



SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

ING. ANDREA SCHNELLINGER, MSC  
KOMMR CHRISTIAN SCHNELLINGER

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH  
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

Salzburg, 2026-09-21  
GA 2494a/2026  
**GZ 7 E 710 / 26 w - ..**  
**Bezirksgericht Salzburg**

Exekutionssache:

Betreibende Partei: Teambank Österreich – Niederlassung der Teambank AG Nürnberg

Liegenschaft EZ 716, Grundbuch 56527 Leopoldskron, Bezirksgericht Salzburg,

Gst. Nr. 1297/50;

Einfamilienwohnhaus samt Garage und Outdoorpool in 5020 Salzburg, Hammerauer Straße 76a;

## GUTACHTEN

zur Ermittlung des

## VERKEHRSWERTES

**Der Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 716, Grundbuch 56527 Leopoldskron, Bezirksgericht Salzburg, Gst. Nr. 1297/50;

**Einfamilienwohnhaus samt Einzelgarage, vorgelagertem Carport und Outdoorpool** in 5020 Salzburg, Hammerauer Straße 76a, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **811.000,00**

(in Worten: **Euro achthundertelftausend**)

Der Wert des Zubehörs, wie unter Punkt 5. beschrieben (Kücheneinbau samt E-Geräte im Erdgeschoss des Wohnhauses sowie offener Kamin im Wohnzimmer Erdgeschoss des Wohnhauses) beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **4.300,00**

(in Worten: **Euro viertausenddreihundert**)

In diesem Betrag ist die gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertsteuer enthalten. Die Funktionstüchtigkeit der Elektrogeräte der Kücheneinbauten sowie des Kaminofens wurden anlässlich der Befundaufnahme nicht überprüft.

SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH  
A - 5020 SALZBURG • INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 67 • TEL: 0662/825596-0  
E-MAIL: OFFICE@SCHNELLINGER.AT • WWW.SCHNELLINGER.AT

BANKVERBINDUNG: VOLKSBANK SALZBURG • KTO-NR. 3107000 • BLZ 45010  
IBAN AT34 4501 0000 0310 7000 • BIC/SWIFT-CODE VBOEATWW5AL  
UID NR. ATU63414479

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                      |                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| 1                                                                    | Auftraggeber .....                                       | 3         |
| 2                                                                    | Bewertungsstichtag .....                                 | 3         |
| 3                                                                    | Zweck des Gutachtens .....                               | 3         |
| 4                                                                    | Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung ..... | 3         |
| 5                                                                    | Befund .....                                             | 8         |
| <b>Grundbuchsdaten.....</b>                                          |                                                          | <b>8</b>  |
| <b>Lage .....</b>                                                    |                                                          | <b>10</b> |
| <b>Aufschließung und Anschlüsse.....</b>                             |                                                          | <b>11</b> |
| <b>Altlastenportal .....</b>                                         |                                                          | <b>14</b> |
| <b>Biotopkataster .....</b>                                          |                                                          | <b>15</b> |
| <b>Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser) .....</b> |                                                          | <b>16</b> |
| <b>Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung .....</b>         |                                                          | <b>17</b> |
| <b>Lärmkarte Straßenverkehr (Tag).....</b>                           |                                                          | <b>18</b> |
| <b>Lärmkarte Straßenverkehr (Nacht) .....</b>                        |                                                          | <b>19</b> |
| <b>Lärmkarte Autobahnen (Tag) .....</b>                              |                                                          | <b>20</b> |
| <b>Lärmkarte Autobahnen (Nacht).....</b>                             |                                                          | <b>21</b> |
| <b>Befundaufnahme/ Beschreibung .....</b>                            |                                                          | <b>24</b> |
| <b>Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme .....</b>  |                                                          | <b>33</b> |
| <b>Ermittlung der Nutzflächen.....</b>                               |                                                          | <b>33</b> |
| 6                                                                    | Bewertung .....                                          | 34        |
| <b>Sachwert.....</b>                                                 |                                                          | <b>37</b> |
| Anteiliger Bauzeitwert .....                                         |                                                          | 37        |
| Anteiliger Bodenwert.....                                            |                                                          | 38        |
| Summe Sachwert.....                                                  |                                                          | 39        |
| Marktanpassung .....                                                 |                                                          | 40        |
| Zubehör .....                                                        |                                                          | 40        |
| 7                                                                    | Gutachten .....                                          | 42        |
| Beilagenaufstellung .....                                            |                                                          | 42        |

## 1 Auftraggeber

Bezirksgericht Salzburg, nunmehr geführt zu 7 E 710/26w, mit Anordnung der Schätzung gemäß Beschluss vom 27.01.2026, GZ 7 E 5173/25t.

## 2 Bewertungsstichtag

25.03.2026 (Tag der Befundaufnahme)

## 3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft im Exekutionsverfahren nach den Bestimmungen des § 2 (2) LBG, welcher normiert:

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.

## 4 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- ❖ Besichtigung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft durch den Sachverständigen am 25.03.2026 in Anwesenheit einer der verpflichteten Parteien sowie Frau Ing. Andrea Frühauf, MSc. (Kanzleipartnerin)  
Beginn: 14:00 Uhr, Ende: 15:00 Uhr
- ❖ Grundbuchauszug EZ 716 Grundbuch 56527 Leopoldskron, abgefragt am 27.01.2026 in der Kanzlei Schnellinger
- ❖ GIS online Orthofoto, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.440 vom 27.01.2026
- ❖ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.440 vom 27.01.2026
- ❖ Ausdruck aus dem Biotopkataster, Land Salzburg, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 27.01.2026
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Hochwasserzonen der Bundeswasserbauverwaltung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 27.01.2026
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 27.01.2026
- ❖ Auszug aus dem HORA-Pass Hochwasserrisikozonierung, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz Regionen und Wasserwirtschaft vom 04.02.2026
- ❖ Auszug aus der Lärmkarte Straßenverkehr und Autobahnen (Tag und Nacht), geografisches Informationssystem SAGIS, vom 27.01.2026
- ❖ Erhebungen bei der Baubehörde, am 16.03.2026, betreffend:
  - Flächenwidmung, fiktive Bebauung, infrastrukturelle Aufschließung
- ❖ Übersichtsplan Leitungsführung Salzburg Netz GmbH vom 12.03.2026, Maßstab 1:250
- ❖ Auszug aus dem Altlastenprotal, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft vom 27.01.2026

- ❖ Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg, Mappenblatt 4330-5302, Zahl 5/03/59453/2014/162, Rechtswirksamkeit 01.11.2019
- ❖ Einsichtnahme in die Urkundensammlung des BG Salzburg:
  - TZ 4834/1955 (A2LNR.1a) Kaufvertrag vom 18.10.1955, abgeschlossen zwischen Herrn Ludwig und Frau Anna Flöcklmüller als Verkäufer einerseits, sowie Herrn Heinrich Harner als Käufer andererseits
- ❖ Einsichtnahme in den Bauakt in der Stadtgemeinde Salzburg:
  - Ansuchen vom 10.03.1992, Zahl 58785/92, Baubewilligungsansuchen; Neubau - Einfamilienwohnhaus mit Garage
  - Vorbegutachtung vom 10.03.1992, Magistrat Salzburg, Zahl 58785/92, Wohnhausneubau; Vorbegutachtung und Beurteilung vom Vermessungsamt, Amt für Planungsbegutachtung, Kanal- und Gewässeramt, Amt für öffentliche Ordnung, Straßen- und Brückenamt und Baurechtsamt
  - Stellungnahme vom 19.06.1992, Salzburger Stadtwerke, Zahl 2707/076N, Stellungnahme betreffend Baubewilligung; Auflagen;
  - Bescheid vom 19.07.1992, Magistrat Salzburg, Zahl 6/02/57725/93, Bescheid betreffend Hauskanalanschluss an den Hauptkanal
  - Anberaumung vom 04.08.1992, Magistrat Salzburg, Zahl a)5/01/73540/90/18; a)5/01/50647/92/9; b)5/01/58786/92/2; c)5/01/58785/92/9, Anberaumung zur mündlichen Verhandlung a) Ansuchen um Bauplatzerklärung b) Ansuchen um Ausnahmegenehmigung gemäß § 25 Abs. 8 BGG (Unterschreitung des Mindestabstandes zu Gst. 1297/68 c) Ansuchen um Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdecktem PKW-Stellplatz;
  - Verhandlungsschrift und Bescheid vom 20.08.1992, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/73540/90/21; 5/01/50647/92/10, Ansuchen um Bauplatzerklärung; im Ausmaß von 426 m<sup>2</sup>
  - Verhandlungsschrift vom 20.08.1992, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/58786/92/3; 5/01/58785/92/11, Ansuchen um Ausnahmegenehmigung gemäß § 25 Abs. 8 BGG (Unterschreitung des Mindestabstandes zu Gst. 1297/68; Ansuchen um Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdecktem PKW-Stellplatz
  - Niederschrift vom 23.10.1992, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/58785/92/14, Stellungnahme zu dem als "Büro" bezeichneten Raumes im Erdgeschoß wird umbezeichnet als Arbeitsraum (ausschließlich für Wohnzwecke genutzt)
  - Schreiben vom 09.11.1992, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/58785/92/16, Schreiben betreffend des als "Büro" bezeichneten Raumes im Erdgeschoß - Überzeichnung als Arbeitsraum
  - Schreiben vom 16.11.1992, Schreiben hinsichtlich Bekanntgabe der Einschreiter gegen die Bewilligung des geplanten Objektes
  - Bescheid vom 23.11.1992, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/58785/92/18, Bescheid betreffend Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdeckten PKW-Stellplatz
  - Anzeige vom 10.03.1993, Baubeginnanzeige für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage

- Ansuchen vom 15.03.1993, Ansuchen um Genehmigung von Austauschplänen; Errichtung/Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdeckten PKW-Stellplatz
- Schreiben vom 08.04.1993, Magistrat Salzburg, Zahl 5/02/58785/92/27, Schreiben betreffend Wohnhausneubau; Bewilligung von Austauschplänen
- Verhandlungsschrift und Bescheid vom 02.06.1993, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/58785/92/30, Genehmigung von Austauschplänen zum Wohnhausneubau
- Anzeige vom 15.05.1996, Bauvollendungsanzeige Wohnhausneubau
- Schreiben vom 29.05.1996, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/58785/92/34, Schreiben betreffend Vermessung des Wohnhausneubaus
- Lageplan vom 02.08.1996, Vermessungsbüro Füdler, Zahl 2817/96K, Vermessungsurkunde Lageplan zum Wohnhaus
- Verhandlungsschrift und Bescheid vom 10.09.1996, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/58785/92/38, Überprüfung gemäß § 17 BauPolG; Wohnhausneubau
- Anzeige vom 10.09.1996, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/58785/92/41, Bauvollendungsanzeige Wohnhausneubau
- Befund vom 10.09.1996, Kaminbefund des Bezirksrauchfangkehrermeister
- Mitteilung vom 10.09.1996, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/58785/92/40, Mitteilung an das Vermessungsamt - Bekanntgabe der Häuserbezeichnung
- Prüfbericht vom 29.09.1997, Elektro Schwarz, Prüfbericht zur Errichtung der Blitzschutzanlage
- Feststellung vom 02.12.1997, Magistrat Salzburg, Zahl 5/02/58785/92/45, Feststellung nach der am 28.11.1997 durchgeführten Revision, dass die Vorschriften des Kollaudierungsbescheides vom 10.09.1996 nur teilweise erfüllt wurden
- Schreiben vom 30.01.1998, Zimmerei Müller, Schreiben betreffend Carports
- Der Baubewilligung zu Grunde liegende Geschossplanausschnitte
- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten über Kaufpreise von Baugrundstücken in gleicher oder vergleichbarer Lage aus der Kaufpreissammlung Hölzl/Hubner 2025 sowie der Kaufpreissammlung der Mitglieder des österreichischen Immobilienringes (Salzburger Makler) der Jahre 2023 bis Rumpfsjahr 2026
- ❖ Erhebungen von Grundstückstransaktionen in gleicher oder vergleichbarer Lage aus der Datensammlung der Firma Immomapping der Jahre 2023 bis Rumpfsjahr 2026
- ❖ Kaufpreissammlung der Kanzlei des Sachverständigen 2025; Rumpfsjahr 2026;
- ❖ Erhebungen von Neuherstellungskosten für Massivbauten aus dem Heft „Der Sachverständige“ 2025
- ❖ Erhebungen von Neuherstellungskosten durch die Vereinigung der Mitglieder der Gerichtssachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2025, jeweils unter Berücksichtigung des zuletzt bekanntgegebenen Preisindex

- ❖ Langjährige Erfahrung des gef. Sachverständigen auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Stadt und Land Salzburg
- ❖ Fachliteratur:
  - Johannes Stabentheiner: „Das Liegenschaftsbewertungsgesetz“, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Sonderausgabe Nr. 78
  - Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
  - Ross- Brachmann- Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 28. Auflage
  - Rössler/Langer/Simon: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", Luchterhand Verlag, 8. Auflage
  - Kleiber/Fischer/Schroter: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Köln 2010
  - Theo Gerardy/Rainer Möckel, „Praxis der Grundstücksbewertung“, Verlag Moderne Industrie, 2. Auflage
  - Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger: "Handbuch des Liegenschaftenschätzers", Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 4. Auflage
  - Wilfried Mannek: „Profi- Handbuch Wertermittlung von Immobilien“, Walhalla Verlag
  - Sven Bienert/ Margret Funk (Herausgeber): „Immobilienbewertung Österreich“, Edition ÖVI, Immobilienakademie, Wien 2014
  - Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, Handbuch für die Praxis, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung Wien 2012
  - Heimo Kranewitter (Hrsg.): „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, diverse Hefte bis 12/2025;
  - Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Herausgeber): „Sachverständige“ alle Ausgaben
  - Fachverband der Österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder): „Österreichische Immobilien Zeitung“ (ÖIZ), alle Ausgaben
  - Bernhard Engelbrecht, „Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung“, Physiker Verlag

Vollständigkeitserklärung/Haftungsausschluss:

Die von dem Sachverständigen beigeschafften Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet. Allfällige durch den Auftraggeber an den Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind ebenfalls unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ aufgelistet.

Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des Gutachtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen. Die Erhebung der Grundlagen und Unterlagen wurde am 01.04.2026 abgeschlossen.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es besteht Urheberrecht. Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich darüber hinaus ausschließlich um ein Gutachten für den unter Pkt. 3 „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die diesbezüglichen Bestimmungen des Datenschutzgesetzes informiert und haben dieser Dokumentation zugestimmt.

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

## 5 Befund

### Grundbuchsdaten

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 56527 Leopoldskron EINLAGEZAHL 716  
BEZIRKSGERICHT Salzburg  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 10941/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1297/50 GST-Fläche \* 426  
Bauf.(10) 137  
Gärten(10) 289 Hammerauer Straße 76A  
  
Legende:  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 4834/1955 6939/1969 9927/2000 Grunddienstbarkeit des Geh- und  
Fahrtrechtes an Gst 1297/15 1297/87 1297/88 1297/133  
b 10303/1992 Berichtigung  
2 a 5184/1965 Sicherheitszone hins aller Gst GB Leopoldskron  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/2  
[REDACTED]  
GEB: 1976-07-31 ADR: Hammerauer Str. 76a, Salzburg 5020  
a 1439/2004 Eigentumsrecht (8 E 1041/02v)  
b 6126/2004 Adresse  
3 ANTEIL: 1/2  
[REDACTED]  
GEB: 1971-12-21 ADR: Hammerauer Str. 76a, Salzburg 5020  
a 1439/2004 Eigentumsrecht (8 E 1041/02v)  
b 6126/2004 Adresse  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
19 a 2472/2004 Pfandurkunde 2002-10-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 364.000,--  
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft  
21 a 9565/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-10-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)  
22 b 5500/2022 IM RANG 7482/2021 Pfandurkunde 2021-07-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)  
23 a 11672/2022 Pfandurkunde 2019-10-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)  
24 a 1392/2023 Pfandurkunde 2023-02-13  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--  
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)  
26 auf Anteil B-LNR 2  
a 4872/2025 Beschluss 2025-05-27, Antrag 2025-05-23  
PFANDRECHT Kosten vollstr EUR 1.315,15  
Kosten lt Beschluss 2025-05-27 und  
Antrag 2025-05-23  
für Hubert Watzinger geb 1944-01-18 (3 E 1211/25h)  
27 auf Anteil B-LNR 2  
a 4873/2025 Beschluss 2025-05-27, Antrag 2025-05-23  
PFANDRECHT Kosten vollstr EUR 3.404,36

Kosten lt Beschluss 2025-05-27 und  
Antrag 2025-05-23  
für Mag. Andreas Zehndorfer geb 1968-02-29  
(3 E 1212/25f)

28 auf Anteil B-LNR 2

a 10941/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 33.231,28 (darin enthaltene  
Nebenforderung EUR 2.924,50) samt 13,73 % Z pro Jahr aus  
EUR 30.306,78 ab 07.08.2025, einen Zinsbetrag von EUR  
4.067,16 und der Kosten von EUR 1.998,56 samt 4 % Z p.a.  
seit 25.08.2025 sowie Antragskosten von EUR 1.304,44 (darin  
enthalten EUR 171,82 an USt und EUR 273,50 an Barauslagen)  
für TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG  
Nürnberg (FN 305043v) (8 E 45/25z)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 27.01.2026 12:17:46

## Lage

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein, Mitte der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtetes Einfamilienwohnhaus samt nordostseitig angrenzender Einzelgarage und vorgelagerter Carportüberdachung sowie einem Outdoorpool in der Stadt Salzburg, im Stadtteil Leopoldskron/Moos und hier wiederum im Ortsteil Hammerau, nordwestseitig angrenzend an den Verlauf der Hammerauer Straße, welche in diesem Bereich als Stichstraße Richtung Nordosten verläuft.

Die Umgebungsbebauung ist an der Südost- und Nordostseite sowie an der Südwestseite mit Einfamilienwohnhäusern ausgeführt bzw. bebaubare Einfamilienwohnhaus-Grundstücksparzellen. An der Nordwestseite, gegenüberliegend der schmalen Zufahrtsstraße, ist aktuell eine große Grünlandfläche vorgelagert. Die Umgebung ist auch mit Moor-Streuwiesen ausgeführt.

Sowohl Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes als auch Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich nicht mehr in zumutbarer Fußgehentfernung (nächste Bushaltestelle Moosstraße).

Das Zentrum der historische Altstadt Salzburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 4.880 m Luftlinie nordöstlich gelegen, die Autobahnauffahrt Salzburg Flughafen der A1 Westautobahn in ca. 3.000 m Luftlinie nordwestlich gelegen.

Zur genaueren Lage siehe auch nachstehenden Stadtplanausschnitt:



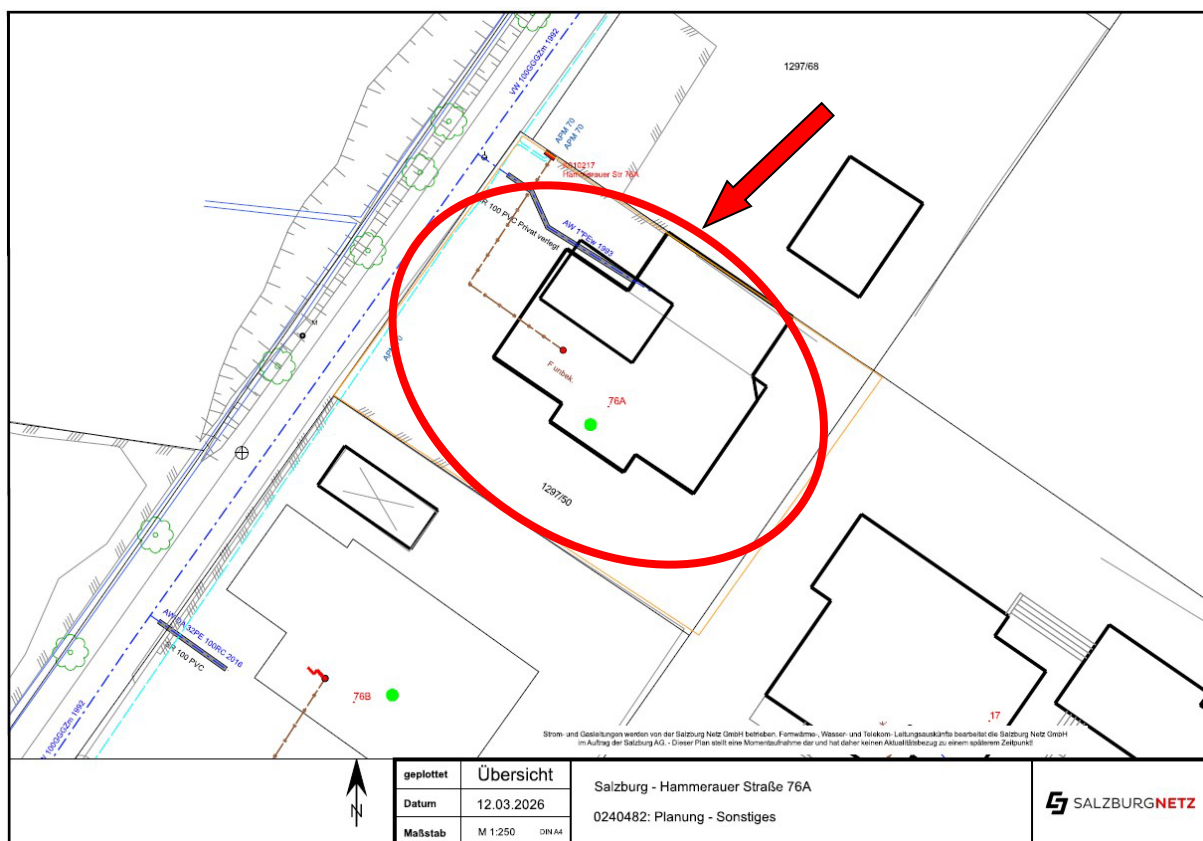
Quelle: Google Maps

## Aufschließung und Anschlüsse

Die Zufahrt zur schätzungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt zuerst über die Hammerauer Straße und somit über eine öffentliche Straße, in weiterer Folge sodann über die als Hammerauer Straße bezeichnete, Richtung Nordosten abzweigende, Stichstraße Grundstück 1297/133, welche in Privateigentum gelegen ist und diesbezüglich auf die Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Grundstücksparzelle 1297/133 insbesondere zu verweisen ist (siehe EZ 716; GB 56527 Leopoldskron, A2 LNR. 1a). Die diesbezügliche Vereinbarung, TZ 4834/1955, wird diesem Gutachten als Beilage angefügt.

Darüber hinaus sind Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischem Strom augenscheinlich, sowie dem Leitungsplan der Salzburg Netz GmbH folgend vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der Ortswasserleitung, die Abwasserbeseitigung in den Ortskanal.

Auf den nachstehend eingefügten Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Salzburg Netz GmbH wird an dieser Stelle verwiesen:



Quelle: Salzburg Netz GmbH

## Größe, Nutzung, Grundstückswidmung

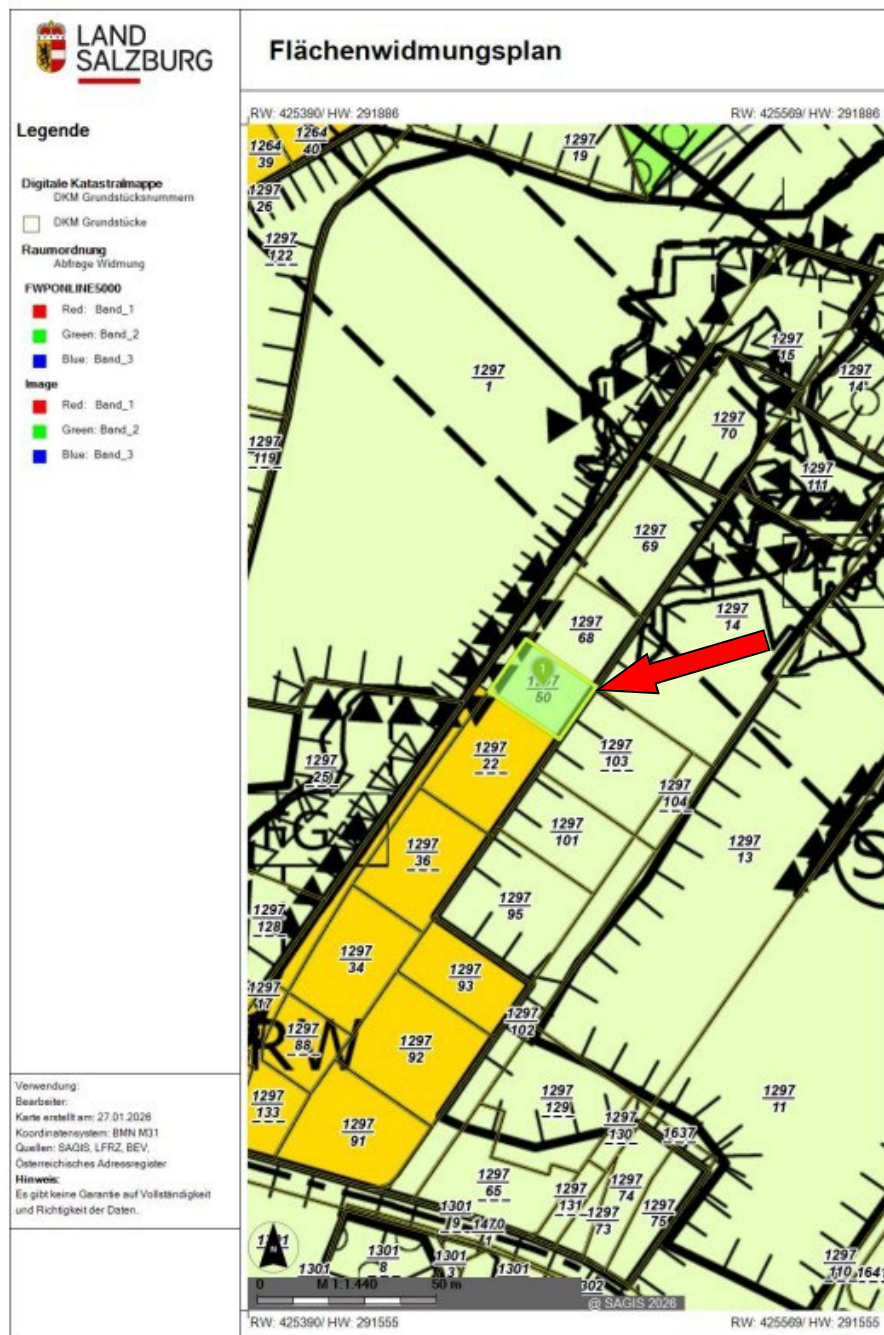
Die in bücherlich wirtschaftlicher Einheit EZ 716 des Grundbuches 56527 Leopoldskron vorgetragene Grundstücksparzelle 1297/50 hat ein grundbücherlich ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 426 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksparzelle ist exakt rechteckig ausgeformt, eben und zum überwiegen den Teil mit einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus samt nordostseitig angebauter Garage und vor der Garage überdecktem Carport sowie einem Outdoorpool bebaut.

Die aktuelle Flächenwidmung lautet auf Grünland/ländliche Gebiete. Mit Bescheid vom 20.08.1992 wurde die Bauplatzerklärung erwirkt, Magistrat Stadt Salzburg, Zahl 5/01/73540/90/21 sowie 5/01/50647/92/10 im Ausmaß von 426 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Bauplatzerklärung wurde als Mindesthöhe ein Geschoss und Höchsthöhe zwei Geschosse festgelegt, weiterhin eine offene Bebauung und eine Baufluchtlinie von 5 m zur Straßengrundgrenze des Grundstückes 1297/15.

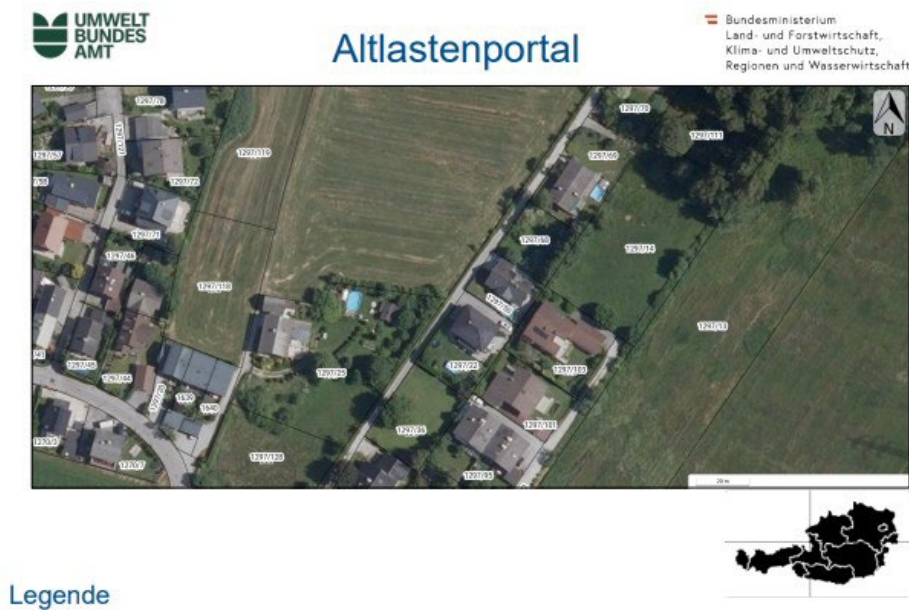
Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die schätzungsgegenständliche Grundstücksparzelle jüngeren Datums vermessen wurde (\*Anmerkung), jedoch nicht in den Grenzkataster eingetragen wurde, sodass theoretisch der Verlauf der Grundstücksgrenzen und somit auch das Flächenausmaß strittig sein könnten. Für die Bewertung des Grundstückswertes wird von den grundbücherlichen Angaben ausgegangen. Eine Vermessung erfolgte anlässlich der Befundaufnahme nicht.

Auf den nachstehend eingefügten Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zum Bewertungsstichtag wird an dieser Stelle verwiesen:



Quelle: Land Salzburg

## Altlastenportal



Dienstag, 27. Januar 2026

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Quelle: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (Umweltbundesamt)

Es ist festzuhalten, dass die Abfrage des betreffenden Grundstücks im vom Umweltbundesamt, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie veröffentlichten Altlastenportal keine Hinweise auf Altlasten ergeben hat. Darauf hinzuweisen ist, dass die veröffentlichten Informationen jederzeit Änderungen unterliegen können. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

## Biotopkataster



Quelle: Land Salzburg

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist nicht als geschützte Zone gemäß Salzburger Naturschutzgesetz 1999 idGF ausgewiesen. Darauf hinzuweisen ist, dass sich gemäß Biotopkataster als geschützte Zone ausgewiesene Flächen kurzfristig vergrößern bzw. verkleinern und verändern können. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

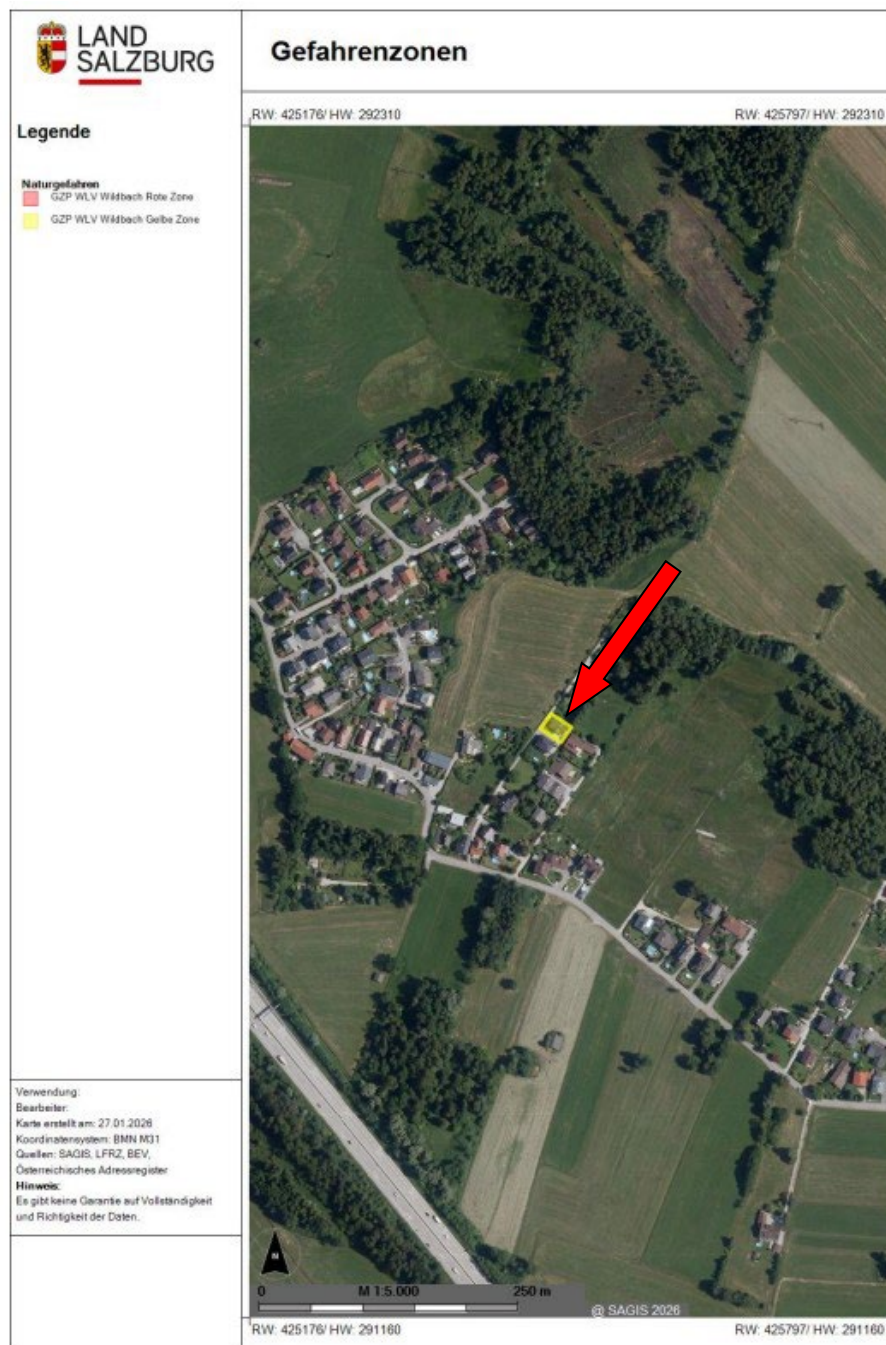
## Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)



Quelle: Land Salzburg

Darauf hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Grundstücksparzelle nach den Feststellungen der Bundeswasserbauverwaltung an ihrer Nordwestseite an der Anschlaglinie einer Überflutungsfläche eines 30-jährlichem Hochwasserereignisses gelegen ist. Veränderungen der als Gefahrenbereiche ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt des Bewertungsstichtages bezogen.

## Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung



Quelle: Land Salzburg

Darauf hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständliche Grundstücksparzelle nicht in einer gelben oder roten Gefahrenzone nach den Feststellungen der Wildbach- und Lawinenverbauung gelegen ist. Veränderungen der von der gelben und roten Zone ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

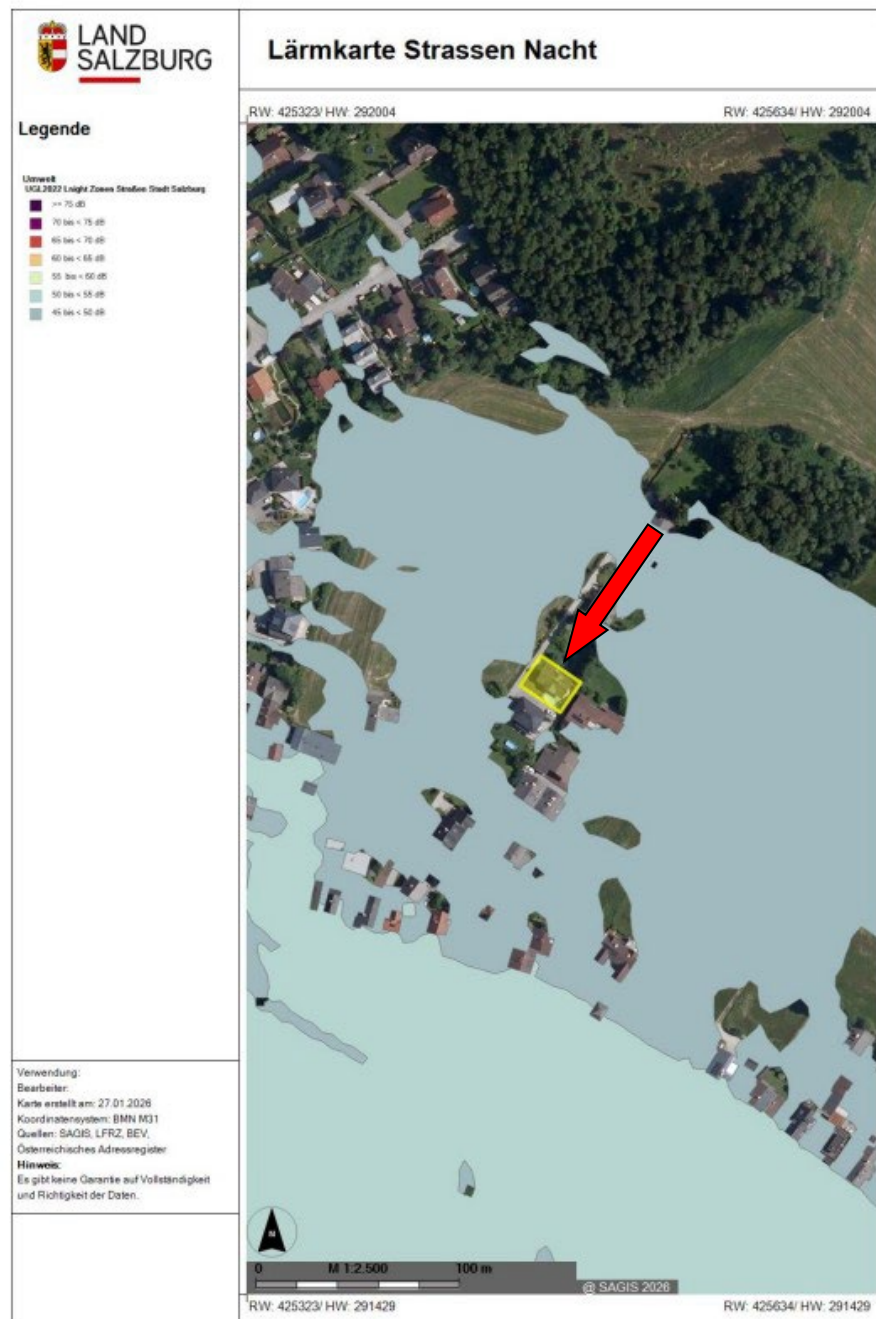
## Lärmkarte Straßenverkehr (Tag)



Quelle: Land Salzburg

Festzuhalten ist, dass die schätzungsgegenständliche Liegenschaft nicht von Verkehrslärm über 55 dB während der Tageszeiten beeinflusst ist.

## Lärmkarte Straßenverkehr (Nacht)



Quelle: Land Salzburg

Festzuhalten ist, dass die schätzungsgegenständliche Liegenschaft nicht von Verkehrslärm über 45 dB während der Nachtzeiten beeinflusst ist.

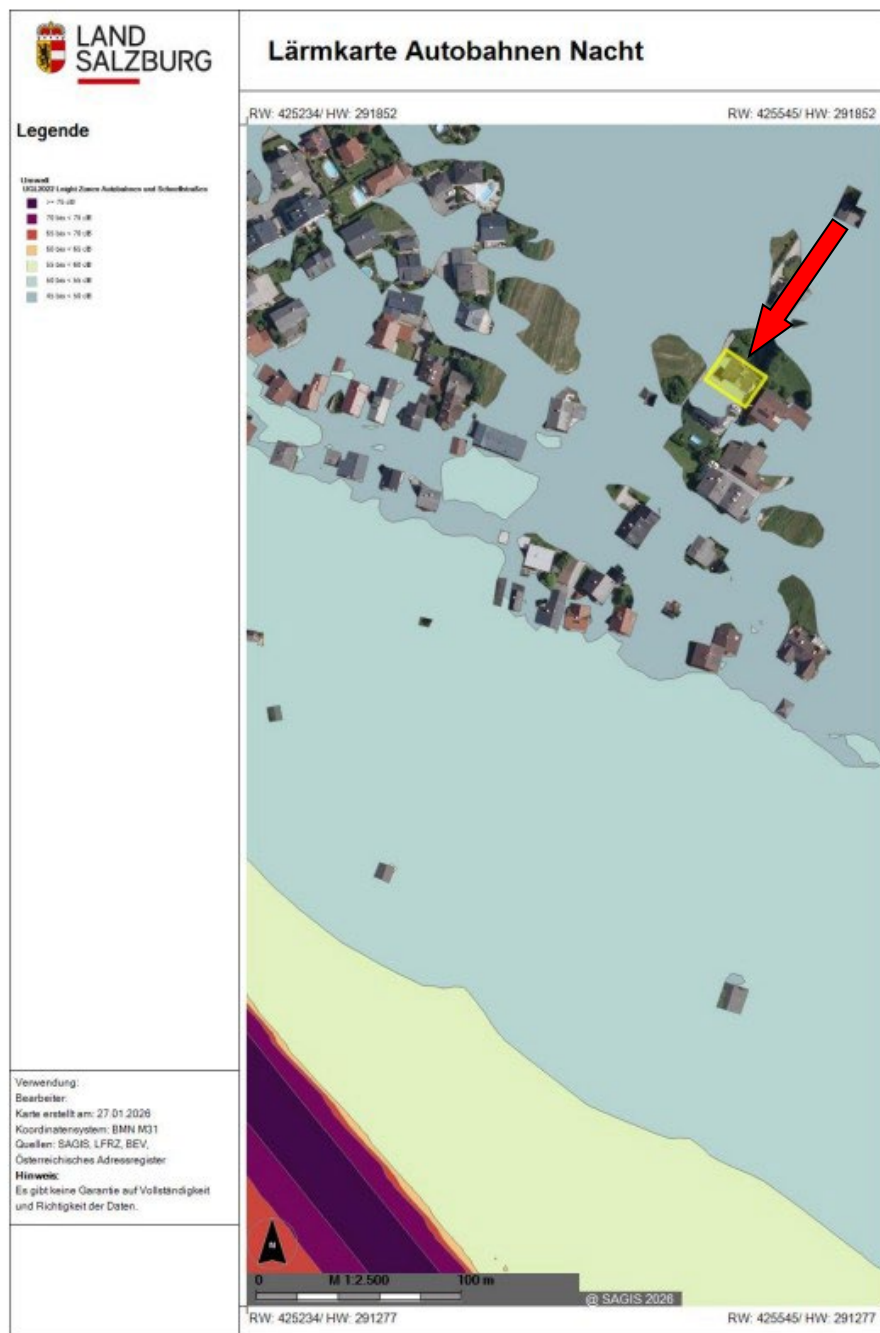
## Lärmkarte Autobahnen (Tag)



Quelle: Land Salzburg

Festzuhalten ist, dass die schätzungsgegenständliche Liegenschaft gemäß vorliegender Lärmkarte teilweise von Lärmemissionen durch Verkehrslärm der naheführenden A10 Tauernautobahn im Ausmaß von 55 bis 60 dB an der Südwestseite betroffen sein kann.

## Lärmkarte Autobahnen (Nacht)



Quelle: Land Salzburg

Festzuhalten ist, dass die schätzungsgegenständliche Liegenschaft gemäß vorliegender Lärmkarte teilweise von Lärmemissionen durch Verkehrslärm der naheführenden A10 Tauernautobahn im Ausmaß von 45 bis 50 dB an der Südwestseite während der Nachtstunden betroffen sein kann.

## HORA – Kataster (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)

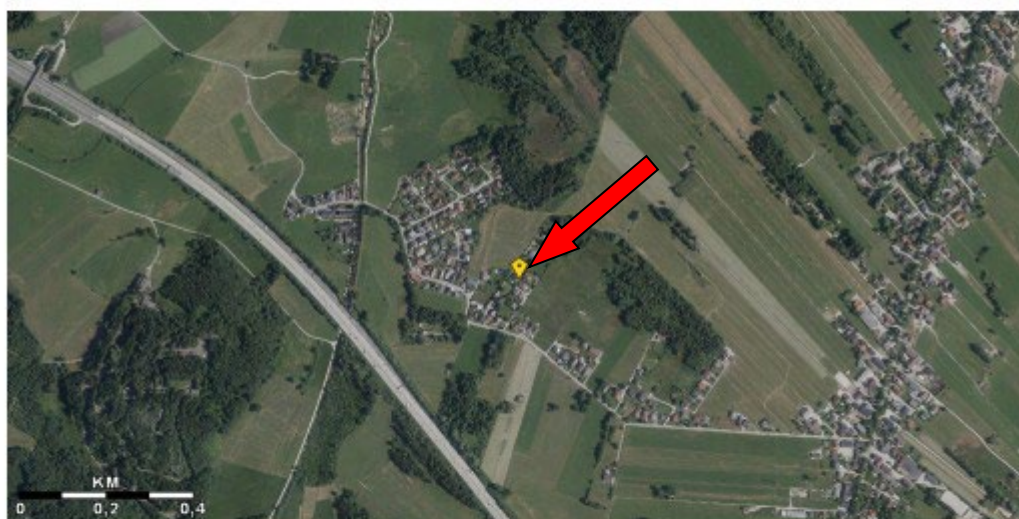
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

### HORA-Pass

Adresse: Hammerauer Straße 76a, 5020 Salzburg  
Seehöhe: 433 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 47,76372° N | 13,00536° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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        |  | mittel      |
| Blitzdichte        |  | niedrig     |
| Hagel              |  | hoch        |
| Schneelast         |  | niedrig     |
| Hitzeepisoden      |  | niedrig     |

HORA-Pass 47,76372° N; 13,00536° O; Datum: 04.02.2026

Seite 1 / 2

## HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

### Legende und weiterführende Informationen

#### **i** Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

#### **i** Oberflächenabfluss

- Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

#### **i** Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

#### **i** Erdbeben<sup>1</sup>

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

#### **i** Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

#### **i** Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤ 190
- > 170 - ≤ 180
- > 160 - ≤ 170
- > 150 - ≤ 160
- > 140 - ≤ 150
- > 130 - ≤ 140
- > 120 - ≤ 130
- > 110 - ≤ 120
- > 100 - ≤ 110
- > 90 - ≤ 100
- > 80 - ≤ 90
- > 70 - ≤ 80
- > 60 - ≤ 70
- > 50 - ≤ 60
- > 40 - ≤ 50
- ≤ 40

#### **i** Blitzdichte

- [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

#### **i** Hagelgefährdung - max.

- Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

#### **i** Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

#### **i** Hitzeepisoden

- Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

#### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,76372° N; 13,00536° O; Datum: 04.02.2026

Seite 2 / 2

Quelle: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Es konnte nicht festgestellt werden bzw. liegen keine Daten vor, ob die schätzungsgegenständliche Grundstücksparzelle dem durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft veröffentlichten eHORA-Kataster für die Hochwasserrisikozonierung folgend im Gefährdungsbereich eines Hochwasserereignisses gelegen ist. Die Feststellungen sind ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

## Befundaufnahme/ Beschreibung

Bei schätzungsgegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein, Mitte bis Ende der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtetes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus in der Stadt Salzburg, im Stadtteil Leopoldskron-Moos, Ortsabschnitt Hammerau, nordwestseitig angrenzend an den (Haupt-)Verlauf der Hammerauer Straße, welche in diesem Bereich als Stichstraße von der eigentlichen Hammerauer Straße Richtung Nordosten führt.

Die Umgebungsbebauung ist an der Südost- und Nordostseite sowie an der Südwestseite mit Einfamilienwohnhäusern ausgeführt bzw. bebaubare Einfamilienwohnhaus-Grundstücksparzellen. An der Nordwestseite gegenüberliegend der schmalen Zufahrtsstraße ist eine große Grünlandfläche vorgelagert. Die Bodenbeschaffenheit erscheint augenscheinlich moorig bzw. sind vorgelagert Moor-Streuwiesen gelegen.

Die unbebauten Freigrundbereiche sind an der Nordwestseite, im Anschluss an die Zufahrtsstraße, mit Steinzeugpflasterung, höherwertig ausgebildet. Zur nordöstlichen Grundgrenze hin ist darüber hinaus eine hüfthohe Massivbetonwand ausgebildet und mit Kupfer abgedeckt. Hier sind sodann in weiterer Folge ein später zu beschreibendes Carport und eine anschließende Garage ausgebildet. An der Südwestseite ist der verbleibende Freigrundbereich als Wiesenfläche ausgebildet. Im südlichen Bereich ist ein Outdoorpool ausgeführt. Die Grundstückspartzeile ist Richtung Südwesten mit einer Steinschichtung in Metallkörben und südöstlich mit beschichteten Metallprofilen zwischen Steinzeugsäulen eingefriedet.

Das augenscheinlich in Massivbauweise errichtete Wohngebäude ist nicht unterkellert und weist ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Rund um die Gebäudegrenzen ist der Traufen-Gehwegbereich mit höherwertigem Steinzeug belegt. Darüber ist ein Sockel, gekörnt, ausgebildet, in weiterer Folge eine Fassade, gedämmt, mit graphitgrauer Farbgebung, wobei die Lisenen um die Fenster und Türen vorgesetzt wurden und einer dunkleren farblichen Nuance zugeführt wurden.

Das Dach ist eine steile Satteldachkonstruktion mit (vermutet) Villas-Schindeldeckung und ist darüber hinaus die Dachkonstruktion an der Südwestseite um 90° verdreht und wurde hier ein Terrassenbalkon in gleicher Ausführung überdeckt. Weiters ist ein Dachflächenfenster eingebaut und führt über Dach ein Kamin, roter Ziegel mit Kaminkopfabdeckung sowie eine terrestrische Antenne mit einem montieren Sat-Spiegel. Die Dachentwässerung erfolgt über Kupferrinnen.

An der Nordwestseite ist im Obergeschoss ebenso zur Hälfte des Gebäudes ein Balkon vorgelagert. Die Brüstung ist eine pulverbeschichtete Metallkonstruktion, abgeschlossen mit einem Nirosta-Handlauf. Im Bereich der nordseitigen Grundstücksecke ist ein E-Verteiler-Kasten der Salzburg AG aufgestellt. Dieser wurde mit einer Nirosta-Konstruktion ummantelt, um Anfahrsschäden zu vermeiden. Darüber hinaus ist die Fassade der Garage bzw. die Brüstungswand des vorgelagerten Carports zur Nachbargrundstücksgrenze hin sogleich der Grenzverlauf und ist hier die Außenfassade hinsichtlich der Farbgebung dem Gebäude angepasst, jedoch weist diese **Ausblühungen und Abblätterungen** auf. Ergänzend ist noch festzuhalten, dass die

Windläden im Dachbereich verblecht sind. Weiterhin führt über Dach auch eine Blitzschutzanlage. Sämtliche Fenster sind, soweit von außen erkennbar, Kunststoffkonstruktionen, thermoverglast, Marke Internorm. Darüber hinaus sind Rollläden montiert.

Vor dem Zugangsbereich zum Carport ist ein Beleuchtungskörper vorhanden sowie die Adressbezeichnung. Weiters eine Entlüftung. Der Ausgang zum vorgelagerten Freigrundbereich weist ebenso eine Überdeckung auf (Glasdach). Das Carport weist darüber hinaus Beleuchtungskörper auf (Deckenspot).

Von hier aus gelangt man in weiterer Folge sodann zum Windfang der geöffnet ist zum Carport hin. Der Bodenbelag ist ein Steinzeugbelag, dunkelgrau; die Wände sind analog dem Gebäude gefärbelt; die **Decke** geweißt und weist hier **Schäden** auf. Die Garage ist mit einem elektrischen Rollsektionaltor aufgeschlossen, weist eine polygonale Raumkonfiguration auf; der Bodenbelag ist verflies, beige; die Wände sind verputzt und gestrichen, die Decke weist eine Glaskuppel auf.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Bereich des südwestseitigen Freigrundes:

Der Outdoorpool weist ein Ausmaß von 5,7 x 3 m sowie einen zusätzlichen Einstiegsbereich mit drei Stufen, geschwungene Umrandung, von ca. 1,20 m auf und eine Tiefe, vage geschätzt, lt. Angaben der Miteigentümerin, von ca. 1,50 m. Die **Folie** wurde im oberen Bereich **bereits ausgebessert bzw. ergänzt**. Darüber hinaus befindet sich vor dem Pool an der Südseite ein Revisionsschacht, darin befindet sich die Pooltechnik. Weiters verläuft zum Gebäude hin über den Bereich der Pflasterungen ein Abwasserrigol. An der Nordwestseite ist eine Dusche ausgebildet.

Der südostseitige Freigrundbereich ist ebenso mit einem Steinzeugbelag ausgeführt, bis auf Höhe zur Gebäudekante bzw. Garage. Hier ist sodann in weiterer Folge die Grundstückspartzeile lediglich mit Erde bzw. Schotter aufgefüllt und ist hier ein altes, im wesentlichen wertneutrales, **Gartenhaus** aufgestellt, mit einer doppelflügeligen Zugangstüre sowie einem Fenster mit Blankverglasung; Das Dach ist eine Satteldachkonstruktion mit teilweiser Villas-Deckung, wenngleich festzuhalten ist, dass diese Konstruktion schadhaft ist.

Zwischen dem Garagengebäude und dieser Gartenhütte wurde eine Überdeckung hergestellt, bestehend aus einfachen Holzplatten, dazwischen Polycarbonat-Kunststoff-Füllungen.

Festzuhalten ist auch, dass die südostseitige Garagenwand teilweise geringfügig Schäden an der Fassade aufweist und in weiterer Folge auch Farbschäden sowie vermutlich abgetrocknete Wasserflecken. Weiterhin festzuhalten ist, dass im Bereich der Nordwestseite der Freigrundbereich ein Blumenbeet aufweist (ungepflegt zum Zeitpunkt der Befundaufnahme) sowie auch einen Seitenausgang zur vorgelagerten Zufahrtsfläche. Weiters festzuhalten ist, dass teilweise die Freigrundflächen, sofern sie befestigt zur Ausführung gelangt sind, **Veralgungen** aufweisen und starke Verschmutzungen.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt vor der Hauszugangstüre:

Dabei handelt es sich um eine Alukonstruktion mit Isolierverglasung und geschwungenem Messing-Türdrücker außen.

Von hier aus gelangt man in den

**Vorraum bzw. das Stiegenhaus** Bodenbelag Steinzeugverfliesung; die Wände sind geweißt; die Decke weist integrierte Spots auf. An linker Hand ist ein Einbauregal ausgeführt und mit einer Schiebekonstruktion (satinierte Verglasung, aufgehängt auf einer Nirosta-Führung) ausgebildet.

Vom Zugang nach rechts weg ein

**Gäste-WC** Bodenbelag großformatige Steinzeugverfliesung, grau; die Wände bis ca. 2 m verflies, große, weiße Glasurfliesen, darüber die Wände Raufaser violett, die Decke geweißt, stirnseitig Dekorverfliesung; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten und Spartaster, oberhalb des Unterputz-Spülkastens zwei integrierte Beleuchtungskörper; ein Fenster mit Blickrichtung Carport, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, Kleinformat; Handwaschtisch, Kunststoff, weiß beschichtet, geschwungen, Kleinformat, mit Hansa Einhandhebelschalter warm/kalt und einem Unterbaukasten, schwarzer Schleiflack; elektrische Entlüftung.

Sodann im Anschluss nach rechts

**Garderobeneinbau** in Holzkonstruktion mit einer Ablage bzw. einer Unterbauschublade in Holzkonstruktion.

Zurück im Vorraum, im Anschluss an den Stiegenaufgang ins Obergeschoss, ist ein

**Wirtschaftsraum** ausgeführt. Bodenbelag Fliesenbelag, weiß, matt; die Wände und Decke sind verputzt und geweißt; weiters ist hier eine Revisionstür des Rauchfangs ausgeführt sowie ein Waschmaschinenanschluss und Abfluss und eine mechanische Entlüftung. Auch befindet sich hier hinter dem Türblatt der Hauptwasserzähler.

Sodann im Anschluss gelangt man in einen Verbindungsflur, der in weiterer Folge zu einem

**Schlafzimmer** Richtung Südwesten führt. Bodenbelag Holzpaneele, dunkel; die Wände sind teils gestrichen mit flüssigkeitsabweisendem Anstrich, teils tapeziert mit Dekortapeten beige; die Decke geweißt. Im Schlafzimmer wiederum sechs Deckenspot. Weiters zwei Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, mit mechanisch bedienbaren Außenrollläden Richtung Südosten sowie ein Fenster Richtung Osten. Im Bereich des Zwischenflurs Schiebetüre, doppelflügelig, mit satinierter Verglasung Richtung später zu beschreibendem Wohnzimmer bzw. zur Küche hin. Auch sind zwei Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, Richtung Südwesten ausgebildet und sind hier vorgesetzt Beschattungsbahnen ausgeführt.

Vom Zwischenflur nach Nordosten ist ein Teil, der eigentlich als Garage ausgewiesenen Flächen zum Wohnungsverband zugeordnet worden.

Der Bodenbelag ist hier ein verlegter Textilbelag, die Wände sind grau sowie golden gestrichen; die Decke geweißt. Auch hier ist eine starr verglaste Kuppel eingebaut. Weiterhin ist ein Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, Blickrichtung Südosten, ausgebildet; darunter Fensterbank furnierte Spanplatte. Hier sind im übrigen wertneutrale Regale aufgestellt, welche nicht mit dem Gebäude verbunden sind, sodass eine Bewertung als Zubehör ohnehin obsolet bleibt. Im Schlafbereich Wandheizung

Zurück vom Schlafzimmer gelangt man sodann in das

### **Wohnzimmer**

Hier ist ein **offener Kamin** mit einer Feuerstelle ausgebildet, mit einer Glasöffnung, einem Massivsockel mit Steinzeugabdeckung, im Übrigen in der Ausführung rund mit einzeltem Steinzeug-Dekor, zwei Entlüftungshutzen stirnseitig und ist diese Kaminkonstruktion Richtung Schlafrum hin fortlaufend ausgeführt, mit Flächenablagen für Holz oder Ähnlichem und im Deckenbereich sind zwei Spots ausgeführt.

Weiters weist der gesamte Wohnraum einen Holzpaneel-Bodenbelag in Antiklook auf. Die Aufgangstreppe (gewandelt) in das OG ist im Anschluss an den Kamin hier angrenzend verlaufend und im Bereich der Untersicht verputzt und geweißt.

Im Wohnraum sind sodann einerseits der Ausgang zur vorgelagerten südseitigen Freigrundfläche, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, ausgebildet, weiters sind über die Raumbreite zwei doppelflügelige große Fenster ausgeführt mit vice versa zwei Starrverglasungen und in weiterer Folge ebenso eine Verglasung Richtung Nordwesten.

Sodann im Essbereich ist in Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, nordwestseitig, ausgeführt sowie eine Ausgangstüre zum vorgelagerten Freigrundbereich, südwestseitig zwei Fenster, ebenso mit mechanisch bedienbaren Außenrollläden; die Wände und Decke sind geweißt, **teilweise ist das Farbmateriale leicht abgenutzt**, insbesondere in den Wand-Decken-Ecken-Bereichen sind kleine **Kondensatflecken** feststellbar. Im Bereich des Wohnraumes, wo zuvor die beschriebenen großflächigen Fenster ausgeführt sind, sind Deckenshots ausgebildet.

Das Wohnzimmer weist eine integrierte

### **Küche**

auf, wobei hier die Zwischenwand zum Wohnraum hin geöffnet wurde. Der Fußboden ist dem Wohnzimmer gleich durchgezogen.

Die Küche ist voll möbliert mit Ober- und Unterbaukästen. Dabei handelt es sich um vorwiegend Kunststoffeinsätze mit

Massivfronten und Nirosta-Griffen. Im Zugangsbereich nach links weg und somit mittig freistehend eine Kochinsel mit einem Siemens Ceranfeld mit fünf Platten und einer hochwertigen, vermutlich italienischer Marmor, Steinzeugabdeckung; vorgelagert noch einen Aufbau für eine Ablage als Bar mit zwei Sitzen; darüber hinaus zwei Besteckladen, Normalformat und eine überbreite Bestecklade im Bereich des E-Herdes; darunter zwei ausziehbare Topflächen und vice versa zwei ausziehbare Gewürzläden. Vom Zugang nach rechts weg ein freistehender Liebherr Kühlschrank und somit ohne Bewertung. In weiterer Folge ein Oberbaukasten; ein Miele Backrohr mit Nirosta-Verblendung und satiniertes schwarzer Verglasung; weiters zwei Besteckladen und ein Unterbaukasten mit zwei Regaleinsätzen. Gegenüberliegend und somit stirnseitig im Bereich der nordostseitigen Wand eine Unterbauschublade; zwei ausziehbare Schubladen mit Metalleinsätzen; ein dekorfähiger Geschirrspüler, Marke Siemens, hier jedoch mit Nirosta-Verblendung; in weiterer Folge ein Franke Nirosta-Becken mit Einhandhebelmischer warm/kalt und Gemüsewaschfach, darunter ein E-Boiler; in weiterer Folge eine überbreite Bestecklade und zwei ausziehbare Topflächen; zwischen Ober- und Unterbaukästen satinierte Verglasung; an der Ecke vier Stromanschlüsse und drei Oberbaukästen, kippbar, mit satinierten Verglasungen und Glasregaleinsätzen. Im Bereich der rückwärtigen Küchenzeile ist ebenso der Wandteil ähnlich goldfarben und wasserabweisend gestrichen, **teilweise ist das Farbmateriail jedoch abgenutzt**.

Sämtliche Innentüren sind darüber hinaus Holztürblätter in weißem Schleiflack, jene zum Wohnraum hin weist eine satinierte Glasfüllung auf.

#### Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Obergeschoss:

Über eine gewendelte Treppe, Trittflächen Holzbeläge, eingebaute Wandstrahler im OG, Brüstung Holzkonstruktion, gelangt man in die

##### **Galerie**

Bodenbelag Parkettpaneele; die Wände sind verputzt und geweißt bzw. jene im Bereich des Aufganges gefärbelt.

Vom Stiegenaufgang nach links weg gelangt man zur

##### **Sanitäreinheit**

Bodenbelag Fliesen, schwarz-grau marmoriert; die Wände sind bis zur Decke verflies, weiße Glasurfliesen mit Bordüren auf Höhe 1,80 m, Steinzeug schwarz bzw. mit Silbermosaik; ein Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, nordostseitig. Das Bad ist ausgestattet mit einer Eckbadewanne, Kunststoff, weiß beschichtet, leicht verkalkt, mit Einhandhebelmischer warm/kalt und Brausegarnitur; im Zugangsbereich an rechter Hand elektrischer Ofen; gegenüberliegend eine Eckdusche, an zwei Seiten verflies, an

einer Seite Rundbogenduschglaswand, Echtglas, Drehregler warm/kalt mit Brausegarnitur, Duschtasse, Kunststoff, weiß beschichtet; zwei geschwungene Handwaschtische, Keramik, weiß, mit Einhandhebelmischer warm/kalt und weiters hier ein Oberbaukasten, Holzkonstruktionen, verspiegelt, welche als wertneutral zu qualifizieren sind.

Zurück vom Vorraum geradeaus gelangt man zu einem

#### **Schlafzimmer**

Bodenbelag Parkettpaneel; die Wände sind teils geweißt, teilweise dunkelfarbig ausgeführt, im Zugangsbereich nach links weg mit kleinen Einbaustrahlern und zwei Beleuchtungskörpern; darüber hinaus sind zwei Fenster, Kunststoffkonstruktionen, thermoverglast, Richtung Südosten ausgebildet; Fensterbänke furnierte Spanplatte; darunter Elektroheizkörper, teils ist hier **das Farbmateriale stark abgenutzt**; in den Mansardenbereichen darüber hinaus Rigips-Konstruktionen.

Zurück entlang der Galerie nach rechts weg gelangt man zu einem

#### **WC**

Der Bodenbelag und die Wände sind teils bis zur Decke verflies, grau-dunkelgrau marmoriert; die Decke geweißt; an rechter Hand sind zwei Regale ausgeführt; weiters ein Hänge-WC, Keramik, weiß, mit Unterputz-Spülkasten; elektrische Entlüftung.

Stirnseitig und somit Richtung Nordwesten wiederum ein

#### **Schlafzimmer**

Bodenbelag Parkettpaneel, **im Bereich der Bewegungsflächen abgenutzt**; die Wände sind geweißt; ebenso auch die Decke, Rigips-Konstruktionen mit integrierten Spots bzw. kleinen Beleuchtungslämpchen; weiters ist ein Dachflächenfenster, Velux, Holzkonstruktion, Richtung Südwesten ausgeführt, darüber hinaus ein Ausgang zum vorgelagerten, südwestseitigen Balkon, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, und zwei Fenster Richtung Südwesten.

Der vorgelagerte

#### **Balkon**

ist zur Gänze aufgrund des Dachvorsprungs überdeckt, die Kragplatte weist eine Steinzeugverfliesung auf.

Von hier aus ist ein weiteres

#### **Bad**

aufgeschlossen. Der Bodenbelag ist verflies, hellblau-weiß; die Wände Glasurfliesen, weiß-grau marmoriert mit Bordüre auf ca. 1,80 m, darüber Rigips verkleidet, **teilweise Rissbildungen**; Fenster Kleinformate, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, Richtung Nordosten; mechanisch bedienbarer Rollladen. Darüber hinaus ist das Bad ausgestattet mit einem Handwaschtisch, Keramik, geschwungen, mit Einhandhebelmischer warm/kalt und einem wertneutralen Unterbaukasten sowie einer Eckdusche, Duschtasse Kunststoff, weiß beschichtet, mit Einhandhebelmischer warm/kalt und Brausegarnitur, an zwei Seiten an eine Massivwand

gestellt, an einer Seite doppelflügelige Rundbogentüre, verglast.

Vom Bad Blick auf die Garage.

Hier ist festzuhalten, dass die Dachkonstruktion lediglich eine Folierung aufweist, die teilweise **stark abgewittert** ist. Ebenso sind die beiden Lichtschächte (vermutet Kunststoffabdeckungen) stark verschmutzt. Das vorgesetzte Carport weist eine Blechdeckung auf.

Über eine Einschubtreppe im Bereich des Stiegenaufganges gelangt man zum

#### **Spitzboden**

Festzuhalten ist, dass der Deckenbereich isoliert ist. Die Dachuntersicht ist augenscheinlich in gutem Zustand. Darüber hinaus ist hier ein Dachflächenfenster ausgebildet, zum Ausstieg für den Kaminkehrer; Beleuchtungskörper; Keine Feuchtigkeitseintritte sichtbar.

Sodann ist noch gegenüber der Einschubtreppe über einen doppelflügeligen Ausgang der vorgelagerte

#### **Terrassenbalkon**

ausgebildet. Der Boden weist ebenso einen Steinzeugbelag, grau, auf. Der Balkon ist zur Gänze durch den Dachvorsprung überdeckt, Blick auf den Untersberg. Die Holzkonstruktion des Dachstuhls weist im Bereich des Balkons **teilweise Farbschäden (Abblätterungen)** auf; Beleuchtungskörper;

Wie bereits zuvor im Befund abgeleitet werden kann, erfolgt die Beheizung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft durch Elektroradiatoren im Obergeschoss sowie Fußbodenheizung (elektrisch betrieben) im Erdgeschoss.

**Zum Baukonsens:**

Anlässlich der Erhebungen bzw. der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende Unterlagen entnommen werden, welche hier zur besseren Übersicht tabellarisch dargestellt sind:

| Datum      | Dokument        | Behörde               | Zahl                                                                              | Gegenstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.03.1992 | Ansuchen        |                       | 58785/92                                                                          | Baubewilligungsansuchen; Neubau - Einfamilienwohnhaus mit Garage                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 10.03.1992 | Vorbegutachtung | Magistrat Salzburg    | 58785/92                                                                          | Wohnhausneubau; Vorbegutachtung und Beurteilung vom Vermessungsamt, Amt für Planungsbegutachtung, Kanal- und Gewässeramt, Amt für öffentliche Ordnung, Straßen- und Brückenamt und Baurechtsamt                                                                                                                           |
| 19.06.1992 | Stellungnahme   | Salzburger Stadtwerke | 2707/076N                                                                         | Stellungnahme betreffend Baubewilligung                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 19.07.1992 | Bescheid        | Magistrat Salzburg    | 6/02/57725/93                                                                     | Bescheid betreffend Hauskanalanschluss an den Hauptkanal                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 04.08.1992 | Anberaumung     | Magistrat Salzburg    | a)5/01/73540/90/18<br>a)5/01/50647/92/9<br>b)5/01/58786/92/2<br>c)5/01/58785/92/9 | Anberaumung zur mündlichen Verhandlung<br>a) Ansuchen um Bauplatzerklärung<br>b) Ansuchen um Ausnahmegegenehmigung gemäß § 25 Abs. 8 BGG (Unterschreitung des Mindestabstandes zu Gst. 1297/68)<br>c) Ansuchen um Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdecktem PKW-Stellplatz |
| 20.08.1992 | VHS + Bescheid  | Magistrat Salzburg    | 5/01/73540/90/21<br>5/01/50647/92/10                                              | Ansuchen um Bauplatzerklärung; im Ausmaß von 426 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 20.08.1992 | VHS             | Magistrat Salzburg    | 5/01/58786/92/3<br>5/01/58785/92/11                                               | Ansuchen um Ausnahmegegenehmigung gemäß § 25 Abs. 8 BGG (Unterschreitung des Mindestabstandes zu Gst. 1297/68)<br>Ansuchen um Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdecktem PKW-Stellplatz                                                                                     |
| 23.10.1992 | Niederschrift   | Magistrat Salzburg    | 5/01/58785/92/14                                                                  | Stellungnahme zu dem als "Büro" bezeichneten Raumes im Erdgeschoß; wird umbezeichnet als Arbeitsraum (ausschließlich für Wohnzwecke genutzt)                                                                                                                                                                              |

|            |                |                        |                   |                                                                                                                                                             |
|------------|----------------|------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09.11.1992 | Schreiben      | Magistrat Salzburg     | 5/01/58785/92/16  | Schreiben betreffend des als "Büro" bezeichneten Raumes im Erdgeschoß - Überzeichnung als Arbeitsraum                                                       |
| 16.11.1992 | Schreiben      |                        |                   | Schreiben hinsichtlich Bekanntgabe der Einschreiter gegen die Bewilligung des geplanten Objektes                                                            |
| 23.11.1992 | Bescheid       | Magistrat Salzburg     | 5/01/58785/92/18  | Bescheid betreffend Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdeckten PKW-Stellplatz                   |
| 10.03.1993 | Anzeige        |                        |                   | Baubeginnanzeige für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage                                                                              |
| 15.03.1993 | Ansuchen       |                        |                   | Ansuchen um Genehmigung von Austauschplänen; Errichtung/Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdeckten PKW-Stellplatz                    |
| 08.04.1993 | Schreiben      | Magistrat Salzburg     | 5/02/58785/92/27  | Schreiben betreffend Wohnhausneubau; Bewilligung von Austauschplänen                                                                                        |
| 02.06.1993 | VHS + Bescheid | Magistrat Salzburg     | 05/02/58785/92/30 | Genehmigung von Austauschplänen zum Wohnhausneubau                                                                                                          |
| 15.05.1996 | Anzeige        |                        |                   | Bauvollendungsanzeige Wohnhausneubau                                                                                                                        |
| 29.05.1996 | Schreiben      | Magistrat Salzburg     | 05/02/58785/92/34 | Schreiben betreffend Vermessung des Wohnhausneubaus                                                                                                         |
| 02.08.1996 | Lageplan       | Vermessungsbüro Füdler | 2817/96K          | Vermessungsurkunde Lageplan zum Wohnhaus                                                                                                                    |
| 10.09.1996 | VHS + Bescheid | Magistrat Salzburg     | 05/02/58785/92/38 | Überprüfung gemäß § 17 BaupolG; Wohnhausneubau                                                                                                              |
| 10.09.1996 | Anzeige        | Magistrat Salzburg     | 05/02/58785/92/41 | Bauvollendungsanzeige Wohnhausneubau                                                                                                                        |
| 10.09.1996 | Befund         |                        |                   | Kaminbefund des Bezirksrauchfangkehrermeister                                                                                                               |
| 10.09.1996 | Mitteilung     | Magistrat Salzburg     | 05/02/58785/92/40 | Mitteilung an das Vermessungsamt - Bekanntgabe der Häuserbezeichnung                                                                                        |
| 29.09.1997 | Prüfbericht    | Elektro Schwarz        |                   | Prüfbericht zur Errichtung der Blitzschutzanlage                                                                                                            |
| 02.12.1997 | Feststellung   | Magistrat Salzburg     | 5/02/58785/92/45  | Feststellung nach der am 28.11.1997 durchgeführten Revision, dass die Vorschriften des Kollaudierungsbescheides vom 10.09.1996 nur teilweise erfüllt wurden |

|            |           |                    |                              |
|------------|-----------|--------------------|------------------------------|
| 30.01.1998 | Schreiben | Zimmerei<br>Müller | Schreiben betreffend Carport |
|------------|-----------|--------------------|------------------------------|

## Bestandsverhältnisse und Sonstiges

Schätzungsgegenständliche Liegenschaft wird zum Bewertungsstichtag von den verpflichteten Parteien genützt und sind keine wie immer gearteten Miet- oder Bestandsverhältnisse gemäß Auskunft der der anwesenden verpflichteten Partei abgeschlossen. Das Gutachten wird somit unter der besonderen Annahme der gänzlichen Miet- und Bestandsfreiheit erstellt.

## Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der schätzungsgegenständlichen Bauwerksteile kann unter Berücksichtigung des ursprünglichen Errichtungsjahres als **durchschnittlich bis gut** bezeichnet werden. Auf die vorliegenden Mängel wurde, soweit sie in der Kürze der Befundaufnahme mit bloßem Auge festgestellt werden konnten, bereits zuvor im Befund hingewiesen.

## Ermittlung der Nutzflächen

| <b>Nutzflächen</b>                                    |                                                                                                                                |                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <i>Verwendete Unterlagen:</i>                         | Der Baubewilligung zugrundeliegende Geschossplanausschnitte. Naturmaße wurden nicht genommen, daher sind Abweichungen möglich. |                |
| <b>ZUSAMMENFASSUNG BEWERTUNGSFÄHIGER NUTZFLÄCHEN:</b> | <b>gerundet</b>                                                                                                                |                |
| Erdgeschoss                                           | 84,83                                                                                                                          | m <sup>2</sup> |
| Obergeschoss                                          | 72,27                                                                                                                          | m <sup>2</sup> |
| Garage                                                | 27,29                                                                                                                          | m <sup>2</sup> |

## 6 Bewertung

Bei der Bewertung werden alle im vorangegangenen Befund angeführten Fakten berücksichtigt. Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, Elektro-, Sanitär- und sonstigen Leitungen und Anlagen sowie der Dachhaut (ausgenommen festgestellter augenscheinlicher Mängel) nicht im Detail überprüft wurde, jedoch bei der Bewertung die ordnungsgemäße Funktion vorausgesetzt wird.

Ausstattungsgegenstände und/oder Einrichtungsgegenstände finden bei der Bewertung nur dann Berücksichtigung, wenn sie auch dem Gebäude zuzuordnen sind. Im Bewertungsergebnis wird auch, wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, die konsensmäßige Errichtung des Bauwerkes unterstellt. Somit wird davon ausgegangen, dass, ausgenommen der Feststellungen im Befund, keine baulichen Abweichungen gegenüber der Baubewilligung zum Bewertungsstichtag vorlagen bzw. keine baubehördlichen Auflagen zu erfüllen waren.

Der Sachverständige weist ebenso darauf hin, dass mögliche Bodenverunreinigungen, welche nur mittels eigenen Gutachtens feststellbar wären, nicht berücksichtigt werden können, gleiches gilt für allenfalls über das (im) Grundstück verlaufende Leitungs- oder Kabelführungen, welcher Art auch immer.

Schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist weder im Altlastenatlas bzw./oder im Verdachtsflächenkataster, welche von der Umweltbundesamt GmbH geführt werden, verzeichnet. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Das Ergebnis der nachstehenden Bewertung ist somit ein „theoretisch“ unbelasteter Bodenwert, der dann nicht als Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes zu verstehen ist, wenn sich (nachträglich) herausstellen sollte, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist. Eine daraus resultierende eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse bei festgestellter Kontamination ergänzend abzuleiten.

Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder auch andere den Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes einschränkende Verhältnisse sind nicht bekannt. Darüber hinaus gehende Untersuchungen etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft bzw. deren Verkehrswert beeinflussende Verhältnisse sind nicht beauftragt.

Es wurden auch keine Bodenuntersuchungen durchgeführt – ein eigenes Bodengutachten wäre erforderlich – dass in diesem Gutachten Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit getroffen werden könnten. Somit ist auch der Feuchtigkeitsgehalt des Bodens bzw. die Höhe des Grundwasserspiegels unbekannt. Durch die Tatsache, dass nicht eindeutig sichtbare Vermessungspunkte vorgelegen sind, kann keine eindeutige Feststellung vorgenommen werden, ob der Verlauf der Grundstücksgrenzen

in der Natur mit dem bücherlichen Grundbuchsbestand (Katasterbestand) übereinstimmt.

Dem gefertigten Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweisvorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse, einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG.

Der gefertigte Sachverständige weist weiters darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

Sämtliche in diesem Gutachten angeführten Feststellungen hinsichtlich Boden und Gebäude sind nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind und im Rahmen einer verkehrsblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die rechtliche Bewertung erfolgt im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Feststellung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen und sofern sie erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Auch der Bau- und Erhaltungszustand der Bausubstanz wurde ausschließlich durch den Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und für die Bewertung klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauwerksbestandteile und Baustoffe erfolgen daher laut Auskünften, die dem gefertigten Sachverständigen während der Befundaufnahme oder Erhebungen mitgeteilt werden, durch vorliegende Unterlagen oder Vermutungen.

Die Ermittlung des nachstehenden Verkehrswertes erfolgt darüber hinaus geldlastenfrei. Kaufspesen sind nicht berücksichtigt.

Die Bewertung allfälliger Instandsetzungs- oder Erhaltungsmaßnahmen wird nach Erfahrungswerten angesetzt und wird dabei unter Berücksichtigung von Lage und Nutzungsmöglichkeit von einer marktkonformen Ausführung des Bewertungsgegenstandes (Bauwerkes) ausgegangen.

Angesichts der Unsicherheit einzelner, zwangsläufig in die Bewertung einzufließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Bewertungsergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der ausgewiesene Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere auch kurzfristig am Markt realisierbar ist. Diesbezüglich wird auf Ö-Norm B 1802 verwiesen.

Laut § 3 (1) LBG<sup>1</sup> sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§4) LBG, das Ertragswertverfahren (§5) LBG und das Sachwertverfahren (§6) LBG in Betracht.

Laut § 10 (4) LBG sind bei anderen als den in den §§ 4 - 6 geregelten – wissenschaftlich anerkannten – Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr durch Zu- und Abschläge zu ermitteln.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen das **Sachwertverfahren** anzuwenden, wobei die Ermittlung des anteilig gebundenen Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren erfolgt. Das Ertragswertverfahren scheidet bei Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich aus, da die Mehrheit der MarktteilnehmerInnen derartige Liegenschaften zum Zwecke der Befriedigung eigener dringender Wohnbedürfnisse erwerben und nicht zur Ertragserzielung.

<sup>1</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz

## Sachwert

### Anteiliger Bauzeitwert

Laut § 6 (3) des LBG ist der Bauwert die Summe der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische Abwertung abzuziehen.

Sonstige Wertveränderungen und wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Laut § 10 (3) LBG sind beim Sachwertverfahren die dem Herstellungswert zugrunde gelegten Flächen- oder Raummeterpreise und Indices anzugeben, der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfes und die wegen allfälliger technischer Wertminderungen vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt auf Basis der publizierten Herstellungskosten für Massivbauten aus dem Heft „Der Sachverständige“ 2025 sowie auf Basis der Erhebungen der Neuherstellungskosten von Massivbauten durch die Vereinigung der Gerichtssachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2025, unter Berücksichtigung des zuletzt bekanntgegebenen Baupreisindex.

Für schätzungsgegenständliche Liegenschaft erachte ich Neuherstellungskosten in Höhe von € 4.000,00/m<sup>2</sup> (unter Berücksichtigung der fehlenden zentralen Heizanlage) als angemessen, wobei in diesem Herstellungskostenansatz die Aufschließung sowie die Herstellung der Außenanlagen (das Outdoorpool ausgenommen) bereits berücksichtigt sind. Gemäß ständiger Bewertungsusance wird die Garage mit 45 % der Herstellungskosten berücksichtigt. Aufgrund des Umstandes, dass ein überdeckter Carportbereich vor der Garage geschaffen wurde, erachtet der gefertigte Sachverständige 55 % des Herstellungswertes als angemessen.

Dies ergibt somit:

#### **Erdgeschoss**

84,83 m<sup>2</sup> x € 4.000,00 = € 339.320,00

#### **Obergeschoss**

72,27 m<sup>2</sup> x € 4.000,00 = € 289.080,00

#### **Garage**

27,29 m<sup>2</sup> x (€ 4.000,00 x 55 %\*) 2.200,00 = € 60.038,00

**Zwischensumme** € **688.438,00**

Bei einem, abgeleitet aus dem Bauakt, unterstellten Fertigstellungszeitpunkt 1995 ergibt sich zum Bewertungsstichtag 2026 eine technische Restnutzungsdauer von 49 Jahren, unterstellt man Bauten in der vorhandenen Bau- und Ausstattungsqualität eine durchschnittliche Gesamtlebensdauer von 80 Jahren. Die Abschreibung beträgt somit bei linearer Alterswertabminderung – 39 %.

|                                                                                                                           |          |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| abzgl. 39 %                                                                                                               | €        | - 268.490,82      |
| <b>Zwischensumme</b>                                                                                                      | <b>€</b> | <b>419.947,18</b> |
| abzgl. rückgestauter Instandsetzungsbedarf sofern von der Alterswertabminderung zuvor nicht ohnedies rechnerisch umfasst: |          |                   |
| - div. Wand- und Deckenmalerei in Inneren                                                                                 |          |                   |
| - nordwestseitig Außenwandmalerei                                                                                         |          |                   |
| - Herstellung der Außenanlagen (Reinigung Plattenbeläge, teilweise Rekultivierung)                                        |          |                   |
| pauschal geschätzt – 4 %*                                                                                                 | €        | - 16.797,89       |
| <b>Zwischensumme</b>                                                                                                      | <b>€</b> | <b>403.149,49</b> |
| <b>Bauzeitwert gerundet</b>                                                                                               | <b>€</b> | <b>403.000,00</b> |
| Outdoorpool Zeitwert pauschal                                                                                             | €        | 7.000,00          |
| Bauzeitwert sämtlicher Bauwerksteile                                                                                      | €        | 410.000,00        |

Anmerkung:

Wie bereits zuvor erwähnt, wird die Garage anstatt mit 45 % der Herstellungskosten mit 55 % ob des Carportzubaus im Herstellungswert berücksichtigt. Das an der Ostseite im nördlichen Bereich errichtete Gartengerätehaus ist als wertneutral zu qualifizieren.

\* Hinweis:

Für die Ermittlung des Pauschalansatzes im Zusammenhang mit dem rückgestauten Instandsetzungsbedarf wurden keine Kostenvoranschläge von Professionisten eingeholt. Der pauschale Ansatz erfolgt aufgrund von Erfahrungswerten des gef. SV. Instandsetzungskosten sind abhängig von der jeweiligen Auslastung der anbietenden Firma und der Jahreszeit, sowie der gewünschten Qualität der verwendeten Materialien. Für die Ermittlung des anteiligen Bauzeitwertes ist ein überschlägig pauschaler Ansatz ausreichend.

## Anteiliger Bodenwert

Die Erhebungen aus den in den Grundlagen und Unterlagen angeführten Quellen haben ergeben, dass für baulandgewidmete Grundstücke (zu Wohnbauzwecken) in gleichen oder zumindest vergleichbaren Lagen im Transaktionszeitraum 2023 bis 2025 zwischen € 557,18/m<sup>2</sup> im Minimum bis € 1.694,99/m<sup>2</sup> im Maximum erzielt wurden. Unter Berücksichtigung der einzelnen Marktschwankungen ergibt sich somit ein Durchschnittswert an Baulandpreis in Höhe von € 1.178,28/m<sup>2</sup>, bereits wertgesichert aufgrund der unterschiedlichen Transaktionszeitpunkte um den Geldeswert, jedoch unter Außerachtlassung der Marktschwankungen in Höhe von € 1.233,90/m<sup>2</sup>.

Nachstehende Erhebungen ergeben folgendes Bild:

| KG    | EZ           | Grdst. Nr.        | Fläche/m <sup>2</sup>  | Euro/m <sup>2</sup>       | Transakt. Datum | Indexiert                 |
|-------|--------------|-------------------|------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| 56546 | 403          | 2508/3            | 1538,00 m <sup>2</sup> | 1 202,86 €/m <sup>2</sup> | 02/2023         | 1 312,32 €/m <sup>2</sup> |
| 56515 | 596          | 335/5             | 754,00 m <sup>2</sup>  | 663,12 €/m <sup>2</sup>   | 05/2023         | 714,18 €/m <sup>2</sup>   |
| 56527 | 520          | 224/25            | 550,00 m <sup>2</sup>  | 1 463,63 €/m <sup>2</sup> | 08/2023         | 1 561,69 €/m <sup>2</sup> |
| 56546 | 463          | 1827/2;1830/4     | 547,84 m <sup>2</sup>  | 1 638,73 €/m <sup>2</sup> | 10/2023         | 1 735,42 €/m <sup>2</sup> |
| 56546 | 2058         | 2498/10           | 593,00 m <sup>2</sup>  | 1 298,48 €/m <sup>2</sup> | 10/2023         | 1 375,09 €/m <sup>2</sup> |
| 56527 | keine Angabe | 223/6             | 478,00 m <sup>2</sup>  | 1 338,91 €/m <sup>2</sup> | 11/2023         | 1 415,23 €/m <sup>2</sup> |
| 56546 | 403          | 2508/3            | 1538,00 m <sup>2</sup> | 1 300,39 €/m <sup>2</sup> | 01/2024         | 1 369,31 €/m <sup>2</sup> |
| 56527 | 560          | 380/6;397/6;397/9 | 683,00 m <sup>2</sup>  | 1 390,92 €/m <sup>2</sup> | 03/2024         | 1 450,73 €/m <sup>2</sup> |
| 56527 | 748          | 149/19;149/20     | 508,00 m <sup>2</sup>  | 1 299,21 €/m <sup>2</sup> | 06/2024         | 1 351,18 €/m <sup>2</sup> |
| 56531 | 2311         | 1156/28           | 413,00 m <sup>2</sup>  | 557,18 €/m <sup>2</sup>   | 10/2024         | 579,47 €/m <sup>2</sup>   |
| 56531 | 1998         | 1166/37           | 412,00 m <sup>2</sup>  | 1 000,00 €/m <sup>2</sup> | 12/2024         | 1 031,00 €/m <sup>2</sup> |
| 56527 | 67           | 443               | 1002,00 m <sup>2</sup> | 878,24 €/m <sup>2</sup>   | 03/2025         | 889,66 €/m <sup>2</sup>   |
| 56527 | 1099         | 224/58            | 590,00 m <sup>2</sup>  | 1 694,99 €/m <sup>2</sup> | 03/2025         | 1 717,02 €/m <sup>2</sup> |
| 56546 | 474          | 2066/3            | 390,00 m <sup>2</sup>  | 769,23 €/m <sup>2</sup>   | 09/2025         | 772,31 €/m <sup>2</sup>   |

Abgeleitet aus den vorliegenden Vergleichswerten wird unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksgröße sowie der tatsächlichen Bebauung der Bodenwertanteil ermittelt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich um ein Grünland gewidmetes Grundstück handelt, welchem jedoch durch die tatsächliche Bebauung als auch die mit Bescheid vom 20.08.1992 erteilte Bauplatzerklärung nahezu volle Baulandwertigkeit aufweist. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße im Ausmaß von 426 m<sup>2</sup>, der gemäß Bauplatzerklärung möglichen Bebauungsdichte, aber auch tatsächlichen Bebauung und Lage erachte ich aus den erhobenen Vergleichswerten € 1.000,00 als angemessen, sodass sich bei einem bücherlich ersichtlich gemachten Gesamtausmaß von 426 m<sup>2</sup> nachstehender Bodenwert ergibt:

|                                   |          |                   |
|-----------------------------------|----------|-------------------|
| 426 m <sup>2</sup> x € 1.000,00 = | €        | 426.000,00        |
| <b>Bodenwert</b>                  | <b>€</b> | <b>426.000,00</b> |

### Summe Sachwert

|                        |          |                   |
|------------------------|----------|-------------------|
| anteiliger Bauzeitwert | €        | 410.000,00        |
| anteiliger Bodenwert   | €        | 426.000,00        |
| <b>Sachwert</b>        | <b>€</b> | <b>836.000,00</b> |

## Marktanpassung

Der ermittelte Rechenwert ist auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Marktverhältnissen zu überprüfen und allenfalls mit Zu- und Abschlägen zu korrigieren.

Der ermittelte Rechenwert entspricht nach meiner Markterfahrung zum Bewertungsstichtag nicht den aktuellen Marktverhältnissen und wird gemäß § 7 LBG mit einem Abschlag von 3 % angepasst und sodann als Verkehrswert ausgewiesen. Diesen Abschlag begründe ich einerseits mit dem Unbill der Organisation notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 1 % sowie der erschwerten Finanzierbarkeit für Immobilien trotz nicht mehr anzuwendenden KIM-Verordnung seit dem 30.06.2025 in Höhe von 2 % andererseits.

Somit:

|                              |          |                   |
|------------------------------|----------|-------------------|
| € 836.000,00 – 3 % =         | €        | 810.920,00        |
| <b>Verkehrswert gerundet</b> | <b>€</b> | <b>811.000,00</b> |

## Zubehör

|                                                                                   |          |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Einbauküche samt E-Geräte im Erdgeschoss, wie unter Punkt 5 beschrieben, pauschal | €        | 300,00          |
| Kamin Erdgeschoss, pauschal                                                       | €        | 4.000,00        |
| <b>Gesamt</b>                                                                     | <b>€</b> | <b>4.300,00</b> |

### Hinweis:

Die Funktionstüchtigkeit der Elektrogeräte in der Küche sowie des Kaminofens wurden nicht überprüft. In diesem Betrag ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten.

## Dingliche Rechte und Lasten

Soweit grundbücherlich ersichtlich, lediglich Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens, was keinen Werteinfluss hat.

## Hinweis

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone als auch der Folgen des Kriegsgeschehens im Nahen Osten, wird seitens der Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann.

So wurden durch die derzeitigen Marktgegebenheiten vereinzelt bereits Erlöse, weit über bzw. unter die von Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte erzielt, wobei deren Veränderung durch das in wirtschaftlicher Hinsicht derzeit unregelmäßige Kaufverhalten nicht festgelegt werden kann.

Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

## 7 Gutachten

**Der Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 716, Grundbuch 56527 Leopoldskron, Bezirksgericht Salzburg, Gst. Nr. 1297/50;

**Einfamilienwohnhaus samt Einzelgarage, vorgelagertem Carport und Outdoorpool** in 5020 Salzburg, Hammerauer Straße 76a, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **811.000,00**

(in Worten: **Euro achthundertelftausend**)

Der Wert des Zubehörs, wie unter Punkt 5. beschrieben (Kücheneinbau samt E-Geräte im Erdgeschoss des Wohnhauses sowie offener Kamin im Wohnzimmer Erdgeschoss des Wohnhauses) beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **4.300,00**

(in Worten: **Euro viertausenddreihundert**)

In diesem Betrag ist die gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertsteuer enthalten. Die Funktionstüchtigkeit der Elektrogeräte der Kücheneinbauten sowie des Kaminofens wurden anlässlich der Befundaufnahme nicht überprüft.

Der allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Salzburg, 2026-09-21  
KommR Christian Schnellinger

### Beilagenaufstellung

- ⇒ Kaufvertrag TZ 4834/55 (Dienstbarkeit Zufahrt)
- ⇒ Verhandlungsschrift und Bescheid vom 20.08.1992 Bauplatzerklärung
- ⇒ Bescheid vom 23.11.1992 Baubewilligung
- ⇒ Bauvollendungsanzeige vom 15.05.1996
- ⇒ Verhandlungsschrift und Bescheid vom 10.09.1996 (Kollaudierung)
- ⇒ Bauvollendungszeugnis vom 10.09.1996
- ⇒ Geschossplanausschnitte
- ⇒ Fotodokumentation

4834/55

Finanzamt für Gebühren u. Verkehrssteuern  
Salzburg 20. Juli 1954 B.R.P. 6038 Ka e.h.

### K a u f v e r t r a g

§ 6.-- Stempelmarke entwertet  
welcher am unten angesetzten Tage zwischen Herrn Ludwig und  
Frau Anna F l ö c k l m ü l l e r , Hausbesitzersehegatten  
in Salzburg, Hammeraustasse Nr. 10 als Verkäufern einerseits  
und Herrn Heinrich H ä r n e r , Tischler in Salzburg, Lin-  
zerbundesstrasse Nr. 122 als Käufer andererseits abgeschlos-  
sen und errichtet wurde wie folgt:

1.

Ludwig und Anna Flöcklmüller verkaufen und übergeben an Hein-  
rich Harner und dieser Letztere kauft und übernimmt von Erste-  
ren aus dem Gutsbestand der Liegenschaft " Haus C Nr. 235 in  
Leopoldskron, Hammeraustasse O Nr. 10 " im Grundbuche Leo-  
poldskron EZ 387, das in dem, diesem Kaufvertrage beigehef-  
teten, einen wesentlichen Bestandteil desselben bildenden La-  
geplane und Teilungsausweise des Ingenieurkonsulenten für Ver-  
messungswesen Dipl. Ing. Walter Ascher in Salzburg vom 24.6.  
1954, GZl. 1752/54, ausgewiesen und als neue Gp. Nr. 1297/50  
Sumpf bezeichnete Trennstück der Gp. Nr. 1297/15 Sumpf, laut  
Teilungsausweis im Ausmasse von 426 m<sup>2</sup>, in den durch die geo-  
metrische Vermessung festgelegten Grenzen und Rainen, im der-  
maligen Kulturzustand, ohne Zugehör, mit allen Rechten und be-  
fugnissen, also so, wie die Verkäufer dieses Grundstück be-  
sassen und benützten und zu besitzen und zu benützen berech-

*1/10/54*

tigt waren, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von 7.242.-- S ( siebentausendzweihundertzweiundvierzig Schilling ), welcher Kaufpreis durch den Käufer vor Fertigung dieses Vertrages den Verkäufern bar und richtig ausbezahlt wurde, worüber die Letzteren hiemit per contractum quittieren.

2.

Die Übergabe rücksichtlich Übernahme des Kaufsobjectes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit heutigem Tage und gehen schon von heute angefangen die mit dem Besitz des Kaufsobjectes verbundenen Steuern, Umlagen und sonstigen öffentlichen Abgaben aller Art sowie der Zufall und die Gefahr des Besitzes auf den Käufer über.

3.

Für eine bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit des Kaufsobjectes sowie für ein bestimmtes Ausmass desselben, insbesondere für die Richtigkeit des im Lageplane und Teilungsausweise ausgewiesenen Flächenausmasses leisten die Verkäufer keine Gewähr, wohl aber dafür, dass das Kaufsobject vollkommen satz- und lastenfrei in den bürgerlichen Besitz des Käufers gelange. Die auf dem Kaufsobject haftenden Lasten haben die Verkäufer auf ihre Kosten zur Löschung zu bringen.

4.

Die Verkäufer Ludwig und Anna Flöcklmüller räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze der Gp.Nr. 1297/15 dem Käufer und dessen Rechtsnachfolgern im Besitze der kaufsgegenständlichen Gp.Nr. 1297/50 der K.G.Leopoldskron für immerwährende Zeiten das Recht ein, über die Gp. Nr. 1297/15 an der nordwestlichen Grenze auf der dort befindlichen Strasse zu gehen und zu fahren, um von der Wegparzelle Nr.1470/1 zur kaufsgegenständlichen Grundparzelle zu gelangen. Die Erhaltung dieses Weges obliegt allen Berechtigten gleichtheilig, und zwar in der Weise, dass der Käufer für das, der kaufsgegenständlichen Grundparzelle vorge-

lagerte Strassenstück zu sorgen hat.

Zur Sicherstellung dieses Geh- und Fahrrechtes erteilen Ludwig und Anna Flöcklmüller ihre Einwilligung zur grundbücherlichen Einverleibung der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes gemäss dieses Vertragsabsatzes über die Gp. Nr. 1297/15 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Gp. Nr. 1297/50 der K.G. Leopoldskron auf die Liegenschaft im Grundbuche Leopoldskron, EZ 387, und wird diese Dienstbarkeit im Lastenblatte der Liegenschaft im Grundbuche Leopoldskron, EZ 387, als dem dienenden Gute einzuverleiben und im Gutsbestandsblatte der für die Gp. Nr. 1297/50 im Grundbuche Leopoldskron neu zu eröffnenden Einlage als dem herrschenden Gut ersichtlich zu machen sein.

5.

Beide Vertragsteile verzichten auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des gemeinen Wertes anzufechten.

6.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten, Stempel und Gebühren aller Art sowie die Kosten der geometrischen Vermessung des Kaufsobjektes trägt der Käufer.

7.

Ludwig und Anna Flöcklmüller erteilen ihre Einwilligung, dass im Grundbuche Leopoldskron

- a) in EZ 387 die Gp. Nr. 1297/15 Sumpf in die Stamm. Nr. 1297/15 und in die im Lageplane ausgewiesene neue Gp. Nr. 1297/50 Sumpf untergeteilt,
- b) die neue Gp. Nr. 1297/50 Sumpf vom Gutsbestand der EZ 387 abgeschrieben,
- c) für diese Gp. Nr. 1297/50 Sumpf im selben Grundbuche eine neue Einlage eröffnet wird und hierauf das Eigentumsrecht des Heinrich Harner einverleibt werde.

8.

Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrage

unterwerfen sich beide Vertragsparteien der Gerichtsbarkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in der Stadt Salzburg und verzichten auf ihren etwaigen anderweitigen ordentlichen Gerichtsstand.

9.

Ludwig und Anna Flöcklmüller sowie Heinrich Harner erklären hiemit an Eidesstatt, am 4.5.1945 österreichische Staatsbürger gewesen und heute noch zu sein.

10.

Dieser Kaufvertrag wird in einem Exemplare angefertigt, das dem Käufer gehört, den Verkäufern steht Einsicht und Abschriftnahme jederzeit frei.

Salzburg, am 17. Juli 1954

Flöcklmüller Ludwig e.h.

Flöcklmüller Anna e.h.

Harner Heinrich e.h.

S 6.-- Stempelmarke entwertet  
B.R.Zl./: 1260/1954

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Ludwig und der Frau Anna Flöcklmüller, Hausbesitzersehegatten in Salzburg, Hammeraustrasse 10 und des Herrn Heinrich Harner, Tischler, Salzburg, Linzerbundesstrasse 122, wird bestätigt. Salzburg, am 17. (siebzehnten) Juli 1954 (eintausendneunhundertvierundfünfzig).

Leg.Geb. 49.-- S

Stempel 6.-- S

Ust. 2.58 S

zusammen 57.58 S

LS Dr. Alois Nekarda

öffentl. Notar e.h.

Nach § 4 des Gesetzes über die Aufschliessung von Wohnsiedlungs-  
gdierten und Erlass 3 der amerik. Militärregierung genehmigt, mit  
der Auflage, dass die kausgegenständliche Parzelle nur einer  
gärtnerischen oder landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt  
werden darf.

Salzburg, am 18.10.1954

L.S.

F.d. Bürgermeister :

Unterschrift unleserlich

Verflichen und mit der aus 7 Bogen  
bestehenden mit 6 S. g gestempelten  
Urschrift gleichlautend befunden.

Geschäftsabteilung des Bezirksgerichtes

Salzburg, am 18. Nov. 1955 19



Mag. Abt. 5/01 - Bauerkamt

Ord. Nr. 12

MAGISTRAT SALZBURG  
Zahl: 5/01/73540/90/21  
Zahl: 5/01/50647/92/10

Salzburg, am 20.8.1992  
Postleitzahl: 5024  
DVR: 0089443

Betrifft: WIEBERGER Richard,  
(vormals: Diether Horn)  
Gst. 1297/50 KG Leopoldskron, Liegenschaft  
Hammerauerstraße 76 B  
Ansuchen um Bauplatzerklärung

### VERHANDLUNGSSCHRIFT

Ort der Amtshandlung: Hammerauerstraße 76 B  
Beginn: 13.30 Uhr  
Ort der Protokollierung: Josef-Hauthaler-Straße 49

Leiter der Amtshandlung: DDr. Manfred Winkler

Weitere amtliche und sonst Anwesende:

Für die Mag. Abt. 6/02 - Kanal- und Gewässeramt

TOAR, Kurt Probst

Für die Salzburger Stadtwerke AG/  
E-Werke

Karl Diesenbacher

Schriftführerin:

Elke Lezuo

Beteiligte und ihre Vertreter:

Bewilligungswerber und Grundeigentümer:

Richard Wieberger

Planverfasser:

Geometer' Dipl.-Ing. Dieter Füdler

Der Verhandlungsleiter eröffnet um 13.30 Uhr die schriftlich anberaumte Verhandlung, welche auch durch persönliche Verständigung und durch Anschlag an der Amtstafel der Baubehörde in der Zeit vom 5.8.1992 bis 18.8.1992 bekanntgemacht war. Er überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Parteien oder Beteiligte, etwaige Vertretungsbefugnisse und legt den Gegenstand der Verhandlung dar. Mit der Abfassung der Verhandlungsschrift in Kurzschrift erklären sich die Verhandlungsteilnehmer einverstanden.

Einleitend wird vom Verhandlungsleiter festgestellt, daß die Ladungen zur heutigen Verhandlung rechtzeitig erfolgt und ordnungsgemäß ausgewiesen sind.

**Stellungnahme des Antragstellers und Grundeigentümers:**

Mein Ansuchen vom 7.11.1991 wird zur Gänze zurückgezogen. Dem Ansuchen des vorherigen Eigentümers Herrn Diether Horn um Bauplatzerklärung für Gst. 1297/50 KG Leopoldskron vom 29.6.1990 trete ich zur Gänze bei.

Wieberger Richard eh.

**Gegenstand der Verhandlung** ist das Ansuchen von Herrn Richard Wieberger (vormals Diether Horn) vom 29.6.1990, eingelangt beim Magistrat Salzburg am 9.7.1990, um Bauplatzerklärung für Gst. 1297/50 KG Leopoldskron, Liegenschaft Hammerauerstraße 76 B.

**Eigentumsverhältnisse von Gst. 1297/50 KG Leopoldskron:**

Wie aus dem im Akt unter ON 19 aufliegenden Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Salzburg vom 3.8.1992 ersichtlich, ist Herr Richard Wieberger alleiniger Eigentümer des Gst. 1297/50 KG Leopoldskron.

**Stellungnahme der Salzburger Stadtwerke AG/E-Werke:**

Bei Einhaltung nachfolgender Auflagen besteht gegen die Erteilung der Bauplatzerklärung kein Einwand.

- 1) Der Bestand und Betrieb der 1 kV-Kabeltrasse entlang der nordwestlichen Grundgrenze darf durch Bautätigkeiten nicht beeinträchtigt werden.

- 2) Tiefbauarbeiten im Nahbereich dieser Kabelanlage (z.B. Zaunerrichtung etc.), sind den E-Werken rechtzeitig mittels einer formlosen schriftlichen Grabungsmeldung anzuzeigen.

Die genaue Kabellage kann in unserem Planbüro, Rosseggerstraße 2, ausgehoben werden.

Die Stromversorgung für das geplante Einfamilienwohnhaus ist aus dem bestehenden Ortsnetz mit einer Spannung von derzeit  $3 \times 380/220 \text{ V} \pm 10 \%$ , ca. 50 Hz möglich, jedoch ohne elektrische Raumheizung.

Diesenbacher Karl eh.

**Schriftliche Stellungnahme der Salzburger Stadtwerke AG/Wasserwerke:**

"Das im Lageplan ON 4, GZ. 2817/1/90-B, KG Leopoldskron, des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Dieter Füdler dargestellte Grundstück kann von der in der Wegparzelle 1297/15, KG Leopoldskron liegenden Hauptleitung mit Trinkwasser aus dem städtischen Netz versorgt werden."

**Schriftlicher Bericht und Gutachten des vermessungstechnischen Amtssachverständigen:**

"Unterlagen zum Ansuchen: Technisches Konvolut des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.-Ing. Dieter Füdler GZ 2817/90/B.

Örtlichkeit: Die Abteilungsfläche liegt nördlich des Objektes Hammerauerstraße ON 76 A.

Eigentumsverhältnisse: Für das Gst. 1297/50 ist unter EZ 716 KG Leopoldskron das Eigentumsrecht für Herrn Wieberger Richard zur Gänze einverleibt.

Flächenwidmungsplan: Im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg ist für das gegenständliche Gst. "Grünland - sonstiges Grünland" ausgewiesen. Mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 11.2.1991, Zahl: 5/01/73541/90/22 wurde jedoch eine raumordnungsmäßige Bewilligung (Einzelbewilligung) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage erteilt.

Bebauungsgrundlagen: Die Bebauungsgrundlagen wurden am 30.9.1991 vom Ressortchef vorgeschlagen.

Verkehrsmäßige Aufschließung: Die verkehrsmäßige Aufschließung erfolgt von der Hammerauerstraße aus über die Gst. 1297/15, 1297/87 und 1297/88. Die Grund-

dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über die Gst. 1297/15, 1297/88 und 1297/87 ist, wie aus dem Grundbuchsatzug ON 19 ersichtlich, sichergestellt.

Flächenausmaß: Der beantragte Bauplatz hat ein Flächenausmaß von 426 m<sup>2</sup>.

Gegen die beantragte Bauplatzerklärung besteht, bei Einhaltung folgender Forderungen, kein Einwand:

A) Bebauungsgrundlagen:

- 1) Bebauungsart: offene Bebauung
- 2) Bebauungshöhen: Mindesthöhe 1 Geschoß  
Höchsthöhe 2 Geschosse
- 3) Baufluchtlinienabstand: zur Straßengrundgrenze des Gst. 1297/15  
..... 5,00 m gemäß schwarzer Eintragung  
im Lageplan ON 4.

B) Sonstige Forderungen:

- 4) Für die Abteilung des beantragten Bauplatzes ist Lageplan On 4 maßgebend.
- 5) Es wird darauf hingewiesen, daß nur eine der Einzelbewilligung entsprechende Nutzung - Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage - zulässig ist."

Stellungnahme des abwassertechnischen Amtssachverständigen:

Derzeit wird von der Stadtgemeinde Salzburg ein Hauptkanal in den unbenannten Weg Gst. 1297/15 KG Leopoldskron errichtet. Mit einer Anschlußmöglichkeit ist mit Jänner 1993 zu rechnen. In den städtischen Hauptkanal können nur die auf dem gegenständlichen Bauplatz anfallenden Schmutzwässer eingeleitet werden. Die Regenwässer sind auf eigenem Grund über entsprechend dimensionierte Sickeranlagen zu beseitigen. Im Falle der Bebauung ist die Abfuhr von Schmutz- und Regenwässern innerhalb und außerhalb des Gebäudes getrennt zu führen.

Probst Kurt eh.

Schriftlicher Bericht und Gutachten des straßenbautechnischen Amtssachverständigen:

"Die im Lageplan ON 4 grün umrandete Grundparzelle 1297/50, KG Leopoldskron, soll zum Bauplatz erklärt werden. Die verkehrsmäßige Aufschließung erfolgt von der Hammerauerstraße ausgehend über eine bestehende Privatstraße, welche entlang der westlichen Bauplatzgrenze verläuft. Bezüglich der berechtigten Benützung dieser Privatstraße ist die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über die Grundparzelle 1297/15, 1297/87 und 1297/88 dem Grundbuchsauszug ON 19 zu entnehmen."

Stellungnahme des Bewilligungswerbers und Grundeigentümers, abgegeben im Einvernehmen mit dem Planverfasser:

Das vorstehende Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen und werden die Forderungen der Amtssachverständigen erfüllt werden.

Richard Wieberger eh.

Dipl.-Ing. Dieter Füdler eh.

Anschließend verkündet der Verhandlungsleiter im Namen des Bürgermeisters folgenden mündlichen

B e s c h e i d

Gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 26 Abs. 1 Bebauungsgrundlagengesetz BGG, LGBI.Nr. 69/1968 i.d.g.F., wird dem Ansuchen von Herrn Richard Wieberger stattgegeben und Gst. 1297/50 KG Leopoldskron (Flächenausmaß von 426 m<sup>2</sup>), Liegenschaft an der Hammerauerstraße 76 B nach Maßgabe folgender Bestimmungen zum Bauplatz erklärt:

- 1) Die von Herrn Geometer Dipl.-Ing. Dieter Füdler, Ingenierkonsulent für Vermessungswesen, unter GZ 2817/90/B erstellten Einreichunterlagen ON 3 (Mappendarstellung i.M. 1:1000) und ON 4 (Lageplan i.M. 1:500) jeweils a + b, sind verbindlich.
- 2) Den Forderungen des vermessungstechnischen Amtssachverständigen und des abwassertechnischen Amtssachverständigen, festgehalten in der vorstehenden Verhandlungsschrift auf Seite 4 unter Punkt 1 bis 5 bzw. Seite 4 ist zu entsprechen.

Gleiches gilt für die Forderungen des Vertreters der Salzburger Stadtwerke

AG/E-Werke, festgehalten in der vorstehenden Verhandlungsschrift auf Seite 2 und 3 unter Punkt 1 und 2.

Die vorstehende Verhandlungsschrift bildet insoweit einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

3) Gemäß § 12 Abs. 3 BGG in Verbindung mit § 26 Abs. 1 BGG werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

1) Bebauungsart: offen

2) Bebauungshöhen: Mindesthöhen 1 Geschöß  
Höchsthöhen 2 Geschosse

3) Baufluchtlinienabstand: Zur Straßengrundgrenze des Gst. 1297/15 KG  
Leopoldskron 5,00 m.

4) Die antragstellende Partei wird verpflichtet, folgende Kosten binnen zwei Wochen ab Zustellung einer schriftlichen Ausfertigung dieses Bescheides zu bezahlen:

Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG und  
§ 1 Z. 1 lit. c der Landes- und Gemeinde-  
Kommissionsgebührenverordnung 1990,  
LGB1.Nr. 35/1990:

für die Teilnahme von 3 Amtsorganen an der  
heutigen Verhandlung durch je 4/2 Stunden

S 840,--

Verwaltungsabgaben gemäß Landes- und Gemeinde-  
verwaltungsabgabengesetz 1969, LGB1.Nr. 77/1969  
i.d.g.F., und Landes- und Gemeindeverwaltungs-  
abgabenverordnung 1977, LGB1.Nr. 25/1977 i.d.g.F.:

a) für die Bauplatzerklärung gemäß Tarifpost  
25 lit. a

S 600,--

b) für 6 Sichtvermerke auf den Einreich-  
unterlagen gemäß Tarifpost 7

S 210,--

S 1.650,--  
=====

Der Antragsteller wird ersucht, die vorstehende Summe mittels beiliegendem Erlagschein an den Magistrat Salzburg zu entrichten.

### B e g r ü n d u n g

Diese Entscheidung stützt sich auf die angeführten baurechtlichen Bestimmungen und auf das positive Ergebnis des Ermittlungsverfahrens. Sie steht auch mit den einschlägigen Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes - ROG 1977 im Einklang. Die gegenständliche Grundfläche gilt im Sinne der Vorschriften des BGG als aufgeschlossen, wenn die in diesem Verfahren gestellten Auflagen erfüllt werden.

Im geltenden Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg 1960, 17. Abänderung für den Stadtteil Salzburg - Süd, Beschluß des Gemeinderates vom 1.8.1980, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 24/80, in Kraft getreten am 31.12.1980, ist für das verfahrensgegenständliche Grundstück als Nutzungsart "Grünland" festgelegt und die Widmung "Sonstiges Grünland" ausgewiesen.

Auf Ansuchen des vormaligen Antragstellers und Grundeigentümers Herrn Dieter Horn, dem der Antragsteller zur Gänze beigetreten ist, wurde für Gst. 1297/50 KG Leopoldskron mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 11.2.1991, Zahl: 5/01/73541/90/22 eine raumordnungsmäßige Bewilligung (Einzelbewilligung) zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage gemäß § 19 Abs. 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 1977 - ROG 1977 erteilt.

Gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 wird eine erteilte raumordnungsmäßige Bewilligung (Einzelbewilligung) unwirksam, wenn nicht binnen 3 Jahren ab Rechtskraft der Einzelbewilligung die Bewilligung, Genehmigung oder dgl. für das Vorhaben erwirkt wird, für das die Einzelbewilligung erteilt worden ist, oder wenn deren Wirksamkeit entsprechend den hierfür geltenden Bestimmungen erlischt. Da die heutige Verhandlung innerhalb der vorgeschriebenen Frist von 3 Jahren ab Rechtskraft des o.a. Bescheides durchgeführt wurde und somit die erteilte raumordnungsmäßige Bewilligung gemäß § 19 Abs. 3 ROG 1977 noch wirksam ist, da weiters keine Gründe für die Versagung der beantragten Bauplatzerklärung vorliegen, war die Bauplatzerklärung auszusprechen.

Die Vorschreibung der Kosten und Gebühren bezieht sich auf die angeführten gesetzlichen Grundlagen.

### R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Magistrat Salzburg (Magistratsabteilung 5) schriftlich (§ 13 Abs. 1 AVG) Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Berufung ist zu vergebühren: Die Eingabe mit S 120,--; die Beilage pro Bogen mit S 30,-- (höchstens aber S 180,--).

### B e u r k u n d u n g

Inhalt und Verkündung des mündlichen Bescheides werden gemäß § 62 Abs. 2 AVG beurkundet.

DDr. Manfred Winkler eh.

### Stellungnahme des Antragstellers:

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift und auf das Rechtsmittel der Berufung gegen diesen Bescheid wird ausdrücklich verzichtet.

Wieberger Richard eh.

Der Verhandlungsleiter schließt um 15.20 Uhr die Verhandlung. Eine schriftliche Ausfertigung dieser Verhandlungsschrift wird allen Parteien und Beteiligten zugestellt werden. Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird von allen Parteien und Beteiligten verzichtet.

Jene Parteien und Beteiligte, die zwar als anwesend angeführt, nachstehend aber nicht unterfertigt aufscheinen haben sich vor Abschluß der Verhandlung entfernt.

Die Richtigkeit der diesbezüglichen schriftlichen Wiedergabe wird gemäß § 14 Abs. 3 AVG ausdrücklich bestätigt.

DDr. Manfred Winkler eh.

### Unterschriften:

der Schriftführerin:  
Elke Lezuo eh.

des Verhandlungsleiters:  
DDr. Manfred Winkler eh.

der übrigen noch Anwesenden:

TOAR. Kurt Probst eh.

Karl Diesenbacher eh.

Richard Wieberger eh.

Ergeht an:

- 1) Herrn Richard Wieberger, Goldschneiderhofweg 20, 5020 Salzburg, mit RSb, mit Einreichunterlagen und Erlagschein;
- 2) Herrn Geometer Dipl.-Ing. Dieter Füdler, Faberstraße 2, 5020 Salzburg, mit RSb
- 3) Mag. Abt. 6/02 - Kanal- und Gewässeramt
- 4) Mag. Abt. 6/04 - Straßen- und Brückenamt
- 5) Salzburger Stadtwerke AG/E-Werke, mit Zustellschein
- 6) Salzburger Stadtwerke AG/Wasserwerke, mit Zustellschein
- 7) Mag. Abt. 6/05 - Maschinenamt mit Kopie ON 4
- 8) Mag. Abt. 5/01 - Baurechtsamt zum Bauakt
- 9) Mag. Abt. 6/06 - Vermessungsamt mit Akt "Leopoldskron o/570" und Konzept I
- 10) Mag. Abt. 5/01 - Baurechtsamt mit Planmappe und Konzept II

DDr. Wi/Lz.  
F.d.R.d.A.:

(Emminger)

Für den Bürgermeister:

(DDr. Manfred Winkler)



# MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT SALZBURG

Postanschrift  
A-5024 SALZBURG, Postfach 63

Telex  
633632 stadt

Telefax  
8072-2085

DVR  
0089443



Zahl

Sachbearbeiter

(0662) 8072-Dw

Datum

5/01/58785/92/18  
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

DDr. Winkler

3346

23.11.1992

Betreff

**WIEBERGER Richard,**

Gst. 1297/50 KG Leopoldskron, Liegenschaft  
**Hammerauerstraße 76 A;**

Ansuchen um Baubewilligung zur Errichtung  
eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage  
und überdeckten PKW-Stellplatz;

Zustellung überprüft  
2.12.92 *1h. Gille*  
Datum Unterschrift

hier: Erteilung der Baubewilligung.

## B e s c h e i d

Der Bewilligungswerber Herr Richard Wieberger hat mit Ansuchen vom 9.3.1992, eingelangt beim Magistrat Salzburg am 10.3.1992, um Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdeckten PKW-Stellplatz auf Gst. 1297/50 KG Leopoldskron, Liegenschaft Hammerauerstraße 76 A, angesucht.

Nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens, insbesondere auf Grund des Ergebnisses der am 20.8.1992 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung, ergeht folgender

## S p r u c h

I.

Gemäß § 9 Abs. 2 Baupolizeigesetz - BauPolG in Verbindung mit den Bestimmungen der Garagenordnung - GaO wird dem Ansuchen von Herrn Richard Wieberger stattgegeben und die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und überdeckten PKW-Stellplatz auf Gst. 1297/50 KG Leopoldskron, Liegenschaft Hammerauerstraße 76 A, nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

- 1) Die Bauführung hat entsprechend den Einreichunterlagen ON 2 (Lageplan i.M. 1:500, Baubeschreibung, Lageplan i.M. 1:200,

- a) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan  
an der mündlichen Verhandlung am  
20.8.1992 durch 1/2 Stunde ..... S 70,--
- b) für die Teilnahme von 2 Amtsor-  
ganen an der mündlichen Verhand-  
lung am 20.8.1992 durch je 4/2 Stunden ..... S 560,--
- c) für die Teilnahme von 1 Amtsorgan  
an der mündlichen Verhandlung am  
20.8.1992 durch 8/2 Stunden ..... S 560,--
- 2) Verwaltungsabgaben gemäß Landes- und  
Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1969,  
LGB1.Nr. 77/1969 i.d.g.F., und Landes-  
und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung  
1977, LGB1.Nr. 25/1977 i.d.g.F.:
- a) für die Erteilung der Baubewilli-  
gung (649,57 m<sup>3</sup> umbauter Raum)  
gemäß Tarifpost 28 lit. a ..... S 840,--
- b) für die Anbringung von 18 Sicht-  
vermerken auf den Einreichunter-  
lagen gemäß Tarifpost 7 ..... S 630,--
- Gesamt ..... S 2.660,--

Die antragstellende Partei wird ersucht, die vorstehende Summe un-  
ter Verwendung des beiliegenden Erlagscheines an den Magistrat  
Salzburg zu entrichten.

### B e g r ü n d u n g

Der Bewilligungswerber Herr Richard Wieberger hat mit Eingabe vom  
9.3.1992, eingelangt beim Magistrat Salzburg am 10.3.1992, unter  
Vorlage der entsprechenden Einreichunterlagen um Baubewilligung  
für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und  
überdeckten PKW-Stellplatz auf Gst. 1297/50 KG Leopoldskron, Lie-  
genschaft Hammerauerstraße 76 A, angesucht.

Der gegenständliche Akt wurde einer magistratsinternen Vorbegut-  
achtung unterzogen und hat diese Vorbegutachtung ergeben, daß das  
Bauvorhaben vom Standpunkt des öffentlichen Interesses her als zu-  
lässig erscheint. In der Folge wurde für den 20.8.1992 eine mit  
einem Augenschein verbundene mündliche Verhandlung an Ort und Stel-  
le anberaumt, zu der die gemäß § 7 BauPolG im gegenständlichen

Schnitt i.M. 1:100, Grundrisse Erdgeschoß und Obergeschoß, Ansichten Nordost, Nordwest, Südost, Südwest, je i.M. 1:100), jeweils a+b, verfaßt von Baufirma Dolliner Gesellschaft m.b.H., zu erfolgen.

- 2) Den Forderungen des bautechnischen Amtssachverständigen, festgehalten in der Verhandlungsschrift vom 20.8.1992, Zahl: 5/01/58785/92/11, auf den Seiten 7 - 11 unter den Punkten 1 - 25, muß bei Bauführung entsprochen werden.

Die Verhandlungsschrift vom 20.8.1992, Zahl: 5/01/58785/92/11, bildet insoweit einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die in diesem Bauverfahren ausdrücklich abgeschlossene Vereinbarung zwischen der Nachbarschaft Herrn Mag. Josef Hofer, auch in Vertretung seiner Gattin Frau Gabriela Hofer-Benzoni, sowie der Nachbarschaft Herrn Manfred Prettschuh, auch in Vertretung seiner Eltern Frau Marianne Prettschuh und Herrn Peter Prettschuh, einerseits und dem Bewilligungswerber Herrn Richard Wieberger andererseits, welche in der Verhandlungsschrift vom 20.8.1992, Zahl: 5/01/58785/92/11, auf den Seiten 3 und 4 protokolliert ist, wird gemäß § 9 Abs. 5 BauPolG beurkundet.

Ebenso wird die in diesem Bauverfahren ausdrücklich abgeschlossene Vereinbarung zwischen der Nachbarschaft Herrn Manfred Prettschuh einerseits und dem Bewilligungswerber Herrn Richard Wieberger andererseits, welche in der Verhandlungsschrift vom 20.8.1992, Zahl: 5/01/58785/92/11, auf der Seite 4 protokolliert ist, gemäß § 9 Abs. 5 BauPolG beurkundet.

## II.

Der Bewilligungswerber wird verpflichtet, folgende Kosten binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides zu bezahlen:

- 1) Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG und § 1 Z.1 lit.c der Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1990, LGBI.Nr. 35/1990;

Verfahren Parteistellung innehabenden Nachbarn, sohin die grundbücherlichen Eigentümer der in den maßgeblichen Bereich fallenden Grundflächen geladen wurden.

Im Zuge dieser mündlichen Verhandlung wurden von den Nachbarn Herrn Ernst Trutzenberger und Frau Gertraud Trutzenberger, beide vertreten durch Herrn RA. Dr. Reinhard Junghuber, nachstehende Einwände erhoben:

"Die Anrainer Trutzenberger sprechen sich gegen das gesamte Bauvorhaben aus, insbesondere gegen die Errichtung einer Garage und Abgrenzungsmauer zur Grundstücksgrenze des Gst. 1297/68 und begründen dies wie folgt:

Der Einreichwerber war bisher nicht bereit, eine Erklärung abzugeben, daß in dem von ihm mit Einfamilienhaus bezeichneten Objekt keine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt wird. Er bezeichnet sich zunächst als Schriftsteller und erklärt mit seiner schriftstellerischen Tätigkeit die Widmung eines Raumes als Büro. Über Befragen des Anrainervertreters Dr. Junghuber gab Herr Wieberger zu, daß er einen Gewerbeschein für Werbeunternehmen und eigenen Verlag besitzt. Die zunächst verzerrende Argumentation des Antragstellers läßt daher den Schluß als berechtigt erscheinen, daß im geplanten Objekt in Wahrheit eine gewerbliche Tätigkeit mit Parteien- und Kundenverkehr sowie eine in der Garage vorgesehene Lagermöglichkeit für Produkte des Antragstellers vorliegt. Aus diesem Grund sprechen sich die Ehegatten Trutzenberger gegen das gesamte Objekt aus. Insbesondere deshalb, weil die als Garage bezeichneten Räumlichkeiten, welche unmittelbar an das Gst. 1297/68 anschließen, als Lagerraum gewerblich genutzt werden sollen. Es bestehen vor dem geplanten Objekt in nordwestlicher Richtung genügend Räumlichkeiten für die Schaffung der geplanten Abstellplätze. Was ein weiteres Indiz ist, daß die geplante Garage tatsächlich gewerblich genutzt werden soll."

Vom Bewilligungswerber Herr Richard Wieberger wurde in der Folge im Zuge des weiteren Ermittlungsverfahrens im Rahmen einer Niederschrift im Amte hinsichtlich des in den Einreichunterlagen ON 2

(a+b) in den Plänen "Grundriß Erdgeschoß i.M. 1:100" ausgewiesenen südostseitig liegenden, zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vom 20.8.1992 als "Büro" bezeichneten Raumes präzisiert, daß eine Nutzung dieses Raumes zu gewerblichen Zwecken von Beginn an nicht beabsichtigt war und wurde anstelle der Nutzung dieses Raumes anstelle "Büro" der Verwendungszweck "Wohnen" beantragt.

Dieser Sachverhalt wurde den Nachbarschaften Herrn Ernst Trutzenberger und Frau Gertraud Trutzenberger im Rahmen eines ergänzenden Parteiengehörs (Schreiben des Magistrates Salzburg vom 9.11.1992, Zahl: 5/01/58785/92/16) zur Kenntnis gebracht und wurde von diesen durch ihren Vertreter Herrn RA. Dr. Reinhard Junghuber innerhalb der festgesetzten Frist eine Stellungnahme abgegeben, in welcher dargelegt wird, daß die nunmehrige Erklärung des Herrn Wieberger, er habe von Beginn an nicht die Absicht verfolgt, diesen Raum für eine gewerbliche Nutzung zu verwenden, nicht glaubwürdig sein könne. Dies ergäbe sich bereits aus dem Inhalt des Verhandlungsprotokolles vom 20.8.1992, aus welchem eindeutig hervorgehe, daß das geplante Objekt primär für die gewerbliche Tätigkeit des Antragstellers Verwendung finden werde. Die Nachbarn Herr Ernst Trutzenberger und Frau Gertraud Trutzenberger würden sich daher neuerlich ausdrücklich gegen die Bewilligung des geplanten Objektes aussprechen.

Untersucht man das gegenständliche Vorbringen der Nachbarschaft Ernst Trutzenberger und Gertraud Trutzenberger auf seinen Rechtsgehalt, so ist zunächst zu prüfen, ob eine Einwendung im rechtlichen Sinne vorliegt. Hiezu ist vorweg folgendes festzuhalten:

Nach ständiger Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes steht einem Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren auf Grund baurechtlicher Normen nur ein beschränktes Mitspracherecht, und zwar nur insoweit zu, als seine Rechtssphäre bei Bewilligung des Bauvorhabens in baurechtlicher Hinsicht beeinträchtigt werden könnte. In diesem Zusammenhang bestimmt § 9 Abs. 1 BauPolG, daß eine beantragte Baubewilligung zu versagen ist, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheint, was im Fall der lit. g leg.cit. dann der Fall ist, wenn

durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden gemäß dieser Gesetzesstelle durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz. In diesem Zusammenhang ist auf die baurechtlichen Bestimmungen über die Einhaltung von Mindestabständen bzw. der höchstzulässigen Gebäudehöhe hinzuweisen (siehe z.B. die §§ 9, 11, 25 des BGG, vgl. VWGH-Erk. vom 11.6.1987, 86/06/0249=BauSlg. 938).

Gemäß § 9 Abs. 2 BauPolG hat die Baubehörde die Bewilligung zu erteilen, wenn Gründe für eine Versagung nicht vorliegen. Einwendungen privatrechtlicher Natur sind, sofern hierüber keine gütliche Vereinbarung erzielt werden kann, gemäß § 9 Abs. 5 BauPolG auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Allfällige gütliche Vereinbarungen, die im Verfahren ausdrücklich abgeschlossen werden, sind im Bescheid zu beurkunden.

Nach ständiger Rechtssprechung ist unter dem Begriff der Einwendung die Behauptung einer konkreten Rechtsverletzung immanent. Eine Einwendung ist das Vorbringen eines Nachbarn des Baubewilligungsverfahrens, welches seinem Inhalt nach die Behauptungen fällt, das Vorhaben des Bauwerbers entspreche zur Gänze oder hinsichtlich eines Teiles nicht den Bestimmungen der Rechtsordnung. Eine Einwendung im Rechtssinne liegt nach ständiger Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes nur dann vor, wenn das Vorbringen die Behauptung der Verletzung eines subjektiven Rechtes durch das den Gegenstand des Verfahrens bildende Vorhaben zum Inhalt hat. Ist eine Rechtsverletzung aus dem Vorbringen nicht erkennbar, liegt überhaupt keine Einwendung im Rechtssinne vor.

Bei der Beurteilung der von der Nachbarschaft Herrn Ernst Trutzenberger und Frau Gertraud Trutzenberger vorgebrachten Einwendungen war somit vorerst zu prüfen, ob eine Einwendung im Rechtssinne vorliegt und somit im Spruchteil des Bescheides darüber abzusprechen war, oder ob eine Einwendung im Rechtssinne nicht gegeben war, da das Vorbringen keine Verletzung eines subjektiven Rechtes

durch das den Gegenstand des Verfahrens bildende Bauvorhaben zum Inhalt hat.

Die Nachbarschaft Herr und Frau Trutzenberger sprechen sich gegen das geplante beantragte Bauvorhaben aus, insbesondere gegen die Errichtung einer Garage und Abgrenzungsmauer zur Grundstücksgrenze des Gst. 1297/68, mit der Begründung, der Antragsteller werde im geplanten Objekt eine gewerbliche Tätigkeit mit Parteien- und Kundenverkehr ausüben und die beantragte Garage zu Lagerzwecken gewerblich nutzen.

Hinsichtlich der beantragten zukünftigen Nutzung des geplanten Einfamilienwohnhauses ist auszuführen, daß dem Bewilligungswerber mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 11.2.1991, Zahl: 5/01/73541/90/22, eine raumordnungsmäßige Einzelbewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage auf Gst. 1297/50 gemäß § 19 Abs. 3 Salzburger Raumordnungsgesetz - ROG 1977 erteilt wurde. Konform mit dieser erteilten Einzelbewilligung war das Ansuchen des Bewilligungswerbers um baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit ausschließlicher Verwendung zu Wohnzwecken.

Wie das Ermittlungsverfahren ergeben hat, ist die von Herrn und Frau Trutzenberger behauptete zukünftige Nutzung des gegenständlichen Wohnobjektes zu gewerblichen Zwecken nicht Gegenstand des Verfahrens und liegt somit auch keine Einwendung im Rechtssinne vor. Es war somit über das diesbezügliche Vorbringen auch nicht im Spruchteil des Bescheides abzusprechen.

Hinsichtlich des Vorbringens der Nachbarschaft Herr und Frau Trutzenberger, daß die beantragte Garage zukünftig zu Lagerzwecken gewerblich genutzt werden würde, darf vorerst verwiesen werden auf die oben stehenden Ausführungen bezüglich des Vorliegens einer Einwendung im Rechtssinne. Antragsgegenstand hinsichtlich der beantragten PKW-Garage ist die Errichtung einer nach den Bestimmungen der Garagenordnung - GaO definierten Garage zum Einstellen von Personenkraftwagen, wobei die grundrissliche Fläche dieser Garage ein Ausmaß von 27,83 m<sup>2</sup> aufweisen wird bei einer maßgeblichen Ge-

simshöhe von 2,50 m. Antragsgegenstand war somit die Errichtung einer PKW-Garage und ist gemäß § 9 Abs. 2 BauPolG klar dargelegt, daß die einzelnen Teile eines Baues nur in einer der festgelegten oder mangels einer solchen der aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Art des Verwendungszweckes entsprechenden Weise benutzt werden dürfen. Die Einwendung der Nachbarschaft Herr und Frau Trutzenberger, daß eine Verwendung der gegenständlichen PKW-Garage zukünftig als Lagerraum gewerblich genutzt werden soll, war deshalb nicht als Einwendung im Rechtssinne zu werten und war somit hierüber auch nicht im Spruchteil des Bescheides abzusprechen.

Zum Vorbringen der Nachbarschaft Herr und Frau Trutzenberger hinsichtlich der Abgrenzungsmauer zur Grundstücksgrenze zu Gst. 1297/68 ist auszuführen, daß die Höhe dieser Mauer 1,50 m nicht übersteigen wird und sohin gemäß § 2 Abs. 1 lit. h BauPolG eine baubehördliche Bewilligung für die Errichtung dieser Mauer nicht erforderlich ist.

Herr RA. Dr. Reinhard Junghuber gab unter Berufung auf § 10 Abs. 1 AVG 1991 für die außerbücherliche Eigentümerin an Gst. 1297/68 KG Leopoldskron, Frau Sylvia Fritz, in der mündlichen Verhandlung vom 20.8.1992 weiters folgende Stellungnahme ab:

"Ich vertrete weiters die außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 991 KG Leopoldskron, bestehend aus dem Gst. 1297/68, deren grundbücherliche Eigentümer die Ehegatten Trutzenberger sind. Der Kaufvertrag wurde mündlich am 27.7.1992 abgeschlossen und wird in schriftlicher Form am Freitag, den 28.8.1992, notariell beglaubigt unterfertigt werden. Sylvia Fritz erklärt, die Einwendungen der Ehegatten Trutzenberger vollinhaltlich zu den eigenen Einwendungen zu erheben und spricht sich ebenfalls gegen das gesamte geplante Objekt aus."

Hiezu ist anzumerken, daß sich die Frage der Parteistellung als Nachbar oder als Verpflichteter im Baurecht im allgemeinen nach dem Eigentum und daher in der Regel nach dem Grundbuchstand richtet. Insbesondere bewirkt der Abschluß eines Kaufvertrages noch keinen Eigentumsübergang (VWGH.Beschl. 5.12.1978, 1989/78, Erk.

20.1.1981, 05/1389/80, 05/3632/80, Erk. 16.12.1982, 8106/0041). wie das Ermittlungsverfahren ergab, war Frau Sylvia Fritz weder zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung am 20.8.1992 noch zum Zeitpunkt der Bescheiderlassung grundbücherliche Eigentümerin an Gst. 1297/68 KG Leopoldskron.

Das Vorbringen von Frau Sylvia Fritz hatte deshalb mangels Parteistellung keine rechtliche Bedeutung im gegenständlichen Verfahren.

Da das Ermittlungsverfahren ergab, daß durch das beantragte Bauvorhaben kein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird, war daher spruchgemäß zu entscheiden und die Baubewilligung zu erteilen.

Die getroffene Entscheidung stützt sich auf die einschlägigen Bestimmungen des für Salzburg geltenden Baurechtes und im besonderen auf § 9 Abs. 2 BauPolG. Das Ermittlungsverfahren, in dessen Rahmen auch die Bauverhandlung durchgeführt wurde, hat ergeben, daß die beantragte Baubewilligung erteilt werden kann, wenn den Forderungen des Sachverständigen entsprochen wird. Die Bauherrschaft hat diese Forderungen ausdrücklich zur Kenntnis genommen und wird das Bauvorhaben auch entsprechend ausführen.

Die Vorschreibung der Kosten und Gebühren bezieht sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

#### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Magistrat Salzburg (Magistratsabteilung 5) schriftlich (§ 13 Abs.1 AVG) Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Berufung ist zu vergebühren: Die Eingabe mit S 120,--; die Beilage pro Bogen mit S 30,-- (höchstens aber S 180,--).

**Ergeht unter Anschluß je einer Verhandlungsschrift vom 20.8.1992.**  
**Zahl: 5/01/58785/92/11, an:**

- ✓ 1) Herrn Richard Wieberger, Goldschneiderhofweg 20, 5020 Salzburg, mit Einreichunterlagen, Erlagschein und RSB

- ✓ 2) Baufirma Dollinger Gesellschaft m.b.H., Glaneggerstraße 40, 5082 Grödig, mit RSb
- ✓ 3) Herrn RA. Dr. Reinhard Junghuber, Künstlerhausgasse 4, 5020 Salzburg, mit RSb (als zustellungsbevollmächtigter Vertreter von Herrn Ernst Trutzenberger, Frau Gertraud Trutzenberger und Frau Sylvia Fritz)
- ✓ 4) Herrn Peter Prettschuh, Hammerauerstraße 76, 5020 Salzburg, mit RSb
- ✓ 5) Frau Marianne Prettschuh, Hammerauerstraße 76, 5020 Salzburg, mit RSb
- ✓ 6) Herrn Dr. Josef Hofer, Erich-Schenk-Straße 17, 5020 Salzburg, mit RSb
- ✓ 7) Frau Dr. Gabriela Hofer-Benzoni, Erich-Schenk-Straße 17, 5020 Salzburg, mit RSb
- ✓ 8) Herrn Josef Sturm, Hermann-Gmeiner-Straße 1, 5020 Salzburg, mit RSb
- ✓ 9) Frau Hildegard Sturm, Loigerstraße 222, 5071 Wals-Siezenheim, mit RSb
- ✓ 10) Herrn Manfred Prettschuh, Hammerauerstraße 72 A, 5020 Salzburg, mit RSb
- ✓ 11) Herrn Johann Hebenstreit, Membergerstraße 31, 5020 Salzburg, mit RSb
- ✓ 12) Frau Maria Hebenstreit, Membergerstraße 31, 5020 Salzburg, mit RSb
- ✓ 13) Mag.Abt. 5/02 - Bau- und Feuerpolizeiamt mit Konzept I und Akt
- 14) Mag.Abt. 5/01 - Baurechtsamt mit Konzept II

DDr. Wi/G  
F.d.R.d.A.:

X

(Gschwandtner)

Ph. L. 23.11.92



Für den Bürgermeister:

23.11.92

(Mag. Felix Holzmannhofer)  
Obermagistratsrat

An den \_\_\_\_\_

**MAGISTRAT SALZBURG**  
Abteilung 5-Baubehörde

Auerspergstraße 7  
5024 Salzburg

Bitte diesen Raum freilassen!

**MAGISTRAT SALZBURG**

Abt. 5 - Baubehörde

Eingel.: 28. Mai 1996

G.-Zahl: 58785/92

Beil.: \_\_\_\_\_

Prot.-Zl.: \_\_\_\_\_ Zut.: \_\_\_\_\_

Ord. Nr. 33

**MAGISTRAT SALZBURG**

Magistratsdirektion-Zentralverwaltung  
Haupteinlaufstelle

Eing.: 24. Mai 1996

Zl.: \_\_\_\_\_

Blg.: \_\_\_\_\_

Bearb.: 5

## Bauvollendungsanzeige

gemäß § 17 BauPolG.

Name und Anschrift des Bauherrn

**RICHARD NIEBERGER, HAMMERAUERSTR. 76A**

Telefon Nr.

**5020 SALZBURG**

**Tel: 0662/ 831352**

Genaue Bezeichnung der Baustelle  
(Straße, Hausnummer, Grdst. Nr.)

**HAMMERAUERSTRASSE 76A GST-Nr. 12P7/50**

Art der durchgeführten Bauarbeiten

*Vollbauwerken*

Bewilligungsbescheid vom

Zl.: \_\_\_\_\_

**58785/92**

Datum der Aufnahme der Benützung des Baues

**3.94.**

Salzburg, am

**15. Mai 1996**

Unterschrift des Bauherrn

### ERKLÄRUNG des Bauführers:

Die Bauvollendungsanzeige ist vollständig; die nach der Baubewilligung und den Baugesetzen erforderlichen Unterlagen liegen bei. Der (teilweise) fertiggestellte Bau ist gefahrlos benützbar. Bezüglich der Sicherheit des Baues bestehen keine Bedenken.

Bei Teilvervollendung: Bezeichnung jenes Bauteiles, auf den sich diese Erklärung bezieht:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt entsprechend der

a) Kanalanschlußbewilligung vom

**1P.7.P3**

Zl. 6/02

**57723/P3/3**

in den Abwasserkanal in der

**HAMMERAUERSTRASSE**

Der Kanalanschluß wurde am

durch die Mag. Abt. 6/02 Kanal- und Gewässeramt

ordnungsgemäß abgenommen.

b) wasserrechtlichen Bewilligung gemäß Bescheid des Magistrates Salzburg / Amtes der Salzburger Landesregierung vom \_\_\_\_\_, Zl. \_\_\_\_\_ Die Abwasseranlage

wurde mit Bescheid vom \_\_\_\_\_

für überprüft erklärt.

Salzburg, am

Unterschrift und Firmenstempel des befugten Bauführers  
(Bauüberwachung):

**JOHANN BAUMANN**

Bau Ges.m.b.H.

A-5142 Eggelsberg, lbm 110

Tel. 077 48 / 72 49

Beilagen:

*Johann Baumann*



**REVISIONSEXEMPLAR**  
**STADT : SALZBURG**

**Magistrat**

Baubehörde  
Magistratsabteilung 5  
Auerspergstraße 7  
Telefax (0662) 8072-3339

Zahl. (bei Antwort anführen)  
05/02/ 58785/92/38

Sachbearbeiter/in  
Wieser

25.8.92  
10<sup>00</sup>  
Tel. (0662) 8072 \*  
3364

Datum  
10.09.1996

Betrifft: Richard Wieberger

Hammerauer Straße 76 A,  
Grundstück 1297/50, KG Leopoldskron;  
Wohnhausneubau  
Überprüfung gemäß § 17 BauPolG

**V e r h a n d l u n g s s c h r i f t**

Ort der Amtshandlung:

Hammerauer Straße 76 A

Beginn:

08:00 Uhr

Ort der Protokollierung:

Hammerauer Straße 76 A

Leiterin der Amtshandlung:

Ing. Petra Wieser

Weitere amtliche und sonst. Anwesende:

bautechn. Amtssachverständige:

Ing. Petra Wieser

elektro- und maschinentechnischer  
Amtssachverständiger:

TS Ing. Herbert Thum

Schriftführerin:

Dagmar Schreier

Beteiligte und ihre Vertreter:

Bauherrschaft:

Richard Wieberger

831352

Die Verhandlungsleiterin eröffnet um 08:00 Uhr die schriftlich anberaumte Verhandlung, welche auch durch persönliche Verständigung und durch Anschlag an der Amtstafel der Baubehörde in der Zeit vom 30.7.1996 bis 9.9.1996 bekanntgemacht war. Sie überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Parteien oder Beteiligte, etwaige Vertretungsbefugnisse und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.

Gegenstand der Verhandlung ist die Bauvollendungsanzeige der Bauherrschaft Richard Wieberger vom 15.5.1996, eingelangt beim Magistrat Salzburg am 24.5.1996, die im Sinne der Bestimmungen des § 17 BauPolG unterfertigt ist. Die Baubewilligung für die zu überprüfende bauliche Maßnahme wurde durch Bescheid des Magistrates Salzburg vom 23.11.1992 und 2.6.1993, Zahl: 5/02/58785/92 erteilt.

### Befund und Gutachten

der bautechnischen Amtssachverständigen gemeinsam mit dem elektro- und maschinentechnischen Amtssachverständigen:

Gemäß der Bauvollendungsanzeige, welche dem Akt unter ON 33 beiliegt, wurde am heutigen Tag ein Lokalaugenschein durchgeführt. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauPolG wurde bereits der erforderliche Geometerplan über die Lage des gegenständlichen Bauwerks vorgelegt, wobei diese Unterlagen auch die Koordinaten der Gebäudeecken ausweist.

Am heutigen Tage konnte festgestellt werden, daß beim gegenständlichen Wohnobjekt und der Garage die Fassaden noch nicht fertiggestellt wurde, so fehlt hier noch der abschließende Putz und die Färbelung sowie die vorgesehene Holzverschalung. Weiters wurde die vorgesehene Solaranlage derzeit noch nicht ausgeführt. Zu der äußeren Gestaltung des Objektes wird noch festgehalten, daß auch das Garagendach noch ordnungsgemäß fertigzustellen ist.

Im inneren des Objektes wurde festgestellt, daß die Grundrißaufteilung entsprechend der Planunterlagen ON 24 zur Ausführung kam. Das im Obergeschoß vorgesehene Kinderzimmer wird derzeit als privater Arbeitsraum genutzt. Auch im Erdgeschoß befindet sich ein privater Arbeitsraum.

Die Beheizung des Wohnobjektes erfolgt grundsätzlich über eine Elektroheizung und über einen Einzelofen im Erdgeschoß. Es besteht eine zweizügige Kaminanlage in Formsteinbauweise Fabrikat Rovi. Zur heutigen Verhandlung wurde ein mängelfreier Kaminbefund vom 10.9.1996 durch den zuständigen Bezirkskaminkehrermeister vorgelegt.

Nach Auskunft des Bauherrn wurden die Elektroinstallationen durch die Fa. Schwarz, Salzburg, ausgeführt. In Teilbereichen müssen diese noch

fertiggestellt werden. Die vorgeschriebene Blitzschutzanlage ist noch nicht hergestellt worden.

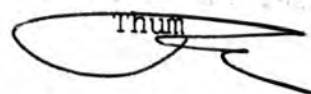
Mit Verweis auf das Vorstehende kann ausgesagt werden, daß das gegenständliche Objekt gemäß § 17 BauPolG als überprüft erklärt werden kann, nachstehenden Forderungen ist jedoch noch zu entsprechen:

- 1.) Die beiden Absturzsicherungen bei den obergeschossigen Balkonen weisen derzeit eine Höhe von 0,91 m auf. Die Geländerkonstruktion sind so zu adaptieren, daß hier eine Höhe von mindestens 1,00 m erreicht wird.
- 2.) Für die ausreichende Querdurchlüftung der PKW-Garage ist bei dem bestehenden Fenster eine Vorrichtung anzubringen, sodaß dieses in dauernder Kippstellung bleibt.
- 3.) Für die erste Löschhilfe ist ein Handfeuerlöscher der Type G 6 nahe des Garagentors griffbereit anzubringen. Weiters ist ein Naßfeuerlöscher mit 10 kg Füllgewicht im Inneren des Wohnobjektes griffbereit anzubringen (z.B. Waschküche).
- 4.) Der Baubehörde ist noch der Nachweis des ausführenden Unternehmens vorzulegen, daß der gedeckte PKW-Abstellplatz die Qualifikation F 30 aufweist.
- 5.) Die Errichtung einer Blitzschutzanlage wurde vorgeschrieben und sind bereits zum Teil die Ableitungen vorhanden. Die Anlage ist durch einen Befugten fertigstellen zu lassen und der Baubehörde ein entsprechender Prüfbericht mit maßstabsgerechter Skizze entsprechend ÖVE E 49 vorzulegen. Mit dieser Anlage ist auch der Antennenmast mitzuerden.
- 6.) Für die ausgeführten Elektroinstallationen ist durch ein befugtes Unternehmen ein Elektroprüfbericht vorzulegen. Die Steckdose im Einfahrtsbereich der Garage ist zu nieder angebracht und wird im Einvernehmen mit der Bauherrschaft ersatzlos entfernt. Die noch nicht fertiggestellten Schalter- und Steckdosen bei den Außenanlagen (z.B. Balkon) sind fertigzustellen.
- 7.) Bei der gewendelten Stiegenanlage vom Erd- ins Obergeschoß ist ein zweiter Handlauf anzubringen.
- 8.) Der Garagenboden ist noch mineralöldicht und -beständig auszuführen, sodaß hier ein Tank mit 60 l Inhalt ausfließen kann. Die Anschlüsse an die Wand sind dabei wannenförmig hochzuziehen.
- 9.) Die vorgefundenen nicht Kfz-zugehörigen Lagerungen in der PKW-Garage sind ersatzlos zu entfernen.
- 10.) Der Baubehörde ist noch der Überprüfungsbescheid bzw. der Abnahmevermerk der Mag. Abt. 6/02 - Kanal- und Gewässeramt über die ordnungsgemäße Ausführung des Kanalanschlusses vorzulegen.

- 11.) Die Fassaden sowohl des Wohnhauses, als auch der PKW-Garage ordnungsgemäß fertigzustellen. Gleiches gilt für das Dach der PKW-Garage.
- 12.) Im westlichen Bereich der gegenständlichen Liegenschaft besteht derzeit eine Hütte, die während der auszuführenden als Bauhütte verwendet wurde. Da für dieses Objekt keine baubehördliche Bewilligung vorliegt, ist die Hütte ersatzlos zu entfernen.
- 13.) Die bewilligte Solaranlage wurde derzeit noch nicht ausgeführt. Bei der Errichtung dieser Konstruktion sind nachstehende Punkte einzuhalten:
- a) Die Solaranlage hat mit blendfreiem Glas ausgeführt zu werden.
  - b) Der Rahmen der solaranlage ist der vorgesehenen Dacheindeckung in der Farbgebung anzupassen.
  - c) In der Dacheindeckung integrierte Kollektoren müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen gemäß ÖNorm B 3800 1. Teil hergestellt sein. Applizierte Kollektoren müssen zumindest gegen Flammeneinwirkung (Flugfeuer, Wärmestrahlung u.ä.) ausreichend widerstandsfähig sein.
  - d) In Kollektoren eingebaute z.B. der Wärmedämmung dienende Materialien müssen zumindest der Brandbarkeitsklasse B1 gemäß ÖNorm B 3800 1. Teil entsprechen.
  - e) Der flüssige Wärmeträger darf nur aus solchen Stoffen bestehen die im Falle eines Gebrechens in die Kanalisation eingeleitet werden darf. Die Unbedenklichkeit der Verwendung ist der Behörde mit Attest des Herstellers nachzuweisen.
  - f) Die Solaranlage als auch der Absorber sind an die Blitzschutzanlage anzuschließen.

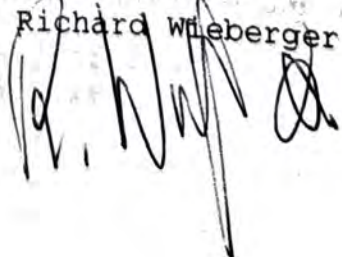
Termine: Punkt 1. - 7. bis 1.1.1997  
Punkt 8. - 12. bis 1.8.1997  
Punkt 13 bis 1.8.1998

  
Wieser

  
Thum

Stellungnahme der Bauherrschaft:

Das vorstehende Verhandlungsergebnis wird ohne Einwand zur Kenntnis genommen, die Forderungen der Amtssachverständigen werden vollinhaltlich erfüllt.

Richard Wieberger  


AP 058785/92.038

Hierauf verkündet die Verhandlungsleiterin im Namen des Bürgermeisters mündlich folgenden

### B e s c h e i d

Gemäß § 17 BauPolG wird festgestellt, daß die von der Bauherrschaft Richard Wieberger, auf Grundstück 1297/50, KG Leopoldskron, Liegenschaft Hammerauer Straße 76 A ausgeführte bauliche Maßnahme (Wohnhausneubau) mit der Baubewilligung des Magistrates Salzburg vom 23.11.1992 und 2.6.1996, Zahl: 5/02/58785/92 übereinstimmt.

Der Bauherrschaft wird aufgetragen, zur Beseitigung der heute festgestellten Mängel den im Befund und Gutachten dieser Verhandlungsschrift festgehaltenen Forderungen

Punkt 1. - 7. bis 1.1.1997

Punkt 8. - 12. bis 1.8.1997

Punkt 13. bis 1.8.1998

zu entsprechen.

Diese Verhandlungsschrift bildet insoweit einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides.

Die antragstellende Partei ist verpflichtet, folgende Kosten binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides zu bezahlen:

1.) Kommissionsgebühren

(gemäß § 77 AVG 1950 und § 1 Abs. 1 z. 1 lit. c der Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1990, LGBI. Nr.35/1990):

für die Teilnahme von 3 Amtsorganen  
an der heutigen mündlichen Verhandlung  
durch je 4/2 Stunden

S 840,--

2.) Verwaltungsabgaben

(gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1969, LGBI. Nr. 77/1969 i.d.g.F., und Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1993, LGBI. Nr. 65/1993 i.d.g.F.):

a) für die Überprüfung gemäß § 17 BauPolG.  
gemäß Tarifpost 1

S 250,--

b) Bauvollendungszeugnis, gemäß Tarifpost 2

S 125,--

S 1215,--

=====

Die antragstellende Partei wird ersucht, die vorstehende Summe unter Verwendung des beiliegenden Erlagscheines an den Magistrat Salzburg zu entrichten.

### Begründung

Diese Entscheidung stützt sich auf die einschlägigen Bestimmungen des für Salzburg geltenden Baurechtes und im besonderen auf § 17 BauPolG. Das Ermittlungsverfahren, in dessen Rahmen auch die Überprüfung durch-

geführt wurde, hat ergeben, daß eine Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der Baubewilligung gegeben ist, wenn den Forderungen der Sachverständigen entsprochen wird. Die Bauherrschaft hat diese Forderungen ausdrücklich zur Kenntnis genommen.

Die Vorschreibung der Kosten und Gebühren bezieht sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

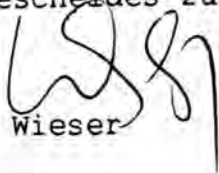
### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Magistrat Salzburg (Mag. Abt. 5) schriftlich (§ 13 Abs. 1 AVG) Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Berufung ist zu verbuchen: die Eingabe mit S 120,--, die Beilage pro Bogen mit S 30,-- (höchstens jedoch S 180,--).

### Beurkundung

Inhalt und mündliche Verkündung des Bescheides werden gemäß § 62 Abs.2 AVG beurkundet.

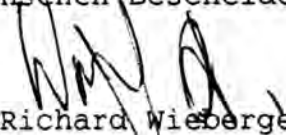
Die Verhandlungsleiterin belehrt gemäß § 62 Abs.3 AVG die bei der Verkündung des mündlichen Bescheides anwesenden Parteien über ihr Recht, spätestens drei Tage nach der Verkündung eine schriftliche Ausfertigung des mündlich verkündeten Bescheides zu verlangen.

  
Wieser

### Äußerung der Parteien (und Beteiligten):

Auf eine Verlesung der Verhandlungsschrift und auf das Rechtsmittel der Berufung gegen den mündlich verkündeten Bescheid wird ausdrücklich verzichtet.

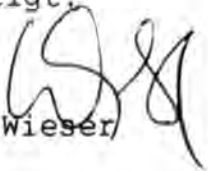
Es wird aber dennoch um Zusendung einer schriftlichen Ausfertigung des (mir/uns gegenüber) in Rechtskraft erwachsenen Bescheides ersucht.

  
Richard Wieberger

Die Verhandlungsleiterin schließt um 9.45 Uhr die Verhandlung und stellt fest, daß eine schriftliche Ausfertigung des mündlich verkündeten Bescheides sowohl den bei der Verkündung nicht anwesenden als auch jenen Parteien zugestellt wird, die vorstehend ein Begehren um formelle Zustellung gestellt haben, wobei in diesen Fällen die Berufsfrist mit Zustellung der betreffenden Bescheidausfertigung zu laufen beginnt.

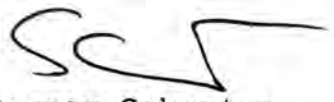
Jene Parteien bzw. Beteiligten, die zwar als anwesend angeführt, im folgenden aber nicht unterfertigt sind, haben sich vor Abschluß der Verhandlung entfernt.

Die Richtigkeit der diesbezüglichen schriftlichen Wiedergabe wird gemäß § 14 Abs.3 AVG ausdrücklich bestätigt.

  
Wieser

Unterschriften:

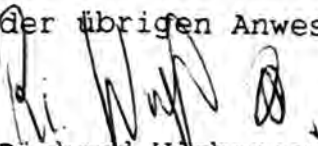
der Schriftführerin:

  
Dagmar Schreier

der Verhandlungsleiterin:

  
Wieser

der übrigen Anwesenden:

  
Richard Wieberger

  
Thurn

Ergeht an: (mit RSb)

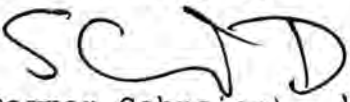
- 1.) Wieberger Richard, Hammerauer Straße 76 A, 5020 Salzburg
- 2.) Johann Baumann Bau-Ges.m.b.H., Ibm 110, 5142 Eggelsberg
- 3.) Keppl Richard, Goldschneiderhofweg 68 A, 5020 Salzburg
- 4.) Mag. Abt. 5/02 - Baupolizeiamt, mit Konzept zum Akt

WP/Schr

Für den Bürgermeister:

  
Ing. Petra Wieser

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:

  
(Dagmar Schreier)



Konzept  
**STADT : SALZBURG**

Ord.Nr. 41

**Magistrat**

Baubehörde  
Magistratsabteilung 5  
Auerspergstraße 7  
Telefax (0662) 8072-3339

Datum

10.09.1996

Zahl (bei Antwort anführen)

Sachbearbeiter/in

Tel. (0662) 8072 \*

3364

05/02/ 58785/92/41 Wieser

Betrifft: **WIEBERGER Richard**  
**Hammerauer Straße 76 A**  
Grundstück 1297/50, KG Leopoldskron  
Wohnhausneubau

Zustellung überprüft  
30.9.96  
Datum Unterschrift

B a u v o l l e n d u n g s z e u g n i s

Mit Schreiben vom 15.5.1996 hat die Bauherrschaft Richard Wieberger die Aufnahme der Benützung des neu errichteten Wohnhauses mit Garage auf Grundstück 1297/50, KG Leopoldskron, Liegenschaft Hammerauer Straße 76 A (EZ 716, KG Leopoldskron), angezeigt.

Die Baubehörde hat sich von der Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der erteilten Bewilligung überzeugt.

Der Bau erhält die Orientierungsnummer Hammerauer Straße 76 A und die Conscriptionsnummer 1299, Ortsteil Leopoldskron.

WP/Le

Für den Bürgermeister:

Ing. Petra Wieser

~~Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung:~~

~~(Renate Lechner)~~

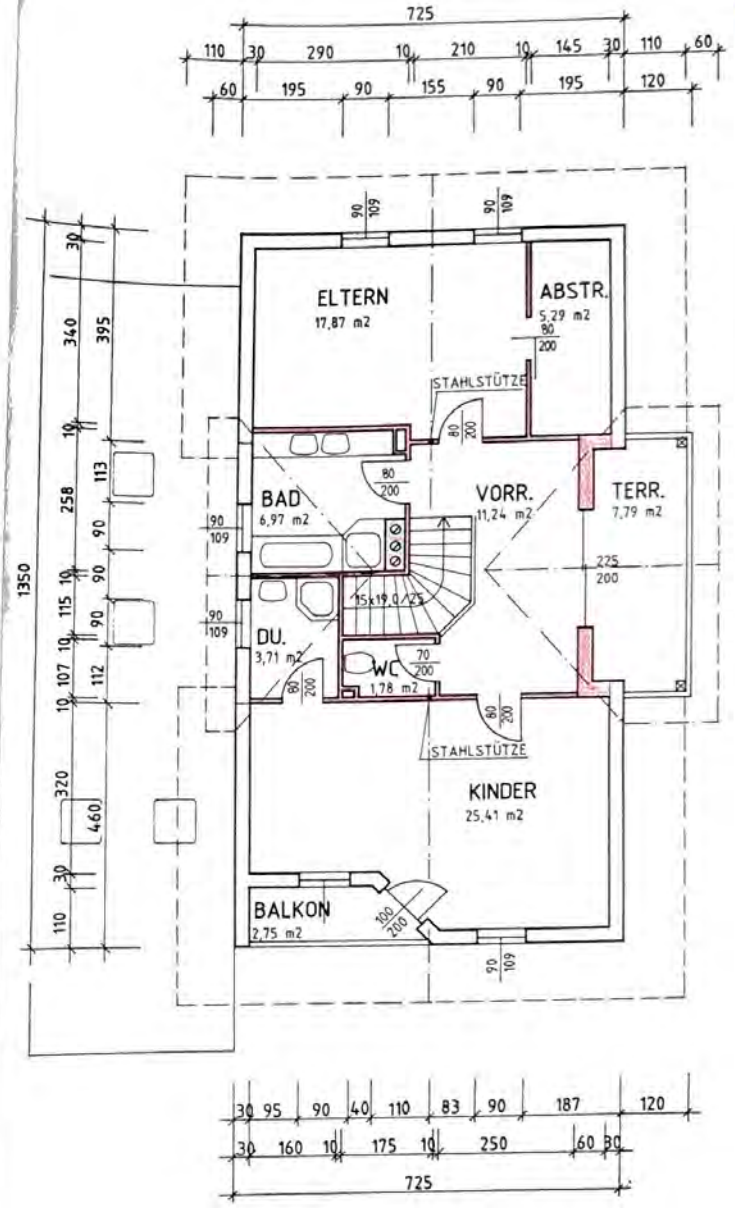
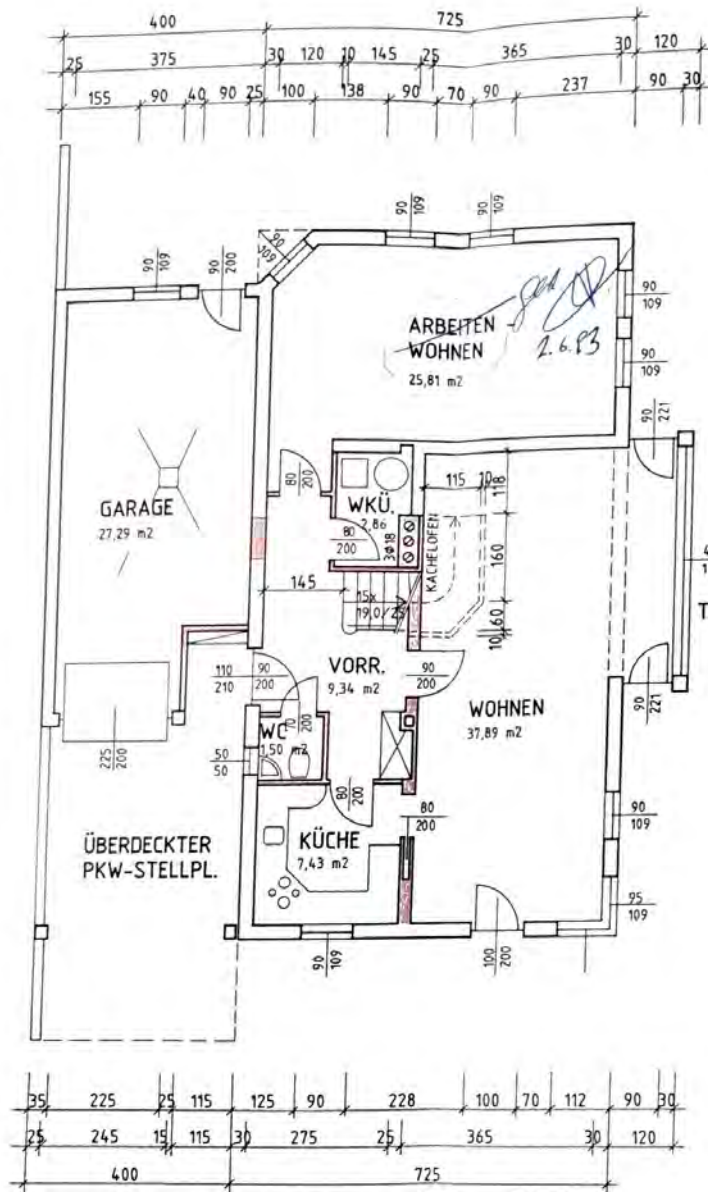
Ergeht an:

**ABGEFERTIGT:**

**23. Sep. 1996**

**Mag. Abt. 5/00**

- ✓ Richard Wieberger, Hammerauer Straße 76 A, 5020 Salzburg (RSb)
- ✓ Finanzamt Salzburg (ZS)
- ✓ Bundespolizeidirektion Salzburg, Abt. Meldeamt (ZS)
- ✓ Mag.Abt. 6/02 - Kanal- und Gewässeramt
- ✓ Mag.Abt. 7/06 - Abfallwirtschaftsamt
- ✓ Mag.Abt. 8/03 - Stadtsteueramt
- ✓ ZV/01 - Wahl- und Einwohneramt
- ✓ ZV/02 - Amt für Statistik
- ✓ Konzept zum Akt



AUSTAUSCHPLAN  
GRUNDRISS M 1:100

WOHNHAUS WIEBERGER  
GP. 1297/50; KG. LEOPOLDSKRON



# Fotodokumentation GA 2494/2026

Ansicht aus Richtung Nordwesten



Ansicht aus Richtung Südosten



Ansicht aus Richtung Südwesten



Carport



Freifläche im Süden



Gartenhütte im Südosten



Pool



EG Flur



EG Küche F1



EG Küche F2



EG Küche F3



EG Sanitär



EG Schlafzimmer



EG Schrankraum



EG Wirtschaftsraum



EG Wohnraum F1



EG Wohnraum F2



OG Balkon



OG Flur



OG Sanitär 1 F1



OG Sanitär 1 F2



OG Sanitär 2



OG Sanitär 3



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2

