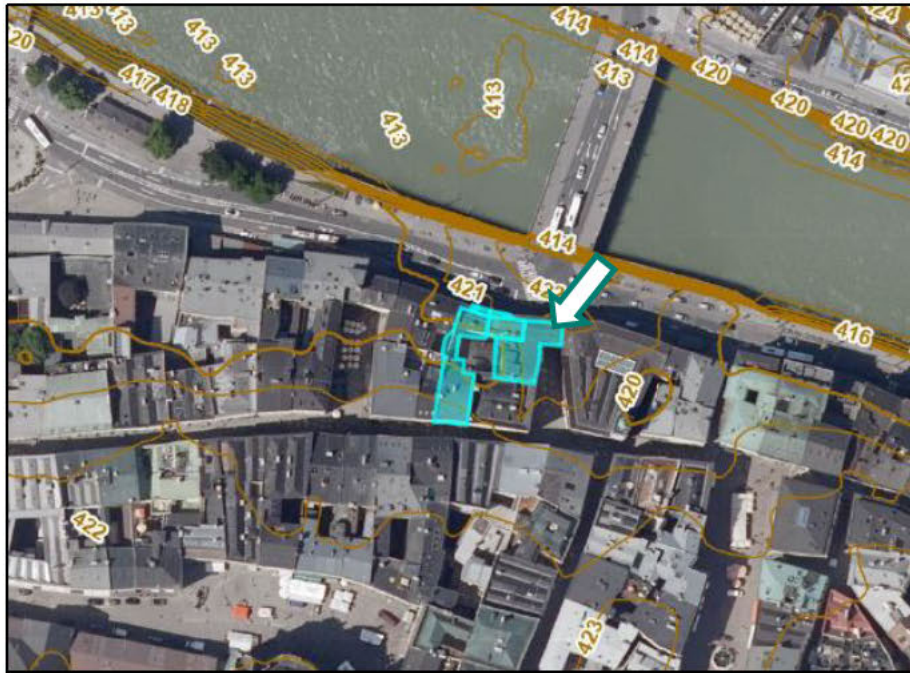
Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan hellblau ausgewiesenen Grundstücksgrenzen. Zudem ist in der gegenständlichen Einreichplanung das Dach auf dem Grundstück 502 Teil des Projekts – siehe dazu auch die Ausführungen unter dem Punkt „Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung“ in diesem Gutachten.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

2.1 Grundstückskonfiguration

Die Grundstücke 506 (EZ 330), 508 (EZ 378), 505 (EZ 379) sowie 500, 503 und 504 (EZ 376) weisen gemeinsam eine Fläche von 740 m² laut Grundbuch auf. Das Areal ist polygonal geformt und annähernd eben.



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

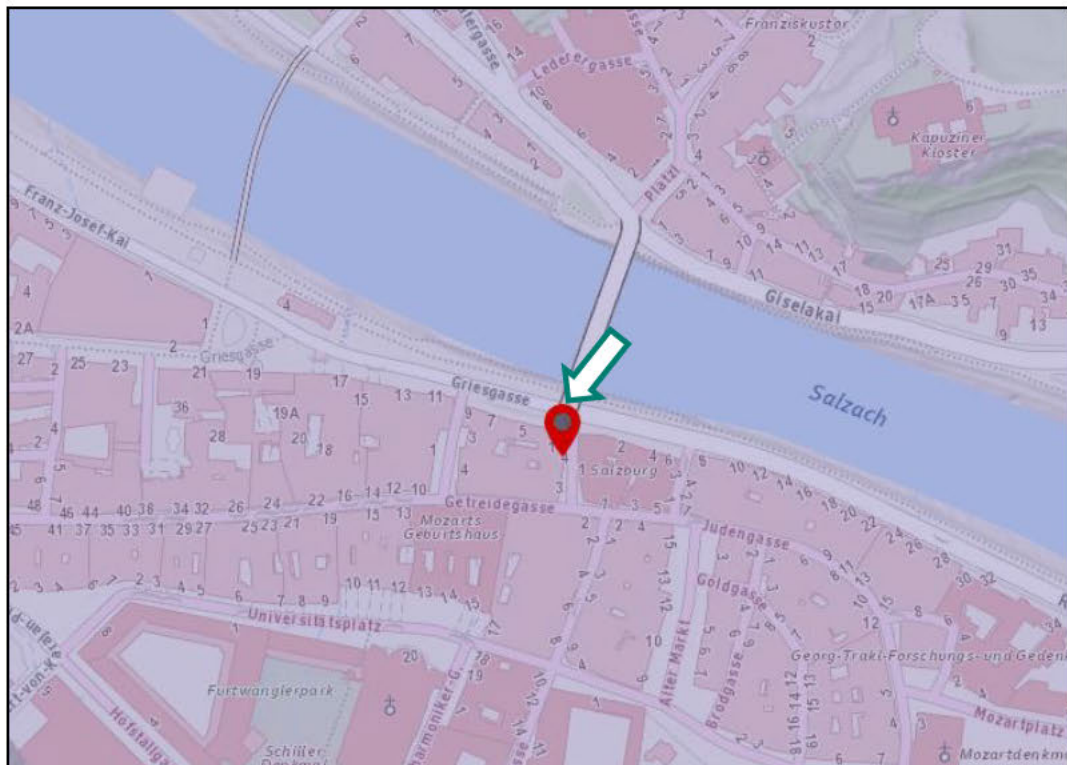
Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

3. Bebauungsbestimmungen

Laut den erteilten Auskünften der Stadtgemeinde liegen für die Liegenschaft kein Bebauungsplan und auch keine Bauplatzerklärung vor.

- Bundesdenkmalamt, Altstadt – Schutz und Erhaltung

Festzuhalten bleibt, dass das Objekt im Schutzgebiet gemäß § 2 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 (Schutzzone I „Altstadt“) liegt.



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

Altstadt - Schutz und Erhaltung

Das Salzburger Schutzsystem

Das Salzburger Altstadterhaltungsgesetz ist ein Ensembleschutz-Gesetz, das in Österreich einzigartig ist und (in seiner ersten Fassung) bereits im Jahr 1967 ins Leben gerufen wurde.

Die Schutzzone I und II der Altstadterhaltung decken sich tlw. oder komplett mit der Kern- bzw. Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes Altstadt von Salzburg. Hier gibt es rund 1500 Gebäude von Bedeutung (rund 900 in der Schutzzone I, rund 600 in der Schutzzone II).

Rund ein Drittel hiervon steht zzgl. unter Denkmalschutz, der vom österreichischen Bundesdenkmalamt wahrgenommen wird.

Die Welterbe-Kernzone: umfasst eine Fläche von 237 Hektar und 786 charakteristische Bauten. Im Wesentlichen entspricht sie der im Kern spätmittelalterlichen und im Barock umgestalteten Altstadt innerhalb der historischen Stadtmauern. Die Welterbe-Kernzone ist vollständig in die Altstadtschutzzone I integriert.

Die Welterbe-Pufferzone: Die Pufferzone umfasst 457 Hektar und ist in den Richtlinien der UNESCO zum Schutz der Welterbe-Kernzone vorgesehen. Sie umschließt die Kernzone und soll mithilfe einer am Bestand orientierten Bebauung zur Bewahrung von Sichtachsen und Blickbeziehungen der Kernzone beitragen.

Auszug aus der Altstadterhaltung; Quelle: www.stadt-salzburg.at

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Einlagezahl 330 und 379

Bundesdenkmalamt
Wien, I., in der Burg
Marshallstiege

Zl. 4256 /1946

Betr.: Salzburg, Griesg. 3
Stellung unter Denkmalschutz.

An
Frau Franziska Schoeibl

in Salzburg

/unter Beziehung auf Ihren beim Landesdenkmalamt in Salzburg eingebrachten Antrag

Das Bundesdenkmalamt stellt/hiermit gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetzes vom 25. September 1923, BGBl.Nr.533, fest, daß das (dgr) in Ihrem Eigentum (Miteigentum) stehende Haus in Salzburg, Griesgasse 3, Grundbucheinlagezahl 330 und 379, Konskriptionsnummer 733, Salzburg innere Stadt,

als ein Denkmal zu betrachten ist, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse im Sinne des § 1 des zitierten Gesetzes besteht.

Für diese Stellung unter Denkmalschutz ist insbesondere folgende kunstgeschichtlich bedeutende Gebäudeteile und Wandmalereien massgebend:

Die im Jahre 1936 in einem Zimmer des ersten Stockes unter mehreren Verputzschichten aufgedeckte Bohlenverkleidung der Wände und der Decke, die in den Ecken des Raumes stehenden Holzsäulen (eine davon mit gotischer Nischen), welche die schwere Balkendecke tragen und in deren Nuten Bohlen als Wandverkleidung eingeschoben sind, die Reste v. Wandmalereien auf den Bohlen d. Längswand, die einen Salzschiffzug erkennen liessen, darunter Reste eines spätgot. Ornamentes, d. 1940 freigelegte, frühgot. u. spätgot. Steintrümmern, ***

An diese Stellung unter Denkmalschutz knüpfen sich die in dem angeführten Denkmalschutzgesetz festgelegten besonderen Rechtsfolgen (§§ 5, 7 und 8 dieses Gesetzes). Wie sich aus diesen Bestimmungen insbesondere ergibt, bedarf die Zerstörung eines unter Denkmalschutz gestellten Objektes sowie jede Veränderung an einem solchen, die den Bestand, die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung desselben beeinflussen könnte, der Zustimmung des Bundesdenkmalamtes.

*** die vor wenigen Monaten freigelegten Reste einer gotischen Balkendecke.

Die Veräußerung dieses Objektes ist an keine besondere Bewilligung geknüpft, der Veräußerer hat jedoch die Veräußerung unter Nennung des Erwerbers mit Angabe seines Wohnsitzes dem Bundesdenkmalamt unverzüglich anzuzeigen. Der Veräußerer ist auch verpflichtet, den Erwerber eines unter Denkmalschutz gestellten Objektes in Kenntnis zu setzen, daß dieses den Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Die Stellung eines Objektes unter Denkmalschutz wird durch einen Besitzwechsel nicht berührt.

Die Nichteinhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird von der Verwaltungsbehörde gemäß § 14 Denkmalschutzgesetzes bestraft.

Das Bundesdenkmalamt bemerkt, daß im vorliegenden Falle im Sinne des § 1, Abs. 2, der Ministerialverordnung vom 25. Juni 1924, BGBl. Nr. 299, von Ihrer vorherigen Anhörung abgesehen wurde.

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen vier Wochen beim Bundesdenkmalamt einzubringende Beschwerde an das Bundesministerium für Unterricht, Wien, I., Minoritenplatz 5, zulässig, der aber keine aufschiebende Wirkung zukommt.

Gleichzeitig ergeht ein gleicher Bescheid an den (die) Miteigentümer (Miteigentümerin) des in Rede stehenden Objektes.

Wien, am 7. November 1946

Der Präsident:
Der Leiter des Bundesdenkmalamtes:
Demus e.h.

Auszug Bundesdenkmalamt; Quelle: www.bda.gv.at

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Einlagezahl 376

BUNDESDENMALAMT
WIEN I, HOFBURG
SCHWEIZERHOF, SÄULENSTIEGE
TELEPHON 52 55 21, 52 55 22
52 41 51, 52 41 51

✓ **21.3605/66**
BITTE IN DER ANTWORT DIE
VORSTEHENDE ZAHL ANGEFÜHREN

Salzburg
Getreidegasse 4 - Griesgasse 5
Stellung unter Denkmalschutz

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

S p r u c h

Es wird festgestellt, daß die Erhaltung des Wohn- und Geschäftshauses mit Apotheke "Zum goldenen Biebor" in Salzburg, Getreidegasse 4 - Griesgasse 5, B.Z. 376, Bauarea 500 und 503, Kat.-Gm.Stadt Salzburg, Abt.Innere Stadt, gemäß § 1 und § 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, B.G.B. Nr. 553/23 (Denkmalschutzgesetz), in öffentlichen Interesse gelegen ist.

B e g r ü n d u n g

Das beschriebene Objekt ist Mitgigentum von

a) Frau Mrs. Ruth Braun, Salzburg, Getreidegasse 4
b) Frau Erika Hingler, Salzburg, Aignerstraße 9

und zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

Das Objekt entstand aus der vorderen Hälfte (nur Getreidegasse) und aus einer rückwärts gegen die Salzach gelegenen Behausung. Es ist, das Jahreszahlen vor 1600 fehlen, wohl eines der jüngeren Häuser der Getreidegasse, aber in seiner Anlage doch charakteristisch für den Typus des alten Salzburger Bürgerhauses. Beschreibung: Erdgeschoss, mit großen gewölbten Raum, der seit 1608 eine Apotheke beherbergt. Die 5 Fensterachsen der 4 Obergeschosse sind unregelmäßig angeordnet, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Einfache, leicht profilierte Putzfaschen umrahmen die Fenster der oberen Geschosse. Zwei Lisenen (glatter Kellienputz) begrenzen die gute Fassade nach dem 4. Viertel des 19. Jahrhunderts. Im Linnengitter: Bandwerk, bekronende Muschel und Vase mit herabhängenden Tressen (um 1730). Im Hausflur am unteren Treppenaufsatz Wange aus rotem Marmor mit eingerollten Voluten.

Die geschilderten Eigenschaften wurden durch ein Organ des Bundesdenkmalamtes an Ort und Stelle erhoben und in Bundesdenkmalamt überprüft.

Das Bestehen der geschilderten Eigenschaften des Objektes blieb seitens der Parteien unbestritten.

Es steht somit fest, daß das in Rede stehende Objekt geschichtliche und kulturelle Bedeutung besitzt, schon als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu betrachten ist. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses Denkmals ist folgendermaßen begründet:

Das Haus Getreidegasse 4 ist eines jener spezifisch Salzburger Bürgerhäuser, die in ihrer Anseinerreihung das Bild der alten Gassen ergeben. Seit 1608 befindet sich hier eine Apotheke, eine der ältesten Salzburger. Johann Wanner (1608), Wolf Tilly (1647), Anton Hiderle (1759), um nur einige Besitzer der Apotheke zu nennen. Seit 1784 ist sie Stadtapotheke und ab 1874 trägt sie den Namen "Zum goldenen Biebor". Die wichtige Funktion des Objektes im Fasadengestalt der Getreidegasse und die lokalgeschichtliche Bedeutung als alte Stadtapotheke rechtfertigen ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung.

Es war daher wie im Spruche zu entscheiden. Damit ist im Sinne des dort zitierten Gesetzes das in Rede stehende Objekt unter Denkmalschutz gestellt.

Auszug Bundesdenkmalamt; Quelle: www.bda.gv.at

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Mitgigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Einlagezahl 378

BUNDESDENKMALAMT
WIEN I. HOFBURG
SCHWEIZERHOF, SÄULENSTIEGE
TELEFON: R 20-0-72, R 27-0-40
R 27-0-70, R 22-5-16, R 22-5-15

21. 585/51

Abschrift!

Eingeschrieben!

Salzburg, Griesgasse 1, Bergerhaus,
Unterschutzstellung.

An Herrn
Hans Berger
in Salzburg,
Griesgasse 1

980/51
4. 6. 1951

Das Bundesdenkmalamt stellt hiemit gemäß § 3 des Denkmal-
schutzgesetzes vom 25. September 1923, RGBl. Nr. 533, fest, daß das in
ihrem Eigentum stehende Haus Salzburg, Griesgasse 1, B.Z. 378, Bau-
parzelle Nr. 508 der Kat. Gemeinde Salzburg-Innere Stadt als ein Denk-
mal zu betrachten ist, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interes-
se im Sinne des § 1 des zitierten Gesetzes besteht.

Für diese Stellung unter Denkmalschutz ist maßgebend:

Das im Kern auf das 16./17. Jahrhundert zurückgehende Haus Salzburg,
Griesgasse 1 beinhaltet den sogenannten Rathausbogen, welcher in
alter Zeit wie auch heute die Verbindung der am linken Salzachufer
gelegenen Altstadt mit der (in alter Zeit einzigen) Brücke über die
Salzach herstellt. In städtebaulicher Hinsicht wirkt es als Stadt-
tor zur historischen Salzburger Altstadt. Das Haus ist daher inner-
halb des Salzburger Althausbestandes von besonderer historischer
Bedeutung. Die großflächige, mit Ausnahme von kaum in Erscheinung
tretenden, späteren Fensterumrahmungen nicht gegliederte salzachei-
tliche Fassade entspricht dem glatten, bis in die Spätgotik zurück-
reichenden Fassadentypus des Salzburger Altstadt-Bürgerhauses, wel-
cher die Gesamterscheinung des am Salzachufer stehenden Altstadt-
Randes bestimmt. Die gegen den Rathausplatz zugekehrten Fassaden
sind mit einem in Salzburg verhältnismäßig selten angetroffenen, um
1790 zu datierenden Fassadenschema künstlerisch qualitativ voll deko-
riert. Das Haus hat aus diesen Gründen und wegen seiner architekto-
nischen Eingliederung in der Gesamtfront der Häuser am linken Salzach-
ufer auch künstlerische Bedeutung. Wegen dieser geschichtlichen und
künstlerischen Bedeutung, die durch die Funktion des Hauses und sei-
ne Lage besonders zur Geltung kommt, besteht ein öffentliches Interes-
se an der Erhaltung des Hauses, weshalb es im Sinne des § 1 des Denk-
malschutzgesetzes unter Schutz zu stellen war.

An diese Stellung unter Denkmalschutz knüpfen sich die in
dem angeführten Denkmalschutzgesetz festgelegten besonderen Rechts-
folgen (§§ 5, 7 und 8 dieses Gesetzes). Wie sich aus diesen Bestim-
mungen insbesondere ergibt, bedarf die Zerstörung eines unter Denk-
malschutz gestellten Objektes sowie jede Veränderung an einem solchen,
die den Bestand, die überlieferte Erscheinung oder künstlerische
Wirkung desselben beeinflussen könnte, der Zustimmung des Bundesdenk-
malamtes.

Die Veräußerung dieses Objektes ist an keine besondere
Bewilligung geknüpft, der Veräußerer hat jedoch die Veräußerung
unter Nennung des Erwerbers mit Angabe seines Wohnsitzes dem Bun-
desdenkmalamt unverzüglich anzuzeigen. Der Veräußerer ist auch
verpflichtet, den Erwerber eines unter Denkmalschutz gestellten
Objektes in Kenntnis zu setzen, daß dieses den Beschränkungen des
Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Die Stellung eines Objektes
unter Denkmalschutz wird durch einen Besitzwechsel nicht berührt.

Die Nichteinhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzge-
setzes wird von der Verwaltungsbehörde gemäß § 14 Denkmalschutz-
gesetz bestraft.

Gegen diesen Bescheid ist eine binnen vier Wochen beim Bun-
desdenkmalamt einzubringende Beschwerde an das Bundesministerium
für Unterricht, Wien I., Minoritenplatz 5, zulässig, der aber kei-
ne aufschiebende Wirkung zukommt.

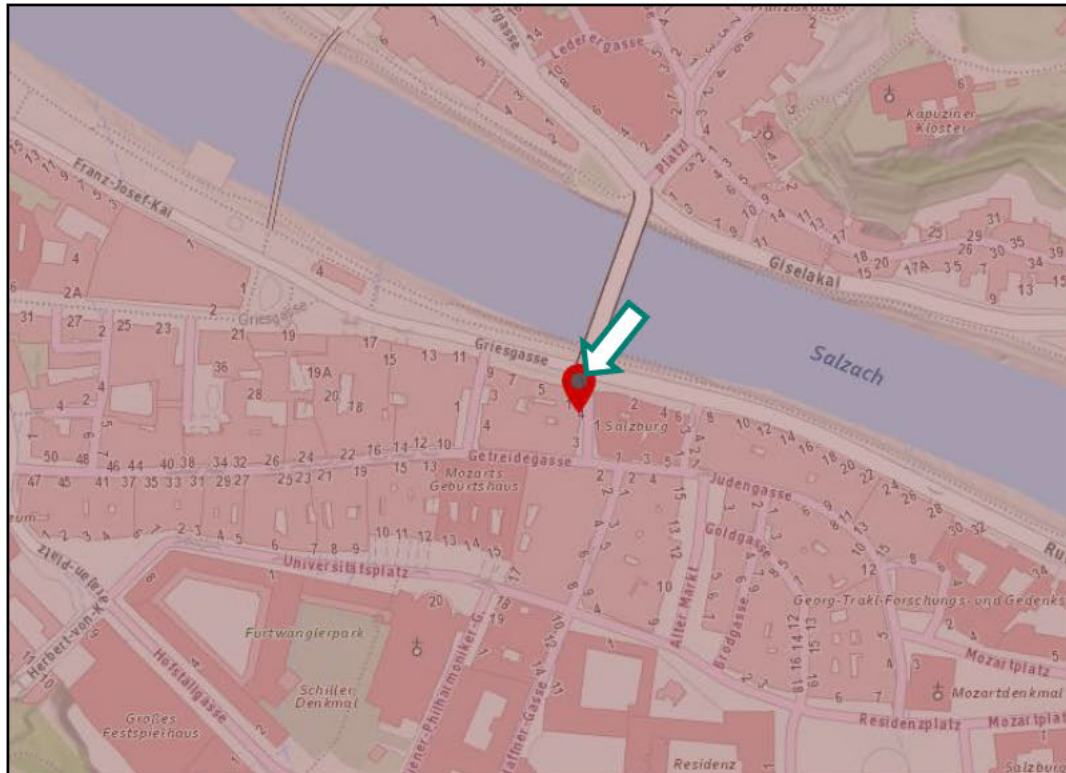
Wien, am 23. Mai 1951.

Der Präsident:
Demus e.h.

Auszug Bundesdenkmalamt; Quelle: www.bda.gv.at

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Mitei-
genschaftsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftli-
che Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

■ UNESCO Weltkulturerbe



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

Welterbe Salzburger Altstadt

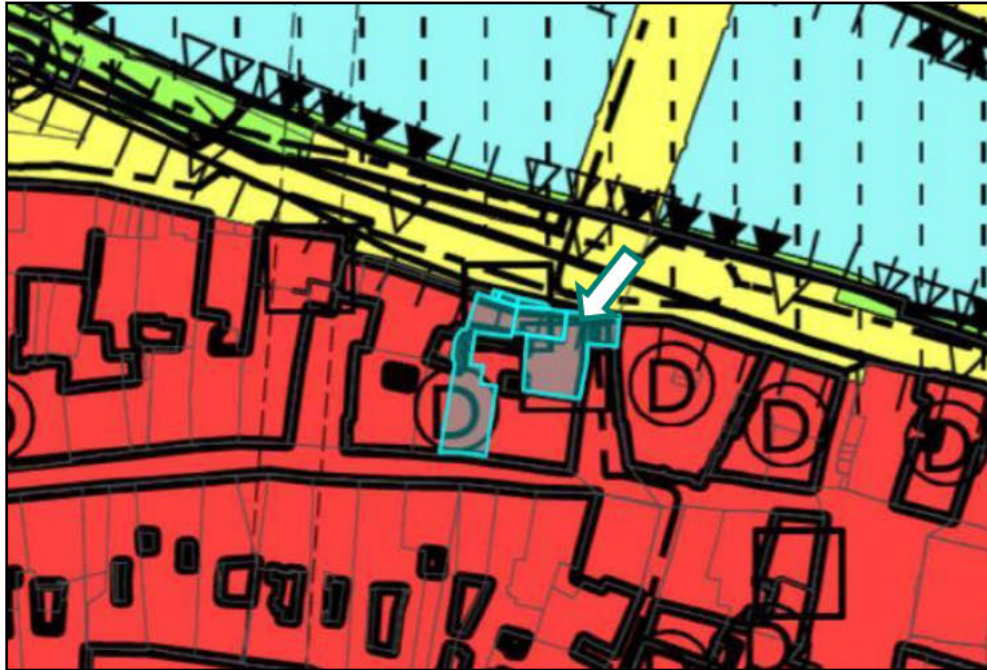
Kirchliche und weltliche Bauten aus vielen Jahrhunderten, an beiden Ufern der Salzach gelegen und von den Stadtbergen umrahmt, bilden das einzigartige Salzburger Welterbe-Ensemble. Seit Dezember 1996, als die UNESCO die historische Altstadt von Salzburg in die Liste der Welterbestätten aufgenommen hat, umfasst die Welterbe-Kernzone 237 Hektar der Stadtfläche, schützend umschlossen von der Pufferzone mit einer Fläche von 467 Hektar. Fast tausend Objekte mit ihrer Historie vom Mittelalter bis heute liegen in diesem Gebiet; rund die Hälfte der Gebäude stehen zugleich unter Denkmalschutz.

Die Verantwortung gegenüber dem baukulturellen Erbe wurde in der Stadt Salzburg bereits in den 1960er Jahren des 20. Jahrhunderts wahrgenommen. Zum einen war es die engagierte Bürgerschaft, zum anderen die Stadtpolitik, die zum Beschluss des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes im Jahr 1967 - dem ersten dieser Art in Österreich - beigetragen haben. Mittlerweile ist der Schutz des Weltkulturerbes auch als Zielbestimmung in der Stadtverfassung gesetzlich verankert. Ebenfalls auf gesetzlicher Basis wurde im Jahr 2017 die Altstadt-Schutzzone samt den Gründerzeitgebieten dem Kerngebiet der Welterbe-Zone angeglichen.

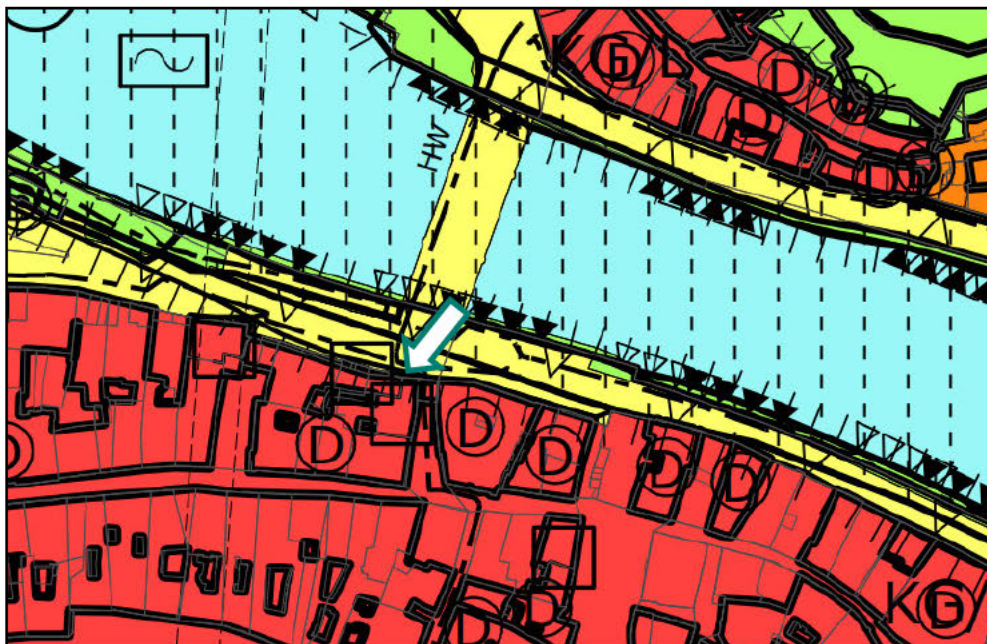
Auszug aus dem Welterbe; Quelle: www.stadt-salzburg.at

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

3.1 Flächenwidmung



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



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

Die Liegenschaft weist im Flächenwidmungsplan die Widmung „Bauland – Kerngebiet“ mit der Kenntlichmachung „Denkmalgeschützte Gebäude“ auf. Weiters ist die Kenntlichmachung „Verdachtsfläche“ im Plan ersichtlich. Laut den erteilten Auskünften der Abteilung 5 Natur- und Umweltschutz, Gewerbe (205) des Land Salzburg, handelt es sich hierbei um Altstandorte, die bei der Überprüfung ein geringes Risiko der Kontamination aufwiesen. Im aktuellen Altlastenportal verlief die Überprüfung ohne Ergebnis – siehe Punkt „5. Altlastenportal“ in diesem Gutachten.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

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;

...

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

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

...

Auszug aus dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980:

I. Schutz der Salzburger Altstadt sowie der Gründerzeitgebiete

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

...

(1) Die **historisch bedeutsame Altstadt** von Salzburg trägt in ihrer Gestalt und in ihrem Gefüge den Ausdruck hoher Stadtbaukunst. Die Aufnahme in die Liste des Kulturerbes der UNESCO unterstreicht die hohe Verantwortung für diesen Stadtteil und dessen Umfeld. Im Rahmen einer umfassenden Stadtplanung kommt der Erhaltung und Pflege ihrer Gestalt, Baustruktur und Bausubstanz sowie der Bewahrung und Entfaltung ihrer vielfältigen urbanen Funktion im Lebensraum der Stadt ein vorrangiges öffentliches Interesse zu. Dieses Gebiet der Stadt Salzburg, das wegen seines eigenartigen, für Salzburg städtebaulich charakteristischen Gepräges, das es dem Stadtbild und Stadtgefüge verleiht, besonders erhaltenswürdig ist, unterliegt dem Schutz dieses Gesetzes, im besonderen seines I. Abschnittes.

...

(6) Im Schutzgebiet findet § 2 Abs 2 Z 1 bis 15, 17 bis 24, 26 und 27 sowie Abs 4 und 5 des Baupolizeigesetzes – BauPolG keine, § 2 Abs 2 Z 16 BauPolG nur für Aufzüge, Fahrsteige und Fahrtreppen Anwendung. Außer den im § 2 Abs 1 BauPolG genannten Maßnahmen bedarf die Errichtung und erhebliche Änderung von sichtbaren Stütz- und Futtermauern einer Bewilligung der Baubehörde. Ein vereinfachtes Verfahren (§ 10 BauPolG) kommt nur in den Fällen des § 10 Abs 1 Z 2 und 4 BauPolG in Betracht, soweit es sich nicht um charakteristische Bauten handelt.

...

§ Schutzgebiet

...

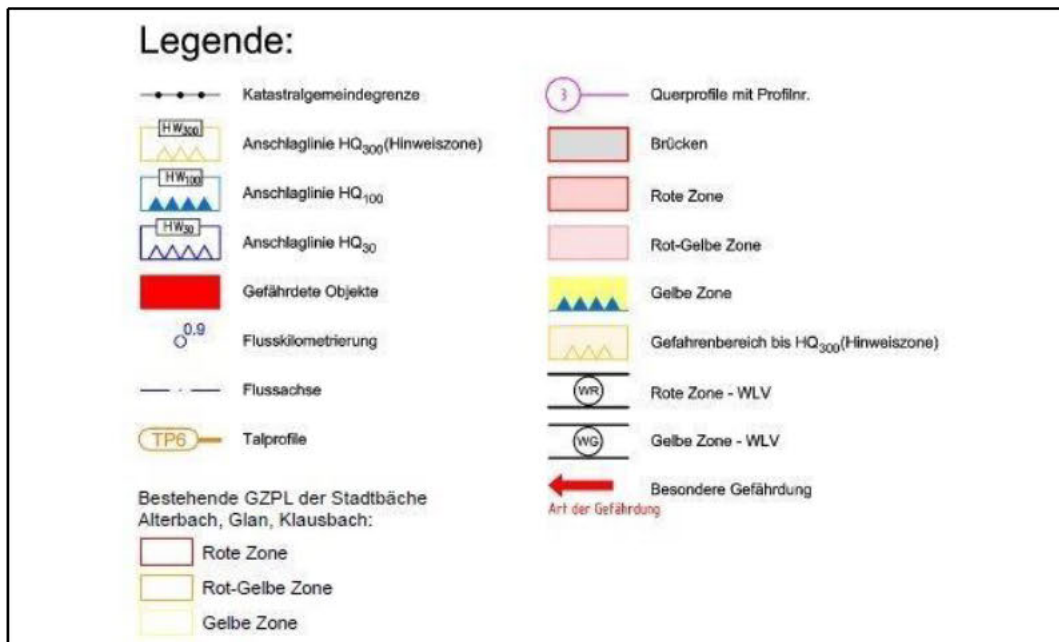
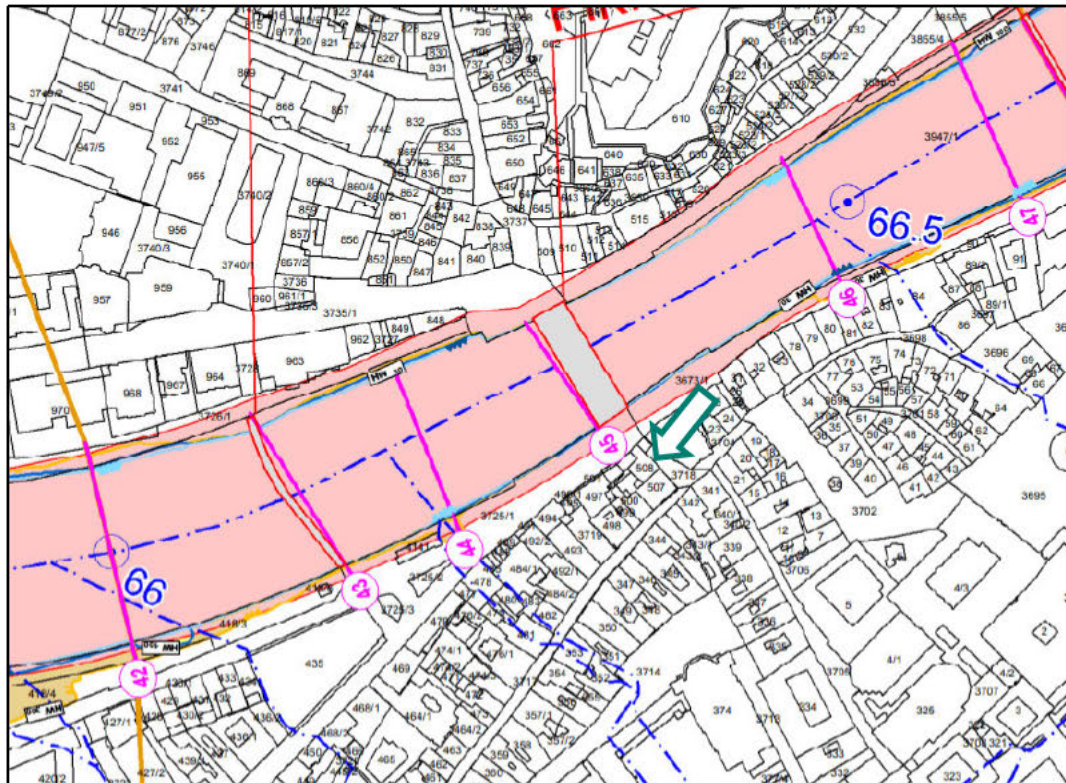
(1) Das Schutzgebiet gliedert sich in die im § 1 Abs. 1 beschriebene Altstadt (Schutzzone I) und die im § 1 Abs. 2 beschriebenen Gründerzeitgebiete (Schutzzone II).

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren - Hochwasser

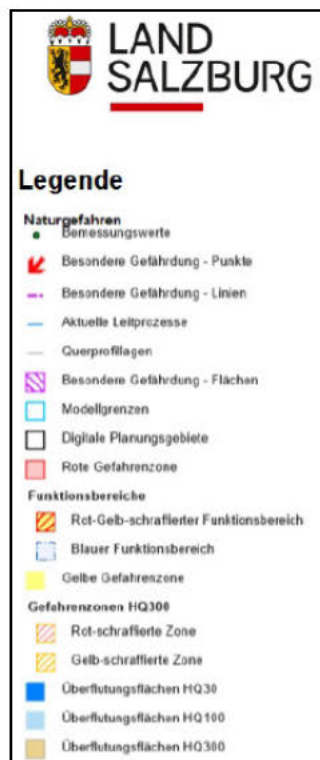
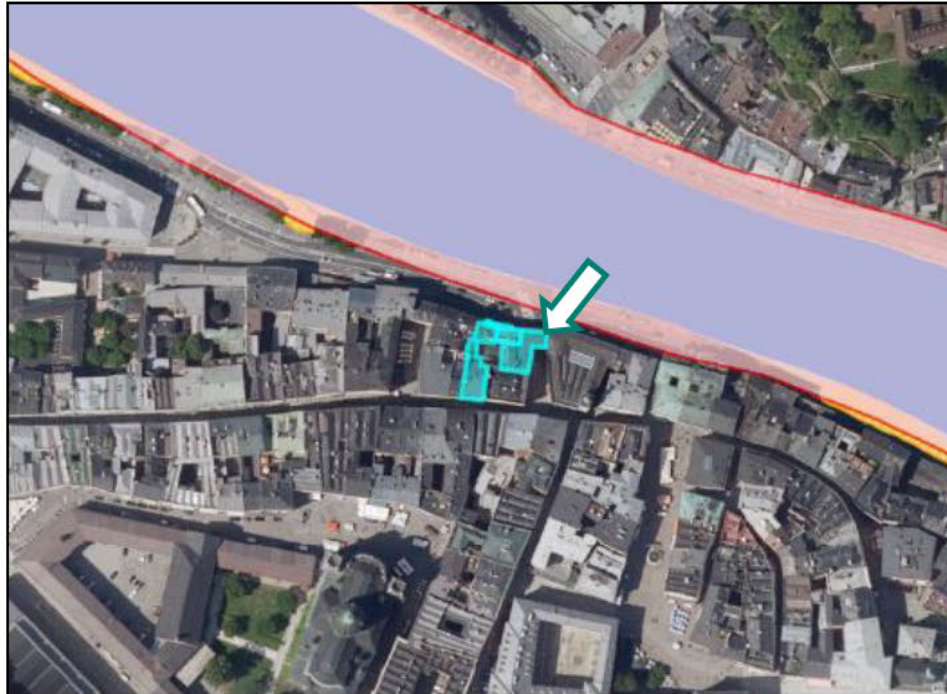


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan „Salzach-Blatt 1, Stadt Salzburg“

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug „Salzach, Stadt Salzburg“ ist die Lage der Liegenschaft außerhalb von Gefahrenbereichen zu erkennen.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

4.2 Naturgefahren - Bundeswasserbauverwaltung

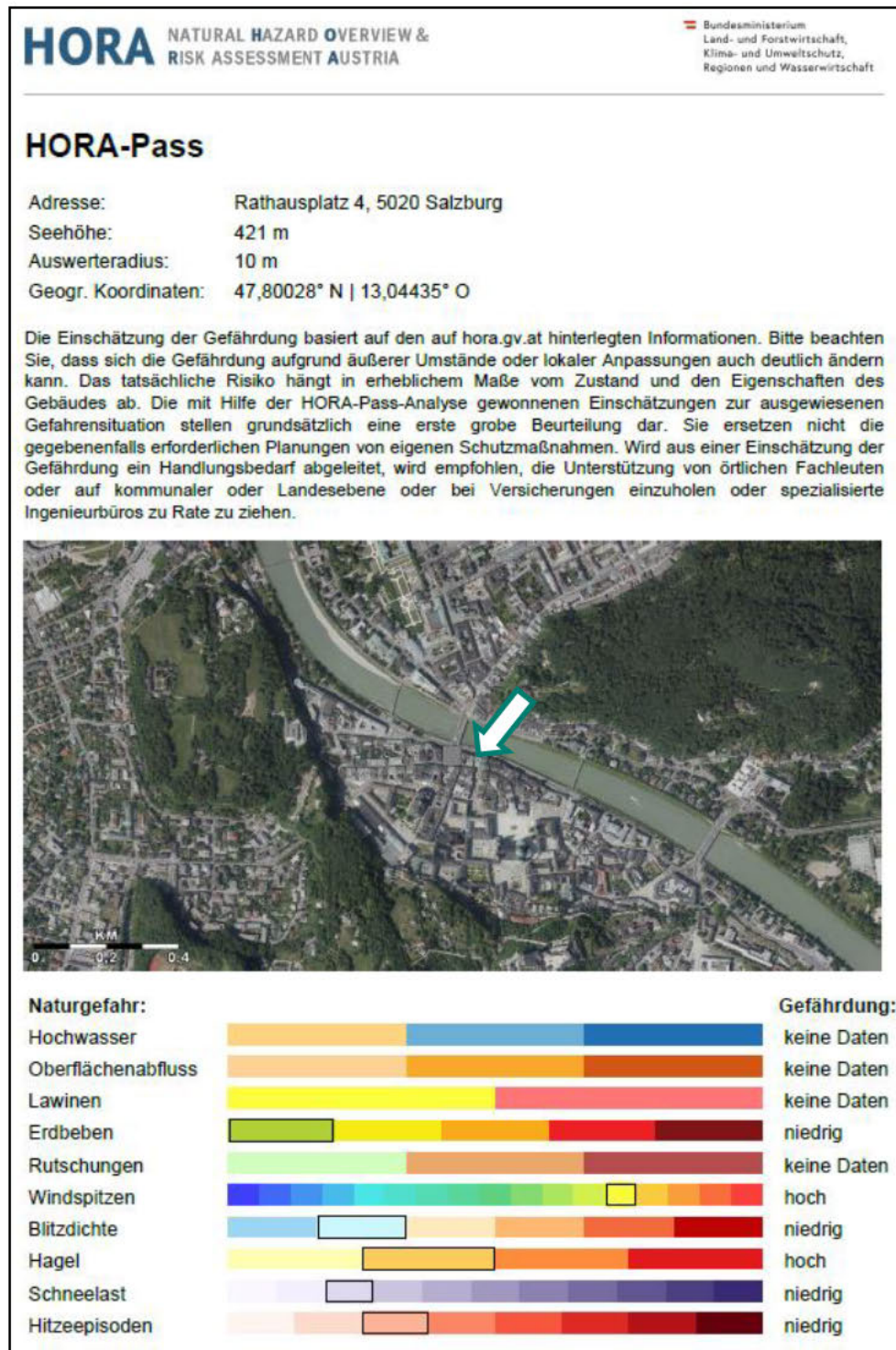


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Auszug des Gefahrenzonenplanes der Bundeswasserbauverwaltung ergibt sich, dass die gegenständliche Liegenschaft außerhalb ausgewiesener Gefahrenbereiche liegt. Dennoch bleibt zu berücksichtigen, dass sich das Objekt in erster Gebäudereihe unmittelbar entlang der Salzach befindet und damit eine besondere Gewässernähe aufweist.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

■ Naturgefahren – HORA-Pass



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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

4.3 Naturschutz

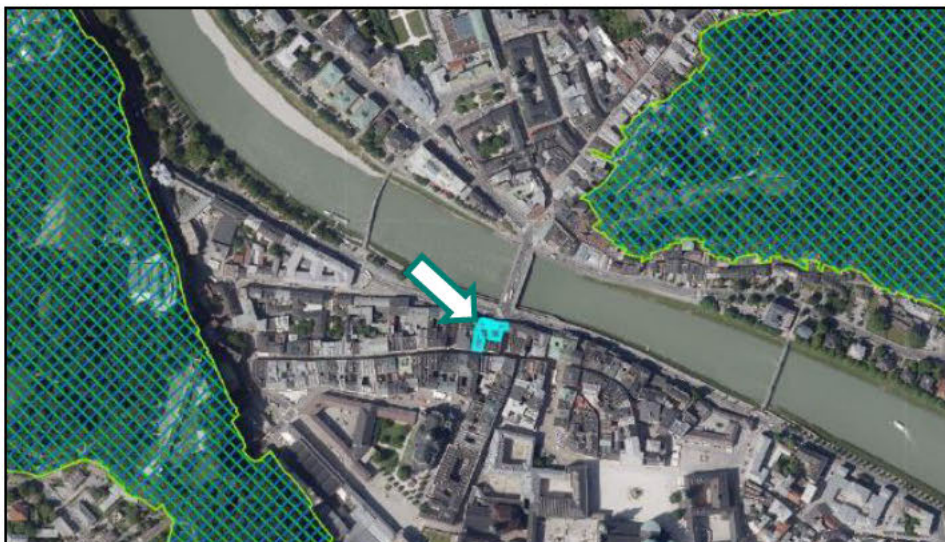
■ Biotopkartierung



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

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass sich auf der Liegenschaft kein Biotop nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999 befindet.

■ Naturschutzbuch



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

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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

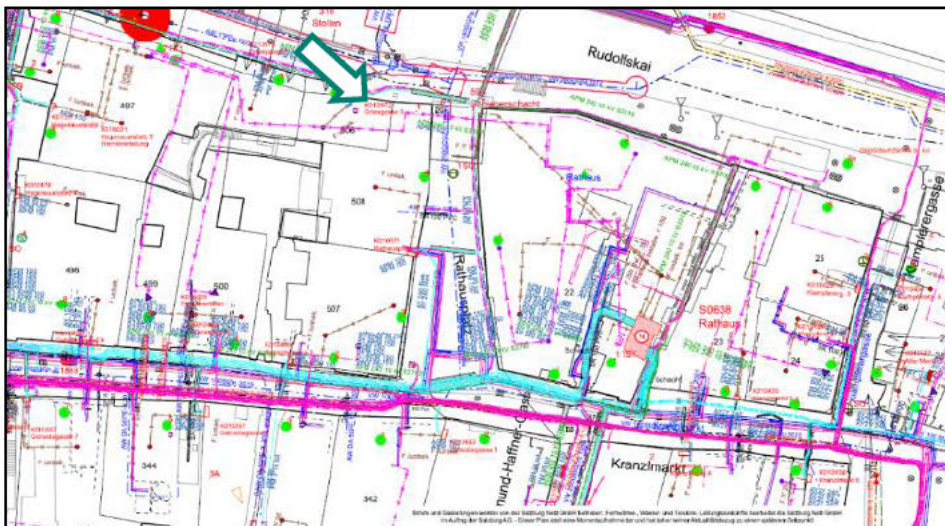
4.4 Wasserversorgung



Auszug aus der „Wasserversorgung“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

■ Leitungsplan



Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: Salzburg AG

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Stromleitungen (türkis und braun), der Wasserleitungen (dunkelblau strichliert) sowie der Fernwärmeleitungen (pink und dunkelblau). Nach den von erfolgten Recherchen besteht ein Anschluss sowohl an das Ortswasser-, als auch an das Ortskanalnetz.

4.5 Land- und Forstwirtschaft

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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

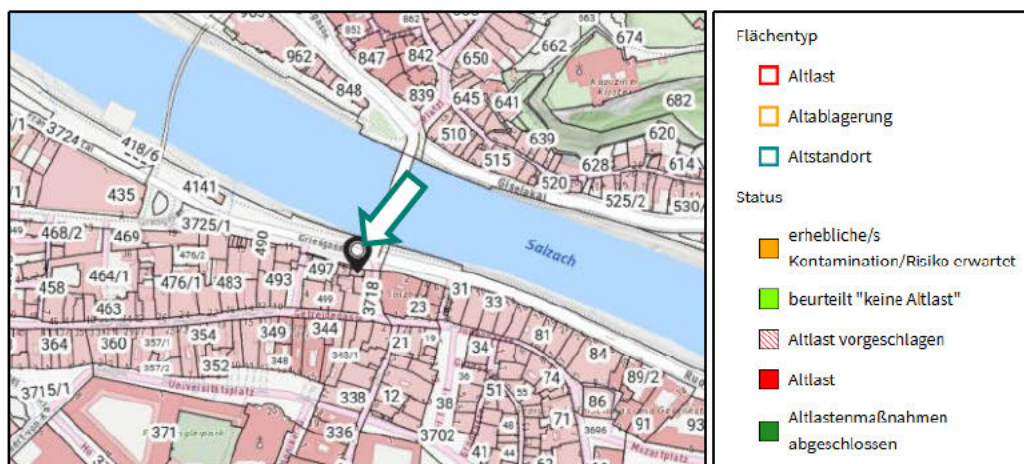
5. Altlastenportal

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

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

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁵.

Der fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



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

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

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

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

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten⁶

Das **geplante Geschäfts-, Büro- und Wohnobjekt mit Hotelflächen Griesgasse 1 und 3, Rathausplatz 4 sowie Getreidegasse 4/Griesgasse 5** umfasst gemäß den vorliegenden Planunterlagen ein Hofgeschoß (Kellergeschoß), ein Erdgeschoß, vier Obergeschoße sowie ein Dachgeschoß. Das Gebäudeensemble besteht aus mehreren historischen Hinterhäusern der Getreidegasse, deren Bausubstanz überwiegend auf das 16. und 17. Jahrhundert zurückgeht.

Der **Gebäudeteil Griesgasse 3** weist einen mittelalterlichen Gebäudekern auf. Im 1. Obergeschoß befinden sich eine Balkendecke sowie Reste einer Täfelung aus der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts. Der **Gebäudeteil Rathausplatz 4** stammt im Wesentlichen aus dem 16. Jahrhundert, während die heutige Fassadengestaltung auf das Ende des 18. Jahrhunderts zurückgeht.

Der **Rathausplatz** bildet einen kleinen, trichterförmigen Platz zwischen der Getreidegasse und dem Kranzmarkt mit einer Öffnung zur Salzach. Der im Bereich des Gebäudes gelegene **Rathausbogen** besteht seit dem Ende des 16. Jahrhunderts und bildete ursprünglich das Tor zur damaligen Hauptbrücke. Laut den Ausführungen im Dehio Salzburg wurde dieser Bereich mehrfach umgebaut und präsentiert sich heute als schlichte, tonnengewölbte Hausdurchfahrt.

Die Objekte wurden augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt, die ursprünglichen Baubeschreibungen konnten aufgrund des Alters der Gebäude nicht aus dem Bauakt entnommen werden. Die Baubeschreibungen zu den derzeit umgesetzten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind im nachstehenden Punkt „7. Gebäudepläne und Baubeschreibung“ abgebildet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den erfolgten Recherchen erteilten Auskünften über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz. Die Wärmeversorgung des Objekts soll künftig über einen Fernwärmeanschluss erfolgen. Weiters ist eine Klimatisierung mittels Fußbodenkühlung sowie Umluftkühler geplant.

Das gegenständliche **Gebäudeensemble** ist bereits seit dem Jahr 2015 Gegenstand umfassender Umbau- und Sanierungsüberlegungen. Während die bestehenden Flächen ursprünglich überwiegend Büro- und Wohnzwecken dienten, wurde im Jahr 2023 ein neues Bauprojekt eingereicht, welches eine gemischte Nutzung aus Geschäfts-, Hotel-, Wohn- und Büroflächen vorsieht. Den Schwerpunkt der künftigen Nutzung bildet die **Hotelnutzung**, welche sich gemäß den Einreichunterlagen über das **1., 2. und 3. Obergeschoß** erstreckt.

Laut der vorliegenden gewerberechtlichen Bewilligung vom 21.11.2023 (Zl. 05/01/32569/2023/019) – ursprünglich 2. und 3. Obergeschoß Hotelbereich - werden im geplanten Frühstücksraum ausschließlich fertige Gerichte an die Gäste verabreicht. Aufgrund einer zusätzlichen Abänderung der Einreichplanung wurden mit Bescheid vom 11.02.2025 (Zl. 05/01/32569/2023/044) weitere Zimmer im 1. Obergeschoß bewilligt – sodass mit Letztstand insgesamt **44 Betten** (22 Zimmer) projektiert sind. Das 1. Obergeschoß wird mit 6 Gästezimmern, das 2. Obergeschoß mit 7 Gästezimmer und das 3. Obergeschoß mit 9 Gästezimmern ausgeführt.

Im **4. Obergeschoß** sind **Büro- und Wohnflächen** vorgesehen. Das im Zuge der Umbaumaßnahmen ausgebaut **Dachgeschoß** soll künftig ausschließlich als **Bürofläche** genutzt werden. Im **Erdgeschoß** ist die Unterbringung von **Geschäftsflächen** geplant, während das **Hofgeschoß Verkaufs- und Lagerflächen** umfasst. Insgesamt erfolgt durch das eingereichte Projekt eine umfassende funktionale Neustrukturierung des historischen Gebäudeensembles unter Beibehaltung seiner städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutenden Bausubstanz.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befand sich das gesamte Gebäudeensemble im Rohbauzustand. Zur fachgerechten Ermittlung der noch ausstehenden Fertigstellungskosten wurde ein Subgutachter aus dem Fachgebiet Bauwesen beigezogen. Die vom **Subgutachter** ermittelten **Restherstellungskosten** werden in der nachstehenden Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

⁶ Quelle: u.a. DEHIO Salzburg, Seite 597 und 606

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

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 vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. **Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, den vorgelegten Unterlagen oder sachverständigen Annahmen beruhen.**

Zum Bewertungsstichtag befand sich das gegenständliche Gebäudeensemble im Rohbauzustand. **Zur Beurteilung des baulichen Zustandes sowie insbesondere zur Ermittlung der noch ausstehenden Fertigstellungskosten wurde ein Subgutachter aus dem Fachgebiet Bauwesen beigezogen. Hinsichtlich des Ausführungsstandes der einzelnen Geschoße und Räumlichkeiten sowie der Ermittlung der Restherstellungskosten wird auf das beigelegte Subgutachten unter dem Punkt „G.Beilagen“ verwiesen.**

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächen- und Nutzungsangaben wurden den erhobenen Planunterlagen vom 18.04.2024 entnommen.

Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben, Nutzungen und Ausstattungskategorien der Bestandsobjekte dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Der fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Nutzflächen		
Verwendete Unterlagen:	Im Bauakt vorgefundene Planunterlagen vom 18.04.2024 (ohne Stiege und ohne Terrassen); Naturmaß wurde nicht genommen!	
Geplantes Geschäfts-, Büro- und Wohnobjekt mit Hotelflächen in 5020 Salzburg, Griesgasse 1 und 3, Rathausplatz 4 sowie Getreidegasse 4/Griesgasse 5		gerundet
Erdgeschoß	ca.	242,00 m²
<i>Allgemeinfläche (Stiegenhaus)</i>	ca.	52,00 m²
<i>Verkaufsfläche</i>	ca.	242,00 m²
1.Obergeschoß	ca.	221,00 m²
<i>Allgemeinfläche (Stiegenhaus)</i>	ca.	51,00 m²
<i>Hotelfläche (sechs Zimmer – Nr. 11 bis 16)</i>	ca.	221,00 m²
2.Obergeschoß	ca.	309,00 m²
<i>Allgemeinfläche (Stiegenhaus)</i>	ca.	14,00 m²
<i>Hotelfläche (sieben Zimmer – Nr. 21 bis 27)</i>	ca.	309,00 m²
3.Obergeschoß	ca.	309,00 m²
<i>Allgemeinfläche (Stiegenhaus)</i>	ca.	13,00 m²
<i>Hotelfläche (neun Zimmer – Nr. 31 bis 39)</i>	ca.	309,00 m²
4.Obergeschoß	ca.	254,00 m²
<i>Allgemeinfläche (Stiegenhaus)</i>	ca.	54,00 m²
<i>Bürofläche</i>	ca.	82,00 m²
<i>Wohnfläche</i>	ca.	172,00 m²
Dachgeschoß	ca.	68,00 m²
<i>Allgemeinfläche (Technikflächen)</i>	ca.	68,00 m²
<i>Bürofläche</i>	ca.	68,00 m²
Hof- bzw. Kellergeschoß	ca.	110,00 m²
<i>Allgemeinkellerflächen (Technikflächen und Stiegenhaus)</i>	ca.	21,00 m²
<i>Kellerflächen – Zubehör (Abstellräume, Gangflächen etc)</i>	ca.	28,00 m²
<i>Verkaufsfläche inklusive Sanitärflächen</i>	ca.	110,00 m²
Summe der Ertragsflächen (für die Ertrags- und Pachtwertermittlung) exklusive der Zubehörsflächen im Hof- bzw. Kellergeschoß	ca.	1.513,00 m²
Gesamtsumme der Nutzflächen (für die Lageklassenermittlung)	ca.	1.765,00 m²
Gesamtsumme der Kellerflächen (für die Lageklassenermittlung)	ca.	49,00 m²

Die ertragsfähigen Flächen sind in der vorstehenden Tabelle schwarz dargestellt. Die ausgegrauten Flächen stellen Allgemeinflächen bzw. nicht ertragsfähige Flächen dar und werden ausschließlich der Vollständigkeit halber sowie zur besseren Nachvollziehbarkeit der Flächenzusammenstellung angeführt.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

4. Nutzung

Die Gebäude wurden ursprünglich als Geschäfts- und Bürogebäude genutzt. Im vorliegenden Projekt ist eine gemischte Geschäfts-, Hotel-, Wohn- und Büronutzung vorgesehen.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt nach den erteilten Auskünften **kein Bestandvertrag** vor.

6. Bauhistorie

Aus den Erhebungen im Bau- und Gewerbeakt 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.

Griesgasse 1 und Rathausplatz 4, 5020 Salzburg	
Denkmalschutzbescheid Griesgasse 1/Rathausplatz 4	vom 23.05.1951
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Feststellung für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes von Bedeutung	Bescheid vom 10.12.1975 Zl. V/ev-7297/75- Ev.Nr.443/573/75
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Diverse Umbauten im 1., 2. und 3. Obergeschoß in der Bank Vontobel	Bescheid vom 04.03.2003 Zl. 5/02/24080/2003/ 015
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbauten im Kellergeschoß und Erdgeschoß und 1. Obergeschoß in der Bank Vontobel	Bescheid vom 09.09.2003 Zl. 5/02/33588/2003/ 024
Baubewilligung für Austauschpläne <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbauten im Kellergeschoß und Erdgeschoß und 1. Obergeschoß in der Bank Vontobel	Bescheid vom 14.11.2003 Zl. 5/02/33588/2003/046
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Einbau einer Lüftungs-/Klimaanlage in der Bank Vontobel	Bescheid vom 22.12.2003 Zl. 05/02/53503/2003/018
Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> a) Umbauten im Kellergeschoß bis 3. Obergeschoß in der Bank Vontobel b) Einbau einer Lüftungs-/Klimaanlage in der Bank Vontobel	Bescheid vom 05.12.2006 und 25.05.2007 Zl. a) 05/02/24080/2003/030 b) 05/02/53503/2003/018
Griesgasse 3, 5020 Salzburg	
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbau des Geschäftslokales – Bankhaus Berger & Comp	Bescheid vom 07.05.1965 Zl. VI/4-3926/65
Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbau des Geschäftslokales – Bankhaus Berger & Comp.	Bescheid vom 02.06.1969 Zl. V/2-3926/65
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Feststellung für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes von Bedeutung	Bescheid vom 07.07.1976 Zl. V/ev-4300/76- Ev.Nr.444/392/76
Baubewilligung und Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fassadeninstandsetzung	Bescheid vom 14.07.1976 Zl. V/2-4300/76

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Dachstuhl-, Dacherneuerung und Fassadenrenovierung	Bescheid vom 05.11.1979 Zl. V/2-8594/79
Baubewilligung für Austauschpläne <u>Magistrat Salzburg:</u> Durchbrüche und Umwidmung – Bankhaus Berger & Comp	Bescheid vom 12.12.1979 Zl. V/2-9919/79
Baubewilligung und Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> a) Baubewilligung und Kollaudierung – Einbau einer Rohrpostanlage b) Kollaudierung – Durchbrüche für Feuerschutztüren c) Kollaudierung – Dach- und Fassadenrenovierung	Bescheid vom 23.11.1982 a) Zl. V/2-8322/82 b) Zl. V/2-9919/79 c) Zl. V/2-8594/79
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fassadensanierung , Erneuerung der Aufschrift über dem Haupteingang sowie Anbringung von 2 Firmentafeln	Bescheid vom 12.03.1998 Zl. 05/02/24139/98/13
Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fassadensanierung , Erneuerung der Aufschrift über dem Haupteingang sowie Anbringung von 2 Firmentafeln	Bescheid vom 05.12.2000 Zl. 05/02/24139/98/13
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Zwischenwandentfernung im Kellergeschoß	Bescheid vom 25.06.2002 Zl. 5/02/25344/2002/018
Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Zwischenwandentfernung im Kellergeschoß	Bescheid vom 16.06.2003 Zl. 5/02/25344/2002/018

Griesgasse 5/Getreidegasse 4, 5020 Salzburg

Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Feststellung für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes von Bedeutung	Bescheid vom 04.04.1969 Zl. V/ev-556/69
Baubewilligung und Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fassadensanierung im Innenhof	Bescheid vom 17.02.1983 Zl. V/2-9052/82
Bau- und feuerpolizeiliche Kollaudierung des Objekts und Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbauarbeiten (Versetzen von Wänden)	Bescheid vom 02.04.1987 Zl. V/5-8590/87 Zl. V/5-30094/87V/2-9052/82
Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbauarbeiten (Versetzen von Wänden)	Bescheid vom 02.03.1988 Zl. V/5-30094/87
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Umbauarbeiten im Keller und Erdgeschoß – Julius Meinl AG	Bescheid vom 19.05.1992 Zl. 5/02/53127/92/19
Genehmigungen <u>Magistrat Salzburg:</u> a) Gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung Einbau einer Klimaanlage – Julius Meinl AG b) Kollaudierung – Umbauarbeiten im Keller und Erdgeschoß – Julius Meinl AG	Bescheid vom 02.03.2000 Zl. a) 5/01/67533/1999/013 b) 5/01/53127/1992/024
Baubewilligung und Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Anbringung zweier Spots und Färbelung des Geschäftsportales (Revision und straßenpolizeiliche Bewilligung nicht relevant)	Bescheid vom 04.07.2000 Zl. 5/02/67533/1999/023
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fassadensanierung im Hof	Bescheid vom 13.12.2005 Zl. 5/02/57861/2005/014

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fassadensanierung im Hof	Bescheid vom 09.11.2006 Zl. 05/02/57861/2005/018
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Einbau einer Trennwand	Bescheid vom 17.10.2011 Zl. 05/00/49909/2011
Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Einbau einer Trennwand	Bescheid vom 17.01.2012 Zl. 05/00/49909/2011
Baubewilligung und Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Umgestaltung Geschäftsportal, Fassadenfärbung und Werbemaßnahme	Bescheid vom 26.03.2013 Zl. 05/01/24579/2013

Nachstehend werden die Bewilligungen hinsichtlich des aktuell geplanten Projektes dargestellt:

Griesgasse 1, 3 und 5/ Getreidegasse 4/ Rathausplatz 4, 5020 Salzburg

Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED], Rathausplatz 4/ Griesgasse 1, Griesgasse 3 und Getreidegasse 4/ Griesgasse 5 GSt. 508, 506, 500 alle KG Salzburg - Ansuchen um Ausnahmegenehmigung gemäß § 61 Abs 1 BauTG von den Bestimmungen der §§ 20 Abs. 1 lit. A. 21 Abs 2 lit. c und 23 Abs. 3 BauTG von der Unterschreitung von lichten Raumhöhen in Verkaufsräumen, der Unterschreitung von Türmindesthöhen und wegen des Entfalls des Abstellraumes in der Wohnung im DG - Ansuchen um Baubewilligung für den Umbau, die Umwidmung und die Sanierung der bestehenden Geschäfts- und Büroobjekte zu einem Verkaufsgeschäft mit Ausbau des Dachgeschoßes zu einer Wohnung	Bescheid vom 01.09.2015 Zl. 05/01/54734/2014/056
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Griesgasse 1, 3 und 5/ Getreidegasse 4/ Rathausplatz 4 GSt. 500, 502, 503, 504, 505, 506 und 508 alle KG Salzburg für Änderungspläne im Zusammenhang mit dem Umbau, der Umwidmung und Sanierung des bestehenden Geschäfts- und Büroobjektes sowie Ausbau des Dachgeschoßes zu einer Wohnung	Bescheid vom 21.11.2023 Zl. 05/01/54734/2014/109
Gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Griesgasse 1, 3 und 5/ Getreidegasse 4/ Rathausplatz 4 GSt. 508, 506, 505, 504, 503 und 500 alle KG Salzburg für die Errichtung und den Betrieb eines Hotels mit 32 Betten im 2.+3. OG samt Haustechnik gemäß § 359b Abs 1 und Abs 5 GewO 1994 iVm § 1 Z 2 der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten, mit der Arten von Betriebsanlagen bezeichnet werden, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind BGBl Nr 850/1994	Bescheid vom 21.11.2023 Zl. 05/01/32569/2023/019
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Griesgasse 1, 3 und 5/ Getreidegasse 4/ Rathausplatz 4 GSt. 500, 502, 503, 504, 505, 506 und 508 alle KG Salzburg für Änderungspläne im Zusammenhang mit dem Umbau, der Umwidmung und Sanierung des bestehenden Geschäfts- und Büroobjektes sowie Ausbau des Dachgeschoßes zu einer Wohnung	Bescheid vom 23.05.2024 Zl. 05/01/54734/2014/109

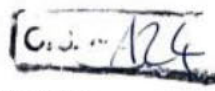
Baubewilligung zu Änderungsplänen <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Griesgasse 1, 3 und 5/ Getreidegasse 4/ Rathausplatz 4 Gst. 508, 506, 505, 504, 503 und 500 alle KG Salzburg Umbau, Umwidmung und Sanierung des bestehenden Geschäfts-, Büro- und Wohnobjektes samt Ausbau des Dachgeschoßes	Bescheid vom 10.07.2024 Zl. 05/01/54734/2014/152
Verlängerung der Bauvollendungsfrist <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Griesgasse 1, 3 und 5/ Getreidegasse 4/ Rathausplatz 4 Gst. 508, 506, 505, 504, 503 und 500 alle KG Salzburg Umbau, Umwidmung und Sanierung des bestehenden Geschäfts-, Büro- und Wohnobjektes samt Ausbau des Dachgeschoßes - gemäß § 17 Abs 7 BauPolG bis zum 09.08.2027	Bescheid vom 23.07.2024 Zl. 05/01/54734/2014/156
Änderung der gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigung <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Griesgasse 1, 3 und 5/ Getreidegasse 4/ Rathausplatz 4 Gst. 508, 506, 505, 504, 503 und 500 alle KG Salzburg Änderung des genehmigten Hotels für 32 Betten im 2. und 3. OG um Flächen im 1.OG für ein Hotel mit insgesamt 44 Betten - Anzeige gemäß § 81 Abs 3 iVm § 81 Abs 2 Z 7 GewO 1994	Bescheid vom 11.02.2025 Zl. 05/01/32569/2023/044
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Griesgasse 1, 3 und 5/ Getreidegasse 4/ Rathausplatz 4 Gst. 508, 506, 505, 504, 503 und 500 alle KG Salzburg Umbau, Umwidmung und Sanierung des bestehenden Geschäfts-, Büro- und Wohnobjektes samt Ausbau des Dachgeschoßes - Baubewilligung für Änderungspläne für die Anbringung zweier Firmenbeschriftungen zur Bewerbung des Cafes "Paul le Cafe"	Bescheid vom 06.05.2025 Zl. 05/01/54734/2014/171

Die ursprünglichen baubehördlichen Bewilligungen der Bestandsgebäude konnten aufgrund des Alters der Gebäude nicht erhoben werden. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme befand sich das Areal im Rohbaustand.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass der bisherige Bestand sowie die bis zum Tag der Befundaufnahme ausgeführten Baumaßnahmen konsensgemäß projektiert und errichtet wurden. Eine bautechnische oder baurechtliche Überprüfung der bereits ausgeführten Arbeiten in Übereinstimmung mit den vorliegenden bzw. erteilten Bewilligungen fällt nicht in den Kompetenzbereich des gefertigten Sachverständigen und war nicht Gegenstand des Auftrages.

7. Gebäudepläne und Baubeschreibung

Änderungsplan vom 18.04.2024



ÄNDERUNGSPLAN

zum bewilligten Plan vom 21.11.2023 mit Bescheid Zahl 05/01/54734/2014/109

18.04.2024

GEGENSTÄNDLICHE LIEGENSCHAFT:

Adresse: Rathausplatz 4, 5020 Salzburg
 Katastralgemeinde: 56537
 Grundstücke: 508 506 505 504 503 500

PROJEKTbeschreibung:

Antragsgegenständlich sind Veränderungen des in Umbau befindlichen Objektes Rathausplatz 4 gegenüber der ~~STADT SALZBURG~~ Mag.-Abt. 5 - Raumplanung und Baubehörde bewilligten Planung

LEGENDE

 Bestand	 Bewilligter Neubau - Noch nicht ausgeführt
 Noch nicht bewilligter Abbruch	 Bewilligter Abbruch - Noch nicht ausgeführt
 Noch nicht bewilligter Neubau	 Bewilligter Abbruch - Bereits durchgeführt
 Bewilligter Abbruch - Wird nicht umgesetzt	 Bewilligter Neubau - Wird nicht ausgeführt

Höhe der zu entrichtenden Gebühr: **Plan 1180**
Beschw. 780

Eingel.: **22. April 2024**
 G.-Zahl: **54734/14**

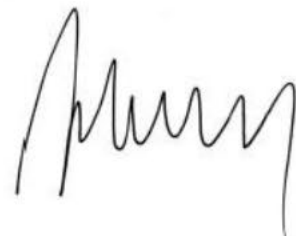
BAUHERR / GRUNDEIGENTÜMER

PLANVERFASSER

ARCHITEKTEN ARKFORM / LECHNER

ARKFORM
 ARKFORM ZT GmbH Hafenstraße 61 4020 Linz
 office@arkform.at www.arkform.at 0732 719322

LECHNER & LECHNER
 lechner-lechner-lechner ZT gmbh Priesterhausgasse 18 5020 Salzburg
 architekten@lechner-lechner.at www.lechner-lechner.at 0662 882202




BEHÖRDE

Bildet nach Maßgabe der Bescheidbestimmungen einen Bestandteil des Bescheides des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg

vom: **25.04.2024** Zahl: **05/01/54734/2014/135**

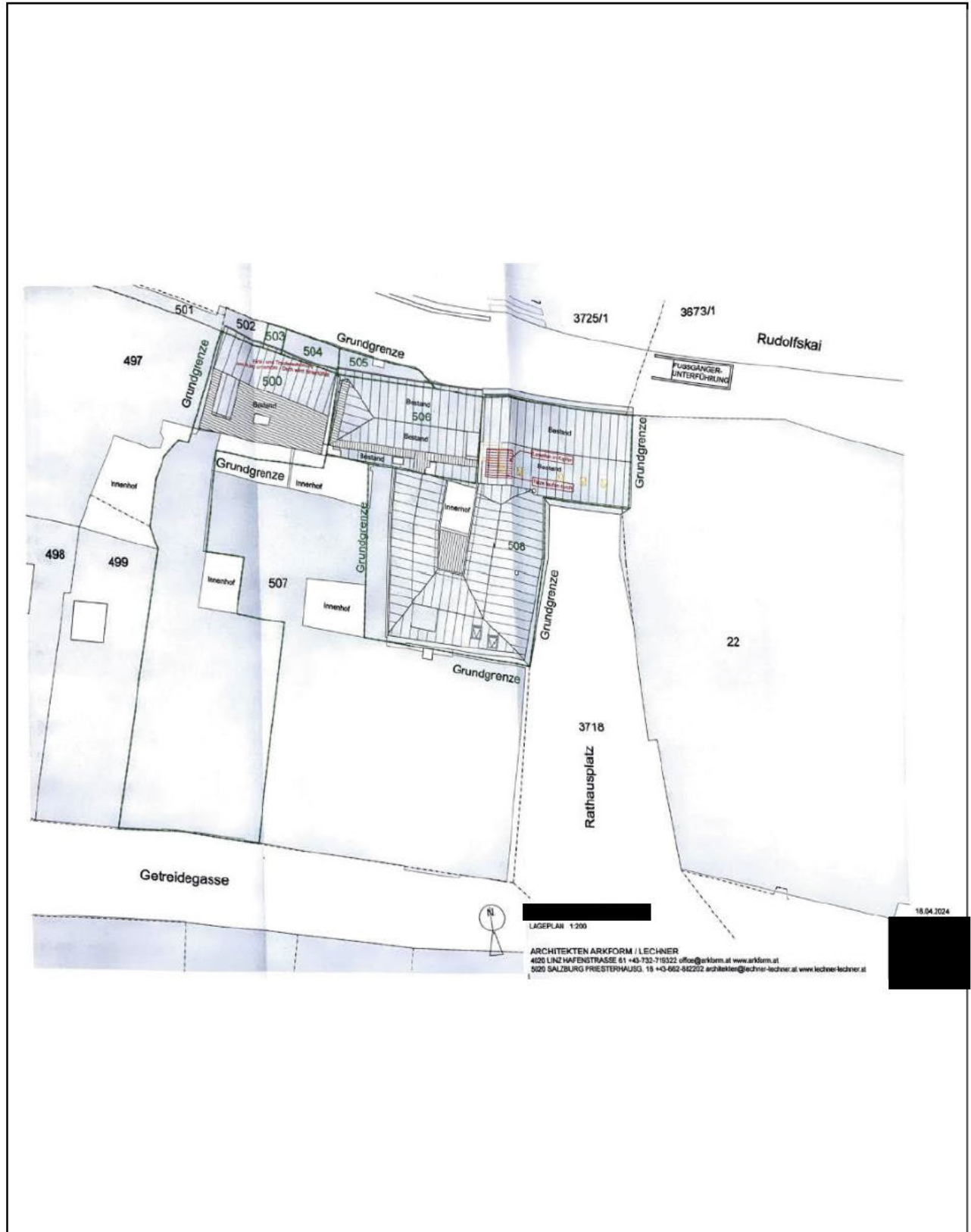
Für den Bürgermeister:


 Mag. Bernadette Maurer

Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Lageplan vom 18.04.2024



Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

[illegible]

Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Grundriss 2.Obergeschoß



Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Architectural floor plan of a building, showing various rooms, corridors, and structural elements. The plan includes detailed annotations for room numbers, areas, and materials. Key features include a central corridor system, multiple rooms with specific area measurements (e.g., 11.52 m², 15.17 m², 10.03 m²), and structural details like "Der historische Tontrock wird erhalten" (The historical brickwork will be preserved) and "Der historische Tontrock wird erhalten" (The historical brickwork will be preserved). The plan also shows a "Südterasse" (South terrace) and a "Westterasse" (West terrace). The drawing is dated 18.04.2024 and includes a scale of 3.00 : 1/100.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

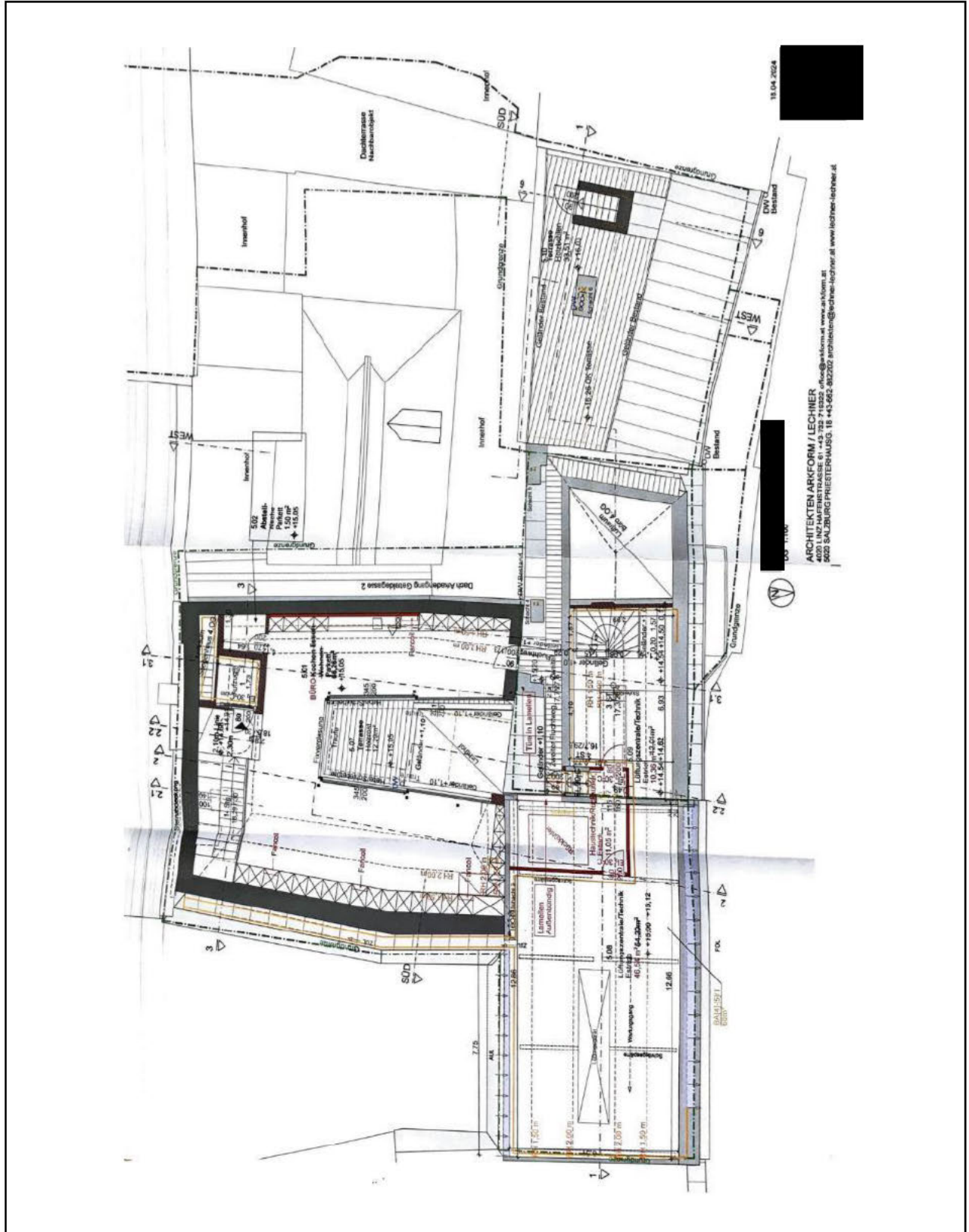
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

[illegible]

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Grundriss Dachgeschoß vom 18.04.2024



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

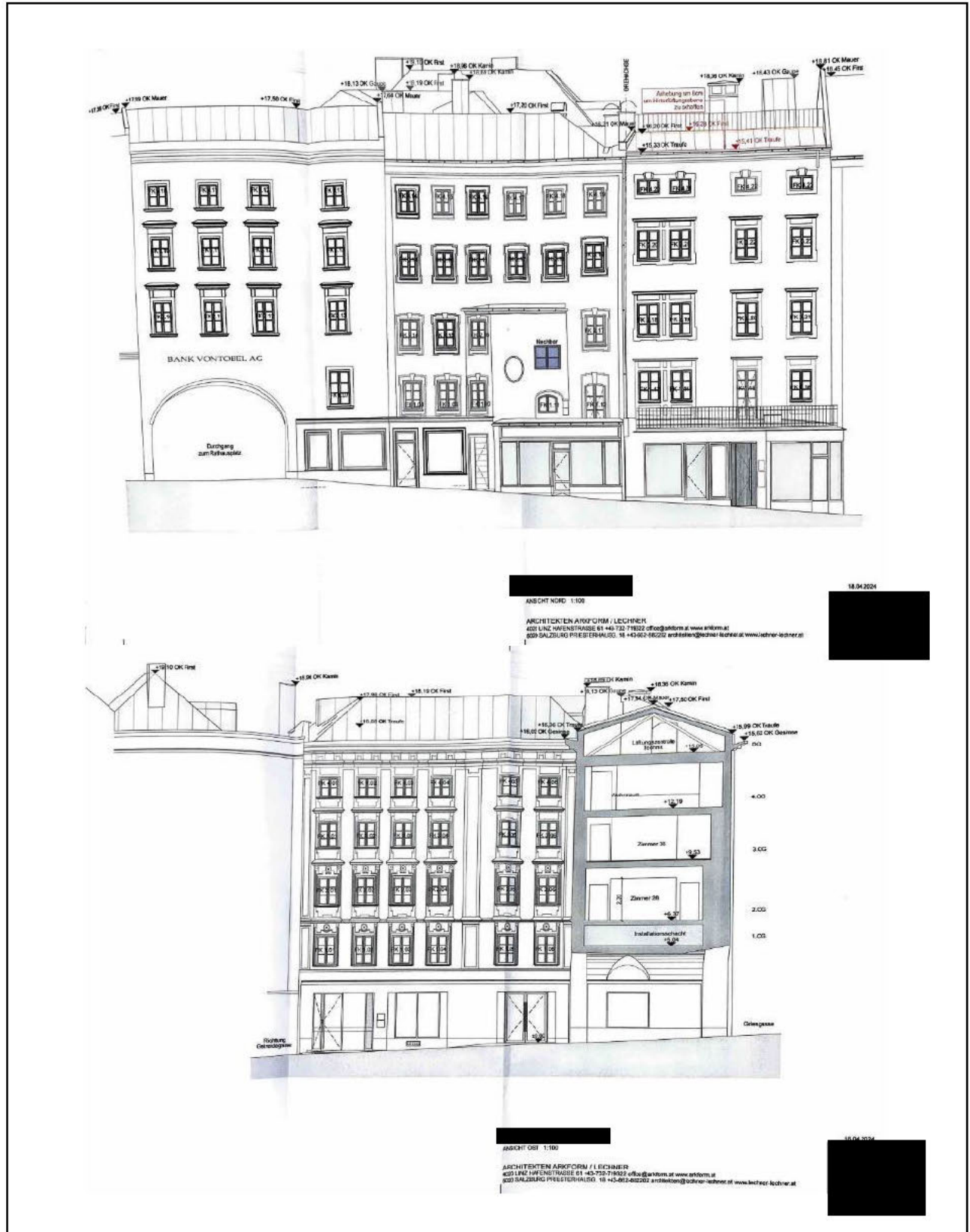
Draufsicht vom 18.04.2024



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Ansichten Norden und Osten vom 18.04.2024



Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Ansicht Westen und Schnitt Süden



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

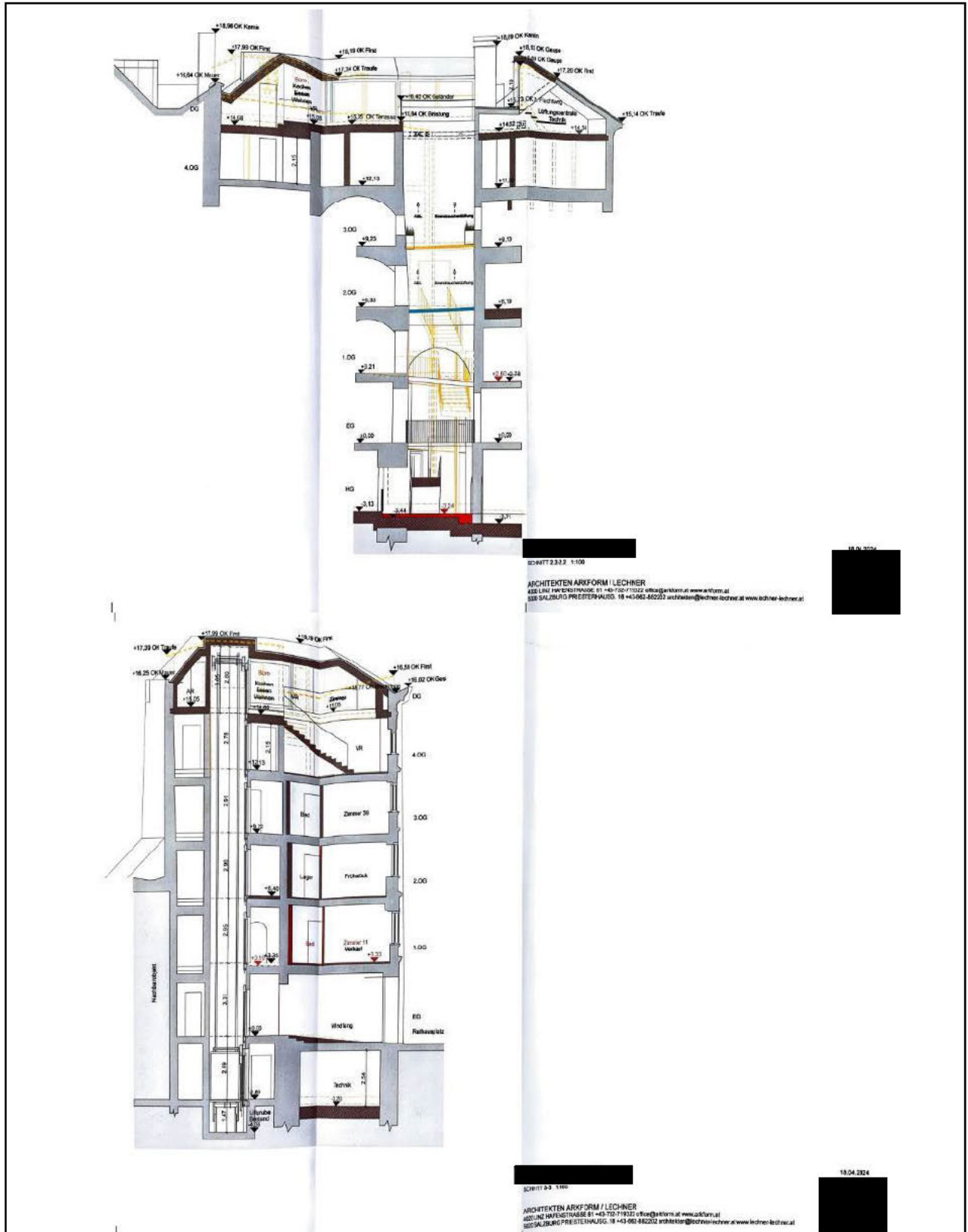
Schnitte vom 18.04.2024



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Schnitte vom 18.04.2024



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Baubeschreibung zu den Planunterlagen vom 18.04.2024

Änderungen gegenüber dem bewilligten Konsens:

Anstelle von 2 Geschossen (OG2 und OG3) wird das im antragsgegenständlichen Gebäude projektierte Hotel 3 Geschosse (OG1, OG2 und OG3) umfassen. Der Verkauf reduziert sich dadurch von 3 Geschossen (Hofgeschoss, EG und OG1) auf 2 Geschosse (Hofgeschoss und EG).

Der Verkaufslift zwischen Hofgeschoss, EG und OG 1 entfällt.

Für die bewilligte Dachgeschosswohnung wird eine Umwidmung zum Büro angesucht.

Das Dach der Griesgasse 5 soll hinterlüftet werden. Es wird in diesem Bereich daher eine Erhöhung um 8cm angesucht.

Im Bereich der Dachflächen werden folgende Maßnahmen angesucht:

Im Dachbereich mit der Lüftungszentrale werden zusätzliche Lamellen in der Dachfläche (Im Graben) und in der Giebelwand (zur Griesgasse 3) angesucht, um einen zusätzlichen Rückkühler unterbringen zu können.

Die Strangentlüftungen der Haustechnikschächte (bis auf Schacht 1) werden über die bestehenden Kamine geführt. Die Strangentlüftungen von Schacht 1 sowie die Entlüftung der Mülltonnen im EG werden im Bereich der Liftüberfahrt geführt. Hier werden 3 Stück Runde Wetterschutzgitter ausgeführt. Material: Kupfer, Struktur: Feingliedrig

Im Bereich einiger Decken hat sich die Anforderung an den Brandschutz erhöht. Dies betrifft die Decke zwischen EG und OG1. Hier wurden Teilbereiche, die in der aufrechten Bewilligung in REI30 projektiert waren, umgeplant, sodass diese nun REI90 entsprechen. Die geplanten Maßnahmen können dem Konvolut „Brand- und Schallschutz der Decken nach Umbau und Sanierung“ entnommen werden.

Im Bereich der Fassaden werden folgende Maßnahmen angesucht:

Kastenfenster FF 0.08 und FF 0.09 (Schnitt SÜD-SÜD) wird um 30cm vergrößert. Das Fenster FF-1.04 (Schnitt SÜD-SÜD) wird um 25cm tiefer eingebaut werden.

Die REI 90 Hofverglasung (Ansicht West und Schnitt SÜD-SÜD) wird verkleinert ausgeführt werden. Hier wird eine Parapetmauer, um die Mülltonnen der Nachbarliegenschaft abzudecken, errichtet und die Glasteilung modifiziert.

Im Bereich des Haupteinganges des Gebäudes Rathausplatz 4 wird eine Löschwassereinspeisung ausgeführt werden.

Im Bereich des kleinen Innenhofes mit der Horizontalverglasung wird der Winkel der neuen Begrenzungswand verändert. Die Aufteilung der Horizontalverglasung wird daran angeglichen.

ARCHITEKTEN ARKFORM / LECHNER
4020 LINZ HAFENSTRASSE 61 +43-732-719322 office@arkform.at www.arkform.at
5020 SALZBURG PRIESTERHAUSG. 18 +43-662-882202 architekten@lechner-lechner.at www.lechner-lechner.at

Die Lage und Dimensionierung der Haustechnikschächte wurde in Absprache mit der SVK und dem BDA modifiziert.

Hofgeschoss -1

Im Bereich des Raumes KG.05/a wird eine Hebeanlage mit Schacht errichtet.

Die bewilligten Durchgänge zwischen Raum KG.09 und KG.21 sowie zwischen KG.09 und KG.13 entfallen.

Die bestehende Kanalumklammerung in Raum KG.09 bleibt bestehen.

Die beiden unterschiedlichen Niveaus des Raums KG.09 wird werden angeglichen. Der gesamte Raum wird zukünftig dieselbe Fußbodenoberkante haben.

Raum KG.21 wird nicht tiefergelegt werden und das bestehende Niveau wird unverändert bestehen bleiben. Das bestehende WC und die bestehende Wendeltreppe werden nicht abgebrochen werden (derzeit als Abbruch bewilligt). Die Raumwidmung von Raum KG.21 soll wie im bisherigen Bestand „Lager“ anstelle von „Verkauf“ bleiben.

Die aus dem EG kommende Verkaufstreppe wird etwas in Richtung Hofverglasung verschoben.

Erdgeschoss

Im Eingangsbereich des Gebäudes Rathausplatz 4 wird der Schacht 1 vergrößert und im Bereich der Eingangstüre

Im Bereich der Verkaufsfläche entfällt die nach oben ins erste OG führende Treppe. Die nach unten führende Treppe rückt tiefer ins Gebäude in Richtung der Hofverglasung.

Im Bereich der Brücke entfällt der Verkaufslift. Aufgrund des Naturmaßes und der damit verbundenen Notwendigkeit, den bestehenden Durchbruch tiefer zu erreichen (Durchgangshöhe) entfällt auch die Rampe im Bereich der Brücke. Es werden anstelle der Rampe 2 Stufen ausgeführt werden.

Obergeschoss 1

Aufgrund der Nutzungsänderung von Verkauf zu Hotel kommt es in diesem Geschoss zu weitreichenden grundrisslichen Änderungen. Das Hotel in diesem Geschoss ist, wie auch im OG2, in zwei Teile geteilt. Zwischen dem Gebäude Griesgasse 3 und Griesgasse 5 wird dieses Geschoss getrennt. Die Zimmer 11 bis 15 werden dabei über das Treppenhaus des Gebäudes Rathausplatz 4 erschlossen und verfügen im Gebäude Griesgasse 3 noch über eine Nebentreppe. Zimmer 16 wird über das Treppenhaus Griesgasse 5 erschlossen.

ARCHITEKTEN ARKFORM / LECHNER
4020 LINZ HAFENSTRASSE 61 +43-732-719322 office@arkform.at www.arkform.at
5020 SALZBURG PRIESTERHAUSG. 10 +43-662-862202 architekten@lechner-lechner.at www.lechner-lechner.at

Der Verkaufslift und die Verkaufstreppe entfallen auch in diesem Geschoss. Es wird eine Brücke in diesem Bereich zwischen den beiden Hotelteilen, mit Glaswänden in REI 90, ausgeführt werden.

Im Bereich des Hotelzimmer 14 (Raum 1.14) befindet sich der Nachtwächtergang aus dem Nachbarhaus. Hier wird im Badezimmer die Raumhöhe von 2,10 Meter, wie auch bisher, unterschritten.

Auf eine detaillierte Auflistung der grundrisslichen Änderungen für jedes Zimmer wird aufgrund der grundsätzlichen Typologieänderung verzichtet und auf die Pläne verwiesen.

Obergeschoss 2

In diesem Geschoss gibt es aufgrund der Innenarchitekturplanung und den Erfordernissen der Haustechnik grundrissliche Änderungen. Die Anzahl der Zimmer und die Erschließung bleibt dabei unverändert. Es wurden einige Vorsatzschalen hinzugefügt und einige Wände hinsichtlich der Lage leicht verändert. Einige Bäder wurden leicht angepasst. Für eine detaillierte Betrachtung wird auf die Pläne verwiesen.

Obergeschoss 3

In diesem Geschoss gibt es aufgrund der Innenarchitekturplanung und den Erfordernissen der Haustechnik grundrissliche Änderungen. Die Anzahl der Zimmer und die Erschließung bleibt dabei unverändert. Es wurden einige Vorsatzschalen hinzugefügt und einige Wände hinsichtlich der Lage leicht verändert. Einige Bäder wurden leicht angepasst. Für eine detaillierte Betrachtung wird auf die Pläne verwiesen.

Obergeschoss 4

Die Dachgeschosswohnung wird in diesem Geschoss zum Büro umgewidmet. Ansonsten gibt es in diesem Geschoss aufgrund der Innenarchitekturplanung und den Erfordernissen der Haustechnik grundrissliche Änderungen. Die Anzahl der Zimmer und die Erschließung bleibt dabei unverändert. Es wurden einige Vorsatzschalen hinzugefügt und einige Wände hinsichtlich der Lage leicht verändert. Einige Bäder wurden leicht angepasst. Für eine detaillierte Betrachtung wird auf die Pläne verwiesen.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird zum Büro umgewidmet. Im Bereich der Lüftungszentrale wird ein Rückkühlgerät ausgeführt werden.

ARCHITEKTEN ARKFORM / LECHNER
4020 LINZ HAFENSTRASSE 61 +43-732-719322 office@arkform.at www.arkform.at
5020 SALZBURG PRIESTERHAUSG. 18 +43-662-882202 architekten@lechner-lechner.at www.lechner-lechner.at



STELLPLATZBERECHNUNG – RELEVANTE KENNZAHLEN

Für die Ermittlung der verpflichtend zu errichtenden Stellplätze. Für die Ermittlung der Stellplätze wurde die Stellplatzverordnung der Stadt Salzburg aus dem Jahre 1998 herangezogen. Die Stellplatzverordnung 2016 ist aufgrund des 2014 gestarteten Verfahrens unberücksichtigt geblieben.

Das gegenständliche Vorhaben befindet sich im Teilgebiet A der Stellplatzverordnung 1998. Hier gelten folgende für das Bauvorhaben relevante Kennzahlen:

1.2. bei Beherbergungsbetrieben (§ 2 Abs. 2 lit. c GaO) (Hotels, Gasthöfe, Pensionen udgl) 1 Stellplatz je begonnene 20 Gästezimmer;

1.4. bei Büro- und Verwaltungsräumen, Ambulatorien und Arztpraxen (§ 2 Abs. 2 lit. e GaO) 1 Stellplatz je begonnene 300 m² Nutzfläche;

1.5. bei Handelsgeschäften, Geschäftshäusern udgl sowie Einkaufszentren ohne Lebens- und Genußmittelangebot (§ 2 Abs. 2 lit. f GaO) 1 Stellplatz je begonnene 500 m² Verkaufsfläche;

Für Wohnungen wurden die Pflichtstellplätze im alten Bautechnikgesetz in §39b Abs (2) a für Wohnungen wie folgt festgelegt:

bei Wohnbauten 1,2 Stellplätze je Wohnung, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl;



STELLPLATZBERECHNUNG – ANRECHENBARER BESTAND

Bestand				
Wohnungen:	0	je 1,2 pro Wohnung / aufzurunden	=	0 STPL
Beherbergungszimmer:	0	je 1 STPL pro 20 begonnene Zimmer	=	0 STPL
Büro:	1.050,98m ²	je 1 STPL pro angefangene 300m ²	=	4 STPL
Verkauf:	338,34 m ²	je 1 STPL pro angefangene 500m ²	=	1 STPL
Summe				5 STPL

2015 Bewilligt				
Wohnungen:	1	je 1,2 pro Wohnung / aufzurunden	=	2 STPL
Beherbergungszimmer:	0	je 1 STPL pro 20 begonnene Zimmer	=	0 STPL
Büro:	657,13m ²	je 1 STPL pro angefangene 300m ²	=	3 STPL
Verkauf:	756,73 m ²	je 1 STPL pro angefangene 500m ²	=	2 STPL
Summe				7 STPL

2015 wurden die beiden damals zusätzlichen KFZ-Abstellplätze durch die Wüstenrot abgelöst, wodurch sich anrechenbare Bestand um 2 STPL auf 7 KFZ-Stellplätze erhöht.

2023 Bewilligt				
Wohnungen:	4	je 1,2 pro Wohnung / aufzurunden	=	5 STPL
Beherbergungszimmer:	16	je 1 STPL pro 20 begonnene Zimmer	=	1 STPL
Büro:	73,45m ²	je 1 STPL pro angefangene 300m ²	=	1 STPL
Verkauf:	399,62 m ²	je 1 STPL pro angefangene 500m ²	=	1 STPL
Summe				8 STPL

2023 hat sich der Bedarf an Pflichtstellplätzen um einen STPL erhöht.

STELLPLATZBERECHNUNG – ERMITTLUNG DER PFLICHTSTELLPLÄTZE

2024 Projektiert				
Wohnungen:	3	je 1,2 pro Wohnung / aufzurunden	=	4 STPL
Beherbergungszimmer:	22	je 1 STPL pro 20 begonnene Zimmer	=	2 STPL
Büro:	106,10 m ²	je 1 STPL pro angefangene 300m ²	=	1 STPL
Verkauf:	289,54 m ²	je 1 STPL pro angefangene 500m ²	=	1 STPL
Summe				8 STPL

Die Anzahl der benötigten Pflichtstellplätze beträgt 8. Dies bedeutet, dass es keine Veränderung an benötigten Pflichtstellplätzen gegenüber der 2023 bewilligten Planung gibt.

STELLPLATZRELEVANTE VERKAUFSFLÄCHE

Räume, die eine andere Widmung als „Verkauf“ haben wurden nicht berücksichtigt und daher auf 0,00 m² gestellt und die betreffenden Räume der Einheit wurden rot markiert.

HOFGESCHOSS

KG 04b	WC	0,00 m ²
KG 05/a	WC	0,00 m ²
KG 05/b	Gang	0,00 m ²
K 09	Verkauf	17,41 m ²
KG10	Verkauf	26,68 m ²
KG 21	Verkauf	15,23 m ²
KG15	Verkauf	2,83 m ²
KG 13	Verkauf	21,53 m ²
KG 16/a	Verkauf	12,76 m ²
KG 16/c	Stiegenpodest	0,00 m ²
KG 18	WC	0,00 m ²
KG 19	WC	0,00 m ²

ERDGESCHOSS

0.01	Verkauf	98,24 m ²
0.05	Verlauf	25,26 m ²
0.09	Verkauf	37,09 m ²
0.16	Verkauf	32,51 m ²
0.12	Gang	0,00 m ²

SUMME 289,54 m²

STELLPLATZRELEVANTE BÜROFLÄCHE

Räume, die eine andere Widmung als „BÜRO“ haben wurden nicht berücksichtigt und daher auf 0,00 m² gestellt und die betreffenden Räume der Einheit wurden rot markiert.

4. Obergeschoss

4.03/a	Vorraum	0,00 m ²
4.07/a	Bad	0,00 m ²
4.07/b	Bad	0,00 m ²
4.03/b	Büro	17,67 m ²
4.13	Büro	22,17 m ²
Keine RN	Serverraum	0,00 m ²

Dachgeschoss

5.01	Büro	66,26 m ²
5.02	Abstellnische	0,00 m ²

SUMME 106,10 m²

ARCHITEKTEN ARKFORM / LECHNER
4020 LINZ HAFENSTRASSE 61 +43-732-719322 office@arkform.at www.arkform.at
5020 SALZBURG PRIESTERHAUSG. 18 +43-662-882202 architekten@lechner-lechner.at www.lechner-lechner.at

Projektbeschreibung ON 30 – gewerberechtliche Änderungsplanung

Ord.Nr. 30

GEWERBERECHTLICHER ÄNDERUNGSPLAN

18.04.2024

zum bewilligten Plan vom 21.11.2023 mit Bescheid Zahl 05/01/32569/2023/019

GEGENSTÄNDLICHE LIEGENSCHAFT:

Adresse: Rathausplatz 4, 5020 Salzburg
Kastalgemeinde: 56537
Grundstücke: 508 506 505 504 503 500

PROJEKTbeschreibung:

Das im zweiten und dritten Obergeschoss bewilligte Hotel mit 32 soll um das erste Obergeschoss erweitert werden. Die Anzahl an Betten erhöht sich dadurch auf 44. Die baulichen Änderungen werden parallel beantragt. Die Legende (Plan) bezieht sich auf die baurechtlich bewilligten Bauteile.

LEGENDE

	Bestand		Bewilligter Neubau - Noch nicht ausgeführt
	Noch nicht bewilligter Abbruch		Bewilligter Abbruch - Noch nicht ausgeführt
	Noch nicht bewilligter Neubau		Bewilligter Abbruch - Bereits durchgeführt
	Bewilligter Abbruch - Wird nicht umgesetzt		Bewilligter Neubau - Wird nicht ausgeführt

BAUHERR / GRUNDEIGENTÜMER



PLANVERFASSER

ARCHITEKTEN ARKFORM / LECHNER

ARKFORM

ARKFORM ZT GmbH Hafenstraße 61 4020 Linz
office@arkform.at www.arkform.at 0732 719322

LECHNER & LECHNER

lechner-lechner-lechner ZT gmbh Priesterhausgasse 18 5020 Salzburg
architekten@lechner-lechner.at www.lechner-lechner.at 0662 862202



STADT : SALZBURG Magistrat
Mag.-Abt. 5 - Raumplanung und Baubehörde

Eingel.: 10. Okt. 2024

G.-Zahl: 32569/23

Beil.:

geändert am 11.02.2025
Horst Lechner

Bildet nach Maßgabe der Bescheidbestimmungen
einen Bestandteil des Bescheides des
Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg
vom 11.02.2025, Zahl 05/01/32569/2023/044

Für den Bürgermeister:

(Mag. Bernadette Maurer)

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Betriebsbeschreibung allgemein ON 5 (2. OG und 3.OG – Hotelfläche)

Ord.Nr. 5

Allgemeine Betriebsbeschreibung

für die Errichtung und den Betrieb einer Betriebsanlage
(4-fach)

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz

Name und Anschrift des Antragstellers (Telefon, E-Mail)

Standort der Betriebsanlage (Straße, Hausnummer, Grundstück und KG) KG 56537
Rathausplatz 4, 5020 Salzburg GSD 508, 506
505, 509, 503
500

Bezeichnung des Vorhabens (Tischlerei, Kfz-Werkstätte odgl.)
Hotel

1. Beschreibung des beantragten Vorhabens

Größe der Betriebsanlage, Art und Ausmaß der gewerblich genutzten Flächen
(zB Produktionsräume, Lager, Sanitärräume, sonstige Freiflächen wie Freilagerplätze oder betriebliche Verkehrsflächen
inkl. Kfz-Stellplätze auf Privatgrund):

OG 2: 289,77 m ²	Nutzfläche
OG 3: 281,40 m ²	Nutzfläche
Gesamt: 571,17 m ²	Nutzfläche

STADT: SALZBURG Magistrat
Mag.-Abt. 3 - Raumplanung und Baubehörde
Eingel.: 20. April 2023
G.-Zahl: 32569 / 23
Beil.:

Gesamtausmaß der Betriebsanlage inkl. Freiflächen somit
☒ unter 800 m² ☐ über 800 m²

Elektrische Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte
☒ unter 300 KW ☐ über 300 KW ☐ keine Maschinen oder Geräte

Zahl der geplanten Arbeitnehmer
☒ männlich 2 ☒ weiblich 2 ☐ keine Arbeitnehmer

Geschäfts-/Betriebszeiten
Geschäftszeiten (und Betriebszeiten, sofern diese voneinander abweichen): 24h

Ladetätigkeiten (An-, Zu- und Ablieferungszeiten unter Angabe der Fahrzeugart):
KLEINTRANSPORTER ZU LADEZEITEN 06⁰⁰ - 11⁰⁰ UHR

Anzahl der An-, Zu- und Abfahrten mittels Lkw oder Pkw (Fahrzeugfrequenz):
1x TÄGLICH

1

2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung

- ☒ Öffentliche Wasserleitung ☐ Private Wasserleitung (zB Wassergenossenschaft)
- ☐ Brunnen: ☐ Trinkwasser ☐ Nutzwasser
- ☐ Sonstige:

Betriebliche Abwasserbeseitigung

Herkunftsbereiche:
(zB Waschplatz, Tankstelle, Großküche, Bodenabläufe im Produktionsraum, Wasseraufbereitungs-, Reinigungs- und Kläranlage odgl.)

- ☒ Kanal:
- ☐ Zustimmung des Kanalbetreibers liegt bereits mit Bestätigung vom _____ vor.
- ☐ Wasserrechtliche Bewilligung: ☐ Ja ☐ Nein ☐ Angesucht am _____.
- ☐ Vorfluter (Fluss, Bach):
- ☐ Wasserrechtliche Bewilligung ☐ Ja ☐ Nein ☐ Angesucht am _____.
- ☐ Senkgrube: Fassungsvermögen _____ m³
- ☐ Sonstige: (zB Rückführung in den Grundwasserkörper, Entsorgung als Abfall odgl.)

Typische Vorreinigungsmaßnahmen:

- ☐ Mineralölabscheider:
- ☐ Restölabscheider:
- ☐ Schlammfang:
- ☐ Fettabscheider:
- ☐ Sonstige:

3. Spezielle brandschutztechnische Einrichtungen (Brandschutzkonzept)

- ☐ Keine geplant oder
- ☐ Sprinkleranlage
- ☐ Brandmeldeanlage
- ☐ Brandrauchentlüftung
- ☒ Sonstige: lt. Brandschutzkonzept

4. Produktions- und Arbeitsabläufe

Beschreibung der Produktions- und Arbeitsabläufe

(allgemein verständliche Beschreibung des Betriebsablaufs und der wichtigsten Arbeitsschritte):

KLASSISCHER HOLZBETRIEB

5. Einsatz von Stoffen

(zB Art, Menge, Beschaffenheit, Lagerung; bei Verwendung von gefährlichen Stoffen: Beilage der **Sicherheitsdatenblätter (1-fach)** und Bekanntgabe des Einsatzortes).

☒ Es werden keine Stoffe eingesetzt oder

☐ Es werden folgende Stoffe eingesetzt:

6. Verzeichnis der Maschinen und sonstigen Betriebseinrichtungen

Lau- fende Nr.	Art der Maschine/ sonstige Betriebseinrichtung ¹	Fabrikat/ Type/ Nummer	CE- Kennzeichnung (Bitte ankreuzen)	Dezibel ² [dB]	KW ³
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		
			☐ Ja ☐ Nein		

Gesamtanschlusswert in Kilowatt: _____

7. Heizungsanlage

- ☐ Keine Heizungsanlage geplant oder
☐ Heizöl ☐ Feste Brennstoffe ☐ Erdgas ☐ Flüssiggas
☐ Elektrisch ☒ Fernwärme ☐ Solaranlage ☐ Wärmepumpe
☐ Sonstige:

¹ Die Situierung der angegebenen Maschinen oder sonstigen Betriebseinrichtungen muss im Grundrissplan bzw. Lageplan ersichtlich sein.

² Schalleistungspegel oder A-bewerteter Schalldruckpegel (Information vom Hersteller); bei Schalldruckpegel auch Abstandsangabe in Metern.

³ Anschlusswert in Kilowatt.

8. Kälteanlagen

☐ Keine Kälteanlagen geplant oder

Aggregat-Type:

SIEHE HKLS EINREICHUNG

Aufstellungsort:

Verwendungszweck:

Art und Menge der eingesetzten Kältemittel für jede Anlage:

A-bewerteter Schalldruckpegel in Abhängigkeit der Entfernung für die ins Freie abstrahlenden Schallquellen:

Beschreibung der schall- und schwingungsisolierenden Maßnahmen bei Aggregaten und Leitungen:

Hinweis: Eine eigene planliche Darstellung samt Beschreibung ist erforderlich

9. Gaslagerungen (ausgenommen zu Heizzwecken)

☒ Keine Gaslagerungen geplant oder

Gasart:

Füllbehälter bzw. Gastanks (Anzahl der Gasflaschen mit Füllmenge bzw. Beschreibung des Gastanks):

Aufstellungsort:

☐ Rohrleitungsschema (bei zentraler Gasversorgung)

10. Angaben zu Notbeleuchtung (Sicherheits-/Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung)

☐ Keine geplant oder

☒ Sicherheitsbeleuchtung (betroffene Bereiche angeben):

SIEHE BRANDSCHUTZKONZEPT

Hinweis: Ein Projekt mit technischer Beschreibung ist erforderlich.

11. Detailprojekte für spezielle Anlagenteile

☐ Keine speziellen Anlagenteile geplant oder

☐ Art der Anlage (zB Spritzlackieranlage, Aufzugsanlage, Tankstelle, Waschanlage, CKW-Anlage udgl.):

Hinweis: Ein Projekt mit technischer Beschreibung ist erforderlich.

12. Lüftung

Raumlüftung:

☐ Natürliche Belüftung und/oder

☐ Mechanische Belüftung:

☐ Lüftungstechnische Pläne mit Lage der Leitungen sowie Situierung der Zu- und Abluftöffnungen liegen bei (Im Projekt ist auch der Schalldruck- oder der Schalleistungspegel im Bereich der Lüftungsöffnungen anzugeben [Information vom Hersteller]; zudem ist bei Angabe des Schalldruckpegels die Abstandsangabe in Metern erforderlich).

SIEHE HKLS KONZEPT (EINREICHUNG)

Maschinen- und Arbeitsplatzabsaugungen:

- ☐ Keine geplant oder
- ☐ Lüftungstechnische Pläne mit Lage der Leitungen sowie Situierung der Zu- und Abluftöffnungen liegen bei (Im Projekt ist auch der Schalldruck- oder der Schalleistungspegel im Bereich der Lüftungsöffnungen anzugeben [Information vom Hersteller]; zudem ist bei Angabe des Schalldruckpegels die Abstandsangabe in Metern erforderlich).

13. Schallemissionsangaben bzw. sonstige Emissionsquellen

⁴ Lau- fende Nr.	⁵ Emissionsquelle	⁶ Einsatzzeiten In Stunden pro Tag	⁶ Dezibel [dB]

- ☐ Folgende Schallquellen sind gleichzeitig im Einsatz (laufende Nummer laut obiger Tabelle)

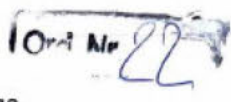
Hinweis: Die Situierung der hier angegebenen Emissionsquellen muss im Grundrissplan bzw. Lageplan ersichtlich sein.

⁴ Bei Maschinen als Schallquelle ist die laufende Nummer aus dem Maschinenverzeichnis (Punkt 6.) zu übernehmen, um Verwechslungen (beispielsweise bei der Darstellung in den Plänen) vorzubeugen.

⁵ zB Maschinen, Lüftungsöffnungen, Kfz-Bewegungen auf dem Betriebsareal inklusive An-, Zu- und Abfahrtsbewegungen, Ladetätigkeit.

⁶ Schalldruck- oder Schalleistungspegel (Information vom Hersteller); bei Schalldruckpegel auch Abstandsangabe in Metern.

Betriebsbeschreibung allgemein ON 22 (Erweiterung 1.OG Hotelfläche)



Allgemeine Betriebsbeschreibung

für die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage
(4-fach)

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz

Name und Anschrift des Antragstellers (Telefon, E-Mail):

Standort der Betriebsanlage (Straße, Hausnummer, Grundstück und KG)
 Rathausplatz 4, 5020 Salzburg, KG 56537 GSD 508, 506, 505, 504, 503, 500

Bezeichnung des Vorhabens (Tischlerei, Kfz-Werkstätte odgl.) Hotel - Erweiterung ins OG1	STADT: SALZBURG Magistrat Mag.-Abt. 5 - Raumplanung und Baubehörde Eingel.: 22. April 2024 G.-Zahl:/...../..... Beil.: 32569/23
---	---

1. Angaben zum bereits genehmigten Betrieb (Bestand):

Hinweis: Die bereits erteilten betriebsanlagenrechtlichen Genehmigungen sind im Ansuchen (Antrag) anzuführen.

Größe der genehmigten Betriebsanlage - Ausmaß der gewerblich genutzten Flächen
 (inkl. Freiflächen wie beispielsweise zur Betriebsanlage gehörige Kfz-Stellplätze auf Privatgrund):

☒ unter 800 m²

 ☐ über 800 m²

Elektrische Anschlussleistung der in der genehmigten Betriebsanlage verwendeten
 Maschinen und Geräte:

☒ unter 300 KW

 ☐ über 300 KW

 ☐ keine Maschinen oder Geräte

Zahl der in der genehmigten Betriebsanlage beschäftigten Arbeitnehmer:

☒ männlich 2

 ☒ weiblich 2

 ☐ keine Arbeitnehmer

Genehmigte Geschäfts-/Betriebszeiten

Geschäftszeiten (und Betriebszeiten, sofern diese voneinander abweichen):
 24 Stunden

Ladetätigkeiten (An-, Zu- und Ablieferungszeiten von Waren unter Angabe der Fahrzeugart):
 Kleintransporter zu Ladezeiten 06:00-11:00

Anzahl der An-, Zu- und Abfahrten mittels Lkw oder Pkw (Fahrzeugfrequenz):

2. Beschreibung des beantragten Vorhabens (Änderung):

☐ keine Erweiterung der Betriebsfläche oder

Beschreibung der Art und des Ausmaßes der gewerblich genutzten Erweiterungsflächen (z.B. Produktionsräume, Lager, Sanitärräume, sonstige Freiflächen wie Freilagerplätze oder betriebliche Verkehrsflächen inkl. Kfz-Stellplätze auf Privatgrund):
 Das im OG2 und OG 3 bewilligte Hotel soll um das OG 1 erweitert werden

Erweiterungsfläche inkl. Freiflächen somit 281,86 m².

1

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Elektrische Anschlussleistung der zusätzlich zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte

☒ unter 300 KW ☐ über 300 KW ☐ keine zusätzlichen Maschinen/Geräte

Zahl der zusätzlichen Arbeitnehmer:

☐ männlich ☐ weiblich ☒ keine zusätzlichen Arbeitnehmer

Änderung der Geschäfts-/Betriebszeiten (inkl. An-, Zu- und Ablieferungszeiten):

☒ Keine Änderung ☐ Änderung wie folgt:

Geänderte Geschäftszeiten (und Betriebszeiten, sofern diese voneinander abweichen):

Keine Veränderung

Ladetätigkeiten (An-, Zu- und Ablieferungszeiten unter Angabe der Fahrzeugart):

Keine Veränderung

Anzahl der An-, Zu- und Abfahrten mittels Lkw oder Pkw (Fahrzeugfrequenz):

3. Gesamtausmaß der Betriebsanlage (Bestand + Änderung) = künftiger Betrieb

Größe der künftigen Betriebsanlage - Ausmaß der gewerblich genutzten Flächen (inkl. Freiflächen wie beispielsweise zur Betriebsanlage gehörige Kfz-Stellplätze auf Privatgrund):

☒ unter 800 m² ☐ über 800 m²

→ siehe Flächenaufstellung letzte Seite

Elektrische Anschlussleistung der in der Betriebsanlage verwendeten Maschinen und Geräte:

☒ unter 300 KW ☐ über 300 KW ☐ keine Maschinen oder Geräte

Zahl der künftig beschäftigten Arbeitnehmer:

☒ männlich ☒ weiblich ☐ keine Arbeitnehmer

Künftige Geschäfts-/Betriebszeiten (inkl. An-, Zu- und Ablieferungszeiten):

24 Stunden

Geschäftszeiten (und Betriebszeiten, sofern diese voneinander abweichen):

Ladetätigkeiten (An-, Zu- und Ablieferungszeiten unter Angabe der Fahrzeugart):

1 x täglich zur Ladezeit mit Kleintransporter zwischen 06:00 und 11:00

Anzahl der An-, Zu- und Abfahrten mittels Lkw oder Pkw (Fahrzeugfrequenz): 1x

4. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand

Beschreibung der Änderung im Hinblick auf die Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung:

Wasserversorgung

☒ Öffentliche Wasserleitung ☐ Private Wasserleitung (zB Wassergenossenschaft)

☐ Brunnen: ☐ Trinkwasser ☒ Nutzwasser

☐ Sonstige:

Herkunftsbereiche
z.B. Waschplatz, Tankstelle, Großküche, Bodenabläufe im Produktionsraum, Wasseraufbereitungs-, Reinigungs- und Kläranlage)

☒ Kanal: ☐ Zustimmung des Kanalbetreibers liegt bereits mit Bestätigung vom _____ vor.

☐ Wasserrechtliche Bewilligung: ☐ Ja ☐ Nein ☐ Angesucht am _____

☐ Vorfluter (Fluss, Bach):

☐ Wasserrechtliche Bewilligung: ☐ Ja ☐ Nein ☐ Angesucht am _____

☐ Senkgrube: Fassungsvermögen _____ m³

☐ Sonstige: (z.B. Rückführung in Grundwasserkörper, Entsorgung als Abfall)

Typische Vorreinigungsmaßnahmen:

☐ Mineralölabscheider:	☐ Genehmigter Bestand	☐ Neu
☐ Restölabscheider:	☐ Genehmigter Bestand	☐ Neu
☐ Schlammfang:	☐ Genehmigter Bestand	☐ Neu
☐ Fettabscheider:	☐ Genehmigter Bestand	☐ Neu
☐ Sonstige:	☐ Genehmigter Bestand	☐ Neu

5. Spezielle brandschutztechnische Einrichtungen (Brandschutzkonzept)

☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand

☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____

Beschreibung der Änderungen der speziellen brandschutztechnischen Einrichtungen:

Siehe Brandschutzkonzept

☐ Sprinkleranlage	☐ Genehmigter Bestand	☐ Neu
☐ Brandmeldeanlage	☐ Genehmigter Bestand	☐ Neu
☐ Brandrauchentlüftung	☐ Genehmigter Bestand	☐ Neu
☐ Sonstige:	☐ Genehmigter Bestand	☐ Neu

6. Produktions- und Arbeitsabläufe

☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder

Beschreibung der geänderten Produktions- und Arbeitsabläufe
(allgemein verständliche Beschreibung des geänderten Betriebsablaufs und der wichtigsten Arbeitsschritte):

Keine Veränderung - klassischer Hotelbetrieb

3

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

7. Einsatz von Stoffen

B. Art, Menge, Beschaffenheit, Lagerung; bei Verwendung von gefährlichen Stoffen: Beilage der **Sicherheitsdatenblätter (1-fach)** und Bekanntgabe des Einsatzorts)

☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder

☐ Es werden durch die Änderung künftig folgende Stoffe zusätzlich eingesetzt:

8. Verzeichnis der Maschinen und sonstigen Betriebseinrichtungen¹

☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder

Lau- fende Nr	Art der Maschine/ sonstige Betriebsein- richtung ²	Neuaufstellung oder Änderung	Fabrikat/ Type/ Nummer	CE Kenn- zeichnung	Dezibel ³ [dB]	KW ⁴
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung ☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		

Gesamtanschlusswert in Kilowatt: _____

¹ Das Maschinenverzeichnis braucht nur ausgefüllt zu werden, wenn neue Maschinen aufgestellt oder bestehende genehmigte Maschinen verlegt bzw. technisch geändert werden.

² Die Situierung der angegebenen Maschinen oder sonstigen Betriebseinrichtungen muss im Grundrissplan bzw. Lageplan ersichtlich sein.

³ Schalleistungspegel oder A-bewerteter Schalldruckpegel (Information vom Hersteller); bei Schalldruckpegel auch Abstandsangabe in Metern.

⁴ Anschlusswert in Kilowatt.

9. Heizungsanlagen			
☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand			
Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____			
Beschreibung der Änderungen der Heizungsanlage:			
Neuanlage (Ein Heizungsprojekt ist erforderlich)			
Heizöl	☐ Feste Brennstoffe	☐ Erdgas	☐ Flüssiggas
Elektrisch	☒ Fernwärme	☐ Solaranlage	☐ Wärmepumpe
Sonstige:			
10. Kälteanlagen			
☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand			
☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____			
Beschreibung der Änderungen der Kälteanlage:			
☐ Neuanlage (Eine eigene planliche Darstellung samt Beschreibung ist erforderlich)			
Aggregat-Type:			
Aufstellungsort:			
Verwendungszweck:			
Art und Menge der eingesetzten Kältemittel für jede Anlage:			
A-bewerteter Schalldruckpegel in Abhängigkeit der Entfernung für die ins Freie abstrahlenden Schallquellen:			
Beschreibung der schall- und schwingungsisolierenden Maßnahmen bei Aggregaten und Leitungen:			
11. Gaslagerungen (ausgenommen zu Heizzwecken)			
☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand			
☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____			
Beschreibung der Änderungen bei den Gaslagerungen:			
Gasart:			
Füllbehälter bzw. Gastanks (Anzahl der Gasflaschen mit Füllmenge bzw. Beschreibung des Gastanks):			
Aufstellungsort:			
☐ Rohrleitungsschema (bei zentraler Gasversorgung)			

5

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

12. Notbeleuchtung (Sicherheits-/Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung)

- ☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand
- ☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____
- Beschreibung der Änderungen der Notbeleuchtung:
- ☐ Sicherheitsbeleuchtung (betroffene Bereiche angeben):

Siehe Brandschutzkonzept!!

Hinweis: Ein Projekt mit technischer Beschreibung ist erforderlich.

13. Detailprojekte für spezielle Anlagenteile

- ☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder
- ☐ Art der Anlage (zB Spritzlackieranlage, Aufzugsanlage, Tankstelle, Waschanlage, CKW-Anlage udgl.):

14. Lüftung

Raumlüftung:

- ☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand
- ☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____
- Beschreibung der Änderungen der Raumlüftungen:
- ☐ Natürliche Belüftung und/oder
- ☐ Mechanische Belüftung:
- ☐ Lüftungstechnische Pläne mit Lage der Leitungen sowie Situierung der Zu- und Abluftöffnungen liegen bei (Im Projekt ist auch der Schalldruck- oder der Schalleistungspegel im Bereich der Lüftungsöffnungen anzugeben [Information vom Hersteller]; zudem ist bei Angabe des Schalldruckpegels die Abstandsangabe in Metern erforderlich).

Siehe ALHS Projekt

Maschinen- und Arbeitsplatzabsaugungen:

- ☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand
- ☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____
- Beschreibung der Änderungen der Maschinen- und Arbeitsplatzabsaugungen:
- ☐ Neuanlage:
- ☐ Lüftungstechnische Pläne mit Lage der Leitungen sowie Situierung der Zu- und Abluftöffnungen liegen bei (Im Projekt ist auch der Schalldruck- oder der Schalleistungspegel im Bereich der Lüftungsöffnungen anzugeben [Information vom Hersteller]; zudem ist bei Angabe des Schalldruckpegels die Abstandsangabe in Metern erforderlich).

15. Schallemissionsangaben bzw. sonstige Emissionsquellen

☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder

Laufende Nr.	Emissionsquelle	Einsatzzeiten: In Stunden pro Tag	Dezibel [dB]

☐ Folgende Schallquellen sind gleichzeitig im Einsatz (laufende Nummer laut obiger Tabelle)

Hinweis: Die Situierung der hier angegebenen Emissionsquellen muss im Grundrissplan bzw. Lageplan ersichtlich sein.

⁵ Bei Maschinen als Schallquelle ist die laufende Nummer aus dem Maschinenverzeichnis (Punkt 8.) zu übernehmen, um Verwechslungen (beispielsweise bei der Darstellung in den Plänen) vorzubeugen.

⁶ ZB Maschinen, Lüftungsöffnungen, Kfz-Bewegungen auf dem Betriebsareal inklusive An-, Zu- und Abfahrtsbewegungen, Ladetätigkeit.

⁷ Schalldruck- oder Schalleistungspegel (Information vom Hersteller); bei Schalldruckpegel auch Abstandsangabe in Metern.



Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Betriebsbeschreibung allgemein ON 31 (Erweiterung 1.OG Hotelfläche)

Ord.Nr. 31

Allgemeine Betriebsbeschreibung

für die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage
(4-fach)

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz

Name und Anschrift des Antragstellers (Telefon, E-Mail)

Standort der Betriebsanlage (Straße, Hausnummer, Grundstück und KG)
 Rathausplatz 4, 5020 Salzburg, KG 56537 GSD 508, 506, 505, 504, 503, 500

Bezeichnung des Vorhabens (Tischlerei, Kfz-Werkstätte odgl.)
 Hotel - Erweiterung ins OG1

STADT : SALZBURG Magistrat
 Mag.-Abt. 5 - Raumplanung und Baubehörde

Eingel.: 10. Okt. 2024
 G.-Zahl: 32569/23
 Beil.:

1. Angaben zum bereits genehmigten Betrieb (Bestand):

Hinweis: Die bereits erteilten betriebsanlagenrechtlichen Genehmigungen sind im Ansuchen (Antrag) anzuführen.

Größe der genehmigten Betriebsanlage - Ausmaß der gewerblich genutzten Flächen
 (inkl. Freiflächen wie beispielsweise zur Betriebsanlage gehörige Kfz-Stellplätze auf Privatgrund):

☒ unter 800 m²
☐ über 800 m²

Elektrische Anschlussleistung der in der genehmigten Betriebsanlage verwendeten
 Maschinen und Geräte:

☒ unter 300 KW
 ☐ über 300 KW
 ☐ keine Maschinen oder Geräte

Zahl der in der genehmigten Betriebsanlage beschäftigten Arbeitnehmer:

☒ männlich 2
 ☒ weiblich 2
 ☐ keine Arbeitnehmer

Genehmigte Geschäfts-/Betriebszeiten

Geschäftszeiten (und Betriebszeiten, sofern diese voneinander abweichen):
 24 Stunden

Ladetätigkeiten (An-, Zu- und Ablieferungszeiten von Waren unter Angabe der Fahrzeugart):
 Kleintransporter zu Ladezeiten 06:00-11:00

Anzahl der An-, Zu- und Abfahrten mittels Lkw oder Pkw (Fahrzeugfrequenz):

2. Beschreibung des beantragten Vorhabens (Änderung):

☐ keine Erweiterung der Betriebsfläche oder

Beschreibung der Art und des Ausmaßes der gewerblich genutzten Erweiterungsflächen (z.B. Produktionsräume, Lager, Sanitärräume, sonstige Freiflächen wie Freilagerplätze oder betriebliche Verkehrsflächen inkl. Kfz-Stellplätze auf Privatgrund):
 Das im OG2 und OG 3 bewilligte Hotel soll um das OG 1 erweitert werden

Erweiterungsfläche inkl. Freiflächen somit 281,86 m².

1

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Elektrische Anschlussleistung der zusätzlich zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte
☒ unter 300 KW ☐ über 300 KW ☐ keine zusätzlichen Maschinen/Geräte

Zahl der zusätzlichen Arbeitnehmer:
☐ männlich ☐ weiblich ☒ keine zusätzlichen Arbeitnehmer

Änderung der Geschäfts-/Betriebszeiten (inkl. An-, Zu- und Ablieferungszeiten):
☒ Keine Änderung ☐ Änderung wie folgt:

Geänderte Geschäftszeiten (und Betriebszeiten, sofern diese voneinander abweichen):
 Keine Veränderung

Ladetätigkeiten (An-, Zu- und Ablieferungszeiten unter Angabe der Fahrzeugart):
 Keine Veränderung

Anzahl der An-, Zu- und Abfahrten mittels Lkw oder Pkw (Fahrzeugfrequenz):

3. Gesamtausmaß der Betriebsanlage (Bestand + Änderung) = künftiger Betrieb

Größe der künftigen Betriebsanlage - Ausmaß der gewerblich genutzten Flächen (inkl. Freiflächen wie beispielsweise zur Betriebsanlage gehörige Kfz-Stellplätze auf Privatgrund):
☒ unter 800 m² ☐ über 800 m²
→ Siehe Flächenaufstellung 1. et 2. Seite

Elektrische Anschlussleistung der in der Betriebsanlage verwendeten Maschinen und Geräte:
☒ unter 300 KW ☐ über 300 KW ☐ keine Maschinen oder Geräte

Zahl der künftig beschäftigten Arbeitnehmer:
☒ männlich ☒ weiblich ☐ keine Arbeitnehmer

Künftige Geschäfts-/Betriebszeiten (inkl. An-, Zu- und Ablieferungszeiten):
 24 Stunden

Geschäftszeiten (und Betriebszeiten, sofern diese voneinander abweichen):

Ladetätigkeiten (An-, Zu- und Ablieferungszeiten unter Angabe der Fahrzeugart):
 1 x täglich zur Ladezeit mit Kleintransporter zwischen 06:00 und 11:00

Anzahl der An-, Zu- und Abfahrten mittels Lkw oder Pkw (Fahrzeugfrequenz): 1x

4. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand

Beschreibung der Änderung im Hinblick auf die Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung:

Wasserversorgung

☒ Öffentliche Wasserleitung ☐ Private Wasserleitung (zB Wassergenossenschaft)
☐ Brunnen: ☐ Trinkwasser ☒ Nutzwasser
☐ Sonstige:

Herkunftsbereiche

(z.B. Waschplatz, Tankstelle, Großküche, Bodenabläufe im Produktionsraum, Wasseraufbereitungs-, Reinigungs- und Kläranlage)

- ☒ Kanal: ☐ Zustimmung des Kanalbetreibers liegt bereits mit Bestätigung vom vor.
- ☐ Wasserrechtliche Bewilligung: ☐ Ja ☐ Nein ☐ Angesucht am
- ☐ Vorfluter (Fluss, Bach):
- ☐ Wasserrechtliche Bewilligung: ☐ Ja ☐ Nein ☐ Angesucht am
- ☐ Senkgrube: Fassungsvermögen m³
- ☐ Sonstige: (z.B. Rückführung in Grundwasserkörper, Entsorgung als Abfall)

Typische Vorreinigungsmaßnahmen:

- | | | |
|---|--|------------------------------|
| ☐ Mineralölabscheider: | ☐ Genehmigter Bestand | ☐ Neu |
| ☐ Restölabscheider: | ☐ Genehmigter Bestand | ☐ Neu |
| ☐ Schlammfang: | ☐ Genehmigter Bestand | ☐ Neu |
| ☐ Fettabscheider: | ☐ Genehmigter Bestand | ☐ Neu |
| ☐ Sonstige: | ☐ Genehmigter Bestand | ☐ Neu |

5. Spezielle brandschutztechnische Einrichtungen (Brandschutzkonzept)

- ☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand
- ☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom , Geschäftszahl

Beschreibung der Änderungen der speziellen brandschutztechnischen Einrichtungen:

Siehe Brandschutzkonzept

- | | | |
|---|--|------------------------------|
| ☐ Sprinkleranlage | ☐ Genehmigter Bestand | ☐ Neu |
| ☐ Brandmeldeanlage | ☐ Genehmigter Bestand | ☐ Neu |
| ☐ Brandrauchentlüftung | ☐ Genehmigter Bestand | ☐ Neu |
| ☐ Sonstige: | ☐ Genehmigter Bestand | ☐ Neu |

6. Produktions- und Arbeitsabläufe

- ☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder

Beschreibung der geänderten Produktions- und Arbeitsabläufe

(allgemein verständliche Beschreibung des geänderten Betriebsablaufs und der wichtigsten Arbeitsschritte):

Keine Veränderung - klassischer Hotelbetrieb

7. Einsatz von Stoffen

(z.B. Art, Menge, Beschaffenheit, Lagerung; bei Verwendung von gefährlichen Stoffen: Beilage der **Sicherheitsdatenblätter (1-fach)** und Bekanntgabe des Einsatzorts)

- ☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder
☐ Es werden durch die Änderung künftig folgende Stoffe zusätzlich eingesetzt:

8. Verzeichnis der Maschinen und sonstigen Betriebseinrichtungen¹

- ☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder

Laufende Nr	Art der Maschine/ sonstige Betriebseinrichtung ²	Neuaufstellung oder Änderung		Fabrikat/ Type/ Nummer	CE Kenn- zeichnung	Dezibel ³ [dB]	KW ⁴
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung				
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		
		☐ Neuaufstellung	☐ Änderung		☐ Ja ☐ Nein		

Gesamtanschlusswert in Kilowatt: _____

¹ Das Maschinenverzeichnis braucht nur ausgefüllt zu werden, wenn neue Maschinen aufgestellt oder bestehende genehmigte Maschinen verlegt bzw. technisch geändert werden.

² Die Situierung der angegebenen Maschinen oder sonstigen Betriebseinrichtungen muss im Grundrissplan bzw. Lageplan ersichtlich sein.

³ Schalleistungspegel oder A-bewerteter Schalldruckpegel (Information vom Hersteller); bei Schalldruckpegel auch Abstandsangabe in Metern.

⁴ Anschlusswert in Kilowatt.

9. Heizungsanlagen
☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand ☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____ Beschreibung der Änderungen der Heizungsanlage: ☐ Neuanlage (Ein Heizungsprojekt ist erforderlich) ☐ Heizöl ☐ Elektrisch ☐ Sonstige: ☐ Feste Brennstoffe ☒ Fernwärme ☐ Erdgas ☐ Solaranlage ☐ Flüssiggas ☐ Wärmepumpe
10. Kälteanlagen
☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand ☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____ Beschreibung der Änderungen der Kälteanlage: ☐ Neuanlage (Eine eigene planliche Darstellung samt Beschreibung ist erforderlich) Aggregat-Type: Aufstellungsort: Verwendungszweck: Art und Menge der eingesetzten Kältemittel für jede Anlage: A-bewerteter Schalldruckpegel in Abhängigkeit der Entfernung für die ins Freie abstrahlenden Schallquellen: Beschreibung der schall- und schwingungsisolierenden Maßnahmen bei Aggregaten und Leitungen:
11. Gaslagerungen (ausgenommen zu Heizzwecken)
☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand ☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____ Beschreibung der Änderungen bei den Gaslagerungen: Gasart: Füllbehälter bzw. Gastanks (Anzahl der Gasflaschen mit Füllmenge bzw. Beschreibung des Gastanks): Aufstellungsort: ☐ Rohrleitungsschema (bei zentraler Gasversorgung)

12. Notbeleuchtung (Sicherheits-/Fluchtwegorientierungsbeleuchtung)

- ☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand
☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____

Beschreibung der Änderungen der Notbeleuchtung:

- ☐ Sicherheitsbeleuchtung (betroffene Bereiche angeben):

Siehe Brandschutzkonzept

Hinweis: Ein Projekt mit technischer Beschreibung ist erforderlich.

13. Detailprojekte für spezielle Anlagenteile

- ☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder
☐ Art der Anlage (zB Spritzlackieranlage, Aufzugsanlage, Tankstelle, Waschanlage, CKW-Anlage udgl.):

14. Lüftung

Raumlüftung:

- ☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand
☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____

Beschreibung der Änderungen der Raumlüftungen:

- ☐ Natürliche Belüftung und/oder
☐ Mechanische Belüftung:
☐ Lüftungstechnische Pläne mit Lage der Leitungen sowie Situierung der Zu- und Abluftöffnungen liegen bei (Im Projekt ist auch der Schalldruck- oder der Schalleistungspegel im Bereich der Lüftungsöffnungen anzugeben [Information vom Hersteller]; zudem ist bei Angabe des Schalldruckpegels die Abstandsangabe in Metern erforderlich).

Siehe ALKS Projekt

Maschinen- und Arbeitsplatzabsaugungen:

- ☐ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand
☐ Altanlage: genehmigt mit Bescheid vom _____, Geschäftszahl _____

Beschreibung der Änderungen der Maschinen- und Arbeitsplatzabsaugungen:

- ☐ Neuanlage:
☐ Lüftungstechnische Pläne mit Lage der Leitungen sowie Situierung der Zu- und Abluftöffnungen liegen bei (Im Projekt ist auch der Schalldruck- oder der Schalleistungspegel im Bereich der Lüftungsöffnungen anzugeben [Information vom Hersteller]; zudem ist bei Angabe des Schalldruckpegels die Abstandsangabe in Metern erforderlich).

15. Schallemissionsangaben bzw. sonstige Emissionsquellen

☒ keine Änderung gegenüber dem genehmigten Bestand oder

⁵ Laufende Nr.	⁶ Emissionsquelle	⁷ Einsatzzeiten: In Stunden pro Tag	Dezibel [dB]

☐ Folgende Schallquellen sind gleichzeitig im Einsatz (laufende Nummer laut obiger Tabelle)

Hinweis: Die Situierung der hier angegebenen Emissionsquellen muss im Grundrissplan bzw. Lageplan ersichtlich sein.

⁵ Bei Maschinen als Schallquelle ist die laufende Nummer aus dem Maschinenverzeichnis (Punkt 8.) zu übernehmen, um Verwechslungen (beispielsweise bei der Darstellung in den Plänen) vorzubeugen.

⁶ ZB Maschinen, Lüftungsöffnungen, Kfz-Bewegungen auf dem Betriebsareal inklusive An-, Zu- und Abfahrtsbewegungen, Ladelätigkeit.

⁷ Schalldruck- oder Schalleistungspegel (Information vom Hersteller); bei Schalldruckpegel auch Abstandsangabe in Metern.

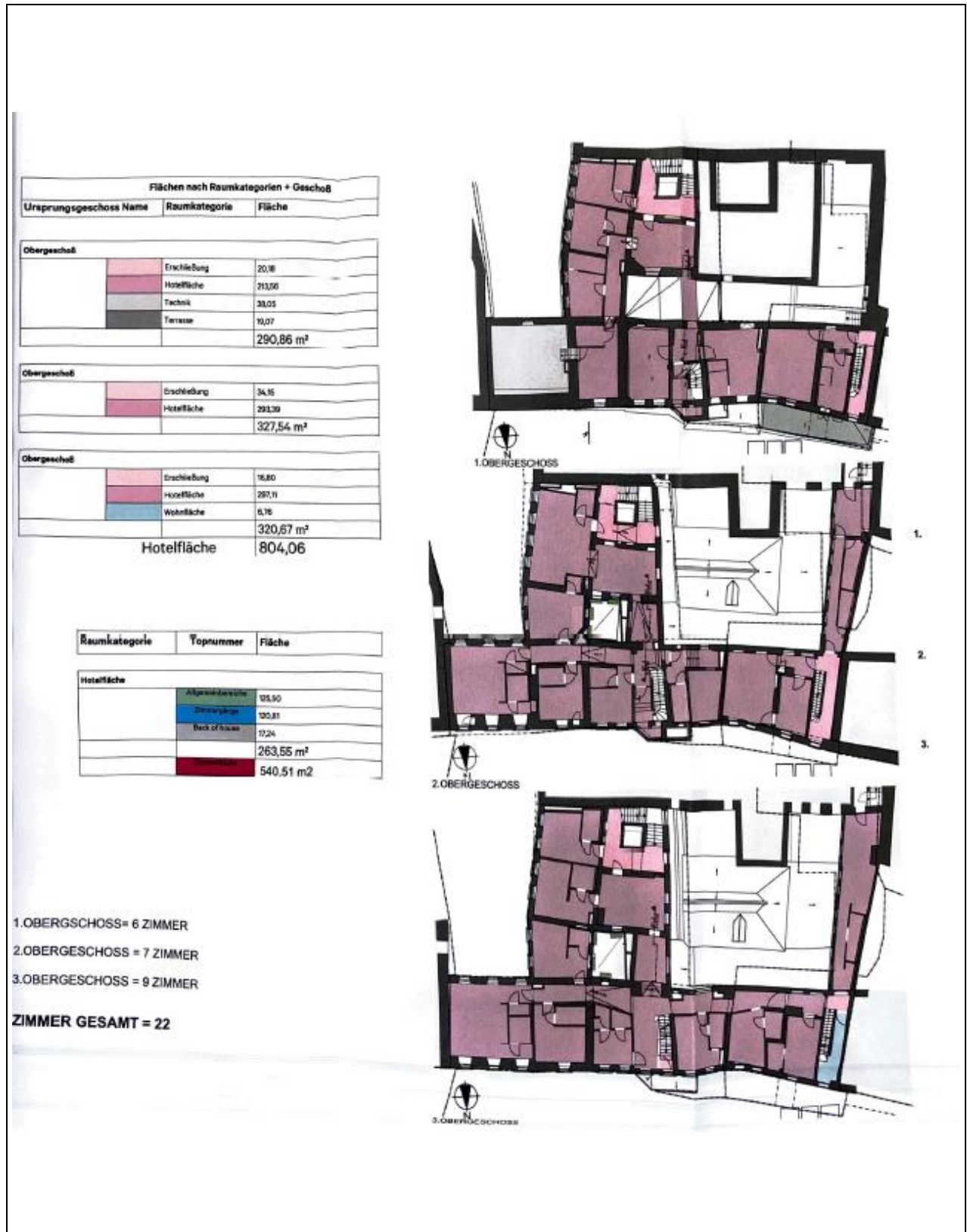
ARKFORM



11.12.2023

KONZEPT SALZBURG RATHAUSPLATZ 4
FLÄCHEN HOTEL gesamt

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5



Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

C. FOTODOKUMENTATION

Außenansichten



Bild 1 von 38
Ansicht aus Norden



Bild 2 von 38
Ansicht aus Süden

Dachgeschoß



Bild 3 von 38
Blick in den künftigen Bürobereich



Bild 4 von 38
Blick in den künftigen Bürobereich

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

4.Obergeschoß



Bild 5 von 38
Blick auf die Dachuntersicht



Bild 6 von 38
Blick in einen künftigen Raum



Bild 7 von 38
Blick auf die erneuerte Fensterreihe



Bild 8 von 38
Blick in einen künftigen Raum

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

3.Obergeschoß



Bild 9 von 38
Blick in ein Stiegenhaus



Bild 10 von 38
Blick in einen künftigen Gang



Bild 11 von 38
Blick in das künftige Zimmer 36

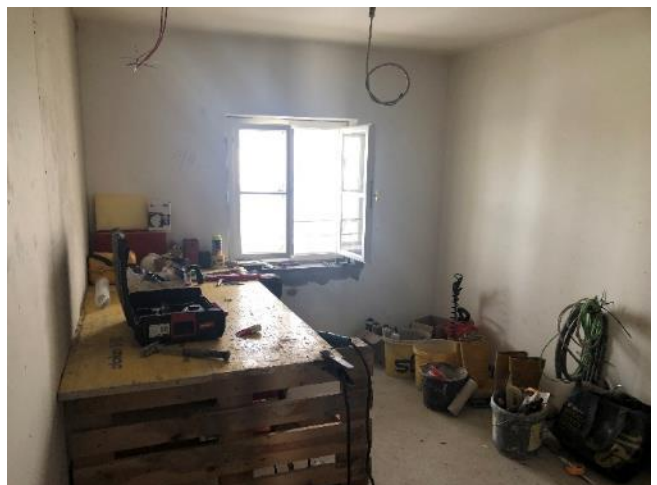


Bild 12 von 38
Blick in das künftige Zimmer 36

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5



Bild 13 von 38
Blick in das künftige Zimmer 36



Bild 14 von 38
Blick in einen künftigen Flur



Bild 15 von 38
Blick in einen künftigen Raum



Bild 16 von 38
Blick auf einen Fußbodenheizungsverteiler

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5



Bild 17 von 38

Blick auf den Bodenaufbau in einem künftigen Flur



Bild 18 von 38

Blick in einen künftigen Raum

2.Obergeschoß



Bild 19 von 38

Blick in einen künftigen Raum



Bild 20 von 38

Blick auf einen Wandaufbau

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5



Bild 21 von 38
Blick in einen künftigen Raum



Bild 22 von 38
Blick in einen gewölbeartigen Raum



Bild 23 von 38
Blick in einen künftigen Zwischenflur



Bild 24 von 38
Blick auf eine Deckenkonstruktion

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5



Bild 25 von 38
Blick in einen künftigen Raum



Bild 26 von 38
Blick auf die Deckenanbindung



Bild 27 von 38
Blick in einen künftigen Raum



Bild 28 von 38
Blick auf eine Decke mit Stuckelement

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

1.Obergeschoß



Bild 29 von 38

Blick in Richtung Innenhof/Nachbarliegenschaft



Bild 30 von 38

Blick in einen künftigen Raum



Bild 31 von 38

Blick in einen künftigen Raum



Bild 32 von 38

Blick in einen künftigen Raum

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5



Bild 33 von 38
Blick in den Zugangsbereich



Bild 34 von 38
Blick in einen künftigen Verkaufsbereich

Hofgeschoß (Untergeschoß)



Bild 35 von 38
Blick in einen künftigen Verkaufsbereich



Bild 36 von 38
Blick in den Abgangsbereich

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5



Bild 37 von 38
Blick in einen Kellerflur



Bild 38 von 38
Blick in einen Kellerbereich

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFT

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 des SV				
keine	wenig	durchschnittlich	groß	sehr groß
5	4	3	2	1
				

VERMIETBARKEIT IM FERTIGGESTELLTEN ZUSTAND

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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundzustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

Stufe 2 Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuschneiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allen-

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

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

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

Vergleichbarkeit des Bodens:

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

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

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

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

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

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichswertverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

2. Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt⁷.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

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

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

⁷ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

3. Ertragswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 5 LBG wie folgt festgelegt:

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohrertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohrertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird⁸.

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.

⁸ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

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

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinsfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz“ laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

Neben den oben detailliert beschriebenen drei normierten Verfahrensarten sind auch die DCF-Methode im Sinne der ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren im Sinne des ÖNORM B 1802-3 als normierte Verfahren anzusehen. Neben den sogenannten „normierten Verfahren“ können aber iS des § 3 (1) LBG im Bedarfsfall auch dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende andere Wertermittlungsmethoden angewandt werden. Dazu zählt beispielsweise die Profits-Methode.

VERFAHRENSWAHL

Bei der bewertungsgegenständlichen **Liegenschaft** ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das **Ertrags- bzw. Pachtwertverfahren** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) 112 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung des gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

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

Die unterschiedlichen Nutzungen wurden wie folgt auf die Verfahrenswahl aufgeteilt:

- Wohn-, Verkaufs- und Büroflächen - Ertragswertverfahren
- Hotelflächen - Pachtwertverfahren

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird – wie bei innerstädtischen Liegenschaften üblich – nach der Lageklassenmethode nach „Naegeli“ ermittelt. Grundlage der Lageklassenmethode ist die Erkenntnis, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft steht.

Festzuhalten bleibt jedoch, dass Bodenwerte in zentralen innerstädtischen Lagen eigentlich nur fiktive Zahlen sind, da durch die geschlossene Verbauung eigentlich keine Baugrundstückstransaktionen anfallen, zudem ist durch das Altstadterhaltungsgesetz bzw. wie im gegenständlichen Fall den Denkmalschutz der bestehende Zustand in der Regel nicht oder nur wenig veränderbar. Diese Methode hat aus den genannten Gründen auch Eingang in die deutsche Literatur gefunden und wird im vorliegenden Fall – in Ermangelung von vorliegenden Vergleichstransaktionen – als zielführendste Methode erachtet.

In einem ersten Schritt werden die Neubauerstellungskosten des Bestandes (Nutz- und Allgemeinflächen – siehe Punkt „3. Flächenaufstellung“ in diesem Gutachten) errechnet.

Flächen	Nutzfläche gerundet ca.	Neubauerstellungskosten €/m ² netto	Gesamtkosten
Nutzfläche (ohne Stiege und Terrassen)	1765,00 m ²	€5.500,00	€9.707.500,00
Kellerfläche	49,00 m ²	€2.000,00	€98.000,00
			€9.805.500,00
zzgl 15 % Zusatzkosten für Altstadtlage			€1.470.825,00
zzgl 1,5 % Baunebenkosten			€147.082,50
			€11.423.407,50
Neubauerstellungskosten gerundet			€11.425.000,00

Lageklasse:

	Erläuterung	Klasse
A	Allgemeine Situation <i>Beste Geschäftslage in einer mittelgroßen Stadt (Landeshauptstadt, jedoch nicht Großstadt).</i>	7
B	Verkehrsrelation <i>Erstklassige Verlaufslagen in der engeren City.</i>	8
C	Ausbaustandard, Gestaltung <i>Geschäftshäuser mit Ladenlokalen, Büros, fünf bis sieben Geschoße, geschlossene Bauweise</i>	6
D	Wohnsektor <i>Kleinere und mittelgroße Städte, gute Einkaufsmöglichkeiten mit breitem Warenangebot, verschiedene kulturelle Möglichkeiten, Teilaussicht, gute Besonnung, minimale (Verkehrs-) Immissionen</i>	4
E	Handels- und Dienstleistungssektor <i>Führende Spezialgeschäfte, Kioske, Banken, Praxisräume, Rechtsanwälte, Etagengeschäfte für modische Artikel</i>	7
F	Industrie <i>Keine Wertung</i>	0
Total		32
durch 5 Positionen ergibt Lageklasse		6,4

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Grundstücke sind niedrigeren oder höheren Lageklassen zuzuordnen, wenn ihnen aufgrund besonderer Einflüsse erheblicher Nachteil oder besonderer Vorteil zusteht.

Aus Sicht des Sachverständigen sind jedoch weder Steigerungs- noch Reduktionsfaktoren anzusetzen, weshalb für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Lageklasse von 3,4 ermittelt wird.

Gemäß „Landwertanteil-Prozenttabelle“ – im Buch „Der Liegenschaftsschätzer“ – Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger entspricht die ermittelte Lageklasse von 6,4 einem **Prozentsatz von 44,80 % für den „Landwertteil“** in Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft. Daraus resultiert ein **Gebäudewertanteil von 55,20 %** am Gesamtwert der Liegenschaft und errechnet sich folgender Bodenwert für die gegenständliche Liegenschaft:

Berechnung Bodenwertanteil	
$(11.425.000,00 \times 44,80) / 55,20 =$	€9.272.463,77
Bodenwertanteil gerundet	€9.270.000,00

2. Ertrags- und Pachtwertermittlung

Aufgrund des zum Bewertungsstichtag bestehenden Rohbauzustandes erfolgt die Ertragswertermittlung unter der Annahme eines plangemäß fertiggestellten Gebäudes. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird zwischen **Büro-, Verkaufs- und Wohnflächen** unterschieden. Für jede Nutzungsart wird ein dem Standort, der geplanten Ausstattung sowie der zukünftigen Objektqualität entsprechender nachhaltig erzielter Mietzins abgeleitet. Die Ertragswertermittlung der geplanten **Hotelflächen** erfolgt aufgrund ihrer betriebsgebundenen Nutzung gesondert in einem eigenen Abschnitt durch Ableitung einer fiktiven, nachhaltig erzielbaren Pacht.

Der Gebäudeertragswert wird zunächst unter der Annahme eines fertiggestellten Objektes ermittelt. In weiterer Folge werden, die vom beigezogenen Subgutachter Herrn SV Ing. Anton Rager MA aus dem Fachgebiet Bauwesen ermittelten noch ausstehenden Fertigstellungskosten in Abzug gebracht, um den Verkehrswert des zum Bewertungsstichtag bestehenden Rohbauzustandes abzuleiten.

2.1 Ertragswertermittlung für die Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen

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

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

Wie eingangs festgehalten, wird der Bewertung ein **fiktiver Mietzins für die nach Fertigstellung nachhaltig ertragsfähigen Flächen** zugrunde gelegt. Die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Miete erfolgt unter der Annahme eines fertiggestellten, marktüblich nutzbaren Zustandes. Hierbei stützt sich der gefertigte Sachverständige auf erhobene Vergleichswerte der eigenen Maklerabteilung, ortsansässiger MaklerkollegInnen sowie auf einen Abgleich mit dem Immobilienpreisspiegel 2026, um das zum Bewertungsstichtag bestehende Marktgeschehen nachvollziehbar abzubilden.

Büroflächen:

Zustand	Salzburg (Stadt)								
	1a - Lage			1b - Lage			Nebenlagen		
	PS 25	PS 26	+/--%	PS 25	PS 26	+/--%	PS 25	PS 26	+/--%
brauchbar	12,42	12,68	2,09	10,67	10,65	-0,19	8,61	8,79	2,09
neuwertig	18,30	18,10	-1,09	13,07	13,16	0,69	11,48	11,79	2,70

Die durchschnittlichen monatlichen Nettomieten⁹ für neuwertige **Büroflächen in 1a-Lagen** bewegen sich in der **Stadt Salzburg demnach bei € 18,10/m²**.

Ausgehend von diesem Orientierungswert wurde nach Rücksprache mit der eigenen Maklerabteilung und ortsansässigen MaklerkollegInnen unter Berücksichtigung einer hochwertigen Ausstattung ein Nettomietensatz in Höhe von € 18,-/m² Nutzfläche gebildet. Das Vorhandensein der Terrasse wurde in diesem Ansatz bereits berücksichtigt. Nachstehend wurden die berücksichtigten Büroflächen pink hervorgehoben.



Auszug aus dem Grundrissplan 4.OG – Markierung Teil der Büroeinheit



Auszug aus dem Grundrissplan DG – Markierung Teil der Büroeinheit

⁹ Immobilienpreisspiegel 2026 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Wohnflächen:

Eingangs wird festgehalten, dass das gegenständliche Objekt ein historisches, denkmalgeschütztes Altstadthaus darstellt, dessen Sanierung mit einem erheblichen Investitionsaufwand verbunden ist. Die Frage, welcher mietrechtliche Rahmen künftig auf die Wohnflächen anzuwenden ist, insbesondere ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Vollarwendungsbereich des MRG aufgrund erheblicher Eigenmittel im Zusammenhang mit der Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes vorliegen, stellt eine Rechtsfrage dar. **Deren Beurteilung war nicht Gegenstand des gegenständlichen Bewertungsauftrages.**

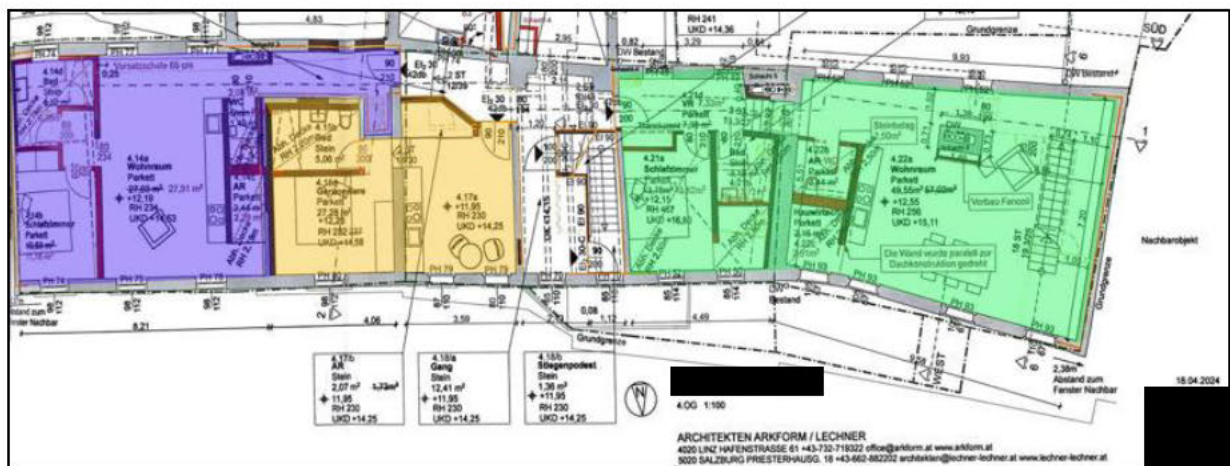
Die nachstehende Verkehrswertermittlung erfolgt daher unter der Annahme, dass die geplanten Sanierungsmaßnahmen in dem vorgesehenen Umfang umgesetzt werden und die mietrechtlichen Voraussetzungen für die **Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses** vorliegen. Die Ertragswertermittlung der Wohnflächen basiert dementsprechend auf einem angemessenen Mietzins.

Als Orientierungswert wurde auch hier auf den Immobilienpreisspiegel 2026 zurückgegriffen und die Bandbreite nach Rücksprache mit der eigenen Maklerabteilung und ortsansässigen MaklerkollegInnen plausibilisiert:

Wohnlage	Salzburg (Stadt)											
	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	10,03	10,48	4,49	9,93	10,30	3,73	11,62	11,83	1,81	11,19	11,33	1,25
normal	11,66	12,10	3,77	10,72	11,24	4,85	12,87	13,18	2,41	12,06	12,47	3,40
gut	13,46	13,92	3,42	12,60	12,86	2,06	14,54	15,06	3,58	13,89	14,09	1,44
sehr gut	15,42	15,91	3,18	14,09	14,53	3,12	17,18	18,05	5,06	16,04	16,99	5,92

Die durchschnittliche monatliche Nettomiete¹⁰ für **Wohnungen (sehr gute Wohnlage, neuwertig bis 50 m²)** liegt in der **Stadt Salzburg bei € 18,05/m²**. Für **Wohnungen (sehr gute Wohnlage, neuwertig ab 50 m²)** liegt der Wert bei **€ 16,99/m²**.

Unter Berücksichtigung einer hochwertigen Ausstattung wird ein Nettomietansatz in Höhe von € 17.-/m² für die kleineren Einheiten **Top 1** (ca. 41 m² - gelb dargestellt) und **Top 2** (ca. 50,00 m² - blau dargestellt) sowie € 16.-/m² Nutzfläche für die größere Einheit **Top 3** (ca. 81,00 m² mit Terrasse im DG - grün dargestellt) berücksichtigt. Das Vorhandensein der Terrasse für die Top 3 sowie die drei Kellerabteile im Hof- bzw. Kellergeschoß (ein Abteil pro Einheit) wurden in diesem Ansatz bereits berücksichtigt.



Auszug aus dem Grundrissplan 4.OG – Markierung der Wohneinheiten

¹⁰ Immobilienpreisspiegel 2026 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5



Auszug aus dem Grundrissplan DG – Markierung der geplanten Terrasse für die Top 3

Geschäftsflächen:

Größe	Salzburg (Stadt)						Nebenlagen		
	1a - Lage			1b - Lage			PS 25	PS 26	+/-%
bis 60 m ²	121,67	122,50	0,68	39,16	36,67	-6,36	13,04	13,37	2,53
60 bis 150 m ²	91,21	89,85	-1,49	25,72	26,23	1,98	11,25	11,88	5,60
über 150 m ²	70,00	72,46	3,51	19,53	19,40	-0,67	10,89	10,78	-1,01

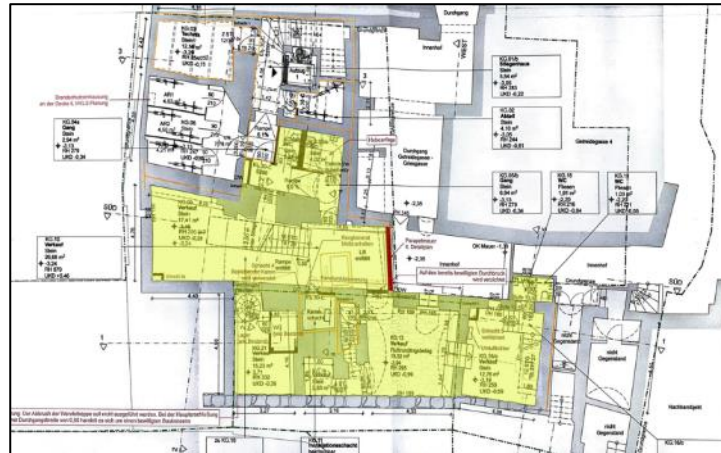
Die durchschnittliche monatliche Nettomiete¹¹ für **Geschäftsflächen in 1a-Lagen (über 150 m²)** liegt demnach in der **Stadt Salzburg bei € 72,46/m²**.

Die künftige Geschäftsfläche erstreckt sich über einen Großteil des **Erdgeschoßes** und umfasst dort eine **Verkaufsfläche von rund 242 m²**. Darüber hinaus ist gemäß den Planunterlagen im **Hof- bzw. Kellergeschoß** eine weitere Verkaufsfläche im Ausmaß von **rund 110 m²** (darin enthalten sind auch Sanitär- und Lagerflächen für die Verkaufseinheit) vorgesehen. Nach Rücksprache mit der eigenen Maklerabteilung sowie MaklerkollegInnen wird unter Berücksichtigung der Lage, der geplanten Ausstattung sowie der Flächenkonfiguration von einer nachhaltig erzielbaren monatlichen Nettomiete in Höhe von **€ 90,00/m² Nutzfläche für die Verkaufsflächen im Erdgeschoß sowie € 30,00/m² Nutzfläche für die Verkaufsflächen im Hof- bzw. Kellergeschoß** ausgegangen. Die angesetzten Nettomietzinse berücksichtigen auch die den Verkaufsflächen zugeordneten Sanitär-, Lager- und sonstigen Nebenflächen.



Auszug aus dem Grundrissplan EG – Markierung der Verkaufsfläche

¹¹ Immobilienpreisspiegel 2026 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Mitigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5



Auszug aus dem Grundrissplan Hofgeschoß – Markierung der Verkaufsfläche

Die nachhaltige Nettokaltmiete¹² wird vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

Die **Bewirtschaftungskosten** sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Liegenschaft (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG). Die Abschreibung wird im Rahmen einer Ertragswertberechnung bereits implizit im gewählten Vervielfältiger berücksichtigt (vgl. auch § 5 II LBG).

Die **Verwaltungskosten** ergeben sich aus den Arbeitskosten der Liegenschaftsverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Flächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die diesbezüglichen Kostenbestandteile mit ca. **2 % der jährlichen Roherträge** angesetzt.

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

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

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

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der **Instandhaltungskosten** auf Grundlage von Erfahrungswerten von **18 €/m² Nutzfläche** (höherwertige Flächen: Büro und Wohnen sowie Verkauf) bzw. **10 €/m² Nutzfläche** (Keller- und Zubehörsflächen) gewählt.

Für die **Hotelflächen** werden **10 % der Umsatzpacht** in Ansatz gebracht. Dies entspricht einem für derartige Objekte üblichen Ansatz. Das Vorhandensein der Allgemeinflächen wurde in diesen Ansätzen bereits berücksichtigt.

¹² Anmerkung: Der Begriff „Nettokaltmiete“ oder „Grundmiete“ bezeichnet die dem Vermieter verbleibenden Einnahmen (sog. Hauptmietzins). Die umlagefähigen Nebenkosten sind hierin also nicht enthalten. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden hingegen noch nicht subtrahiert. Eine „Bruttomiete“ ist hingegen ein Mietzins, mit welchem Miete und umlagefähige Bewirtschaftungskosten zusammengefasst erhoben werden. Insofern bezieht sich der Begriff „brutto“ hier nicht auf die Umsatzsteuer. Roherträge zur Berechnung des Ertragswertes sind immer Nettobeträge i.S.d. Umsatzsteuer, enthalten diese also nicht.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Das **Mietausfallwagnis** ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Geschäftsliegenschaft/touristisch genutzte Liegenschaft) ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 5 % der Jahresroherträge** gewählt.

Die **kumulierten, nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft **7 % des Jahresrohertrages** sowie **10 €/m² bzw. 18 €/m² Nutzfläche** bzw. **10 % der Umsatzpacht** und bewegen sich somit im üblichen Rahmen für derartige Immobilien.

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

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

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

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

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

3,00%

gewählt.

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen der Gutachterin in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten¹³.

¹³ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weiterer Fachliteratur sowie aus Vergleichstransaktionen deduziert.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

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

Aus der Summe der vorangeführten Parameter ergibt sich folgendes Bild (Vorhandensein der Freiflächen und der Außenanlagen sind in den nachstehenden Ansätzen bereits mitabgebildet):

Geschoß	Einheit	Nutzfläche gerundet	Nettomiete €/m²	Fiktive Nettomiete
KG	Verkaufsfläche 1	ca. 110,00 m²	30,00 €/m²	3.300,00 €/Monat
EG	Verkaufsfläche 1	ca. 242,00 m²	90,00 €/m²	21.780,00 €/Monat
4.OG	Bürofläche 1	ca. 82,00 m²	18,00 €/m²	1.476,00 €/Monat
DG	Bürofläche 1	ca. 68,00 m²	18,00 €/m²	1.224,00 €/Monat
4.OG	Wohnen Top 1	ca. 41,00 m²	17,00 €/m²	697,00 €/Monat
4.OG	Wohnen Top 2	ca. 50,00 m²	17,00 €/m²	850,00 €/Monat
4.OG	Wohnen Top 3	ca. 81,00 m²	16,00 €/m²	1.296,00 €/Monat
Gesamterträge		674,00 m²		30.623,00 €/Monat

Es wird von einer für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Gesamtnettomiete für die Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen von **€ 30.623,-** pro Monat ausgegangen und – aufgrund des Denkmalschutzes – eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 100 Jahren angesetzt.

2.2 Fiktives Pachtwertverfahren für die Hotelflächen

Die Ermittlung des fiktiven Veräußerungserlöses für die **Hotelflächen im 1., 2. und 3. Obergeschoß** der Liegenschaft erfolgt im gegenständlichen Fall anhand des Pachtwertverfahrens, einem speziellen Ertragswertverfahren. Die marktüblich erzielbaren Pachteinnahmen werden auf Basis der erzielbaren Umsätze eines durchschnittlich befähigten Hotelbetreibers abgeleitet.

Die wesentliche Ausgangsgröße stellt dabei der voraussichtlich, nachhaltig erzielbare Jahresnettoumsatz des Hotelbetriebes dar, der üblicherweise aus den letzten Jahresabschlüssen entnommen werden kann und auf seine Plausibilität und Nachhaltigkeit zu überprüfen ist. Bei gegenständlichem Objekt handelt es sich um eine Projektentwicklung und muss daher auf übliche Kenngrößen (wie beispielsweise ADR und RevPAR) zurückgegriffen werden und daraus ein durchschnittlich, wahrscheinlich nachhaltig erzielbarer Jahresnettoumsatz abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der so ermittelte Jahresnettoumsatz daher erhöhten Unsicherheiten unterliegt und von einem zukünftig, tatsächlich erwirtschafteten Umsatz mehr oder weniger abweichen kann.

2.2.1 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Laut den erfolgten Recherchen unter Berücksichtigung der Statistiken des Tourismusverbandes der Stadt Salzburg sowie der von der Österreichischen Hoteliereinigung veröffentlichten STR-Quartalsbenchmarks wurden die wesentlichen Kennziffern zur Plausibilisierung der nachhaltig erzielbaren Auslastung herangezogen:

- Anhand der STR-Quartalsbenchmarks wurde eine **Auslastungsbandbreite** zwischen **durchschnittlich 63 % und 75 %** ermittelt
- Salzburg weist 6,5 Millionen Tagesgäste pro Jahr auf

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 70 % ausgegangen.

Die **ADR** und **RevPAR** sind zentrale betriebswirtschaftliche Kennzahlen bei der Bewertung von Hotelliegenschaft:

Diese Kennzahlen stellen sich im 3. Quartal 2025 für Wien, Salzburg, Linz, Innsbruck und Graz wie folgt dar¹⁴:

ADR – Average Daily Rate: durchschnittlich erzielter Zimmerpreis



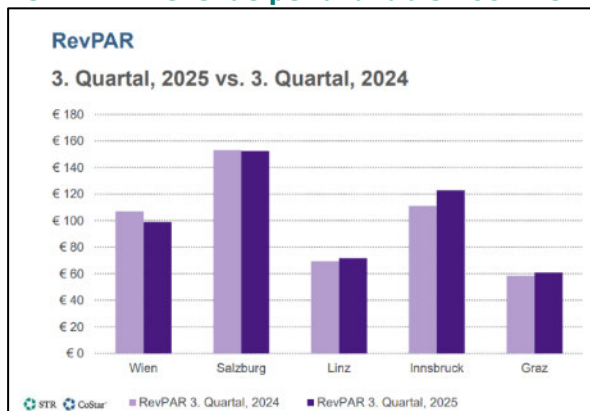
¹⁴ Quelle: Österreichische Hotelvereinigung, ÖHV-Quartals-Benchmark

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Laut vorstehender Grafik bewegt sich die Auslastung im dritten Quartal zwischen rund 65 % und 85 %. Die durchschnittlich erzielten Zimmerpreise (ADR – Average Daily Rate) liegen im selben Zeitraum in einer Bandbreite von rund € 80.- bis € 180.-. Das dritte Quartal stellt aufgrund der Festspielzeit und der damit verbundenen hohen touristischen Nachfrage eine der umsatzstärksten Perioden des Jahres für den Hotelmarkt in Salzburg dar.

Um eine möglichst belastbare Ableitung der nachhaltig erzielbaren Zimmererlöse zu gewährleisten und saisonale Spitzen nicht überzubewerten, wurden ergänzend auch die Daten des ersten und zweiten Quartals in die Plausibilisierung einbezogen. Dadurch wird eine ausgewogenere und nachhaltigere Einschätzung der marktüblich erzielbaren Erlöse ermöglicht.

RevPAR – Revenue per available Room: Umsatz pro verfügbarem Zimmer



Der RevPAR (Revenue per Available Room bzw. Umsatz pro verfügbarem Zimmer) bewegt sich im dritten Quartal 2025 in einer Bandbreite von rund € 150.- bis € 155.-. Da auch dieser Kennwert im dritten Quartal von der saisonal besonders hohen Nachfrage während der Festspielzeit beeinflusst wird, wurden zur Plausibilisierung zusätzlich die Kennzahlen des ersten und zweiten Quartals herangezogen.

2.2.2 Annahmen des Pachtwertverfahrens – Umsatzermittlung der Hotelflächen

Grundlage der nachstehenden Bewertung bildet die geplante Nutzung als Hotelbetrieb. Neben den Hotelzimmern sind ein Frühstücksbuffet und eine Lobby vorgesehen.

Mangels bestehender Betriebszahlen wurde das nachhaltig erzielbare Erlöspotenzial für die Nächtigungen des Hotelbetriebes fiktiv abgeleitet. Der Bewertung wird entsprechend der vorliegenden Betriebsbeschreibung ein ganzjähriger Hotelbetrieb zugrunde gelegt. Die nachstehende Ermittlung erfolgt unter der Annahme, dass für den stabilisierten Betrieb eine durchschnittliche Zimmerauslastung von 70 % erzielbar ist. Der fiktive Hotelbetrieb umfasst insgesamt 22 Hotelzimmer mit 44 Betten.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Angebotsraten vergleichbarer Altstadt- und Boutiquehotels, der sehr zentralen Lage am Rathausplatz sowie der angenommenen hochwertigen Ausstattung wird eine nachhaltige durchschnittliche **Netto-Zimmerrate (ADR) von € 280.-** pro belegtem Zimmer als plausibel angesetzt. **Die Netto-Zimmerrate versteht sich dabei als reine Logisrate ohne Umsatzsteuer sowie ohne Frühstücks- und sonstige Nebenleistungen – siehe Punkt „Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung“.**

Bei einer angesetzten durchschnittlichen **Zimmerauslastung von 70 %** ergibt sich daraus ein **RevPAR von € 196.-** je verfügbarem Zimmer. Der Ansatz liegt über dem gesamtstädtischen Marktdurchschnitt laut den erhobenen Benchmarks der Österreichischen Hotelvereinigung, wird jedoch aufgrund der objektbezogenen Lage- und Qualitätsmerkmale sowie der geplanten Positionierung im gehobenen Altstadt- bzw. Boutiquehotelsegment seitens des gefertigten Sachverständigen als sachgerecht erachtet.

Hotelbereich Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5	
Zimmeranzahl	22
Betriebstage pro Jahr	365
Zimmerbelegung*	70,00%
Netto-Zimmererlös (ADR)	280,00 €
Durchschn. Erlös/ verfügbarem Zimmer (RevPar)	196,00 € ¹⁵

Sodann wurde der durchschnittliche Erlös auf die Anzahl der Zimmer und Tage umgelegt:

Umsatzberechnung für ein betriebsbereites Hotel	
22 Zimmer pro Tag, bei einer Auslastung von 70%	4.312,00 €
Jahresumsatz (365 Tage)	1.573.880,00 €
Jahresumsatz gerundet	1.575.000,00 €

Die **Pachtansätze für die Kategorien des Hotelbetriebes** wurden in Analogie zur vorliegenden Literatur gewählt (z.B. Bienert „Bewertung von Spezialimmobilien“, 2.Auflage, Seite 434 ff.). Die darin publizierten Ansätze stellen sich wie folgt dar:

Tab. 26 Markttübliche Pachtsätze (bezogen auf den Umsatz) bei Hotelgrundstücken (in Prozent). (Vgl. HypZert 2012; Riedel und Bruß 2005; Kleiber et al. 2017, S. 2392; Berlingen 2002, S. 44; Eigene Erfahrungswerte)	
Beherbergung (nur Logis Umsatz)	
Einfache Betriebe	15–20 %
Gute Betriebe	20–25 %
Sehr gute Betriebe	25–30 %
Luxushotels	Selten über 30 %
Hotel – Gastronomiebereich (nur F&B Umsatz)	
Gastronomie	5–12 %
Getränke	8–12 %
Hotelbetrieb (nur sonstige Umsätze)	
Stadthotel (vom Gesamtumsatz)	10–15 %
Normalausstattung	11–13 %
Gehobene Ausstattung	11–13 %
First-Class/Luxus	13–15 %
Kettenhotellerie und große Hotels gem. DEHOGA	18–30 %
Stadthotel (vom Gesamtumsatz)	20–30 %
Ferienhotel (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	15–20 %
Gehobene Ausstattung	15–25 %
First-Class/Luxus	15–25 %
Hotel garni (vom Gesamtumsatz)	
Normalausstattung	17,5–20 %
Gehobene Ausstattung	20–25 %
Restauration – Speiserestaurants	
Gut	7–9 %
Sehr gut	8–10 %
Spezialitätenlokale	8–12 %
Restauration – Gaststätten	
Einfach	6–10 %
Gehoben	7–11 %

Wie bereits an mehreren Stellen festgehalten, befinden sich die gegenständlichen Hotelflächen zum Bewertungsstichtag im Rohbauzustand. Eine betriebsbereite Hotelausstattung sowie die für einen unmittelbaren Hotelbetrieb erforderlichen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände liegen nicht vor. Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand entspricht damit noch nicht jenem eines voll funktionsfähigen Hotelbetriebes.

Für die Bewertung ist daher zwischen dem Pachtansatz eines betriebsbereiten Hotels einerseits und dem immobilienbezogenen Ertragspotenzial der gegenständlichen, noch nicht vollständig ausgebauten Hotelflächen andererseits zu unterscheiden. Eine unveränderte Übernahme eines aus einem betriebsbereiten Hotelbetrieb abgeleiteten Pachtzinses würde den tatsächlichen Ausbauzustand sowie den Umstand, dass

¹⁵ * Die Auslastung wurde anhand der erhobenen Statistiken der Stadt Salzburg und unter Berücksichtigung der ÖHV-Quartals-Benchmarks ermittelt.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

die betriebsnotwendige Hotel- und Geschäftsausstattung nicht Gegenstand der vorhandenen Herstellungskosten ist, nicht sachgerecht abbilden.

Aus diesem Grund wird zunächst ein **Prozentsatz für den marktüblichen Pachtzins** für einen voll funktionsfähigen Hotelbetrieb abgeleitet. Dieser Ausgangswert umfasst dem Grunde nach auch jene Ertragsbestandteile, die auf die betriebsnotwendige Ausstattung, das Mobiliar sowie sonstiges hoteltypisches Inventar entfallen. In einem weiteren Schritt erfolgt daher eine **Bereinigung dieses Pachtansatzes um den auf die Geschäftsausstattung bzw. das betriebsnotwendige Inventar entfallenden Anteil**.

Diese Vorgehensweise erfolgt in Anlehnung an die HypZert-Studie „Bewertung von Hotelimmobilien“¹⁶, wonach bei der Ableitung von Markt- und Beleihungswerten zwischen Hotelpacht inklusive Inventar und einer immobilienbezogenen Hotelmiete bzw. Pacht exklusive Inventar zu unterscheiden ist. Die Studie weist darauf hin, dass Pachtansätze regelmäßig auf den voll funktionsfähigen Zustand inklusive Ausstattung und Inventar abstellen und bei einer immobilienbezogenen Betrachtung eine entsprechende Bereinigung des FF&E-Anteils vorzunehmen ist.

Im gegenständlichen Fall wird – in Anlehnung an die HypZert-Studie sowie auf Basis von Erfahrungswerten – der für ein **betriebsbereites Hotel abgeleitete Pachtansatz von 25 %** auf **gerundet 21 %** reduziert. Die Reduktion um rund 4 Prozentpunkte **entspricht einem Abschlag von rund 15 % des Ausgangspachtansatzes** und trägt dem Umstand Rechnung, dass die bewertungsgegenständlichen Hotelflächen zum Stichtag weder über die betriebsnotwendige Hotelausstattung noch über das für einen unmittelbaren Hotelbetrieb erforderliche Inventar verfügen. **Der Ansatz stellt somit nicht auf einen bereits vollständig ausgestatteten Hotelbetrieb, sondern auf den immobilienbezogenen Ertragsanteil der gegenständlichen Hotelflächen ab.**

Der sodann **abgeleitete Pachtansatz in Höhe von rund 21 % exklusive FF&E** wird auf den zuvor ermittelten fiktiven Umsatz des Hotelbetriebes angewendet. Daraus ergibt sich der nachhaltig erzielbare Pachtwert für die gegenständlichen Hotelflächen exklusive Hotelausstattung:

Pachtansatzberechnung für die Hotelflächen		
Beherbergungsumsatz (Zimmer x RevPar x 365) gerundet		1.575.000,00 €
Gesamtumsatz		1.575.000,00 €
<i>Angenommene Pacht</i>		
Pachtansatz Beherbergung	21,00%	€330.750,00
Pachtansatz Hotelbetrieb gerundet p.a.		€330.000,00

Der ermittelte Umsatzerlös wird im Rahmen des Pachtverfahrens in Anlehnung an die publizierten Literaturansätzen berücksichtigt. Der gerundete Ansatz der Umsatzpacht ergibt sohin € 330.000.- p.a.

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes mit **100 Jahren** angenommen.

Vom Rohertrag werden die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten abgezogen.

Von den Reinerträgen wird die Bodenwertverzinsung in Abzug gebracht. Nach der Kapitalisierung ergibt sich daraus der Gebäudereinertrag. Von diesem wiederum werden die ermittelten Fertigstellungskosten abgezogen und abschließend wird der Bodenwert wieder hinzugeschlagen.

2.3 Abzug der ermittelten Fertigstellungskosten gemäß dem Subgutachten aus dem Bauwesen

Zur Ableitung des Ertragswertes eines fertiggestellten Objektes wurde der fertiggestellte und nachhaltig ertragsfähige Zustand zugrunde gelegt. Zur Ermittlung der hierfür noch ausstehenden Fertigstellungskosten wurde der Subgutachter Ing. Anton Rager, MA, aus dem Fachgebiet Bauwesen beigezogen. Im bautechnischen **Subgutachten vom 09.06.2026** wurden die noch **ausstehenden Fertigstellungskosten mit zusammengefasst gerundet € 4.700.000.- netto** ermittelt. Dieser Betrag wird dem zuvor abgeleiteten Ertrags- und Pachtwert des fiktiv fertiggestellten Objektes in Abzug gebracht. Das vollständige bautechnische Subgutachten ist dem gegenständlichen Gutachten unter Punkt „G. Beilagen“ angeschlossen.

¹⁶ Stand Jänner 2024

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Mietansätze für die Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen sowie der Ausführungen hinsichtlich der fiktiv abgeleiteten Umsatzpacht für die Hotelflächen ergibt sich sohin folgende Ertragswertermittlung der Liegenschaft:

Ertrags- und Pachtwertberechnung Liegenschaften EZ 330, EZ 378 und EZ 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 an der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Ertragswert / Pachtwert	Nutzfläche	Nettomiete pro m² NF	Umsatz/Miete p. a.	Prozentsatz	
Erdgeschoß					
Mietansatz Verkaufsfläche	ca. 242,00 m²	90,00 €/m²	€ 261.360,00		€ 261.360,00
1.Obergeschoß bis 3.Obergeschoß - Hotelfläche	ca. 839,00 m²				
Pachansatz Beherbergungen (Umsatzerlöse lt. Berechnungsblatt)			€ 1.575.000,00	21,00%	gerundet € 330.000,00
4.Obergeschoß					
Mietansatz Bürofläche	ca. 82,00 m²	18,00 €/m²	€ 17.712,00		€ 17.712,00
Mietansatz Wohnfläche Top 1	ca. 41,00 m²	17,00 €/m²	€ 8.364,00		€ 8.364,00
Mietansatz Wohnfläche Top 2	ca. 50,00 m²	17,00 €/m²	€ 10.200,00		€ 10.200,00
Mietansatz Wohnfläche Top 3	ca. 81,00 m²	16,00 €/m²	€ 15.552,00		€ 15.552,00
Dachgeschoß					
Mietansatz Bürofläche	ca. 68,00 m²	18,00 €/m²	€ 14.688,00		€ 14.688,00
Hof- bzw. Kellergeschoß					
Mietansatz Verkaufsfläche	ca. 110,00 m²	30,00 €/m²	€ 39.600,00		€ 39.600,00
Gesamte vermietbare Nutzfläche (exkl. Zuhörsfläche)	ca. 1.513,00 m²				
Jahresrohertrag netto exkl. Betriebskosten und gesetzl. Mwst.					€ 697.476,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
Mietausfallwagnis					
5 % vom Jahresrohertrag	€ 697.476,00	5,0%		€ 34.873,80	- € 34.873,80
Verwaltungskosten					
2 % vom Jahresrohertrag	€ 697.476,00	2,0%		€ 13.949,52	- € 13.949,52
Instandhaltungskosten Hotel					
10 % vom Jahresrohertrag	€ 330.000,00	10,0%		€ 33.000,00	- € 33.000,00
Instandhaltungskosten Keller-, Büro-, Verkaufs- und Wohnflächen					
28,00 m² Kellerfläche bzw. Zuhörsfläche	10 €/m²		€ 280,00	- €	280,00
674,00 m² höherwertige Flächen	18 €/m²		€ 12.132,00	- €	12.132,00
Jahresreinertrag					€ 603.240,68
abzgl. Bodenwertverzinsung			3,00% € 9.270.000,00	- €	278.100,00
Reinertrag der baulichen Anlagen					€ 325.140,68
Kapitalisierung des Reinertrages:					
mit einem Liegenschaftszins von 3 %					
auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 100 Jahren					
ergibt das einen Faktor von 31,6					
Gebäudeertrag			€ 325.140,68	x 31,60	€ 10.274.445,49
abzüglich Fertigstellungskosten laut Subgutachten SV Rager gerundet					€ 4.700.000,00
Gebäudeertragswert vor Fertigstellung					€ 5.574.445,49
zuzüglich Bodenwert					€ 9.270.000,00
Verkehrswert vor Fertigstellung					€ 14.844.445,49
Verkehrswert der Liegenschaften EZ 330, 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5 - unter Berücksichtigung der angeführten besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung - zum Stichtag 19.05.2026					
					€ 14.845.000,00

ZUBEHÖR

Zu bewertendes **Zubehör** war **nicht vorhanden**. In diesem Zusammenhang wird noch einmal auf die Ausführung unter dem Punkt „Ertrags- und Pachtwertermittlung“ verwiesen.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

RECHTE UND LASTEN – EZ 330

1. Die Erhaltung des Hauses Griesgasse 3 ist im öffentlichen Interesse gelegen (A2LNR4) - Urkunde TZ 14554/1986

Die Unterschutzstellung wurde bereits in der Bewertung berücksichtigt.

2. DIENSTBARKEIT der Eisentraversen, der Holzglaswand und des Dachholzgerüsts des Ganges für EZ 378 B (CLNR1)

Aus gutachtensökonomischen Gründen wird auf eine Wiedergabe der Urkunde aus der Urkundensammlung verzichtet. Die unter TZ 5979/1886 einverleibte Urkunde liegt dem gefertigten Sachverständigen zwar vor, konnte aufgrund ihres historischen Alters und der eingeschränkten Lesbarkeit jedoch nicht vollständig entziffert werden. Mangels konkreter Anhaltspunkte für eine wertbeeinflussende Wirkung wird die Dienstbarkeit auf Grundlage der Eintragung im Grundbuch als wertneutral in der gegenständlichen Bewertung berücksichtigt.

RECHTE UND LASTEN – EZ 376

1. die Erhaltung des Hauses Getreidegasse 4 = Griesgasse 5 ist im öffentlichen Interesse gelegen (A2LNR2) - Urkunde TZ 14554/1986

Die Unterschutzstellung wurde bereits in der Bewertung berücksichtigt.

RECHTE UND LASTEN – EZ 378

1. Grunddienstbarkeit der Einziehung einer Eisentraverse in der Hofhauptmauer, Anlehnung und Befestigung der Holzglaswand und des Dachholzgerüsts, eines Verbindungsganges an EZ 330 (A2LNR1)

Aus gutachtensökonomischen Gründen wird auf eine Wiedergabe der Urkunde aus der Urkundensammlung verzichtet. Die unter TZ 5979/1886 einverleibte Urkunde liegt dem gefertigten Sachverständigen zwar vor, konnte aufgrund ihres historischen Alters und der eingeschränkten Lesbarkeit jedoch nicht vollständig entziffert werden. Mangels konkreter Anhaltspunkte für eine wertbeeinflussende Wirkung wird die Dienstbarkeit auf Grundlage der Eintragung im Grundbuch als wertneutral in der gegenständlichen Bewertung berücksichtigt.

2. Die Erhaltung des Hauses Griesgasse 1 auf Gst 508 ist im öffentlichen Interesse gelegen (CLNR8) - Urkunde TZ 14554/1986

Die Unterschutzstellung wurde bereits in der Bewertung berücksichtigt.

3. DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes, der Instandhaltung und Erneuerung der Auslagen und des Eingangsbereiches auf Gst 508 gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 1993-05-14 für Gst 22 (CLNR8)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 8095/1993 (Dienstbarkeitsvertrag vom 08.04.1993) ist unter Pkt. II. Folgendes vereinbart:

II. DIENSTBARKEITSEINRÄUMUNG

_____ und
_____ räumen
für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz
des Grundstückes Nr. .508 Baufläche in EZ 378 Grundbuch
Innere Stadt (KG 56537 Salzburg) als dem dienenden Gut
der Stadtgemeinde Salzburg und ihren Rechtsnachfolgern
im Eigentum und Besitz des Grundstückes Nr. .22 Baufläche
in EZ 3 Grundbuch Innere Stadt (KG 56537 Salzburg) als
dem herrschenden Gut die immerwährende Dienstbarkeit
der Duldung des Bestandes, der Instandhaltung und der
Erneuerung der Auslagen - in dem diesem Vertrag
beigeschlossenen Lageriss des Dipl.Ing. Peter Tomasi
vom 10.12.1991, GZ 1476/87 hellgrün lasiert - sowie der
Duldung der Benützung des Eingangsbereiches in dem im
selben Lageriss gelb lasierten Bereich ein und bestellen
diese Rechte zur Dienstbarkeit; die Stadtgemeinde Salzburg
nimmt diese Dienstbarkeitsbestellung an.
Die Dienstbarkeit umfasst das Recht der Dienstbarkeits-
berechtigten, Auslagen und Eingangsbereich im Rahmen
eines über das erwähnte Geschäftslokal abgeschlossenen
Bestandvertrages dem Bestandnehmer in Bestand und zur
Nutzung zu geben.
Die Kosten der Erhaltung, Instandhaltung und Erneuerung
trägt ausschliesslich die Dienstbarkeitsberechtigte.
Wesentliche Änderungen der Gestaltung sind nur mit Zu-
stimmung der Dienstbarkeitsbestellerinnen und ihrer
Rechtsnachfolger gestattet.

Diese Dienstbarkeit wurde bereits bei der Bewertung berücksichtigt.

RECHTE UND LASTEN – EZ 379

1. Die Erhaltung des Hauses Griesgasse 3 ist im öffentlichen Interesse gelegen (A2LNR2)

Die Unterschutzstellung wurde bereits in der Bewertung berücksichtigt.

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 379 und 378 Grundbuch 56537 Salzburg** sowie der **158/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15** verbunden mit WE an der **Einheit Top 2, 338/2590 Miteigentumsanteile BLNR 16** verbunden mit WE an der **Einheit Top 4**, der **342/2590 Miteigentumsanteile BLNR 17** verbunden mit WE an der **Einheit Top 6** der **Liegenschaft EZ 376 Grundbuch 56537 Salzburg (wirtschaftliche Einheit) - Geplantes Geschäfts-, Büro und Wohnobjekt mit Hotelflächen**- in **5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5** beträgt – unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung – zum **Stichtag 19.05.2026**

gerundet.....€ **14.845.000.-**
(In Worten: **EUROvierzehnmillionenachthundertfünfundvierzigtausend**)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Salzburg, am 20. Juli 2026

G. BEILAGEN

1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 6070/1990

1 6070/90 /A

5.10.10.89

KAUF - UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG
Vom 30.10./29.11.1989

5.10.10.89
2585/89

abschlossen zwischen [REDACTED]

I.

Beschreibung des Kaufgegenstandes

In der Liegenschaft EZ 376 Grundbuch Innere Stadt (KG 56537 Salzburg), bestehend aus den Grundstücken 500 Baufläche, 503 Baufläche, 504 Baufläche, im Gesamtausmaß von 361 m², auf welchen Grundstücken die Häuser Getreidegasse 4 und Griesgasse 5 errichtet sind, sind grundbücherliche Eigentümer: [REDACTED]
geb. 21.11.1948 zu 5/6 Anteilen und [REDACTED]
geb. 21.4.1903 zu 1/6 Anteil.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um die sogenannte Nieder- oder Biber-Apotheke Nr. 368 in der Getreidegasse und abgegrenzten Anteil an dem Hofraum zwischen Haus Nr. 321 und diesem Hause und der als Gewölb benützte Hauseingang auf der Griesgassenseite. Verbunden mit der Liegenschaft ist weiters die radizierte Apothekengerechtsame. Die Biber-Apotheke wird aufgrund dieser Realkonzession in der Form eines protokollierten Einzelunternehmens zu HR A 177 unter der [REDACTED] betrieben. [REDACTED] Apotheke zum goldenen Biber Mag. [REDACTED] ist in Form einer atypischen stillen Beteiligung an dem Unternehmen beteiligt.

2

Zwischen den Vertragsparteien wird vereinbart, daß die radizierte Apothekengerechtsame vom gegenständlichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag in keiner Weise berührt wird; insbesondere übernimmt die Käuferin keinen Anteil an dieser Apothekengerechtsame und auch keine Beteiligung am Unternehmen "Biber-Apotheke". Insoweit in Zukunft im Zusammenhang mit der radizierten Apothekengerechtsame (Realkonzession) Erklärungen auch von der Miteigentümerin Bankhaus Berger & Comp. abzugeben sind, verpflichtet sich diese, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der im folgenden verkauften Miteigentumsanteile, solche Erklärungen über Aufforderung der Miteigentümerin Frau [REDACTED] bzw. deren Rechtsnachfolger im Besitze des Unternehmens [REDACTED] einzutragen zu HR A 177 beim Handelsgericht Salzburg, in der erforderlichen Form und termingerecht abzugeben. Diese Erklärungen dürfen jedoch zu keinen finanziellen Belastungen der Käuferin, Bankhaus Berger & Comp., führen.

II.

Verkauf

[REDACTED] im folgenden Verkäuferin genannt, verkauft nunmehr und übergibt von ihren 5/6 Anteilen an der Liegenschaft EZ 376 Grundbuch Innere Stadt (KG 56537 Salzburg) an das [REDACTED] und letzteres kauft und übernimmt v. der ersteren 836/2590 ideelle Miteigentumsanteile an der oben bezeichneten Liegenschaft EZ 376 Grundbuch Innere Stadt (KG 56537 Salzburg), bestehend aus den Grundstücken 500, 503 und 504 je Baufläche samt allem, was als tatsächlichem und rechtem Zubehör oder als Bestandteil zu den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen gehört, mit allen Rechten und Vorteilen, mit welchen die Verkäuferin die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war. Ausgenommen von der Übertragung ist, wie im vorigen Vertragspunkt bereits festgelegt, die Apothekengerechtsame und das Unternehmen "Biber-Apotheke".

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

- 3 -

III.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die vertriebsgegenständlichen
Liegenheitsanteile beträgt
(in Worten: SchillingneunMillionen). 5 9.000.000,--

Dieser Betrag wurde von der Käuferin vor Vertragsunterfertigung an
den einvernehmlich bestimmten Treuhänder, Herrn Rechtsanwalt Dr.
Werner Steinacher, auf dessen Anderkonto beim [REDACTED]
[REDACTED] einbezahlt.

Beide Vertragsparteien erteilen dem Treuhänder hiemit den nur
gemeinsam widerruflichen Treuhandauftrag, den gesamten Kaufpreis
samt Zinsen an die Verkäuferin auszubahlen, wenn

1. der Kaufvertrag in Bezug auf das für den [REDACTED]
[REDACTED] einverleihte Veräußerungsverbot vom für
diesen einschreitenden Kollisionskurator unterfertigt und vom
Pflechtschaftsgericht rechtskräftig genehmigt wurde;
2. der Treuhänder die einzige Ausfertigung einer Rangordnung für
die beabsichtigte Veräußerung in Händen hat;
3. wenn die sonstigen Voraussetzungen für eine lastenfreie
Eigentumseinverleibung des Wohnungseigentums der Käuferin
gegeben sind.

In diesem Zusammenhang verpflichtet sich die Käuferin zur
sofortigen Bezahlung der Grunderwerbsteuer nach Vorschreibung
durch das Finanzamt, sodaß auch sie die Voraussetzungen für die
Grundbucheintragung ohne Verzug schafft.

IV.

Übergabe

Die Übergabe der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile in den
physischen Besitz und Genuß der Käuferin erfolgt am Monatsersten
nach Rechtskraft des pflegschaftsbehördlichen
Genehmigungsbeschlusses über die Genehmigung dieses Kaufvertrages.
Dieser Stichtag ist auch für die Hausabrechnung maßgeblich und

treffen daher die Käuferin von diesem Tage an sämtliche Rechte und
verbindlichkeiten, die damit im Zusammenhang stehen, ebenso wie
auch Gefahr und Zufall.

V.

Haftungsausschluss

Sämtlichen Vertragsteilen ist der Baubewilligungsbescheid des
Magistrates Salzburg Zahl V/5-30094/87 (1) und V/5-8590/87 (2) und
der Bescheid des Bundesdenkmalamtes Zahl LK 20/88 vom 8.3.1988
bekannt. Der Baubewilligungsbescheid beinhaltet auch
baubehördliche Aufträge gemäß § 20 Abs. 4 Baupolizeigesetz und
gemäß § 16 Abs. 3 Baupolizeigesetz sowie auch feuerpolizeiliche
Aufträge gemäß § 13 Abs. 1 Salzburger Feuerpolizeiordnung. Die
Käuferin bestätigt, eine Kopie des Bescheides erhalten zu haben.

Im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum bestätigen
sämtliche Vertragsteile, das Sachverständigengutachten des KZ.
Belmut Marterbauer vom 10.6.1988 zur Ermittlung der Nutzwerte
gemäß § 5 des WEG 1975 zu kennen und mit diesem Gutachten
völlinhaltlich einverstanden zu sein; ebenso die
Nutzflächenberechnung des Arch. Fritz Lorenz und den Bescheid des
Magistrates der Landeshauptstadt Salzburg,

Mietzins-Schlichtungsstelle, I/Sch-100/1-1989 vom 11.4.1989. Die
Vertragsteile erklären sich mit diesen Parifizierungsunterlagen
vollkommen einverstanden und nehmen die darin festgelegten
Raumeinteilungen bzw. die der Gesamtnutzung unterliegenden
Räumlichkeiten und Liegenheitsanteile zustimmend zur Kenntnis.
Sie erklären sich mit der im vorerwähnten Gutachten enthaltenen
Nutzwertfeststellung einverstanden, wobei derzeit nur auf einem
Teil der Liegenheit bzw. auf einem Teil des Hauses
Wohnungseigentum begründet werden soll. Insoweit im Zuge der
Wohnungseigentumsbegründung und Eintragung im Grundbuch bei gleich
bleibenden Raumeinteilungen Änderungen bis fünf Prozent des
Nutzwertes erforderlich werden, verpflichten sich die
Vertragsteile, entsprechende Ergänzungsurkunden beglaubigt zu
unterfertigen und alle zur Einverleibung des Wohnungseigentums
erforderlichen Erklärungen abzugeben.



Für entsprechende Änderungen in den Nutzverhältnissen wird kein gesondertes Entgelt bezahlt.

Der Käuferin ist der Bauzustand der Liegenschaftsanteile und des gesamten Hauses genau bekannt. Die Übergabe und Übernahme erfolgt in jenem Zustand wie sich die Liegenschaft im Zeitpunkt der Übergabe befinden wird. Festgehalten wird, daß die Käuferin bereits für Zwecke der Bauvorbereitung einen Schlüssel vom Hausverwalter zur Verfügung gestellt erhalten hat. Die Käuferin verzichtet auf jede Gewährleistung für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft bzw. Benützbarkeit des Kaufgegenstandes. Die Verkäuferin haftet insgesamt nur dafür, daß die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile bzw. die mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseinheiten frei von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten oder Nutzungsrechten mit der Ausnahme der Beschränkung durch das Wohnungseigentum in das grundbücherliche Eigentum der Käuferin übergehen werden.

VI.

Miteigentümerübereinkunft:

Die Vertragsparteien sind übereingekommen, das Haus in Erfüllung des Bauverwilligungsbescheides bzw. der Bauaufträge nach den diesem Bescheid zugrundeliegenden Einreichplänen des Herrn Architekten Lorenz vom November 1986 grundlegend zu renovieren. Die Käuferin, das [redacted] übernimmt in diesem Rahmen die alleinige Renovierung des Hauses in der Griesgasse, d.h. Renovierung der griesgassenseitigen Fassade sowie der Hofseite, des Daches, Heizung, Abwasser etc., weiters der Übergänge im 2. und 3. Stock. Ebenso wird die Käuferin die mit ihren Anteilen verbundenen Wohnungseigentumseinheiten, Top 2, Top 4 und Top 6, im gleichen Zeitraum alleine, d.h. auf eigene Kosten, renovieren und für die eigenen Zwecke adaptieren.

Gemeinsam im Verhältnis der Miteigentumsanteile wird der Eingang in der Getreidegasse und das Stiegenhaus in der Getreidegasse von allen Vertragsparteien renoviert. Die sonstigen nicht auf die

- 6 -

Wohnungseigentumseinheiten der Käuferin entfallenden Renovierungs- bzw. Adaptierungsarbeiten gehen zu Lasten der Miteigentümer Mag. [redacted] und [redacted] im Verhältnis deren Miteigentumsanteile.

Die laufende Wartung und Instandhaltung der Liegenschaft wird gleich geregelt, d.h., daß das [redacted] die alleinige Verpflichtung bezüglich des Hauses in der Griesgasse einschließlich Dachfassade usw. übernimmt; der Eingang in der Getreidegasse, das Stiegenhaus in der Getreidegasse von allen Miteigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile instandgehalten wird und die sonstigen, nicht auf die Wohnungseigentumseinheiten der Käuferin entfallenden Renovierungs- bzw. Adaptierungsarbeiten, das ist im wesentlichen das Haus an der Getreidegasse, zu Lasten der Miteigentümer [redacted] und [redacted] im Verhältnis deren Miteigentumsanteile gewartet und instandgehalten wird.

Im Rahmen der Hausverwaltung wird nur die Feuerversicherung und die Gebäudehaftpflichtversicherung für die gesamte Liegenschaft abgeschlossen; sonstige Versicherungen werden nicht im Rahmen der allgemeinen Hausverwaltung für die gesamte Liegenschaft abgeschlossen und ist es Sache der Käuferin einerseits, die von ihr gekauften Wohnungseigentumseinheiten selbst entsprechend versichern zu lassen wie andererseits es auch Sache der beiden restlichen Miteigentümer [redacted] ist, für entsprechende Versicherungen bezüglich des Restes der Liegenschaft zu sorgen.

Die Käuferin ist berechtigt, alle Anschlüsse an Versorgungsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Fernheizung, Kanal, Telefon, Fernschreibverbindungen usw.) entweder über ihre Nachbarliegenschaft in die Kaufeinheiten einzuleiten, eigene Anschlüsse herzustellen oder sich an die bereits vorhandenen Anschlüsse des Hauses anzuschließen.

Allfällige Anschlussgebühren, sowie alle Aufwendungen für eine Verstärkung von vorhandenen Versorgungsleitungen durch den

- 7 -

künftigen stärkeren Verbrauch, welche durch die Käuferin veranlaßt werden, werden von dieser zur Gänze bezahlt.

Wenn die Käuferin sich an Versorgungsleitungen anschließt, die sich bereits auf der Liegenschaft befinden, hat sie für eigene geeignete Verbrauchszähler vorzusorgen. Die Abrechnung der Kosten für die Versorgung des Hauses aus solchen Versorgungsanlagen, daher insbesondere die Heizkosten usw. erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch. Die Käuferin ist auch zur Erhaltung der Messgeräte auf eigene Kosten verpflichtet.

Insoweit die Käuferin allgemeine Versorgungsanlagen der Liegenschaft mitbenutzt, hat sie auch für deren Erhaltung und allfälligen Verbesserung im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu sorgen.

VII.

Neue Miteigentumsanteile

Um von den bisherigen Anteilen zur Übereinstimmung mit der Nutzwertaufteilung, welche der Wohnungseigentumsbegründung zugrunde liegt, zu kommen, übergibt nunmehr [REDACTED] unentgeltlich 1/7770 Anteil in Bezug auf die gesamte Liegenschaft an [REDACTED] geb. 21.4.1903, und übernimmt dieser diesen Liegenschaftsanteil. Sein derzeitiger 1/6-Anteil der Liegenschaft vergrößert sich dadurch geringfügig auf 432/2590 Anteile. Übergabe und Übernahme sowie Haftungsbestimmungen gelten analog wie in Punkt IV. und V. dieses Vertrages.

Nach Herstellung der Grundbuchsordnung wird die Liegenschaft EZ 376 Grundbuch Innere Stadt (KG 56537 Salzburg) wie folgt im Miteigentum stehen:

a)	[REDACTED]	zu	1322/2590
	Anteile,		
b)	[REDACTED]	zu	432/2590
	Anteile und		
c)	[REDACTED]		836/2590
	Anteile.		

VIII.

Begründung von Wohnungseigentum auf den Einheiten 2, 4, 5, 10

Miteigentümer der Liegenschaft EZ 376 Grundbuch Innere Stadt (KG 56537 Salzburg) räumen sich hiemit für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum der jeweiligen Liegenschaftsanteile das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1.7.1975 DBI. 417/75 ein, allerdings beschränkt auf die Wohnungen Top 2, 4, 5 und 10. Das von den Vertragsparteien hiemit begründete Wohnungseigentumsrecht auf den Einheiten 2, 4, 5 und 10 ist das Recht, diese genannten Einheiten in dem auf den Grundstücken 500, 503, 504 je Baufläche errichteten Haus Getreidegasse 4 und Griesgasse 5 ausschließlich zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Die Einheiten, an denen das Wohnungseigentum begründet wurde, ergeben sich aus der diesem Vertrag beiliegenden und einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden "Tabelle".

Die Vertragsparteien nehmen hiemit das ihnen durch diesen Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum und die damit verbundenen Rechte und Verpflichtungen wechselseitig an. Sie verpflichten sich, sämtlich in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, insbesondere auch die Miteigentümerübergabe, auf allfällige Rechtsnachfolger im Miteigentum von Anteilen an der gegenständlichen Liegenschaft zu überbinden und halten für den Fall der Nichtüberbindung die anderen Vertragsteile vollkommen schad- und klaglos.

Bis zur grundbüchlichen Einverleibung des Wohnungseigentums gilt diese Regelung zwischen den Vertragsteilen als Nutzungsvereinbarung.



IX.
Gesetzesverweis

Insoweit dieser Vertrag keine Bestimmungen enthält, sind auf die zwischen den Vertragsparteien entstehenden Rechtsverhältnisse die Bestimmungen des ABGB und des WEG 1975 anzuwenden.



X.
Vollmacht

Sämtliche Vertragsparteien erteilen Herrn Rechtsanwalt Dr. Werner Steinacher, 5020 Salzburg, Strubergasse 4, Vollmacht, alle zur Vergebung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und zur Herstellung der Grundbuchsordnung erforderlichen Anträge zu stellen, gebotene Rechtsmittel zu erheben, Zustellungen entgegenzunehmen, Erklärungen und Vertragsergänzungen auch in grundbuchstauglicher Form zu unterfertigen und überhaupt alles vorzunehmen, was er zur Herstellung der Grundbuchsordnung für erforderlich hält.

XI.
Inländererklärung

Die Käuferin, [REDACTED] und [REDACTED] erklären an Eides statt, Österreicher im Sinne des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986 und Deviseninländer zu sein.

XII.
Kosten

Die mit der Errichtung, pflegschaftsbehördlichen Genehmigung und Verbücherung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Kosten werden wie folgt aufgeteilt:
Das [REDACTED] bezahlt einen Kostenbeitrag von S 70.000,-- zusätzlich Umsatzsteuer und die Beglaubigungskosten, weiters die eigenen Rechtsberatungskosten, die Gebühren,

- 10 -

Stempelmarken, Grunderwerbsteuer für den Ankauf und die grundbücherliche Eintragungsgebühr; die sonstigen Kosten gehen zu Lasten von [REDACTED]

XIII.
Zustimmungserklärung

[REDACTED] erteilt als Kollisionskurator für den [REDACTED] seine Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages das Veräußerungsverbot auf die restlichen 1320/2590 Miteigentumsanteile der [REDACTED]

eingeschränkt werde und die 838/2590 Anteile der Käuferin, sowie die 2/2590 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der Einheit Top 10, von dem Veräußerungsverbot freigelassen werden. Ebenso erteilt der Berechtigte seine Einwilligung zur Einverleibung der teilweisen Löschung des Veräußerungsverbotes, sodas dieses lediglich auf den restlichen 1320/2590 Miteigentumsanteilen der [REDACTED] einverleibt bleibt.

XIV.
Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung des pflegschaftsgerichtes hinsichtlich des Veräußerungsverbotes für den [REDACTED] für den Verkauf der Miteigentumsanteile abgeschlossen.

XV.
Schriftlichkeit

Dieser Vertrag wird erst durch Unterfertigung durch alle Vertragsteile und durch die pflegschaftsbehördliche Genehmigung gültig. Alle Abänderungen und Ergänzungen bedürfen wiederum für ihre Gültigkeit der Schriftform und Unterfertigung durch alle Vertragsteile. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen keine.

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

- 13 -



op	Lage	Widmung	Fläche	Nutzwert	Mindestanteil	Wohnungseigentümer
		<u>Lager</u>				
4. OG	3	Lagerräume	140,23	84	168/2590	
		<u>Dachboden-</u>				
		<u>Lager</u>				
4. OG	Stiegenhaus					
DG	Dachboden-					
	Lager		176,08	70	140/2590	
		<u>Abstellraum</u>				
		<u>Fa. Amtmann</u>				
UG	AR		4,89	1	2/2590	
			1295		2590/2590	
					=====	

Salzburg, am 30. Oktober 1989

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Nutzwertliste zur TZ 6070/1990

4

Nutzwertliste

der Liegenschaft Salzburg, Griesgasse 5
und Getreidegasse 4
Grundstücke Nr. 500, 503 und 504 (jeweils Bauarea)
EZ 376 Grundbuch Salzburg, Abt. Innere Stadt

Top	Lage	Widmung	Fläche	Bewertung - Abstrich + Zuschlag	Nutzwert einzelns ges.	verdoppelter Nutzwert Mindestanteil
1		<u>GESCHÄFTSLOKAL APOTHEKE</u>				
	UG	Lager	76,26	0,6	46	
		Hof	33,76	0,1	3	
	EG	Verkauf	45,71	2,0	91	
		Lager	94,09	1,0	94	
		Büro	7,17	1,3	9	
		Balkon	4,50	0,4	2	
					<u>245</u>	490/2590
2		<u>GESCHÄFTSLOKAL MEINL</u>				
	UG	Lager	19,57	0,6	12	
	EG	Verkauf	28,32	1,8	51	
		Büro	11,21	1,3	<u>15</u>	
					78	156/2590
3		<u>WOHNUNG</u>				
	1.OG	WR, WR, SZ, AR, Halle, Bad, KÜ, AR,Gang,AR	177,49	1,1	195	390/2590
4		<u>BÜRO</u>				
	EG	AR	21,81	0,3	7	
	1.OG	Terrasse				
	1.OG	Gang, WC, VR, 2 Büro				
	2.OG	VR, Flur, AR, KÜ, WC, VR, 2 Büro	134,71	1,2	<u>162</u>	
					169	338/2590

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

5

Top	Lage	Widmung	Fläche	Bewertung - Abstrich + Zuschlag	Nutzwert einzeln ges.	verdoppelter Nutzwert Mindestanteil
5		<u>WOHNUNG</u>				
2.OG	3 Zi, VR		129,98	1,1	143	286/2590
6		<u>BÜRO</u>				
3.OG	VR, Lager, AR, 2 Flure, WC, VR, 2 Büro					
4.OG	2 Büro, AR, Gang		147,71	1,1	162	
DG	Dachterrasse		47,39	0,2	<u>9</u>	
					171	342/2590
7		<u>WOHNUNG</u>				
3.OG	Halle, AR, Bad/WC, VR, Kü, 3 Zi		139,22	1,0	139	278/2590
8		<u>LAGER</u>				
4.OG	3 Lagerräume		140,23	0,6	84	168/2590
9		<u>DACHBODEN- LAGER</u>				
4.OG	Stiegenhaus					
DG	Dachboden- Lager		176,08	0,4	70	140/2590
10		<u>ABSTELLRAUM Fa. AMTMANN</u>				
UG	AR		4,89	0,3	1	2/2590
					1295	2590 / 2590
						=====

 *H. Hubner*

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

6070/90

Kommerzialrat
Helmut Marterbauer

Betrifft:

Liegenschaft EZ 376
Grundbuch Innere Stadt
(KG 56537 Salzburg)
Grundstück Nr. 500, 503, 504
Geschäfts-, Büro- und Wohnhaus
Griesgasse 5 / Getreidegasse 4

Immobilienhändler 
An- und Verkaufvermittlung
von Liegenschaften jeder Art,
Verwaltungen, Vermietungen,
Schätzungen, Versicherungen
Getreidegasse 50, Telefon 84 75 53
5020 Salzburg, am 1988 06 10
M/A - GZ 880 11 22

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

zur Ermittlung der Nutzwerte

gemäß § 5 des WEG 1975

Hand. ger. beid. Sachverständiger – Mitglied des „Immobilienring“ – DVR 0529797

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderliche Mindestanteil ist zufolge § 3 Abs. 1 WEG ein solcher Anteil, der dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft entspricht.

Der Nutzwert ist aus der Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit mit entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede zu errechnen, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, besonders aus der Zweckbestimmung, aus der Stockwerkslage oder aus der Ausstattung ergeben.

Die Verdoppelung des Nutzwertes zur Ermittlung des Mindestanteiles wurde vorgenommen, um den Erwerb durch Ehegatten zu berücksichtigen.

Welterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die nur eine Differenz von 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Die

R e g e l n u t z w e r t e pro m²

wurden im gegenständlichen Bauvorhaben wie folgt festgesetzt:

<u>Top 1</u>		
Untergeschoß	Lager Apotheke	0,6
	Hof	0,1
Erdgeschoß	Apotheke Verkauf	2,0
	Apotheke Lager	1,0
	Apotheke Büro	1,3
	Balkon	0,4

3

Top 2

Untergeschoß	Lager Meisl	0,6
Erdgeschoß	Verkauf Meisl	1,8
	Büro Meisl	1,3

Top 3

1. Obergeschoß	Wohnung	1,1
----------------	---------	-----

Top 4

Erdgeschoß	Abstellraum	0,3
1. u. 2. OG	Büro	1,2
1. OG	Terrasse	0,3

Top 5

2. Obergeschoß	Wohnung	1,1
----------------	---------	-----

Top 6

3. u. 4. OG	Büro	1,1
Dachgeschoß	Dachterrasse	0,2

Top 7

3. Obergeschoß	Wohnung	1,0
----------------	---------	-----

Top 8

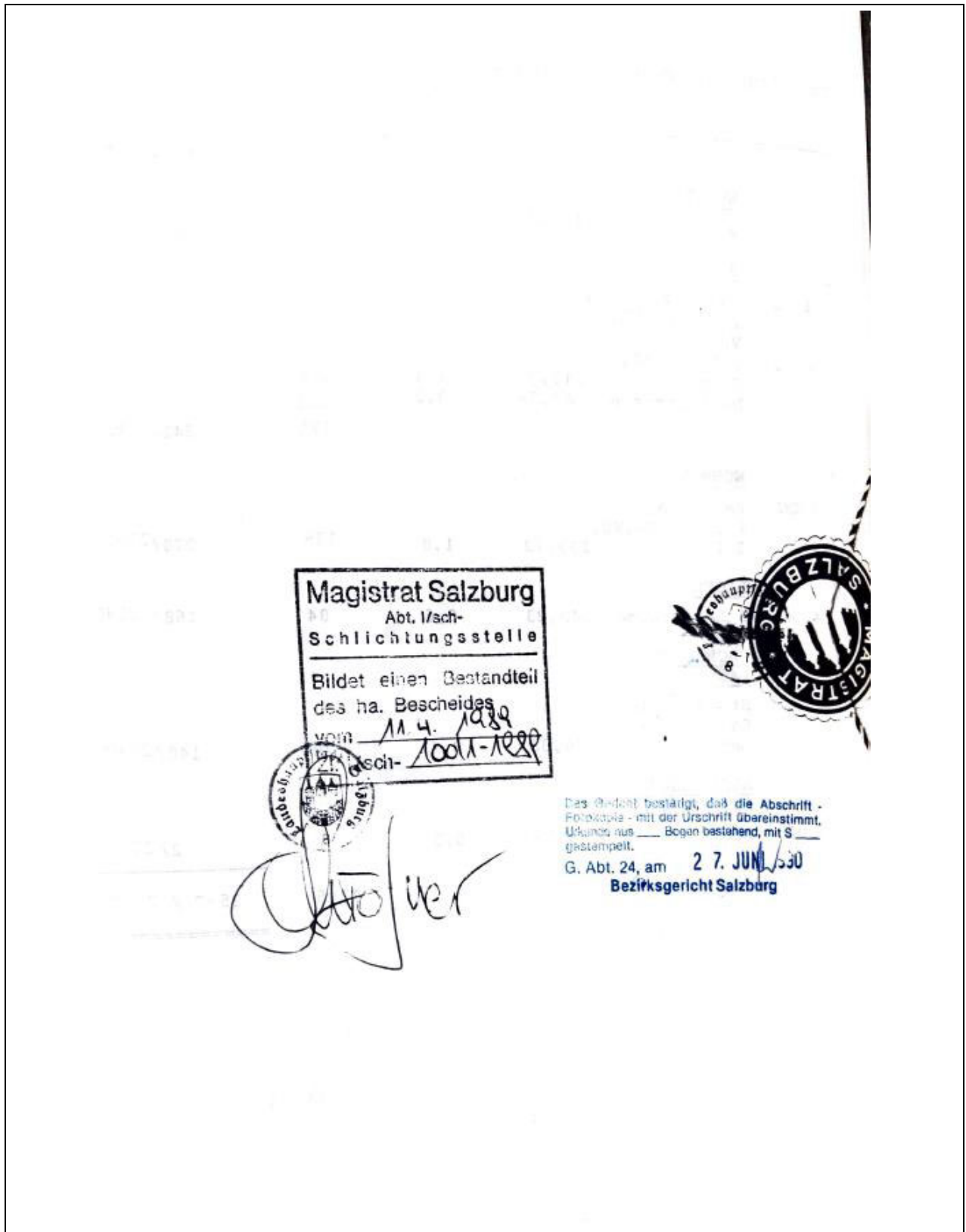
4. Obergeschoß	Lager	0,6
----------------	-------	-----

Top 9

4. Obergeschoß	Dachboden Lager	0,4
----------------	-----------------	-----

Top 10

Untergeschoß	Abstellraum Amtmann	0,3
--------------	---------------------	-----



Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

2. Auszüge aus dem Schlichtungsstellenakt 65354/2011

Bescheid zur Nutzwertneufestsetzung (Top 1 und Top 2) vom 13.02.2012

Zahl: 03/03/65354/2011/924

Liegenschaft Salzburg, Getreidegasse 4/Griesgasse 5,
Grundbuch: 56537 Salzburg,
Grundbucheinlagezahl: 376,
Grundstück Nr.: 500, 503 und 504
Bezirksgericht: Salzburg,

wird der Nutzwert nach Maßgabe nachstehender tabellarischer Aufstellung neu festgesetzt:

Lage	Widmung	Fläche/ m ²	RNW/m ²	Nutzwert einzel	Summe
EG	Verkauf	45,71	2,00	91,42	
EG	Büro	7,17	1,30	9,32	
EG	Lager	94,09	1,00	94,09	
UG	Hof	33,76	0,10	3,38	
UG	Lager	73,04	0,60	43,82	
EG	Zuschlag			242,03	
EG	Balkon	4,50	0,40	1,80	
				2	
					244

Geschäft Top Nr. 1
Mindestanteil: 244 von 1295 (488 von 2590)

Lage	Widmung	Fläche/ m ²	RNW/m ²	Nutzwert einzel	Summe
EG	Verkauf	28,32	1,80	50,98	
EG	Büro	11,21	1,30	14,57	
UG	Lager/Gang	22,79	0,60	13,67	
				79,22	
					79

Geschäft Top Nr. 2
Mindestanteil: 79 von 1295 (158 von 2590)

Im Weiteren folgt eine einfache Darstellung der nicht veränderten Nutzwerte der weiteren Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (Angaben laut Bescheid Zahl: 1/sch-100/1-1989 vom 11.4.1989 bzw. Bescheid Zahl: 1/10/85878/91/9 vom 18.11.1991):

Lage	Top	Widmung	Nutzwert
1. OG	3	Wohnung	195
EG/1., 2. OG	4	Büro	169
2. OG	5	Wohnung	143
3., 4. OG/DG	6	Büro	171
3. OG	7	Wohnung	139
4. OG	8	Wohnung	63
4. OG/DG	9	Lager	91
UG	10	Abstellraum	1

STADT : SALZBURG Magistrat
Wohnungsamt -
Schlichtungsstelle
Schwarzstraße 44
Postfach 63
5024 Salzburg
Tel. +43 662 8072 3134
Fax +43 662 8072 2089
wohnungsamt@stadt-salzburg.at
Bearbeitet von
Wolfgang Schrollner
Tel. +43 662 8072 3136
13.2.2012

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
03/03/65354/2011/008

Betreff
Bank Vontobel Österreich AG ua
Getreidegasse 4 ua
Gst. 500/0 KG Salzburg ua
Nutzwertneufestsetzung (Top 1 u. 2)

Beschheid
Entscheidung der Gemeinde gemäß § 39 des Mietrechtsgesetzes – MRG.

Spruch
Gemäß § 9 Abs. 2 Z 5 i. Halbsatz, Abs. 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 52 Abs. 1 Z 1, Abs. 2 und 3 und § 56 Abs. 13 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 113/2003, Nr. 124/2006 und Nr. 111/210 (§ 9 Abs. 5, § 52 Abs. 2 und 3), wird in der Angelegenheit **Bank Vontobel Österreich AG**, in 5020 Salzburg, Rathausplatz 4, sowie [REDACTED] als gemeinsame Antragsteller (im nachfolgenden Akt genannt), wegen Festsetzung eines neuen Nutzwertes für die Wohnungseigentumsobjekte sonstige selbständige Räumlichkeit Geschäft Top Nr. 1 sowie Geschäft Top Nr. 2 wie folgt entschieden:

Für das Wohnungseigentumsobjekt

- Sonstige selbständige Räumlichkeit Geschäft Top Nr. 1 (grundbücherliche Bezeichnung Top 1) sowie
- Sonstige selbständige Räumlichkeit Geschäft Top Nr. 2 (grundbücherliche Bezeichnung Top 2) sowie
- für die vom Neufestsetzungsgrund (Sachverhaltsänderung) nicht betroffenen weiteren selbständigen Wohnungseigentumsobjekte der

http://www.stadt-salzburg.at, UID: A1U36718002, DVR: 0089443
Salzburger Sparkasse BLZ 20404, Kto 17004, IBAN: AT17204400000017004, BIC: SBGSSAT23

Seite 1 von 7

Seite 2 von 7

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Zahl: 03/03/65354/2011/008

gegenständlichen Nutzwerneufsetzung gleich hoch ist und führten dazu weiters wie folgt aus:

Sie seien zu 156/2590 sowie zu 490/2590 Anteilen grundbücherliche Miteigentümer, verbunden mit Wohnungseigentum am Wohnungseigentumsobjekt Geschäft Top Nr. 1 und Geschäft Top Nr. 2. Die Nutzwerte für die beiden gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte seien mit Bescheid Zahl: 1/10/85878/9/1989 vom 11.4.1989 und mit Bescheid Zahl: 1/10/85878/9/19 vom 18.11.1991 durch die Schlichtungsstelle des Magistrates Salzburg wie folgt festgesetzt worden:

UG Geschäft Top Nr. 1

Lager	76,26 m²	0,60	46
Hof	33,76 m²	0,10	3
Verkauf	45,71 m²	2,00	91
Lager	94,09 m²	1,00	94
Büro	7,17 m²	1,30	9
Balkon	4,50 m²	0,40	2

Geschäft Top Nr. 2

Lager	19,57 m²	0,60	12
Verkauf	28,32 m²	1,60	51
Büro	11,21 m²	1,30	15

Als Sachverhaltsänderung gegenüber der letzten Nutzwerneufsetzung habe sich ergeben,

dass im Bereich einer im Untergeschoss des Hauses im Bestand des Wohnungseigentumsobjektes Geschäft Top 1 gelegenen Lagerfläche mit einer Nutzfläche von 7,49 m² eine brandbeständige Trennwand errichtet worden sei. Eine Teilfläche von 4,27 m² verbleibe als Lagerfläche beim Wohnungseigentumsobjekt Geschäft Top Nr. 1, die restliche Fläche von 3,22 m² werde dem Wohnungseigentumsobjekt Geschäft Top Nr. 2 zugeordnet, da diese Fläche mit diesem Objekt baulich verbunden sei (Sachantrag Aktenstück ON 1).

Die Schlichtungsstelle hat Beweis aufgenommen durch

- Einsichtnahme in den Akt Zahl 1/sch-100/1-1989 (Nachfolgezahl 3/03/66287/1990), Akt Zahl 3/03/85878/1991 der Schlichtungsstelle des Magistrates Salzburg sowie Akt 5/02/49909/2011 des Bau- und Feuerpolizeiamtes des Magistrates Salzburg

sowie in nachstehend von der Ast vorgelegte Urkunden:

- Grundbuchsabfragekunde der Einlagezahl 376 des Grundbuchs 56537 Salzburg vom 11.11.2011 (Aktenstück ON 2),
- Bescheid Stadt Salzburg Magistrat Bau- und Feuerpolizeiamt Zahl: 5/02/49909/2011/009 vom 17.10.2011 (Aktenstück ON 3),
- Gebäudebestandsplan (Aktenstück ON 5),
- Nutzflächenaufstellung Top Nr. 1 und Top Nr. 2 (Aktenstück ON 6).

Seite 4 von 7

Zahl: 03/03/65354/2011/008

Gemäß § 9 Abs. 4 WEG 2002 wird festgestellt, dass sich die Summe der Nutzwerte sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft mit 1295 Nutzwerten nicht verändert.

Gemäß § 9 Abs. 5 WEG 2002 wird festgestellt, dass die Summe der Nutzwerte der von der verfahrensgegenständlichen Übertragung betroffenen Wohnungseigentumsobjekte sonstige selbständige Räumlichkeit Geschäft Top Nr. 1 und Geschäft Top Nr. 2 vor und nach der Übertragung gleich bleibt (die Summe beträgt 323 Nutzwerte).

Die Liegenschaft umfasst weiterhin 10 selbständige Wohnungseigentumsobjekte (4 Wohnungen sowie 6 sonstige selbständige Räumlichkeiten - 2 Geschäfte, 2 Büros, 1 Lager und 1 Abstellraum).

Die Urkunde „Nutzflächenberechnung“ (für Geschäft Top Nr. 1 und Geschäft Top Nr. 2)/Aktenstück ON 6 sowie Gebäudebestandsplan/Aktenstück ON 5, jeweils erstellt von Geometer

Fally ZT GmbH in Salzburg, werden hiermit zu wesentlichen Bestandteilen dieses Bescheides erklärt.

Gemäß § 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 29/2000 in Verbindung mit der Bundes-Verwaltungsabgabenverordnung 1983, BGBl. Nr. 24/1983 in der Fassung BGBl. II Nr. 101/2002, ist von der 2. Ast zu entrichten:

Verwaltungsabgaben nach der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983, BGBl. Nr. 24/1983 idF BGBl. II Nr. 462/2001

a) Bundesverwaltungsabgabe 6,50 €

b) für die Anbringung des Sichtvermerks auf 3 x 2 Beilagen (Tarifpost 7) 19,20 €

Gesamtsumme: 25,70 €

Dieser Betrag ist mittels beiliegenden Erlagscheins innerhalb von 14 Tagen ab Zustellung dieses Bescheides an den Magistrat Salzburg zu entrichten.

Begründung

Die Ast beantragten mit ihrem am 10.1.2012 bei der Stadtgemeinde Salzburg/Schlichtungsstelle eingebrachten Sachantrag die Nutzwerneufsetzung für die Wohnungseigentumsobjekte Geschäft Top Nr. 1 und Geschäft Top Nr. 2 nach Maßgabe der vorgelegten Urkunden sowie dergestalt, dass die Summe beider Objekte vor und nach der

Seite 3 von 7

Zahl: 03/03/65354/2011/008

5/02/49909/2011/015 vom 17.1.2012 wurde gemäß § 17 Baupolizegesetz 1997 festgestellt, dass die ausgeführte bauliche Maßnahme mit der vorstehend genannten Baubewilligung übereinstimmt. Der gültige Bauplan trägt die baubehördliche Ordnungsnummer 3 (vgl. Aktenlot ON 3).

Infolge der errichteten Trennmauer im Untergeschoss des Hauses verringert sich die Nutzfläche der dem Geschäft Top Nr. 1 zugehörigen Lagerflächen von 76,26 m² auf nunmehr 73,04 m². Die mit dem Geschäft Top Nr. 2 verbundene Lagerfläche erhöht sich um die Nutzfläche mit der Widmung Gang (3,22 m²) auf nunmehr 22,79 m² (vgl. dazu Nutzflächenberechnung Aktenlot ON 5).

Dieser als erwiesen festgestellte Sachverhalt ergibt sich unzweifelhaft aus den in Klammer zitierten Urkunden. Somit konnte auf dieser Grundlage folgende **rechtliche Beurteilung** der Angelegenheit vorgenommen werden:

§ 9 Abs. 2 Z 5 1. Fall WEG 2002 sieht vor, dass Nutzwerte abweichend von einer bereits früher ergangenen Nutzwertfestsetzung durch das Gericht (die Schlichtungsstelle – vgl. § 9 Abs. 3 WEG 2002) festzusetzen sind, wenn sich die Nutzwerte durch Bestandänderungen räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte ändern. Unter Bestandänderungen sind reale Verschiebungen (Abtrennung samt Neuverbindung) von Teilen eines Objektes auf ein anderes zu verstehen (vgl. dazu T. Hausmann in Hausmann/Vonklich, Österreichisches Wohnrecht, § 9 WEG 2002, Rz 53f). Die ursprünglich 7,49 m² große Lagerfläche (Lagerraum) im Untergeschoss des Hauses als bisheriger Bestandteil des Objektes Geschäft Top Nr. 1 grenzt baulich unmittelbar an das Objekt Geschäft Top Nr. 2 an. Diese Lagerfläche wurde durch die Errichtung einer Trennmauer geteilt, wobei eine Teilfläche von 4,27 m² beim Objekt Geschäft Top Nr. 1 verbleibt, sowie die Restfläche von 3,22 m² dem Objekt Geschäft Top Nr. 2 zugeordnet wird. Beide Wohnungseigentumsobjekte stellen weiterhin baulich in sich abgeschlossene und somit selbständige Teile des Hauses gemäß § 2 Abs. 2 WEG 2002 dar.

Nutzwertberechnung

§ 9 Abs. 5 1. Satz WEG 2002 bestimmt, dass bei Bestandänderungen die Summe der Nutzwerte des übertragenden und des übernehmenden Objekts gleich hoch anzusetzen ist. Diesem Gesetzesbefehl konnte spruchgemäß entsprochen werden, zumal sowohl die Lagerflächen im Untergeschoss des Hauses des Objektes Geschäft Top Nr. 1 als auch jene des Objektes Geschäft Top Nr. 2 mit demselben Regelnutzwert (0,60/m²) bewertet wurden. Infolge Verringerung der Lagerfläche des Objektes Geschäft Top Nr. 1 verringert sich dieser Nutzwert. Im gleichen Ausmaß erhöht sich infolge der Vergrößerung der Nutzfläche des Objektes Geschäft Top Nr. 2 der diesbezügliche Nutzwert. Im Einzelnen ist auf die detaillierte Darstellung der Nutzwerte im Spruchteil des Bescheides zu verweisen.

Seite 6 von 7

Zahl: 03/03/65354/2011/008

Folgender **Sachverhalt** steht als **erwiesen** fest:
Mit Bescheid der Schlichtungsstelle des Magistrates Salzburg Zahl: I/sch-100/1-1989 vom 11.4.1989 wurden für die selbständigen Wohnungseigentumsobjekte der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft die Nutzwerte festgesetzt. Die Nutzwertfestsetzung erfolgte für insgesamt 10 selbständige Wohnungseigentumsobjekte (2 Geschäfte, 3 Wohnungen, 2 Büros, 2 Lager und einen Abstellraum). Mit Bescheid der Schlichtungsstelle Zahl: 1/10/85878/91/9 vom 18.11.1991 erfolgte eine teilweise Berichtigung (Neufestsetzung) der Nutzwerte, wobei die Nutzwerte für die Objekte Geschäft Top Nr. 1, Geschäft Top Nr. 2, Wohnung Top Nr. 3, Büro Top Nr. 4, Wohnung Top Nr. 5, Büro Top Nr. 6, Wohnung Top Nr. 7 und Abstellraum Top Nr. 10 unverändert festgesetzt wurden. Das ursprüngliche Lager Top Nr. 8 wurde umgewidmet in Wohnräume und hierfür ein neuer Nutzwert festgesetzt. Die Nutzfläche des Objektes Lager Top Nr. 9 wurde vergrößert und ergab sich dadurch für dieses Objekt ebenfalls ein neuer Nutzwert. Für die beiden Wohnungseigentumsobjekte Geschäft Top Nr. 1 und Geschäft Top Nr. 2 wurden folgende Nutzwerte festgesetzt:

Geschäft Top Nr. 1	46	
UG	76,26 m²	0,60
Lager	33,76 m²	0,10
Hof	45,71 m²	2,00
EG	94,09 m²	1,00
Lager	7,17 m²	1,30
Büro	4,50 m²	0,40
Balkon		2
		245 Nutzwerte
Geschäft Top Nr. 2		
UG	19,57 m²	0,60
Lager	28,32 m²	1,80
EG	11,21 m²	1,30
Büro		15
		78 Nutzwerte

Die Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft wurde mit 1295 Nutzwerten gebildet (Akte Zahl I/sch-100/1-1989 sowie 1/10/85878/91, insbesondere dort erliegende Nutzwertlisten, Nutzflächenberechnungen und Einzel- bzw. Auswechslungspläne).

An sämtlichen selbständigen und wohnungseigentumsfähigen Wohnungseigentumsobjekten wurde Wohnungseigentum begründet, wobei zu B-LNr. 6 und 9 das Grundbuches 56337 Salzburg mit der Einlagezahl 376 zu 156/2590 Anteilen sowie zu 490/2590 Anteilen das Miteigentum, verbunden mit Wohnungseigentum am Wohnungseigentumsobjekt Geschäft Top Nr. 1 und Geschäft Top Nr. 2, zugunsten der Ast eingetragen ist (vgl. Aktenlot ON 2).

Für den Einbau einer Trennmauer wurde die Baubewilligung mit Bescheid Magistrat Salzburg Zahl: 5/02/49909/2011/009 vom 17.10.2011 erteilt. Mit Bescheid Magistrat Salzburg Zahl:

Seite 5 von 7

Zahl: 03/03/65354/2011/008

Die Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bleibt infolge der Summenidentität der Nutzwerte der Objekte Geschäft Top Nr. 1 und Geschäft Top Nr. 2 vor und nach der Änderung unverändert (vgl. § 9 Abs. 4 WEG 2002).

Die Antragsberechtigung kommt in der gegenständlichen Angelegenheit gemäß § 10 Abs. 1 WEG 2002 nur den beiden Ast als von der Änderung betroffenen Wohnungseigentümern zu. Die (rechtlichen) Interessen der übrigen Wohnungseigentümer werden durch die gegenständliche Entscheidung in keiner Weise berührt. Somit war diesen Wohnungseigentümern gemäß § 52 Abs. 2 Z 1 1. Halbsatz WEG 2002 auch keine Parteistellung im gegenständlichen Verfahren einzuräumen.

Es konnte spruchgemäß entschieden werden. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die im Spruch zitierten Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Schlichtungsstelle kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes in Verbindung mit § 52 Abs. 3 WEG 2002 durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Entscheidung tritt jedoch außer Kraft, wenn die Partei die Sache innerhalb der Frist von 4 Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung beim Bezirksgericht Salzburg anhängig macht.

Für den Bürgermeister:
Wolfgang Schrofner
Elektronisch beurkundet

Beilage:
zu 1.) ON 5 und 6
zu 2.) Erlagschein, ON 4, 5 und 6

Ergeht an:

1.

2.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.einfachlebens.at/amtssignatur>

3. Subgutachten aus dem Bauwesen – SV Rager vom 09.06.2026



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

Hölzl & Hubner Immobilien GmbH
KommR Dr. Mag.(FH) Hubner Gerald MRICS REV
Innsbrucker Bundesstraße 85
5020 Salzburg
hubner@hh-immo.at

zu: BG Salzburg Aktenzahl 7 E 507/26

Liegenschaft Rathausplatz 4, Salzburg

Feststellung der Kosten zur nutzungstauglichen Fertigstellung des Objektes

Zum Stichtag 19.05.2026

G:_Gerichtsgutachten\2025-06-BG Salzburg\Salzburg Rathausplatz 4\Gutachten BG_Bg_Rathauspl.4.3.7507_26_Ver.01.docx

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

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Inhalt

1. ALLGEMEINES.....	3
1.1. Auftrag.....	3
1.2. Grundlagen.....	3
1.3. Art der Befundung	3
2. BEFUND	4
2.1.1 Erdgeschoss.....	4
2.1.2 Untergeschoss	7
2.1.3 Erstes Obergeschoss	8
2.1.4 Zweites Obergeschoss.....	12
2.1.5 Drittes Obergeschoss.....	16
2.1.6 Viertes Obergeschoss.....	21
2.1.7 Dachgeschoss.....	26
2.1.8 Fassaden	28
2.1.9 Allgemeine Feststellungen:	28
3. KOSTENERMITTLUNG	29
3.1. Kostenansätze	29
3.2. Berechnungsvariante A) Gewerkekosten.....	30
3.3. Berechnungsvariante B) Flächenkosten	36
3.4. Zusammenfassung der offenen Bauleistungskosten	36

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Herr KommR Dr. Mag.(FH) Hubner Gerald MRICS REV gibt in der gegenständlichen Exekutionssache den Sub-Auftrag, die Kosten der offenen Bauleistungen zu berechnen, soweit diese für die Herstellung der Benützungstauglichkeit des Hauses erforderlich sind.

1.2. Grundlagen

- * Verfahrensübersicht mit Datum 20.05.2025
- Die Begehungen am 11.06.2025 sowie am 19.05.2026 und den detaillierten Befundaufnahmen am 2. und 5. Juni 2026
- Zur Verfügung stehenden Planunterlagen mit Datum 18.04.2024
- Allgemeine Kenntnisse zu Instandsetzungskosten aus der eigenen Abwicklung als Örtliche Bauaufsicht bei Altbausanierungen

1.3. Art der Befundung

Die Befundaufnahmen erfolgten ausschließlich mittels Augenschein und ohne die Öffnung von Baukonstruktionen und Oberflächen. Somit ist es möglich, dass nachstehend offene Leistungen und Mängel nicht erfasst sind, welche in Folge kostenwirksam sind; es ist daraufhin die vorliegende Kostenermittlung zu überarbeiten.

Die für die Berechnungen angesetzten Flächen sind ausschließlich den Plänen entnommene; es erfolgte keine rechnerische Kontrolle der Planflächen und wurde kein Naturmaß genommen. Sofern Differenzen in Flächenansätzen gegeben sind, sind die Kostenermittlungen zu überarbeiten.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

2. BEFUND

2.1.1 Erdgeschoss

Eingang 3 - EG Raum 0.03/A beginnend:

Es ist die Deckenoberfläche als Rohdecke gegeben, die Rampe ist nicht betoniert, der Liftschacht ist hergestellt, die maschinelle Einrichtung des Personenliftes ist nicht montiert. Linker Hand sind Deckendurchführungen seitens des Installateurs gesetzt, eine brandtechnische Abschottung der Durchführungen durch die Kappendecke ist nicht vorhanden. Parallel zur Außenwand Eingang Nr. 3 sind unverkleidete Stahlträger eingezogen, die Holzdeckenuntersicht ist sichtbar, der Verbau für die Mülltonnen Einhausung ist nicht gesetzt, die Schachtabmauerung links dem Eingang ist noch nicht hergestellt, detto fehlt die Mülltonneneinhausung auf der rechten Seite.



nach rechts in den Raum Verkauf 0.01: es ist hier ein im Plan nicht eingezeichneter Durchgang gegeben, ein notwendiger Unterzug mittels Stahlträger ist noch nicht gesetzt, der Raum steht im Rohbau. Steigleitungen sind links linker Hand sichtbar, der Stiegenlauf in den Keller ist betoniert, das Brückenbauwerk darüber ebenfalls, Portale sind nicht getauscht, teilweise sind Installationsschlitzte bereits verputzt.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26



Raum 0.05 Verkauf: die Wendeltreppe ist aus dem Bestand heraus vorhanden, die Dippelbaumdecke ist frei sichtbar, der Durchgang in das Stiegenhaus gegenüber der gewendelten Treppe ist noch nicht hergestellt. Die Durchgangshöhe Richtung Innenhofseite beträgt 196 cm, die Innenhoffassade ist hier noch nicht saniert, der Gewölbobogen Richtung Innenhof ist unsaniert.



Stiegenhaus in Angrenzung an den Verkauf 0.05: es ist dieses noch im Originalzustand und es fehlen noch die brandtechnischen Abschlüsse.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Der Durchgang in den Verkauf 0.09: vom Brückenbauwerk: der Gang 0.012 ist noch nicht hergestellt, Verkauf 0.09: der Boden ist mit Bauvlies abgedeckt, Installationsleitungen sind gelegt, eine Holzkassettendecke ist im vorderen Bereich des Raumes noch vorhanden, Innenputzausbesserungen fehlen, der Türdurchbruch Richtung Verkauf 0.016 ist geschnitten, jedoch noch nicht ausgebrochen. Eine Steigleitung ist horizontal über Bodenniveau in die Wand eingestemmt die Zulässigkeit dieser Maßnahme ist durch einen Statiker zu beurteilen. Deckendurchbrüche sind teilweise ausbetoniert, jedoch fehlen Brandschutzmanschetten, das Portal ist noch im Originalzustand vorhanden.



Seite 6 von 37

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

ein Zugang in den Raum 0.16 Verkauf ist nicht vorhanden und somit können die rechts davon liegenden Räumlichkeiten nicht aufgenommen werden.

2.1.2 Untergeschoss

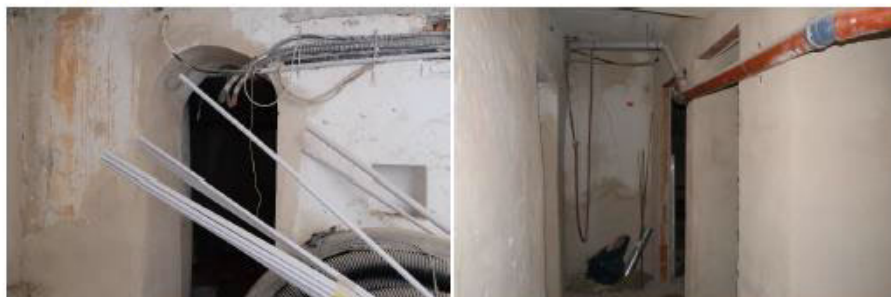
Abgang in das Untergeschoß. Raum 0.01 Verkauf: anzumerken ist, dass sämtliche Schlosserarbeiten fehlen, welche zur Absturzsicherung notwendig sind.



im UG noch links:

mit der Innenputzsanierung ist begonnen, ansonsten ist eine Bodenplatte vorhanden. Träger sind ummantelt und verputzt, der Stiegenaufgang in das EG im Bereich des Liftes ist vorhanden.

Raum KG 06: die Wände sind verputzt, die Deckenuntersicht ist saniert, die Trennwände sind nicht vorhanden. An der Hauptstiege nach rechts: hier verläuft augenscheinlich ein Kanalrohr Richtung Innenhof, ein Aufgang in den Innenhof ist noch nicht vorhanden.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Keller, über die Wendeltreppe begehend aufgenommen: es wurde mit den Innenputz im Sockelbereich abzuschlagen begonnen. Die Fläche KG.13 Verkauf kann aus dem Fehlen von einer Zugangsmöglichkeit nicht aufgenommen werden, selbiges gilt für den Raum KG.16/A Verkauf.



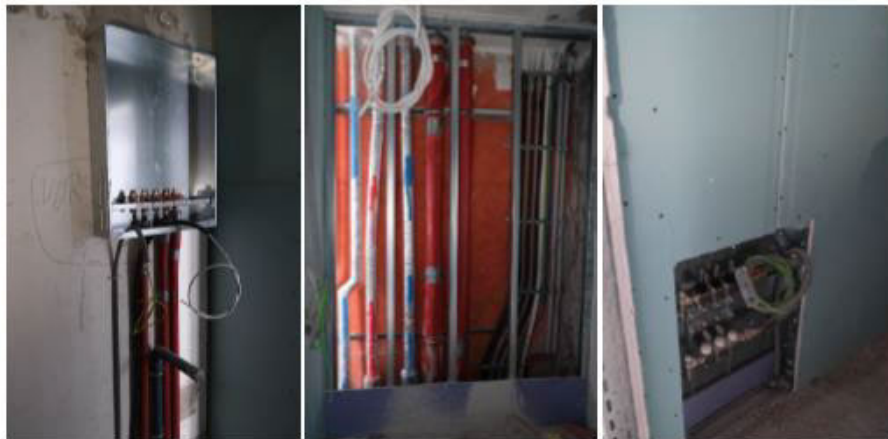
2.1.3 Erstes Obergeschoss

Aufgang in das 1. OG: über die Stiegenanlage links des Lifes: unmittelbar nach dem Stiegenaustritt sind Haustechnikleitungen verlegt, Installationsschlitze sind teilweise ausgeworfen, ansonsten sind der Wand/Deckenputzfläche wie im Originalbestand gegeben. Im Bereich der Zimmerfluchten ist die zementgebundene Beschüttung eingebracht, mit dem Aufstellen von Trockenbauwänden wurde begonnen, Elektroinstallationsleitungen sind unter der Schüttung verlegt. Neue Kastenfenster sind versetzt, es fehlen die Anputzarbeiten bzw. die Ableistungen.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26



Zimmer 1.02A: die Installationsverkleidung auf der rechten Seite fehlt, Fußbodenheizungs-Verteilerkästen sind montiert, gesetzt sind auch Wärmeverteilungsschränke.



Raum Lobby: Putzausbesserungen sind gegeben.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Nach rechts: die Zimmerfluchten sind im Zustand wie dieser zuvor beschrieben ist - mit Beschüttung und Beginn der Trockenbauarbeiten und es sind neue Fenster gesetzt.



Die Öffnung in den Raum 1.6 Installationsschacht bekriechbar, ist noch nicht gesichert, von der Lobby Richtung Brückenbauwerk linker Hand sind Installationsleitungen gesetzt, die Abmauerung dieser fehlt. Das Fenster in den Luftraum ist noch nicht gesetzt, ein Träger rechts dem Brückenbauwerk ist mit Rabbitzgitter ummantelt, und ist der Steg ausgemauert. Eine Installationsleitung ist in den vormaligen Kaminstrang eingestemmt.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Die Überdachung des Luftraumes ist noch nicht vorhanden.



nach links Zimmer 15: die Beschüttung ist angebracht, Installationsstränge und Wärmeverteilerstationen sind versetzt, mit Putzsanierungen ist begonnen, der Türdurchbruch Richtung Zimmer 16 ist offen.

Zimmer 16: es sind Bodenleitungen verlegt, die Beschüttung fehlt, neue Kastenfenster sind montiert.

Raum 1.17: Bodenleitungen der Rohinstallationen sind verlegt, Fußbodenheizungsverteilerkasten ist montiert,



Der Gang Raum 1.18: das Stiegenhaus ist ebenfalls ohne Bodenaufbau, in der linken Ecke ist die Rohinstallationsführung noch unverkleidet. Der Stiegenaufgang vom Erdgeschoß her ist im Bestand gegeben, der Stiegenaufgang in das 2. OG ist ebenfalls durch den Bestand gegeben. die Trennwand Richtung Fassade hin ist abgebrochen, und sind Putzfehlstellen ausgebessert, vom Brückenbauwerk aus nach rechts - die Bibliothek: die Splittschüttung ist eingebracht, eine alte Holzramdecke und Holzwand sind sichtbar, zwei Wände sind verputzt und Installationsschlitze sind ausgeputzt.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Stiegenpodest 1.20: davor ist die Beschüttung durchgezogen, und endet im Zwischenpodest,
hinter der Stiege: das Fenster ist gesetzt und ausgeputzt, die Stiegenläufe in das EG und das 2. OG sind Altbestand.



2.1.4 Zweites Obergeschoss

Aufgang in das 2. OG: über die Stiegenanlage links dem Personenlift begangen: die Wandflächen sind durchgesichert, die Stiege ist in Beton hergestellt, im Gewölbe dar-

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

über sind Fehlstellen ausgeputzt, das Fenster in den Innenhof ist versetzt, der Bodenaufbau im Stiegenhaus fehlt.

Frühstücksraum: 2.05: hier ist der Estrich angebracht und sind die Trockenbauwände teilweise einseitig beplankt, Installationsleitungen sind durch den Raum geführt, Deckenverkleidungen fehlen, das Brandschutzelement von der Rezeption Richtung Stiegenhaus ist noch nicht versetzt.



Richtung Stiegenhaus 2.15 gehend: der Estrich ist gelegt, Haustechnikleitungen sind knapp über den Boden geführt, die Holzdecke ist unverkleidet,



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

vor dem Aufgang in das 3. OG nach links: die Stufen sind noch nicht hergestellt, auf dem Podest ist der Estrich gelegt. Auch im Raum dahinter sind die Holzdecke noch sichtbar. Das Rundbogenfenster ist versetzt, ein kleines Fenster auf Podestebene fehlt, die Schachtabmauerung im Raum 2.18/D ist hergestellt.

Raum auf Ebene 2.18/A: der Estrich ist gelegt, eine Trockenbauvorsatzschale ist in der Grundkonstruktion hergestellt,



Zimmer 23: der Estrich ist gelegt, Rohinstallationen sind vor die Wand gesetzt,



2.15 Stiegenpodest: die Fläche dahinter ist im Rohboden gegeben, Wandverputzarbeiten stehen aus, der Stiegenabgang in das 1.OG ist durch den Altbestand unverändert, der Vorplatz ist ohne Bodenaufbau,



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Raum 2.10: Gang der Estrich ist gelegt, die Trockenbauwände zu den Zimmern hin sind flurseitig nicht beplankt.



Der Estrich ist im gesamten Trakt gelegt, Wände sind teilweise ausgeputzt.

Zimmer 25 als Beispiel für die angrenzenden: Estrich gelegt, Wandflächen malerfertig hergestellt, Badezimmer: in Trockenbau, abgegrenzt, innenseitig beplankt, Fußbodenheizungsverteiler gesetzt, Wärmeübergabestation gesetzt, der Glasverbau zur Decke hin fehlt, die Fenster sind neu versetzt, der Installationsschacht vor den Zimmern 26 ist noch unverkleidet,



Stiegenhaus: 2.20: Rohrleitungen in den Boden sind verlegt, vertikale Installationsleitungen sind gesetzt, jedoch noch nicht abgemauert,

nach links Richtung Zimmer 22: Bodenleitungen sind verlegt, die Holztramdecke ist ohne Beschüttung, Leitungen sind großteils auf Putz geführt,

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26



Zimmer 22: historischer Raum, auch hier ist die Holztramdecke noch ohne Beschüttung.



2.1.5 Drittes Obergeschoss

Aufgang in das 3. OG über die Hauptstiege.

Richtung Zimmer 31: es fehlt der gesamte Bodenaufbau. Die Bodenleitungen sind verlegt, Fenster sind versetzt, die Raumtrennwände in Trockenbauweise fehlen, an den Fenstern fehlen teilweise die Innenflügel.

vom Stiegenaufgang nach links: im Flur fehlt ebenfalls der Bodenaufbau.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26



Zimmer 32: der Estrich ist gelegt, Trockenbauwände sind zumindest einseitig beplankt, die Wandflächen sind malerfertig,



Zimmer 33: Zustand wie zuvor, im Flur ist ebenfalls der Estrich gelegt.

Zimmer 34: Zustand wie zuvor,

im Gang 3.13D: ist die Schachtabmauerung noch nicht hergestellt,

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Zimmer 36 als Musterzimmer vorbereitet. Haustechnische Installationen über die Rohinstallationen sind noch nicht ausgeführt, der Estrich ist gelegt, eine Nassraumisolierung nicht vorhanden,



Zimmer 37: Ausbau wie zuvor beschrieben,

Richtung Lobby: Schachtverkleidungen fehlen, der Estrich ist gelegt.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26



Zimmerflucht: 37, 38, 39: Ausbau wie in den sonstigen Räumlichkeiten dieses Geschosses, teilweise sind malerfertige Oberflächen hergestellt,



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

2.1.6 Viertes Obergeschoss

der Stiegenlauf ist in Ortbeton hergestellt. Im Stiegenhaus ist das Fenster gesetzt, die inneren Flügel fehlen.

Im 4. Obergeschoß ist der Estrich gelegt, davon ausgenommen sind Kleinflächen für die Fassadenverankerungspunkte.



Gang 4.19: die Rampe ist betoniert, Installationsleitungen sind an der Decke abgehängt, rechter Hand ist eine Trockenbauwand aufgestellt.

Raum 4.19 Gang: hier ist ein Originalfenster gesetzt, die Wanddurchbrüche für Installationsleitungen sind brandtechnisch nicht abgeschottet.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Raum 4.18/A: Gang: das Stiegenhaus ist baulich und brandtechnisch nicht eingehaust.



Vor dem Stiegenaufgang nach links gehend: im Vorraum sind die Fenster gesetzt, die Wände sind putzmäßig saniert, rechter Hand sind Trockenbauwände aufgestellt, die Unterkonstruktion für eine abgehängte Decke ist montiert.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Raum 4.21A: Schlafzimmer: der Estrich ist gelegt, die Dachschräge ist beplankt, die Unterkonstruktion für die abgehängte Decke ist montiert.



Bad: Raum 4.21B: die Haustechnikinstallation ist zum Abdrücken gerichtet, jedoch drucklos gestellt. Auch hier ist die Unterkonstruktion der abgehängten Decke montiert, Am Bodenaufbau ist noch keine Nassraumisolierung gegeben.

Raum 4.22A: Wohnraum: rechter Hand das Badezimmer, im selben Ausbaugrad wie zuvor beschrieben; ob der Estrich aufgeheizt ist, kann nicht festgestellt werden.

Wohnraum: 4.22A: im Bereich eines alten Kamines sind Versottungsspuren an der Putzoberfläche sichtbar, rechter Hand fehlt eine Schachtabmauerung und ist hier ein Holz der vormaligen Dachstuhlkonstruktion abgeschnitten, und an der Wand überstehend. Die wohnungsinterne Stiege ist noch nicht montiert, um das Stiegenauge zur Stiege aus dem 3. OG kommend fehlt noch die Umwehrung.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26



Raum 4.18/A: der brandtechnische Abschluss zur Stiege hin fehlt, die beiden Fenster sind gesetzt-

Gang Raum 4.16: das Fenster in den Lichthof hin ist versetzt, die Rauntrennung in Trockenbauweise zu Raum 4.17 hin ist aufgestellt und beplankt, jedoch noch nicht gespachtelt,



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Raum 4.17A: der Estrich ist gelegt, die Fenster sind gesetzt, Fenstersolbänke fehlen. Putzausbesserungen sind vorgenommen, Die Haustechnik ist in der Rohinstallation gegeben, Die Trockenbauwände sind beplankt, jedoch noch nicht verspachtelt. Eine Nassraumisolierung fehlt, eine Unterkonstruktion der abgehängten Decke ist montiert, jedoch nicht beplankt.



Garçonnière: im Zustand wie vor beschrieben



Der Zugang zu Wohnraum 4.14A ist mit einer Brandschutztüre in Stahlblech Bauweise abgeschottet und kann nicht begangen werden.

Serverraum: links dem Personenaufzug, es fehlt hier noch die Ummantelung

Vorraum Raum: 4.03/A Ausbaugrad wie bisher beschrieben, Schachtabmauerungen oder die Beplankungen dieser fehlen, Brandschutzdetails sind in der Deckendurchfüh-

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

zung gesetzt, die wohnungsinterne Stiege fehlt, die Glastrennwand im Büro Raum 4.03/B fehlt ebenso.



2.1.7 Dachgeschoss

Zwischenpodest vor dem DG: der Bodenaufbau fehlt, die Abmauerung für die Abschottung der Liftschachtüberfahrt ist noch nicht vorhanden, die Terrassen- und Licht-hofportaleinfassung ist aufgestellt.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Der Büroraum 5/01: es ist der Estrich betoniert, die Außenwand ist noch unverputzt, die Dachschräge ist beplankt und gespachtelt, jedoch noch nicht geschliffen. Die Abgrenzung der Terrasse zum Lichthof hin fehlt, der Lichthof ist provisorisch überdacht, das Flachdach auf Ebene der Terrasse ist isoliert, es fehlt der Belag und es sind geringfügig offene Finalisierungsarbeiten erkennbar. Dachflächenfenster sind versetzt, rechts dem Stiegenaufgang ist die Giebelwand ebenfalls noch unverputzt.



die Flächen um Raum 4.14/A Wohnraum mit dazugehörigen Nebenräumlichkeiten können nicht aufgenommen werden.

Flur: Fenstereinglasungen mit Parapethöhen unter 1 Meter sind ebenfalls mit Floatglas-Qualität gesetzt, die Zulässigkeit dieser Einglasung ist hier nicht geprüft.



vom 4. Stock in das Dachgeschoß über Stiegenhaus 4.18/A Gang, Aufgang in die Lüftungszentrale: mit Abmauerungen ist begonnen, die Dachschräge ist unverkleidet,

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Elektro- und sonstige haustechnische Installationsleitungen sind in das Geschoß geführt, der Ausbau fehlt zur Gänze, brandtechnische Details sind noch offen.



2.1.8 Fassaden

Aus der gegebenen nicht begehbaren Gerüstung sind die Fassaden nur unvollständig aufzunehmen und zu beurteilen.

Seitens der bauausführenden Firma ist angegeben, dass weite Teile der Fassaden noch im Detail, wie der Bestand, neu herzustellen sind.

2.1.9 Allgemeine Feststellungen:

- Es fehlen bei der Mehrzahl der Fenstern die Ableistungen bzw. die Anputzarbeiten.
- Die Qualität der Einglasungen ist nicht geprüft.
- In den Nassräumen kann mit der zerstörungsfreien Aufnahme keine zweite Isolierebene erkannt werden; es ist deren Notwendigkeit bzw. deren Vorhandensein vertieft zu prüfen.
- Brandtechnisch erforderliche Details fehlen überwiegend.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

3. KOSTENERMITTLUNG

3.1. Kostenansätze

Die Ermittlung der Fertigstellungskosten leitet sich aus Erfahrungssätzen ab, es kommt zu keinen Preisanfragen an ausführenden Firmen, soweit nichts anderes angemerkt ist. Die errechneten Kosten sind damit in der Genauigkeit eines Kostenrahmens im Sinne der ÖNorm 1801-1, Bauprojekt- und Objektmanagement.

Angesetzt ist, dass die baurechtlich notwendige Bestätigung des Bauführers kostenfrei seitens eines Ausführenden erfolgt.

Die angesetzten Kosten beziehen sich ausschließlich auf zur Nutzungstauglichkeit hin fehlende Leistungen, ausständige Zahlungen zu bereits erbrachten Leistungen sind nicht berücksichtigt. Für das Projekt bestellte Materialien, welche nicht verbaut sind, sind als offene Leistungen angesetzt.

Die Gemeinkosten der Baustelle und die Reaktivierungskosten sind in den Kostenansätzen inkludiert.

Zu den Gewerken HKLS und Dachdeckerarbeiten sind seitens der Ausführenden die ausständigen Kosten angegeben und hier verwendet.

Die Geschäftsflächen sind als Edelrohbau, ohne Innenausbau und ohne hochwertige Bodenbeläge, angesetzt.

Einrichtungsgegenstände aller Art, im Besonderen die zur Hotelnutzung, sind in der Kostenerfassung nicht berücksichtigt; es ist angesetzt, dass diese durch die Nutzer beige- stellt werden.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

3.2. Berechnungsvariante A) Gewerkekosten

Berechnung der Kosten überwiegend über Gewerke

Flächen im Keller, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss

Basiskosten	KG-2. OG	Bauteil	EP	Faktor	Kosten/m ²
1 Basis	825,00 €	Baumeister	150,00 €	1	150,00 €
2 Nassr.	2.000,00 €	Bodenaufbau	100,00 €	1	100,00 €
		Boden	100,00 €	1	100,00 €
		Maler	15,00 €	4	60,00 €
		Putz	15,00 €	4	60,00 €
		Türen	2.500,00 €	0,1	250,00 €
		Fenster	50,00 €	1	50,00 €
		Schlosser	50,00 €	1	50,00 €
		Reinigung	5,00 €	1	5,00 €
KG, EG, 1. und 2. OG					825,00 €

Hof + KG				
KG.01/b	5,54 m ²	Stiegenhaus	1	825,00 €
KG 02	4,10 m ²	Abteil	1	825,00 €
KG 03	12,56 m ²	Technik	1	825,00 €
KG 04/a	2,94 m ²	Gang	1	825,00 €
KG 04/b	2,24 m ²	WC	2	4.480,00 €
KG 05/a	4,02 m ²	WC	2	8.040,00 €
KG 05/b	6,94 m ²	Gang	1	5.725,50 €
KG 09	17,41 m ²	Verkauf	1	14.363,25 €
KG 10	26,68 m ²	Verkauf	1	22.011,00 €
AR 1, 2,3+VR	21,42 m ²	AR	1	17.671,50 €
KG 21	15,23 m ²	Verkauf	1	12.564,75 €
KG 15	2,83 m ²	Verkauf	1	2.334,75 €
KG 13	18,52 m ²	Verkauf	1	15.279,00 €
KG 16/a	12,76 m ²	Verkauf	1	10.527,00 €
KG 16/c	0,00 m ²	Podest	2	- €
KG. 18	1,91 m ²	WC	2	3.820,00 €
KG. 19	1,03 m ²	WC	2	2.060,00 €
Summe	156,13 m ²			122.176,75 €

Erdgeschoss				
0.03/a	20,84 m ²	Windfang	1	17.193,00 €
0.04	14,87 m ²	Stiegenhaus	1	12.267,75 €
0.01	98,24 m ²	Verkauf	1	81.048,00 €
0.12	13,09 m ²	Gang	1	10.799,25 €

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

0.05	25,26 m²	Verkauf	1	20.839,50 €
0.07	10,27 m²	Stiegenpodest	1	8.472,75 €
0.09	37,09 m²	Verkauf	1	30.599,25 €
0.16	57,70 m²	Verkauf	1	47.602,50 €
ZG-01	5,88 m²	Podest	1	4.851,00 €
0.13/b	10,70 m²	Zugang	1	8.827,50 €
Summe	293,94 m²			242.500,50 €

1. OG				
1.01	12,93 m²	Stiegenhaus	1	10.667,25 €
1.07	20,81 m²	Lobby	1	17.168,25 €
1.02a	14,68 m²	Zimmer 11	1	12.111,00 €
	3,64 m²	Bad	2	7.280,00 €
1.02b	12,81 m²	Zimmer 12	1	10.568,25 €
	3,61 m²	Bad	2	7.220,00 €
1.02c	11,95 m²	Zimmer 13	1	9.858,75 €
	4,37 m²	Bad	2	8.740,00 €
1.02d	9,79 m²	Gang	1	8.076,75 €
1.05	17,97 m²	Zimmer 14	1	14.825,25 €
	4,25 m²	Bad	2	8.500,00 €
1.13	21,71 m²	Bibliothek	1	17.910,75 €
1.20	5,14 m²	Stiegenpodest	1	4.240,50 €
1.12b	8,59 m²	Vorraum	1	7.086,75 €
1.22	1,24 m²	Stiegenpodest	1	1.023,00 €
ohne Benennung	8,00 m²	Stiegenhaus	1	6.600,00 €
1.14	17,63 m²	Zimmer 15	1	14.544,75 €
	4,49 m²	Bad	2	8.980,00 €
1.15	26,29 m²	Zimmer 16	1	21.689,25 €
1.16	4,21 m²	Vorraum	1	3.473,25 €
1.17	13,67 m²	Bad	2	27.340,00 €
1.10	6,19 m²	Flur	1	5.106,75 €
Summe	233,97 m²			233.010,50 €

2. OG				
2.01	13,59 m²	Stiegenhaus	1	11.211,75 €
2.04	23,18 m²	Rezeption	1	19.123,50 €
2.05	42,99 m²	Frühstück	1	35.466,75 €
2.07	10,44 m²	Gang	1	8.613,00 €
2.09	21,02 m²	Zimmer 27	1	17.341,50 €
	1,76 m²	WC	2	3.520,00 €
2.10	7,97 m²	Gang	1	6.575,25 €
2.11a	32,61 m²	Zimmer 26	1	26.903,25 €

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

2.11b	1,60 m² WC	2	3.200,00 €
2.11c	4,01 m²	1	3.308,25 €
2.13a	11,86 m² Zimmer 25	1	9.784,50 €
2.13b	3,34 m² Bad	2	6.680,00 €
2.13c	2,53 m² VR	1	2.087,25 €
2.14a	5,41 m² Gang	1	4.463,25 €
2.41b	11,80 m² Zimmer 24	1	9.735,00 €
2.14c	3,81 m² Bad	2	7.620,00 €
2.15	11,04 m² Stiegenpodest	1	9.108,00 €
2.16	1,09 m² Stiegenpodest	1	899,25 €
2.18a	1,10 m² Stiegenpodest	1	907,50 €
2.18b	3,47 m² VR	1	2.862,75 €
2.18c	4,86 m² Bad	2	9.720,00 €
2.18d	4,43 m² Zimmer 23	1	3.654,75 €
	12,04 m² Zimmer 23	1	9.933,00 €
2.23	4,65 m² Vorraum	1	3.836,25 €
2.24	12,23 m² Bad	2	24.460,00 €
2.25	25,43 m² Zimmer 22	1	20.979,75 €
2.20	9,30 m² Stiegenhaus	1	7.672,50 €
2.26	10,38 m² Zimmer 21	1	8.563,50 €
2.27	3,30 m² AR	1	2.722,50 €
2.28	6,82 m² Bad	2	13.640,00 €
2.29	12,73 m² Zimmer 21	1	10.502,25 €
Summe	320,79 m²		305.095,25 €

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Basiskosten	3. OG - DG	Bauteil	EP	Faktor	Kosten/m²
3 Basis	710,00 €	Baumeister	100,00 €	1	100,00 €
4 Nassr.	2.000,00 €	Bodenaufbau	100,00 €	0,1	10,00 €
		Boden	100,00 €	1	100,00 €
		Maler	15,00 €	4	60,00 €
		Putz	15,00 €	4	60,00 €
		Türen	2.500,00 €	0,1	250,00 €
		Fenster	50,00 €	1	50,00 €
		Schlosser	75,00 €	1	75,00 €
		Reinigung	5,00 €	1	5,00 €
		3. und 4. OG, DG			710,00 €

3.OG				
3.01	13,12 m²	Stiegenhaus	3	9.315,20 €
3.03	22,84 m²	Lobby	3	16.216,40 €
3.05a	12,78 m²	Zimmer 39	3	9.073,80 €
3.05b	3,64 m²	Bad	4	7.280,00 €
3.05c	2,83 m²	VR	3	2.009,30 €
3.05d	12,39 m²	Zimmer 38	3	8.796,90 €
3.05e	3,70 m²	Bad	4	7.400,00 €
3.05f	5,37 m²	VR	3	3.812,70 €
3.06a	13,58 m²	Zimmer 37	3	9.641,80 €
3.06b	7,29 m²	Bad+VR	4	14.580,00 €
3.07a	37,29 m²	Zimmer 36	3	26.475,90 €
3.07b	1,60 m²	WC	4	3.200,00 €
	4,01 m²	Bad	4	8.020,00 €
3.07c	13,21 m²	Zimmer 35	3	9.379,10 €
3.07d	4,03 m²	Bad	4	8.060,00 €
3.07e	2,52 m²	VR	3	1.789,20 €
3.07f	6,94 m²	Gang	3	4.927,40 €
3.08	6,02 m²	Rampe	3	4.274,20 €
3.09/a	9,00 m²	Personal	3	6.390,00 €
3.09/b	1,67 m²	WC	4	3.340,00 €
3.09/c	2,19 m²	Umkleide	3	1.554,90 €
3.10/a	13,87 m²	Treppenhaus	3	9.847,70 €
3.10/b	1,36 m²	Stiegenpodest	3	965,60 €
3.11	10,03 m²	Lobby	3	7.121,30 €
3.13a	15,69 m²	Zimmer 34	3	11.139,90 €
3.13b	3,59 m²	Bad	4	7.180,00 €
3.13d	7,14 m²	Gang	3	5.069,40 €

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

3.15a	12,55 m²	Zimmer 33	3	8.910,50 €
3.15b	2,79 m²	Bad	4	5.580,00 €
3.15c	3,07 m²	Bad	4	6.140,00 €
3.15d	13,90 m²	Zimmer 32	3	9.869,00 €
3.15e	4,64 m²	Gang	3	3.294,40 €
3.16	5,58 m²	Gang	4	11.160,00 €
3.17a	2,71 m²	Stiegenhaus	3	1.924,10 €
3.17/b	6,76 m²	VR	4	13.520,00 €
3.20a	18,17 m²	Zimmer 31	3	12.900,70 €
3.20b	3,92 m²	Bad	4	7.840,00 €
3.21	11,52 m²	Zimmer 31	3	8.179,20 €
Summe	323,31 m²			296.178,60 €

4. OG

4.01/b	12,45 m²	Stiegenhaus	3	8.839,50 €
4.03/a	27,34 m²	VR	3	19.411,40 €
4.03/b	17,67 m²	Büro	3	12.545,70 €
4.07a	5,76 m²	Bad	4	11.520,00 €
4.07b	8,76 m²	Bad	4	17.520,00 €
4.08	7,94 m²	Gang	3	5.637,40 €
4.13	22,17 m²	Büro	3	15.740,70 €
4.11c	6,69 m²	VR	3	4.749,90 €
4.14a	29,99 m²	Wohnraum	3	21.292,90 €
4.14b	11,18 m²	Schlafzimmer	3	7.937,80 €
4.14c	2,29 m²	AR	3	1.625,90 €
	1,49 m²	WC	3	1.057,90 €
4.14d	6,38 m²	Bad	4	12.760,00 €
4.15a	27,28 m²	Garconniere	3	19.368,80 €
4.15b	5,06 m²	Bad	4	10.120,00 €
4.16	9,20 m²	Gang	3	6.532,00 €
4.17a	0,00 m²	Garconniere	3	- €
4.17b	2,07 m²	AR	3	1.469,70 €
4.18a	12,41 m²	Gang	3	8.811,10 €
4.19	10,53 m²	Gang	3	7.476,30 €
4.21a	13,82 m²	Schlafzimmer	3	9.812,20 €
4.21b	3,71 m²	Bad	3	2.634,10 €
4.21c	1,57 m²	WC	4	3.140,00 €
4.21d	7,33 m²	VR	3	5.204,30 €
4.22a	49,55 m²	Wohnraum	3	35.180,50 €
4.22b	2,50 m²	WC	4	5.000,00 €
4.22c	2,91 m²	HWR	3	2.066,10 €
Summe	308,05 m²			257.454,20 €

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

DG				
5.01	66,26 m²	Büro	3	47.044,60 €
5.02	1,50 m²	Abstelln.	3	1.065,00 €
5.08	46,54 m²	Lüftungszentr.		23.270,00 €
5.09	10,36 m²	Lüftungszentr.		5.180,00 €
	11,05 m²	Rückkühler		5.525,00 €
Summe	135,71 m²			82.084,60 €

Flächensumme

KG+EG+1. bis 4.	1.771,90		
OG + DG	m²	BM+Ausbau	1.538.500,40 m²
Summe 1	1.771,90		
	m²		1.538.500,40 m²

Einzelkosten

Bauwerkstrockenlegung		50.000,00 €
Dach, Spengler, Schwarzdecker		150.000,00 €
Fassade+Gerüstung	1.400,00 m²	140.000,00 €
Haustechnik HLKS	HT	1.819.942,00 €
Haustechnik Elektroinstallation	HT	531.570,00 €
Haustechnik Personenlift	HT	65.000,00 €
Summe 2		2.756.512,00 €

Summe 1 + 2 4.295.012,40 €

Plausibilisierung: es sind dies 2.423,96 € je m² Nutzfläche

Sonstiges, Reserven	5%	137.825,60 €
Planung u. Bauabwicklung		250.000,00 €
Summe 3		387.825,60 €

Summe 1+2+3 Fertigstellungskosten		4.682.838,00 €
MwSt.	20%	936.567,60 €
Bruttokosten		5.619.405,60 €

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

3.3. Berechnungsvariante B) Flächenkosten

Berechnung der Kosten überwiegend über Flächen und Basiskostenansätzen.

U1 01 01 Bauabwicklung	250.000,00	
LG 01 Gemeinkosten		250.000,00
U1 02 01 Fertigstellungsarbeiten	4.227.933,50	
U1 02 02 Sonstiges	207.161,25	
LG 02 Ausführung		4.435.094,75

Gesamtpreis in EUR		4.685.094,75
Umsatzsteuer	20,00 %	937.018,95
Gesamtkosten (zivilrechtlicher Preis) in EUR		5.622.113,70

Details siehe Anhang.

3.4. Zusammenfassung der offenen Bauleistungskosten

Die zur Herstellung der Nutzungstauglichkeit des Gebäudes und der bau- und gewerberechtigten Zulässigkeit der Nutzungsaufnahme erforderlichen Leistungen werden mit einem Aufwand in Höhe von netto 4.700.000 € zuzügl. 20% Umsatzsteuer geschätzt.

Salzburg, 9. Juli 2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Baumeister Ing. Anton Rager, M.A.



SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
BG Salzburg 7 E 507/26

Anhang:

Seite 37 von 37

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Beilage - Anhang

Büro Baumeister Rager GmbH							
Kostenschätzung / EUR							
BG Salzburg Rathausplatz 4							
Kostenrahmen Finalisierungsarbeiten							
						Gewerk: Gesamtkosten	
Positionsnummer	Positionstext Rechenansatz	Menge	EH	P Z Z V	w G K	Einheitspreis Ergebnis Top	Positionspreis
01	Gemeinkosten						
01 01	Bauabwicklung						
01 01 01	Planung und Überwachung Büroleistungen gesamt						
01 01 01 A	Ausführungs- und Bestandsplanung Abwicklung des Behördenverfahrens Energieausweis Fertigstellung Ansatz aus offenen Baukosten	1,00	PA		Z	50.000,00 EUR	50.000,00
01 01 01 B	Projektleitung u. Örtliche Bauaufsicht Ansatz aus offenen Baukosten Projektleitung, BauKG, ÖBA,	1,00	PA		Z	200.000,00 EUR	200.000,00
01 01	Bauabwicklung						250.000,00
01	Gemeinkosten						250.000,00
02	Ausführung						
02 01	Fertigstellungsarbeiten						
02 01 01	Ausbaugewerke offene Finalisierungsleistungen aus dem Stand der Bauarbeiten Mai 2026. Als Basiskosten über die Nutzfläche angesetzt.						
02 01 01 A	Baumeisterarbeiten KG bis 2. OG Gewerke Innenputz, Estrich, Versetzarbeiten KG, EG, 1. und 2. OG	1.004,83	m2		Z	500,00 EUR	502.415,00
	156,13			=		156,13	
	293,94			=		293,94	
	233,97			=		233,97	
	320,79			=		320,79	
	Gesamt Pos. 02 01 01 A			=		1.004,83	
02 01 01 A1	Baumeisterarbeiten 3. und 4. OG Gewerke Innenputz, Versetzarbeiten, Ausbesserungen Estrich in Teilflächen	631,36	m2		Z	250,00 EUR	157.840,00
	323,31			=		323,31	
	308,05			=		308,05	
	Gesamt Pos. 02 01 01 A1			=		631,36	
02 01 01 A2	Baumeisterarbeiten DG	135,71	m2		Z	150,00 EUR	20.356,50
02 01 01 B	Fassaden Überarbeitung der Putzfassaden. Große Flächen sind zur Gänze bis auf den Ziegel abzuschlagen und neu herzustellen.	1.400,00	m2		Z	100,00 EUR	140.000,00
	(20+25)*17,0			=		765,00	
	15*8,0			=		90,00	
	Gesamt Pos. 02 01 01 B			=		855,00	
02 01 01 C	Innenausbau KG bis 2. OG Böden, Fliesen, Maler, Bautischler	1.004,83	m2		Z	500,00 EUR	502.415,00
02 01 01 D	Dach, Spengler, Schwarzdecker Fertigstellung der Gewerke Dachdecker-, Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten, Taubenschutz.	1,00	PA		Z	150.000,00 EUR	150.000,00
02 01 01 D1	Innenausbau 3. und 4. OG	631,36	m2		Z	250,00 EUR	157.840,00
02 01 01 D2	Innenausbau DG	135,71	m2		Z	100,00 EUR	13.571,00
02 01 01 E	Haustechnik HLKS Fertigstellung der Gewerke Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär inkl. Brandschottmaßnahmen Lt. Angabe Fa. Schattauer am 01.08.2026 zum Stand der Arbeiten am 25.04.2025	1,00	PA		Z	1.819.942,00 EUR	1.819.942,00
Projekt: H:\BS4\Dat\Gerichtsgutachten\BG Salzburg Rathausplatz 4							Seite: 1
A.R. / 15.07.2026 08:57							Gedruckt mit AUIER Success Version 7.02 - Lizenz 00028188-B462-4317-A1C6-34B62933A315

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Buero Baumeister Rager GmbH

Kostenschätzung / EUR

BG Salzburg Rathausplatz 4

Kostenrahmen Finalisierungsarbeiten

Gewerk: Gesamtkosten

Positionsnummer	Positionstext Rechenansatz	Menge EH	P ZZ V	w G K	Einheitspreis Ergebnis Top	Positionspreis
02 01 01 F	Haustechnik Elektroinstallation inkl. Brandschottmaßnahmen	1.771,90 PA		Z	300,00 EUR	531.570,00
	1004,83		=		1.004,83	
	631,36		=		631,36	
	135,71		=		135,71	
	Gesamt Pos. 02 01 01 F		=		1.771,90	
02 01 01 G	Haustechnik Personenlift 1 Liftanlage 7 Haltestationen	1,00 PA		Z	65.000,00 EUR	65.000,00
02 01 02	Detaillkosten zuzügl. der Basiskosten					
02 01 02 A	Terrassen DG Belag und Unterkonstruktion	45,80 m2		Z	400,00 EUR	18.320,00
	12,29		=		12,29	
	33,51		=		33,51	
	Gesamt Pos. 02 01 02 A		=		45,80	
02 01 02 B	Schlosser Handläufe, Absturzsicherungen, Portale ; Wendeltreppe	1,00 PA		Z	100.000,00 EUR	100.000,00
02 01 02 C	Überkopfverglasungen Brandschutzverglasungen und Geländergläser	8,00 m2		Z	2.500,00 EUR	20.000,00
	8		=		8,00 2. OG	
02 01 02 D	Bauwerkstrockenlegung	1,00 PA		Z	50.000,00 EUR	50.000,00
02 01	Fertigstellungsarbeiten					4.249.289,50
02 02	Sonstiges					
02 02 01	Kleinleistungen, Reserven Bauendreinigung, Kleinarbeiten aller Art					
02 02 01 A	Kleinleistungen, Reserven 5% der Summe Pos. 020101 bis 020102C	0,05 VE		Z	4.143.225,00 EUR	207.161,25
02 02	Sonstiges					207.161,25
02	Ausführung					4.456.430,75

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

Buero Baumeister Rager GmbH

Kostenschätzung / EUR

BG Salzburg Rathausplatz 4
Kostenrahmen Finalisierungsarbeiten

Gewerk: Gesamtkosten

Zusammenstellung (EUR)

U1 01 01	Bauabwicklung	250.000,00	
LG 01	Gemeinkosten		250.000,00
U1 02 01	Fertigungsarbeiten	4.249.269,50	
U1 02 02	Sonstiges	207.161,25	
LG 02	Ausführung		4.456.430,75
Gesamtpreis in EUR			4.706.430,75
Umsatzsteuer		20,00 %	941.286,15
Angebotspreis (zivilrechtlicher Preis) in EUR			5.647.716,90

Ort

Datum

rechtsgültige Fertigung

Projekt: H:\BS4\Dat\Gerichtsgutachten\BG Salzburg Rathausplatz 4

Seite: 3

A.R. / 15.07.2025 08:57

Gedruckt mit Auer Success Version 7.02 - Lizenz 00028188-B462-4317-AT06-34E82335A315

Schätzung der Liegenschaften EZ 330 (materieller Anteil B), 378 und 379 GB 56537 Salzburg sowie der insgesamt 838/2590 Miteigentumsanteile BLNR 15, 16 und 17 verbunden mit WE an der Einheit Top 2, 4 und 6 der Liegenschaft EZ 376 GB 56537 (wirtschaftliche Einheit) in 5020 Salzburg, Griesgasse 1, 3 sowie Rathausplatz 4 und Getreidegasse 4/Griesgasse 5

H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

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

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

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

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

INTERESSENSKONFLIKT

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

UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er 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.