

Dieses Gutachten wurde erstattet von:
KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Sylvia Anschuber

Katharina Hubner MA, MSc, REV

Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 31.08.2026

Bezirksgericht Salzburg
GZ 7 E 3456/25t

PDF AUSFERTIGUNG
GZ 5239

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFTSANTEILE

8956/53470 Miteigentumsanteile BLNR13
verbunden mit WE an TOP 10

der

Liegenschaft EZ 20532 Grundbuch 56537 Salzburg

Büroräume und Wohnung

in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33



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 Beschlüssen zu GZ 7 E 3456/25t vom 18.05.2026, 01.07.2026 sowie vom 07.08.2026

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 8956/53470 Miteigentumsanteile BLNR13 verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 Grundbuch 56537 Salzburg im Zwangsversteigerungsverfahren

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 29.06.2026 (Tag der ersten Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEINEN UND BESONDEREN ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

€ 370.000,00

(in Worten: EUROdreihundertsiebzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	8
Grundlagen des Auftrages	8
Sachverständige	9
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSG	9
Vollständigkeitserklärung	9
Recherchezeitraum	9
B. BEFUND	10
Makrostandort	10
1. Lage im Großraum	10
2. Wirtschaftliche Faktoren	10
Mikrostandort	11
1. Lageplan	11
2. Standortbewertung	12
Grundstücksdaten	17
1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile):	17
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	20
3. Bebauungsbestimmungen	22
4. Umwelt	25
5. Altlastenportal	29
Gebäudedaten	30
1. Beschreibung der Baulichkeiten	30
2. Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes	35
3. Flächenaufstellung	36
4. Nutzung	36
5. Bestandverträge	36
6. Bauhistorie	37
7. Gebäudepläne und Bescheid Friedensmietzins	39
Energieausweis	48
C. FOTODOKUMENTATION	50
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	64
Fungibilität der Liegenschaft	64
Drittverwendungsfähigkeit	64
Kontaminationsrisiko	64
Marktsegmentierung	64
Vermietbarkeit	64
E. BEWERTUNG	65
Terminologie	65
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	65
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	65
Verfahren	65
1. Vergleichswertverfahren	65
2. Sachwertverfahren	68
3. Ertragswertverfahren	69
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	70
Verfahrenswahl	70
Wertermittlung	71
1. Bodenwertermittlung	71
2. Ertragswertermittlung	72
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	75
Verkehrswert der Liegenschaft	75
Rechte und Lasten	76
1. Grunddienstbarkeit der Benützung des Hofes an Gst 1246/7 (A2LNR1)	76
2. Grunddienstbarkeit der Ableitung der Kanalwässer an Gst 1246/3 1246/66 1246/83 (A2LNR2)	77
3. Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 1246/3 1246/66 1246/83 (A2LNR3)	78

4.	Dienstbarkeit der Kabelverlegung und Benützung auf Gst 1246/48 gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1952-10-02 für Stadtgemeinde Salzburg (CLNR1)	79
5.	Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 1246/48 gem Pkt 8 Kaufverträge 1952-12-23 und 1952-12-03 für Gst 1246/7 (CLNR2)	80
6.	Dienstbarkeit der Ableitung der Kanalwässer auf Gst 1246/48 gem Pkt 5 ab Kauf- und Servitutsvertrag 1952-04-19 für Gst 1246/3 1246/83 (CLNR3)	81
7.	Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges an Gst 1246/48 gemäß Punkt A) Vertrag 1956-03-16 für Gst 1246/3 1246/83 (CLNR4)	82
8.	Dienstbarkeit des Heizöltanks und der Warmwasserzuleitungen auf Gst 1246/48 gem Pkt C Vertrag 1956-03-16 für Gst 1246/3 1246/83 (CLNR5)	84
9.	Dienstbarkeit der Fernheizleitungen auf Gst 1246/48 gem Pkt 2 3 Dienstbarkeitsvertrag 1966-12-12 für Stadtgemeinde Salzburg (CLNR6)	87
10.	Belastungs- und Veräußerungsverbot für [REDACTED] (CLNR67)	87
F.	ERGEBNIS	88
G.	BEILAGEN	89
1.	Wohnungseigentumsvertrag – TZ 4447/60	89
2.	Subgutachten von SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A.	103
	VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	108
	Interessenskonflikt	108
	Unabhängigkeit der Sachverständigen	108

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg mit Beschlüssen GZ 7 E 3456/25t vom 18.05.2026 und vom 01.07.2026 sowie vom 07.08.2026
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 28.06.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 31.07.2026
- Erste örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 29.06.2026 (von 11.00 bis 12.30 Uhr) in Anwesenheit von [REDACTED] sowie Frau Sylvia Anschuber mit Frau Theresa Hinterseer. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Nach Rücksprache mit dem Bezirksgericht Salzburg wurde Herr Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. als Subgutachter für die Ermittlung der Rückbaukosten und Fertigstellungskosten hinzugezogen. Es erfolgte daher eine zweite örtliche Befundaufnahme am 27.07.2026 in Anwesenheit von [REDACTED], Herrn Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. und Frau Sylvia Anschuber
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg, bei der Schlichtungsstelle, am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg und in der Urkundensammlung im Landesarchiv Salzburg
- Erhebung bei der Hausverwaltung „Stiller und Hohla Immobilienreuhänder GmbH“
- Gutachten des SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. vom 28.07.2026 zur Ermittlung der Rückbaukosten und Fertigstellungskosten, Objekt Saint-Julien-Straße 33, 5020 Salzburg, Wohnungseigentum an TOP 10 im 4. Obergeschoß
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) am 31.07.2026
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 31.07.2026
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10
der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

- Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
- Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

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

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

- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. 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 Neubewertung vorzunehmen.
- Trotz umfangreicher und intensiver Recherchen im Planarchiv und bei der Schlichtungsstelle Salzburg konnte seitens der gefertigten Sachverständigen nicht eruiert werden, in welchem Verhältnis die als Wohnung bzw. als Büroräume gewidmeten Flächen innerhalb der Einheit zueinander stehen. Es handelt sich dabei um eine Rechtsfrage, die seitens der Sachverständigen nicht zu klären ist. **In diesem Gutachten werden die für „Wohnen“ bzw. „Büro“** anhand von Vergleichsmieten ermittelten Mietzinsansätze gemittelt und der daraus sich ergebende Mietzins der Bewertung zugrunde gelegt. Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die monatlichen Betriebskosten der Einheit von der Hausverwaltung mit 10 % USt. verrechnet werden (siehe Blatt 33 in diesem Gutachten)
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass aus dem Bauakt keine Unterlagen bzw. Baugenehmigung betreffend aktuellen Umbau der gegenständlichen Einheit entnommen werden konnte. Die im Zuge der Befundaufnahme vorgefundene Ausstattung – begonnener Einbau von Nasszellen in die einzelnen Räume – lässt darauf schließen, dass zukünftig Kurzzeitvermietungen, Arbeiterunterkünfte oder ähnliches geplant gewesen sein dürfte. Laut Mitteilung der Hausverwaltung ist keine Nutzungsänderung für diese Einheit bekannt. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im gegenständlichen Gutachten von der baubewilligten Nutzung bzw. der Nutzung gemäß Parifizierung und dem Grundbuchstand ausgegangen wird.
- Aufgrund des bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Ausstattungszustand (begonnener Einbau von Sanitärzellen in sämtlichen Zimmern, teilweise besteht Rohbauzustand bzw. befinden sich Teile der Einheit in einem nicht fertiggestellten Zustand – siehe unter „Beschreibung der Baulichkeiten“ in diesem Gutachten) wurde Herr Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. mit der Ermittlung der Rückbaukosten auf die genehmigte Nutzung und der Fertigstellungskosten beauftragt. Auf das unter „BEILAGEN“ entsprechende Subgutachten wird verwiesen.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

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

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

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

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

SACHVERSTÄNDIGE

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

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG

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

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

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

RECHERCHEZEITRAUM

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

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 31.08.2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

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

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

Basisdaten²

Fläche:	65,65 km ²
Höhe:	424 m ü. A.
Einwohner:	157.834 (1. Jän 2026)
Bevölkerungsdichte:	2.404 Einw. pro km ²

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

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

2. Wirtschaftliche Faktoren³

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

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

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

¹ Quelle: www.wikipedia.org

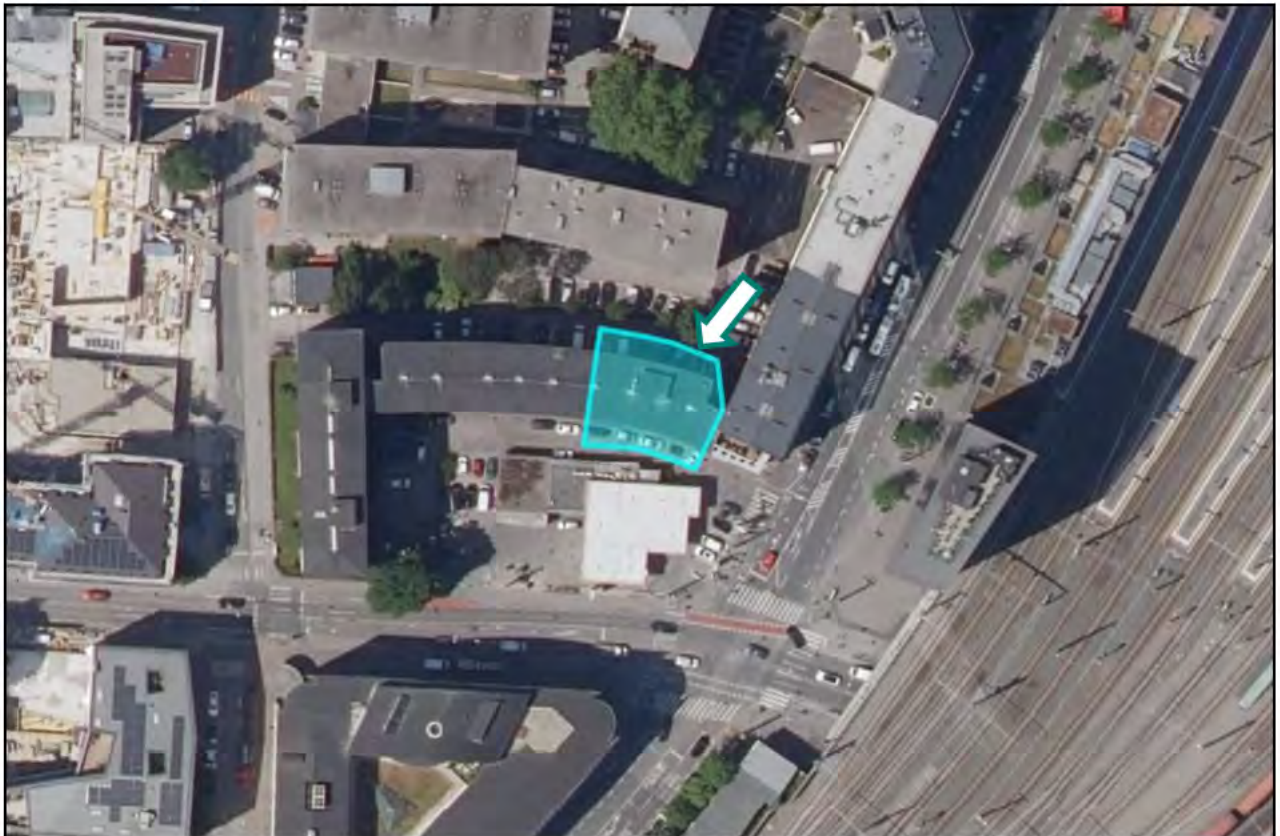
² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.stadt-salzburg.at

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, liegt im Stadtgebiet von Salzburg, im Stadtteil Elisabeth-Vorstadt, in unmittelbarer Nähe zum „Kieselgebäude“ bzw. zum Hauptbahnhof von Salzburg sowie direkt visàvis einer „Shell Tankstelle“ und zwar an der Saint-Julien-Straße.



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

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle Salzburg Kiesel (St. Julien-Straße) mit den bedienenden Linien 10,12,4,8 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Hauptbahnhof Salzburg mit den verschiedensten Anschlüssen ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die genaue Situierung der Haltestellen und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



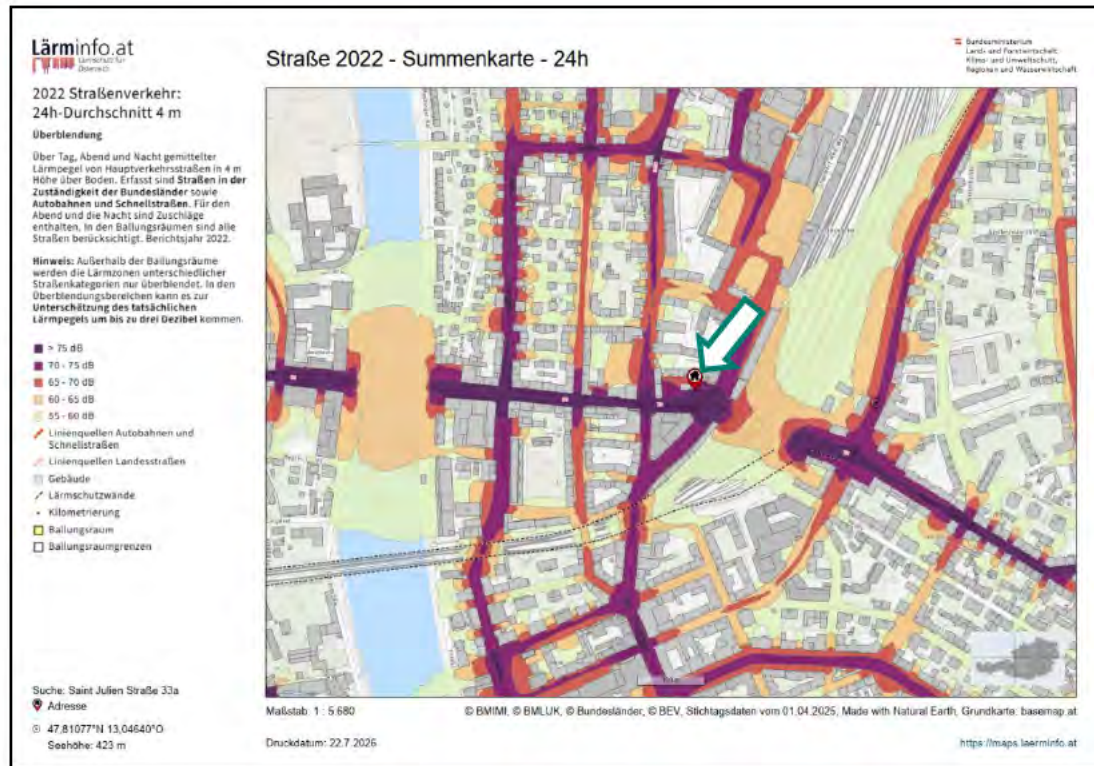
Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

The map shows a grid of land parcels. Key features include:

- Streets:** 'Saint-Julien-Straße' (running horizontally) and 'Reinholdstraße' (running diagonally).
- Highlighted Plot:** A blue-shaded plot with address '1246/48' is located at the intersection of Saint-Julien-Straße and Reinholdstraße. A green arrow points to this plot.
- Other Plots:** Numerous other plots are shown with addresses and area measurements, such as 1246/18, 1246/37, 1246/54, 1246/53, 1246/7, 1246/39, 1246/5, 1246/49, 1246/40, 1246/3, 1246/3A, 1246/83, 1246/44, 3804/5, 1089/30, 1089/55, 1089/1, 1251, 1250, 1248, 3795, 3795/1, 3795/2, 3795/3, 3795/4, 3795/5, 3795/6, 3795/7, 3795/8, 3795/9, 3795/10, 3795/11, 3795/12, 3795/13, 3795/14, 3795/15, 3795/16, 3795/17, 3795/18, 3795/19, 3795/20, 3795/21, 3795/22, 3795/23, 3795/24, 3795/25, 3795/26, 3795/27, 3795/28, 3795/29, 3795/30, 3795/31, 3795/32, 3795/33, 3795/34, 3795/35, 3795/36, 3795/37, 3795/38, 3795/39, 3795/40, 3795/41, 3795/42, 3795/43, 3795/44, 3795/45, 3795/46, 3795/47, 3795/48, 3795/49, 3795/50, 3795/51, 3795/52, 3795/53, 3795/54, 3795/55, 3795/56, 3795/57, 3795/58, 3795/59, 3795/60, 3795/61, 3795/62, 3795/63, 3795/64, 3795/65, 3795/66, 3795/67, 3795/68, 3795/69, 3795/70, 3795/71, 3795/72, 3795/73, 3795/74, 3795/75, 3795/76, 3795/77, 3795/78, 3795/79, 3795/80, 3795/81, 3795/82, 3795/83, 3795/84, 3795/85, 3795/86, 3795/87, 3795/88, 3795/89, 3795/90, 3795/91, 3795/92, 3795/93, 3795/94, 3795/95, 3795/96, 3795/97, 3795/98, 3795/99, 3795/100.

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

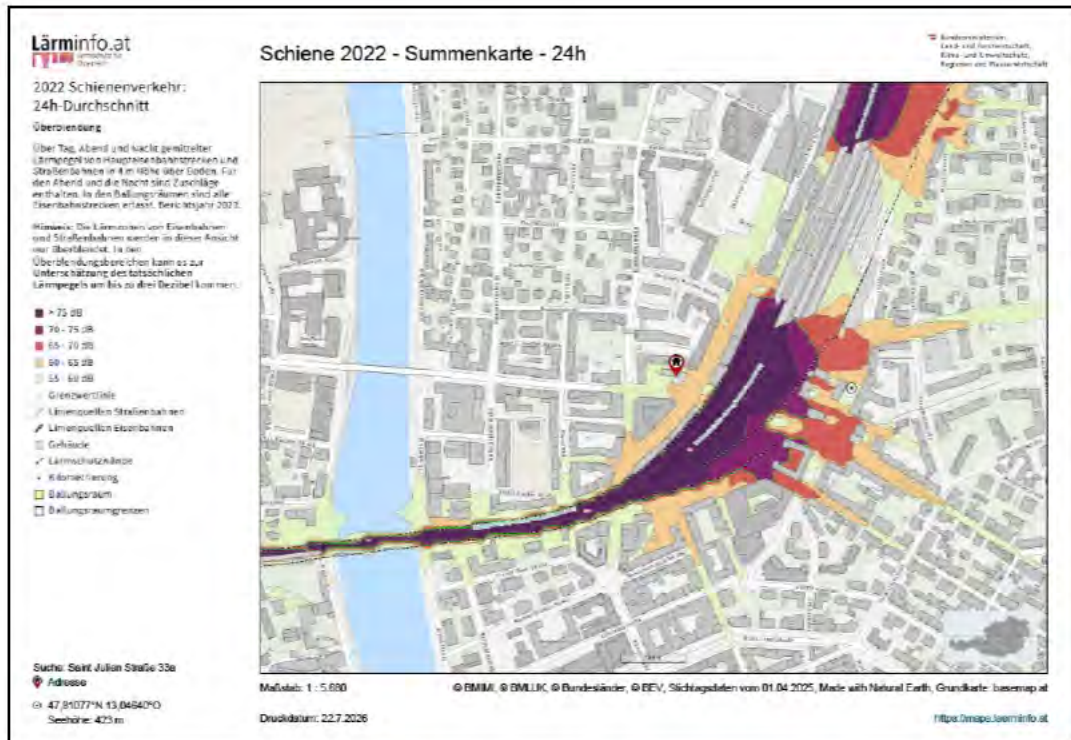
■ Lärminformation



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

Die Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“, mit einem durchschnittlichen Schallpegel von 55 – 75 dB im Freien.

Weiters befindet sich die Liegenschaft dem nachstehenden Kartenausschnitt zufolge im lärmbeeinflussten Bereich des „Schienenverkehrs“, mit einem durchschnittlichen Schallpegel von 55 - 65 dB im Freien.



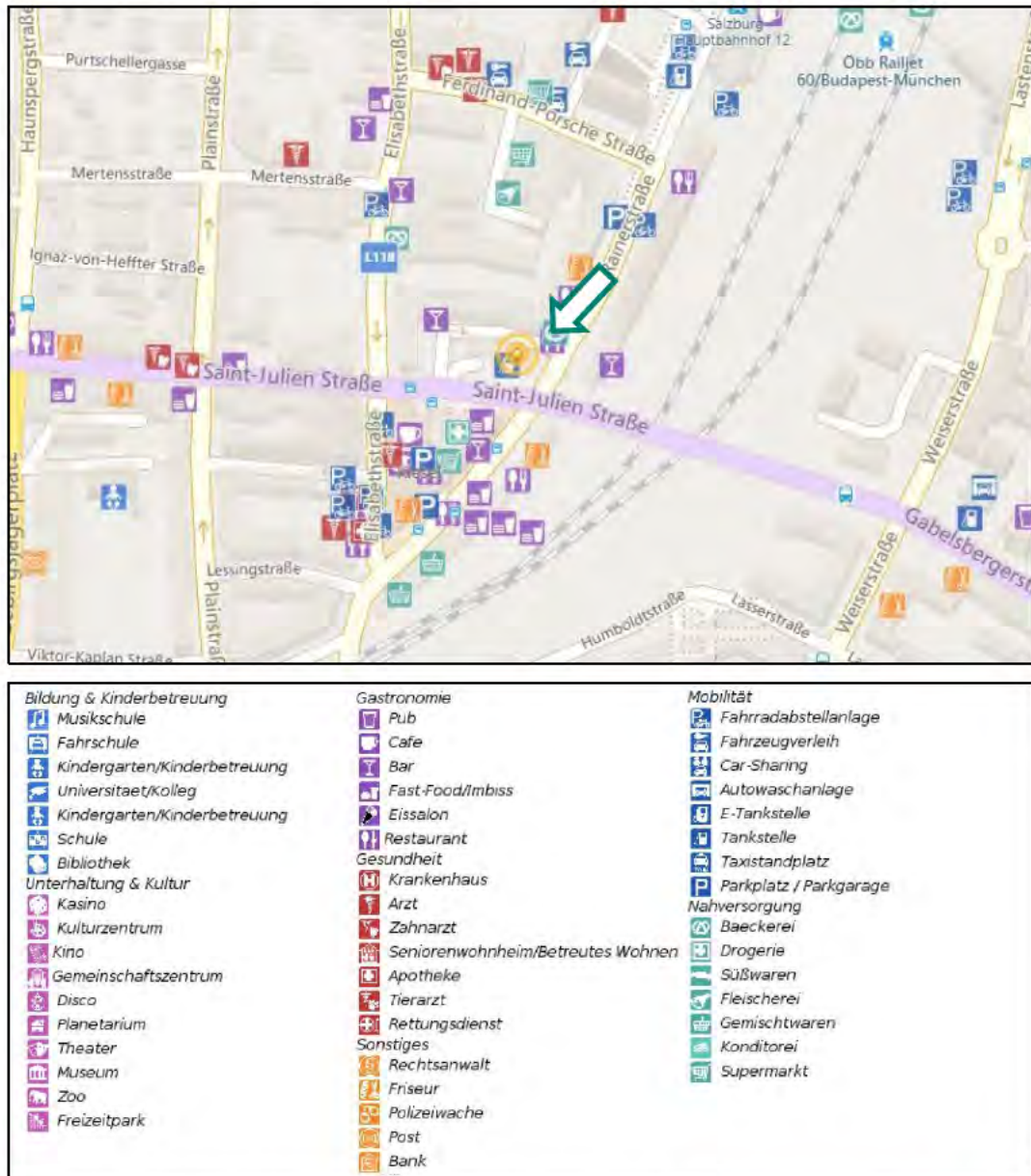
Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

Ergänzend wurde eine Abfrage in der Lärmkarte „Flugverkehr“ durchgeführt. In dieser Karte liegt die Liegenschaft außerhalb des lärmbeeinflussten Bereichs.

Typische Schallpegel

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

■ Infrastruktur⁴



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

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

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

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf die bewertungsgegenständlichen Anteile):

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 20532

*** **Eingeschränkter Auszug** ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 13 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5446/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1246/48 GST-Fläche * 542
Bauf.(10) 241
Bauf.(20) 301 Saint-Julien-Straße 33

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 6015/1955 Grunddienstbarkeit der Benützung des Hofes an Gst 1246/7
b 1313/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 476
2 a 3660/1956 905/1961 Grunddienstbarkeit der Ableitung der Kanalwässer an
Gst 1246/3 1246/66 1246/83
b 1313/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 476
3 a 4808/1956 905/1961 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst
1246/3 1246/66 1246/83
b 1313/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 476
4 a 8728/1962 Sicherheitszone hins aller Gst KG Salzburg
***** B *****

13 ANTEIL: 8956/53470

a 4447/1960 Wohnungseigentum an TOP 10
b 11293/2018 IM RANG 9539/2018 Kaufvertrag 2018-10-09 Eigentumsrecht
c 10918/2020 Adressenänderung
d 158/2021 Adressenänderung
g 9952/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
h 7588/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-08-04
(14 S 126/25g - LG St. Pölten)
i 9205/2025 Beitritt Masserverwalter gem § 119 Abs. 4 IO: RA Dr. Michael
Schwarz, 3100 St. Pölten (14 S 126/25g, LG St. Pölten)
***** C *****
1 a 5161/1952
DIENSTBARKEIT der Kabelverlegung und Benützung auf Gst
1246/48 gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1952-10-02 für
Stadtgemeinde Salzburg
b 1313/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 476
2 a 6015/1955
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 1246/48 gem
Pkt 8 Kaufverträge 1952-12-23 und 1952-12-03 für Gst 1246/7
b 1313/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 476
3 a 3660/1956
DIENSTBARKEIT
der Ableitung der Kanalwässer auf Gst 1246/48
gem Pkt 5ab Kauf- und Servitutsvertrag 1952-04-19
für Gst 1246/3 1246/83

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10
der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

- b 1313/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 476
- 4 a 4808/1946
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges an Gst 1246/48 gemäß
Punkt A) Vertrag 1956-03-16 für Gst 1246/3 1246/83
- 5 a 4808/1946
DIENSTBARKEIT
des Heizöltanks und
der Warmwasserzuleitungen auf Gst 1246/48
gem Pkt C Vertrag 1956-03-16
für Gst 1246/3 1246/83
- b 1313/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 476
- 6 a 7098/1967
DIENSTBARKEIT der Fernheizleitungen auf Gst 1246/48 gem Pkt
2 3 Dienstbarkeitsvertrag 1966-12-12 für Stadtgemeinde
Salzburg
- 42 auf Anteil B-LNR 13
- a 11294/2018 Pfandurkunde 2018-11-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Anif-Niederalm eGen (FN 70068t)
- c 11294/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20532 KG 56537 Salzburg C-LNR 42
EZ 20462 KG 56537 Salzburg C-LNR 36
- 53 auf Anteil B-LNR 13
- a 11840/2020 Pfandurkunde 2020-12-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenbank Anif-Niederalm eGen (FN 70068t)
- c 11840/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 20532 KG 56537 Salzburg C-LNR 53
EZ 20462 KG 56537 Salzburg C-LNR 44
- 61 auf Anteil B-LNR 13
- a 11458/2022 Zahlungsbefehl 2022-04-19
PFANDRECHT vollstr EUR 7.000,--
samt 4 % Z seit 2020-10-15, Kosten EUR 1.008,17 samt 4 % Z
seit 2022-04-19, EUR 579,33, EUR 494,74, EUR 597,18 für
Dr Otmar Wacek
Mag Brigitte Wacek (6 E 4490/22i)
- b 11458/2022 Simultanhaftung mit
EZ 1838 KG 56532 Morzg
EZ 20532 KG 56537 Salzburg
EZ 30057 KG 56537 Salzburg
EZ 30271 KG 56537 Salzburg
EZ 30444 KG 56537 Salzburg
EZ 306 KG 56554 Siezenheim II
- 63 auf Anteil B-LNR 13
- b 6147/2023 IM RANG 3644/2023 not. Schuldanerkenntnis
2020-09-11
PFANDRECHT vollstr EUR 2.088,50
samt 4 % Z p.a. seit 09.07.2021,
Kosten EUR 790,35 samt 4 % Z p.a. seit 24.08.2020,
Antragskosten EUR 318,90 (darin enthalten EUR 31,90 USt
und EUR 127,50 Barauslagen), EUR 208,16
für Volksbank Salzburg Immobilien GmbH (FN 194807g)
(6 E 1598/23x)
- c 6147/2023 Simultanhaftung mit
EZ 1838 KG 56532 Morzg
EZZ 20532 30057 30271 30444 je KG 56537 Salzburg
EZ 306 KG 56554 Siezenheim II
- 67 auf Anteil B-LNR 13
- a 9952/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
[REDACTED]
- 68 auf Anteil B-LNR 13

b 7422/2025 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1935/2025) IM
RANG 6210/2024 Nachtrag 2023-06-20, Darlehensvertrag
2022-06-03
PFANDRECHT EUR 100.000, --
4 % Z
für Synergientia Privatstiftung (FN 372041w)

c 7422/2025 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1935/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2542 KG 01305 Meidling (C-LNR 533)
EZ 30271 KG 56537 Salzburg (C-LNR 43)
EZ 2165 KG 45311 Traun (C-LNR 19)
EZ 59 KG 45012 Hartheim (C-LNR 14)
EZ 3243 KG 56531 Maxglan (C-LNR 25)
EZ 20532 KG 56537 Salzburg (C-LNR 68)

d gelöscht

70 auf Anteil B-LNR 13
a 9388/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 619/24v)

75 auf Anteil B-LNR 13
a 5704/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (17 C 620/25a)

76 auf Anteil B-LNR 13
a 6817/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 13.280,71 samt Zinsen,
Kosten EUR 2.302,62 samt 4 % Z ab 2025-05-06, Kosten EUR
818,-- für EG Saint-Julien-Straße 33 vertr.d.Stiller &
Hohla ImmobilientreuhänderGmbH
7 E 3456/25t
siehe C-LNR 77

77 auf Anteil B-LNR 13
a 7482/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 9.634,43 samt 4 % Z aus EUR
1.158,06 ab 2024-12-02, 2025-01-02, 2025-02-02, 2025-03-02,
2025-04-02, 2025-05-02, aus EUR 1.434,77 ab 2025-05-22 und
aus EUR 1.251,30 ab 2025-06-02, Kosten EUR 1.553,54 samt 4
% Z ab 2025-06-26, Kosten EUR 730,83 für EG
Saint-Julien-Straße 33, 5020 Salzburg
7 E 3725/25a
zu C-LNR 76

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

Grundbuch 28.06.2026 16:18:21

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

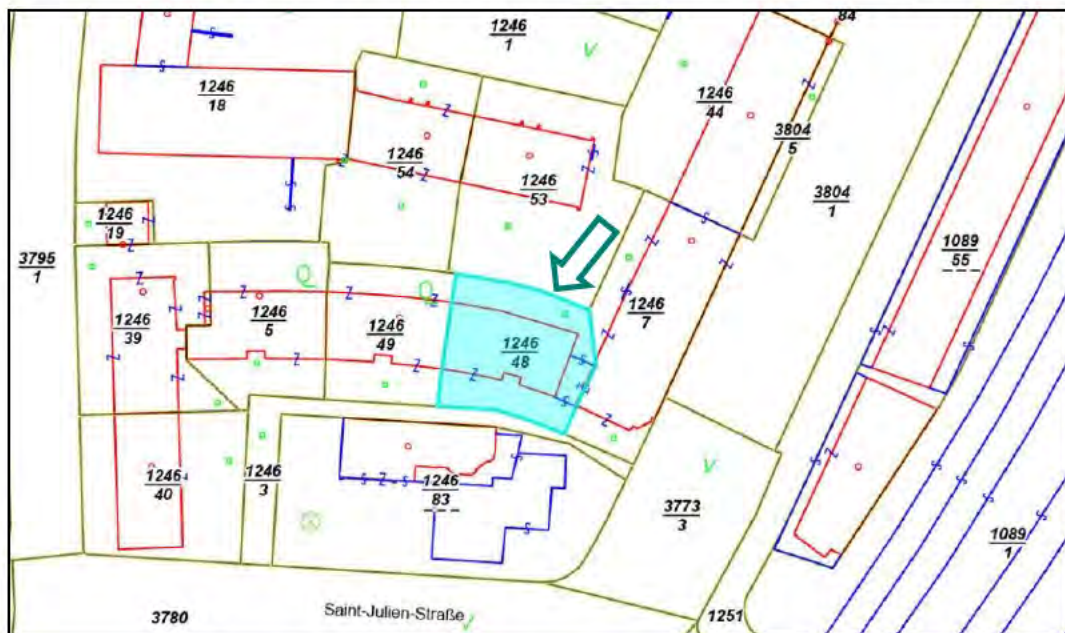
persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
20532	1246/48	241 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		301 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gesamtfläche		542 m ²	

Die Flächen wurden rechnerisch ermittelt. Die Eintragung im Grenzkataster ist noch nicht erfolgt.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration

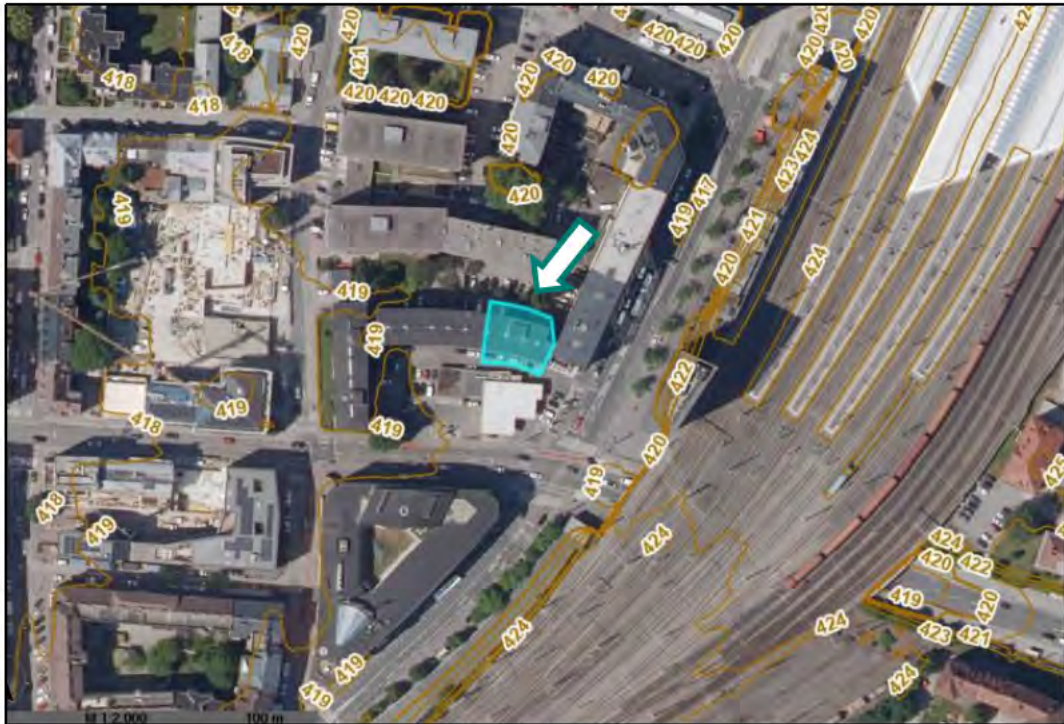


Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 1246/48 weist eine Fläche von 542 m² laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und annähernd eben.

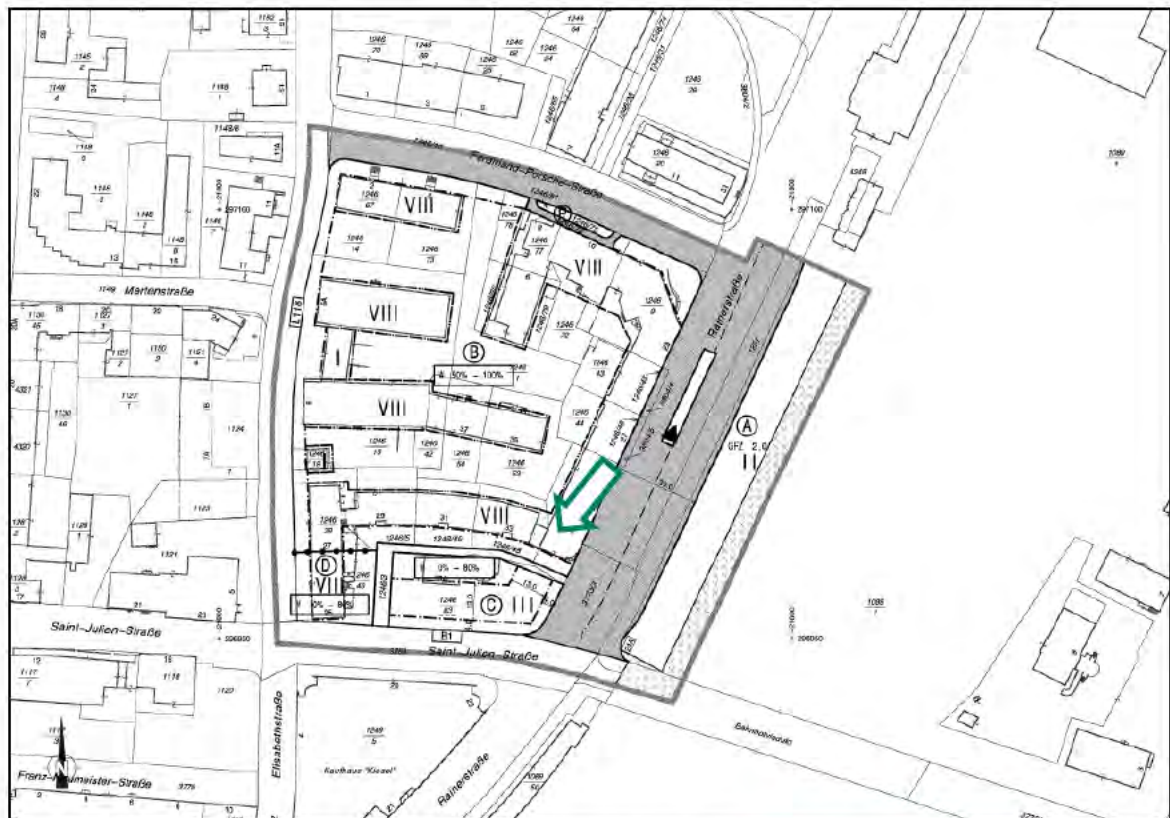


Auszug aus dem Höhenschichtlinienplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

3. Bebauungsbestimmungen

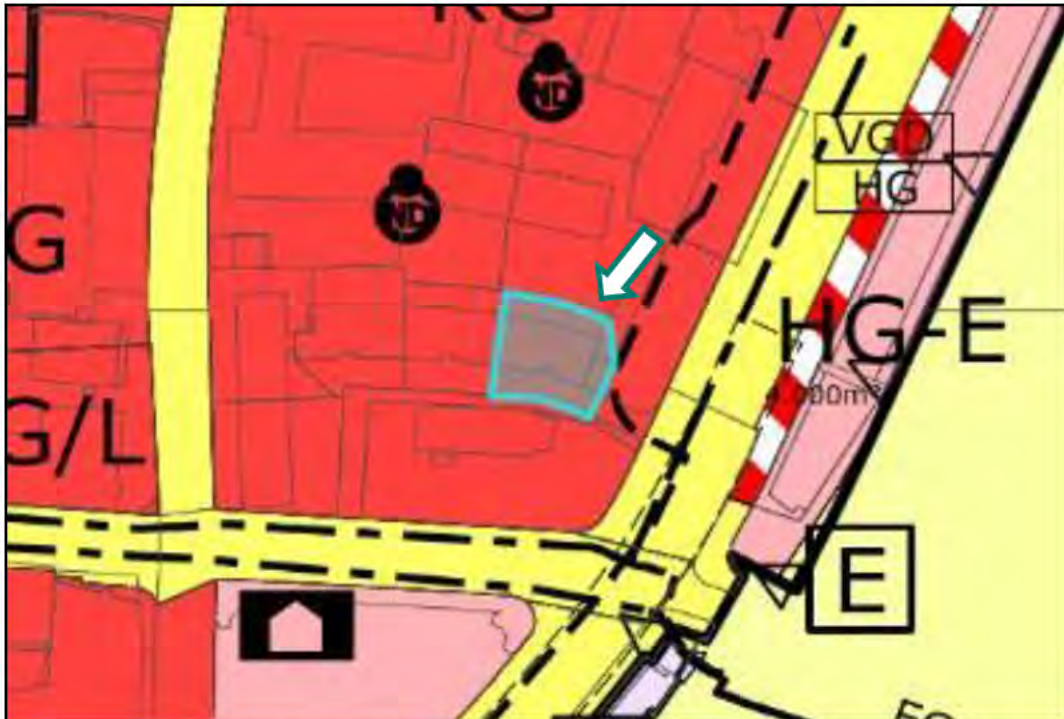
3.1 Bebauungsplan

Nach dem nachstehend abgebildeten Bebauungsplan der Grundstufe Bahnhofsvorplatz 4/G1 sind für die Liegenschaft im Teilgebiet B eine Zahl der oberirdischen Geschosse von VIII ausgewiesen. Für die zulässige Nutzung nach Mindest- bzw. Höchstanteilen, bezogen auf die Geschößfläche (§ 36 Abs 1 ROG 1998), wird der Anteil der Wohnnutzung mit 50% bis 100% angegeben. Aus dem Bebauungsplan sind eine Baufluchtlinie, eine Baugrenz- und eine Straßenfluchtlinie ersichtlich.

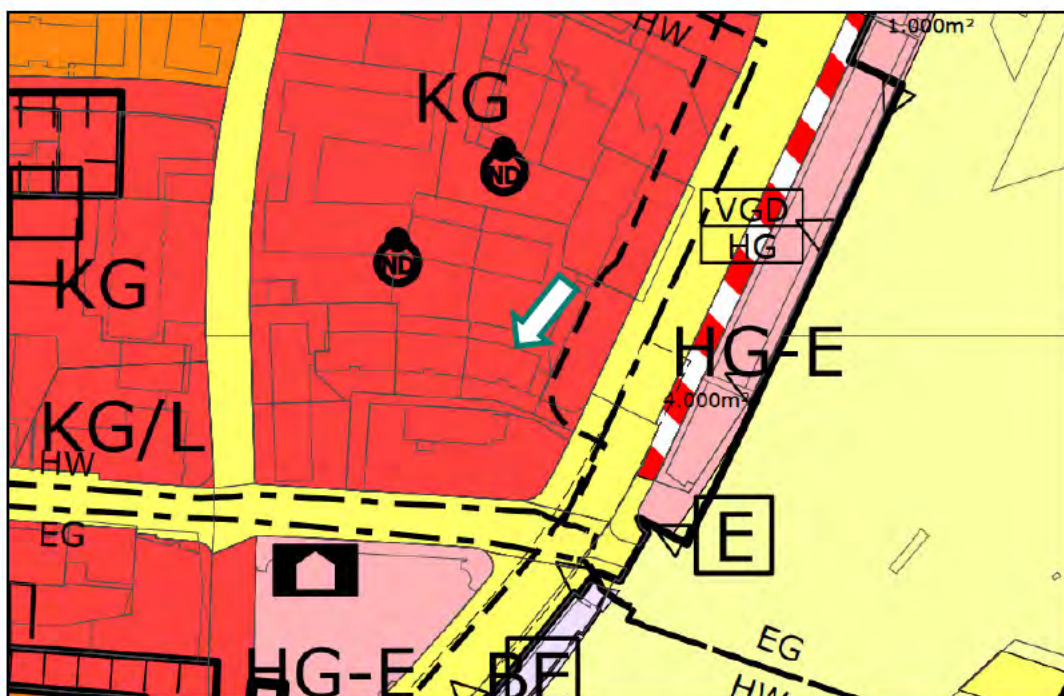


Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe; Quelle: www.stadt-salzburg.at

3.2 Flächenwidmung



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



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

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

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland

§ 30

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

...

1. Reines Wohngebiet (RW): in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;
- c) bauliche Anlagen für dem Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;

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;

2a. Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW): in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten, die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind;
- b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;
- c) in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a;

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

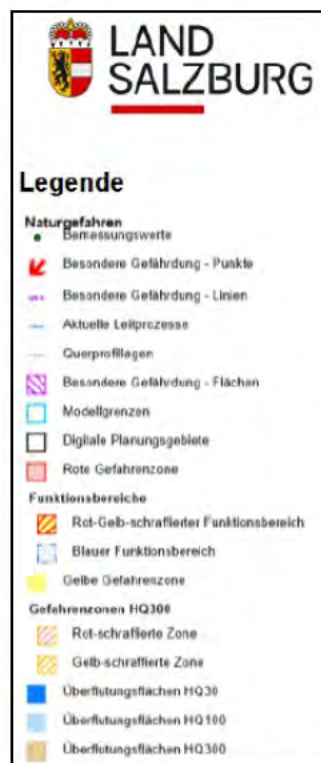
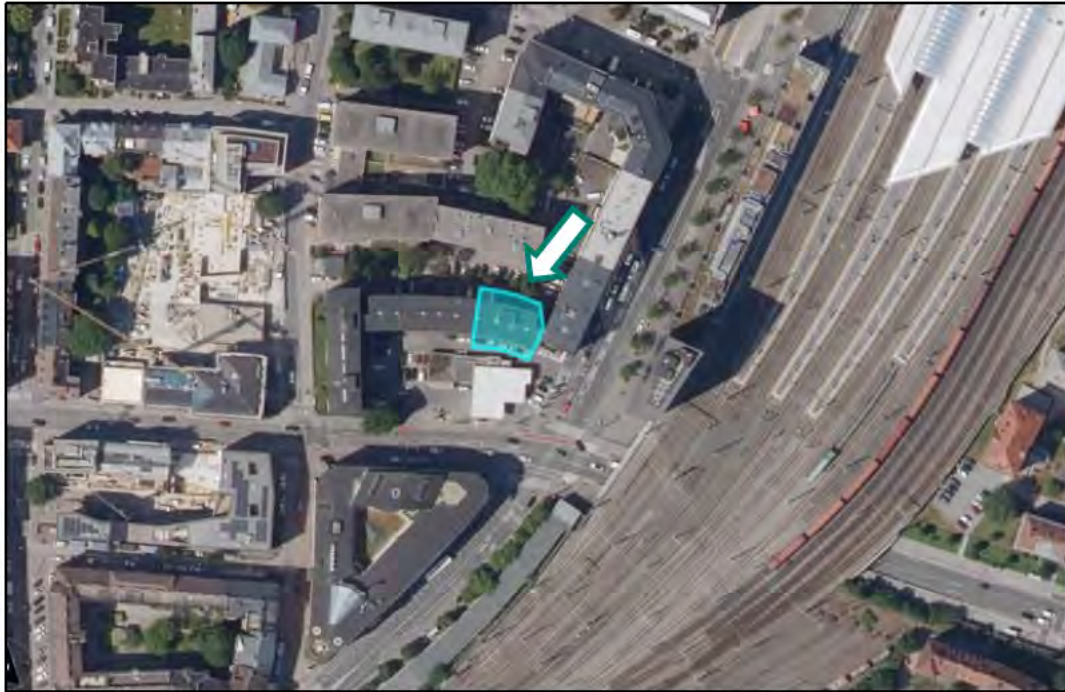
bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung;

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren - Bundeswasserbauverwaltung



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

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

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

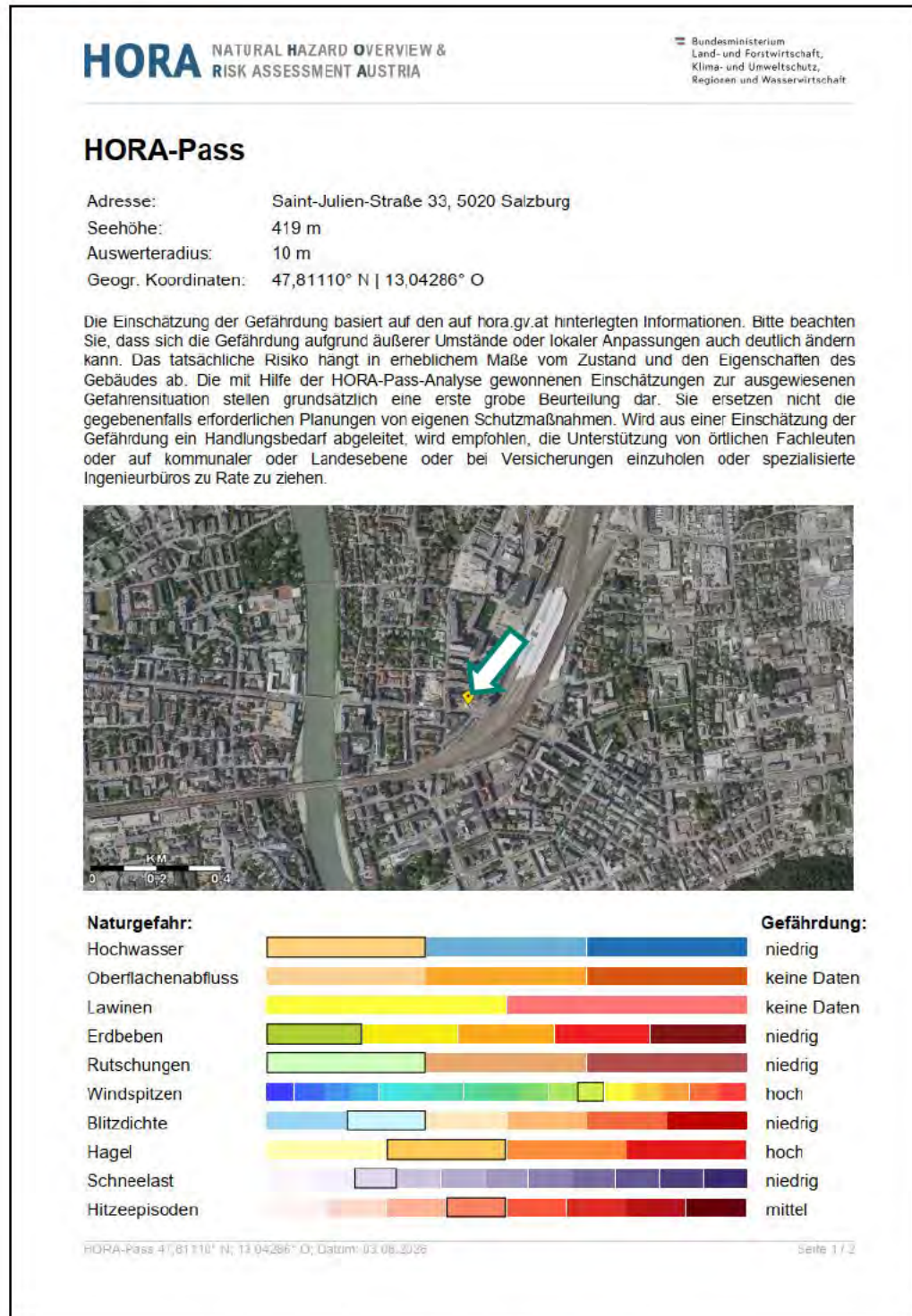
4.2 Naturgefahren Wildbach- und Lawinenverbauung



Auszug aus den Naturgefahren – Wildbach- und Lawinenverbauung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sanis

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

■ Naturgefahren – HORA-Pass

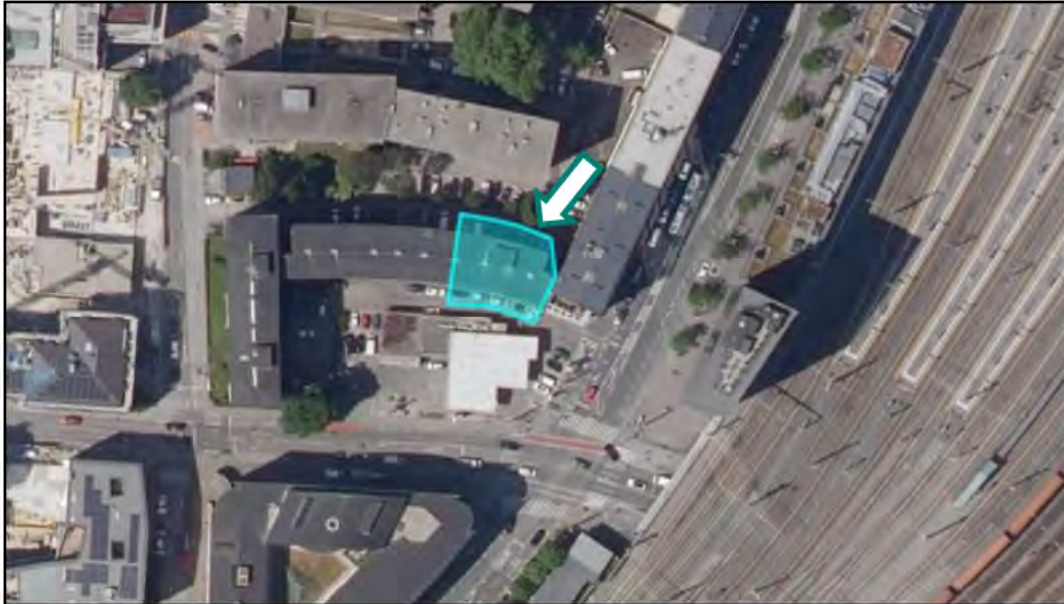


Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: <https://hora.gv.at/>

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

4.3 Naturschutz

■ Biotopkartierung



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

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass sich auf der Liegenschaft kein Biotop gem. NSchG 1999 befindet.

■ Naturschutzbuch



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

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

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

4.4 Wasserversorgung



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

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

4.5 Land- und Forstwirtschaft

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

5. Altlastenportal

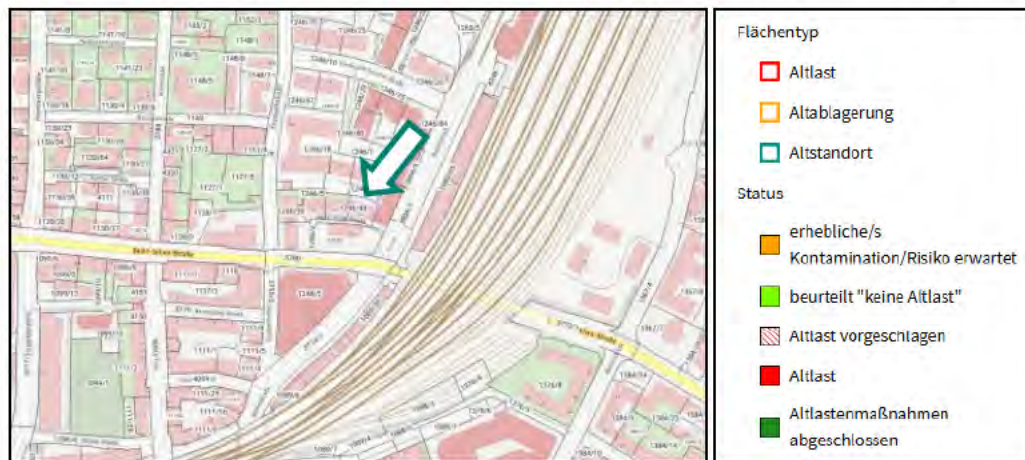
Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung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

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

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

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Die fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



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

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

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

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

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Wohn - und Geschäftshaus in der Saint-Julien-Straße 33, 5020 Salzburg** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß und 5 Obergeschoße.

Laut Mitteilung der Hausverwaltung besteht zudem eine kleine Teilunterkellerung. Hier ist der Heizraum (Umformerstation) sowie ein kleiner Lagerraum des Hausmeisters untergebracht. Kellerabteile sind keine vorhanden.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass im rückwärtigen Gebäudeteil eine Treppe in den Keller vorhanden ist, der Zugang war am Tag der Befundaufnahme jedoch versperrt.

Im Außenbereich der Liegenschaft sind nördlich des Gebäudes insgesamt 4 KFZ-Abstellplätze, die der Hausnummer 33 zugeordnet sind, vorhanden. Die Einheit verfügt über keine zugehörigen Parkplätze.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den erhobenen Unterlagen über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Die bewertungsgegenständliche Einheit befindet sich im **4. Obergeschoß** des Gebäudes, das mittels eines Personenlifts erreichbar ist.

Vom allgemeinen Stiegenhaus gelangt man über eine doppelflügelige Metalltüre mit Glasausfachung in den Flur der gegenständlichen Top 10.

Der Flur weist einen erneuerten Fliesenbodenbelag auf, die Sockelfliesen fehlen. Die Wände sind gespachtelt aber noch nicht gestrichen. An der Decke befinden sich Lichtauslässe mit Baustellenfassungen.

Festgehalten wird, dass die Raumeinteilung in der Natur teilweise nicht mit dem Planstand, der der Parifizierung zugrunde gelegt ist, übereinstimmt. So wurden verschiedene Zwischenwände neu eingezogen bzw. auch entfernt und es wurde begonnen, in jedes der vorhandenen Zimmer eine kleine Nasszelle einzubauen.

Den Flur vom Eingangsbereich nach rechts gehend, sind am Ende des Flurs eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner aufgestellt. Im Planstand ist dieser Bereich in das rechts gelegene Zimmer integriert. Die Befundaufnahme wird im **„Zimmer 1“** laut Türplakette, das sich vom Flur auf der linken Seite befindet, fortgesetzt. Dieses Zimmer erreicht man über eine einfache, ältere, weiß lackierte Holztüre. Ein PVC-Bodenbelag sowie weiß gestrichene Wände und eine weiß gestrichene Decke sind vorhanden. Hinter der Türe ist ein einfachst ausgestatteter kleiner Küchenbereich vorhanden. In Richtung St. Julien-Straße ist ein doppelflügeliges Kunststoff-Fenster mit Blick auf die Festung „Hohensalzburg“ und darunter situiertem Heizkörper eingebaut. Das Fenster ist Richtung vorgelagertem Balkon situiert, eine Ausgangsmöglichkeit auf diesen Balkon besteht von diesem Zimmer jedoch nicht.

In das Zimmer ist eine kleine, neue Nasszelle eingebaut, die aus dem Planstand nicht ersichtlich ist. Die Nasszelle ist mit einem WC mit Unterputzspülkasten, einer Dusche sowie einem kleinen Handwaschbecken mit Mischbatterie ausgestattet. Weiters wurde ein Warmwasserboiler installiert.

Anschließend wird das angrenzende **„Zimmer 3“** begangen, das mit einem PVC-Bodenbelag sowie weiß gestrichenen Wänden und einer weiß gestrichenen Decke ausgestattet ist. In diesem Zimmer ist hinter der Türe wiederum ein sehr einfacher kleiner Küchenbereich mit einer Abwasch, Mikrowelle und einem freistehenden 2-Platten-Kochfeld vorhanden. Von diesem Zimmer besteht über eine Kunststoff-Terrassentüre eine Ausgangsmöglichkeit auf den vorgelagerten Balkon. Auch in dieses Zimmer wurde eine kleine Nasszelle eingebaut, dessen Ausstattung mit der vorbeschriebenen Nasszelle vergleichbar ist.

Im Flur ist eine Wasseruhr installiert. Darüber hinaus befinden sich hier zwei Heizkörper, die mit Ableseeinheiten der Firma ISTA ausgestattet sind.

Als nächstes wird das **„Zimmer 13“** begangen, dass sich am visàvis Ende des Flurs befindet. Über eine einfache, weiß gestrichene Türe gelangt man in einen Raum, der einen rohen Estrichboden aufweist, an den Wänden wurden augenscheinlich diverse Elektro- und Sanitärstränge verlegt, teilweise fehlt der Putz, die Wandfarbe ist schadhaft. Eine unverputzte Rigips-Zwischenwand ist eingebaut, teilweise sind Installationsleitungen sichtbar. Der anschließende Bereich weist ebenfalls einen rohen Estrich auf, die Wandfärbelung ist verschmutzt. An der Außenwand sind zwei Lochbohrungen sichtbar. Eine Nasszelle, ohne Sanitärgegenstände ist über eine Stahlzarge ohne Türblatt erreichbar. Über eine ältere Kunststoff-Terrassen-Türe gelangt man auf den vorgelagerten Balkon, der einen Estrichboden und ein gemauertes, verputztes Geländer aufweist. Im Inneren ist neben der Terrassentüre ist ein alter Heizkörper installiert. Die Befundaufnahme wird am anderen Ende des Flurs fortgesetzt, und zwar im **„Zimmer 2“**, das sich visàvis des Zimmers 1 befindet. Der Zugang erfolgt über eine einfache, weiß lackierte Türe. Die Wände und Decken sind verputzt und gespachtelt, jedoch noch nicht gestrichen. Ein Kunststofffenster ist vorhanden. In diesem Raum wurde mittels Rigipswänden eine kleine Nasszelle abgeteilt, welche noch nicht fertiggestellt ist. Die Rigipswände sind unverputzt, Installations- bzw. Elektroleitungen sind teilweise nicht fertiggestellt.

Das daran anschließende **„Zimmer 4“** ist über eine alte, sehr einfache Holztüre erreichbar und weist hinsichtlich Ausstattung und Fertigstellungsgrad einen vergleichbaren Zustand auf.

Auch das **„Zimmer 6“** ist vergleichbar ausgeführt. Festgehalten wird, dass dieses Zimmer im Planstand Zwischenwände aufweist.

Im Anschluss wird **„Zimmer 5“** begangen. Hier ist ein roher Estrich vorhanden, der Maleranstrich an den Wänden ist verschmutzt. Eine unverputzte Rigips-Zwischenwand ist vorhanden. Darüber hinaus besteht eine offensichtlich für eine zukünftige Nasszelle vorgesehene Nische, die ebenfalls unverputzt und nicht fertiggestellt ist. Ein Kunststofffenster der Marke Heuberger mit außenliegenden Jalousien ist eingebaut.

Das „Zimmer 7“ weist ebenfalls einen rohen Estrichboden auf. Mittels Rigipswänden wurde eine Nische abgetrennt. Ein Kunststofffenster der Marke Heuberger mit einem darunter montierten älteren Heizkörper ist vorhanden.

Schräg vis-à-vis befindet sich das „Zimmer 8“. Auch hier ist ein roher Estrich vorhanden, die Wände sind verputzt, aber nicht gestrichen. Eine kleine Nasszelle wurde errichtet, jedoch nicht fertiggestellt. Ein Heizkörper ist in diesem Raum nicht vorhanden, Vorrichtungen unterhalb des Fensters sind vorhanden. Ein Kunststofffenster der Marke Justa ist eingebaut.

Das anschließende „Zimmer 10“ ist in vergleichbarer Weise ausgeführt. Auch hier wurde eine kleine Nasszelle errichtet, die noch nicht fertiggestellt ist.

Visàvis liegt das „Zimmer 9“. In diesem Raum wurde ein Laminatboden verlegt. Weiters befindet sich hier eine äußerst einfache, alte Küchenzeile mit einer Doppelabwasch mit Mischbatterie, einem alten 2-Platten-Herd, einem alten Kühlschrank und einem Stand-Backofen mit 4-Platten-Herd. Die Wände sind teilweise nur verputzt, die Wandfarbe ist schadhaft. Eine provisorische Nasszelle ist in diesem Zimmer mittels Rigips-Wänden abgeteilt. Die Wände sind teilweise roh verputzt, teilweise schadhaft, die Abdeckung des Unterputzpülkastens des WC's fehlt.

Danach wird das „Zimmer 11“ begangen. Dieser Raum weist einen rohen Estrich auf, der Heizkörper fehlt, ein älteres Kunststoff-Fenster der Marke Nikotherm ist eingebaut. Dem Zimmer ist ein Balkon vorgelagert, jedoch besteht von hier keine Ausgangsmöglichkeit. Eine nicht fertiggestellte Nasszelle ist eingebaut.

Das vis-à-vis gelegene „Zimmer 12“ befindet sich in einem vergleichbaren Zustand. In diesem Raum ist ein älteres Kunststofffenster der Marke Heuberger vorhanden.

Auf das unter „BEILAGEN“ angeführte Subgutachten betreffend „Ermittlung Rückbaukosten und Fertigstellungskosten“ von Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. wird verwiesen.

1.2 Auskünfte der Hausverwaltungskanzlei „Stiller und Hohla Immobilienreuhänder GmbH“:

- Nach Mitteilung der Hausverwaltung beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **Top 10** (Rücklage Allgemein, Rücklage Lift, Betriebskostenkonto inkl. USt) **€ 1.465,76**.





Duplikat der Rechnung

Rechnung-Nr.:	00033 0100 006 2026 3	Ihre Kunden-Nr.:	00033 0100 006
Rechnungsdatum:	14.07.2026		
UID-Nr.:	ATU59617034	Ihre Kennung:	105
Gültig ab:	01.08.2026 bis auf weiteres		
Objekt:	St.-Julien-Straße 33, 5020 Salzburg	Nutzungsart:	Wohnung
Objekt-Nr.:	33		
Bestandseinheit:	BE-Nr. 100 / Top-Nr. 10 / Tür-Nr. 10		

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von August bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: 

Rechnungslegung: im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft.

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	USt-Satz	Betrag
Rücklage Allgemein	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8.956		0,00 % €	222,77
Rücklage Lift	Aufzugskosten			0,00 % €	23,68
Betriebskosten	WEG-Mindestanteil laut Wohnungseigentumsgesetz	8.956		10,00 % €	580,87
Betriebskosten Heizung				20,00 % €	325,00
Betriebskosten Kanal				10,00 % €	134,40
Betriebskosten Lift	Aufzugskosten	19,73		10,00 % €	38,65
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %					€ 246,45
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %					€ 753,92
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %					€ 325,00
Umsatzsteuer 10,00 %					€ 75,39
Umsatzsteuer 20,00 %					€ 65,00
Summe				€	1.465,76

- Die Heizversorgung erfolgt über Fernwärme. Die Heizkosten werden mittels Zähler erfasst und über den Abrechnungsdienst ISTA abgerechnet. Bei der Einheit der verpflichteten Partei wurde der Verbrauch hochgerechnet, da vermutlich kein Zugang zur Ablesung gewährt wurde.
- Die Warmwasseraufbereitung in der gegenständlichen Einheit erfolgt über die installierten Boiler.
- Der Eigentümer hat keine Rückzahlungen für Instandhaltungsarbeiten auf dem Grundbuch nicht zu entnehmende Darlehen oder Kredite zu leisten.

- # Vereinbarung abweichender Verteilungsschlüssel
- Ich/Wir stimme/n der Abrechnung aller Kosten (Betriebsführung, Wartung, Instandhaltung), die Brandschutzanlage betreffend mit den Eigentümern [REDACTED] Evido sowie in weiterer Folge mit deren etwaigen Rechtsnachfolgern in folgender Form
- [REDACTED] (G6, G11, G12) 3 von 8 Anteilen
 - [REDACTED] (G3, G7, G9) 3 von 8 Anteilen
 - [REDACTED] (G8) 2 von 8 Anteilen
- Zu:
- MICHAEL SCHWARZ
M.G. SCHWARZ GMBH
als Insolvenzverwalter
K 100 St. Pölten, Josefsplatz 13
Tel. 02742/722 22, Fax 0274
k.schwarz@mvw.at
www.mvw.at
- St. Pölten, am 27.02.2026 Dr. Michael Schwarz als [REDACTED]
- Ort/ Datum/ Name und Unterschrift:
- Stiller & Hohl
Immobilienverwalter GmbH
- CHRISTIE'S
- 12 01 00 00
- Christie's Real Estate Auctioneers Ltd. (incorporated in England and Wales) is a member of the Christie's network of independent member companies worldwide. The network is known as Christie's International Real Estate. The network is known as Christie's International Real Estate. The network is known as Christie's International Real Estate.

- Der Stand des Rücklagenkontos (per 31.12.2025) wurde von der Hausverwaltung mit € 27.270,93 (Guthaben) angegeben.
- Hinsichtlich der allgemeinen Elektroanlagen wurde folgendes mitgeteilt: „wir können nicht mit Sicherheit beurteilen, ob die allgemeinen Elektroanlagen der Elektrotechnikverordnung 2002 entsprechen. Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand gehen wir jedoch davon aus, dass dies nicht der Fall ist.
- Es stehen keine Sanierungsmaßnahmen an und sind aus heutiger Sicht keine größeren Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.
- Im Jahr 2013 wurde eine Liftsanierung durchgeführt.
- Es sind keine Kellerabteile vorhanden.
- Im Hinterhof stehen allgemeine Parkplätze zur Verfügung.

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

2. Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes

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

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

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

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

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den erhobenen Unterlagen (Wohnungseigentumsvertrag TZ 4447/60 und Bescheid Zahl I/sch – 7/64 – Zahl 46480/2006) entnommen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von der fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

Inwieweit Flächenangaben, Nutzung und Ausstattungskategorie des Bestandsobjekts dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

Die fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Nutzflächen

Verwendete Unterlagen:	Wohnungseigentumsvertrag TZ 4447/60; Jahresmietwerte Naturmaß wurde nicht genommen!
------------------------	--

Einheit

Top Nr. 10 – 4. Obergeschoß

Büroräume und Wohnung

202 m²

4. Nutzung

Gemäß Nutzwertliste kann die gegenständliche Einheit zu Wohn- bzw. Bürozwcke genutzt werden. Am Tag der Befundaufnahme befand sich die Einheit in einem nicht endfertiggestellten Zustand.

5. Bestandverträge

In einem E-Mail vom 21. August 2026 teilte der Insolvenzverwalter mit, dass derzeit kein aufrechtes Mietverhältnis besteht.

In diesem Gutachten wird daher von Bestandfreiheit ausgegangen.

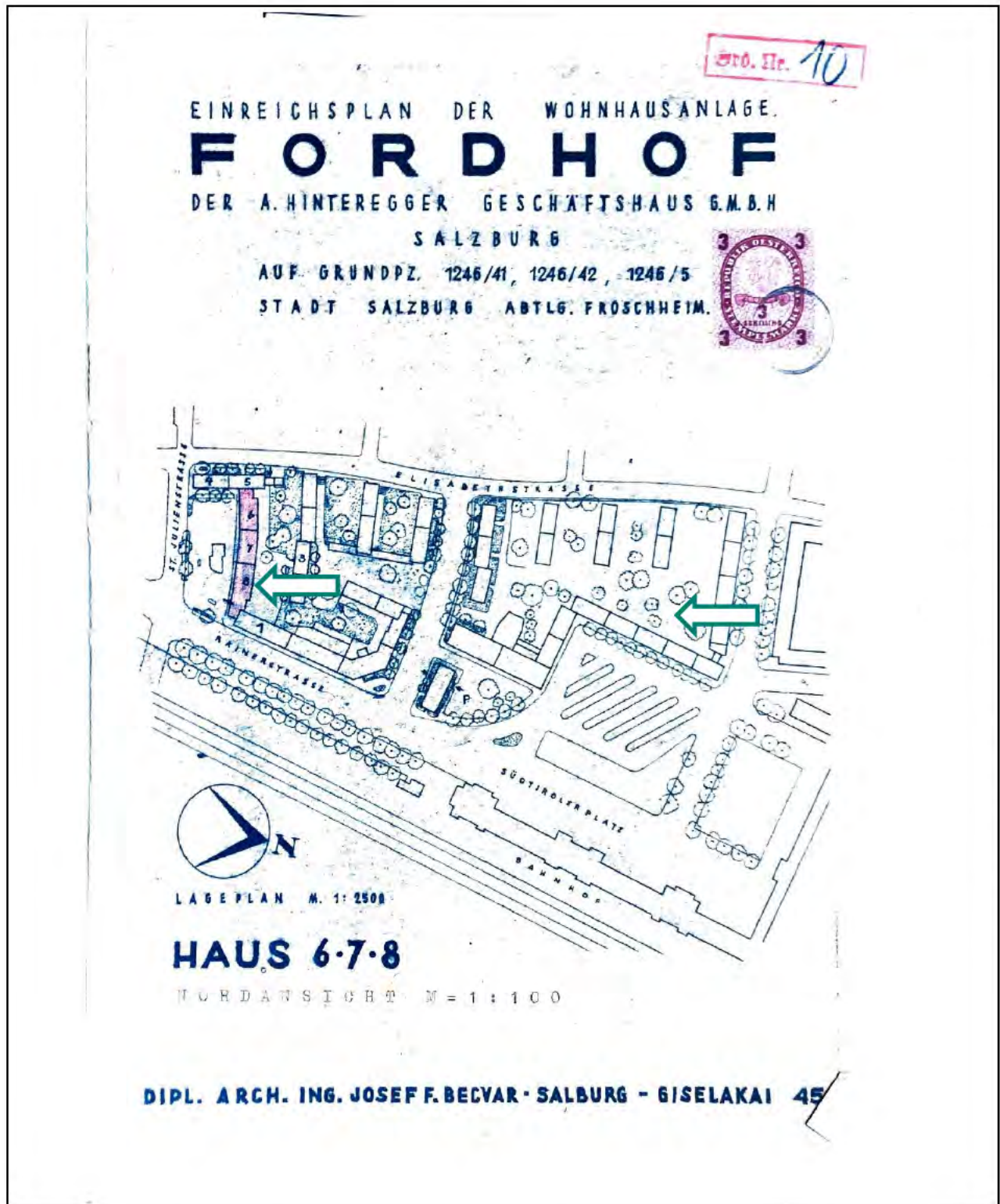
6. Bauhistorie

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

Saint-Julien-Straße 33, 5020 Salzburg	
Verhandlungsschrift <u>Magistrat Salzburg:</u> Festlegung der Kellerfußbodenhöhe und der Fundamentpressung	vom 20.08.1957 ZI VI/4 - 5458/57
Bauansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> Neubau Fordhof, Baulos III Haus 2 und 3, 8 Geschosse, Wohnhäuser III Haus 6,7 und 8 , 6 Geschosse, Wohnhäuser mit Geschäftslokalen im Erdgeschoß	vom 05.12.1957 ZI V/4-8302/57
Verhandlungsschrift <u>Magistrat Salzburg:</u> Neubau eines Wohnblockes besteh. aus 3 Häusern (6,7 und 8) Baukommission	vom 27.03.1958
Verhandlungsschrift mit Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Neubau eines Wohnblockes , bestehend aus 3 Häusern (6, 7 und 8) Baukommission	Bescheid vom 27.03.1958 ZI VI/4 -8302/57
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Neubau eines Wohn- und Geschäftshausblockes, bestehend aus 3 Häusern , an der St. Julienstraße	Bescheid vom 19.12.1958 ZI VI/BD/r-8302/57
Verhandlungsschrift <u>Magistrat Salzburg:</u> Abänderung der genehmigten Pläne, HS 8; Baukommission	vom 05.10.1959 ZI VI/4-8302/57
Amtsbestätigung <u>Magistrat Salzburg:</u> Bescheinigung gem. § 5 d. WEG v. 8.7.1948	vom 03.11.1959 ZI VI/4-830257
Anberaumung einer mündlichen Verhandlung <u>Magistrat Salzburg:</u> a) Neubau eines Wohn- u. Geschäftshauses (HS 8) St. Julienstraße Kollaudierung Bauverhandlung b) Einbau eines Selbstfahreraufzuges (Hs 8) Bauverhandlung	vom 10.05.1960 ZI VI/4 - 8302/57 u. 3241/60
Abnahmebefund <u>Magistrat Salzburg:</u> über den Aufzug im Haus - St. Julienstraße 33, Selbstfahrer-Aufzug	vom 13.05.1960
Verhandlungsschrift mit Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Fordhof Haus 8) a. d. St.Julienstr. - Kollaudierung (mit Ausnahme der Erdgeschoßräume und des im 2. OG befindlichen Röntgenraumes)	Bescheid vom 18.05.1960 ZI VI/4-8302/57
Verhandlungsschrift mit Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Einbau eines Personenaufzuges im Haus Fordhof 8 Baukommission	Bescheid vom 18.05.1960 ZI VI/4-3241/60
Zeugnis <u>Magistrat Salzburg:</u> Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Fordhof Haus 8) Kollaudierung	vom 18.05.1960 ZI VI/4 - 8302/57
Verhandlungsschrift mit Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Einbau eines Personenaufzuges im Haus Fordhof 8, Kollaudierung	Bescheid vom 19.05.1960 ZI VI/4-3241/60
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Liegenschaft Salzburg, Bahnhofstraße Fordhof Haus 8, Friedensmietzins 1914	Bescheid vom 19.02.1964 ZI I7sch-7/64 46480/2006
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Liegenschaft Salzburg, Bahnhofstraße Fordhof Haus 8, Friedensmietzins 1914	vom 19.02.1964 ZI I/sch-7/64
Bauanzeige Herstellung einer Verbindung zwischen den Geschäftsräumen im 1. OG und der Abmauerung des Flures durch eine 12 cm starke Wand	vom 03.03.1965

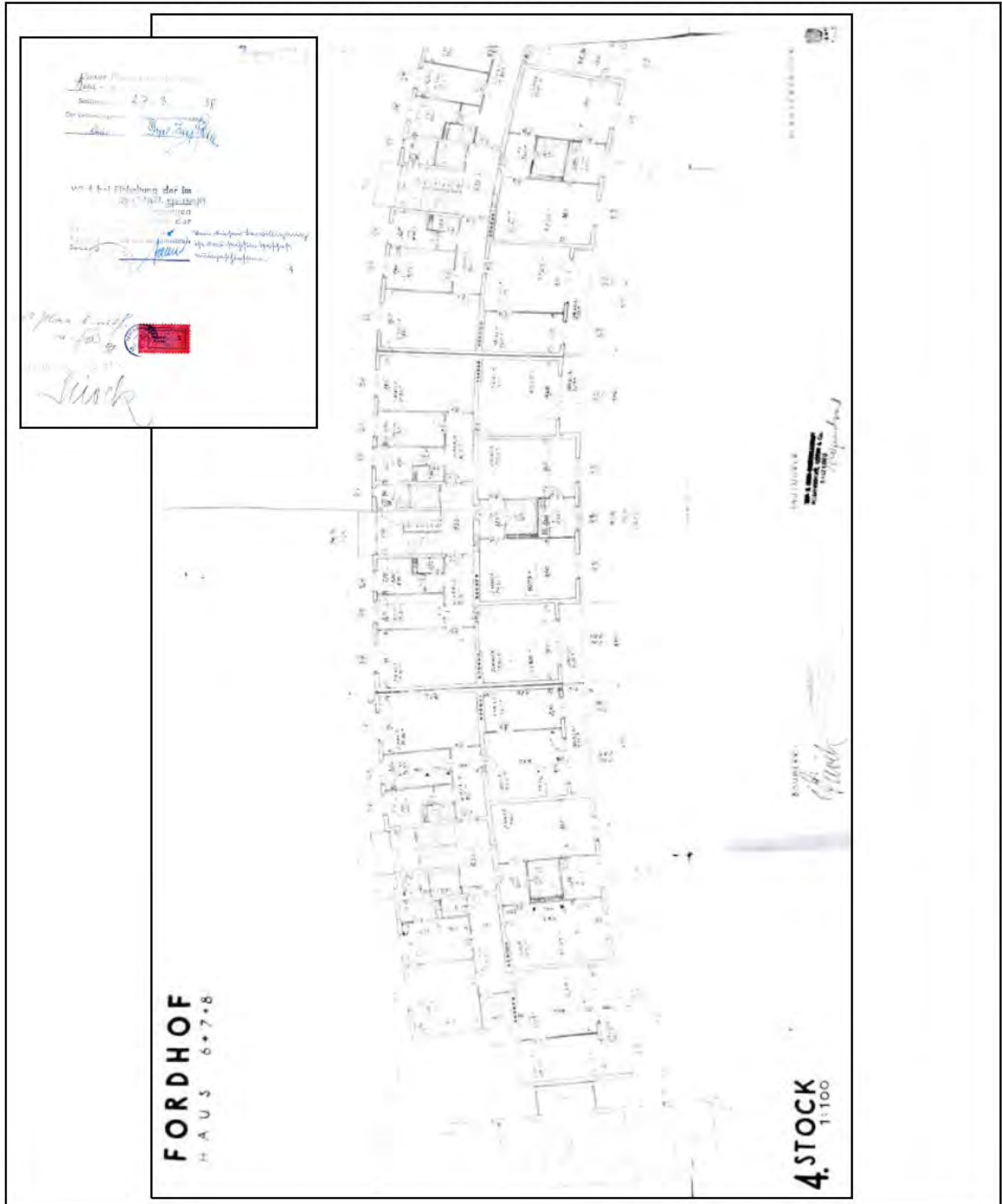
Parifizierungsbescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> des Magistrat Salzburg (Schlichtungsstelle vom 15.2.1967 für Fordhof 8 St. Julienstraße 33	Bescheid vom 23.05.1967 ZI I/sch-171/66
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Haus Salzburg, S-Julienstraße 33, (Fordhof Haus 8). Friedensmietzinse 1914, Berichtigung eines Schreibfehlers	Bescheid vom 28.06.1967 ZI I7sch-171/66
Bauanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> Wanddurchbruch - St. Julienstraße 33, 4. Stock	vom 06.07.1979 ZI 7224/79
Bescheid <u>Magistrat Salzburg:</u> Baubewilligung Fassadenbeschichtung KG Salzburg, Abt. Froschheim Grundstück 1246/5; 1246/49 und 1246/48	Bescheid vom 09.10.1997 ZI 05/02/58003/97/9

7. Gebäudepläne und Bescheid Friedensmietzins



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Übersicht 4. Obergeschoß Haus 6,7 und 8 (Plan zur Baubewilligung aus dem Bauakt)



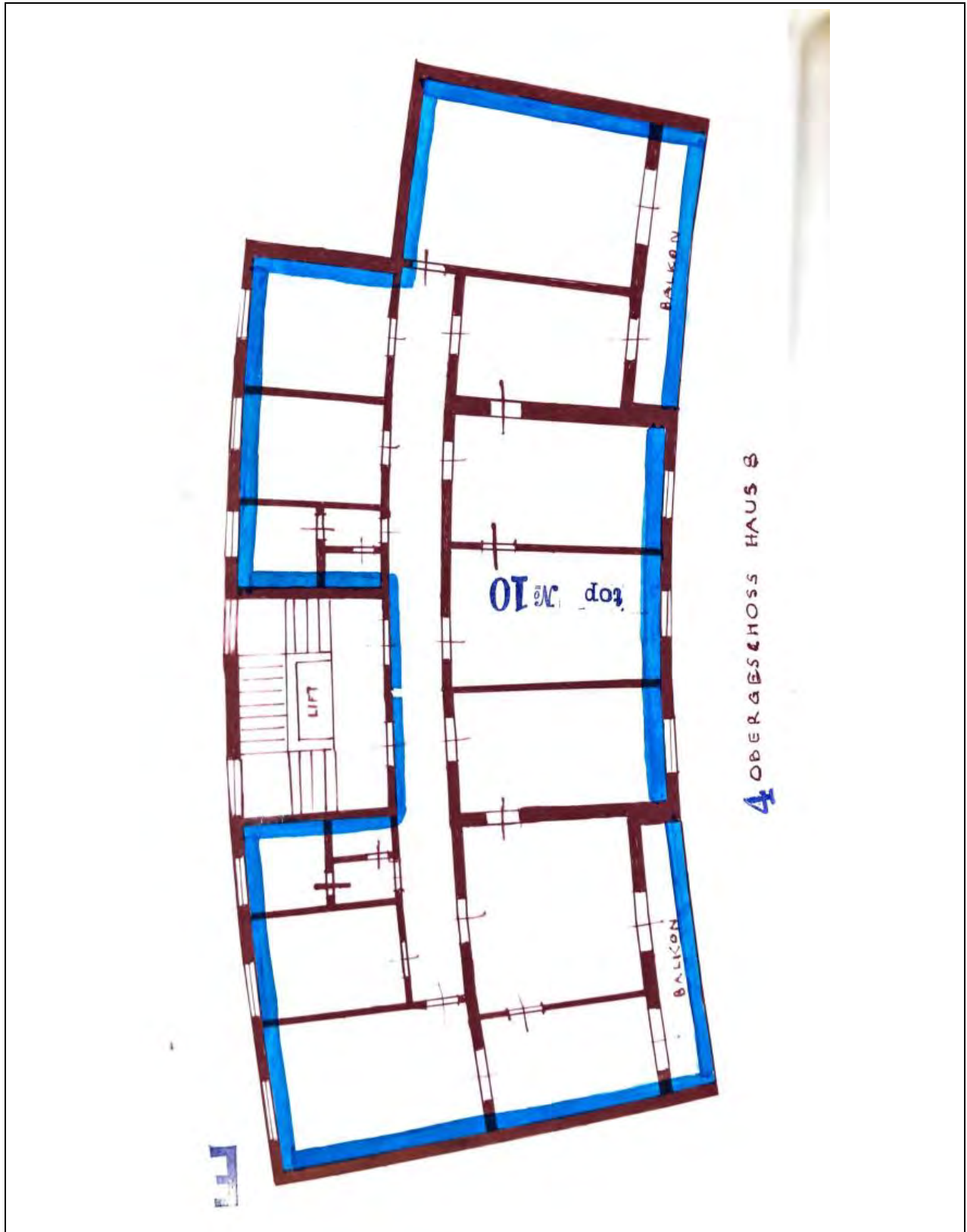
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

[illegible]

Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

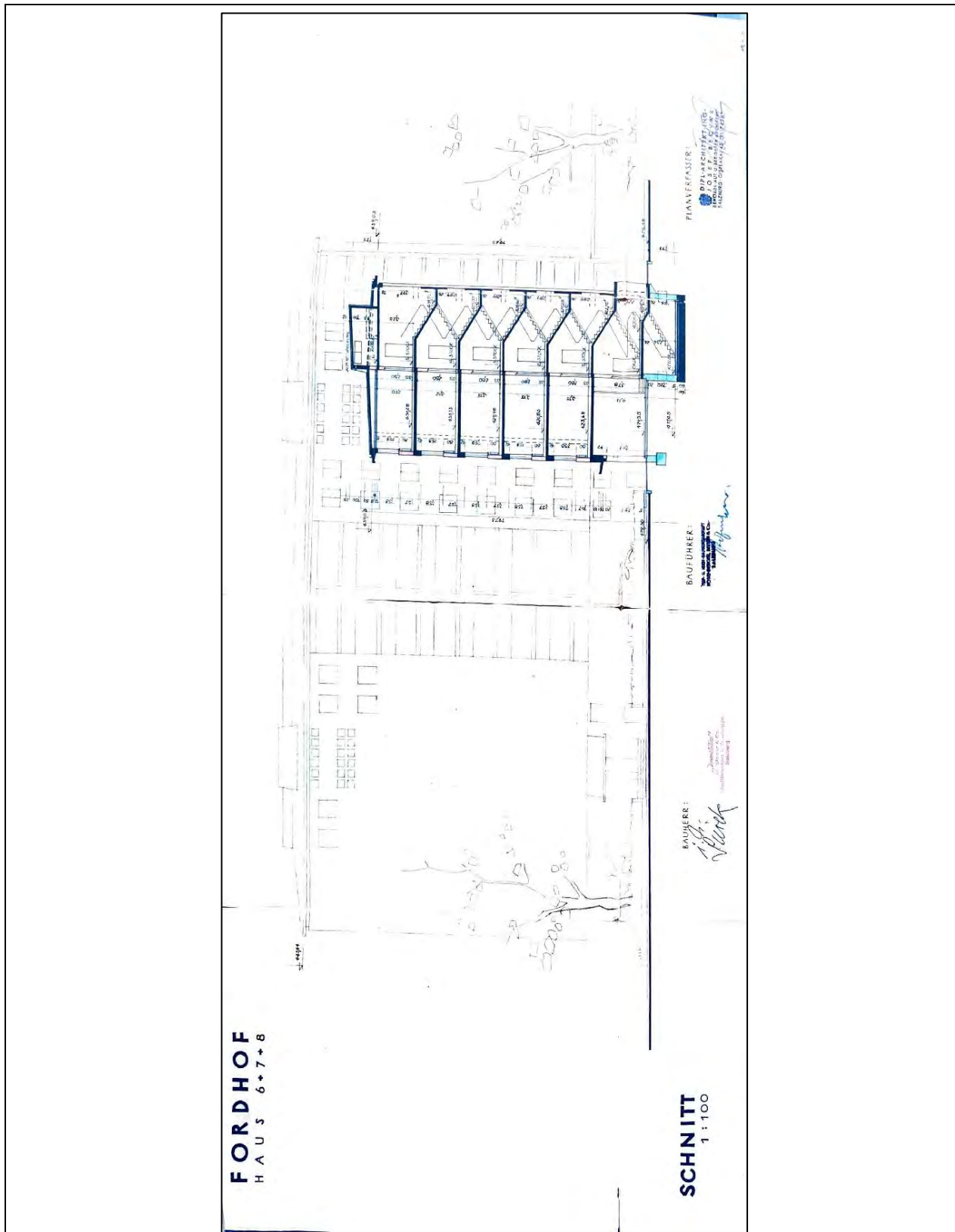
Grundriss Top 10 (Anlage zum Wohnungseigentumsvertrag vom 22./25./28.01.1960)



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

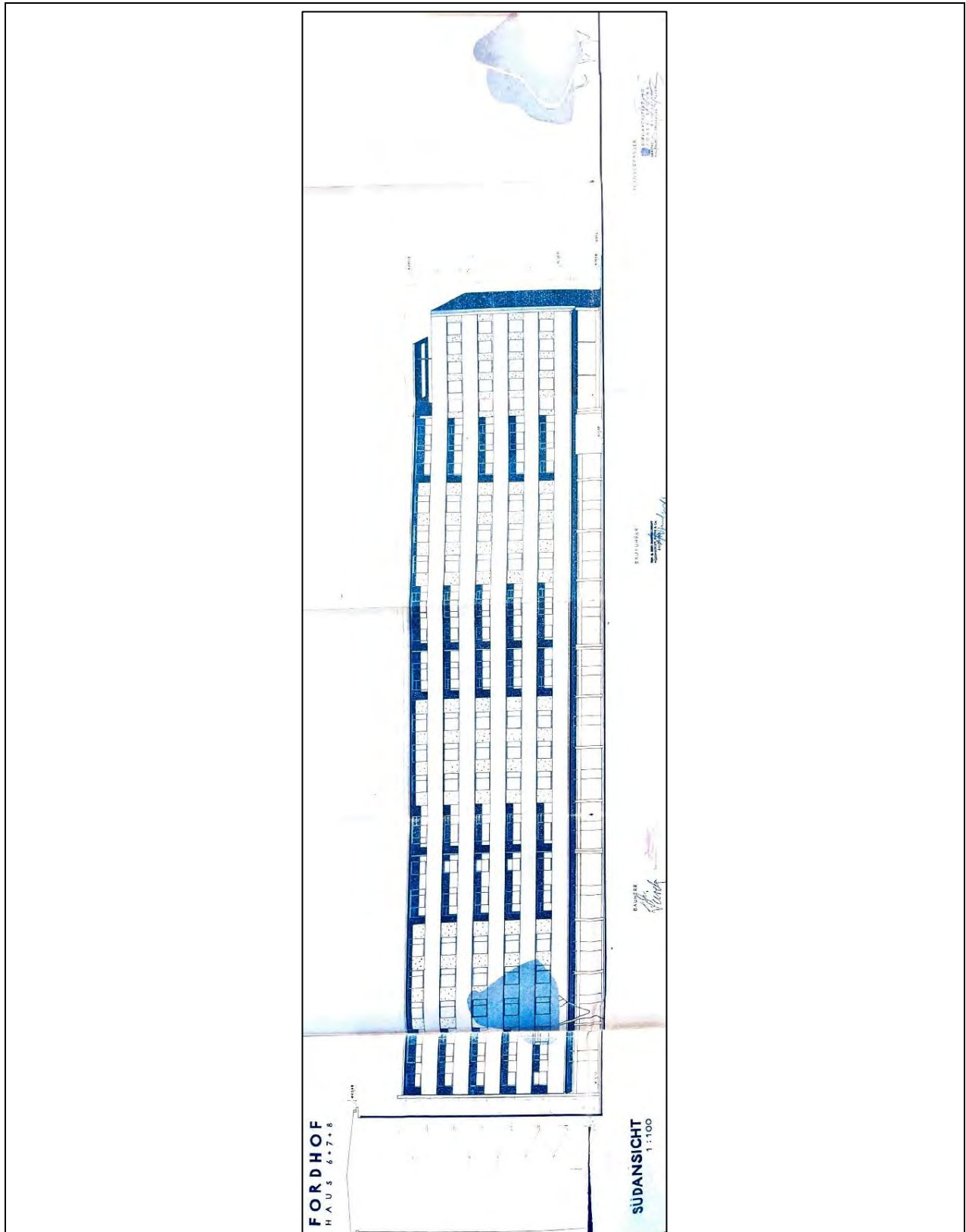
Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10
der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

Schnitt



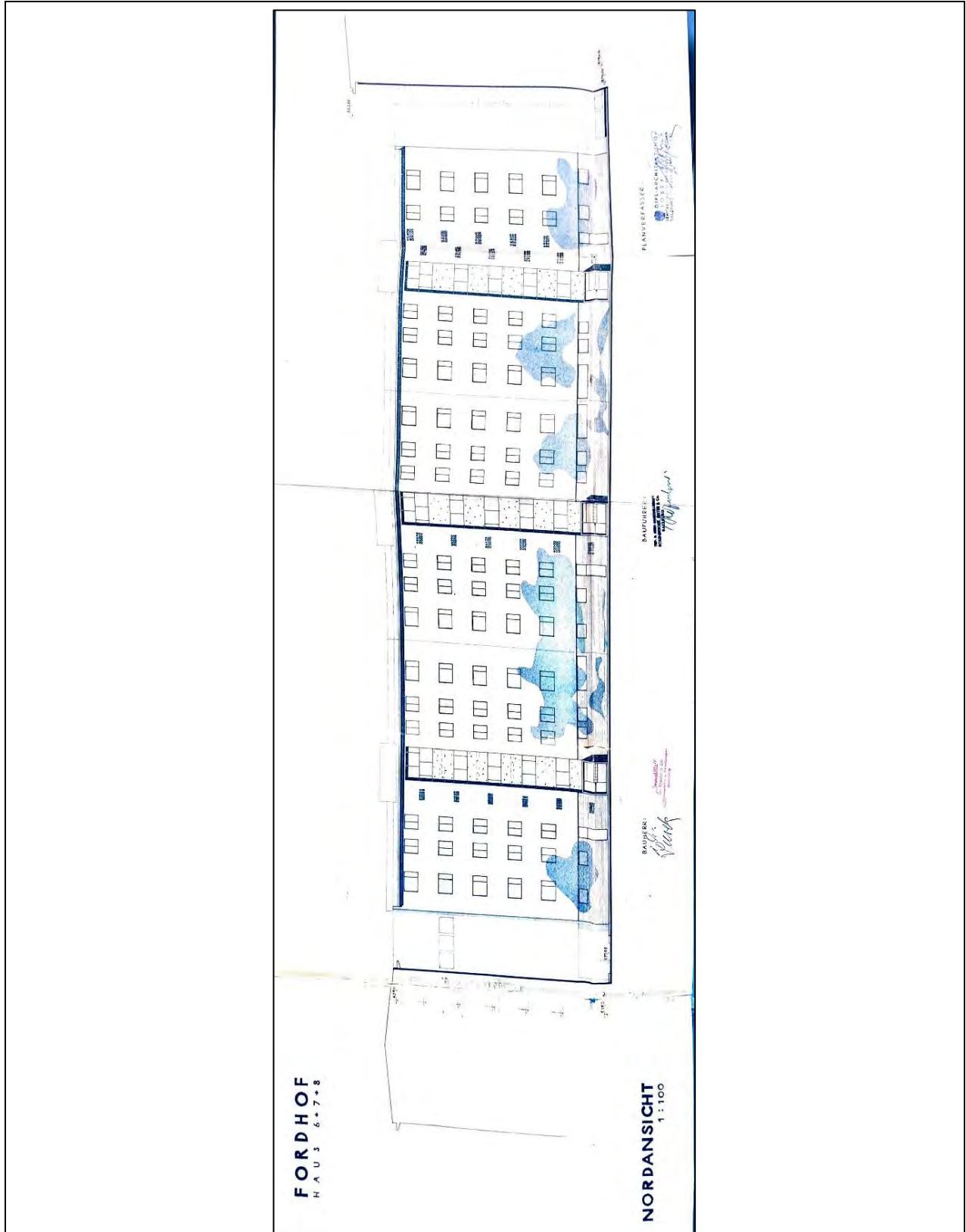
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Südansicht



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Nordansicht



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Bescheid I/sch- 7/64 - Zahl 46480/2006 (enthalten in 46479/2006) – Liegenschaft Salzburg, Bahnhofstraße Fordhof Haus 8, Friedensmietzins 1914

GEFÄHRT FERTIGSTELLUNG (Z)

MAGISTRAT SALZBURG *Kont.*
Abt. I/sch.
Schlichtungsstelle
I/sch- 7/64 - Zahl 46480/2006 - enthalten in 46479/2006

19. Februar 1964

Liegenschaft Salzburg, Bahnhofstraße,
Fordhof Haus 8, Friedensmietzins 1914



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

Mit Eingabe vom 28. Jänner 1964 beantragte Herr Dipl. Ing. Rudolf Kraus, die bisher geltenden Friedensmietzinse 1914 für die Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten im Hause Salzburg, Bahnhofstraße, Fordhof Haus 8, festzusetzen.

In der Angelegenheit ergeht folgender

S p r u c h

Gemäß §§ 2 und 5, Abs. 2, lit. b des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948 i. d. F. des Bundesgesetzes vom 15.12.1950, BGBl. Nr. 28/51, werden für die Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses Salzburg, Bahnhofstraße, Fordhof, Haus 8, folgende Friedenskronenzinse festgesetzt:

1.) Erdgeschoß

T. Nr. 1 Geschäftslokal I	34 m ²	2.244 Fr. Kronen	✓
" 2 Geschäftslokal II und Magazin	22 m ²	1.209 "	"
" 2a Geschäftslokal II a und Magazin	27 m ²	1.585 "	"
" 3 Geschäftslokal III mit Lagerraum	41 m ² 2.706)	3.036 "	"
u. Garage 2	15 m ² 330)	308 "	"
" 4 Garage 1	14 m ²	308 "	"
" 5 Garage 3	14 m ²	308 "	"

2.) Erstes Obergeschoß

T. Nr. 6 Büroräume mit Balkon	167 m ²	7.365 "	"
" 9 Büroräume mit Balkon	35 m ²	1.591 "	"

8 956
./.

> 2794

Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

3. Zweites Obergeschoß

T. Nr. 7 Büroräume 202 m² 8.956 Fr.Kronen

4. Drittes Obergeschoß

T. Nr. 8 Büroräume 202 m² 8.956 "

5. Viertes Obergeschoß

T. Nr. 10 Büroräume und Wohnung 202 m² 8.956 "

6. Fünftes Obergeschoß

T. Nr. 11 Büroräume mit Balkon 89 m² 3.966 "

" 12 Wohnräume mit Balkon 113 m² 4.990 "

insgesamt: 53.470 Friedenskronen

Die festgesetzten Friedenskronenzinse entsprechen jenen Mietzinsen, die am 1. August 1914 für Objekte gleicher Lage und Beschaffenheit ortsüblich waren.

Die für das Objekt Salzburg, Bahnhofstraße, Fordhof, Haus 8, ausgefertigten Amtsbestätigungen vom 24. Juli 1959, Zl. I/6d-76/59, sowie vom 27.6.1961 sind infolge dieser Entscheidung überholt.

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

B e g r ü n d u n g

Eine Begründung für die im Spruch getroffene Entscheidung entfällt, weil dem Antrag der Partei vollinhaltlich entsprochen wurde (§ 58, Abs. 2 AVG).

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung kann gemäß § 36, Abs. 4 des Mietengesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Der Bescheid tritt jedoch dann außer Kraft, wenn die Partei die Sache innerhalb der Frist

./.

Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis vom 22.04.2024 wurde von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt, nachstehend sind die zusammenfassenden Seiten abgebildet.

[illegible]

Salzburg

Eingang am 22. Apr. 2024
ZEUS Nr. 56537.24.226979.01

Bestand

Datenblatt GEQ

Saint Julien Str. 33; Salzburg - Büro und Wohnungen



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Salzburg-Stadt

HWB_{SK} 88 **f_{GEE} 1,46**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: lt. BestandsEA, Besichtigung
Bauphysikalische Daten: lt. BestandsEA, Besichtigung,
Haustechnik Daten: lt. BestandsEA, Besichtigung,

Haustechniksystem

Raumheizung: Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

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

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

C. FOTODOKUMENTATION



Bild 1 von 54
Ansicht aus Süden



Bild 2 von 54
Ansicht aus Norden

4. Obergeschoß

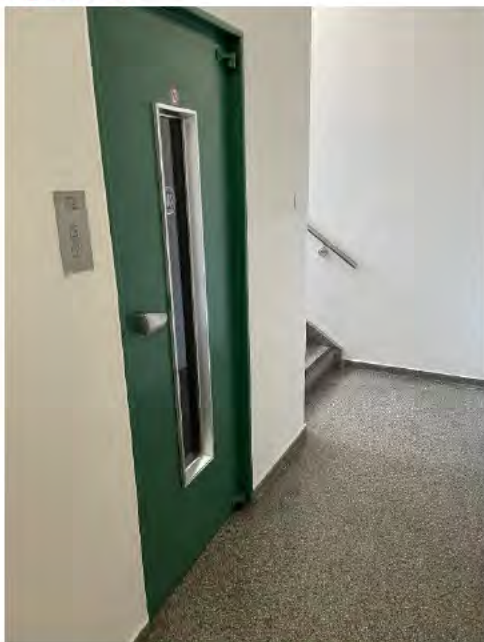


Bild 3 von 54
Blick in den Allgemeinflur und
auf die Personenlifttüre



Bild 4 von 54
Blick auf die Eingangstüre zu Top 10

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10
der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

Top 10



Bild 5 von 54
Blick in den Flur



Bild 6 von 54
Blick in den Flur

Zimmer 1



Bild 7 von 54
Blick auf den Küchenbereich im Zimmer 1



Bild 8 von 54
Blick in das Zimmer 1



Bild 9 von 54
Blick in das Zimmer 1



Bild 10 von 54
Blick in die Nasszelle im Zimmer 1

Zimmer 3



Bild 11 von 54
Blick in die Nasszelle im Zimmer 1



Bild 12 von 54
Blick in das Zimmer 3



Bild 13 von 54

Blick in die Nasszelle im Zimmer 3



Bild 14 von 54

Blick auf den Küchenbereich im Zimmer 3



Bild 15 von 54

Blick auf den Balkon
(dem Zimmer 1 und 3 vorgelagert)



Bild 16 von 54

Blick auf den Wasserzähler im Flur

Zimmer 13



Bild 17 von 54

Blick in den rückwärtigen Bereich des Zimmers 13

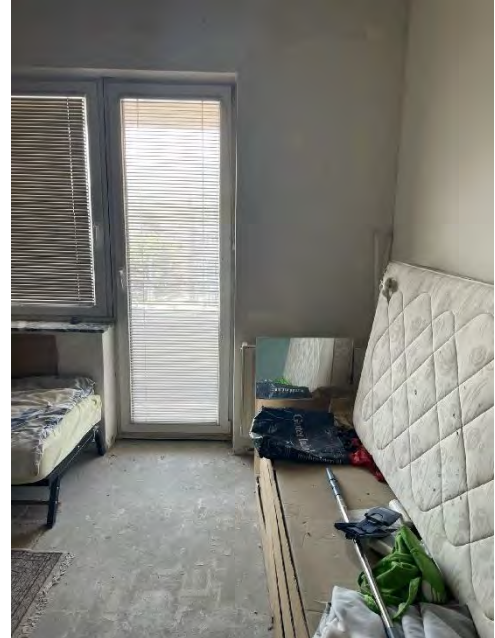


Bild 18 von 54

Blick in Richtung Ausgangsmöglichkeit
auf einen Balkon



Bild 19 von 54

Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 13

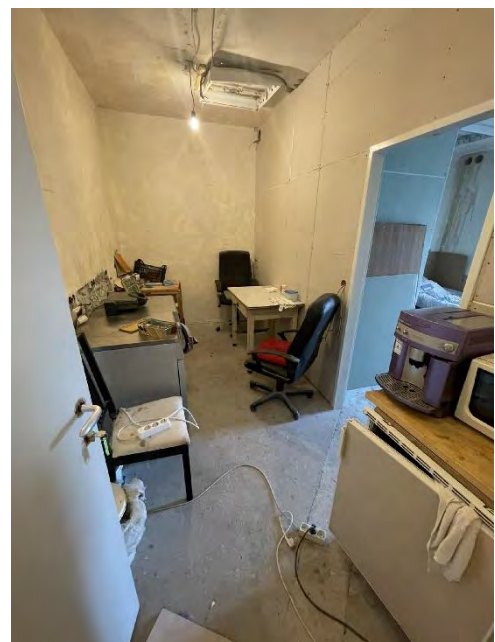


Bild 20 von 54

Blick in den vorderen Bereich
des Zimmers 13



Bild 21 von 54
Blick in den vorderen Bereich des Zimmers 13



Bild 22 von 54
Blick auf den vorgelagerten Balkon

Zimmer 2



Bild 23 von 54
Blick auf den vorgelagerten Balkon

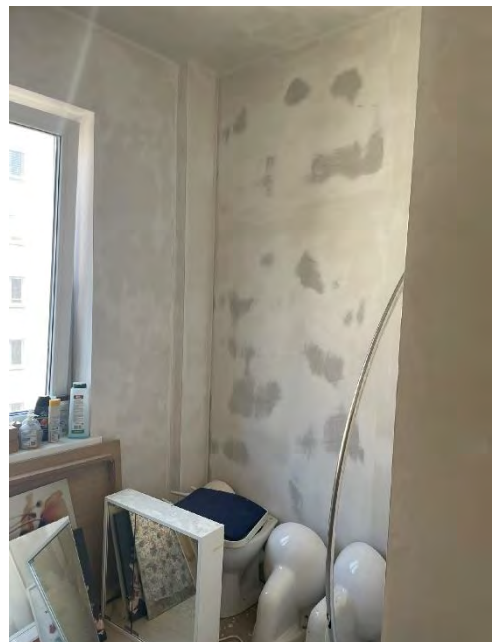


Bild 24 von 54
Blick in das Zimmer 2

Zimmer 4



Bild 25 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 2



Bild 26 von 54
Blick in das Zimmer 4

Zimmer 6



Bild 27 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 4



Bild 28 von 54
Blick in das Zimmer 6



Bild 29 von 54
Blick in das Zimmer 6



Bild 30 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 6

Zimmer 5



Bild 31 von 54
Blick in das Zimmer 5



Bild 32 von 54
Blick in das Zimmer 5

Zimmer 7



Bild 33 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 7



Bild 34 von 54
Blick in das Zimmer 7

Zimmer 8



Bild 35 von 54
Blick in das Zimmer 7



Bild 36 von 54
Blick in das Zimmer 8

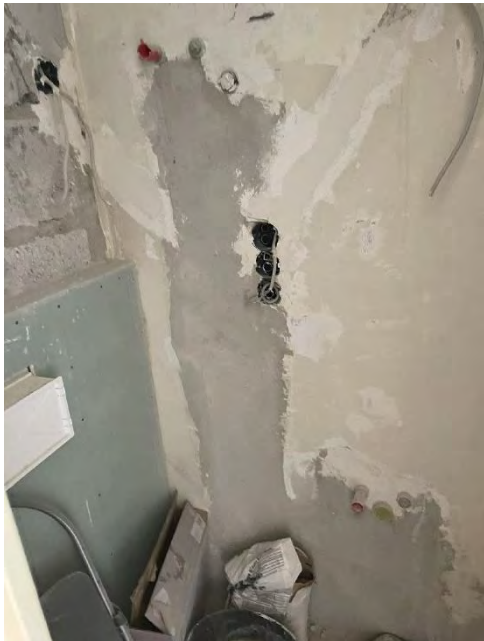


Bild 37 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 8



Bild 38 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 8

Zimmer 10



Bild 39 von 54
Blick in das Zimmer 10



Bild 40 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 10

Zimmer 9



Bild 41 von 54
Blick in das Zimmer 9



Bild 42 von 54
Blick auf den Kochbereich im Zimmer 9



Bild 43 von 54
Blick in die Nasszelle im Zimmer 9



Bild 44 von 54
Blick in die Nasszelle im Zimmer 9

Zimmer 11



Bild 45 von 54
Blick in das Zimmer 9

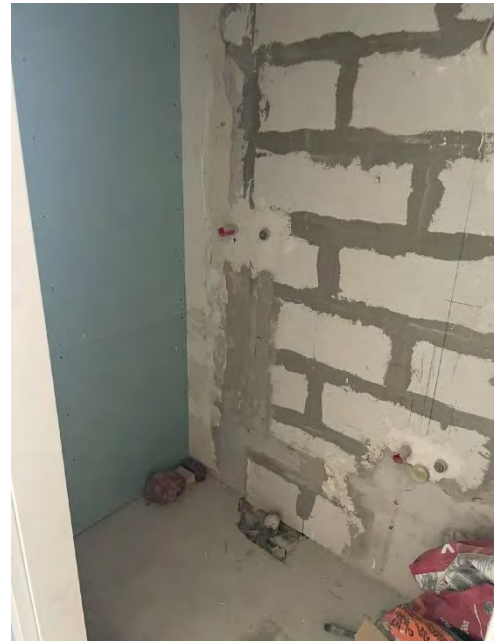


Bild 46 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 11



Bild 47 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 11



Bild 48 von 54
Blick in das Zimmer 11

Zimmer 12



Bild 49 von 54
Blick in die nicht fertiggestellte
Nasszelle im Zimmer 12

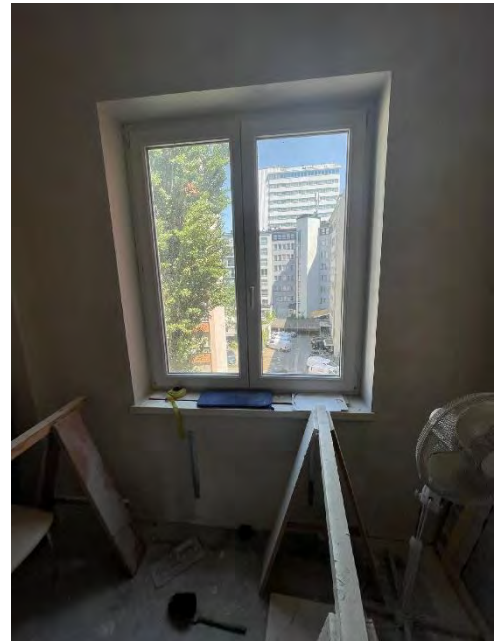


Bild 50 von 54
Blick in das Zimmer 12

Allgemeinbereich



Bild 51 von 54
Blick in den Zählerkasten der Einheit
(erreichbar vom Allgmeinflur)



Bild 52 von 54
Blick auf den versperrten
Kellerabgang im Allgmeinflur

Innenhof



Bild 53 von 54

Blick auf die Parkplätze im Innenhof



Bild 54 von 54

Blick auf die Parkplätze im Innenhof

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 der SV				
keine	wenig	durchschnittlich	groß	sehr groß
5	4	3	2	1
				

VERMIETBARKEIT

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

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

Vergleichbarkeit des Bodens:

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

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

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

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

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

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

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

2. Sachwertverfahren

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

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt⁶.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

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

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

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

⁶ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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

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

3. Ertragswertverfahren

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

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist auf das Ausfallswagnis 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 wird⁷.

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

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

⁷ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

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

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

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

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

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

VERFAHRENSWAHL

Bei den bewertungsgegenständlichen **Liegenschaftsanteilen** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das Ertragswertverfahren (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) Seite 69 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung der gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

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

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	GSt. Nr.	Größe	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
56531	461	4345/2024	1495	1301 m ²	1.706,37 €/m ²	19.01.2024	EW	10%	1.877,01 €/m ²
56513	642	4788/2024	563/49	1209 m ²	1.654,25 €/m ²	31.01.2024	EW	10%	1.819,68 €/m ²
56524	333	1814/2022	247/14 ua	1025 m ²	1.560,97 €/m ²	17.12.2021	EW	15%	1.795,12 €/m ²
Mittelwert									1.830,60 €/m ²
Mittelwert (gerundet)									1.830,00 €/m²

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

Für Liegenschaften, wie die Gegenständliche, sind die erzielbaren Dichten unmittelbar wertrelevant. Im Bebauungsplan ist für die gegenständliche Liegenschaft lediglich die Zahl der oberirdischen Geschoße mit VIII angegeben. Eine GFZ (Geschoßflächenzahl) ist nicht ausgewiesen. Seitens der gefertigten Sachverständigen wurde aufgrund der vorliegenden Jahresmietwertliste eine grobe Bestandsdichteerhebung durchgeführt und wurde daraus eine GFZ von ca. 2,8 abgeleitet.

Unter Berücksichtigung einer linearen Fortschreibung der GFZ ergibt sich nachstehender Bodenwert für die Liegenschaft EZ 20532 Grundbuch 56537 Salzburg:

$$1.830,00 \text{ €/m}^2 / 1,5 \times 2,8 = 3.416,00 \text{ €/m}^2 - \text{gerundet } 3.415,00 \text{ €/m}^2$$

Dies ergibt:

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Grundstück 1246/48	542 m ²	3.415,00 €/m ²	1.850.930,00 €
Anteiliger Bodenwert 8956/53470 Miteigentumsanteile BLNR 13			310.022,99 €
Anteiliger Bodenwert 8956/53470 Miteigentumsanteile BLNR 13 gerundet			310.000,00 €

2. Ertragswertermittlung

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

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

Die gegenständliche Wohn-/Büroeinheit stand am Tag der Befundaufnahme leer, verschiedene Rückbau- bzw. Fertigstellungskosten sind noch durchzuführen.⁸

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützt sich die Sachverständige – ausgehend vom derzeitigen Leerstand sowie nach erfolgter Durchführung der Rückbau- bzw. Fertigstellungsaufwendungen – auf einen fiktiven Mietansatz, der aus Rücksprache und Vergleichsdaten von Maklerkollegen gebildet wird und somit das aktuelle Marktgeschehen abbildet. Unter Berücksichtigung der Widmung Büro/Wohnung sowie der Höhe der laufenden Betriebskosten erachtet die gefertigte Sachverständige eine durchschnittliche **monatliche Nettomiete in Höhe von € 9,00 / m²** als angemessen.

Die nachhaltige Nettokaltmiete⁹ wird vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

Im erwirtschafteten Rohertrag sind die Erlösanteile für das Zubehör, insbesondere Küche etc., bereits enthalten, weshalb auf einen gesonderten Ausweis des Zubehörs verzichtet wird.

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

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

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

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

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

⁸ Siehe dazu das unter „BEILAGEN“ angeführte Subgutachten von Baumeister Ing. Anton Rager, M.A.

⁹ Anmerkung: Der Begriff „Nettokaltmiete“ oder „Grundmiete“ bezeichnet die dem Vermieter verbleibenden Einnahmen (sog. Hauptmietzins). Die umlagefähigen Nebenkosten sind hierin also nicht enthalten. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden hingegen noch nicht subtrahiert. Eine „Bruttomiete“ ist hingegen ein Mietzins, mit welchem Miete und umlagefähige Bewirtschaftungskosten zusammengefasst erhoben werden. Insofern bezieht sich der Begriff „brutto“ hier nicht auf die Umsatzsteuer. Roherträge zur Berechnung des Ertragswertes sind immer Nettobeträge i.S.d. Umsatzsteuer, enthalten diese also nicht.

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

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der Instandhaltungskosten auf Grundlage von Erfahrungswerten von **15 €/m² Nutzfläche** gewählt. Dies entspricht einem für derartige Objekte üblichen Ansatz.

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

Die kumulierten, nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten ergeben somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile 5 % des Jahresrohertrages sowie **15 €/m² Nutzfläche** und bewegen sich somit im üblichen Rahmen für derartige Immobilien.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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

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

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

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

3,0 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen der Gutachterin in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten¹⁰.

¹⁰ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weiterer Fachliteratur sowie aus Vergleichstransaktionen deduziert.

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnen/Büro	3,00 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,15 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,00 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,10 %
Summe angepasster LSZ		3,25 %

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten mit rund **25 Jahren** angenommen.

Für Rückbau- bzw. Fertigstellungskosten wird der ermittelte Nettobetrag von Baumeister Ing. Anton Rager, M.A. in Höhe von € 60.995,00 in Abzug gebracht (siehe unter „BEILAGEN“ in diesem Gutachten). Weiters erfolgt ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von € 10.000,00 für die Anschaffung einer Küche¹¹.

Vom Rohertrag werden die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten abgezogen.

Vom Reinetrag wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und nach Kapitalisierung des sich daraus ergebenden Gebäudereinertrages der Bodenwert wieder dazugeschlagen.

¹¹ Hierbei handelt es sich lediglich um eine pauschale Schätzung ohne Einholung von Kostenvoranschlägen als Ansatz zur Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung. Eine genaue Kostenermittlung ist nach Analyse und Vorlage von Sanierungsvorschlägen durch gewerbliche Unternehmen aus dem Baufach zu erstellen

Dies ergibt:

Ertragswert				
Einheit	Nutzfläche	fiktive Miete/m² p.m.	Monate	Erträge
Büro und Wohnung Top 10	ca. 202,00 m²	9,00 €	12	21.816,00 €
Jahresrohertrag				21.816,00 €
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahresrohertrag	21.816,00 €	1,00%	-218,16 €
Instandhaltungskosten	Nutzfläche	202,00 m²	15 €/m²	-3.030,00 €
Mietausfallswagnis	Jahresrohertrag	21.816,00 €	4,00%	-872,64 €
				17.695,20 €
Bodenwertverzinsung (gerundet)	Anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz		-10.075,00 €
	310.000,00 €	3,25%		
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				7.620,20 €
Restnutzungsdauer (gerundet)			25 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			3,25%	
Vervielfältiger			16,94	
Ertragswert der baulichen Anlagen		Reinertrag x Vervielfältiger		129.086,19 €
<i>abzgl. Rückbau- und Fertigstellungskosten lt. BM Rager</i>				-60.995,00 €
<i>abzgl. pauschaler Ansatz - Anschaffungskosten Küche grob geschätzt</i>				-10.000,00 €
				58.091,19 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				60.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile				
Anteiliger Bodenwert 8956/53470 Miteigentumsanteile BLNR 13				310.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				60.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile				370.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile gerundet				370.000,00 €

ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

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

VERKEHRSWERT DER 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.“

Wert der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an	€	370.000,00
Top 10 der EZ 20532 GB 56537 Salzburg per 29.06.2026		

RECHTE UND LASTEN

1. Grunddienstbarkeit der Benützung des Hofes an Gst 1246/7 (A2LNR1)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 6015/55 (Kaufvertrag vom 02.12.1952) ist unter Pkt. 10 d/ Folgendes vereinbart:

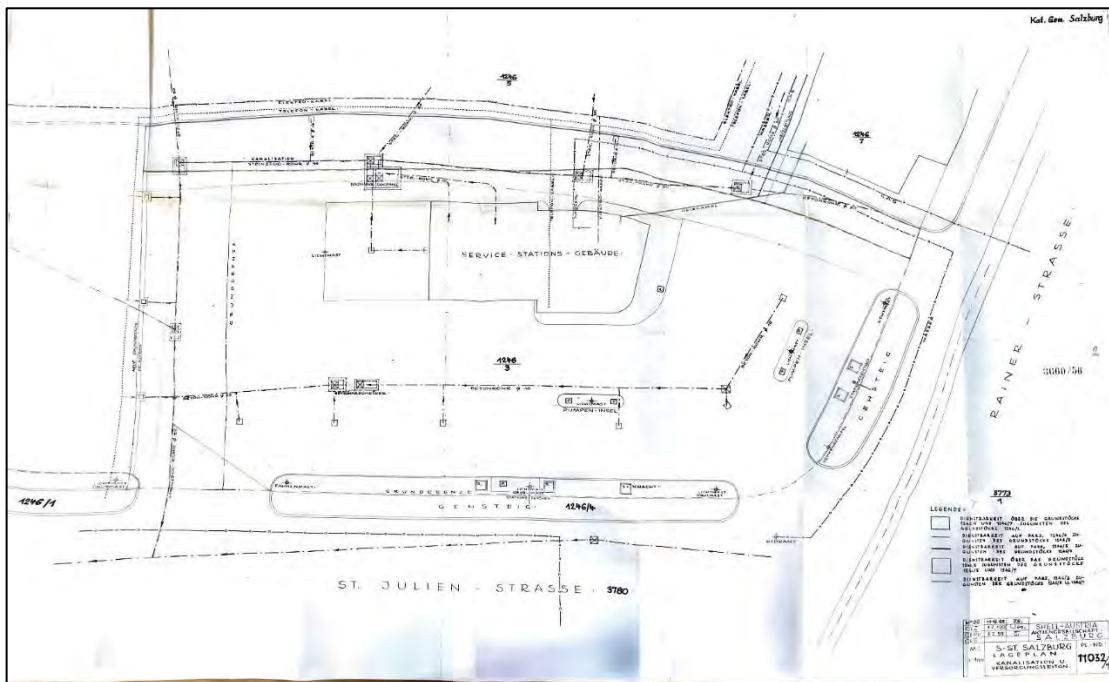
d/ im Lastenblatte der für das Grundstück 1246/7 neu er-
öffneten Einlagezahl die Einverleibung der Dienstbarkeit
der Benützung des Hofes auf dem Grundstück 1246/7 zu Gunsten
der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 1246/5 in An-
sehung des Grundstückes 1246/7 als dienendes Gut und ob der
EZ. 476 des Grundbuches der Kat. Gem. Stadt Salzburg, Ab-
teilung Froschheim, die Ersichtlichmachung dieser Dienst-
barkeit in Ansehung des herrschenden Gutes 1246/5.

Diese Grunddienstbarkeit wurde in der Bewertung berücksichtigt.

2. Grunddienstbarkeit der Ableitung der Kanalwässer an Gst 1246/3 1246/66 1246/83 (A2LNR2)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 3660/56 (Kauf- und Servitutsvertrag vom 03.09.1956/16.03.1956) ist unter Pkt. 7 b) Folgendes vereinbart:

b) Weiters erteilt die Anton Hinterregger-Geschäftshaus-Ges.m.b.H. ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der EZ 476 des Grundstücks der Stadt Salzburg, Abteilung Froschheim, die Dienstbarkeit der Ableitung von Kanalwässern nach dem Inhalt des Punktes 5 al. b) dieses Vertrages an dem Grundstück 1246/5 als dienendem Grundstück für die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 1246/3, inneliegend in der EZ 471 desselben Grundbuchs als herrschendem Grundstück einverleibt werde.



Diese Grunddienstbarkeit ist aus Sicht der gefertigten Sachverständigen nicht wertbeeinflussend.

3. Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 1246/3 1246/66 1246/83 (A2LNR3)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 4808/1956 (Vertrag vom 16.03.1956) ist unter Pkt 2. und 3. Folgendes vereinbart:

2.

Die im Punkt 1 dieses Vertragsabschnittes genannten Liegenschaftseigentümer räumen sich und ihren Rechtsnachfolgern im Besitz der gegenständlichen Grundstücke nunmehr gegenseitig die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtweges zu und von den öffentlichen Gutsgrundstücken 3773/1 Rainerstrasse und 3780 St. Julienstrasse dergestalt ein, dass die zu Gunsten der Grundstücke 1246/7 und 1246/5 begründete Dienstbarkeit auf den im beiliegenden Situationsplan, Beilage 1, gelb umrandeten Flächen des Grundstückes 1246/3 auszuüben ist, während dieselbe Dienstbarkeit zu Gunsten des Grundstückes 1246/3 auf den Grundstücken 1246/7 und 1246/5 auf den im gleichen Plan grün umrandeten Flächen der Grundstücke 1246/7 und 1246/5 auszuüben ist. Die Ausübung der Dienstbarkeit hat mit tunlichster Schonung der dienenden Grundstücke zu erfolgen.

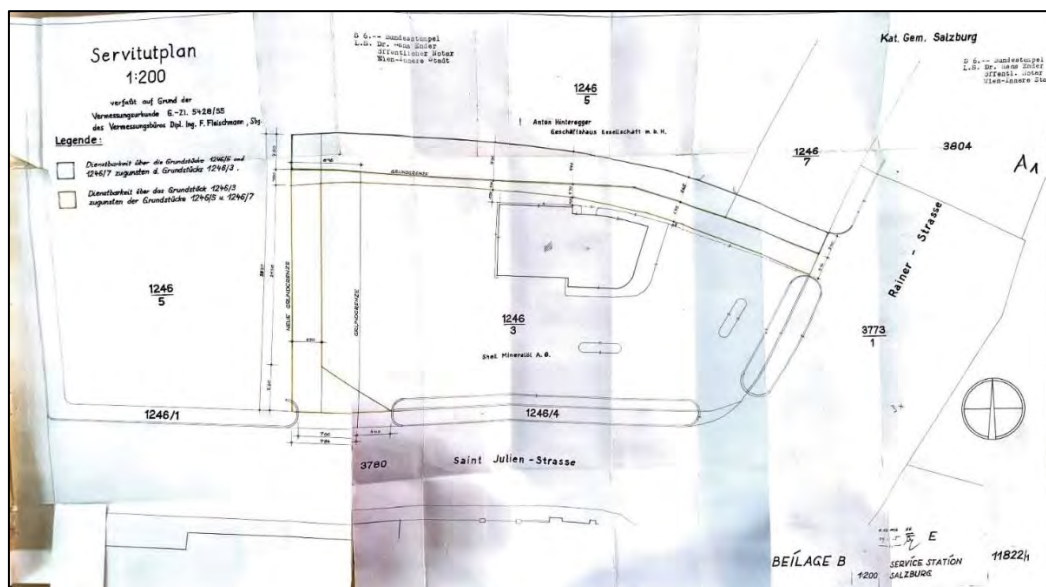
3.

a) Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H., ferner die Land- und Forstwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt in Wien und die Landwirtschaftskrankenkasse für Salzburg erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages im Lastenbuche der Liegenschaften EZ. 494 und 476 der K.G. Stadt Salzburg, Abteilung Froschheim, auf den dienenden Grundstücken 1246/7 und 1246/5 die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtweges zu Gunsten des herrschenden Grundstückes 1246/3, inneliegend in der EZ 471 desselben Grundbuches, nach

- 3 -

dem Inhalte des Abschnittes A dieses Vertrages grundbücherlich einverleibt werde.

b) Die Shell Austria A.G. ihrerseits erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Lastenbuche der Liegenschaft EZ 471 der K.G. Stadt Salzburg, Abteilung Froschheim, die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtweges nach dem Inhalte des Abschnittes A dieses Vertrages auf dem dienenden Grundstück 1246/3 zu Gunsten der herrschenden Grundstücke 1246/7 inneliegend in der EZ 494 desselben Grundbuches und 1246/5 inneliegend in der EZ 476 desselben Grundbuches grundbücherlich einverleibt werde.



Diese Dienstbarkeit wurde in der Bewertung berücksichtigt.

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

4. Dienstbarkeit der Kabelverlegung und Benützung auf Gst 1246/48 gem Pkt I
Dienstbarkeitsvertrag 1952-10-02 für Stadtgemeinde Salzburg (CLNR1)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 5161/1952 (Dienstbarkeitsvertrag vom 02.10.1952) ist unter Pkt I Folgendes vereinbart:

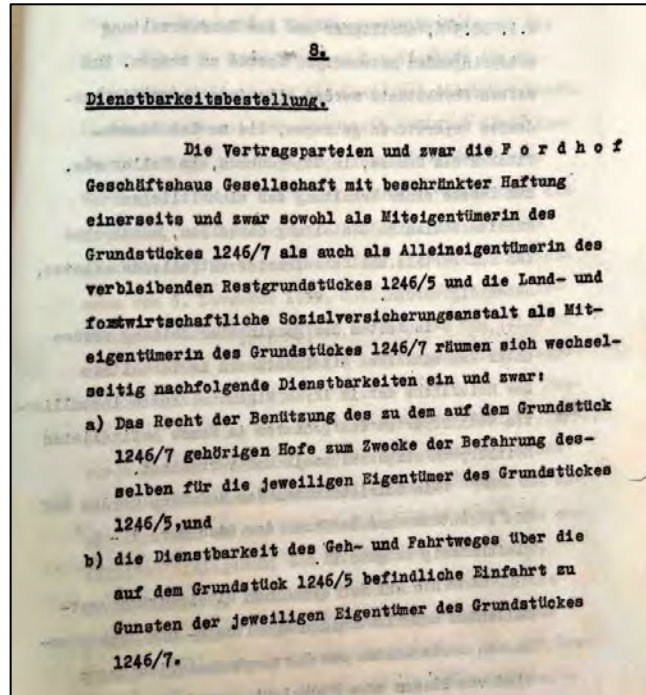
I.
Die Stadtgemeinde Salzburg beabsichtigt zum Zwecke des Transportes von Transformatoren und Schaltgeräten sowie der Verlegung der zur Versorgung der Umgebung mit elektrischer Energie notwendigen Kabeln die Grundparzelle 1246/5 der Katastralgemeinde Salzburg Stadt, Abteilung Froschheim zu benützen.
Die gefertigte Fordhof, Geschäftshaus G.m.b.H. als Eigentümerin der vorgenannten Parzelle erklärt hiemit vertragsmässig:
1.) gegen die Benützung der Grundparzelle 1246/5 sowie einer später auf dieser Parzelle zur Errichtung kommenden Durchfahrt durch das Gebäude zum Zwecke des Transportes von Transformatoren und Schaltgeräten sowie gegen die Verlegung der notwendigen Kabel für die Zu- und Ableitungen zur Versorgung der Umgebung mit elektrischer Energie keine Einwendungen zu erheben;
2.) für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze der vorgenannten Grundparzelle bzw. des später zur Errichtung gelangenden Gebäudes von der Fertigung dieser Vertragsurkunde an, solange die Elektrizitätswerke im Betriebe stehen, die Haltung und die Erhaltung der oben unter 1.) genannten Anlagen als Dienstbarkeit einzuräumen ihr die erforderlichen Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an diesen Anlagen und das Betreten des Grundes zu diesem Zwecke anstandslos zu gestatten, wobei die dringenden Arbeiten jederzeit zulässig sind, die anderen Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten hingegen womöglich der Zeit entsprechend geschehen sollen.

Demgegenüber verpflichtet sich die Stadtgemeinde Salzburg, die vorstehende Erklärung und Dienstbarkeitseinräumung vertragsmässig annimmt, für die Einräumung der Dienstbarkeit und angänglichen Gutmachung aller wie immer gearteten Ansprüche anlässlich der ersten Errichtung sowie des Fortbestandes der Dienstbarkeit, ein für allemal den baren Pauschalbetrag von S 100.- (einhundert Schilling) nach behördlicher Bewilligung der Kabellegung zu bezahlen und künftighin jederzeit den höchst erweislichen Schaden, der durch die Kabellegung oder den Transport oder deren Erneuerung und Erhaltung ihren Besitz treffen sollte, an sie zu vergüten.

Diese Dienstbarkeit ist aus Sicht der gefertigten Sachverständigen nicht wertbeeinflussend.

5. Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 1246/48 gem Pkt 8 Kaufverträge 1952-12-23 und 1952-12-03 für Gst 1246/7 (CLNR2)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 6015/55 (Kaufvertrag vom 03.12.1952) ist unter Pkt 8 Folgendes vereinbart:



Diese Dienstbarkeit wurde in der Bewertung berücksichtigt.

6. Dienstbarkeit der Ableitung der Kanalwässer auf Gst 1246/48 gem Pkt 5 ab Kauf- und Servitutsvertrag 1952-04-19 für Gst 1246/3 1246/83 (CLNR3)

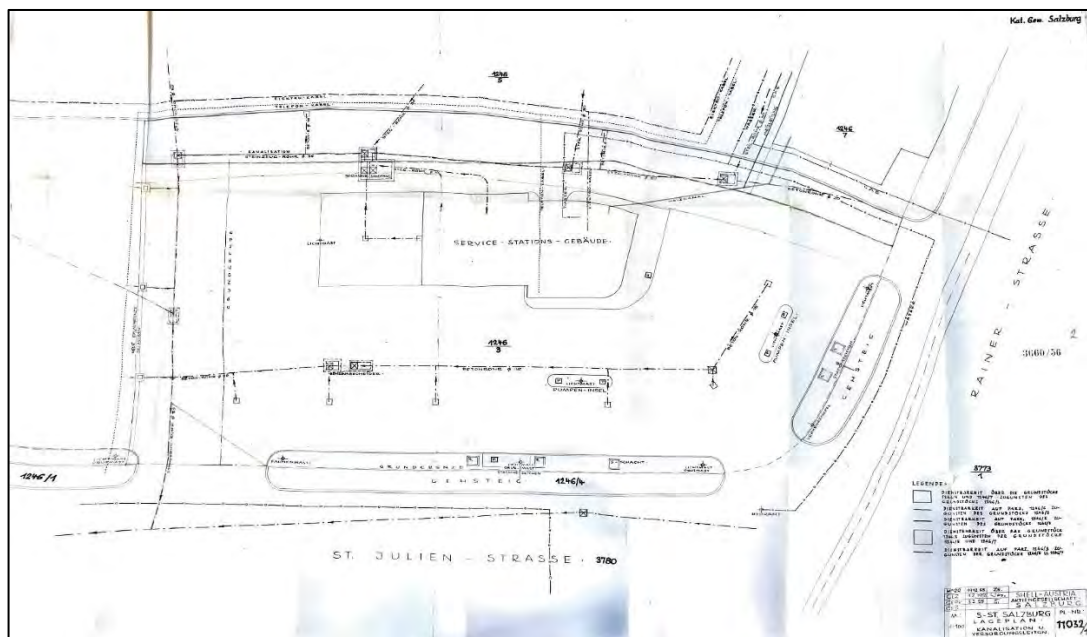
Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 3660/1956 (Kauf- und Servitutsvertrag vom 16.03.1956) ist unter Pkt 5 ab Folgendes vereinbart:

...festgestellt wird, dass in der verkauften ...
...Grundfläche Kanalleitungen verlegt sind, die mit den Kanal-
...leitungen auf den der Verkäuferin verbleibenden Grundstük-
...flächen in Zusammenhang stehen. Um eine ordnungsgemäße Be-
...nutzung dieser Kanäle zu gewährleisten, vereinbaren die Ver-
...tragsteile das Folgende:

a) die Käuferin Shell Austria A.O. räumt der Verkäuferin
Anton Hinteregger Geschäftshaus Ges.m.b.H. und deren
Rechtsnachfolgern in Besitz und Eigentum des Stammgrund-
stückes 1246/5 in dem sich auf Grund dieses Vertrages er-
gebender Ausmass das Recht ein, nach Massgabe der baube-
hördlichen Vorschriften in die auf der vertragsgegen-
ständlichen Grundfläche verlegten, in angeschlossenen
Plan, Beilage 2, rot eingezeichneten Kanäle Abwasser

aus dem Grundstück 1246/5 und allenfalls darauf errichteten
Baulichkeiten einzuleiten und in das öffentliche Kanalsystem
der Stadt Salzburg abzuführen, ...

b) die Verkäuferin, Anton Hinteregger Geschäftshaus Ges.m.b.H.,
... ihrerseits der Käuferin, Shell Austria A.O., und ihren
Rechtsnachfolgern im Besitz und Eigentum des Grundstückes
1246/3 in dem sich auf Grund dieses Vertrages ergebender Aus-
mass das Recht ein, nach Massgabe der baubehördlichen Vorschrif-
ten in die auf dem abgetrennten Stammgrundstück 1246/5 ver-
legten in angeschlossenen Plan, Beilage 2, blau eingezeichne-
ten Kanäle Abwasser aus dem vorbezeichneten Grundstück 1246/5
und allenfalls darauf errichteten Baulichkeiten einzuleiten
und in das öffentliche Kanalsystem der Stadt Salzburg abzuführen.
... mit der Instandhaltung und allfälligen Schade-
nensbehebung an diesen Kanälen verbundenen Kosten und Lasten ha-
ben die Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstückes
in dem Ausmass untereinander aufzuteilen, als sie an der Benutzung
der Abwasserkanäle beteiligt sind.



Diese Dienstbarkeit ist aus Sicht der gefertigten Sachverständigen nicht wertbeeinflussend.

7. Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges an Gst 1246/48 gemäß Punkt A) Vertrag 1956-03-16 für Gst 1246/3 1246/83 (CLNR4)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 4808/1956 (Vertrag vom 16.03.1956) ist unter Punkt A) Folgendes vereinbart:

Abschnitt A

Servitutsvertrag zwischen der Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H., der Land- und Forstwirtschaftlichen Sozialversicherungsanstalt in Wien und der Landwirtschaftskrankenkasse für Salzburg einerseits und der Shell Austria A.G. andererseits.

1.

Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. ist Alleineigentümerin des Grundstückes 1246/5 Garten der EZ 476 der K.G. Stadt Salzburg, Abteilung Froschheim; weiters sind die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. zu 508/1000 Anteilen, die Land- und Forstwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt in Wien zu 328/1000 Anteilen und die Landwirtschaftskrankenkasse für Salzburg zu 164/1000 Anteilen Eigentümer des Grundstückes 1246/7 Bauarea der EZ. 494 der K.G. Stadt Salzburg, Abteilung Froschheim, sogenannter Fordhof, Salzburg, Rainerstrasse 25. Hingegen ist die Shell Austria A.G. Eigentümerin des Grundstückes 1246/3 der EZ. 471 desselben Grundbuches.

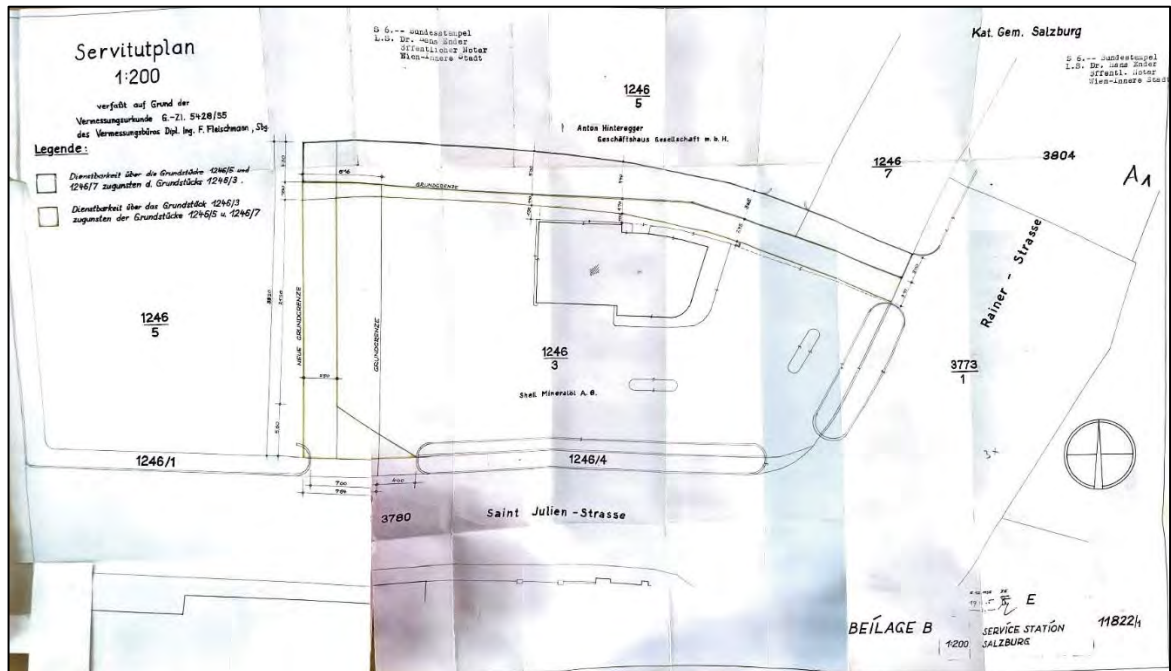
Die im Punkt 1 dieses Vertragsabschnittes genannten Liegenschaftseigentümer räumen sich und ihren Rechtsnachfolgern im Besitz der gegenständlichen Grundstücke nunmehr gegenseitig die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges zu und von den öffentlichen Gutsgrundstücken 3773/1 Rainerstrasse und 3780 St. Julienstrasse dergestalt ein, dass die zu Gunsten der Grundstücke 1246/7 und 1246/5 begründete Dienstbarkeit auf den im beiliegenden Situationsplan, Beilage 1, gelb umrandeten Flächen des Grundstückes 1246/3 auszuüben ist, während dieselbe Dienstbarkeit zu Gunsten des Grundstückes 1246/3 auf den Grundstücken 1246/7 und 1246/5 auf den im gleichen Plan grün umrandeten Flächen der Grundstücke 1246/7 und 1246/5 auszuüben ist. Die Ausübung der Dienstbarkeit hat mit tunlichster Schonung der dienenden Grundstücke zu erfolgen.

3.

a) Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H., ferner die Land- und Forstwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt in Wien und die Landwirtschaftskrankenkasse für Salzburg erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages im Lastenbuche der Liegenschaften EZ. 494 und 476 der K.G. Stadt Salzburg, Abteilung Froschheim, auf den dienenden Grundstücken 1246/7 und 1246/5 die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges zu Gunsten des herrschenden Grundstückes 1246/3, inneliegend in der EZ 471 desselben Grundbuches, nach

dem Inhalte des Abschnittes A dieses Vertrages grundbücherlich einverleibt werde.

b) Die Shell Austria A.G. ihrerseits erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Lastenbuche der Liegenschaft EZ 471 der K.G. Stadt Salzburg, Abteilung Froschheim, die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges nach dem Inhalte des Abschnittes A dieses Vertrages auf dem dienenden Grundstück 1246/3 zu Gunsten der herrschenden Grundstücke 1246/7 innelegend in der EZ 494 desselben Grundbuches und 1246/5 innelegend in der EZ 476 desselben Grundbuches grundbücherlich einverleibt werde.



Diese Dienstbarkeit wurde in der Bewertung berücksichtigt.

8. Dienstbarkeit des Heizöltanks und der Warmwasserzuleitungen auf Gst 1246/48 gem Pkt C Vertrag 1956-03-16 für Gst 1246/3 1246/83 (CLNR5)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 4808/1946 (Vertrag vom 16.03.1956) ist unter Punkt C) Folgendes vereinbart:

<u>Abschnitt C</u> <u>Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. einerseits und der Shell Austria A.G. andererseits betreffend Heizungsraum und Öltank.</u> 1. Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. ist zu 508/1000 Miteigentümer des auf dem Grundstück
1246/7, EZ. 494 des Grundbuchs der K.G. Salzburg, Abteilung Froshheim, errichteten Gebäudes Rainerstrasse 25 und finden auf dieses Miteigentum die Bestimmungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum, BGBl. Nr. 149/48 in der derzeitigen Fassung Anwendung. Im Wohnungseigentum der Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. befindet sich ein Kellerraum im Ausmass von etwa 10 m2 ungefähr in der Mitte des Gebäudes neben dem derzeitigen Heizraum unmittelbar anschliessend an die Kamingruppe, welche in dem ./.. angeschlossenen Plan, Beilage 2, rot bezeichnet ist. Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. räumt hiermit der Shell Austria A.G. die entgeltliche Dienstbarkeit der Benützung dieses Kellerraumes zum Zwecke der Installierung, Errichtung und des Betriebes eines ölgefeuerten Zentralheizungskessels nach einem System ihrer Wahl ein, wobei Shell Austria A.G. berechtigt ist, die notwendigen Anschlüsse an das Grundstück 1246/3 herzustellen bzw. soweit bereits vorhanden, zu benützen. Punkt 10 des Abschnittes B gilt sinngemäss. 2. Die Dienstbarkeit darf nur in denjenigen Fällen und insoweit ausgeübt werden, als der Vertrag betreffend Teilnahme der Shell Austria A.G. an der Zentralheizungsanlage des Hauses Salzburg, Rainerstrasse 25, laut Abschnitt B dieser Vertragsurkunde ruht oder sein Ende gefunden hat. 3. Bei Inanspruchnahme dieser Dienstbarkeit ist die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. verpflichtet

tet, der Shell Austria A.G. und ihren Rechtsnachfolgern im Besitz des Grundstückes 1246/3 diesen Raum frei von Benützungsrechten und faktischer Benützung durch sie selbst oder dritte Personen zum Zwecke der Installierung einer eigenen Zentralheizung in diesem Räume und zum Anschluss derselben an die bestehenden Zuleitungen zum Grundstück 1246/3 zur Verfügung zu stellen und ihr den jeweiligen Zugang zum Zwecke des Betriebes dieser Zentralheizung, ihrer Überprüfung, zur Vornahme von Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen oder Verbesserungen jederzeit in der ortsüblichen Weise und entsprechend den Erfordernissen dieser technischen Anlage zu gestatten.

4.

Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. ist berechtigt, über diesen Kellerraum, insoweit die Dienstbarkeit nicht in Anspruch genommen wird, nach ihrem Gutdünken zu verfügen, sie ist jedoch verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass dadurch die Rechte der Shell Austria A.G. und ihrer Rechtsnachfolger im Besitz und Eigentum des Grundstückes 1246/3 auf jederzeitige Ausübung der Dienstbarkeit nicht tangiert werden.

5.

Das von der Shell Austria A.G. für die Benützung dieses Kellerraumes zu leistende Entgelt berechnet sich nach den ortsüblichen Vergütungssätzen für die Überlassung derartiger Räume und wird zwischen den Parteien festgestellt, dass der derzeitige Vergütungssatz für den Raum mindestens S 5.-- pro m² und Monat beträgt.

- 10 -

Sollte im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Benützungsrechtes oder während der Dauer der Benützung dieses Raumes durch die Shell Austria A.G. infolge von Geldentwertung oder Währungsänderungen, gesetzlichen oder behördlichen Verfügungen, dieser Vergütungssatz unter jenen Betrag fallen, den ein ordentlicher Kaufmann bei freier Neuvermietung eines solchen Raumes seinerzeit zu bezahlen bereit wäre, so ist die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. berechtigt, die Erhöhung dieser Vergütung zu verlangen.

6.

Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. räumt weiters der Shell Austria A.G. und ihren Rechtsnachfolgern im Besitz und Eigentum des Grundstückes 1246/3 das Recht ein, für den Betrieb einer eigenen Heizanlage der Shell Austria A.G. und ihrer vorgenannten Rechtsnachfolger in dem im Abschnitt C dieses Vertrages näher bezeichneten Kellerraum auf jenem Teil des Grundstückes 1246/5, welcher in der Höhe dieses Kellerraumes an das Grundstück 1246/7 anstößt, einen unterirdischen Heizöltank bis zu 15.000 l Fassungsvermögen für die Aufbewahrung von Heizöl mit sämtlichen dazu erforderlichen Leitungen und Installationen, so wie dies im angeschlossenen Situationsplan, Beilage 2, blau eingezeichnet erscheint, auf ihre Kosten anzubringen, zu erhalten und zu benützen. Diese Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.

7.

Sämtliche zur Instandhaltung und Pflege des Heizöltanks erforderlichen Arbeiten sind Sache der Shell Austria A.G.

bzw. ihren Rechtsnachfolgern im Besitz des herrschenden Grundstückes. Diese sind verpflichtet, alle aus der Natur dieser Anlage sich ergebenden und behördlich vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen einzuhalten.

Es steht der Shell Austria A.G. bzw. ihren vorgenannten Rechtsnachfolgern das Recht zu, jederzeit zum Zwecke der Bedienung und Instandhaltung dieser Anlage, insbesondere des jeweiligen Füllens und Entleerens derselben das Grundstück 1246/5 zu betreten und zu befahren, sie ist jedoch verpflichtet, alle dabei entstehenden Schäden an diesem Grundstück auf ihre Kosten unverzüglich und sachgemäß zu beheben.

8.

Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. ist berechtigt, im Falle einer Bauführung auf diesem Grundstück einen bereits errichteten Heizöltank auf ihre Kosten an eine andere geeignete Stelle zu transferieren oder aber, wenn die Bauführung vor Errichtung der Tankanlage erfolgt, der Shell Austria A.G. oder ihren vorgenannten Rechtsnachfolgern einen anderen geeigneten Platz für diese Tankanlage unter Wahrung der Rechte der Zu- und Abfuhr dazu und der Instandhaltung dieser Tankanlage zuzuweisen, wobei die grundbücherliche Servitutseintragung entsprechend zu ändern ist.

9.

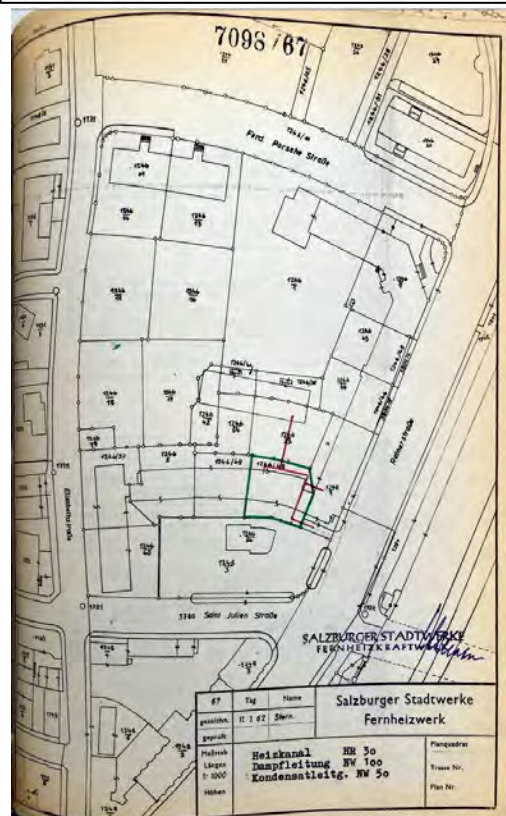
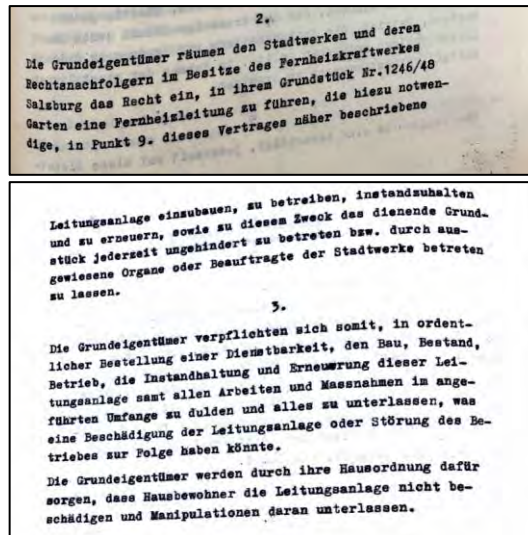
Falls die Shell Austria A.G. oder ihre Rechtsnachfolger im Besitz und Eigentum des Grundstückes 1246/3 das

dort bestehende Gebäude durch Umbau so vergrössern oder ein solches Gebäude errichten, dass der gesamte normale Wärmebedarf des umgebauten oder neu errichteten Gebäudes aus einer im vertragsgegenständlichen Kellerraum (Punkt 1) unter Einhaltung der behördlichen Vorschriften betriebenen Heizanlage nicht mehr gedeckt werden kann, so erlischt diese Dienstbarkeit der Benützung eines Kellerraumes, der Anbringung eines unterirdischen Öltanks und der Herstellung von Zuleitungen. Dieses Erlöschen tritt nicht ein, wenn in dem umgebauten oder neu gebauten Gebäude eine Überschreitung des normalen Wärmebedarfes bis zu 10% auf die ganze Heizperiode errechnet, erfolgt und diese Beheizung durch Zusatzheizungen gedeckt wird. 10. Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. räumt hiemit als Eigentümerin des Grundstückes 1246/5 der Shell Austria A.G. und ihren Rechtsnachfolgern im Besitz und Eigentum des Grundstückes 1246/3 die Dienstbarkeit der Verlegung einer unterirdischen Warmwasserzuleitung von der im Punkt 1 dieses Abschnittes angeführten Heizanlage auf das Grundstück 1246/3 ein und zwar in dem aus dem angeschlossenen Situationsplan, Bellage 2, ersichtlichen, braun eingezeichneten Ausmass. Für diese Anlage, deren Pflege und Instandhaltung gelten sinngemäss die für die sonstigen Dienstbarkeiten laut Abschnitt C dieses Vertrages getroffenen Regelungen.	11. Die Shell Austria A.G. und deren Rechtsnachfolger im Besitz und Eigentum des Grundstückes 1246/3 sind jederzeit berechtigt, die auf Grund der Bestimmungen dieses Abschnittes gemachten Investitionen ganz oder teilweise zu entfernen, wobei der frühere Zustand wieder herzustellen ist. Im Falle des Erlöschens der in diesem Abschnitt der Shell Austria A.G. und ihren Rechtsnachfolgern eingeräumten Rechte sind Shell Austria bzw. ihre Rechtsnachfolger über Wunsch der Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. bzw. deren Rechtsnachfolger auch verpflichtet, den früheren Zustand wieder herzustellen. 12. Die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuche der K.G. Stadt Salzburg, Abteilung Froschheim, nachstehende Rechte einverleibt werden und zwar: a) ob der EZ 494 mit dem Grundstück 1246/7 Bauarea, Haus Reinerstrasse 25, jedoch nur in Ansehung des Miteigentumsanteiles der Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H., die Dienstbarkeit der Benützung eines Kellerraumes nach dem Inhalte des Abschnittes C dieses Vertrages; b) ob der EZ 476 desselben Grundbuches auf dem dienenden Grundstück 1246/5 die Dienstbarkeit der Errichtung und Belassung eines unterirdischen Heizöltanks und der Errichtung und Belassung von unterirdischen Warmwasserzuleitungen nach dem Inhalte des Abschnittes C dieses Vertrages, und zwar alle hier angeführten Dienstbarkeiten zu Gunsten des herrschenden Grundstückes 1246/3 der EZ 471 desselben Grundbuches.
---	--

Diese Dienstbarkeit ist aus Sicht der gefertigten Sachverständigen nicht wertbeeinflussend.

9. Dienstbarkeit der Fernheizleitungen auf Gst 1246/48 gem Pkt 2 3 Dienstbarkeitsvertrag 1966-12-12 für Stadtgemeinde Salzburg (CLNR6)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 7098/1967 (Dienstbarkeitsvertrag vom 12.12.1966) ist unter Punkt 2 und 3 Folgendes vereinbart:



Diese Dienstbarkeit ist aus Sicht der gefertigten Sachverständigen nicht wertbeeinflussend.

10. Belastungs- und Veräußerungsverbot für [REDACTED]
(CLNR67)

Dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot ist nicht wertrelevant.

Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10 der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

F. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der 8956/53470 Miteigentumsanteile BLNR13 verbunden mit Wohnungseigentum an TOP 10 der Liegenschaft EZ 20532 Grundbuch 56537 Salzburg, Büroräume und Wohnung in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33 beträgt unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung zum Stichtag 29.06.2026

gerundet.....€ 370.000,--
(In Worten: EUODreihundertsiebzigttausend)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Sylvia Anschuber

Salzburg, am 31. August 2026

G. BEILAGEN

1. Wohnungseigentumsvertrag – TZ 4447/60

4447/60
3686/60

P/1

- 2 -

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

S. 6 - Stempel
L. Dr. Hans Ender

abschlossen zwischen den Miteigentümern der EZ.532 Grundbuch Stadt Salzburg, Abteilung Iroschheim, bestehend aus dem Grundstück 1246/48 und zwar:

1. Land- und Forstwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt, Wien IV., Mommsengasse 35
2. Landwirtschaftsrankenkasse für Salzburg, Rainerstrasse 25
3. Zäzilie O t e, Private, Salzburg, Karlbaurnweg 3
4. Maria O b e r h a m m e r, Friseurin, Vaduz, Liechtenstein, Herrengasse 8
5. Michael F l ö c k n e r, Kaufmann, Salzburg, Sigmund-Haifnergasse 8
6. Irene G e r l i c h, Geschäftsfrau, Salzburg, Hildmannplatz 2
7. prof.Firma "I m m o b i l i a" Realitätenverkehrs- und Verwaltungsgesellschaft Dr.Heinz Stadler & Co., Salzburg, Dreifaltigkeitgasse 15
8. Maria W e n i n g e r, Geschäftsfrau, Salzburg, Linzerstrasse 29
9. Anton H i n t e r e g g e r, Geschäftshausgesellschaft m.b.H., Salzburg, Rainerstrasse 25

wie folgt:

I. Rechtsgeschäft:

Die Liegenschaft EZ.532 der KG-Stadt Salzburg, Abteilung Iroschheim, bestehend aus dem Grundstück 1246/48 steht teilweise im bürgerlichen, teils auf Grund der Kaufverträge A./ vom 3.und 17.März 1959, B./ 3.März und 5.Juni 1959, C./ vom 21.Oktober 1959, D./ 21.Mai und 2.Juli 1959 und E./ vom 16.Juli und 21.Oktober 1959 im außerbürgerlichen Eigentum der nachstehend angeführten Vertragsparteien und zwar:

1. Land- und Forstwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt 25.585/53.470 Anteile
2. Landwirtschaftsrankenkasse für Salzburg 1.591/53.470 Anteile
3. Zäzilie O t e 2.244/53.470 Anteile
4. Maria O b e r h a m m e r 3.036/53.470 Anteile
5. Michael F l ö c k n e r 308/53.470 Anteile
6. Irene G e r l i c h 8.956/53.470 Anteile
7. "I m m o b i l i a" Dr.Stadler & Co. 3.966/53.470 Anteile
8. Maria W e n i n g e r 4.990/53.470 Anteile
9. Anton H i n t e r e g g e r, Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. 2.794/53.470 Anteile

53.470/53.470 Anteile

Die vorgenannten Miteigentümer räumen sich nunmehr wechselseitig gemäß § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl.149/48 und BGBl.28/51 das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die nachstehend angeführten bestimmten Wohnungen und Geschäftsräume, auch gegen dritte Personen ein und bewilligen die wechselseitige Einverleibung dieser Beschränkung, im folgenden "Wohnungseigentum" genannt, im Grundbuch.

./.

- 4 -

<u>Top.Nr.3:</u>	
Maria O b e r h a m m e r Geschäftslokal Nr.3 mit anschließendem Lagerraum (Garage 2), Vorraum und Toilette laut beigeheftetem Situationsplan "A" g r ü n umrandet	
Prozentanteil	5.7 %
<u>Top.Nr.4:</u>	
Michael F l ö c k n e r Geschäftsraum bezeichnet als Garage Nr.1 laut beigeheftetem Situationsplan "A" v i o l e t t umrandet	
Prozentanteil	0.6 %
<u>Top.Nr.5:</u>	
Land- und Forstwirtschaftliche Sozialver- sicherungsanstalt Garage Nr.3 im Erdgeschoß laut beigeheftetem Situationsplan "A" o r a n g e umrandet	
<u>Top.Nr.6:</u>	
derselbe Eigentümer im ersten Obergeschoß die im beigehefteten Situationsplan "B" o r a n g e umrandeten Geschäftsräume (mit Ausnahme der in diesem Geschoß befind- lichen, im Wohnungseigentum der Landwirtschafts- krankenkasse für Salzburg stehenden im Plane "B" g r ü n umrandeten Geschäftsräume mit anschließendem Balkon)	
<u>Top.Nr.7:</u>	
derselbe Eigentümer das gesamte zweite Obergeschoß, im beigehefte- ten Situationsplan "C" o r a n g e umrandet	
<u>Top.Nr.8:</u>	
derselbe Eigentümer das gesamte dritte Obergeschoß, im beigehefte- ten Situationsplan "D" o r a n g e umrandet	

./.

- 3 -

<u>56. Knappe!</u> <u>Lf. 2. Haus Ender</u>	
Mit dem Wohnungseigentum ist jeweils das Recht der aus- schließlichen Benützung des mit dem betreffenden Geschäfts- raumes in Verbindung stehenden Lagergrundstückes verbunden, wel- che Nebenobjekte bei den einzelnen Objekten ausdrücklich angeführt sind.	
In jenen Teilen der Liegenschaft, welche der allgemeinen Mitbenützung dienen und deren Zweckbestimmung einer aus- schließlichen Benützung entgegensteht, wird kein Wohnungs- eigentum begründet wie z.B. Aufzug, Heizräume, Stiegenhaus, etc.	
<u>II. Umfang und Bezeichnung der Anteile:</u>	
Mit den im Punkte I. dieses Vertrages angeführten ideellen Miteigentumsanteilen der einzelnen Vertragsparteien stehen folgende mit topographischen Nummern bezeichnete Wohnungs- beziehungsweise Geschäftsräume in Verbindung, auf welche sich das Wohnungs- und Geschäftseigentum bezieht und welche mit den prozentmässigen Anteilen am Gesamtmietwert des Hauses angeführt werden wie folgt:	
<u>Top.Nr.1:</u>	
Zäzilis O t t e Geschäftslokal Nr.1 mit anschließendem Lager- raum, Garderobe, Waschraum und Toilette laut beigeheftetem Situationsplan "A" b l a u umrandet	
Prozentanteil	4.20 %
<u>Top.Nr.2:</u>	
Anton H i n t e r e g g e r Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. Geschäftslokal Nr.2 mit anschließendem Lager- raum, Garderobe, Waschraum und Toilette laut beigeheftetem Situationsplan "A" r o t umrandet	
Prozentanteil	5.2 %

./.

- 5 -

56-Haus
Lf. Th. Holz Ender

auf die oben genannten Räume Top.Nr.5,6,7
auf 8 entfällt insgesamt ein Prozentanteil
am Gesamtmietwert des Hauses von 47.8 %

Top.Nr.9:

Landwirtschaftsrankenkasse für Salzburg
Geschäftsräume mit anschließendem Balkon
im ersten Obergeschoß
laut beigeheftetem Situationsplan "B"
grün umrandet

Prozentanteil 3.0 %

Top.Nr.10:

Irene Gerlich
sämtliche Geschäfts- und Wohnräume im ge-
samtlichen vierten Obergeschoß
laut beigeheftetem Situationsplan "E"
blau umrandet

Prozentanteil 16.8 %

Top.Nr.11:

prof. Firma "Immobilien"
Dr. Stadler & Co.
Geschäftsräume samt dazugehörigen Balkon
im fünften Obergeschoß
im beigeheftetem Situationsplan "F" rot
umrandet

Prozentanteil 7.4 %

Top.Nr.12:

Maria Wenzel
Wohnräume im fünften Obergeschoß, im bei-
geheftetem Situationsplan "F" grün um-
randet

Prozentanteil 9.3 %
Gesamtsumme 100.0 %

III. Parifizierung:

Der gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes zu ermittelnde
Miteigentumsanteil entspricht dem Mietwert, welcher durch
den Magistrat der Stadt Salzburg mit Bescheid vom 24.7.1959
Zl. I/6a-74/59 festgesetzt wurde und welchen die Vertragspar-
titeile anerkennen. ./.

- 6 -

56-Haus
Lf. Th. Holz Ender

als richtig anerkennen. Ebenso wurde durch den Ma-
gistrat der Stadt Salzburg am 3. November 1959 zur Zahl
VI/4-8302/57 die gemäß § 5 Abs. 2 lit. a) des Wohnungseigen-
tumsgesetzes erforderliche Amtsbestätigung der Baubehörde
erteilt.

IV. Instandhaltungskosten und Aufwendungen:

Die Aufwendungen für die Liegenschaft sind von sämtlichen
Miteigentümern in dem Verhältnisse ihrer im Punkte II. aus-
gewiesenen prozentmäßigen Anteile zu tragen.

V. Verwaltung:

Mit der Verwaltung des vertragsgegenständlichen Hauses wird
gemäß § 8 Abs. 3 WEG die Firma "Immobilien" Realitätenver-
kehrs- und Verwaltungsgesellschaft, Dr. Heinz Stadler & Co.,
in Salzburg, Dreifaltigkeitsgasse 15 betraut. Diese hat die
Verwaltung nach den Grundsätzen des 16. Hauptstückes des ABGB.
zu führen und sind für die allfällige Kündigung der Verwaltung
die Bestimmungen der §§ 836-838 ABGB. anzuwenden. Auch in An-
gelegenheiten der Verwaltung werden die Stimmen nach den An-
teilen laut Pkt. II. dieses Vertrages berechnet.

VI. Ausschuß aus der Gemeinschaft:

Für den allfälligen Ausschuß eines Wohnungseigentümers aus
der Gemeinschaft gelten die Bestimmungen des § 10 Wohnungs-
eigentumsgesetz, wonach ein Ausschuß mit Klage durch die
Mehrheit der übrigen Miteigentümer begehrt werden kann,
wenn ein Miteigentümer

- den Verpflichtungen aus der Gemeinschaft nicht nach-
kommt, insbesondere die ihm obliegenden Leistungen in
der gesetzlich Frist nicht erfüllt,
- von seinem Miteigentum und den der gemeinsamen Be-
nutzung dienenden Teilen der Liegenschaft einen die
Interessen der übrigen Miteigentümer empfindlich
schädigenden Gebrauch macht;

./.

- 8 -

Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz im A-Blatt zweiter Teil ersichtlich gemacht werde.

X. Nebengebühren:

Die mit der Errichtung und Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten, Stempelgebühren und Abgaben tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile allein und aus Eigenem.

XI. Ausfertigungen:

Sobin wurde vorstehender Vertrag in einer Urschrift ausgefertigt, welche als gemeinsame Urkunde in der jeweiligen Verwahrung des Verwalters der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbleibt.
Jede Vertragspartei erhält eine wortgetreue oder auf ihre Kosten beglaubigte Abschrift.

l.s. Land- und Forstwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt
Der Generaldirektor
Dr. Johann Vychera e.h.
Wien, am 22. Jänner 1960
Wien, am 25. Jänner 1960

l.s. Land- und Forstwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt
Der Obmann
Dr. Gottfried Opitz
Salzburg, am 28. Jänner 1960
Maria Weninger e.h.

Anton Hinteregger
Geschäftshaus Ges.m.b.H.
Salzburg, Fürbergstr. 51

Herbert Jany e.h.

l.s. Landwirtschafts-Krankenkasse für Salzburg
Rainer
Schwaiger
e.h. *Salzburg, am 1.1.1960*

Otte Zäzlie
e.h. *Salzburg, am 29.1.1960*
Michael Fieckner
e.h. *Salzburg, am 28.2.1960*

Irene Gerlich
e.h. *Salzburg, am 20.1.1960*
Maria Orlhammer
e.h. *Salzburg, am 21.1.1960*

l.s. Land- und Forstwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt
Der Obmann
Dr. Gottfried Opitz
Salzburg, am 28. Jänner 1960
Maria Weninger e.h.

- 7 -

- o) durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern des Zusammenwohnen verleidet oder sich einer empfindlichen strafbaren Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit einer im Hause wohnenden Person schuldig macht.

VII. Ableben eines Wohnungseigentümers:

Sämtliche Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass ein Miteigentumsanteil nur ungeteilt übertragen werden kann und dass im Falle des Ablebens eines Wohnungseigentümers auch im Erwege nur auf einen Rechtsnachfolger das Wohnungseigentum übergehen kann.

VIII. Reklameflächen:

Festgestellt wird, dass in den Kaufverträgen vom 3. und 17. März 1959, A./, 3. März und 5. Juni 1959 B./, 21. Oktober 1959 C./, 21. Mai und 2. Juli 1959 D./, und 16. Juli und 21. Oktober 1959, E./ der Vorbehalt der Reklameflächen und ihrer Verwertung für die Anton Hinteregger Geschäftshaus Gesellschaft m.b.H. bereits vereinbart wurde, welche Vereinbarung durch den Wohnungseigentumsvertrag nicht berührt wird.

IX. Aufsandungserklärung:

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 532 KG Stadt Salzburg, Abteilung Frochheim, bestehend aus dem Grundstück 1246/48 bei sämtlichen einzelnen Liegenschaftsanteilen die wechselseitige Beschränkung des Eigentumsrechtes der übrigen Miteigentümer zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der einzelnen Anteile nach dem Inhalte dieses Wohnungseigentumsvertrages im C-Blatt einverleibt und bei jedem Eigentümer die Berechtigung aus dem Wohnungseigentumsvertrag gemäss § 5

- 10 -

Bundesstempel S 6.-
entwertet durch
l.s.
Dr. Hubert Hauptolter
öffentl. Notar
Salzburg
BRZL.: 99/1960

Die Echtheit umstehender Unterschrift der Frau Maria
Weninger, Geschäftsfrau in Salzburg, Linzergasse 29,
wird bestätigt.
Salzburg am 28. (achtundzwanzigsten) Jänner 1960
(Neunzehnhundertsechzig)

l.s.
Dr. Hubert Hauptolter
öffentl. Notar
Salzburg
Dr. Hubert Hauptolter
öffentl. Notar
e.h.

Bundesstempel S 6.-
entwertet durch:
l.s.
Dr. Hubert Hauptolter
öffentl. Notar
Salzburg
BRZL.: 103/1960

Die Echtheit umstehender Firmenzeichnung für die
"Immobilien" Realitätenverkehrs- und Verwaltungsgesellschaft
Dr. Heinz Stadler & Co. in Salzburg, durch Herrn Dr. Heinz
Stadler, Kaufmann in Salzburg, Dreifaltigkeitsstraße 15,
als alleinzeichnungsberechtigter persönlich haftender Ge-
sellschafter, sowie dessen persönliche Unterschrift, wird
bestätigt.

Salzburg, am 28. (achtundzwanzigsten) Jänner 1960 (neun-
zehnhundertsechzig)
l.s. Dr. Hubert Hauptolter
öffentl. Notar
Salzburg
Dr. Hubert Hauptolter
öffentl. Notar
e.h.

Bundesstempel S 6.-
entwertet durch:
l.s.
Dr. Hubert Hauptolter
öffentl. Notar
Salzburg
BRZL.: 106/1960

Die Echtheit umstehender Unterschrift
der Frau Zäzilie Otte, Private, Salzburg, Karlbauernweg 3

- 9 -

Bundesstempel S 6.-
entwertet durch
l.s.
Dr. Hans Ender
öffentl. Notar
Wien-Innere Stadt

B.Z. 282/1960
=====

Die Echtheit der umstehenden Fertigung der Herren:
Dr. Gottfried O p i t z, als erster Obmannstellvertreter
und Dr. Johann V y c h e r a, Generaldirektor der "Land-
und Forstwirtschaftliche Sozialversicherungsanstalt",
Wien 4., Mommengasse 35, wird bestätigt. Wien am fünf-
undzwanzigsten Jänner Tausendneuhundertsechzig. - - - -

Geb.s.Stpl.u.Entf. S 136.40

l.s. Dr. Hans Ender
öffentl. Notar
Wien-Innere Stadt
Dr. Hans Ender
Notar
e.h.

Bundesstempel S 6.-
entwertet durch
l.s.
Dr. Hans Ender
öffentl. Notar
Wien-Innere Stadt

B.Z. 310/1960

Die Echtheit der umstehenden Firmenzeichnung des Herrn
Ing. Herbert J a n y, Geschäftsführer der Fa. "Anton
Hinteregger Geschäftshaus-Gesellschaft m.b.H.", Salzburg,
Rainerstraße 25, wird bestätigt. Wien, am fünfundzwanzig-
sten Jänner Tausendneuhundertsechzig. - - - -

Geb.s.Stpl. S 31.80
l.s. Dr. Hans Ender
öffentl. Notar
Wien-Innere Stadt
Dr. Hans Ender
Notar
e.h.

- 12 -

Bundesstempel S 6.-
entwertet durch:
l.s.
Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
Salzburg

BRZl.: 162/1960

Die Echtheit der umstehenden Unterschrift des Herrn
Michael Flöckner, Kaufmann in Salzburg, Sigmund-Haff-
nergasse 8, wird bestätigt. Salzburg, am 12. (zwölften)
Februar 1960 (neunzehnhundertsechzig) - - - - -

l.s.
Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
Salzburg

l.s.
Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
e.h.

Feurkundsregister Zl. 140/1960

Hiermit beglaubige ich die Echtheit der umstehenden Un-
terschrift von Fräulein Maria Oberhammer (10.1.1925),
Friseurin, Vaduz, Herrengasse Nr. 8, Liechtenstein. - - -
Feldkirch, am zweiundzwanzigsten Februar neunzehnhundert-
sechzig (22.2.1960). - - - - -

Bundesstempel S 6.-
entwertet durch:
l.s.
Dr. Alois Lins
öffentl. Notar
Feldkirch-Vorarlberg

Dr. Alois Lins
öffentl. Notar
e.h.

Verglichen und mit der aus Bogen
bestehenden, mit S. g. gesampelten
Urschrift gleichlautend befunden.

Geschäftsabteilung des Bezirksgerichtes
Salzburg, am 28. 4. 1960



- 11 -

wird bestätigt. - Salzburg, am 29. (neunundzwanzigsten)
Jänner 1960 (neunzehnhundertsechzig).

l.s. Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
Salzburg

Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
e.h.

Bundesstempel S 6.-
entwertet durch:
l.s. Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
Salzburg

BRZl.: 111/1960

Die Echtheit umstehender Unterschrift der Frau Irene
Gerlich, Geschäftsfrau, Salzburg, Hildmannplatz 2, wird
bestätigt. - Salzburg, am 30. (dreißigsten) Jänner 1960
(neunzehnhundertsechzig). - - - - -

l.s. Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
Salzburg

Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
e.h.

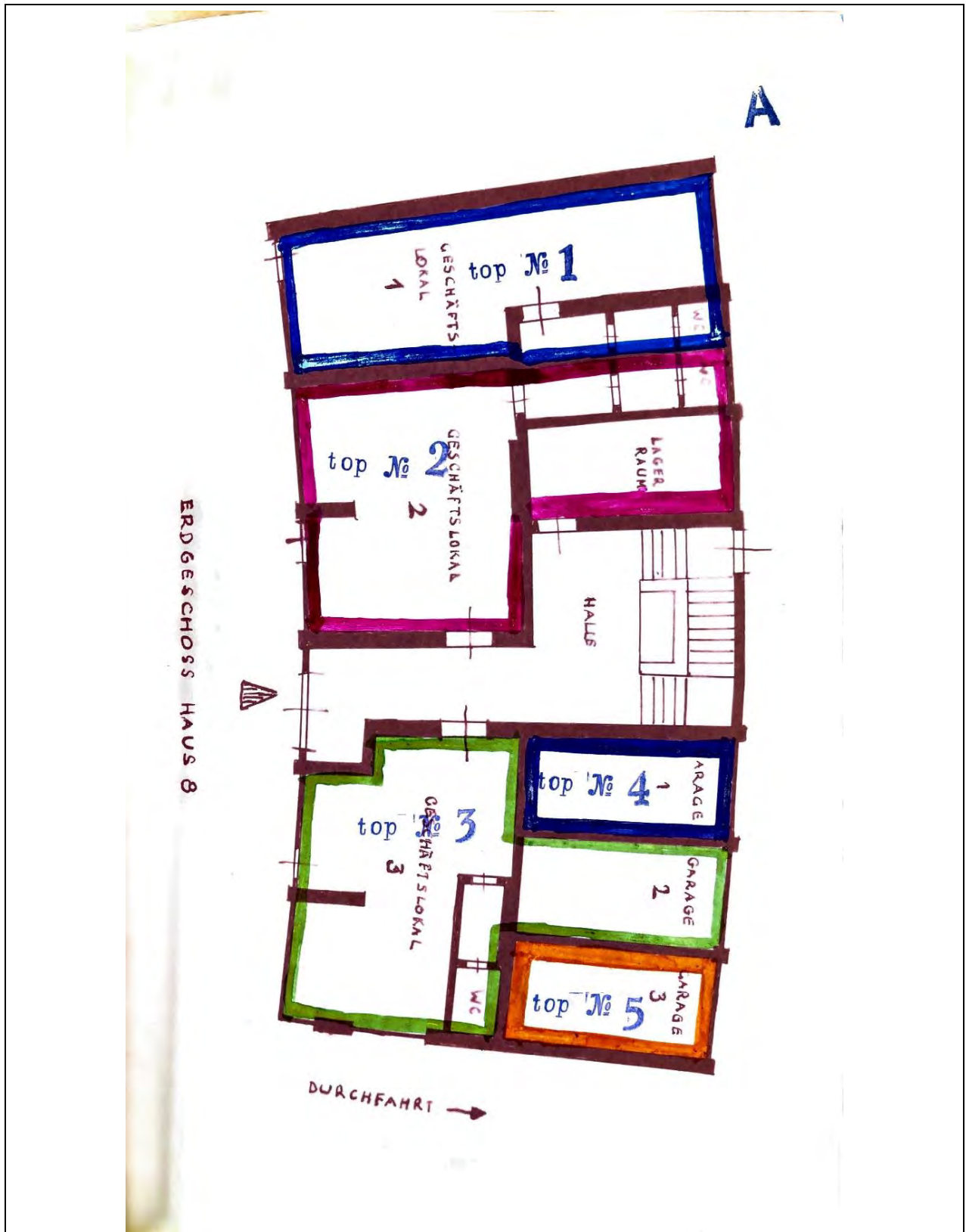
Bundesstempel S 6.-
entwertet durch:
l.s. Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
Salzburg

BRZl.: 134/1960

Die Echtheit umstehender Unterschriften der Herren
Hermann Rainer, Landesrat a.D. Salzburg, Schwarzstraße 33
als Direktor und Johann Schwaiger, Präsident der Land-
arbeiterkammer, Bruck a.d. Glkstr., Krössenbach, als Ob-
mann für die Landwirtschaftsbrankenasse für Salzburg
in Salzburg, wird bestätigt. Salzburg am 5. (fünften)
Februar 1960 (neunzehnhundertsechzig)

l.s. Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
Salzburg

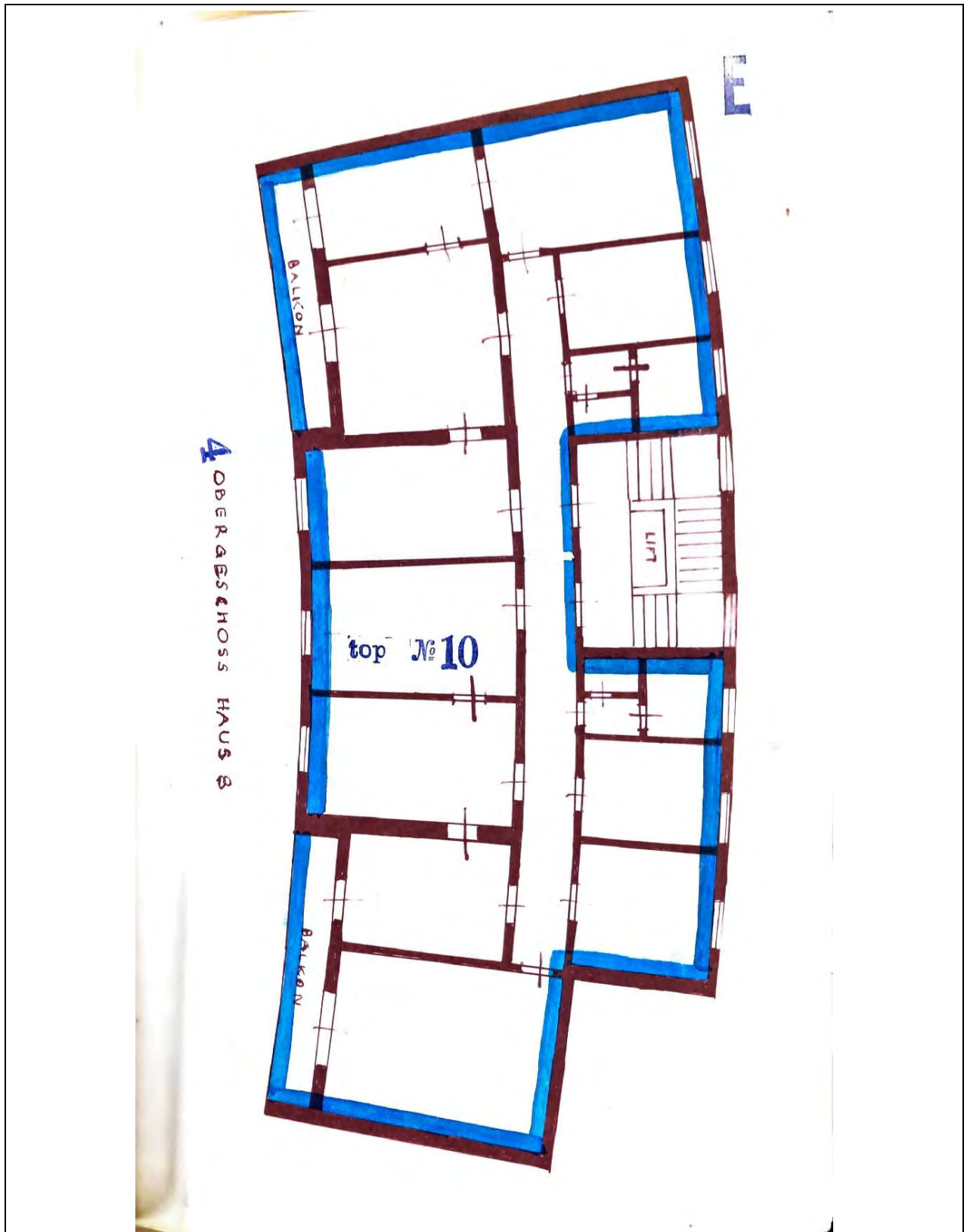
Dr. Hubert Hauptpolter
öffentl. Notar
e.h.











Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10
der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33



Schätzung der 8956/53470 Miteigentumsanteile verbunden mit WE an Top 10
der Liegenschaft EZ 20532 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Saint-Julien-Straße 33

4447/60

Abschrift

Bundesstempel
per S. 6.---

Magistrat Salzburg
Zahl: I/6d-74/59

Betreff: Bahnhofstr., Fordhof, Haus 8
Beilagen 1 Plan
1 Liste

Herrn
Rechtsanwalt Dr. Walter W o z a k
W i e n
Herrngasse 21.

Im Sinne des § 36 und des Art. II des Mietengesetzes in der
Passung BGBl. Nr. 241/55, werden gemäß § 2 Wohnungseigentums-
gesetz i. d. Passung BGBl. Nr. 28/51, die in beiliegender Liste
angeführten Jahresmietwerte im Einvernehmen mit dem Antrag-
steller festgesetzt.

Sie dienen gemäß § 5, Abs. 2, lit. b. WEG zur Eintreibung in
das Grundbuch. Die mit Bescheid vom 9. März 1959, Zl. I/6d-175/58-
27/59 erfolgte Parifizierung musste wegen Änderungen in den
Flächenausmassen der Bestandsobjekte revidiert werden.

Go/Lo

Für den Bürgermeister:
Gobl. eh.
(Gobl.)
Amtsberrevident

LS: Landes-Hauptstadt
Salzburg

Abschrift

Beilage zum Schreiben vom 24.7.1959, Zl.: I/6d-74/56
LS: Landeshauptstadt Salzburg

Für die nachstehend angeführten, zum Gebäude Salzburg, Bahnhof-
strasse Fordhof Nr. 8 gehörigen, einzelnen Wohn- bzw. Geschäftsraum-
objekte werden die gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes,
BGBl. Nr. 149/58 festzusetzenden Jahresmietwerte wie folgt
festgesetzt:

Top.Nr.:	Objekt:	m2:	Jahresmietwert:	Zwischensumme:
Erdgeschoss:				
Top.Nr. 1	Geschäftslokal I	34	2.574.---	2.244.---
- " 2	- " II	39	2.574.---	2.244.---
- " 3	mit Magazin Geschäftslokal III	10 41	220.--- 2.794.---	2.794.---
- " 4	mit Lagerraum (Garage 2)	15	330.---	3.036.---
- " 5	Garage 1	14	308.---	308.---
- " 6	- " 3	14	308.---	308.---
1. Obergeschoss:				
Top.Nr. 6	Büroräume mit Balkon	167	7.365.---	7.365.---
- " 9	Büroräume mit Balkon	35	1.591.---	1.591.---
2. Obergeschoss:				
Top.Nr. 7	Büroräume	202	8.956.---	8.956.---
3. Obergeschoss:				
Top.Nr. 8	Büroräume	202	8.956.---	8.956.---
4. Obergeschoss:				
Top.Nr. 10	Büroräume und Wohnung	202	8.956.---	8.956.---
5. Obergeschoss:				
Top.Nr. 11	Büroräume mit Balkon	89	3.966.---	3.966.---
- " 12	Wohnräume mit Balkon	113	4.990.---	4.990.---
				8.956.---
				53.470.---
				=====

Vergleichen und mit der aus. --- Bogen
bestehenden, mit --- S. --- g. gesienpellen
Urschrift gleichlaufend befunden.
Geschäftsabiegung des Bezirksgerichtes
Salzburg, am 21. 4. 1960. *fdl*

BEZIRKSGERICHT
SALZBURG

4447/60 3686/60 Salzburg, den 3. Nov. 1959 Magistrat Salzburg Abschrift Zl.: VI/4-8302/57 Betr.: Fordhof Haus 8, St. Julienst. 33; Bescheinigung gem. § 5 d. WEG. v. 8. 7. 1948.	Salzburg, den 9. Nov. 1959 Magistrat Salzburg Abschrift Zl.: VI/4-8302/57 Betr.: Fordhof Haus 8, St. Julienst. 33; Bescheinigung gem. § 5 d. WEG. v. 8. 7. 1948.
<u>A m t s b e s t ä t i g u n g</u>	
Die Antragstellerin "Immobilien" Realitätenverkehrs-u. Verwaltungsges. Dr. Stadler & Co., hat um die Bestätigung nach § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes für verschiedene Wohnungseigentumsanteile der sogenannten Wohnungs- u. Geschäftseigentums-Gemeinschaft St. Julienst. 33, vertreten durch die oben genannte Immobilien h.a. angesucht. Es wird nun bestätigt, daß am 27.3.1958 mit Zl. VI/4 - 8302/57 eine Baubewilligung bzw. später sodann eine Genehmigung von Abänderungsplänen erteilt wurde, wonach sich folgende für sich abgeschlossene Geschäfts- bzw. Wohnungsanteile in diesem sogenannten Fordhof 8, St. Julienst. 33 befinden und zwar: <u>Im 1. Obergeschoß:</u> Büroräume der Landwirtschafts-Krankenkasse im Ausmaß von ca. 42 m², der Land-u. forstwirtschaftlichen Sozial-Vers.-Anstalt im Ausmaß von ca. 175 m², sowie <u>im 2. u. 3. Obergeschoß:</u> für die gleiche Dienststelle jeweils das ganze Geschoß, ca. 215 m² je Geschoß, <u>im 4. Obergeschoß:</u> eine Wohnung und Büroräume der Fa. Dr. Gerlich & Co. K.G., ebenfalls im Ausmaß v. ca. 215 m², eine Wohnung für Frau Maria Weninger im Ausmaß von rd. 122 m² und <u>im 5. Obergeschoß:</u> eine Wohnung für Pa. "Immobilien" im Ausmaß von rd. 96 m². Alle diese Büros bzw. Wohnungen besitzen auch die nach dem Wohnungseigentumsgesetz erforderlichen Nebenräume, wie Closett, Bad, Wasch- oder Duschräume innerhalb des Wohnungs- bzw. Geschäftsverschlusses. LS: Landeshauptstadt Salzburg Für den Bürgermeister: Haas eh. (Senatsrat Dipl.-Ing. Haas)	Im Nachhange zur Amtsbestätigung vom 3.11.1959 wird nunmehr bestätigt, dass sich im Erdgeschoß des gegenständlichen Hauses (Fordhof Haus 8) St. Julienst. 33, folgende für sich abgeschlossene Geschäftsanteile befinden und zwar: <u>Lokal No. 1:</u> ca. 34 m² Cäcilie Otte, " " 2: ca. 49 m² A. Hinteregger, " " 3: ca. 56 m² Maria Oberhammer, Garage " 4: ca. 14 m² Michael Flockner, " " 5: ca. 14 m² Land-u. forstwirtschaftl. SVA. Die Baubewilligung wurde am 27.3.1958 mit Zl. VI/4-8302/57 und später sodann eine Genehmigung von Abänderungsplänen erteilt. Diese Geschäftslokale besitzen auch die nach dem Wohnungseigentumsgesetz erforderlichen Nebenräume innerhalb des Geschäftsverschlusses. LS: Landeshauptstadt Salzburg Für den Bürgermeister: Haas eh. (Senatsrat Dipl.-Ing. Haas)
Verglichen und mit der aus <u>Bogen</u> bestehenden, mit <u>5</u> g gestempelten Umschrift gleichlautend befindenden. Geschäftsanteile des Bezirksgerichtes Salzburg, am <u>24. 11. 1959</u> <i>Heidel</i> 	

2. Subgutachten von SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A.



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

Sylvia Anschuber
Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien

Hözl & Hubner Immobilien GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 85
5020 Salzburg
anschuber@hh-immo.at

Objekt Saint-Julien-Straße 33, 5020 Salzburg
Wohnungseigentum an TOP 10 im 4. Obergeschoss
Ermittlung der Rückbaukosten und Fertigstellungskosten
Stichtag: 27. Juli 2026

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

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

1. ALLGEMEINES

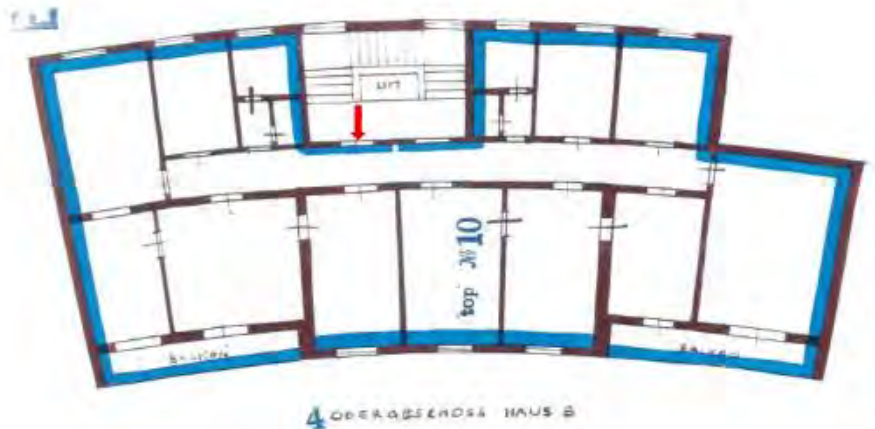
1.1. Aufgabenstellung

Frau SV Sylvia Anschuber gibt den Auftrag, die Kosten des Rückbaues von Trockenbaukonstruktionen und Haustechnikinstallationen auf den Planstand gemäß Bauakt hin und daraus folgende Fertigstellungsarbeiten in Form und Genauigkeit eines Kostenrahmens zu ermitteln.

1.2. Grundlagen

An Grundlagen stehen zur Verfügung:

- Die eigene Befundung am 27.07.2026
- Bekannte Baukosten aus den Tätigkeiten aus Ausschreibender und Örtlichen Bauaufsicht
- Grundriss 4. OG, Vertragsbeilage E



1.3. Bewertungsansätze

Es ist angesetzt, dass die Rückbaumaßnahmen in die tragende Konstruktion des Gebäudes nicht eingreifen.

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

2. BEFUND

2.1. Bauliche Gegebenheiten

Es sind in den einzelnen Räumen Nasszellen in Trockenbauweise eingesetzt und sind diese fertig mit Zu- und Abläufen installiert. Bis auf 2 Einheiten fehlen die Fliesenarbeiten und Feinmontagen.

Die Verbindungstüren zwischen den Einheiten lt. Plan sind mit Gasbetonsteinen ausgemauert, die Rauntrennwände beidseitig dem Stiegenhaus angrenzenden Sanitärgruppen (?) sind abgebrochen. Die Tüzzargen in diese mit einer Durchgangslichte von 65x195 cm wurden belassen.

Die Flurfläche vom Stiegenhauszugang gesehen nach links gehend ist in den am Stirnende stehenden Raum hinein mittels Trockenbauwand verlängert und ist im rechts davon liegendem Wohnraum eine Nasszelle in Trockenbau aufgestellt und installiert.

Die Wand- und Deckenflächen im Flur sind gespachtelt und malerfertig gestellt. Der Boden ist mit Fliesen belegt, die Sockelfliesen fehlen.

Ein Elektroverteilerkasten ist im Stiegenhaus rechts der Eingangstür gesetzt: dieser ist mit FI-Schalter und Sicherungsautomaten ausgestattet und erscheint auf Stand der Technik zu sein. Die Legende dazu entspricht nicht.

In den Wohnräumen sind Vorkehrungen bzw. sind E-Warmwasserboiler installiert und sind teilweise Installationen für Kleinküchen ausgeführt. Ob die E-Installation für die Summe der Anschlusswerte tauglich wäre, ist hier nicht geprüft.

In die Kostenschätzung nicht aufgenommen sind unzureichende Absturzsicherungen bei Fensterelementen; diese sind der Instandsetzungsverpflichtung der Eigentümergemeinschaft zugerechnet.

Da der Planunterlage Abmessungen fehlen, wurden einzelne Naturmaße genommen:

Flurbreite	1,33 m
Raumhöhe	2,84 m
Raumtiefen stiegenhausseitig	3,73 m
Raumtiefe gegenüber	4,33 m

Die Nutzfläche der Einheit beträgt ca. 205 m².

2.2. Kostenrahmen

Die folgende Kostenermittlung liegt in der Genauigkeit eines Kostenrahmens und setzt den Einsatz der erforderlichen Bauleistungen, von Handwerkszeugen, Geräten und Materialien im Umfang bis zur Nutzungstauglichkeit der Leistung an; ebenso sind Deponierungskosten für Abbruchmaterialien inkludiert. Aus dem Fehlen von Abmessun-

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

gen und dem Zweck der Kostenermittlung wird diese mittels Schätzung des Zeit- und Materialaufwandes angesetzt.

Abbruch und Entsorgung der Trockenbauwände Nassräume

4 Personen je 1 Woche

200 Std	62,00 €	12.400,00 €
---------	---------	-------------

Neben Stiegenhaus: Nassraumwände in Trockenbauweise wieder herstellen

15 m²	80,00 €	1.200,00 €
-------	---------	------------

Wiederherstellen von Türöffnungen zwischen den Einheiten

4 Stück	600,00 €	2.400,00 €
---------	----------	------------

Werkzeugpauschalen, Fahrtkosten, Deponierungskosten

1 Pauschale		5.000,00 €
-------------	--	------------

vorhandene Heizkörper montieren

15 Stück	150,00 €	2.250,00 €
----------	----------	------------

Heizung-Sanitär-Lüftung adaptieren

40 Partiestunden	140,00 €	5.600,00 €
------------------	----------	------------

20% Materialanteil		1.120,00 €
--------------------	--	------------

E-Installationen komplettieren

40 Partiestunden	120,00 €	4.800,00 €
------------------	----------	------------

10% Materialanteil		480,00 €
--------------------	--	----------

Elektro-Prüfattest

1 Pauschale	1.000,00 €	1.000,00 €
-------------	------------	------------

Maler- und Spachtelarbeiten

Wände, Decken, Zargen

100 Stunden	65,00 €	6.500,00 €
-------------	---------	------------

30% Materialanteil		1.950,00 €
--------------------	--	------------

Bodenbeläge und Sockelleisten

170 m²	45,00 €	7.650,00 €
--------	---------	------------

vorhandene Türblätter wieder montieren

20 Stück	80,00 €	1.600,00 €
----------	---------	------------

Bauendreinigung

1 Pauschale		1.500,00 €
-------------	--	------------

Zwischensumme		55.450,00 €
---------------	--	-------------

Sonstiges	10%	5.545,00 €
-----------	-----	------------

Netto		60.995,00 €
-------	--	-------------

MwSt.	20%	12.199,00 €
-------	-----	-------------

Brutto		73.194,00 €
--------	--	-------------

SV Baumeister Ing. Anton Rager, M.A., Salzburg

Salzburg, 28. Juli 2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Baumeister Ing. Anton Rager, M.A.



VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

INTERESSENSKONFLIKT

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

UNABHÄNGIGKEIT DER SACHVERSTÄNDIGEN

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

Die fertigende Sachverständige erklärt weiters:

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

vertraulich zu behandeln.