



# STRASSER IMMOBILIEN

Liegenschaftsbewertung & Immobilienberatung

## **Wolfgang Strasser, MBA**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Kochgütweg 1

5340 St. Gilgen

Tel.: +43 (0) 664 / 3528590

E-Mail: [wolfgang@sv-strasser.at](mailto:wolfgang@sv-strasser.at)

GZ 6 E 1457/25i – 13

Bezirksgericht Salzburg

## **Gutachten**

über die Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 30259, KG 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg,  
128/6614 Wohnungseigentumsanteile BLNR 27  
verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 35/2  
in 5020 Salzburg, Rudolf-Biebl-Straße 35/2,

**Verkehrswert der Wohnung: € 227.000, –**

Der Wert des Inventars beträgt € 1.000, -.



## **Inhalt**

Allgemeine Daten .....	3
Auftrag / Auftraggeber .....	3
Zweck des Gutachtens .....	3
Bewertungsgegenstand .....	4
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens .....	4
Fachliteratur .....	5
Vorbemerkungen .....	6
Vertraulichkeitserklärung .....	6
Aufmaß und Flächenprüfung .....	6
Funktionsprüfung von Anlagen .....	6
Kontaminierungsprüfung .....	6
Genauigkeitsanforderung des Gutachtens .....	6
Befund .....	7
Makrolage .....	7
Mikrolage .....	8
Erreichbarkeit .....	8
Infrastruktur .....	9
Sendeanlagen .....	9
Ver- und Entsorgung .....	10
Zugang / Parkplatz .....	10
Grundstück .....	11
Lärminfo .....	11
Naturgefahren bzw. Gefahrenzonen .....	13
Kontaminierungsrisiko .....	13
Flächenwidmungsplan .....	15
Bebauungsplan .....	16
Digitale Katastermappe .....	17
Emissionen .....	18
Grundbuchrechtliche Situation .....	19
Rechte und Lasten .....	20
Wohnungsgemeinnützigkeit .....	22
Gebäude .....	22
Wohnungsbeschreibung bzw. Beschreibung der Einheit .....	27
Auskünfte Hausverwaltung .....	37
Nutzwertgutachten .....	40
Energieausweis .....	41
Gutachten .....	42
Grundsätze .....	42
Beschreibung des Ertragswertverfahrens .....	42
Beschreibung des Vergleichswertverfahrens .....	43
Auswahl des Verfahrens .....	44
Vergleichswert unbelasteter Vergleichswert .....	44
Vergleichstransaktionen .....	44
Valorisierung und Harmonisierung der Verkaufspreise .....	44
Ausreißertest .....	44
Berechnung Vergleichswertverfahren (unbelastet) .....	45
Berechnung Ertragswert .....	45
Miethöhe .....	45
Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten) .....	46
Mietausfallwagnis .....	46
Kapitalisierungs- und Liegenschaftszinssatz .....	46
Vereinfachtes Verfahren .....	47
Ergebnis Ertragswertverfahren .....	48
Verkehrswert .....	50
Beilagen .....	51

## **Allgemeine Daten**

### **Auftrag / Auftraggeber**

Auftraggeber/                      Bezirksgericht Salzburg  
Auftragsdatum:                    Rudolfsplatz 3  
   5020 Salzburg  
   mit Beschluss 6 E 1457/25i - 13 vom 03.06.2025  
Besichtigung:                      11.07.2025  
Anwesende:                        Sachverständiger Wolfgang Strasser, MBA und Tanja Döffinger  
   (Mieterin)  
Bewertungsstichtag:              11.07.2025

### **Zweck des Gutachtens**

Der Auftrag des Gutachtens bezieht sich auf die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 im Zwangsversteigerungsverfahren. Die betreibende Partei ist die Salzburger Sparkasse Aktiengesellschaft, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Pressl Endl Heinrich Bamberger Rechtsanwälte GmbH.

Der Verkehrswert ist jener Wert, der üblicherweise bei einer Veräußerung der Sache erzielt werden kann. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben, besonders die Wertzumessung einzelner Personen. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B1802 bzw. der einschlägigen internationalen Normen. Die gegenständliche Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Preisbasis: Die im Gutachten genannten Preise in Euro verstehen sich inklusive Umsatzsteuer und werden kaufmännisch gerundet.

## Bewertungsgegenstand

Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Adresse:	5020 Salzburg, Rudolf-Biebl-Straße 35/2
Nutzungsart:	Wohnen
Grundbuchdaten:	EZ 30259, Grundstück Nr. 3383/7 und 3383/8, KG 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg 128/6614 Wohnungseigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 35/2
Eigentümerin:	Sladjana Kondic

Anlässlich der Befundaufnahme wurden vom beauftragten Sachverständigen Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesende Person wurde darüber belehrt und hat dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

## Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Auftrag vom 03.06.2025 mit Beschluss 6 E 1457/25i - 13
- Besichtigung der Liegenschaft (Befundaufnahme) sowie Erstellung Fotos am 11.07.2025
- Telefonat den Mietern vom 21.07.2025
- Erhebung im Grundbuch (digital Immounited)
- Grundbuchsatzzug vom 14.07.2025 (Immounited)
- Erhebungen im Bauakt (Stadt Salzburg) am 23.07.2025
- Erhebung bei der Hausverwaltung „BUWOG“ vom 07.07.2025
- Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39 erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010
- Gemeindegrenzen SAGIS Online vom 13.07.2025
- Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 13.07.2025
- Mobilfunk- und Rundfunkstationen aus senderkataster.at vom 13.07.2025
- Gefahrenzonenplan SAGIS Online vom 13.07.2025
- Fahrplan aus [www.salzburg-verkehr.at](http://www.salzburg-verkehr.at) vom 13.07.2025
- Energieausweis von Baumeister Ing. Leopold Schornsteiner am 25.02.2020
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag der Liegenschaft EZ 30259 GB 56537 vom 15.12.2010
- Straße 2022 Landesstraße - 24h aus [laerminfo.at](http://laerminfo.at) vom 13.07.2025
- Schiene 2022 - 24h aus [Laerminfo.at](http://Laerminfo.at) vom 13.07.2025
- Flugverkehr 2022 - 24h aus [Laerminfo.at](http://Laerminfo.at) vom 13.07.2025
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg Online Stand: 15.01.2025
- Flächenwidmungsplan SAGIS Online vom 13.07.2025

- Baubewilligungsbescheid über die Errichtung der Baublöcke 1 und 3 an der Rudolf-Biebl-Straße vom Stadtmagistrat Salzburg vom 03.07.1930, Zahl Ordnungszahl 47
- Bebauungsplan der Grundstufe, Lehen Süd 7/G1, der Stadt Salzburg vom 16.06.1999
- Baubewilligungsbescheid über die Errichtung von fünf Wohnhäusern an der Rudolf-Biebl-Straße vom Stadtmagistrat Salzburg vom 10.01.1934, Zahl: Ordnungszahl 47
- Baubewilligungsbescheid über die Errichtung eines 6. dreistöckigen Wohnhauses an der Rudolf-Biebl-Straße vom Stadtmagistrat Salzburg vom 09.08.1935, Zahl: Bp./K./Gr.
- Bescheid über die Kollaudierung der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße vom Stadtmagistrat Salzburg vom 27.06.1936, Zahl: Ila/Sp/Du/1936
- Bestätigung über die Erfüllung der Forderungen Feuerbeschau der Magistratsabteilung V Zahl: V/2 30083/85 vom 03.04.1987
- Zeugnis über die bestimmungsgemäße Benützung vom Stadtmagistrat Salzburg vom 27.06.1936, Zahl: Ila/Sp/Du/1936
- Einreichpläne Wohnanlage Rudolf-Biebl-Straße erstellt durch die österreichische gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. aus 1930, 1932, 1935
- Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 13.07.2025
- Auszug aus Geographischen Informationssystem Altlasten [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at) vom 13.07.2025
- Kaufvertrag der Wohnung 35/2 vom 03.02.2012
- Bauzustandsgutachten der Firma PhysCon Ziviltechniker GmbH vom 18.03.2019
- Verschreibung Betriebskosten der Hausverwaltung „BUWOG“ vom 25.03.2025
- Jahresvorausschau 2025 der Hausverwaltung „BUWOG“ vom 01.12.2024
- Mietvereinbarung vom 03.11.2021

## Fachliteratur

- Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien, Manz Verlag, 2017
- Stabentheiner, LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien, Manz Verlag, 2. Auflage, 2005
- Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos, Sachverständige und ihre Gutachten, Wien, Manz Verlag, 3. Auflage, 2020
- Bienert / Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, Wien, ÖVI Immobilienakademie; 3. Auflage, 2014
- Seminarskripten der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH, Graz
- Fachzeitschrift „Sachverständige“ – Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Wien, Linde Verlag Ges.m.b.H.
- Fachzeitschrift „ZLB – Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Wien, Manz Verlag
- ÖNORMEN B1802-1 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen), B1802-2 (Discounted-Cash-Flow-Verfahren), B1802-3 (Residualwertverfahren), jeweils in der letzt gültigen Fassung

## **Vorbemerkungen**

### **Vertraulichkeitserklärung**

Der Sachverständige erklärt als Ersteller des nachfolgenden Gutachtens ausdrücklich, dass er diese Bewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

### **Aufmaß und Flächenprüfung**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes, wurde auf Basis der Flächenangaben vom Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39 erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010 berechnet.

### **Funktionsprüfung von Anlagen**

Bei der Befundaufnahme wurde keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen (Stromanschluss, Küche, Wasser-, Kanalanschluss) durchgeführt.

### **Kontaminierungsprüfung**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme erfolgte und keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, welche verunreinigt sind oder auf einer Deponie entsorgt werden müssen.

### **Genauigkeitsanforderung des Gutachtens**

Der im Gutachten angeführte Wert wurde nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

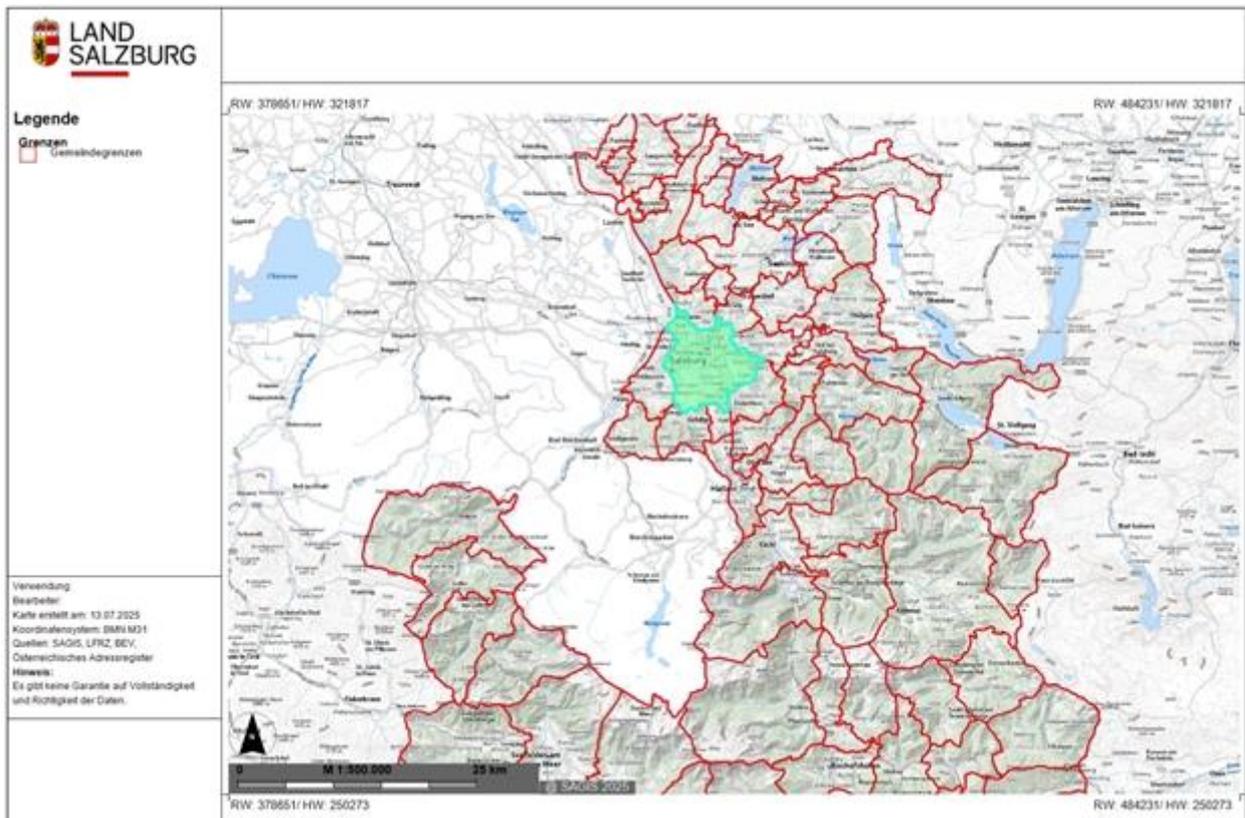
## Befund

### Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadt Salzburg. Die Stadt Salzburg liegt im Westen von Österreich und ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Salzburg. Sie befindet sich nahe der Grenze zu Deutschland, etwa 150 km östlich von München und rund 300 km westlich von Wien. Die Stadt liegt am Fluss Salzach und ist von den Alpen umgeben, was ihr eine malerische Kulisse verleiht.

Salzburg ist bekannt für seine historische Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, sowie als Geburtsstadt von Wolfgang Amadeus Mozart.

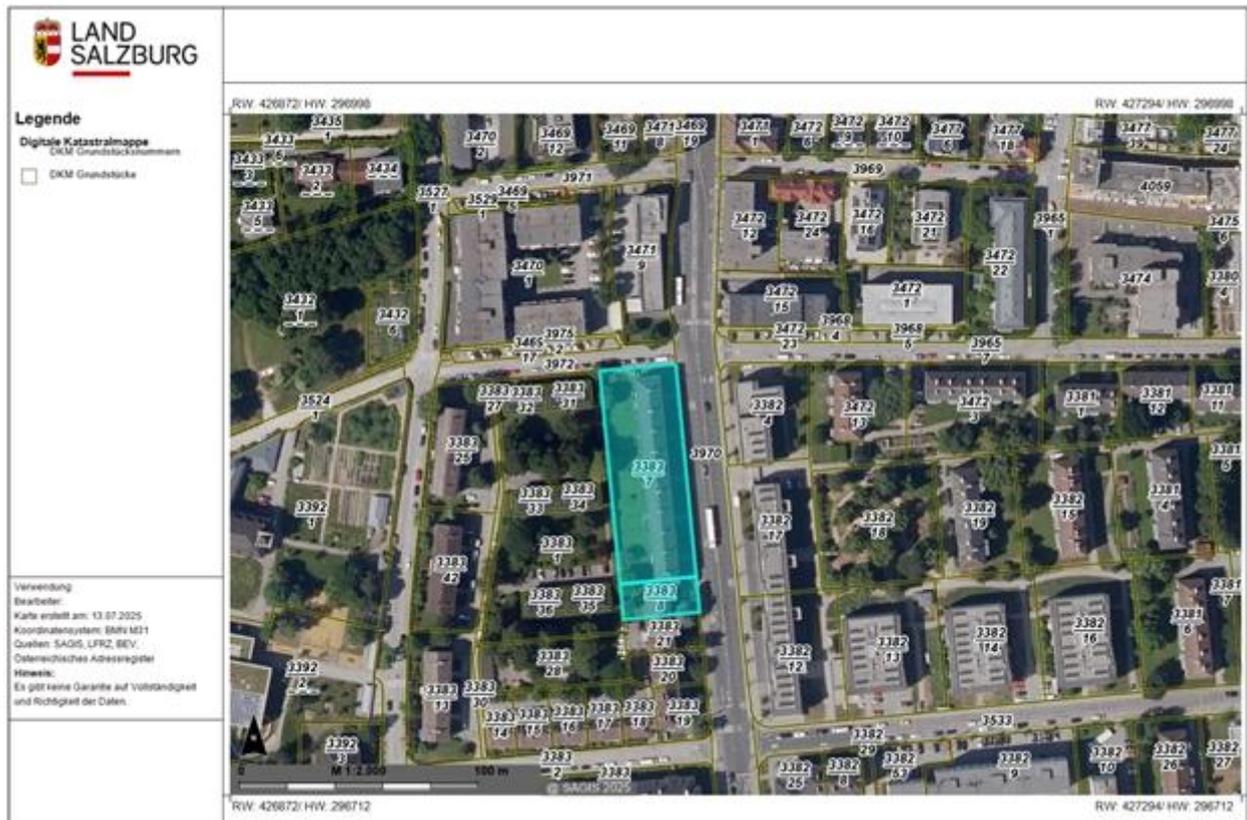
Die Stadt Salzburg hat eine Fläche von 65,65 km<sup>2</sup> und zählt 158.429 Einwohner (Stand 1.1.2025).



Gemeindegrenzen SAGIS Online vom 13.07.2025

## Mikrolage

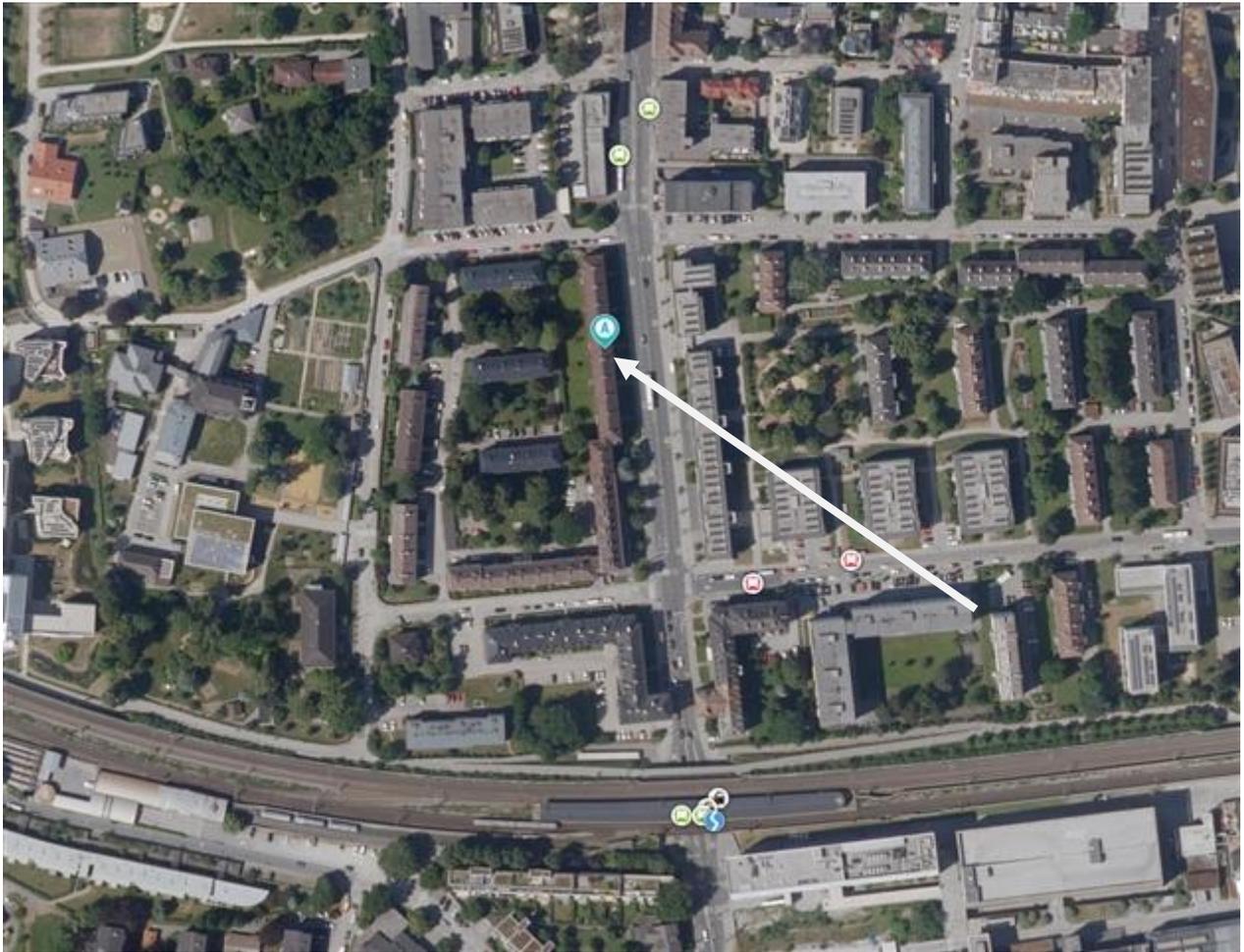
Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden sich im Stadtteil "Lehen" direkt an der Rudolf-Biebl-Straße. Die Rudolf-Biebl-Straße ist Teil der Wiener Straße (B1) und eine wichtige Ost-West-Verbindungsroute. Sie verläuft von der Kreuzung Aiglhofstraße bis zur Ignaz-Harrer-Straße.



Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 13.07.2025

## Erreichbarkeit

Die unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bewerten. Die S-Bahn-Station „Salzburg Aiglhof“ sowie mehrere Bus- und Obus-Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.



Fahrplan aus [www.salzburg-verkehr.at](http://www.salzburg-verkehr.at) vom 13.07.2025

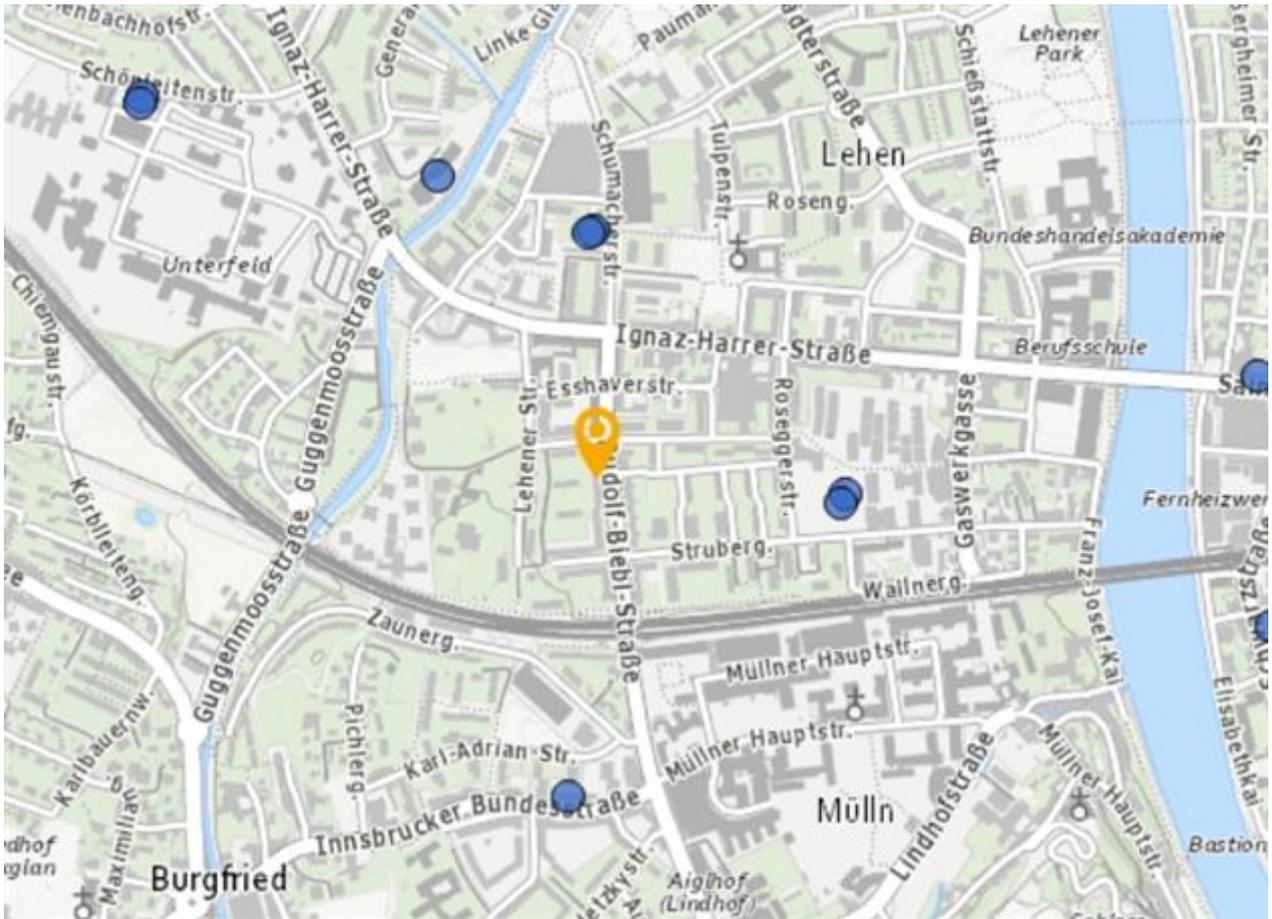
## Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie der westliche Zugang zum Landeskrankenhaus Salzburg.

Lagetypisch besteht eine gute infrastrukturelle Ausstattung mit einem Angebot an öffentlichen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen (Schulen), Sportstätten, medizinischer Versorgung (Ärzte), Tankstellen sowie weiteren Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

## Sendeanlagen

Laut Abfrage des Senderkatasters befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Mobilfunksendeanlagen.



Mobilfunk- und Rundfunkstationen aus senderkataster.at vom 13.07.2025

## Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheit an alle zum Betrieb notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, angeschlossen.

Diese sind:

- Wasserversorgung durch die Salzburg AG
- Altwasserentsorgung durch die Stadt Salzburg
- Stromversorgung durch die Salzburg AG

## Zugang / Parkplatz

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt unmittelbar über die Rudolf-Biebl-Straße, welche im öffentlichen Eigentum ist. Auf dem Grundstück befinden sich weder zugeordnete noch allgemein nutzbare Stellplätze.

## Grundstück

## Lärminfo

Laut der Lärmkarte des Bundesministeriums (<https://maps.laerminfo.at>) ist für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile **eine Lärmbelastung** ausgewiesen.



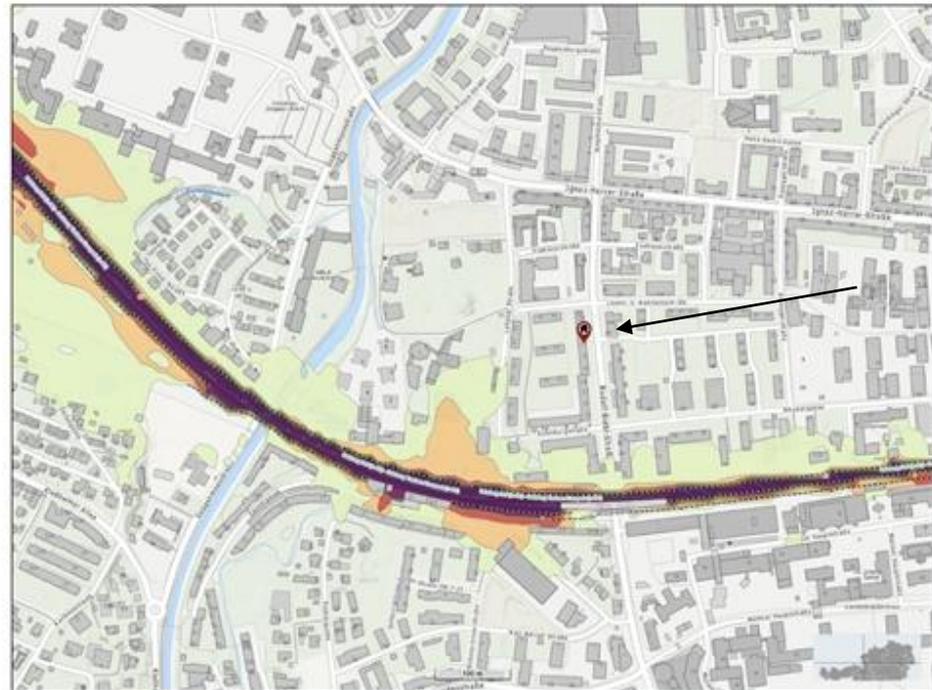
Straße 2022 Landesstraße 24h aus laerminfo.at vom 13.07.2025

### 2022 Eisenbahn: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptstrecken in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

### Schiene 2022 - Eisenbahnen - 24h



Suche: Rudolf-Bleibl-Strasse 35  
Adresse

Maßstab: 1 : 5.680

© BMMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 13.7.2025

<https://maps.laerminfo.at>

Schiene 2022 - 24h aus Laerminfo.at vom 13.07.2025

### 2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

### Flugverkehr 2022 - 24h



Suche: Rudolf-Bleibl-Strasse 35  
Adresse  
Rudolf-Bleibl-Strasse 35, 5020 Salzburg  
47.80978°N/13.02620°E  
Seehöhe: 418 m

Maßstab: 1 : 22.700

© BMMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

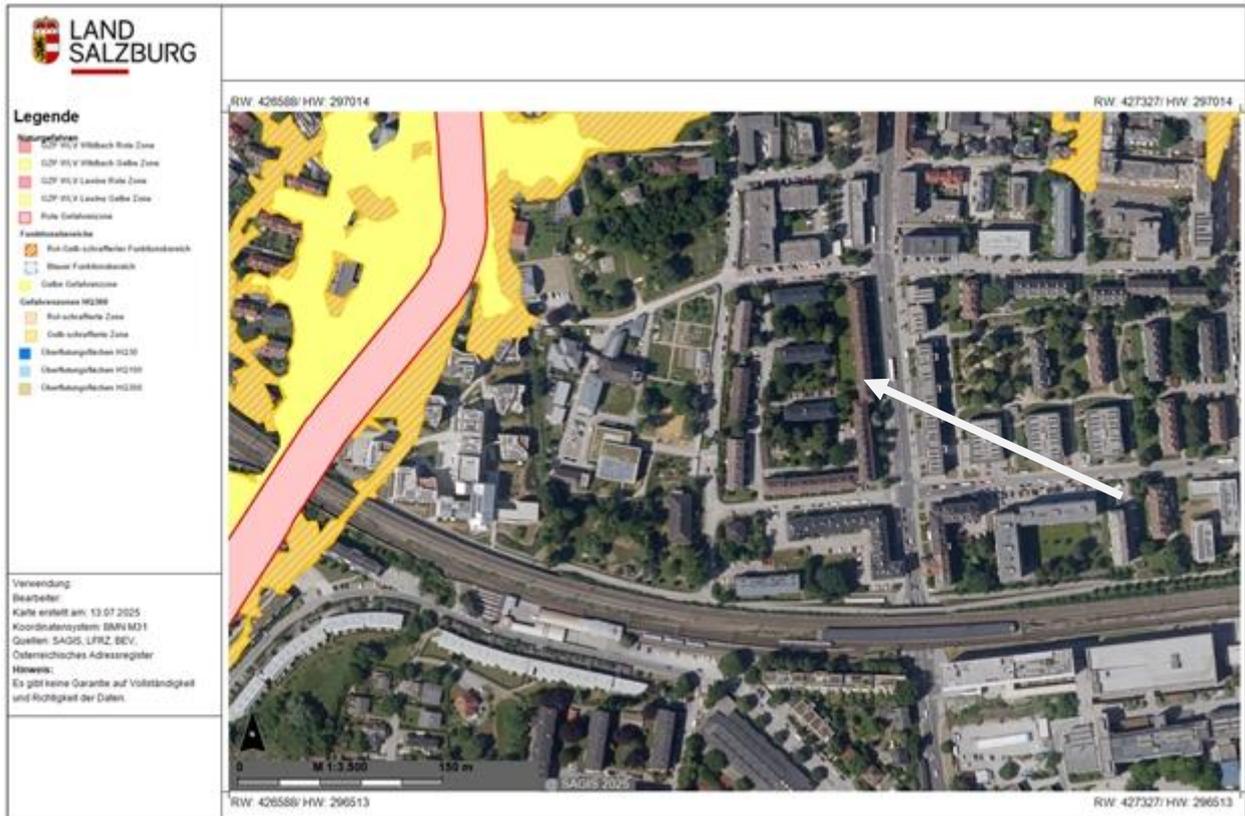
Druckdatum: 13.7.2025

<https://maps.laerminfo.at>

Flugverkehr 2022 - 24h aus Laerminfo.at vom 13.07.2025

## Naturgefahren bzw. Gefahrenzonen

Im geografischen Informationssystem des Landes Salzburg (SAGIS) wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **kein Risiko aufgrund von Naturgefahren** ausgewiesen.



Gefahrenzonenplan SAGIS Online vom 13.07.2025

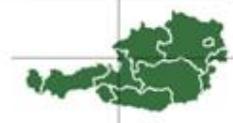
## Kontaminierungsrisiko

Unter Kontaminierung ist eine Veränderung der natürlichen Beschaffenheit des Untergrunds, des Wassers, der Luft oder Baulichkeiten zu verstehen, welche schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben kann und in Folge zu erhöhten Kosten und Risiken bei der Verwertung der Liegenschaft führen kann.

Die gegenständliche Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine schädlichen Materialien oder Stoffe verwendet wurden und daher keine Kontaminierung vorliegt.

Die Bodenstruktur sowie die Tragfähigkeit des Bodens konnten nicht untersucht werden.

Weiters wurde eine Abfrage im Geografischen Informationssystem Altlasten durchgeführt.



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

#### Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast
- dekontaminiert
- Altlast vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen

### Verwaltungslayer

- Grundstücke
- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Salzburg, Rudolf-Biebl-Straße 35 (Adresse)"

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

Sonntag, 13. Juli 2025

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

Seite: 1 / 1

Auszug aus Geographischen Informationssystem Altlasten [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at) vom 13.07.2025

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Es werden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt und wird daher jede Haftung aus diesem Titel ausgeschlossen.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme einer nicht kontaminierten Liegenschaft.

### Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan regelt die geordnete Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes durch die Festlegung der Nutzungskategorien Bauland, Verkehrsflächen und Grünland.



Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg Online Stand: 15.01.2025

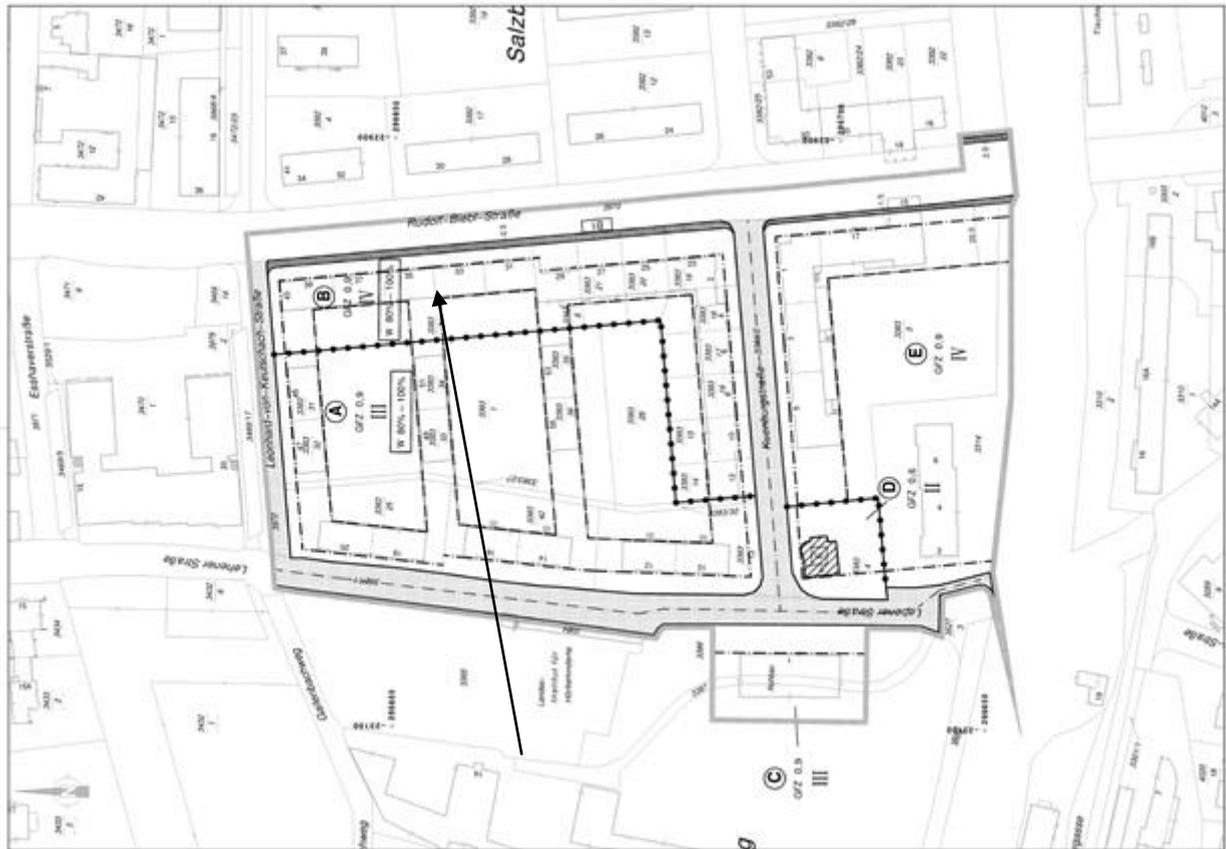


Flächenwidmungsplan SAGIS Online vom 13.07.2025

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen und befindet sich im erweiterten Wohngebiet.

## Bebauungsplan

Laut Bebauungsplan der Grundstufe ‚Lehen Süd 7/G1, der Stadt Salzburg vom 16.06.1999 liegt die Liegenschaft im Teilgebiet B. Die zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,9. Hinsichtlich der Nutzung ist gemäß Plan eine Wohnnutzung im Ausmaß von mindestens 80 % bis maximal 100 % der Geschosßfläche zulässig.



Bebauungsplan der Grundstufe, Lehen Süd 7/G1, der Stadt Salzburg vom 16.06.1999

### Digitale Katastermappe

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



Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 13.07.2025

## Emissionen

Beeinträchtigungen, die über die Ortsüblichkeit hinausgehen und die den Wert der Liegenschaft beeinflussen könnten, sind mit Ausnahme der Lärmemissionen durch die unmittelbare Lage an der Rudolf-Biebl-Straße, nicht bekannt.

## Grundbuchrechtliche Situation

Grundbuchauszug vom 14.07.2025

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg EINLAGEZAHL 30259  
BEZIRKSGERICHT Salzburg  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3460/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
3383/7 GST-Fläche 2874  
Bauf.(10) 862  
Gärten(10) 2012 Rudolf-Biebl-Straße 39  
Leonh.-v.-Keutschach-Str. 43  
Rudolf-Biebl-Straße 35  
Rudolf-Biebl-Straße 31  
Rudolf-Biebl-Straße 33  
Rudolf-Biebl-Straße 37  
3383/8 GST-Fläche 477  
Bauf.(10) 161  
Gärten(10) 316 Rudolf-Biebl-Straße 29  
GESAMTFLÄCHE 3351  
Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 2206/1964 Sicherheitszone hins aller Gst GB Salzburg  
3 a 8745/1995 Einbeziehung Gst 4476 in Gst 3383/8  
4 a 11176/2009 Zuschreibung Gst 3383/7 aus EZ 256  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
27 ANTEIL: 128/6614  
Sladjana Kondic  
GEB: 1972-09-14 ADR: General-Arnold-Straße 17 Top 25, Salzburg 5020  
e 3152/2011 Teilung des Anteils  
f 3152/2011 Wohnungseigentum an Wohnung 35/2  
h 21828/2012 IM RANG 1618/2012 Kaufvertrag 2012-01-18 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
8 a 3152/2011 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt K Kauf- und  
Wohnungseigentumsvertrag 2010-12-15  
11 auf Anteil B-LNR 27  
a 21829/2012 Pfandurkunde 2012-01-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--  
für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft  
(FN 34761w)  
c gelöscht  
33 auf Anteil B-LNR 27  
a 3460/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 48.050,62 samt 1,19 % Z  
(vierteljährlich; kapitalisiert) ab 25.2.2025, Kosten EUR  
3.044,73 samt 4 % Z seit 25.2.2025, Antragskosten EUR  
1.607,06 für Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft  
(FN 034761w)  
(6 E 1457/25i)  
siehe C-LNR 11  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 14.07.2025 21:11:23

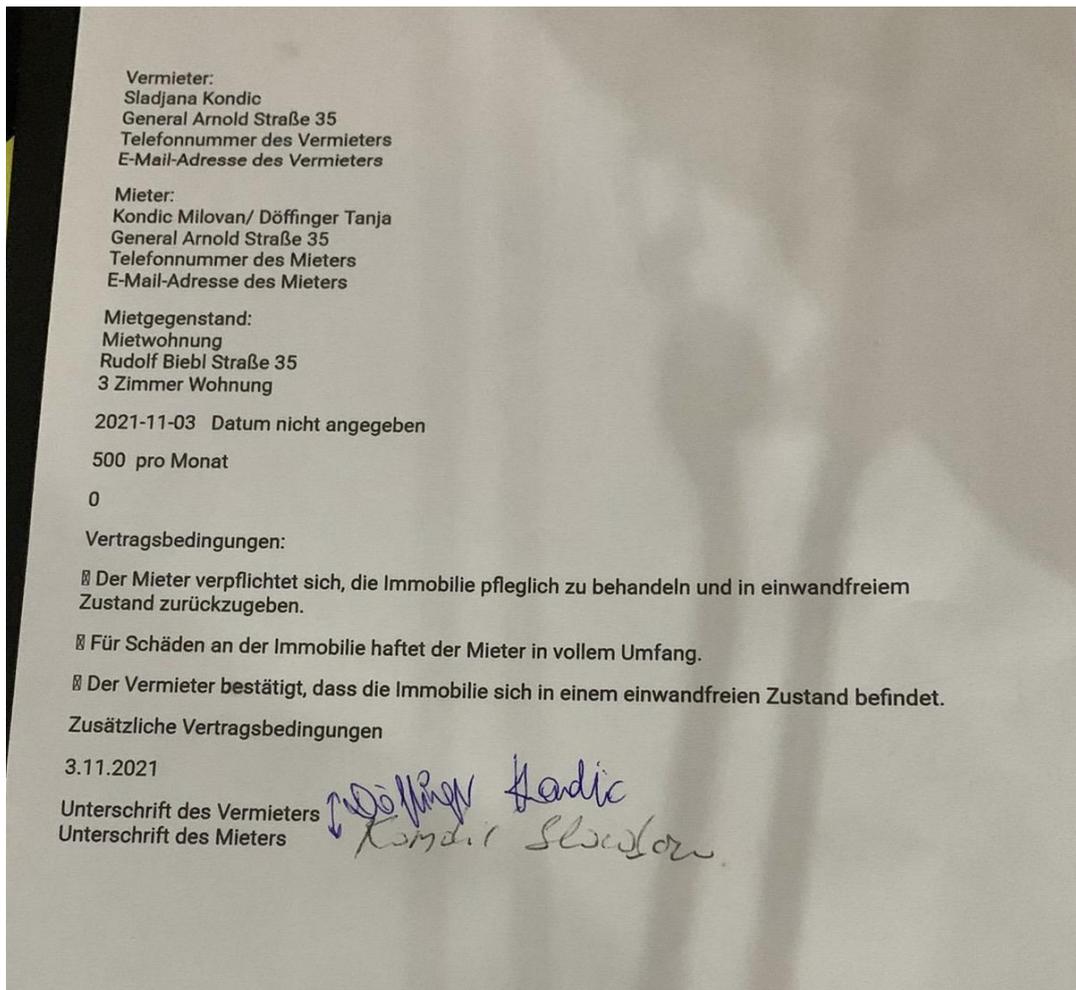
## **Rechte und Lasten**

Gemäß § 9 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz hat das Bewertungsgutachten Rechte und Lasten der Sache zu bewerten, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Gemäß Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 15.12.2010 (TZ 3152/2011) wurde vereinbart, dass abweichend vom gesetzlichen Normschlüssel des § 32 Abs. 1 WEG 2002 die Aufteilung der Betriebskosten und der Beiträge zur Rücklage gem. § 31 WEG 2002, sowie der sonstigen Bewirtschaftungskosten gemäß § 16 WGG im Verhältnis der einzelnen Wohnungen zur Verrechnungsfläche aller Wohnungen anstelle der Miteigentumsanteile zu erfolgen hat. Außerdem wurde vereinbart, dass die Verrechnungsflächen aufgrund der bisherigen Betriebskostenabrechnung und aufgrund des vom Land Salzburg für die Wohnbauförderung geführten Verrechnungsschlüssel maßgeblich sind und nicht die im Nutzwertgutachten angeführten Flächen.

Das im Grundbuch eingetragene Pfandrecht (TZ 21829/2012) sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens (TZ 3460/2025) sind nicht bewertungsrelevant.

Im Zuge der Befundaufnahme am 11.07.2025 wurde die Mieterin der Wohnung Rudolf-Biebl-Straße 35 Top 2 befragt. Laut ihrer eigenen Auskunft handelt es sich um ein Mietverhältnis zwischen der Eigentümerin, Frau Sladjana Kondic, und Sohn, Milovan Kondic sowie Tanja Döffinger als Mieter. Hierfür wurde am 30.07.2025 folgende Vereinbarung vorgelegt:



Mietvereinbarung vom 03.11.2021

Die vorgelegte Mietvereinbarung ist sehr knappgehalten und enthält keine Angaben zur Mietdauer. Aus diesem Grund ist von einem **unbefristeten Mietverhältnis** auszugehen. Weiters finden sich keine Informationen über eine allfällige Kautions- oder über mitvermietete Gegenstände. Eine Wertsicherung der Miete ist aus dem vorgelegten Dokument ebenfalls nicht ersichtlich.

Laut Auskunft der Mieterin im Zuge der Befundaufnahme am 11.07.2025 wurde mitgeteilt, dass die monatliche Miete € 500,- beträgt. Die Betriebskosten sind darin nicht enthalten.

Eine Einsicht in weitere mietrechtliche Unterlagen oder Zahlungsbelege war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht möglich.

Für die gegenständliche Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem vereinbarten Mietzins um eine Nettomiete handelt und die monatlichen Betriebskosten von den Mietern direkt getragen werden.

## Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Wohnung wurde von der Österreichischen Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft m.b.H. errichtet und unterliegt daher den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass im Falle einer Vermietung die Mietzinsbildung gemäß den einschlägigen Regelungen des § 20 WGG zu erfolgen hat. Nach Angaben der Hausverwaltung „BUWOG“ bestand vor dem Kauf der Wohnung kein Mietverhältnis zwischen Frau Sladjana Kondic und dem damaligen Eigentümer (BUWOG).

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Wohnungen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, zur Eigennutzung vorgesehen sind und nicht als Anlageobjekte dienen.

## Gebäude

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der Stadt Salzburg im nördlichen Stadtgebiet Lehen. Die Aufschließung erfolgt über die öffentliche Rudolf-Biebl-Straße, welche eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Hauptverkehrsader in der Stadt Salzburg ist und zwischen der Ignaz-Harrer-Straße im Norden und den Landeskrankenanstalten im Süden verläuft. Zum gegenständlichen Objekt gibt es keine Parkplätze. Die Objekte weisen die Orientierungsnummern Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39, auf.



Das Grundstück ist eben.

Auf der Liegenschaft wurde nach den Plänen, erstellt durch die österreichische gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H. aus 1930, 1932, 1935 eine Bebauung bestehend aus sechs gekuppelten Mehrfamilienwohnhäuser. Die Baukörper bestehen aus Untergeschoß, Erdgeschoß und 1-3 Obergeschoßen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoß.

Laut Baubewilligungsbescheide über die Errichtung der Baublöcke 1 und 3 an der Rudolf-Biebl-Straße vom Stadtmagistrat Salzburg vom 03.07.1930, Zahl Ordnungszahl 47, dem Baubewilligungsbescheid über die Errichtung von fünf Wohnhäusern an der Rudolf-Biebl-Straße vom Stadtmagistrat Salzburg vom 10.01.1934, Zahl Ordnungszahl 47 sowie dem Baubewilligungsbescheid über die Errichtung eines 6. dreistöckigen Wohnhauses an der Rudolf-Biebl-Straße vom Stadtmagistrat Salzburg vom 09.08.1935, Zahl Bp./K./Gr. sind im gegenständlichen Objekt 48 Wohneinheiten. Die interne Erschließung der gegenständlichen Objekte erfolgt über die innenliegenden Treppenhäuser. Im gegenständlichen Treppenhaus ist kein Personenaufzug vorhanden. Im Kellergeschoß befinden sich die Kellerabteile sowie die im allgemeinen Eigentum befindliche Nebenräume. Im Dachgeschoß befinden sich die zugeteilten Dachbodenabteile.

Die Einsichtnahme in den Bauakt ergab keine Hinweise auf baurechtliche Unstimmigkeiten oder Abweichungen.

Das Objekt wurde in Massivbauweise ausgeführt. Im Bauakt konnte keine Baubeschreibung aufgefunden werden, jedoch liegt ein Bauzustandsgutachten der Firma PhysCon Ziviltechniker GmbH vom 18.03.2019 auf.



# BAUZUSTANDSGUTACHTEN

im Sinne des §37 Abs. 4 WEG

Es wurden nur die allgemeinen Teile des Objektes begutachtet. Die Begutachtung erfolgte visuell und zerstörungsfrei. Der Zustand der technischen Installationen wie Elektroinstallation, Wasser- und Kanalanschluss, Blitzschutz, sind nur insofern Bestandteil dieses Gutachtens, als dass etwaige Missstände durch den Bautechnischen Sachverständigen visuell beurteilt werden konnten.

**OBJEKT:** Rudolf-Biebl-Straße 29,31,33,35,37,39  
5020 Salzburg  
(Obj. Nr. 592)

**AUFTRAGGEBER:** BUWOG AG  
Hietzinger Kai 131  
1130 Wien

**DATUM DER PRÜFUNG:** 07.03.2019

**PRÜFORGAN:** PhysCon Ziviltechniker GmbH  
Ludwig Kaiser-Straße 2  
3021 Pressbaum

**FERTIGUNG ZIVILTECHNIKER:**



**DATUM:** 18.03.2019  
**SEITEN:** 12 A4  
**GZ:** 17-032-028\_BZ-GA



**Angaben zum begutachteten Objekt:**

GST-Adresse: Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39, 5020 Salzburg

Objektbeschreibung:

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 3 Obergeschoßen, sowie einem nicht ausgebautem Dachgeschoß. Das Objekt ist in Massivbauweise errichtet.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich:

Gebäude	1
Stiegen/Häuser insgesamt	6

KFZ-Abstellplätze vorhanden	JA	Nein
im Freien		
überdacht		
in freistehenden Einzelgaragen		
in Garage		
in der Tiefgarage		





**Bei folgenden Gewerken / Bauteilen ist in absehbarer Zeit mit einem erhöhten Erhaltungsaufwand im Sinne des §37 Abs. 4 WEG zu rechnen:**

**LEGENDE:**

BEFUND:	ZEITRAUM:	SYMBOL:
Reparatur-Bedarf	In absehbarer Zeit bis 10 Jahre	<b>X</b>
Gefahr in Verzug	Sofort	<b>!</b>

**Erhöhter Erhaltungsaufwand:**

BAUTEIL / ART DES MANGELS	LAGE	ZU- STAND	BEMERKUNG	FOTO Nr.
Fassade	Allgemein	<b>X</b>	wegen mangelhafter Armierung: tlw. Plattenabzeichnungen, Rissbildungen, Putzschäden = Feuchtigkeitseintritt möglich	1 - 6
	Haus Nr. 29	<b>X</b>	scharfkantige Wasserspeier bei der Loggia im Erdgeschoß sind zu ersetzen	7 + 8
	Allgemein	<b>X</b>	der Loggien/Balkone tlw. verwittert/verfärbt	9 + 10
Fassadensockel	Allgemein	<b>X</b>	Nässeschäden, aufsteigende Feuchtigkeit, Abplatzungen, Verwitterung	8 + 11
		<b>X</b>	Anschlusssockel zu Traufenpflaster - offene Fugen, beginnender Bewuchs, Feuchtigkeitseintritt und Substanzschädigung möglich	12
Untersichten Balkone/Loggien	Allgemein	<b>X</b>	tlw. Putzabplatzungen, Feuchteschäden	13
Kamin-/Lüftungsköpfe	Dach	<b>X</b>	Kaminanschlüsse zu Dachhaut augenscheinlich mangelhaft (Wassereintritt möglich)	14
	Dachboden	<b>X</b>	Wassereintritt durch die Kamine	
Dachstuhl	Dachboden	<b>X</b>	Wasserschäden, Verfärbungen (augenscheinlich Wassereintritt alt)	
Wand- / Deckenflächen (Risse, Abplatzungen)	Keller allgemein	<b>X</b>	Nässeschäden, aufsteigende Feuchtigkeit, Abplatzungen	15 + 16
Bodenbelag (Unebenheiten/Risse,...)		<b>X</b>	allgemein leichte Fehlstellen	17 + 18

**Anmerkung:**

Die in 2017 und 2018 aufgenommenen o.a. Mängel (ohne Fotos) der Kamin-/Lüftungsköpfe und des Dachstuhls konnten in 2019 nicht begangen/besichtigt werden und wird daher angenommen, dass diese Mängel bislang noch nicht behoben wurden.

Das Objekt befindet sich in einem altersgemäß normalen Zustand.

### **Wohnungsbeschreibung bzw. Beschreibung der Einheit**

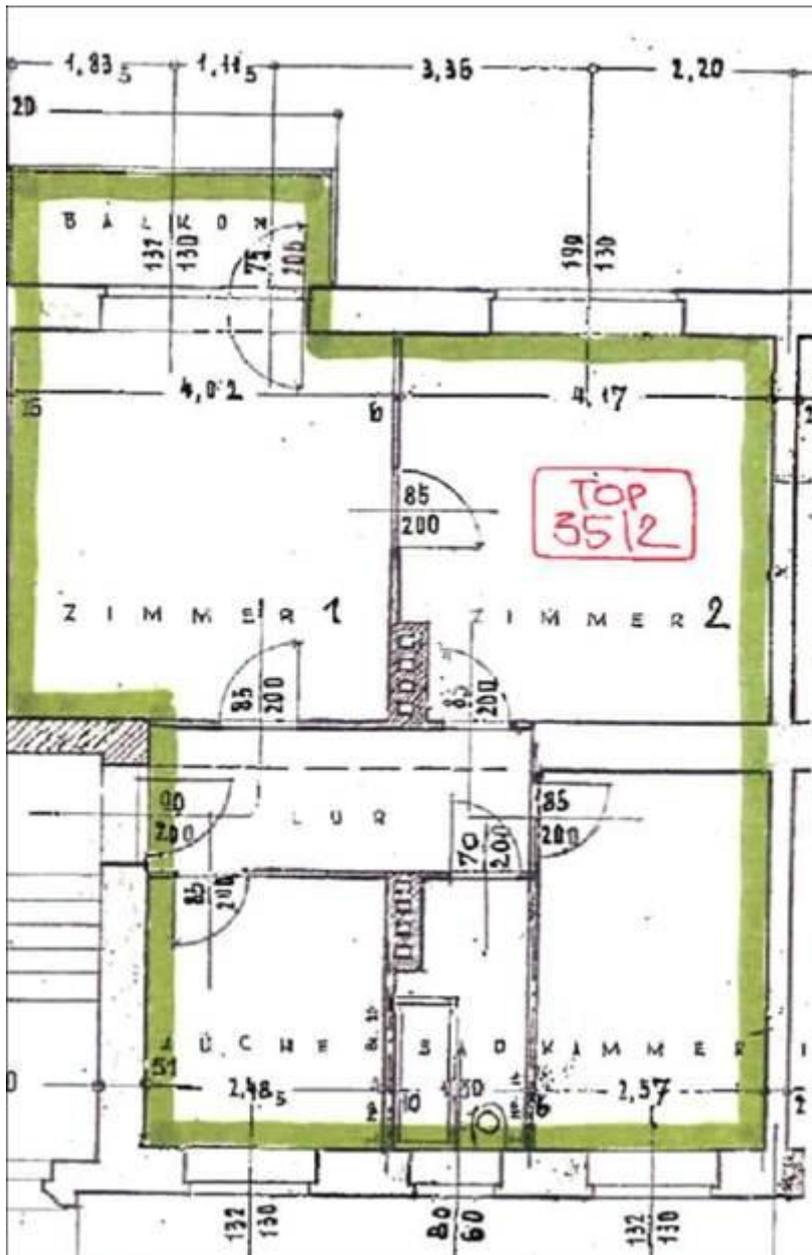
Bei den gegenständlichen Wohnungseigentumsanteilen handelt es sich um eine 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung des 1936 bezogenen Gebäudes. Die Wohnung ist nach Westen ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt laut Schnitt Etagenhaus Salzburg 2,8 m, allerdings wurden die Decken in der gegenständlichen Wohnung teilweise abgehängt und beträgt daher ca. 2,7 m.

Die Aufschließung erfolgt über die innenliegende Treppe.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt derzeit über eine Gastherme der Marke Buderus. Ursprünglich wurde die Einheit mittels Einzelofen beheizt; dieser befindet sich noch in der Wohnung, seine Funktionsfähigkeit konnte jedoch nicht überprüft werden. Laut Angaben der Mieterin wurde im Vorraum, in der Küche sowie im Badezimmer eine Fußbodenheizung installiert, welche jedoch derzeit nicht funktionsfähig ist. Da die Fußbodenheizung im ursprünglichen Ausbauzustand nicht vorgesehen war, wird im Rahmen der Bewertung kein gesonderter Abzug für diesen Ausstattungsbestandteil vorgenommen.

Die gesamte Wohnung ist mit zweifach verglasten Kunststofffenster ausgestattet.

Die gegenständliche Einheit wurde laut der Mieterin im Jahre 2012 saniert.



Wohnungsplan aus Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39 erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010

### Wohnungszugangstüre:

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das innenliegende Treppenhaus. Die Wohnungszugangstür ist weiß ausgeführt und verfügt über einen Türspion, einen Innen-Türdrücker sowie einen außenliegenden Türknauf.

**Vorraum:**

Vom Vorraum aus sind sämtliche Räume der Wohnung zentral begehbar. Die Wände sind in einem hellen Beigeton gehalten, der Boden ist mit beigeen Fliesen ausgelegt. Im Vorraum befindet sich zudem der Zugang zum Einzelofen, über den die ursprüngliche Beheizung der Wohnung erfolgte. Die Beleuchtung erfolgt mittels in der Decke integrierte Spotsleuchten.



**Kammer:**

Über eine weiße Tür mit passender weißer Türzarge gelangt man in die als Kinderzimmer genutzte Kammer. Die Bezeichnung ‚Kammer‘ bezieht sich lediglich auf die vergleichsweise geringe Raumgröße; funktional handelt es sich um einen vollwertigen Wohnraum.

Der Raum ist nach Osten ausgerichtet und mit einem Vinylboden ausgestattet. Die Wände und die Decke sind überwiegend weiß gestrichen, die Wand zum angrenzenden Schlafzimmer wurde in Grau ausgeführt.

Das ostseitige Fenster verfügt über einen Rollladen sowie über eine innenliegende Jalousie als Sichtschutz.



### Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer ist westseitig ausgerichtet und mit einem Vinylboden ausgestattet. Abweichend von der ursprünglichen Eintragung im Plan wurde die Trennwand zwischen Schlafzimmer und Wohnzimmer versetzt, wodurch das Schlafzimmer über eine geringere und das Wohnzimmer über eine größere Wohnfläche verfügt.

Die Wände sind teils weiß, teils grau gestrichen, die Decke ist weiß gehalten und abgehängt. Die Beleuchtung erfolgt über eine indirekte Lichtquelle, die in die abgehängte Decke integriert ist.

Das große Fenster ist aus Kunststoff gefertigt, ostseitig ausgerichtet und mit innenliegenden Jalousien ausgestattet.

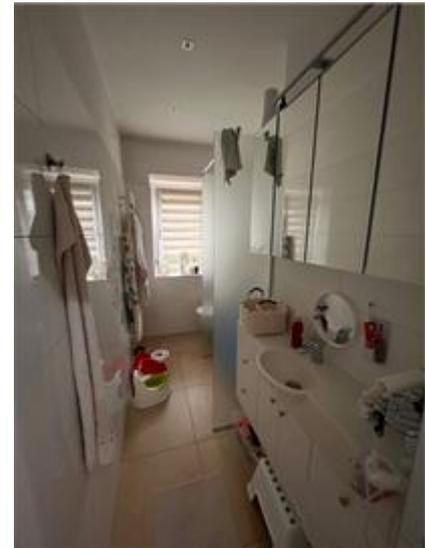


### **Bad:**

Das Badezimmer ist über eine weiße Schiebetür vom Vorraum aus zugänglich. Es ist ausgestattet mit einem Waschbecken samt Unter- und Oberschränken, einer bodengleich begehbaren Dusche mit seitlich angebrachten, relativ kurzen Glaselementen, einem wandhängenden WC mit integriertem Unterputzspülkasten sowie einem Handtuchrockner.

Der Boden ist mit beige Fliesen versehen, die Wände sind bis zur Oberkante der Türzarge mit weißen Fliesen verfliest.

Ein nach Osten ausgerichtetes Fenster sorgt für Tageslicht und ist mit einem Rollladen ausgestattet.



### **Küche:**

Vom Vorraum gelangt man durch eine Schiebetüre in die Küche. Die Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden. Laut Auskunft der Mieterin wurde die Einbauküche im Jahre 2012 erneuert. Sie verfügt über weiße Fronten und eine graue Arbeitsplatte. Die Küche befindet sich in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand und ist mit einem Geschirrspüler sowie einem Backofen mit Cerankochfeld der Marke Zanker ausgestattet. Sowohl der Einbaukühlschrank als auch der frei stehende Kühlschrank gehören zum Wohnungsinventar. Die Waschmaschine sowie die Kleingeräte sind Eigentum der Mieterin. Die Gasterne befindet sich ebenfalls in der Küche. Das östliche gelegene Fenster ist mit innenliegenden Jalousien als Sichtschutz ausgestattet. Der Boden ist mit beige Fliesen versehen, die Wände in einem hellen Beigeton gestrichen. Die Decke ist teilweise abgehängt und Spotleuchten versehen.





### **Wohnzimmer:**

Das Wohnzimmer ist über eine weiße Tür mit weißer Holzcharge zugänglich. Die abgehängte Decke ist mit integrierten Einbauspots ausgestattet, welche der Raumbeleuchtung dienen. In diesem Raum befindet sich zudem die Gegensprechanlage. Der Boden ist mit Vinyl ausgelegt. Die Wände sowie die Decke sind weiß gestrichen, eine Wand wurde in Grau ausgeführt.

Die Wand zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer wurde – abweichend vom ursprünglichen Plan – versetzt, wodurch das Wohnzimmer eine größere Wohnfläche aufweist.

Im Wohnzimmer ist ein Einzelofen in den offenen Kamin integriert, dessen Beheizung vom Vorraum aus erfolgt.

Über eine Balkontür mit zweiflügeligem Fenster gelangt man auf die vorgelagerte Loggia. Zur Beschattung sind außenliegende Rollläden vorhanden.



**Balkon:**

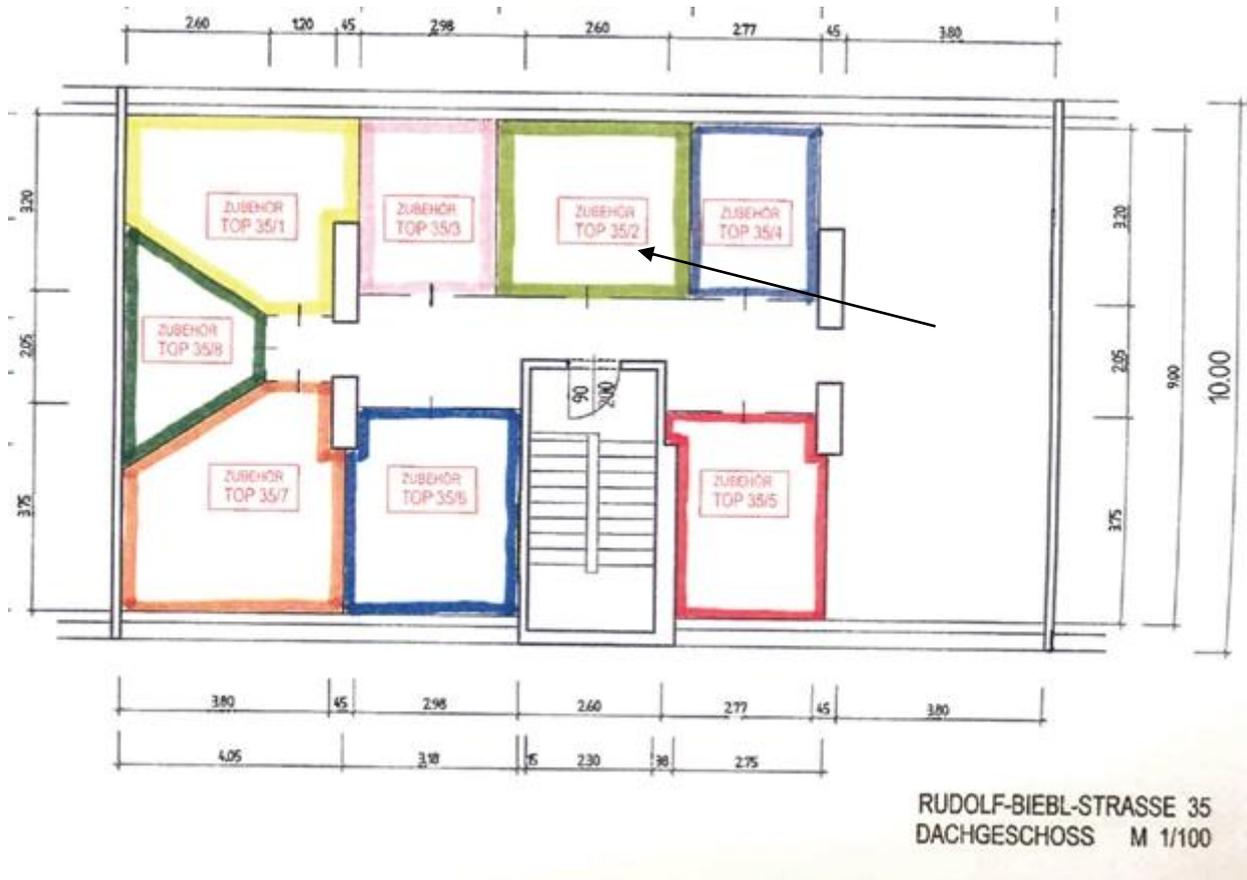
Der Boden des Balkons ist mit beige Fliesen belegt. Das Geländer besteht aus einer massiven Konstruktion, welche mit Blech verkleidet ist. Als Sichtschutz dient ein älteres Glaselement, das bereits deutliche Gebrauchsspuren aufweist.



**Zubehör Dachbodenabteil Top 35/2:**

Laut dem Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010, ist der gegenständlichen Wohnung das Dachbodenabteil Top 35/2 mit einer Fläche von 11,20 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Im Rahmen der Befundaufnahme teilte die Mieterin mit, dass ihr dieses Abteil bislang nicht bekannt war und es von ihr auch nicht genutzt wird. Eine Besichtigung des Dachbodenabteils war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht möglich.

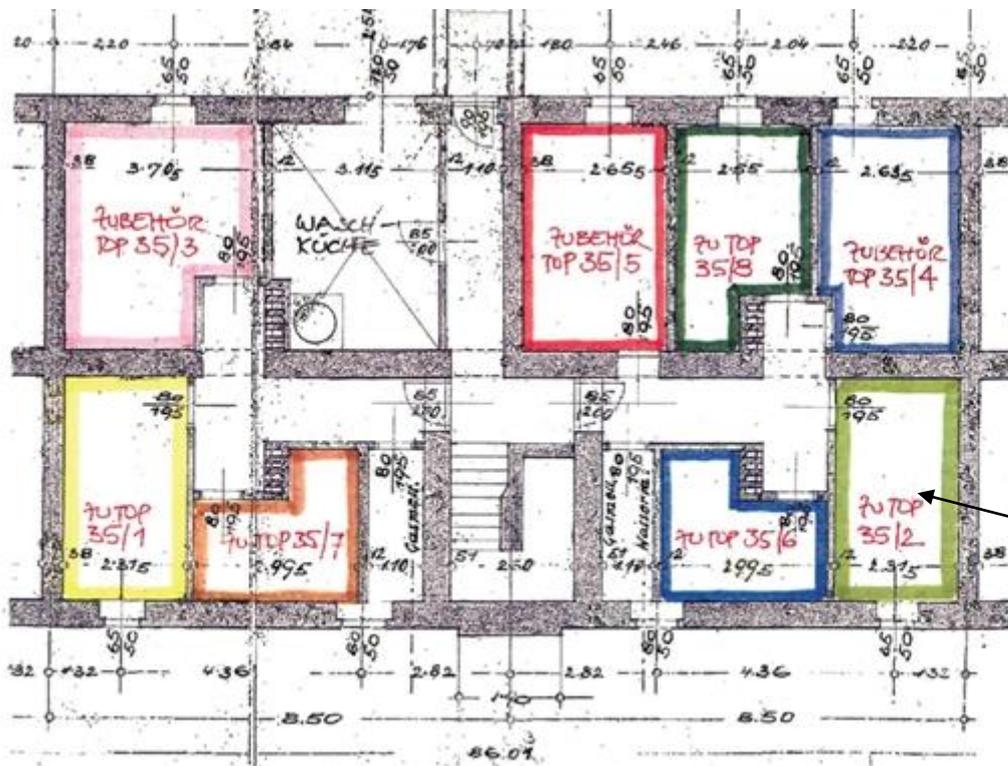


Dachgeschoßplan aus Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010

**Kellerabteil Nr. 35/2:**

Laut dem Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010, ist der gegenständlichen Wohnung das Kellerabteil 35/2 mit einer Nutzfläche von 10,76 m<sup>2</sup> zugewiesen.

Das Abteil verfügt über ein Kellerfenster und ist über eine Holztür zugänglich.



Rudolf-Biebl-Straße 35  
Untergeschoss 1/100

Untergeschoßplan aus Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile im Inneren war anlässlich der Befundaufnahme als „**saniert, jedoch leicht abgewohnt**“, zu bezeichnen.

### **Auskünfte Hausverwaltung**

Folgende Auskünfte wurden von Frau Nicole Czermak (BUWOG) erteilt:

- Für 2026/2027 ist eine Elektrosanierung sowie eventuell eine Fassadensanierung geplant.
- Es gibt einen abweichenden Kostenaufteilungsschlüssel gemäß § 32 WEG. Die Abrechnung erfolgt gemäß Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzfläche.
- Weiters gibt es keine Benützungsregelungen.
- Es sind keine Parkplätze auf Eigengrund oder auf Fremdgrund vorhanden.
- Der Stand per 30.04.2025 am Rücklagenkonto beträgt € 273.055,73.
- Die monatliche Vorschreibung der Top 35/2 beträgt derzeit € 283,30. Die Vorschreibung beinhaltet: Bewirtschaftungskosten, Rücklage, Heizkosten sowie die Umsatzsteuer

<b>Neue Vorschreibung ab 01.04.2025</b>	<b>Netto Betrag</b>	<b>MWSt %</b>	<b>MWSt Betrag</b>	<b>Betrag</b>
Betriebskostenpauschalrate	153,96	10%	15,40	169,36
Verwaltungskosten (WEG)	30,22	10%	3,02	33,24
Rücklage (WEG)	80,70	0%	0,00	80,70
<b>Ergibt eine monatliche Belastung von</b>				<b>283,30</b>

Vorschreibung Betriebskosten der Hausverwaltung „BUWOG“ vom 25.03.2025

BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH  
Rathausstraße 1, 1010 Wien  
T +43 1 878 28 1130, F + 43 1 878 28 5299  
kundenmanagement@buwog.com



Im Namen der Eigentümergemeinschaft  
WEG Rudolf-Biebl-Straße 29,31,33,35,37,39, 5020  
USt-ID Nr. ATU96119345

Bearbeiterin	Servicecenter
Durchwahl	11 30
Datum	01.12.2024
E-Mail	kundenmanagement@buwog.com
Objekt	Wohnungseigentümergemeinschaft Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39 5020 Salzburg

An die  
Wohnungseigentümergemeinschaft  
Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39  
5020 Salzburg

**Jahresvorausschau 2025**  
WEG Rudolf-Biebl-Straße 29,31,33,35,37,39, 5020

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG) übermitteln wir Ihnen die jährliche Vorausschau:

Wir geben Ihnen den aktuellen Stand der Rücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft und die für das folgende Kalenderjahr in Aussicht genommenen Aufwendungen bekannt.

**1) Rücklage:**

a) Das monatliche Instandhaltungsaufkommen der Eigentümergeinschaft beträgt derzeit:

für 3.027,40 m <sup>2</sup> [dies entspricht gerundet 1,30 € pro m <sup>2</sup> ]	€	3.935,59
Stellplätze	€	0,00
monatliche Netto-Einnahmen aus Vermietung Garagen, Geschäften und sonstigen Räumlichkeiten	€	0,00
monatliches Gesamtaufkommen	€	3.935,59

b) Die Eigentümergeinschaft verfügt per 31.10.2024 über eine

Rücklage von € 249.290,19

**2) zukünftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten**

a) Laufende Instandhaltung

Erfahrungsgemäß fallen in der Liegenschaft im Laufe eines Jahres Instandhaltungskosten netto in Höhe von insgesamt € 12.597,82 an.

b) Erhaltungsarbeiten gem. § 28 WEG im Sinne des § 3 MRG

Für das Kalenderjahr 2025 sind derzeit folgende Erhaltungsmaßnahmen geplant, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen.

Maßnahmen	Plankosten netto
2025/2026 Sanierung E-Steigleitung bei negativem E-Befund	€ 160.000,00

Für die Folgejahre sind derzeit keine Erhaltungsmaßnahmen geplant.

Wir weisen gem. § 20 Abs 2 WEG auf jene Erhaltungsarbeiten hin, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und in größeren als einjährigen Abständen durchzuführen sind.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 24 WEG abgeändert werden.

#### c) Verbesserungsarbeiten gem. § 29 WEG

Diese umfassen gem. § 29 Abs. 1 WEG insbesondere Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über Erhaltungsmaßnahmen gem. § 28 WEG hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen. Für diese Arbeiten ist gem. § 29 Abs. WEG ein Mehrheitsbeschluss nach Miteigentumsanteilen zwingend notwendig. Und wird hierzu zur gegebenen Zeit ein Beschluss gefasst werden.

Für das Kalenderjahr 2025 sind derzeit keine Verbesserungsmaßnahmen geplant, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen.

Für die Folgejahre sind derzeit keine Verbesserungsarbeiten vorgesehen.

#### 3) Dotierung der Rücklage

Gemäß § 31 Abs. 1 WEG ist die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Bei der Festsetzung der Dotierung der Rücklage handelt es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und bedarf daher keiner Beschlussfassung. Es steht jedoch jedem Wohnungseigentümer zu, gem. § 20 Abs. 1 Z. 2 WEG die Bildung bzw. Erhöhung bzw. Verminderung mit einem bei Gericht gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Antrag einer angemessenen Rücklage zu begehren.

Mit Rücksicht auf die in den nächsten Jahren zu erwartenden Arbeiten wird ab 01.01.2025 ein monatlicher Rücklagenbeitrag in Höhe von € 3.935,56 eingehoben.

Für die Stellplätze gelangt zusätzlich eine monatliche Rücklage in Höhe von € 0,00 auf das Rücklagenkonto.

#### 4) Bewirtschaftungskosten

An vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten sind folgende jährliche Nettoaufwendungen zu erwarten:

Betriebs-/Telekabel-/Aufzugskosten	€ 84.067,86
Aufwendungen für Telekabel und/oder Aufzüge werden selbstverständlich nur berücksichtigt wenn ein Aufzug/Telekabel vorhanden ist.	
Heizkosten/Warmwasserkosten	€ 0,00
Summe Bewirtschaftungskosten 2025	€ 84.067,86

In den geschätzten Kosten sind Erhöhungen nur soweit berücksichtigt als sie derzeit bereits bekannt sind. Nähere Details entnehmen Sie Ihrer Vorschreibung, welche Ihnen gesondert übermittelt wird.

#### 5) Allgemeine Informationen

##### Wohnhausanlagen mit Hausbesorger/Hausbetreuer/Freier Dienstnehmer:

In Entsprechung des geltenden ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, insbesondere der §§ 3-4, 19-21, 25, 33-48 und 60-72, in den umfangreiche Schutzbestimmungen und Vorkehrungsmaßnahmen geregelt sind, die den Arbeitgeber treffen, weisen wir darauf hin, dass die Kosten der Evaluierung des Arbeitsplatzes von

Seite 2 von 3

UID ATU37969307  
Firmenbuch-Nr. 123812 b  
Handelsgericht Wien

St.Nr. 09 460/0384  
Firmensitz: Wien

[www.buwog.at](http://www.buwog.at)

Hausbesorgern, bzw. von freien Dienstnehmern im Rahmen der Betriebskosten zu tragen sind.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und wünschen Ihnen und Ihrer Familie frohe Weihnachten, erholsame Feiertage und einen guten Start ins neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen  
**BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH**

Jahresvorausschau 2025 der Hausverwaltung „BUWOG“ vom 01.12.2024

## Nutzwertgutachten

Laut Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010, verfügt die Top 35/2 über eine Wohnnutzfläche von 63,43 m<sup>2</sup>, über einen Balkon mit 4,58 m<sup>2</sup> sowie als Zubehör einen Keller mit 10,76 m<sup>2</sup> und einen Dachbodenabstellraum mit 11,20 m<sup>2</sup> und somit 128/6614 Anteilen. Der gegenständlichen Top 35/2 ist kein Abstellplatz zugeordnet. Die Flächenangaben wurden dem Nutzwertgutachten entnommen, und es wurde hier keine Nachmessung vorgenommen.

<b>35/2</b>	<b>Wohnung</b>					
EG	Vorraum	+ 4,09 x 1,58	6,45			
	Küche	+ 2,49 x 2,98	7,41			
	Zimmer 2	+ 4,17 x 4,31				
		- 0,40 x 1,07	17,52			
	Zimmer 1	+ 4,02 x 4,31	17,31			
	Kammer	+ 2,57 x 4,17	10,70			
	Bad/WC	+ 1,50 x 2,98				
		- 0,40 x 1,07	4,04			63,43
	<b>Werterhöhende Faktoren (keine Nutzfläche)</b>					
EG	Balkon	+ 3,47 x 1,32	4,58			4,58
	<b>Zubehör</b>					
UG	Keller	+ 2,32 x 4,65	10,76			10,76
DG	Dachbodenabt.	+ 3,50 x 3,20	11,20			11,20
<b>35/2</b>	<b>Wohnung EG</b>	<b>1,00</b>	<b>100,0 %</b>			
	<b>Abschlag für Lage im EG</b>		<b>- 10,0 %</b>			<b>0,900</b>
	Balkon					<b>0,180</b>
	Keller		<b>Gemauert</b>			<b>0,400</b>
	Dachbodenabteil		<b>Lattenabteil</b>			<b>0,200</b>
<b>35/2</b>	<b>EG</b>	<b>Wohnung</b>	<b>63,43</b>	<b>0,900</b>	<b>57</b>	
		Balkon	4,58	0,180	1	
		Keller	10,76	0,400	4	
		Dachboden	11,20	0,200	2	
					<b>64</b>	<b>128 / 6614</b>

Auszug aus Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010

## Energieausweis

Ein Energieausweis, erstellt von Baumeister Ing. Leopold Schornsteiner am 25.02.2020, liegt vor.

### Energieausweis für Wohngebäude



OIB-**Richtlinie 6**  
Ausgabe: März 2015



Ing. Leopold Schornsteiner  
**BAUMEISTER**  
Planung | Bauleitung | Projektmanagement

BEZEICHNUNG	WEG Rudolf-Biebl-Str. 29-39 in 5020 Salzburg	Bestand 2020	
Gebäude(-teil)		Baujahr	1930
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1995
Straße	Rudolf-Biebl-Straße 29-39	Katastralgemeinde	Salzburg
PLZ/Ort	5020 Salzburg-Stadt	KG-Nr.	56537
Grundstücksnr.	3383/7	Seehöhe	424 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C		B	C	C
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## **Gutachten**

### **Grundsätze**

Gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist, sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Weiters sind gemäß § 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz für die Bewertung die 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. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

### **Beschreibung des Ertragswertverfahrens**

Liegenschaftsbewertungsgesetz § 5:

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

(2) 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 (Bewirtschaftungsaufwands) 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 überdies 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.

Gemäß § 10 (2) ist beim Ertragswertverfahren die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Weiters ist gemäß § 10 (5) bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

## **Beschreibung des Vergleichswertverfahrens**

Liegenschaftsbewertungsgesetz § 4:

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

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

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

## **Auswahl des Verfahrens**

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist im gegenständlichen Fall grundsätzlich das Vergleichswertverfahren heranzuziehen, da die Wohnung dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegt und somit nicht für Anlagezwecke konzipiert ist.

Aufgrund des bestehenden unbefristeten Mietverhältnisses wird jedoch ergänzend das Ertragswertverfahren angewendet, um die wertmindernde Auswirkung des Mietverhältnisses nachvollziehbar darzustellen.

Der Bewertungsteil gliedert sich daher in zwei Abschnitte: Zunächst erfolgt die Darstellung des Vergleichswertes der unbelasteten Wohnung, anschließend die Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses im Wege des Ertragswertverfahrens.

## **Vergleichswert unbelasteter Vergleichswert**

### **Vergleichstransaktionen**

Es wurden Vergleichstransaktionen von Wohnungen aus der Datenbank von IMMOUnited ausgewählt, welche im Zeitraum von 2022 bis 2024 stattfanden und augenscheinlich im redlichen Geschäftsverkehr abgewickelt wurden. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Vergleichsobjekte in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt befinden und auch hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind.

### **Valorisierung und Harmonisierung der Verkaufspreise**

Die Valorisierung der Verkaufspreise dient dazu, unterschiedliche Verkaufszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen. Die angenommene durchschnittliche jährliche Wertsteigerung laut Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Stadt Salzburg-, in normaler Wohnlage mit mittlerem Wohnwert beträgt durchschnittlich ca. 2,36 %. Unter Harmonisierung wird im Rahmen der Bewertung die Anpassung von Vergleichswerten verstanden, um unterschiedliche Ausgangsbedingungen – wie Lage, Größe, Ausstattung oder Erhaltungszustand – vergleichbar zu machen. Ziel ist es, eine einheitliche und sachgerechte Bewertungsgrundlage zu schaffen.

### **Ausreißertest**

Die Bewertungsliteratur empfiehlt die Anwendung eines Ausreißertests in den Bereichsgrenzen von  $\pm 35\%$  des arithmetischen Mittels. Sofern Vergleichswerte außerhalb dieses Bereiches liegen, sind diese aufgrund ungewöhnlicher Umstände oder persönlicher Verhältnisse auszuschneiden.

## Berechnung Vergleichswertverfahren (unbelastet)

### Eigentumswohnung - Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen

Ermittlung des Vergleichspreises je m <sup>2</sup> Nutzfläche						
Datum Kaufvertrag	03.01.2022	11.08.2022	12.04.2023	08.04.2024	12.06.2024	25.10.2024
Tagebuchzahl	2078/2022	8613/2022	5229/2023	5450/2024	6001/2024	9845/2024
EZ Grundbuch	30259 Salzburg	30259 Salzburg	30390 Salzburg	30537 Salzburg	56537 Salzburg	30594 Salzburg
Kaufpreis	249.000,00	355.000,00	265.000,00	360.000,00	195.000,00	265.000,00
Wohnnutzfläche	66,37 m <sup>2</sup>	66,27 m <sup>2</sup>	65,94 m <sup>2</sup>	71,99 m <sup>2</sup>	47,83 m <sup>2</sup>	63,63 m <sup>2</sup>
Preis je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	3.751,7	5.356,9	4.018,8	5.000,7	4.076,9	4.164,7
Auf- bzw. Abwertung gesamt	3,00 %	3,00 %	-2,00 %	-7,00 %	0,00 %	1,00 %
<b>Bereinigter Vergleichspreis</b>	<b>3.864,2</b>	<b>5.517,6</b>	<b>3.938,4</b>	<b>4.650,6</b>	<b>4.076,9</b>	<b>4.206,3</b>

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	6
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	6

Durchschnittlicher Vergleichspreis (Arithmetisches Mittel)	4.375,7
Obere Bereichsgrenze für Ausreißertest (135% vom arithmetisches Mittel)	5.907,2
Untere Bereichsgrenze für Ausreißertest (65% vom arithmetisches Mittel)	2.844,2
Anzusetzender Vergleichspreis je m <sup>2</sup>	<b>4.375,7</b>

Vergleichswert des Bewertungsobjektes	
Nutzfläche	63,43 m <sup>2</sup>
Vergleichswert je m <sup>2</sup>	4.375,7
unbelasteter Vergleichswert	277.550,5
<b>Gerundeter unbelasteter Vergleichswert</b>	<b>278.000,0</b>

Dieser Vergleichswert wurde mit „Der Salzburger Immobilienmarkt – Analyse & Immobilienindex SIX 2025“ von Hölzl und Hubner Immobilien, verglichen, welcher einen Überblick über die durchschnittlichen Immobilienpreise in einer bestimmten Region für einen bestimmten Immobilientyp gibt. Diese Durchschnittswerte dienen als Referenz, um den errechneten Verkehrswert zu überprüfen und festzustellen, ob dieser plausibel ist.

Laut „Der Salzburger Immobilienmarkt – Analyse & Immobilienindex SIX 2025“ betragen die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen in Lehen € 4.196, /m<sup>2</sup>. Da der o.a. berechnete Wert im ähnlichen Bereich (ca. 4 % Abweichung) wie der Preis laut „Der Salzburger Immobilienmarkt – Analyse & Immobilienindex SIX 2025“ liegt, wird der Wert als plausibel angenommen.

## Berechnung Ertragswert

### Miethöhe

Nach Vorlage der Mietvereinbarung sowie aufgrund der Angaben der Mieter beträgt die monatliche Miete (ohne Betriebskosten) € 500,-. Bezogen auf die Wohnnutzfläche ergibt sich daraus eine monatliche Nettomiete von € 7,88 pro Quadratmeter.

## **Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten)**

Im Ertragswertverfahren werden nur jene Betriebskosten berücksichtigt, die nicht auf den Mieter oder Pächter umgelegt werden können. Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs von Gebäuden während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Die pauschalen, jährlichen Instandsetzungs-/Bewirtschaftungskosten des Vermieters werden normalerweise mit 5-10 % der Jahresmiete berücksichtigt. Aufgrund des Zustandes des Gebäudes sowie der Wohnung wird der Erhaltungskostenabschlag mit 7 % angesetzt werden.

## **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten und Pachten sowie durch das Leerstehen von zur Vermietung bestimmten Räumlichkeiten zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Bei gewerblich genutzten Räumen ist das Risiko größer, da diese oft schwieriger zu vermieten sind. Im Mietausfallwagnis wird nur das Risiko aus dem fluktuationsbedingten und funktionalen, also dem vorübergehenden Leerstand, berücksichtigt. Ein lang andauernder bzw. struktureller Leerstand wird bei der Wertermittlung zusätzlich zum Mietausfallwagnis berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis ist stark von der Lage und Nutzungstauglichkeit des Objektes, der Mieterstruktur und -bonität, der Miet- und Betriebskostenhöhe, der Mietvertragsgestaltung sowie der Angebots- und Nachfragekonstellation am Immobilienmarkt abhängig und wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet.

Das Mietausfallwagnis für Wohnungen wird lt. Kranawitter mit 3-5 % des Jahresrohertrages angesetzt. Aufgrund der geringen Miete werden hier 3 % angesetzt.

## **Kapitalisierungs- und Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist für die Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen von besonderer Bedeutung. Nach den Regeln der Rentenrechnung ergibt sich, je niedriger die Verzinsung, desto höher der Vervielfältiger und damit der Wert der baulichen Anlagen und je höher die Verzinsung, desto niedriger der Vervielfältiger und damit der Wert der baulichen Anlagen. Mit abnehmender Restnutzungsdauer nimmt allerdings die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der

Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Einfamilienwohnhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften unterliegen einem geringeren Risiko als gewerblich oder industriell genutzten Liegenschaften.

Hier gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- großes Risiko = hohe Verzinsung

Der Liegenschaftszinssatz ist auch von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten wird ein sehr niedriger Mietausfallwagnis-Abschlag berücksichtigt und der Liegenschaftszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden mit einem höheren Mietausfallwagnis-Abschlag berichtigt und mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.

Laut Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs wird ein Zinssatz für Wohnliegenschaften in guter Lage von 2,5-4,5 % empfohlen.

Unter der Berücksichtigung aller vorhin genannten Komponenten und der derzeitigen Marktsituation wird daher ein Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatz von 2,5 % angenommen.

### **Vereinfachtes Verfahren**

Die Bewertung erfolgt im vereinfachten Ertragswertverfahren, in welcher die Bodenwertverzinsung enthalten ist. Grundlage der Bewertung ist die ewige Rente, da die Wohnung auf Basis eines unbefristeten Mietverhältnisses zu einem niedrigen Mietzins vermietet ist. Zudem besteht keine vertragliche Wertsicherung (z.B. Indexierung). Die Einheit befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Erhaltungszustand.

Obwohl das Dachbodenabteil im Zuge der Befundaufnahme nicht besichtigt werden konnte, geht aus dem Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Rudolf-Biebl-Straße 29, 31, 33, 35, 37, 39, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. J. P. Jarolim vom 14.06.2010, eindeutig hervor, dass dieses der Wohnung zugeordnet ist. Ein wertbeeinflussender Umstand ergibt sich daher durch das zugehörige Dachbodenabteil, welches gemäß marktüblicher Erfahrung mit einem Wertansatz von € 1.000 pro m<sup>2</sup> in der Bewertung berücksichtigt wurde.

Das Kellerabteil wird nicht gesondert bewertet, da es als üblicher Bestandteil einer Wohnungseinheit anzusehen ist und somit keinen eigenständigen wertbeeinflussenden Umstand darstellt.

## Ergebnis Ertragswertverfahren

### Ertragswertverfahren - Vereinfacht

Objekt: Rudolf-Biebl-Straße 35/2				
<b>Jahresrohertrag</b>				
	Fläche	Miete je m <sup>2</sup>	Miete p.m.	Jahresrohertrag
Wohnung 35/2	63,43 m <sup>2</sup>	7,88 €	500,00 €	6.000,00 €
<b>Jahresrohertrag</b>			500,00 €	<b>6.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Bewirtschaftungskosten in Prozent vom Jahresrohertrag			7,000 %	420,00 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag			3,000 %	180,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>			10,000 %	<b>600,00 €</b>
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>5.400,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>				
Kapitalisierungszinssatz				2,500 %
Kapitalisierung				ewige Rente
Vervielfältiger				40,0000
Ertragswert				216.000,00 €
<b>Ertragswert nach Wertminderung</b>				<b>216.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert</b>				
Ertragswert				216.000,00 €
+ wertbeeinflussende Umstände (Dachbodenabteil) Pauschal				11.200,00 €
Verkehrswert				227.200,00 €
<b>Gerundeter Verkehrswert</b>				<b>227.000,00 €</b>

## **Ergebnis**

Grundsätzlich wäre für Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren das vorzugswürdige Verfahren gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsverordnung. Aufgrund der bestehenden mietrechtlichen Bindung und des damit verbundenen Nutzungsrechts wurde jedoch das Bestandsrecht im Rahmen des Ertragswertverfahrens entsprechend berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Objekt dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegt. Die Wohnung dient daher vorrangig der Deckung des eigenen Wohnbedarfs und ist nicht zur Verwendung als Anlageobjekt vorgesehen.

Der Verkehrswert der gegenständlichen Wohnung beträgt somit € 227.000,-. Das Inventar wird pauschal mit € 1.000,- bewertet.

## Verkehrswert

# Gutachten

## zur Ermittlung des Verkehrswertes

### Ergebnis Verkehrswert:

Der Verkehrswert der 128/6614 Wohnungseigentumsanteile B-LNR 27 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 35/2, ob der Liegenschaft EZ 30259, KG 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, mit der Adresse 5020 Salzburg, Rudolf-Biebl-Straße 35/2

beträgt zum Bewertungsstichtag: 11.07.2025

**€ 227.000,- (in Worten: Euro zweihundertsiebenundzwanzigtausend)**

Der Wert des Inventars beträgt € 1.000,-.

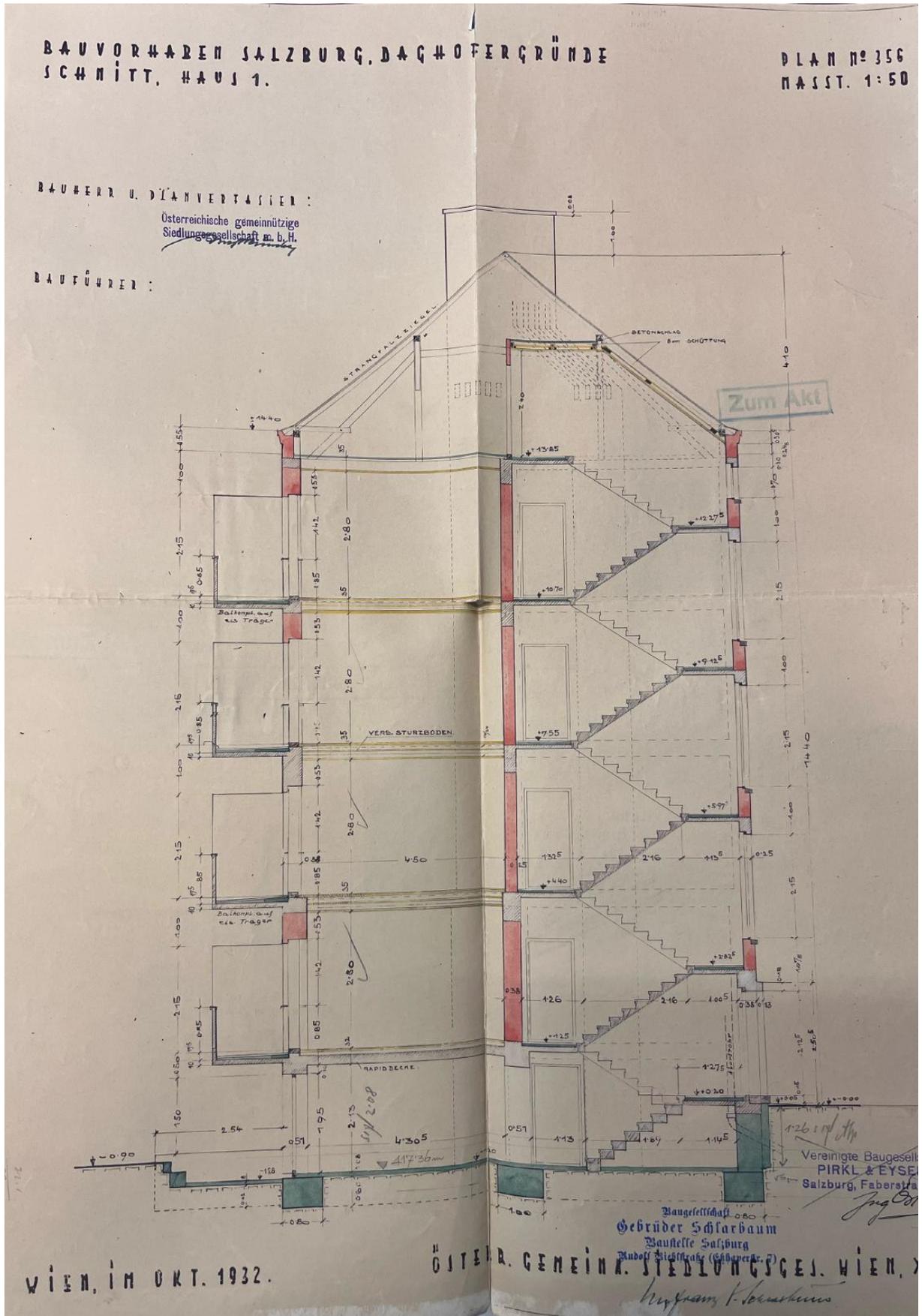
Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



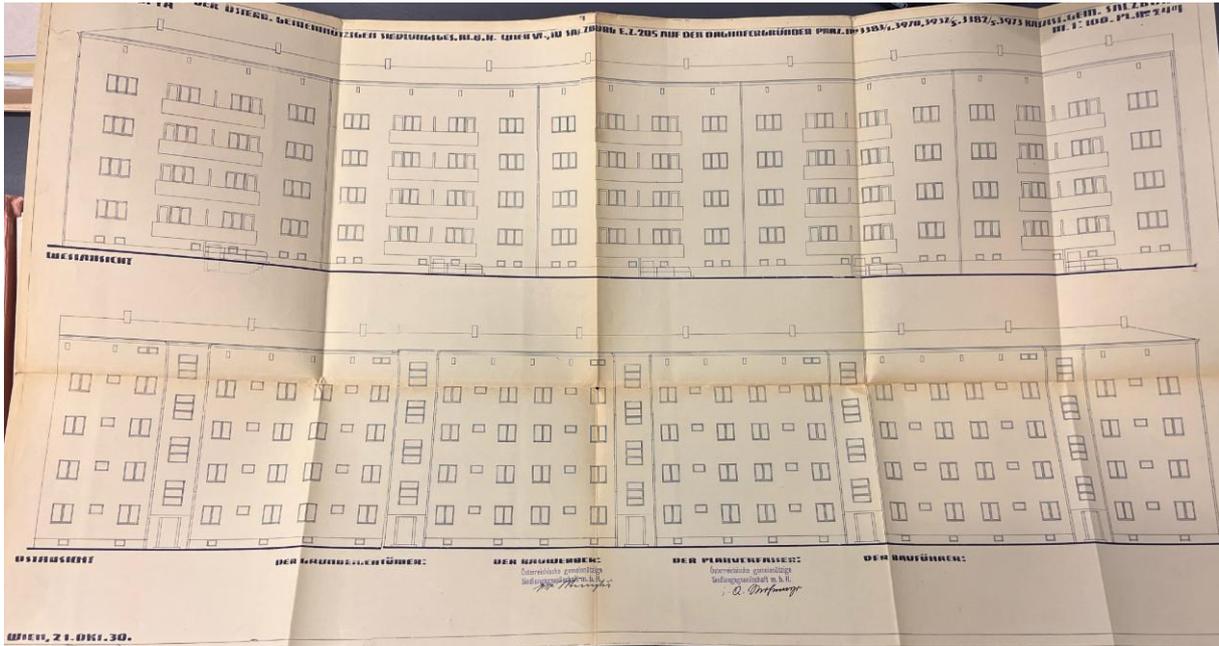
Wolfgang Strasser, MBA

St. Gilgen, am 03.08.2025

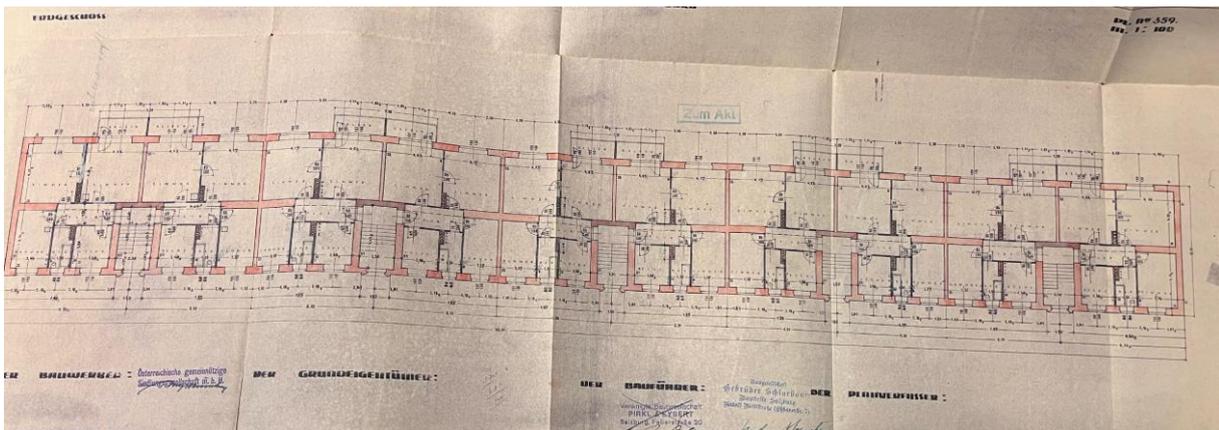




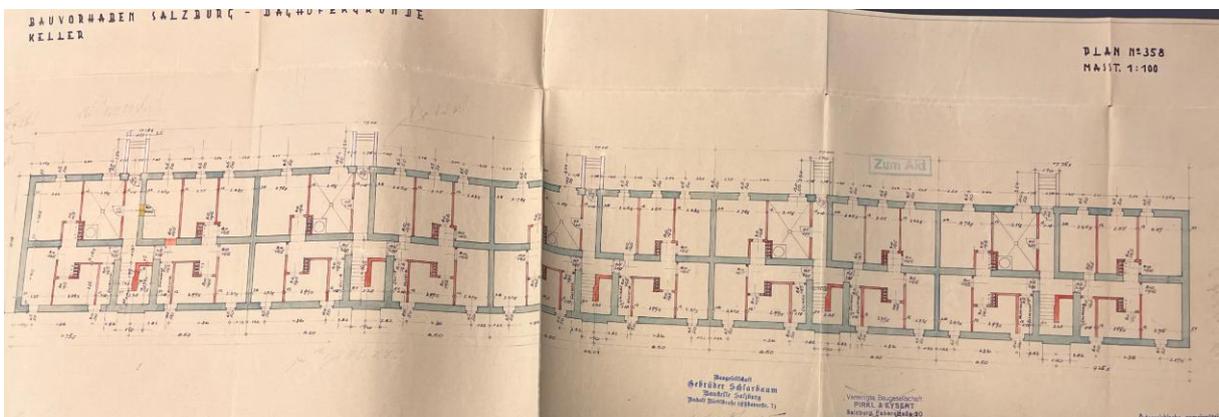
Schnitt



Ansichten



Erdgeschoßplan



Kellerplan