



STRASSER IMMOBILIEN

Liegenschaftsbewertung & Immobilienberatung

Wolfgang Strasser, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Kochgütweg 1

5340 St. Gilgen

Tel.: +43 (0) 664 / 3528590

E-Mail: wolfgang@sv-strasser.at

GZ 5 E 3664/25s - 8

Bezirksgericht Salzburg

Gutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 1063, KG 56513 Gnigl, Bezirksgericht Salzburg,

14/15630 Wohnungseigentumsanteile B-LNR 135

verbunden mit Wohnungseigentum an Top 67 (TG-Stellplatz 48)

in 5020 Salzburg, Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und Sterneckstraße 51, 51a,

Verkehrswert des Tiefgaragenabstellplatzes: € 24.200,-



Inhalt

Allgemeine Daten	3
Auftrag / Auftraggeber	3
Zweck des Gutachtens	3
Bewertungsgegenstand	4
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	4
Fachliteratur	5
Vorbemerkungen	6
Vertraulichkeitserklärung	6
Aufmaß und Flächenprüfung	6
Funktionsprüfung von Anlagen	6
Kontaminierungsprüfung	6
Genauigkeitsanforderung des Gutachtens	6
Befund	7
Makrolage	7
Mikrolage	8
Erreichbarkeit	9
Infrastruktur	9
Sendeanlagen	10
Ver- und Entsorgung	11
Grundstück	11
Lärminfo	11
Naturgefahren bzw. Gefahrenzonen	12
Kontaminierungsrisiko	13
Flächenwidmungsplan	14
Bebauungsplan	16
Digitale Katastermappe	17
Emissionen	17
Grundbuchrechtliche Situation	18
Rechte und Lasten	19
Gebäude	22
Beschreibung des Tiefgaragenabstellplatzes	25
Auskünfte Hausverwaltung	30
Nutzwertgutachten	32
Energieausweis	32
Gutachten	33
Grundsätze	33
Auswahl des Verfahrens	33
Beschreibung des Vergleichswertverfahrens	33
Vergleichstransaktionen	34
Valorisierung der Verkaufspreise	34
Harmonisierung der selektierten Vergleichsobjekte	34
Ausreißertest	35
Marktanpassung	35
Berechnung Vergleichswertverfahren	36
Verkehrswert	37

Allgemeine Daten

Auftrag / Auftraggeber

Auftraggeber/ Bezirksgericht Salzburg
Auftragsdatum: Rudolfsplatz 3
 5020 Salzburg
 mit Beschluss 5 E 3664/25s – 8 vom 14.11.2025
Besichtigung: 09.01.2026
Anwesende: Sachverständiger Wolfgang Strasser, MBA
Bewertungsstichtag: 09.01.2026

Zweck des Gutachtens

Der Auftrag des Gutachtens bezieht sich auf die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 im Zwangsversteigerungsverfahren. Die betreibende Partei ist die Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, diese vertreten durch das Finanzamt Österreich, DS 91, Aigner Straße 10, 5026 Salzburg.

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

Bewertungsgegenstand

Liegenschaft:	Tiefgaragenabstellplatz
Adresse:	5020 Salzburg, Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und Sterneckstraße 51, 51a
Nutzungsart:	KFZ-Abstellplatz
Grundbuchdaten:	EZ 1063, Grundstück Nr. 190/2, KG 56513 Gnigl, Bezirksgericht Salzburg 14/15630 Wohnungseigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an Top 67 (TG-Stellplatz 48)
Eigentümer:	Sefik Catic

Anlässlich der Befundaufnahme wurden vom beauftragten Sachverständigen Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt.

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Auftrag vom 14.11.2025 mit Beschluss 5 E 3664/25s – 8
- Besichtigung der Liegenschaft (Befundaufnahme) sowie Erstellung Fotos am 09.01.2026
- Erhebung im Grundbuch (digital Immounited)
- Grundbuchauszug vom 11.01.2026 (Immounited)
- Erhebung bei der Hausverwaltung „Salzburger Siedlungswerk“ vom 07.01.2026
- Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Sterneckstraße 51 und Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und 7 erstellt von Architekt Prof. Dr. Karl-Heinz Müller vom 21.02.2011
- Gemeindegrenzen SAGIS Online vom 06.01.2026
- Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 06.01.2026
- Auszug Google Maps vom 09.01.2026
- Mobilfunk- und Rundfunkstationen aus senderkataster.at vom 09.01.2026
- Gefahrenzonenplan SAGIS Online vom 11.01.2026
- Fahrplan aus www.salzburg-verkehr.at vom 09.01.2026
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Salzburg – Wohnpark Röcklbrunn vom 25.09.2008
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag der Liegenschaft EZ 1063 GB 56513 Gnigl vom 18.05.2011
- Straße 2022 Landesstraße 24h aus laerminfo.at vom 11.01.2026
- Schiene 2022 - 24h aus Laerminfo.at vom 11.01.2026
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg Online Stand: 28.11.2024
- Flächenwidmungsplan SAGIS Online vom 11.01.2026

- Baubewilligungsbescheid vom Magistrat Salzburg über die Neuerrichtung von 4 Wohnhäusern und einem Fachmarkt samt Tiefgarage vom 07.05.2009, Zahl: 05/02/52605/2008/046
- Bewilligung von Änderungsplänen und Teilüberprüfung gemäß § 17 BauPolG (Wohneinheiten im Bauteil A) über die Neuerrichtung von 4 Wohnhäusern und einem Fachmarkt samt Tiefgarage vom 27.01.2011, Zahl: 05/02/52605/2008/077
- Bebauungsplan der Aufbaustufe, Wohnbebauung Sterneckstraße 1/A1, der Stadt Salzburg vom 01.12.2008
- Teil-Bauvollendungsanzeige der Bauherrschaft „Salzburger Siedlungswerk“ Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft vom 09.12.2010
- Bescheid über die Bauplatzerklärung vom Magistrat Salzburg vom 18.03.2009, Zahl: 05/00/60591/2008/019
- Einreichpläne (Austauscheinreichung), erstellt durch kofler architects, Sterneckstraße 19, 5020 Salzburg
- Auszug aus Geographischen Informationssystem Altlasten www.umweltbundesamt.at vom 11.01.2026
- Kaufvertrag Sefik Catic vom 27.03.2012
- Vorschreibung Betriebskosten der Hausverwaltung „Salzburger Siedlungswerk“ vom 12.01.2026
- Vorschau für das Jahr 2026 der Hausverwaltung „Salzburger Siedlungswerk Gen.“
- Persönliches Gespräch mit Herrn Sefik Catic vom 29.01.2026

Fachliteratur

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

Vorbemerkungen

Vertraulichkeitserklärung

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

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde auf Basis der Flächenangaben aus dem Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Sterneckstraße 51 und Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und 7 erstellt von Architekt Prof. Dr. Karl-Heinz Müller vom 21.02.2011 berechnet.

Funktionsprüfung von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurde keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen durchgeführt.

Kontaminierungsprüfung

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

Genauigkeitsanforderung des Gutachtens

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

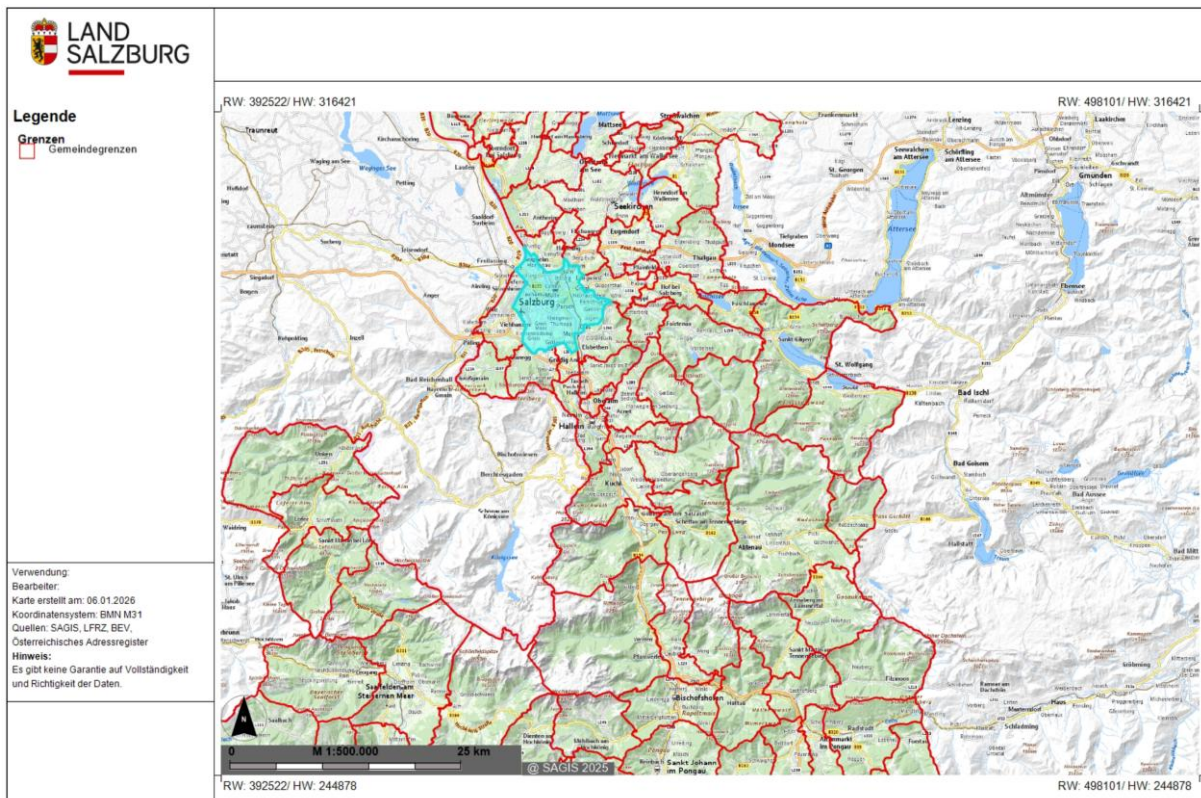
Befund

Makrolage

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

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

Die Stadt Salzburg hat eine Fläche von 65,65 km² und zählt 158.803 Einwohner (Stand 01.01.2026).



Gemeindegrenzen SAGIS Online vom 06.01.2026

Mikrolage

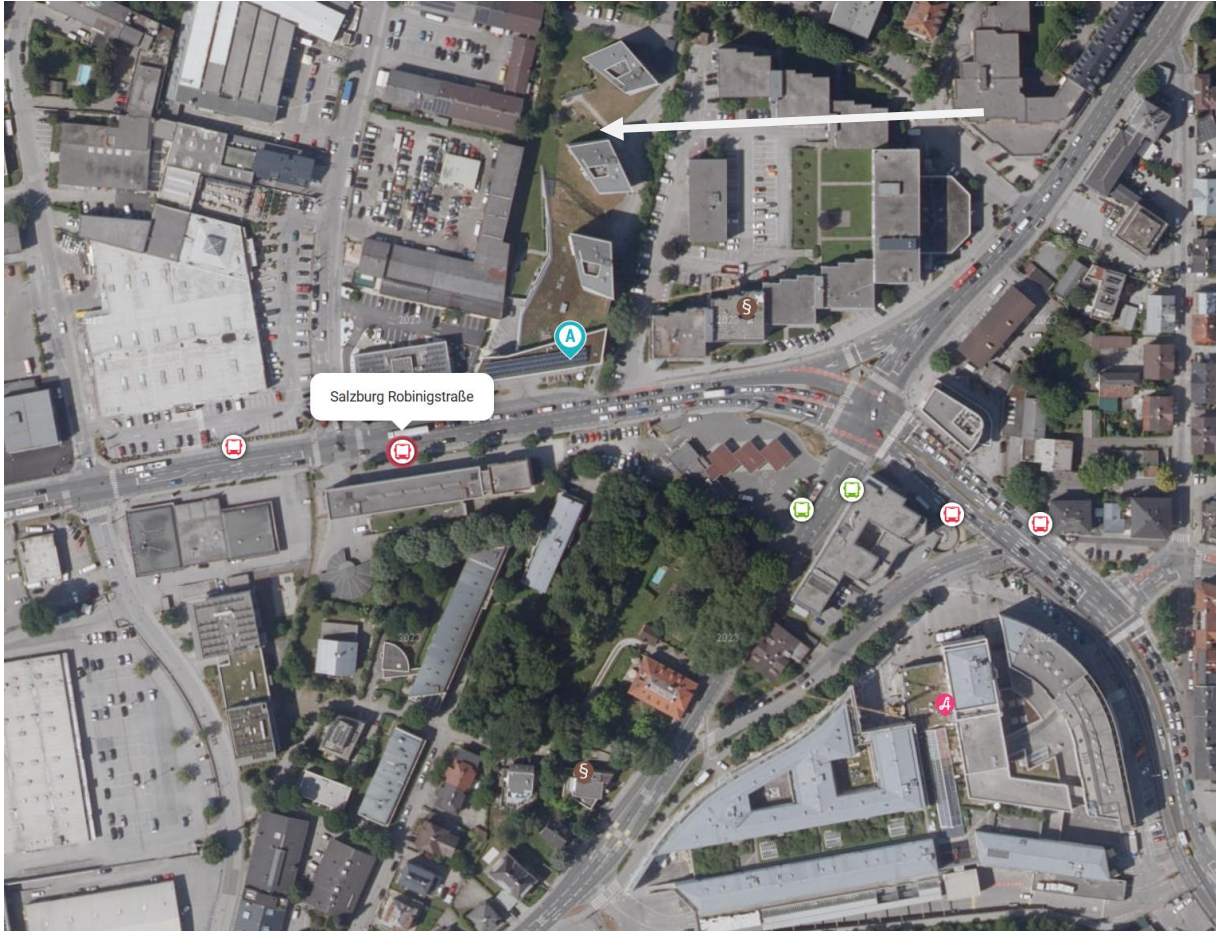
Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden sich im Stadtteil "Schallmoos" und die Zufahrt erfolgt von Norden über die Röcklbrunnstraße sowie von Süden über die Sterneckstraße. Die Sterneckstraße verläuft in Verlängerung der Gabelsbergerstraße bis zur Linzer Bundesstraße und zählt zu den wichtigen innerstädtischen Verkehrsachsen.



Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 06.01.2026

Erreichbarkeit

Die unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bewerten. Die Obus-Haltestelle „Salzburg Robinigstraße“ sowie mehrere Bus- und Obus-Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen.

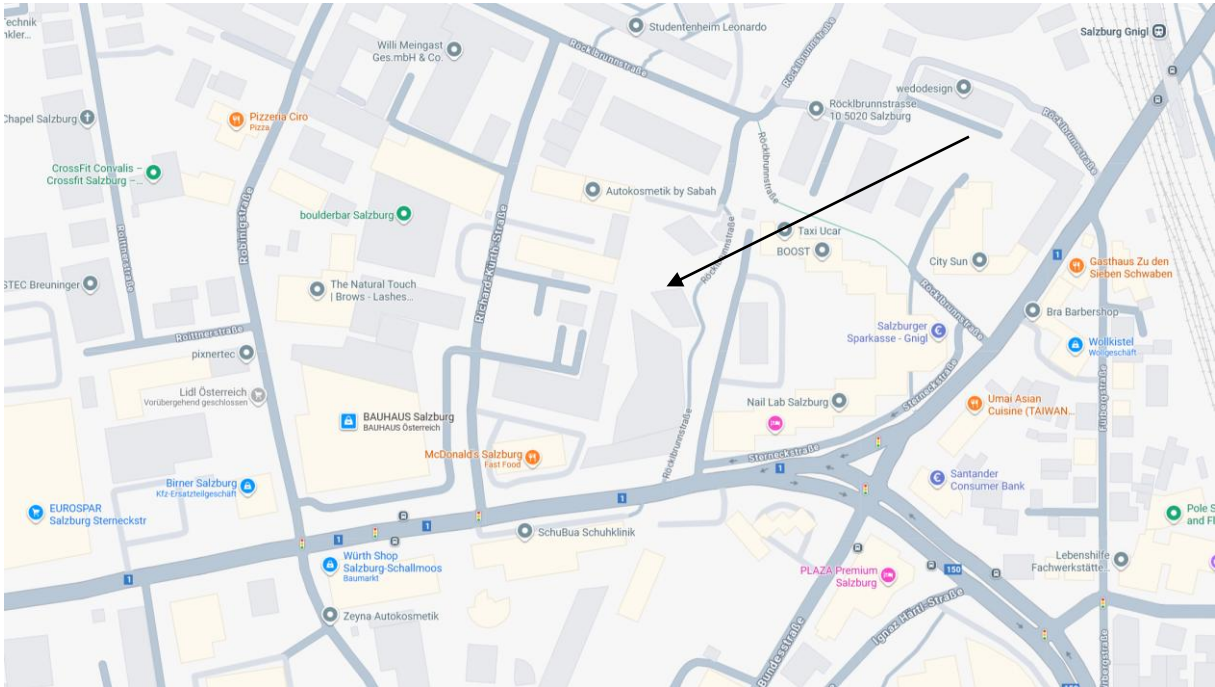


Fahrplan aus www.salzburg-verkehr.at vom 09.01.2026

Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

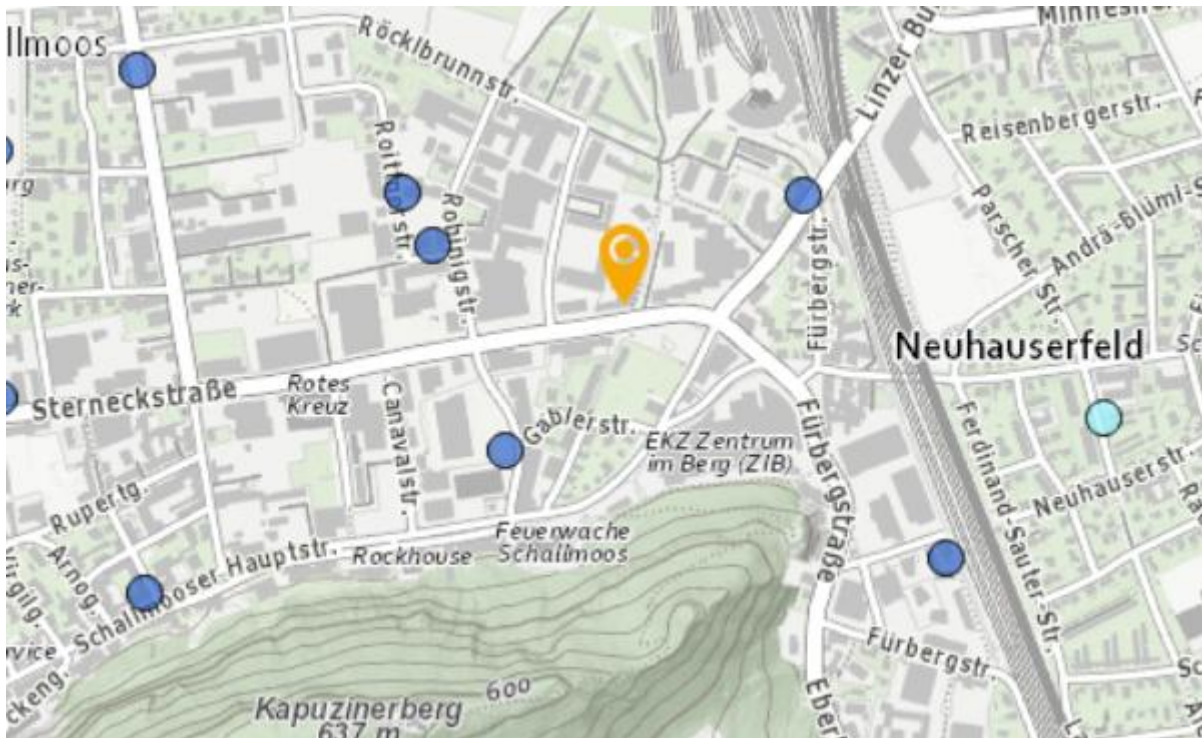
Lagetypisch besteht eine gute infrastrukturelle Ausstattung mit einem Angebot an öffentlichen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen (Schulen), Sportstätten, medizinischer Versorgung (Ärzte), Tankstellen sowie weiteren Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.



Auszug Google Maps vom 09.01.2026

Sendeanlagen

Laut Abfrage des Senderkatasters befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Mobilfunksendeanlagen. Die blauen Punkte kennzeichnen die Standorte der bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen eines öffentlichen Mobilfunknetzes.



Mobilfunk- und Rundfunkstationen aus senderkataster.at vom 09.01.2026

Ver- und Entsorgung

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

Diese sind:

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

Grundstück

Lärminfo

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

Lärm info.at
Lärmenschutz für Österreich

2022 Landesstraßen:
24h-Durchschnitt 4 m

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Böden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: sterneckstraße 51a

📍 Adresse

📍 Sterneckstraße 51A, 5020 Salzburg
47,81010°N/13,06236°E
Seehöhe: 430 m

Straße 2022 - Landesstraßen - 24h

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



Maßstab: 1 : 5.680

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 11.1.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Straße 2022 Landesstraße 24h aus laerminfo.at vom 11.01.2026

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt

Überblendung

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

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

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



Suche: sterneckstraße 51a
Adresse
Sterneckstraße 51A, 5020 Salzburg
47,81010°N/13,06236°E
Seehöhe: 430 m

Maßstab: 1 : 5.680

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

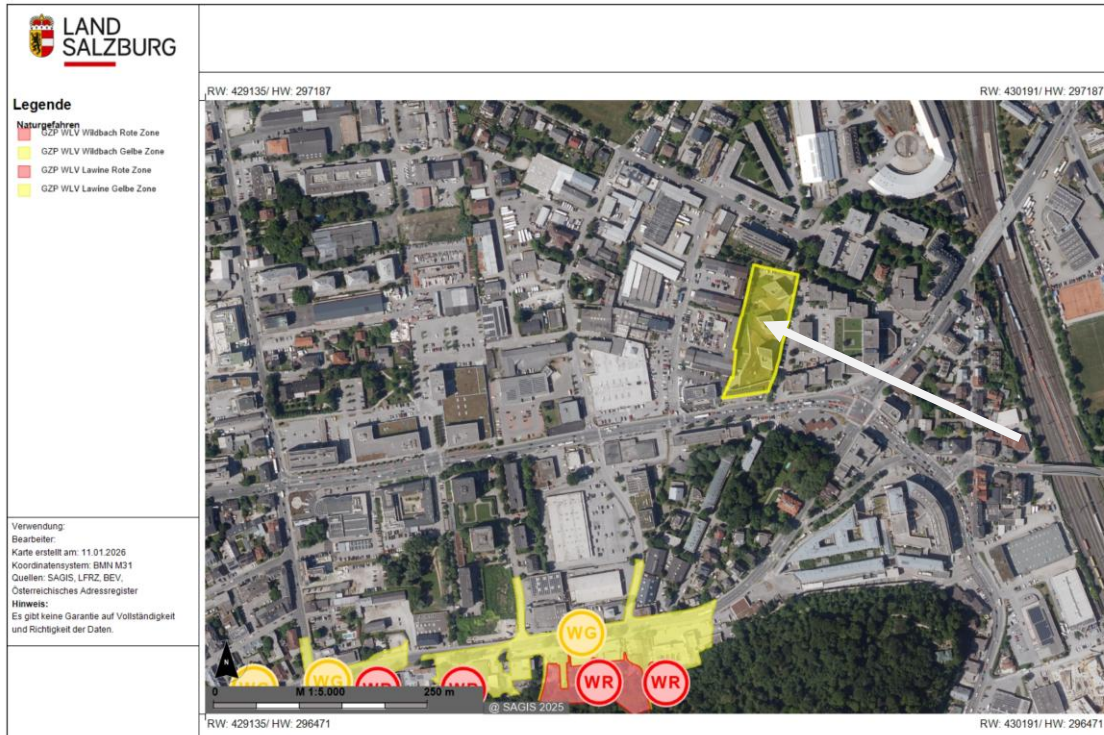
Druckdatum: 11.1.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Schiene 2022 - 24h aus Laerminfo.at vom 11.01.2026

Naturgefahren bzw. Gefahrenzonen

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



Gefahrenzonenplan SAGIS Online vom 11.01.2026

Kontaminierungsrisiko

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

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

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

Weiters wurde eine Abfrage im Geografischen Informationssystem Altlasten durchgeführt.



Legende

Flächentyp

Flächentyp	Status
Altlast	beurteilt "keine Altlast"
Altablagerung	Altlast vorgeschlagen
Altstandort	dekontaminiert
erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	dekontaminiert vorgeschlagen
Altlast	gesichert
gesichert vorgeschlagen	Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
Beobachtung abgeschlossen	

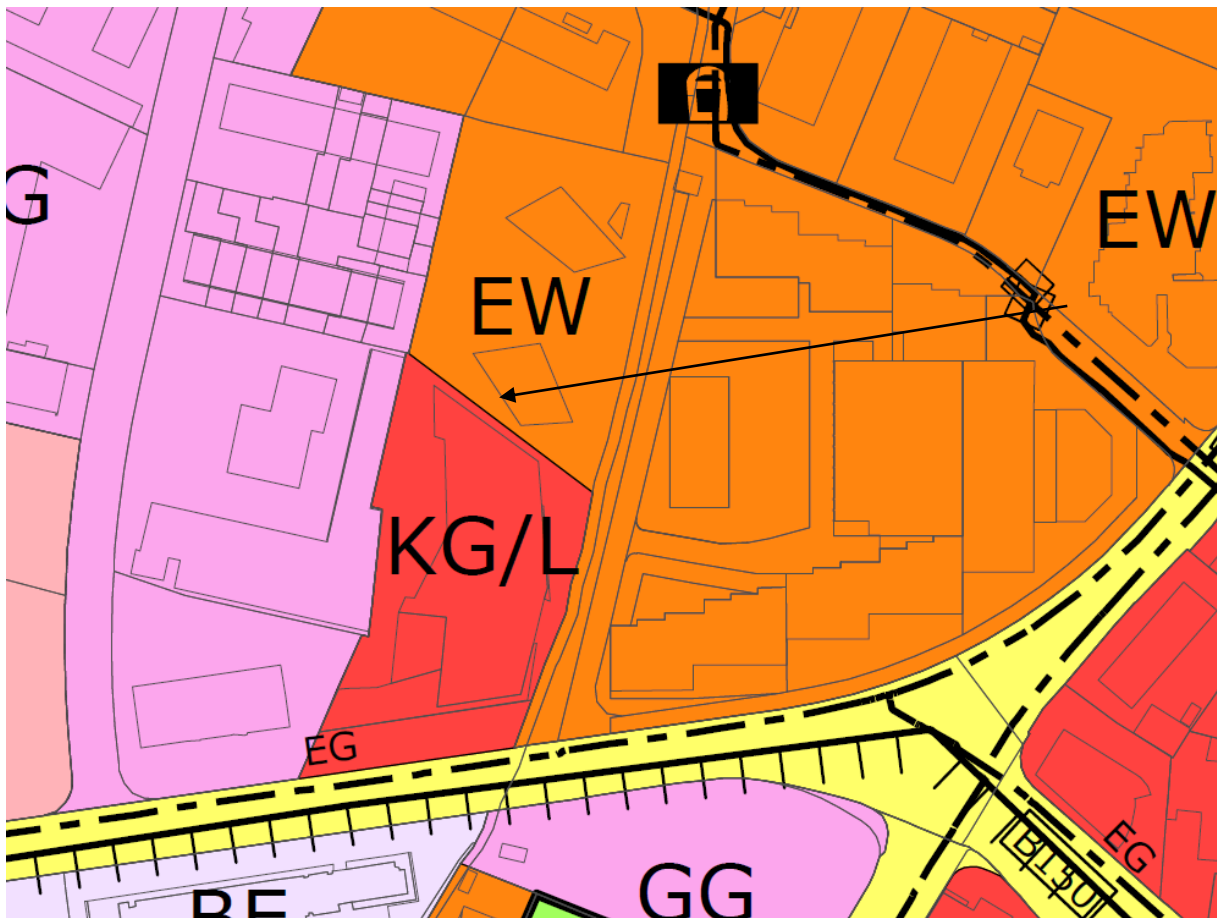
Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Salzburg, Sterneckstraße 51A (Adresse)"

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

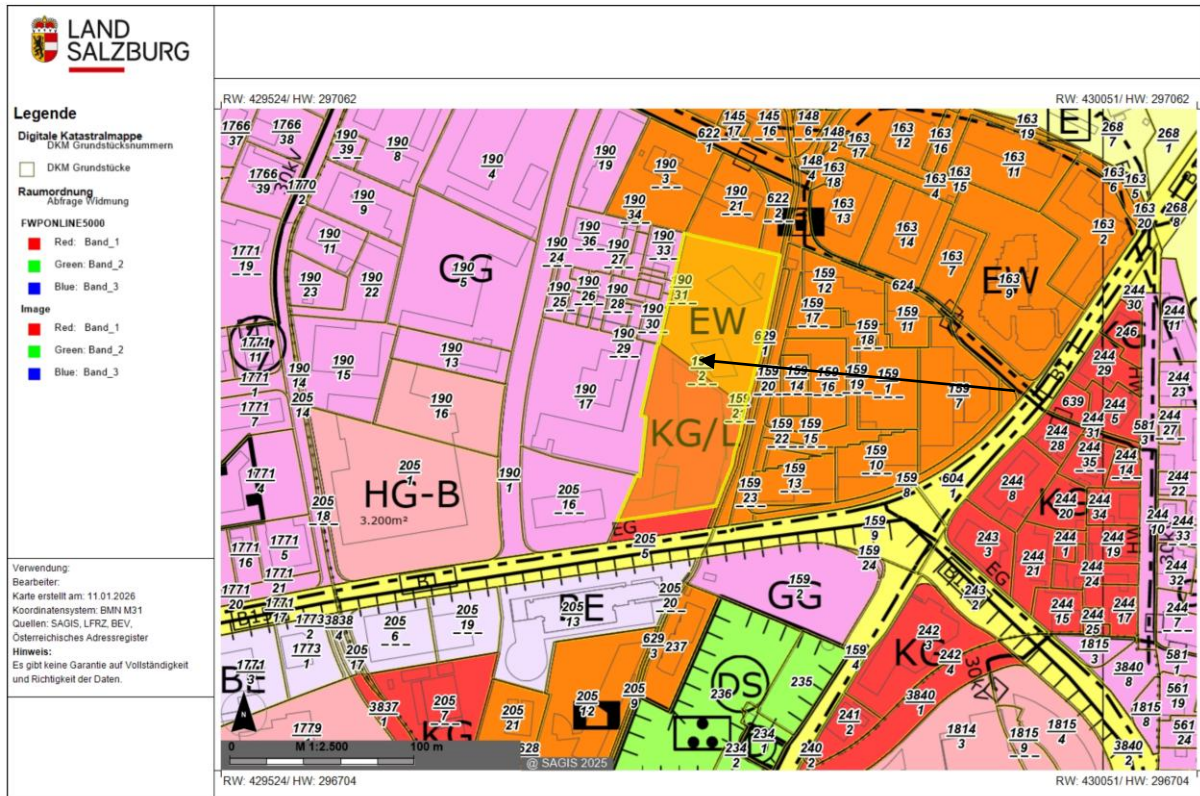
Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme einer nicht kontaminierten Liegenschaft.

Flächenwidmungsplan

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



Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg Online Stand: 28.11.2024

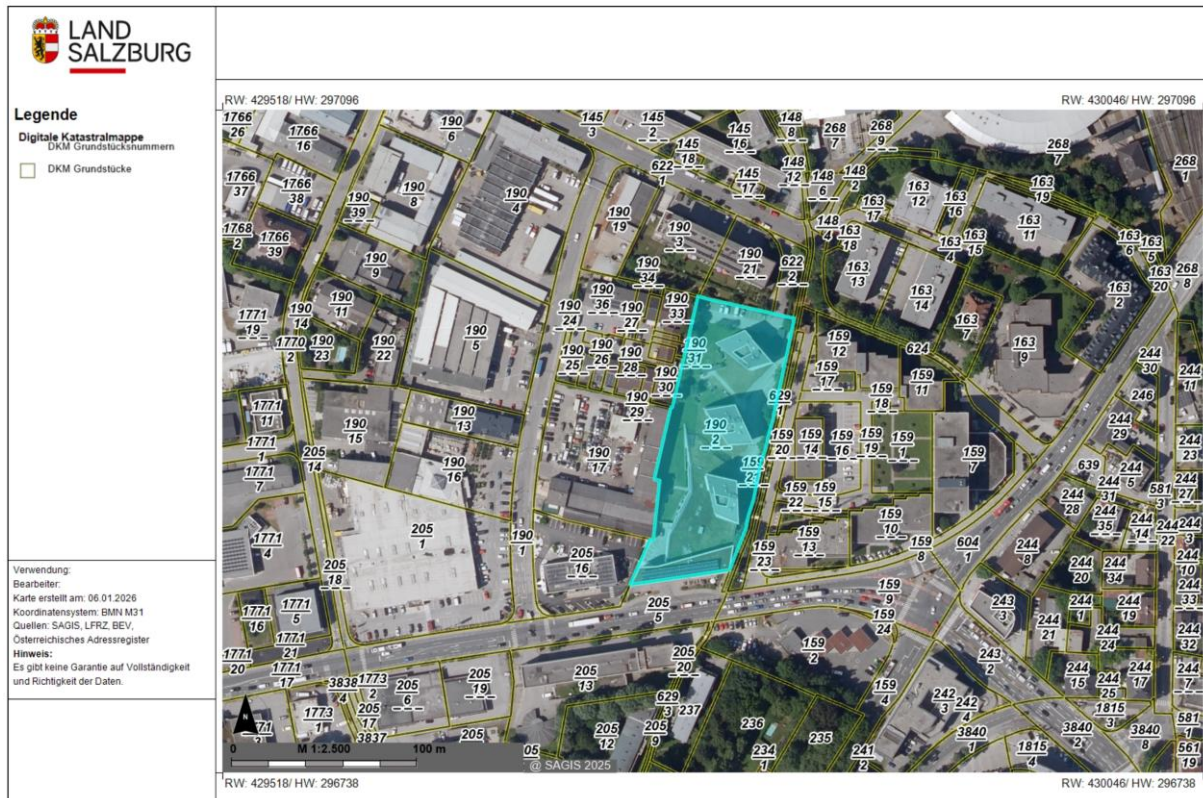


Flächenwidmungsplan SAGIS Online vom 11.01.2026

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen und befindet sich der nördliche Teil im erweiterten Wohngebiet sowie der südliche Teil im Kerngebiet mit lärmbelasteten Flächen.

Digitale Katastermappe

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



Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 06.01.2026

Emissionen

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

Grundbuchrechtliche Situation

Grundbuchauszug vom 11.01.2026

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 56513 Gnigl EINLAGEZAHL 1063
BEZIRKSGERICHT Salzburg

Letzte TZ 11933/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
190/2 G GST-Fläche * 7805
Bauf.(10) 2392
Bauf.(20) 5413 Sterneckstraße 51A
Röcklbrunnstraße 3B
Röcklbrunnstraße 3A
Röcklbrunnstraße 3C
Sterneckstraße 51

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1247/1962 9792/2003 Sicherheitszone hins Gst 190/2
b 9291/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 844
- 2 a 9792/2003 Tauschvertrag 2003-08-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
190/17 Teil 1 aus EZ 1088, Einbeziehung in Gst 190/2 (P 305/2003)
- 4 a 5268/2009 Antrag Liegenschaftseigentümer Zuschreibung
Gst 205/3 aus EZ 1134
- 5 a 939/1962 11185/2010 Sicherheitszone hins Gst 190/2
b 5268/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1134
- 6 a 234/2010 11185/2010 Geh- und Fahrrecht auf Gst 622/2 zugunsten Gst
190/2
- 9 a 10605/2011

Verwalter der Liegenschaft: "Salzburger Siedlungswerk" Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter
haftung (FN 40014w), Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5033 Salzburg

***** B *****

135 ANTEIL: 14/15630

Sefik Catic

GEB: 1966-11-19 ADR: Sterneckstraße 57/21, Salzburg 5020

d 10605/2011 Wohnungseigentum an Top 67 (TG-Stellpl. 48)

e 4365/2015 Kaufvertrag 2012-03-27 Eigentumsrecht

***** C *****

- 25 a 10590/2009 11185/2010
DIENSTBARKEIT der Duldung eines öffentlichen Fuß- und
Radweges sowie einer öffentlichen Grün- und Erholungsfläche
auf Gst 190/2 gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 2009-06-09
für Stadtgemeinde Salzburg
- 29 a 10605/2011
Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungengem § 32
WEG 2002 (Pkt VII Wohnungseigentumsvertrag 2011-05-18)
- 85 auf Anteil B-LNR 135
a 7044/2015 Pfandurkunde 2012-03-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 18.000,--
für SALZBURGER LANDES-HYPOTHEKENBANK
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 35678v)
c 12792/2015 Simultanhaftung mit EZ 1191

86 auf Anteil B-LNR 135
a 12792/2015 Versäumungsurteil 2015-09-29
PFANDRECHT vollstr EUR 860,70
samt 4 % Z seit 2015-09-29, Kosten EUR 480,37 für
Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (5 E 5703/15d)

102 auf Anteil B-LNR 135
a 5096/2024 Urteil 2023-05-25, Urteil 2023-10-19
PFANDRECHT vollstr Kosten EUR 14.950,--
samt 4 % Z seit 2023-05-25, EUR 3.451,62
samt 4 % Z seit 2023-10-19, EUR 1.198,37 für
Ing. Andreas Konrad geb 1969-01-09
Heidemarie Konrad geb 1966-10-10 (5 E 2431/24s)
b 5096/2024 Simultanhaftung mit EZ 1191
c gelöscht

103 auf Anteil B-LNR 135
a 2295/2025 Rückstandsausweis 2025-03-13
PFANDRECHT vollstr EUR 40.189,17
samt Kosten EUR 1.799,84
für Republik Österreich (Finanzamt Österreich)
(5 E 1168/25g)

104 auf Anteil B-LNR 135
a 3791/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(25 C 421/25w Bezirksgericht Salzburg)

105 auf Anteil B-LNR 135
a 7874/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 48.017,23, Antragskosten EUR
1.392,68 für Rep.Österreich, vertr.d.d. Finanzprok. diese
vertr.d.d. FA Österreich, DS 91
(5 E 3664/25s)

106 auf Anteil B-LNR 135
a 10559/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(11 C 601/25p, Bezirksgericht Salzburg)

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

Grundbuch 11.01.2026 17:33:41

Rechte und Lasten

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

Die im Grundbuch A2-Blatt eingetragenen Lasten und Beschränkungen:

- TZ 1247/1962 und 9792/2003 Sicherheitszone hinsichtlich Gst. 190/2,
die TZ 9291/1962 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 844;
- die TZ 9792/2003 Tauschvertrag 2003-08-18 Zuschreibung Teilfläche(n)
Gst 190/17 Teil 1 aus EZ 1088, Einbeziehung in Gst. 190/2 (P 305/2003);
- die TZ 5268/2009 Antrag Liegenschaftseigentümer Zuschreibung Gst. 205/3 aus EZ 1134,
- die TZ 939/1962 und TZ 11185/2010, Sicherheitszone hinsichtlich Gst. 190/2,
die TZ 5268/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1134;
- die TZ 234/2010 und 11185/2010 Geh- und Fahrrecht auf Gst 622/2 zugunsten Gst. 190/2

- sowie TZ 10605/2011 Verwalter der Liegenschaft: "Salzburger Siedlungswerk" Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 40014w), Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5033 Salzburg

sind nicht bewertungsrelevant.

Die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit der Duldung eines öffentlichen Fuß- und Radweges sowie einer öffentlichen Grün- und Erholungsfläche (TZ 10590/2009 und TZ 11185/2010) auf Gst. 190/2 gem. Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 2009-06-09 sind ebenso nicht bewertungsrelevant.

Gemäß Wohnungseigentumsvertrag vom 18.05.2011 (TZ 10605/2011) Punkt VII wurde vereinbart, dass jene Liegenschaftsaufwendungen, die nicht nach Verbrauchsanteilen abgerechnet werden und für die im Folgenden auch keine abweichenden Abrechnungseinheiten gebildet werden, werden in einem zweistufigen Verfahren auf die einzelnen Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt:

- a) Zunächst ist unter Heranziehung des Nutzflächenschlüssels der auf die Wohnungseigentumseinheiten Fachmarkt Top E10 und PKW-Stellplatz 1 (Top 105) bis PKW-Stellplatz 9 (Top 113) entfallende Anteil zu ermitteln und von den jeweiligen Eigentümern dieser Wohnungseigentumseinheiten zu tragen.
- b) In der Folge ist der Restbetrag, der nach Abzug des nach der vorstehenden Regel ermittelten Betrages verbleibt, nach dem Nutzwertschlüssel auf die übrigen Wohnungseigentumseinheiten umzulegen, das heißt der Restbetrag ist von den jeweiligen Eigentümern der restlichen Wohnungseigentumseinheiten (Wohnung Top A1 bis A9, Wohnheim Top A10, Wohnung Top A11, Wohnheim Top A12, Wohnheim Top A13, Wohnung Top A14, Wohnheim Top A15, Wohnung Top B1 bis B16, Wohnung Top C1 bis C19; Wohnung Top D1 bis D16; Wohnung Top E1 bis E9; TG-Stellplatz 1 (Top 20) bis TG-Stellplatz 85 (Top 104)) nach dem Verhältnis ihrer Nutzwerte zu den Gesamtnutzwerten dieser restlichen Wohnungseigentumseinheiten zu tragen.

Weiters wurde im Wohnungseigentumsvertrag vom 18.05.2011 (TZ 10605/2011) Punkt VII vereinbart, dass die gegenständliche Liegenschaft über zwei Fernwärmeanschlüsse verfügt, wobei

- a) einer die Wohnungseigentumseinheit „Fachmarkt Top E10“
- b) und der andere die Wohnobjekte (Wohnungen und Wohnheime) mit Wärme versorgt.

Die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie der einschlägigen Instandhaltungskosten erfolgt entsprechend der geschilderten Anschlusssituation getrennt nach Fachmarkt und Wohnobjekten. Die im Zusammenhang mit dem Fernwärmeanschluss der Wohnobjekte anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten werden entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) auf die Wohnobjekte aufgeteilt (in jedem Wohnobjekt befinden sich entsprechende Zählvorrichtungen).

Bezüglich der Abrechnung von Kaltwasser und Kanal wurde im Wohnungseigentumsvertrag vom 18.05.2011 (TZ 10605/2011) Punkt VII vereinbart, dass die gegenständliche Liegenschaft über zwei Wasseranschlüsse verfügt, wobei

- a) einer die Wohnungseigentumseinheit „Fachmarkt Top E10“
- b) und der andere die Wohnobjekte (Wohnungen und Wohnheime)

mit Wasser versorgen.

Die Aufteilung der Wasser- und Kanalkosten erfolgt daher entsprechend der geschilderten Anschlusssituation getrennt nach Fachmarkt und Wohnobjekten. Die im Zusammenhang mit dem Wasseranschluss der Wohnobjekte anfallenden Kaltwasserkosten und Kanalgebühren werden auf die Wohnungen, entsprechend den gemessenen Verbrauchsanteilen, aufgeteilt (in jeder Wohnung befindet sich ein Kaltwasserzähler).

Da die Wohnungseigentumsanlage aus mehreren Baukörpern besteht, die überdies zum Teil differenziert genutzt wird und es Aufwendungen gibt, die nicht die gesamte Liegenschaft, sondern nur einzelnen Baukörper bzw. Wohnungseigentumseinheiten betreffen, wurden gem. § 32 Abs. 2 WEG 2002 die abweichenden Abrechnungseinheiten vereinbart, dass die Bildung der in der nachstehenden angeführten abweichenden Abrechnungseinheiten erfolgt, denen die jeweils rechts davon ausgewiesenen Wohnungseigentumseinheiten angehören.

Tiefgarage (Tiefgaragenreinigung, Tiefgaragenstromkosten, Wartungskosten der Tore und CO-Warnanlage); Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an der Tiefgarage (mit Ausnahme von Sanierungen, welche die statische Tragfähigkeit und deren langfristige Gewährleistung sichern (Wände, Säulen, Decke, Fundamentplatte inkl. Sanierung von Betonabplatzungen u. Korrosionsschutz))	TG-Stellpl. 1 (Top 20) bis TG-Stellpl. 85 (Top 104)
Winterdienst für TG-Zufahrt Süd	Fachmarkt Top E10; TG-Stellpl. 1 (Top 20) bis TG-Stellpl. 85 (Top 104) sowie PKW-Stellpl. 1 (Top 105) bis PKW-Stellpl. 9 (Top 113)

Ebenso wurden im Wohnungseigentumsvertrag vom 18.05.2011 (TZ 10605/2011) Punkt VII gesonderte Abstimmungseinheiten vereinbart. Für die Tiefgarage gibt es eine gesonderte Rücklage.

Die im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte:

- TZ 7044/2015 der Salzburger Landeshypothekenbank,
- TZ 12792/2015 Versäumungsurteil 2015-09-29 für das Salzburger Siedlungswerk,
- TZ 5096/2024 Urteil vom 2023-05-25 und 2023-10-19 für Ing. Andreas Konrad und Heidemarie Konrad,
- TZ 2295/2025 Rückstandsausweis 2025-03-13 Pfandrecht für die Republik Österreich (Finanzamt Österreich),

sowie die Klagen gem. § 27 Abs. 2 WEG 2002 (25 C 421/25w und 11 C 601/25p, Bezirksgericht Salzburg) sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens (TZ 7874/2025) sind nicht bewertungsrelevant.

Im Zuge der Befundaufnahme am 09.01.2026 konnte nicht festgestellt werden, ob der gegenständliche Stellplatz vermietet ist. Auch eine Kontaktaufnahme mittels eingeschriebenen Schreibens blieb erfolglos, da Herr Catic nicht erreicht werden konnte. Am 29.01.2026 wurde Herr Catic an seiner Wohnadresse angetroffen. Dieser gab an, dass der Tiefgaragenabstellplatz **nicht vermietet** sei. Weiters teilte er mit, dass sich das auf dem Stellplatz abgestellte Fahrzeug nicht in seinem Eigentum befinde und ihm der Eigentümer des Fahrzeugs nicht bekannt sei.

Gebäude

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der Stadt Salzburg im Stadtgebiet Schallmoos, einem gemischten Stadtgebiet mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung nördlich der historischen Altstadt. Die Aufschließung erfolgt von Norden über die öffentliche Röcklbrunnstraße sowie von Süden über die öffentliche Sterneckstraße. Die Objekte weisen die Orientierungsnummern Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und Sterneckstraße 51, 51a auf.



Das Grundstück ist eben.

Auf der Liegenschaft wurde nach den Plänen (Austauscheinreichung), erstellt durch kofler architects, Sterneckstraße 19, 5020 Salzburg, eine Bebauung bestehend aus vier Mehrfamilienwohnhäusern und einem Fachmarkt samt Tiefgarage errichtet.

Laut Baubewilligungsbescheid vom Magistrat Salzburg über die Neuerrichtung von 4 Wohnhäusern und einem Fachmarkt samt Tiefgarage vom 07.05.2009, Zahl: 05/02/52605/2008/046 sowie über die Bewilligung von Änderungsplänen und Teilüberprüfung gemäß § 17 BauPolG (Wohneinheiten im Bauteil A) über die Neuerrichtung von 4 Wohnhäusern und einem Fachmarkt samt Tiefgarage vom 27.01.2011, Zahl: 05/02/52605/2008/077 wurde im gegenständlichen Objekt Wohnungseigentum über folgende Wohnungseigentumsobjekte begründet:

- 71 selbstständige Wohnungen,
- 4 sonstige selbstständige Räumlichkeiten Wohnheime,
- 1 sonstiger selbstständiger Räumlichkeit Fachmarkt,
- 6 KFZ-Stellplätze im Freien,
- 2 KFZ-Stellplätze überdacht sowie
- 85 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage

Die interne Erschließung erfolgt über die Garagentore im Süden sowie im Norden.

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

Das Objekt wurde in Massivbauweise ausgeführt.

Folgender Auszug konnte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom Bauvorhaben Salzburg – Wohnpark Röcklbrunn entnommen werden:

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Keller/Tiefgarage

Fundamente: Fundamentplatten WU - Beton; Anschlüsse mit Fugenbändern.

Wände: Außenwände WU - Beton. Durchführungen für Wasser, Strom, Heizung, Kabelfernsehen und Kanal.
Innenwände tragend in Beton.

Decke: Stahlbetondecken über Keller, unverputzt.

Ab EG

Außenwand 18 cm Stahlbeton, 20 cm Vollwärmeschutz, Schallschutz lt. Ö-Norm

Wohnungstrennwände:
Stahlbetonwandscheiben, Dämm- und Schallwert laut Ö-Norm.

Wohnungszwischenwände:
Zwischenwände in Trockenbauweise mit Metallständer und Gipskartonbeplankung.

Geschossdecken: Stahlbetondecke über EG und OG's: Untersichten gespachtelt und gestrichen.

Stiegen: Stahlbetonkonstruktion mit Fliesenbelag.

Dachaufbau: Flachdach über Bauteil E, extensiv begrünt
Flachdach über Bauteil A, extensiv begrünt

Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Salzburg – Wohnpark Röcklbrunn vom 25.09.2008

Das Objekt befindet sich in einem altersgemäß normalen Zustand.

Beschreibung des Tiefgaragenabstellplatzes

Der Eigentümer wurde vom Bezirksgericht Salzburg ordnungsgemäß über die Durchführung der Schätzung sowie über den Termin der Befundaufnahme am 09.01.2026 um 11:30 Uhr verständigt, ist zu diesem jedoch nicht erschienen.

Der Zutritt zur Liegenschaft war dennoch eigenständig möglich, sodass die Befundaufnahme wie vorgesehen durchgeführt werden konnte.

Wie bereits unter dem Punkt „Rechte und Lasten“ ausgeführt, konnte Herr Catic am 29.01.2026 persönlich befragt werden. Dieser gab an, dass der gegenständliche Tiefgaragenabstellplatz nicht vermietet sei. Weiters teilte er mit, dass sich das auf dem Stellplatz abgestellte Fahrzeug nicht in seinem Eigentum befinde und ihm der Eigentümer des Fahrzeugs nicht bekannt sei.

Beim gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt handelt es sich um einen Tiefgaragenabstellplatz eines 2011 bezogenen Gebäudes. Die Zufahrt erfolgt einerseits von Süden über die Sterneckstraße sowie von Norden über die Röcklbrunnstraße.

Die Einfahrtshöhe beträgt laut Beschilderung max. 2,1 m.



Zufahrt Süden (Sterneckstraße)



Zufahrt Süden (Sterneckstraße)



Zufahrt Norden (Röcklbrunnstraße)



Zufahrt Norden (Röcklbrunnstraße)

Der gegenständliche Tiefgaragenabstellplatz ist als Behindertenabstellplatz ausgewiesen und befindet sich in einer geschlossenen Tiefgarage. Er verfügt über eine gegenüber Standardstellplätzen vergrößerte Abmessung zur barrierefreien Nutzung und ermöglicht ein erleichtertes Ein- und Aussteigen.



Tiefgaragenstellplatz 48 (Top 67)



Tiefgaragenstellplatz 48 (Top 67)

Laut Auskunft von Herrn Catic ist der Eigentümer des auf dem gegenständlichen Abstellplatz abgestellten Fahrzeugs ohne amtliches Kennzeichen nicht bekannt. Der Abstellplatz ist jedoch nicht vermietet. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass das Fahrzeug seit längerer Zeit nicht mehr bewegt wurde.



Plan aus Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Sterneckstraße 51 und Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und 7 erstellt von Architekt Prof. Dr. Karl-Heinz Müller vom 21.02.2011



Plan aus Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Sterneckstraße 51 und Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und 7 erstellt von Architekt Prof. Dr. Karl-Heinz Müller vom 21.02.2011



Plan aus Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Sterneckstraße 51 und Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und 7 erstellt von Architekt Prof. Dr. Karl-Heinz Müller vom 21.02.2011

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die südlich und nördlich gelegenen Einfahrtsrampen, wobei der Zutritt mittels Handsender bzw. Schlüssel erfolgt. Ob darüber hinaus eine Anbindung über die Treppenhäuser der jeweiligen Gebäude besteht, konnte im Rahmen der Befundaufnahme nicht verifiziert werden.

Der optische Bau- und Ausstattungszustand des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes im Inneren war anlässlich der Befundaufnahme als „gut“ zu bezeichnen.

Auskünfte Hausverwaltung

Folgende Auskünfte wurden von Frau Bianca Erlinger (Salzburger Siedlungswerk Genossenschaft) erteilt:

- Es sind keine Sanierungen geplant.
- Es gibt einen abweichenden Kostenaufteilungsschlüssel gemäß § 32 WEG (siehe Rechten und Lasten).
- Der Stand per 12.01.2026 am Rücklagenkonto beträgt € 4.479,01.
- Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit € 39,10. Die Vorschreibung beinhaltet: Bewirtschaftungskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltung, sowie die Umsatzsteuer.
- Der aktuelle Rückstand per 19.01.2026 beträgt € 76,06.

Entgeltkomponente	USt 0 %	USt 10 %	USt 20 %	Gesamt in €
Betriebskosten			14,34	14,34
Verwaltungskosten			15,19	15,19
Instandhaltungsbeitrag	3,66			3,66
Nettovorschreibung	3,66	0,00	29,53	33,19
USt Vorschreibung			5,91	5,91
GESAMTVORSCHREIBUNG MONATLICH				39,10

Vorschreibung Betriebskosten der Hausverwaltung „Salzburger Siedlungswerk“ vom 12.01.2026



An alle
Wohnungseigentümer der Liegenschaft
Sterneckstraße-Röcklbrunnstraße TG
5020 Salzburg

Ihr Objektverwalter
Bianca Erlinger
+43 662 2066-121
b.erlinger@salzburg-wohnbau.at

Vorschau für das Jahr: 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend den Bestimmungen des § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz geben wir die für die kommende Abrechnungsperiode vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten Ihrer Liegenschaft wie folgt bekannt:

	Betrag in €
Betriebskosten	12.003,12
Instandhaltungsbeitrag	3.058,80
Verwaltungskosten	12.707,64

Instandhaltungsarbeiten:

Nach derzeitigem Wissensstand sind in absehbarer Zeit keine über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten notwendig und auch keine Verbesserungsarbeiten geplant.

Laufende Kleinreparaturen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes des Hauses notwendig sind, sowie dringend nötige Instandhaltungsarbeiten zur Werterhaltung des Hauses werden durch die Salzburg Wohnbau Gruppe - wie bisher - kurzfristig beauftragt.

Aufgrund des Haftungspotentials der Eigentümergemeinschaft (definiert lt. WEG 2002 §28 Abs. 1 ff) werden wir im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die Objektsicherheitsprüfung gemäß der ÖNORM B1300 automatisch veranlassen.

Selbstverständlich wird die Salzburg Wohnbau Gruppe bei größeren Maßnahmen - bzw. solche die der außerordentlichen Verwaltung zuzurechnen sind - rechtzeitig die notwendigsten Arbeiten abstimmen lassen.

Salzburger Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft reg.GenmbH.
Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5020 Salzburg, Österreich
UID/ATU 37589800 Firmenbuch: FN 40014w, Landesgericht Salzburg, Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen

Vorschau für das Jahr 2026 der Hausverwaltung „Salzburger Siedlungswerk Gen.“

Nutzwertgutachten

Laut Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Sterneckstraße 51 und Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und 7 erstellt von Architekt Prof. Dr. Karl-Heinz Müller vom 21.02.2011, verfügt die Top 67 (Tiefgaragenstellplatz 48) im Kellergeschoß über eine Gesamtfläche von 17,71 m². Die Flächenangaben wurden dem Nutzwertgutachten entnommen, und es wurde hier keine Nachmessung vorgenommen.

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Seite 89

**5020 Salzburg, Sterneckstraße 51 und 51a, Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und 7
Grundstück Nr. 190/2, EZ 1063,
Grundbuch 56513 Gnigl, Bezirksgericht Salzburg**

Top	Lage	Widmung	Berechnung	Einzelfläche	Gesamtfläche
Top 67	KG	Tiefgaragenstellplatz 48			
			$0,500 * (3,950 + 3,950) * 0,350$	1,383	
			$0,500 * (5,000 + 5,000) * 3,265$	16,326	17,71 M²
					17,71 M²

Top 67	KG	TG-STELLPL,48	17,71 M2	0,40	7	7	14/15630
---------------	----	---------------	----------	------	---	---	----------

Auszug aus Nutzwertgutachten der Wohnhausanlage Sterneckstraße 51 und Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und 7 erstellt von Architekt Prof. Dr. Karl-Heinz Müller vom 21.02.2011

Energieausweis

Ein Energieausweis für die gegenständliche Tiefgarage ist laut Hausverwaltung nicht vorhanden.

Gutachten

Grundsätze

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

Weiters sind gemäß § 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz für die Bewertung die Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

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

Auswahl des Verfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden.

Beschreibung des Vergleichswertverfahrens

Liegenschaftsbewertungsgesetz § 4:

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

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

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

Gemäß § 10. (1) sind beim Vergleichswertverfahren überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- und Abschläge, Auf- oder Abwertungen und Kaufpreisberichtigungen zu begründen.

Vergleichstransaktionen

Es wurden Vergleichstransaktionen von Tiefgaragenplätzen aus der Datenbank von immounited ausgewählt, welche im Zeitraum von Anfang 2025 bis Ende 2025 liegen und augenscheinlich im redlichen Geschäftsverkehr abgewickelt wurden. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Vergleichsobjekte in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt befinden und auch hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind.

Valorisierung der Verkaufspreise

Die Valorisierung der Verkaufspreise dient dazu, unterschiedliche Verkaufszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen. Mangels einschlägiger Literatur zur Wertentwicklung von Tiefgaragenabstellplätzen erfolgt die Wertanpassung unter Bezugnahme auf die marktübliche durchschnittliche jährliche Wertsteigerung von Wohnungen mit durchschnittlichem Wohnwert in guter Wohnlage in der Stadt Salzburg in Höhe von 1,9 % p.a. (Quelle: WKO Immobilienpreisspiegel 2025).

Harmonisierung der selektierten Vergleichsobjekte

Die Harmonisierung der Verkaufspreise dient dazu, die Vergleichsobjekte hinsichtlich der unterschiedlichen Bewertungsmerkmale im Vergleich zum Bewertungsgegenstand wertmäßig zu justieren.

Ausreißertest

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

Marktanpassung

Die anzusetzende Marktanpassung wird insbesondere von der Marktgängigkeit des Tiefgaragenabstellplatzes abhängen. Da der gegenständliche Tiefgaragenabstellplatz als behindertengerechter Stellplatz ausgeführt ist, weist dieser eine gegenüber einem durchschnittlichen Tiefgaragenstellplatz größere Abmessung auf. Aufgrund der damit verbundenen besseren Nutzbarkeit und der erfahrungsgemäß höheren Nachfrage ist von einer gesteigerten Marktgängigkeit auszugehen. Aus diesem Grund wird eine marktbedingte Anpassung in Höhe von **+3 %** aufgrund der Größe vorgenommen.

Gleichzeitig ist vor einer allfälligen Entfernung des Fahrzeugs die Klärung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Erst nach rechtlicher Abklärung, insbesondere hinsichtlich des Fahrzeugeigentümers und der damit verbundenen Zuständigkeiten, kann eine Entfernung des Fahrzeugs erfolgen. Dieser Umstand stellt einen wertbeeinflussenden Faktor dar, da mit einem erhöhten organisatorischen und zeitlichen Aufwand sowie mit rechtlichen Unsicherheiten zu rechnen ist.

Aus diesem Grund wird ein Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des zuvor angesetzten Zuschlags ergibt sich daraus insgesamt eine Marktanpassung von -7 %.

Berechnung Vergleichswertverfahren

Tiefgaragenplatz - Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen

Ermittlung des Vergleichspreises					
Datum Kaufvertrag	06/2025	09/2025	03/2025	08/2025	06/2025
EZ Grundbuch	23 Gnigl	1063 Gnigl	80712 Salzburg	642 Gnigl	856 Gnigl
Kaufpreis	25.000,00 €	23.000,00 €	25.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
Harmonisierung	-2,00 %	0,00 %	-2,00 %	-5,00 %	-5,00 %
Valorisierung	1,02 %	0,62 %	1,77 %	0,70 %	1,07 %
Auf- bzw. Abwertung gesamt	-0,98 %	0,62 %	-0,23 %	-4,30 %	-3,93 %
Bereinigter Vergleichspreis	24.755,0 €	23.142,6 €	24.942,5 €	28.710,0 €	28.821,0 €

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	5
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	5

Verkehrswert des Bewertungsobjektes	
Vergleichswert	26.074,2 €
- 7% Marktanpassung (10% Abschlag sowie 3% Zuschlag)	1.825,2 €
Verkehrswert	24.249,0 €
Gerundeter Verkehrswert	24.200,0 €

Verkehrswert

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes

Ergebnis Verkehrswert:

Der Verkehrswert der 14/15630 Wohnungseigentumsanteile B-LNR 135 verbunden mit Wohnungseigentum an Top 67 (TG-Stellplatz 48), ob der Liegenschaft EZ 1063, KG 56513 Gnigl, Bezirksgericht Salzburg, mit der Adresse 5020 Salzburg, Röcklbrunnstraße 3a, 3b, 3c und Sterneckstraße 51, 51a

beträgt zum Bewertungsstichtag: 09.01.2026

€ 24.200,- (in Worten: Euro vierundzwanzigtausendzweihundert)

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Wolfgang Strasser, MBA

St. Gilgen, am 29.01.2026