

Dieses Gutachten wurde erstattet von:
KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Sylvia Anschuber
Katharina Hubner MA, MSc, REV
Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 17.03.2026

Bezirksgericht Salzburg
GZ 7 E 3938/25z

PDF-AUSFERTIGUNG
GZ 5090

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFTSANTEILE

1007/68212 Miteigentumsanteile BLNR63
verbunden mit WE an Wohnung W 4 + Garage XXII und XXVIII/Haus 62

der **Liegenschaft EZ 30444 Grundbuch 56537 Salzburg**

3-Zimmer-Wohnung und zwei PKW-Garagen
in 5020 Salzburg, Ignaz-Harrer-Straße 62
(Garage XXVIII befindet sich im Objekt Ignaz-Harrer-Straße 64)



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



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

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss GZ 7 E 3938/25z vom 05.11.2025

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 1007/68212 Miteigentumsanteile BLNR63 verbunden mit WE an W 4 + Garage XXII und XXVIII/Haus 62 der Liegenschaft EZ 30444 Grundbuch 56537 Salzburg im Zwangsversteigerungsverfahren

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 14.01.2026 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUT- ACHTEN ANGEFÜHRTEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

€ 295.000.-

(in Worten: EUROzweihundertfünfundneunzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	8
Grundlagen des Auftrages	8
Sachverständige	9
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSGVO	9
Vollständigkeitserklärung	9
Recherchezeitraum	9
B. BEFUND	10
Makrostandort	10
1. Lage im Großraum	10
2. Wirtschaftliche Faktoren	10
Mikrostandort	11
1. Lageplan	11
2. Standortbewertung	12
Grundstücksdaten	17
1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf die gegenständlichen Anteile)	17
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	20
3. Bebauungsbestimmungen	21
4. Umwelt	24
5. Altlastenportal	27
Gebäudedaten	28
1. Beschreibung der Baulichkeiten	28
2. Bau- und Erhaltungszustand	32
3. Flächenaufstellung	33
4. Nutzung	33
5. Bestandverträge	34
6. Bauhistorie	35
7. Gebäudepläne und Auszüge der Nutzwertliste	36
Energieausweis	50
C. FOTODOKUMENTATION	54
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	61
Fungibilität der Liegenschaftsanteile	61
Drittverwendungsfähigkeit	61
Kontaminationsrisiko	61
Marktsegmentierung	61
Vermietbarkeit	61
E. BEWERTUNG	62
Terminologie	62
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	62
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	62
Verfahren	62
1. Vergleichswertverfahren	62
2. Sachwertverfahren	65
3. Ertragswertverfahren	66
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	67
Verfahrenswahl	67
Wertermittlung	68
1. Bodenwertermittlung	68
2. Ertragswertermittlung	69
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	72
Verkehrswert der Liegenschaftsanteile	73
Rechte und Lasten	73
1. Belastungs- und Veräußerungsverbot für [REDACTED] (CLNR330)	73
F. ERGEBNIS	74
G. BEILAGEN	75
1. Übereinkommen Einräumung Wohnungseigentumsrecht – TZ 9134/1972	75

2. Mieterseitig zur Verfügung gestellter Mietvertrag der Garage XXII vom 30.11.1995	80
H. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	85
Interessenskonflikt	85
Unabhängigkeit der Sachverständigen	85

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss GZ 7 E 3938/25z vom 05.11.2025
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 14.01.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 14.01.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 14.01.2026 (von 10.00 bis 10.40 Uhr) in Anwesenheit von [REDACTED] (verpflichtete Partei) und [REDACTED] (Mieterin der Garage XXII) sowie Frau Sylvia Anschuber mit Frau Ing. Carina Huber. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg
- Erhebung bei der Hausverwaltungskanzlei „ÖRAG Immobilien West GmbH“
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) am 26.01.2026
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 26.01.2026
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
 - Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
 - Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
 - 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
 - Immolox/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.
- Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheinträge im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Die beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

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.
- Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über das Grundstück 3456/5 (Privateigentum der Eigentümergemeinschaft der EZ 30586). Im Grundbuch der Liegenschaft EZ 30586 ist kein Geh- und Fahrrecht für die Liegenschaft EZ 30444 über das Grundstück 3456/5 intabuliert, ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht wird jedoch augenscheinlich geduldet. Ausdrücklich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Frage, ob bzw. auf welcher Rechtsgrundlage die Zufahrt zur Liegenschaft sichergestellt ist, um eine Rechtsfrage handelt und es nicht Aufgabe der Sachverständigen ist, Rechtsfragen zu klären, weshalb im Gutachten Annahmen getroffen werden müssen. **Als Annahme wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass die Zufahrt zur Liegenschaft sichergestellt ist.**
- Hinsichtlich der beiden derzeit vermieteten Garagen, wird davon ausgegangen, dass diese Mietverhältnisse kurzfristig aufgekündigt werden können.

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von der fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 1.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen der Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrecht. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

SACHVERSTÄNDIGE

Das gegenständliche Gutachten wurde von der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Sylvia Anschuber erstellt.

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

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

RECHERCHEZEITRAUM

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

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 17.03.2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

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

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

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

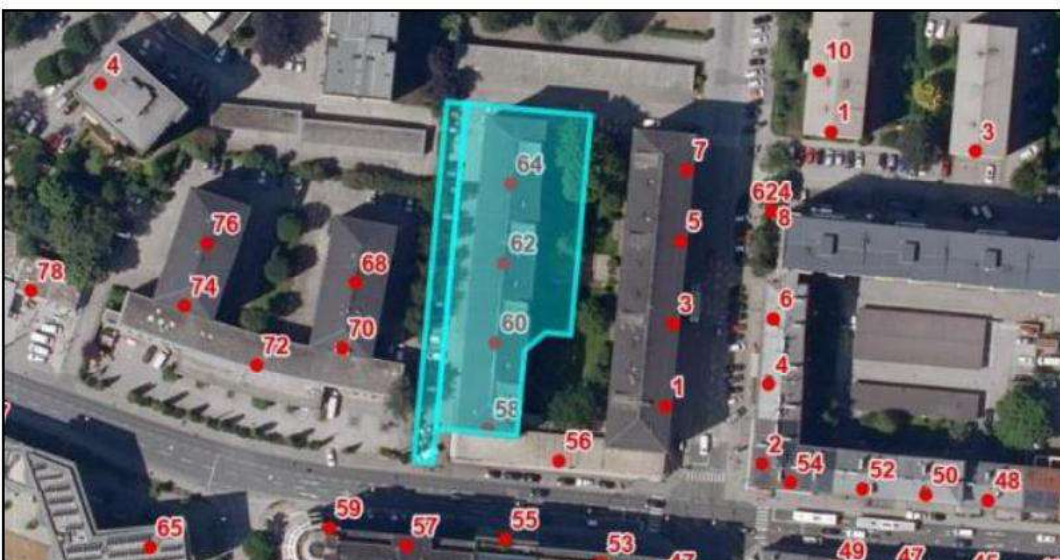
1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, befindet sich im Stadtgebiet von Salzburg, im Stadtteil Lehen, in unmittelbarer Nähe der „Stadtbibliothek“ sowie dem „Interspar Lehen“ und zwar direkt an der Ignaz-Harrer-Straße.



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

Die Wohnung W 4 und die Garage XXII befinden sich im Gebäude mit der Adressbezeichnung „Ignaz-Harrer-Straße 62“, die Garage XXVIII ist im Objekt mit der Adressbezeichnung „Ignaz-Harrer-Straße 64“ situiert. Nachstehend werden die Hausnummern zur Orientierung dargestellt:



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

Schätzung der 1007/68212 Miteigentumsanteile BLNR63 verbunden mit WE an W 4 + Garage XXII u. XXVIII/Haus 62 der Liegenschaft EZ 30444 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Ignaz-Harrer-Straße 62

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Neue Mitte Lehen“ mit den bedienenden O-Buslinien 8 und 11 ist in wenigen Gehminuten erreichbar, weitere Bushaltestellen befinden sich in Fußgehentfernung. Die nächstgelegene S-Bahnstation mit der Bezeichnung „Aiglhof“ ist ca. 500 m entfernt.

Die genaue Situierung der Haltestellen und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



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

- Anbindung an den Individualverkehr

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt zuerst über die Schuhmacherstraße (öffentliches Gut) und anschließend über das Grundstück 3456/5 der EZ 30586 (Privatstraße). Aus dem Grundbuch der Liegenschaft EZ 30586 (Grundstück 3456/5) sind weder Miteigentumsanteile der verpflichteten Partei ersichtlich noch ein grundbücherlich sichergestelltes Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke 3468/10 bzw. 3456/4 der Liegenschaft EZ 30444.

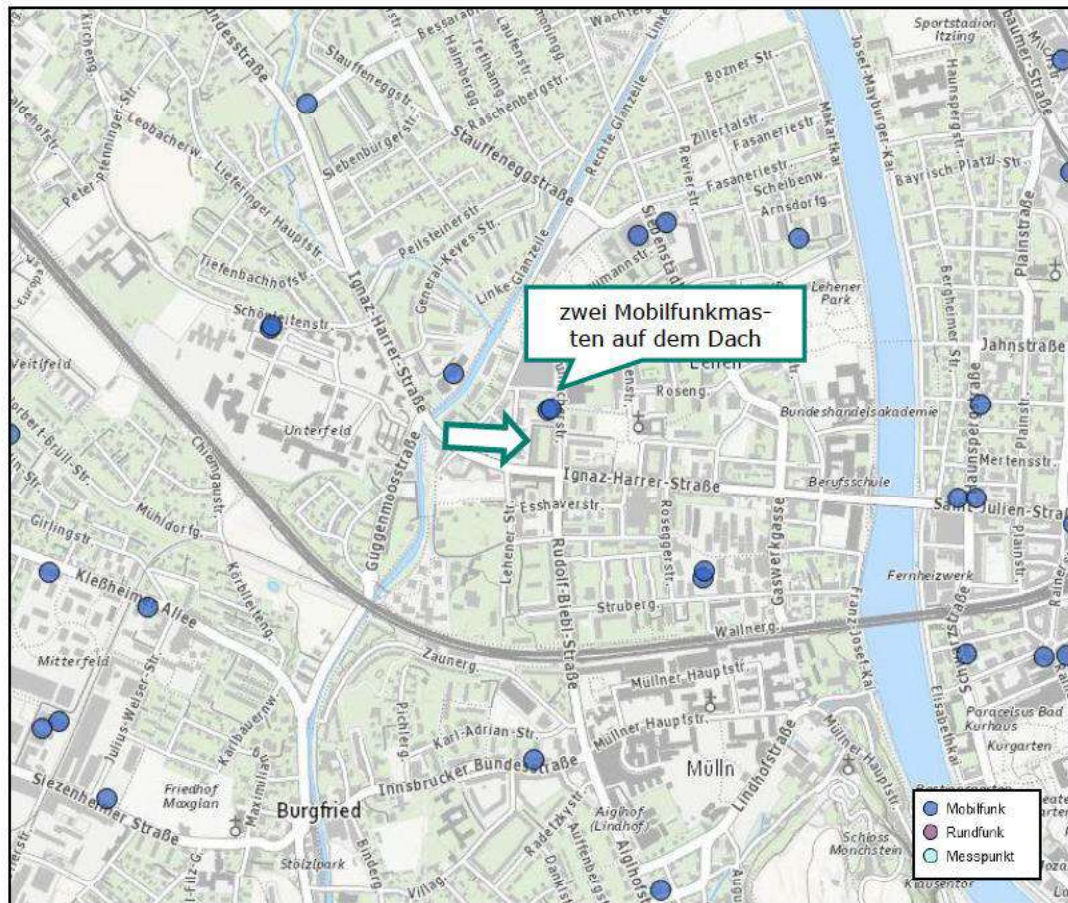
Ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück 3456/5 für die Liegenschaft EZ 30444 wird augenscheinlich geduldet. Wie auf Blatt 8 im gegenständlichen Gutachten ausgeführt, wird in diesem Gutachten als Annahme davon ausgegangen, dass die Zufahrt zur Liegenschaft sichergestellt ist.



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

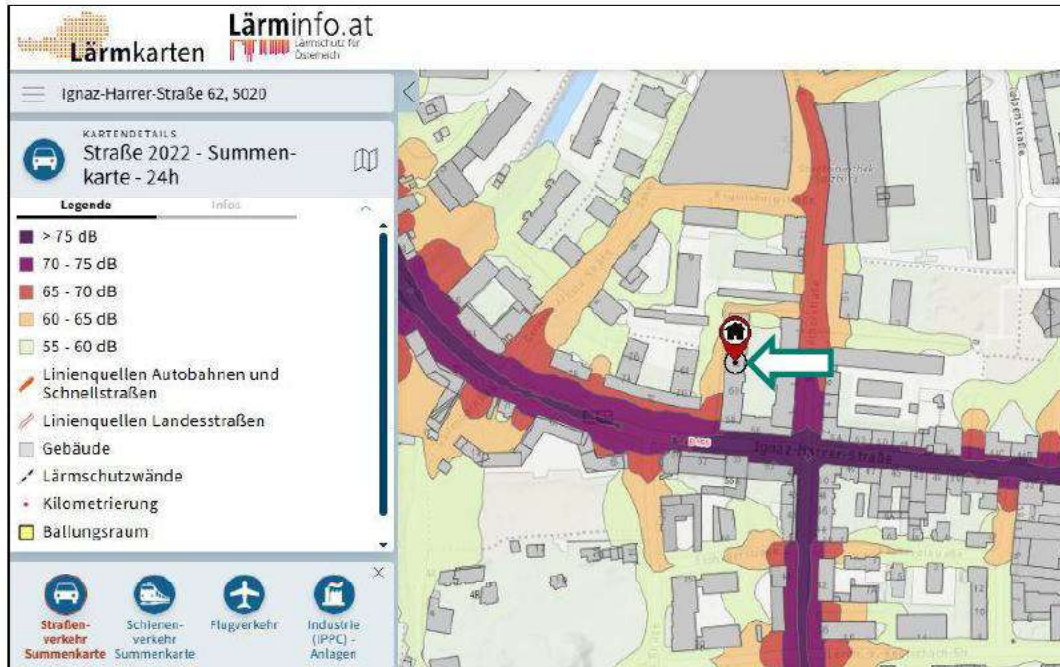
■ Funksender in der Umgebung

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



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

■ Lärminformation



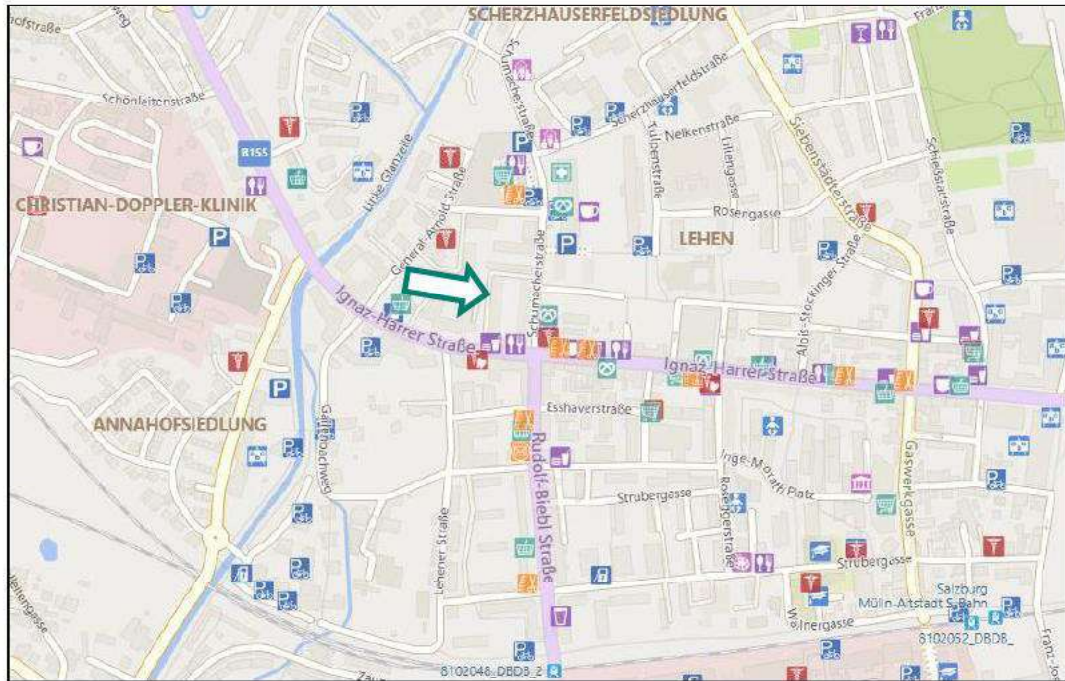
Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

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 – 65 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)

■ Infrastruktur⁴



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

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

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

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

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf die gegenständlichen Anteile)

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg

EINLAGEZAHL 30444

BEZIRKSGERICHT Salzburg

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 63 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 10959/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3456/4	Sonst(40)	* 465	
3468/10	GST-Fläche	2413	
	Bauf.(10)	1185	
	Gärten(10)	1228	Ignaz-Harrer-Straße 64
			Ignaz-Harrer-Straße 58
			Ignaz-Harrer-Straße 60
			Ignaz-Harrer-Straße 62
GESAMTFLÄCHE			2878

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

1 a 3726/1964 Sicherheitszone hins aller Gst KG Salzburg

***** B *****

63 ANTEIL: 1007/68212

GEB:

9134/1972 Wohnungseigentum an W 4 + Garage XXII-XXVIII/Haus 62

l 2480/2021 IM RANG 2461/2020 Kaufvertrag 2020-04-14 Eigentumsrecht vorgemerkt

m 558/2022 Rechtfertigung

o 9952/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

p 7588/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-08-04 (14 S 126/25g - LG St. Pölten)

q 9206/2025 Beitritt Masseverwalter gem § 119 Abs. 4 IO: RA Dr. Michael Schwarz, 3100 St. Pölten (14 S 126/25g, LG St. Pölten)

***** C *****

284 auf Anteil B-LNR 63

a 2480/2021 558/2022 Pfandurkunde 2020-05-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 290.000,--

für Raiffeisenbank Faistenau-Hintersee eGen (FN 71078b)

b gelöscht

286 auf Anteil B-LNR 63

a 4386/2021 558/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

(25 C 311/21p BG Salzburg)

291 auf Anteil B-LNR 63

a 9402/2021 558/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 405/21x)

298 auf Anteil B-LNR 63

a 936/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

(26 C 95/22g BG Salzburg)

- 316 auf Anteil B-LNR 63
a 11458/2022 Zahlungsbefehl 2022-04-19
PFANDRECHT vollstr EUR 7.000,--
samt 4 % Z seit 2020-10-15, Kosten EUR 1.008,17 samt 4 % Z
seit 2022-04-19, EUR 579,33, EUR 494,74, EUR 597,18 für
Dr Otmar Wacek
Mag Brigitte Wacek (6 E 4490/22i)
b 11458/2022 Simultanhaftung mit
EZ 1838 KG 56532 Morzg
EZ 20532 KG 56537 Salzburg
EZ 30057 KG 56537 Salzburg
EZ 30271 KG 56537 Salzburg
EZ 30444 KG 56537 Salzburg
EZ 306 KG 56554 Siezenheim II
- 322 auf Anteil B-LNR 63
b 6147/2023 IM RANG 3644/2023 not. Schuldanerkenntnis
2020-09-11
PFANDRECHT vollstr EUR 2.088,50
samt 4 % Z p.a. seit 09.07.2021,
Kosten EUR 790,35 samt 4 % Z p.a. seit 24.08.2020,
Antragskosten EUR 318,90 (darin enthalten EUR 31,90 USt
und EUR 127,50 Barauslagen), EUR 208,16
für Volksbank Salzburg Immobilien GmbH (FN 194807g)
(6 E 1598/23x)
c 6147/2023 Simultanhaftung mit
EZ 1838 KG 56532 Morzg
EZZ 20532 30057 30271 30444 je KG 56537 Salzburg
EZ 306 KG 56554 Siezenheim II
- 325 auf Anteil B-LNR 63
a 5617/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(13 C 230/23s Bezirksgericht Salzburg)
- 330 auf Anteil B-LNR 63
a 9952/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
██
- 342 auf Anteil B-LNR 63
a 10265/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 646/24v)
- 348 auf Anteil B-LNR 63
a 4841/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(16 C 264/25s Bezirksgericht Salzburg)
- 350 auf Anteil B-LNR 63
a 8074/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.809,96 samt 4 % Z aus je
EUR 453,13 ab 06.09.2024, ab 06.10.2024, ab 06.11.2024, ab
06.12.2024, aus je EUR 498,57 ab 06.01.2025, ab 06.02.2025,
Kosten EUR 831,36 samt 4 % Z ab 13.03.2025, Antragskosten
EUR 378,68 für EG Ignaz-Harrer-Straße 58-64 (7 E 3938/25z)
siehe C-LNR 342
- 351 auf Anteil B-LNR 63
a 8205/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(14 C 547/25v, Bezirksgericht Salzburg)
- 354 auf Anteil B-LNR 63
a 10959/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.994,28 samt 4 % Z aus je
EUR 498,57 ab 06.06.2025, ab 06.07.2025, ab 06.08.2025 und
ab 06.09.2025, Kosten EUR 375,68 samt 4 % Z seit
09.10.2025, Antragskosten EUR 353,68 für EG
Ignaz-Harrer-Straße 58-64 (7 E 5177/25f)
(zu 7 E 3938/25z)
siehe C-LNR 351

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

Grundbuch 14.01.2026 12:27:23

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 Immobilienreuhändlern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

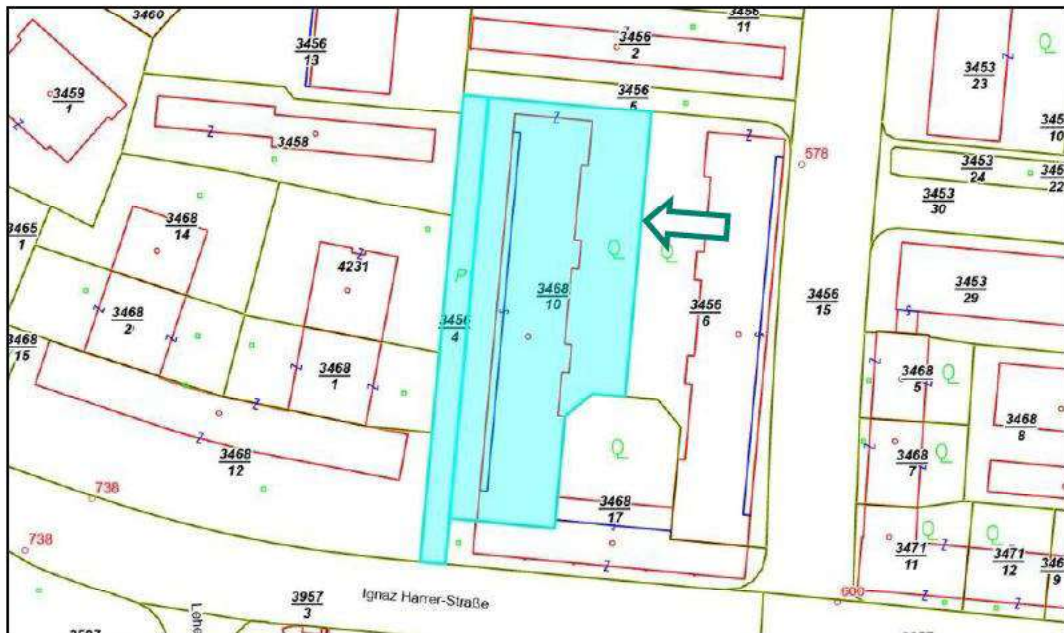
Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbucheinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsort (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
30444	3456/4	465 m ²	Sonstige (Parkplätze)
	3468/10	1.185 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		1.228 m ²	Gärten (Gärten)
Gesamtfläche		2.878 m²	

Die Fläche des Grundstücks 3456/4 wurde bereits vermessen. Eine Eintragung in den Grenzkataster ist jedoch noch nicht erfolgt. Das Grundstück 3468/10 ist weder vermessen noch ist ein Ausweis der Fläche im Grenzkataster erfolgt.

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 3456/4 weist eine Fläche von 465 m² laut Grundbuch auf, ist rechteckig geformt und laut nachstehendem Auszug annähernd eben. Das Grundstück 3468/10 weist insgesamt eine Fläche von 2.413 m² auf, ist polygonal geformt und ebenfalls laut nachstehendem Auszug annähernd eben.



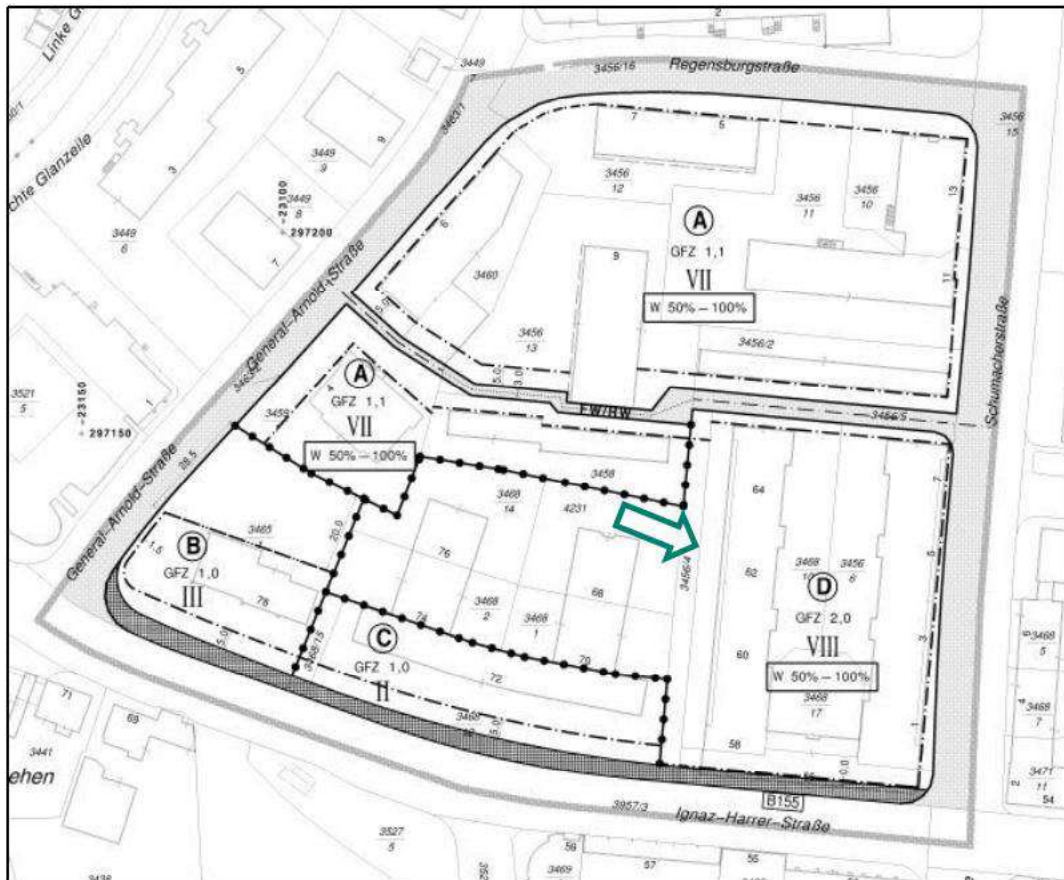
Auszug aus dem Höhengschichtlinienplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bebauungsplan

Nach dem nachstehend abgebildeten Bebauungsplan der Grundstufe Lehen – Mitte 5/G1 sind im Teilgebiet „D“ für die Liegenschaft eine Zahl der oberirdischen Geschöße von VIII und eine GFZ von 2,0 ausgewiesen. Für die zulässige Nutzung nach Mindest- bzw. Höchstanteilen, bezogen auf die Geschosßfläche (§ 36 Abs 1 ROG 1998), wird der Anteil der Wohnnutzung mit 50% - 100% angegeben. Aus dem Bebauungsplan sind eine Bau- und eine Straßenfluchtlinie sowie im südlichen Bereich eine Verkehrsfläche der Bundesstraßenverlängerung ersichtlich.

Aus dem Bauakt konnte keine Bauplatzerklärung entnommen werden.



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

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 in etwa zu zwei Drittel die Widmung „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ und in etwa zu einem Drittel die Widmung „Bauland – Kerngebiet“ auf. Weiters sind im Flächenwidmungsplan entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Verlauf einer 30-kV Leitung und einer Hauptwasserleitung kenntlich gemacht.

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland

§ 30

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

...

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

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

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

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

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

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

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren – Bundeswasserbauverwaltung




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

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

■ Naturgefahren – HORA-Pass

HORA

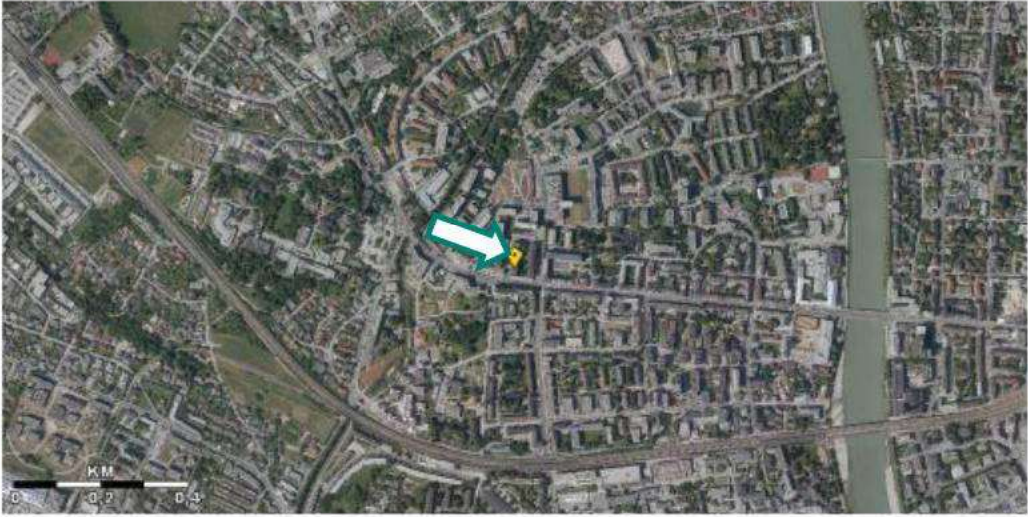
NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Ignaz-Harrer-Straße 62, 5020 Salzburg
 Seehöhe: 418 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 47,81220° N | 13,02570° O

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

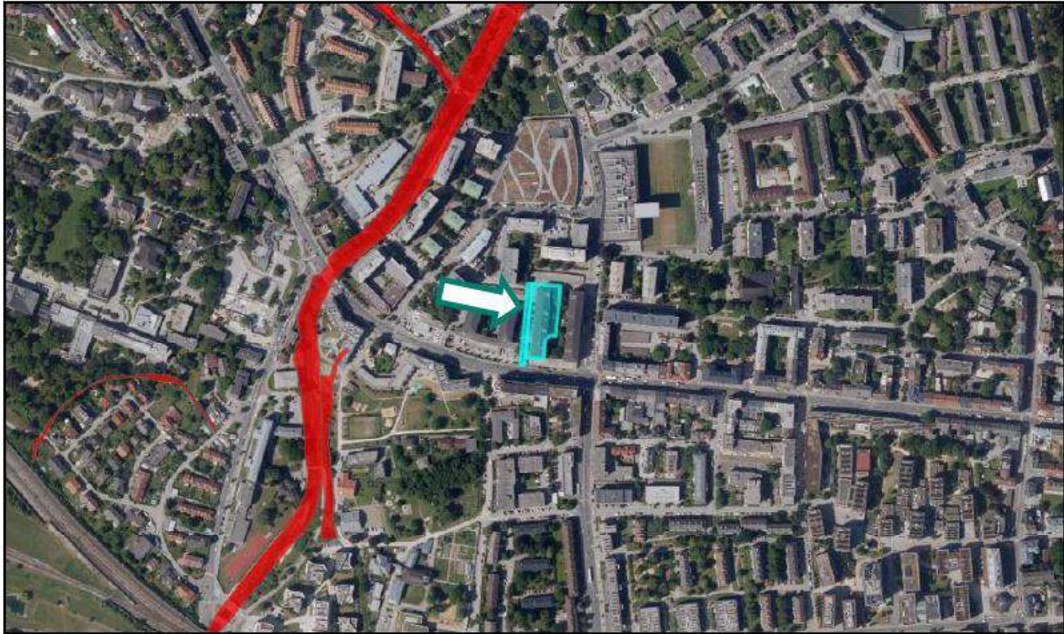


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		hoch
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: www.hora.gv.at

4.2 Naturschutz

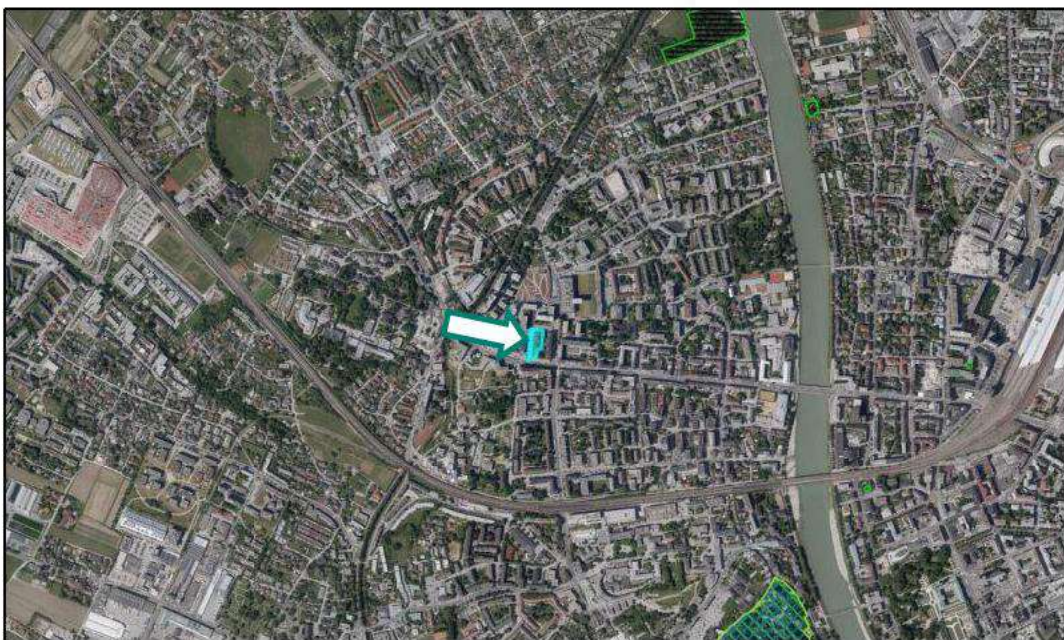
■ Biotopkartierung



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

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

■ Naturschutzbuch



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

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

4.3 Wasserversorgung



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

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

4.4 Land- und Forstwirtschaft

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

5. Altlastenportal

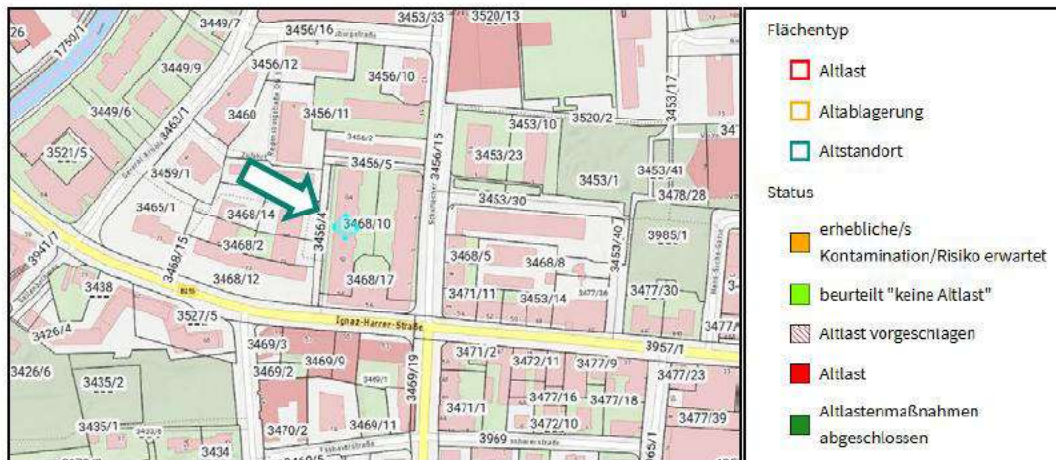
Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung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

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

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

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Die fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



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

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

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

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

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das Mehrparteienhaus Ignaz-Harrer-Straße 62 ist Teil des ehemaligen Bauareals von drei Gebäudegruppen bestehend aus den Grundstücken 3456/5, 3456/6, 3468/10, 3456/4 und 3468/17. Gemäß Baubewilligungsbescheid aus dem Jahr 1961 bilden die beiden länglichen Objekte auf den Grundstücken 3468/10 und 3456/6 8 Kleinwohnhäuser (bezeichnet mit M1 – M8) mit einem verbindenden Geschäftstrakt auf Grundstück 3468/17.

Die **Liegenschaft EZ 30444 (Grundstücke 3456/4 und 3468/10)** umfasst die Kleinwohnhäuser M5 – M8 mit den Liegenschaftsadressen Ignaz-Harrer-Straße 58, 60, 62 und 64.

Die gegenständlichen Wohnung W4 und die Garage XXII befinden sich im **Mehrparteienhaus Ignaz-Harrer-Straße 62, 5020 Salzburg**. Nach den Planunterlagen umfasst dieses Gebäude einen Hochkeller und 7. Obergeschoße. Die **Wohnung W 4 mit Loggia** befindet sich im **1. Obergeschoß** des Gebäudes. Die zur Wohneinheit zugeordnete **Garage XXII** befindet sich im Hochkeller und ist zum Hauseingang „62“ blickend, die dritte Garage auf der rechten Seite.

Die **Garage XXVIII** befindet sich im Objekt „Ignaz-Harrer-Straße 64“ ebenfalls im Hochkeller. Sie ist zum Hauseingang „62“ blickend, die vierte Garage auf der linken Seite.

Der Wohneinheit ist kein Kellerabteil zugeordnet.

Schätzung der 1007/68212 Miteigentumsanteile BLNR63 verbunden mit WE an W 4 + Garage XXII u. XXVIII/Haus 62 der Liegenschaft EZ 30444 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Ignaz-Harrer-Straße 62

Im Gebäude ist ein Personenlift vorhanden, diesbezüglich wird festgehalten, dass sich die Zugangstüre zum Lift im Eingangsgeschoß bzw. in den übrigen Geschoßen jeweils im Halbstock befinden.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt. Im Bauakt war keine Baubeschreibung vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Die Befundaufnahme beginnt im allgemeinen Stiegenhaus vor der gegenständlichen Wohnungseingangstüre im **1. Obergeschoß**.

Das allgemeine Stiegenhaus ist mit einem PVC-Bodenbelag belegt. Von hier aus gelangt man über eine einfache Eingangstüre aus Holz, die in eine Stahlzarge eingebaut ist, in den **Vorraum** der bewertungsgegenständlichen **W 4**.

Der Vorraum verfügt über einen Klebevinylbodenbelag. Vom Vorraum über eine einfache Holztüre mit einer Glasausfachung nach links gehend erreicht man ein **Zimmer**, das mit einem Parkettbodenbelag und einem Heizkörper ausgestattet ist.

Die Fenster der Einheit sind Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung der Marke „Internorm“, diese wurden augenscheinlich erneuert.

Über einen Durchgang ohne Türblatt ist die **Küche** erreichbar, die mit einem PVC-Bodenbelag ausgestattet ist. Eine einfache, einzeilige Einbauküche ist montiert. An Einbaugeräten sind ein Geschirrspüler der Marke „Elektrolux“, ein Backrohr mit einem darüberliegenden Ceranfeld ebenfalls der Marke „Elektrolux“ und ein Kühlschrank vorhanden. Laut Auskunft der verpflichteten Partei ist der Kühlschrank defekt.

Die Ober- und Unterkästchen sind aus Kunststoff, die Arbeitsplatte ebenso. Neben dem E-Herd ist eine Abwasch mit Mischbatterie situiert.

In der Küche befindet sich ein großes Kunststoff-Fenster sowie ein darunter situierter Heizkörper.

Vom vorgenannten Vorraum weitergehend, gelangt man auf der linken Seite in einen **Abstellraum**, der mit einem PVC-Bodenbelag, geweißten Wänden sowie einer geweißten Decke ausgestattet ist. An der Wand oberhalb der Türe ist ein Lichtauslass vorhanden.

An den Abstellraum anschließend erreicht man das **WC**, das auch mit einem PVC-Bodenbelag ausgestattet ist, eine Holzdecke ist vorhanden, zusätzlich ist ein Teilbereich in Holzkonstruktion als Zwischendecke abgehängt.

Die Wände sind weiß gestrichen, ein elektrisches Abluftgerät und ein Stand-WC mit Spülkasten sind vorhanden.

Vom Vorraum ist auf der linken Seite ein weiteres **Zimmer** erreichbar, das mit einem Parkettbodenbelag ausgestattet ist, die Wände und die Decke sind geweißt. Ein Kunststofffenster und ein darunter montierter Heizkörper sind vorhanden.

Die vorstehenden Räumlichkeiten, die vom Vorraum aus erreichbar sind, sind in Richtung Osten orientiert.

Vom Vorraum gerade aus gehend erreicht man das **Badezimmer**, dessen Wände mit verschiedenen, älteren Fliesen belegt sind, der Boden ist ebenfalls gefliest, die Decke ist holzverkleidet. Eine Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause, ein oberhalb der Badewanne montierter Warmwasserboiler, ein Handwaschbecken mit Mischbatterie, Etagere und Spiegelschrank sind vorhanden. Eine elektrische Abluftanlage und ein Waschmaschinenanschluss sind weiters vorhanden.

Vom Vorraum aus nach rechts gehend, gelangt man in das westseitig situierte **Zimmer**. Hier befindet sich ein Parkettbodenbelag, die Wände sowie die Decke sind geweißt und eine Ausgangsmöglichkeit über eine Terrassentüre auf die **Loggia** besteht. Die Loggia verfügt über einen rohen Estrichboden, das Gelände ist gemauert.

Festzuhalten bleibt, dass die Türen in der Wohnung eine Durchgangshöhe von ca. 1,90 m bis 1,95 m aufweisen.

Die Befundaufnahme wird im Eingangsbereich fortgesetzt. Vom Eingangsbereich des Mehrparteienhauses sind Allgemeinräume sowie eine allgemeine Waschküche erreichbar.

Der Einheit sind – wie vorstehend erwähnt – zwei Garagen zugeordnet. Am Tag der Befundaufnahme konnte lediglich die Garage XXII im Haus Ignaz-Harrer-Straße 62 befundet werden. Die Mieterin dieser Garage war bei der Befundaufnahme anwesend. Die Garage XXII ist mit einem manuellen Kipptor aus Metall ausgestattet, sie weist einen rohen Betonestrich auf, auf Putz verlaufende Leitungen sind vorhanden. Ein Lichtauslass und eine Steckdose an der Wand sind installiert.

Laut den erteilten Auskünften der verpflichteten Partei, liegt ihr für die Garage XXVIII kein Schlüssel vor. Diese Garage ist derzeit aufgrund eines mündlichen Mietvertrages vermietet. Die Ausstattung ist vergleichbar mit der vorbeschriebenen Garage.

1.2 Auskünfte der Hausverwaltungskanzlei „ÖRAG Immobilien West GmbH“:

- Nach Mitteilung der Hausverwaltung beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **W 4** samt Garagen (Betriebskosten- Heizkosten- und Verwaltungskostenkonto und Rücklage, inkl. USt) € 508,11.

	Netto	USt %	USt	Brutto
Verwaltungshonorar 1	26,77	10	2,68	29,45
Betriebskostenkonto 1	247,82	10	24,78	272,60
Heizkostenkonto 1	79,19	20	15,84	95,03
Rücklage	111,03	0	0,00	111,03
Gesamt EUR	464,81		43,30	508,11



- Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme und wird nach Verbrauch abgerechnet.
- Der Eigentümer hat keine Rückzahlungen für Instandhaltungsarbeiten auf dem Grundbuch nicht zu entnehmende Darlehen oder Kredite zu leisten.
- Ein abweichender Verteilerschlüssel ist nicht vorhanden.
- Der Stand des allgemeinen Rücklagenkontos (per 31.12.2024 – letzte Abrechnung) wurde von der Hausverwaltung mit € 72.380,57 (Guthaben) angegeben. Die Rücklage der Waschküche (per 31.12.2024 – ebenfalls letzte Abrechnung) wurde von der Hausverwaltung mit € 1.200.- (Guthaben) angegeben.
- Die allgemeinen Elektroanlagen entsprechen dem Stand der Technik.
- Es sind keine größeren Investitionen in der laufenden Periode geplant.
- Im Jahr 2024 wurden umfangreiche Kanalsanierungen und die Sanierung der Bodenbeläge, Garagentore und Brandschutztüren umgesetzt.
- Es gibt keine eingetragene Benützungsregelung der Kellerabteile. Jedoch wird es seit dem Bau so gehandhabt, dass alle Wohnungen ab 3 Zimmer kein Kellerabteil haben, da diese eine Abstellkammer in der Wohnung haben, daher hatte die verpflichtete Partei nie ein Kellerabteil.
- Es gibt einen Allgemeinparkplatz, mit ca. 40 Parkplätzen hinter dem Schranken, 3 Parkplätze befinden sich zwischen den Häusern Schumacherstr. 1-7 und Ignaz-Harrer-Str. 58-64 und weitere 3 Parkplätze an der Breitseite des Gebäudes. Jedoch gibt es hierzu die Regelung des Hausbrauchs, dass die Garagenbesitzer in der Garage parken und nicht am Parkplatz, da insgesamt 130 Wohnungen vorhanden sind. Bei der Zufahrtskarte vom Schranken, haben die Garagenbesitzer eine VIP-Karte, die die Zufahrt zur Garage ermöglicht, aber nicht bei der Ampelschaltung abgezogen wird.

Weiters gibt es eine Karte für die Parkraumüberwachung, welche immer hinter der Windschutzscheibe liegen muss. Die Karten für die Garagen und für die Parkraumüberwachung besitzen im Moment die Mieter der verpflichteten Partei, bzw. eine Mieterin einer Garage.

- An sonstigen Allgemeinteilen sind keine Benützungsregelungen bekannt.
- Ein Energieausweis wurde übermittelt.

2. Bau- und Erhaltungszustand

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

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

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. Flächenaufstellung⁶

Die nachstehenden Flächenangaben wurden aus den erhobenen Parifizierungsunterlagen (TZ 9134/1972) entnommen.

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

Nutzflächen		
Verwendete Unterlagen:	Liste zur Festsetzung der Jahresmietwerte (TZ 9134/1972; Naturmaß wurde nicht genommen!	
Wohnung W 4 und Garagen XXII und XXVIII		
1.OG:	Wohnung W 4 inkl. Loggia	76,26 m ²
Hochkeller:	Garage XXII	17,46 m ²
	Garage XXVIII	17,46 m ²

4. Nutzung

Die Wohnung W 4 ist als Dreizimmerwohnung konzipiert und wies am Tag der Befundaufnahme einen Leerstand auf.

Die beiden Garagen werden zum Abstellen von PKW's genutzt.

⁶ Festgehalten wird, dass den erhobenen Parifizierungsunterlagen keine separate Fläche der Loggia entnommen werden konnte.

5. Bestandverträge

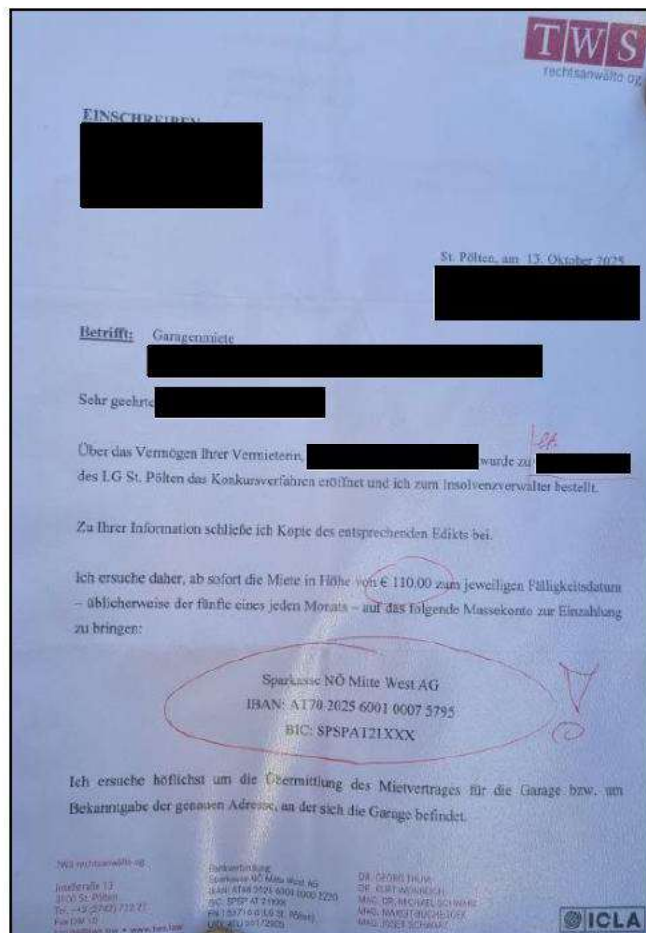
Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen **Wohnung W 4** liegt laut den erteilten Auskünften der verpflichteten Partei kein Bestandvertrag vor.

Die **Garage XXII** wurde uns von der Mieterin geöffnet und stellte uns diese einen schriftlichen Mietvertrag zur Verfügung (siehe unter „Beilagen“):

Mietbeginn: 01.12.1995 – auf unbestimmte Zeit abgeschlossen
Mietzins: ATS 950,00, eine Wertsicherung wurde vereinbart

Laut den erteilten Auskünften der verpflichteten Partei wurde von ihr mit [REDACTED] ein mündlicher Mietvertrag über diese Garage zu einem **Pauschalmietzins in Höhe von € 110,00 p.m. (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)** abgeschlossen.

Seitens der Mieterin wurde das nachstehende Schreiben vom 13.10.2025 der TWS Rechtsanwälte OG vorgelegt:



Laut Mitteilung der Mieterin bezahlt sie die Miete in Höhe von € 110,00 aktuell auf das o.a. Masekonto.

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen **Garage XXVIII** liegt nach den erteilten Auskünften der verpflichteten Partei eine **mündliche Vereinbarung** vor. Demnach ist diese Garage um monatlich **pau-schal € 110,00 (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)** vermietet. Der Name des/der MieterIn konnte seitens der verpflichteten Partei nicht mitgeteilt werden.

Wie auf Blatt 8 in diesem Gutachten angeführt, wird davon ausgegangen, dass diese beiden Mietverhältnisse kurzfristig aufgekündigt werden können.

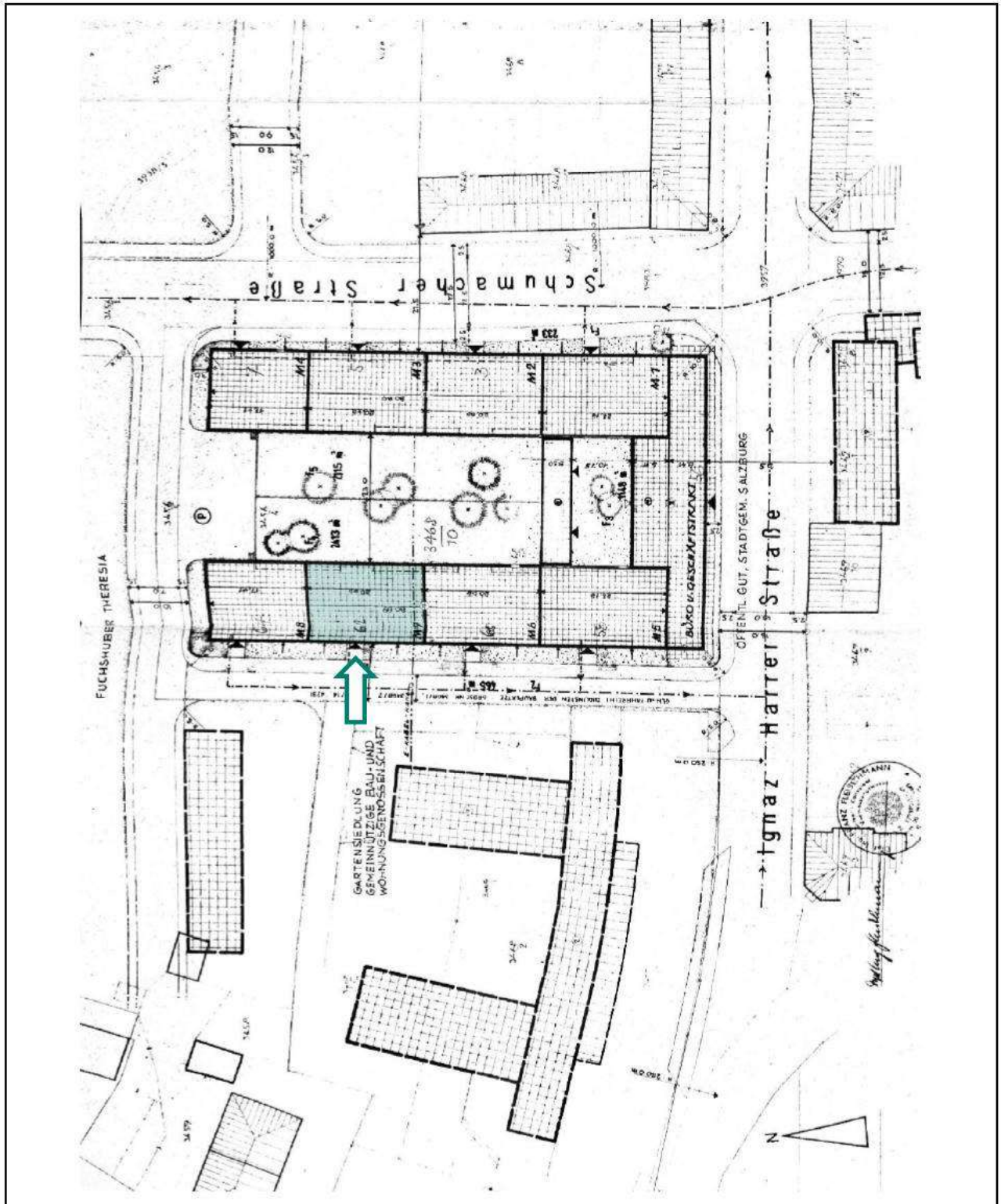
6. Bauhistorie

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

Ignaz-Harrer-Straße 62, 5020 Salzburg	
Bauansuchen <i>Magistrat Salzburg:</i> Neubau von 8 Kleinwohnungshäusern (M1 – M8)	vom 23.05.1960 Zl. VI/4-5091/60
Bauerleichterung gemäß § 70 (3) StBO <i>Salzburger Landesregierung:</i> Objekte von 8 Kleinwohnungshäusern und 1 Geschäftsbau an der Ignaz-Harrer-Straße und der Schuhmacherstraße dürfen in etwa 77,46 m lang sein.	Bescheid vom 10.05.1961 Zl. I-309/4/61
Baubewilligung <i>Magistrat Salzburg:</i> Neubau einer Gebäudegruppe bestehend aus 8 Kleinwohnungshäusern und einem verbindenden Geschäftstrakt auf den Parzellen 3456/4, 3468/10, 3469/4, 3471/7 und 3528/2 (Ignaz-Harrer-Straße – Schuhmacherstraße)	Bescheid vom 19.06.1961 Zl. VI/1-5091/60
Baubehördliche Bewilligung Abänderungspläne für die Errichtung eines der beiden Wohnblöcke auf den Pz. 3456/4, 3468/10, 3469/4, 3471/7 und 3528/9	Bescheid vom 13.03.1962 Zl. VI 1-5091/60
Baugenehmigung <i>Magistrat Salzburg:</i> Einbau eines Selbstfahreraufzuges Nr. 13.952 im Haus M 7 an der Ignaz-Harrer-Straße 62	Bescheid vom 13.08.1962 Zl. VI/4-6152/62
Kollaudierung <i>Magistrat Salzburg:</i> Neubau Wohnhaus M 7 an der Ignaz-Harrer-Straße 62	Bescheid vom 28.08.1963 Zl. VI/4-7256/63
Kollaudierung der Erdgeschosse <i>Magistrat Salzburg:</i> Objekte Schuhmacherstraße und Ignaz-Harrer-Straße (Wohnblöcke M1 – M8)	Bescheid vom 09.07.1964 Zl. VI/4-5091/60
Benützungsbewilligung <i>Magistrat Salzburg:</i> Einbau eines Selbstfahreraufzuges Nr. 13.952 im Haus M 7 an der Ignaz-Harrer-Straße 62	Bescheid vom 07.12.1964 Zl. VI/4-6152/62
Baubewilligungsansuchen <i>Magistrat Salzburg:</i> Dachüberdeckung des bestehenden Daches für die Adressen: Ignaz-Harrer-Straße 58 – 64	vom 09.12.1994 Zl. 05/02/77891/94
Baubewilligung gemäß § 9 Abs. 1 BauPolG <i>Magistrat Salzburg:</i> Dachsanierung (Dachüberdeckung des bestehenden Daches für die Adressen: Ignaz-Harrer-Straße 58 – 64)	Bescheid vom 31.07.1995 Zl. 05/02/77891/94/9
Baubeginnsanzeige gemäß § 12 Abs 3 BauPolG <i>Magistrat Salzburg:</i> Dachüberdeckung des bestehenden Daches für die Adressen: Ignaz-Harrer-Straße 58 – 64	vom 05.09.1995 Zl. 05/02/77891/94
Bauvollendungsanzeige (Kollaudierungsanzeige) gemäß § 17 BauPolG <i>Magistrat Salzburg:</i> Dachüberdeckung des bestehenden Daches für die Adressen: Ignaz-Harrer-Straße 58 – 64	vom 05.12.1995 Zl. 05/02/77891/94
Überprüfung gemäß § 17 BauPolG <i>Magistrat Salzburg:</i> Dachüberdeckung des bestehenden Daches für die Adressen: Ignaz-Harrer-Straße 58 – 64	Bescheid vom 18.05.1998 Zl. 05/02/77891/94/13

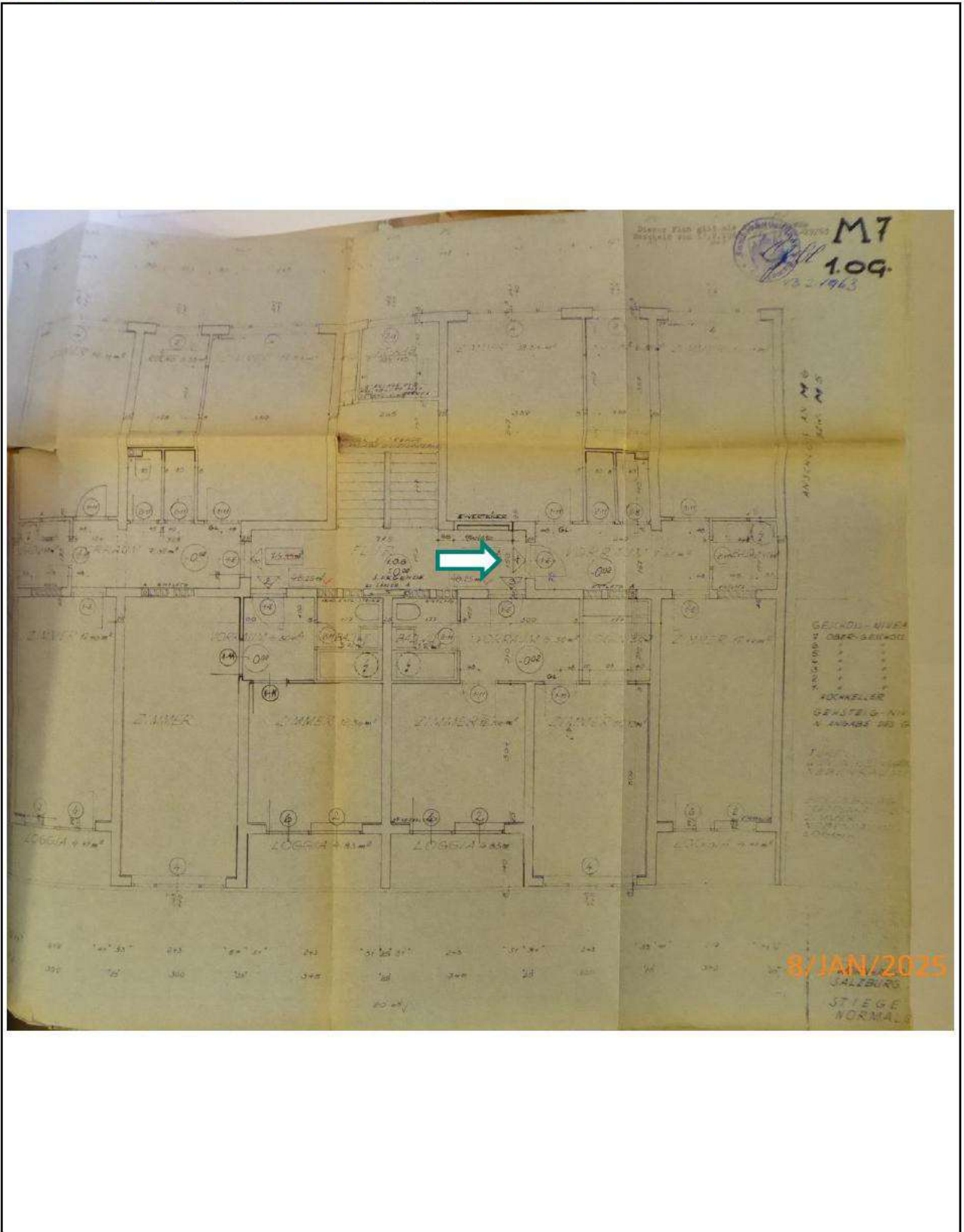
7. Gebäudepläne und Auszüge der Nutzwertliste

Lageplan – (Objekt Ignaz-Harrer-Straße 62 farblich gekennzeichnet)
Einreichplanung zur Baubewilligung mit Bescheid vom 19.06.1961



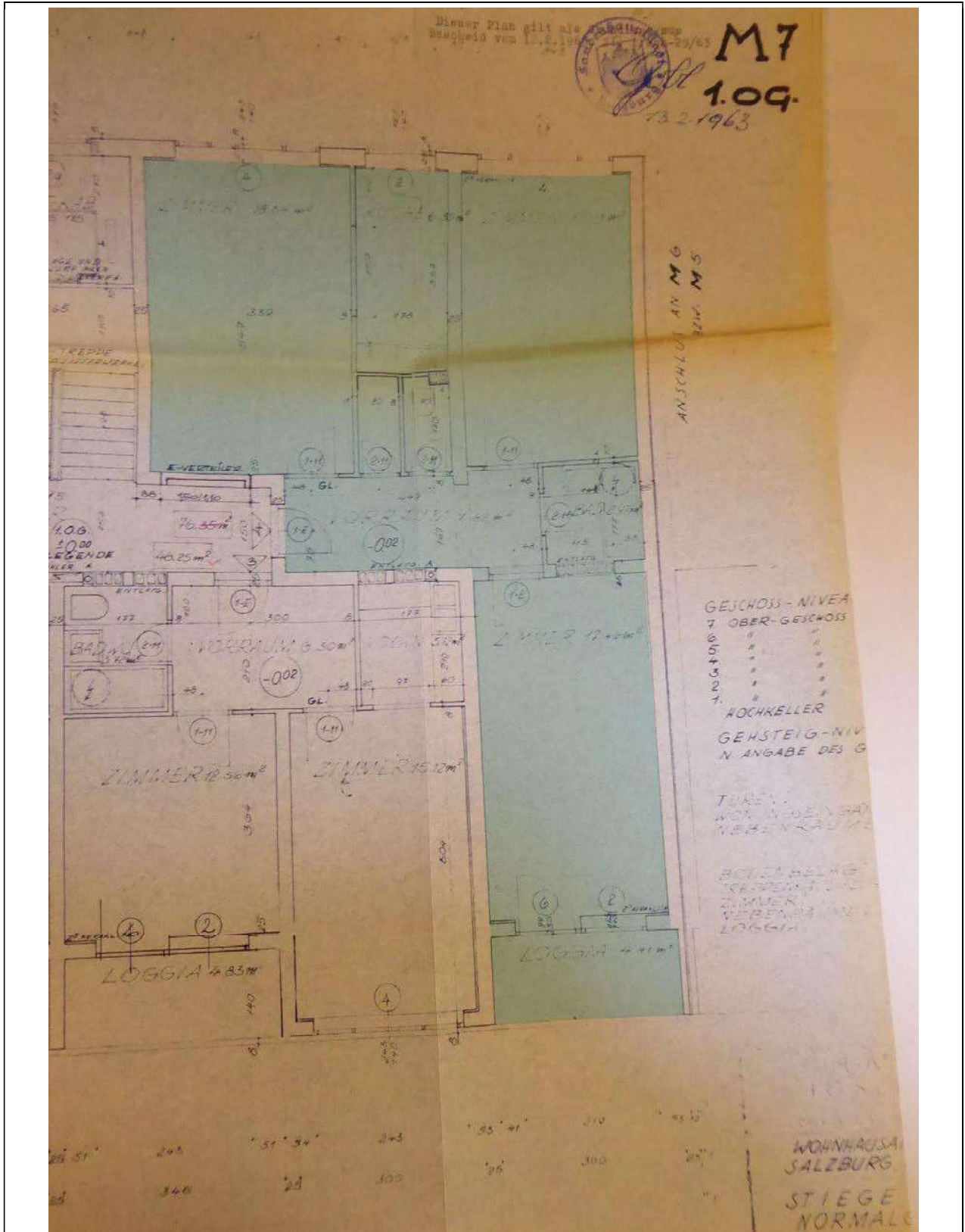
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ausschnitt vom Grundriss des 1. Obergeschoßes - (Wohnungseingang mittels Pfeil gekennzeichnet), Auszug aus der Parifizierung mit Bescheid vom 12.02.1963



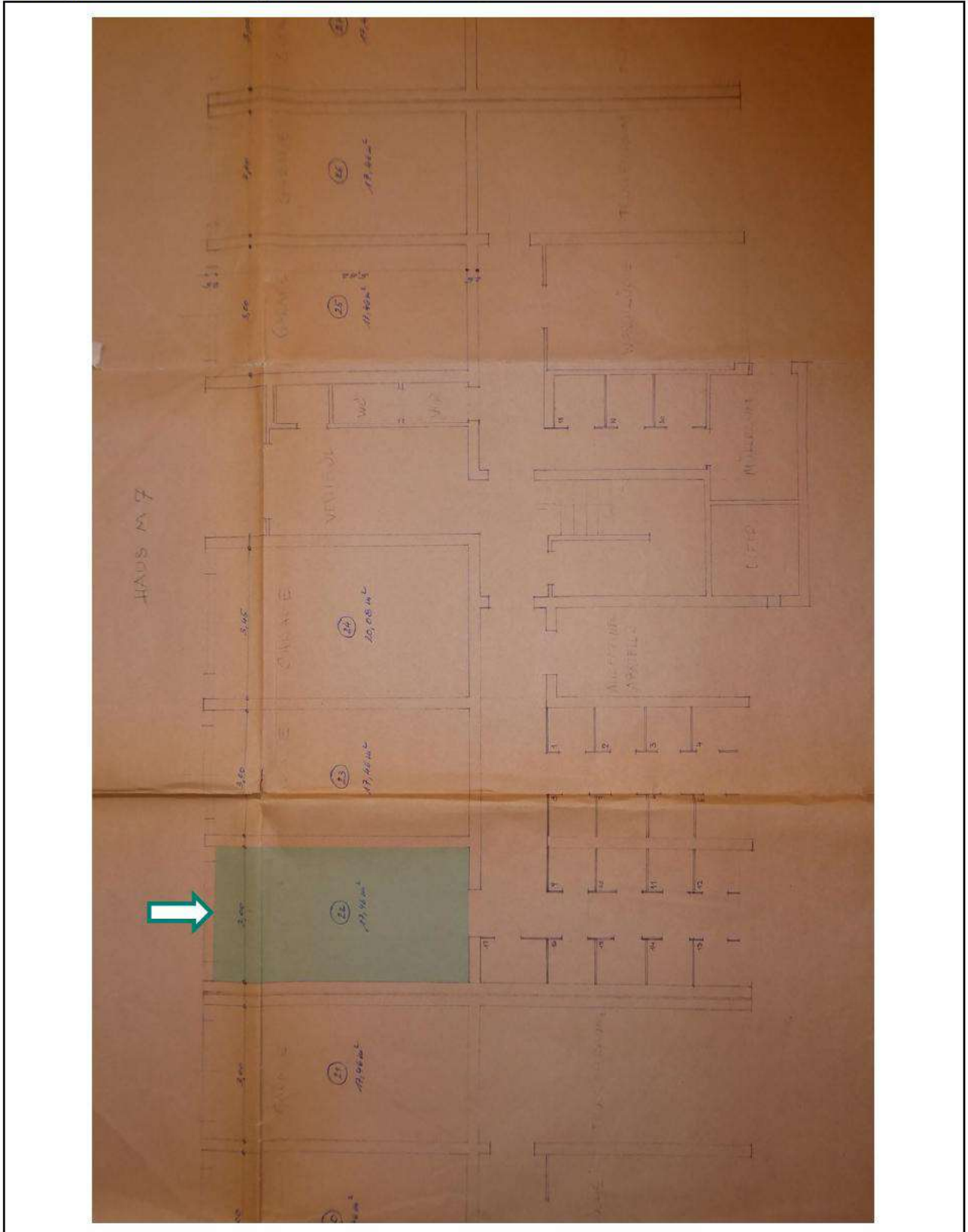
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ausschnitt der Wohnung W 4 im 1. Obergeschoß – (Einheit farblich gekennzeichnet)
Auszug aus der Parifizierung mit Bescheid vom 12.02.1963



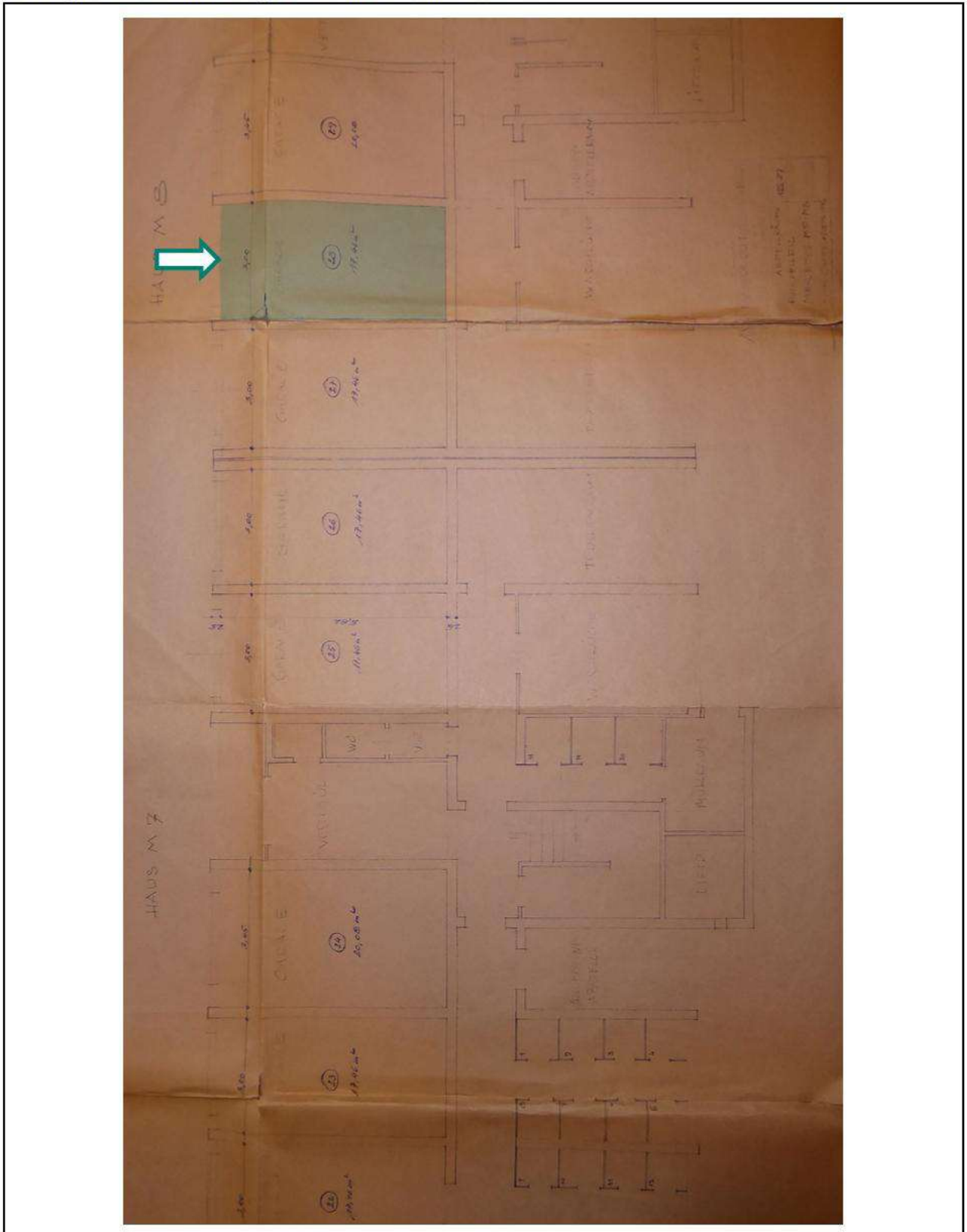
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ausschnitt vom Grundriss des Hochkellers – (Garage XXII farblich gekennzeichnet)
Auszug aus der Parifizierung mit Bescheid vom 12.02.1963



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

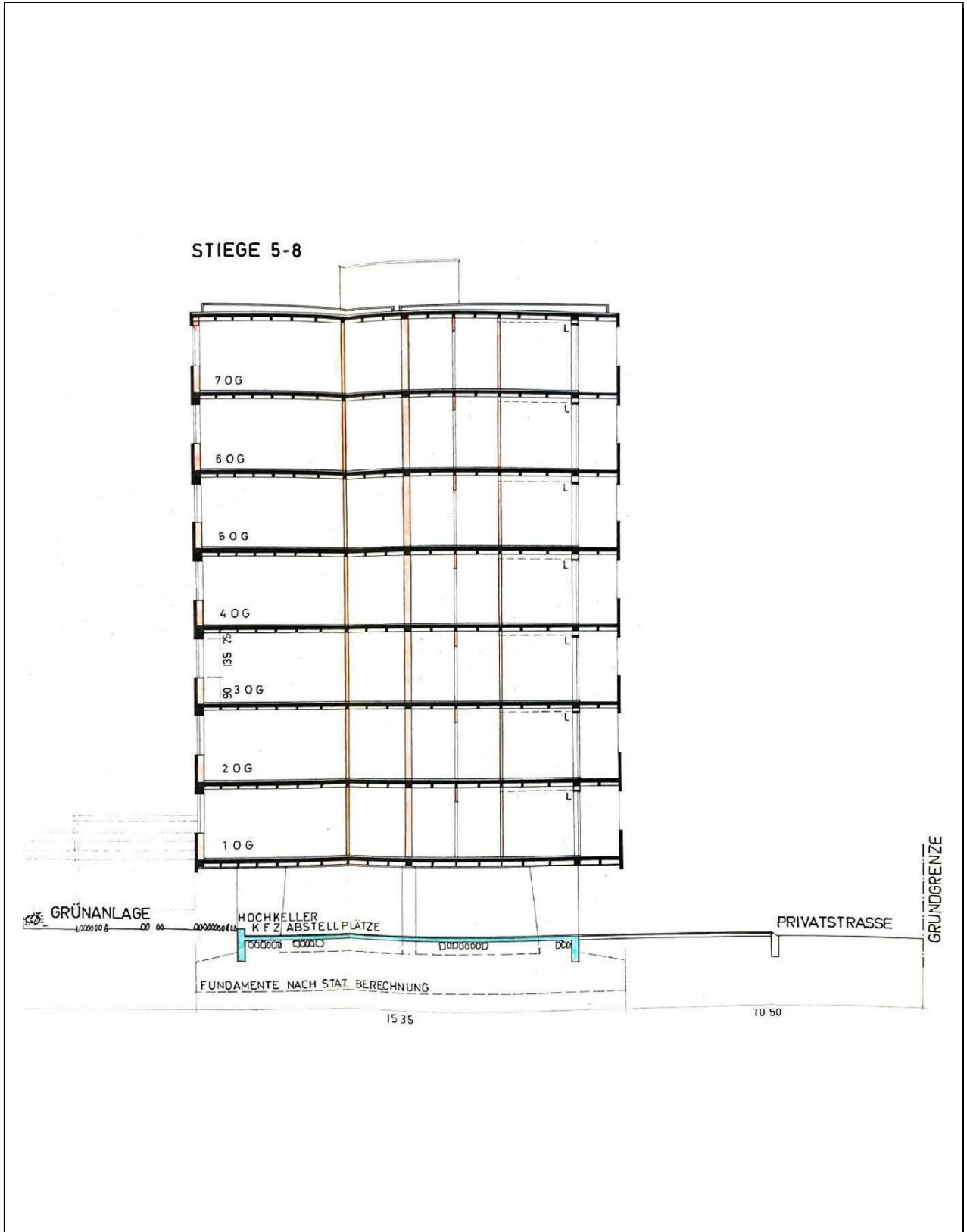
Ausschnitt vom Grundriss des Hochkellers – (Garage XXVIII farblich gekennzeichnet)
Auszug aus der Parifizierung mit Bescheid vom 12.02.1963



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schnitt

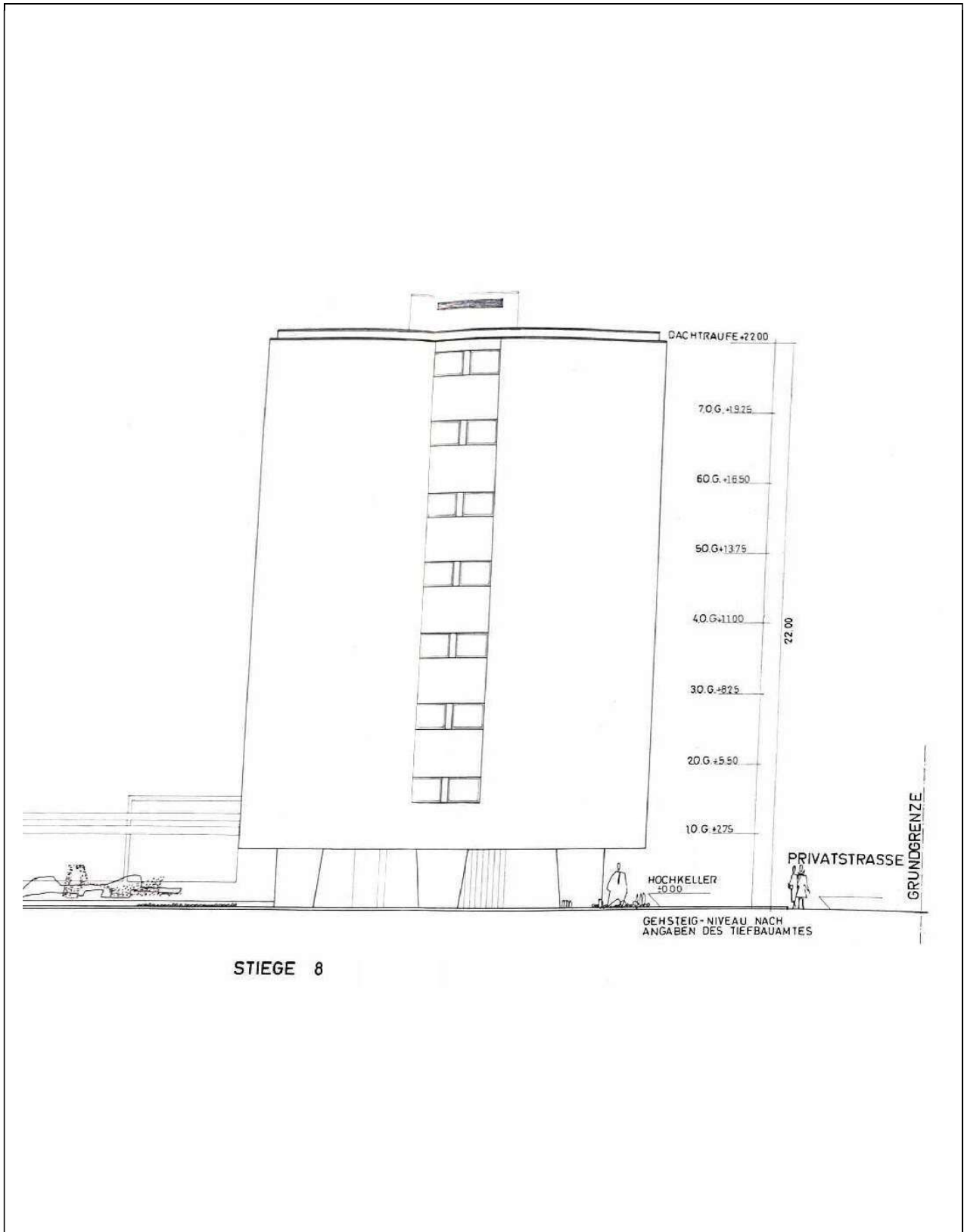
Einreichplanung zur Baubewilligung mit Bescheid vom 19.06.1961



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Nord-Ansicht

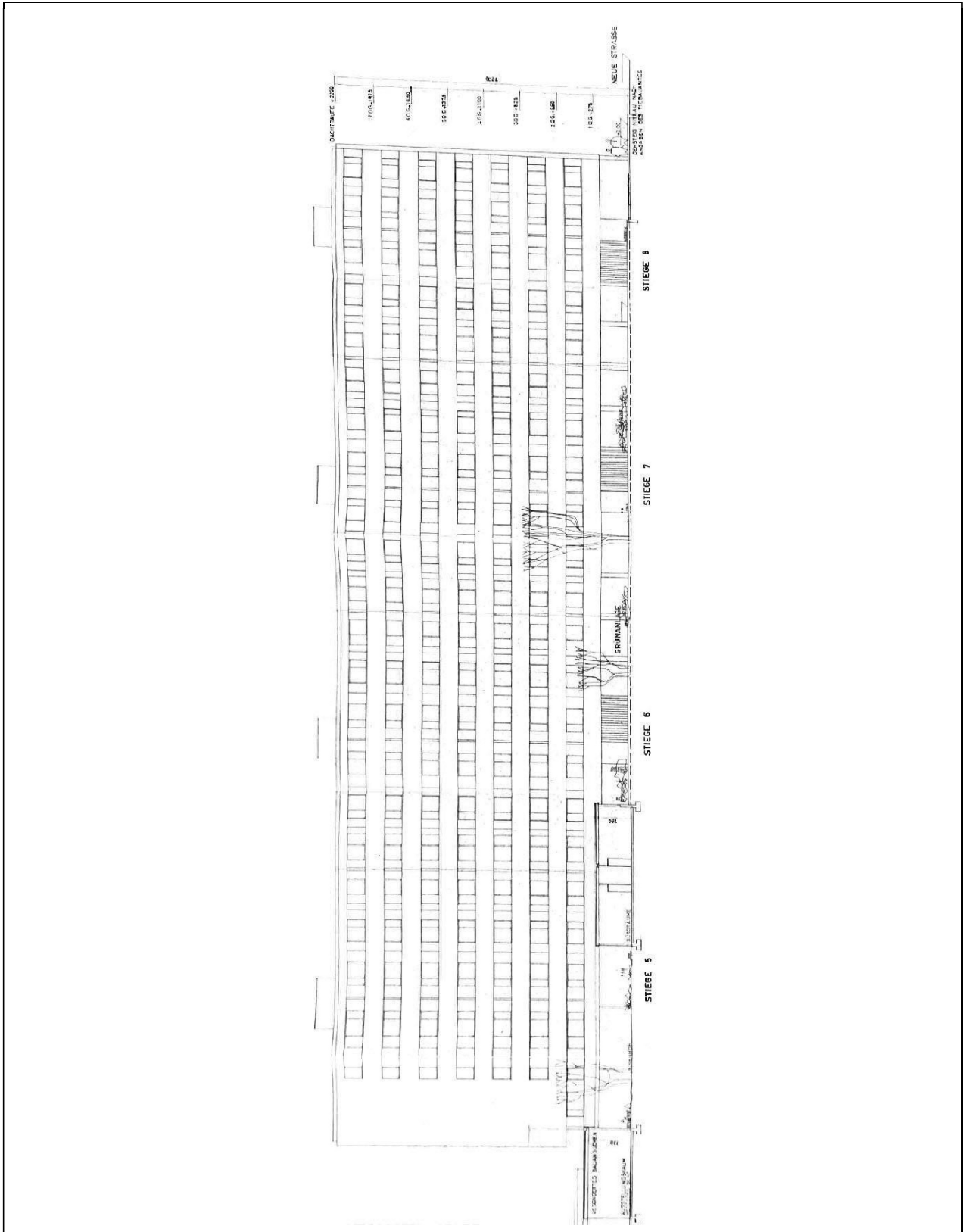
Einreichplanung zur Baubewilligung mit Bescheid vom 19.06.1961



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ost-Ansicht

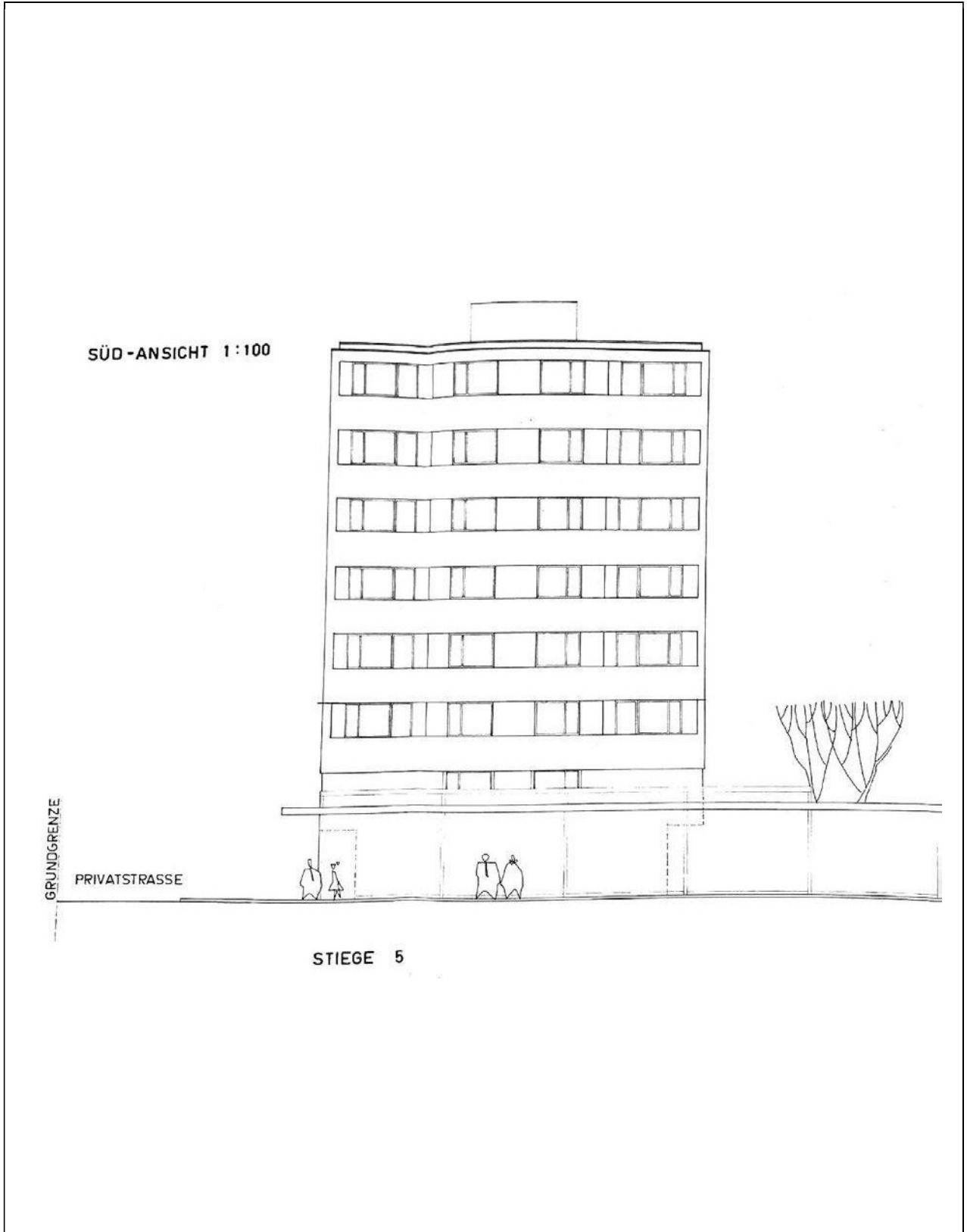
Einreichplanung zur Baubewilligung mit Bescheid vom 19.06.1961



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Süd-Ansicht

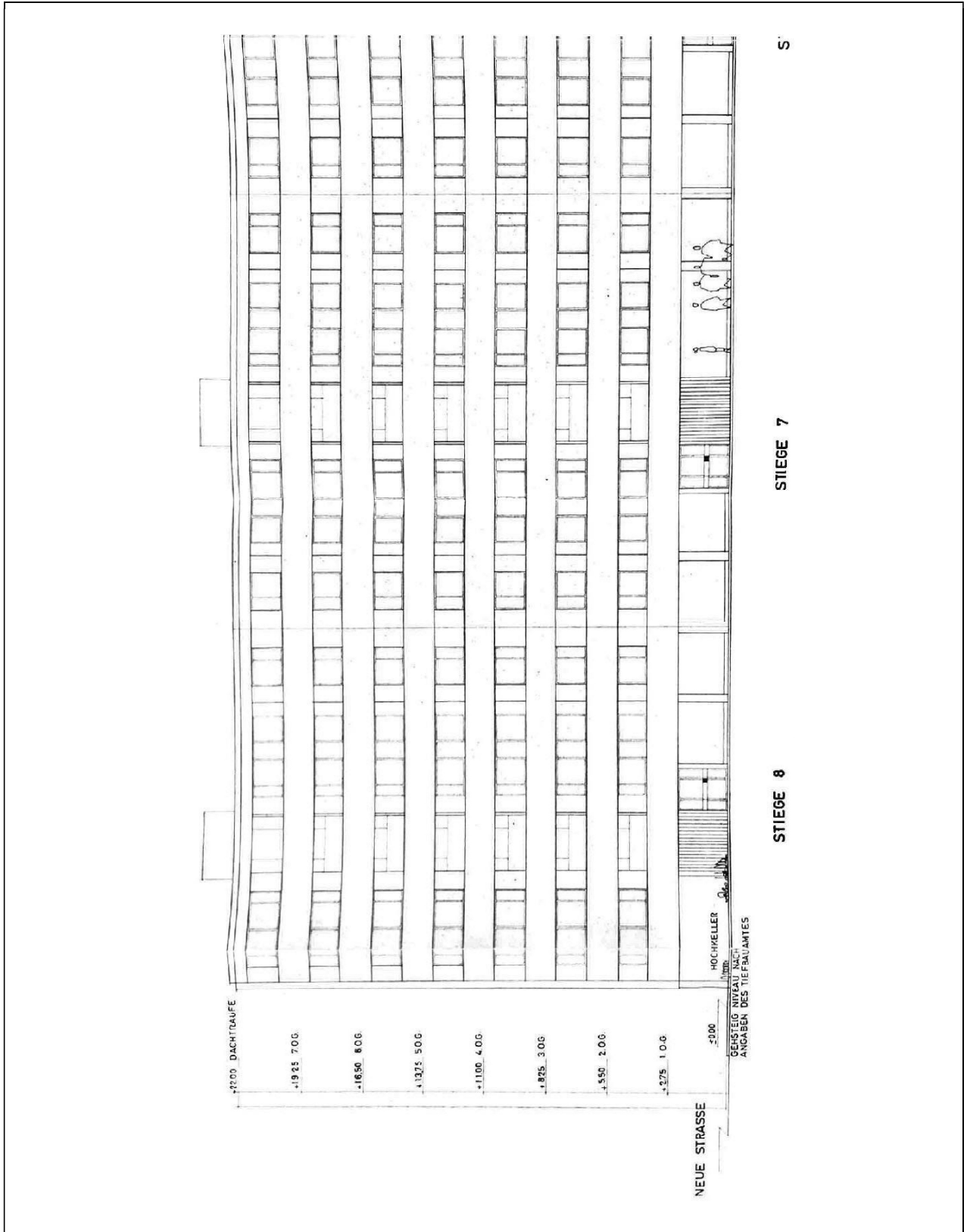
Einreichplanung zur Baubewilligung mit Bescheid vom 19.06.1961



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

West-Ansicht

Einreichplanung zur Baubewilligung mit Bescheid vom 19.06.1961



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Bescheid zur Parifizierung vom 12.02.1963


Rechtsmittelbelehrung

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

60/10
Für den Bürgermeister:
Göbl
(Göbl)
Amtssekretär

1. A. 100/100/1063

Erght an:
Die "Gartensiedlung", Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft, Salzburg, Gabelsbergerstr. 4-6

Für die Richtigkeit der Aufertigung:
[Signature]


B e s c h e i d
=====

Die "Gartensiedlung", Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft, Salzburg, Gabelsbergerstr. 4-6, beantragte am 28.1.1963 die Festsetzung der Jahresmietwerte 1914 für die Bestandsobjekte des Neubaus Salzburg, Ignaz Harrerstr. 58, 60, 62, 64, KG Salzburg-Lehen, EZ 444, Parz. 3468/10, 3456/4.

S p r u c h

Gemäß § 2 und § 5, Abs.2, lit.b des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948 i.d.F. des Bundesgesetzes vom 15.12.1950, BGBl. Nr.28/51, werden für die Bestandsobjekte des Neubaus Salzburg, Ignaz Harrerstr. 58, 60, 62 u. 64, die in beiliegender Liste dargestellten Jahresmietwerte 1914 festgesetzt.

Sie entsprechen den Mietzinsen, die für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. August 1914 ortsüblich waren.

Gemäß § 78, Abs.1 der Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetze 1950 und § 5 Tarifpost 2 der Bundes-Berwaltungsabgabenverordnung Nr.48/1957, ist eine Verwaltungsabgabe von S 10.- vom Antragsteller zu entrichten.

B e s t i m m u n g

Gemäß § 59, Abs.2 der Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetze entfällt eine solche, weil dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich entsprochen wird.

./.

12.2.1963

12. P. vor 1963

9131/72

REZEPT

MAGISTRAT SALZBURG
Abt. I/5ch.
Schlichtungsstelle

1/sch- 29/63

Haus Ignaz Harrerstr. 58, 60, 62, 64
KG Salzburg-Lehen, EZ 444, Parz. 3468/10, 3456/4

2 Listen
4 Pläne

Auszug aus der Nutzwertliste - (Garage XXII mit Pfeil gekennzeichnet)
Parifizierung mit Bescheid vom 12.02.1963

Blatt 4

Mietfestsetzung auf Grund der derzeitigen gesetzlichen Mietbestimmungen für das Haus Mercedes, Block II

Nr.	Lage	Fläche	Geschäfts- und Wohnräume												Friedenskronen				
			Ge	Wz	Z	Ku	B	WC	WC	B+	Fl	AR	Log	Bal	Te	Ga	Jährl. Anteil	%	
13	4.O.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	763	✓	1,1116
14	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	462	✓	0,6732
15	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	462	✓	0,6732
16	"	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	763	✓	1,1116
17	5.O.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	763	✓	1,1116
18	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	462	✓	0,6732
19	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	462	✓	0,6732
20	"	44,76	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	448	✓	0,6527
21	"	27,49	-	1	-	1	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	275	✓	0,4001
22	6.O.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	763	✓	1,1116
23	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	462	✓	0,6732
24	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	462	✓	0,6732
25	"	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	763	✓	1,1116
26	7.O.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	763	✓	1,1116
27	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	462	✓	0,6732
28	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	462	✓	0,6732
29	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	462	✓	0,6732
30	"	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	1	763	✓	1,1116
	Ignaz-Harrerstraße 62 (Lage 7)																		
	XXII EG	17,46														1	122	✓	0,1777
	XXIII "	17,46														1	122	✓	0,1777

Ge = Geschäftslokal
Wz = Wohnzimmer
Z = Zimmer
Ku = Küche
B = Bad

WC = Klosett
B+WC = Bad + Klosett
Fl = Flur
AR = Abstellraum
Log = Loggia

Bal = Balkon
Te = Terrasse
Ga = Garage

Auszug aus der Nutzwertliste – (Wohnung W 4 mit Pfeil gekennzeichnet)
Parifizierung mit Bescheid vom 12.02.1963

"GARTENSIEDLUNG"
Gemeinn. Bau-Wohnungs-Gen.i.L.
Blatt 5

Mietfestsetzung auf Grund der derzeitigen gesetzlichen Mietbestimmungen für das Haus **Mercedes, Block II**

Nr.	Lage	Fläche	Geschäfts- und Wohnräume											Friedenskronen			
			Ge	Wz	Z	Ku	B	B ^W	WC	WC	Fl	AR	Log	Bal	Te	Gd	Jährl. Anteil
1	1.0.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	-	-	-	-	763	1,1116
2	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	462	0,6732	
3	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	462	0,6732	
4	"	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	-	-	-	763	1,1116	
5	2.0.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	-	-	-	763	1,1116	
6	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	462	0,6732	
7	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	462	0,6732	
8	"	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	-	-	-	763	1,1116	
9	3.0.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	-	-	-	763	1,1116	
10	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	462	0,6732	
11	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	462	0,6732	
12	"	44,76	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	448	0,6527	
13	"	27,49	-	1	-	1	1	-	1	-	-	-	-	-	275	0,4001	
14	4.0.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	-	-	-	763	1,1116	
15	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	462	0,6732	
16	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	462	0,6732	
17	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	448	0,6527	
18	"	44,76	-	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	448	0,6527	

G. = Geschäftslokal
 Wz = Wohnzimmer
 Z = Zimmer
 Ku = Küche
 B = Bad
 B^W = WC = Klosett
 WC = Klosett
 B-WC = Bad - Klosett
 Fl = Flur
 AR = Abstellraum
 Log = Loggia
 Bal = Balkon
 Te = Terrasse
 Gd = Garage

Auszug aus der Nutzwertliste - (Garage XXVIII mit Pfeil gekennzeichnet)
Parifizierung mit Bescheid vom 12.02.1963

Blatt 6

Mietensfestsetzung auf Grund der derzeitigen gesetzlichen Mietensbestimmungen für das Haus **Mercedes, Block II**

Nr.	Lage	Fläche	Geschäfts- und Wohnräume											Friedenskronen				
			Ge	Wz	Z	Ku	B	WC	B+WC	Fl	AR	Log	Bal	Te	Ga	jährl. Anteil	%	
166	4.O.G.	27,49	-	1	-	1	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	275	✓ 0,4001
167	5.O.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	-	-	-	763	✓ 1,1116	
168	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	462	✓ 0,6732	
169	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	462	✓ 0,6732	
170	"	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	-	-	-	763	✓ 1,1116	
171	6.O.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	-	-	-	763	✓ 1,1116	
172	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	462	✓ 0,6732	
173	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	462	✓ 0,6732	
174	"	44,76	-	1	1	1	-	-	1	1	1	-	-	-	-	448	✓ 0,6527	
174a	"	27,49	-	1	-	1	1	1	-	1	-	-	-	-	-	275	✓ 0,4001	
175	7.O.G.	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	-	-	-	763	✓ 1,1116	
176	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	462	✓ 0,6732	
177	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	462	✓ 0,6732	
178	"	76,26	-	1	1	1	1	1	-	1	1	1	-	-	-	763	✓ 1,1116	
Ignaz-Harrerstraße 64 (Stiege 8)																		
178a	EG	17,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	122	✓ 0,1777	24
178b	"	17,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	122	✓ 0,1777	13	
178c	"	20,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	141	✓ 0,2054	3	
179	1.O.G.	33,00	-	1	-	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	330	✓ 0,4808	
180	"	46,25	-	1	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	462	✓ 0,6732	

Ge = Geschäftsalokal
Wz = Wohnzimmer
Z = Zimmer
K = Küche
B = Bad

WC = Klosett
B+WC = Bad + Klosett
Fl = Flur
AR = Abstellraum
Log = Loggia

Bal = Balkon
Te = Terrasse
Ga = Garage

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis vom 21.07.2018 wurde uns zur Verfügung gestellt, nachstehend sind die zusammenfassenden Seiten abgebildet.

Salzburg
Eingang am 02. Okt. 2018
ZEUS Nr. 56537.18.109081.01
Bestand Archiv

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	18403-14 EA Ignaz-Harrer Straße 58-64		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1964
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Ignaz-Harrer-Straße 58-64	Katastralgemeinde	Salzburg
PLZ/Ort	5020 Salzburg-Stadt	KG-Nr.	56537
Grundstücksnr.	3468/10	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		
C	C			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 normativ 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.

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

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

f_{GEE}: Der Gesamteffizienz-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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern}) Anteil auf.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2009 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2018.081605 REPEA15 o1517 - Salzburg
Projektnr. 923
21.07.2018
Seite 1

 Salzburg

Eingang am 02. Okt. 2018
ZEUS Nr. 56537.18.109081.01

Bestand Archiv

Energieausweis für Wohngebäude

 OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	8.143 m ²	charakteristische Länge	3,31 m	mittlerer U-Wert	1,11 W/m ² K
Bezugsfläche	6.515 m ²	Heiztage	293 d	LEK _T -Wert	62,7
Brutto-Volumen	23.299 m ³	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	7.039 m ²	Klimaregion	NF	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (AVV)	0,30 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	80,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	80,6 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	124,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,45
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	731.847 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	89,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	731.847 kWh/a	HWB _{SK}	89,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	104.030 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	971.798 kWh/a	HEB _{SK}	119,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,16
Haushaltsstrombedarf	133.753 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	1.105.552 kWh/a	EEB _{SK}	135,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	1.227.996 kWh/a	PEB _{SK}	150,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	449.490 kWh/a	PEB _{n.em,SK}	55,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	778.505 kWh/a	PEB _{em,SK}	95,6 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	46.847 kg/a	CO ₂ _{SK}	5,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,45
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IBB ZT GmbH Franz-Josef Str. 15 5020 Salzburg
Ausstellungsdatum	21.07.2018		
Gültigkeitsdatum	20.07.2028	Unterschrift	



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



Eingang am 02. Okt. 2018
ZEUS Nr. 56537.18.109081.01

Bestand Archiv

Datenblatt GEQ
18403-14 EA Ignaz-Harrer Straße 58-64

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Salzburg-Stadt

HWB_{SK} 90 **f_{GEE} 1,45**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Angaben aus EA 2008 übernommen, 2008
Bauphysikalische Daten: Angaben aus EA 2008 übernommen, 2008
Haustechnik Daten: Angaben Ing. Bregar, 05.06.2018

Haustechniksystem

Raumheizung: Nah-Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile detailliert nach ON EN ISO 13789 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13789 / ON EN ISO 13370

Empfehlungen zur Verbesserung
18403-14 EA Ignaz-Harrer Straße 58-64

Gebäudehülle

- Dämmung Außenwand
- Fenstertausch
- Dämmung Außendecke

Haustechnik

- Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)
- Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen
- Einregulierung / hydraulischer Abgleich
- Einbau einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Errichtung einer thermischen Solaranlage

Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (OIB 2015): Empfehlung von Maßnahme deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.

C. FOTODOKUMENTATION



Bild 1 von 28
Ansicht aus Nordosten



Bild 2 von 28
Ansicht aus Nordwesten



Bild 3 von 28
Ansicht aus Westen
(Wohnung W 4 mittels Pfeils gekennzeichnet)



Bild 4 von 28
Blick auf den Zugangsbereich

Eingangsgeschoß (Hochkeller)



Bild 5 von 28

Blick in das Stiegenhaus und auf den Lift
im Allgemeinbereich



Bild 6 von 28

Blick auf die Hauseingangstüre im Vorraum
des Allgemeinbereichs

1. Obergeschoß (Einheit W 4)



Bild 7 von 28

Blick in den Vorraum



Bild 8 von 28

Blick in den Wohnbereich



Bild 9 von 28
Blick in den Wohnbereich



Bild 10 von 28
Blick in die Küche



Bild 11 von 28
Blick in die Küche



Bild 12 von 28
Blick in den Abstellraum



Bild 13 von 28
Blick in das WC



Bild 14 von 28
Blick auf die Zwischendecke im WC



Bild 15 von 28
Blick in das Zimmer (Ausrichtung nach Osten)



Bild 16 von 28
Blick in das Zimmer (Ausrichtung nach Osten)



Bild 17 von 28
Blick in das Bad



Bild 18 von 28
Blick in das Bad



Bild 19 von 28
Blick in das Zimmer mit Ausgang auf die Loggia
(Ausrichtung nach Westen)



Bild 20 von 28
Blick auf die Loggia



Bild 21 von 28
Blick auf die Loggia



Bild 22 von 28
Blick von der Loggia

Eingangsgeschoß (Hochkeller)



Bild 23 von 28
Blick in den Vorraum des Allgemeinbereichs

Garagen



Bild 24 von 28
Blick auf die Garage XXII
(mittels Pfeils gekennzeichnet)



Bild 25 von 28
Blick in die Garage XXII



Bild 26 von 28
Blick auf das Kipptor der Garage XXII

Außenbereich




Bild 27 von 28
Blick auf die Garage XXVIII
(mittels Pfeils gekennzeichnet)




Bild 28 von 28
Blick auf die Allgemeinfläche im Freien
auf Grundstück 3468/10

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG


FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

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


DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

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


KONTAMINATIONSRISIKO

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

MARKTSEGMENTIERUNG

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

VERMIETBARKEIT

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

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

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

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

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

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

Vergleichbarkeit des Bodens:

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

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

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

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

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

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

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

2. Sachwertverfahren

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

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

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

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

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

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

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

⁷ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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

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

3. Ertragswertverfahren

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

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist auf das 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 wird⁸.

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

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

⁸ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

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

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

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

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

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

VERFAHRENSWAHL

Bei den bewertungsgegenständlichen **Liegenschaftsanteilen** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Ertragswertverfahren** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) Seite 66 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung der gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

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

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im **Vergleichswertverfahren**.

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

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

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

Im Zuge der Erhebungen in der eigenen Kaufpreissammlung, in den Sammlungen von Makler- und SachverständigenpartnerInnen sowie auf den gängigen Online-Plattformen war festzustellen, dass unmittelbare Vergleichswerte für Grundstücke dieser Art und Lage nicht vorhanden waren. Es wurde daher auf Transaktionsdaten mittelbar vergleichbarer Grundstücke zurückgegriffen und die abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere Lage, Widmung, Größe, Konfiguration und unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen und somit ein Verkehrswert für die 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	461	4345/2024	1495	1301 m ²	1.706,37 €/m ²	19.01.2024	EW	20%	2.047,64 €/m ²
56513	642	4788/2024	563/49	1209 m ²	1.654,25 €/m ²	31.01.2024	EW	20%	1.985,10 €/m ²
56524	333	1814/2022	247/14 ua	1025 m ²	1.560,97 €/m ²	17.12.2021	EW	25%	1.951,21 €/m ²
Mittelwert									1.994,65 €/m ²
Mittelwert (gerundet)									1.995,00 €/m²

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

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

Unter Berücksichtigung einer linearen Fortschreibung der GFZ ergibt sich nachstehender Bodenwert für die Liegenschaft EZ 30444 Grundbuch 56537 Salzburg:

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

Dies ergibt:

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Gst. 3456/4 und 3468/10	2878 m ²	2.660,00 €/m ²	7.655.480,00 €
1007/68212 Miteigentumsanteile BLNR63			113.016,31 €
Anteiliger Bodenwert			113.016,31 €
Anteiliger Bodenwert gerundet			115.000,00 €

Schätzung der 1007/68212 Miteigentumsanteile BLNR63 verbunden mit WE an W 4 + Garage XXII u. XXVIII/Haus 62 der Liegenschaft EZ 30444 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Ignaz-Harrer-Straße 62

2. Ertragswertermittlung

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

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

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

Unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung und der Höhe der laufenden Kosten wird von einer wahrscheinlich nachhaltig für die **W 4** erzielbaren monatlichen Nettomiete von rund **€ 11,50/m²** ausgegangen; umgelegt auf die Wohnfläche gemäß Nutzwertermittlung im Ausmaß von 76,26 m² (inkl. Loggia) beträgt die voraussichtlich nachhaltig erzielbare Nettomiete sohin € 876,99⁹.

Für die **Garagen XXII und XXVIII** wird eine voraussichtlich nachhaltige Nettomiete von **€ 90,00¹⁰/Garage** ausgegangen. Wie auf Blatt 8 in diesem Gutachten angeführt, wird davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandenen Mietverhältnisse kurzfristig aufgelöst werden können.

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

Die nachhaltige Nettokaltmiete¹¹ wird vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

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

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

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

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

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

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

⁹ Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Fläche der Loggia in der Wohnfläche laut Nutzwertermittlung enthalten ist. Dies wurde beim Ansatz der voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Nettomiete berücksichtigt.

¹⁰ Festgehalten wird, dass es sich hierbei – im Gegensatz zu den derzeitigen Mietverhältnissen – um einen Ansatz einer Nettomiete handelt – d.h. ohne Betriebskosten und Umsatzsteuer.

¹¹ 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.

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der **Instandhaltungskosten** auf Grundlage von Erfahrungswerten von **15 €/m² Nutzfläche** gewählt. Für die beiden Garagen werden **8 €/m² Nutzfläche** angesetzt. 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 (Wohnung) ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 3 % der Jahresroherträge** gewählt.

Die **kumulierten, nicht auf den/die Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile **4 % des Jahresrohertrages** sowie **15 €/m²** bzw. **8 €/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:

1,50 %

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.

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.

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen	1,50 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,20 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,05 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,25 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe angepasster LSZ		2,00 %

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

Für Basissanierungsmaßnahmen (wie u.a. Badsanierung, Sanierung der Küche udgl.) wird ein pauschaler Betrag in Höhe von insgesamt € 30.000,00 vom Ertragswert der baulichen Anlagen in Abzug gebracht. Ausdrücklich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine pauschale Schätzung ohne Einholung von Kostenvoranschlägen als Ansatz zur Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung handelt. Diese Schätzung basiert auf einer groben Einschätzung der notwendigen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines üblichen funktionalen Standards. Eine genaue Kostenermittlung ist nach Analyse und Vorlage von Sanierungsvorschlägen durch gewerbliche Unternehmen aus dem Baufach zu erstellen.

Vom Rohertrag werden die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten abgezogen.

Vom Reinertrag wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und nach Kapitalisierung des sich daraus ergebenden Ertragswert der baulichen Anlagen der Bodenwert wieder dazugeschlagen.

Dies ergibt:

Ertragswert				
Einheit	Nutzfläche fiktive Miete/m ² p.m.		Monate	Erträge
Wohnung W 4 (inkl. Loggia)	ca. 76,26 m ²	11,50 €	12	10.523,88 €
Garage XXII		90,00 €	12	1.080,00 €
Garage XXVIII		90,00 €	12	1.080,00 €
Jahsrohertrag				12.683,88 €
Bewirtschaftungskosten		Basis	Basiswert	davon
Verwaltungskosten	Jahsrohertrag	12.683,88 €	1,00%	-126,84 €
Instandhaltungskosten Wohnung	Nutzfläche	76,26 m ²	15 €/m ²	-1.143,90 €
Instandhaltungskosten Garagen	Nutzfläche Garagen	34,92 m ²	8 €/m ²	-279,36 €
Mietausfallswagnis	Jahsrohertrag	12.683,88 €	3,00%	-380,52 €
				10.753,26 €
		Anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz	
Bodenwertverzinsung	115.000,00 €	2,00%		-2.300,00 €
Jahsreinertrag der baulichen Anlagen				8.453,26 €
Restnutzungsdauer (gerundet)			35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			2,00%	
Vervielfältiger			25,00	
Ertragswert der baulichen Anlagen			Reinertrag x Vervielfältiger	211.331,50 €
abzgl. Basisanierungskosten				-30.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				180.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile				
Anteiliger Bodenwert gerundet				115.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				180.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile				295.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile gerundet				295.000,00 €

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 entspricht. 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 1007/68212 Miteigentumsanteile BLNR63 verbunden mit Wohnungseigentum an W 4 + Garage XXII und XXVIII der Liegenschaft EZ 30444 GB 56537 Salzburg unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung gerundet per 14.01.2026	€ 295.000,00
---	---------------------

RECHTE UND LASTEN

1. Belastungs- und Veräußerungsverbot für [REDACTED] (CLNR330)

Laut Mitteilung des Bezirksgerichtes Salzburg wurde die Zwangsversteigerung zugunsten vorrangiger Rechte bewilligt.

Dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot ist daher nicht wertrelevant.

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **1007/68212 Miteigentumsanteile BLNR63** verbunden mit Wohnungseigentum an **W 4 + Garage XXII** und **XXVIII** der **Liegenschaft EZ 30444 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Ignaz-Harrer-Straße 62** (Garage XXVIII im Objekt Ignaz-Harrer-Straße 64) beträgt **unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung** zum **Stichtag 14.01.2026**

gerundet.....€ 295.000,--
(In Worten: EUROzweihundertfünfundneunzigtausend)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Sylvia Anshuber

Salzburg, am 17. März 2026

zu verkaufen und räumen hiemit ausdrücklich für die angegebenen
Anteile gemäß § 15 a (7) des Bundesgesetzes Nr. 55/67 das Veräuße-
rungsverbot hinsichtlich ihrer Liegenschaftsanteile ein.

Sämtliche in der Tabelle, Spalte 2, angeführten Miteigentümer
erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf ihren
Miteigentumsanteilen die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes
durch das in diesem Vertragspunkt vereinbarte Veräußerungsverbot
im Lastenblatt einverleibt und im Eigentumsblatt dieser Liegen-
schaft das im Lastenblatt einverlebte Veräußerungsverbot ersicht-
lich gemacht wird.

VII.

Sämtliche Miteigentümer erklären hiemit, daß alle in dem mit der
"Gartensiedlung" Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft in
Salzburg, reg.Gen.m.b.H. am 16.5., 29.5., 31.5., 4.6., 5.6., 7.6.,
10.6., 11.6., 11.6., 12.6., 14.6., 17.6., 18.6., 24.6., 25.6.,
27.6., 1.7., 2.7. und 13.8.1968 abgeschlossenen Kaufvertrag ent-
haltenen Bedingungen, so auch die Schuldübernahmeverpflichtung im
Punkt V. dieses Vertrages, voll aufrecht sind.

VIII.

Die Vertragsschließenden bevollmächtigen hiemit RA. Dr. Franz
Kreibich, Sigmund-Haffner-Gasse 8, Salzburg, mit der grundbücher-
lichen Durchführung der gegenständlichen Vereinbarung und der Ein-
holung aller notwendigen Genehmigungen.

Salzburg, am 13. Jänner 1972
Salzburg, am 11. Feber 1972

Helga Fenschewer ✓
Gerhard Fenschewer ✓
Karl Walle ✓

Ignaz Hübner ✓
Gaule Hübner ✓
H. & R. Hübner ✓
Hübner

T A B E L L E

444 - Ignaz-Harrerstraße 58

Nr.	Name des Eigentümers	Beruf	Jahresmietw. 1914 in Fkr.	Anteile in Staats- bez. Bezugsz. V.	Nr.	Name des Eigentümers	Beruf	Jahresmietwert 1914 in Fkr.	Anteile in Staats- bez. Bezugsz. V.
1	Stierwarter Alfred	Kaufmann	275	275	29	Diesner Ursula	Pianistin	370	370
2	Hertbauer Werner	Betr.Assistent	448	448	30	Walkner Hilde	Hausfrau	426	426
3	Fischer Josef	Dentist	574	574	31	Peyr Hilde	Sekretärin	763	763
4	Schleitner Adelheid	Dipl.Ass.	356	356	32	Torschnie Hermine	Angestellte	462	462
5	Kasarik Irmgard	Angestellte	621	621	33	Wawra Karlheinz	Angestellter	605	605
6	Simhofer Theodor	Kranführer	875	875	34	Rabitsch Maria	Serviererin	370	370
7	Carotta Kurt	Angestellter	462	462	35	Schmidt Julius	Pensionist	426	426
8	Lorun Rosina	Hotelangestellte	356	356					
9	Spiss Helga	Lehrerin	550	550					
10	Fischberger Helga	Angestellte	621	621					
11	Hütter Hilda	Private	885	885					
12	Makel Helga	Angestellte	462	462					
13	Eisemann Friederike	Private	605	605					
14	Stangl Rosa	Stationshilfe	370	370					
15	Balak Maria	Angestellte	426	426					
16	Freit Gertrude	Angestellte	763	763					
17	Sentpeteri Paul	Angestellter	462	462					
18	Steigenberger Hubert	Bautechniker	605	605					
19	Kreuzhuber Maria	Pensionistin	370	370					
20	Wra Brigitte	Hausfrau	426	426					
21	Marterbauer Dorothea	Angestellte	275	275					
22	Schenk Angela	Hilfskraft	448	448					
23	Balthasar Maria	Angestellte	462	462					
24	Peer Dr. Gertrude	Fachärztin	605	605					
25	Balaban Andreas	Monteur	370	370					
26	Färber Hans	Isenarbeiter	426	426					
27	Reisinger Ludwig	Reisekaufmann	885	885					
28	Ruchs Maria	Serviererin	462	462					
29	Grassegger Josef	Schlosser	605	605					

T A B E L L E

1914 - Ignaz Harrerstraße 60

Nr.	Name des Eigen- tums	Beruf	Jahresmietw. 1914 in Fkr. 68.212tel. wgschaft.	Anteile in Brästr. 68.212tel. wgschaft.
1	Schlögl Doris	kfm. Angestellte	763	763
2	Keller Franziska	Hausfrau	462	462
3	Holzinger Maria	Kunstmalerin	462	462
4	Kellner	Kellner	763	763
5	Lang Anton	Hausfrau	763	763
6	Emmerthaler Maria	Stubenmädchen	462	462
7	Lindbauer Therese	Hausgehilfin	462	462
8	Schneider Rosa	Kaufmann	885	885
9	Kupfer Leopold	Fabrikant	885	885
10	Zimmermann Wilhelm geb. 1920	Hausfrau	462	462
11	Birnberger Gertrude	Gastgewerbe	462	462
12	Bauer Theresia		122	122
13	Mar. XVI		763	763
14	Emmer Wilhelm	Angest. Pens.	763	763
15	Prückl Gertrude	Oberlehrerin	462	462
16	Gasser Leopold	BB-Assistent	462	462
17	Ermann Maria	Verkäuferin	462	462
18	Ewel Philomena	Geschäftsfrau	885	885
19	Mar. XIII			
20	Tschinder Richard	Angestellter	763	763
21	Bernhammer Johann	Druckereieng.	462	462
22	Schiermeier Kurt	Angestellter	462	462
23	Baier Fritz	Buchdrucker	448	448
24	Reichl Gerta	Bilanzbuchh.	275	275
25	Steinbauer Dr. Franz	prakt. Arzt	763	763
26	Roth Heinrich	Bäcker	462	462
27	Reidl Egon	Zahntechniker	462	462
28	Zöhl Georg	Vers. Direktor	885	885
29	Mar. XXI			
30	Stankovic Dimitrije	Schweißer	763	763
31	Binder Ernestine	Angestellte	462	462
32	Mayer Margarethe	Hausfrau	462	462
33	Matzka Elfriede	A.O. Lehrerin	763	763

T A B E L L E

1914 - Ignaz Harrerstraße 62

Nr.	Name des Eigen- tums	Beruf	Jahresmietw. 1914 in Fkr. 68.212tel. wgschaft.	Anteile in Brästr. 68.212tel. wgschaft.
1	Hochmann Martina	Hausfrau	462	462
2	Schmid Irene	Kunstmalerin	462	462
3	Gasser Hildegard	Buchhalterin	462	462
4	Vadasz Nikolaus	Handelsvertreter	885	885
5	Mar. XIII			
6	Fink Rudolf	Angestellter	122	122
7	Kail Gottfried	Installateur	763	763
8	Dognoff Elisabeth	Hausfrau	462	462
9	Bimshofer Anna	Hausfrau	462	462
10	Peter Strolz Josef	Professor	763	763
11	Sealiger Herta	Hausfrau	763	763
12	Schöll Peter	Marktführer	603	603
13	Mar. XIV			
14	Zimmermann Wilhelm geb. 1898	Fabrikant i.R.	448	448
15	Reichl Andreas	Hotellier	275	275
16	Jelinek Gisela	Sekretärin	763	763
17	Schuh Hildegard	Fachlehrerin	462	462
18	Holzleitner Anna	Sekretärin	462	462
19	Mar. XII		141	141
20	Recherberger Christine	Heimleiterin	448	448
21	Stieb Dr. Georg	Facharzt	275	275
22	Schmler Dr. Herbert	Arzt	763	763
23	Huber Barbara geb.	Angestellte	462	462
24	Fugersberger	Filialleiterin	462	462
25	Esrbauer Maria	Angestellte	763	763
26	Huber Gerlinde	Angestellte	763	763
27	Auer Rosa	Uhrmacher	584	584
28	Geler Rudolf			
29	Mar. XXV			
30	Zeiger Wilhelm	Werkstättenl.	462	462
31	Lehner Anton	Pensionist	448	448
32	Holzer Josef	Maurermeister	275	275
33	Brunner Siegfried	Hotelangest.	763	763
34	Wesert Karoline	Malerin	462	462
35	Mayer Karoline	Hausfrau	462	462

Tabelle

1007/68212 - Ignaz-Harrerstraße 64

Top. Name des Eigen- Nr. titlers	Beruf	Jahresmietw. Anteilw. in Staats- 1914 in Fkr. 68.212bel	Beruf	Jahresmietw. Anteilw. in Staats- 1914 in Fkr. 68.212bel	bergschaft.
28 Brunbauer Johanna	Hausfrau	763			
1/1	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/2	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/3	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/4	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/5	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/6	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/7	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/8	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/9	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/10	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/11	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/12	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/13	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/14	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/15	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/16	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/17	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/18	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/19	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/20	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/21	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/22	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/23	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/24	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/25	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/26	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/27	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/28	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/29	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/30	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/31	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/32	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/33	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/34	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/35	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/36	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/37	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/38	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/39	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/40	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/41	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/42	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/43	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/44	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/45	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/46	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/47	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/48	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/49	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/50	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/51	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/52	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/53	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/54	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/55	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/56	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/57	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/58	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/59	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/60	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/61	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/62	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/63	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/64	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/65	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/66	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/67	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/68	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/69	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/70	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/71	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/72	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/73	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/74	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/75	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/76	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/77	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/78	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/79	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/80	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/81	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/82	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/83	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/84	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/85	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/86	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/87	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/88	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/89	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/90	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/91	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/92	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/93	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/94	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/95	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/96	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/97	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/98	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/99	Ignaz-Harrerstraße 64				
1/100	Ignaz-Harrerstraße 64				

2. Mieterseitig zur Verfügung gestellter Mietvertrag der Garage XXII vom 30.11.1995

30. NOV 1995

GARAGEN -
Mietvertrag

abgeschlossen zwischen Herrn Nikolaus VADASZ
Stefan Ludwig Roth-Straße 33
5020 Salzburg
in der Folge „Vermieter“ genannt, einerseits und
~~Herrn / Frau /~~ Ingeborg DALLENDEFER
geboren am 18. 4. 1948 Staatsbürgerschaft Österreich
Beruf Kindergartenwärtlerin Arbeitgeber Magistrat Salzburg
wohnhaft in 5020 Salzburg, Schumacherstraße 7/22
im folgenden „Mieter“ genannt, andererseits wie folgt:

1
1.1 Mietgegenstand ist die ~~Wohnung~~ Garage Nr. 22 mit ca. _____ m² im Hause
5020 Salzburg, Ignaz-Harrer-Straße 62

~~Der Mietgegenstand wurde nach dem St. 12-1967 ohne öffentliche Förderungsmitel errichtet.~~

1.2 Der Vermieter vermietet an den Mieter und dieser letztere mietet diese ~~Garage~~ Garage ~~Wohnung~~ Wohnung zu ~~Wohn- /~~
~~Abstell~~ Abstellzwecken ab 1. Dezember 1995 ~~nix auf unbestimmte Zeit~~
Mit diesem Datum läuft der Mietvertrag ab, ohne daß es einer Kündigung bedarf. Der Mietbeginn gilt vorbehaltlich
des Auszuges des bisherigen Mieters.

1.3 Gleichzeitig wird dem Mieter das Mitbenutzungsrecht an den zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten
Einrichtungen (Waschküche, Heizung, Lift etc.) nach den dafür besonders festgesetzten Bestimmungen und den je-
weiligen Vorschriften der Hausordnung eingeräumt.

1.4 Dem Mieter werden für die Mietzeit ausgehändigt: Schlüsselsatz, diverse Einrichtungsgegenstände gemäß Übergabeprotokoll.

2
2.1 Der einvernehmlich vereinbarte monatliche Mietzins beträgt öS 950,--
zuzüglich der gesetzlichen Ust., derzeit ~~10%~~ / 20% öS entfällt
insgesamt daher öS 950,--
(in Worten Neunhundertfünfzig ö Schilling) und ist im vorhinein bis
zum Fünften eines jeden Monats an den Vermieter zu entrichten. Konto-Nr. 26997
Kennziffer _____ lautend auf Nikolaus Vadasz
bei Salzburger Sparkasse Banken AG einzuzahlen.

2.2 Dieser Mietzins ist auf der Grundlage der vom Österr. Statistischen Zentralamt monatlich verlaublichen Zahlen über
den Verbraucherpreisindex 1986 wertgesichert, und zwar derart, daß die Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten
Mietzinses in dem Umfang sich erhöhen beziehungsweise sich ermäßigen soll, in dem diese Verbraucherpreisindex-
zahlen steigen oder fallen. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis ausschließlich 5 % bleiben unbe-
rücksichtigt. Als Basis wird die für den Monat Dezember 1995 verlaubliche Indexziffer vereinbart.
Falls der oben bezeichnete Index nicht mehr verlaublich werden sollte, erfolgt die Wertsicherung nach dem an seine
Stelle tretenden, ansonsten nach einem vom Vermieter zu bestimmenden, zumindest annähernd gleichen wirtschaft-
lichen Effekt gewährleistenden Index oder einer solchen Wertsicherungsklausel.
In der Nichtgeltendmachung des aus der Wertsicherung resultierenden Aufzahlungsanspruches des Vermieters liegt
so lange kein Verzicht von demselben vor, als dieser nicht ausdrücklich vom Vermieter schriftlich erklärt wird.

2.3 Auf das Recht, gegen fällige Mietzinsbeträge allfällige Gegenforderungen aufzurechnen, verzichtet der Mieter aus-
drücklich.

2.4 Die Übergabe von Barbeträgen oder Schecks wird für die Entrichtung von Mietzinsbeträgen und Betriebs- und Heizkosten-
abkontierungen einvernehmlich ausgeschlossen.
Wegen der EDV-mäßigen Erfassung der Zahlungsbelege erlangen Mitteilungen an den Vermieter beziehungsweise an die Lie-
genschaftsverwaltung nur Wirksamkeit, wenn sie außerhalb des Zahlungsverkehrs erfolgen.

- 3
- 3.1 Die Hausverwaltung für dieses Wohnhaus erfolgt derzeit von Realitätenbüro Ferdinand Reiter GmbH
5020 Salzburg, Franz-Josef-Straße 15

Der Mieter hat monatlich im voraus eine Akontozahlung für anteilige Betriebs-, Heizungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen inklusive Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit öS _____, davon sind öS _____ Heizkosten (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 20%) auf Konto _____, Kennziffer _____ bei _____ einzuzahlen.

Während die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten jährlich mit einem fixen Betrag seitens der Hausverwaltung vorgeschrieben werden, erfolgt hinsichtlich der Betriebs- und Heizungskosten, öffentlichen Abgaben und besonderen Aufwendungen jährlich eine detaillierte Abrechnung mit den diesbezüglich tatsächlich aufgelaufenen Kosten. Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche dieser Nebenkosten in jener Höhe an den Vermieter zu entrichten, wie diese dem Vermieter von der Hausverwaltung jeweils vorgeschrieben werden. Diese Akontozahlungen sind auch für jene Monate, in denen nicht geheizt wird, in voller Höhe zu leisten und werden nicht rückvergütet, es sei denn, daß die jährliche Kostenabrechnung ein Guthaben ergeben würde. Allfällige sich aus dieser Abrechnung ergebende Rückstände sind binnen 14 Tagen nach Vorschreibung zu bezahlen.

- 3.2 Der Vermieter beziehungsweise die Hausverwaltung ist jederzeit berechtigt, die oben angeführten Akontozahlungen zu erhöhen, falls die Instandhaltungs-, Verwaltungs-, Betriebs- und sonstigen Nebenkosten, sowie die Miet- und Nebenkosten für die eventuelle Hausbesorgerwohnung steigen sollten.
- 3.3 Der Verbrauch an Gas und elektrischem Strom sowie die Zählermiete und Hinterlegungsgebühr, Zählermontage und alle übrigen nicht in der Betriebs- und Heizungskostenabrechnung enthaltenen Kosten und Gebühren gehen zu Lasten des Mieters.

- 4
- 4.1 Verspätete Zahlungen des Mietzinses und der Akontobeträge berechtigen den Vermieter beziehungsweise die Hausverwaltung, Verzugszinsen, die mit 6 Prozent pro Jahr über der jeweiligen Bankrate vereinbart und halbjährlich im nachhinein abgerechnet werden sowie eine Mahngebühr von derzeit öS 30,— für die erste, öS 50,— für die zweite und von öS 100,— für jede allfällige weitere Mahnung zu erheben. Die Mahngebühren können erhöht werden, falls sie nicht mehr kostendeckend sind.
- 4.2 Beginnt das Mietverhältnis während eines Monats, so sind der Mietzins und die Akontozahlungen laut Punkt 3 anteilig für diesen Monat zu bezahlen.
- 4.3 Mehrere Mieter haften zur ungeteilten Hand für alle aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen.
- 4.4 Wenn die Jahres- und Heizungskostenabrechnung nicht mit dem Datum der Beendigung dieses Mietverhältnisses bzw. des Mieterwechsels zusammenfällt, werden alle Nebenkosten anteilig nach dem Verhältnis der Mietdauer im Jahre des Mieterwechsels verrechnet. Bei angebrachten Mess- und Zählereinrichtungen für Heizung und/oder Warmwasser ist der Mieter berechtigt, auf seine Kosten die Zwischenablesung von der zuständigen Fachfirma durchführen zu lassen, das Ergebnis ist in diesem Falle für die Jahresabrechnung zu berücksichtigen.

- 5
- 5.1 Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Garage ~~Wohnung~~ entsteht erst nach Bezahlung einer Kautions von ~~öS 2.000,—~~ öS 2.000,— ~~zuzüglich Zinsen~~, ferner nach Entrichtung der für diesen Vertrag vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern vorzuschreibenden Rechtsgeschäftsgebühr sowie der erforderlichen Stempelmarken und Vermittlungskosten gemäß Punkt 16.2.

Die Kautions wird bei m Vermieter mittels Sparbuches hinterlegt.
Die Kautions wird nach Beendigung des Mietverhältnisses rückerstattet, wobei die Kosten für eine allfällig erforderliche Instandsetzung und Reinigung der Wohnung von diesem Betrag in Abzug gebracht werden können. Ebenso ist der Vermieter berechtigt, allfällige Forderungen aus rückständigen Mietzinsen inklusive der sich aus Punkt 2.2 ergebenden Erhöhungen sowie der Nebenkosten aus Punkt 3 von der Kautions in Abzug zu bringen.
Im Falle der fruchtbringenden Anlage der Kautions, wie z. B. Sparbuch, werden die anfallenden Zinsen der Kautions gutgeschrieben.

Sofern der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungs- oder sonstige Arbeiten an der Wohnung vornehmen muß, die auf Grund des Vertrages zu Lasten des Mieters gehen, sind von diesem für die Veranlassung dieser Arbeiten eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 10 Prozent der Rechnungssummen, mindestens jedoch öS 200,— plus Mehrwertsteuer zu entrichten.

Der Vermieter ist nach Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt, einen ihm angemessen erscheinenden Teil der Kautions bis zum Vorliegen der Betriebs- und Heizungskostenabrechnung für das laufende Jahr einzubehalten und ~~aus diesem Betrag eventuelle sich aus der Abrechnung ergebende Rückstände abzudecken.~~

- 5.2 Der Mieter ist zu keinem Zeitpunkt des Bestandsverhältnisses berechtigt, den Mietzins mit dem Hinweis nicht zu bezahlen, daß dieser aus der erliegenden Kautions abgezogen werden könnte.
- 5.3 Der Mieter übernimmt die Wohnung in ihrer jetzigen Beschaffenheit und bestätigt, sie in gutem Zustand übernommen zu haben. Der Vermieter leistet hinsichtlich eines bestimmten Zustandes oder einer bestimmten Beschaffenheit oder einer bestimmten Größe des Bestandsobjektes keinerlei Gewähr.
- 5.4 Der Mieter erklärt:
- aus zeitweiligen Störungen infolge von Bauschäden, der ungenügenden Wasserzufuhr, Gebrechen an Licht-, Gas- und Kanalisierungsanlagen und dergleichen;
 - bei zeitweiser Unbenützbareit ~~der Waschmaschine~~, von Zufahrtsmöglichkeiten zum Bestandsobjekt etc.;
 - ferner bei Beschlagnahme oder Unbenützbareit des Bestandsobjektes infolge behördlicher Maßnahmen, Unruhen oder kriegerischer Ereignisse sowie anderer Fälle höherer Gewalt
- keinerlei wie immer geartete Rechtsfolgen gegenüber dem Vermieter abzuleiten.

- 6
- Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist die sofortige Auflösung des Vertrages fordern, wenn der Mieter
- vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht (§ 1118 ABGB);
 - nach geschehener Einmahlung mit der Bezahlung des Mietzinses dergestalt säumig ist, daß er mit Ablauf des Termines den rückständigen Mietzins und eventuell die Akontozahlungen nicht vollständig entrichtet hat (§ 1118 ABGB);
 - das Mietobjekt vertragswidrig verwendet, insbesondere, wenn er es, unter welchem Titel auch immer, einem Dritten überläßt;
 - eine Person, die zu seinem Haushalt gehört oder der er den Gebrauch von Räumen überlassen hat, die guten Sitten verletzt oder sich trotz schriftlicher Ermahnung des Vermieters einer erheblichen Belästigung des Vermieters oder anderer Hausbewohner schuldig macht;
 - sich einen groben Verstoß gegen die Hausordnung zuschulden kommen läßt; — ferner
 - wenn über das Vermögen des Mieters der Konkurs oder das gerichtliche Ausgleichsverfahren eröffnet wird oder ein Antrag auf Konkurseröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird;
 - wenn im Mietgegenstand die Prostitution ausgeübt oder angeboten wird.
- 7
- 7.1 Muß der Mieter aus einem der in Punkt 6 festgesetzten Gründe vorzeitig die Wohnung räumen, so schuldet er den Mietzins und die in Punkt 3 erwähnten Zahlungen bis zum nächsten vertragsmäßigen Kündigungstermin, es sei denn, daß die Wohnung vorher wieder vermietet wird.
- 7.2 Wird bei einer Kündigung oder Vertragsauflösung die Räumung und geräumte Übergabe der Wohnung — auch unverschuldeterweise — verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, den Mietzins und die in Punkt 3 erwähnten Zahlungen für den gesamten Monat zu entrichten. Der Vermieter ist berechtigt, den ihm auf Grund der Verzögerung entstandenen Schaden zu begehren.
- 7.3 Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses noch Instandhaltungs-, Reinigungs- oder sonstige Arbeiten und dergleichen am Mietobjekt durchzuführen, so daß letzteres aus diesem Grund nicht sogleich weitervermietet werden kann, so ist der Mieter verpflichtet, bis zum Abschluß dieser Arbeiten und dergleichen den Mietzins samt den in Punkt 3 erwähnten Zahlungen weiterhin zu bezahlen, und zwar jeweils bis zum Monatsende.
- 8
- 8.1 Der Mieter verpflichtet sich, im Mietobjekt für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und den Mietgegenstand mit entsprechender Sorgfalt zu behandeln.
- 8.2 Der Mieter haftet dem Vermieter für jede von ersterem oder seinen Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern, Lieferanten und so weiter verschuldeten Beschädigungen an der Wohnung, im Haus und sämtlichen zum Haus oder zur Wohnung gehörigen Anlagen. Diese Haftung umfaßt unter anderem auch Frost- und Wasserschäden.
- 8.3 Der Mieter ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, daß in den gemieteten Räumlichkeiten alle einschlägigen behördlichen Vorschriften, insbesondere feuer- und baupolizeilicher Art, auf das genaueste beachtet werden. Er haftet dem Vermieter dafür, wenn diesem an der Nichteinhaltung solcher Vorschriften ein Schaden erwachsen sollte.
- 9
- 9.1 Bauliche Veränderungen im und am Mietobjekt bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Wenn diese erteilt wird, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese Veränderungen auf seine Kosten zu beseitigen und die Wohnung in den früheren Zustand zu versetzen, es sei denn, daß der Vermieter auf Grund eines schriftlichen Antrages des Mieters auf die Beseitigung dieser Veränderung verzichtet. Eine finanzielle Abgeltung steht dem Mieter jedoch nicht zu.
- 9.2 Die gleiche Regelung gilt auch für sämtliche Anlagen, wie zum Beispiel Kinderspielplätze und dergleichen sowie Anpflanzungen.
- 10
- 10.1 Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten und allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf das Recht, die Instandhaltung im Inneren des Mietobjektes zu fordern.
- 10.2 Der Mieter verpflichtet sich, ~~die erforderlichen Schönheitsreparaturen, unter anderem Reparieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fenster und Türen und so weiter, in der Wohnung auszuführen sowie Schösser, Rolläden, Licht- und Klingelanlagen, ferner sämtliche Installationen und sonstige Einrichtungsgegenstände (wie Böller etc.) sowie Herde, Ofen und Fußböden~~ pfleglich zu behandeln, instandzuhalten beziehungsweise zu ersetzen. Er ist auch verbunden, zerbrochene Glasscheiben unverzüglich auf seine Kosten wieder einzusetzen.
- 10.3 Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters jederzeit vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume jederzeit zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Unkosten zu tragen. Weiters erteilt der Mieter seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.
- 10.4 Jeden in der Wohnung entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst gemäß Punkt 8 zu dessen Behebung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter mittels eingeschriebenen Briefes anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter verantwortlich.
- 10.5 Bei Beendigung des Mietverhältnisses, gleichgültig aus welchem Grund auch immer, ist die ~~Wohnung~~ ^{Garage} auf dessen Kosten ~~neu auszumalen (weiß gebochen)~~, gründlich zu reinigen. Ein eventuell vorhandener ~~Parkettboden~~ ^{Garage} ist zu ~~vorlegen, wenn Beschädigungen vorliegen.~~
- 10.6 Kommt der Mieter seinen in diesem und im Punkt 8 angegebenen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht sogleich gehörig nach, so ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
- 10.7 Die auf die Rücklage einbezahlten Beträge für ~~Reparaturen und Instandhaltung werden, auch wenn diese durch angefallene Kosten nicht verbraucht wurden,~~ bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht rückbezahlt.
- 10.8 Der Mieter stimmt dem Abschluß von angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Schäden aller Art zu, soweit seine Zustimmung dabei erforderlich ist, insbesondere der Gaißenversicherung, der Glasbruch- und Sturmschaden-

- 11
- 11.1 Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des gesamten Mietobjektes zu angemessener Tageszeit zur Prüfung ihres Zustandes frei. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Wohnung zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- 11.2 Nach erfolgter Kündigung hat der Mieter die Besichtigung der Wohnung zwecks anderweitiger Vermietung in der Zeit von 9 bis 19 Uhr zu ermöglichen.
- 11.3 Der Mieter hat bei Räumung des Mietgegenstandes diesen dem Vermieter in sauberem und ordentlichem Zustand zu übergeben.
Der Mieter hat bei Beendigung des Bestandverhältnisses dem Vermieter sämtliche, auch selbst angeschaffte Schlüssel, zu übergeben. Sollte auch nur ein einziger Schlüssel fehlen, so ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters ein neues Schloß einbauen zu lassen.
- 11.4 Eine allfällige Untervermietung, unentgeltliche Überlassung sowie der Tausch der Mieträumlichkeiten oder von Teilen derselben bedarf der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- 11.5 Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages und dergleichen, dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.
- 12
Vorherige schriftliche Erlaubnis des Vermieters ist auch zur Anbringung von Vorrichtungen, Hinweistafeln und Aufschriften zu Reklamezwecken, von Antennen usw. erforderlich.
- 13
Der Mieter erklärt sich mit der ihm bekannten HAUSORDNUNG sowie den für die verschiedenen Anlagen (siehe Punkt 1.3 des Vertrages) besonders getroffenen Bestimmungen einverstanden und haftet für ihre Befolgung auch durch seine Mitbewohner und sämtliche in seiner Wohnung verkehrenden Personen. Die Tierhaltung kann vom Vermieter oder Hausverwalter untersagt werden, wenn Beschwerden anderer Hausbewohner vorliegen.
Sofern nicht ausdrücklich ein PKW-Abstellplatz mitvermietet ist, hat der Mieter keinen Anspruch auf einen PKW-Abstellplatz. Das Abstellen eines Fahrzeuges ohne Kennzeichen ist in keinem Fall gestattet.
- 14
Alle Nebenabreden, ebenso wie Zusätze und Abänderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von der Schriftform.
- 15
Die Vertragsteile unterwerfen sich hiermit zur Entscheidung über allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ausdrücklich der Zuständigkeit des Bezirksgerichtes der Stadt Salzburg.
- 16
- 16.1 Sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages auflaufenden, wie immer Namen habenden Kosten, Gebühren und Abgaben werden vom Mieter getragen.
- 16.2 Der Mieter verpflichtet sich, die Vermittlungskosten in vereinbarter Höhe vor Übergabe des Mietgegenstandes an die Firma Ferdinand Reiter, Salzburg, Franz-Josef-Straße 12, zu bezahlen.
- 17
- 17.1 Beide Vertragsteile verzichten unwiderruflich, diesen Vertrag oder einzelne Vertragsbestimmungen wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder überhaupt aus irgendeinem anderen Grund anzufechten.
- 17.2 Sollte ungeachtet des zu 17.1 erklärten Anfechtungsverzichtes einem diesbezüglichen — auf welchen Titel immer gestützten — Klagebegehren des Mieters, sei es auch nur hinsichtlich einzelner Vertragsbestimmungen, rechtskräftig stattgegeben werden, dann gilt als vereinbarte Rechtsfolge der gesamte Vertrag mit Eintritt der Rechtskraft des Urteiles als aufgelöst, ohne daß dem Kläger hieraus irgendwelche weitere wie immer geartete Ansprüche zustehen.
- 18
Der Mieter erklärt hiermit an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.
- 19
Zusatzvereinbarungen:
zu Pkt. 1.2) Beide Vertragsteile können dieses Mietverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Letzten eines jeden Kalendermonats aufkündigen. Die Kündigung erfolgt mittels eingeschriebenen Briefes. Gleichzeitig gibt der Mieter seine Nachfolgedresse bekannt.
zu Pkt.2.1) Bei Eintreten einer Umsatzsteuer-Zahlungspflicht des Vermieters erhöht sich der monatliche Mietzins um die Umsatzsteuer des vereinbarten Mietzinses in der jeweils gesetzlichen Höhe zu Lasten des Mieters.

Salzburg 1995-11-30
Datum

Gallenhofer Ingeborg
Unterschrift des Mieters

Salzburg 1995-11-30
Datum

St. Jodanis
Unterschrift des Vermieters

H. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

INTERESSENSKONFLIKT

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

UNABHÄNGIGKEIT DER SACHVERSTÄNDIGEN

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

Die fertigende Sachverständige erklärt weiters:

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

vertraulich zu behandeln.