

**KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV**  
**Sylvia Anshuber**  
**Katharina Hubner MA, MSc**  
Allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 17. April 2024

Bezirksgericht Salzburg  
GZ 8 E 5913/23w

PDF-AUSFERTIGUNG  
GZ 4519

# GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

## ABBRUCHOBJEKT

**EZ 684 Grundbuch 56532 Morzg**  
Wohnhaus mit ehem. Werkstatt und Garage  
in 5020 Salzburg, Rottmayrgasse 27



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



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

#### AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss GZ 8 E 5913/23w-7 vom 23.01.2024

#### ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 684 Grundbuch 56532 Morzg zur Durchführung der Zwangsversteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft

#### STICHTAG DES GUTACHTENS

per 06.03.2024 (Tag der Befundaufnahme)

#### VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GETROFFENEN, BESONDEREN ANNAHMEN

**€ 1.840.000.-**

(in Worten: EUROeinemillionachthundertvierzigtausend)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	4
Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	5
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Grundlagen des Auftrages	7
Sachverständiger	8
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSGVO	8
Vollständigkeitserklärung	8
Recherchezeitraum	8
<b>B. BEFUND</b>	<b>9</b>
Makrostandort	9
1. Lage im Großraum	9
2. Wirtschaftliche Faktoren	9
Mikrostandort	10
1. Lageplan	10
2. Standortbewertung	11
Grundstücksdaten	15
1. Grundbuchauszug	15
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe	17
3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	18
4. Grundstückskonfiguration	25
5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	25
Gebäudedaten	27
1. Beschreibung der Baulichkeiten	27
2. Bau- und Erhaltungszustand	29
3. Flächenaufstellung	30
4. Nutzung	30
5. Bestandverträge	30
6. Bauhistorie	31
7. Gebäudepläne und Baubeschreibung	33
<b>C. FOTODOKUMENTATION</b>	<b>41</b>
<b>D. RISIKOEINSCHÄTZUNG</b>	<b>49</b>
Fungibilität der Liegenschaft	49
Drittverwendungsfähigkeit	49
Kontaminationsrisiko	49
Marktsegmentierung	49
<b>E. BEWERTUNG</b>	<b>50</b>
Terminologie	50
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	50
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	50
Verfahren	51
1. Vergleichswertverfahren	51
2. Sachwertverfahren	53
3. Ertragswertverfahren	54
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	55
Verfahrenswahl	55
Wertermittlung	56
1. Bodenwertermittlung	56
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	57
Zubehör	57
Verkehrswert der Liegenschaft	57
Rechte und Lasten	57
<b>F. ERGEBNIS</b>	<b>58</b>
<b>G. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG</b>	<b>59</b>
Interessenskonflikt	59
Unabhängigkeit des Sachverständigen	59

## A. ALLGEMEINES

### GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss vom 23.01.2024
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 06.03.2024
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 12.03.2024
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 06.03.2023 (von 13.00 bis 13.30 Uhr) in Anwesenheit von Herrn RA Dr. Roman Moser (Rechtsbeistand der betreibenden Partei) und XXXXXXXXXX (Eigentümer, verpflichtete Partei) mit seinem Rechtsbeistand Herrn RA Dr. Hansjörg Reiner sowie KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) am 12.03.2024
- Einsichtnahme in den elektronischen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes am 12.03.2024
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV-Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung
- Literaturnachweis:
  - Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
  - ÖNORM B 1802, B 1802-1 und B 1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
  - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
  - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
  - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
  - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien
  - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
  - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
  - Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, April 2005, Gabler Verlag
  - Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
  - Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
  - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards, 8. Deutsche Ausgabe, 2016
  - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, Eighth Edition
  - IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2014
  - RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2014 (the Red Book)

- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten 2016, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2016
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

## ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D-65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt. Berücksichtigung finden insbesondere auch die Bestimmungen der RICS Valuation Professional Standards (Red Book).
- Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszins“ bezeichnet wird. Dieser entspricht per Definition dem „Liegenschaftszins“ in der ÖNORM B1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszins genannt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.
- Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- Weiters wird festgehalten, dass die in einer Bewertung in Ansatz gebrachten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf Basis der vorliegenden Eigentümer- und Bestandverhältnisse exklusive Umsatzsteuer ermittelt wurden. Hingewiesen wird, dass durch die mit 01.09.2012 in Kraft getretene Neuregelung hinsichtlich der Umsatzsteuerverrechnung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei künftigen Eigentümer- oder Mieterwechseln ein Wegfall der Berechtigung zum Vorsteuerabzug ergeben kann, wodurch sich die Instandhaltungs- und Instandset-

zungskosten um die Vorsteuer erhöhen. Dieser Umstand ist mangels konkreter, derzeit vorliegender Anhaltspunkte zum Bewertungsstichtag in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind möglicherweise Mängel, über die in der Befundaufnahme genannten hinaus, gegeben. Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idGF dar. Somit sind nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. dem Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheinträge im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 7 EAVG.  
Weiters weist der Sachverständige darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

## BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter dem Punkt „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck erstellt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch den fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- **Das auf dem Grundstück Nr. 9/25 Grundbuch 56532 Morzg befindliche Gebäude wird aus Sicht des gefertigten Sachverständigen als wirtschaftlich abbruchreif angesehen und daher als Abbruchobjekt in die Bewertung eingestellt.**

## GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von dem fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 10.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrecht.

## **SACHVERSTÄNDIGER**

Das gegenständliche Gutachten wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV erstellt.

## **BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO**

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

## **VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG**

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

## **RECHERCHEZEITRAUM**

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

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 17.04.2024. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

## B. BEFUND

### MAKROSTANDORT

#### 1. Lage im Großraum<sup>1</sup>

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

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

#### Basisdaten<sup>2</sup>

Fläche:	65,65 km <sup>2</sup>
Höhe:	424 m ü. A.
Einwohner:	156.619 (1. Jan 2023)
Bevölkerungsdichte:	2.386 Einw. pro km <sup>2</sup>

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

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

#### 2. Wirtschaftliche Faktoren<sup>3</sup>

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

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

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

<sup>1</sup> Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

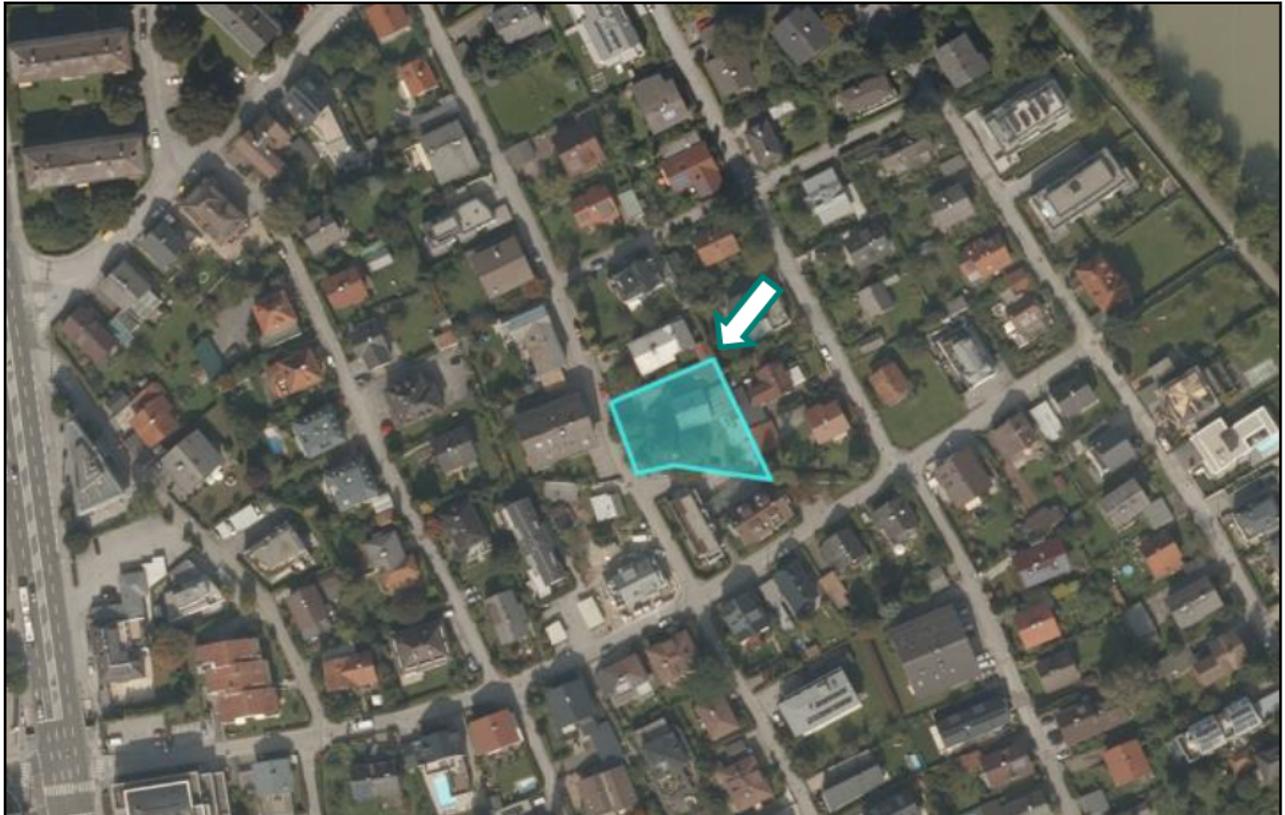
<sup>2</sup> Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

<sup>3</sup> Quelle: [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at)

## MIKROSTANDORT

### 1. Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet von Salzburg, im Stadtteil Salzburg Süd, in der Nähe zum „Zentrum Herrnau“. Die Umgebung besteht vorwiegend aus Ein- und Mehrparteienhäusern.

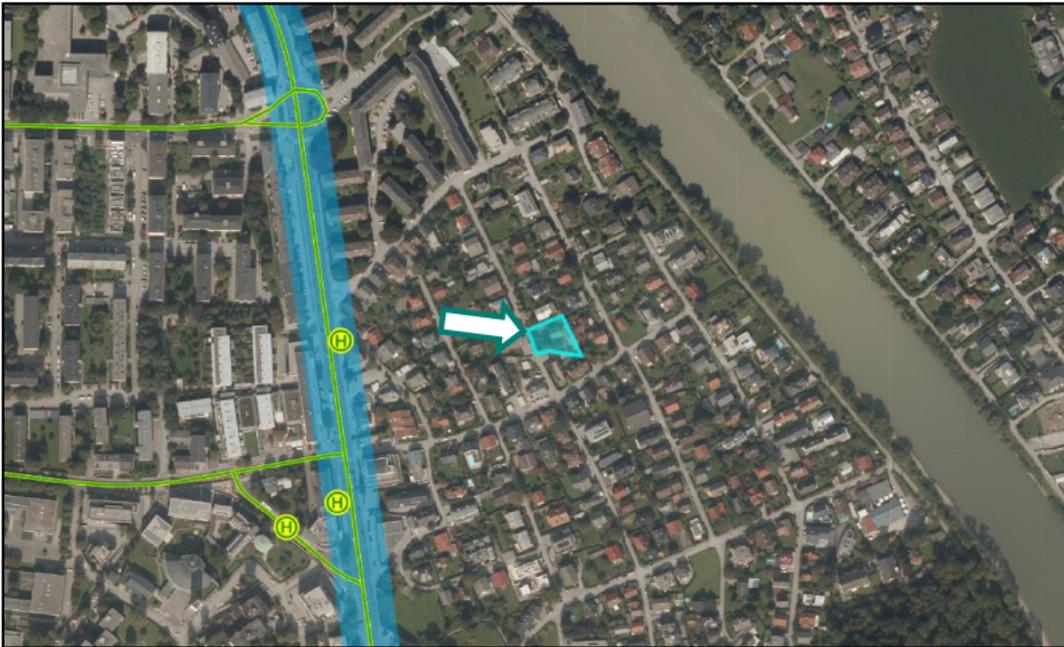


Luftbild, Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

## 2. Standortbewertung

### ■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die genaue Situierung der Haltestellen und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at)

### ■ Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Rottmayrgasse (Gst 9/117, im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg, öffentliches Gut) und ist daher an das Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Straßen.

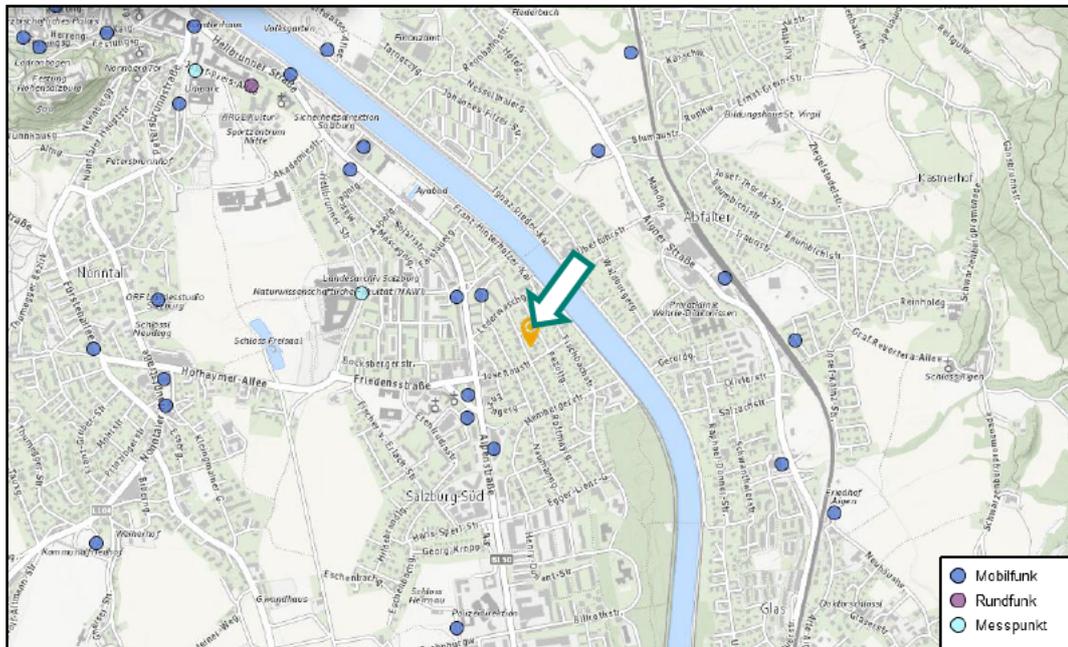


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Schätzung Liegenschaft EZ 684 Grundbuch 56532 Morzg  
Wohnhaus mit ehem. Werkstatt und Garage in 5020 Salzburg, Rottmayrgasse 27

■ Funksender in der Umgebung

Im Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik mehrere Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkatalog, Quelle: [www.senderkatalog.at](http://www.senderkatalog.at)

■ Lärminformation

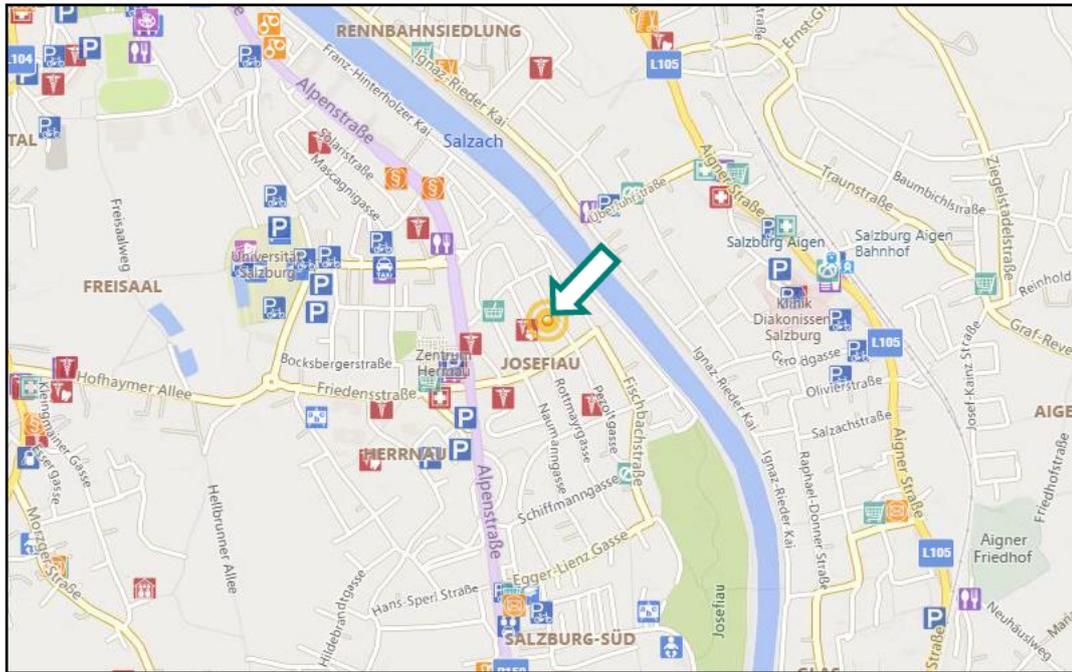


Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at)

Die Liegenschaft befindet sich **nicht** im lärmbeeinflussten Bereich des Straßenverkehrs.

Schätzung Liegenschaft EZ 684 Grundbuch 56532 Morzg  
Wohnhaus mit ehem. Werkstatt und Garage in 5020 Salzburg, Rottmayrgasse 27

■ Infrastruktur<sup>4</sup>



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

Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: [www.immounited.com](http://www.immounited.com)

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

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

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

<sup>4</sup> Quelle: [www.immounited.com](http://www.immounited.com)

## GRUNDSTÜCKSDATEN

### 1. Grundbuchauszug

KATASTRALGEMEINDE 56532 Morzg EINLAGEZAHL 684  
BEZIRKSGERICHT Salzburg

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 10436/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
9/25	GST-Fläche	1025	
	Bauf.(10)	262	
	Gärten(10)	763	Rottmayrgasse 27

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 8509/1972 3402/1990 Sicherheitszone hins Gst 9/25

2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

**2 ANTEIL: 1/2**

██████████

██████████ ADR: Rottmayrg. 27 5020  
a 7827/2004 Einantwortungsurkunde 2004-02-13 Eigentumsrecht  
c 477/2017 Klage (10 Cg 5/17v, LG Salzburg)  
e 9680/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (8 E 5913/23w)

**4 ANTEIL: 1/4**

**Planquadr.at Investment GmbH (FN 265725y)**

ADR: Thumegger Bezirk 7, Salzburg 5020  
a 6425/2014 IM RANG 5285/2014 Kaufvertrag 2014-05-02, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2014-05-12 Eigentumsrecht  
b 477/2017 Klage (10 Cg 5/17v, LG Salzburg)  
d 9680/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (8 E 5913/23w)

**5 ANTEIL: 1/4**

**Mag. (FH) Wolfgang Schiessendoppler**

GEB: 1972-09-05 ADR: Radnitzkystraße 9, Salzburg 5020  
a 6425/2014 IM RANG 5285/2014 Kaufvertrag 2014-05-02, Nachtrag zum  
Kaufvertrag 2014-05-12 Eigentumsrecht  
b 477/2017 Klage (10 Cg 5/17v, LG Salzburg)  
d 9680/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (8 E 5913/23w)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 auf Anteil B-LNR 4 5  
b 5714/2015 IM RANG 6426/2014 Pfandurkunde 2014-06-02  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 292.500,--  
für Raiffeisenbank Anif-Niederalm eGen (FN 70068t)  
d gelöscht

4 auf Anteil B-LNR 2  
a 10436/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr Kostenforderung EUR 17.554,36  
samt 4 % Z ab 27.12.2021, EUR 3.508,12 samt 4 % Z ab  
6.7.2022, Antragskosten EUR 1.082,88  
(BMGl für Kosten = EUR 21.062,48) für  
Planquadr.at Investment GmbH (FN 265725y)  
Mag. (FH) Wolfgang Schiessendoppler geb 1972-09-05  
(8 E 6369/23d)

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 06.03.2024 16:16:16

### 1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändlern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

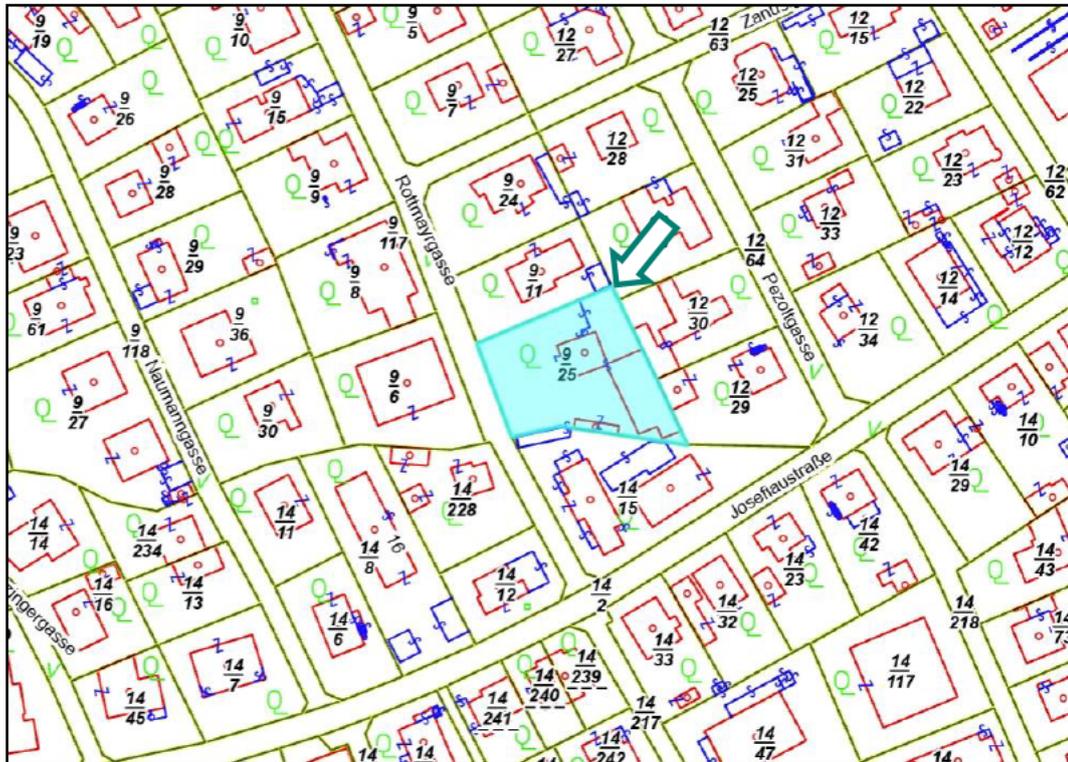
Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbucheinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart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

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

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
684	9/25	262 m <sup>2</sup>	Bauflächen (Gebäude)
		763 m <sup>2</sup>	Gärten (Gärten)
<b>Gesamtfläche</b>		<b>1.025 m<sup>2</sup></b>	

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist noch nicht erfolgt.

## 2. Auszug aus der digitalen Katastermappe



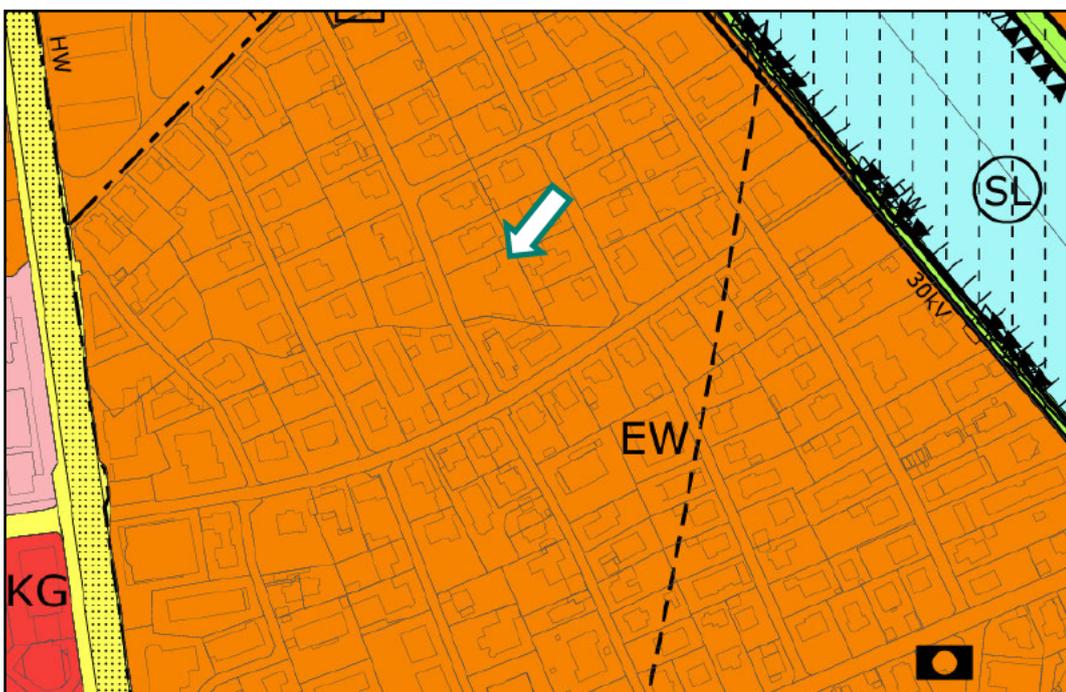
Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

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

### 3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at)

Schätzung Liegenschaft EZ 684 Grundbuch 56532 Morzg  
Wohnhaus mit ehem. Werkstatt und Garage in 5020 Salzburg, Rottmayrgasse 27

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

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

**Bauland**

**§ 30**

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

...

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

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

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

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

...

Quelle: [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

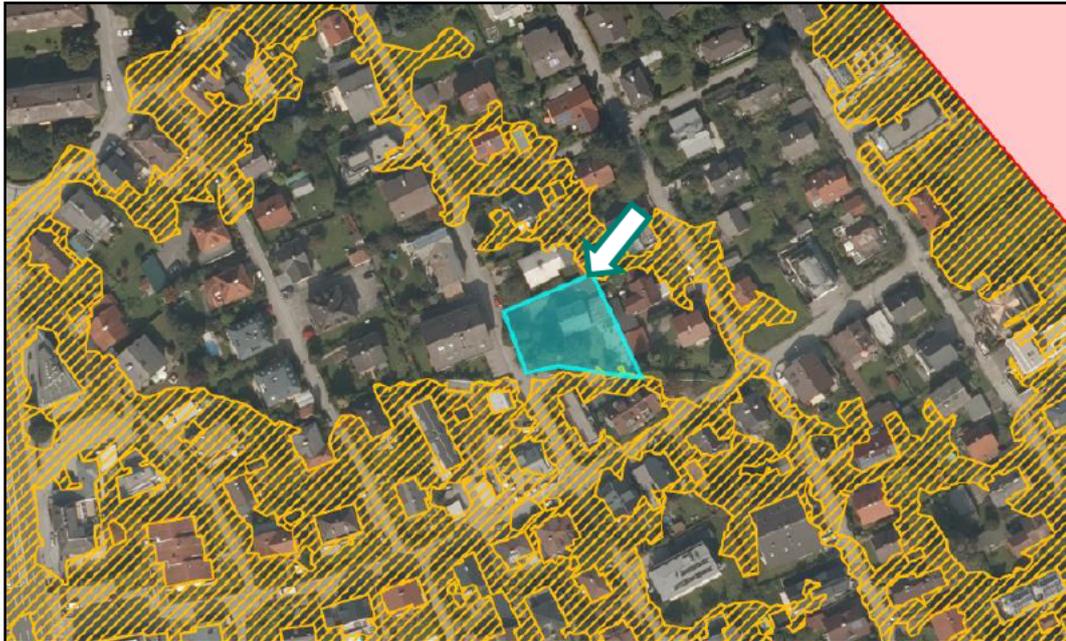
■ **Bebauungsbestimmungen**

Nach dem nachstehend abgebildeten Bebauungsplan der Grundstufe Josefiaw 41 A2 sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im Teilgebiet „A“ eine Zahl der oberirdischen Geschöße von II, eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 sowie eine offene Bauweise ausgewiesen. Aus dem Bebauungsplan sind eine Bau- und eine Straßenfluchtlinie sowie der Verlauf der Gemeindestraße ersichtlich.



Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe; Quelle: [www.stadt-salzburg.at](http://www.stadt-salzburg.at)

■ Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung – Hochwasser



 **LAND  
SALZBURG**

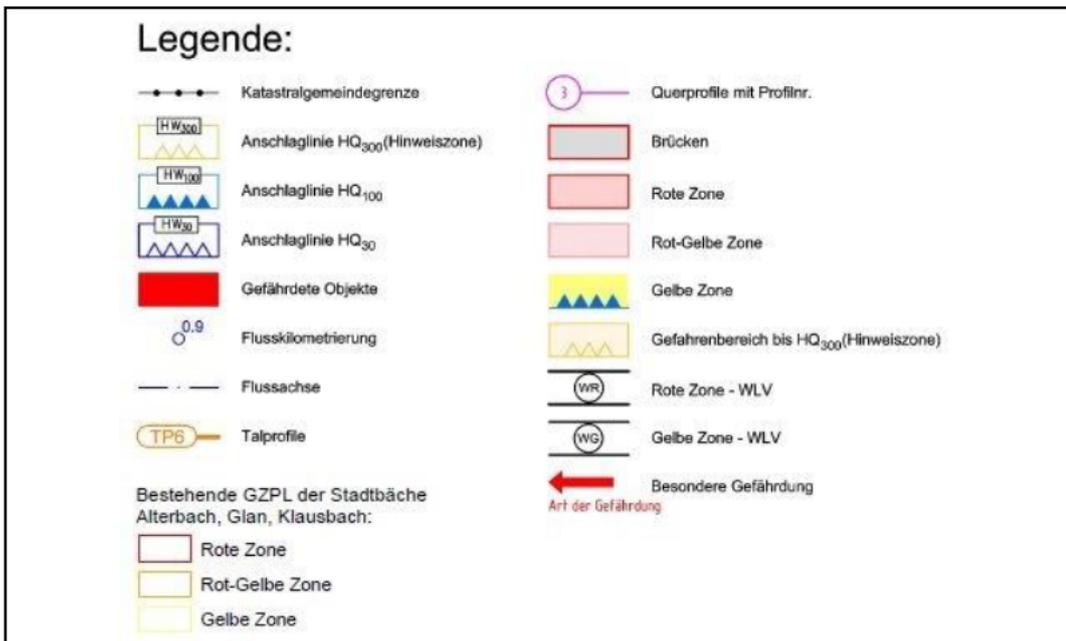
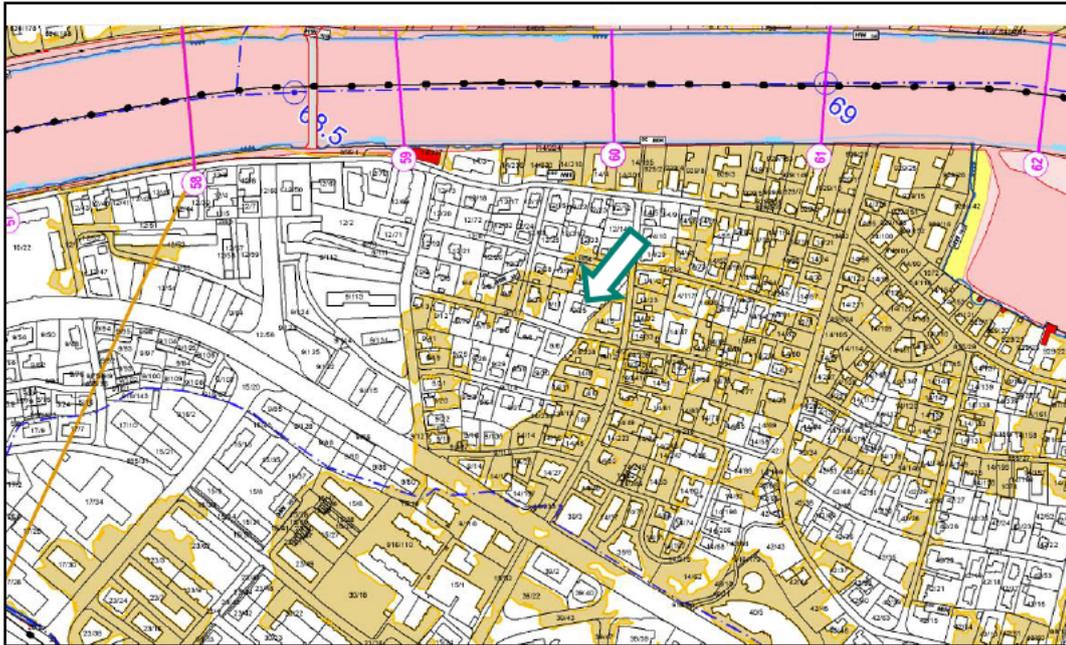
**Legende**

**Naturgefahren**  
 Rote Gefahrenzone

**Funktionsbereiche**  
 Rot-Gelb-schraffierter Funktionsbereich  
 Blauer Funktionsbereich  
 Gelbe Gefahrenzone

**Gefahrenzonen HQ300**  
 Rot-schraffierte Zone  
 Gelb-schraffierte Zone

Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)



Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung; Quelle: [www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser](http://www.salzburg.gv.at/umweltnaturwasser)

Aus den vorstehenden Gefahrenzonenplanauszügen der Bundeswasserbauverwaltung ist die teilweise Lage der Liegenschaft (im südöstlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 11 m<sup>2</sup> lt. SA-GIS) innerhalb der HQ<sub>300</sub>-Anschlaglinie sowie im Gefahrenbereich bis HQ<sub>300</sub> (Hinweiszone – Gefahrenbereich Überflutung bei 300 jährlichem Hochwasser) der Salzach erkennbar.

■ Naturgefahren – HORA-Pass

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

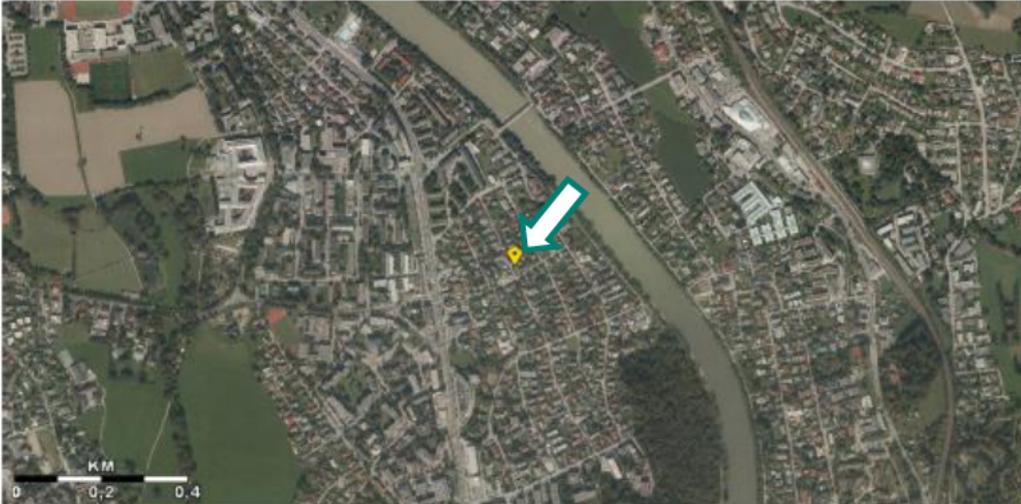
 Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

---

## HORA-Pass

Adresse: Rottmayrgasse 27, 5020 Salzburg  
 Seehöhe: 423 m  
 Auswerteradius: 10 m  
 Geogr. Koordinaten: 47,78701° N | 13,06900° O

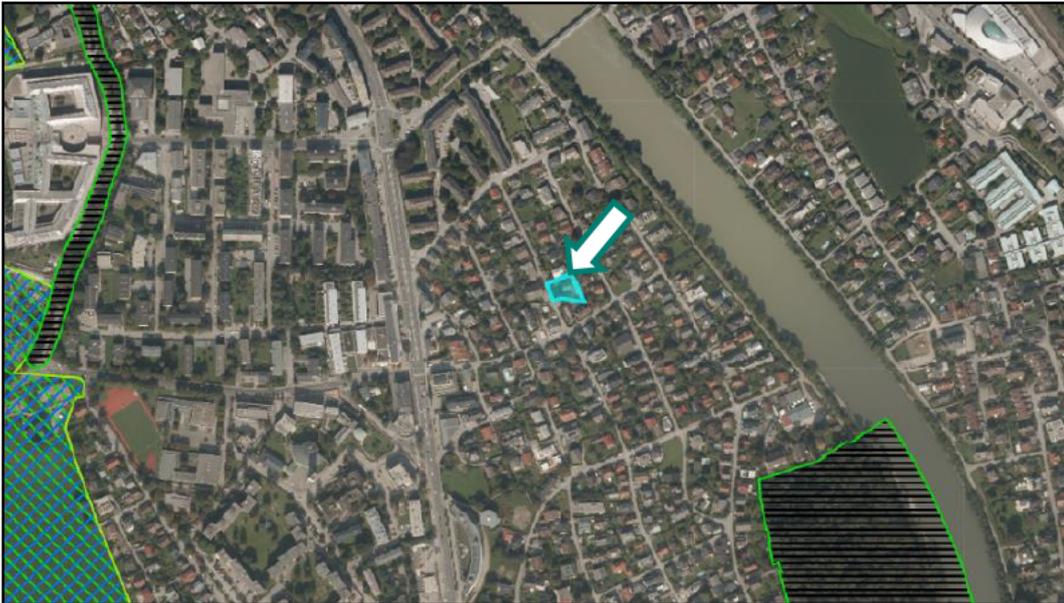
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und 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
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		hoch
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)

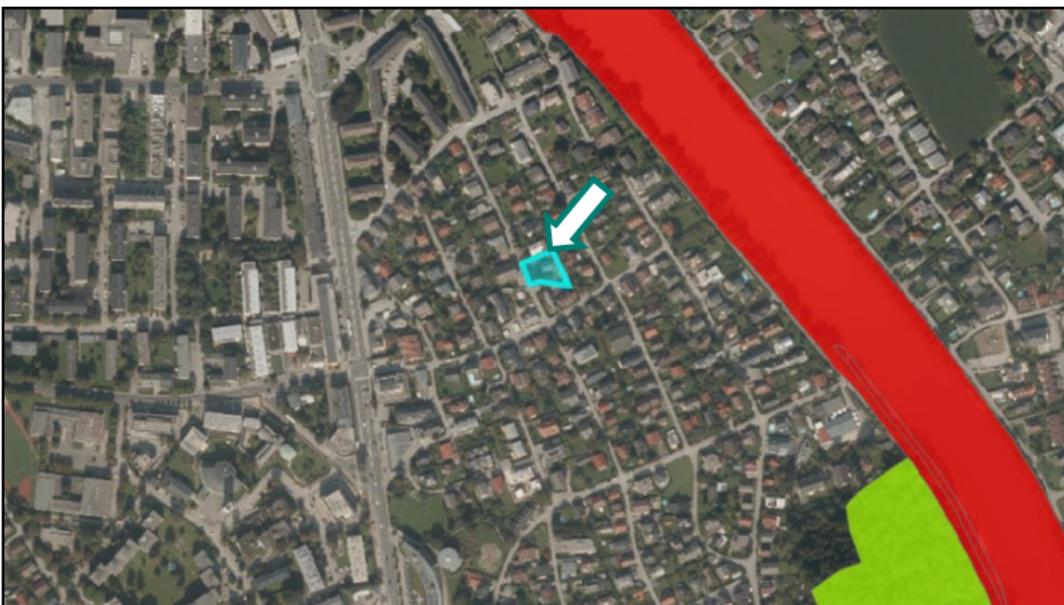
- Naturschutz - Naturschutzbuch



Auszug aus dem „Naturschutz - Naturschutzbuch“; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999.

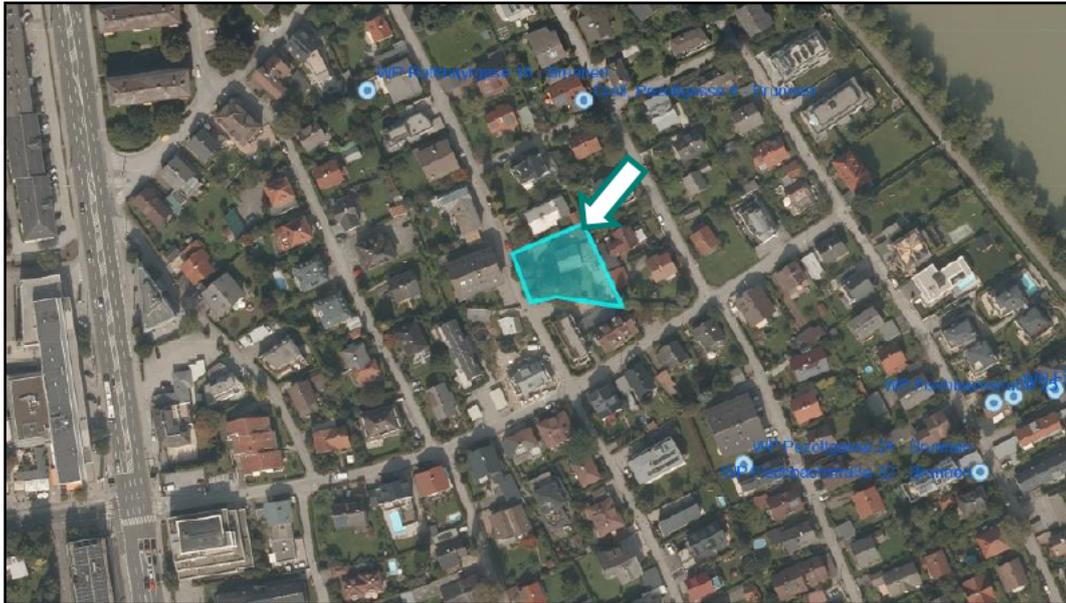
- Naturschutz - Biotopkartierung



Auszug aus dem „Naturschutz - Biotopkartierung“; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

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

■ Wasserversorgung – Schutz- und Schongebiete

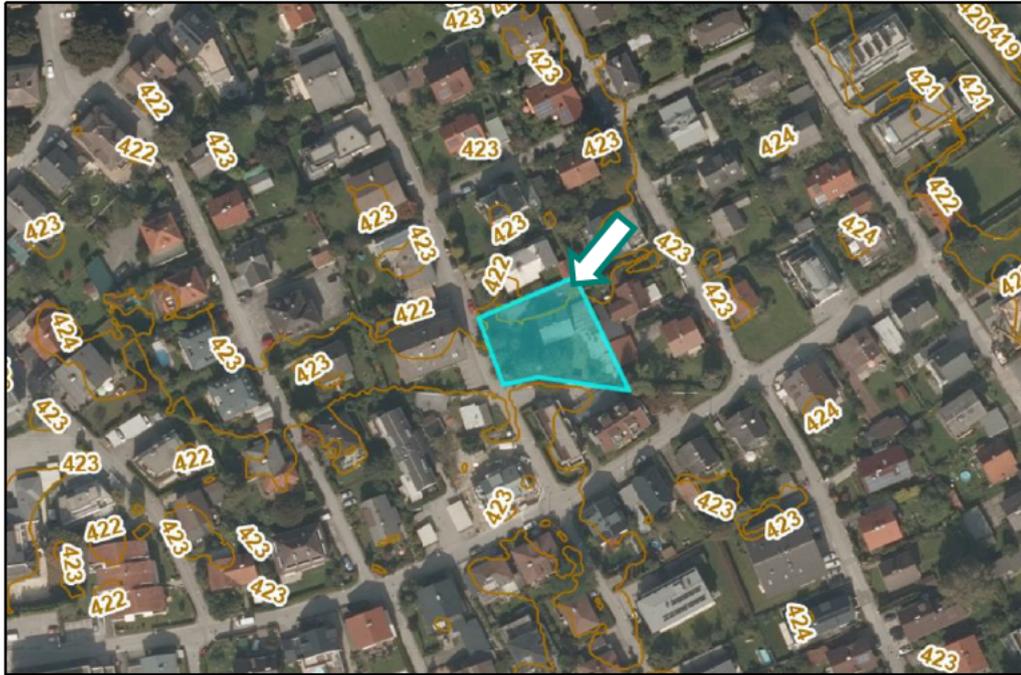


Auszug aus der „Wasserversorgung“; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes des Trinkwassers. Auf der Liegenschaft sind zudem keine eigenen Brunnen oder Quellen vorhanden.

#### 4. Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 9/25 weist eine Fläche von 1.025 m<sup>2</sup> laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und weist leicht unterschiedliche Höhenniveaus im nördlichen Bereich auf.



Auszug aus dem Höhengichtlinienplan; Quelle: [www.salzburg.gv.at/sagis](http://www.salzburg.gv.at/sagis)

#### 5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

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

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

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Der fertige Sachverständige hat nachstehende Abfragen des Verdachtsflächen- und Altlastenkatasters durchgeführt:

Ergebnis für:

---

Bundesland	Salzburg
Bezirk	Salzburg (Stadt)
Gemeinde	Salzburg
Katastralgemeinde	Morzg (56532)
Grundstück	9/25

---

Information:

---

Das Grundstück 9/25 in Morzg (56532) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

**Auszug aus dem Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster, Quelle: [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)**

Laut Erhebungen des fertigen Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

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

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

## GEBÄUDEDATEN

### 1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Wohnhaus Rottmayrgasse 27** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß (welches als Hochparterre ausgeführt ist), ein Obergeschoß, einen Dachboden und ein Kellergeschoß. Nördlich der Liegenschaft befindet sich ein Anbau mit einer Garage sowie im südlichen Bereich die ehemalige Werkstätte. Zusätzlich ist noch ein Lagergebäude vorhanden.

Das Wohnhaus wurde augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt, die im Bauakt vorgefundene Baubeschreibung liegt diesem Gutachten bei, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden.

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

#### 1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaft:

Die Befundaufnahme beginnt im **Dachboden**.

Der Dachboden weist keine Stehhöhe auf, ein roher Betonestrich ist vorhanden, die Dachuntersicht ist nicht isoliert. Man erreicht den Dachboden über eine schmale Holzterrasse hinaufgehend.

Die Befundaufnahme wird im **Obergeschoß** fortgesetzt.

Beim Zugang in die Wohnung ist ein Zählerkasten mit Schraubsicherungen angebracht.

Das **Vorzimmer** weist einen Parkettbodenbelag auf, in diesem Bereich sind mit freiem Auge Rissbildungen sichtbar.

Rechts gelangt man in ein **Bad/WC**, das mit einem keramischen Bodenbelag und einem Stand-WC mit an der Wand montiertem Spülkasten ausgestattet ist. Weiters sind eine einfache Badewanne mit einer Mischbatterie und einer Handbrause, ein Warmwasserboiler und ein Waschtisch vorhanden.

Das **Kabinett** weist einen sehr einfachen Parkettbodenbelag auf, das Kabinett ist zum Teil tapeziert und überweißt, es besteht eine Dachschräge, welche auf ca. 2 m herunterreicht.

Es erfolgt ein Übergang in ein **Zimmer** (Küche lt. Einreichplan), das mit einem Parkettbodenbelag und tapezierten sowie überweißten Wänden ausgestattet ist, auch hier liegt eine leichte Dachschräge vor.

Es besteht eine Ausgangsmöglichkeit auf einen **Holzbalkon**.

Das anschließende **Zimmer** weist einen Parkettbodenbelag sowie tapezierte und überweißte Wände auf, es sind leichte Dachschrägen und Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden.

Zwischen dem **Stiegenhaus** und der zuvor beschriebenen Wohneinheit ist ein Portalelement gesetzt, welches oben mit einem fix-verglastem Element ausgestattet ist.

Die Befundaufnahme wird im **Erdgeschoß (Hochparterre)** fortgesetzt.

Der **Aufgang** in das Hochparterre erfolgt über mehrere betonierte Treppen mit einem Metallhandlauf hinaufgehend.

Vom Stiegenhaus im Erdgeschoß besteht ein Übergang in eine **weitere Wohneinheit**.

Das **Vorzimmer** ist mit einem einfachsten PVC-Bodenbelag ausgestattet.

Nach rechts gehend erreicht man ein **Bad/WC** mit einem Stand-WC, einem an der Wand montiertem Spülkasten, einer ca. 1,70 m hohen Wandverfließung, einem Waschbecken mit Mischbatterie, einem Kunststofffenster und einem Warmwasserboiler, die Badewanne ist zugestellt.

Die **Küche** (Kabinett lt. Einreichplan) ist mit einem einfachsten PVC-Bodenbelag, geweißten Wänden und einer tapezierten und überweißten Decke ausgestattet.

Das anschließende **Zimmer** (Küche lt. Einreichplan) weist einen Parkettbodenbelag auf, von hier aus besteht eine Ausgangsmöglichkeit auf einen **Balkon** sowie ein Zugang in ein weiteres **Zimmer**.

Die Wände in diesem Zimmer sind tapeziert, die Decke ist tapeziert und überweißt.

Sodann erfolgt der Abgang in das **Kellergeschoß**.

Der **Vorkeller** ist mit einem einfachsten Laminatbodenbelag ausgestattet.

Von hier aus gelangt man in verschiedene **Kellerräume**.

Weiters besteht ein Zugang in den **Heizraum** mit einem Buderus Ölheizkessel.

Der **Wirtschaftsraum** (Keller lt. Einreichplan) ist mit einem keramischen Bodenbelag ausgestattet, hier ist eine Waschmaschine aufgestellt, ein Heizkörper und ein höher gesetztes Kunststofffenster Richtung Garten sind vorhanden. Es sind Feuchtigkeitsschäden mit freiem Auge sichtbar. Neben einem **WC** befindet sich ein **Raum** in welchem früher augenscheinlich Wein untergebracht war. Im **Aufgangsbereich** aus dem Keller in das Erdgeschoß sind ebenfalls Ausblühungen mit freiem Auge sichtbar.

Die **Zufahrt** zur Liegenschaft ist mit einem asphaltierten Bodenbelag ausgeführt, ein Zufahrtstor in Metall und eine daneben situierte Zugangstüre sind vorhanden.

An das Wohnhaus angebaut befindet sich eine ehemalige **Werkstatt**. Die Werkstatt weist einen gesprungenen Estrichbelag auf, ein Tor Richtung **Garten** ist vorhanden. Von der Werkstatt wurde ein kleiner, ehemaliger **Bürobereich** abgeteilt.

Neben dem zuvor beschriebenen Werkstattbereich befindet sich ein weiterer **Werkstattbereich bzw. Garagenbereich** mit einer Zugangstüre. Hier sind ein roher Betonanstrich und roh ausgeführte Wände vorhanden.

Im südlichen Bereich des Grundstückes, entlang der Grundgrenze zum Nachbargrundstück Nr. 14/15 hin, ist ein kleines **Nebengebäude** situiert, welches augenscheinlich für Lagerzwecke genutzt wurde.

**Festgehalten wird, dass die Baulichkeiten am Tag der Befundaufnahme nach der Erfahrung des gefertigten Sachverständigen als wirtschaftlich abbruchreif anzusehen sind.**

## 2. Bau- und Erhaltungszustand

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

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

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

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

**Nach Einschätzung des gefertigten Sachverständigen liegt für die Baulichkeiten wirtschaftliche Abbruchreife vor.**

### 3. Flächenaufstellung

Eine Nutzflächenaufstellung erfolgte in diesem Gutachten nicht, da die Baulichkeiten aufgrund der vorliegenden, wirtschaftlichen Abbruchreife wertmäßig nicht erfasst werden.

Es wurden aber – aus den erhobenen Planunterlagen – die groben Bruttogrundrissflächen herausgemessen, um die grob angeschätzten Abbruch- und Entsorgungskosten ermitteln zu können (siehe Blatt 57 in diesem Gutachten).  
gegeben.

### 4. Nutzung

Das Wohnhaus wird augenscheinlich – zumindest in Teilbereichen – für Wohnzwecke genutzt. Für die Werkstatt lag nach den erhobenen Unterlagen bis zum Jahr 1999 eine Betriebsanlagengenehmigung vor. Die Werkstatt wurde bis zum Jahr 1995 (längstens bis zum Jahr 1999) nach Auskunft des Baurechtsamtes für einen Schlossereibetrieb genutzt.

### 5. Bestandverträge

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

## 6. Bauhistorie

Aus den Erhebungen im Bauakt konnte folgende Bauhistorie festgestellt werden:

### Rottmayrgasse 27, 5020 Salzburg

<b>Baubewilligung</b> [REDACTED], Erteilung Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses (Kleinhaus) bestehend aus Kellergeschoß (nicht für Wohnzwecke ausgebaut), Erdgeschoß und einem für Wohnzwecke ausgebautem Dachgeschoß	Bescheid vom 24.11.1936 Zl. IIa/Sp/Du/1936
<b>Wohnhausneubau</b> Abweichung von der ursprünglichen Ausführungsart	Bescheid vom 23.07.1937 Zl. Abt.Ia/Vo
<b>Bauvollendungszeugnis</b> Wohnhausneubau	Zeugnis vom 17.03.1938 Zl. IIa/Sp/Du/1938
<b>Kollaudierung</b> Wohnhausneubau	Bescheid vom 17.03.1938 Zl. II a Sp. Du 1938
<b>Zeugnis</b> Bewohnungs- und Benützungsbewilligung Wohnhausneubau	vom 17.03.1938 Zl. IIa/Sp/Du/1938
<b>Vorgeschriebene Nachtragsherstellungen</b> Wohnhausneubau	Bescheid vom 04.05.1938 Zl. I a /Pr.
<b>Ansuchen um Baugenehmigung</b> Schwere Beschädigung der alten Werkstätte	vom 01.08.1947
<b>Bau- und gewerbebehördliche Bewilligung</b> Werkstattengebäude für Schlosserei	vom 18.02.1948 Zl. M-61-47/Tr/Fr.
<b>Bauerleichterung</b> [REDACTED], Schlossermeister, Salzburg Rottmayrgasse 27, Erteilung Bauerleichterung, dass davon abgesehen werden kann die bauordnungsmäßigen Abstände von der nachbarlichen Grundgrenze einzuhalten	Bescheid vom 17.12.1948 Zl. 5063-I-1948
<b>Baubewilligung</b> Errichtung einer Schlosserwerkstätte, Salzburg, Rottmayrgasse 27, [REDACTED]	Bescheid vom 18.03.1949 Zl. VI/C-175/49/Dr.Pol./T.
<b>Kollaudierung</b> Errichtung einer Schlossereiwerkstätte	Bescheid vom 07.03.1955 Zl. VI/4-3356/54
<b>Bauvollendungszeugnis</b> Errichtung einer Schlossereiwerkstätte	vom 04.10.1955 Zl. VI/BD/r-3356/54
<b>Baubewilligung</b> Einbau einer Ölfeuerungsanlage	Bescheid vom 14.11.1968 Zl. V/2-4514/68
<b>Betriebsstättengenehmigung</b> [REDACTED], gewerbebehördliche Betriebsstättengenehmigung für die Erweiterung der bestehenden Schlosserei am Standort Salzburg, Rottmayrgasse 27	Bescheid vom 27.07.1971 Zl. I/2 – 5359/1971
<b>Benützungsbewilligung</b> Einbau einer Ölfeuerungsanlage	Bescheid vom 15.01.1974 Zl. V/2-4514/68
<b>Baubewilligungsansuchen<sup>6</sup></b> Erneuerung und Erweiterung der best. Holzlage für überdachtes Lager und Vorraum zur Werkstätte sowie Aufstellung von freistehenden Containern zur Materiallagerung	vom 12.02.1980 Zl. 3893/80
<b>Bauanzeige</b> [REDACTED], Kenntnisnahme der Bauanzeige für die Errichtung des Hauskanals für die Liegenschaft Rottmayrgasse 27 an den Hauptkanal in der Rottmayrgasse (Schmutzwasserkanal)	Bescheid vom 18.12.1997 Zl. 6/02/56486/97/6 (lfd.Nr. 10364)
<b>Bauanzeige</b> Ölfeuerungsanlage	vom 29.12.1998 Zl. 67407/98

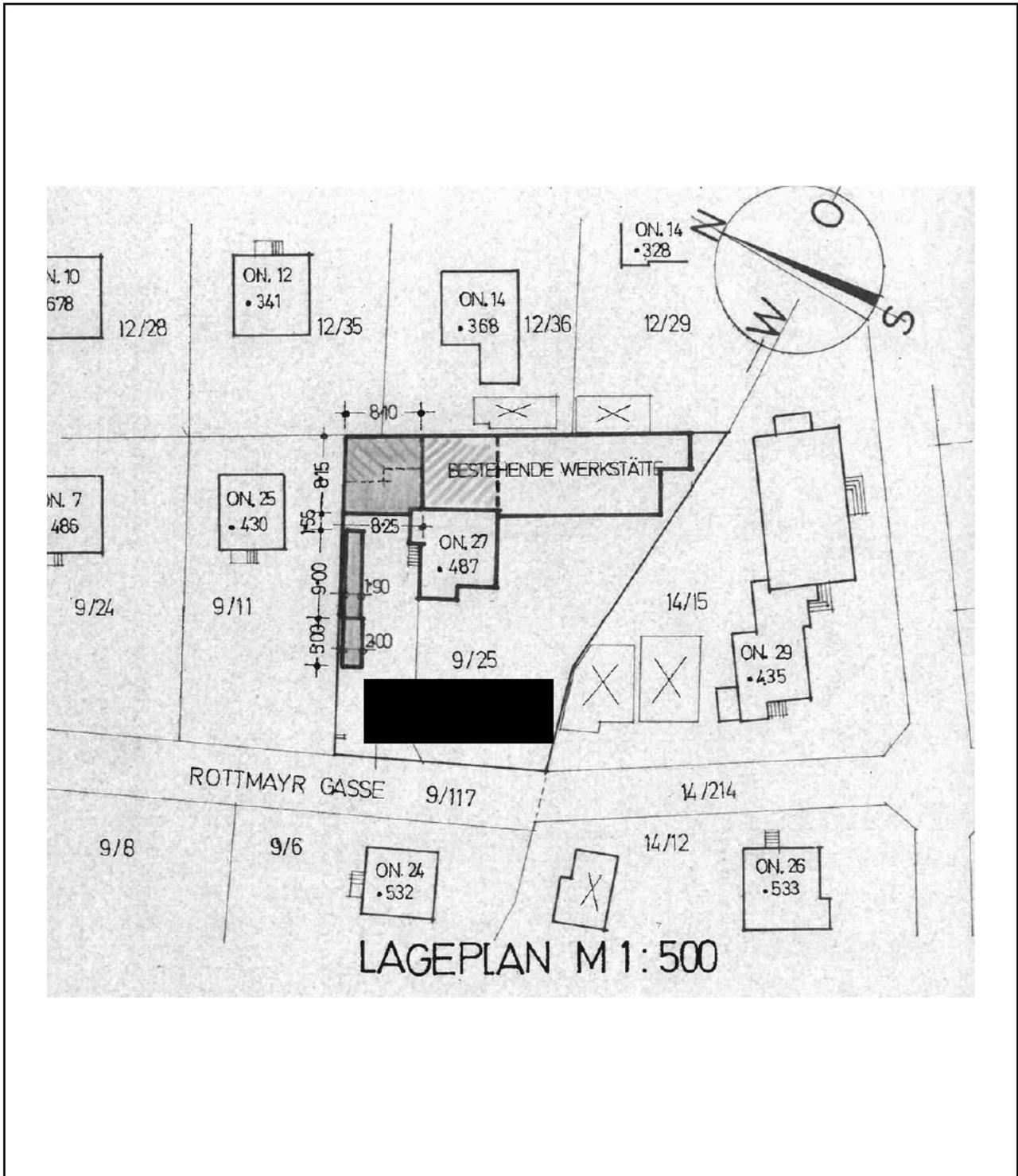
<sup>6</sup> Es wird darauf hingewiesen, dass zu diesem Ansuchen keine Baubewilligung im Bauakt aufzufinden war. Es wird im gegenständlichen Gutachten von einer konsensgemäßen Errichtung ausgegangen.

<b>Kenntnisnahme der Bauanzeige</b> Änderung der Ölfeuerungsanlage (Ölkesseltausch)	Bescheid vom 12.02.1999 Zl. 05/02/67407/98/5
<b>Bauvollendungsanzeige</b> Kesseltausch	vom 03.03.1999 Zl. 67407/8

## 7. Gebäudepläne und Baubeschreibung

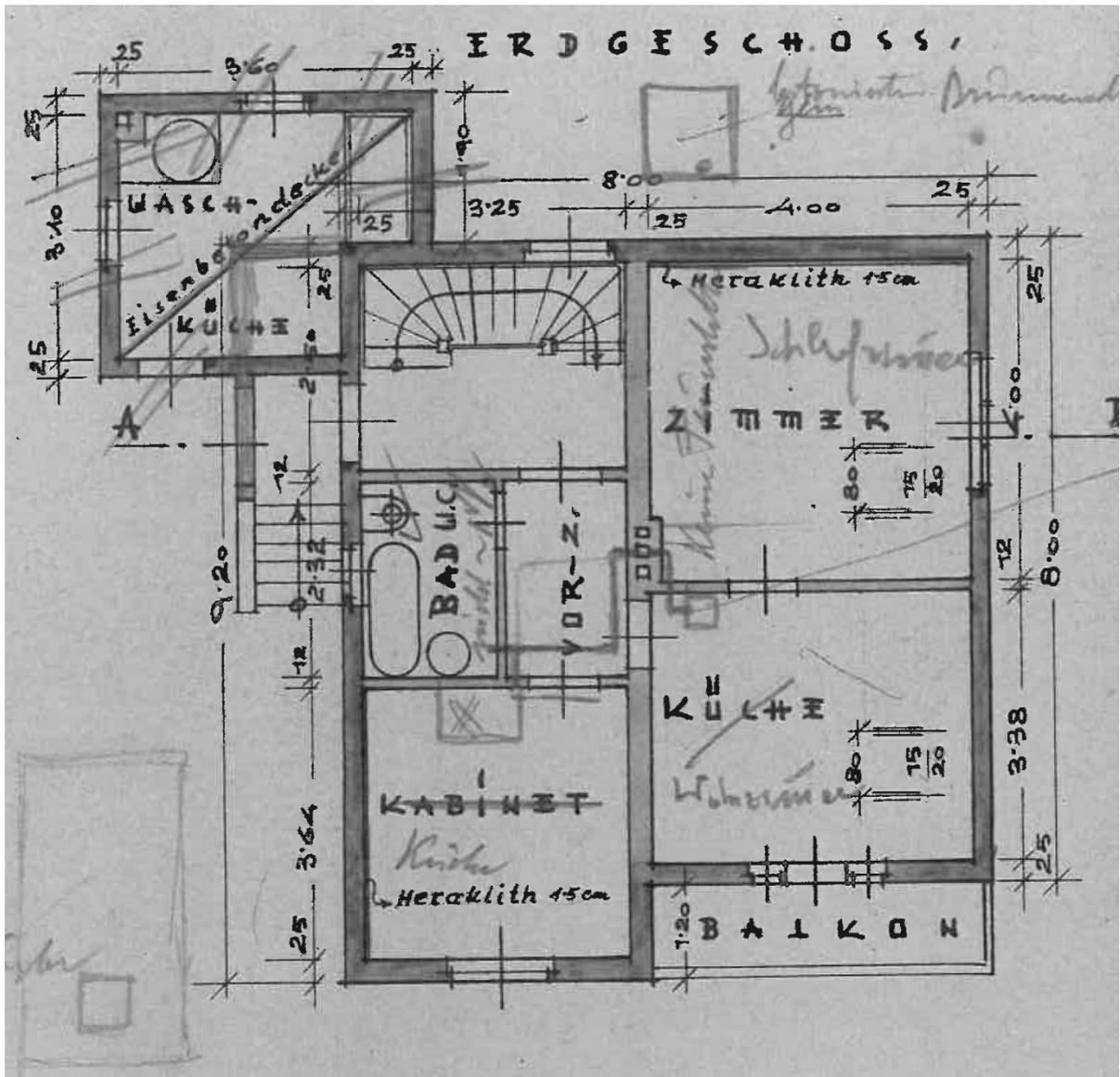
Es wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.

### Lageplan



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

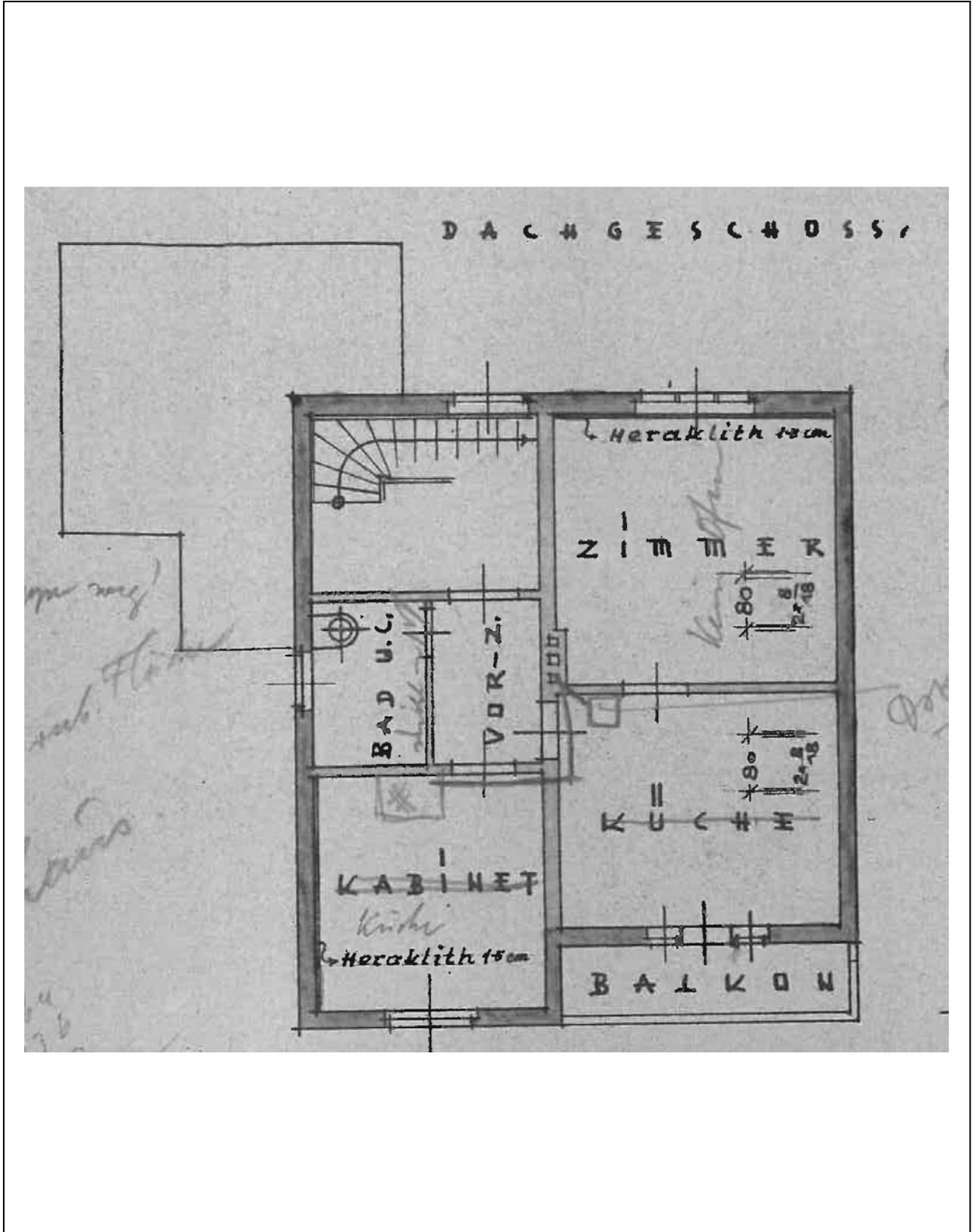
Erdgeschoß Wohnhaus



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!



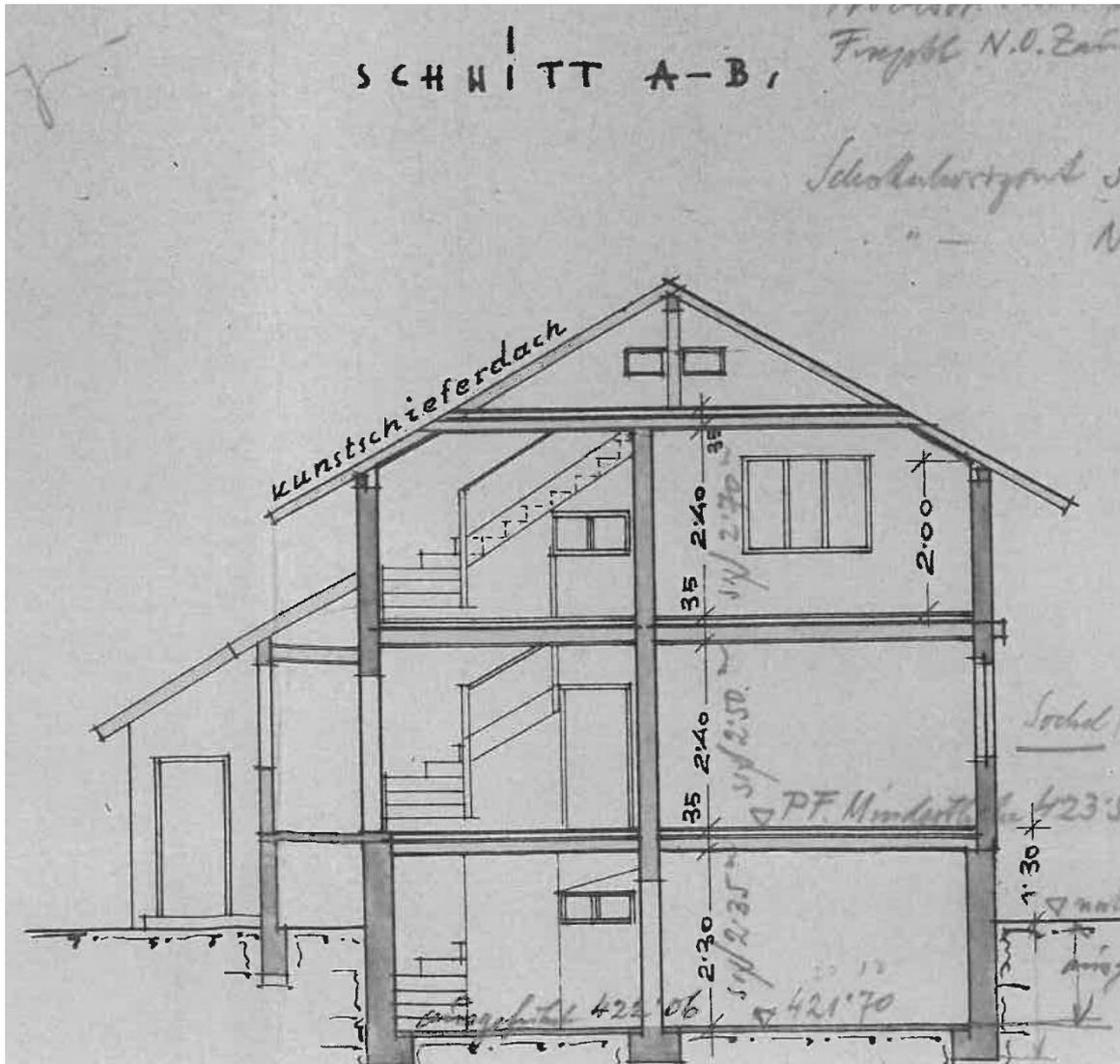
Dachgeschoß Wohnhaus



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

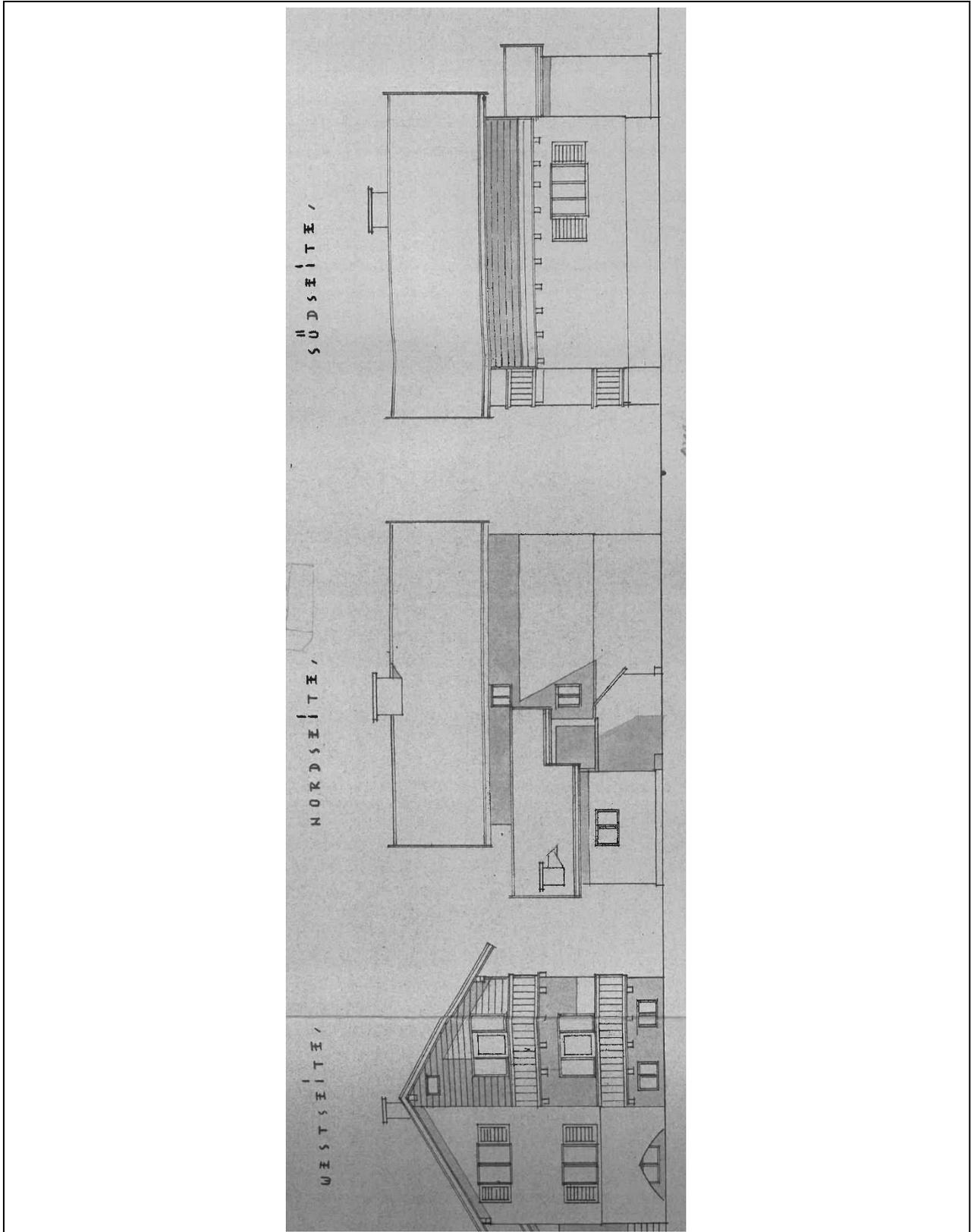


Schnitt - Wohnhaus



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

**Ansichten**



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

**Baubeschreibung – Erweiterung der bestehenden Holzlage**

BAUBESCHREIBUNG

zur Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Holzlage für überdachtes Lager und Vorraum zur Werkstätte sowie Aufstellung von freistehenden Containern zur Materiallagerung

beabsichtigt, auf Parz. 9/25 KG Morzg o.a. Bauvorhaben durchzuführen.

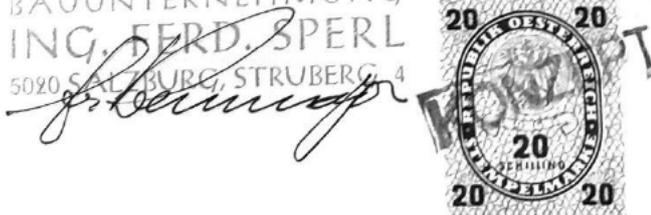
1. Überdachter Lagerraum und Vorraum zu Werkstätte

Die bestehende Holzlage wird zum Teil erneuert (Umfassungs- wände) und erweitert und erhält über Bestand und Erweiterung ein gemeinsames neues Pultdach. Außenwände an der Nordwest- und Nordseite aus bewehrten Betonwänden, Zwischenwände aus 10 cm Hohlblocksteinen, die südwestliche Außenwand besteht aus zwei Metallschiebetoren. Die Eindeckung des Pultdaches erfolgt aus Blech auf Holzschalung. Die Dachentwässerung erfolgt in einen bestehenden Sickerschacht.

2. Freistehende Container zur Materiallagerung

Die Container sollen im Abstand von 20 cm von der Grundgrenze zur Parz. 9/11, KG Morzg aufgestellt werden und der Lagerung von Blechen und Profileisen dienen. Die Ausführung der Container erfolgt aus Formrohren mit entsprechenden Fächern für die Materiallagerung. Als Abdeckung ist ein flaches Pultdach mit Blecheindeckung vorgesehen, die Entwässerung erfolgt über eine Dachrinne zwischen Containern und Gartenmauer. Als Witterungsschutz und zur Materialentnahme erhalten die Container an der Vorderseite Stahlblechschiebetüren.

BAUUNTERNEHMUNG  
ING. FERD. SPERL  
5020 SALZBURG, STRUBERG, 4



## C. FOTODOKUMENTATION

### Ansichten



**Bild 1 von 30**  
Ansicht aus Südwesten



**Bild 2 von 30**  
Ansicht aus Westen



**Bild 3 von 30**  
Ansicht aus Südosten



**Bild 4 von 30**  
Blick auf die Fläche der ehemaligen Werkstatt

**Erdgeschoß - Wohnhaus**



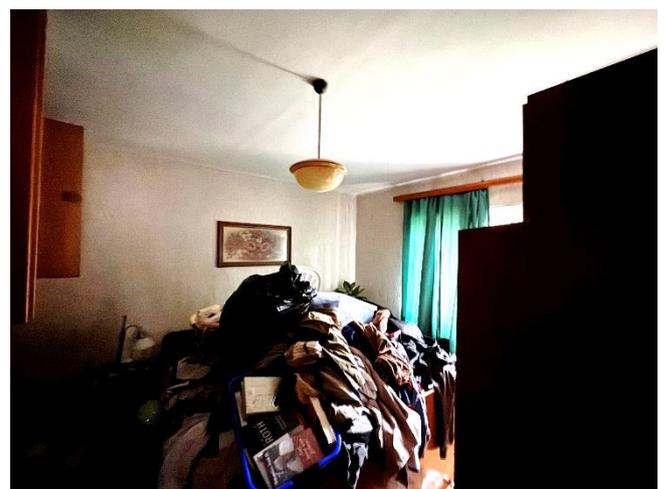
**Bild 5 von 30**  
Blick in das Vorzimmer



**Bild 6 von 30**  
Blick in das Badezimmer  
auf die mit freiem Auge sichtbaren Rissbildungen



**Bild 7 von 30**  
Blick in ein Zimmer



**Bild 8 von 30**  
Blick in ein Zimmer

## Kellergeschoß



**Bild 9 von 30**  
Blick in einen Kellerraum



**Bild 10 von 30**  
Blick in den Wirtschaftsraum



**Bild 11 von 30**  
Blick in den Kellervorraum



**Bild 12 von 30**  
Blick auf den Ölheizkessel



**Bild 13 von 30**  
Blick auf den Öltank (Keller lt. Einreichplan)



**Bild 14 von 30**  
Blick in das WC

### Obergeschoß



**Bild 15 von 30** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.  
Blick in den Vorratsraum (Räume lt. Einreichplan)



**Bild 16 von 30**  
Blick auf einen Zählerkasten



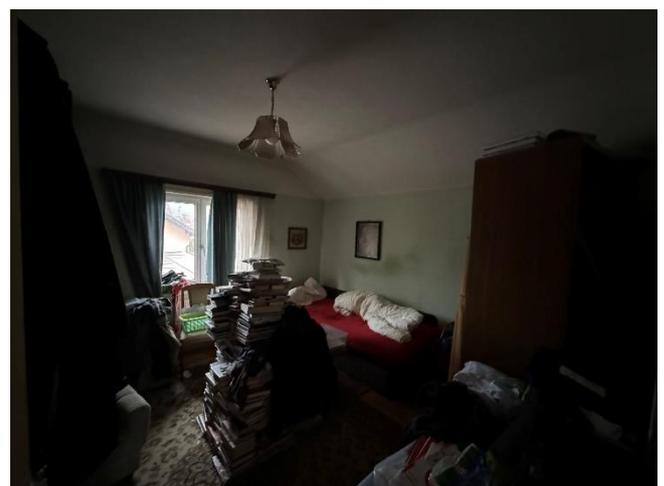
**Bild 17 von 30**  
Blick in ein Kabinett



**Bild 18 von 30**  
Blick in das Bad/WC



**Bild 19 von 30**  
Blick in ein Zimmer (Küche lt. Einreichplan)



**Bild 20 von 30**  
Blick in ein Zimmer

## Dachboden

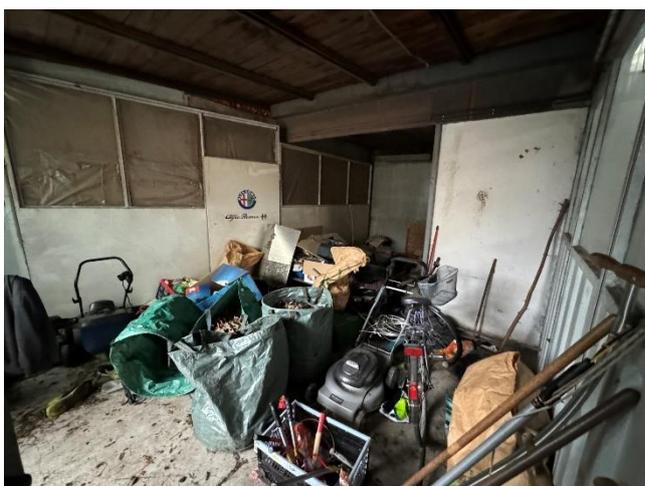


**Bild 21 von 30**  
Blick auf den Eingang in den Dachboden



**Bild 22 von 30**  
Blick in den Dachboden

## Werkstatt



**Bild 23 von 30**  
Blick in die Werkstatt



**Bild 24 von 30**  
Blick in die Werkstatt

### Garage



**Bild 25 von 30**  
Blick in die Werkstatt



**Bild 26 von 30**  
Blick in die Garage

### Außenbereich



**Bild 27 von 30**  
Blick in den Garten



**Bild 28 von 30**  
Blick in den Garten



**Bild 29 von 30**  
Blick auf die Zufahrt



**Bild 30 von 30**  
Blick auf die Zufahrt

## D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

### FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFT

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

### DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

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

### KONTAMINATIONSRISIKO

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

### MARKTSEGMENTIERUNG

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

## E. BEWERTUNG

### TERMINOLOGIE

#### 1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

#### **§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

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

#### 2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

#### **§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

## VERFAHREN

### 1. Vergleichswertverfahren

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

#### **§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

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

#### **§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

#### **Vergleichbarkeit des Bodens:**

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

### **Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:**

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

### **Vergleichbarkeit der Marktsituation:**

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

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

## **2. Sachwertverfahren**

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

### **§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz**

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

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

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

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt<sup>7</sup>.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

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

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

<sup>7</sup> Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

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

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

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

### 3. Ertragswertverfahren

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

#### **§ 5 LBG Ertragswertverfahren**

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

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

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

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

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird<sup>8</sup>.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirt-

<sup>8</sup> Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

schaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

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

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

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

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

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

#### 4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

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

#### VERFAHRENSWAHL

Bei der bewertungsgegenständlichen **Liegenschaft** ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen das **vereinfachte Vergleichswertverfahren** anzuwenden, damit der Wert von Grundstücken mit wirtschaftlich abbruchreifen Beständen am besten erfasst werden kann.

## WERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren ermittelt. Im Zuge der Erhebungen in der eigenen Kaufpreissammlung, in den Sammlungen von Makler- und Sachverständigenpartnern sowie auf den gängigen Online-Plattformen war festzustellen, dass unmittelbare Vergleichswerte für Grundstücke dieser Art und Lage nicht vorhanden waren. Es wurde daher auf die Transaktionsdaten mittelbarer vergleichbarer Grundstücke zurückgegriffen.

Mit Hilfe von Korrekturfaktoren wurden sodann unterschiedliche Lagen, Widmungen, Grundstücksgrößen und Abschlusszeitpunkte abgeglichen und somit ein Vergleichswert für das zu bewertende Grundstück abgeleitet. Soweit erforderlich und zweckmäßig, wurde zudem eine Erhebung bei im relevanten Markt tätigen Bauträgern durchgeführt und im Rahmen dieser Recherche Bodenwertansätze pro m<sup>2</sup> erzielbarer Nutzfläche erfragt und auf das bewertungsgegenständliche Grundstück in einem Vergleichsansatz angewandt.

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

KG	TZ	EZ	Gst.Nr.	Widmung	Größe	Kaufpreis	Korrekturfaktor	Vergleichswert	KV-Datum
56527	8889 / 2022	351	134/42;134/	EW	444 m <sup>2</sup>	2.143,72 €/m <sup>2</sup>	-15%	1.822,16 €/m <sup>2</sup>	25.05.2022
56501	219 / 2023	554	640/54	EW	1.024 m <sup>2</sup>	2.734,37 €/m <sup>2</sup>	-30%	1.914,06 €/m <sup>2</sup>	10.11.2022
56501	7587 / 2022	1350	355/9	EW	2.495 m <sup>2</sup>	2.404,80 €/m <sup>2</sup>	-25%	1.803,60 €/m <sup>2</sup>	11.05.2022
Mittelwert								1.846,61 €	
<b>Mittelwert gerundet</b>								<b>1.845,00 €</b>	

Wir gehen daher bei der nachstehenden Bewertung von einem Bodenwert von € 1.845.-/m<sup>2</sup> aus.

Dies ergibt:

Bodenwertermittlung			
	Gst.-Fläche	Bodenwert/m <sup>2</sup>	
Grundstück 9/25	1.025,00 m <sup>2</sup>	1.845,00 €/m <sup>2</sup>	1.891.125,00 €
<b>Bodenwert Grundstück 9/25 gerundet</b>			<b>1.890.000,00 €</b>

Aufgrund der in Ansatz gebrachten, wirtschaftlichen Abbruchreife der Gebäude werden entsprechende Abbruch- und Entsorgungskosten in Ansatz gebracht.

**Dabei wird ausdrücklich festgehalten, dass die nachfolgenden Abbruch- und Entsorgungskosten nur grob geschätzt wurden, und zwar so, wie sie aus Erfahrungswerten bzw. aus von Abbruchunternehmen zur Verfügung gestellten Richtwerten abgeleitet werden konnten. Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann von dieser Grobschätzung abweichen, weshalb darauf hingewiesen wird, dass eine verbindliche Aussage über die Höhe der tatsächlichen Abbruch- und Entsorgungskosten erst nach Einholung entsprechender Angebote professioneller Abbruch- und Entsorgungsunternehmen möglich ist.**

Die Kosten bewegen sich üblicherweise in einer Bandbreite von € 20.- bis € 35.-/m<sup>3</sup>.

Diese Kostenansätze gehen weiters davon aus, dass das Abbruchmaterial auf einer Baurestmassendepotie abgelagert werden kann.

Sollte Abbruchmaterial vorhanden sein, das auf Sonderdeponien gelagert oder thermisch zu behandeln ist, wäre dies separat zu berechnen – dies findet in nachstehender Aufstellung keine Berücksichtigung.

Beim gegenständlichen Wohngebäude mit ehemaliger Werkstatt, Garage und Nebengebäude gehen wir von einem durchschnittlichen Abbruch- und Entsorgungskostenansatz in Höhe von € 35.-/m<sup>3</sup> aus.

Für die Ermittlung der Kubatur wird eine durchschnittliche Geschoßhöhe von rund 3,5 Metern angenommen. Zudem wurden aus den erhobenen Planunterlagen die groben Bruttogrundrissflächen herausgemessen.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten für die weiteren Außenanlagen (Asphaltflächen) werden mit rund € 5.000,- pauschal angesetzt.

Dies ergibt:

Abbruchkostenaufstellung (grobe Anschätzung)			
Gebäudekubatur:	Bruttogrundrissflächen	angenommene Geschoßhöhe	Volumen
<b>Wohnhaus:</b>			
Erdgeschoß	ca. 80,00 m <sup>2</sup> x	ca. 3,50 m =	280,00 m <sup>3</sup>
Obergeschoß	ca. 77,00 m <sup>2</sup> x	ca. 3,50 m =	269,50 m <sup>3</sup>
Kellergeschoß	ca. 79,00 m <sup>2</sup> x	ca. 3,50 m =	276,50 m <sup>3</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 236,00 m<sup>2</sup></b>		<b>826,00 m<sup>3</sup></b>
<b>Nebenanlagen:</b>			
ehemalige Werkstatt	ca. 62,00 m <sup>2</sup> x	ca. 3,50 m =	217,00 m <sup>3</sup>
Garage	ca. 66,00 m <sup>2</sup> x	ca. 3,50 m =	231,00 m <sup>3</sup>
Nebengebäude	ca. 16,00 m <sup>2</sup> x	ca. 3,50 m =	56,00 m <sup>3</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca. 144,00 m<sup>2</sup></b>		<b>504,00 m<sup>3</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 380,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1.330,00 m<sup>3</sup></b>
<b>Abbruchkosten:</b>			
Baulichkeiten	35 €/m <sup>3</sup> x	1.330 m <sup>3</sup>	46.550,00 €
weitere Außenanlagen		pauschal	5.000,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>51.550,00 €</b>
<b>Abbruchkosten gerundet:</b>			<b>50.000,00 €</b>

<b>Bodenwert</b>	1.890.000,00 €
<b>abzgl. Abbruchkosten</b>	-50.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>1.840.000,00 €</b>

### ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

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

### ZUBEHÖR

Zu bewertendes **Zubehör** war **nicht vorhanden**.

### VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

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

<b>Wert der Liegenschaft EZ 684 KG 56532 Morzg per 06.03.2024</b>	<b>€ 1.840.000,00</b>
---	-----------------------

### RECHTE UND LASTEN

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

## F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft EZ 684 Grundbuch 56532 Morzg**, Wohnhaus mit ehemaliger Werkstatt und Garage in **5020 Salzburg, Rottmayrgasse 27** beträgt – unter Berücksichtigung der getroffenen, besonderen Annahmen – zum **Stichtag 06.03.2024**

**gerundet.....€ 1.840.000.-**  
**(In Worten: EUROeinemillionachthundertvierzigtausend)**

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV

Salzburg, am 17. April 2024

## G. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, 8. Auflage<sup>9</sup> erstellt hat.

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

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

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

### INTERESSENKONFLIKT

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

### UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

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

Der fertigende Sachverständige erklärt weiters:

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

vertraulich zu behandeln.

<sup>9</sup> Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, Seite 63 ff