

Dieses Gutachten wurde erstattet von:

***KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Sylvia Anshuber***

Katharina Hubner MA, MSc, REV

Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 16.06.2026

Bezirksgericht Salzburg
GZ 8 E 4687/25d

BÜROEXEMPLAR
GZ 5135

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFTSANTEILE

-
- a.) 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7
verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit)
-

der **Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan**
in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19



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



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

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss GZ 8 E 4687/25d vom 05.01.2026

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan im Zwangsversteigerungsverfahren zu GZ 8 E 4687/25d

STICHTAG DES GUTACHTENS (QUALITÄTSSTICHTAG)

per 08.05.2026 (Tag der 2. Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG DER 111/290 MITEIGENTUMSANTEILE
BLNR7 VERBUNDEN MIT WE AN TOP 3 (BÜROEINHEIT) DER LIEGENSCHAFT
EZ 1929 GRUNDBUCH 56531 MAXGLAN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ALL-
GEMEINEN UND BESONDEREN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BE-
WERTUNG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

€ 355.000,-

(in Worten: EUROdreihundertfünfundfünfzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	12
Grundlagen des Auftrages	12
Sachverständige	13
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSG	13
Vollständigkeitserklärung	13
Recherchezeitraum	13
B. BEFUND	14
Makrostandort	14
1. Lage im Großraum	14
2. Wirtschaftliche Faktoren	14
Mikrostandort	15
1. Lageplan	15
2. Standortbewertung	16
Grundstücksdaten	20
1. Grundbuchauszug	20
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	22
3. Bebauungsbestimmungen	24
4. Umwelt	27
5. Altlastenportal	31
Gebäudedaten	32
1. Beschreibung der Baulichkeiten	32
2. Bau- und Erhaltungszustand	34
3. Flächenaufstellung	35
4. Nutzung	35
5. Bestandverträge	35
6. Bauhistorie	37
7. Baubeschreibung, Gebäudepläne und Auszüge aus dem Nutzwertgutachten	39
Energieausweis	51
C. FOTODOKUMENTATION	53
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	59
Fungibilität der Liegenschaftsanteile	59
Drittverwendungsfähigkeit	59
Kontaminationsrisiko	59
Marktsegmentierung	59
Vermietbarkeit	59
E. BEWERTUNG	60
Terminologie	60
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	60
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	60
Verfahren	61
1. Vergleichswertverfahren	61
2. Sachwertverfahren	63
3. Ertragswertverfahren	64
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	65
Verfahrenswahl	65
Wertermittlung	66
1. Bodenwertermittlung	66
2. Ertragswertermittlung	67
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	72
Verkehrswert der Liegenschaftsanteile	72
Rechte und Lasten	72
F. ERGEBNIS	73
G. BEILAGEN	74
1. Subgutachten des Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. vom 09.05.2026	74

H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Interessenskonflikt

Unabhängigkeit des Sachverständigen

81

81

81

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg per Beschluss mit der GZ 8 E 4687/25d vom 05.01.2026
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 12.01.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 09.01.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 04.02.2026 (von 8.30 Uhr bis 9.00 Uhr) in Anwesenheit von [REDACTED] für die [REDACTED] (verpflichtete Partei), Herrn [REDACTED] (betreibende Partei) sowie Frau Katharina Hubner, MA, MSc, REV mit Herrn Ing. Dario Bernardi. Eine weitere Befundaufnahme fand am 08.05.2026 in Anwesenheit von Frau Katharina Hubner, MA, MSc, REV, dem Subgutachter Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. (Sachverständiger aus dem Fachgebiet „Bauwesen“) sowie Herrn [REDACTED] (Rechtsanwalt der betreibenden Partei), Herrn [REDACTED] (betreibende Partei) sowie der Mutter der verpflichteten Partei statt. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg, im Bauakt des Bauamtes der Stadt Salzburg und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg
- Erhebung bei der [REDACTED] (verpflichtete Partei) in ihrer Funktion als Hausverwalterin
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) am 09.01.2026
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 09.01.2026
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
 - Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
 - Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

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

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

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

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind möglicherweise Mängel, über die in der Befundaufnahme genannten hinaus, gegeben. Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar. Somit sind nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. der Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.
- Gemäß österr. Elektrotechnikgesetz (ETG 1992) – ist sicherzustellen, dass ein 30 mA FI-Schutzschalter bei Vermietung einer Wohnung im Sinne § 2 Abs. 1 MRG vorhanden ist. Im Hinblick auf § 7a ETVO 2002/A2 ist bei einem Mieterwechsel (MV gem. § 2 Abs. 1 MRG) weiters ein Prüfbericht durch einen befugten und niedergelassenen Elektrotechniker betreffend Sicherstellung, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht, vorzulegen. Anlässlich der Befundaufnahme konnte von der gef. Sachverständigen nicht eindeutig festgestellt werden, dass die elektrotechnische Einrichtung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Allfällige zur konsensmäßigen Herstellung anfallende Kosten wären vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheintragungen im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Die beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.

- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich im Bauakt Unterlagen von vor 1900 befinden. Diese Unterlagen liegen der gefertigten Sachverständigen vor, können jedoch größtenteils aufgrund des historischen Alters nicht entziffert werden. Es wird als Annahme davon ausgegangen, dass das Gebäude ursprünglich konsensgemäß errichtet wurde.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständigen seitens des Baurechtsamtes der Stadt Salzburg Unterlagen betreffend die Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Diese Unterlagen stehen im Zusammenhang mit dem Verfahren „Umbau Wohn- und Geschäftshaus in Geschäfts- und Bürohaus“ und umfassen insbesondere baupolizeiliche Aufträge. Die angeführten Aufträge ergeben sich aus dem Bescheid vom 19.02.2025, Zahl 05/01/36000/2021/040, welcher auf der Verhandlungsschrift zur Überprüfung gemäß § 17 Baupolizeigesetz (BauPolG) vom 04.11.2024, Zahl 05/01/36000/2021/033, basiert. Nachstehend werden nur die die gegenständliche Einheit betreffenden Punkte angeführt:

Spruch II.

Gemäß § 16 Abs 3 und 4 BauPolG wird der [REDACTED] als Eigentümerin des Gst 1826 KG Maxglan, Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, der baubehördliche Auftrag erteilt folgende, nachstehend unter den Punkten 1., 3., 4. und 6. beschriebenen Maßnahmen unverzüglich, längstens binnen **einem Monat**, unter den Punkten 2. und 5. beschriebenen Maßnahmen unverzüglich, längstens binnen **zwei Monaten** und unter den Punkten 7. bis 13. beschriebenen Maßnahmen unverzüglich, längstens binnen **sechs Monaten**, jeweils ab Rechtskraft dieses Bescheides, zu beseitigen:

- Der Eingang in die Büroeinheit zu Top 3 im 2. Obergeschoss wurde, entgegen der Baubewilligung, lagegleich des Eingangs im 1. Obergeschoss zu Top 2 ausgeführt.

Der in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, vorhandene Eingang in die Büroeinheit zu Top 3 im 2. Obergeschoss, welcher anders ausgeführt wurde, ist ordnungsgemäß herzustellen.
- Im Büro Top 3 im 2. Obergeschoss wurden nichttragende Zwischenwände derart verändert, dass sich andere Raumkonfigurationen ergeben.

Die in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, vorhandenen nichttragenden Zwischenwände im Büro Top 3 im 2. Obergeschoss sind ordnungsgemäß herzustellen.
- Die teilgewendelte Treppe, welche das Galeriegeschoss erschließt und lagemäßig im allgemeinen Stiegenhaus situiert ist, wurde nicht ausgeführt und wurde stattdessen eine geradläufige Treppe vom Vorraumbereich der Top 3 im 2. Obergeschoss in das Galeriegeschoss errichtet.

Die in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, genehmigte teilgewendelte Treppe, welche anders ausgeführt wurde, ist ordnungsgemäß herzustellen.
- Der Aufzugsschacht führt nicht in das Galeriegeschoss, sondern endet bereits im 2. Obergeschoss.

Der in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, genehmigte Aufzugsschacht ist ordnungsgemäß herzustellen, sodass er im Galeriegeschoss endet.
- Im 2. Obergeschoss ist eine die beiden WC-Anlagen nicht ausgeführt worden.

Die in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, genehmigte weitere WC-Anlage, welche nicht ausgeführt wurde, ist ordnungsgemäß herzustellen.
- Im Galeriegeschoss wurde anstatt eines Dacheinschnittes eine Gaube ausgeführt.

Der in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, genehmigte Dacheinschnitt, welcher als Gaube ausgeführt wurde, ist ordnungsgemäß herzustellen.
- Im Galeriegeschoss wurden im Bereich des nicht vorhandenen Aufzugsschachtes ein Serverraum sowie ein zusätzliche WC-Anlage errichtet.

Der in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, genehmigte Aufzugsschacht ist zu errichten und sind der Serverraum sowie die zusätzliche WC-Anlage rückzubauen.

Ausschnitt Bescheid vom 19.02.2025, Quelle: [Baurechtsamt Salzburg](#)

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Auch im Zuge der Befundaufnahme war festzustellen, dass die tatsächliche Ausführung/der Bestand in der Natur der Top 3 (Büroeinheit) vom baubewilligten und eingereichten Einreichplan abweicht. **Darüber hinaus bestehen ebenfalls Abweichungen gegenüber dem vorliegenden Nutzwertgutachten. Nachdem ein präsumtiver Käufer Grundbuchsstand erwirbt, wird der nachstehenden Bewertung das verbücherte Nutzwertgutachten vom 29.03.2022 mit der Tagebuchzahl 5630/2022 zugrunde gelegt** und auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in derartigen Fällen eine Neuparifizierung vorzunehmen wäre. Die hierfür anfallenden Kosten sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nachdem die Sachverständige keine Bausachverständige ist, war aufgrund der Abweichungen sowie der bestehenden baupolizeilichen Aufträge eine fachliche Beurteilung durch einen Sachverständigen des Fachgebiets Bauwesen erforderlich. Zu diesem Zweck wurde, nach Rücksprache mit dem Bezirksgericht Salzburg, Herr SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. (Sachverständiger für das Fachgebiet „Bauwesen“) als Subgutachter beigezogen. Das von SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. erstellte Subgutachten vom 09.05.2026 ist im gegenständlichen Gutachten unter dem Punkt „G. Beilagen“ abgebildet. **Die sich daraus ergebende Beurteilung bzw. die anfallenden Kosten werden im gegenständlichen Gutachten entsprechend berücksichtigt. Auf die Ausführungen im Gutachten des Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. wird ausdrücklich verwiesen.**

Weiters ist festzuhalten, dass ein präsumtiver Käufer der Top 3 unter Umständen auch anteilige Fertigstellungs- bzw. Beseitigungskosten für im Bereich der Allgemeinflächen anfallende Arbeiten mittragen müsste. Im Gutachten des Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. sind diese Kosten angeführt. Aus diesem Grund werden nachstehend die restlichen baupolizeilichen Aufträge des Bescheides vom 19.02.2025, Zahl 05/01/36000/2021/040 angeführt, welche die gesamte Liegenschaft betreffen:

Spruch I.

Gemäß § 20 Abs 4 BauPolG wird der [REDACTED] als Eigentümerin der baubehördliche Auftrag erteilt, zur Behebung der bei der Überprüfung gemäß § 17 Abs 5 BauPolG am 04.11.2024 auf GSt 1826 KG Maxglan, Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, festgestellten Beugebrechen folgende, nachstehend unter den Punkten 1. bis 3. beschriebenen Maßnahmen umgehend, längstens jedoch binnen **zwei Wochen** ab Rechtskraft dieses Bescheides, durchzuführen:

1. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Brandschutztüre zwischen dem Geschäft Top 1 und der Garage im Erdgeschoss nicht selbständig ins Schloss fällt.

Die Brandschutztüre zwischen dem Geschäft Top 1 und der Garage im Erdgeschoss ist derart zu adaptieren, dass sie selbständig ins Schloss fällt.
2. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Brandschutztüre vom Stiegenhaus in den Technikraum im Erdgeschoss nicht selbständig ins Schloss fällt.

Die Brandschutztüre vom Stiegenhaus in den Technikraum im Erdgeschoss ist derart zu adaptieren, dass sie selbständig ins Schloss fällt.
3. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass im E-Verteiler-Kasten im Technikraum eine Blindabdeckung im oberen Bereich des Verteilers fehlt.

Spruch II.

Gemäß § 16 Abs 3 und 4 BauPolG wird der [REDACTED] als Eigentümerin des GSt 1826 KG Maxglan, Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, der baubehördliche Auftrag erteilt folgende, nachstehend unter den Punkten 1., 3., 4. und 6. beschriebenen Maßnahmen unverzüglich, längstens binnen **einem Monat**, unter den Punkten 2. und 5. beschriebenen Maßnahmen unverzüglich, längstens binnen **zwei Monaten** und unter den Punkten 7. bis 13. beschriebenen Maßnahmen unverzüglich, längstens binnen **sechs Monaten**, jeweils ab Rechtskraft dieses Bescheides, zu beseitigen:

Ausschnitt Bescheid vom 19.02.2025, Quelle: [Baurechtsamt Salzburg](#)

Beim E-Verteiler-Kasten im Technikraum ist die fehlende Blindabdeckung im oberen Bereich des Verteilers einzubauen.

1. Auf dem Garagenflachdach wurde eine Geländerkonstruktion bzw Absturzsicherung angebracht und wurde der französische Balkon im Bereich des Fensterelementes in Richtung Süden im Besprechungsraum im 1. Obergeschoss nicht ausgeführt um das Flachdach als Dachterrasse nutzbar zu machen.

Der in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, genehmigte französische Balkon im Bereich des Fensterelementes in Richtung Süden im Besprechungsraum im 1. Obergeschoss, welcher nicht ausgeführt wurde, ist ordnungsgemäß herzustellen und ist die Geländerkonstruktion bzw Absturzsicherung auf dem Garagenflachdach ersatzlos zu entfernen.

2. Im Bereich der Teeküche im 1. Obergeschoss wurde ein Fensterelement mit einer Größe von 100 cm x 220 cm anstatt eines Fensterelements mit einer Größe von 100 cm x 120 cm ausgeführt.

Das in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, genehmigte Fensterelement mit einer Größe von 100 cm x 120, welches größer ausgeführt wurde, ist ordnungsgemäß herzustellen.

3. Entlang der gemeinsamen Bauplatzgrenze zu Gst 436/10 KG Maxglan wurde ein Sichtschutz mit einer Höhe von ca. 2,20 m anstatt einer Höhe von 1,50 m und einer Länge von ca. 7,00 m anstatt 4,50 m ausgeführt.

Der in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, genehmigte Sichtschutz mit einer Höhe von 1,50 m, welcher zu hoch und zu lange ausgeführt wurde, ist ordnungsgemäß herzustellen.

4. Die Zugangstüre neben dem Garagentor und der Durchgang von der Garage in den Innenhof wurden zugemauert.

Die in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, vorhandene Zugangstüre in die Garage und der Durchgang von der Garage in den Innenhof, welche zugemauert wurden, sind ordnungsgemäß herzustellen.

5. Im Geschäft im Erdgeschoss wurde eines der beiden WC neben dem Technikraum nicht ausgeführt und wurde eine nichttragende Zwischenwand zwischen den Räumen „Geschäft 10,88 m²“ und „Geschäft 14,02 m²“ versetzt ausgeführt.

Das in der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, zweite WC, welches nicht ausgeführt wurde, sowie die nichttragende Zwischenwand zwischen den Räumen „Geschäft 10,88 m²“ und „Geschäft 14,02 m²“, welche versetzt ausgeführt wurde, sind ordnungsgemäß herzustellen.

6. Im Bereich der Trennwand im Erdgeschoss zum allgemeinen Stiegenhaus wurde eine zusätzliche Eingangstüre, in der Qualifikation EI230-C in das Geschäft (Top 1) geschaffen.

Die im Bereich der Trennwand im Erdgeschoss zum allgemeinen Stiegenhaus geschaffene zusätzliche Eingangstüre ist baulich zu verschließen und ist der konsensgemäße Zustand gemäß der Baubewilligung vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, wieder herzustellen.

Spruch III.

Gemäß § 20 Abs 7 Baupolizeigesetz 1997 - BauPolG wird der [REDACTED] als Eigentümerin der baubehördliche Auftrag erteilt, folgende widmungswidrigen Verwendungen

Ausschnitt Bescheid vom 19.02.2025, Quelle: [Baurechtsamt Salzburg](#)

auf Gst 1826 KG Maxglan, Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, bis zum **31.03.2025, 24:00 Uhr**, einzustellen:

1. In der Garage im Erdgeschoss wurden widmungsfremde Lagerungen in Form einer Waschmaschine, eines Wäschetrockners sowie Putzmaschinen, Leitern, diverse Putzmittel, Kartonagen, Kehrgeräte udgl. Vorgefunden, wodurch es nicht möglich ist, den erforderlichen und festgelegten KFZ-Pflichtstellplatz zu nutzen.

Die in der Garage vorgefundenen widmungsfremden Lagerungen in Form einer Waschmaschine, eines Wäschetrockners sowie Putzmaschinen, Leitern, diverse Putzmittel, Kartonagen, Kehrgeräte udgl. sind ersatzlos zu entfernen, sodass der festgelegte KFZ-Pflichtstellplatz wieder anfahrbar ist.

2. Im Technikraum im Erdgeschoss wurden widmungsfremde Lagerungen in Form einer Leiter, Kartonagen, Schaufeln, Besen, Staubsauger sowie einer Kommode udgl. vorgefunden.

Die widmungsfremden Lagerungen im Technikraum in Form einer Leiter, eines Staubsaugers, Kartonagen, Schaufeln, Besen, sowie einer Kommode udgl. sind zu entfernen.

3. Das Büro Top 2 im 1. Obergeschoss wird nicht gemäß Bescheid vom 16.11.2021, Zahl 05/01/36000/2021/024, als Büro, sondern als Wohnung genutzt.

Die Verwendung des Büros Top 2 im 1. Obergeschoss als Wohnung ist zu unterlassen.

4. Im Innenhof im Erdgeschoss wurden widmungsfremde Lagerungen in Form einer Terrassengarnitur, eines Sonnenschirms und eines Hängesessels vorgefunden, wodurch es nicht möglich ist die erforderlichen und festgelegten Fahrradpflichtabstellplätze zu nutzen.

Die im Innenhof vorgefundenen widmungsfremden Lagerungen in Form einer Terrassengarnitur, eines Sonnenschirms und eines Hängesessels sind ersatzlos zu entfernen, sodass die 5 festgelegten Fahrradpflichtabstellplätze wieder anfahrbar sind.

Ausschnitt Bescheid vom 19.02.2025, Quelle: [Baurechtsamt Salzburg](#)

Weiters wurde in der Verhandlungsschrift zur Überprüfung gemäß §17 BauPolG vom 04.11.2024, Zahl 05/01/36000/2021/033 folgendes vermerkt:

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass folgende zum Verfahrensabschluss bzw zur weiteren Bearbeitung erforderliche Unterlagen fehlen und noch nachzubringen sind:

- a) Bauvollendungsanzeige
- b) Bestätigung des Bauführers mit Angabe, dass sich Änderungen in der Bauführung ergeben haben
- c) Energieausweis-Prüfprotokoll für die Fertigstellung
- d) Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung des Elektroinstallationen

- e) Bestätigung über die Standfestigkeit der baulichen Maßnahme
- f) Änderungs- bzw Bestandspläne 3-fach

Ausschnitt Verhandlungsschrift vom 04.11.2024, Quelle: [Baurechtsamt Salzburg](#)

Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass im gegenständlichen Gutachten lediglich die ermittelten Kosten für die gegenständliche Einheit Top 3 berücksichtigt werden. Eventuell anfallende Kosten für die Allgemeinflächen werden rechnerisch nicht berücksichtigt.

- Zu berücksichtigen gilt, dass zwischen der ersten und zweiten Befundaufnahme seitens der verpflichteten Partei eine Änderungsplanung bei der Behörde (Baurechtsamt der Stadt Salzburg) eingereicht wurde. In Absprache mit der betreibenden Partei wird diese in diesem Gutachten dargestellt. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich diese noch im Einreichprozess befindet und somit noch nicht vidiert wurde.

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

- Der fertigenden Sachverständigen wurde im Rahmen der Befundaufnahme mitgeteilt, dass Bestandverhältnisse vorhanden sind. Von der verpflichteten Partei wurden der Sachverständigen für die gegenständliche Einheit insgesamt elf Mietverträge sowie Vertragsverlängerungen übermittelt. Im Rahmen der Prüfung der Bestandverträge wurde festgestellt, dass die in den Bestandverträgen ausgewiesenen Mietflächen in Summe 137,73 m² umfassen, während die tatsächliche Nutzfläche der Top 3 laut Nutzwertgutachten vom 29.03.2022 lediglich 109,47 m² beträgt. Dies ist unter anderem auch darauf zurückzuführen, dass jeweils einzelne kleine vermietete Flächeneinheiten (z.B. 7,74 m², 11,61 m², etc.) in Bestand gegeben wurden und die Nutzungsform in der Natur einem „Co-Working Space“ ähneln könnte, bei dem es auch vorkommt, dass keine bestimmte, klar abgegrenzte Räumlichkeit vermietet wird und Teilflächen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Frage, welchen gesetzlichen Bestimmungen die abgeschlossenen Verträge unterliegen, eine Rechtsfrage darstellt, deren Beantwortung nicht in den Aufgabenbereich der Sachverständigen fällt. Im Gutachten können daher lediglich Annahmen getroffen werden. **Im gegenständlichen Fall wird als Annahme davon ausgegangen, dass sämtliche vorliegenden Verträge – wie in den Verträgen unter Punkt V. 2. Absatz vereinbart – von beiden Vertragsteilen zum 30.09. eines jeden Kalenderjahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden können.**

Die Sachverständige unterstellt in weiterer Folge in vorliegender Bewertung, dass die vorhandenen Bestandverträge zum ehestmöglichen Zeitpunkt von einer der Vertragsteile aufgekündigt werden.

Die der fertigenden Sachverständigen vorliegenden Kopien der Mietverträge vom 29.09.2022 (und 29.09.2023) sowie auch jene der Verlängerungsvereinbarung sind großteils nur gestempelt, jedoch nicht unterfertigt.

- Es wird darauf hingewiesen, dass der der Einheit Top 3 (Büroeinheit) zugeordnete Mindestanteil in Höhe von 111/290 Liegenschaftsanteilen laut Grundbuch noch nicht dem verdoppelten Anteil von 222/580 laut Nutzwertgutachten (siehe auch Blatt 48 in diesem Gutachten) entspricht.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

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

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von der fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 10.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen der Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrechtsschutz. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

SACHVERSTÄNDIGE

Das gegenständliche Gutachten wurde von der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Katharina Hubner, MA, MSc, REV erstellt.

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG

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

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

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

RECHERCHEZEITRAUM

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

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 16.06.2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

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

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

Basisdaten²

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

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

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

2. Wirtschaftliche Faktoren³

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

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

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

¹ Quelle: www.wikipedia.org

² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.stadt-salzburg.at

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, ist im Stadtgebiet von Salzburg, im Stadtteil Maxglan, in der Nähe des „Landeskrankenhauses Salzburg“ und zwar direkt an der Innsbrucker Bundesstraße gelegen.



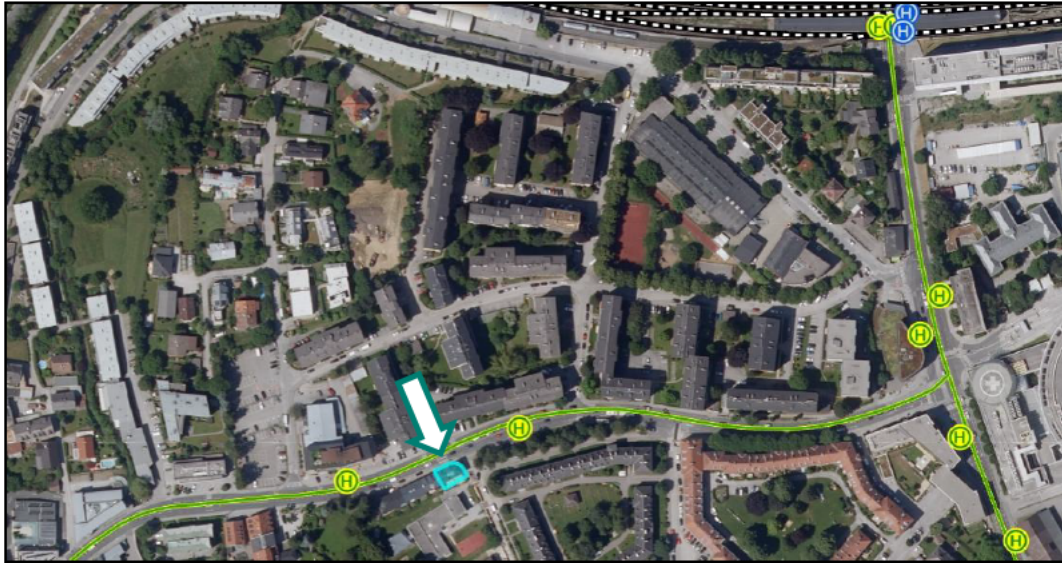
Luftbild, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Haltestelle „Salzburg Böhm-Ermolli-Straße“ der bedienenden Linie 12, 180, 181, 2, 260, 28 und 9 ist ca. 50 m Fußweg entfernt. Die Bahnhaltestelle „Salzburg Aighof S-Bahn“ der bedienenden Linie R14102, R25798, REX 2, REX 21, REX 3, S2 und S3 ist ca. 550 m Fußweg entfernt. Die genaue Situierung der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



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

■ Anbindung an den Individualverkehr

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die Innsbrucker Bundesstraße, die im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft aus den Grundstücken 4012/1 (im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg) und 1392 (im Eigentum des Landes Salzburg) besteht. Somit ist die Liegenschaft an das Verkehrsnetz angebunden. Festgehalten wird an dieser Stelle, dass der gegenständlichen Top 3 kein Stellplatz zugeordnet ist.

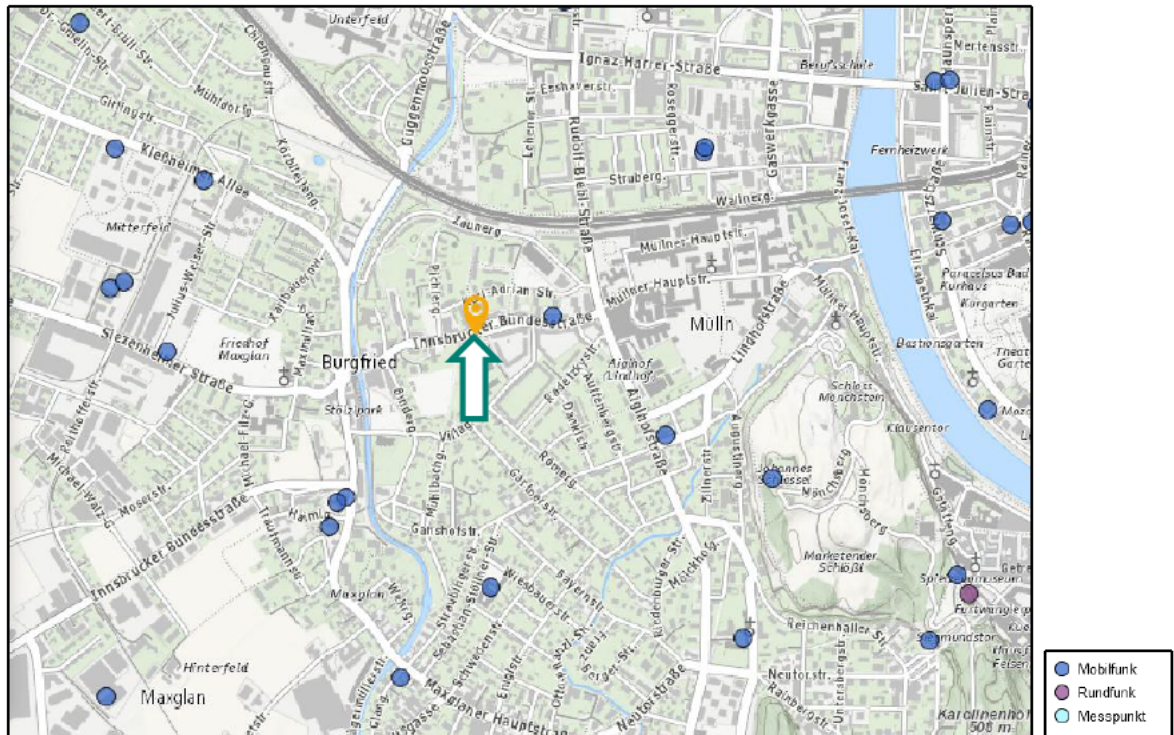


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxplan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

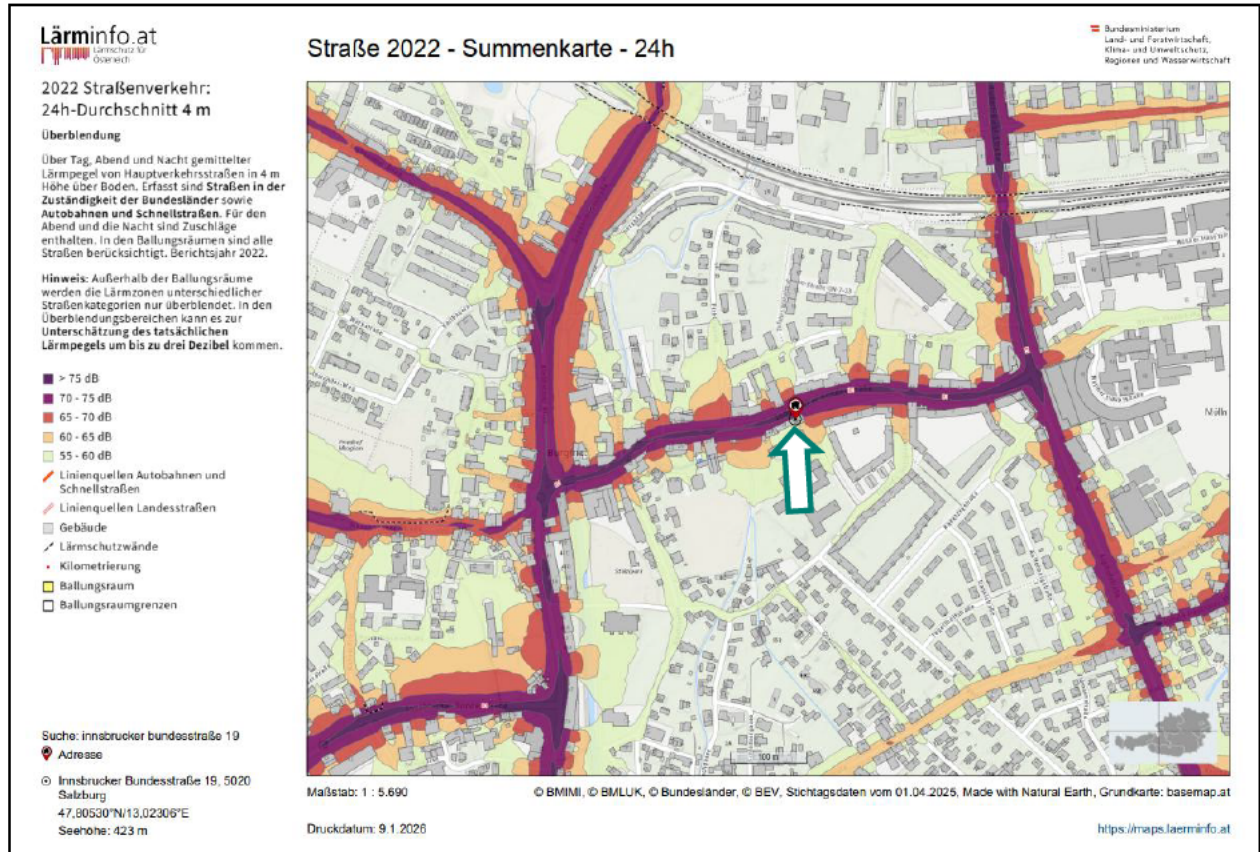
■ Funksender in der Umgebung

Im Nahbereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkatalog, Quelle: www.senderkatalog.at

■ Lärminformation



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

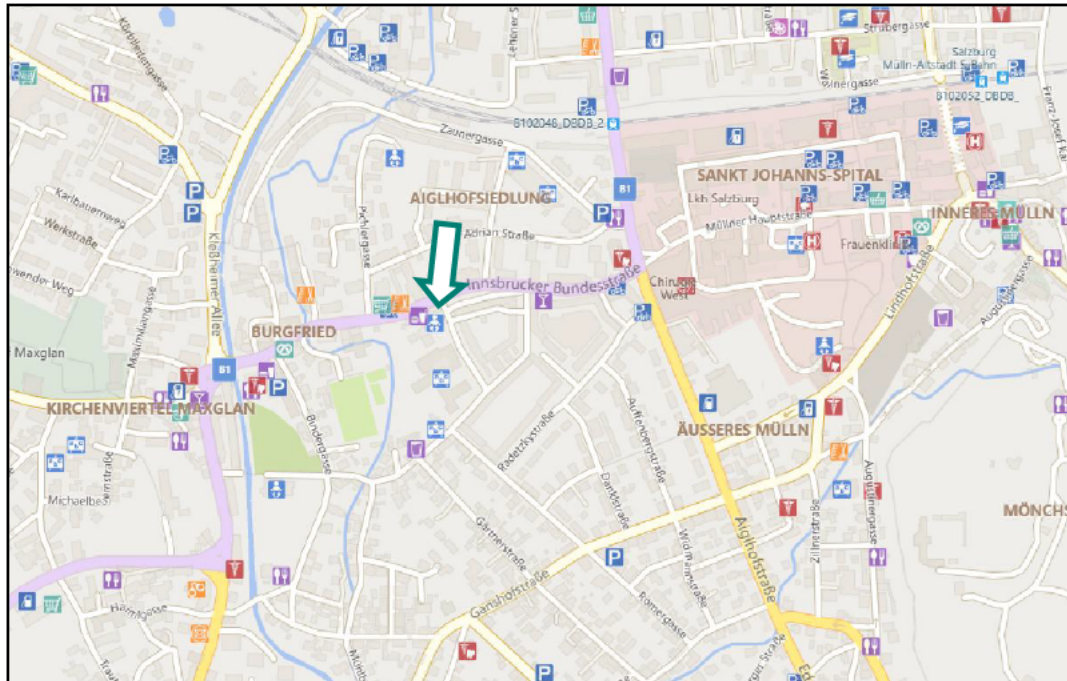
Die Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“, mit einem durchschnittlichen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

Typische Schallpegel

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

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

■ Infrastruktur⁴



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

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

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

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

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug

KATASTRALGEMEINDE 56531 Maxglan

EINLAGEZAHL 1929

BEZIRKSGERICHT Salzburg

Letzte TZ 11403/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1826	GST-Fläche *	195	
	Bauf.(10)	136	
	Bauf.(20)	59	Innsbrucker Bundesstraße 19

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 7408/1975 Sicherheitszone hins aller Gst GB Maxglan

2 a 12227/2008 Änderung der GstNr .89/5 auf 1826 (Abog-A 200/08)

***** B *****

5 ANTEIL: 96/290

[REDACTED]

[REDACTED]

a 5630/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2022-04-01 Eigentumsrecht

b 5630/2022 Wohnungseigentum an Top 1 (Geschäft) samt Innenhof

6 ANTEIL: 66/290

[REDACTED]

[REDACTED]

b 5630/2022 Wohnungseigentum an Top 2 (Büroeinheit)

c 8228/2022 Kaufvertrag 2022-05-20 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 111/290

[REDACTED]

[REDACTED]

a 253/2021 IM RANG 10570/2020 Kaufvertrag 2020-11-20 Eigentumsrecht

b 5630/2022 Wohnungseigentum an Top 3 (Büroeinheit)

8 ANTEIL: 17/290

[REDACTED]

[REDACTED]

a 5630/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2022-04-01 Eigentumsrecht

b 5630/2022 Wohnungseigentum an Top 4 (PKW - Garagenabstellplatz)

***** C *****

7 auf Anteil B-LNR 7

a 254/2021 Pfandurkunde 2020-12-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 800.000, --

für Raiffeisenbank Salzburg Lieferung-

Maxglan-Siezenheim eGen (FN 68047w)

c 11159/2025 siehe C-LNR 19

8 auf Anteil B-LNR 5 8

a 5632/2022 Pfandurkunde 2022-05-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 310.000, --

für [REDACTED] (FN 67417v)

b gelöscht

9 auf Anteil B-LNR 6

a 8229/2022 Pfandurkunde 2022-08-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 342.000, --

für Raiffeisenbank Unken eGen (FN 67417v)

12 a 3738/2024 (Entscheidendes Gericht BG Mattighofen - 1206/2024)

Pfandurkunde 2024-04-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000, --

für [REDACTED] (FN 94698m)

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

b 3738/2024 (Entscheidendes Gericht BG Mattighofen - 1206/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 126 KG 40302 Eggelsberg C-LNR 7
EZ 118 KG 40302 Eggelsberg C-LNR 9
EZ 1929 KG 56531 Maxglan C-LNR 12

15 auf Anteil B-LNR 5 6 8
a 9469/2024 Zahlungsbefehl 2024-07-31
PFANDRECHT vollstr EUR 9.500,16
samt Z aus EUR 1.056,--
8,58 % ab 2022-01-24 bis 2022-12-31
11,08 % ab 2023-01-01 bis 2023-06-30,
12,58 % ab 2023-07-01 bis 2023-12-31,
13,08 % ab 2024-01-01 (B jeweils Vertragsdatum 2022-01-12),
samt Z aus EUR 8.444,16
8,58 % ab 2022-07-25 bis 2022-12-31,
11,08 % ab 2023-01-01 bis 2023-06-30,
12,58 % ab 2023-07-01 bis 2023-12-31,
13,08 % ab 2024-01-01 (B jeweils Vertragsdatum 2022-06-08),
Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 2024-07-31, EUR 672,33,
EUR 824,83
für [REDACTED] (FN 060154m) (5 E 4629/24a)

17 auf Anteil B-LNR 5 6 8
b 11403/2025 IM RANG 10533/2024 Pfandurkunde 2025-01-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)

18 auf Anteil B-LNR 5 6 8
a 7196/2025 Exekutionsantrag 2025-08-06, Beschluss 2025-08-12
PFANDRECHT vollstr EUR 547,02
samt 11,73 % Z ab 02.01.2025, Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z
seit 04.03.2025, Kosten EUR 231,35, Antragskosten EUR
245,60 für [REDACTED]
(5 E 3382/25w)

19 auf Anteil B-LNR 7
a 11159/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr (zumindest) EUR 200.000,-- samt
2,78 % Z aus EUR 200.000,-- ab 04.07.2025, Kosten des
Antrages EUR 4.689,62 für [REDACTED]
[REDACTED] (FN 068047w)
(8 E 4687/25d)
IM RANGE C-LNR 7

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

Grundbuch 12.01.2026 10:40:53

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

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

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

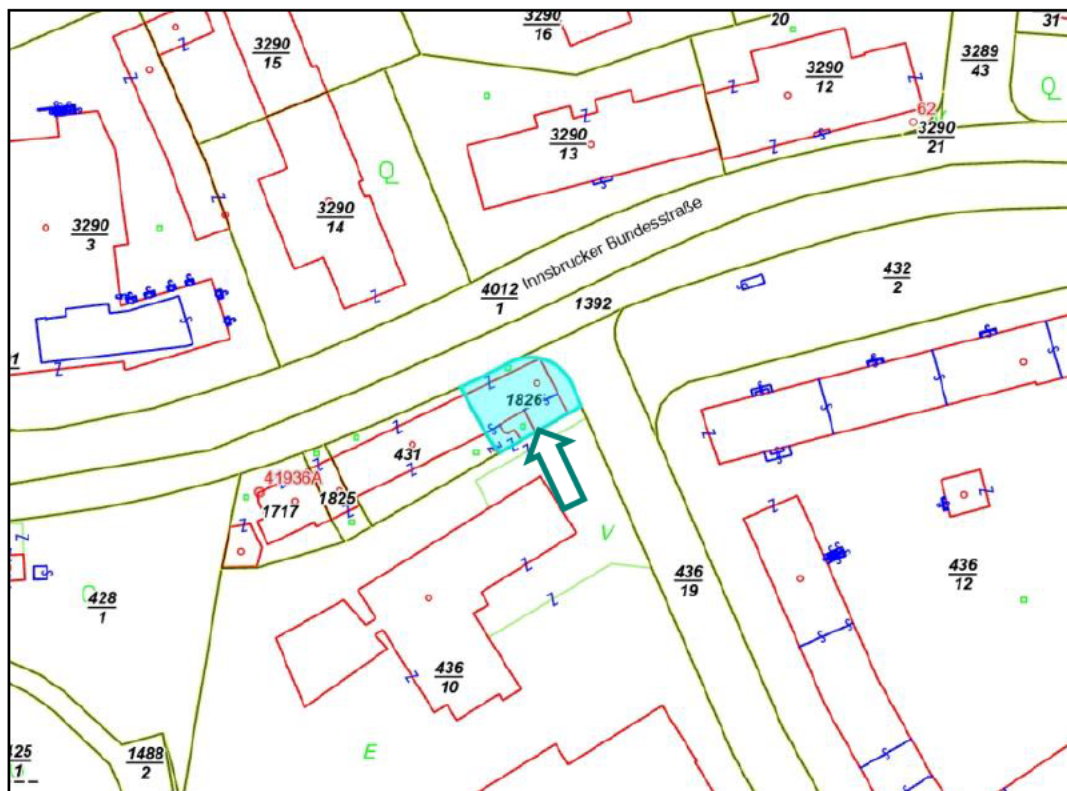
persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
1929	1826	136 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		59 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gesamtfläche		195 m ²	

Die Flächen wurden rechnerisch ermittelt, jedoch nicht in den Grenzkataster eingetragen

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration

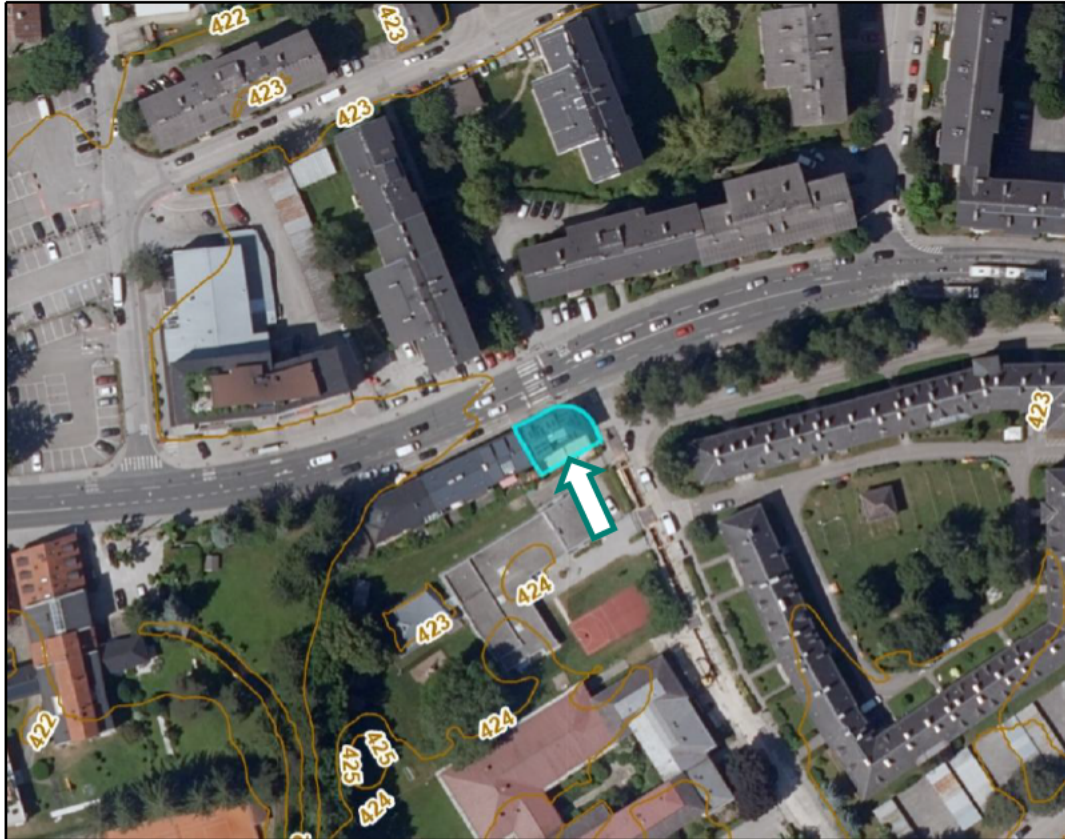


Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 1826 weist eine Fläche von 195 m² laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und annähernd eben.

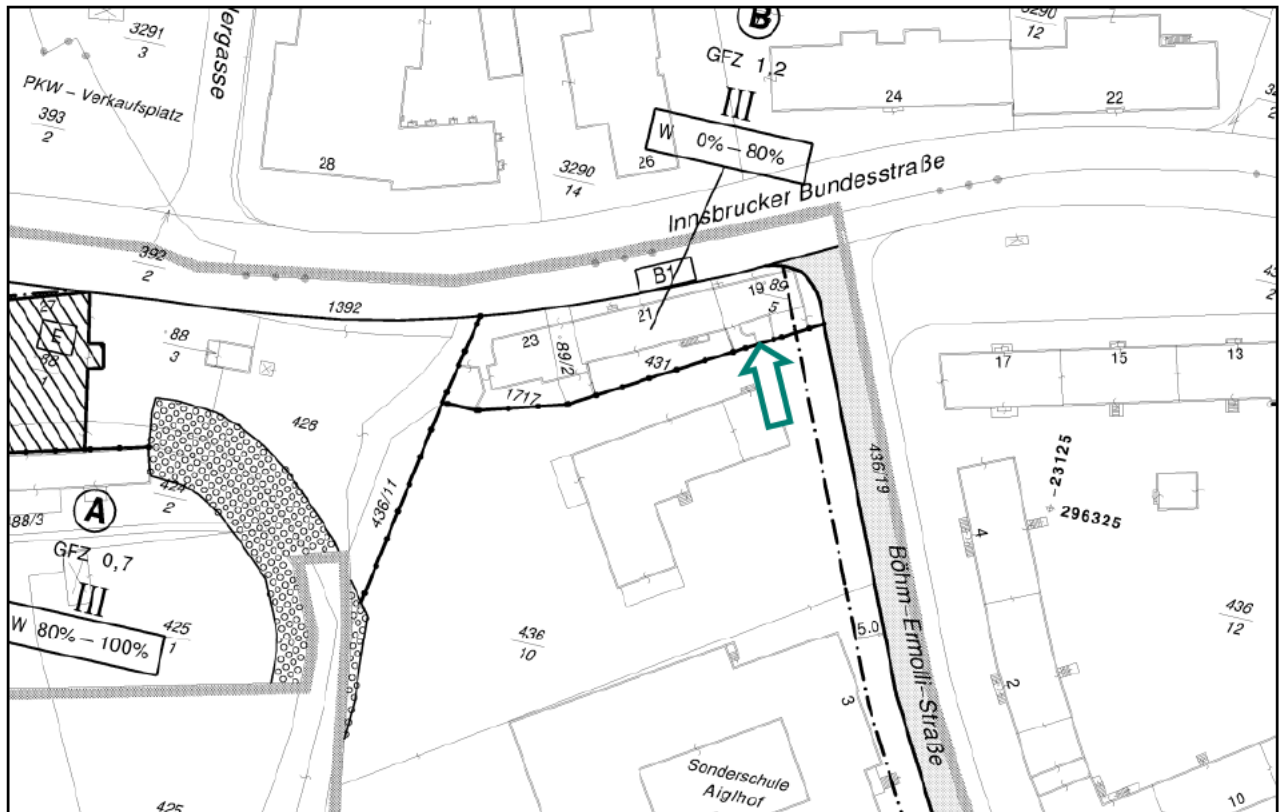


Auszug aus dem Höhenschichtlinienplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bebauungsplan

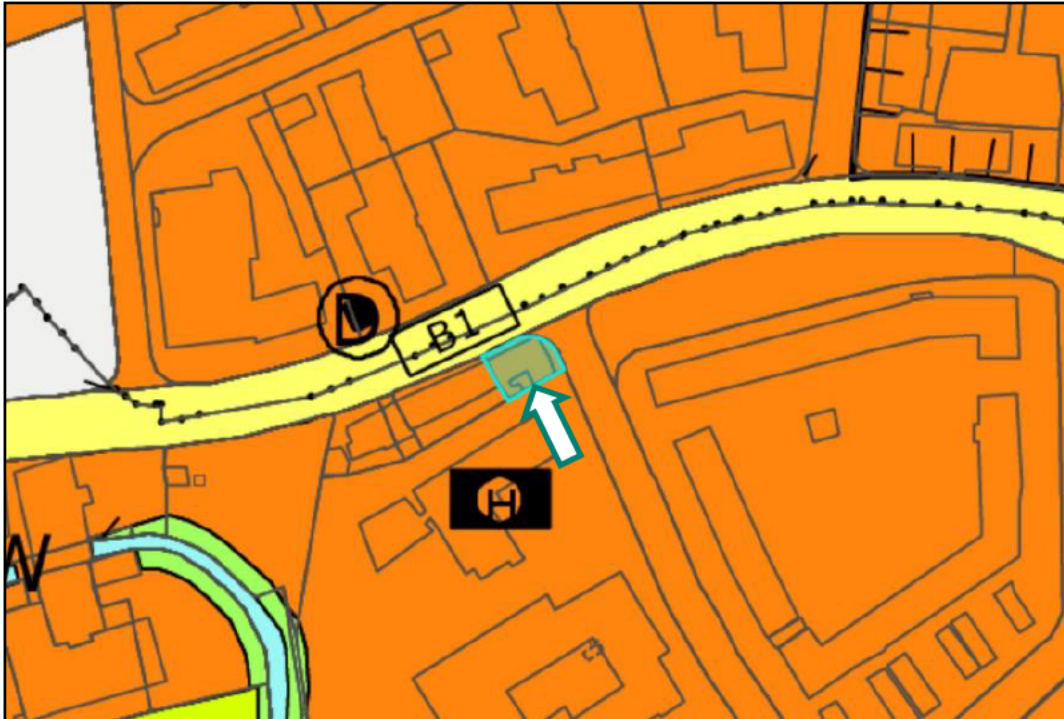
Nach dem nachstehend abgebildeten Bebauungsplan der Grundstufe Maxplan – Leopoldskron 7/G1 Bindergasse befindet sich die Liegenschaft im Teilgebiet B, für das eine Zahl der oberirdischen Geschoße von III und eine GFZ von 1,2 ausgewiesen ist. Weiters ist eine zulässige Nutzung nach Mindest- bzw. Höchstanteilen, bezogen auf die Geschoßfläche (§36 Abs 1 ORG 1998), Anteil der Wohnnutzung von W 0%–80%, angegeben. Aus dem Bebauungsplan sind eine Bau- und eine Straßenfluchtlinie sowie der Verlauf einer Gemeindestraße ersichtlich.



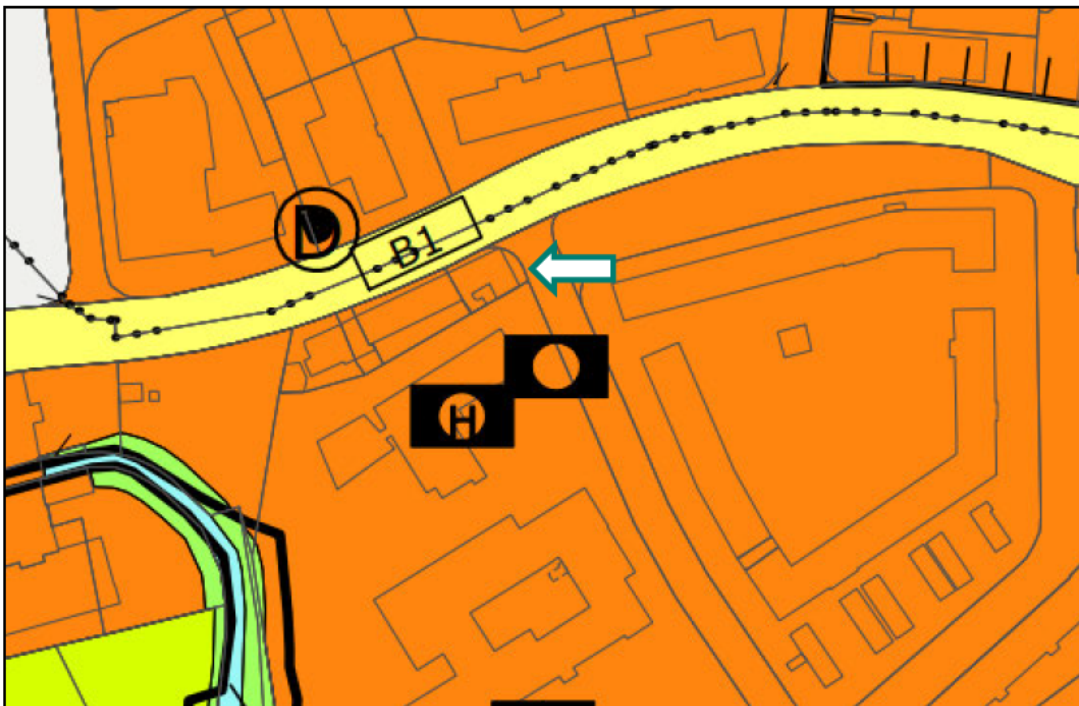
Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe; Quelle: www.stadt-salzburg.at

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxplan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

3.2 Flächenwidmung



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



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

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

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxplan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland

§ 30

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

...

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

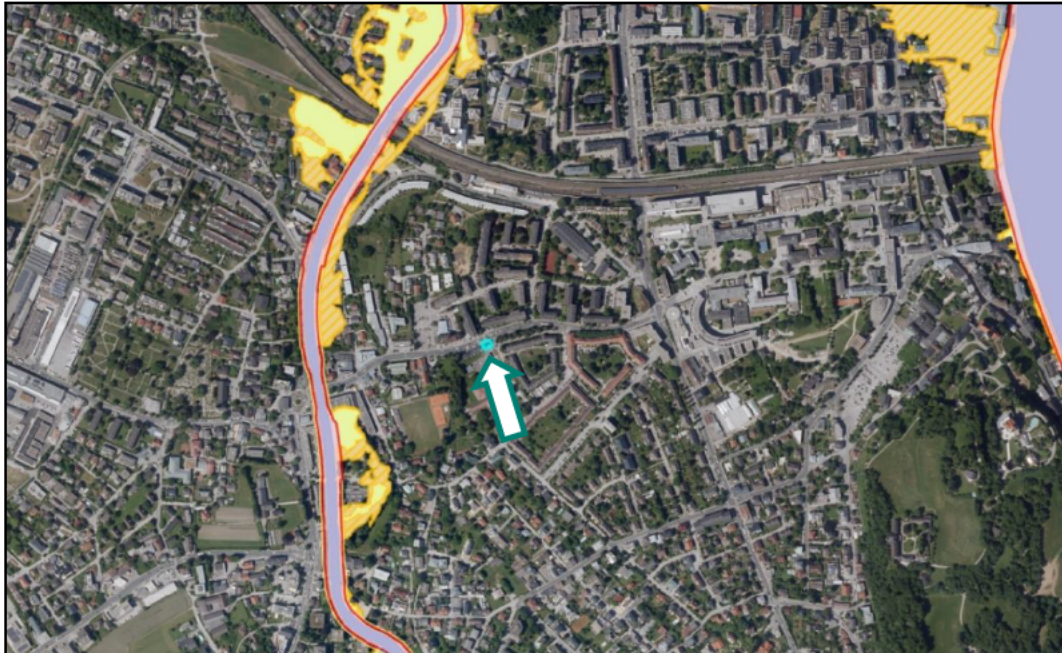
- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;*
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;*
- c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;*

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren – Bundeswasserbauverwaltung und Wildbach- und Lawinenverbauung

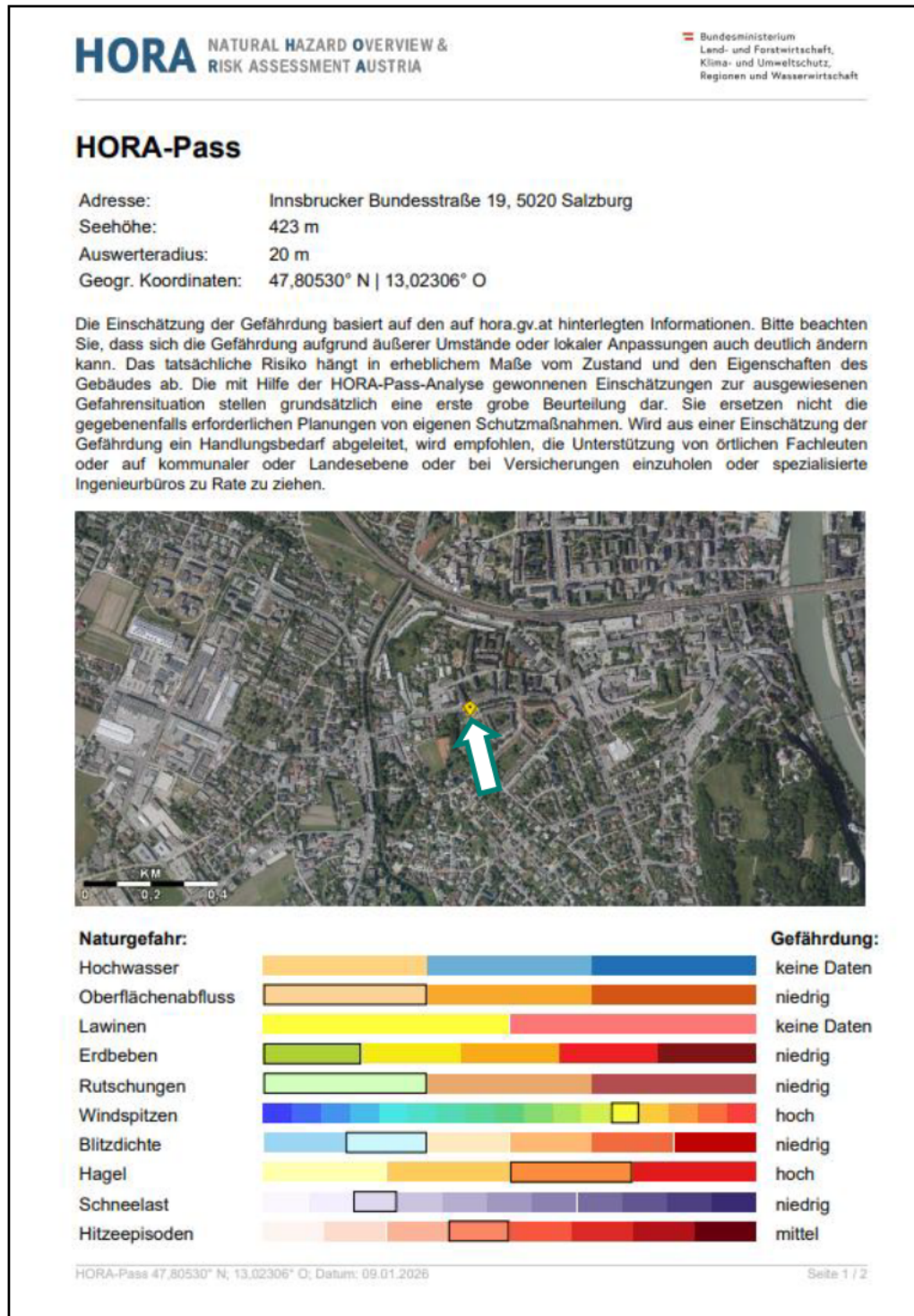


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung und der Wildbach- und Lawinenverbauung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxplan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

■ Naturgefahren – HORA-Pass

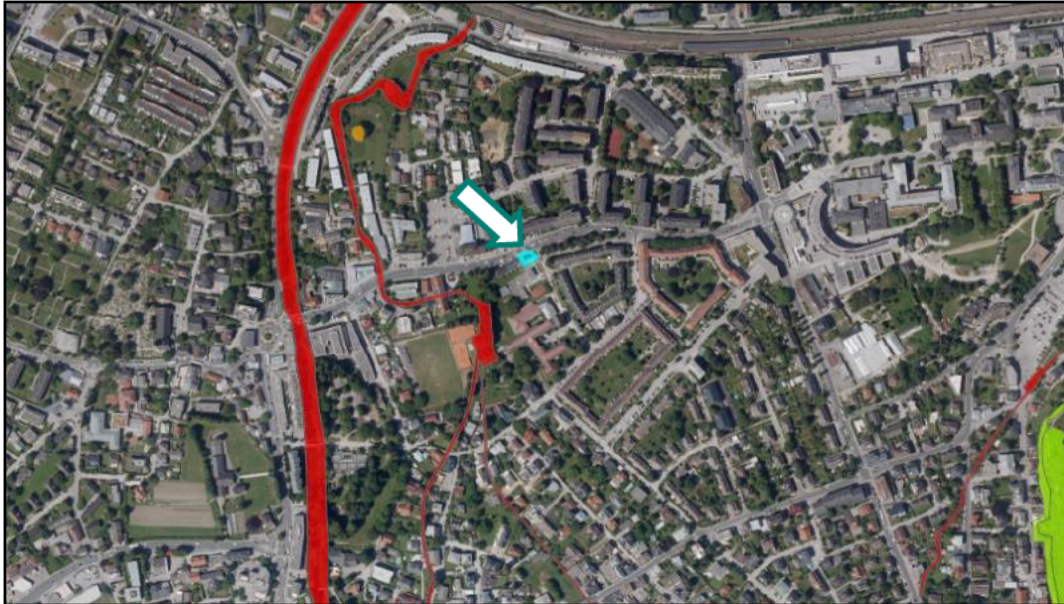


Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: <https://hora.gv.at/>

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

4.2 Naturschutz

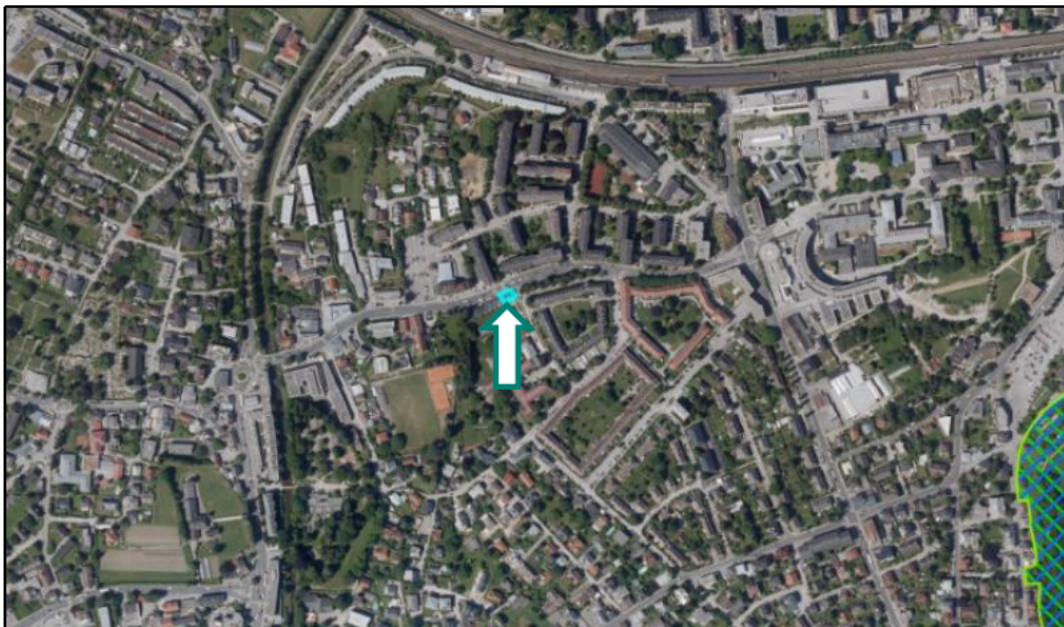
■ Biotopkartierung



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

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

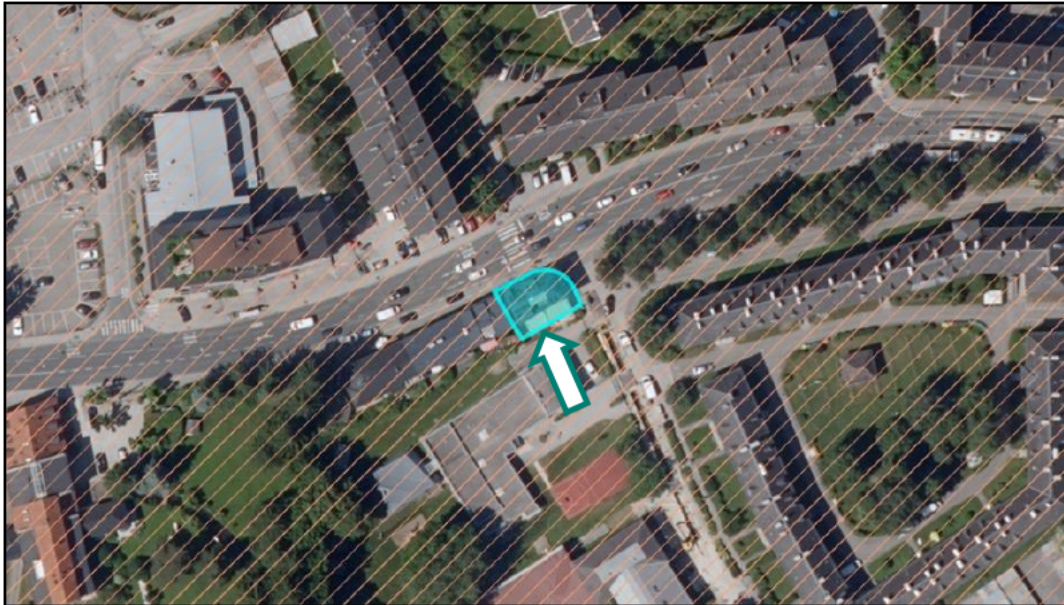
■ Naturschutzbuch



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

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

4.3 Wasserversorgung



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

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

■ Leitungsplan



Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: Salzburg Netz

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Wasserleitungen (blau strichlierte Linien), der Stromleitungen (braun und türkis strichlierte Linien), der Gasleitungen (schwarzgelb strichlierte Linien), des Datenkabels der Salzburg AG (pink strichpunktuelle Linien) und der Fernwärmeleitungen (blaue und pinke Linien; verlaufen vor dem Grundstück - nicht angeschlossen).

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxplan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

4.4 Land- und Forstwirtschaft

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

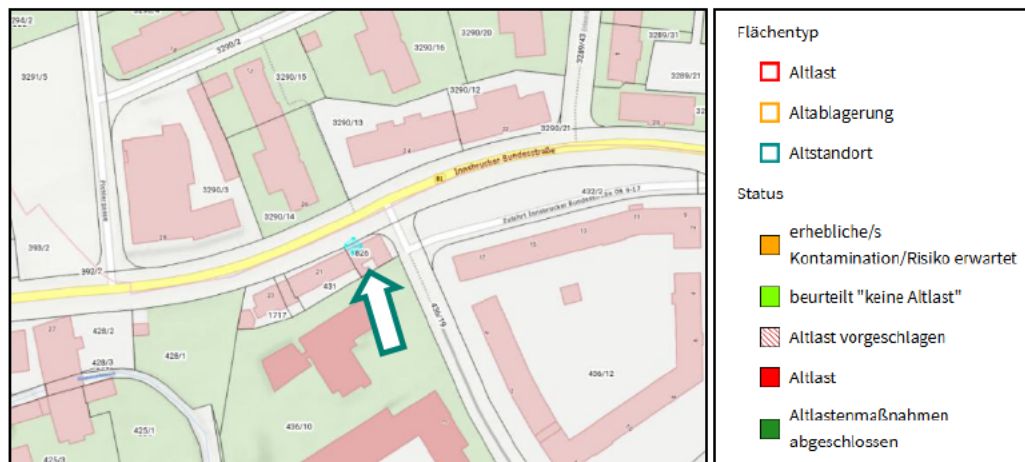
5. Altlastenportal

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

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

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

Die fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



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

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

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

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

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

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Büro- und Geschäftshaus in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, zwei Obergeschoße und ein Dachgeschoß. Im südöstlichen Teil der Liegenschaft befindet sich ein PKW-Garagenabstellplatz. Die Erschließung der Geschoßebenen EG bis 2. Obergeschoß erfolgt über ein allgemeines Stiegenhaus sowie einen Lift. Das Dachgeschoß des Gebäudes wird über eine in der Einheit Top 3 innenliegende Stiege erschlossen. Die Generalsanierung des Gebäudes, das in Teilbereichen bereits 1870 errichtet wurde, erfolgte im Jahr 2021.

Ausdrücklich wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter dem Punkt „Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung“ verwiesen.

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

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

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Eingangs wird festgehalten, dass der Bestand in der Natur in Teilbereichen von den baubewilligten Einreichplänen abweicht. Eine Änderungsplanung wurde von der verpflichteten Partei bei der zuständigen Baubehörde eingebracht, diese war zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Gutachtens noch nicht bewilligt. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung“ wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen. Die nachstehende Beschreibung bezieht sich auf den am Tag der Befundaufnahme vorgefundenen Bestand in der Natur.

Die Befundaufnahme beginnt im **2. Obergeschoß** vor der Glastüre, die in die bewertungsgegenständliche **Top 3** führt. Vom **Eingangsbereich** aus nach rechts gehend gelangt man in die **Teeküche**, die geweißte Wände und eine geweißte Decke aufweist. Der Boden ist mit einem Fischgrätparkettboden belegt. Eine kleine Küchenzeile mit einem Geschirrspüler der Marke Elektra Bregenz, diversen Ober- und Unterschränken sowie einer Abwasch mit Mischbatterie wurde aufgebaut.

Weitergehend gelangt man in den Bürobereich, der ebenfalls einen Fischgrätparkettbodenbelag aufweist. Auf der linken Seite befindet sich der **offene Büroraum**, der Richtung Innsbrucker Bundesstraße zwei große Fensterelemente mit einem französischen Balkon aufweist. Die Wände und die Decke sind geweißt. Die Decke ist nicht durchgehend und teilweise offen zum darüberliegenden Dach/Galeriegeschoß. In diesem Bereich sind die geweißte Dachuntersicht und ein Stahlträger ersichtlich. Vis à vis des offenen Büorroumes befindet sich ein **Besprechungsraum**, der mittels Glaswand zum Bürobereich hin abgetrennt ist. Ein großes Fensterelement mit einem französischen Balkon ist verbaut. Die Wände und die Decke sind geweißt und in die Decke wurden Lichtelemente integriert. Daran anschließend befindet sich ein durch Wände getrenntes **Eckbüro**, welches ebenfalls einen Fischgrätparkettbodenbelag, geweißte Wände und eine geweißte Decke aufweist. Ein großes Fensterelement mit einem französischen Balkon ist vorhanden. Wieder zurück in Richtung Eingangsbereich gehend gelangt man zu einem **WC**, das mit einem Fischgrätparkettbodenbelag und einem WC mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten ausgestattet ist. Im Bereich des WCs wurde die Wand gefliest, darüber ist sie geweißt, auch die Decke ist geweißt. Die Leuchte wurde auf die Decke aufgesetzt. Ein Handwaschbecken mit Mischbatterie sowie ein darunter situierter Boiler wurden montiert.

Gegenüber des WCs befindet sich die Treppe, die in das galerieartig ausgeführte **Dachgeschoß** führt. Vom Treppenaustritt im Dachgeschoß nach rechts gehend gelangt man durch eine Hebeschiebetüre auf die **Terrasse**.

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Diese wurde augenscheinlich noch nicht fertiggestellt, die Bitumenbahnen sind gelegt, der Bodenaufbau ist jedoch nicht vorhanden.

Ebenfalls im Dachgeschoß gelegen ist ein weiterer **Besprechungsraum**. Dieser befindet sich in der Raummitte und weist auf beiden Seiten bodentiefe Fenster auf, die einen Blick auf die darunterliegende Geschoßebene ermöglichen. Rückwärtig davon befindet sich im Bereich der Gaube in Richtung der Innsbrucker Bundesstraße ein Fensterelement. Daran anschließend ist ein weiterer offener **Büroraum** vorhanden. Dieser weist ebenfalls einen Fischgrätparkettbodenbelag, geweißte Wände und eine geweißte Decke auf, in diesem Bereich sind die Dachschrägen deutlich erkennbar.

Vis-à-vis des Büroraums befindet sich rechts ein **WC**, das nahezu identisch zu dem zuvor beschriebenen WC in der Geschoßebene darunter ausgestattet wurde. Ein Fenster Richtung Innsbrucker Bundesstraße ist vorhanden, ebenso ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und ein Waschbecken mit Mischbatterie. Daneben ist ein **Abstellraum/Technikraum** situiert, die Dachschräge ist auch hier erkennbar. Die Wände und die Decke sind geweißt.

In der gesamten Einheit wurden eine Fußbodenheizung installiert, die Fenster wurden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Raffstores im Außenbereich ausgeführt.

Laut den erteilten Auskünften ist die Einheit klimatisiert. Die Liegenschaft wird über eine Gasheizung mit Wärme versorgt. Das Gebäude wird selbst verwaltet.

Im Gebäude ist ein Schindler-Personenaufzug eingebaut.

1.2 Auskünfte der [REDACTED] (die Liegenschaft befindet sich in Eigenverwaltung eines der Miteigentümer (Top 3)):

- Nach Mitteilung der Hausverwaltung beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **Top 3 (Büroeinheit)** (Betriebskostenakonto, Heizkosten, Kaltwasser/Kanalkosten inkl. USt) **€ 531,96**.

Monatliche Vorschreibung:

Beschreibung	USt	Betrag EUR
Betriebskosten Akonto	10%	€ 347,95
Heizkosten	20%	€ 113,54
Kaltwasser / Kanal	10%	€ 11,79
Gesamt netto		€ 473,28
+ 10 % USt		€ 35,97
+ 20 % USt		€ 22,71
Ihre monatliche Vorschreibung		€ 531,96

- Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gastherme.
- Ein abweichender Verteilerschlüssel ist nicht vorhanden.
- Es ist **kein Rücklagenkonto** vorhanden.

2. Bau- und Erhaltungszustand

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

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

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

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

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden dem Nutzwertgutachten vom 29.03.2022 mit der Tagebuchzahl 5630/2022 entnommen. In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich auf die Ausführungen unter dem Punkt „Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung“ verwiesen.

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

Nutzflächen							
Verwendete Unterlagen:	Nutzwertgutachten vom 29.03.2022 mit der TZ 5630/2022;	Naturmaß wurde nicht genommen!					
Top 3 – 2.Obergeschoß und Dachgeschoß							
2.OG + DG:		109,47 m²					
bestehend aus:							
Vorraum		6,30 m²					
WC		3,80 m²					
Teeküche		5,40 m²					
Büro		48,07 m²					
Galerie		45,90 m²					
Terrasse		6,60 m²					

4. Nutzung

Die Einheit wird als Büro genutzt.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile liegen nach den erteilten Auskünften und vorgelegten Unterlagen **elf Bestandverträge** vor.

Im Rahmen der Prüfung der Bestandverträge wurde festgestellt, dass die in den Bestandverträgen ausgewiesene Mietfläche in Summe 137,73 m² umfasst, während die tatsächliche Nutzfläche der Top 3 laut Nutzwertgutachten vom 29.03.2022 lediglich 109,47 m² beträgt. Dies ist wohl unter anderem auch darauf zurückzuführen, dass jeweils einzelne kleine vermietete Flächeneinheiten (z.B. 7,74 m², 11,61 m², etc.) in Bestand gegeben wurden und die Nutzungsform in der Natur einem „Co-Working Space“ ähneln könnte, bei dem es auch vorkommt, dass keine bestimmte, klar abgegrenzte Räumlichkeit vermietet wird und Teilflächen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Frage, welchen gesetzlichen Bestimmungen die abgeschlossenen Verträge unterliegen, eine Rechtsfrage darstellt, deren Beantwortung nicht in den Aufgabenbereich der Sachverständigen fällt. Im Gutachten können daher lediglich Annahmen getroffen werden, weshalb im gegenständlichen Fall als Annahme davon ausgegangen wird, dass sämtliche vorliegenden Verträge dem ABGB unterliegen und dass das jeweilige Vertragsverhältnis – wie in den Verträgen unter Punkt V. 2. Absatz vereinbart – von beiden Vertragsteilen zum 30.09. eines jeden Kalenderjahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden kann.

Die in den Verträgen enthaltenen Bestandzinse wurden in nachstehender Aufstellung indexiert. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass eine Indexierung entsprechend der vertraglich vereinbarten Wertsicherung des Mietzinses nicht möglich war, da der VPI 2020 im September 2020 (= Bemessungsgrundlage) noch nicht verlautbart war. Es wurde von der Sachverständigen für die Indexierung daher der VPI 2015 herangezogen.

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Der Sachverständigen liegen keine Informationen oder Unterlagen vor, aus denen hervorgeht, wie sich die anfallenden Betriebskosten auf die einzelnen Bestandverhältnisse verteilen. Aus diesem Grund wurden die Gesamt-BK brutto pro Monat auf die m² Nutzfläche umgelegt und vom Bruttomietzins inkl. BK in Abzug gebracht.

Die in den Bestandverträgen⁶ ausgewiesenen Bestandzinse liegen den durchgeführten Recherchen zufolge über dem Marktniveau⁷ (overrent). Bei einer derartigen Ausgangssituation ist im Regelfall davon auszugehen, dass die Bestandverträge durch die Bestandnehmer zum ehestmöglichen Zeitpunkt aufgekündigt werden. In diesem Gutachten wird als besondere Annahme daher davon ausgegangen, dass die Bestandverträge per 30.09.2026 (mit Wirkung April 2027) aufgekündigt werden. Die bis zu diesem Zeitpunkt lukrierten Bestandzinse werden als Absolutbetrag dem ermittelten Ertragswert zugeschlagen.

Mietzinsliste					
Mietfläche lt. Vertrag	7,74 m ²	7,74 m ²	7,74 m ²	7,74 m ²	7,74 m ²
Mietzins brutto inkl. BK	240,00 €	240,00 €	240,00 €	240,00 €	240,00 €
Wertgesichert zum Stichtag (08.05.2026) (brutto inkl. BK)	311,04 €	311,04 €	311,04 €	311,04 €	311,04 €
anteilige Betriebskosten brutto (3,86 €/m ²)	29,89 €	29,89 €	29,89 €	29,89 €	29,89 €
Miete exkl. BK brutto	271,04 €	271,04 €	271,04 €	271,04 €	271,04 €
tatsächliche Nettokaltmiete (exkl. USt. und BK)	241,15 €	241,15 €	241,15 €	241,15 €	241,15 €
wertgesicherte tatsächliche Nettokaltmiete pro m ²	31,16 €/m ²	31,16 €/m ²	31,16 €/m ²	31,16 €/m ²	31,16 €/m ²

Mietzinsliste						
Mietfläche lt. Vertrag	14,52 m ²	7,74 m ²	38,71 m ²	7,74 m ²	11,61 m ²	18,71 m ²
Mietzins brutto inkl. BK	450,00 €	240,00 €	1.200,00 €	240,00 €	360,00 €	580,00 €
Wertgesichert zum Stichtag (08.05.2026) (brutto inkl. BK)	583,20 €	311,04 €	1.555,20 €	311,04 €	466,56 €	751,68 €
anteilige Betriebskosten brutto (3,86 €/m ²)	56,08 €	29,89 €	149,51 €	29,89 €	44,84 €	72,26 €
Miete exkl. BK brutto	508,20 €	271,04 €	1.355,20 €	271,04 €	406,56 €	655,01 €
tatsächliche Nettokaltmiete (exkl. USt. und BK)	452,12 €	241,15 €	1.205,69 €	241,15 €	361,72 €	582,75 €
wertgesicherte tatsächliche Nettokaltmiete pro m ²	31,14 €/m ²	31,16 €/m ²	31,15 €/m ²	31,16 €/m ²	31,16 €/m ²	31,15 €/m ²

⁶ Der gefertigten Sachverständigen liegen alle Bestandverträge vor. Aus gutachtensökonomischen Gründen werden diese in dem Gutachten nicht dargestellt. Zur Nachvollziehbarkeit wurde ein Mietzinsliste erstellt.

⁷ Nähere Ausführungen diesbezüglich können dem Punkt „Ertragswertermittlung“ auf Blatt 65 entnommen werden.

6. Bauhistorie

Aus den Erhebungen im Bauakt des Planarchives und des Bauamtes konnte die nachstehende Bauhistorie festgestellt werden. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.

Innsbrucker Bundesstraße 19, 5020 Salzburg	
Bauansuchen <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED], Salzburg, Innsbrucker Bundesstr. 19; Umbauarbeiten	vom 13.11.1957 Zl. 7896/57
Baubewilligung (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19; Um- und Aufbau des Objektes	vom 20.06.1958 Zl. VI/4-7896/57
Bau.- u. feuerpol. Revision (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <i>Magistrat Salzburg:</i> Christian Krauskopf, Salzburg, Innsbrucker Bundesstr. 19	vom 23.02.1960 Zl. VI/4-11242/59
Bauansuchen <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19, KG Salzburg, Parz. 89/4; Errichtung einer PKW-Garage	vom 21.03.1967
Bauanzeige <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Innsbrucker Bundesstraße 19, K.G. Maxglan; Erweiterung der Räumlichkeiten der bestehenden, gewerbebehördlich bewilligten Münzwäscherei	vom 04.04.1967 Zl. 48750/98
Baubewilligung (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19, PZ. 89/4 KG. Salzburg; PKW-Garage	vom 07.07.1967 Zl. VI/4-3810/67
Gewerbebehördliche Betriebsstättengenehmigung (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19; Betriebsstättenerweiterung	vom 14.11.1967 Zl. I/2-5971/1967
Bauvollendungszeugnis <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Innsbrucker Bundesstraße 19, Bfl. Nr. 89/4, KG. Maxglan; An- und Aufbau	vom 26.06.1980 Zl. V/2-7896/57
Kollaudierung (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Innsbrucker Bundesstraße 19, Grdst. Nr. 89/4, KG. Maxglan; An- und Aufbau	vom 26.06.1980 Zl. V/2-7896/57
Baubewilligung und Überprüfung gem. § 17 BauPolG (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Innsbrucker Bundesstraße 19, Grundstück .89/5 (Bfl.), KG Maxglan; Errichtung einer Gasfeuerung	vom 10.12.1992 Zl. 5/02/85513/92/5
Ausnahmegenehmigung gemäß §25 (8) BGG und Baubewilligung im vereinfachten Verfahren gemäß §10 BauPolG (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Innsbrucker Bundesstraße 19, Gst. 1826 KG Maxglan, Umbau Wohn- und Geschäftshaus in Geschäfts- und Bürohaus; a) Unterschreitung des Mindestabstandes zur südliche Bauplatzgrenze 8zu Gst 436/10 KG Maxglan) b) Umbau von Wohn- und Geschäftshaus in Geschäfts- und Bürohaus	vom 16.11.2021 Zl. 05/01/36000/2021/024
Überprüfung gemäß §17 BauPolG (Verhandlungsschrift) <i>Magistrat Salzburg:</i> [REDACTED] Innsbrucker Bundesstraße 19, Gst. 1826 KG Maxglan, Umbau Wohn- und Geschäftshaus in Geschäfts- und Bürohaus	vom 04.11.2024 Zl. 05/01/36000/2021/033

Ausnahmegenehmigung gemäß § 25 (8) BGG und Baubewilligung im vereinfachten Verfahren gemäß §10 BauPolG (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Innsbrucker Bundesstraße 19, Gst 1826 KG Maxglan; Umbau Wohn- und Geschäftshaus in Geschäfts- und Bürohaus; a) Unterschreitung des Mindestabstandes zur südliche Bauplatzgrenze 8zu Gst 436/10 KG Maxglan) b) Umbau von Wohn- und Geschäftshaus in Geschäfts- und Bürohaus	vom 16.11.2024 Zl. 05/01/36000/2021/024
Baupolizeiliche Aufträge <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Innsbrucker Bundesstraße 19, Gst 1826 KG Maxglan; Umbau Wohn- und Geschäftshaus in Geschäfts- und Bürohaus	Bescheid vom 19.02.2025 Zl. 05/01/36000/2021/040
Ansuchen um Genehmigung von Änderungsplänen <u>Magistrat Salzburg:</u> [REDACTED] Innsbrucker Bundesstraße 19, 5020 Salzburg, Gst 1826 KG Maxglan 56531; Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses	vom 06.05.2026

Ausdrücklich wird auch an dieser Stelle auf die Ausführungen unter dem Punkt „A. Allgemeine Annahmen und Anmerkungen der Bewertung“ verwiesen.

7. Baubeschreibung, Gebäudepläne und Auszüge aus dem Nutzwertgutachten

Baubeschreibung – Einreichplan vom 23.02.2021

1. Baubeschreibung

1.a] allgemeine Beschreibung:

Nutzung:

Am genannten Grundstück soll ein Bestandshaus mit 3 Einheiten saniert, bzw. die Decken erneuert und ein Personlift eingebaut werden. Zwei Gaupen und ein Dacheinschnitt sind im Galeriegeschoss geplant.

Erdgeschoß:

Im EG befinden sich der Eingang ins Stiegenhaus sowie ein Geschäft (TOP 1).

~~Der bestehende Schuppen soll zu Abstellräumen umgewandelt werden. Der über die Bauplotzgrenze zu GP 434 ragende Teil wird abgebrochen u. eine neue Wand an der Bauplotzgrenze errichtet.~~

1.Obergeschoß:

Im OG entsteht ein Büro (TOP2) sowie Sanitärräume.

2.Obergeschoß:

Im 2.OG befindet sich der Eingang in das zweite Büro (TOP3) sowie Sanitärräume.

Dachgeschoß:

Das DG wird als Galerie ausgebaut. Zwei Gaupen, sowie eine Dachterrasse sind geplant.

Verkehrsmäßige Erschließung:

Über die Innsbrucker Bundesstraße auf der Grundparzelle Nr. 4012/1.

Energieversorgung:

Durch das Netz der Salzburg AG, ein Anschluß besteht.

Außenwände im Erdgeschoß:

BESTAND +Fassadendämmung, Dämmstärke nach Energieausweis.

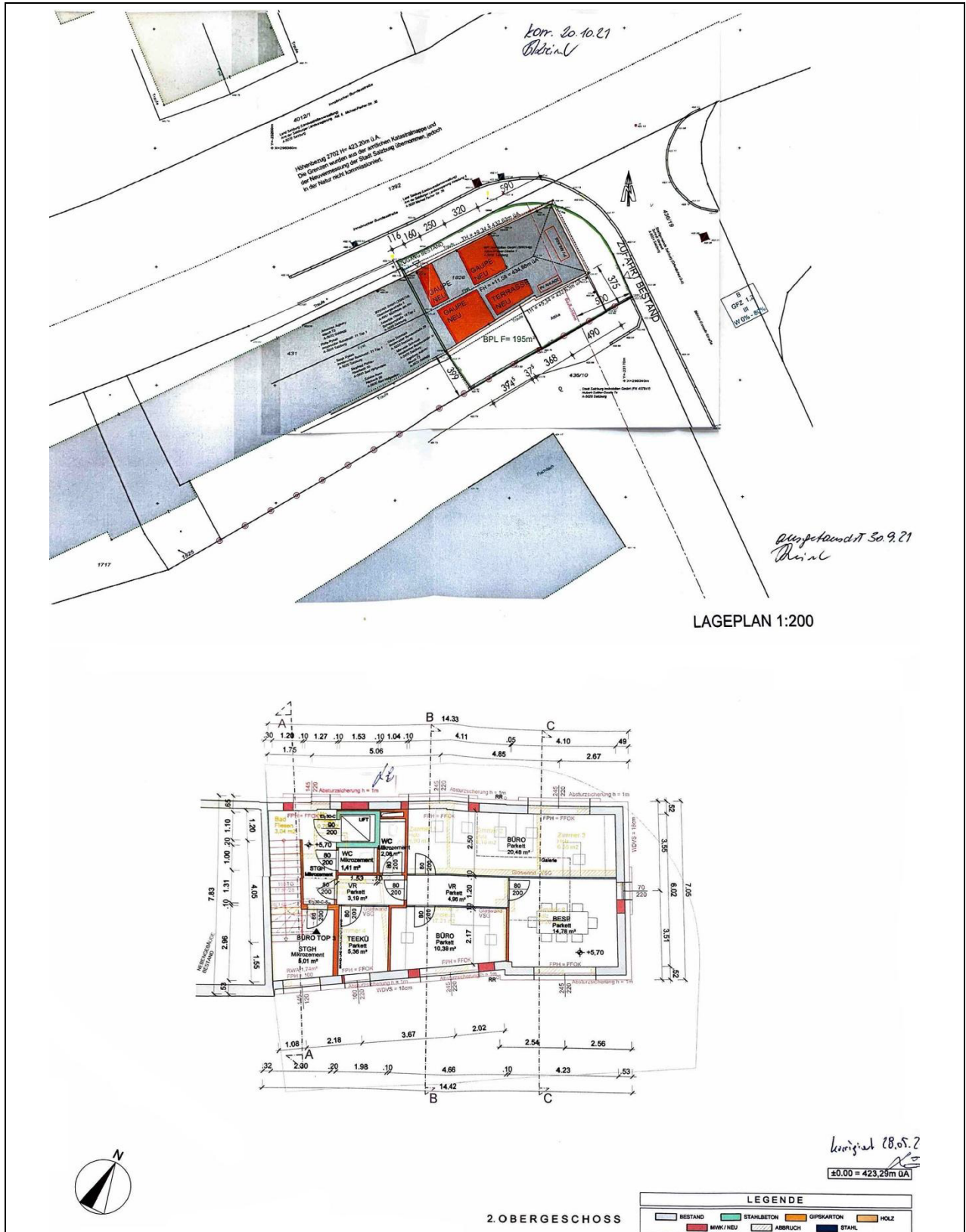
Außenwände in den Obergeschossen:

BESTAND +Fassadendämmung, Dämmstärke nach Energieausweis.

Baubeschreibung – Einreichplan vom 23.02.2021

Zwischenwände in Obergeschossen:	Neue Wände in Leichtbauweise beidseits mit GKB beplankt sowie Glaswände aus VSG.
Brüstung:	Hellgraue Platten.
Decke über KG:	Stahlbeton lt. Statik.
Decke über EG, OG & 2OG:	Stahlbeton lt. Statik.
Wohnhausdach:	BESTAND + Dämmung lt EA.
Dacheindeckung:	als Blechbahnen bzw. mit glasierten Tondachsteinen in dunkler Färbelung. Im Saumbereich wird ein Schneefang gemäß OIB4 Pkt. 5.2 hergestellt.
Fußbodenaufbauten:	in den Wohngeschossen mit schwimmendem Zementestrich inkl. Fußbodenheizung.
Fassadengestaltung:	Putzfassade mit heller grauer Färbelung auf einer Wärmedämmung sowie graue Plattenverkleidung, Gestaltung nach beiliegenden Plänen.
Sicherheit & Gesundheitsschutz:	Um der Bauherrenverpflichtung zur Bestellung eines Planungs- & Baustellenkoordinators nachzukommen, werden diese in der Baustellenvorbereitungsphase vom Bauherrn bestellt.
Bauführer:	Der Bauherr bedient sich zur Ausführung der baulichen Anlage [ausgenommen Traglufthallen, Zelte und Wohnwagen, sowie Nebenanlagen im Sinn des §10 Abs4 zweiter Satz] solcher Personen, die hierzu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugt sind. Der Bauführer übernimmt die Überwachung der Vornahme und überprüft die Einhaltung der Bewilligung einschließlich der Pläne und technischer Beschreibung und der maßgeblichen Bauvorschriften und bestätigt dies bei der Bauvollendungsanzeige.

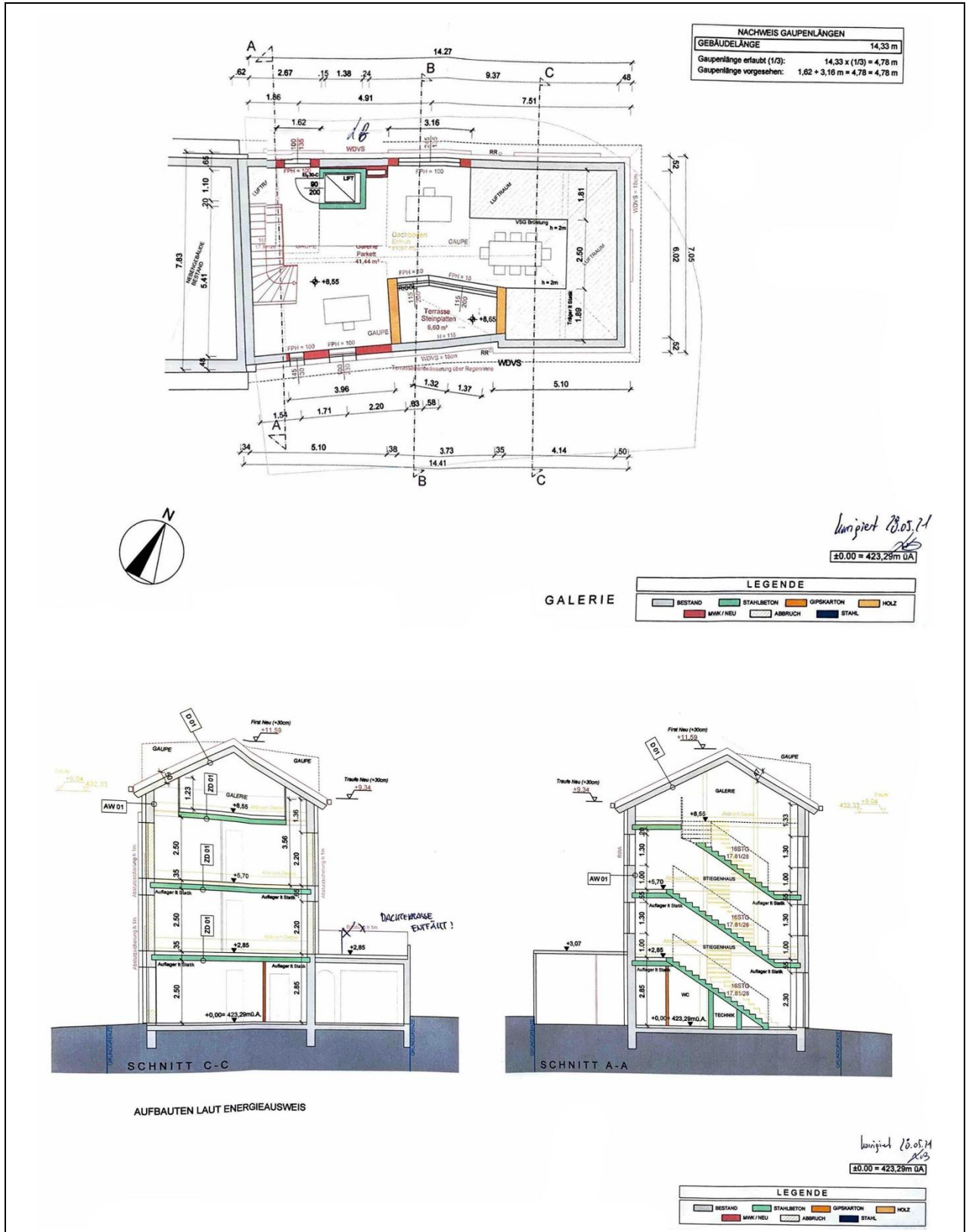
Grundrisse – Einreichplan vom 23.02.2021



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxplan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Grundriss und Schnitte – Einreichplan vom 23.02.2021



Schnitt und Ansichten – Einreichplan vom 23.02.2021

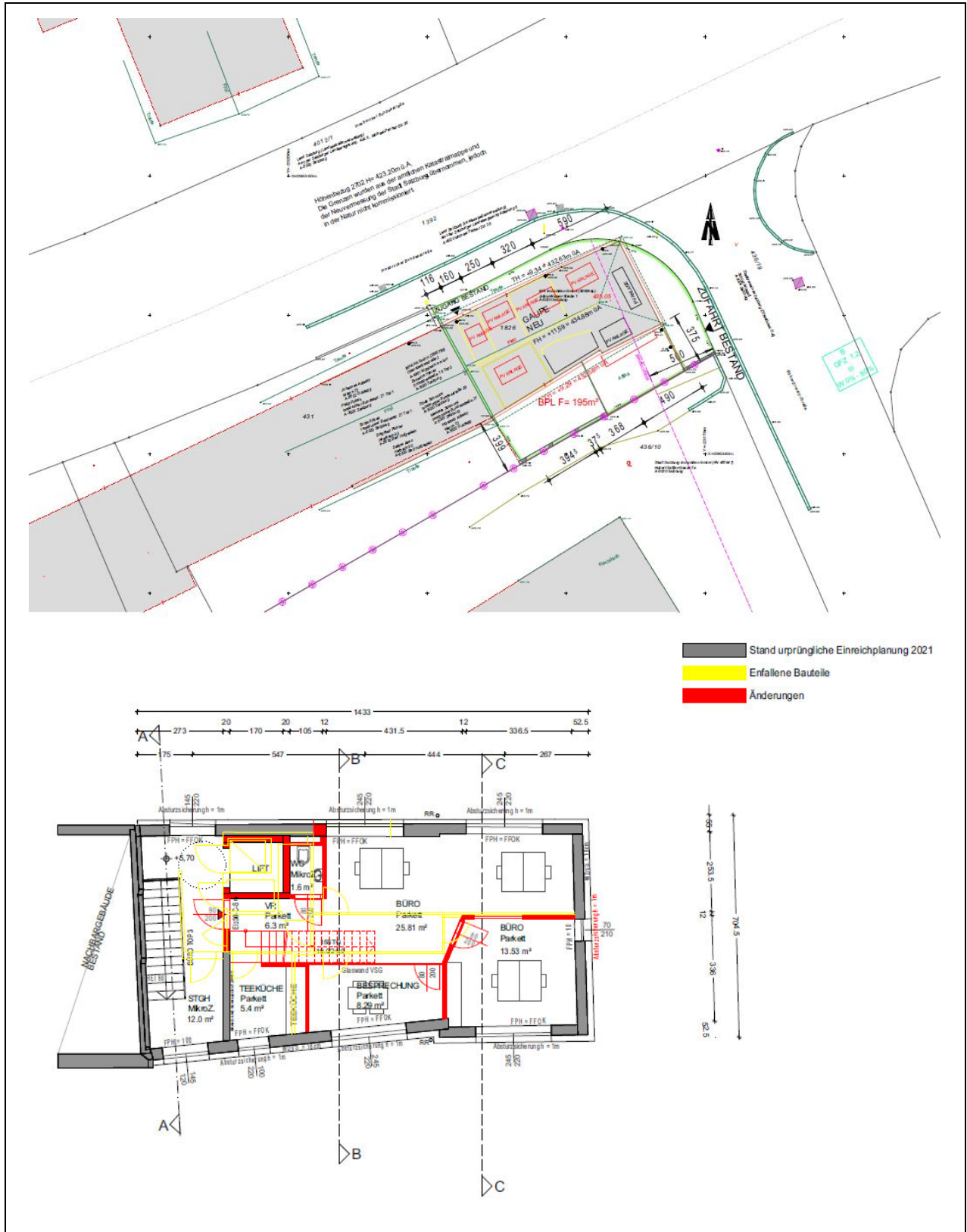


Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

**Technische Beschreibung – Änderungsplanung vom 06.05.2026
von der betreibenden Partei zur Verfügung gestellt**

1. GRUNDLAGEN Grundlage für die Austauschpläne waren folgende Unterlagen - Bescheid 05/01/36000/2021/024 vom 16.11.2021 - Einreichpläne verfasst von Bmstr. Ing. Anton Rager 02.12.2021 - Letztstand der Ausrüstungspläne PB+P Architekten (.dwg) - Kollaudierungsplan DI Constantini vom 18.01.2023 - Diverse Ortsbesichtigungen 2. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN	Außenbereich, Fassade und Dach: - Diverse Änderungen von Fensteraufteilungen und Größen. - Geringfügige Lageänderungen der Gaupen auf der Nordseite, wobei die Gesamtlänge der Gaupen sich nicht erhöht hat. - Geringfügige Lageänderungen der Gaupen auf der Südseite, wobei die Gesamtlänge der Gaupen sich nicht erhöht hat. - Ergänzung einer zurückgesetzten Gaube und Änderung des Dachausschnitts auf der südseitigen Dachterrasse. - Zusätzliche PV-Module wurden eingetragen. - Die tatsächlichen Höhen aus der Kollaudierungsvermessung wurden eingetragen, wobei sich ergeben hat dass die südseitige Traufe ca. 5cm niedriger als genehmigt ausgeführt wurde und der First - bedingt durch die Firstentlüftung - ca. 16cm höher. - Der Zaun vom Innenhof zu Gst. 436/10 wurde höher als genehmigt ausgeführt. In der Austauschplanung wurde er komplett entfernt, mit dem Hinweis dass für diesen in einem eigenen Verfahren um Baubewilligung angesucht wird. - Da keine Nutzung des Garagendaches als Terrasse möglich ist, wurde ein freitragender Balkon aus Stahl vor dem räumlichen Fensterlement 061 geplant. Dieser hat einen Abstand von 3m zur Grundgrenze. - Die neu zu errichtenden Fahrradabstellplätze wurden auf dem Vorplatz an der Ostseite des Gebäudes situiert. Berechnung dazu siehe Pkt. 2. Erdgeschoß: - Der Liftschacht wurde in der Größe angepasst. - Die Lage vom Technikraum wurde angepasst. - Ein zusätzlicher Eingang in die Geschäftsfläche über das Stiegenhaus wurde ergänzt. - Es wird nur eine Toilette geplant da auf Grund der Größe der Einheit keine getrennten Toiletten nach Arbeitsstättenverordnung §33 Abs. 2 notwendig sein wird. - Die Lage der Zwischenwand zwischen den zwei westseitigen Räumen wurde geändert. - Der Durchgang zur Garage wird nicht ausgeführt.
	- Die Garage wird der Wohnung im ersten OG zugeordnet und der geforderte außenliegende Abstellraum als eigener Brandabschnitt in der Garage untergebracht. - Der Durchgang von der Garage zum Innenhof wird nicht ausgeführt, dort ist nur ein Fenster geplant. - Im Innenhof sind keine Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen. - Der außenliegende Kamin wurde ergänzt. 1. Obergeschoss - Der Liftschacht wurde in der Größe angepasst. - Änderung der Nutzung: Statt des genehmigten Büros wurde hier eine Wohnung geplant. - Ergänzung des freitragenden Balkons über der Garage - Das Fenster in der Küche wird bodentieft mit dazugehöriger Absturzsicherung. 2. Obergeschoss - Der Liftschacht wurde in der Größe angepasst. - Die Stiege in die Galerie wurde neu situiert. - Die interne Raumaufteilung im Büro wurde angepasst. - Das zweite WC wurde in die Galerie versetzt. 2. Galerie - Der Liftschacht hat keine Station mehr in diesem Geschoß sondern nur die Überfahrt wird hier realisiert. - Ein WC und ein Abstellraum wurden ergänzt. - Die Raumaufteilung wurde aktualisiert. - Die Terrasse wurde angepasst.

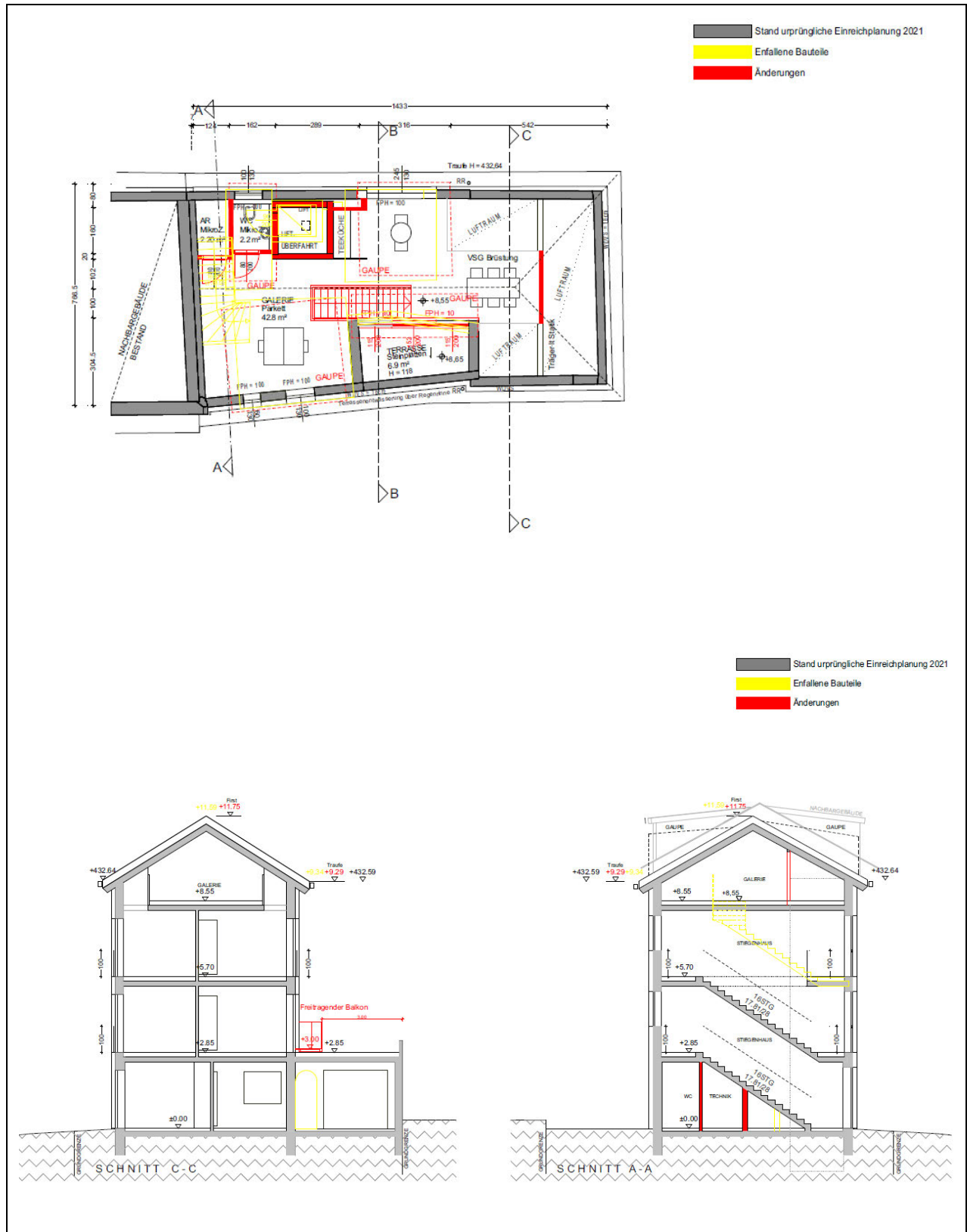
**Lageplan und Grundriss 2.Obergeschoß – Änderungsplanung vom 06.05.2026
von der betreibenden Partei zur Verfügung gestellt**



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxplan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

**Grundriss Galeriegeschoß und Schnitte – Änderungsplanung vom 06.05.2026
von der betreibenden Partei zur Verfügung gestellt**



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

**Schnitt und Ansichten – Änderungsplanung vom 06.05.2026
von der betreibenden Partei zur Verfügung gestellt**



Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxplan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 29.03.2022



**Nutzflächen GB 56531 Maxglan, Grst.Nr. 1826, EZ 1929
Innsbrucker Bundesstraße 19, A-5020 Salzburg**

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

ALLGEMEINFLÄCHEN

EG

Vorplatz	elektronisch ermittelt 23,77+18,60	42,37 m ²
Stiegenhaus	elektronisch ermittelt	4,70 m ²
Technikraum	elektronisch ermittelt	1,33 m ²

10G

Stiegenhaus	elektronisch ermittelt	11,19 m ²
-------------	------------------------	----------------------

20G

Stiegenhaus	elektronisch ermittelt	11,90 m ²
-------------	------------------------	----------------------



Seite 6/6

Architekt Dipl.-Ing. Michael J. Patzelt
gerichtlich beordeter und zertifizierter Sachverständiger
A-4020 Linz, Gesellenhausstraße 15, T 0732-602260, F 0732-606022
A-1160 Wien, Ottakringerstraße 161/17
A-6170 Aldrans, Hinterrinnweg 16
office@patzelt-arch.at, www.patzelt-arch.at
Bank: VKB: BLZ 18 600, Kto.Nr. 00010537553 / UID: ATU 599 88 936, Gerichtsstand Linz

BG 565 TZ 5630/2022

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 29.03.2022



**Nutzflächen GB 56531 Maxglan, Grst.Nr. 1826, EZ 1929
Innsbrucker Bundesstraße 19, A-5020 Salzburg**

Top 03 2OG+DG	Büroeinheit	
Vorraum	elektronisch ermittelt	6,30 m ²
WC	elektronisch ermittelt	3,80 m ²
	1,60+2,20	
Teeküche	elektronisch ermittelt	5,40 m ²
Büro	elektronisch ermittelt	48,07 m ²
	25,35+22,72	
Galerie	elektronisch ermittelt	45,90 m ²
	Nutzfläche	109,47 m²

Zuschlag / Top 03

Terrasse	elektronisch ermittelt	6,60 m ²
----------	------------------------	---------------------



Seite 4/6

Architekt Dipl.-Ing. Michael J. Patzelt
gerichtlich beordeter und zertifizierter Sachverständiger
A-4020 Linz, Gesellenhausstraße 15, T 0732-602260, F 0732-606022
A-1160 Wien, Ottakringerstraße 161/17
A-6170 Aldrans, Hinterrinnweg 16
office@patzelt-arch.at, www.patzelt-arch.at
Bank: VKB: BLZ 18 600, Kto.Nr. 00010537553 / UID: ATU 599 88 936, Gerichtsstand Linz

BG 565 TZ 5630/2022

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 29.03.2022

PATZELT ARCHITEKTEN

Linz, 29.03.2022
GZ 9233-3

Nutzwertliste

Nutzflächen GB 56531 Maxglan, Grst.Nr. 1826, EZ 1929
Innsbrucker Bundesstraße 19, A-5020 Salzburg

Lage	Widmung	Fläche (m2)	Bewertung	Nutzwert Einz. Ges.	Verdopp.NW / Ges. NW
TOP 1					33,10%
	Geschäft	66,93 m²	1,40	94	
	Innenhof	15,53 m²	0,15	2	
				96	192 / 580
TOP 2					22,76%
	Büroeinheit	60,27 m²	1,10	66	
				66	132 / 580
TOP 3					38,28%
	Büroeinheit	109,47 m²	1,00	109	
	Terrasse	8,60 m²	0,35	2	
				111	222 / 580
TOP 4					5,86%
Garage	PKW-Abstellplatz	21,34 m²	0,80	17	
				17	34 / 580
				GESAMTNUTZWERT	290 580 / 580

BEWERTUNGSRICHTLINIE:

Die in der Nutzwertberechnung ermittelten Werte wurden nach den geltenden Rechtsnormen unter der Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt.
Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjektes oder eines Zubehörobjektes wird nach Rundung der Dezimalstellen in ganzen Zahlen ausgedrückt (§6, Abs.1, WEG 2002)

REGELNUTZWERT:

Geschäft	1,40
Büroeinheit	1,00-1,10
Innenhof	0,15
Terrasse	0,35
PKW-Abstellplatz Garage	0,80

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

Top 1	+50,0% gute Lage, -10,0% EG
Top 2	Standard (1,10)
Top 3	-10,0% Dachschräge



Seite 1/1

Architekt Dipl.-Ing. Michael J. Patzelt
gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger
A-4020 Linz, Gesellenhausstraße 15, T 0732-600260, F 0732-606022
A-1160 Wien, Ottakringerstraße 161/17
A-6170 Aldrans, Hintertinnweg 16
office@patzelt-arch.at, www.patzelt-arch.at
Bank: VRB SLZ 14 640, Kto.Nr. 06010527553 / UID: ATU 999 88 996, Gerichtstand Linz

BG 565 TZ 5630/2022

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis vom 06.06.2021 wurde uns zur Verfügung gestellt, nachstehend sind die zusammenfassenden Seiten abgebildet.

Eingang am 06. Jun. 2021
ZEUS Nr. 56531.21.149502.01

Sanierungsplanung

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Umbau Wohn- und Geschäftshaus Aiglhof - Planung

Gebäude(-teil)	Bürogebäude	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Innsbrucker Bundesstraße 19	Letzte Veränderung	
Straße	5020 Salzburg-Stadt	Katastralgemeinde	Maxglan
PLZ/Ort	1826	KG-Nr.	56531
Grundstücksnr.		Seehöhe	424 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A				A
B	B	B	B	
C				
D				
E				
F				
G				

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

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BeIEB: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der alltägliche Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

BeIEB: der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

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

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 des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Petar Besker
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2021,051601 REPEA15 o1517 - Salzburg 06.06.2021

Bearbeiter Petar Besker
Seite 1

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	349 m²	charakteristische Länge	1,79 m	mittlerer U-Wert	0,28 W/m²K
Bezugsfläche	279 m²	Heiztage	184 d	LEK _T -Wert	21,8
Brutto-Volumen	1 039 m³	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	580 m²	Klimaregion	NF	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,56 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	27,4 kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	k.A.	KB _{Ref,RK}	1,9 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	87,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	0,72
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	10 468 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	30,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	8 767 kWh/a	HWB _{SK}	25,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	1 643 kWh/a	WWWB	4,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	14 363 kWh/a	HEB _{SK}	41,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,38
Kühlbedarf	14 141 kWh/a	KB _{SK}	40,5 kWh/m²a
Kühlenergiebedarf		KEB _{SK}	
Energieaufwandszahl Kühlen		e _{AWZ,K}	
Befeuchtungsenergiebedarf		BefEB _{SK}	
Beleuchtungsenergiebedarf	11 238 kWh/a	BelEB	32,2 kWh/m²a
Betriebsstrombedarf	8 599 kWh/a	BSB	24,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	31 600 kWh/a	EEB _{SK}	90,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	49 781 kWh/a	PEB _{SK}	142,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	39 568 kWh/a	PEB _{prim,SK}	113,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	10 213 kWh/a	PEB _{ern,SK}	29,3 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	8 150 kg/a	CO2 _{SK}	23,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,72
Photovoltaik-Export	3 697 kWh/a	PV _{Export,SK}	10,6 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 06.06.2021
Gültigkeitsdatum Planung

ErstellerIn
Petar Besker
Lamberggasse 24
5020 Salzburg

Unterschrift

Isenpotz-Wohnfonds-GE
Petar Besker
Lamberggasse 24, 5020 Salzburg
Tel.: 0664 346 31 06, besker@ean.at

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.

C. FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN



Bild 1 von 22
Ansicht aus Nordwesten



Bild 2 von 22
Ansicht aus Nordosten

EINHEIT TOP 3



Bild 3 von 22
Ansicht aus Südosten

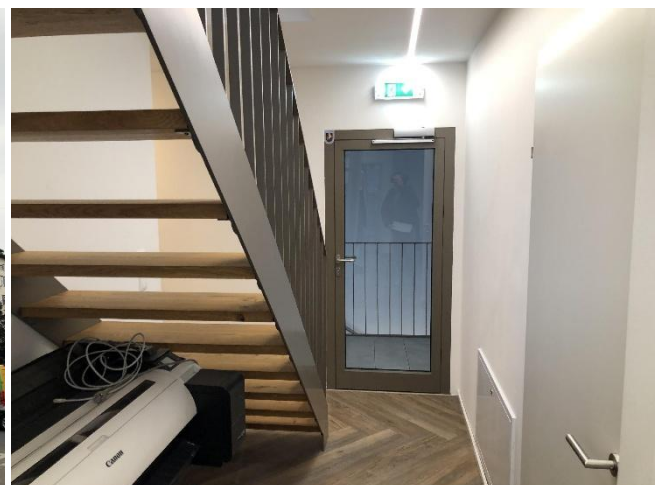


Bild 4 von 22
Blick in den Flur und in Richtung Eingang der Top 3

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19



Bild 5 von 22
Blick in die Teeküche

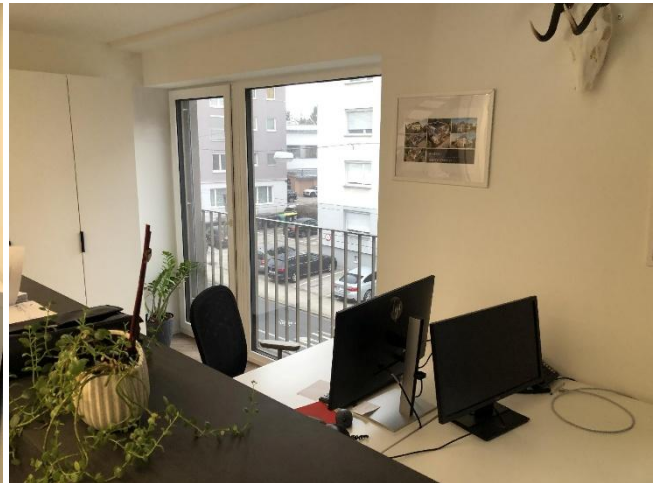


Bild 6 von 22
Blick in den offenen Büroraum

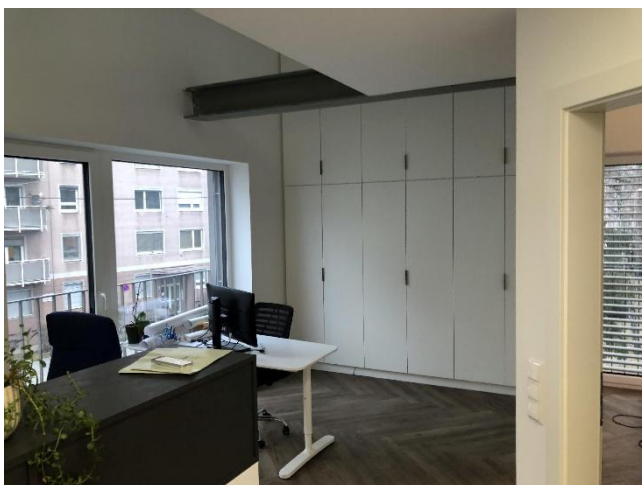


Bild 7 von 22
Blick in den offenen Büroraum



Bild 8 von 22
Blick in den Besprechungsraum



Bild 9 von 22
Blick in das Eckbüro

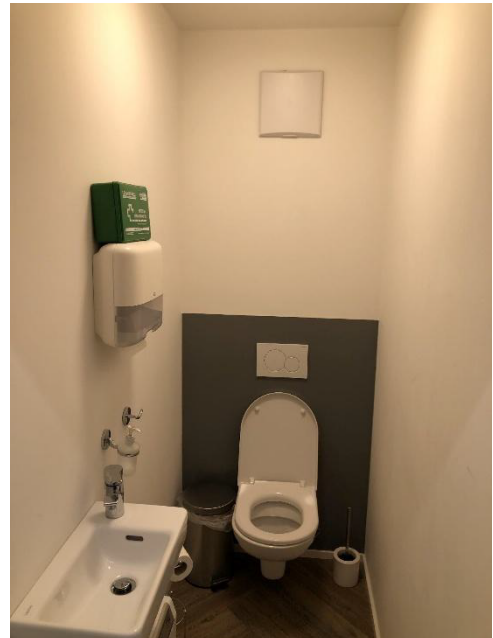


Bild 10 von 22
Blick in das WC



Bild 11 von 22
Blick auf die Stiege in das DG



Bild 12 von 22
Blick von der Terrasse



Bild 13 von 22
Blick in einen Besprechungsraum



Bild 14 von 22
Blick in den Sitzbereich

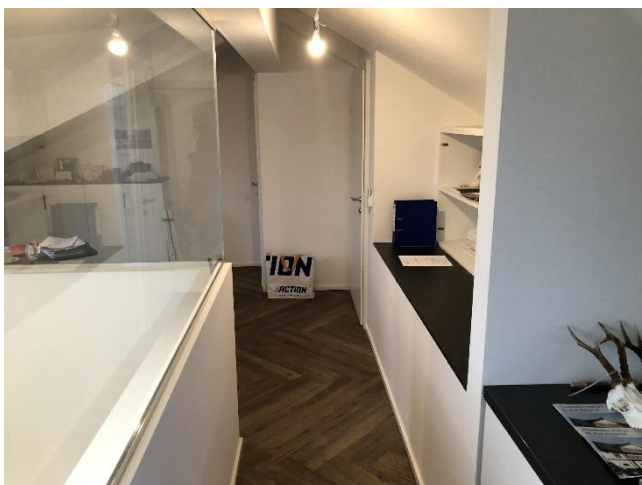


Bild 15 von 22
Blick in den Flur



Bild 16 von 22
Blick in den Büroraum



Bild 17 von 22
Blick in das WC

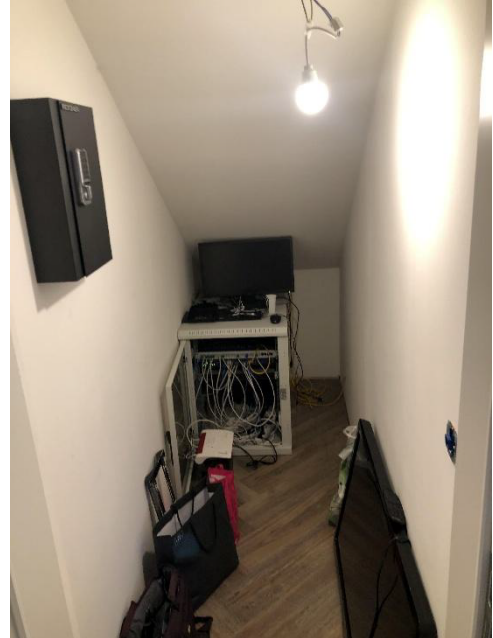


Bild 18 von 22
Blick in den Abstellraum/Technikraum



Bild 19 von 22
Blick auf einen nicht verputzten Sockelbereich unterhalb der Terrassentüre und auf die Bitumenbahnen der Terrasse

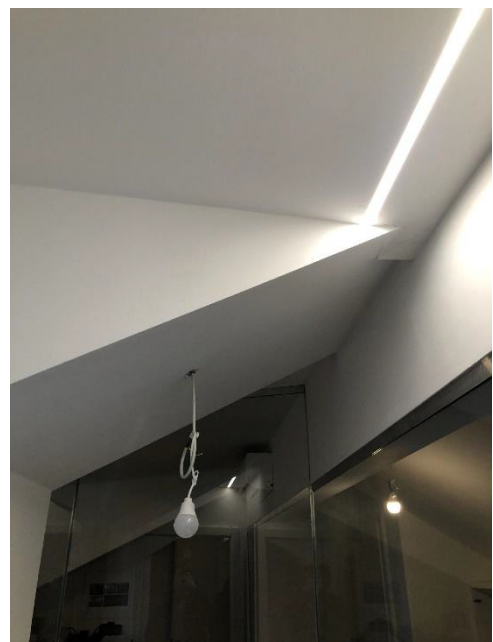


Bild 20 von 22
Blick auf ein Leuchtmittel und auf die Decke

ALLGEMEINBEREICH



Bild 21 von 22
Blick in den Lift

AUSSENBEREICH



Bild 22 von 22
Blick auf den Gashaupthahn

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit				
über 12 Monate	bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate	
5	4	3	2	1
				

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Drittverwendungsfähigkeit				
nein	unwahrscheinlich	wahrscheinlich	leicht	sehr leicht
5	4	3	2	1
				

KONTAMINATIONSRISIKO

Kontaminationsrisiko				
ja	wahrscheinlich	wahrscheinlich nicht	sehr gering	nein
5	4	3	2	1
				

MARKTSEGMENTIERUNG

Nachfrage aufgrund des Standortes – Einschätzung der SV				
keine	wenig	durchschnittlich	groß	sehr groß
5	4	3	2	1
				

VERMIETBARKEIT

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

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

Vergleichbarkeit des Bodens:

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

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

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

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

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

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

2. Sachwertverfahren

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

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt⁸.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

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

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

⁸ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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

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

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

3. Ertragswertverfahren

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

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird⁹.

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

⁹ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

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

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

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

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

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

VERFAHRENSWAHL

Bei den bewertungsgegenständlichen **Liegenschaftsanteilen** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Ertragswertverfahren** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) 61f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung der gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

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

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	GSt. Nr.	Größe	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
56531	1103	554/2025	907/6	529 m ²	1.625,00 €/m ²	07.03.2024	BAEW	0%	1.625,00 €/m ²
56531	461	4345/2024	1495	1301 m ²	1.706,38 €/m ²	19.01.2024	BAEW	0%	1.706,38 €/m ²
56537	30247	7046/2023	3271/11	480 m ²	1.604,16 €/m ²	29.06.2023	BAEW	5%	1.684,37 €/m ²
Mittelwert									1.671,92 €/m ²
Mittelwert (gerundet)									1.670,00 €/m²

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich unter Abgleich der wertrelevanten Faktoren ein durchschnittlicher **Bodenwert von rund EUR 1.670.-/m²**.

Dies ergibt:

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Bodenwert des gesamten Grundstückes 1826	195 m ²	1.670,00 €/m ²	325.650,00 €
Anteiliger Bodenwert 111/290 BLNR7 (Top 3)			124.645,34 €
Anteiliger Bodenwert 111/290 BLNR7 (Top 3) gerundet			125.000,00 €

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

2. Ertragswertermittlung

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

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

Wie unter dem Pkt. „B. 5. Bestandverträge“ in der Mietzinsliste bereits dargestellt ergeben sich für die vermieteten Flächen **tatsächliche Nettomietzinse von rund € 31,00/m²**.

Eine Umfrage unter MaklerkollegInnen hat ergeben, dass der voraussichtlich nachhaltig erzielbare Nettomietzins unter Berücksichtigung der Lage und der Ausstattung zwischen € 15,00/m² und € 16,50/m² liegt. Unter Berücksichtigung der Lage und Ausstattung wird daher für die gesamte Einheit ein **voraussichtlich nachhaltig erzielbarer Nettomietzins von € 16,00/m² Nutzfläche** ausgegangen. Als Annahme wird davon ausgegangen, dass die Einheit an nur einen Bestandnehmer vermietet wird. Im Mietansatz ist das Vorhandensein der Dachterrasse bereits mitberücksichtigt. In den erwirtschafteten Roherträgen sind zudem die Erlösanteile für das Zubehör, wie insbesondere Teeküche etc., bereits enthalten, weshalb auf einen gesonderten Ausweis des Zubehörs verzichtet wird. Die nachhaltige Nettokaltmiete¹⁰ wird vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

Damit liegen die derzeit lukrierten Nettomietzinse **über** den voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Nettomietzinse, es handelt sich um **overrent-Mietverhältnisse**. Wie unter dem Pkt. „B. 5. Bestandverträge“ bereits beschrieben wird von der Annahme ausgegangen, dass die Bestandverträge per 30.09.2026 (mit Wirkung April 2027) aufgekündigt werden. Die Mehrleistungen für rund 1 Jahr werden als Absolutbetrag bei der Bewertung berücksichtigt. Der Absolutbetrag in Höhe von € 23.793,20 wurde wie folgt ermittelt:

Dies ergibt:

Nettomietzins aktuell	241,15 €	241,15 €	241,15 €	241,15 €
Nutzfläche lt. Mietvertrag/Planunterlagen	7,74 m²	7,74 m²	7,74 m²	7,74 m²
tatsächlicher monatlicher Nettomietzins/m²	31,16 €/m²	31,16 €/m²	31,16 €/m²	31,16 €/m²
voraussichtlich nachhaltig erzielbarer Nettomietzins	16,00 €/m²	16,00 €/m²	16,00 €/m²	16,00 €/m²
monatliche Mehr-/Minderleistung	15,16 €/m²	15,16 €/m²	15,16 €/m²	15,16 €/m²
Mehr-/Minderleistung pro Jahr	1.408,06 €	1.408,06 €	1.408,06 €	1.408,06 €
Vervielfältiger	0,95	0,95	0,95	0,95
Mehr-/Minderleistung Vertragsrestlaufzeit	1.337,66 €	1.337,66 €	1.337,66 €	1.337,66 €

241,15 €	452,12 €	241,15 €	1.205,69 €	241,15 €	361,72 €	582,75 €
7,74 m²	14,52 m²	7,74 m²	38,71 m²	7,74 m²	11,61 m²	18,71 m²
31,16 €/m²	31,14 €/m²	31,16 €/m²	31,15 €/m²	31,16 €/m²	31,16 €/m²	31,15 €/m²
16,00 €/m²	16,00 €/m²	16,00 €/m²	16,00 €/m²	16,00 €/m²	16,00 €/m²	16,00 €/m²
15,16 €/m²	15,14 €/m²	15,16 €/m²	15,15 €/m²	15,16 €/m²	15,16 €/m²	15,15 €/m²
1.408,06 €	2.637,99 €	1.408,06 €	7.037,48 €	1.408,06 €	2.112,09 €	3.401,48 €
0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
1.337,66 €	2.506,09 €	1.337,66 €	6.685,60 €	1.337,66 €	2.006,49 €	3.231,40 €
						Summe
						€23.793,20

¹⁰ Anmerkung: Der Begriff „Nettokaltmiete“ oder „Grundmiete“ bezeichnet die dem Vermieter verbleibenden Einnahmen (sog. Hauptmietzins). Die umlagefähigen Nebenkosten sind hierin also nicht enthalten. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden hingegen noch nicht subtrahiert. Eine „Bruttomiete“ ist hingegen ein Mietzins, mit welchem Miete und umlagefähige Bewirtschaftungskosten zusammengefasst erhoben werden. Insofern bezieht sich der Begriff „brutto“ hier nicht auf die Umsatzsteuer. Roherträge zur Berechnung des Ertragswertes sind immer Nettobeträge i.S.d. Umsatzsteuer, enthalten diese also nicht.

Wie bereits unter dem Pkt. „A. Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung“ beschrieben, war aufgrund der bestehenden baupolizeilichen Aufträge eine fachliche Beurteilung durch einen Sachverständigen aus dem Fachgebiet Bauwesen erforderlich. Zu diesem Zweck wurde nach Rücksprache mit dem Bezirksgericht Salzburg Herr SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. (Sachverständiger für das Fachgebiet „Bauwesen“) von der Sachverständigen beigezogen und hat dieser Kosten zur Erfüllung der Forderungen der Baubehörde Zahl 05/01/36000/2021/033 vom 04.11.2024 sowie zur Behebung der sonstigen Mängel ermittelt.

Die in nachstehender Zusammenstellung des SV BM Ing. Rager, M.A. dargestellten Kosten betreffen neben der in der Top 3 zu setzenden Maßnahmen auch Maßnahmen im Bereich der Allgmeinflächen. Da eine präsumtive Käuferin der Top 3 unter Umständen auch anteilige Kosten an den Allgmeinflächen mitzutragen haben dürfte, wurden diese Kosten daher mit ermittelt.

Demgemäß ergeben sich folgende Kostenaufwendungen:¹¹

<u>Zusammenstellung der Änderungskosten:</u>					
zu: Befund und Gutachten der bautechnischen Amtsachverständigen					17.215,00 €
Garagenflachdach					
4 Stdn	Schlosser	75,00 €	300,00 €		
1 PA	Entsorgung	250,00 €	250,00 €		
1 PA	Gitter	500,00 €	500,00 €		1.050,00 €
Dachterasse					
28 Stdn	Spengler, Isolierer	75,00 €	2.100,00 €		
18 Stdn	Zimmerer	75,00 €	1.350,00 €		
28 Stdn	Trockenbauer	70,00 €	1.960,00 €		
	Materialanteil	50%	2.705,00 €		
1 Stk	Fensterlür	5.000,00 €	5.000,00 €		
1 PA	Entsorgung	250,00 €	250,00 €		
1 PA	Malier	500,00 €	500,00 €		13.865,00 €
Teeküche	Planungskosten als zusammenfassende Pos.				- €
Sichtschutz	Planungskosten als zusammenfassende Pos.				- €
Gehfür Garage und Fahrradabstellplatz					
1 PA		500,00 €			500,00 €
3,7 m²	Abstellraum in Gasbeton- oder Trocken-				

¹¹ Das vollumfängliche Gutachten liegt diesem Verkehrswertgutachten unter dem Punkt „G. Beilagen“ verwiesen. Auf die Ausführungen in diesem Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.

12 m²	bauweise. Wandfl. + Brandschutztür	150,00 €	1.800,00 €
PV-Anlage	Planungskosten als zusammenfassende Pos.		- €
zu: Weitere Abweichungen gesamt	Planungskosten als zusammenfassende Pos.		- €
Zu: Folgende Mängel wurden festgestellt			350,00 €
zu Pkt. 1 und 2	Brandschutztüren		
2 PA	50,00 €		100,00 €
zu Pkt. 3.	Im Technikraum fehlen beim E-Verteiler die erforderlichen Türen		
1 PA	250,00 €		250,00 €
zu Pkt. 4. und 5.	Lagerungen		
	Sache und auf Kosten der I./lieter		- €
Planungskosten			3.000,00 €
1 PA	3.000,00 €		3.000,00 €
Fehlende Unterlagen			7.000,00 €
Bestätigung des Bauführers durch einen Dritten			
1 PA	2.500,00 €		2.500,00 €
Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers			
1 PA	3.000,00 €		2.000,00 €
Bestätigung über die Standfestigkeit der baulichen I./maßnahme			
1 PA	2.500,00 €		2.500,00 €
Sonstig erkannte Mängel bzw. Restarbeiten			3.100,00 €
Stahlträger der Galeriekonstruktion brandtechn. schützen			
20 Stdn	Trockenbauer	70,00 €	1.400,00 €
	I./aterialanteil	50%	700,00 €
Podest vor dem Stiegenantritt setzen und Geländer kürzen			
1 PA	1.000,00 €		1.000,00 €

Zusammenstellung			
zu: Befund und Gutachten der bautechnischen			17.215,00 €
Amtssachverständigen			
Zu: Folgende I./ängel wurden festgestellt			350,00 €
Planungskosten			3.000,00 €
Fehlende Unterlagen			7.000,00 €
<u>Sonstig erkannte I./ängel bzw. Restarbeiten</u>			<u>3.100,00 €</u>
Zwischensumme			30.665,00 €
Nebenleistungen, Sonstiges	10%		3.066,50 €
Summe netto			33.731,50 €
I./lwSt.	20%		6.746,30 €
Brutto			40.477,80 €

Die Kosten zur Erfüllung der zum Stichtag 9. I./ai 2026 offener Behördenauflagen und sonstig erkannter noch zu erbringenden Arbeiten sind mit gerundet 40.500 € angesetzt.

BUERO BAU/IBSTER RAGER
Gezeichnet
Rager

Auszüge aus dem Gutachten des SV BM Anton Rager, M.A. (Seiten 5 bis 7) – unter „BEILAGEN“ in diesem Gutachten abgebildet

In Absprache mit Herrn SV BM Ing. Rager, M.A. wurden aus der vorstehenden Zusammenstellung die rein die Top 3 betreffenden Kosten herausgerechnet.

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

Die nachstehend dargestellte Zusammenstellung der Sachverständigen wurde mit E-Mail vom 03.06.2026 durch Herrn SV BM Ing. Rager, M.A. bestätigt.

Kostenaufstellung gem. Gutachten des SV BM Anton Rager, M.A.		
	Top 3	Allgemein
Garagenflachdach		1.050,00 €
Dachterrasse	13.865,00 €	
Gehtür Garage und Fahrradabst.		500,00 €
Abstellraum		1.800,00 €
Brandschutztüren		100,00 €
Technikraum		250,00 €
Planungskosten	3.000,00 €	
Fehlende Unterlagen		7.000,00 €
Restarbeiten	3.100,00 €	
	19.965,00 €	10.700,00 €
	1.996,50 €	1.070,00 €
	21.961,50 €	11.770,00 €
	4.392,30 €	2.354,00 €
Summe	26.353,80 €	14.124,00 €
Gerundet	26.500,00 €	14.000,00 €

Der dargestellte Betrag in Höhe von € 26.500,00 wird als Absolutbetrag vom Ertragswert der baulichen Anlagen in Abzug gebracht. **Die nicht die Top 3 betreffenden Kosten werden in dieser Bewertung nicht berücksichtigt.** Im Sinne der Transparenz wird jedoch auch an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass diese unter Umständen im Rahmen der Miteigentumsanteile der Top 3 anteilig mitzutragen sind.

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

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

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

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

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

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der **Instandhaltungskosten** auf Grundlage von Erfahrungswerten von **14,00 €/m² Nutzfläche** gewählt. Dies entspricht einem für derartige Objekte üblichen Ansatz.

Das **Mietausfallwagnis** ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 4 % der Jahresroherträge** gewählt.

Die **kumulierten, nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die bewertungsgegenständliche Liegenschaftsanteile **5 % des Jahresrohertrages** sowie **14,00 €/m² Nutzfläche** und bewegen sich somit im üblichen Rahmen für derartige Immobilien.

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

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

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

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

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

4,5%

gewählt.

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen der Gutachterin in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten¹².

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie „Büro“	4,50 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %
	2. Anpassung Leerstand wegen (Umbau lt. Einreichung)	0,25 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe angepasster LSZ		4,75 %

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten mit rund **45 Jahren** angenommen.

Vom Rohertrag werden die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten abgezogen.

¹² Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weiterer Fachliteratur sowie aus Vergleichstransaktionen deduziert.

Von den Reinerträgen wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und nach Kapitalisierung des sich daraus ergebenden Gebäudereinertrages der Bodenwert wieder dazugeschlagen.

Dies ergibt:

Anteiliger Ertragswert				
Einheit	Nutzfläche fiktive Miete/m² p.m.		Monate	Erträge
Top 3	ca. 109,47 m²	16,00 €	12	21.018,24 €
Jahrsrohertrag				21.018,24 €
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahrsrohertrag	21.018,24 €	1,00%	-210,18 €
Instandhaltungskosten	Nutzfläche	109,47 m²	14,00 €/m²	-1.532,58 €
Mietausfallswagnis	Jahrsrohertrag	21.018,24 €	4,00%	-840,73 €
				18.434,75 €
Anteiliger Bodenwert Liegenschaftszinssatz				
Anteilige Bodenwertverzinsung (gerundet)	125.000,00 €	4,75%		-5.937,50 €
Anteiliger Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				12.497,25 €
Restnutzungsdauer (gerundet)			45 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			4,75%	
Vervielfältiger			18,44	
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen		Reinertrag x Vervielfältiger		230.449,29 €
abzüglich der Kosten lt. Subgutachten				-26.500,00 €
zuzüglich Mehrleistung (overrent)				23.793,20 €
				227.742,49 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				230.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile				
Anteiliger Bodenwert 111/290 BLNR7 (Top 3) gerundet				125.000,00 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				230.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile				355.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile gerundet				355.000,00 €

ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

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

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

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

Wert der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 KG 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung per 08.05.2026			€	355.000,00
---	--	--	---	-------------------

RECHTE UND LASTEN

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

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **111/290 Miteigentumsanteile BLNR7** verbunden mit Wohnungseigentum an **Top 3 (Büroeinheit)** der **Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan**, in **5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19** beträgt **unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung** zum **Stichtag 08.05.2026**

gerundet.....€ 355.000,--
(In Worten: EUROdreihundertfünfundfünfzigtausend)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Katharina Hubner, MA, MSc, REV
Salzburg, am 16. Juni 2026

G. BEILAGEN

1. Subgutachten des Herrn SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. vom 09.05.2026



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

Hözl & Hubner Immobilien GmbH
Katharina Hubner MA, MSc, REV
Innsbrucker Bundesstraße 85
5020 Salzburg
katharina.hubner@hh-immo.at

Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, 5020 Salzburg
KG Maxglan, Gst. 1826

Ermittlung der Baukosten zur Erfüllung der Forderungen der Baubehörde Zahl
05/01/36000/2021/033 vom 4.11.2024 und sonstiger Mängel

Stichtag: 9. Mai 2026

C:_Gutachtung\Gutachten\2024-05-09 BG Salzburg\Innsbrucker Str. 19\2024-05-13\Innsbrucker Bundesstraße.docx

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

Schätzung der 111/290 Miteigentumsanteile BLNR7 verbunden mit WE an Top 3 (Büroeinheit) der Liegenschaft EZ 1929 Grundbuch 56531 Maxglan in 5020 Salzburg, Innsbrucker Bundesstraße 19

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, 5020 Salzburg

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Frau Katharina Hubner MA, MSc, REV ist durch Gerichtsauftrag mit der Bewertung der Einheit Top 3 im 2. Obergeschoss, diese intern verbunden mit den Flächen im Dachgeschoss, beauftragt. Zur Berücksichtigung offener Behördenauflagen werden die Kosten dazu durch den hier zeichnenden Sachverständigen ermittelt.

Festgehalten ist, dass die vorliegende Berechnung ausschließlich zum Zwecke der Feststellung von offenen Finanzierungsleistungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Einheit Top 3 im 2. Obergeschoss zu verwenden ist.

1.2. Grundlagen

An Grundlagen stehen zur Verfügung:

- Stadt Salzburg: Überprüfung gem. §17 BauPolG, Zahl 05/01/36000/2021/033 vom 4.11.2024
- Die eigene Aufnahme am 8. Mai 2026
- Das übliche Kostenniveau 2026
- Ansuchen um Genehmigung von Änderungsplänen vom 06.05.2026

2. LEISTUNGS- UND KOSTENERMITTLUNG

Die nachstehende Kostenberechnung baut auf Erfahrungswerten, gewonnen aus Ausschreibungs- und Vergabeleistungen, auf, es werden hier keine Angebotspreise eingeholt. Somit liegt die Genauigkeit der Kostenermittlung bei der einer Berechnung eines Kostenrahmens und sind Abweichungen nach oben und unten möglich.

Überprüfung gem. §17 BauPolG, Zahl 05/01/36000/2021/033 vom 4.11.2024, darin enthaltene Forderungen der Baubehörde:

Befund und Gutachten der bautechnischen Amtssachverständigen

- Garagenflachdach
Eine nachträgliche baurechtliche Bewilligung der Nutzung des Garagendaches als Terrasse ist aus der Nutzung des Bauteils als Garage und deren Grenzabstand nicht möglich.
Somit ist die Umwehrung des Flachdaches abzubauen, entsorgen und ist zur Herstellung der Nutzungssicherheit der Einheit im 1. Obergeschoss die

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, 5020 Salzburg

Fenstertüre mittels Absturzsicherung z.B. in Form eines Gitters abzusichern oder ist eine selbsttragende Balkonstruktion mit entsprechendem Grenzabstand herzustellen.

- **Dachterrasse**
Eine nachträgliche Bewilligung der baulichen Gegebenheiten ist hier nicht angesetzt, da die beantragte Summe der Gaubenlängen deutlich über das allgemein angesetzte zulässige Verhältnis Gebäudebreite zu Gaubenlängen ist max. 3 zu 1 liegt. Es ist die Ausgangskonstruktion auf den baurechtlichen Konsens hin zurückzubauen.
- **Teeküche**
Die Änderung der Fensterfläche berührt keine Parteienrecht und steht nicht im Widerspruch zu baurechtlichen Zulässigkeiten; es wird die Änderung als bewilligungsfähig und somit ohne Kosten angesetzt.
- **Sichtschutz**
Die ausgeführte Höhe mit 2,20 m bedarf der baurechtlichen Bewilligung und Zustimmung der angrenzenden Partei mittels Formblatt. Da dem angrenzenden Kindergarten Aiglhof aus der Ausführungshöhe 2,20 m kein Nachteil entsteht, eher ein Vorteil aus der Nichteinsehbarkeit von der Terrassenebene her gegeben ist, ist eine baurechtliche Bewilligungsfähigkeit anzusetzen; es fallen somit keine Adaptierungskosten an.
- **Gehür Garage und Fahrradabstellplatz**
Es ist auf eigenem Grund die Aufstellung von Fahrradabstellplätzen rechts der Garageneinfahrt möglich. Es sind damit die Kosten der Fahrradständer anzusetzen.
- **PV-Anlage**
Es ist die Ausführung planlich darzustellen. Die Kosten daraus werden als eigener Kostenpunkt Planungsleistung berücksichtigt.

Aus der Verhandlungsschrift

Weitere Abweichungen

Erdgeschoss

- Es ist angesetzt, dass sämtliche Planabweichungen bewilligungsfähig sind. Zu der Nutzung der Garage als Lager durch den Mieter: es ist die zulässige Nutzung durch den Mieter zu gewährleisten.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, 5020 Salzburg

1. Obergeschoss

- Es ist angesetzt, dass sämtliche Planabweichungen und die Änderung der Nutzung bewilligungsfähig sind. Es ist daraus ein Abstellraum in der Garage neu herzustellen.

2. Obergeschoss

- Es ist angesetzt, dass sämtliche Planabweichungen bewilligungsfähig und somit kostenneutral sind.

Galerieggeschoss

- Es ist angesetzt, dass sämtliche Planabweichungen und die Änderung der Nutzung bewilligungsfähig sind. Die Planungsleistungen dazu sind mit eigener Position berücksichtigt.

Folgende Mängel wurden festgestellt:

Pkt. 1. und 2. Brandschutztüren fallen nicht selbstständig ins Schloss.

- Es sind die Türen zu servicieren.

Pkt. 3. Im Technikraum fehlen beim E-Verteiler die erforderlichen Türen.

- Die Türen sind zu montieren.

Pkt. 4. Die Lagerungen im Technikraum sind zu entfernen.

- Die Lagerungen sind durch die Mieter zu entfernen.

Pkt. 5. Die Lagerungen in der Garage sind zu entfernen.

- Die Lagerungen sind durch die Mieter zu entfernen.

Fehlende Unterlagen:

a) Bauvollendungsanzeige

- Diese ist durch den Bauwerber vorzulegen.

b) Bestätigung des Bauführers mit Angabe, dass sich Änderungen in der Bauführung ergeben haben.

- Diese ist durch den Bauführer vorzulegen, alternativ ist diese durch einen Dritten zu bestätigen.

c) Energieausweis-Prüfprotokoll für die Fertigstellung.

- Teil der offenen Planungskosten.

d) Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen.

- Diese ist durch den Ausführenden vorzulegen; alternativ ist diese durch einen Dritten zu bestätigen.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, 5020 Salzburg

- e) Bestätigung über die Standfestigkeit der baulichen Maßnahme
- Diese ist durch den Bauführer vorzulegen, alternativ ist diese durch einen Dritten zu bestätigen.
- f) Änderungs- bzw Bestandspläne 3-fach
- Teil der offenen Planungskosten.

Sonstig erkannte Mängel bzw. Restarbeiten

- Der Stahlträger der Galeriekonstruktion ist brandtechnisch ist brandtechnisch unzureichend ausgeführt und zu verkleiden
- Vor der internen Stiege im 2. OG auf die Galerie ist ein Podest tischlermäßig zu setzen und ist die Geländerkonstruktion um eine Stufenbreite zu kürzen.

Zusammenstellung der Änderungskosten:

zu: Befund und Gutachten der bautechnischen
Amtssachverständigen 17.215,00 €

Garagenflachdach

4 Stdn	Schlosser	75,00 €	300,00 €	
1 PA	Entsorgung	250,00 €	250,00 €	
1 PA	Gitter	500,00 €	500,00 €	1.050,00 €

Dachterrasse

28 Stdn	Spengler, Isolierer	75,00 €	2.100,00 €	
18 Stdn	Zimmerer	75,00 €	1.350,00 €	
28 Stdn	Trockenbauer	70,00 €	1.960,00 €	
	Materialanteil	50%	2.705,00 €	
1 Stk	Fenstertür	5.000,00 €	5.000,00 €	
1 PA	Entsorgung	250,00 €	250,00 €	
1 PA	Maler	500,00 €	500,00 €	13.865,00 €

Teeküche Planungskosten als zusammenfassende Pos, - €

Sichtschutz Planungskosten als zusammenfassende Pos, - €

Gehtür Garage und Fahrradabstellplatz

1 PA		500,00 €		500,00 €
3,7 m²	Abstellraum in Gasbeton- oder Trocken-			

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, 5020 Salzburg

12 m²	bauweise. Wandfl. + Brandschutztür	150,00 €	1.800,00 €
PV-Anlage	Planungskosten als zusammenfassende Pos.		- €
zu: Weitere Abweichungen gesamt	Planungskosten als zusammenfassende Pos.		- €
Zu: Folgende Mängel wurden festgestellt			350,00 €
zu Pkt. 1 und 2	Brandschutztüren		
2 PA	50,00 €		100,00 €
zu Pkt. 3.	Im Technikraum fehlen beim E-Verteiler die erforderlichen Türen		
1 PA	250,00 €		250,00 €
zu Pkt. 4. und 5.	Lagerungen		
	Sache und auf Kosten der Mieter		- €
Planungskosten			
1 PA	3.000,00 €		3.000,00 €
Fehlende Unterlagen			7.000,00 €
Bestätigung des Bauführers durch einen Dritten			
1 PA	2.500,00 €		2.500,00 €
Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers			
1 PA	3.000,00 €		2.000,00 €
Bestätigung über die Standfestigkeit der baulichen Maßnahme			
1 PA	2.500,00 €		2.500,00 €
Sonstig erkannte Mängel bzw. Restarbeiten			3.100,00 €
Stahlträger der Galeriekonstruktion brandtechn. schützen			
20 Stdn	Trockenbauer	70,00 €	1.400,00 €
	Materialanteil	50%	700,00 €
Podest vor dem Stiegenantritt setzen und Geländer kürzen			
1 PA	1.000,00 €		1.000,00 €

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg
Liegenschaft Innsbrucker Bundesstraße 19, 5020 Salzburg

Zusammenstellung

zu: Befund und Gutachten der bautechnischen Amtssachverständigen		17.215,00 €
Zu: Folgende Mängel wurden festgestellt		350,00 €
Planungskosten		3.000,00 €
Fehlende Unterlagen		7.000,00 €
Sonstig erkannte Mängel bzw. Restarbeiten		3.100,00 €
Zwischensumme		30.665,00 €
Nebenleistungen, Sonstiges	10%	3.066,50 €
Summe netto		33.731,50 €
MwSt.	20%	6.746,30 €
Brutto		40.477,80 €

Die Kosten zur Erfüllung der zum Stichtag 9. Mai 2026 offener Behördenauflagen und
sonstig erkannter noch zu erbringenden Arbeiten sind mit gerundet 40.500 € angesetzt.

BUERO BAUMEISTER RAGER

Ges. m. b. H.
Röckleustraße

H. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 – Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Sachverständigen selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Sachverständige haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise durchzuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Sachverständigen nicht zum Schaden gereicht.

Sämtliche qualifizierte Sachverständige sowie deren vertretende Berufs- und Fachverbände sind zur Einhaltung des Verhaltenskodex von TEGoVA verpflichtet.

INTERESSENSKONFLIKT

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

UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

Die fertigende Sachverständige erklärt weiters:

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

vertraulich zu behandeln.