



PAUL
HERZOG MBA

ALLGEMEIN BEEIDIGTER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DAS IMMOBILIENWESEN

UNABHÄNGIG | SACHKUNDIG | OBJEKTIV

KONZESSIONIERTER IMMOBILIENTREUHÄNDER

5760 Saalfelden am Steinernen Meer Bsusch 201

mobil +43 664 5364288 www.sv-herzog.at | email: paul@sv-herzog.at

„LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG“

Verkehrswertermittlung für die Liegenschaft

EZ: 646
KG.Nr.: 57116
KG. Name: Lichtenberg
Gstr.Nr.: 980/9
Anteile: 220/2496

Geschäftszahl: 75 E 3/26y-9

Wohnungseigentum mit 94,09 m² (WNFL) + Keller und PKW – Abstellplatz



Saalfelden, Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1. KURZÜBERSICHT	1
2. ALLGEMEINES	4
2.1 Auftraggeber	4
2.2 Auftrag und Zweck	4
2.3 Objekt bzw. Grundstück	4
2.4 Gesetzliche Grundlagen	4
2.5 Bodenkontaminierung / Flächenmaß	5
2.6 Befundaufnahme.....	5
2.7 Bewertungsstichtag.....	5
2.8 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen.....	5
2.8.1 Allgemeine Grundlagen und Unterlagen	6
2.8.2 Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	6
2.8.3 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen.....	8
2.8.4 Zubehör und Einrichtung (Inventar).....	8
2.9 Vorbemerkungen.....	8
2.10 Vertraulichkeitserklärung.....	9
2.11 Urheberrecht - Verwendungsvorbehalt - Datenschutz.....	9
2.12 Der Sachverständige.....	10
3. BEFUND	11
3.1 Grundbuchstand.....	11
3.2 Liegenschaft allgemein und Lagebeschreibung	18
3.2.1 Lage (Makro - / Mikrolage).....	18
3.2.2 Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)	19
3.2.3 Form, Maß und Topographie	20
3.2.4 Nachbarschaft	20
3.2.5 Verdachtsflächenkataster	20
3.2.6 Lärminfokarte	20
3.3 Flächenwidmung und Bebauung.....	20
3.4 Gebäude – bauliche Anlagen.....	22
3.4.1 Baujahr	25
3.4.2 Gebäudetyp	25
3.4.3 Allgemeinzustand	25
3.4.4 Ver – und Entsorgung.....	25
3.4.5 Objektbeschreibung – Bauausführung - Ansichten	25
3.4.6 Außenanlagen mit Parkplatz	40
3.4.7 Zubehör	40
3.4.8 Energieausweis.....	41
3.4.9 Gebäudegröße lt. Planunterlagen	44
3.4.10 Baumängel und Bauschäden	44
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	45
4.1 Wertermittlungsmethodik	45
4.2 Vergleichswertverfahren.....	45
4.2.1 Bodenwert.....	46

4.2.1.1 Bodenwertermittlung.....	47
4.2.2 nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag.....	49
4.2.3 nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten.....	50
4.2.4 Liegenschaftszins.....	51
4.2.5 Verzinsung des Bodenwertes.....	52
4.2.6 Vervielfältiger	52
4.2.7 Ertragswert.....	53
4.3 Verkehrswertermittlung.....	53
5. ANMERKUNGEN	56
5.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3.....	56
5.2 Vorgelegte Unterlagen	56
5.3 Konsens	56
5.4 Besichtigung	56
BEILAGEN.....	57
Pläne – Ansichten - Schnitte.....	57
Bauansuchen 1978	68
Baubescheid 1978	69
Fertigstellungsmeldung 1983.....	70
Bescheid – Benutzungsbewilligung 1983	70
Bauliche Chronologie	71
Baubeschreibung 1978.....	72
Kauf – Wohnungseigentumsvertrag 1982	74
Nutzwertgutachten 1983	79
Jahresabrechnung 2023	82
Jahresabrechnung 2024	84
Aktuelle monatliche Vorschreibung ab 01.01.2026.....	87
Kommunikation Hausverwaltung Black Point vom 02.03.2026.....	88
Kommunikation Hausverwaltung Black Point vom 12.06.2026 - Darlehen.....	90
Kontoauszüge – Darlehen Land Salzburg	91

1. KURZÜBERSICHT

Diese Kurzübersicht soll dem Leser eine komprimierte Information über die wesentlichen Eckdaten dieser Bewertung bieten.

Auftraggeber:	Bezirksgericht Zell am See Abteilung 6 5700 Zell am See Dr. Günter Neuhauser Richter
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in der Exekutionssache Peter Aberger und Erika Entfellner – Rexeisen, an der Liegenschaft EZ 646, Grundbuch 57116 Lichtenberg (Top 01 inkl. Keller und KFZ – Abstellplatz, Anteile 220/2496)
Verwendungszweck:	Exekution – Versteigerung
Betreibende Partei:¹	Wohnungseigentümerge m. EZ 646 GB 57116 Lichtenberg v. d. Hausverwaltung Mittergasse 21 5760 Saalfelden a. Steinernen Meer, Black Point Hausverwaltung GmbH ² , vertreten durch Mag. Christof Moser Rechtsanwalt Mühlbachweg 2 in 5760 Saalfelden
Verpflichtete Partei:	Herr Peter Aberger Frau Erika Entfellner-Rexeisen Georg-Scherer-Straße 19 / 1 in 5760 Saalfelden
Umfang:	Diese Bewertung umfasst insgesamt 92 Seiten (Ohne Deckblatt und Inhaltsverzeichnis)
Liegenschaft:	Wohnungseigentum inkl. Keller und PKW - Abstellplatz Georg-Scherer-Straße 19 Top 01 in 5760 Saalfelden
Stichtag:	13.05.2026 (Tag der Befundung)

¹ Vgl. Beschluss vom 30.03.2026

² Hinweis: Neue Adresse der Hausverwaltung lautet Pfaffing 45 in 5760 Saalfelden

Grundstücksdaten:

Grundbuch	EZ: 646 GST.NR: 980/9 Anteile: 220/2496 KG: 57116 Lichtenberg
Adresse	Georg – Scherer - Straße 19 Top 01 in 5760 Saalfelden
Grundstücksfläche	2246 m ²
Wohnnutzfläche	94,09 m ² (lt. Nutzwertgutachten) ³
Loggia	6,08 m ²
Keller	24,69 m ²
PKW – Abstellplatz	14,22 m ²
Widmung	Erweitertes Wohngebiet (EW)
Aufschließung	Komplett aufgeschlossen. (Kanal, Wasser, Strom)

Gebäudedaten:

Nutzungsart	Eigentumswohnungen
Bauart	Wohnblock – Mehrparteienhaus
Baujahr	1983 (Erstbezug)
Sanierungen	Dachsanierung wurde vorgenommen
Heizung	Strom (individuell)
Warmwasser	Boiler
Geschoße	Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß

³ Der SV – übernimmt die Flächenangabe aus dem vorgelegten und aktuellen Nutzwertgutachten (vgl. Anhang)

Eckdaten:⁴

Rohertrag nachhaltig p. a.	€	13.019,88
Summe der Bewirtschaftungskosten p. a.	€	3.050,99
Liegenschaftszins in %		3,0 %
Restnutzungsdauer		37 Jahre
Wohnnutzfläche ⁵		94,09 m ²
Verkehrswert p. m ² Bodenfläche Bauland (EW) ⁶	€	620,00
Ertragswert der Wohnung Top 01 (inkl. Stellplatz)	€	260.059,88
Verkehrswert p. m ² WNFL (inkl. Bodenanteil)	€	2.763,95
Verkehrswert (netto)	€	260.059,88
Verkehrswert gerundet netto	€	260.100,00
=====		
Wert des Zubehörs Küche + E - Geräte (inkl. Ust) rd.	€	10.000,00

⁴ Ohne Umsatzsteuer

⁵ Lt. vorgelegten Nutzwertgutachten

⁶ Ohne Bebauungsabschlag (-5%)

2. ALLGEMEINES

2.1 Auftraggeber

Bezirksgericht Zell am See
Mozartstraße 2
5700 Zell am See

2.2 Auftrag und Zweck

Liegenschaftsbewertung in der Exekutionssache Aberger / Entfellner-Rexeisen

2.3 Objekt bzw. Grundstück

Liegenschaft: Eigentumswohnung / Maisonettewohnung KG/EG/ OG mit Loggia
und eigenem PKW – Abstellplatz
Georg Scherer Straße 19 Top 01
5760 Saalfelden

Grundstück:
EZ: 646 **GST.NR:** 980/9 **KG:** 57116 Lichtenberg
Widmung: Erweitertes Wohngebiet (EW)

2.4 Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen.

Bewertungsgrundsatz gem. § 2 Abs. 1 bis 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

„Sofern durch das Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.“

Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

2.5 Bodenkontaminierung / Flächenmaß

Diese Befundaufnahme erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie, als auf einer Baurestmassendeponie, entsorgt werden müssen. Weiters wurden im Verdachtsflächenkataster keine Einträge gefunden. Die dem Gutachten zugrunde gelegten Informationen hinsichtlich Grundstücksgröße, wurde aus dem Grundbuchsatzzug entnommen.

2.6 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am 13.05.2026 in der Zeit von 14:00 bis 14:35 Uhr. Anwesend waren Frau Erika Entfellner-Rexeisen (Miteigentümerin), Herr Günther Rothart (Gerichtsvollzieher) und der Sachverständige Herr Paul Herzog MBA.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde das WEG – Objekt und die Wohnung selbst (KG, EG, OG), sowie das komplette Grundstück und die Außenanlage besichtigt. Von dieser Befundaufnahme und den persönlichen Erläuterungen der Anwesenden stammen auch die in diesem Befund abgebildeten Fotodokumente und Informationen.

2.7 Bewertungsstichtag

13.05.2026 (Tag der Befundung)

2.8 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Dem Bewerter stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen, sowie die Erhebungen des Bewerter der für den Befund notwendigen und ergänzenden Unterlagen sind hier in den folgenden Punkten explizit angeführt.

2.8.1 Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

Unterlagen LBA & Donau Universität Krems; Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, ÖNORM B 1800

Bienert / Funk: „Immobilienbewertung Österreich“ 4. Auflage 2022

Stabentheiner: „LiegenschaftsbewertungsG“ 2. Auflage 2005

Kranewitter Heimo: „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage 2017

Seiser+Seiser: „Die Nutzungsdauer“ 1. Auflage 2020

Landesverband SV Stmk. / Kärnten: „Nutzungsdauerkatalog“ 1. Auflage 2020

Gabriele Bobka: „Spezialimmobilien A bis Z“ 4. Auflage 2024

Bienert / Wagner: „Bewertung von Spezialimmobilien“ 2. Auflage 2018

SV – Organ 03/2025 (Herstellungskosten), SV – Organ 02/2025 Kapitalisierungszinssätze

Aktuelle Baupreisindexe (BPI)

2.8.2 Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

Besichtigung an Ort und Stelle / Fotodokumentation vom 13.05.2026, Auszug aus dem Kataster-mappenplan, Auszug vom Flächenwidmungsplan, Auszug Stadtplan / Luftbild, Erhebungen im Ver-dachtsflächen - / Altlastenkataster des Umweltbundesamts, Wirtschaftskammer Österreich, aktueller Immobilienpreisspiegel, Statistik Austria; Vergleichswerte; Kaufverträge;

Informationen vom Bauamt der Stadtgemeinde Saalfelden bzw. Einsicht in den Bauakt:

Schriftverkehr:

Bauansuchen (12.06.1978), Verhandlungsschrift (18.07.1978), Baubescheid (28.09.1978) für 2 Mehrfamilienwohnhäuser, Baubewilligungsbescheid (29.09.1978), Bauverhandlung überdachte Einstellplätze (23.08.1982), Niederschrift – Überdachung Einstellplätze (23.08.1982) bzgl. der Höhe, Kollaudierungsansuchen (07.09.1982), Fertigstellungsmeldung (25.05.1983), Bescheid – Benützungsbewilligung (19.05.1983), Windfanganbau – Ansuchen (14.12.2011) von Haus 19 Top 05, Baubeginnanzeige (29.02.2012), Vollendungsmeldung (17.07.2012), Umbau Haus 19 Top 05 (Abstellraum – 2011/2012), Bescheide bzgl. Feuerbeschau (1997, 2014);

Pläne:

Einreichpläne Haus 17 und 19 bzw. Haus A und B (Mai - 1978), Grundrisspläne, Lagepläne, Ansichten, Schnitte, Baubeschreibung & technische Beschreibung (09.06.1978), Ausführungspläne (April 1983) Haus A und Haus B; Baubeschreibung Ausbau Abstellraum im Dachgeschoss⁷ Haus Nr. 19 Top 05;

Info:

Haus A: Georg – Scherer- Straße Nr. 17

Haus B: Georg – Scherere – Straße Nr.19

Hinweis:

Im Zuge der getätigten Befundung wurde seitens der anwesenden Miteigentümerin mitgeteilt, dass es keine offizielle Vermietung gab bzw. kein Mietvertrag besteht. ggfs. Mitbewohner ohne Mietvertrag.

Unterlagen zur Verfügung gestellt von Black Point Hausverwaltung (betreffend Haus Nr. 19):

Energieausweis (02.10.2023), Abrechnungen (2022, 2023, 2024), monatliche Vorschreibung ab 01/2026, Pläne (Grundrisse, Schnitte), Nutzwertgutachten, Kontoblatt (01.09.202 – 31.03.2026), Kauf – und WEG – Vertrag, Sanierungsinfo (Dach), aktueller Rücklagenstand, vgl. Mail von 02.03.2026;

Internetquellen:

<http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten>;

http://www.statistik.at/web_de/statistiken/index.html

<https://www.wko.at>; <https://www.google.at/maps> und Erath pro

<https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline>

<https://www.maps.laerminfo.at>; <http://www.immonetzt.at>

https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/WEG-Novelle-2022-Aviso_Kothbauer.html

⁷ Keine Berücksichtigung im Nutzwertgutachten – augenscheinlich.

2.8.3 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen

Beschlüsse vom Bezirksgericht Zell am See vom 26.02.2026 & 30.03.2026, sowie persönliche Telefonate

2.8.4 Zubehör und Einrichtung (Inventar)

Bezüglich Zubehör wird noch auf die Ausführungen unter **dem Punkt 3.4.7 Befund - Zubehör verwiesen**. Einrichtungen bzw. Einbauten, sowie Fahrnisse sind nicht Teil dieser Liegenschaftsbewertung.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einer Wohnung an sich gehören (z.B. Heizungs - / Sanitärausstattungen / Sauna...), sind von der Bewertung des Objektes umfasst.⁸

2.9 Vorbemerkungen

Die in der folgenden Bewertung angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den unter Pkt. 2.8.3 angeführten, vom Auftraggeber übermittelten Unterlagen übernommen bzw. von Bewerter aus den unter Pkt. 2.8.1 und 2.8.2 angeführten Unterlagen ermittelt. Alle angeführten Werte in Euro sind normalerweise Bruttowerte, somit inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (wenn zutreffend)⁹

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Einvernehmen mit dem Auftraggeber kein Aufmaß weder der Liegenschaft noch der Gebäude und Räumlichkeiten seitens des Bewerter durchgeführt wurde. Weiters erfolgt eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte, sowie des Bauzustandes, der Bausubstanz und allfälliger Baumängel und – schäden nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund persönlicher Informationen des Auftraggebers. Es wird diesbezüglich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Liegenschaft

⁸ Zubehör Küche wurde geschätzt.

⁹ In diesem Fall ohne Umsatzsteuer, alle Ansätze sind netto (Ertragswertverfahren – ohne Umsatzsteuer)

keine Untersuchung des Erdreiches, noch bei allen Gebäuden weder eine Untersuchung hinsichtlich der Baustatik, Bausubstanz etc. noch Funktionsüberprüfungen der technischen Anlagen bzw. eine Überprüfung technischer Atteste durchgeführt wurde.

Zur Beurteilung all dieser Merkmale ist die Beauftragung eines eigens dafür befugten Sachverständigen notwendig, was aber nicht Gegenstand des Auftrages ist. Es wird daher für jegliche Mängel/Schäden, die nicht augenscheinlich erkennbar sind, keine Haftung übernommen.

Als Informationsquelle für die außerbücherlichen Lasten diene ausschließlich der Auftraggeber, darüber hinaus wurden im Einvernehmen mit dem Auftraggeber keine anderen Recherchen durchgeführt.

Es wird weiters an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass die getätigte Bewertung nur zum Bewertungsstichtag ihre Gültigkeit hat.

2.10 Vertraulichkeitserklärung

Der Bewerter erklärt ausdrücklich, dass er diese Bewertung völlig unabhängig, objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der Bewerter erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftragsgeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Bewertung erhalten hat und den Inhalt der Bewertung selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

2.11 Urheberrecht - Verwendungsvorbehalt - Datenschutz

Die Verwendung dieses Gutachtens ist ausschließlich zum oben genannten Verwendungszweck zulässig und eingeschränkt. Weitergabe, Auszüge ... sind nicht gestattet. Bitte Hinweis¹⁰ bzgl. Datenschutz beachten. (siehe unten)

¹⁰ Vgl. <https://wien.gerichts-sv.at/aktuelles/news/beitrag/datenschutz-und-sachverstaendigentaetigkeit-330>

2.12 Der Sachverständige

Der Sachverständige Paul Herzog MBA, ist seit über 35 Jahren in der Bau – und Immobilienwirtschaft tätig, dies stellt das Fundament der Tätigkeit als *allgemein beeidigter und gerichtlich zertifizierte Sachverständiger im Immobilienwesen dar, sowie als Konzessionierter Immobilientreuhänder*. Damit verbunden sind ein entsprechendes Studium und Ausbildungen, sowie regelmäßige Fortbildungen. Hinsichtlich weiterer Informationen und Zertifizierungen, darf an dieser Stelle auf die Homepage des Sachverständigen und auf die Gerichtsseite (justizonline) verwiesen werden. Siehe unten.¹¹

¹¹ Vgl. www.sv-herzog.at und <https://justizonline.gv.at/jop/web/exl/W970640>

3. BEFUND

Hier erfolgt die Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und sonstigen bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher und rechtlicher Art.

3.1 Grundbuchstand

Hier handelt es sich um den aktuellen Grundbuchsauszug, der angeführten Liegenschaft.

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57116 Lichtenberg
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 646

.....

Letzte TZ 151/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. I, 143/2012 am 07.05.2012
.....

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	ST-ADRESSE
980/9	G	GST-Fläche	2246	
		Bauf.(10)	680	
		Gärten(10)	1566	Georg Scherer Straße 19
				Georg Scherer Straße 17

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

..... A2
..... B

2 ANTEIL: 220/2496
[REDACTED]
GEB: 1991-03-10 ADR: Georg Scherer Straße 17, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
e 1559/1987 Kaufvertrag und Urkunde 1986-10-28 Eigentumsrecht
f 1559/1987 Wohnungseigentum an W 1/A
h gelöscht

3 ANTEIL: 220/2496
[REDACTED]
GEB: 1991-03-10 ADR: Georg Scherer Straße 17, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
e 1559/1987 Kaufvertrag und Urkunde 1986-10-28 Eigentumsrecht
f 1559/1987 Wohnungseigentum an W 2/A
h 2573/1992 gerichtl Vergleich 1992-01-20 Eigentumsrecht
i 2573/1992 Zusammenziehung der Anteile
j gelöscht

5 ANTEIL: 111/2496
[REDACTED]
GEB: 1991-03-10 ADR: Blattfeldstraße 119, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
f 1559/1987 Wohnungseigentum an W 3/A
h 1564/2015 Übergabevertrag 2015-05-22 Eigentumsrecht
i 1564/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
j 1564/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

6 ANTEIL: 111/2496
[REDACTED]
GEB: 1991-03-10 ADR: Am Weizenfeld 2, Maishofen 5751
f 1559/1987 Wohnungseigentum an W 3/A
h 1564/2015 Übergabevertrag 2015-05-22 Eigentumsrecht
i 1564/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

Seite 1 von 6

j 1564/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
17 ANTEIL: 111/2496
[REDACTED]
GEB: 1947-11-15 ADR: Georg Scherer Str. 19 5760
a 323/1982 Veräußerungsverbot
b 323/1982 Veräußerungsverbot
c 2944/1984 Veräußerungsverbot
d 2944/1984 Veräußerungsverbot
e 1559/1987 Kaufvertrag und Urkunde 1986-10-28 Eigentumsrecht
f 1559/1987 Wohnungseigentum an W 3/B
g 1559/1987 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
h 664/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot
18 ANTEIL: 111/2496
[REDACTED]
GEB: 1953-10-02 ADR: Georg Scherer Str. 19 5760
a 323/1982 Veräußerungsverbot
b 323/1982 Veräußerungsverbot
c 2944/1984 Veräußerungsverbot
d 2944/1984 Veräußerungsverbot
e 1559/1987 Kaufvertrag und Urkunde 1986-10-28 Eigentumsrecht
f 1559/1987 Wohnungseigentum an W 3/B
g 1559/1987 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
h 664/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot
19 ANTEIL: 111/2496
[REDACTED]
GEB: 1946-11-26 ADR: Georg Scherer Str. 19 5760
e 1559/1987 Kaufvertrag und Urkunde 1986-10-28 Eigentumsrecht
f 1559/1987 Wohnungseigentum an W 4/B
g 1559/1987 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
20 ANTEIL: 111/2496
[REDACTED]
GEB: 1952-02-16 ADR: Georg Scherer Str. 19 5760
e 1559/1987 Kaufvertrag und Urkunde 1986-10-28 Eigentumsrecht
f 1559/1987 Wohnungseigentum an W 4/B
g 1559/1987 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
25 ANTEIL: 111/2496
[REDACTED]
GEB: 1961-06-21 ADR: Schloßberg 23, Maria Alm 5761
a 323/1982 Veräußerungsverbot
b 2944/1984 Veräußerungsverbot
c 1559/1987 Wohnungseigentum an W 4/A
d 471/1991 Kaufvertrag 1989-10-31 Eigentumsrecht
e 471/1991 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
26 ANTEIL: 111/2496
[REDACTED]
GEB: 1961-01-12 ADR: Schloßberg 23, Maria Alm 5761
a 323/1982 Veräußerungsverbot
b 2944/1984 Veräußerungsverbot
c 1559/1987 Wohnungseigentum an W 4/A
d 471/1991 Kaufvertrag 1989-10-31 Eigentumsrecht
e 471/1991 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
f 1320/2014 Berichtigung Geburtsdatum
28 ANTEIL: 110/2496
[REDACTED]
GEB: 1971-09-02 ADR: Bahnhofstraße 80a/5, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 2/B
b 377/2014 Übergabsvertrag 2013-12-12 Eigentumsrecht
c 377/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 377/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
29 ANTEIL: 110/2496
[REDACTED]
GEB: 1968-09-15 ADR: Bsuch 213, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 2/B
b 377/2014 Übergabsvertrag 2013-12-12 Eigentumsrecht
c 377/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 377/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
30 ANTEIL: 182/2496
[REDACTED]
GEB: 1978-07-03 ADR: Ramseiden 66, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 5/A
b 1974/2015 Übergabsvertrag 2015-07-02 Eigentumsrecht
c 1974/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
31 ANTEIL: 91/2496
[REDACTED]
GEB: 1983-03-24 ADR: Tobersbachstraße 13/3, Uttendorf 5723
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 5/B
b 2005/2015 IM RANG 1415/2015 Kaufvertrag 2015-05-29 Eigentumsrecht
c 2005/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
32 ANTEIL: 91/2496
[REDACTED]
GEB: 1981-06-26 ADR: Tobersbachstraße 13/3, Uttendorf 5723
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 5/B
b 2005/2015 IM RANG 1415/2015 Kaufvertrag 2015-05-29 Eigentumsrecht
c 2005/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
33 ANTEIL: 110/2496
Peter Aberger
GEB: 1982-05-15 ADR: Lofererstraße 4/8, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 1/B
b 4415/2019 IM RANG 2768/2019 Kaufvertrag 2019-05-15 Eigentumsrecht
c 4415/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
34 ANTEIL: 110/2496
Erika Entfellner-Rexel
GEB: 1976-04-26 ADR: Lofererstraße 4/8, Saalfelden 5760
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 1/B
b 4415/2019 IM RANG 2768/2019 Kaufvertrag 2019-05-15 Eigentumsrecht
c 4415/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
35 ANTEIL: 91/2496
[REDACTED]
GEB: 1994-10-20 ADR: Zellerstraße 32, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 6/B
b 3197/2021 IM RANG 2048/2021 Kaufvertrag 2021-03-15, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 15.3.2021 2021-03-17 Eigentumsrecht
c 3197/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
36 ANTEIL: 91/2496
[REDACTED]
GEB: 1992-10-15 ADR: Zellerstraße 32, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 6/B
b 3197/2021 IM RANG 2048/2021 Kaufvertrag 2021-03-15, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 15.3.2021 2021-03-17 Eigentumsrecht
c 3197/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
37 ANTEIL: 182/2496
[REDACTED]
GEB: 1973-10-04 ADR: Lenzing 150, Saalfelden am Steinernen Meer 5760
a 1559/1987 Wohnungseigentum an W 6/A
b 5601/2025 Schenkungsvertrag 2025-08-12 Eigentumsrecht
c 5601/2025 auflösende Bedingung


```

d 5601/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****
7  auf Anteil B-LNR 17 18 25 26
  a 323/1982
    VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Salzburg
  b 2621/1982 VORRANG von LNR 15 16 17 18 19 20 23 24 25 26 vor 7
  c 2932/1982 VORRANG von LNR 27 28 29 30 31 32 35 36 37 38 vor 7
  d 2631/1984 VORRANG von LNR 39 40 41 42 43 44 47 48 49 50 vor 7
10 auf Anteil B-LNR 17 18
  a 323/1982 1569/1987 Schuldschein 1981-11-26, Urkunde
    1987-04-07
    PFANDRECHT 656.429,--
    0,5 % Z, 6 % VuZZ, NGS 65.642,-- für Land Salzburg
  e 2944/1984 Löschungspflichtung zugunsten LNR 60
  f gelöscht
14 auf Anteil B-LNR 17 18 25 26
  a 323/1982
    VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Salzburg
  b 2621/1982 VORRANG von LNR 15 16 17 18 19 20 23 24 25 26 vor
    14
  c 2932/1982 VORRANG von LNR 27 28 29 30 31 32 35 36 37 38 vor
    14
  d 2631/1984 VORRANG von LNR 39 40 41 42 43 44 47 48 49 50 vor
    14
36 auf Anteil B-LNR 19 20
  a 2932/1982 1567/1987 Schuldschein und Pfandurkunde 1982-11-29,
    Urkunde 1987-01-22
    PFANDRECHT 26.949,--
    9,5 % Z, 10,5 % VuZZ, NGS 6.737,-- für
    Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
  b 2932/1982 VORRANG von LNR 36 vor 7 11 14
  c 2932/1982 Löschungspflichtung zugunsten LNR 11
  d 2944/1984 Löschungspflichtung zugunsten LNR 61
  e 1562/1987 Löschungspflichtung zugunsten LNR 67
48 auf Anteil B-LNR 19 20
  a 2631/1984 1567/1987 Schuldschein und Pfandurkunde 1982-11-29,
    Urkunde 1987-01-22
    PFANDRECHT 10.119,--
    9,5 % Z, 10,5 % VuZZ, NGS 1.519,-- für
    Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
  b 2631/1984 VORRANG von LNR 48 vor 7 11 14
  c 2631/1984 Löschungspflichtung zugunsten LNR 11
  d 2944/1984 Löschungspflichtung zugunsten LNR 61
  e 1562/1987 Löschungspflichtung zugunsten LNR 67
54 auf Anteil B-LNR 25 26
  a 2944/1984 1568/1987 Schuldschein 1984-10-24, Urkunde
    1987-04-07
    PFANDRECHT 8.593,--
    0,5 % Z, 6 % VuZZ, NGS 859,-- für Land Salzburg
  b 1566/1987 Löschungspflichtung zugunsten LNR 71
57 auf Anteil B-LNR 17 18 25 26
  a 2944/1984
    VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Salzburg
60 auf Anteil B-LNR 17 18
  a 2944/1984 1568/1987 Schuldschein 1984-10-24, Urkunde
    1987-04-07
    PFANDRECHT 8.603,--
    0,5 % Z, 6 % VuZZ, NGS 860,-- für Land Salzburg
  b 1564/1987 Löschungspflichtung zugunsten LNR 69
    
```

64 auf Anteil B-LNR 17 18 25 26
a 2944/1984
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Salzburg
75 auf Anteil B-LNR 25 26
a 1570/1987 Schuldschein 1981-11-06, Pfandurkunde 1987-04-07
PFANDRECHT 146.000,--
6 % VZ für Land Salzburg
80 auf Anteil B-LNR 17 18
a 1570/1987 Schuldschein 1981-11-06, Pfandurkunde 1987-04-07
PFANDRECHT 146.400,--
6 % VZ für Land Salzburg
87 auf Anteil B-LNR 35 36
a 1866/1991
WOHNUNGSRECHT gem Pkt II Übergabsvertrag 1991-06-14
für [REDACTED] geb 1939-04-14
90 auf Anteil B-LNR 17
a 664/2004
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 364c ABGB
gem Pkt 2. Vereinbarung 2004-02-09
für Christine Pucher, geb 1953-10-02
b 3160/2010 VORRANG von LNR 93 vor 90
91 auf Anteil B-LNR 18
a 664/2004
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 364c ABGB
gem Pkt 3. Vereinbarung 2004-02-09
für [REDACTED] geb 1947-11-15
b 3160/2010 VORRANG von LNR 93 vor 91
93 auf Anteil B-LNR 17 18
a 3160/2010 Pfandurkunde 2010-11-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 52.000,--
für KREMSEER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 38509 g)
c 3160/2010 VORRANG von LNR 93 vor 90 91
97 auf Anteil B-LNR 28 29
a 377/2014
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt Drittens 1. Übergabsvertrag 2013-12-12
für [REDACTED] geb 1947-12-03
98 auf Anteil B-LNR 28 29
a 377/2014
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt Drittens 2. Übergabsvertrag 2013-12-12
für [REDACTED] geb 1947-12-03
99 auf Anteil B-LNR 25 26
a 1350/2014 Pfandurkunde 2014-05-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 52.000,--
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
100 auf Anteil B-LNR 5 6
a 1564/2015
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt IX. Übergabsvertrag 2015-05-22 für
[REDACTED] geb 1946-02-04
[REDACTED] geb 1948-04-24
101 auf Anteil B-LNR 5 6
a 1564/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt X. Übergabsvertrag 2015-05-22 für
[REDACTED] geb 1946-02-04
[REDACTED] geb 1948-04-24

Seite 5 von 6

102 auf Anteil B-LNR 30
a 1974/2015
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt. Drittens 1. Übergabsvertrag 2015-07-02 für
[REDACTED] geb 1954-12-20
[REDACTED] geb 1949-07-03

103 auf Anteil B-LNR 30
a 1974/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt. Drittens 2. Übergabsvertrag 2015-07-02 für
[REDACTED] geb 1954-12-20
[REDACTED] geb 1949-07-03

104 auf Anteil B-LNR 31 32
a 2005/2015 Pfandurkunde 2015-06-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 356.000,--
für SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 35678v)
b gelöscht

112 auf Anteil B-LNR 33 34
a 4416/2019 Pfandurkunde 2019-05-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 288.000,--
für SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK Aktiengesellschaft
Kundencenter Nonntal (FN 35678v)
b gelöscht

113 auf Anteil B-LNR 37
a 5601/2025
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt. Viertens Schenkungsvertrag 2025-08-12 für
Rupert Derler geb 1946-09-29

114 auf Anteil B-LNR 37
a 5601/2025
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Rupert Derler geb 1946-09-29

115 auf Anteil B-LNR 33 34
a 7662/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 710/25k)

116 auf Anteil B-LNR 33 34
a 151/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 6.811,47 samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für
Wohnungseigentümergeb. EZ 646 GB 57116 Lichtenberg
(75 E 3/26y)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Saalfelden.

Grundbuch

27.02.2026 11:49:31

A1 - Blatt

Hier ist festgehalten, dass es sich bei diesem Grundstück um eine Gesamtfläche von **insgesamt 2246 m²** handelt.

Die Grundstücksadresse lautet lt. Grundbuch: Georg – Scherer – Sr. Nr. 17 + 19

A2 - Blatt

Keine Einträge

Das Eigentumsblatt:

B – Blatt Eigentümer

Hier sind unter den laufenden Nr. 33 und 34, die Eigentumsanteile von Herrn Peter Aberger und Frau Erika Entfellner-Rexeisen an der Top 01 eingetragen. (je 110 / 2496)

Das Lastenblatt:

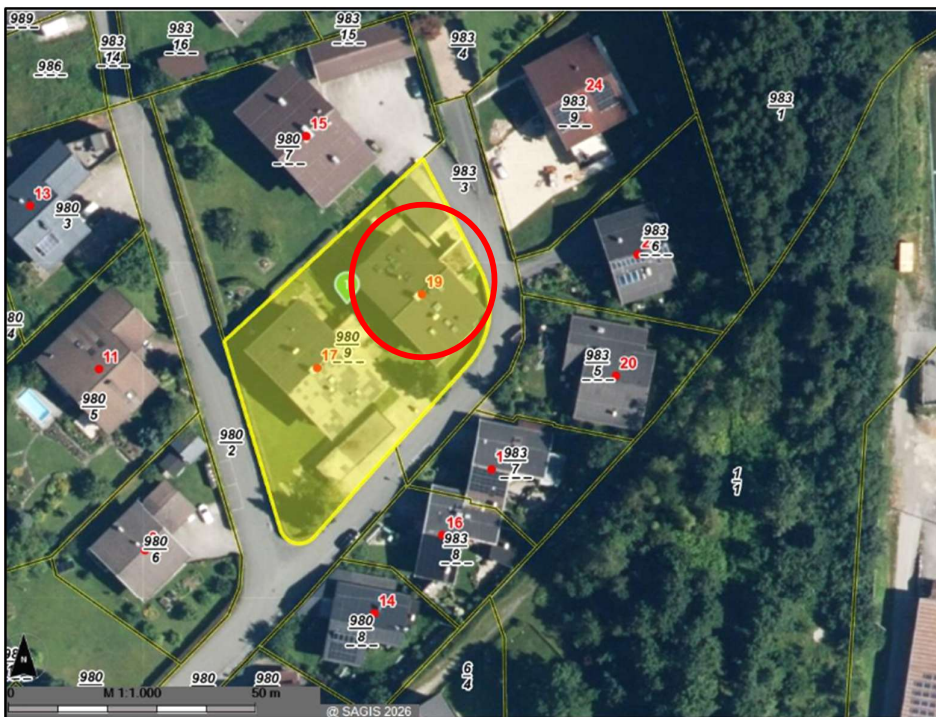
C – Blatt Lasten

Hier ist unter der laufenden Nummer 111 ein Pfandrecht eingetragen (B – LNR 33 + 34)
und unter der laufenden Nummer 115 auf Anteil B – LNR 33 + 34 Klage gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002
und unter laufender Nummer 116 auf Anteil B – LNR 33 + 34 die Einleitung eines Versteigerungsverfahrens zur Einbringung von vollstr. € 6.811,47 samt Zinsen und Kosten

Weitere Pfandrechte und Belastungs – und Veräußerungsverbote

3.2 Liegenschaft allgemein und Lagebeschreibung

Bei der zu befundenen Liegenschaft, handelt es sich um die Liegenschaft mit der Adresse Georg Scherer Straße 19 Top 01 in 5760 Saalfelden



Quelle: <https://www.salzburg.gv.at/sagisonline> Mai 2026

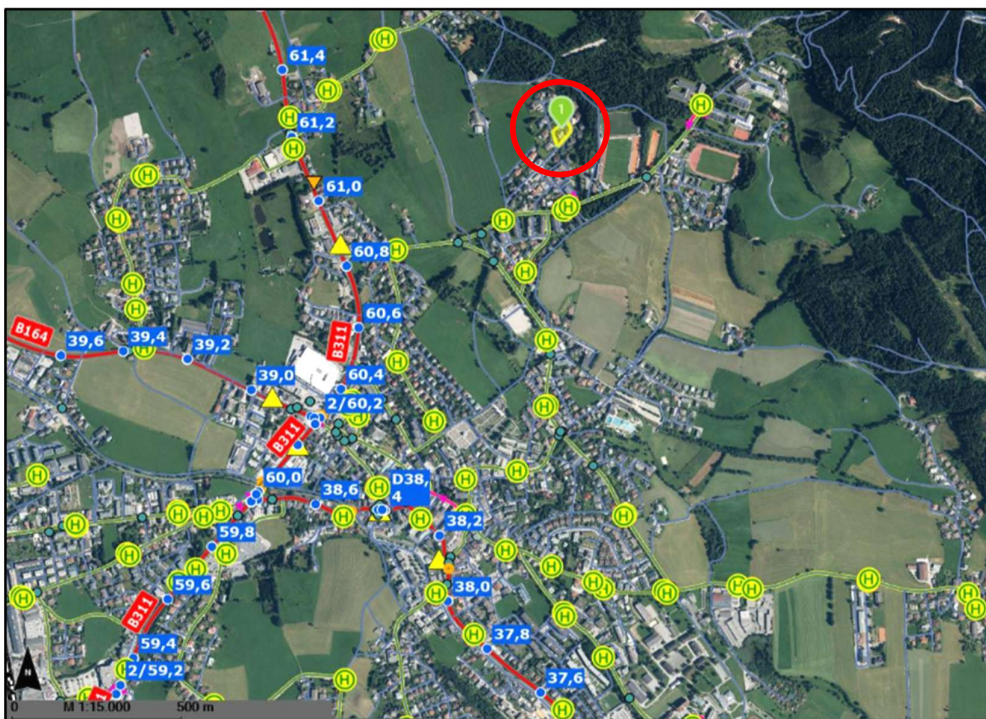
3.2.1 Lage (Makro - / Mikrolage)

Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich in guter Lage ca. 2 Kilometer nördlich vom Stadtzentrum Saalfelden. Das Ortszentrum ist mit dem PKW in ca. 4 Minuten erreichbar.

Mit rd. 17.300 Einwohnern (Stand Jänner 2025), handelt es sich bei der Stadt Saalfelden um die drittgrößte Stadt im Land Salzburg. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Salzburg sind rd. 70 Km. Das Bundesland Salzburg teilt sich auf, in 5 Gaue und die Landeshauptstadt Salzburg.

Es handelt sich um die größte Gemeinde des Pinzgaus, im Salzburger Land.¹² Hinsichtlich der Wirtschaft und dem Tourismus bzw. deren Entwicklung (Sommer- und Wintertourismus, Nächtigungen, Wirtschaft...), darf der SV u.a. auch auf die Statistik Austria verweisen¹³



Quelle: <https://www.salzburg.gv.at/sagisonline> Mai 2026

Mikrolage

Das Objekt befindet eingebettet, zwischen weiteren Wohnblöcken, sowie Ein – und Mehrfamilienhäuser, in ähnlicher und gleicher Bauart.

3.2.2 Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)

Die Liegenschaft ist gut mit dem Auto über die Bundesstraße B 311 und in weiterer Folge über Nebenstraßen erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsanbindungen, sowie Schulen, Geschäfte usw. Die zu bewertende Liegenschaft ist gut erschlossen.

¹² Vgl. <https://www.saalfelden.at>

¹³ Vgl. <https://www.statistik.at/atlas/blick>

3.2.3 Form, Maß und Topographie

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück 980/9 mit einer Grundfläche von insgesamt 2246 m². Das Grundstück weist eine rauten ähnliche Formgebung auf. Es befinden sich am Grundstück 2 Wohnblöcke mit der Adresse Georg – Scherer - Straße Nr. 17 + 19 in 5760 Saalfelden.

3.2.4 Nachbarschaft

Vgl. unter Punkt Mikrolage

3.2.5 Verdachtsflächenkataster

Keine Einträge vorhanden.¹⁴

3.2.6 Lärminfokarte

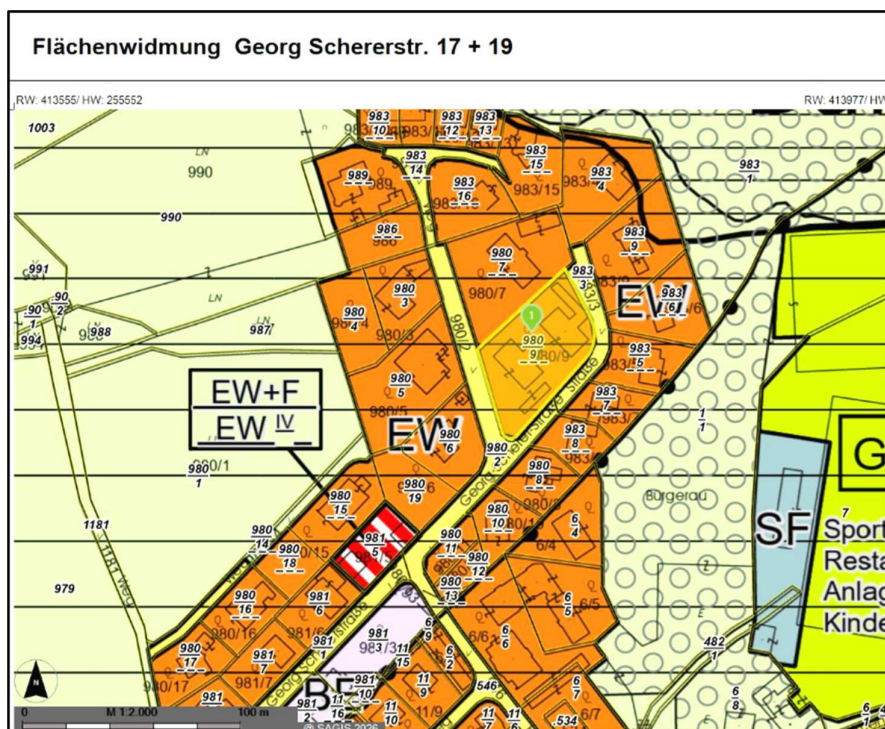
Die Liegenschaft nicht im Lärmkataster.¹⁵

3.3 Flächenwidmung und Bebauung

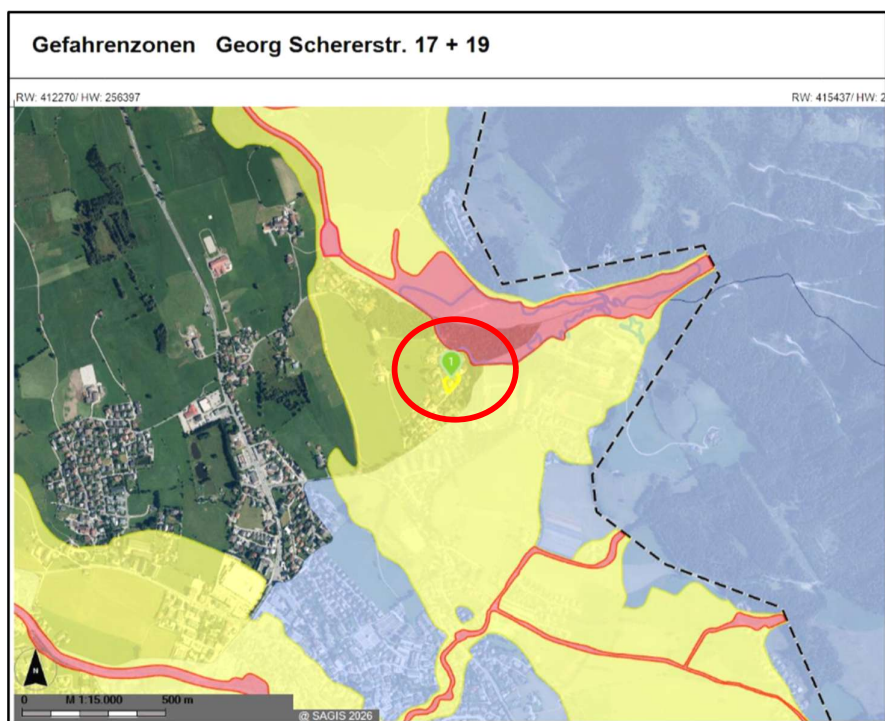
In unmittelbarer Nähe des Objektes bzw. der Siedlung befinden sich Gebäude in gleicher und ähnlicher Bauart, sowie Ein – und Mehrfamilienhäuser, mit der Flächenwidmungen erweitertes Wohngebiet (EW). Das zu bewertende Objekt befindet sich auch **im erweiterten Wohngebiet (EW)** vgl. braune Farbe und **in der gelben Gefahrenzone der WLW**, vgl. Abbildung unten - die gelbe (WG) Gefahrenzone und die rote (WR) Gefahrenzone der WLW (Wildbach - und Lawinenverbauung).

¹⁴ Vgl. [https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Bauen und Wohnen Mai 2026](https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Bauen%20und%20Wohnen%20Mai%202026)

¹⁵ Vgl. [https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Basiskarten Mai 2026](https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Basiskarten%20Mai%202026)



EW = erweitertes Wohngebiet



WR = rote Zone

WG = gelbe Zone

3.4 Gebäude – bauliche Anlagen

Hier wird das Gebäude in seiner Gesamtheit dargestellt und auf weitere Punkte näher eingegangen.

Es handelt sich hierbei um 2 Mehrfamilienwohnhäuser welche auf dem angeführten Grundstück mit **Baubescheid vom 28.09.1978 bzw. Baubewilligungsbescheid vom 29.09.1978 erbaut wurden**. Die Planbezeichnungen waren ursprünglich, Haus A und Haus B. Aktuell handelt es sich um die Objekte Georg – Scherer – Straße 17 und 19. **Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Objekt Georg Scherer Str. Nr. 19.** Die Fertigstellungsmeldung wurde am 25.05.1983 getätigt und **mit 19.05.1983 wurde der Bescheid für die Benützungsbewilligung** ausgestellt. Der SV setzt hiermit das Jahr 1983 als Baujahr an.

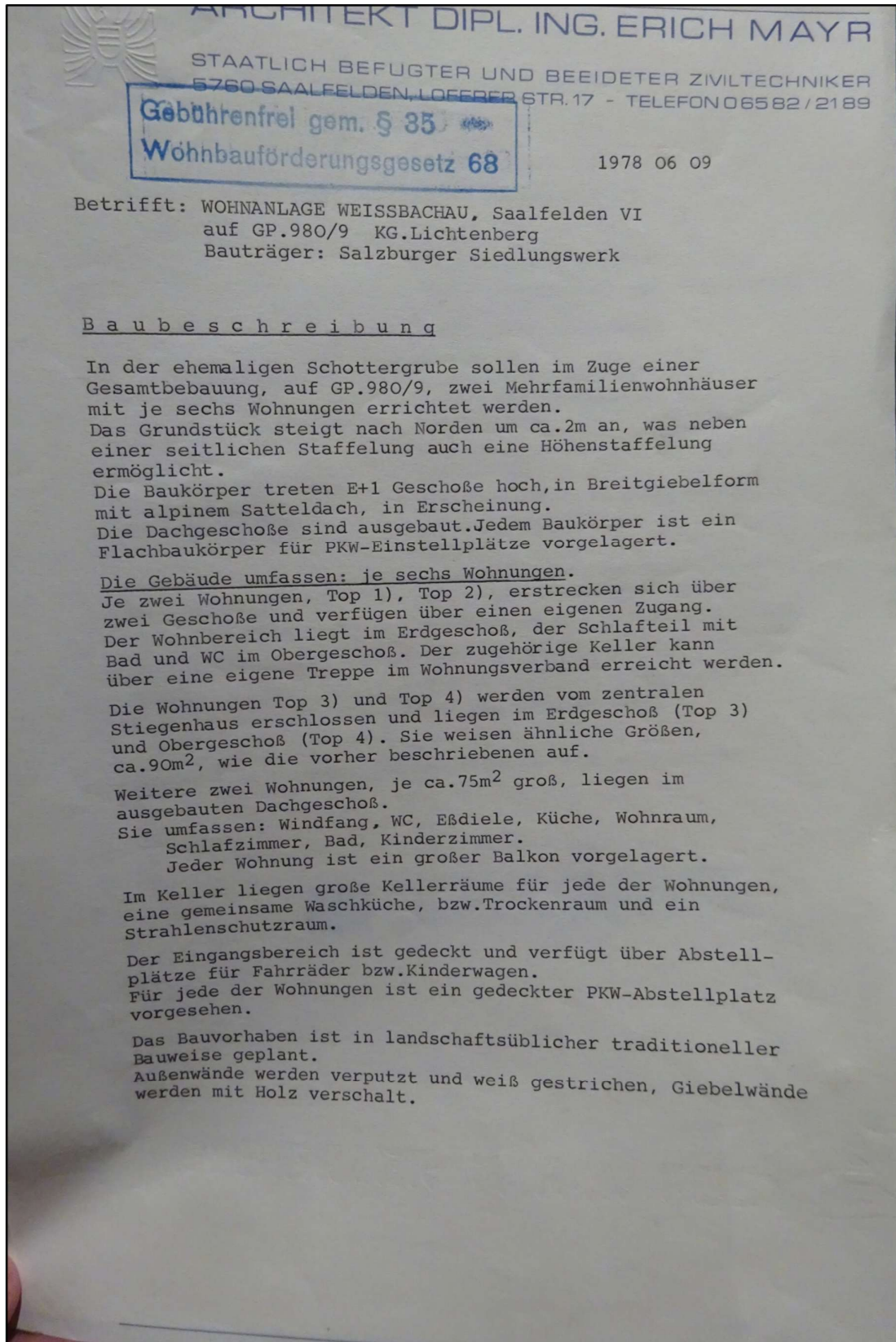
Haus A	Georg Scherer Str. 17	6 Wohnungen
Haus B	Georg Scherer Str. 19	6 Wohnungen

Zu jeder Wohnung gehört auch ein Stellplatz. (überwiegend überdacht) Die Stellplätze wurden im Nutzwertgutachten nicht gesondert parifiziert.¹⁶ Die beiden Häuser werden getrennt verwaltet, laut Hausverwaltung und vorgelegten Abrechnungen. Die Familie Aberger / Entfellner-Rexeisen hat die Wohnung (lt. Grundbuch) im Jahr 2019 gekauft.

Laut Auskunft der Hausverwaltung wurde eine Dachsanierung vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich (keine Zeitangabe) ist hier ein Alpendach vorhanden. Beim Nachbarobjekt (Haus Nr. 17) besteht noch ein altes Welleternitdach.

Der Sachverständige darf hier ergänzend u.a. auf die unten angeführte allgemeine und technische Baubeschreibung verweisen, somit erübrigt sich eine detaillierte Ausführung, da augenscheinlich keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden. (ausgenommen Windfanganbau)

¹⁶ War zum Zeitpunkt der baulichen Herstellung lt. WEG noch nicht möglich.



T e c h n i s c h e B e s c h r e i b u n g

Fundamente	: Stampfbeton B 225
Kellermauerwerk	: Stampfbeton B 225
aufgehendes Mauerwerk	: Mantelbetonmauerwerk
Zwischenwände	: Einkornbetonsteine
Decken	: Stahlbetonmassivdecken
Dachkonstruktion	: alpines Satteldach mit Flugpfette Dachneigung 16° dunkelgraue Eindeckung
Fußbodenkonstruktion	: Klebeböden schwimmender Estrich Trittschalldämmplatten Beschüttung
Fenster	: Holzkonstruktion mit Isolier- verglasung
Türen	: Naturholztüren in Stahlzargen
Balkonbrüstungen	: Holzkonstruktion mit Pflanzen- trögen. Alle sichtbaren Holzteile werden mit Naturholzanstrich behandelt.
Wasserversorgung	: Anschluß an die Ortswasserleitung
Kanalisation	: Anschluß an die Ortskanalisation
Heizung	: Elektro-Nachtspeicherheizung
Strom	: Aus dem Netz der Safe

Weitere Angaben mögen den beiliegenden Plänen entnommen werden.

der Planverfasser:



ARCHITEKT DIPL. ING. ERICH MAYR
STAATLICH BEFUGTER U. BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
5760 SAALFELDEN, LOFERERSTR. 12, TEL. 06582 / 2189

3.4.1 Baujahr

1983 (Erstbezug)

3.4.2 Gebäudetyp

Es handelt sich hier um einen mehrgeschoßigen Wohnblock.

3.4.3 Allgemeinzustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Bau – und Erhaltungszustand. Augenscheinlich sind auch keine groben Baumängel ersichtlich. Laut Auskunft der Hausverwaltung sind aktuell keine weiteren baulichen Maßnahmen geplant.

3.4.4 Ver – und Entsorgung

Wasser:	Anschluss an die städtische Wasserversorgungsanlage
Abwässer:	Ortskanal
Strom:	Salzburg AG
Müll:	örtliche Müllabfuhr
Heizung:	individuell (kein zentrales Heizsystem) Stromheizung / Holzöfen
Warmwasser:	Boiler

Das Haus wird von der Hausverwaltung Black Point verwaltet.

3.4.5 Objektbeschreibung – Bauausführung - Ansichten

Hier erfolgt eine Beschreibung der Liegenschaft, hinsichtlich der oben genannten Bereiche.

Bei dem erwähnten Gebäude handelt es sich beim Baukörper um einen mehrgeschoßigen Wohnblock im Wohnungseigentum, mit dazugehörigen Stellplätzen. Das Haus wurde im Jahr 1983 bezogen. Die Errichtung erfolgte in massiver Bauweise und besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoss und Dachgeschoss. Insgesamt befinden sich in diesem Wohnobjekt 6 Wohnungen, ohne Aufzug. Bei den Wohnungen handelt es sich um individuelle bzw. unterschiedliche Formen von Wohnungen. Das Objekt besitzt 3 Hauseingänge, wobei die 2 Hauseingänge links und rechts jeweils die Zugänge zu den Wohnungen Top 1 und 2 darstellen. Bei diesen beiden Wohnungen handelt es sich um sogenannte

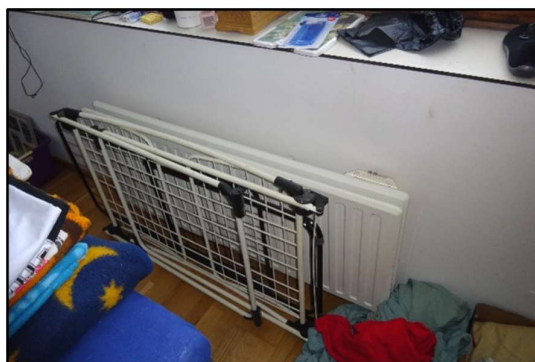
Maissonette – Wohnungen, die sich über 3 Geschosse erstrecken (KG, EG, OG). Beim Eingang in der Mitte handelt es sich um den Zugang zu den Tops 3 (EG), 4 (OG) und 5 + 6 (DG)



Hauszugang – ausschließlich für Top 01 nördlich



Fenster und Türen: Ausführung in Holz mit 2 – fach Thermo (Originalzustand) ¹⁷



E – Heizpanelle vorhanden

¹⁷ Fenster sind allgemeiner Teil der Liegenschaft (lt. Auskunft bei der Hausverwaltung)



Kachelofen vorhanden (Küche / Wohnzimmer)



dän. Kaminofen (nicht angeschlossen)

Bei der Wohnung handelt es sich um eine Maisonettewohnung, welche sich über 3 Geschosse erstreckt. Der Zugang (Windfangvorbau) erfolgt von außen direkt ins Erdgeschoss und innerhalb der Wohnung in das Kellergeschoss und in das Obergeschoss.

Zur Wohnung gehört eine Loggia (mit 6,08m²) südlich und besteht im Erdgeschoss aus: Windfang (Vorbau), Vorraum, WC, Stiegenhaus (innerhalb der Whg.) Wohnküche, Wohnzimmer und im Obergeschoss aus: Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Vorraum, Bad / WC und im Kellergeschoss aus: Vorraum und 2 weiteren Räumen.

Die Wohnung Top 01 verfügt über eine Gesamtwohnnutzfläche ¹⁸ von **94,09 m² und einer Kellerfläche von insgesamt 24,69 m². (Gesamtanteile 220/ 2496)** Die Wohnung befindet sich augenscheinlich in einem unterschiedlichen Bau – und Ausstattungszustand. Es wurden augenscheinlich (Teil) Sanierungen vorgenommen, im Erdgeschoss mit zeitgemäßer sanitärer Ausstattung (WC) und Bodenbelägen (Parkett und Fliesen), modernem Kachelofen und zeitgemäßer Küche.¹⁹ Die Innentüren wurden (teilweise) erneuert, moderne Optik, aber auch alte Metallzargen und alte Türblätter vorhanden. Stiege ins Obergeschoss neu und modern verflies, auch neue Innentüren, Bodenbelag Eichenparket und modernes saniertes Bad / WC. Keller im Originalzustand.

¹⁸ Es erfolgt keine Neuvermessung. Übernahme aus dem vorgelegten Nutzwertgutachten und teilweise, sofern möglich aus den Grundrissplänen.

¹⁹ (Küche) Inventar wird noch gesondert behandelt

Die Wohnung ist aktuell in einem etwas „verlassenen“ Zustand bzw. mit verschiedenen Gegenständen angeräumt und teilweise vermüllt.

Die **Betriebskosten lt. Jahresabrechnung 2024²⁰ und neuer aktueller Vorschreibung 01/2026** betragen laut der Hausverwaltung Black Point aktuell monatlich € 185,00 (netto) die monatlichen **Verwaltungskosten** betragen € 35,87 (netto). Betriebskosten betragen ab 01.01.2026 **gesamt: € 220,87 (netto) inkl. Verwaltungskosten.**

Am Rücklagenkonto des Hauses befinden sich per 02.03.2026 **€ 3.557,67**, die monatliche Zuführung in die Rücklage beträgt aktuell im Jahr 2026 € 107,16²¹.

Es besteht noch ein **offenes Sanierungsdarlehen beim Land Salzburg**, deren Tilgung erfolgt aus der Rücklage. Stand laut Kontoauszug Land Salzburg vom 07.01.2026 – **offener Saldo: € 8.597,45** die monatliche Rate beträgt € 361,94.²²

Hier erfolgt, eine genauere Beschreibung und Dokumentation der Räumlichkeiten:

Erdgeschoss:

Über die (Haus) Wohnungseingangstüre²³ (Vorbau / Windfang - Holzkonstruktion) gelangt man in einen länglichen Vorraum, unmittelbar rechts befindet sich das sanierte WC, weiter gelangt man in den offen gestalteten Ess – und Küchenbereich. Links befindet sich der Stiegenabgang in den Keller und beim Vorraum links der Stiegenaufgang in das Obergeschoss. Durch den Ess -und Küchenbereich gelangt man direkt in das Wohnzimmer (mit Kachelofen) und von dort zur überdachten und südlich ausgerichteten Loggia.

Die Wände sind überwiegend weiß gestrichen, ebenso die Decken. Die Böden sind großteils verfliest oder mit Parkettboden (Eiche) belegt. Unterschiedliche Qualitäten und Optik der Innentüren. Das WC ist ausgestattet mit einem Wand WC und einem Handwaschbecken, sowie Bodenfliesen. Die Wände sind bis in einer Höhe von ca. 2/3 verfliest. (modern und zeitgemäß)

²⁰ Die JAB 2025 ist noch in Arbeit.

²¹ Mindestrücklagenzufuhr lt. WEG von € 1,13 p. m² (aktuell)

²² vgl. JAB 2024 und Kontoauszug Land Salzburg / Mail von Black Point (12.06.2026) im Anhang.

²³ Alte Holztüre mit Glas

Über eine betonierte, gewendete und neu verflieste Stiege gelangt man in das Obergeschoss. Im Wandbereich befindet sich hierbei der E – Verteilerschrank.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich ein Vorraum, von diesem gelangt man jeweils ins Elternschlafzimmer (nördlich mit begehbaren Schrank – höheres Bodenniveau) und den 2 Kinderzimmern (beide südlich), sowie in das Bad. (Kein Balkon im Obergeschoss)

Die Wände sind überwiegend weiß gestrichen, ebenso die Decken. Die Böden sind großteils verfliest (neuer moderner zeitgemäßer Fliesenbelag) oder mit Parkettboden (Eiche) belegt, neue und moderne Innentüren in Qualität und Optik. Das Bad ist komplett saniert, modern und zeitgemäß und ist ausgestattet mit einem Wand WC, Waschtisch mit Unterbau und Spiegelschrank mit Beleuchtung, extra Hochschrank, Dusche (fast Bodengleich mit Absatz bei der Drehtüre (Glas) und Badewanne. Abgehängte Decke in Trockenbau mit Spots. Das Bad ist komplett verfliest, die Wände bis in einer Höhe von 2/3 der Wandhöhe, der Rest ist weiß gestrichen, auch die Decke. (Unterputzarmaturen, Schwall - Regendusche) Elektrischer Wandheizkörper.

Sanitäre Ausstattung: zeitgemäße und moderne Ausstattung

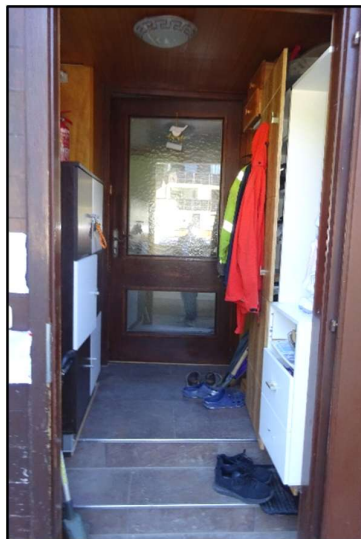
Kellergeschoss:

Wie bereits oben erwähnt gelangt man von der Küche über eine ebenso betonierte und gewendelte Treppe in den Keller. Bei der Stiege handelt es sich um eine Stiege, die sehr einfach mit Holz belegt ist. Der Keller bzw. die vorhandenen Kellerräumlichkeiten befinden sich augenscheinlich überwiegend im Originalzustand. Über die Stiege gelangt man in einen Vorraum und von hier besteht jeweils ein getrennter Zugang zu den beiden Kellerräumlichkeiten. In einem Kellerraum befindet sich ein Standboiler (Baujahr 2010, 325 Liter) für das Warmwasser, sowie eine alte Kücheneinrichtung. In dem anderen Raum Lagerregale, Oberschränke und ein Gefrierschrank.

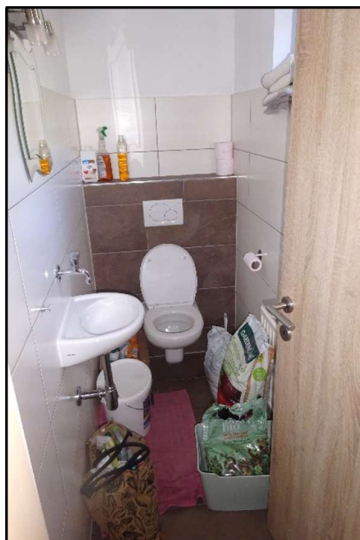
Die Wände (Grobputz) und Decken (roh) sind weiß gestrichen, die Böden verfliest. Aufputzleitungen und Schalter vorhanden, alte Innentüren und Metallzargen.

Im Erdgeschoss:

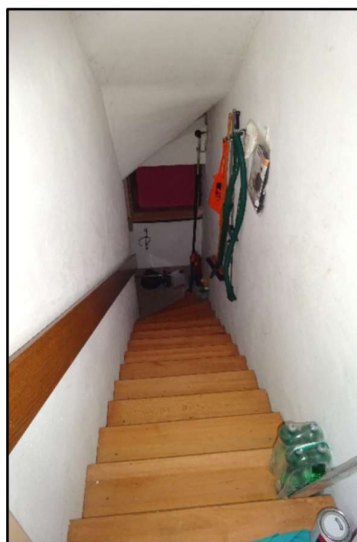
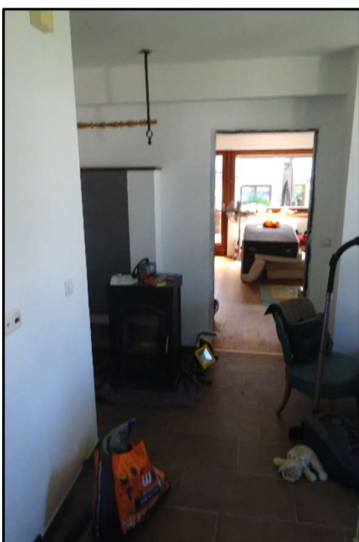
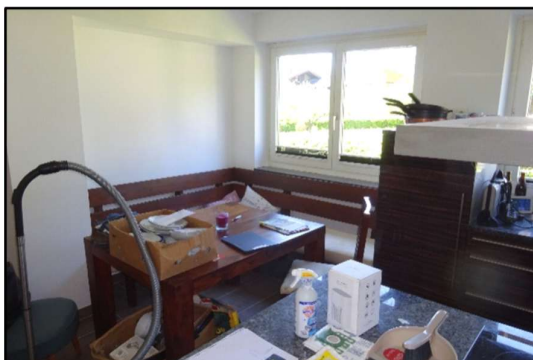
Vorbau (Windfang) – Eingang



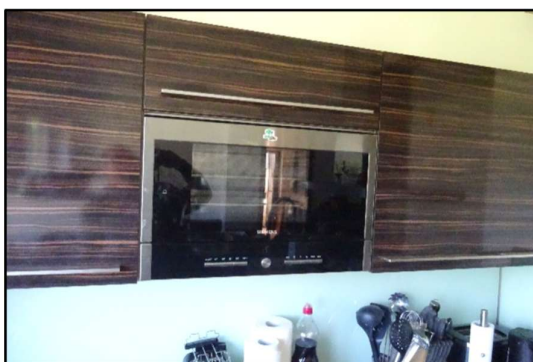
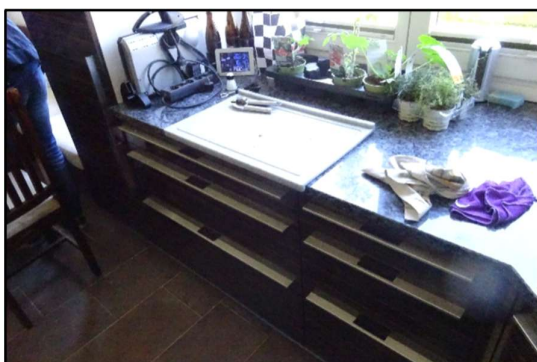
Der Vorraum / WC / Stiegenaufgang



Küchen - Essbereich / Abgang in den Keller



Küche im Detail

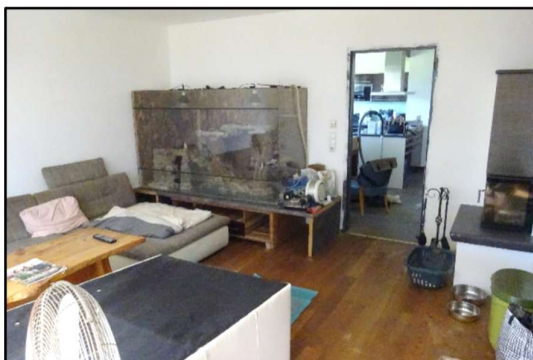




Die Küche ist mit folgenden elektrischen Geräten ausgestattet:

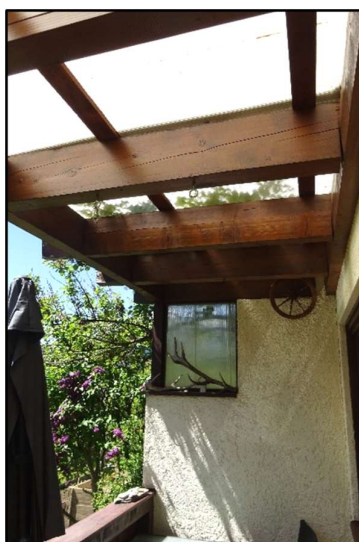
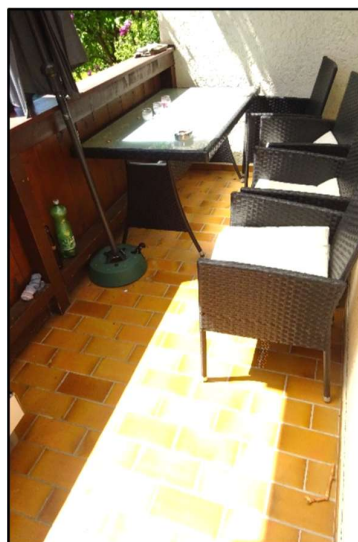
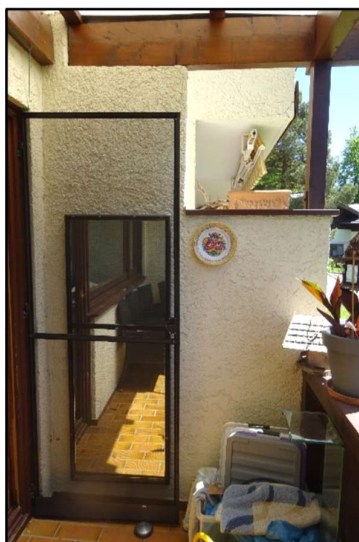
Cerankochfeld – E- Herd, Backrohr, Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Dampfgarer
Als Arbeitsfläche ist eine Steinplatte vorhanden.

Wohnzimmer





Loggia – Balkongeländer und Überdachung

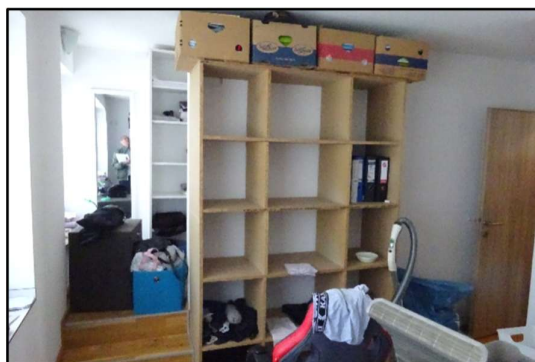
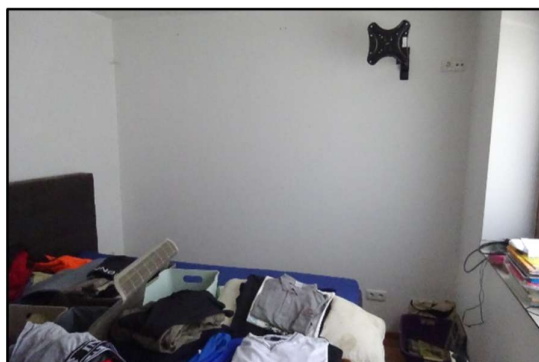
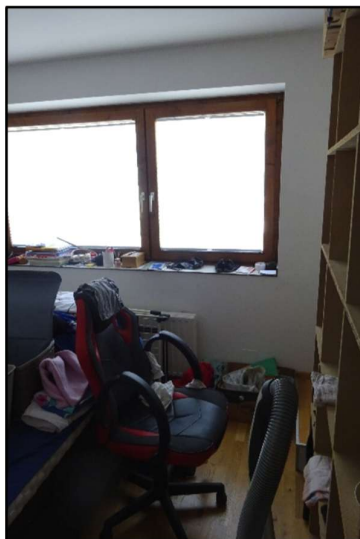
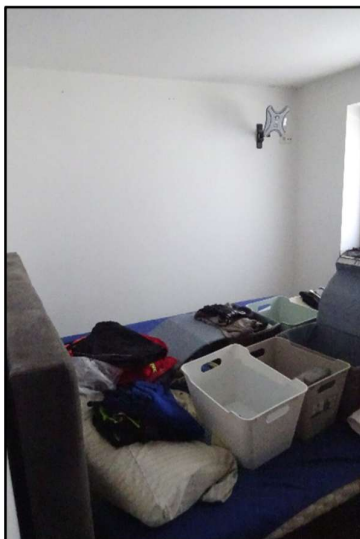


Im Obergeschoss:

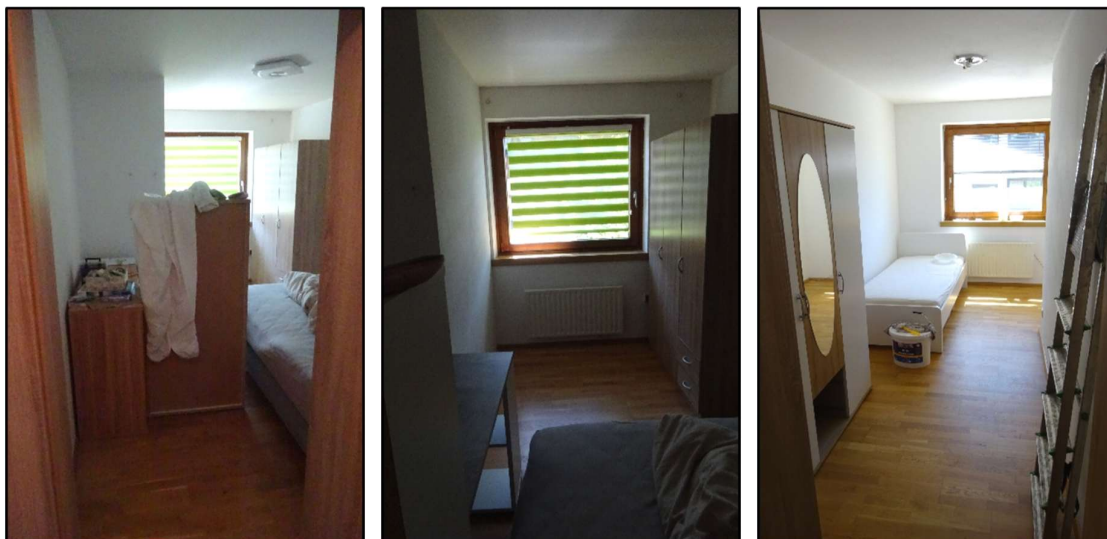
Stiegenaufgang – Vorraum



Elternschlafzimmer

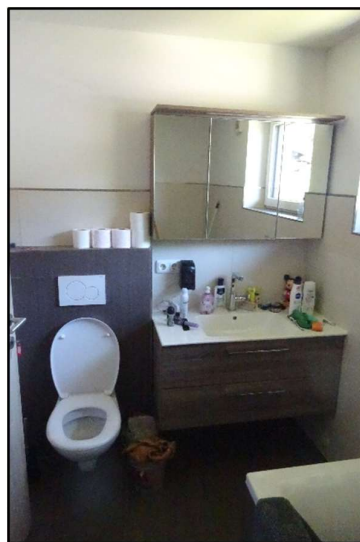


2 Kinderzimmer

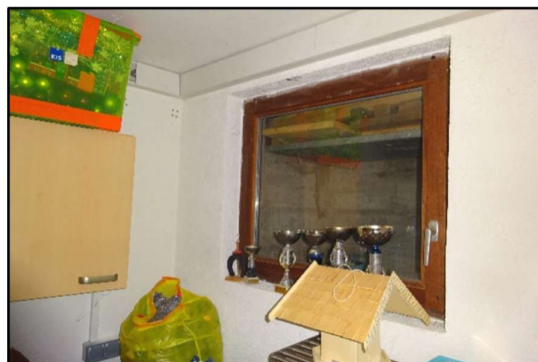
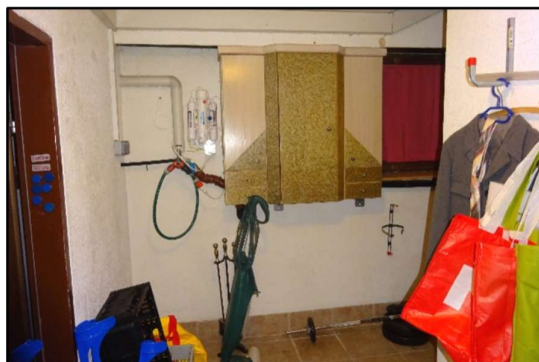
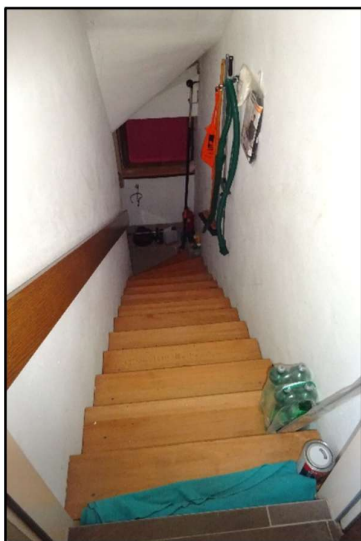


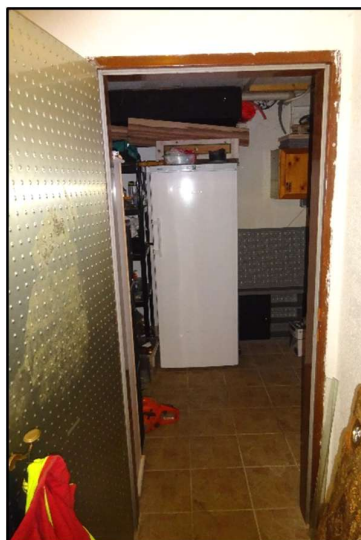
Bad / WC





Im Kellergeschoss:





1 Gefrierschrank im Keller vorhanden

Allgemeinräumlichkeiten:

Wasch – und Trockenraum, sowie ein Aufenthaltsraum im Kellergeschoss (Zugang über den mittleren Hauseingang / Stiegenhaus) sind vorhanden (vgl. Pläne), konnten aber nicht besichtigt werden.²⁴

²⁴ Wie deren Nutzung geregelt ist, konnte dem SV nicht mitgeteilt werden.

Verteilerschrank in der Wohnung und Zähler - Sicherungsschrank im Stiegenhaus (Eingang Mitte)



Südansicht:



Nordansicht:



Ostansicht:



Südwestansicht:



Dacheindeckung Haus 17 – neues Alpindach



Haus 17

Haus 19 (Welleternit)



Stellplätze - nordseitig:



Stellplatz Top 01 – nicht überdacht. Im Eigentum von Top 01.

3.4.6 Außenanlagen mit Parkplatz

Zu den Außenanlagen gehören, jeweils die Parkflächen und die Hauszugänge, sowie die befestigten Flächen rund ums Objekt. Weitere genauere Ausführungen werden an dieser Stelle nicht vorgenommen, da nicht direkt Bewertungsrelevant. Der Stellplatz von Top 01 wurde oben bereits erwähnt.

Es werden die vorhandenen Grünflächen im Außenbereich von den Eigentümern individuell genützt, indem Hochbeete aufgestellt und bepflanzt wurden. Weiters wurde an der Hausmauer entlang von Top 1 ein länglicher Verschlag aufgestellt. Bei der Außenfläche handelt es sich um allgemeine Teile der Liegenschaft.



Holzverschlag



Hochbeete

3.4.7 Zubehör

Als Zubehör gelten aufgrund eines Nutzwertgutachtens, WEG – Vertrages oder einer Benützungsregelung die sonstigen zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Nutzflächen, wie bspw. Kellerabteile, und dgl. Dieses Zubehör ist im ermittelten Verkehrswert enthalten. Der Wohnung Top 01 ist lt. vorliegenden Nutzwertgutachten²⁵, kein Zubehör ausgewiesen, weil zum Zeitpunkt der Nutzwertfestsetzung bzw. der WEG – Begründung das Thema Zubehör im WEG²⁶ rechtlich noch nicht aktuell war.

²⁵ Nutzwertgutachten vom 04.08.1983 Mag. Karl Draxl

²⁶ Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Als Zubehör wird in diesem Gutachten die **vorhandene Küche bewertet** bzw. geschätzt.²⁷

Es handelt sich hierbei um eine moderne Einbauküche mit entsprechenden Einbaugeräten und Schränken (Geschirrspüler, Dampfgarer, E – Herd mit Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank), Arbeitsplatte in Steinausführung, sowie Regalen und einer Spüle mit Wasseranschluss und Ober - Unterschränken.²⁸ Weiters befindet sich im Keller noch ein Gefrierschrank.

Das zusätzlich vorhandene Inventar bzw. Mobilar wurde vom SV nicht bewertet.

3.4.8 Energieausweis

Das Objekt befindet sich überwiegend im Originalzustand. Es wurden bis dato (ausgenommen das Dach) keine umfangreichen Sanierungen vorgenommen. Auszüge aus dem vorgelegten Energieausweis – siehe wie folgt:

Datenblatt GEQ
Georg Scherer Straße 19

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien
HWB_{SK} 117 f_{GEE} 2,46
Ergebnisse bezogen auf Saalfelden

Ermittlung der Eingabedaten
Geometrische Daten: lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung
Bauphysikalische Daten: lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung,
Haustechnik Daten: lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung,

Haustechniksystem
Raumheizung: Stromheizung (Strom)
Warmwasser: Stromheizung (Strom)
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen
Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6
Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / QIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13370

²⁷ Vgl. Fotos und Abbildungen oben.

²⁸ Der SV geht von einer einwandfreien Funktion der Geräte und Kücheneinrichtung aus. Eine Prüfung wurde nicht vorgenommen. Vgl. u.a. Aufstellung / Fotos der Geräte beim Thema Küche.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Georg Scherer Straße 19		
Gebäude(-teil)	EG, OG, DG	Baujahr	1983
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	/
Straße	Georg Scherer Straße 19	Katastralgemeinde	Lichtenberg
PLZ/Ort	5760 Saalfelden	KG-Nr.	57116
Grundstücksnr.	980/9	Seehöhe	772 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung eifälliger Stränge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB_{Ref}: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HtB_{Ref}: Dem Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems beizuschlagen, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie eifälliger Hilfsenergie.

HMtB_{Ref}: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

bEb_{Ref}: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich eifälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{geb}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

f_{hEb}: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEE_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEE_{nem}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Vorgabe-Gesetz (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2012), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2023,243701 REPEA15 o1517 - Salzburg 02.10.2023

Bearbeiter Stefan Schönbichler
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	708 m ²	charakteristische Länge	1,94 m	mittlerer U-Wert	0,74 W/m ² K
Bezugsfläche	565 m ²	Heiztage	365 d	LEK _T -Wert	50,7
Brutto-Volumen	2 061 m ³	Heizgradtage	4354 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1 064 m ²	Klimaregion	ZA	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Norm-Außentemperatur	-15 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	87,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	87,9 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	123,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GES}	2,46
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	82 299 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	116,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	82 299 kWh/a	HWB _{SK}	116,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	9 022 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	95 298 kWh/a	HEB _{SK}	134,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZE,H}	1,04
Haushaltsstrombedarf	11 600 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	106 898 kWh/a	EEB _{SK}	151,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	204 175 kWh/a	PEB _{SK}	289,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	141 105 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	199,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	63 070 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	89,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	29 504 kg/a	CO ₂ _{SK}	41,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GES}	2,46
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TBW GmbH Gewerbepark Haag 3 3250 Wieselburg-Land
Ausstellungsdatum	02.10.2023		
Gültigkeitsdatum	01.10.2023	Unterschrift	



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

3.4.9 Gebäudegröße lt. Planunterlagen

Siehe Pläne im Anhang

3.4.10 Baumängel und Bauschäden

Im Zuge der Befundaufnahme wurden augenscheinlich keine groben Mängel oder Schäden festgestellt. Augenscheinlich sind in nächster Zeit Sanierungen im Bereich der vorhandenen Holzelemente wie: Balkone, Schalung, Holzfenster, Windläden... erforderlich. Insbesondere die Holzfenster befinden sich schon am Ende der Nutzungsdauer.

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Wertermittlungsmethodik

Die folgende Bewertung erfolgt unter der Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Markt.

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

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

§ 6 (1) LBG: 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).

Die Bewertung des Zubehörs (Inventars) ist nicht Gegenstand der Liegenschaftsbewertung.²⁹

4.2 Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG geregelt.

²⁹ Ausgenommen, wie bereits erwähnt die Küche inkl. E – Geräten.

4.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt. Gegebenenfalls muss ein Bebauungsabschlag wegen Minderausnutzung bzw. ein Zuschlag wegen Mehrausnutzung des Bodens berücksichtigt werden.

§ 4 (1) LBG: 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 (1) Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG): Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu – und Abschläge, Auf – und Abwertungen und Kaufpreisberichtigungen zu begründen.

4.2.1.1 Bodenwertermittlung

Für die Erhebung vergleichbarer Transaktionen wurde der Datenanbieter „immonet.at“ verwendet³⁰, sowie die persönlich vorhandene, eigene Kaufpreissammlung. Dabei wurde die Suche schwerpunktmäßig auf unbebaute Liegenschaften in Saalfelden gelegt, dabei kamen Verkäufe im Transaktionszeitraum von 2024 bis 2025 zur Anwendung. Wobei aber nur solche Transaktionen ausgewählt wurden, die auch am ehesten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entsprachen.

Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks:

Beim zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine unregelmäßige Form, mit der Ausrichtung nach Süden. Die Zufahrt erfolgt von Süden / Osten. Es handelt sich um eine zentrumsnahe, sowie gute und ruhige Lage. Alle ausgewählten Vergleichsliegenschaften weisen die gleiche Widmung auf, nämlich erweitertes Wohngebiet (EW). **Das zu bewertende Objekt befindet sich im erweiterten Wohngebiet (EW) und in der gelben Gefährdungszone der WLV. (Wildbach - und Lawinenverbauung)**

bebautes Grundstück:	
KGNR.	57116
KG-Name	Lichtenberg
EZ	646
Gst. Nr.	Grundstück: 980/9
Gesamt m²	2246 m²
Widmung	Erweitertes Wohngebiet (EW)
Bebauung	Ja
Konfiguration	Unregelmäßige Form (rauten ähnlich)
Hanglage	Nein
Aussichtslage	Gut
Ausrichtung	Süden
Ruhelage	Ja
Bewertungsstichtag	13.05.2026

In weiterer Folge wurden auch **Grundstücksgröße** und **Konfiguration** mitberücksichtigt, sowie die **Lage**, **Immission** und der **Kaufzeitpunkt**, neben der bereits erwähnten **Zone**. Unter Berücksichtigung des § 4 (1) LBG wurden hier entsprechende Vergleiche angestellt. Dabei wurde wie folgt festgestellt:

³⁰ Vgl. <http://www.immonet.at>

Vergleichspreise

Stichtag 13.05.2026

lfd. Nr.	EZ	KG	Gstr. Nr.	Widmung	Größe / m ²	KV - Datum	Preis	Preis / m
1	674	57104	616/2	EW	456	21.05.2024	€ 276.000,00	€ 605,26
2	395	57114	33/4	EW	887	06.05.2024	€ 532.200,00	€ 600,00
3	1454	57122	86/6	EW	403	11.12.2024	€ 201.500,00	€ 500,00
4	122	57122	.68/355	KG	457	28.03.2025	€ 586.425,00	€ 1283,21
5	614	57106	241/8	EW	1100	09.05.2025	€ 495.000,00	€ 450,00
6	698	57106	747/14	EW	755	18.06.2025	€ 525.000,00	€ 695,36
							Summe	€ 4.133,83
							Mittelwert	€ 688,97
							Ausreißer	0,65
								1,35
							€ 447,83	€ 930,11

Aus diesem vorgenommenen Vergleichswertverfahren ergibt sich ein Mittelwert von € 688,97 p.m². Die obere Grenze bewegt sich bei € 930,11 p.m² und die untere Grenze bei € 447,83 p. m². Somit bewegen sich Transaktionen 1, 2, 3, 5 und 6, in diesem genannten Bereich.

Modifizierte Vergleichspreise

Stichtag 13.05.2026

Lfd. Nr.	1	2	3	5	6	
Preise/m ²	€ 605,26	€ 600,00	€ 500,00	€ 450,00	€ 695,36	
<u>Korrekturfaktoren:</u>						
Lage, Immission, Größe,						
Widmung, Erschließung, Zone, Kaufdatum,						
Baunutzung / Bebauung						
Korrekturfaktor in % gesamt	11,00%	9,00%	11,00%	8,00%	5,00%	
Korrektur in €	€ 66,58	€ 54,00	€ 55,00	€ 36,00	€ 34,77	
korr. Vergleichspreise p. m²	€ 671,84	€ 654,00	€ 555,00	€ 486,00	€ 730,13	€ 3.096,97
Anzahl d. Vergleichspreise						5

bereinigter Vergleichspreis im Mittel

€ 619,39

Somit wird ein gerundeter Vergleichspreis von € 620,00 p. m² zur Berechnung übernommen.

<u>Bodenwert:</u>		Fläche in m ²	Preis p. m ²	Summe
Bodenwert 980/9	Anteil: 2496/2496	2246	€ 620,00	€ 1.392.520,00
Top 01	Anteil: 220/2496			€ 122.738,14
Widmung: erweitertes Wohngebiet (EW)				
- Bebauungsabschlag*		-5,00 %		-€ 6.136,91
Bodenwert gebunden gerundet				€ 116.601,00

*Bebauungsabschlag: Diesem Abschlag liegt die Überlegung zu Grunde, dass durch die Bebauung eine Wertminderung des Bodenwertes eintritt, gegenüber einem unbebauten Grundstück³¹. Der SV nimmt bei diesem Grundstück einen Bebauungsabschlag von 5% vor.

4.2.2 nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

	Fläche in m ²	Miete p. m ²	Miete p. m ²	Miete p.a.
<u>Jahresrohertrag:</u>				
Wohnung Top 01				
Miete	94,09 €	11,00 €	1.034,99 €	12.419,88
Stellplatz im Freien			50,00 €	600,00
Rohrertrag		€ 1.084,99	€	13.019,88
Rohrertrag Gesamt:				€ 13.019,88

³¹ Vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage S 57 Bebauungsabschlag

4.2.3 nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden Annahmen aus der Praxis in Anlehnung an die veröffentlichte Literatur getroffen, wobei sich die angegebenen gerundeten Prozentsätze für Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis auf den ermittelten Rohertrag und die Instandhaltungskosten auf den Neuherstellungswert der Baulichkeiten beziehen.

Betriebskosten werden in der Regel auf die Mieter umgelegt und da in dieser Lage für die Liegenschaft ein geringes Leerstehungsrisiko zu erwarten ist, bleiben nicht umlegbare Betriebskosten unberücksichtigt.

Verwaltungskosten, die nicht auf den Mieter überwälzbar sind betreffen primär die Kosten für Personal und Einrichtungen, die für die ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind. Hier liegen Vorschreibungen der Hausverwaltung Black Point vor, diese kommen zur Anwendung.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer der Baulichkeiten zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches aufgewendet werden müssen. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich das Gebäude in einem guten bis durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand befindet. Hier liegt die aktuelle Vorschreibung der Hausverwaltung Black Point vor, die zur Anwendung kommen.

Weiters werden vom SV zusätzlich € 1,00 p. m² Wohnnutzfläche bei den Instandhaltungskosten (p. M) zugeschlagen, aufgrund dem augenscheinlichen baulichen Zustand des Objektes und dem aktuell, relativ niedrigen Rücklagenstand der Eigentümergemeinschaft.

Das Mietausfallswagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder leerstehenden Bestandobjekten entsteht. Das Mietausfallswagnis wird unter Berücksichtigung der Marktlage, des Bau- und Erhaltungszustandes, der Nutzungsart und der Mieterstruktur wie folgt ausgewiesen. Im gegenständlichen Fall bewegt sich die Bandbreite beim Wohnen zwischen 3 – 5%. Daher wird das Mietausfallsrisiko mit **5,0%** angesetzt.³²

³² Vgl. Kranewitter S 101

Bewirtschaftungskosten:			
	% v. Rohertrag p.a.		
	€ 13.019,88		
Instandhaltungskosten lt. Vorschriftung / sonstige	€		2.400,00
Verwaltungskosten (werden als BK weiterverrechnet)	€		00,00
Mietausfallswagnis v. Rohertrag	5,0%	€	650,99
Summe Bewirtschaftungskosten	23,43%	€	3.050,99
Bewirtschaftungskosten		€	3.050,99

4.2.4 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, das sich aus der Investition, z.B. durch Konjunkturschwankungen, nicht vorhersehbare Ereignisse oder durch die relative Höhe der Mieten in Ansehung von Mietausfallwagnis ergibt. Ein weiterer zu berücksichtigender Aspekt ist die Mobilität, ob sich die Liegenschaft leicht oder schwer verkaufen lässt und hängt von der Nutzung der Liegenschaft, der Größe, dem Standort, von den im Objekt situierten Betrieben, etc. ab. Ebenso ist die künftig zu erwartende Inflation der Erträge in Zusammenhang mit vertraglich vereinbarten Geldwertanpassungen im Kapitalisierungszinssatz mit zu berücksichtigen. Bei gewerblich genutzten Liegenschaften ist das Risiko im Allgemeinen als höher zu verzeichnen als bei Einfamilienhäusern.³³ Die besagte Liegenschaft befindet sich in einer guten Lage.

Für diese Bewertung wird ein **Liegenschaftszins von 3,0 %** angesetzt.³⁴

³³ Vgl. Kranewitter S 97 – 104

³⁴ Vgl. Empfehlung SV – Verband OÖ / Sbg. von 02/2025 für Wohnliegenschaften

4.2.5 Verzinsung des Bodenwertes

Da der Boden unbegrenzt nutzbar ist, ist zur Ermittlung des Reinertrags der baulichen Anlage die Bodenwertverzinsung vom Jahresrohertrag abzuziehen. Die Kapitalverzinsung des Bodens hängt ebenso wie die der baulichen Anlagen von der Nutzung der Liegenschaft ab, daher wird als Zinssatz der im Pkt. 4.2.4 angeführte Liegenschaftszinssatz herangezogen.

Bodenwertverzinsung:

Bodenwert	€ 116.601,00	Verzinsung	3,00 %	€	3.498,03
-----------	--------------	------------	--------	---	-----------------

Bodenwertverzinsung				€	3.498,03
----------------------------	--	--	--	---	-----------------

4.2.6 Vervielfältiger

Der Reinertrag des Gebäudes stellt den Jahresertrag einer Zeitrente dar. Im Ertragswert der baulichen Anlagen sollen sowohl der jährliche Abschreibungsbetrag für den Gebäudezeitwert als auch die Verzinsung des Gebäudezeitwerts Deckung finden. Der zu verwendende Vervielfältiger³⁵ richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz (gem. Pkt. 4.2.4) und der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Zur Berechnung des Bauzeitwertes des **im Jahr 1983** fertiggestellten und übergebenen Gebäudes wird eine Lebensdauer von 80 Jahren angenommen.³⁶ Die übliche Gesamtnutzungsdauer laut Literatur wird bei Mehrwohnhäuser mit 60 – 80 Jahren angegeben. Aufgrund der Befundung des Objektes und dem aktuellen Zustand³⁷, wird hier vom SV eine **Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren** angesetzt.³⁸

Alterswertminderung:

Alterswertminderung linear 53,75 %

<u>Alter</u>	Baujahr	GND	Alter	RND
	1983	80 Jahre	43 Jahre	37 Jahre

Stichtag: 13.05.2026

³⁵ Vgl. Kranewitter S 96

³⁶ Ein relevanter Faktor ist hier u.a. die erfolgte komplette neue Dacheindeckung.

³⁷ Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand. Sanierungen werden in nächster Zeit anstehen.

³⁸ Vgl. Kranewitter S 76 und Nutzungsdauerkatalog S 23 (Miet – und Eigentumsgebäude)

Eingeschätzte Restnutzungsdauer (RND) 37 Jahre

Bei einem **Kapitalisierungszinssatz von 3,00%** und einer angesetzten **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 37 Jahren** ergibt sich ein Kapitalisierungsfaktor von **22,17** laut Tabelle in Kranewitter.³⁹

4.2.7 Ertragswert

Ertragswert:			
Jahresrohertrag		€	13.019,88
- Bewirtschaftungskosten		€	3.050,99
- Bodenwertverzinsung	3,00%	€	3.498,03
Jahresreinertrag Gebäude (Wohnung inkl. Stellplatz)		€	6.470,86
x Vervielfältiger	22,17	€	143.458,88
Restnutzungsdauer	37		
Kapitalisierungszinssatz	3,00%		
+ Bodenwert anteilig		€	116.601,00
Ertragswert		€	260.059,88
Ertragswert		€	260.059,88

4.3 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert einer Immobilie ist gemäß LBG „der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“, ohne Berücksichtigung besonderer persönlicher Vorlieben oder subjektiver ideeller Wertzumessungen. Der Wert des gegenständlichen Objekts wurde mit dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Der ermittelte Wert muss dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots – und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann. Wenn notwendig muss durch den Bewerter eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.⁴⁰ In der Regel bzw. *normalerweise wird aufgrund der angewendeten Verfahrenstechnik - dem Ertragswert-*

³⁹ Vgl. Kranewitter Seite 333

⁴⁰ Vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage S 85 & 107 Anpassung - Verkehrswert

verfahren -, sowie denn aus dem Markt abgeleiteten Eingangsparameter, kaum eine Marktanpassung notwendig sein.

Der Sachverständige sieht hierbei **keine erforderliche Anpassung, aufgrund der gegenwärtigen Marktlage.**⁴¹ Auch unter der Berücksichtigung von anfallenden (zukünftigen) Investitionen, weiters wurden auch Vergleiche zu zeitnah getätigten Transaktionen ähnlicher Liegenschaften, in Saalfelden getätigt.

Der Sachverständige darf hier wie folgt zusammenfassen:

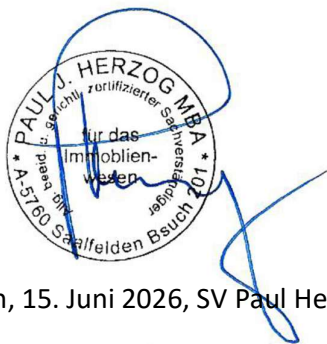
Ertragswert der Liegenschaft	€	260.059,88
Verkehrswert der Liegenschaft	€	260.059,88
Verkehrswert gerundet	€	260.100,00 (ohne Umsatzsteuer)

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren beträgt der nach den Bestimmungen des LBG **ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft** (Miteigentumsanteile 220/2496 inkl. KFZ - Stellplatz) zum Stichtag 13.05.2026 – ohne Wohnungseinrichtung (gerundet)

€ 260.100,00

(in Worten: Euro zweihundertsechzigtausendeinhundert)

Das Gutachten basiert auf den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Ich war bemüht, alle für die Wertermittlung bedeutenden Umstände zu berücksichtigen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände hervorkommen, die im Ergebnis für dieses Gutachten von Relevanz sind, behalte ich mir eine Änderung des Gutachtens vor.



Saalfelden, 15. Juni 2026, SV Paul Herzog MBA

⁴¹ Lt. Önorm im Ertragswertverfahren auch nicht vorgesehen.

Der Wert des Zubehörs **Küche bzw. der angeführten E - Geräte**, wie unter Punkt 3.4.7 beschrieben, beträgt **zum Stichtag 13.05.2026** Zeitwert pauschal geschätzt

€ 10.000,00

(in Worten: Euro zehntausend)

Die Funktionstüchtigkeit wurde anlässlich der Befundaufnahme nicht geprüft. In diesem Betrag ist die gesetzliche Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer) inkludiert.

5. ANMERKUNGEN

5.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere auf die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

5.2 Vorgelegte Unterlagen

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

5.3 Konsens

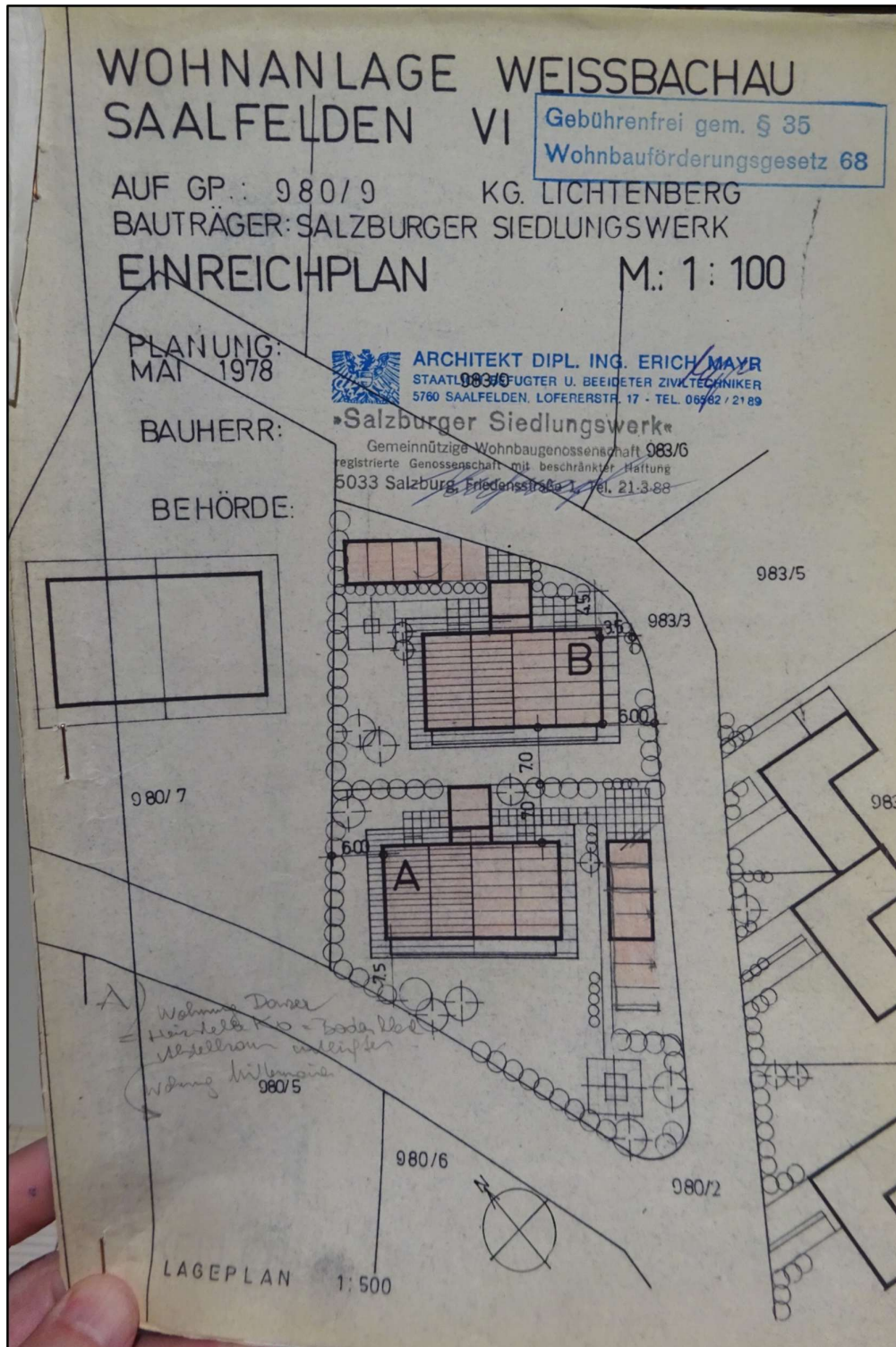
Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestands und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

5.4 Besichtigung

Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

BEILAGEN

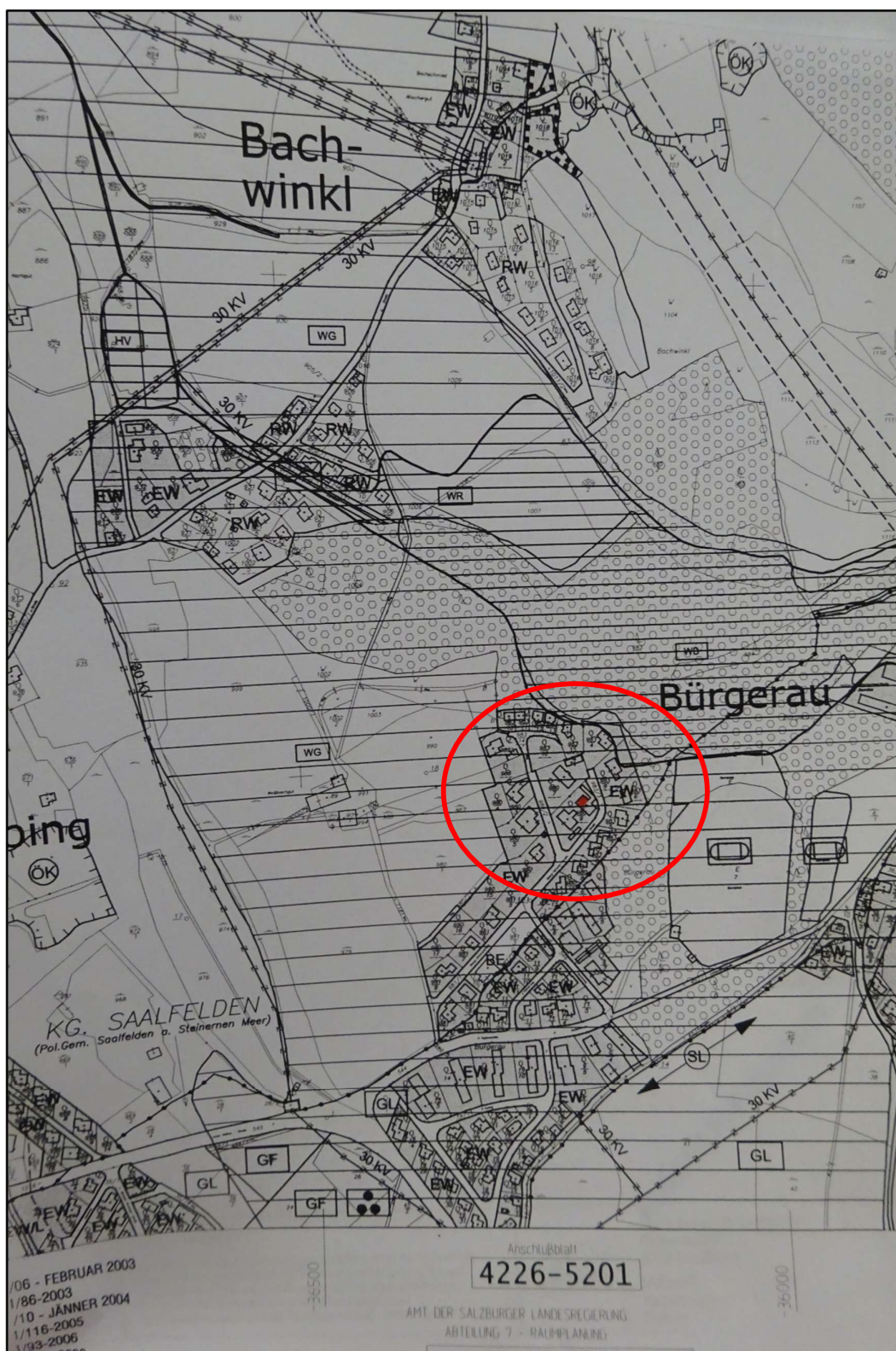
Pläne – Ansichten - Schnitte



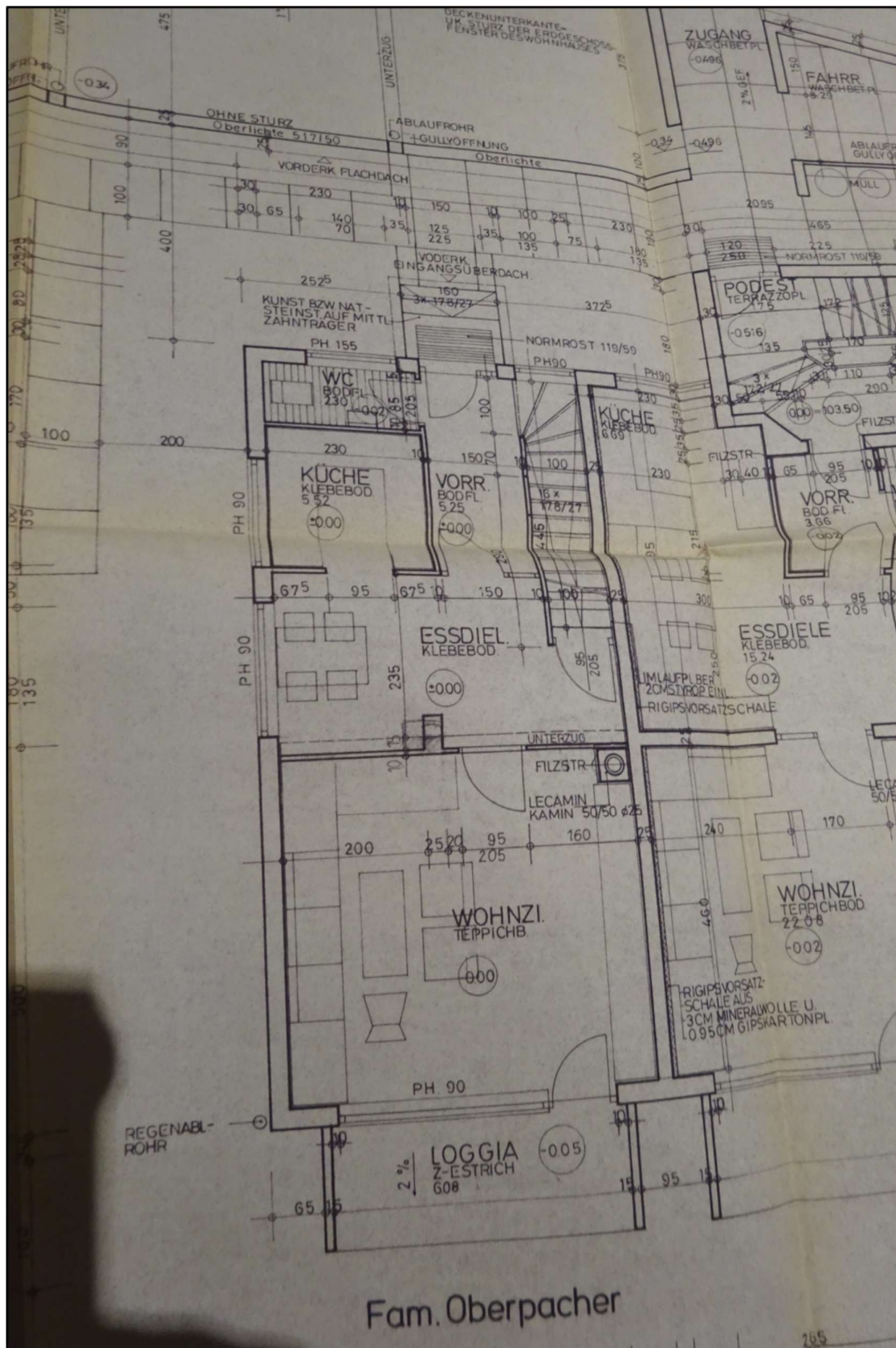
Ausführungsplan



Lageplan

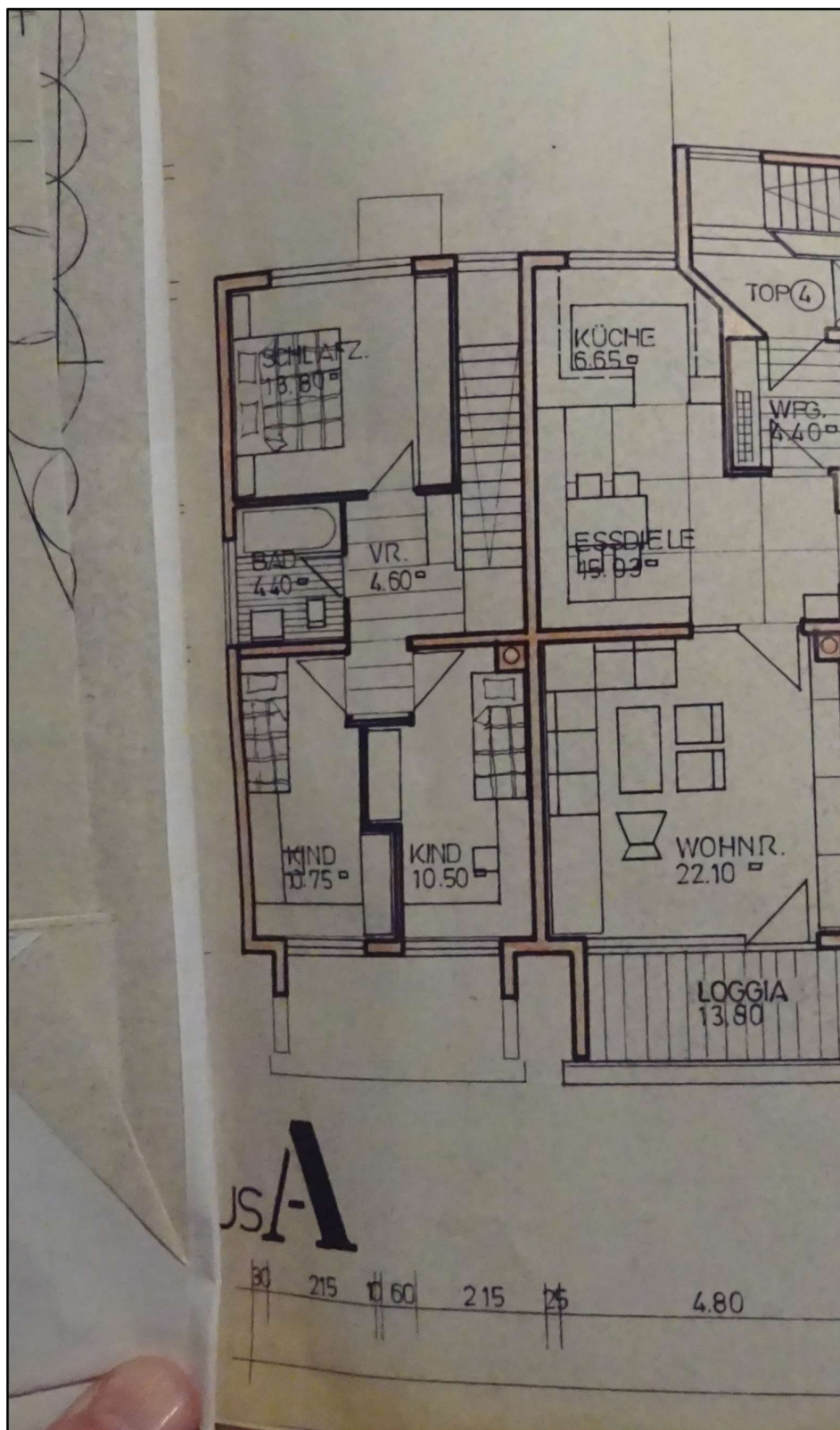


Erdgeschoss

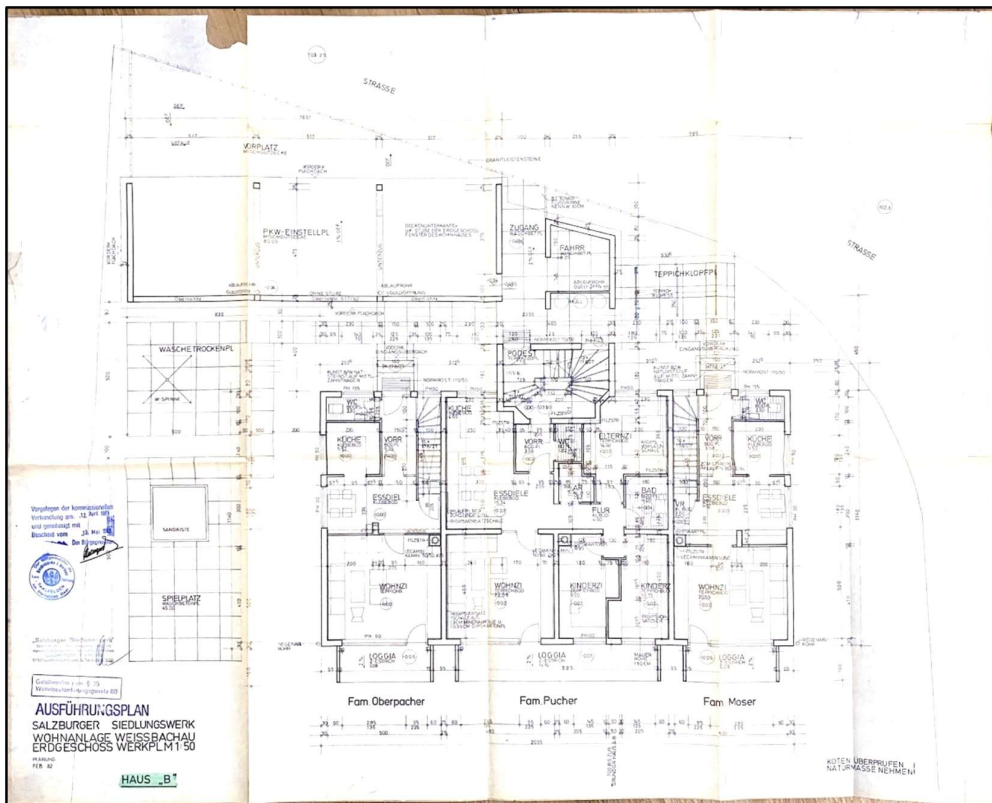
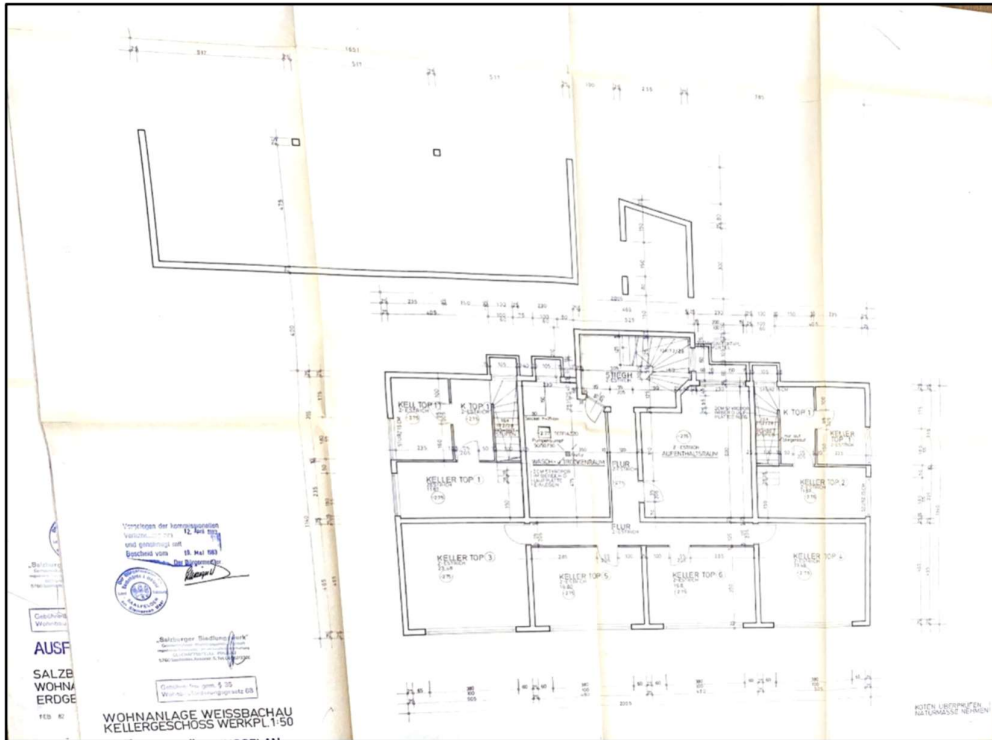


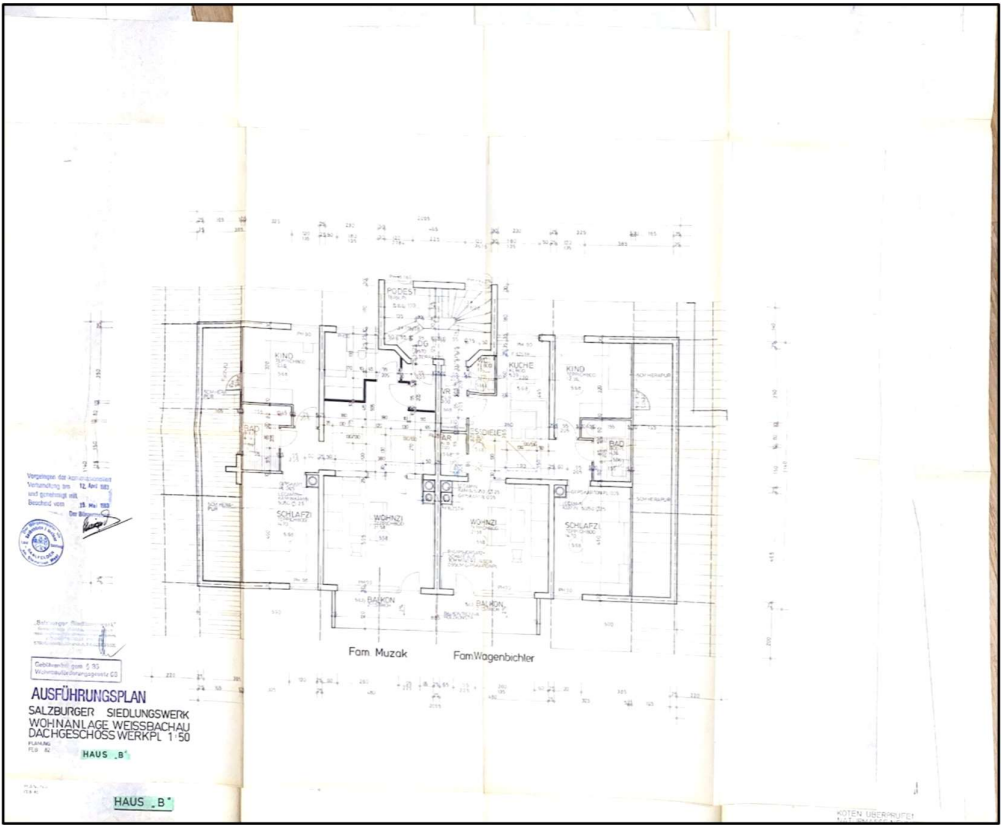
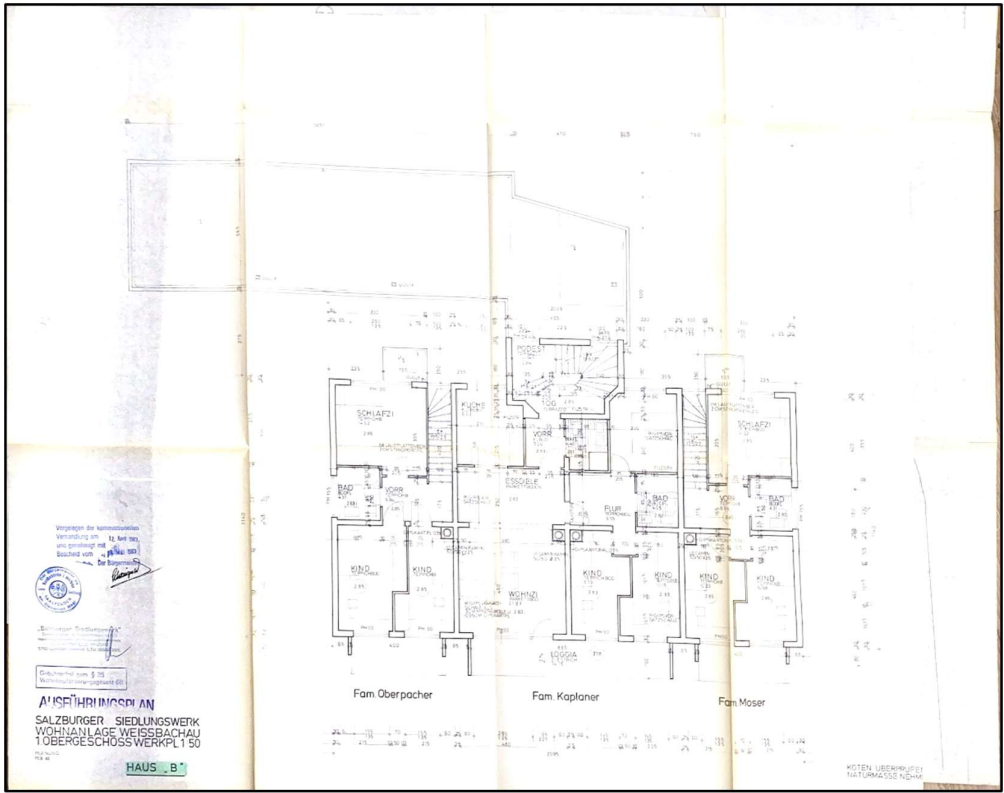
Grundriss im Küchenbereich so nicht mehr aktuell.

Obergeschoss

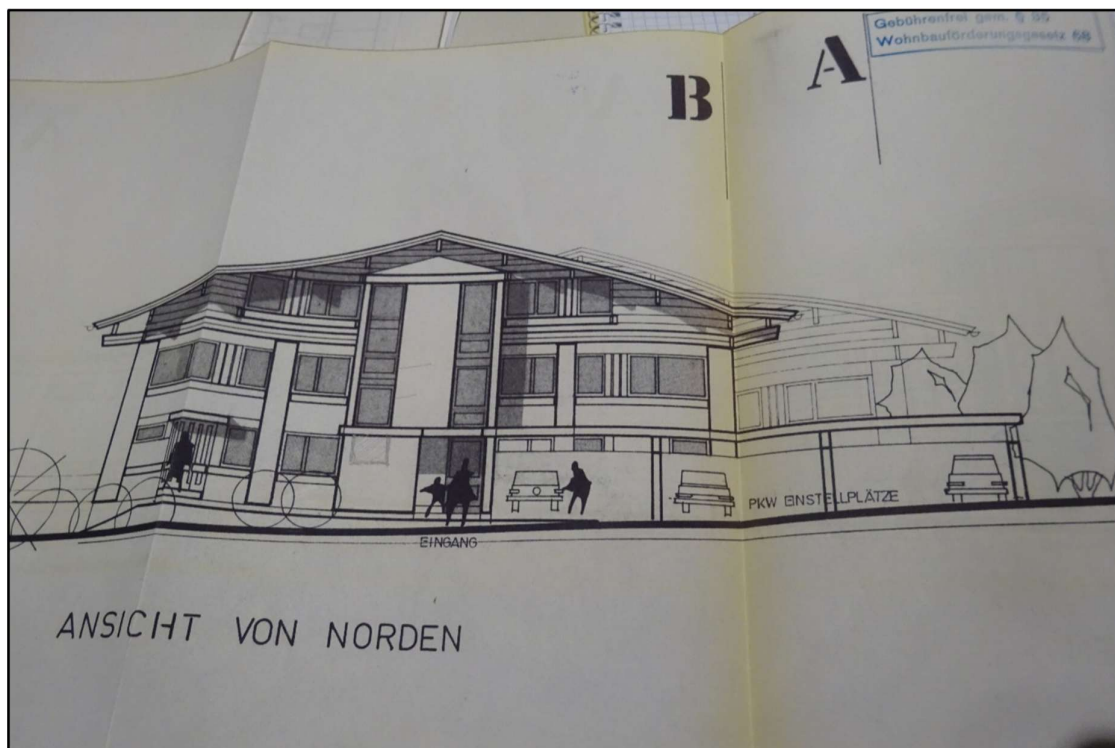


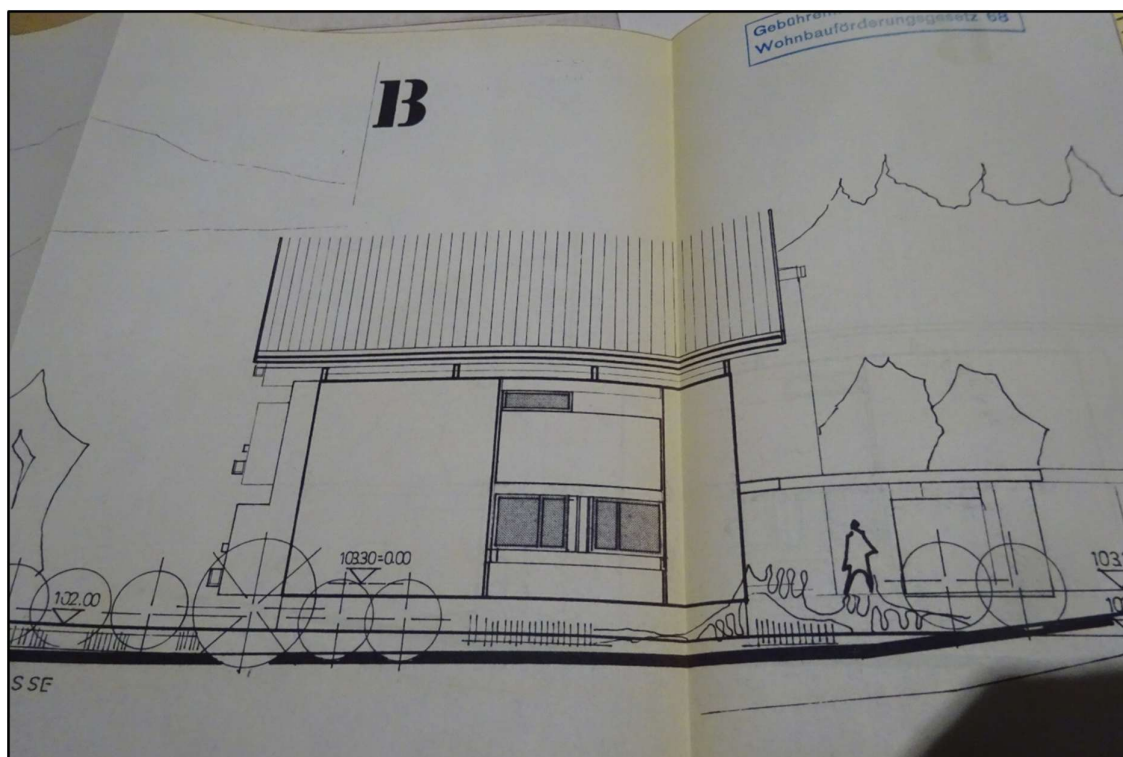
Grundrisspläne des Hauses (B) alle Geschosse



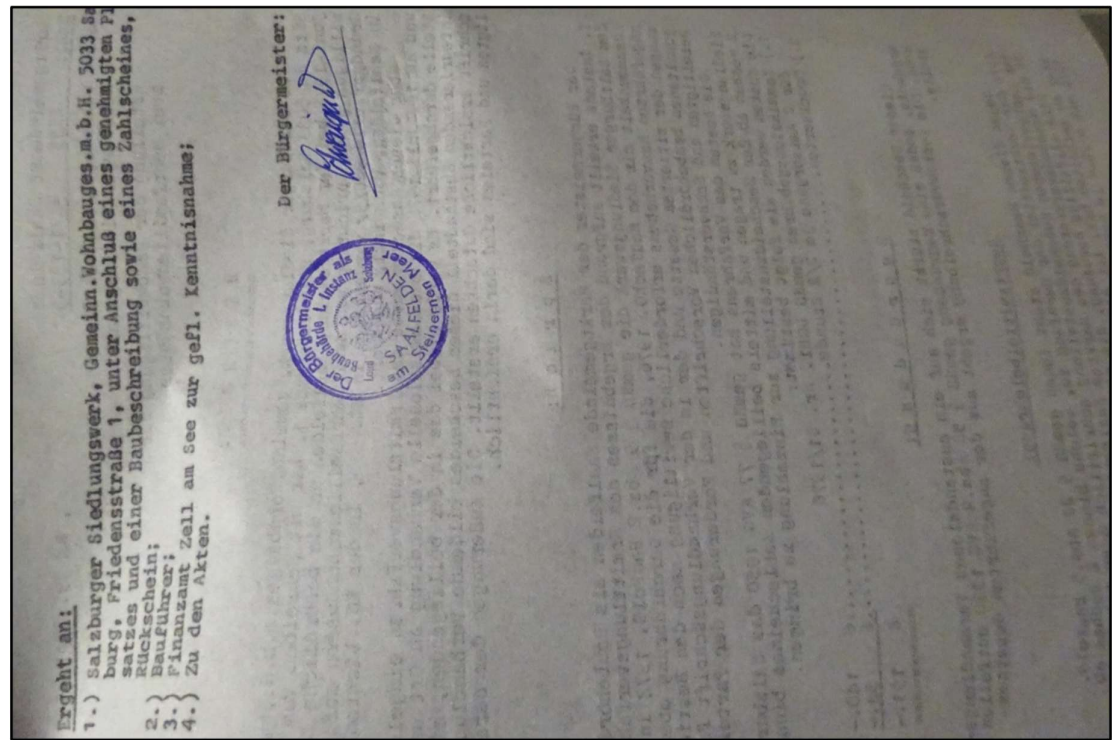
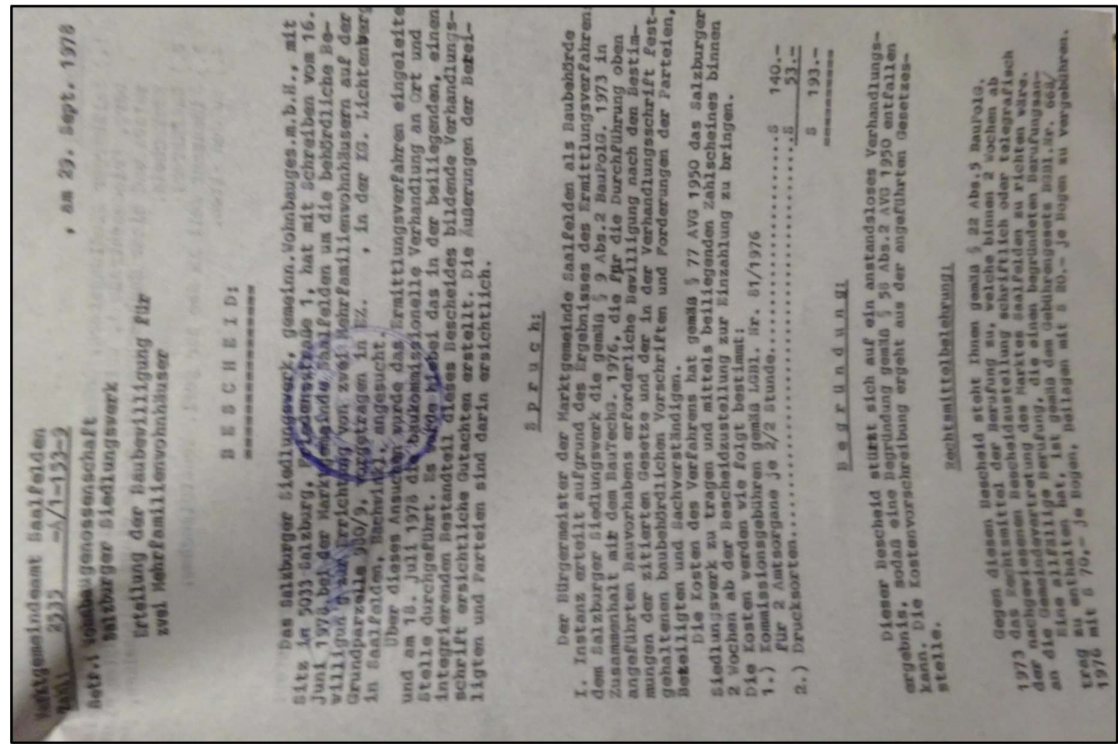


Ansichten





Baubescheid 1978



Fertigstellungsmeldung 1983

B 583

zu EW-AZ 019-4-0433

Meldung über Fertigstellung einer Bauführung

Marktgemeinde Saalfelden
Baubehörde

Saalfelden am 25.05.1983

An das
Finanzamt Zell am See
Bewertungsstelle

Die mit Bescheid vom 19.05.1983 bewilligte Bauführung:
Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit
je sechs Wohneinheiten

Bachwinkl 81 u. 82

980/9

Parzelle

Art der Bauführung

Hausnummer

KG: Lichtenberg

Bauherr:
(neue) Anschrift:
wurde (teilweise) vollendet.

Salzburger Siedlungswerk, gemeinn. Wohnbaugen.,
5760 Saalfelden, Almerstraße 5

Zeitpunkt der (teilweisen) Vollendung:

Bei der baurechtlichen Überprüfung wurde eine Abweichung von der Baubewilligung festgestellt.
Ein korrigierter Bauplan ist angeschlossen.

Beilagen:
Kopie des Überprüfungsbescheides
Korrigierter Bauplan

Bescheid – Benutzungsbewilligung 1983

B 582

19.05.1983

Marktgemeindeamt Saalfelden
Zahl: 0.1-242/33-83 EAP 153-9

Betreff: Salzburger Siedlungswerk, gemeinn. Wohnbaugen.,
Geschäftsstelle Pinzgau,
5760 Saalfelden, Almerstraße 5,
im Folgenden kurz als Antragsteller bezeichnet
Erteilung der Benutzungsbewilligung
für zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit je
sechs Wohneinheiten
auf Grundstück Nr. 980/9
in KG. Lichtenberg, Bachwinkl

BESCHIED

Spruch

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Saalfelden als Baubehörde I. Instanz stellt aufgrund des Ergebnisses der baupolizeilichen Überprüfung vom 23.5. und 12.4.1983 gemäß § 17 des Salzburger Baupolizeigesetzes LGBl. Nr. 117/1973 fest, daß die bauliche Anlage mit der erteilten Bewilligung im wesentlichen übereinstimmt. Bei der Überprüfung wurden nachstehende Abweichungen von der Bewilligung bzw. Mängel festgestellt:

1. Die erfolgten Änderungen werden hiermit nachträglich bewilligt.

2. Vor den Feuerstellen sind Bodenbleche aufzulegen, wenn der Boden vor der Heizstelle nicht brandbeständig ausgeführt wurde.

3. Sofern bei den einzelnen Abflüßleitungen die Mindestanforderungen der Luft- und Körperschalldämmung nicht entsprechen, sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

4. Den Vorschreibungen des Kaminkkehrmeisters vom 10.1.1983 ist zu entsprechen.

5. Die Abstellräume sind ordnungsgemäß zu entlüften.

6. Das Haus "A" erhält die Konstr.Nr. "Bachwinkl 81" und die Orientierungsnummer "Georg-Scherer-Straße 17".

7. Das Haus "B" erhält die Konstr.Nr. "Bachwinkl 82" und die Orientierungsnummer "Georg-Scherer-Straße 19".

8. Die Ausführungspläne sind 3-fach nachzulegen.

9. Von der Blitzschutzanlage ist ein Prüfbericht vorzulegen.

10. Die Korblampen in den Dachräumen sind auf nicht brennbare Unterlagen zu montieren.

11. Die feuerhemmenden Türen in die Dachböden sind selbstschließend auszubilden.

Die Kosten des Verfahrens hat der Konsenswerber gemäß § 76 AVG 1950 zu tragen und mit dem beiliegenden Zehlschein binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides an die Kassa der Marktgemeinde Saalfelden zur Einzahlung zu bringen.

Die Kosten werden wie folgt bestimmt:

1. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
2. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
3. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
4. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
5. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
6. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
7. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
8. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
9. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
10. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
11. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
12. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
13. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
14. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
15. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
16. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
17. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
18. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
19. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
20. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
21. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
22. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
23. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
24. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
25. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
26. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
27. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
28. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
29. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
30. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
31. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
32. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
33. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
34. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
35. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
36. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
37. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
38. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
39. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
40. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
41. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
42. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
43. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
44. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
45. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
46. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
47. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
48. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
49. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
50. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
51. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
52. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
53. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
54. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
55. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
56. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
57. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
58. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
59. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
60. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
61. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
62. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
63. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
64. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
65. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
66. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
67. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
68. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
69. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
70. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
71. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
72. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
73. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
74. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
75. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
76. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
77. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
78. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
79. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
80. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
81. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
82. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
83. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
84. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
85. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
86. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
87. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
88. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
89. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
90. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
91. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
92. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
93. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
94. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
95. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
96. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
97. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
98. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
99. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-
100. Kosten für die Erstellung des Bescheides	€ 100,-

Bearbeitung

Der Antragsteller hat bei der Marktgemeinde Saalfelden um die beauftragte Überprüfung für das im Bescheid angeführte Bauvorhaben ersucht. Bei der baupolizeilichen Überprüfung wurden die im Spruch angeführten Änderungen bzw. Mängel in der Durchführung gegenüber der Bauverwilligung festgestellt.

Die im Bescheid angeführte bauliche Maßnahme entspricht (wird bei Einhaltung des im Spruch gesetzten Bedingungen) den baulichen, sicherheits-, gesundheits- und baupolizeilichen Vorschriften (entsprechend), so daß entsprechend zu entscheiden war.

Bauverwilligung

Gegen diesen Bescheid steht Ihnen gemäß § 22 (5) Salzburger Baupolizeigesetz 1973, das Recht der Berufung zu, welche binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der nachgewiesenen Zustellung des Bescheides an, schriftlich an die Gemeindevertretung des Marktes Saalfelden zu richten ist. Die Berufung hat einen begründeten Antrag zu enthalten und ist entsprechend zu vergebühren.

Ergeht auf:

1. Salzburger Siedlungswerk, gemeinn. Wohnbauverein, Geschäftsstelle Pinzgau, 5760 Saalfelden, Almerstraße 5
unter Anrechnung eines Zahlungsheftes, per Rückschein,
Bauführer Baumeister Ing. Peter Josef, Bahnhofstraße 70, 5760 Saalfelden
2. Finanzamt in 5700 Zell am See
3. EDV-Abteilung im Haus
4. EDV-Abteilung im Haus
5. EDV-Abteilung im Haus
6. EDV-Abteilung im Haus
7. Zu den Akten

Der Bürgermeister
Blazquez

Der Bürgermeister
Ing. Peter Josef

Bauliche Chronologie

Bauwerk: Siedlungswerk
Friedenstr. 1
5760 Saalfelden
5020 Salzburg

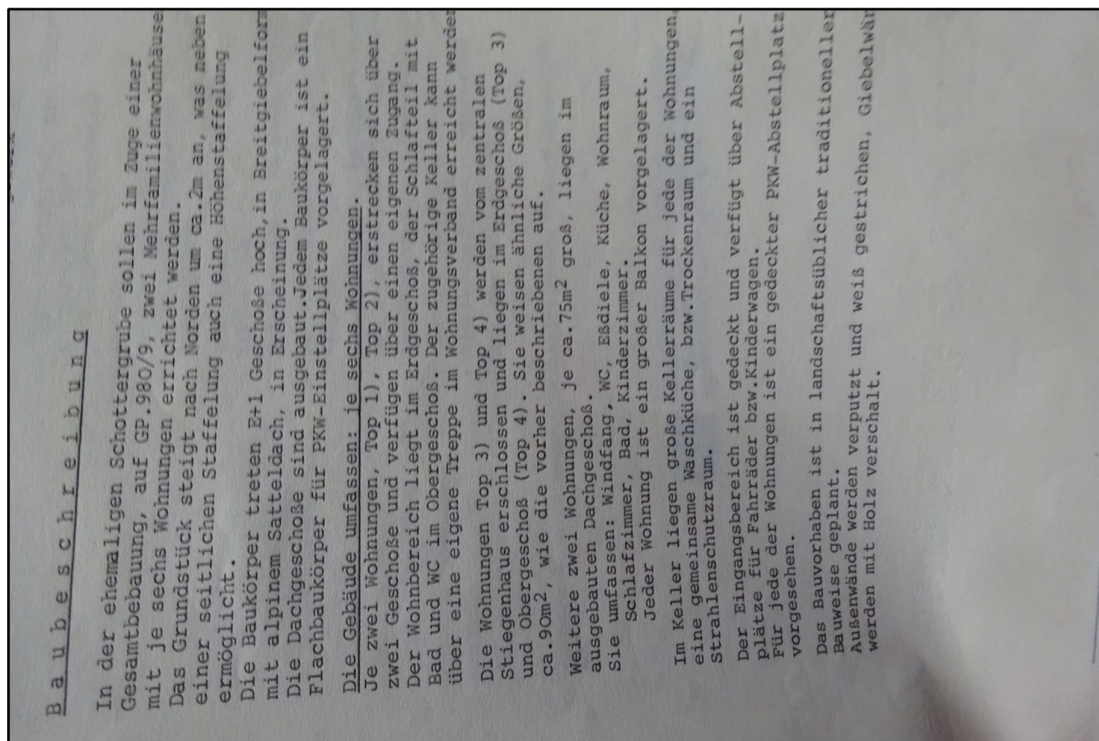
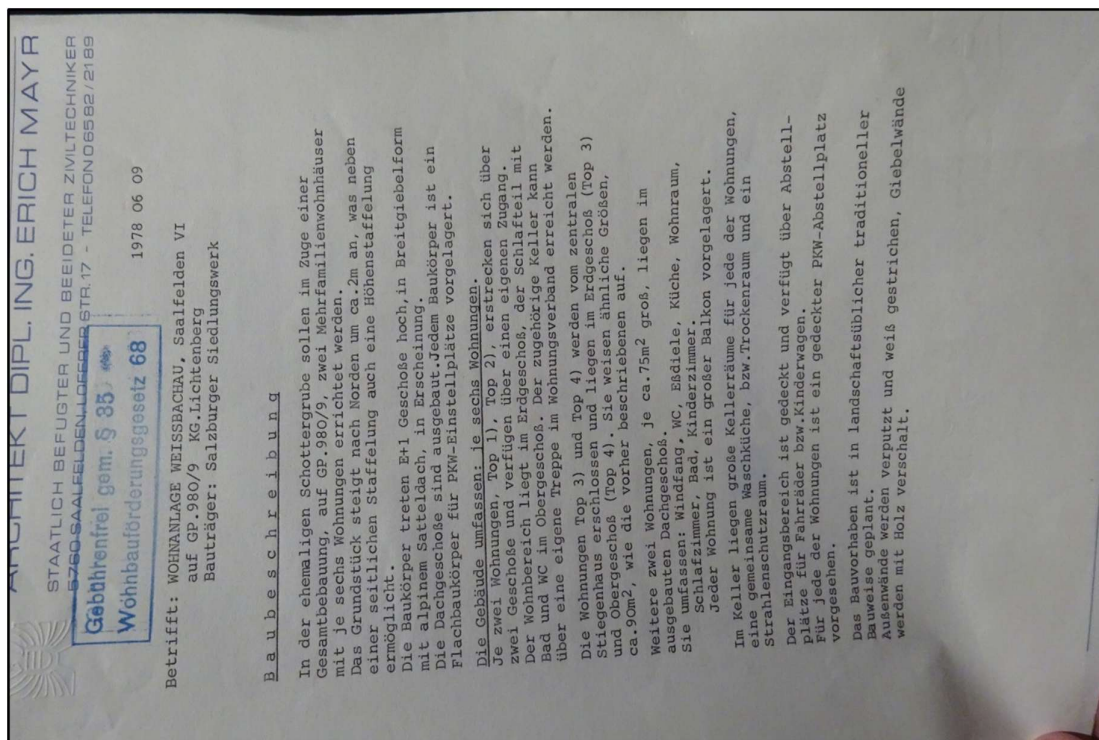
Bauwerk Nr. 197/1978

Gegenstand: Mehrfamilien-Wohnhaus - Wohnbauverein

12. Juli 1978	Baueinsuchen
11. Juli 1978	Bauverhandlung ausgeschrieben
18. Juli 1978	Bauverhandlung
29. September 1978	Baubesetzungsbescheid
	Rechtsaufstellung
	Rechtsaufnahme
	Aufnahme der Benutzung
07. September 1982	Ausuchen um Kollaudierung
08. März 1983	Kollaudierungsverhandlung ausgeschrieben
23. " 1983	Kollaudierungsverhandlung
19. Mai 1983	Benutzungsbesetzungsbescheid

Baum für besondere Bemerkungen:

Baubeschreibung 1978



<u>T e c h n i s c h e B e s c h r e i b u n g</u>	
Fundamente	: Stampfbeton B 225
Kellermauerwerk	: Stampfbeton B 225
aufgehendes Mauerwerk	: Mantelbetonmauerwerk
Zwischenwände	: Einkornbetonsteine
Decken	: Stahlbetonmassivdecken
Dachkonstruktion	: alpines Satteldach mit Flugpfett- Dachneigung 16° dunkelgraue Eindeckung
Fußbodenkonstruktion	: Klebeböden schwimmender Estrich Trittschalldämmplatten Beschüttung
Fenster	: Holzkonstruktion mit Isolier- verglasung
Türen	: Naturholztüren in Stahlzargen
Balkonbrüstungen	: Holzkonstruktion mit Pflanzen- trögen.
Wasserversorgung	: Anschluß an die Ortswasserleitung
Kanalisation	: Anschluß an die Ortskanalisation
Heizung	: Elektro-Nachtspeicherheizung
Strom	: Aus dem Netz der Safe
Weitere Angaben mögen den beiliegenden Plänen entnommen werden.	
 der Planverfasser: ARCHITEKT DIPL. ING. ERICH MAYR STAATLICH BEFUGTER U. BEEIDIGTER ZIVILTECHNIKER 5760 SAALFELDEN LÖFENSTR. 12 TEL. 06682 / 2189	

Kauf – Wohnungseigentumsvertrag 1982

Grundwerbsteuerbefreiung nach Paragraph 4 Grunderwerbsteuer-
gesetz und Gerichtsgebührenbefreiung gemäß Paragraph 30 WGG 1979

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen dem "Salzburger Siedlungswerk" Ge-
meinnützige Wohnungsgenossenschaft, registrierte Genoissen-
schaft mit beschränkter Haftung, Friedensstraße 1 a,
033 Salzburg, kurz Verkäufer genannt einerseits und
in der angeschlossenen Tabelle in der Spalte 3 und 5
eingetragenen Personen, im folgenden kurz Käufer genannt,
andererseits, wie folgt:

I.

Der Verkäufer ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 646,
Saalfelden, mit dem Grundstück 980/9 Acker, Gerichtsbezirk
Saalfelden, auf welcher die Wohnhäuser Georg-Scherer-Straße
7 und 19, 5760 Saalfelden, errichtet worden sind.

II.

Der Verkäufer verkauft und übergibt an die in der ange-
schlossenen Tabelle in Spalte 3 und 5 bezeichneten Per-
sonen und diese kaufen und übernehmen die in der Spal-
te 6 eingetragenen Anteile mit allen Rechten und Pflichten.
Wie der Verkäufer die gegenständliche Liegenschaft zu
nutzen und zu besitzen berechtigt war.

III.

Als Kaufpreis wird der in der Spalte 9 der Tabelle ange-
führte Gesamtaufpreis einvernehmlich festgelegt. Die Be-
richtigung des Kaufpreises erfolgt durch die in der Spalte 10
16 ausgewiesenen Eigenmittelzahlungen der Käufer, worüber
der Verkäufer gesondert quittiert hat.

Der verbleibende Restbetrag wird von den Käufern im Wege
der Schuldübernahme der in den Spalten 10, 11, 12, 13, 14 angegebenen
und 15 ausgewiesenen Darlehen berichtet.

Die Verkäufer stellen einvernehmlich fest, dass die
aufgegenständliche Liegenschaft am Tage der Vertragsunter-
fertigung wie folgt belastet ist:

Zugunsten der "Raiffeisen" Bausparkasse Gen. u. b. H.

XZ 5 Pfandrecht für die Darlehensforderung von
S 7.020.000,-- samt höchstens 9,5 % Zinsen, 10 % Verzugs-
zinsen, 10,5 % Zinsszinsen und einer Nebengebührens-
sicherstellung im Höchstbetrage von S 775.000,--

XZ 7 Pfandrecht für die Darlehensforderung von S 288.494,--
samt 9,5 % Zinsen, 10,5 % Verzugszinsen, 10,5 % Zinssz-
insen und einer Nebengebührensicherstellung im Höchst-
betrage von S 72.124,--

XZ 12 Pfandrecht für die Darlehensforderung von S 200.306,--
samt 9,5 Zinsen, 10,5 % Verzugszinsen, 10,5 % Zinsszinsen
und einer Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrage von
S 30.076,--

Zugunsten des Landes Salzburg

XZ 3 a) und 4 a) Pfandrechte für die Darlehensforderung von je
S 3.510.000,-- je samt 0,5 % Zinsen, 6 % Verzugs- bzw.
Zinsszinsen und je einer Nebengebührensicherstellung im
Höchstbetrage von S 351.000,--

COZ 25 a) und 26 a) Pfandrechte für die Darlehensforderung von je S 233.000,--, je samt 0,5 % Zinsen, 6 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und je einer Nebengebührensicherstellung im Höchstsatz betrage von S 23.100,--.

COZ 3 b), 4 b), 25 b) und 26 b) Verfügungsverbote und COZ 26 c) Lösungsverpflichtung hinsichtlich OZ 3,4,5,7,12,15, 20,25 angemerkt.

Die vorgenannten Pfandrechte werden im Zuge der Verbüchierung des gegenständlichen Vertrages so aufgeteilt bzw. gelöscht, daß nur mehr die in den Spalten 10, 11, 12, 13, 14 und 15, der Tabelle angeführten Darlehen samt Anhang auf den jeweiligen Anteilen weiterhin als Pfandrechte aushaften.

Auf Grund der Darlehensbedingungen der "Raiffeisen" Bausparkasse werden die in den Spalten 13 und 14 angeführten Beträge grundsätzlich mit einem höheren Betrag aushaften. Hierüber wird eine gesonderte Teilöschungserklärung erstellt.

Die in der angeschlossenen Tabelle "Raiffeisen" der einzelnen Wohnungen wurden vom Bezirksgericht Saalfelden mit Beschluß vom 4.8.1983, Msch 11/83/2, festgesetzt. Diese Anteile entsprechen den in diesem Bescheid angeführten Liegenschaftsanteilen.

Die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 und 5 genannten Käufer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. 41/75) über die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 1 bezeichneten Wohnungen ein.

Die Beheizung dieser Wohnhäuser erfolgt durch Elektroheizung und wird von der SAPE direkt mit den Käufern

abgerechnet. Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, ihre Wohnräume ständig derart temperiert zu halten, daß die Raumtemperatur nie unter 10 Grad Celsius absinkt. Auch die Kabel-TV-Gebühren werden direkt zwischen den Mit-eigentümern und der betreibenden Gesellschaft verrechnet.

VIII.

Größe, Bestandteile und Beschaffenheit des Kaufgegenstandes sind den Käufern bekannt. Die Käufer sind berechtigt, die Abtretung aller Gewährleistungsansprüche und Schadensersatzansprüche, die dem Verkäufer gegenüber Dritten zustehen, an sie zu verlangen.

Der Verkäufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Abtretungen auf Verlangen durchzuführen. Der Verkäufer haftet dafür, daß der Kaufgegenstand mit Ausnahme der in Punkt IV. genannten Belastungen geldlastenfrei ist.

IX.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der Käufer ist gemäß dem gesondert aufgenommenen Übergabeprotokoll bereits am 27.10.1982 erfolgt, so daß ab diesem Zeitpunkt auf die Käufer Gefahr und Zufall hinsichtlich des Kaufobjektes übergegangen sind.

X.

Die Käufer übernehmen die in Punkt IV. dieses Vertrages angeführten Geldlasten in Anrechnung auf den Kaufpreis und erklären gemäß Paragraph 1405 ABGB unter Übernahme der persönlichen Haftung, diese in Punkt IV. angeführten Darlehen seit Schuld begründung zur Tilgung und Selbstzahlung zu übernehmen, in sämtlicher mit der Darlehensgewährung seitens der "Raiffeisen" Bausparkasse, Gesellschaft m.b.H., und des Landes Salzburg zusammenhängenden Verpflichtungen und in sonstige, im Grundbuch noch nicht sichergestellte Darlehen, einzutreten und den Verkäufer hinsichtlich aller

rechtskostenmarken, Fotokopien, zusätzliche Urkunden etc sind von den Käufern zu tragen.

XIV.

Sämtliche Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen hiermit das "Salzburger Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Friedensstraße 1a, 5033 Salzburg, mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Schritte für sie durchzuführen, die erforderlichen Schriftsätze, Eingaben und auch Rechtsmittel zu verfassen, Beschlüsse und Bescheide der Behörden für alle Miteigentümer in Empfang zu nehmen und alle zweckmäßigen Vorstellungen und Behördeninterventionen für sie vorzunehmen.

Die Käufer, Miteigentümer ausdrücklich das "Salzburger Siedlungswerk", allfällige im Zusammenhang mit der Nutzverfestsetzung notwendigen Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages mit Wirksamkeit für sie vorzunehmen und zu diesem Zweck auch Aufklärungserklärungen abzugeben. Sollten ein oder mehrere Käufer, aus welchen Gründen immer, diesen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag nicht zeitgerecht unterfertigen, dann verbleiben die betreffenden Miteigentumsanteile im Eigentum des Verkäufers.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis und bevollmächtigen das "Salzburger Siedlungswerk", die nachträglich erforderlich werden, Verträge zur Begründung des Wohnungseigentums für sämtliche Beteiligte abzuschließen und mit Rechtswirksamkeit für sie in beglaubigter Form zu unterfertigen. Die Vertragsparteien bevollmächtigen weiters das "Salzburger Siedlungswerk", die grundbücherliche Durchführung der im Punkt IV. bezeichneten Löschungen und Eintragungen zu veranlassen und aufgrund der noch zu erstellenden Schuldscheine und Pfandbestellungsurkunden die entsprechenden Einverleibungen der Pfandrechte für die gegebenen Förderungsmittel durchzuführen.

XV.

Die Käufer erklären ausdrücklich, daß der Kaufgegenstand als Eigentumswohnung gewidmet bleibt und jeder Wohnungskäufer verpflichtet sich, ohne schriftliche Zustimmung der übrigen Miteigentümer in der Wohnung keinerlei Geschäfte oder gewerbliche Tätigkeiten irgendwelcher Art auszuüben.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil, welches mit der gleichen Nummer wie die Wohnung versehen ist. Derzeit sind zehn Autoabstellplätze überdacht. Für Reparaturen, Erhaltung und Wiederherstellung dieser Plätze haben die Benützer selbst aufzukommen, d.h. der Instandhaltungsfonds darf damit nicht belastet werden, außer es stimmen alle Miteigentümer zu.

Steuern, Gebühren und Unkosten, wie überhaupt Nachteile aller Art, die dem Verkäufer bzw. seinen Rechtsnachfolgern oder Rechtsvorgängern, sowie den Miteigentümern der Liegenschaft zuzurechnen sind, haben die Käufer der Wohnung zu einem anderen, als diesem Verwendungszweck, benützen zu dürfen oder benützen lassen, haben die Käufer zu tragen; sie haben diesbezüglich den Verkäufer sowie seine Rechtsnachfolger und Vorgänger schad- und klaglos zu halten.

XVI.

Die Käufer nehmen die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 zur Kenntnis. Die Käufer erklären sich bereit, im Falle der Feststellung einer Bestimmungswidrigkeit Verwendung der jeweiligen Wohnung die vom Land Salzburg begehrt, und zu Recht bestehenden Beträge zurückzubehalten. Im übrigen gelten, soweit nicht bereits in diesem Vertrag enthalten, die Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 bzw. das Wohnbauförderungsgesetz 1984 in der jeweils geltenden Fassung und die dazu jeweils erlassenen Durchführungsverordnungen der Salzburger Landesregierung als mittelbarer Vertragsinhalt.

XIX. Dieser Vertrag wird in einem Original erstellt, das beim Verkäufer verbleibt. Jedem Käufer steht es frei, über Verlangensmäßig auf seine Kosten eine beglaubigte oder unbeglaubigte Abschrift des Vertrages zu verlangen. XX. Für sämtliche aus dem gegenständlichen Vertragsverhältnis entspringenden Rechtsstreitigkeiten wird einvernehmlich die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes der Stadt Salzburg vereinbart, sofern der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung des Käufers im Falle einer Klage gegen ihn nicht im Inland liegen. XXI. Die Vertragsteile verpflichten sich, alle in diesem Vertrag von ihnen übernommenen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten auf ihre Rechtsnachfolger im gleichen Umfang zu übertragen. XXII. Alle allgemeinen Betriebs- und Instandhaltungskosten sind, wie aus den "Allgemeinen Verwaltungsbedingungen" hervorgeht, auf die einzelnen Miteigentümer aufzuteilen. Sollten diese, oder die mit der Eintreibung in Zusammenhang stehenden Kosten nicht oder nicht zur Gänze heringebracht werden können, sind die übrigen Miteigentümer verpflichtet, im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile für den Fehlbetrag aufzukommen. Daher beauftragen und bevollmächtigen die Käufer hiermit ausdrücklich jeden künftigen Verwalter, das Zahlungsrückstände betriebsmäßig (darlehenstilgungen) einzelner Wohnungseigentümer von mehr als 2 Monatsraten oder mehr als	XVII. Der Verkäufer ist eine Vereinigung im Sinne des Paragraph 4 Abs. 1 Ziffer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes und die Käufer erwerben die Liegenschaftsanteile zur Begründung des Wohnungseigentums. Die Versteuereinstelle nehmen daher für das gegenständliche Rechtsschicksal die Grunderwerbsteuerverordnung nach Paragraph 9 des Grunderwerbsteuergesetzes in der derzeit geltenden Fassung in Anspruch. Der Verkäufer kann keine Haftung dafür übernehmen, daß eine Grunderwerbsteuerverordnung auch tatsächlich gewährt wird. Der Verkäufer übernimmt auch keine wie immer geartete Haftung dafür, daß infolge Zweckwidmungsänderungen oder sonstigen Änderungen von Wohnungen der Finanzbehörde nachträglich keine Steuern (Abgaben (Grunderwerbsteuer) vorgeschrieben werden. Der gegenständliche Vertrag dient dem Erwerb des Eigentums an einer Liegenschaft, die in Paragraph 23 Abs. 1 WPG 1968 angeführte natürliche Personen von der als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung als Käufer zu erwerben. Der Vertrag ist als dauerndes Wohnbedürfnis oder des dauernden Wohnbedürfnisses ihrer Angehörigen im Sinne des Paragraph 2 (1) Z. 1 WPG 1968 erworben haben. Der wird die Gerichtsgebührenbefreiung gemäß Paragraph 30 WGG 1979 beansprucht. Fällige Steuern und Gebühren gehen zu Lasten der Käufer, die den Verkäufer diesbezüglich schad- und los zu halten haben. XVIII. Der Vertrag widersprechenden Vereinbarungen zwischen Käufer und Käufer sind unwirksam. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit Schriftform.
---	--

BEZAHLUNG DER PRIVATÜBERDACHUNG DER ABSTELLPLÄTZE
DER WOHNANLAGE SAALFELDEN VI. A und B

	bezahlt	nicht bezahlt
Haus A		
Wng. Nr. 1 Mag. F. Schachner	24/7/82	
Wng. Nr. 2 M. Schmidner	24/7/82	
Wng. Nr. 3 Hubert Danzer	24/7/82	
Wng. Nr. 4 Mag. K. Mittermaier	24/7/82	
Wng. Nr. 5 W. Weissbacher	24/7/82	
Wng. Nr. 6 Rupert Derler	24/7/82	
Haus B		
Wng. Nr. 1 J. Oberpacher		
Wng. Nr. 2 Helmut Moser	24/7/82	
Wng. Nr. 3 Willi Pucher		
Wng. Nr. 4 R. Kaplaner	24/7/82	
Wng. Nr. 5 Hans Kuzak	24/7/82	
Wng. Nr. 6 F. Wagenbichler	24/7/82	

* wegen Einigungsamt mit Baufirma Auen

Haus B: Top 01 – kein überdachter Abstellplatz!

S 5.000,-, die im Falle der Uneinbringlichkeit die Wohnungseigentümergemeinschaft treffen würde, unter Verzicht auf Datenschutz der Hausgemeinschaft bekanntgegeben werden können. Weiters hat der Verwalter alle nötigen Vorkehrungen zum Schutz der Wohnungseigentümergemeinschaft zu treffen. Jeder Käufer verzichtet somit für den Fall, daß er in Zahlungsverzug kommen sollte, auf den ihm zustehenden Datenschutz. Dieser Verzicht erstreckt sich nicht auf weitere personenbezogene Daten.

XXIII.

Die Vertragsteile erklären hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 646, KG Lichtenberg, Gerichtsbezirk Saalfelden, das Eigentumsrecht für die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 und 5 genannten Käufer zu den in der Spalte 6 ersichtlichen Anteilen einverleibt wird. Die in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 3 genannten Käufer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 646, KG Lichtenberg, das in Punkt VI dieses Vertrages wechselseitig begründete Wohnungseigentum einverleibt wird.

XXIV.

Gilt nur für Ehegatteneigentum und das Rechtsverhältnis zum Verkäufer)

Mitteilungen, jegliche Korrespondenz, Zahlungsaufforderungen etc. werden aus organisatorischen Gründen in der Regel nur an den erstgenannten Käufer erfolgen. Der zweitgenannte Käufer erklärt sich damit ausdrücklich einverstanden. Beide Ehegatten bevollmächtigen einander hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung Erklärungen aller Art abzugeben, insbesondere auch Schriftstücke jeglicher Art in Empfang zu nehmen.

Nutzwertgutachten 1983

Eingang

08. Aug. 1983

Beschluss:

Msch 11/83

2

In der Auserstreitsache der antragstellenden Parteien, vertreten durch Dipl.-Volksw. Bruno Oberläuter, Salzburg, werden hinsichtlich der Wohnanlage Saalfelden, Georg-Scherer-Straße 17 und 19, auf der Liegenschaft EZ 646 KG Lichtenberg, Gerichtsbezirk Saalfelden, an der Wohnungseigentum begründet werden soll, gemäß § 5 Abs. 1 WEG 1975 die Nutzwerte wie folgt festgesetzt:

Top	Lage	Widmung	Wohnung m ²	Keller m ²	Loggia m ²	Balkon m ²	PKW-Ab- stellplatz m ²	Punkte Nutzwert= Punkte x 2
<u>Haus Saalfelden, Georg-Scherer-Straße 17 (A)</u>								
1	EG + OG	Wohnung	94,09					94
		Keller		24,69				10
		Loggia			6,08			3
		PKW- Ab- stellplatz					14,22	3
								110 x 2 = 220
2	EG + OG	Wohnung	94,09					94
		Keller		24,69				10
		Loggia			6,08			3
		PKW- Ab- stellplatz					14,87	3
								110 x 2 = 220
3	EG	Wohnung	94,02					94
		Keller		23,48				7
		Loggia			14,16			7
		PKW- Ab- stellplatz					14,87	3
								111 x 2 = 222
4	OG	Wohnung	93,91					94
		Keller		23,48				7
		Loggia			14,16			7
		PKW- Ab- stellplatz					14,87	3
								111 x 2 = 222
5	DG	Wohnung	80,93					81
		Keller		16,80				5
		Balkon				7,08		2
		PKW- Ab- stellplatz					14,87	3
								91 x 2 = 182
6	DG	Wohnung	80,93					81
		Keller		16,80				5
		Balkon				7,08		2
		PKW- Ab- stellplatz					14,22	3
								91 x 2 = 182

Top Lage	Widmung	Wohnung	Keller	Loggia	Balkon	PKW- Ab- stellplatz	Punkte	Nutzwert= Punkte x 2
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		
Haus Saalfelden, Georg-Scherer-Straße 19 (B)								
1	EG + OG	Wohnung	94,09				94	
		Keller		24,69			10	
		Loggia		6,08			3	
		PKW- Ab- stellplatz				13,57	3	110 x 2 = 220
2	EG + OG	Wohnung	94,09				94	
		Keller		24,69			10	
		Loggia		6,08			3	
		PKW- Ab- stellplatz				14,20	3	110 x 2 = 220
3	EG	Wohnung	94,02				94	
		Keller		23,48			7	
		Loggia		14,16			7	
		PKW- Ab- stellplatz				14,20	3	111 x 2 = 222
4	OG	Wohnung	93,91				94	
		Keller		23,48			7	
		Loggia		14,16			7	
		PKW- Ab- stellplatz				14,20	3	111 x 2 = 222
5	DG	Wohnung	80,93				81	
		Keller		16,80			5	
		Balkon			7,08		2	
		PKW- Ab- stellplatz				14,20	3	91 x 2 = 182
6	DG	Wohnung	80,93				81	
		Keller		16,80			5	
		Balkon			7,08		2	
		PKW- Ab- stellplatz				13,57	3	91 x 2 = 182
		1.075,94	259,88	80,96	28,32	171,86	1.248	2.496
=====								
Bewertung:		Wohnfläche	1,0 Punkt					
		abgeschlossener						
		Keller (Top.1 und 2)	0,4 Punkte					
		Kellerraum (Top.3,4,5,6)	0,3 Punkte					
		Loggia	0,5 Punkte					
		Balkon	0,3 Punkte					
		PKW-Abstellplatz	0,2 Punkte					
Die PKW-Abstellplätze auf dem gemeinschaftlichen Grundstück gehen ins gemeinschaftliche Eigentum über. (Diese Abstellplätze sind in der vorliegenden Nutzwertliste nicht enthalten.)								

Siehe oben - Haus B Top 01 – Nutzwerte und Flächenaufstellungen

B e g r ü n d u n g :

Der auf Grund des Nutzwertgutachtens des gerichtlich
beeideten Bausachverständigen Baumeister Ing. Heinrich Leitner
in Bruck a. d. Glstr. festgesetzte Nutzwert stimmt mit dem
Antrag überein.

Bezirksgericht Saalfelden,

Abt. 1, am 4. 8. 1983

Mag. Karl Draxl

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1474. 1475. 1476. 1477. 1478. 1479. 1480. 1481. 1482. 1483. 1484. 1485. 1486. 1487. 1488. 1489. 1490. 1491. 1492. 1493. 1494. 1495. 1496. 1497. 1498. 1499. 1500. 1501. 1502. 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516. 1517. 1518. 1519. 1520. 1521. 1522. 1523. 1524. 1525. 1526. 1527. 1528. 1529. 1530. 1531. 1532. 1533. 1534. 1535. 1536. 1537. 1538. 1539. 1540. 1541. 1542. 1543. 1544. 1545. 1546. 1547. 1548. 1549. 1550. 1551. 1552. 1553. 1554. 1555. 1556. 1557. 1558. 1559. 1560. 1561. 1562. 1563. 1564. 1565. 1566. 1567. 1568. 1569. 1570. 1571. 1572. 1573. 1574. 1575. 1576. 1577. 1578. 1579. 1580. 1581. 1582. 1583. 1584. 1585. 1586. 1587. 1588. 1589. 1590. 1591. 1592. 1593. 1594. 1595. 1596. 1597. 1598. 1599. 1600. 1601. 1602. 1603. 1604. 1605. 1606. 1607. 1608. 1609. 1610. 1611. 1612. 1613. 1614. 1615. 1616. 1617. 1618. 1619. 1620. 1621. 1622. 1623. 1624. 1625. 1626. 1627. 1628. 1629. 1630. 1631. 1632. 1633. 1634. 1635. 1636. 1637. 1638. 1639. 1640. 1641. 1642. 1643. 1644. 1645. 1646. 1647. 1648. 1649. 1650. 1651. 1652. 1653. 1654. 1655. 1656. 1657. 1658. 1659. 1660. 1661. 1662. 1663. 1664. 1665. 1666. 1667. 1668. 1669. 1670. 1671. 1672. 1673. 1674. 1675. 1676. 1677. 1678. 1679. 1680. 1681. 1682. 1683. 1684. 1685. 1686. 1687. 1688. 1689. 1690. 1691. 1692. 1693. 1694. 1695. 1696. 1697. 1698. 1699. 1700. 1701. 1702. 1703. 1704. 1705. 1706. 1707. 1708. 1709. 1710. 1711. 1712. 1713. 1714. 1715. 1716. 1717. 1718. 1719. 1720. 1721. 1722. 1723. 1724. 1725. 1726. 1727. 1728. 1729. 1730. 1731. 1732. 1733. 1734. 1735. 1736. 1737. 1738. 1739. 1740. 1741. 1742. 1743. 1744. 1745. 1746. 1747. 1748. 1749. 1750. 1751. 1752. 1753. 1754. 1755. 1756. 1757. 1758. 1759. 1760. 1761. 1762. 1763. 1764. 1765. 1766. 1767. 1768. 1769. 1770. 1771. 1772. 1773. 1774. 1775. 1776. 1777. 1778. 1779. 1780. 1781. 1782. 1783. 1784. 1785. 1786. 1787. 1788. 1789. 1790. 1791. 1792. 1793. 1794. 1795. 1796. 1797. 1798. 1799. 1800. 1801. 1802. 1803. 1804. 1805. 1806. 1807. 1808. 1809. 1810. 1811. 1812. 1813. 1814. 1815. 1816. 1817. 1818. 1819. 1820. 1821. 1822. 1823. 1824. 1825. 1826. 1827. 1828. 1829. 1830. 1831. 1832. 1833. 1834. 1835. 1836. 1837. 1838. 1839. 1840. 1841. 1842. 1843. 1844. 1845. 1846. 1847. 1848. 1849. 1850. 1851. 1852. 1853. 1854. 1855. 1856. 1857. 1858. 1859. 1860. 1861. 1862. 1863. 1864. 1865. 1866. 1867. 1868. 1869. 1870. 1871. 1872. 1873. 1874. 1875. 1876. 1877. 1878. 1879. 1880. 1881. 1882. 1883. 1884. 1885. 1886. 1887. 1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160.

| Abrechnung Rücklage Haus 19 vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 | | | | |
|--|------------------------------|--|-----------|----------|
| für die Abrechnungseinheit: Georg-Scherer-Straße 17 + 19, 5760 Saalfelden / 07 | | | | |
| Übersicht: | | | | |
| Saldovortrag zum 01.01.2023 | | | 13.624,12 | |
| Ausgaben vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 | | | 8.080,17- | |
| Einnahmen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 | | | 5.990,40 | |
| Saldo zum 31.12.2023 | | | 11.534,35 | |
| Detail: | | | | |
| Ausgaben: | | | | |
| Instandhaltungen Haus 19 | | | | |
| 01.01.2023 | SchadenDienst24 Austria GmbH | Rohrbelüfter eingebaut aus 2022 | | 107,33 |
| 01.01.2023 | Wurzrainer | Vogelschutzgitter (hintere Seite) aus 2022 | | 1.708,50 |
| 02.01.2023 | Stg Landestypo | Rate 01/23 | | 361,94 |
| 01.02.2023 | Stg Landestypo | Rate 02/23 | | 361,94 |
| 01.03.2023 | Stg Landestypo | Rate 03/23 | | 361,94 |
| 03.04.2023 | Stg Landestypo | Rate 04/23 | | 361,94 |
| 02.05.2023 | Stg Landestypo | Rate 05/23 | | 361,94 |
| 01.06.2023 | Stg Landestypo | Rate 06/23 | | 361,94 |
| 03.07.2023 | Stg Landestypo | Rate 07/23 | | 361,94 |
| 01.08.2023 | Stg Landestypo | Rate 08/23 | | 361,94 |
| 01.09.2023 | Stg Landestypo | Rate 09/23 | | 361,94 |
| 02.10.2023 | Stg Landestypo | Rate 10/23 | | 361,94 |
| 02.10.2023 | TBW GmbH | Energieausweis & Besichtigung Haus 19 | | 1.530,00 |
| 02.11.2023 | Stg Landestypo | Rate 11/23 | | 361,94 |
| 01.12.2023 | Stg Landestypo | Rate 12/23 | | 361,94 |
| Summe: | | | | 7.689,11 |
| Bankspesen RF Haus 19 | | | | |
| 31.03.2023 | Volksbank | Abschluss 1. Quartal | | 13,29 |
| 30.06.2023 | Volksbank | Abschluss 2. Quartal | | 14,63 |
| 30.09.2023 | Volksbank | Abschluss 3. Quartal | | 14,71 |
| 31.12.2023 | Volksbank | Abschluss 4. Quartal | | 13,85 |
| Summe: | | | | 56,48 |
| + 10% Umsatzsteuer | | | | |
| Ausgaben netto gesamt: | | | | 7.745,59 |
| | | | | 334,58 |
| Summe Aufwand: | | | | 8.080,17 |
| Einnahmen: | | | | |
| RF Einnahmen 0 % Haus 19 | | | | |
| Summe Einnahmen: | | | | 5.990,40 |
| | | | | 5.990,40 |
| Die Kontenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert Haus 19 | | | | |
| Ihr Anteil 220,00 von 1.248,00 das entspricht 17,6282 % | | | | |
| Objekt 126 / 007 / 07 | | | | Seite 3 |

| Basis | Anteil Netto | USI % | USI | Summe Grundlage | daher Belastung |
|-----------------------|--------------|-------|--------|-----------------|-----------------|
| 56,48 | 9,96 | 0% | 0,00 | 9,96 | 0,00 |
| 7.689,11 | 1.355,45 | 10% | 135,55 | 1.491,00 | 0,00 |
| 7.745,59 | 1.365,41 | | 135,55 | 1.500,96 | 0,00 |
| Objekt 126 / 007 / 07 | | | | | |
| | | | | | Seite 4 |

Jahresabrechnung 2024



Black Point Hausverwaltung GmbH • Mittergasse 21 • 5760 Saalfelden • Austria
 +43 6582 74640 • saalfelden@blackpoint-hv.at • www.blackpoint-hv.at

Abz.: Black Point Hausverwaltung GmbH

Familie
 Erika u. Peter Entfellner-Rexeisen/Aberger
 Georg-Scherer-Str. 19 Top 01
 5760 Saalfelden

Saalfelden, 30.06.2025
 Kundennummer: 129/07/1

per Mail an peteraberger05@gmail.com

Jahresabrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Nutzungsobjekt: Georg-Scherer-Straße 17 + 19, 5760 Saalfelden
 Abrechnungseinheit: 07
 Rechnungsnummer: 31
 UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU56715479
 Rechnungsaussteller: WEG Georg-Scherer-Straße 17u19
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:
Betriebskosten allgemein

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:
Rücklage Haus 19

| Verrechnungskreis | Betrag (netto) | EUR |
|---|----------------|-----------|
| 1. Abrechnung von Betriebskosten allgemein | | |
| Hausverwaltung | 4.884,36 | |
| Diverser Aufwand | 378,00 | |
| Grundsteuer | 1.823,60 | |
| Zinsen und Spesen | 136,09 | |
| Summe | 7.222,05 | |
| Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert | | |
| Ihr Anteil 220,00 Ant. von 2.496,00 Ant. das entspricht 8,8141 % | | 636,56 |
| Müllabfuhr Haus 19 | 1.659,08 | |
| Wasser und Kanal Haus 19 | 2.457,54 | |
| Kaminkehrer Haus 19 | 188,41 | |
| Strom allgemein Haus 19 | 140,49 | |
| Hausversicherung Haus 19 | 1.607,41 | |
| Summe | 6.052,93 | |
| Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert Haus 19 | | |
| Ihr Anteil 220,00 Ant. von 1.248,00 Ant. das entspricht 17,6282 % | | 1.067,02 |
| abzüglich Akontovorschreibung (netto) | | 1.908,00- |
| Saldo | | 204,42- |
| zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer | | 20,44- |

Objekt 129 / 007 / 07

Seite 1

Betriebskosten allgemein Guthaben Brutto **224,86-**

2. Summe Abrechnung von Reparaturfonds

| | Aufwand | USt | Belastung |
|---|------------|-------|-----------|
| USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung | (776,06) | 76,56 | 0,00 |

Vorschreibung

Rücklage 1.206,36

Gesamtergebnis Guthaben Brutto

EUR 224,86-

Fälligkeit: 01.08.2025

Unsere Bankverbindung:

BIC: VBOEATWWSAL; Volksbank
 IBAN AT09 4501 0601 0987 0497
 WEG Georg-Scherer-Str. 17 + 19;

Ihre Bankverbindung:

BIC: RZOOAT2L; Raiffeisenlandesbank Ober
 IBAN: AT20 3400 0278 0445 8014

Abrechnung Rücklage Haus 19 vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

für die Abrechnungseinheit: Georg-Scherer-Straße 17 + 19, 5760 Saalfelden / 07

Übersicht:

| | |
|---|-----------|
| Saldovortrag zum 01.01.2024 | 11.534,35 |
| Ausgaben vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 | 4.402,37- |
| Einnahmen vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 | 6.843,12 |
| Saldo zum 31.12.2024 | 13.975,10 |

Detail:

Ausgaben:

Instandhaltungen Haus 19

| | | |
|------------|------------|----------|
| 02.01.2024 | Rate 01/24 | 361,94 |
| 01.02.2024 | Rate 02/24 | 361,94 |
| 01.03.2024 | Rate 03/24 | 361,94 |
| 02.04.2024 | Rate 04/24 | 361,94 |
| 02.05.2024 | Rate 05/24 | 361,94 |
| 03.06.2024 | Rate 06/24 | 361,94 |
| 01.07.2024 | Rate 07/24 | 361,94 |
| 01.08.2024 | Rate 08/24 | 361,94 |
| 02.09.2024 | Rate 09/24 | 361,94 |
| 01.10.2024 | Rate 10/24 | 361,94 |
| 04.11.2024 | Rate 11/24 | 361,94 |
| 02.12.2024 | Rate 12/24 | 361,94 |
| Summe: | | 4.343,28 |

Bankspesen RF Haus 19

| | | |
|------------|----------------------|-------|
| 31.03.2024 | Abschluss 1. Quartal | 14,05 |
| 30.06.2024 | Abschluss 2. Quartal | 14,70 |
| 30.09.2024 | Abschluss 3. Quartal | 15,18 |
| 31.12.2024 | Abschluss 4. Quartal | 15,16 |
| Summe: | | 59,09 |

Ausgaben netto gesamt: 4.402,37

Summe Aufwand: 4.402,37

Einnahmen:

| | |
|--------------------------|----------|
| RF Einnahmen 0 % Haus 19 | 6.843,12 |
| Summe Einnahmen: | 6.843,12 |

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert Haus 19

Ihr Anteil 220,00 von 1.248,00 das entspricht 17,6282 %

| Basis | Anteil Netto | UST-% | UST | Summe Grundlage | daher Belastung |
|----------|--------------|-------|-------|-----------------|-----------------------------------|
| 59,09 | 10,42 | 0% | 0,00 | 10,42 | komplett aus der Rücklage zu 0,00 |
| 4.343,28 | 765,64 | 10% | 76,56 | 842,20 | 10% aus RF, Rest an WE 0,00 |
| 4.402,37 | 776,06 | | 76,56 | 852,62 | 0,00 |

Die Jahresabrechnung 2025 ist noch in Bearbeitung lt. Hausverwaltung – Black Point Frau Angela Dum vom 08.06.2026

Aktuelle monatliche Vorschreibung ab 01.01.2026



Black Point Hausverwaltung GmbH • Mittergasse 21 • 5760 Saalfelden • Austria
+43 6582 74640 • saalfelden@blackpoint-hv.at • www.blackpoint-hv.at

Abis.: Black Point Hausverwaltung GmbH

Familie

Erika u. Peter Entfellner-Rexeisen/Aberger
Georg-Scherer-Str. 19 Top 01
5760 Saalfelden
per Mail an peteraberger05@gmail.com

Sachbearbeitung
Micha Schnöll

buchhaltung@blackpoint-hv.at
Saalfelden, 17.12.2025

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 129, 5760 Saalfelden, Georg-Scherer-Straße 17 + 19 / div. Tops
Rechnungsaussteller: WEG Georg-Scherer-Straße 17u19

Kundennummer: 129/07/1
Rechnungsnummer: 19
gültig ab: 01.01.2026
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU56715479

| Top | Vorschreibungsposition | Netto USt-Satz | USt-Betrag | Brutto |
|--------------------|------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 07 | Betriebskosten | 220,87 | 10,00 % | 242,96 |
| | Rücklage Haus 19 | 107,16 | 0,00 % | 107,16 |
| Gesamtsumme | | € 328,03 | € 22,09 | € 350,12 |

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT67ZZZ00000013474 Zahlart: Überweisung
Volksbank, BIC: VBOEATWWAL, IBAN: AT09 4501 0601 0987 0497
Kontoinhaber: WEG Georg-Scherer-Str. 17 + 19

Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats

Kommunikation Hausverwaltung Black Point vom 02.03.2026

Sehr geehrter Herr Herzog,

anbei übersenden wir Ihnen die uns vorliegenden und von Ihnen gewünschten Unterlagen zur weiteren Verwendung.

- Wohnungseigentumsvertrag
Anbei
- Kaufvertrag
- Pläne vom Wohnblock und Grundrisspläne (Whg. und Größe)
Anbei
- Baubeschreibungen
- Nutzwertgutachten
Anbei
- Jahresabrechnungen 2022 / 2023 / 2024 (inkl. jeweiligen Rücklagenstand) - 2025 wird vermutlich noch nicht vorliegen, oder?
Anbei die Abrechnungen 2022, 2023, 2024. Für das Jahr 2025 liegt die leider noch nicht vor. Desweiterem übersende ich Ihnen das Kontoblatt, auf dem der Rückstand zu den jeweiligen Monaten ersichtlich ist.
Rückstand heute: 8.167,26 €, ebenso im Kontoblatt ersichtlich.
- Aktueller Rücklagenstand
Stand zum 02.03.2026: 3.557,67 € (vorbehaltlich Umbuchungen)
- Vorausschau 2026
anbei
- Heizung / Energieversorgung / Wasser
Ofen
- Aktuellen Energieausweis
Anbei
- Getätigte Sanierungen ?
Dachsanierung

Mit freundlichen Grüßen

WIKTORIA MAGIER
HAUSVERWALTUNG

-
- | | |
|-------------------|--|
| • +43 501 141 51 | • magier@blackpoint-hv.at |
| • Pfaffing 45 | • www.blackpoint-hv.at |
| • 5760 Saalfelden | • Hausverwaltung |
| • ATU55430402 | • FN 38789v |

📍 **Neuer Standort: Pfaffing 45**
Bitte bei Rechnungslegung beachten.

Von: herzog.paul@sbq.at <herzog.paul@sbq.at>

Gesendet: Freitag, 27. Februar 2026 11:43

An: Saalfelden | Blackpoint HV <saalfelden@blackpoint-hv.at>

Betreff: Unterlagen - Objekt: Georg Scherer Straße 19 Top 01 (Aberger-Entfellner) 5760 Saalfelden EXEKUTION

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich bin in dieser EXEKUTIONSSACHE mit der Bewertung der oben angeführten Wohnung seitens des Gerichtes betraut.

Dahingehend würde ich folgende Unterlagen benötigen, mit der Bitte mir diese zu übermitteln.

- Wohnungseigentumsvertrag
- Kaufvertrag
- Pläne vom Wohnblock und Grundrisspläne (Whg. und Größe)
- Baubeschreibungen
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnungen 2022 / 2023 / 2024 (inkl. jeweiligen Rücklagenstand) - 2025 wird vermutlich noch nicht vorliegen, oder?
- Aktueller Rücklagenstand
- Vorausschau 2026
- Heizung / Energieversorgung / Wasser
- Aktuellen Energieausweis
- Getätigte Sanierungen ?

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Paul Herzog



UNABHÄNGIG | SACHKUNDIG | OBJEKTIV

ALLGEMEIN BEEIDIGTER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DAS IMMOBILIENWESEN | KONZESSIONIERTER IMMOBILIENTREUHÄNDER

5760 Saalfelden am Steinernen Meer | Bsach 201 | mobil +43 664 5364288

www.sv-herzog.at | email: paul@sv-herzog.at

UID – Nummer: ATU 64183804

Check out the new one:

<http://www.sv-herzog.at>

*Das Immobiliensachverständigen Büro Paul Herzog MBA steht für **moderne, ganzheitliche und zukunftsorientierte Lösungen im Immobilienbereich.***

.....

Kommunikation Hausverwaltung Black Point vom 12.06.2026 - Darlehen

Hallo Paul!

Wie vereinbart anbei die Auszüge des Landes Salzburg, wo der Stand zum 31.12.2025 ca. 8.597,45€ war. Die Rate in der Höhe von 361,94€ monatlich ist immer noch gleich und wird aus der Rücklage bedient.

Lg

Mit freundlichen Grüßen

DI MARKUS EDENHAUSER, BSc.

HAUSVERWALTUNG

-
- | | |
|-------------------|--|
| • +43 664/2106720 | • me@blackpoint-hv.at |
| • +43 501 141 50 | • www.blackpoint-hv.at |
| • Pfaffing 45 | • Hausverwaltung |
| • 5760 Saalfelden | • FN 38789v |
| • ATU55430402 | |

Kontoauszüge – Darlehen Land Salzburg


**LAND
SALZBURG**

WOHNBAUFÖRDERUNG

ETG Georg-Scherer-Str.19, 5760
 v.d.Muzak Immob.Treuhand GmbH
 Mittergasse 21
 5760 Saalfelden

ZAHL (bei Antwortschreiben bitte unbedingt anführen)

DATUM

BETREFF

07.01.2026

Sachgebiet: 675

Ansuchen Nr: 940
 BV: GEORG-SCHERER-STRASSE 19

Jahresauszug 2025
 Förderungs-/Stützungsdarlehen Konto Nr. 625.940.015
 IBAN: AT63 3495 5006 2594 0015 / BIC: RZ00AT2L
 lautend auf: ETG GEORG-SCHERER-STR.19, 5760

Im Zusammenhang mit der Förderung gemäß Salzburger Wohnbauförderungs-
 gesetz 1990 wurden auf Ihrem Darlehenskonto bei der
 Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG nachstehende Buchungen durchgeföhr

| Valuta | Text | Lastschrift EUR | Gutschrift EUR |
|------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| | Kontostand per 31.12.2024 | 12.832,23 | |
| 03.01.2025 | Rückzahlung | | |
| 03.01.2025 | Umbuchung | | 1,41 |
| 31.01.2025 | Vorschreibung Zinsen | | 360,53 |
| 04.02.2025 | Rückzahlung | 10,65 | |
| 28.02.2025 | Vorschreibung Zinsen | | 361,94 |
| 04.03.2025 | Rückzahlung | 10,36 | |
| 31.03.2025 | Vorschreibung Zinsen | | 361,94 |
| 02.04.2025 | Rückzahlung | 10,07 | |
| 30.04.2025 | Vorschreibung Zinsen | | 361,94 |
| 05.05.2025 | Rückzahlung | 9,77 | |
| 31.05.2025 | Vorschreibung Zinsen | | 361,94 |
| 03.06.2025 | Rückzahlung | 9,48 | |
| 30.06.2025 | Vorschreibung Zinsen | | 361,94 |
| 02.07.2025 | Rückzahlung | 9,19 | |
| 31.07.2025 | Vorschreibung Zinsen | | 361,94 |
| 04.08.2025 | Rückzahlung | 8,90 | |
| | Übertrag | 10.005,13 | 361,94 |

Rückfragen richten Sie bitte an:
 * den Förderungsgeber: Tel. 0662/8042 Ihren zuständigen Sachbearbeiter
 * Die Kontenführung: RLB-00E, Tel. 0662/8046/65606

Amt der
 Salzburger Landesregierung

DAS LAND IM INTERNET: www.salzburg.gv.at
 AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG ABTEILUNG 10: WOHNBAUFÖRDERUNG
 POSTFACH 527, A-5010 SALZBURG TEL. (0662) 8042-0 FAX (0662) 8042-2160 E-MAIL post@salzburg.gv.at DVR 0028100



**LAND
SALZBURG**

WOHNBAUFÖRDERUNG

ETG Georg-Scherer-Str.19, 5760
 v.d.Muzak Immob.Treuhand GmbH
 Mittergasse 21
 5760 Saalfelden

ZÄHL (bei Antwortschreiben bitte unbedingt anführen)

DATUM

BETREFF

07.01.2026

Sachgebiet: 675

Ansuchen Nr: 940
 BV: GEORG-SCHERER-STRASSE 19

Jahresauszug 2025
 Förderungs-/Stützungsdarlehen Konto Nr. 625.940.015
 IBAN: AT63 3495 5006 2594 0015 / BIC: RZ00AT2L
 lautend auf: ETG GEORG-SCHERER-STR.19, 5760

Im Zusammenhang mit der Förderung gemäß Salzburger Wohnbauförderungs-
 gesetz 1990 wurden auf Ihrem Darlehenskonto bei der
 Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG nachstehende Buchungen durchgeführt

| Valuta | Text | Lastschrift EUR | Gutschrift EUR |
|------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| | Übertrag | 10.005,13 | |
| 31.08.2025 | Vorschreibung Zinsen | 8,60 | |
| 02.09.2025 | Rückzahlung | | 361,94 |
| 30.09.2025 | Vorschreibung Zinsen | 8,31 | |
| 02.10.2025 | Rückzahlung | | 361,94 |
| 31.10.2025 | Vorschreibung Zinsen | 8,02 | |
| 04.11.2025 | Rückzahlung | | 361,94 |
| 30.11.2025 | Vorschreibung Zinsen | 7,72 | |
| 02.12.2025 | Rückzahlung | | 361,94 |
| 31.12.2025 | Vorschreibung Zinsen | 7,43 | |
| 31.12.2025 | Umbuchung | 360,53 | |
| 31.12.2025 | Rückzahlung | | 360,53 |
| | Kontostand per 31.12.2025 | 8.597,45 | |
| | davon bereits fällig | 1,41 | |

Rückfragen richten Sie bitte an:
 * den Förderungsgeber: Tel. 0662/8042 Ihren zuständigen Sachbearbeiter
 * Die Kontenführung: RLB-00E, Tel. 0662/8046/65606

Amt der
 Salzburger Landesregierung

DAS LAND IM INTERNET: www.salzburg.gv.at

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG • ABTEILUNG 10: WOHNBAUFÖRDERUNG

POSTFACH 527, A-5010 SALZBURG • TEL. (0662) 8042-8 • FAX (0662) 8042-2160 E-MAIL post@salzburg.gv.at DVR 0078182