



SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

ING. ANDREA FRÜHAUF, MSC  
KOMMR CHRISTIAN SCHNELLINGER

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH  
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

Salzburg, 2025-04-28  
GA 2364/2025

**GZ 5 E 3760 / 24 g-...**  
**Bezirksgericht Salzburg**

### Exekutionssache

Betreibende Partei: Oberbank AG

Liegenschaft EZ 1852 Grundbuch 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg, Gst. Nr. 42/21  
Sanierungsbedürftiges Wohnhaus samt Büroanbau und Nebengebäuden (Garagen, Motor-  
radgarage, überdeckter Fahrradstellplatz) sowie Outdoorpool in 5020 Salzburg,  
Schiffmanngasse 19;

## GUTACHTEN

zur Ermittlung des

## VERKEHRSWERTES

**Der Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 1852, Grundbuch 56532 Morzg, Bezirksgericht Salz-  
burg, Gst. Nr. 42/21;

**Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit angebautem Bürogebäude sowie Nebenge-  
bäuden wie Einzelgarage, Garage und Motorradgarage samt überdeckten Fahrrad-  
stellplatz und Outdoorpool** in 5020 Salzburg, Schiffmanngasse 19, beträgt zum Bewertungs-  
stichtag gerundet

€ **2.166.700,00**

(in Worten: **Euro zweimillioneneinhundertsechszigtausendsiebenhundert**)

Der **Wert des Zubehörs**, überdeckter Fahrradabstellplatz, Sauna samt Saunaofen, Kachel-  
ofen, Kitchenette im Dachgeschoss des Wohnhauses und Outdoorpool beträgt zum Bewer-  
tungsstichtag gerundet

€ **6.900,00**

(in Worten: **Euro sechstausendneuhundert**)

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

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

# Inhaltsverzeichnis

1	Auftraggeber .....	3
2	Bewertungsstichtag .....	3
3	Zweck des Gutachtens .....	3
4	Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung .....	3
5	Befund .....	8
	<b>Grundbuchsdaten.....</b>	<b>8</b>
	<b>Lage .....</b>	<b>8</b>
	<b>Aufschließung und Anschlüsse.....</b>	<b>10</b>
	<b>Größe, Nutzung, Grundstückswidmung .....</b>	<b>11</b>
	<b>Altlastenportal .....</b>	<b>14</b>
	<b>Biotopkataster .....</b>	<b>15</b>
	<b>Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser) .....</b>	<b>16</b>
	<b>Befundaufnahme/ Beschreibung .....</b>	<b>19</b>
	<b>Bestandsverhältnisse und Sonstiges .....</b>	<b>31</b>
	<b>Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme .....</b>	<b>32</b>
	<b>Ermittlung der Nutzflächen.....</b>	<b>32</b>
6	Bewertung .....	33
	<b>Sachwert.....</b>	<b>36</b>
	Anteiliger Bauzeitwert .....	36
	Anteiliger Bodenwert.....	39
	Summe Sachwert.....	40
	Marktanpassung .....	40
	Zubehör.....	40
	Hinweis.....	41
7	Beilagenaufstellung.....	42

## 1 Auftraggeber

Bezirksgericht Salzburg mit Anordnung der Schätzung vom 06.02.2025,  
GZ 5 E 3760 / 24 g-8.

## 2 Bewertungsstichtag

25.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)

## 3 Zweck des Gutachtens

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

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

## 4 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- ❖ Besichtigung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft durch den SV am 25.03.2025 in Anwesenheit der verpflichteten Partei und Frau Ing. Andrea Frühauf, MSc (Kanzleipartnerin); Beginn um 14:00 Uhr, Ende um 15:15 Uhr
- ❖ Grundbuchauszug EZ 1852 Grundbuch 56532 Morzg, abgefragt am 24.02.2025 in der Kanzlei des SV
- ❖ GIS online Orthofoto, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.440 vom 24.02.2025
- ❖ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.440, vom 24.02.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Biotopkataster, Land Salzburg, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000, vom 24.02.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Hochwasserzonen der Bundeswasserbauverwaltung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000, vom 24.02.2025
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000, vom 24.02.2025
- ❖ Auszug aus dem HORA-Pass Hochwasserrisikozonierung, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft vom 24.02.2025
- ❖ Auszug aus der Lärmkarte Straßenverkehr (Tag), geografisches Informationssystem SAGIS, vom 24.02.2025
- ❖ Auszug aus der Lärmkarte Straßenverkehr (Nacht), geografisches Informationssystem SAGIS, vom 24.02.2025
- ❖ Erhebungen bei der Baubehörde, am 17.03.2025, betreffend:
  - Flächenwidmung, fiktive Bebauung, infrastrukturelle Aufschließung
- ❖ Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Landeshauptstadt Salzburg, Bebauungsplan der Grundstufe Josefiaw 41 A2, Magistrat Salzburg, Zahl 9/01/60995/91, Wirksamkeitsbeginn 01.01.1994

- ❖ Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg, Zahl 5/03/142480/2022/027, Mappenblatt 4430 – 5200, Stand 21.08.2024
- ❖ Übersichtsplan Leitungsführung Salzburg Netz GmbH vom 24.02.2025, Maßstab 1:500
- ❖ Einsichtnahme in die Urkundensammlung des BG Salzburg:
  - TZ 10156/2003 (BLNR. 3a) Schenkungsvertrag vom 13.06.2002, abgeschlossen zwischen Herrn Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi und Frau Brigitte Ceconi als Geschenkgeber einerseits, sowie der verpflichteten Partei als Geschenknehmer andererseits
  - TZ 8562/2008 (A2-LNR. 1a) Vereinbarung vom 14.07.2008, abgeschlossen zwischen Frau Sabine Denk und Herrn Herrn Mag. Roland Chli-bowycz unter Beitritt von Frau Mag. Ingeborg Haller, Herrn Manfred Walcher, Frau Evelin Walcher, Frau Dr. Barbara Schmid und Frau Karin Hofbauer-Sevcik einerseits, sowie der verpflichteten Partei andererseits
- ❖ Einsichtnahme in den Bauakt:
  - Ansuchen vom 02.04.1952, Bauansuchen, Neubau eines Einfamilienhauses
  - Verhandlungsschrift vom 21.05.1952, Magistrat Salzburg, Zahl VI/4-2480/52, Wohnhausneubau, Baukommission
  - Bescheid vom 17.07.1952, Magistrat Salzburg, Zahl VI/BD-2480/52, Wohnhausneubau, Baubewilligung
  - Verhandlungsschrift und Bescheid vom 14.12.1953, Magistrat Salzburg, Zahl VI/4-7208/53, Wohnhausneubau, Teilkollaudierung
  - Zeugnis vom 02.02.1954, Magistrat Salzburg, Zahl VI/4-7208/54, Fertigstellungszeugnis Erdgeschossräumlichkeiten
  - Bericht vom 07.02.1961, Baupolizeiamt Salzburg, Revisionsbericht bzgl. der Überprüfung der Senkgrube und der Dachgeschosswohnung
  - Bescheid vom 20.02.1961, Magistrat Salzburg, Zahl VI/1-10246/60, unbefugt errichtetes hölzernes Werkstattobjekt beim Haus Schiffmangasse 19, Demolierungsauftrag
  - Verhandlungsschrift vom 21.02.1961, Magistrat Salzburg, Zahl I/2-bg/1961, Ansuchen um Genehmigung der Betriebsanlage für eine Zementwarenerzeugung in Salzburg
  - Bescheid vom 12.06.1961, Magistrat Salzburg, Zahl I/2-bg/1961, Genehmigung Betriebsanlage
  - Bescheid vom 22.06.1961, Magistrat Salzburg, Zahl VI/1-10246/60, nicht bewilligter Ausbau des Dachgeschosses
  - Ansuchen vom 15.03.1962, Bauansuchen, Garage mit Wirtschaftsräumen
  - Verhandlungsschrift vom 29.11.1963, Magistrat Salzburg, Zahl VI/4-2749/62, Ansuchen um
    - 1) nachträgliche Genehmigung der Änderung der Situierung der Garage
    - 2) Baubewilligung für die Dachgeschossräume,
    - 3) Kollaudierung des 1. Stockes und der Dachgeschossräume
  - Bescheid vom 06.07.1964, Amt der Salzburger Landesregierung, Zahl I-1483/2-1964, Bauerleichterung für die Dachgeschossstiege

- Bescheid vom 25.08.1964, Magistrat Salzburg, Zahl I/A-45/5-1964, Abwasserbeseitigung (Versickerung) auf Teilstück aus GP. 42/21
- Verhandlungsschrift vom 16.09.1964, Magistrat Salzburg, Zahl VI/1-3118/63, Abteilung eines weiteren Bauplatzes auf Parzelle 42/21, Parzellierungsänderung
- Bescheid vom 15.10.1964, Magistrat Salzburg, Zahl VI/1-2749/62,
  - 1) nachträgliche Bewilligung der Situierungsänderung einer bewilligten Garage
  - 2) Baubewilligung für den Ausbau der Dachgeschossräume im Haus Schiffmanngasse 19
- Bescheid vom 19.09.1971, Magistrat Salzburg, Zahl I/1-1251/3-71, Abwasserbeseitigung (Versickerung) auf Gst. 42/21
- Zeugnis vom 29.03.1972, Magistrat Salzburg, Zahl V/2-BBa-3814/71, V/2-3796/70, Fertigstellungszeugnis für
  - 1) Anbau an das bestehende Wohnhaus, Kollaudierung
  - 2) Ölfeuerungsanlage, nachträgliche Baubewilligung und Kollaudierung
- Bescheid vom 29.03.1972, Magistrat Salzburg, Zahl V/2-..-3796-70, Heizöllagerung, wasserrechtliche Bewilligung
- Verhandlungsschrift und Bescheid vom 29.03.1972, Magistrat Salzburg, Zahl V/2-BBA-3814/71, V/2-3796/70,
  - 1) Anbau an das bestehende Wohnhaus, Kollaudierung
  - 2) Ölfeuerungsanlage, nachträgliche Baubewilligung und Kollaudierung
- Ansuchen vom 15.03.1981, Baubewilligungsansuchen, Aufstockung eines bestehenden ebenerdigen Wohnhausbaues
- Verhandlungsschrift und Bescheid vom 24.06.1981, Magistrat Salzburg, Zahl V/2-4445/81, V/2-4446/81, Aufstockung des Wohnhauses
  - a) Ausnahme gem. § 25 (8) BGG.
  - B) Baubewilligung
- Verhandlungsschrift und Bescheid vom 21.02.1985, Magistrat Salzburg, Zahl V/2-4451/81, Aufstockung des Wohnhausanbaues, Kollaudierung
- Antrag vom 13.08.1991, Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 25 (8) BGG, Anhebung des Dachstuhles
- Verhandlungsschrift vom 10.03.1992, Magistrat Salzburg, Zahl
  - a) 5/02/76137/91/4, b) 5/02/56817/91/16,
  - a) Ausnahmegenehmigung gem. § 25 Abs. 8 BGG (hinsichtlich einer Abstandsunterschreitung zu Gst. 42/15)
  - b) Baubewilligung
- Ansuchen vom 01.06.1992, Baubewilligungsansuchen, nachträgliche Genehmigung einer Garagenverlängerung, erbaut ca. 1964 oder früher
- Verhandlungsschrift und Bescheid vom 15.10.1992, Magistrat Salzburg, Zahl 5/02/68901/92/11, nachträgliche Baubewilligung für den Garagenanbau (Bestand)
- Bescheid vom 05.07.1995, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/68901/92/12, Kollaudierung, Garagenanbau
- Stellungnahme vom 27.08.1996, Rückziehung des Bauansuchens zur Anhebung des Dachgeschosses
- Ansuchen vom 13.10.1997, Bauansuchen, Zubau einer PKW-Kleingarage

- Verhandlungsschrift und Bescheid vom 05.03.1998, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/62734/97/7, Garagenneubau, Baubewilligung
- Bescheid vom 25.10.1999, Magistrat Salzburg, Zahl 01/07/71181/91/48, Abwasserbeseitigung (Versickerung), Erlöschen der wasserrechtlichen Bewilligung
- Ansuchen vom 02.10.2000, Baubewilligungsansuchen, Zubau zum bestehenden Garagengebäude (überdeckter Einstellplatz für Motorräder)
- Verhandlungsschrift und Bescheid Zahl 09.02.2001, Magistrat Salzburg, Zahl 5/02/47192/2000/14, Baubewilligung, Flugdachzubau für Motorräder
- Anzeige vom 26.03.2001, Bauvollendungsanzeige, Pultdach Garage
- Bescheid vom 29.03.2001, Magistrat Salzburg, Zahl a) 5/02/47192/2000/19, b) 5/02/62734/1997/12,
  - a) Flugdachzubau für Motorräder
  - b) GaragenneubauKollaudierung
- Der Baubewilligung zugrunde liegende Geschossplanausschnitte
- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten über Kaufpreise von Baugrundstücken in gleicher oder vergleichbarer Lage aus der Datensammlung der Mitglieder des österreichischen Immobilienringes (Salzburger Makler) und der Kaufpreissammlung der Kanzlei des SV für die Jahre 2020 bis Rumpfsjahr 2025
- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten über Grundstückstransaktionen aus der Datensammlung der Firma Immo mapping (Erhebungen in der Urkundensammlung KG 56532 Morzg) der Jahre 2020 bis Rumpfsjahr 2025
- ❖ Herstellungskosten für Massivbauten, Heimo Kranewitter, 7. überarbeitete Auflage (Herstellungskosten 2016), unter Berücksichtigung des zuletzt bekannt gegebenen Baupreisindex
- ❖ Herstellungskosten von Massivbauten des Jahres 2024, Heft „Der Sachverständige“
- ❖ Erhebungen von Neuerstellungskosten durch die Mitglieder der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2024
- ❖ Langjährige Erfahrung des gefertigten Sachverständigen auf dem Gebiet der Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Stadt und Land Salzburg
- ❖ Fachliteratur:
  - Johannes Stabentheiner: „Das Liegenschaftsbewertungsgesetz“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Sonderausgabe Nr. 78
  - Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
  - Ross- Brachmann- Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag Hannover, 28. Auflage
  - Rössler/Langer/Simon: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", Luchterhand Verlag, 8. Auflage
  - Kleiber/ Fischer/ Schroter: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Köln 2010

Theo Gerardy/ Rainer Möckel, „Praxis der Grundstücksbewertung“, Verlag Moderne Industrie, 2. Auflage  
Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger: „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“, Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 4. Auflage  
Wilfried Mannek: „Profi- Handbuch Wertermittlung von Immobilien“, Walhalla Verlag  
Sven Bienert/ Margret Funk (Herausgeber): „Immobilienbewertung Österreich“, Edition ÖVI, Immobilienakademie, Wien 2014  
Krammer/ Schiller/ Schmidt/ Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, Handbuch für die Praxis, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung Wien 2012  
Heimo Kranewitter (Hrsg.): „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, diverse Hefte bis 03/2025  
Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Herausgeber): „Sachverständige“ alle Ausgaben  
Fachverband der Österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder): „Österreichische Immobilien Zeitung“ (ÖIZ), alle Ausgaben  
Bernhard Engelbrecht, „Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immobilienbewertung“, Physiker Verlag

#### Vollständigkeitserklärung/Haftungsausschluss:

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

Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des Gutachtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen. Die Erhebung der Grundlagen und Unterlagen wurde am 07.04.2025 abgeschlossen.

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

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

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

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

## 5 Befund

### Grundbuchsdaten

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 56532 Morzg EINLAGEZAHL 1852  
 BEZIRKSGERICHT Salzburg  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 7810/2024  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
42/21	GST-Fläche	1193	
	Bauf.(10)	255	
	Gärten(10)	938	Schiffmangasse 19

Legende:  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 8562/2008 RECHT auf Unterlassung der Errichtung von anderen als in Punkt II der Vereinbarung von 2008-07-14 angeführten Dachgaupen und/oder zusätzlichen Fensteröffnungen oder Fensterflächen auf der nördlichen Seite des Daches des Hauses Naumanngasse 34A, 5020 Salzburg für EZ 1852  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 3 ANTEIL: 1/1  
 [REDACTED] ADR: Schiffmang. 19, 5020 Salzburg  
 a 10156/2003 Schenkungsvertrag 2002-06-13 Eigentumsrecht  
 b gelöscht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 4 a 7394/2022 Pfandbestellungsurkunde 2019-08-02  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 602.000,--  
 für Oberbank AG (FN 79063w)  
 5 a 7810/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 216.179,55 (darin enth Nebenforderung EUR 269,89) samt 6 % Z aus EUR 215.909,66 ab 09.08.2024 und aus EUR 269,89 ab 09.08.2024, Kosten EUR 7.286,60 samt 4 % Z ab 22.08.2024, Antragskosten EUR 714,-- für Oberbank AG (FN 79063w) (5 E 3760/24g)  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 24.02.2025 07:46:49

### Lage

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft, ein sanierungsbedürftiges, Anfang der 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts, errichtetes Wohnhaus samt in den 70er Jahren westseitig errichteten Büroanbau, westseitig errichteter Einzelgarage und aus dem Ursprungerrichtungsjahr stammenden PKW- bzw. Motorradabstellflächen im Osten der Liegenschaft, befindet sich südseitig angrenzend an den Verlauf der Schiffmangasse im Stadtteil Josefiaw der Stadt Salzburg, westseitig der Neumanngasse, nordseitig der

Egger-Lienz-Gasse bzw. östlich der Alpenstraße B150 gelegen. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus größeren Wohnhäusern.

Sowohl Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes als auch Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in noch zumutbarer Fußgehentfernung.

Das Zentrum der historischen Altstadt Salzburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.600 m Luftlinie nordwestlich der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft gelegen. Der Autobahnanschluss Salzburg Süd der A 10 Tauernautobahn ist in einer Entfernung von ca. 4.900 m Luftlinie südwestlich gelegen.

Zur genaueren Lage siehe auch nachstehenden Stadtplanausschnitt:



Quelle: Google maps

Ansicht aus Richtung Süden:



Quelle: Google maps

### **Aufschließung und Anschlüsse**

Die Zufahrt zur schätzungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über die Schiffmannsgasse und somit über eine öffentliche Straße. Die weitere Zufahrt bzw. der Zugang sodann über Eigengrund.

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

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



Quelle: Salzburg Netz GmbH

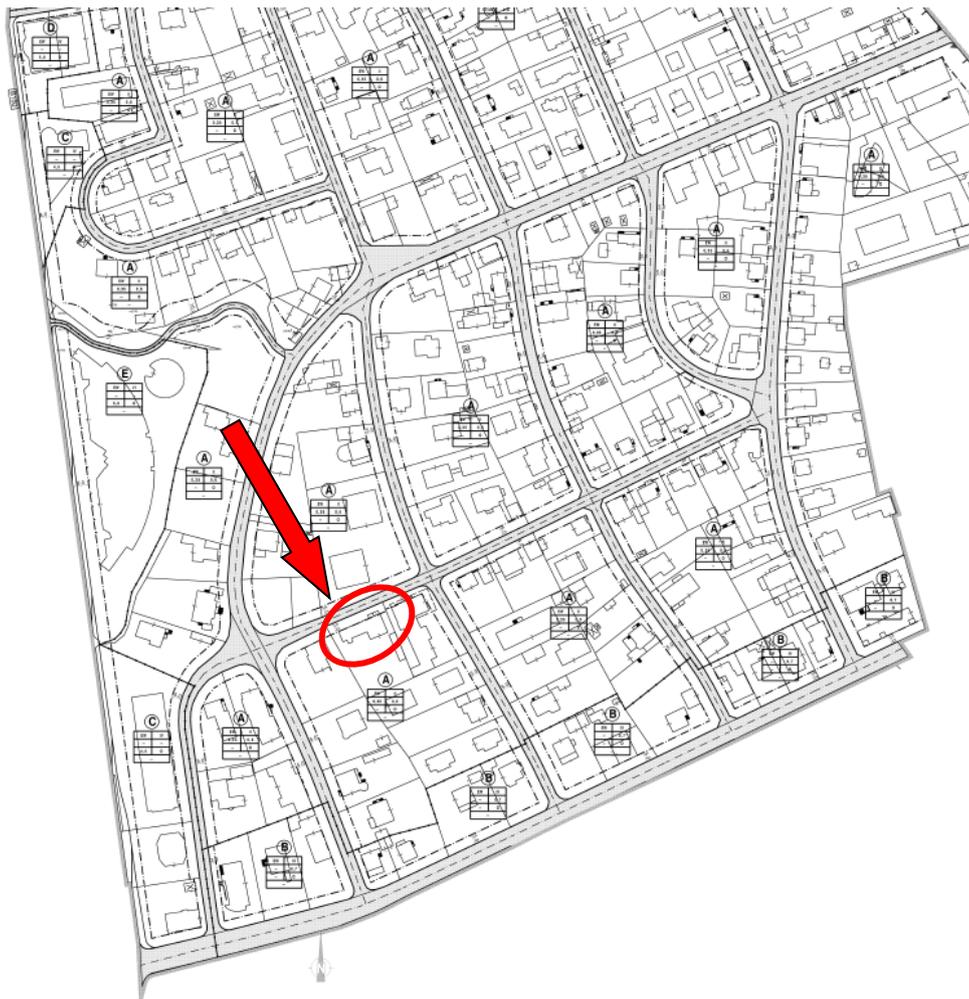
### Größe, Nutzung, Grundstückswidmung

Die in EZ 1852 Grundbuch 56532 Morzq vorgetragene Grundstücksparzelle 42/21 hat ein grundbücherlich ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 1.193 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksparzelle ist trapezförmig ausformt, eben und im nördlichen Bereich mit einem sanierungsbedürftigen Wohngebäude, hier wiederum im Osten, Anfang der 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts, bebaut worden. In den Anfängen der 70er Jahre wurde an den Bestand des Wohnhauses westseitig ein Bürogebäude errichtet und selbiges 1985 aufgestockt. Dieses Bürogebäude ist unterkellert. Darüber hinaus wurde westseitig anschließend an dieses Bürogebäude eine Garage im Jahr 1998 errichtet. An der Ostseite sind eine Motorradgarage sowie ein weiterer Anbau zwischen den Anfang 50er Jahren bis den Mitte 60er Jahren errichtet worden. Die aktuelle Flächenwidmung lautet zum

Bewertungstichtag auf Bauland/erweitertes Wohngebiet. Im Fall der fiktiven Bebauung ist von einer GFZ (Geschossflächenzahl) 0,6 auszugehen mit der möglichen Errichtung eines Gebäudes mit 2 Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Eine offene Bauweise ist gefordert. Die Baufluchtlinie wurde straßenseitig und somit nordseitig mit 5 m zur Straßengrundgrenze festgelegt. Darüber hinaus befindet sich ein Teilstück der schätzungsgegenständlichen Parzelle im Norden im Gefährdungsbereich eines 300-jährigen Hochwassers. Laut SAGIS-Messung handelt es sich um 145 m<sup>2</sup> der Grundstücksparzelle im Norden bzw. um 25 m<sup>2</sup> im Westen. Diesbezüglich wird auf eine exakte Geometervermessung verwiesen. Die Maßnahmen erfolgten lediglich über ein SAGIS-Orthofoto durch die Kanzlei des Sachverständigen.

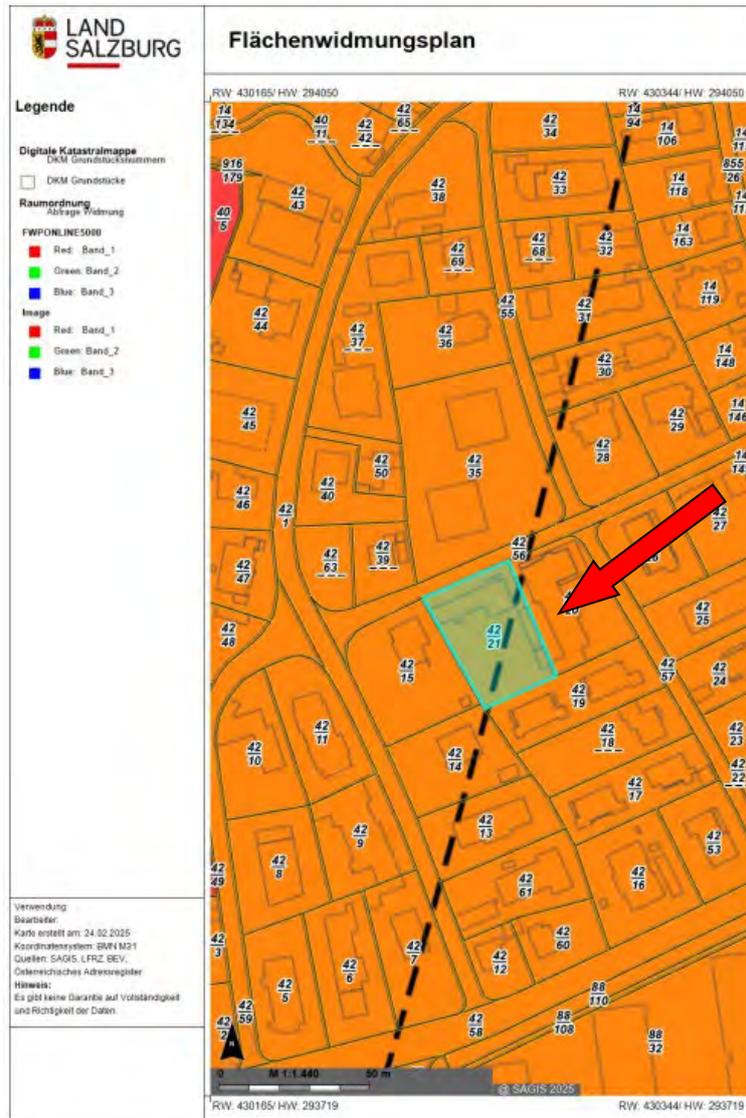
Darüber hinaus ist die schätzungsgegenständliche Grundstücksparzelle nicht aktuell vermessen und auch nicht in den Grenzkataster eingetragen, so dass das grundbücherlich ersichtlich gemachte Gesamtausmaß unrichtig sein könnte bzw. der Verlauf der Grundstücksgrenzen strittig sein könnte.

Auf den nachstehend eingefügten Ausschnitt aus dem Bebauungsplan der Grundstufe Josefiaw 41 A2 mit Wirksamkeitsbeginn 01.01.1994 wird an dieser Stelle verwiesen:



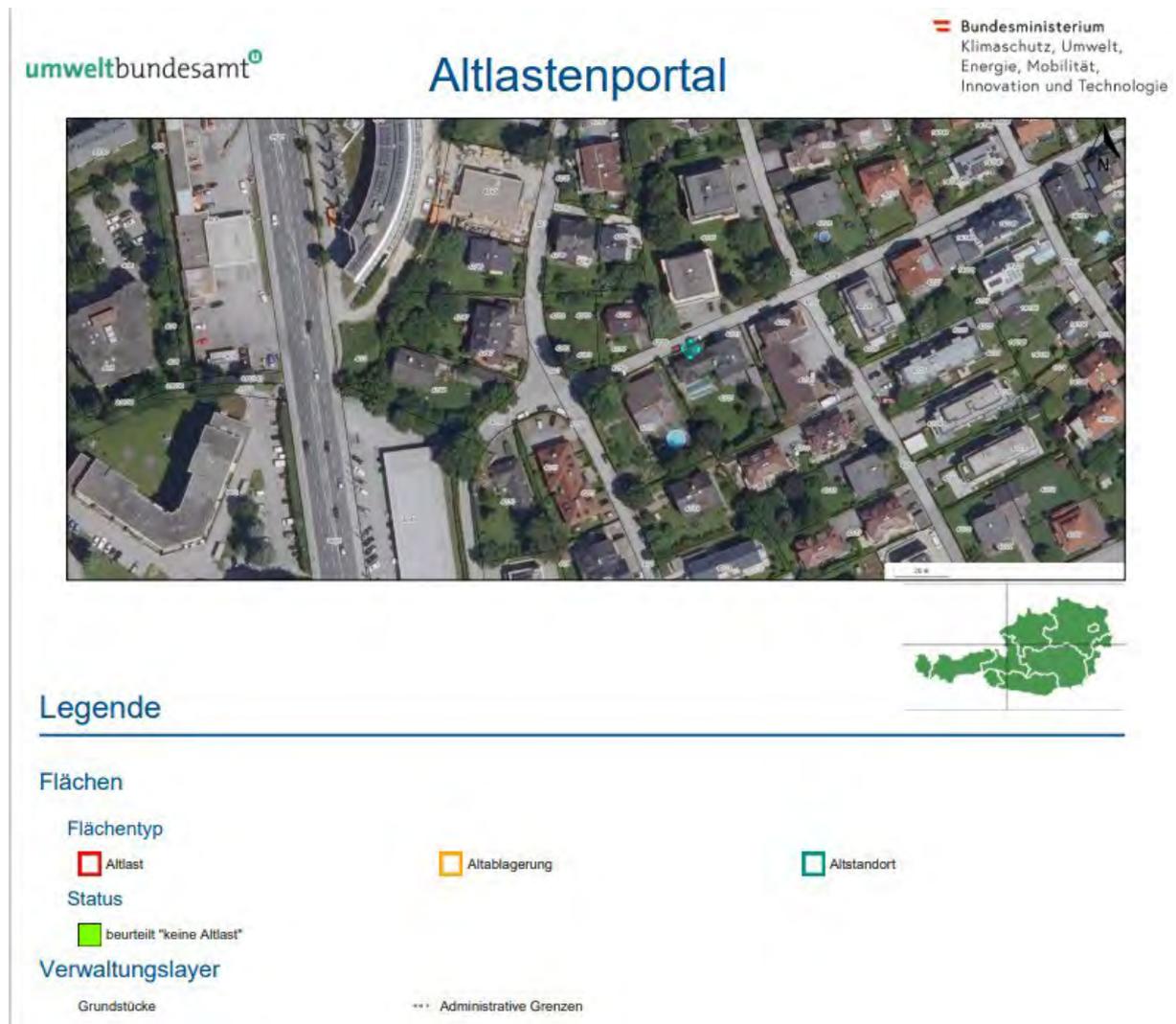
Quelle: Magistrat Salzburg

Auf den nachstehend eingefügten Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, wird verwiesen:



Quelle: Land Salzburg

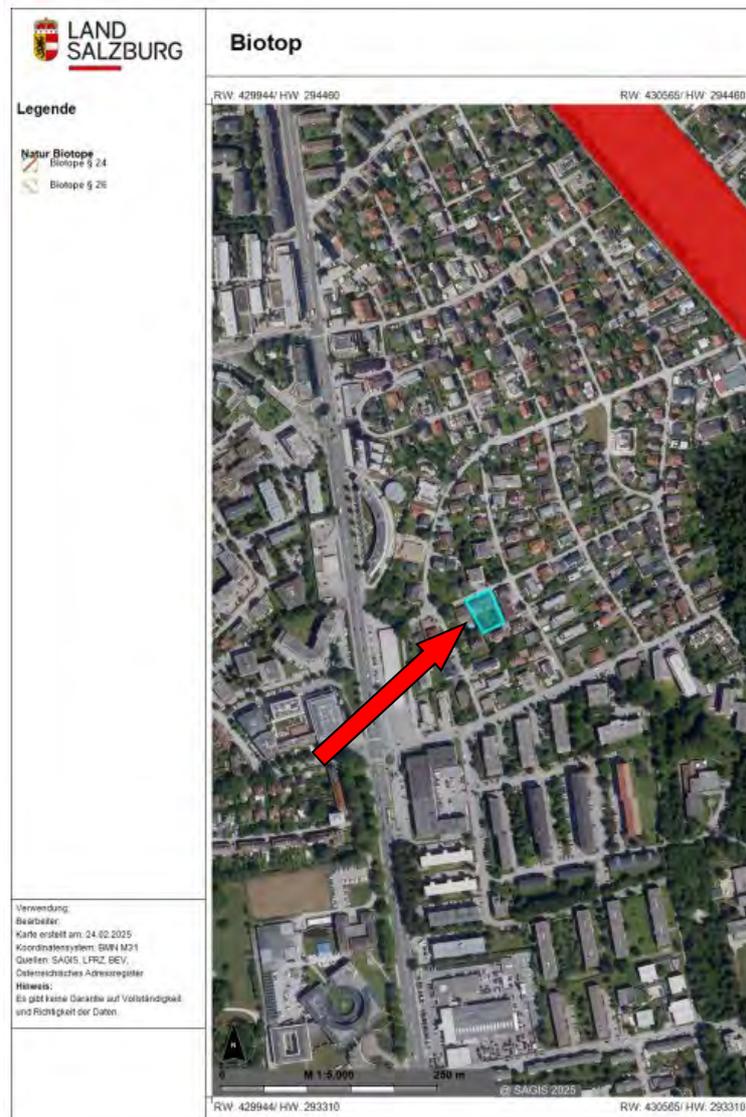
## Altlastenportal



Quelle: Umweltbundesamt

Festzuhalten ist, dass bewertungsgegenständliches Grundstück gemäß den Feststellungen des Umweltbundesamtes nicht als Altlastenstandort ausgewiesen ist. Veränderungen sind jedoch möglich, die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

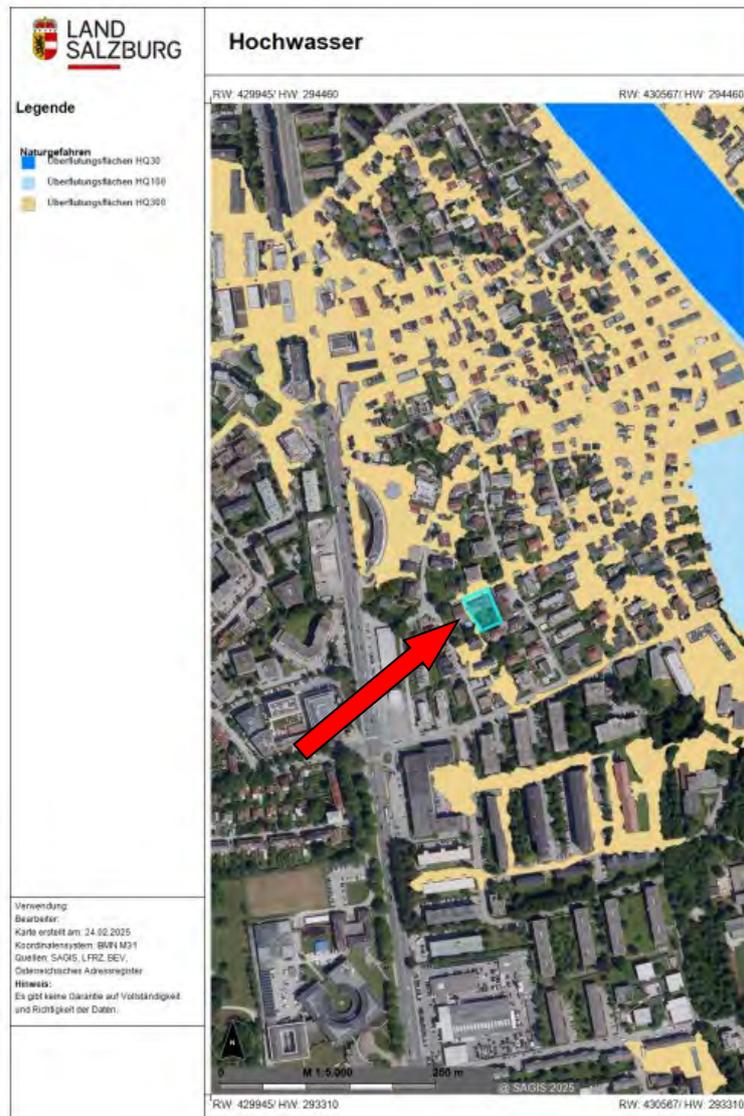
## Biotopkataster



Quelle: Land Salzburg

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

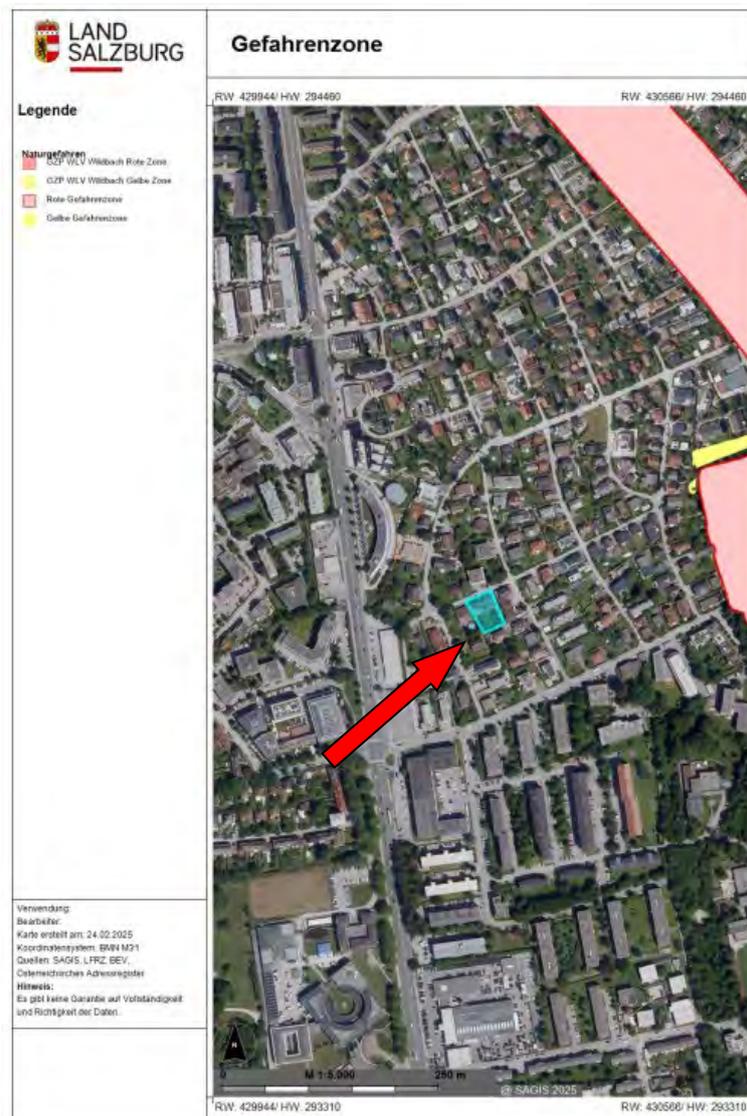
## Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)



Quelle: Land Salzburg

Schätzungsgegenständliche Grundstückspartelle ist an der Nordseite und an der Westseite teilweise an der Anschlaglinie eines 100-jährigen Hochwassers gelegen. Veränderungen der als Gefahrenbereiche ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme bezogen.

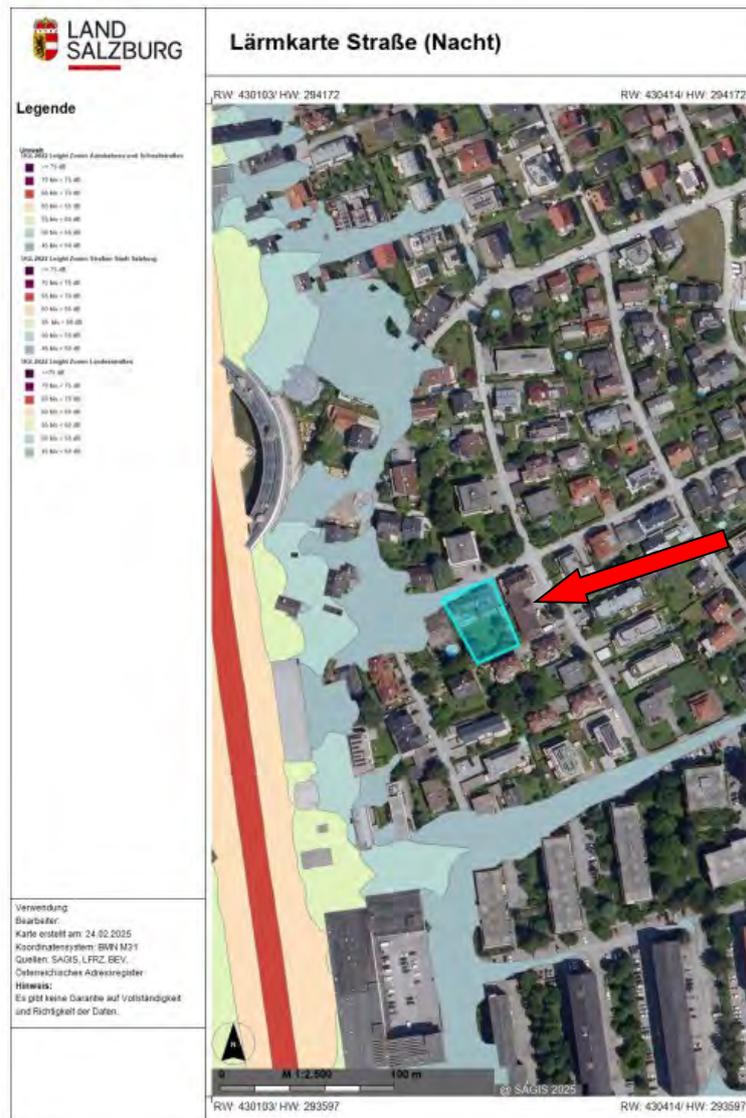
## Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung



Quelle: Land Salzburg

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

## Lärmkarte Straßenverkehr (Nacht)



Quelle: Land Salzburg

Schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist von Verkehrslärm während der Nachtstunden im Ausmaß von 45 – 50 dB beeinflusst.

## Befundaufnahme/ Beschreibung

Bei schätzungsgegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit einem westseitig angebauten Bürotrakt, in weiterer Folge einer angebauten Einzelgarage bzw. vorgesetzt dem Einfamilienwohnhaus ein Carport, bzw. an der Ostseite sodann eine Einzel- bzw. Motorradgarage.

Die Grundstücksparzelle auf welcher später zu beschreibende Bauwerksteile errichtet sind grenzt mit der Nordseite aus Sicht der Parzelle an die Schiffmanngasse an. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Wohn-Geschäftshäusern, zumeist 2-geschossig, teilweise auch 3-geschossig. Hinsichtlich der Verkehrslage kann die nahe Umgebung als beruhigte Zone bezeichnet werden. Der ostseitige Freigrundbereich weist von der Schiffmanngasse aus ein doppelflügeliges Metalltor auf, ist in weiterer Folge sodann mit Betonsteinen gepflastert. Gegenüber der Ostseite mit einem aus dem Ursprungsjahr stammenden Sockel mit Betonsäulen und einem teils **schadhaften** Maschendrahtzaun eingefriedet. Hier entlang dieses Zufahrtsweges befindet sich eine alte, laut der verpflichtenden Partei nicht mehr in Betrieb befindliche Kläranlage, welche als Überlauf für den Regenwassersammler ausgebildet ist.

Über eine doppelflügelige Holztüre mit schmiedeeisernem Beschlag, außen **abgewittert** ist sodann eine

### **Einzelgarage**

aufgeschlossen; Zufahrtshöhe vage geschätzt 1,85 Meter; Estrichboden mit flüssigkeitsabweisendem Anstrich, **Rissbildungen**; im Wesentliche im Zustand des Ursprungsjahres vorzufinden; die Wände sind grob verputzt; das Dach ist eine Pultdachkonstruktion mit Blechdeckung; weiters ist Richtung Westen ein 3-teiliges Holzverbundfenster, Einfachverglasung, doppelflügelig, außen Schmiedeeisen vergittert (aus dem Ursprungsjahr) ausgeführt; festzuhalten ist das Teile der Innenwände in der Garage ab 1,85 Meter geschätzt, bis zu den Dachsparren unverputzt sind; mechanische Entlüftung; auch ist eine Zwischenwand entfernt worden, dahinter befindlich ein Fahrradraum mit einem Zugang, westseitig ebenso Holzkonstruktion.

Die Befundaufnahme wird nun im Bereich des südseitigen Freigrundes fortgesetzt, hier kommt die westseitige Außenfassade des Garagenkörpers zum Vorschein. Diese weist einen Sockel auf, im Übrigen einen Rieselputz, dieser ist gelb, in weiterer Folge sodann moosgrün gefärbelt. Im Anschluss sind 2 Zugangstüren, ebenso Holzkonstruktion mit schmiedeeisernem Beschlag eingebaut, von hier gelangt man in einen

### **Hobbyraum bzw. Werkstatt**

Estrichboden; die Wände sind grob verputzt; die Decke ist eine Fermacelldecke; weiters im Anschluss ist wiederum ein Fenster, Holzverbundkonstruktion, doppelte Einfachverglasung; außen **stark abgewittert**; mit schmiedeeiserner Vergitterung ausgebildet;

Sodann im Anschluss ist neuerlich eine Zugangstüre, Holzkonstruktion aus dem Ursprungerrichtungsjahr zu einem

**Abstellraum (Motorradraum)** ausgebildet; Estrichboden; die Wände sind verputzt, geweißt; die Decke wiederum Fermacellplatten, geweißt; hier abweichend Lichttaster in etwa Stand 2000er Jahre.

Weiters im Anschluss ist angefügt ein

**Motorrad Carport** An 2 Seiten Massivwand mit Rieselputz; an 2 Seiten Holzkonstruktion die in den 90er Jahren erweitert wurde.

Der verbleibende Freigrundbereich ist als gepflegte Wiesenfläche ausgebildet. Richtung Süden hin, sind hohe blickdichte Thujenhecken ausgeführt, weiterhin westseitig ebenso einzelner Obstbaumbestand (Zwetschke, Kirsche, Apfel). Sodann ist an der Südseite dem Wohnhaus vorgelagert eine Terrasse mit Natursteinplatten und 3 Stufen Niveauunterschied zum Freigrundbereich ausgeführt, geringfügige **Setzungen**. Im Bereich der Westseite ist südlich des Anbaus ein **Outdoor-Pool** vorgelagert, Alubecken in den Ausmaßen 4 x 8 x 1,5 Meter, umfasst von Betonsteinen bzw. Waschbetonplatten, darüber hinaus Poolabdeckung, Aluminiumrahmen mit Plexiglasbahnen. Laut Angaben von der verpflichtenden Partei in etwa vor ca. 30 Jahren errichtet.

Sodann wird die Befundaufnahme fortgesetzt an der Südseite des Wohnhauses:

Dieses Wohnhaus ist Anfang der 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtet worden, ist nicht unterkellert und weist 2 Wohngeschosse auf und ist mit einem ausgebauten Dachgeschoss aufgeführt. Die Außenfassade ist verputzt und weiß gefärbelt. Im Obergeschoss verläuft über die gesamte Gebäudebreite, sich Richtung Westen sodann fortsetzend ein Balkon, wobei die Kragplatte und die Brüstungen in Holzkonstruktionen hergestellt sind und **leicht abgewittert** erscheinen. Die Außenwand ist an der Südseite zwischen Giebel und Traufenbereich holzverschalt, sämtliche Fenster sind teilweise Holzkonstruktionen mit doppelter Einfachverglasung. Aus dem Ursprungerrichtungsjahr, teilweise auch erneuert in Kunststoff oder Holzkonstruktionen. Das Dach ist eine Satteldachkonstruktion mit Eternitschindeln, weiters ist über Dach eine Blitzschutzanlage geführt, Schneerechen, Richtung Westen verläuft eine Gaube auch diese ist in Eternit verkleidet und weist ein Pultdach auf. Darüber hinaus führt über Dach eine terrestrische Antenne, sowie eine Parabolantenne. Im Bereich der Bauwerksachsen zwischen Wohnhaus und Zubau verläuft ein 2 - 3 zügiger Kamin, dieser ist verputzt, weist **Rissbildungen** auf und weist eine Kaminkopfabdeckung auf.

Das Richtung Westen angebaute Büro weist eine grün gefälbelte Außenfassade auf, die Fenster sind Holzkonstruktionen, thermoverglast, außen schmiedeeisern vergittert. Das Dach ist eine Walmkonstruktion mit Eternitschindeldeckung. Südseitig ist im letzten Bauwerksdrittel, Richtung Westen gesehen, vorgesetzt ein Stiegenhaus errichtet mit insgesamt 3 Fenster je Geschoss und ebenso mit einer Walmkonstruktion mit Eternitschindel eingedeckt. Darüber hinaus erfolgt die Entwässerung teils über Kupferrinnen. Im Bereich der südwestseitigen Gebäudekante ist ein Außenabgang in das Kellergeschoss und Stiegenhaus ausgebildet.

Weiters links davon ist eine

**Einzelgarage** ausgeführt; diese weist ein Rollsektionaltor, Kunststoff, braun gefärbelt auf; mechanische Entlüftung; Bodenplatte

Beton, Kunststoffrolltor Richtung Norden und somit straßenseitig ausgebildet, sowie ein seitliches Zugangstor; weiterhin Spülbecken (die Zuleitung fehlt); Starkstromanschluss; an der Westseite sind im Anschluss an die Garagentüre 2 Schächte (Betonschächte) ausgebildet, einerseits Fäkalienschacht andererseits ein Sickerschacht für das Schwimmbecken; weiters ist vor dem Schwimmbad bzw. Pool ein Revisionsschacht für die Poolleitungen hergestellt.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Büroanbau:

Hier bei dem westseitigen Zugang im Süden, über eine Massivholztüre, weiters geschwungener Türgriff, 4 Stufen Niveaunterschied, Brüstung betoniert, Zugangsbereich überdeckt, gelangt man sodann in das

**Stiegenhaus**

Die Aufschließung in die einzelnen Geschosse erfolgt über Massivtreppen, Tritt- und Sichtflächen Steinzeug; Geländer schmiedeeiserne Konstruktion; die Wände sind verputzt, geweißt, das Farbmateriale ist **leicht abgenutzt bzw. blättert** im Bereich der Wand-Deckenische **leicht ab**;

Von hier gelangt man in den

**Keller**

Bodenbelag, grüner „flüssigkeitsabweisender“ Anstrich; die Wände sind gefärbelt, das Farbmateriale ist **leicht abgenutzt**.

Im Anschluss gelangt man zu einem

**Zwischenraum**

Bodenbelag analog; die Zugangstüre ist eine Holzkonstruktion, furniert mit Glasfüllung und geschwungenen Messingbeschlag; weiters hier Rippenheizkörper im Standard des Ursprungserrichtungsjahres; die Wände sind geweißt; die Decke Schalungsbeton; Leitungsführung Aufputz.

Von hier aus nach rechts weg gelangt man in einen

**Kellerraum (Durchgangsraum)**

Bodenbelag Fliesen (Klinker rot); die Wände sind rau verputzt, geweißt, das Farbmateriale ist **abgenutzt**; die Decke Schalungsbeton, geweißt; 2 Kellerfenster vergittert.

Weiters im Anschluss gelangt man über eine T-30 Türe in den

**Heizraum**

Dieser weist eine kleine öldichte Wanne auf, mit flüssigkeitsabweisendem Anstrich; darüber hinaus hier an rechter Hand eingebaut die Pooltechnik aus 1972; in weiterer Folge ein Kessel Baujahr (vermutet) 1972 mit aufgesetzten Ölbrenner; darüber hinaus ist eine (laut Angaben der verpflichtenden Partei) **inaktive Dosieranlage** für die Pooltechnik installiert; neuwertiges Ausdehnungsgefäß, Elko Flex.

Über eine T-30 Halbtüre aufgeschlossen der

**Tankraum**

10.000 Liter Stahltank; Boden und Wände hüfthoch mit flüssigkeitsabweisendem Anstrich ausgeführt.

Weiters im Anschluss zurück wiederum vom Vorraum gelangt man in einen kleinen **Sozialraum** Bodenbelag Fliesenmosaik, grün; die Wände sind im Bereich eines Kitchenetteneinbaus verflies, weiß/blau/gelb, im Standard der 70er Jahre; wertneutral; der Kitchenette gegenüber, Heizkörper Standard Ende 70er Jahre; Tyrolia Flachwarmwasserboiler vermutetes Fassungsvermögen 120 Liter; weiters wiederum ein vergittertes Kellerfenster, Kleinformat.

Sodann hier weiterhin aufgeschlossen eine **Dusche** 3 Seiten an eine Massivwand gestellt; Fliesen rosa, Duschtasse Blech weiß beschichtet, Drehregler warm/kalt mit Brausegarnitur.

Von hieraus weiterhin aufgeschlossen eine **2-3 Personen Sauna** mit Silkman Steuerung, Einbau 1972 bis dato funktions-tüchtig laut Angaben der verpflichtenden Partei.

Weiters im Anschluss gegen den Uhrzeigersinn gelangt man in einen L-förmig konfigurierten

**Raum** Bodenbelag gefärbelt mit flüssigkeitsabweisendem Anstrich grün; die Wände sind an 2 Seiten verflies weiß/grau, marmoriert; Hebeanlage für Dusche und Bürowaschbecken (neuwertig).

Weiters ist von hieraus zugänglich ein Leerraum, und zwar handelt es sich hier um den alten Kellerabgang der seitenverkehrt seiner Zeit errichtet war. Vom Stiegenabgang nach rechts weg sind Lagerflächen bzw. Regaleinbauten vorhanden.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Erdgeschoss des Büroanbaues:

Vom Stiegenaufgang nach rechts weg gelangt man zu den Büroflächen im Erdgeschoss, die Zugangstüre ist ein furniertes Holztürblatt mit geschwungenen Messingbeschlag in Metallzarge, grau gefärbelt.

Beschrieben wird der

**Windfang** Bodenbelag PVC; die Wände und Decke sind geweißt; hier ist auch der nordseitige ausgerichtete Hauptzugang ausgebildet; mit einem Seitenteil mit Starrverglasung; Oberlichte Starrverglasung mit schmiedeeiserner Vergitterung.

Im Zugangsbereich an rechter Hand Heizkörper, hier abweichend Standard 2010; die Wände und Decke sind geweißt.

Nach rechts weg über ein Holztürblatt (**abgenutzt**) mit geschwungenen Messingbeschlag in Metallzarge, letztere grau gefärbelt, gelangt man in das

**Zimmer 1** Dieses weist ein über nahezu die gesamte Raumbreite verlaufendes doppelflügeliges Fenster, Holzkonstruktion, thermoverglast auf; Fensterbank Steinzeug; über die gesamte Breite Heizkörper, Standard 70er Jahre; die Wände sind verputzt, geweißt, das Farbmateriale ist **leicht abgenutzt**; weiterhin sind 2 Oberlichtfenster, Kunststoffkonstruktion, 3-fach verglast Richtung Westen und Süden ausgerichtet.

Weiters vom Flur stirnseitig gelangt man zu einem

#### **WC**

Im Wesentlichen im Zustand des Ursprungerrichtungsjahres; dunkelblaues Fliesenmosaik; die Wände sind hüft-hoch verflies, weiß/grau; darüber sind die Wände und Decke geweißt; Stand-WC Keramik weiß mit Kunststoff-Aufputzspülkasten; Handwaschtisch Standard 70er Jahre mit Warm-Kaltwasseranschluss; Etagere, Spiegel; Flachheizkörper Standard 70er Jahre; Lichttaster und Zeitschaltuhr für Lüfter.

Vom Windfang sodann nach links weg gelangt man zum

#### **Zimmer 2**

Durchgangszimmer; im Wesentlichen analog ausgeführt; Bodenbelag PVC-Boden; 2 Holzfenster, thermoverglast aus dem Ursprungerrichtungsjahr sind Richtung Süden ausgebildet; Fensterbank Steinzeug; Heizkörper Standard 80er Jahre; Zugangsbereich nach rechts weg, wertneutraler Einbaukasten über die ganze Raumbreite und Höhe verlaufend.

Sodann im Anschluss

#### **Zimmer 3**

Durchgangszimmer (klein) hier bildet die ostseitige Wand den Abschluss zwischen Neubau und Altbau (Wohnhaus); PVC-Bodenbelag; Wände geweißt; wiederum Fenster südseitig Holzkonstruktion, thermoverglast; Fensterbank Steinzeug; Rippenheizkörper; teilweise **fehlen** hier die Abdeckungen der Lichttaster; darüber hinaus sind wiederum im Bereich der Südseite, 3 3-türige Kästen mit Oberbau (wertneutral) eingebaut; vorgesetzt verlaufen die Kaminzüge.

Die Befundaufnahme wird nun wieder fortgesetzt über das Stiegenhaus:

Im Bereich des Podestes des EG zum OG ist ein Fenster Richtung Süden ausgebildet, Holzkonstruktion. Die Zugangstüre ist wiederum ein Holztürblatt mit geschwungenen Messingtürgriff in Metallzarge.

Von hieraus gelangt man in den

#### **Vorraum**

L-förmige Raumkonfiguration; Bodenbelag PVC, neuwertig; die Wände und Decke sind geweißt; der PVC ist geklebt.

Hier nach links weg

#### **Bürraum 1**

Ein doppelflügeliges asymmetrisches, Fenster wie erschöpfend beschrieben, nach Süden orientiert; Fensterbank Kunstmarmor; Flachheizkörper, Standard 70er Jahre; weiterhin sind wieder 2 Fenster, Halbformat Richtung Westen und Süden ausgebildet, Holzkonstruktion, thermoverglast, Standard ca. 80er Jahre; Fensterbänke Kunstmarmor; festzuhalten ist, im Bereich der Westseite sind **Wandschäden** auf Höhe ca. 1 Meter über FOK vorhanden.

Sodann im Anschluss nach rechts gelangt man zu einem kleinen

**Kabinett (Besprechungsraum)**

Gegenüberliegend eine

**Sanitäreinheit**

Boden analog; Wände und Decke geweißt; Fenster Nordseite, Ausführung wie erschöpfend beschrieben.

Bodenbelag, kleinformatige Klinkerverfliesung im Standard der 80er Jahre, beige/braun; die Wände sind schulterhoch verflies, gelblich; darüber sind die Wände und Decke geweißt, das Farbmateriale ist **abgenutzt, teilweise Rissbildungen**, mechanische Entlüftung; Stand-WC, Keramik weiß aus dem Ursprungerrichtungsjahr mit Kunststoff-Aufputzspülkasten; Handwaschtisch, Keramik weiß mit Kaltwasseranschluss; Flachheizkörper; Fenster Holzkonstruktionen, thermoverglast, Halbformat, Richtung Süden; schmiedeeiserne Vergitterung.

Weiters im Anschluss gelangt man zu

**Raum 3**

Im Wesentlichen wieder analog ausgeführt, Hinsicht Boden; die Wände und Decke sind verputzt, geweißt, das Farbmateriale ist in einem guten Zustand; doppelflügeliges asymmetrisches Fenster; Heizkörper; Fensterbänke wie erschöpfend beschrieben.

Sodann im Anschluss

**Bürraum 4**

Über eine Metalltüre (Brandschutztüre) ist sodann der Altbestand bzw. das Wohnhaus aufgeschlossen; dieser Raum weist einen PVC-Bodenbelag auf; die Wände und Decken sind geweißt und über nahezu die gesamte Raumbreite ist ein großes Panoramafenster eingebaut, Holzkonstruktion, thermoverglast; im Übrigen zwischen Boden und Wandliche Kabelkanäle; die Heizkörper sind aus dem Ursprungerrichtungsjahr.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Dachgeschoss:

Im Podestbereich wiederum Fenster. Über eine T-30 Türe aufgeschlossen der

**Rohdachboden**

Estrichdecke; Untersicht Holzschalung (Kaltdach); gesamte Dachuntersicht augenscheinlich im guten Zustand, keine Feuchtigkeitsbildung feststellbar.

**Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Wohnhaus, im Erdgeschoss, und zwar im Bereich der Südseite:**

Nach Osten ausgerichtet die Zugangstüre, Holzkonstruktion mit Glasfüllung und schmiedeeiserner Vergitterung und schmiedeeisernen Knauf. Im Übrigen ist dieser Zugang überdeckt und 2 Stufen über Bodenniveau gelegen. Vor dem Hauptzugang sind weiterhin 2 Fenster, schmiedeeisern vergittert und ist dieser Vorplatzbereich ebenso mit Betonpflastern ausgeführt. Südseitig ist über ein Innenteil der Gebäudebreite, ein Erker bzw. im Obergeschoss einen Balkon ausbildet. Im Anschluss daran bis zur Grundstücksgrenze ist ein überdeckter Stellplatz in Metallkonstruktion mit Glasfüllungen ausgebildet.

Von dieser Hauptzugangstüre gelangt man in den

### **Windfang**

Der Bodenbelag ist ein Klinkerfliesenbelag; die Wände und Decke sind geweißt; sowohl Richtung Norden als auch Richtung Westen sind 2 Holzverbundfenster mit Einfachverglasung ausgebildet, dazwischen schmiedeeiserne Vergitterung; darüber hinaus Frostschutz Wächter.

In weiterer Folge ist eine massive Zugangstüre mit Isolierverglasung und schmiedeeisernen Beschlag in aufgedoppelter Holzarge ausgeführt.

Von hieraus gelangt man in den

### **Vorraum**

bzw. das Stiegenhaus, welcher L-förmig konfiguriert ist; der Bodenbelag ist ein roter geschwungener Klinker; im Zugangsbereich an linker Hand Rippenheizkörper; weiters ist hier ein Fenster halbformt Richtung Norden ausgebildet; die Aufschließung in das Obergeschoss erfolgt über eine Holzterrasse. Tritt- und Sichtflächen sind mit Textilbelag verkleidet; die Wände und Decke sind verputzt, das Farbmaterial ist **leicht abgenutzt**.

Nach links weg gelangt man, vorbei an einer (wertneutralen) Garderobe mit Messinghacken, dahinter tapeziert und einen doppelflügeligen Oberbaukasten in ein

### **WC**

welches im Zustand des Ursprungerrichtungsjahres vorzufinden ist; Bodenbelag Fliesenmosaik in Standard der 50er Jahre, weiß/grau/schwarz; die Wände sind nachträglich hüfthoch verflies, hellblau; darüber sind die Wände und Decke geweißt, das Farbmaterial ist **abgenutzt**; Stand-WC mit Kunststoff-Aufputzspülkasten; Handwaschtisch, Keramik weiß aus dem Ursprungerrichtungsjahr, **verkalkt** mit Kaltwasseranschluss (Drehregler) Etagere; Entlüftung, Fenster Halbformat, Holzkonstruktion, doppelt mit Einfachverglasung bzw. milchiger Verglasung Richtung Osten.

Weiters unterhalb des Stiegenaufganges über ein Holztürblatt, weißer Schleiflack mit Glasfüllung gelangt man zu einer

### **Küche**

Diese präsentiert sich etwa im Standard der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts, es handelt sich um furnierte Spanplattenkorpusse mit weißen Schleiflackfronten oder Holzfronten; im Hinblick auf Einbaujahr als wertneutral zu qualifizieren, wenn auch im guten Zustand; darüber hinaus Miele Geschirrspüler, nicht dekorfähig, vermutetes Baualter 20 Jahre sowie ein alter AEG E-Herd, 4-Platten E-Herd mit Backrohr, wertneutral; Dunstabzug Miele in Kupfer; Flachheizkörper; weiters festzuhalten ist, dass hier von der Küche aus aufgeschlossen die Stiegenuntersicht mit 2 Stufen Niveauunterschied Tiefe führt und verläuft hier auch die Hauptwasseranschlussleitung (für das Wohnhaus).

Zurück wiederum vom Stiegenhaus gerade aus gelangt man in einen

### **Wohnraum**

Dieser weist 2 doppelflügelige Ausgänge zur vorgelagerten Terrasse auf; im Übrigen vorgesetzt Holzwindbalken,

diese sind **abgewittert**; weiters ist ein Fenster ostseitig, Holzverbundkonstruktion mit doppelter Einfachverglasung Richtung Osten ausgebildet, sowie ein 3-teiliges Holzverbundfenster, außen Schmiedeeisen vergittert Richtung Westen; Bodenbelag Holzbretterboden; die Wände sind geweißt; zwischen den beiden Räumen ist eine Rundbogenmauerwerksöffnung ausgebildet; festzuhalten ist, dass die Verrohrung der Elektroleitungen erneuert wurde, es handelt sich um Stegleitungen vormals, teilweise fehlen jedoch die Steckdosen bzw. Lichttaster; im Bereich der westseitigen Raumhälfte ist ein **Kachelofen** ausgeführt und zwar mit einem massiven Sockel, dieser ist glatt verputzt und geweißt, die Umrahmung ist Steinzeug und weiterhin einer grünen Verkachelung, wiederum mit einem Sockel und Aufbau, Einbau ca. vor 40 Jahren laut Angaben der verpflichteten Partei.

Sodann Richtung Norden gelangt man in ein

#### **Durchgangszimmer**

Hier ist eine Verbindungstüre, zum westseitigen Büroanbau ausgeführt; einerseits eine Holztüre, weißer Schleiflack mit geschwungenen Messingbeschlag; vorgesetzt wiederum ein Metalltüre; darüber hinaus ist ein Regaleinbau im Bereich der westseitigen Wand ausgebildet welches zugleich früher als Fenster vor dem Zubau diente; nordseitig ist ein 3-teiliges Holzfenster mit Einfachverglasung, doppelt, außen schmiedeeisern vergittert ausgeführt; die Wände sind verputzt und geweißt ebenso die Decken, **Haarrisbildungen**; darüber hinaus ist der Befüllungsteil des zuvor beschriebenen im Wohnzimmer befindlichen Kachelofen in diesem Raum eingebaut, auch hier sind um die Befüllungstüre grüne Verkachelung in etwa 1 1/2 Reihen auf ca. Schulterhöhe hochgeführt.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Obergeschoss:

Vom Stiegenaufgang nach links weg gelangt man zu einer

#### **Sanitäreinheit**

Die sich im Wesentlichen im Zustand des Ursprungerrichtungsjahres befindet; der Bodenbelag ist Fliesenmosaik, weiß/grau/schwarz; die Wände sind im typischen Stil der 50iger/60iger Jahre schulterhoch verflies, mintfarben; darüber sind die Wände und Decke geweißt; Keramik Handwaschtisch, **massiv verschmutzt und verkalkt**, mit Drehregler warm/kalt; Waschmaschinenanschluss; Badewanne, Blech weiß beschichtet, **verkalkt** mit Einhandhebelmischer warm/kalt und Brausegarnitur; sowie ein Boiler, vermutliches Fassungsvermögen 180 Liter, **funktionsuntüchtig** gemäß Angaben der verpflichteten Partei; Stand-WC mit Kunststoff-Aufputzspülkasten; mittig Bodengully.

Weiters vom Stiegenaufgang geradeaus gelangt man zu einem

### **Schlafzimmer 1**

Im Zugangsbereich ist festzustellen, dass der Bodenaufbau beim Begehen **schwingt**; Bodenbelag, Parkettpaneel; die Wände und Decke sind verputzt und geweißt; weiters ist hier ein doppelflügeliger Ausgang zum vorgelagerten südseitigen Balkon ausgebildet; Holzkonstruktion mit Thermoverglasung aus dem Ursprungsjahr; die beiden vorgesetzten Windläden sind massiv **abgewittert**; der vorgelagerte Balkon weist, wie bereits zuvor im Befund erwähnt, eine Holzkragplatte und Brüstungen in Holzkonstruktion auf; auch diese Holzteile sind **abgewittert**; weiterhin ist ein Fenster Richtung Osten ausgebildet, wiederum doppelflügelig mit Einfachverglasung, außen schmiedeeisern vergittert; Fenster, Holzbank; darunter Heizkörper hier abweichend im Standard in etwa 70er/80er Jahre; geringfügig ist im Bereich der ostseitigen Wand eine **Rissbildung** festzustellen.

Sodann im Anschluss gelangt man wiederum zu einem

### **Wohnraum 2**

Bodenbelag, Parket; die Wände und Decke sind Raufaser geweißt; im Deckenbereich **Haarrissbildung**; weiterhin ist hier südseitig ein Fenster und wiederum ein 3-teiliges Fenster westseitig ausgeführt; Fensterbänke Holzbänke, weißer Schleiflack; vorgesetzt Rippenheizkörper, Standard 80er Jahre; die nordseitige Wand weist raummittig eine größere **Rissbildung** auf; die Zugangstüre (Holzkonstruktion, weißer Schleiflack) ist Richtung Stiegenhaus aufgedoppelt (gedämmt); auch **Haarrissbildungen** im Bereich der ostseitigen Wand sind festzustellen.

Weiters im Anschluss

### **Zimmer 3**

Fenster nordseitig, hier abweichend Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, doppelflügelig; Bodenbelag, Textilbelag, im Bereich der Bewegungsflächen **abgenützt**; Wände und Decke Raufaser, geweißt, **Farbmaterial abgenützt, Rissbildungen**.

Sodann im Anschluss gelangt man zum

### **Zimmer 4**

(Kabinettgröße); Bodenbelag Textilbelag, **knarzt** beim Begehen; Fenster ostseitig 3-teilig, Ausführung wie erschöpfend beschrieben; weiterhin Wände und Decke verputzt und geweißt, Farbmaterial **abgenutzt, leichte Rissbildung**; Lichttaster abweichend hier Standard 80er Jahre; die Zugangstüre ist ein Holztürblatt, weißer Schleiflack mit geschwungenen Messingbeschlag in Holzzarge.

**Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Dachgeschoss (diesbezüglich wird auf ein mündlich abgeschlossenes Mietverhältnis seit Februar 2016 durch die verpflichtende Partei hingewiesen):**

Die Aufgangstreppe ist eine Holztreppe, Tritt- und Sichtflächen Textilbeläge. Vom Stiegenaufgang nach links weg, Bodenbelag Kork; die Wände sind bis zur Decke

verflies weiß/rosa marmoriert; die Decke ist eine Kassettendecke, isoliert mit integrierten Spots; Eckbadewanne, Kunststoff weiß beschichtet; Stand-WC mit Kunststoff-Aufputzspülkasten; Handwaschtisch, Blech weiß beschichtet, **verkalkt** mit Warm-Kaltwasseranschluss; Heizkörper Standard 90er Jahre; zusätzlich Heizlüfter; Fenster Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, vergittert, Blick Richtung Osten.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im

#### **Wohnraum**

Teilmansarde; Bodenbelag Korkboden; die Wände sind Raufaser geweißt, ebenso die Decke; weiters ist hier ein Fenster Richtung Süden ausgebildet, doppelflügelig, außen Schmiedeeisen vergittert, sowie ein 3-teiliges Fenster ostseitig; darunter Heizkörper Standard 90er Jahre.

Sodann im Anschluss ist hier eine Küche eingebaut, Massivwand. Weiterhin über eine Zwischenwand, Rundbogenöffnung ist eine

#### **Kitchenette**

aufgeschlossen; Bodenbelag PVC im Fliesenlook; die Kitchenette ist L-förmig konfiguriert; es handelt sich um Massivkorpuse, und zwar:

im Unterbau ein 45 cm Neff Geschirrspüler, dekorfähig; weiterhin ein Neff Backrohr sowie ein 4-Platten E-Herd mit Ceranfeld; eingebaute Mikrowelle; ein Nirostabecken mit Tropftasse; sowie 2 doppelflügelige Oberbaukästen; Holzdecke mit integrierten Messingspots; ausziehbarer Dunstabzug; dekorfähiger Kühlschrank mit 3 Stern Gefrierfach; sowie einen Eckunterbaukasten mit einer 3-teiligen Faltdüre.

Im Anschluss gelangt man zu einem

#### **Schlafzimmer**

Bodenbelag Kork; Wände und Decke (Mansarde und Gaube), geweißt, Farbmaterial im guten Zustand; 3-teiliges Fenster im Gaupenbereich westseitig; darunter Heizkörper Standard 90er Jahre.

Weiters vom Stiegenaufgang nach rechts weg, ist ein

#### **Lagerraum**

vorhanden; ca.1,5 m<sup>2</sup> laut Angaben der verpflichteten Partei; diese Räumlichkeit kann nicht besichtigt werden.

Sodann nach rechts weg ist ein

#### **Dachbodenzimmer**

ausgebildet; Bodenbelag Textilbelag; niedrige Raumhöhe; die Wände und Decke sind verputzt und geweißt; ein Fenster ist Richtung Norden ausgebildet; wiederum außen Schmiedeeisen vergittert.

Von hier aus auch aufgeschlossen über eine Holztüre der

#### **Dachboden**

PVC-Bodenbelag; Dachuntersicht augenscheinlich im guten Zustand und trocken; hier verläuft der Kaminzug; die Dachuntersicht ist isoliert; auch teilweise auf den Estrich verlegt PVC oder Textilbelag.

Festzuhalten ist, dass im Stiegenaufgang, Vorraumbereich ein Deckel zu einem Spitzboden führt, auf eine Befundaufnahme wird verzichtet ob der Sorge von Schmutzaustritten seitens der verpflichtenden Partei.

Wie bereits zuvor im Befund erwähnt, erfolgt die Beheizung der schätzungsgegenständlichen Bauwerksteile (gemeint Büro- und Wohnhaus) durch eine Ölzentralheizungsanlage.

### Zum Baukonsens:

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

02.04.1952	Ansuchen			Bauansuchen, Neubau eines Einfamilienhauses
21.05.1952	Verhandlungsschrift	Magistrat Salzburg	VI/4-2480/52	Wohnhausneubau, Baukommission
17.07.1952	Bescheid	Magistrat Salzburg	VI/BD-2480/52	Wohnhausneubau, Baubewilligung
14.12.1953	Verhandlungsschrift und Bescheid	Magistrat Salzburg	VI/4-7208/53	Wohnhausneubau, Teilkollaudierung
02.02.1954	Zeugnis	Magistrat Salzburg	VI/4-7208/54	Fertigstellungszeugnis Erdgeschossräumlichkeiten
07.02.1961	Bericht	Baupolizeiamt Salzburg		Revisionsbericht bzgl. der Überprüfung der Senkgrube und der Dachgeschosswohnung
20.02.1961	Bescheid	Magistrat Salzburg	VI/1-10246/60	unbefugt errichtetes hölzernes Werkstattobjekt beim Haus Schiffmann-gasse 19, Demolierungsauftrag
21.02.1961	Verhandlungsschrift	Magistrat Salzburg	I/2-bg/1961	Ansuchen um Genehmigung der Betriebsanlage für eine Zementenwarenerzeugung in Salzburg
12.06.1961	Bescheid	Magistrat Salzburg	I/2-bg/1961	Genehmigung Betriebsanlage
22.06.1961	Bescheid	Magistrat Salzburg	VI/1-10246/60	nichtbewilligter Ausbau des Dachgeschosses
15.03.1962	Ansuchen			Bauansuchen, Garage mit Wirtschaftsräumen
29.11.1963	Verhandlungsschrift	Magistrat Salzburg	VI/4-2749/62	Ansuchen um 1) nachträgliche Genehmigung der Änderung der Situierung der Garage 2) Baubewilligung für die Dachgeschossräume, 3) Kollaudierung des 1. Stockes und der Dachgeschossräume

06.07.1964	Bescheid	Amt der Salzburger Landesregierung	I-1483/2-1964	Bauerleichterung für die Dachgeschossstiege
25.08.1964	Bescheid	Magistrat Salzburg	I/A-45/5-1964	Abwasserbeseitigung (Versickerung) auf Teilstück aus GP. 42/21
16.09.1964	Verhandlungsschrift	Magistrat Salzburg	VI/1-3118/63	Abteilung eines weiteren Bauplatzes auf Parzelle 42/21, Parzellierungsänderung
15.10.1964	Bescheid	Magistrat Salzburg	VI/1-2749/62	1) nachträgliche Bewilligung der Situierungsänderung einer bewilligten Garage 2) Baubewilligung für den Ausbau der Dachgeschossräume im Haus Schiffmangasse 19
19.09.1971	Bescheid	Magistrat Salzburg	I/1-1251/3-71	Abwasserbeseitigung (Versickerung) auf Gst. 42/21
29.03.1972	Zeugnis	Magistrat Salzburg	V/2-BBa-3814/71 V/2-3796/70	Fertigstellungszeugnis für 1) Anbau an das bestehende Wohnhaus, Kollaudierung 2) Ölfeuerungsanlage, nachträgliche Baubewilligung und Kollaudierung
29.03.1972	Bescheid	Magistrat Salzburg	V/2-.-3796-70	Heizöllagerung, wasserrechtliche Bewilligung
29.03.1972	Verhandlungsschrift und Bescheid	Magistrat Salzburg	V/2-BBa-3814/71 V/2-3796/70	1) Anbau an das bestehende Wohnhaus, Kollaudierung 2) Ölfeuerungsanlage, nachträgliche Baubewilligung und Kollaudierung
15.03.1981	Ansuchen			Baubewilligungsansuchen, Aufstockung eines bestehenden ebenerdigen Wohnhausbaues
24.06.1981	Verhandlungsschrift und Bescheid	Magistrat Salzburg	V/2-4445/81 V/2-4446/81	Aufstockung des Wohnhauses a) Ausnahme gem. § 25 (8) BGG. B) Baubewilligung
21.02.1985	Verhandlungsschrift und Bescheid	Magistrat Salzburg	V/2-4451/81	Aufstockung des Wohnhausanbaues Kollaudierung
13.08.1991	Antrag			Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 25 (8) BGG, Anhebung des Dachstuhles

10.03.1992	Verhandlungsschrift	Magistrat Salzburg	a) 5/02/76137/91/4 b) 5/02/56817/91/16	a) Ausnahmegenehmigung gem. § 25 Abs. 8 BGG (hinsichtlich einer Abstandsunterschreitung zu Gst. 42/15) b) Baubewilligung
01.06.1992	Ansuchen			Baubewilligungsansuchen, nachträgliche Genehmigung einer Garagenverlängerung, erbaut ca. 1964 oder früher
15.10.1992	Verhandlungsschrift und Bescheid	Magistrat Salzburg	5/02/68901/92/11	nachträgliche Baubewilligung für den Garagenanbau (Bestand)
05.07.1995	Bescheid	Magistrat Salzburg	05/02/68901/92/12	Kollaudierung, Garagenanbau
27.08.1996	Stellungnahme			Rückziehung des Bauansuchens zur Anhebung des Dachgeschosses
13.10.1997	Ansuchen			Bauansuchen, Zubau einer PKW-Kleingarage
05.03.1998	Verhandlungsschrift und Bescheid	Magistrat Salzburg	05/02/62734/97/7	Garagenneubau, Baubewilligung
25.10.1999	Bescheid	Magistrat Salzburg	01/07/71181/91/48	Abwasserbeseitigung (Versickerung), Erlöschen der wasserrechtlichen Bewilligung
02.10.2000	Ansuchen			Baubewilligungsansuchen, Zubau zum bestehenden Garagengebäude (überdeckter Einstellplatz für Motorräder)
09.02.2001	Verhandlungsschrift und Bescheid	Magistrat Salzburg	5/02/47192/2000/14	Baubewilligung, Flugdachzubau für Motorräder
26.03.2001	Anzeige			Bauvollendungsanzeige, Pultdach Garage
29.03.2001	Bescheid	Magistrat Salzburg	a) 5/02/47192/2000/19 b) 5/02/62734/1997/12	a) Flugdachzubau für Motorräder b) Garagenneubau Kollaudierung

### Bestandsverhältnisse und Sonstiges

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages (und somit zur Befundaufnahme) ist das Wohnhaus weitgehendst unbewohnt. Im Dachgeschoss ist eine Fläche von ca. 29,95 m<sup>2</sup> laut Angaben der verpflichteten Partei an Herrn Martin Caba, geb. 05.04.1970, vermietet. Laut Angaben der verpflichteten Partei war Mietbeginn der 04.02.2016. Aktuell werden € 385,00 pro Monat Bruttomietzins geleistet.

## Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand des schätzungsgegenständlichen Bauwerksteile kann unter Berücksichtigung der einzelnen Ursprungserrichtungsjahre als lediglich **durchschnittlich bis eher nur mässig** im Erhaltungszustand, soweit es das Bürogebäude betrifft, bezeichnet werden. Das Anfang der 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtete Wohnhaus ist als **sanierungsbedürftig** zu qualifizieren, ebenso auch die an der Ostseite errichteten Nebengebäude (Garage und Motorradgarage). Die an der Westseite errichtete Garage kann im Zustand als **durchschnittlich** bezeichnet werden.

An rückgestauten Instandsetzungsbedarf sind, sofern von der Alterswertabminderung nicht ohnedies umfasst, eine notwendige Wand- und Deckenmalerei festzustellen, eine Fertigstellung der Elektroverkabelung im Erdgeschoss des Wohnhauses, eine Sanierung der Sanitäreinrichtung und eine Sanierung des WC im Wohnhaus Obergeschoss.

Zusammenfassend ist somit den einzelnen Bauwerksteilen unbeschadet der ursprünglichen Errichtungsjahre ein Zustand zu unterstellen der Bauwerken gleichkommt das Wohnhaus betreffend errichtet Anfang der 70er Jahre, den Büroanbau betreffend errichtet Mitte der 80er Jahre, den Garagen und Infrastrukturgebäuden an der Ostseite errichtet Mitte der 60er Jahre und der westseitigen Garage entsprechend dem Baubewilligungsjahr 1998. Im Detail wird auf die vorangegangene Befundaufnahme verwiesen, sofern durch bloßen Ortsaugenschein in der Kürze der Befundaufnahme Mängel festgestellt werden konnten.

## Ermittlung der Nutzflächen

### ***Nutzflächen***

*Verwendete Unterlagen:* Der Baubewilligung zugrunde liegende Geschossplanausschnitte.  
Naturmaße wurden nicht genommen, daher sind Abweichungen möglich.

### **ZUSAMMENFASSUNG BEWERTUNGSFÄHIGER NUTZFLÄCHEN:**

	<i>gerundet</i>
Wohnhaus Erdgeschoss	78,64 m <sup>2</sup>
Wohnhaus Obergeschoss	79,68 m <sup>2</sup>
Wohnhaus Dachgeschoss	29,95 m <sup>2</sup>
Büroanbau Kellergeschoss	56,58 m <sup>2</sup>
Büroanbau Erdgeschoss	57,18 m <sup>2</sup>
Büroanbau Obergeschoss	58,20 m <sup>2</sup>
Garage Ost samt Motorradgarage und Anbau (Anbau 18,90 m <sup>2</sup> )	37,87 m <sup>2</sup>
Garage West	20,00 m <sup>2</sup>

## 6 Bewertung

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

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

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

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

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

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

Vom gef. SV wurde im Zuge der Gutachtenserstattung der Biotopkataster abgefragt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass durch die zuständige Behörde laufend „Evaluierungen“ der Biotopflächen vorgenommen werden und somit der Grenzverlauf bzw. die Größe einzelner Biotopflächen gegenüber den aktuellen Aufzeichnungen abweichen können, da sich Biotopflächen in der Natur ständig vergrößern aber auch verkleinern können oder die zuständige Behörde neue Erkenntnisse erlangt. Sollte nach Erstattung des Gutachtens festgestellt werden, dass sich geschützte allenfalls Flächen verändert haben, ist unter Umständen eine Korrektur des ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich. Als weiterer Hinweis ist an dieser Stelle festzuhalten, dass auch Grundstückspartellen mit Baulandwidmung von ausgewiesenen Biotopflächen umfasst sein können.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die bewertungsgegenständlichen Bauwerksteile sind unbeschadet des Umstandes, dass an das Wohnhaus ein Bürogebäude angebaut wurde, nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen ausschließlich das **Sachwertverfahren** anzuwenden, wobei die Ermittlung des anteiligen gebundenen Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren erfolgt. Das Ertragswertverfahren kommt zwar bei der Bewertung von Büroflächen grundsätzlich eine vordergründige Rolle zu, aufgrund des vorgefundenen Zustandes der Büroflächen ist jedoch in Kenntnis der Marktteilnehmer des gefertigten Sachverständigen, auch in seiner Eigenschaft als Immobilienmakler, davon auszugehen, dass eine nachhaltige Ertragserzielung nur bei entsprechender Sanierung dieser Büroflächen möglich ist und somit zu einem rechnerischen Fehlergebnis führen würde, so dass die Wahl des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Altersabminderung bzw. dem rückgestauten Instandsetzungsbedarf als das geeignetste Verfahren, meiner Sachverständigenerfahrung nach, geeignet ist.

<sup>1</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz

## Sachwert

### Anteiliger Bauzeitwert

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

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

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

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt unter analoger Anwendung der publizierten Herstellungskosten von Massivbauten für das Jahr 2016 (Heimo Kranewitter, 7. überarbeitete Auflage) unter Berücksichtigung des zuletzt bekannt gegebenen Baupreisindex sowie auf Basis der publizierten Neuherstellungskosten aus dem Heft „Der Sachverständige“ des Jahres 2024 und auf Basis der Erhebungen der Neuherstellungskosten durch die Mitglieder der Gerichtssachverständigen für Salzburg und Oberösterreich im Frühjahr 2024, jeweils unter Berücksichtigung des zuletzt bekanntgegebenen Baupreisindex.

Aufgrund des anlässlich der Befundaufnahme festgestellten Qualitäts- und Ausstattungsstandards, erachte ich für die Flächen im Wohnhaus aufgrund der einfachen Ausführung an fiktiven Herstellungskosten € 4.000,00/m<sup>2</sup> als angemessen, für das Bürogebäude € 3.500,00/m<sup>2</sup>, für die Garagenbauten an der Ostenseite 30 % der Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses, für den Garagenanbau an der Westseite 40 % der Herstellungskosten. In diesen Kostenansätzen sind die Herstellung der Außenflächen und Außenanlagen bereits berücksichtigt. Die Herstellung des Outdoorpools sowie des überdeckten Fahrradstellplatzes wird mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

Dies ergibt somit:

1. Wohnhaus:

**Erdgeschoss**

ca. 78,64 m<sup>2</sup> x € 4.000,00 = € 314.560,00

**Obergeschoss**

ca. 79,68 m<sup>2</sup> x € 4.000,00 = € 318.720,00

**Dachgeschoss**

ca. 29,95 m<sup>2</sup> x (€ 4.000,00 x 85 %\*) € 3.400,00 = € 101.830,00

**Zwischensumme**

€ **735.110,00**

\* 15 % Abzug für Mansarde

Unbeschadet der Baubewilligung Anfang der 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts ist schätzungsgegenständlichem Bauwerksteil ein Zustand zu unterstellen, der Häusern gleichkommt, die Anfang der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtet wurden. Unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtages ergibt sich somit eine technische Restnutzungsdauer von 25 Jahren, unterstellt man Massivbauten in der vorhandenen Bau- und Ausstattungsqualität eine durchschnittliche Gesamtlebensdauer von 80 Jahren. Die Abschreibung beträgt somit bei linearer Alterswertabminderung – 69 %.

Dies ergibt somit:

abzgl. 69 % € - 507.225,90

**Zwischensumme**

€ **227.884,10**

abzüglich rückgestauter Instandsetzungsbedarf, sofern von der vorangegangenen Alterswertabminderung nicht ohnedies umfasst:

- diverse Wand- und Deckenmalereien
- Sanierung Sanitäreinheit
- Fertigstellung Elektrotechnik EG
- Reserve

pauschal geschätzt \* - 10 % € 205.095,69

**Bauzeitwert Wohnhaus gerundet**

€ **205.000,00**

\* Hinweis:

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

## 2. Büroanbau

**Kellergeschoss**ca. 56,58 m<sup>2</sup> x (€ 3.500,00 x 40 %) € 1.400,00 = € 79.212,00**Erdgeschoss**57,18 m<sup>2</sup> x € 3.500,00 = € 200.130,00**Obergeschoss**58,20 m<sup>2</sup> x € 3.500,00 = € 203.700,00**Zwischensumme** € **483.042,00**

Unter Berücksichtigung eines Zustandes, vergleichbar mit Bürogebäuden errichtet Mitte der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts, ergibt sich zum Bewertungsstichtag eine technische Restnutzungsdauer von 40 Jahren, unterstellt man, wie bereits zuvor erwähnt, Massivbauten in der vorhandenen Bau- und Ausstattungsqualität eine durchschnittliche Gesamtlebensdauer von 80 Jahren. Die Abschreibung beträgt somit bei linearer Alterswertabminderung – 50 %.

abzgl. 50 % € - 241.521,00

**Zwischensumme** € **241.521,00**

abzüglich rückgestauter Instandsetzungsbedarf, sofern von der vorangegangenen Alterswertabminderung nicht ohnedies umfasst:

- diverse Wand- und Deckenmalerei

pauschal geschätzt \* - 5 % € 229.444,95

**Bauzeitwert Büroanbau West gerundet** € **229.000,00**\* Hinweis:

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

## 3. Garage/Anbau ostseitig

37,87 m<sup>2</sup> zuzüglich Anbau 18,90 m<sup>2</sup> =56,77 m<sup>2</sup> x (€ 4.000,00 x 30 %) € 1.200,00 = € 68.124,00

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bau- und Ausstattungszustandes anlässlich der Befundaufnahme ist ein Zustand zu unterstellen, der Garagengebäuden gleichkommt, die Mitte der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtet wurden. Bei einer durchschnittlichen Gesamtlebensdauer von 80 Jahren ergibt sich eine technische Restnutzungsdauer von 20 Jahren. Die Abschreibung beträgt somit linear – 75 %.

abzgl. 75 % € 51.093,00

**Zwischensumme** € **17.031,00****Bauzeitwert Garage/Motorradgarage/Anbau ostseitig, gerundet** € **17.000,00**

## 4. Garage West

20 m<sup>2</sup> x (€ 4.000,00 x 40 %) € 1.600,00 = € 32.000,00

Baubewilligung 1998, somit zum Bewertungsstichtag erbaut, davon 27 Jahren die technische Restnutzungsdauer beträgt 53 Jahre. Die Abschreibung beträgt somit linear – 34 %.

abzgl. 34 %	€	10.880,00
<b>Zwischensumme</b>	€	<b>21.120,00</b>
<b>Bauzeitwert Garage West, gerundet</b>	€	<b>21.000,00</b>

Bauzeitwert aller Gebäudeteile:

Wohnhaus	€	205.000,00
Büroanbau	€	229.000,00
Bauzeitwert Garage Ost, Motorradgarage und Anbau	€	17.000,00
Bauzeitwert Garage West	€	21.000,00
<b>Bauzeitwert aller Gebäudeteile</b>	€	<b>472.000,00</b>

**Anteiliger Bodenwert**

Erhebungen aus den in den Grundlagen und Unterlagen angeführten Quellen haben ergeben, dass für Baugrundstücke (zu Wohnbauzwecken) in der KG 56532 Morzg, sofern vergleichbare Lagen (Hinweis: die Katastralgemeinde Morzg erstreckt sich vom Stadtteil Morzg über teilweise Nonntal bis zur Herrnau und Josefiaw) zwischen € 1.289,83/m<sup>2</sup> im Minimum bis € 2.209,49/m<sup>2</sup> im Maximum erzielt haben, wobei letzterer Vergleichswert in der Alexander-Moissi-Straße gelegen ist und wiederverwendbare Gebäudeteile aufgewiesen hat. Im Durchschnitt wurden € 1.765,67 in gleicher oder vergleichbarer Lage an Baulandpreis erzielt.

Nachstehende Erhebungen ergeben folgendes Bild:

KG	EZ	Grdst. Nr.	Fläche/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Transakt.-Datum	Indexiert
56532	1961	753/9 754/11	528,00 m <sup>2</sup>	1 467,80 €/m <sup>2</sup>	08/2020	1 859,70 €/m <sup>2</sup>
56532	1208	756/10 760/5	1222,00 m <sup>2</sup>	2 209,49 €/m <sup>2</sup>	12/2023	2 277,98 €/m <sup>2</sup>
56532	1140	42/2	1059,00 m <sup>2</sup>	1 545,96 €/m <sup>2</sup>	12/2023	1 593,88 €/m <sup>2</sup>
56532	1402	42/49 80/7	3172,00 m <sup>2</sup>	1 289,83 €/m <sup>2</sup>	01/2024	1 331,10 €/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Transaktionszeitpunkte und somit um Korrektur der Marktschwankungen sowie einem Abgleich der Grundstücksgröße als auch einer Korrektur der Lage, der fiktiven Bebauungsmöglichkeit und der

tatsächlichen Bebauung gegenüber den verglichenen Grundstückspartellen erachte ich aufgrund meiner Markterfahrung für die schätzungsgegenständliche Parzelle ob der Lage, der Grundstücksgröße und der fiktiven Bebauungsmöglichkeit (GFZ 0,6) € 1.600,00/m<sup>2</sup> als angemessen, so dass sich bei einem grundbücherlich ersichtlich gemachten Gesamtausmaß von 1.193 m<sup>2</sup> nachstehender Bodenwertanteil ergibt:

1.193 m <sup>2</sup> x € 1.600,00 =	€	1.908.800,00
<b>gebundener Bodenwert</b>	€	<b>1.909.000,00</b>

### Summe Sachwert

anteiliger Bauzeitwert	€	472.000,00
Anteiliger Bodenwert	€	1.909.000,00
<b>Sachwert</b>	€	<b>2.381.000,00</b>

### Marktanpassung

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

Der ermittelte Rechenwert entspricht nach meiner Markterfahrung nicht den aktuellen Marktverhältnissen zum Bewertungsstichtag und wird gemäß § 7 LBG mit einem erhöhten Abschlag von 9 % angepasst und sodann gerundet auf volle Hundert als Verkehrswert ausgewiesen. Diesen Abschlag begründe ich in der Höhe von 3 % ob des kündigungsgeschützten Mietverhältnisses im Dachgeschoss, in Höhe von 2 % für den Unbill der Organisation notwendiger Instandsetzungsarbeiten und in Höhe von 4 % ob der eingeschränkten Marktfähigkeit aufgrund der unterschiedlichen Nutzungskategorien (sanierungsbedürftiges Wohnhaus bzw. nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Büroflächen) und der damit verbundenen Marktnachfrage andererseits, somit gerundet 9 %.

Somit:

Sachwert € 2.381.000,00 – 9 % Marktanpassungsabschlag	€	2.166.710,00
<b>Verkehrswert gerundet</b>	€	<b>2.166.700,00</b>

### Zubehör

Überdeckter Fahrradabstellplatz	€	1.000,00
Sauna samt Saunaofen	€	150,00
Kachelofen	€	2.500,00
Outdoorpool	€	3.000,00
Kitchenette samt E-Geräte	€	250,00
<b>Zubehör gesamt</b>	€	<b>6.900,00</b>

## Hinweis

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

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

Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

## 7 Gutachten

**Der Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 1852, Grundbuch 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg, Gst. Nr. 42/21;

**Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit angebautem Bürogebäude sowie Nebengebäuden wie Einzelgarage, Garage und Motorradgarage samt überdeckten Fahrradstellplatz und Outdoorpool** in 5020 Salzburg, Schiffmanngasse 19, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **2.166.700,00**

(in Worten: **Euro zweimillioneneinhundertsechszigtausendsiebenhundert**)

Der **Wert des Zubehörs**, überdeckter Fahrradabstellplatz, Sauna samt Saunaofen, Kachelofen, Kitchenette im Dachgeschoss des Wohnhauses und Outdoorpool beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **6.900,00**

(in Worten: **Euro sechstausendneuhundert**)

Der allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



2025-04-28

KommR Christian Schnellinger

### 7 Beilagenaufstellung

- ⇒ TZ 8562/2008 (A2-LNR. 1a)
- ⇒ Bescheid Baubewilligung Wohnhaus, 17.07.1952
- ⇒ Bescheid nachträgliche Bewilligung Garage und Ausbau Dachgeschossräume im Wohnhaus vom 15.10.1964
- ⇒ Verhandlungsschrift und Bescheid vom 29.03.1972 (Errichtung Bürogebäudeanbau)
- ⇒ Verhandlungsschrift und Bescheid vom 24.06.1981, Aufstockung Bürogebäude
- ⇒ Verhandlungsschrift und Bescheid, nachträgliche Baubewilligung für Garagenanbau ostseitig vom 15.10.1992
- ⇒ Verhandlungsschrift und Bescheid, Garagenneubau West, vom 05.03.1998
- ⇒ Geschossplanausschnitte
- ⇒ Fotodokumentation

## VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

- 1) **Sabine Denk**, geb. am 28.01.1972, Naumannngasse 34a/2B, 5020 Salzburg
- 2) **Mag. Roland Chlibowycz**, geb. am 8.2.1965, Naumannngasse 34a/2C, 5020 Salzburg  
unter Beitritt von
- 3) **Mag. Ingeborg Haller**, geb. 14.5.1962, Naumannngasse 34/1C, 5020 Salzburg
- 4) **Manfred Walcher**, geb. 17.2.1957, Naumannngasse 34/1B, 5020 Salzburg
- 5) **Evelin Walcher**, geb. 13.1.1961, Naumannngasse 34/1B, 5020 Salzburg
- 6) **Dr. Barbara Schmid** (grundbücherlich Dr. Barbara Bereuter), geb. 2.3.1967, Naumannngasse 34/1A, 5020 Salzburg
- 7) **Karin Hofbauer-Sevcik** (grundbücherlich Karin Sevcik), geb. 22.3.1970, Naumannngasse 34A/2D, 5020 Salzburg  
(die Parteien 1) bis 7) gemeinsam im Folgenden kurz „Wohnungseigentümer“)  
einerseits und
- 8) **Dr. Andreas Ceconi**, geb. am 08.07.1963, Schiffmannngasse 19, 5020 Salzburg  
(im Folgenden kurz „Dr. Ceconi“)  
andererseits

wie folgt:

### I. Präambel

Die Wohnungseigentümer sind gemeinsam Eigentümer sämtlicher Anteile der Liegenschaft EZ 1774, Grundbuch 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg. Frau Sabine Denk ist hierbei Eigentümerin von 166/1282 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 2 B samt Balkon, Pkw-Frestellplatz 6 und Kellerabteil (B-LNR 6), Herr Mag. Roland Chlibowycz ist Eigentümer von 166/1282 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 2 C samt Balkon, Pkw-Frestellplatz 7 und Kellerabteil (B-LNR 7) der Liegenschaft EZ 1774, Grundbuch 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg. Herr Dr. Andreas Ceconi ist alleiniger Eigentümer (1/1 Anteile) der Liegenschaft 1852, Grundbuch 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg. Diese Liegenschaft EZ 1852 ist unmittelbar neben der Liegenschaft EZ 1774 gelegen.

Sabine Denk und Mag. Roland Chlibowycz beabsichtigen die Errichtung von Dachgaupen bei den oben angeführten Eigentumswohnungen. Im Zuge von Vorbesprechungen mit den Nachbarn ist mit Dr. Ceconi eine Diskussion über die zivilrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Dachgaupen entstanden. Zur abschließenden Bereinigung dieser Diskussion wird die nachfolgende Regelung getroffen.

### II. Zustimmung zur Errichtung

Dr. Ceconi erteilt hiermit unwiderruflich und unentgeltlich für sich und seine Rechtsnachfolger in der oben angeführten Liegenschaft EZ 1852 gegenüber den Wohnungseigentümern und deren Rechtsnachfolgern in der Liegenschaft EZ 1774 die Zustimmung zur Errichtung von Dachgaupen entsprechend der in Beilage ./1 angeführten planlichen Darstellung. Ebenso erteilen die Wohnungseigentümer für sich und ihre Rechtsnachfolger ihre Zustimmung zur Errichtung der in Beilage ./1 angeführten Dachgaupen. Die Beilage ./1 bildet einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung. Sabine Denk und Mag. Roland Chlibowycz nehmen diese Zustimmungen hiermit an.

**III.**  
**Verpflichtung zur Unterlassung**

Sabine Denk und Mag. Roland Chlibowycz erklären im Gegenzug hiermit unwiderruflich und unentgeltlich für sich und ihre Rechtsnachfolger in der Liegenschaft EZ 1774 gegenüber Dr. Ceconi und dessen Rechtsnachfolgern in der Liegenschaft EZ 1852, dass sie keine anderen Dachgaupen und keine anderen und/oder zusätzlichen Fensteröffnungen oder Fensterflächen, als die in Beilage ./1 angeführten auf der nördlichen Seite des Daches des Hauses Naumanngasse 34 A errichtet werden. Dr. Ceconi nimmt diese Unterlassungsverpflichtung an. Die Wohnungseigentümer erklären ihre Zustimmung zu dieser Unterlassungsverpflichtung von Sabine Denk und Mag. Roland Chlibowycz.

**IV.**  
**Aufsandung**

Die Vertragsparteien erklären sohin ihre ausdrückliche Zustimmung, dass nachfolgende Eintragung im Grundbuch ob den 166/1282 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 2 B samt Balkon, Pkw-Frestellplatz 6 und Kellerabteil (B-LNR 6) und ob den 166/1282 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 2 C samt Balkon, Pkw-Frestellplatz 7 und Kellerabteil (B-LNR 7), jeweils ob der Liegenschaft EZ 1774, Grundbuch 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg auch auf einseitigen Antrag vorgenommen werden können: Die Dienstbarkeit zur Unterlassung der Errichtung von anderen als in Punkt II. dieser Vereinbarung angeführten Dachgaupen und/oder zusätzlichen Fensteröffnungen oder Fensterflächen auf der nördlichen Seite des Daches des Hauses Naumanngasse 34A zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ 1852.

**V.**  
**Sonstiges**

Sabine Denk und Mag. Roland Chlibowycz tragen die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, die Kosten der Beglaubigung und sämtliche mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten. Im Übrigen trägt jede Partei die Kosten einer von ihr beauftragten rechtsfreundlichen Vertretung selbst.

Die in dieser Vereinbarung getroffene Regelung ersetzt sämtliche vorhergehenden Vereinbarungen betreffend der Errichtung von Dachgaupen bzw Veränderungen der nördlichen Dachfläche/des nördlichen Daches hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1774, Grundbuch 56532 Morzg, Bezirksgericht Salzburg vollumfänglich, so dass etwaige vorher getroffene Vereinbarungen gegenstandslos sind.

Salzburg, am 25.6.2008



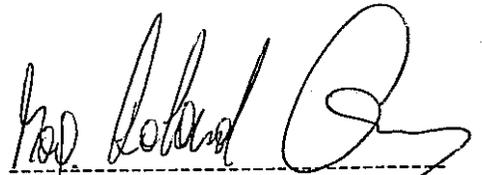
(Sabine Denk)

Salzburg, am 02. JULI 2008  
28.1.72  
Mag. Ingeborg Haller 14.5.02

(Mag. Ingeborg Haller)

Evelin Walcher 13.01.1961

(Evelin Walcher)



(Mag. Roland Chlibowycz)

8.2.05  
Mag. Manfred Walcher

(Manfred Walcher)

27.02.1957  
Dr. Barbara Schmid

(Dr. Barbara Schmid)

2.3.1967

*Karin Hofbauer-Sevčik*  
-----  
(Karin Hofbauer-Sevčik)  
22.3.1970

Salzburg, am 14. JULI 2008

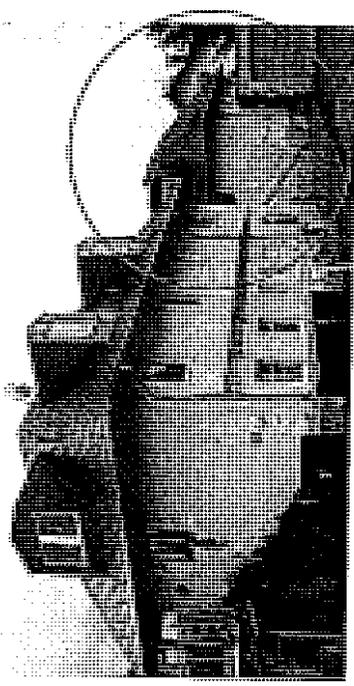
*D. A. Ceconi*  
-----

(Dr. Andreas Ceconi)

08.07.1963

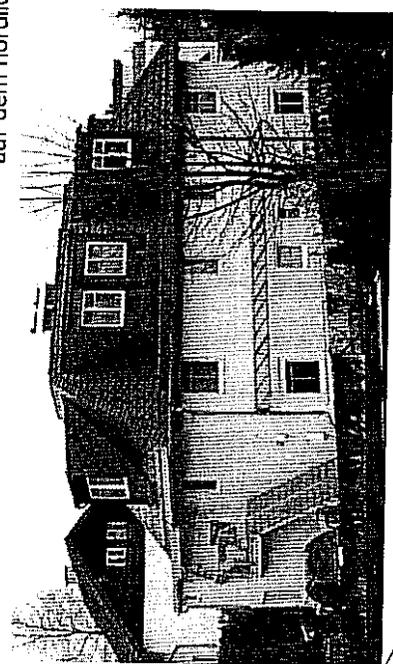
herausgehobene dachflächenfenster  
**naumanngasse 34 a**

zwei neue herausgehobene  
dachflächenfenster für zwei kinderzimmer



34 A

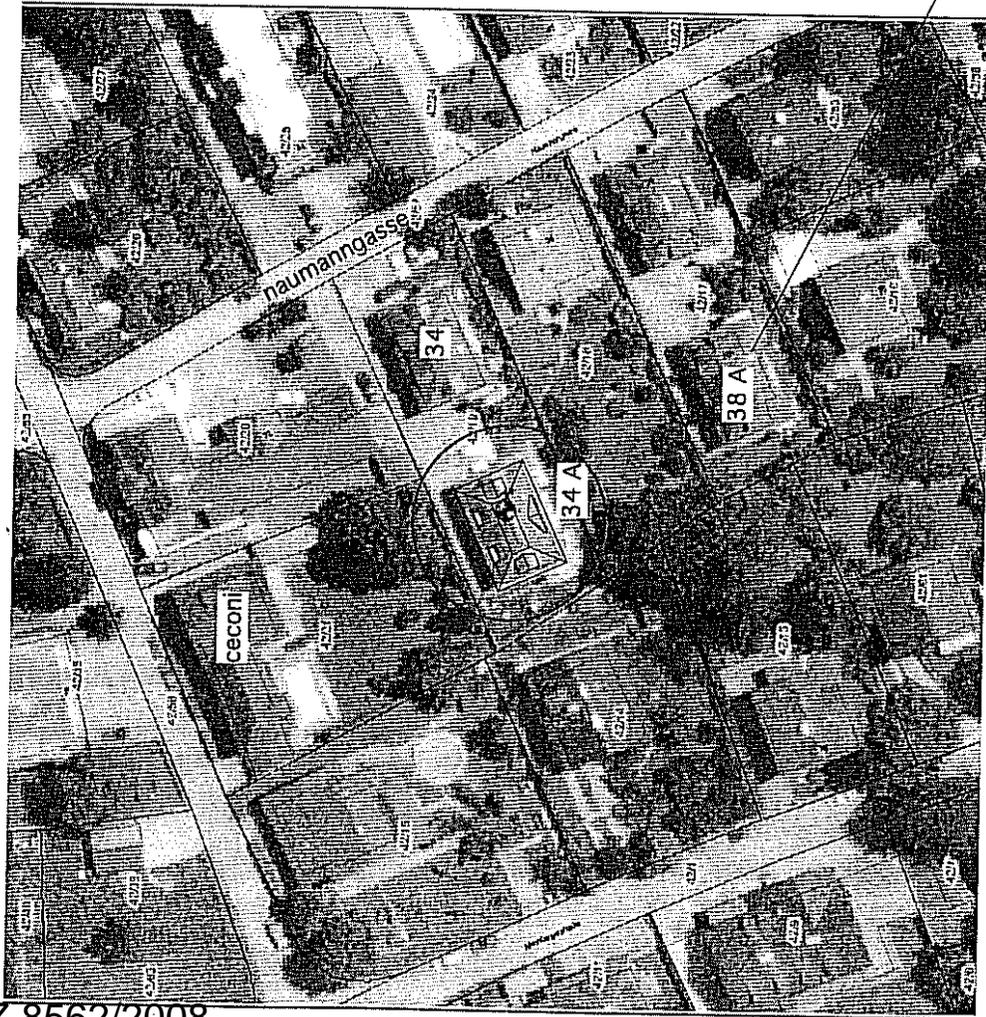
bisher ohne dachaufbauten  
auf dem nördlichen dach



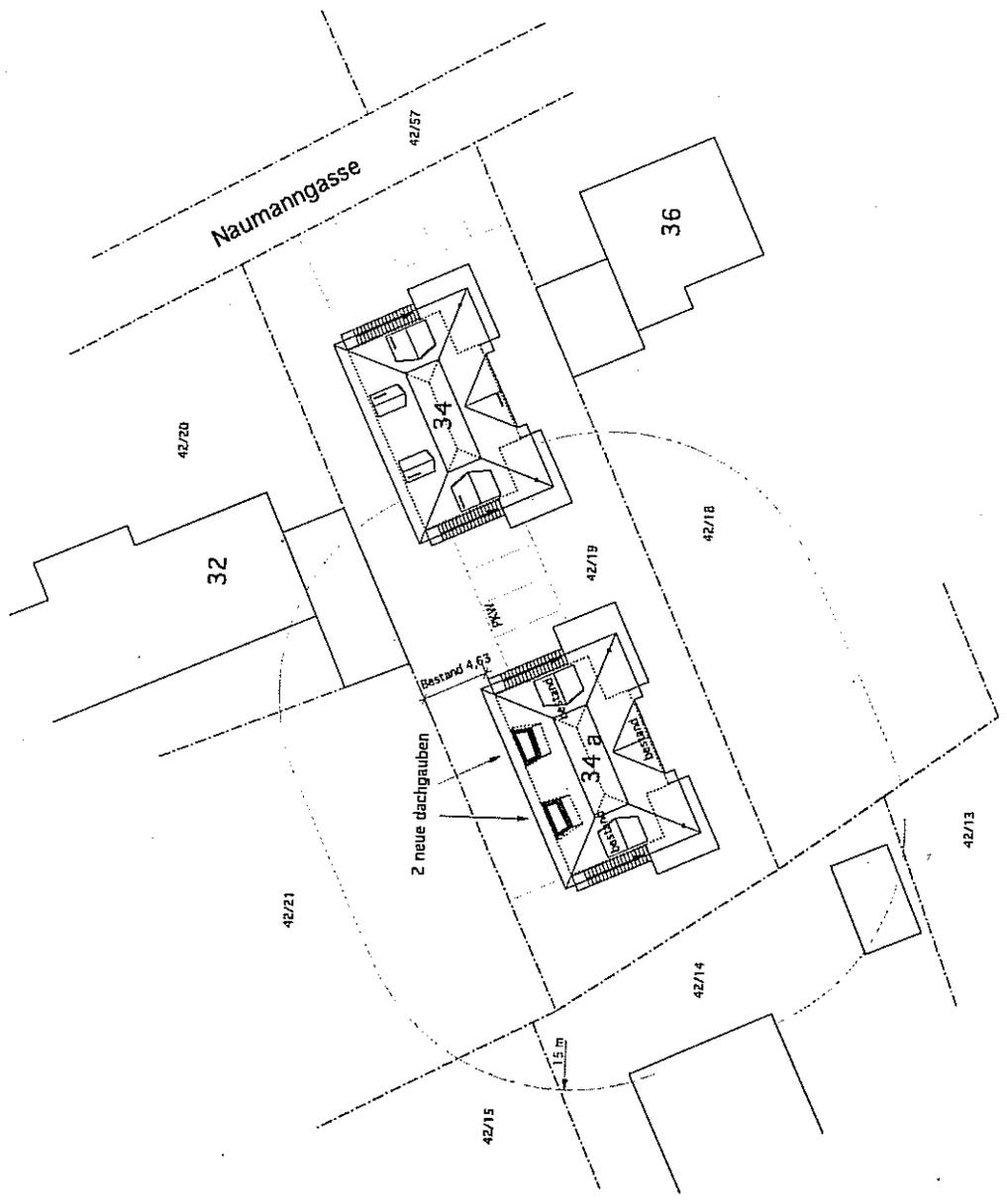
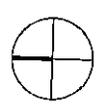
34

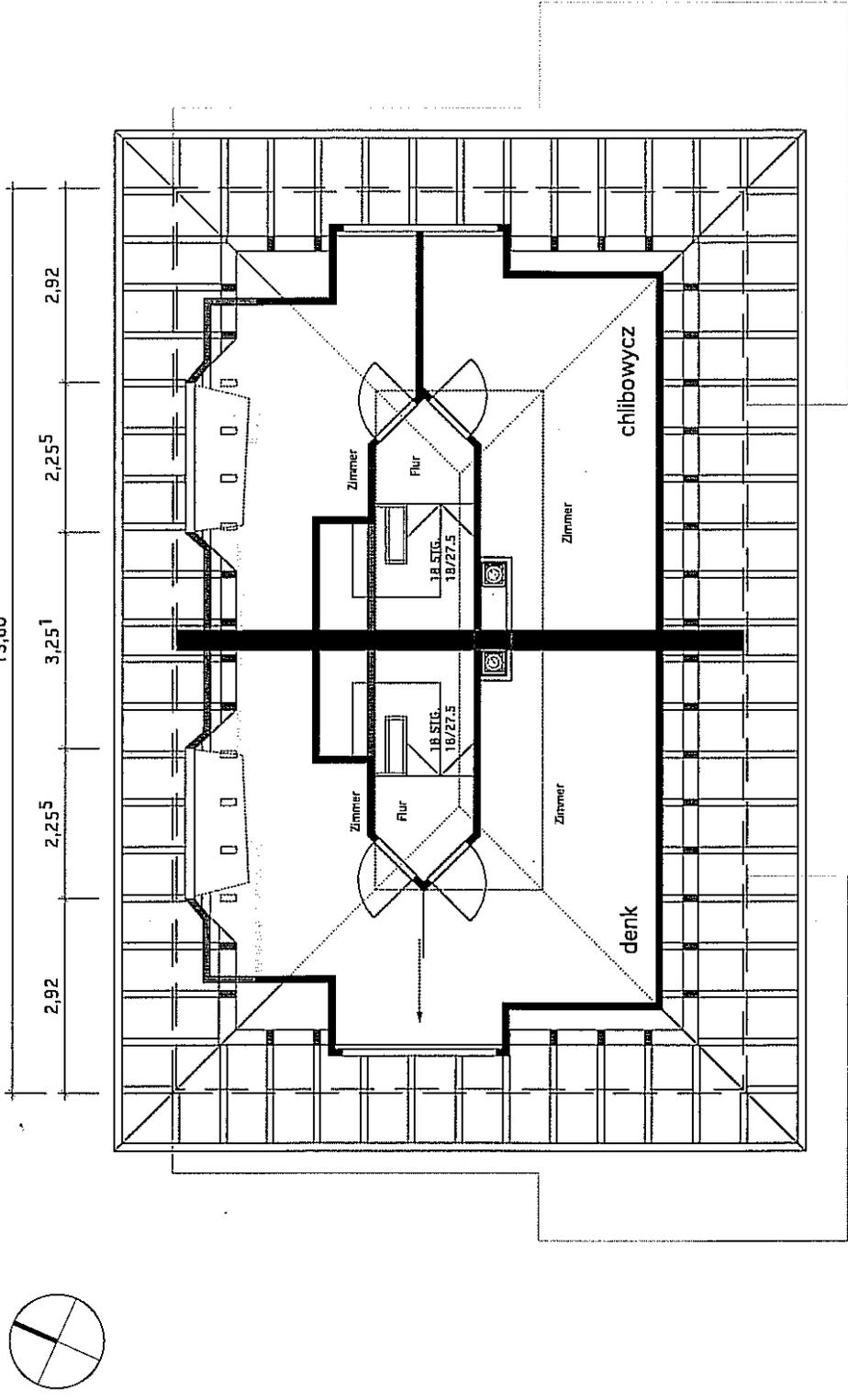
mit 2 dachgaupen auf  
dem nördlichen dach

bestandsbeispiel naumanngasse 38 A

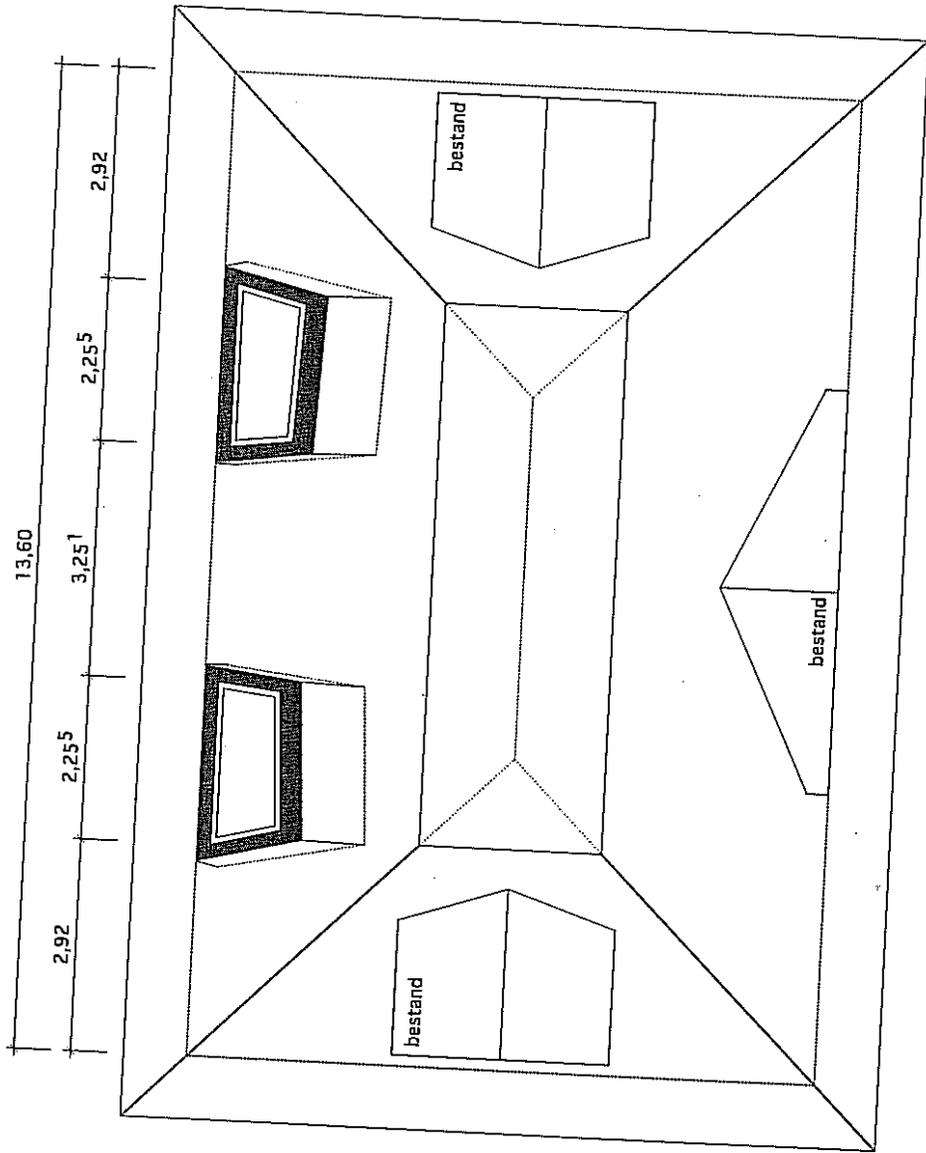
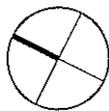


4 annähernd baugleiche häuser (nr. 34, 34 A, 38 und 38 A) errichtet von heimhilfe/architekt rossin  
lageplan 1/1000

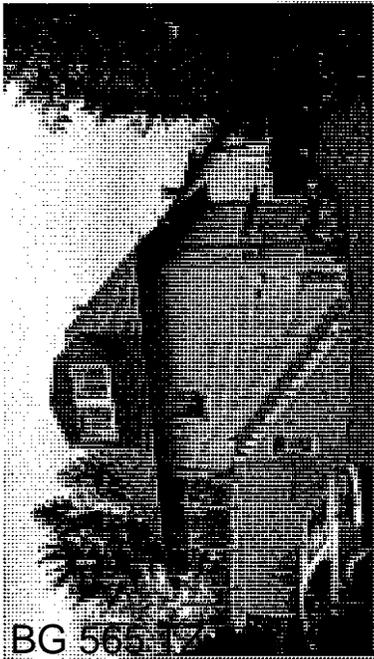




dachgeschossgrundriss 1/100  
naumanngasse 34 a

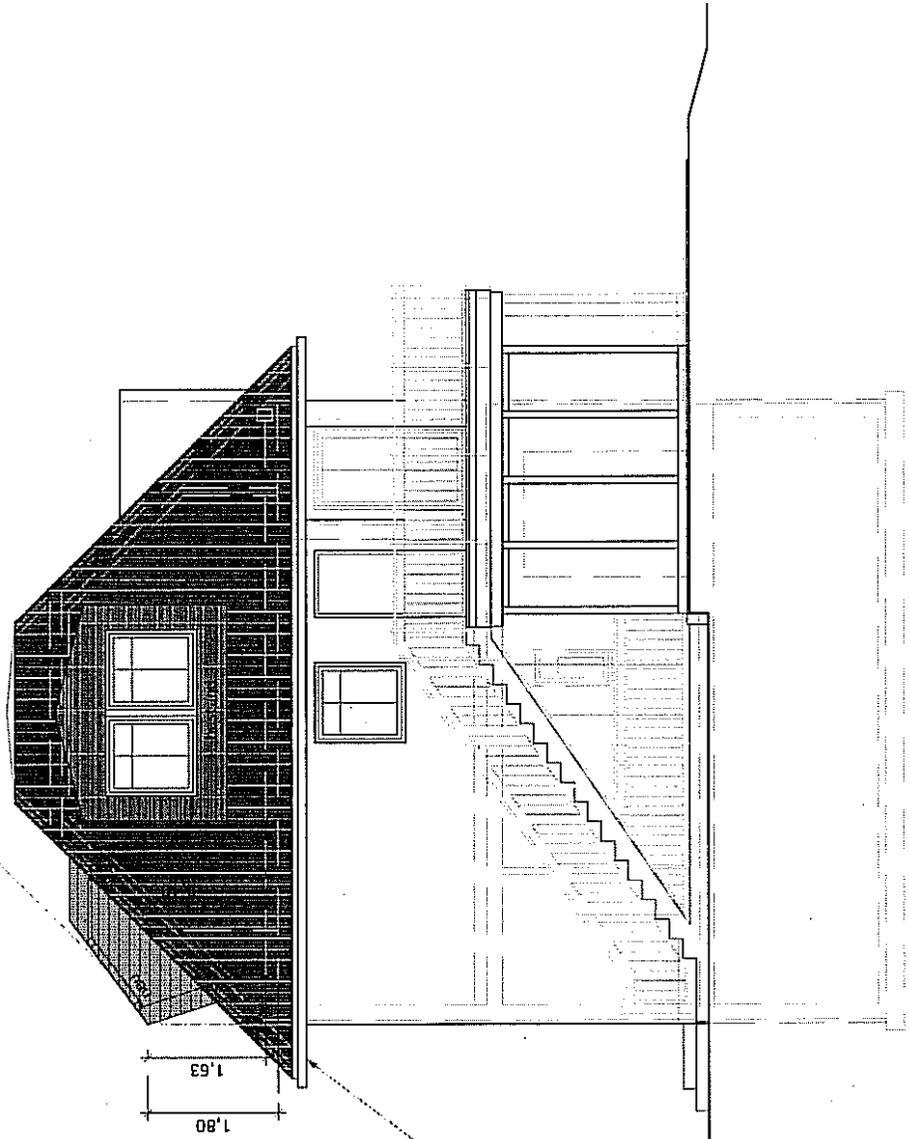


dachaufsicht 100  
naumanngasse 34 a



BG 565 170

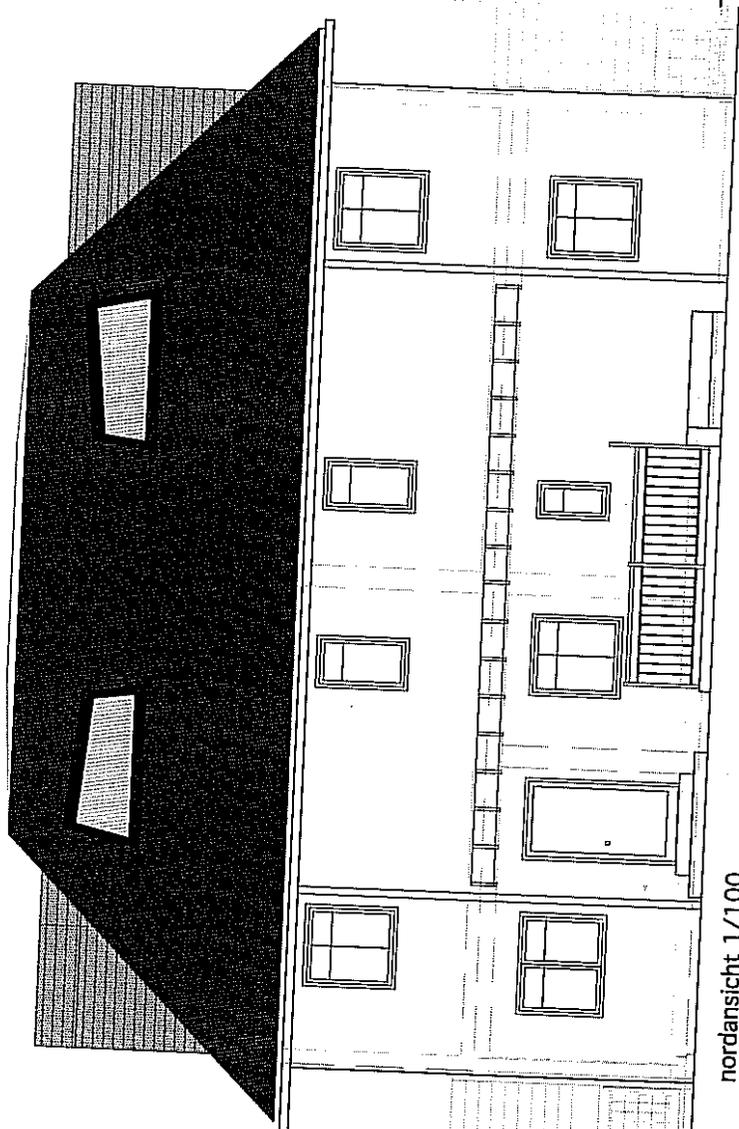
68tansicht 1/100



westansicht 1/100

2,25

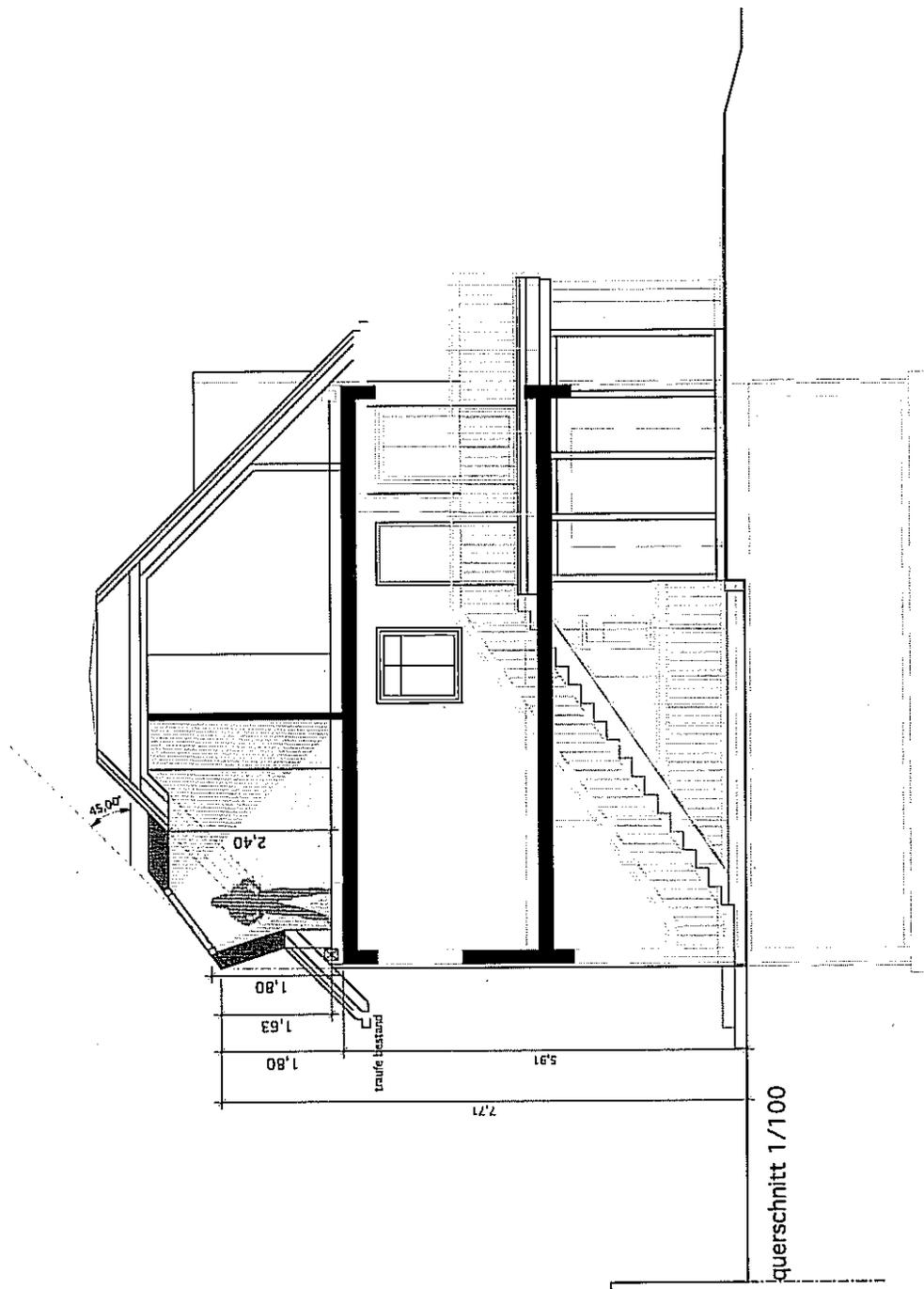
2,25



GRUNDGRENZE

13,60

nordansicht 1/100



chlibowycz\_ eberharter\_denk

udo heinrich architekten\_naumannngasse 4 | 5020 salzburg\_fon 0662 829 110\_mobil 0664 4647395\_udo.heinrich@aon.at | 3.02.2008

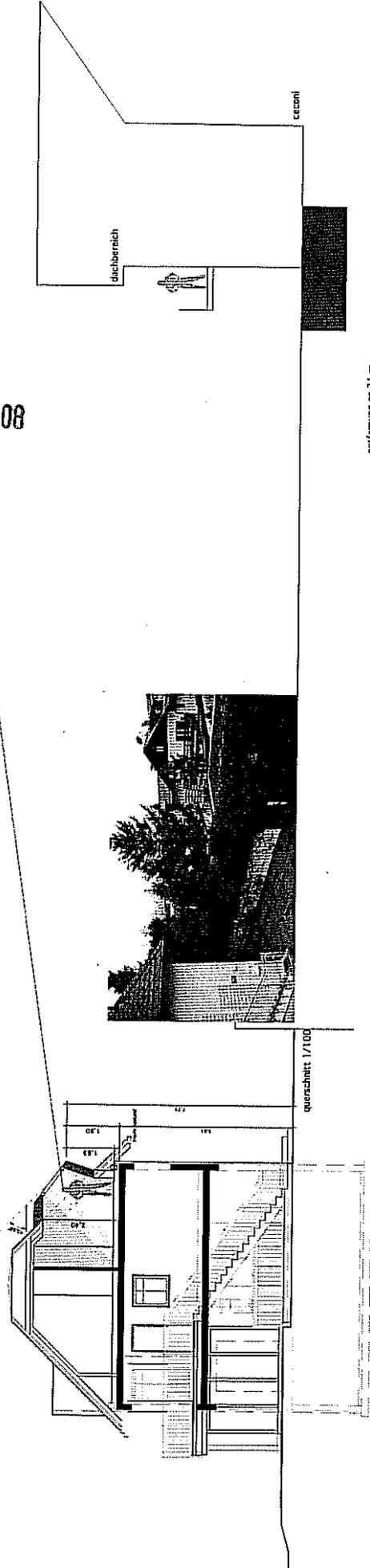
Ing. Roland Cz  
V. Kallio

Dr. Plid

Dieter Waller  
Feldner-Perth  
Wasserbau-Praxis

Salzburg, am 14. JULI 2008

R. A. Croni



zivilrechtliche vereinbarung mit nachbar ceconi: man soll nicht in den garten und das haus schauen dürfen

Gebühr in Höhe von € 13,20  
gem. § 14 TP 13 GebG 1957 idF  
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

B.R.Zl.: 839/2008

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften -----

- a) der Frau Sabine D e n k , geboren am 28.01.1972 (achtundzwanzigster Jänner neunzehnhundertzweiundsiebzig), Naumanngasse 34a/2B, A-5020 Salzburg, -----
- b) des Herrn Magister Roland C h l i b o w y c z , geboren am 08.02.1965 (achter Februar neunzehnhundertfünfundsechzig), Naumanngasse 34a/2C, A-5020 Salzburg, -----
- c) des Herrn Manfred W a l c h e r , geboren am 17.02.1957 (siebzehnter Februar neunzehnhundertsiebenundfünfzig), Naumanngasse 34/1B, A-5020 Salzburg, -----
- d) der Frau Evelin W a l c h e r , geboren am 13.01.1961 (dreizehnter Jänner neunzehnhunderteinundsechzig), Naumanngasse 34/1B, A-5020 Salzburg, -----
- e) der Frau Doktor Barbara S c h m i d , geboren am 02.03.1967 (zweiter März neunzehnhundertsiebenundsechzig), Naumanngasse 34/1A, A-5020 Salzburg und -----
- f) der Frau Karin H o f b a u e r - S e v c i k , geboren am 22.03.1970 (zweiundzwanzigster März neunzehnhundertsiebzig), Naumanngasse 34A/2D, A-5020 Salzburg. -----  
Salzburg, am 25.6.2008 (fünfundzwanzigster Juni zweitausendacht).-----



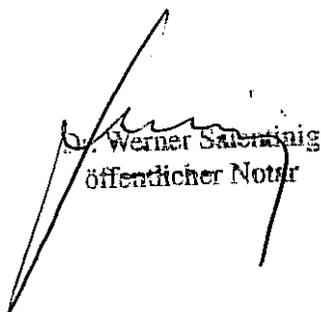
Mag. Hannes Codalonga  
als Substitut des öffentlichen Notars  
Dr. Werner Saletting  
in 5020 Salzburg

Gebühr in Höhe von € 13,20  
gem. § 14 TP 13 GebG 1957 idF  
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

B.R.Zl.: 891/2008

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift der Frau Magister Ingeborg H a l l e r , geboren  
am 14.05.1962 (vierzehnter Mai neunzehnhundertzweiundsechzig), Naumanngasse  
34/1C, A-5020 Salzburg. -----  
Salzburg, am 2.7.2008 (zweiter Juli zweitausendacht). -----



  
Dr. Werner Saleznig  
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von € 13,20  
gem. § 14 TP 13 GebG 1957 idF  
BGBl. II 128/2007 entrichtet.

B.R.Zl.: 947/2008

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Doktor Andreas C e c o n i , geboren  
am 08.07.1963 (achter Juli neunzehnhundertdreiundsechzig), Schiffmannngasse 19, A-5020  
Salzburg.-----

Salzburg, am 14.7.2008 (vierzehnter Juli zweitausendacht). -----



Mag. Hannes Codalunga  
als Substitut des öffentlichen Notars  
Dr. Werner Saentzing  
in 5020 Salzburg



*geb. 29.8.52 Windalf*

**Konzept 1**

Magistrat Salzburg  
=====

Salzburg, am 17. Juli 1952

Ord. Nr. *M1*

Zl.: VI/BD - 2480/52

Betreff: Anna Schmall Wohnhausneubau  
in der Schiffmann-gasse



1952

1952

Kosten : S 102.--

**Abgefertigt:**

*Hof*  
8. SEP. 1952

1582

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

*geb. 29.8.52*

Frau Anna Schmall, in Salzburg, Goldgasse 12 wohnhaft hat am 2. April 1952 um die Genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Grundparzelle 42/21 der K.G. Morzg an der Schiffmann-gasse angesucht.

Nach Abschluß des eingeleiteten Ermittlungsverfahrens, vor allem auf Grund der am 21.5.1952 an Ort und Stelle abgeführten Bauverhandlung ergeht folgender

S p r u c h :  
=====

Gemäß § 11 LBO. wird der Konsenswerberin die Genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der oben genannten Grundparzelle an der Schiffmann-gasse nach Maßgabe und Situierung der bei der Verhandlung vorgelegenen und genehmigten Pläne ON 2,3 und 4 erteilt. Voraussetzung für die erteilte Baugenehmigung, ist die Einhaltung aller vom bautechn. Amtssachverständigen gemachten Vorschriften, welche aus der angeschlossenen Verhandlungsschrift vom 21. Mai 1952 zu entnehmen sind. Somit bildet diese Verhandlungsschrift einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gemäß §§ 76 ff AVG. gehen die Verfahrenskosten zu Lasten der Konsenswerberin und werden wie folgt bestimmt:

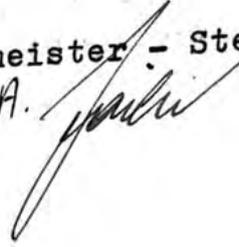
- 1.) Gemeindeverwaltungsabgabe (LGB1.16/51)  
für 210 m2 gesamtverbaute Fläche S 42.--
  - 2.) Kommissionsgebühren (LGB1.70/50)  
für 3 Amtsorgane durch 2/2 Stunden S 60.--
- insgesamt: S 102.--**  
=====

Gegen diesen Bescheid steht die binnen 2 Wochen h.a.schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung offen.

Ergeht unter Anschluß je einer Ausfertigung der Verhandlungsschrift vom 21.5.1952 an:

- 1.) Frau Anna Schmall, Salzburg, Goldgasse 12 als Bauherrschaft mit Plangleichstücken ON 2a, 3a und 4a,
- 2.) Herrn Baumeister Steindl, Salzburg, Mönchsberg 11 als Bauführer,
- 3.) Mag. Abt. VI/BD - Rechtsbüro mit Konzept 2,
- 4.) Mag. Abt. VI/4 - Baupolizeiamt mit Konzept 1 und Bezugsakt.

Der Bürgermeister - Stellvertreter:

i.A. 

Zahl: VI/1-2749/62

**Betrifft:** Anna Schmall, Salzburg, Schiffmannsgasse 19,

- 1.) Nachträgliche Bewilligung der Situierungs-  
änderung einer bewilligten Garage
- 2.) Baubewilligung für den Ausbau der Dachge-  
schosräume im Haus Schiffmannsgasse 19

**Kosten:** S 350,--

**B e s c h e i d**

Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens - insbesondere der am 29. 11. 1963 durchgeführten Bauverhandlung - und unter Beachtung der vom Amt der Salzburger Landesregierung mit Bescheid vom 6. 7. 1964, Zl. I-1483/2 - 1964, grundsätzlich gewährte Bauerleichterung ergeht auf Grund des Ansuchens der Frau Anna Schmall folgender

**S p r u c h :**

Gemäß §§ 10, 15 und 97 StBO. sowie §§ 13 (4) und 54 RGO. wird die Änderung - insbesondere der Situierung - der im Zusammenhang mit dem Wohnhausneubau Schiffmannsgasse 19 mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 17. 7. 1952, Zl. VI/BD-2480/52 bewilligten Garage sowie der Ausbau des Dachgeschosses des Hauses Schiffmannsgasse 19 nach Maßgabe der vom Baumeister Heinrich Fischer verfaßten Pläne Oz. 7 (enthaltend Lageplan, Maßstab 1 : 1000, Caragen-Grundriß, Schnitt A-B, Ansicht Nordseite, Ansicht Westseite, alle Maßstab 1 : 100; Dachgeschoß-Grundriß und Schnitt A-B, beide Maßstab 1 : 100) erteilt unter der Bedingung, daß den anlässlich der mündlichen Verhandlung am 29.11.1963 vom bautechnischen Amtssachverständigen sowie dem Bezirkskaminkehrermeister gestellten Forderungen entsprochen wird. Diese Forderungen sind in der angeschlossenen Verhandlungsschrift vom 29. 11. 1963 auf Seite 6/7 unter Pkt. 1, 2, 4, 7 bis 9 im einzelnen niedergelegt und es bildet diese Verhandlungsschrift insoweit einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die von den Anrainern Karl und Trude Paar erhobenen Einwendungen, durch die Situierung der Garage würde der Lichteinfall für 2 Bürofenster des Nachbargebäudes sehr erheblich beeinträchtigt, bzw. die Sicht aus diesen Fenstern völlig genommen sowie der Einwand, daß durch den Einbau von 2 Fenstern in der Dachhaut an der Ostseite des Hauses die Anrainer erheblich beeinträchtigt sind, weil von diesen Fenstern direkte Sicht in die Wohnung der Eheleute Paar geschaffen wurde, werden - soweit eine Beeinträchtigung des Lichteinfalles behauptet wird, - als im begründet abgewiesen, im Übrigen aber als nicht dem Gesetz entsprechend und daher unzulässig zurückgewiesen.

Gemäß §§ 76 ff AVG. sind von der Konsenswerberin zu entrichten:

- 1.) Gemeindeverwaltungsabgaben gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 132/1962
    - a) für Baubewilligung (2x Mindestsatz) . . . . . S 100,--
    - b) für Sichtvermerke auf 2 Pläne . . . . . S 10,--
  - 2.) Kommissionsgebühren gemäß Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung, LGBl. Nr. 14/1964 für 3 Amtsglieder des Magistrates durch vier halbe Stunden . . . . . S 240,--
- S 350,--

### B e g r ü n d u n g

Gemäß § 10 StBO. ist für einen Neubau (als ein solcher muß die Errichtung einer Garage an einer anderen Stelle als an der, an welcher sie bewilligt wurde, gewertet werden) sowie auch für einen Umbau eine Baubewilligung erforderlich, für deren Erteilung - abgesehen von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmefällen - gemäß § 97 StBO. der Bürgermeister zuständig ist.

Gemäß § 15 StBO. ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn öffentliche Bedenken nicht entgegenstehen, keine privatrechtlichen Einwendungen erhoben werden, oder solche, die Privatrechte nicht berühren, zurückgewiesen werden.

Der Einwand der Anrainer Paar, daß durch die Garage in der neuen Situierung der Lichteinfall auf Fenster ihres Hauses wesentlich beeinträchtigt wird, wertet die Baubehörde als einen subjektiv-öffentlich-rechtlichen Einwand, da damit implicite die Verletzung von Bauordnungsbestimmungen über die Einhaltung von Nachbarabständen - also von Bestimmungen, die dem Schutz der Nachbarn dienen - behauptet wird. Es ist nun richtig, daß bei Bauten im offenen Bau-system grundsätzlich jedes Gebäude einen Abstand von mindestens 5 m zu den Nachbargrundgrenzen erhalten müßte (§ 70 StBO.), jedoch ist diese Bestimmung hinsichtlich Kleingaragen - und um eine solche handelt es sich hier, da sie ein Flächenausmaß von 100 m<sup>2</sup> nicht erreicht, - durch § 13 Abs. 4 der Garagenordnung modifiziert.

Nach dieser Bestimmung kann die Baugenehmigungsbehörde die Errichtung von Kleingaragen auch an der Nachbargrenze - und zwar nach § 13, Abs. 5 auch gegen den Einspruch des Nachbarn zulassen.

Da nach den Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen der 45gradige Lichteinfall auf die Fenster des Hauses der Anrainer nicht beeinträchtigt wird, macht der Magistrat von dem ihm zustehenden Ermessen in dem Sinne Gebrauch, daß er die Errichtung der Kleingearge an der Grundgrenze zuläßt.

Was den Einwand anlangt, daß die Sicht aus den Fenstern des Nachbarhauses genommen wird, so ist dieser als unzulässig zurückzuweisen, da in der Salzburger Stadtbauordnung keine Bestimmung enthalten ist, welche dem Anrainer ein Recht auf Aussicht gewährt. Nur dann aber würde diese Einwendung dem Gesetz entsprechen, da dann ein subjektiv-öffentlicher Rechtsanspruch des Anrainers auf Erhaltung der Aussicht gegeben wäre. Das gleiche gilt für die Einwendung, daß durch die Fenster im Dachgeschoß eine direkte Sicht in die Wohnung der Anrainer möglich sei. Auch hier ist in der Salzburger Stadtbauordnung keine Bestimmung enthalten, welche einen diesbezüglich subjektiv-öffentlich-rechtlichen Anspruch der Anrainer begründen würde.

Diese beiden Einwände waren daher im Hinblick auf die laufende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes als unzulässig zurückzuweisen.

Da auch sonst öffentliche Bedenken nicht bestehen, und auch keine privatrechtlichen Einwände vorgebracht wurden, war die Baubewilligung nachträglich zu erteilen. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die im Spruch angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

#### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig. Sie kann binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an beim Magistrat Salzburg (Abt. VI) schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und muß einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Sie ist stempelpflichtig (S 10,-- pro Bogen).

Ergeht unter Anschluß je einer Ausfertigung der Verhandlungsschrift vom 29. 11. 1963 an:

- 1.) Frau Anna Schmall, Salzburg, Schiffmannsgasse 19 mit OZ. 7 a
- 2.) Ehegatten Karl und Trude Paar zu Händen Herrn RA. Dr. Walter Windhager, Salzburg, Griesgasse 17/II.
- 3.) Frau Franziska Holzer, Salzburg, Naumannsgasse 34 (Behelfsheim)
- 4.) Herrn Robert Vogl, Salzburg, Strubergasse 43
- 5.) Herrn Johann Hebenstreit, Salzburg, Membergstraße 31

Dr.Sa./W.

Für den Bürgermeister:

*Haritz*  
(Dr. Sacher)  
Ob.Mag.Rat

Ergeht abschriftlich an:

- 6.) Mag. Abt. VI/1 als Konzept I und II
- 7.) Mag. Abt. VI/4 mit Akt

Ord. Nr. 9

Magistrat Salzburg  
=====

Rezept

Salzburg, am 29. 3. 1972

Zahl: V/2 - BBA - 3814/71  
V/2 - 3796/70

Betr.: Dr. Leonhard und Brigitte Ceconi,  
Salzburg, Schiffmann-gasse 19;  
1.) Anbau an das bestehende Wohnhaus,  
Kollaudierung;  
2.) Ölfeuerungsanlage, nachträgliche Bau-  
bewilligung und Kollaudierung.

Kosten: S 402,-

nach Auslauf!

Im Amt ablegen

im Archiv ablegen

Termin: 1. 9. 72

z. Rev. d. H. Pischner

i. A. [Signature]

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

Aufgenommen an Ort und Stelle:	Schiffmann-gasse 19
Beginn der Verhandlung:	15,00 Uhr
Gegenstand:	wie oben.
<u>Erschienen sind:</u>	
Der sachk. Verhandlungsleiter:	Ob. Amtsrat Ing. Laubichler
Der Elektro- und masch. techn. Amtssachverständige:	W. techn. Amtsrat Ing. Thum
Die Schriftführerin:	Brunhilde Vallant
Die Bauherrschaft:	Dr. Leonhard und Brigitte Ceconi
Die Heizungsfirma:	Alpenländische Zentralheizungs- und Wasserleitungsbauges., vertr. dch. Herrn Ing. Höller
Der Bezirkskaminkehrermeister:	Karl Hagen

Die Verhandlung wird zur festgesetzten Zeit eröffnet und festgestellt, daß die im Kopf der Verhandlungsschrift angeführten Amtsorte und Parteien erschienen sind.

Eine schriftliche Kundmachung zur heutigen Lokalverhandlung erfolgte infolge der Dringlichkeit der Angelegenheit nicht.

Mit der Abfassung der Verhandlungsschrift in Kurzschrift erklären sich alle Beteiligten einverstanden.

### G e g e n s t a n d

der heutigen Lokalverhandlung ist ein Ansuchen von Herrn Dr. Leonhard und Frau Brigitte Ceconi um die Erteilung der Benützungsbewilligung für die nach Erstellung eines ebenerdigen Zubaues an der Westseite des bestehenden Hauses in Salzburg, Schiffmann-gasse 19 bzw. auf GP. 42/21 KG. Morzg geschaffenen Räume.

Die Baubewilligung für diesen Zubau wurde durch Bauanzeige vom 30. 4. 1970 Zahl: BBA - 23/70 erteilt.

Außerdem soll heute die nachträgliche Bau- und Benützungsbewilligung für die im Keller dieses Anbaues eingebaute, vollautomatische Ölfeuerungsanlage erteilt werden.

Die fertiggestellten Räume sowie die Ölfeuerungsanlage werden an Hand der vorliegenden Pläne besichtigt und wird folgendes festgestellt:

Der Zubau ist im wesentlichen plangemäß zur Ausführung gekommen. Die Fundamente wurden betoniert. Das Kellermauerwerk wurde ebenfalls in Stampfbeton hergestellt. Das aufgehende Mauerwerk wurde zum Teil mittels gebrannten, zum Teil mittels zementgebundenen Hohlblocksteinen zur Ausführung gebracht. Die Kellerdecke sowie die Decke über den Erdgeschoßräumen ist eine Stahlbetonplatte. Die Dacheindeckung erfolgte mit Blech. Die Abwässer aus dem neugeschaffenen WC werden in eine Ebenseer-Kläranlage mit Überlauf in einen Sickerschacht abgeleitet. Für diese Kläranlage wurde mit Bescheid der Wasserrechtsbehörde vom 19. 9. 1971 die wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Die neuerstellte Kamingruppe wurde durchgehend in 30 cm Wangen- und Zungenstärken erstellt. Eine durchgeführte Rauchdruckprobe ergab keine Beanstandungen, Kehrmöglichkeit über Dach ist gegeben.

Die Beheizung erfolgt durch eine Zentralölfeuerungsanlage. Die Heizraumtüre wurde als nach außen aufgehende Stahlblechtüre ausgeführt. Für die Belüftung des Heizraumes wurden vom Freien ein Belüftungsschlauch bis knapp über Heizraumsohle geführt. Die Entlüftung des Heizraumes erfolgt über ein bestehendes Fenster. Der Tankraum wurde, soweit feststellbar, als flüssigkeitsdichte Wanne ausgebildet.

Durchbrüche oder Abläufe im Heiz- und Tankraum wurden nicht festgestellt. Die Wanne des Tankraumes ist überdies mittels Glattputz auf die mögliche Ölfüllhöhe geschliffen. Zur Ölbevorratung wurde durch die Heizungsfirma ein 10.000 l fassender Plattentank aufgestellt und wird die Werksbescheinigung vom 29. 3. 1972 dem Akt angeschlossen.

Der Behälter ist auf Betonsockel abgelastet und wurden die Abstände zu den Trennwänden im wesentlichen eingehalten.

Der Tankeinstieg befindet sich zur Gänze in Achse der Tankraumtüre (Heizverteiler), jedoch kann dieser Ausführung zugestimmt werden. Der Ölbehälter ist zweiseitig begehbar und befindet sich die Füllstelle im Freien. Als Überfüllsicherung dient ein 2-zolliges Standrohr. Eine eigene Abschlammvorrichtung ist gegeben. Die Auftriebsverankerung fehlt.

Beide Brennerleitungen münden oben in den Öltank ein und wurden kontrollierbar verlegt. Als Brandschutz wurden 2 Brandstreifen, Endschalter und mechanisches Ventil eingebaut.

Die sonst erforderlichen Absperrventile und Sicherheitseinrichtungen kamen zum Einbau.

Der Heizraumfußboden ist als Betonestrich ausgeführt.

Die Brennerleitungen führen oberhalb Tankniveau in den Heizraum. Die Brennerentlüftungsleitung kam unter Putz an der Nordfassade des Anbaues zur Errichtung.

Die feuerhemmende Tankraumtüre schlägt in den Heizraum auf und hat einen Brennersperrschalter erhalten. Als Brenner wurde ein Fabrikat Thyssen SM 1 eingebaut.

Die Zentralheizungsanlage, die nunmehr für den Anbau und das bestehende Objekt ausgelegt ist, wurde im geschlossenen System errichtet und befinden sich Sicherheitsventile und Ausdehnungsgefäß im Heizraum. Als Heizkessel kam ein Fabrikat Norra-Hammar mit maximal 54.000 WE/h zum Einbau. Die Verpuffungsklappe befindet sich im Heizraum am Rauchrohr. Ein Abflutkamin steht zur Verfügung. Der Fluchtschalter für die Heizung befindet sich beim Heizraumzugang.

Die Elektroinstallationen für den Anbau wurden durch die Fa. Stefan Römer, Salzburg, eingerichtet. Die Steckdosen haben Schutzkontakte erhalten und wurden die Installationen für die

Ölfeuerung nach den Feuchtraumvorschriften eingerichtet. Auf eine Überbrückung des Wassermessers kann verzichtet werden, nachdem im Sinne der Erklärung des Bauherrn ein PLT-Anschluß vom Netz her besteht.

Im Zuge der Errichtung des Anbaues wurde nach der Erklärung des Bauherrn durch die Fa. Römer die gesamte Blitzschutzanlage für Hauptobjekt und Anbau erneuert. Der Bauherr erklärt weiter, daß der Antennenträger auf dem Dach des Hauptobjektes mit der Blitzschutzanlage verbunden ist.

Der Anbau wurde mit Elektrizität vom Haupthaus angespeist und befindet sich dort auch der Verteiler und die Zähler-einrichtung.

Der Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung wie auch der Überprüfung für die Heizöllagerung wird zugestimmt und der zugehörige Bescheid heute ausgestellt.

Der Erteilung der nachträglichen Baugenehmigung für die Ölfeuerungsanlage und der Erteilung der Benützungsbewilligung für diese Anlage und den gegenständlichen Anbau wird zugestimmt, wenn folgende Forderungen erfüllt bzw. eingehalten werden:

- 1.) Die Füllstelle im Freien ist mit einem Schloß zu versperren.
- 2.) Der Prüfbericht über die Wirksamkeit der Blitzschutzanlage ist dem Amt noch vorzulegen.
- 3.) Bei der Heizraumtüre ist eine 10 cm hohe, öldichte Bodenschwelle herzustellen.
- 4.) Beim Hauptschalter der Ölfeuerung ist ein 6 kg Trockenlöscher zu montieren.
- 5.) Über die flüssigkeitsdichte und ölbeständige Ausführung der Tankraumwanne ist seitens der ausführenden Baufirma eine entsprechende Bescheinigung beizubringen.
- 6.) Über die Wirksamkeit der elektrischen Schutzmaßnahme ist seitens der Elektrofirma der Prüfbericht noch nachzureichen.
- 7.) Der Ölbehälter ist auf Grund der gegebenen Hochwasserkote des Jahres 1920 wirksam und zulässig gegen Auftrieb zu verankern.
- 8.) Auf Grund dieser Tatsache ist auch das obere Ende des Standrohres mit einem 2-Zoll-Pettschieber zusätzlich zur Froschmaulklappe abzusichern. Dieses Ventil ist während der Befüllung voll zu öffnen, sodaß das Standrohr als Überfüllsicherung wirksam ist, Nach erfolgter Betankung des Ölbehälters ist dieses Ventil wegen der nicht auszuschließenden Hochwassergefahr wieder zu dichten. Die Froschmaulklappe darf nicht versperrt werden.

9.) Zur dauernden Tankraumventilation ist noch die vorgesehene Öffnung im Tankraumfenster einzurichten.

Ing. Herbert Thum e.h.

Ing. Franz Laubichler e.h.

Karl Hagen e.h.

Die Bauwerber und der Vertreter der Heizungsfirma nehmen das vorstehende Verhandlungsergebnis ohne Einwand zur Kenntnis.

Dr. Leonhard Ceconi e.h.

Brigitte Ceconi e.h.

Ing. Höller e.h.

Hierauf verkündet der sachkundige Verhandlungsleiter im Namen des Bürgermeisters mündlich nachstehenden

### B e s c h e i d

Dem Ansuchen der Ehegatten Dr. Leonhard und Brigitte Ceconi wird auf Grund des Ergebnisses der heutigen Lokalverhandlung stattgegeben und gemäß den §§ 10, 15 und 97 StBO. im Zusammenhalt mit § 53 a StBO. die nachträgliche baubehördliche Bewilligung zum Einbau einer vollautomatischen Leichtölfeuerungsanlage im Kellergeschoß des Wohnhauses in Salzburg, Schiffmanngasse 19 bei Maßgabe der vorgelegten und hiemit genehmigten Pläne ON 3 und 3a und des Technischen Berichtes ON 4 und 4a, erteilt.

Weiters wird gemäß den §§ 92 und 100 StBO. im Zusammenhalt mit § 53 a StBO. die baubehördliche Benützungsbewilligung für die nach erstelltem Anbau geschaffenen Räume sowie die vorgenannte Ölfeuerungsanlage unter der Bedingung ausgesprochen, daß die in vorstehender Niederschrift gestellten Vorschriften bis 1.9.1972 erfüllt werden.

Die vorstehende Verhandlungsschrift wird zu einem wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides erklärt.

An Verfahrenskosten sind zu entrichten:

- 1.) Gemeindeverwaltungsabgabe laut Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung (LGBl. 88/70)
- a) für Benützungsbewilligung - Anbau .. S 100.--
  - b) für nachtr.Baubewilligung - Öl-  
feuerungsanlage ..... S 100.--
  - c) für Benützungsbewilligung - Öl-  
feuerungsanlage ..... S 100.--
  - d) Sichtvermerk auf 8 Planunterlagen .. S 120.--
  - e) Bauvollendungszeugnis ..... S 12.-- S 432.--
- 2.) Kommissionsgebühren laut Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung (LGBl. 104/68) für 3 Amtorgane durch 3/2 Stunden ..... S 270.--
- Insgesamt S 702.--  
=====

Eine Begründung dieses Bescheides entfällt gemäß § 58(2) AVG. Gegen diesen Bescheid ist das binnen 2 Wochen ab Zustellung beim Magistrat Salzburg schriftlich oder telegrafisch einzubringende Rechtsmittel der Berufung zulässig.

Ing.Laubichler e.h.

Die Konsenswerber und der Vertreter der Heizungsfirma bestätigen mit ihrer Unterschrift, daß ihnen der heute mündlich verkündete Bescheid zur Kenntnis gebracht wurde. Sie verzichten auf die Verlesung sowie ausdrücklich auf das Rechtsmittel der Berufung.

Dr.Leonhard Ceconi e.h. .

Brigitte Ceconi e.h.

Ing.Höllner e.h.

Die Verhandlung wird um 16,20 Uhr mit dem Hinweis geschlossen, daß der Bescheid auch als schriftliche Ausfertigung ergeht.

Brunhilde Vallant e.h.  
Schriftführerin

Ing.Franz Laubichler e.h.  
Verhandlungsleiter

Ergeht an:

- 1.) Herrn Dr. Leonhard und Frau Brigitte Ceconi, Salzburg,  
Schiffmangasse 19
- 2.) Fa. Alpenländische Zentralheizungs- und Wasserleitungs-  
bauges., Salzburg, Lasserstraße 21
- 3.) Baurechtsamt, Konzept 2
- 4.) Baupolizeiamt, Konzept 1 und Akt.

F.d.R.d.A.:

*Kollauf*

Für den Bürgermeister:

*Ing. Laubichler e.h.*  
Techn. Ob. Amtsrat

**Abgefertigt:**

17. JULI 1972

Magistrat Salzburg  
Zahl: V/2 - 4445/81  
- 4446/81

Salzburg, am 24. 6. 1981  
5024

Betrifft: CECONI Dr. Dkfm. Leonhard und Brigitte  
Schiffmannngasse 19  
Aufstockung des Wohnhauses  
a) Ausnahme gemäß § 25 (8) BGG.  
b) Baubewilligung

1. Auslauf  
2. nach Rücklauf  
a) Termin .....  
an .....  
b) im Amt ablegen ✓  
c) im Archiv ablegen ✓  
5.12.81 (Datum)  (Unterschrift)

Kosten: S 490,-- für die Baubewilligung  
S 460,-- für die Ausnahme  
  
S 950,--  
=====

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

Aufgenommen: Schiffmannngasse 19  
Beginn: 13.30 Uhr  
Verhandlungsleiter: t. OAR. Ing. Franz Laubichler  
Schriftführerin: Brigitte Milicevic  
baut. Amtssachverständiger: t. OAR. Ing. Franz Laubichler

Beteiligte und ihre Vertreter:

Bewilligungswerber und  
Grundeigentümer: Dr. Dkfm. Leonhard und  
Brigitte C e c o n i  
Planverfasser: Bmst. Ing. Helmut Sagerer  
Nachbarn: Ing. Robert Vogl

Der Verhandlungsleiter eröffnet um 13.30 Uhr die schriftlich anberaumte Verhandlung, welche auch durch Anschlag an der Amtstafel in der Zeit vom 9. 6. 1981 bis 23. 6. 1981 bekanntgemacht war. Er überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Parteien oder Beteiligte und etwaige Vertretungsbefugnisse. Mit der Abfassung der Verhandlungsschrift in Kurzschrift erklären sich die Verhandlungsteilnehmer einverstanden.

Gegenstand der Verhandlung sind die Ansuchen von Dr. Dkfm. Leonhard und Brigitte Ceconi vom 18. 3. 1981 um

- a) Ausnahme gemäß § 25 (8) BGG.
- b) Baubewilligung für eine Aufstockung des Wohnhauses

auf Grdst. Nr. 42/21 KG. Morzg Liegenschaft Schiffmanngasse 19.

Eigentumsverhältnisse am Baugrund:

Dr. Dkfm. Leonhard und Brigitte Ceconi je zur Hälfte

Flächenwidmung: erweitertes Wohngebiet

Bauplatzerklärung: Bescheid des OBB. von Salzburg vom 3. Juli 1939

Abwasserbeseitigung: Klärnalage mit Sickerschacht

Stellungnahme der Nachbarn und weiterer Parteien:  
=====

Der erschienene Nachbar Ing. Robert Vogl gibt an, daß er gegen die Erteilung der Ausnahme und gegen die Erteilung der Baubewilligung keinen Einwand erhebt und entfernt sich vor Verhandlungsniederschrift.

Die übrigen geladenen Nachbarn, mit Ausnahme des Der. Walter Glaser dessen Ladung an eine falsche Adresse erfolgte, waren laut vorliegenden Zustellnachweis vom Stattfinden der Verhandlung ordnungsgemäß verständigt. Da sie hiezu nicht erschienen sind, wird ihr Einverständnis angenommen.

Der Nachbar Dr. Walter Glaser wurde heute vom Verhandlungsleiter telefonisch befragt und hat dieser ausdrücklich erklärt, gegen das Bauvorhaben sowie gegen die Erteilung der Ausnahmegenehmigung keinerlei Einwände zu erheben.

BEFUND UND GUTACHTEN  
=====

des bautechnischen Amtssachverständigen:

Laut vorliegenden Einreichplänen ON 2 (a,b) und der Baubeschreibung ON 3 (a,b) ist beabsichtigt, beim westseitig gelegenen Anbau der Liegenschaft Schiffmanngasse 19 eine Aufstockung durchzuführen. Durch diese Aufstockung werden im neu geplanten Obergeschoß 4 Zimmer und ein WC geschaffen. Außerdem wird ein neues Stiegenhaus hergestellt.

Der bestehende ebenerdige Zubau hält von der Nachbargrenze gegen die Parzelle 42/15 KG. Morzg an der engsten Stelle einen Abstand von 4 m ein. Nachdem die neue Traufe laut Schnitt 6,30 m über dem Gelände zu liegen kommt, entspricht dieser Abstand nicht den Bestimmungen des § 25 (3) BGG; derselbe müßte 4,70 m betragen. Da es technisch und architektonisch unzweckmäßig wäre bei der Aufstockung einen Rücksprung von 70 cm anzuordnen, haben die Bauwerber um Erteilung einer Ausnahme angesucht.

Das Baurechtsamt hat in seiner Stellungnahme gegen die Erteilung der erbetenen Ausnahme keinen Einwand erhoben, da der unmittelbar betroffene Nachbar Ing. Robert Vogl bereits durch Unterschrift

am Plan zugestimmt hat.

Vom bautechnischen Standpunkt sind ebenfalls keine Bedenken vorzubringen, da durch diese geringfügige Unterschreitung des Nachbarabstandes keine zusätzliche Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft eintritt. Außerdem geben die Bauwerber an, daß die im Plan dargestellten Räume unbedingt benötigt werden.

Es wäre daher eine unbillige Härte, wenn dem Antrag nicht stattgegeben würde.

Durch die geplante Aufstockung werden im Obergeschoß, wie schon festgestellt, 4 Wohnräume und 1 WC neu geschaffen. Eine Verbindung zur bestehenden Wohnung im Hauptgebäude wird hergestellt.

Die neu geplanten Räume können jedoch auch über eine neue Nebentriege erreicht werden.

Das Amt für Planungsbegutachtung hat dem Bauvorhaben zugestimmt, sodaß unter der Voraussetzung, daß die notwendige Ausnahme erteilt wird, gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Bedenken bestehen, wenn bei der Bauausführung folgenden Forderungen entsprochen wird:

1. Das Bauvorhaben ist den Plänen ON 2 (a,b) und der Baubeschreibung ON 3 (a,b) entsprechend auszuführen und dürfen Änderungen nur mit Zustimmung der Baubehörde erfolgen.
2. Die bestehenden Fundamente des Anbaues sind zu untersuchen, ob die durch die Aufstockung anfallende zusätzliche Belastung mit Sicherheit übernommen werden kann; falls notwendig sind diese zu verstärken.
3. Das neu aufgehende Mauerwerk kommt mit 30 cm starken Hohlblocksteinen zur Ausführung und sind diese noch mit einer entsprechenden Wärmedämmung zu versehen.
4. Die Decke über den neu geplanten Räumen wird eine Massivdecke und sind diese den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen.
5. Die neu geplante Nebentriege ist wie vorgesehen als Massivtriege auszuführen und ist im Dachbodenbereich die sichtbare Dachkonstruktion zumindest feuerhemmend zu verkleiden.

6. Das Stiegengeländer muß eine Höhe von mindestens 1 m besitzen und darf der Abstand zwischen den Sprossen nichtmehr als 12 cm betragen.
7. Die Beheizung der neu geplanten Räume hat durch Anschluß an die bestehende Zentralheizung zu erfolgen.
8. Die Abwässer sind in die bestehende Kläranlage zur Ableitung zu bringen.
9. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sind die einschlägigen Bestimmungen des Bautechnikgesetzes einzuhalten.
10. Nach Fertigstellung ist die Kollaudierung zu beantragen.

Ing. Franz Laubichler e.h.

Stellungnahme der Bauherrschaft und des Planverfassers:

Das Verhandlungsergebnis wird ohne Einwand zur Kenntnis genommen und ausdrücklich erklärt, daß die vorstehenden Forderungen erfüllt werden.

Dr.Dkfm. Leonhard Ceconi e.h.  
Brigitte Ceconi e.h.  
Ing. Helmut Sagerer e.h.

Hierauf verkündet der Verhandlungsleiter im Namen des Bürgermeisters folgende mündliche

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

I.

Dem Ansuchen der Bauherrschaft Dr. Dkfm Leonhard und Brigitte C e c o n i wird stattgegeben und gemäß § 25 Abs. 8 BGG. folgende Ausnahme von den Bestimmungen des § 25 Abs. 3 BGG. erteilt:

Der auf Grdst. Nr. 42/21 KG. Morzg geplante Aufbau, darf zum Nachbargrundstück Nr. 42/15 KG. Morzg einen Nachbarabstand von 4,00 m besitzen, anstatt einen solchen von 4,70 m aufzuweisen.

An Kosten sind hierfür zu entrichten:

An Gemeindeverwaltungsabgaben LGB.Nr. 25/77

a) für die Erteilung einer Ausnahme von 25,40 m <sup>3</sup> umbauten Raum	S 420,--
b) für die Anbringung von 2 Sicht- vermerken auf den Planunterlagen	S 40,--
	<hr/>
	S 460,--
	=====

B e g r ü n d u n g  
=====

Die Bauherrschaft hat auf Grdst. Nr. 42/21 KG. Morzg die Errichtung eines Aufbaues an der Schiffmanngasse beantragt.

Das geplante Bauwerk soll in einem Nachbarabstand von 4,00 m zum Nachbargrundstück 42/15 KG. Morzg errichtet werden.

Dieser geringe Nachbarabstand ist gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 3 BGG. nicht ausreichend, denn dieser sollte bei einer Traufenhöhe von 6,30 m einen Mindestabstand von 4,70 m zum Grdst. Nr. 42/15 KG. Morzg aufweisen.

Um für die geplante bauliche Anlage eine Baubewilligung zu erlangen ist die Erwirkung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 25 Abs. 8 BGG. erforderlich.

Die Bauherrschaft hat deshalb einen entsprechenden Antrag beim Magistrat Salzburg eingebracht.

Die Baubehörde I. Instanz hat zu diesem Antrag wie folgt erwogen: Weil im vorliegenden Fall auf Grund der Grundstücksgröße (oder auf Grund der Situierung der bestehenden Bauwerke) keine weitere Ausnutzbarkeit der Grundfläche der Bauherrschaft gegeben ist, jedoch der zusätzliche Raumbedarf nachgewiesen wurde, würde die Einhaltung der Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz zu einer unbilligen Härte führen.

Aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen geht eindeutig und schlüssig hervor, daß benachbarte Grundstücke oder Bauten durch den geplanten Aufbau keinesfalls beeinträchtigt werden, vor allem aber das gewährleistete und erforderliche Tageslicht nicht verloren geht. Abschließend kann festgestellt werden, daß sohin der Vorteil des Ausnahmewerbers insgesamt größer ist als ein etwaiger Nachteil für benachbarte Grundstücke oder Bauten..

Die Baubehörde sah sich daher veranlaßt, von der in ihrem Ermessen gelegenen Möglichkeit, eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu erteilen, Gebrauch zu machen und spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung  
=====

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Magistrat Salzburg schriftliche oder telegraphisch Berufung eingebracht werden. Diese muß einen begründeten Berufungsantrag enthalten und ist stempelpflichtig.

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

Gemäß § 62 (2) AVG. wird die wortgetreue Niederschrift des vorstehenden mündlichen Bescheides beurkundet.

Ing. Franz Laubichler e.h.

II.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauPolG. wird Dr. Dkfm. Leonhard und Brigitte C e c o n i die Baubewilligung für die Errichtung einer Aufstockung auf Grdst. Nr. 42/12 KG. Morzg Liegenschaft Schiffmann-gasse 19 nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

1. Die Bauführung hat nach Maßgabe der Einreichunterlagen ON2 (a,b) und 3 (a,b), verfaßt von Bmst. Ing. Helmut Sagerer zu erfolgen.
2. Den Forderungen des Amtssachverständigen, festgehalten in dieser Verhandlungsschrift, muß bei Bauführung entsprochen werden.

An Kosten sind vom Bewilligungswerber zu entrichten:

1. Kommissionsgebühren gemäß Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung für die Teilnahme von 2 Amtsorganen an der heutigen mündlichen Verhandlung durch je 2/2 Stunden	S 160,--
2. Gemeindeverwaltungsabgaben gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung	
a) für die Erteilung der Baubewilligung (240 m <sup>3</sup> umbauter Raum)	S 210,--
b) für die Anbringung von 6 Sichtvermerken	S 120,--
	<hr/>
	S 490,--
	=====

B e g r ü n d u n g  
=====

Entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG. 1950, weil dem Standpunkt der Parteien vollinhaltlich Rechnung getragen wurde und über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten nicht abzusprechen war.

Rechtsmittelbelehrung  
=====

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Magistrat Salzburg schriftlich oder telegraphisch Berufung eingebracht werden. Diese muß einen begründeten Berufungsantrag enthalten und ist stempelpflichtig.

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

Inhalt und Verkündung des mündlichen Bescheides werden gemäß § 62 Abs. 2 AVG. 1950 beurkundet.

Ing. Franz Laubichler e.h.

Außerung der Parteien (und Beteiligten):

Auf eine Verlesung der Verhandlungsschrift und auf das Rechtsmittel der Berufung wird ausdrücklich verzichtet.

Dr.Dkfm. Leonhard Ceconi e.h.  
Brigitte Ceconi e.h.  
Bmst. Ing. Helmut Sagerer e.h.

Der Verhandlungsleiter schließt um 14.20 Uhr die Verhandlung. Eine schriftliche Ausfertigung dieser Verhandlungsschrift wird den Beteiligten und Parteien zugestellt werden.

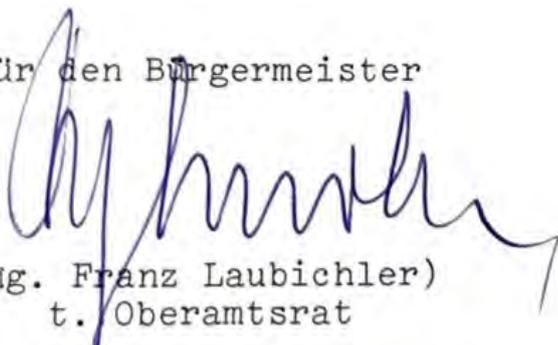
Schriftführerin:  
Brigitte Milicevic e.h.

Verhandlungsleiter:  
t.OAR.Ing. Laubichler e.h.

Ergeht an:

1. Dr. Dkfm. Leonhard Ceconi, Schiffmanngasse 19, 5020 Salzburg
  2. Brigitte Ceconi, Schiffmanngasse 19, 5020 Salzburg
  3. Ing. Helmut Sagerer, Richard-Kürth-Straße 5, 5020 Salzburg
  4. Ing. Robert Vogl, Makartkai 17, 5020 Salzburg
  5. Anna Prähauser, Membergerstraße 27, 5020 Salzburg
  6. Dr. Anton Betz, Eugen-Richter-Straße 38, D-4 Düsseldorf
  7. Johanna Cosack, Binnderfeld 19, Neheim-Hüsten, D-5760 Arnsberg
  8. Karl Finkbeiner, Naumannngasse 28, 5020 Salzburg
  9. Christa Finkbeiner, Naumannngasse 28, 5020 Salzburg
  10. Dr. Walter Glaser, Konrad-Duden-Straße 27, 1130 Wien
  11. Elsa Kolbabek, Naumannngasse 28, 5020 Salzburg
  12. Alfred Leuthner, Schiffmanngasse 18, 5020 Salzburg
  13. Dr. Margot Uphues, Lichtensteinstraße 12, 5020 Salzburg
  14. Eugen Weißenböck, Robinigstraße 93, 5020 Salzburg
  15. Petronella Rücker, Schiffmanngasse 18, 5020 Salzburg
  16. Dr. Gisela Zöllner, Schiffmanngasse 18, 5020 Salzburg
  17. Fa. Simon KG, Schiffmanngasse 18, 5020 Salzburg
- . Österreichische Pro Juventute Kinderdorfvereinigung und  
Verein zur Förderung der Jugend, Schiffmanngasse 17, 5020 Sbg.  
Mag. Abt. V/1 - Baurechtsamt mit Konzept 2 und 3  
Mag. Abt. V/2 - Bau- und Feuerpolizeiamt mit Konzept 1 und Akt

Für den Bürgermeister



(Ing. Franz Laubichler)  
t. Oberamtsrat

**Abgefertigt:**

6. AUG. 1981



## MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT SALZBURG

Postanschrift  
A-5024 SALZBURG, Postfach 63

Telex  
633632 stadt

Telefax  
8072-2085

DVR  
0089443

Zahl  
5/02/68901/92/11

Sachbearbeiter  
Ing. W. Mayr

(0662) 8072-Dw  
3361

Datum  
15.10.1992

Betrifft: CECONI Dkfm. Dr. Leonhard  
CECONI Brigitte  
Schiffmannngasse 19  
Grundstück 42/21, KG Morzgg

Garagenanbau (Bestand)

nachträgliche Baubewilligung

Stellung überprüft  
8.10.92  
Datum Unterschrift

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

Ort der Amtshandlung: Schiffmannngasse 19  
Beginn: 13.30 Uhr  
Ort der Protokollierung: Schiffmannngasse 19  
Leiter der Amtshandlung: TAR Ing. Wolfgang Mayr

Weitere amtliche und sonstige Anwesende:

bautechn. Amtssachverständiger: TAR Ing. Wolfgang Mayr  
Schriftführerin: Renate Lechner

Beteiligte und ihre Vertreter:

Bewilligungswerber und Grundeigentümer: Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi, auch in Vertretung seiner Ehegattin Frau Brigitte Ceconi

Der Verhandlungsleiter eröffnet um 13.30 Uhr die schriftlich anberaumte Verhandlung, welche auch durch persönliche Verständigung und durch Anschlag an der Amtstafel der Baubehörde in der Zeit vom 5.10.1992 bis 14.10.1992 bekanntgemacht war. Er überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Parteien oder Beteiligte, etwaige Vertretungsbefugnisse und legt den Gegenstand der Verhandlung dar. Mit der Abfassung der Verhandlungsschrift in Kurzschrift erklären sich die Verhandlungsteilnehmer einverstanden.

Der Verhandlungsleiter stellt eingangs der Verhandlung fest, daß sämtliche Ladungen zu dieser ordnungsgemäß erfolgt sind.

Gegenstand der Verhandlung ist das Ansuchen von Herrn Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi und Frau Brigitte Ceconi vom 1.6.1992 (Eingang 5.6.1992) um nachträgliche Baubewilligung für einen Garagenzubau auf Grundstück 42/21, KG Morzg, Liegenschaft Schiffmangasse 19.

Der Leiter der Amtshandlung gibt bekannt, daß dem vorliegenden Aktenstand zufolge im Sinne des § 42 AVG bisher keine Einwendungen vorgebracht wurden.

#### Eigentumsverhältnisse am Baugrund:

Gemäß Grundbuchsatzug des Bezirksgerichtes Salzburg vom 3.6.1992 befindet sich das Gst. 42/21, KG Morzg, im jeweiligen Hälfteeigentum von Herrn Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi und Frau Brigitte Ceconi.

#### Flächenwidmung:

erweitertes Wohngebiet;

#### Bauplatzerklärung:

Bescheid des Magistrates Salzburg vom 16.9.1964, Zahl: VI/1-3118/63.

#### Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen:

Anlässlich eines vorangegangenen Bauverfahrens wurde aufgrund eines Hinweises der Nachbarschaft festgestellt, daß für die langjährig bestehende Garagenerweiterung keine Baubewilligung vorliegt. Es wurde daher nunmehr seitens der Bauherrschaft ein dementsprechendes Ansuchen gestellt und dazu folgende Einreichunterlagen vorgelegt:

ON 2 Einreichplan mit Grundriß, 3 Ansichten, Schnitt, alle im Maßstab 1 : 100, weiters ist darauf ein Lageplan im Maßstab 1 : 500 dargestellt, ON 3 Baubeschreibung. Diese Unterlagen wurden im Sinne der Bestimmungen des § 8 BauPolG einer Vorprüfung unterzogen, welche zu einem verhandlungsreifen Ergebnis führte.

Der straßenseitige Teil des Garagentraktes (PKW-Garage mit jetzigem Reifenlager) wurde mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 15.10.1964 unter der Zahl: VI/1-2749/62 bewilligt. Nach Auskunft der Bewilligungswerber wurden die heute gegenständlichen Garagenzubauten bereits im Zuge der damaligen Garagenerrichtung erstellt. Das südlich an den Garagenzubau angebaute Flugdach, bestehend aus einer tragenden Stahlkonstruktion mit Wellkunststoffdeckung, wurde zwischenzeitlich konsenslos errichtet. Diese Baumaßnahme ist aufgrund einer negativen Stellungnahme des Amtes für Planungsbeurteilung in der derzeitigen Form nicht bewilligungsfähig und wurde am heutigen Tag von den Antragstellern aus dem Verfahren zurückgezogen. Der heute gegenständliche Garagenzubau besteht aus einem Motorrad-Fahrradabstellraum und einem kleineren Motorradab-

stellraum. Die Umfassungswände sind aus 25 cm starkem Mauerwerk erstellt. Dies gilt auch für die Brandwand an der Grundgrenze. Die Traufenhöhe beträgt an der Grundgrenze 2,78 m (Pulldachfirst). Die gartenseitige Traufe liegt auf 2,50 m über dem angrenzenden Gelände. Die Aufschließung der beiden Garagenräume ist durch die Garagenzufahrt östlich des Wohnhauses und durch einen befestigten Gehweg sichergestellt. Als Dachkonstruktion ist ein einfacher Pfetten-Sparren-Dachstuhl aufgesetzt, welcher raumseitig brandhemmend verkleidet ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß gegen die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung gegenständlichen Garagenzubaus aus technischer Sicht kein Einwand besteht, zumal es sich auch um einen langjährigen Bestand handelt. Nachstehenden Auflagen ist jedoch zu entsprechen:

1. Die Baumaßnahme ist entsprechend den Einreichunterlagen ON 2 und 3 (je a und b) herzustellen bzw. zu erhalten. Abweichungen hievon sind nur mit Zustimmung der Baubehörde zulässig.
2. Der Fußbodenbelag ist flüssigkeitsdicht und mineralölresistent herzustellen. Die Gefällsausbildung ist so zu gestalten, daß ein Austreten von Mineralölen in das Erdreich verhindert wird.
3. Die einzelnen Abstellräume sind ständig und wirksam ins Freie mit einem Mindestquerschnitt von je 200 cm<sup>2</sup> zu entlüften.
4. Für die beiden Abstellräume ist ein Feuerlöscher der Type G 6 vorzusehen. Dies kann entfallen, wenn in jedem Abstellraum ein Feuerlöscher der Type G 2 angebracht wird.
5. Im Abstellraum ist das Gefahrenhinweisschild "Rauchen, Hantieren mit offenem Feuer und Licht sowie Laufenlassen des Motors bei geschlossenem Garagentor verboten!" gut sichtbar anzubringen.
6. Im Bereich der Brandwand entlang der Grundgrenze darf kein Bauteil die Grundgrenze überragen.
7. Der Zugangsweg zu den einzelnen Abstelltüren ist ordnungsgemäß zu befestigen und auf eigenem Grund zu entwässern.
8. Die südlich an den Garagenzubau angrenzende Flugdachkonstruktion, bestehend aus Stahlstützen und Kunststoffwellplatten ist ersatzlich zu entfernen.

Mayr eh.

#### Stellungnahme der Bauherrschaft:

Das Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen, die erhobenen Auflagen werden erfüllt.

Ceconi eh.

Hierauf verkündet der Verhandlungsleiter im Namen des Bürgermeisters mündlich folgenden

#### Bescheid

Gemäß § 9 Abs. 2 BauPolG wird Herrn Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi und Frau Brigitte Ceconi die Baubewilligung für die Errichtung eines

Garagenzubaues für Motorrad-Fahrradabstellzwecke auf Grundstück 42/21, KG Morzg, Liegenschaft Schiffmann-gasse 19, nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

- 1.) Die Bauführung hat nach Maßgabe der Einreichunterlagen ON 2 und 3 (je a und b), verfaßt von Herrn Mag. Andreas Ceconi, zu erfolgen.
- 2.) Den Forderungen des Amtssachverständigen, festgehalten in der vorstehenden Verhandlungsschrift in seinem Gutachten unter Punkt 1.- 8., muß bei Bauführung entsprochen werden.

Die vorstehende Verhandlungsschrift bildet insoweit einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

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

- 1.) Kommissionsgebühren  
(gemäß § 77 AVG und § 1 Abs. 1 Z. 1 lit. c der Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1990, LGB1. Nr.35/1990):
  - a) für die Teilnahme von 2 Amtsorganen an der heutigen mündlichen Verhandlung durch je 2/2 Stunden S 280,--
- 2.) Verwaltungsabgaben  
(gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1969, LGB1. Nr. 77/1969 i.d.g.F., und Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1977, LGB1. Nr. 25/1977 i.d.g.F.):
  - a) für die Erteilung der Baubewilligung ( m<sup>3</sup> umbauter Raum) gemäß Tarifpost 28 a S 240,--
  - b) für die Anbringung von 6 Sichtvermerken gemäß Tarifpost 7 S 210,--

S 730,--

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

#### Begründung

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

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

### Rechtsmittelbelehrung

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

### Beurkundung

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

Mayr eh.

### Äußerung der Parteien (und Beteiligten):

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

Ceconi eh.

Der Verhandlungsleiter schließt um 14.15 Uhr die Verhandlung. Eine schriftliche Ausfertigung dieser Verhandlungsschrift wird den Beteiligten und Parteien zugestellt werden.

### Unterschriften:

der Schriftführerin:

Renate Lechner eh.

des Verhandlungsleiters:

Mayr eh.

der übrigen Anwesenden:

Ceconi eh.

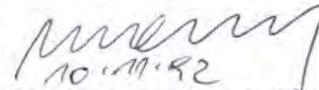
### Ergeht an: (mit Rsb)

- 1.) Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi, Schiffmannsgasse 19, 5020 Salzburg, mit Erlagschein und ON 2 und 3 (je a und b)
- 2.) Mag. Andreas Ceconi, Schiffmannsgasse 19, 5020 Salzburg
- 3.) Brigitte Ceconi, Schiffmannsgasse 19, 5020 Salzburg

- 4.) Österreichische Pro Juventute Kinderdorfvereinigung, Fischer-  
gasse 17, 5020 Salzburg
- 5.) Mag.Abt. 5/01 - Baurechtsamt, mit Konzept 2
- 6.) Mag.Abt. 5/02 - Bau- und Feuerpolizeiamt, mit Konzept 1  
und Akt

MW/Le

Für den Bürgermeister:



(Ing. Wolfgang Mayr ~~eh.~~)  
Techn. Amtsrat

~~F.d.R.d.A.:~~

~~(Renate Lechner)~~



## MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT SALZBURG

Postanschrift  
A-5024 SALZBURG, Postfach 63

Telex  
633632 stadt

Telefax  
8072-2085

DVR  
0089443

Zahl  
5/02/68901/92/11

Sachbearbeiter  
Ing. W. Mayr

(0662) 8072-Dw  
3361

Datum  
15.10.1992

Betrifft: CECONI Dkfm. Dr. Leonhard  
CECONI Brigitte  
Schiffmannngasse 19  
Grundstück 42/21, KG Morzgg

Garagenanbau (Bestand)

nachträgliche Baubewilligung

Stellung überprüft  
8.10.92  
Datum Unterschrift

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

Ort der Amtshandlung: Schiffmannngasse 19  
Beginn: 13.30 Uhr  
Ort der Protokollierung: Schiffmannngasse 19  
Leiter der Amtshandlung: TAR Ing. Wolfgang Mayr

Weitere amtliche und sonstige Anwesende:

bautechn. Amtssachverständiger: TAR Ing. Wolfgang Mayr  
Schriftführerin: Renate Lechner

Beteiligte und ihre Vertreter:

Bewilligungswerber und Grundeigentümer: Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi, auch in Vertretung seiner Ehegattin Frau Brigitte Ceconi

Der Verhandlungsleiter eröffnet um 13.30 Uhr die schriftlich anberaumte Verhandlung, welche auch durch persönliche Verständigung und durch Anschlag an der Amtstafel der Baubehörde in der Zeit vom 5.10.1992 bis 14.10.1992 bekanntgemacht war. Er überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Parteien oder Beteiligte, etwaige Vertretungsbefugnisse und legt den Gegenstand der Verhandlung dar. Mit der Abfassung der Verhandlungsschrift in Kurzschrift erklären sich die Verhandlungsteilnehmer einverstanden.

Der Verhandlungsleiter stellt eingangs der Verhandlung fest, daß sämtliche Ladungen zu dieser ordnungsgemäß erfolgt sind.

Gegenstand der Verhandlung ist das Ansuchen von Herrn Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi und Frau Brigitte Ceconi vom 1.6.1992 (Eingang 5.6.1992) um nachträgliche Baubewilligung für einen Garagenzubau auf Grundstück 42/21, KG Morzg, Liegenschaft Schiffmannngasse 19.

Der Leiter der Amtshandlung gibt bekannt, daß dem vorliegenden Aktenstand zufolge im Sinne des § 42 AVG bisher keine Einwendungen vorgebracht wurden.

#### Eigentumsverhältnisse am Baugrund:

Gemäß Grundbuchsatzug des Bezirksgerichtes Salzburg vom 3.6.1992 befindet sich das Gst. 42/21, KG Morzg, im jeweiligen Hälfteeigentum von Herrn Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi und Frau Brigitte Ceconi.

#### Flächenwidmung:

erweitertes Wohngebiet;

#### Bauplatzerklärung:

Bescheid des Magistrates Salzburg vom 16.9.1964, Zahl: VI/1-3118/63.

#### Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen:

Anlässlich eines vorangegangenen Bauverfahrens wurde aufgrund eines Hinweises der Nachbarschaft festgestellt, daß für die langjährig bestehende Garagenerweiterung keine Baubewilligung vorliegt. Es wurde daher nunmehr seitens der Bauherrschaft ein dementsprechendes Ansuchen gestellt und dazu folgende Einreichunterlagen vorgelegt:

ON 2 Einreichplan mit Grundriß, 3 Ansichten, Schnitt, alle im Maßstab 1 : 100, weiters ist darauf ein Lageplan im Maßstab 1 : 500 dargestellt, ON 3 Baubeschreibung. Diese Unterlagen wurden im Sinne der Bestimmungen des § 8 BauPolG einer Vorprüfung unterzogen, welche zu einem verhandlungsreifen Ergebnis führte.

Der straßenseitige Teil des Garagentraktes (PKW-Garage mit jetzigem Reifenlager) wurde mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 15.10.1964 unter der Zahl: VI/1-2749/62 bewilligt. Nach Auskunft der Bewilligungswerber wurden die heute gegenständlichen Garagenzubauten bereits im Zuge der damaligen Garagenerrichtung erstellt. Das südlich an den Garagenzubau angebaute Flugdach, bestehend aus einer tragenden Stahlkonstruktion mit Wellkunststoffdeckung, wurde zwischenzeitlich konsenslos errichtet. Diese Baumaßnahme ist aufgrund einer negativen Stellungnahme des Amtes für Planungsbeurteilung in der derzeitigen Form nicht bewilligungsfähig und wurde am heutigen Tag von den Antragstellern aus dem Verfahren zurückgezogen. Der heute gegenständliche Garagenzubau besteht aus einem Motorrad-Fahrradabstellraum und einem kleineren Motorradab-

stellraum. Die Umfassungswände sind aus 25 cm starkem Mauerwerk erstellt. Dies gilt auch für die Brandwand an der Grundgrenze. Die Traufenhöhe beträgt an der Grundgrenze 2,78 m (Pulldachfirst). Die gartenseitige Traufe liegt auf 2,50 m über dem angrenzenden Gelände. Die Aufschließung der beiden Garagenräume ist durch die Garagenzufahrt östlich des Wohnhauses und durch einen befestigten Gehweg sichergestellt. Als Dachkonstruktion ist ein einfacher Pfetten-Sparren-Dachstuhl aufgesetzt, welcher raumseitig brandhemmend verkleidet ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß gegen die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung gegenständlichen Garagenzubaus aus technischer Sicht kein Einwand besteht, zumal es sich auch um einen langjährigen Bestand handelt. Nachstehenden Auflagen ist jedoch zu entsprechen:

1. Die Baumaßnahme ist entsprechend den Einreichunterlagen ON 2 und 3 (je a und b) herzustellen bzw. zu erhalten. Abweichungen hievon sind nur mit Zustimmung der Baubehörde zulässig.
2. Der Fußbodenbelag ist flüssigkeitsdicht und mineralölresistent herzustellen. Die Gefällsausbildung ist so zu gestalten, daß ein Austreten von Mineralölen in das Erdreich verhindert wird.
3. Die einzelnen Abstellräume sind ständig und wirksam ins Freie mit einem Mindestquerschnitt von je 200 cm<sup>2</sup> zu entlüften.
4. Für die beiden Abstellräume ist ein Feuerlöscher der Type G 6 vorzusehen. Dies kann entfallen, wenn in jedem Abstellraum ein Feuerlöscher der Type G 2 angebracht wird.
5. Im Abstellraum ist das Gefahrenhinweisschild "Rauchen, Hantieren mit offenem Feuer und Licht sowie Laufenlassen des Motors bei geschlossenem Garagentor verboten!" gut sichtbar anzubringen.
6. Im Bereich der Brandwand entlang der Grundgrenze darf kein Bauteil die Grundgrenze überragen.
7. Der Zugangsweg zu den einzelnen Abstelltüren ist ordnungsgemäß zu befestigen und auf eigenem Grund zu entwässern.
8. Die südlich an den Garagenzubau angrenzende Flugdachkonstruktion, bestehend aus Stahlstützen und Kunststoffwellplatten ist ersatzlich zu entfernen.

Mayr eh.

#### Stellungnahme der Bauherrschaft:

Das Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen, die erhobenen Auflagen werden erfüllt.

Ceconi eh.

Hierauf verkündet der Verhandlungsleiter im Namen des Bürgermeisters mündlich folgenden

#### Bescheid

Gemäß § 9 Abs. 2 BauPolG wird Herrn Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi und Frau Brigitte Ceconi die Baubewilligung für die Errichtung eines

Garagenzubaues für Motorrad-Fahrradabstellzwecke auf Grundstück 42/21, KG Morzg, Liegenschaft Schiffmann-gasse 19, nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

- 1.) Die Bauführung hat nach Maßgabe der Einreichunterlagen ON 2 und 3 (je a und b), verfaßt von Herrn Mag. Andreas Ceconi, zu erfolgen.
- 2.) Den Forderungen des Amtssachverständigen, festgehalten in der vorstehenden Verhandlungsschrift in seinem Gutachten unter Punkt 1.- 8., muß bei Bauführung entsprochen werden.

Die vorstehende Verhandlungsschrift bildet insoweit einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

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

- 1.) Kommissionsgebühren  
(gemäß § 77 AVG und § 1 Abs. 1 Z. 1 lit. c der Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1990, LGB1. Nr.35/1990):
  - a) für die Teilnahme von 2 Amtsorganen an der heutigen mündlichen Verhandlung durch je 2/2 Stunden S 280,--
- 2.) Verwaltungsabgaben  
(gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1969, LGB1. Nr. 77/1969 i.d.g.F., und Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1977, LGB1. Nr. 25/1977 i.d.g.F.):
  - a) für die Erteilung der Baubewilligung ( m<sup>3</sup> umbauter Raum) gemäß Tarifpost 28 a S 240,--
  - b) für die Anbringung von 6 Sichtvermerken gemäß Tarifpost 7 S 210,--

S 730,--

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

#### Begründung

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

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

### Rechtsmittelbelehrung

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

### Beurkundung

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

Mayr eh.

### Äußerung der Parteien (und Beteiligten):

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

Ceconi eh.

Der Verhandlungsleiter schließt um 14.15 Uhr die Verhandlung. Eine schriftliche Ausfertigung dieser Verhandlungsschrift wird den Beteiligten und Parteien zugestellt werden.

### Unterschriften:

der Schriftführerin:

Renate Lechner eh.

des Verhandlungsleiters:

Mayr eh.

der übrigen Anwesenden:

Ceconi eh.

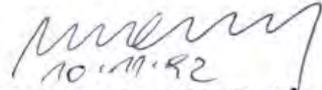
### Ergeht an: (mit Rsb)

- 1.) Dkfm. Dr. Leonhard Ceconi, Schiffmannsgasse 19, 5020 Salzburg, mit Erlagschein und ON 2 und 3 (je a und b)
- 2.) Mag. Andreas Ceconi, Schiffmannsgasse 19, 5020 Salzburg
- 3.) Brigitte Ceconi, Schiffmannsgasse 19, 5020 Salzburg

- 4.) Österreichische Pro Juventute Kinderdorfvereinigung, Fischer-  
gasse 17, 5020 Salzburg
- 5.) Mag.Abt. 5/01 - Baurechtsamt, mit Konzept 2
- 6.) Mag.Abt. 5/02 - Bau- und Feuerpolizeiamt, mit Konzept 1  
und Akt

MW/Le

Für den Bürgermeister:



(Ing. Wolfgang Mayr ~~eh.~~)  
Techn. Amtsrat

~~F.d.R.d.A.:~~

~~(Renate Lechner)~~



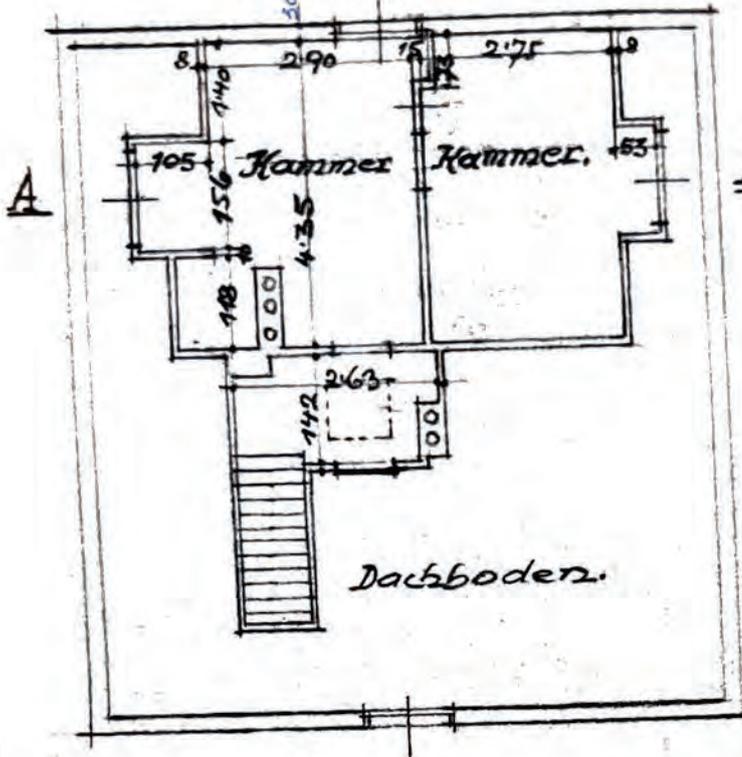


505

Dachgeschoss beim Hause Schiffmannsgasse 19  
in Salzburg-Josefiau, Besitzerin Frau K. Schmall.  
Maßstab = 1:100.

Geo. Nr.

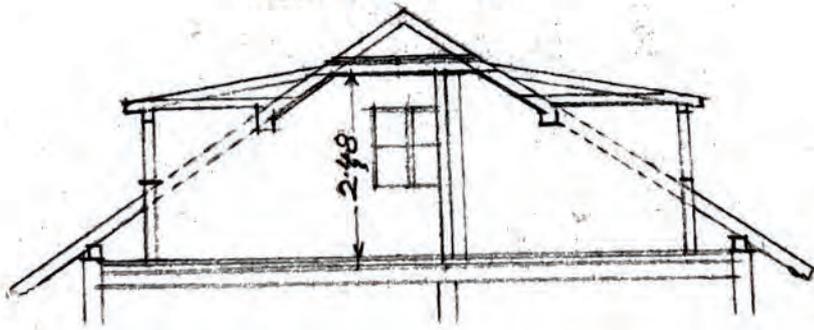
Dachgeschoss.



B 192. A



Schnitt: A-B.



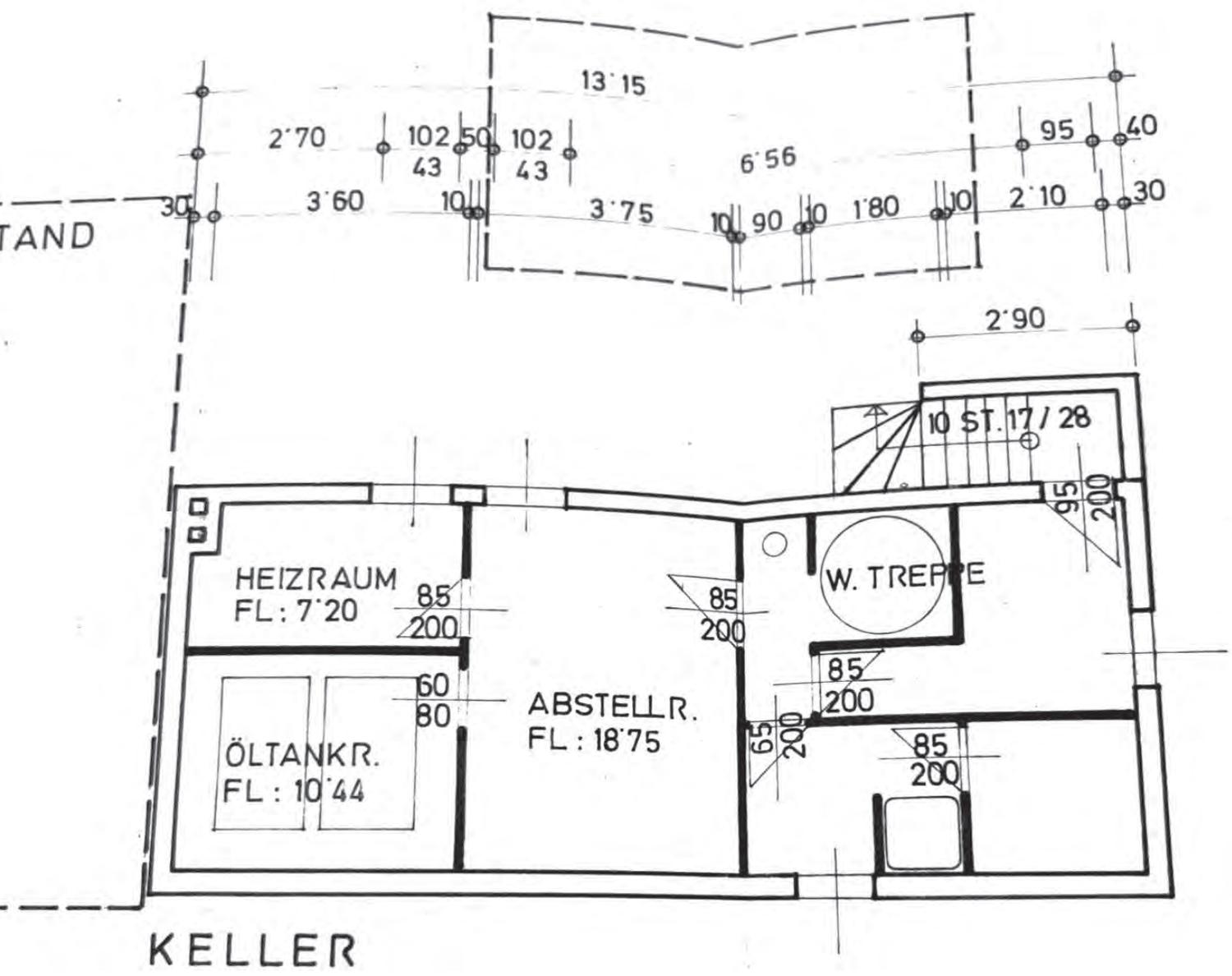
Bauführer: *Fischer*

**HEINRICH FISCHER**  
Baumeister und Zimmermeister  
Salzburg, Nonntalerhauptstr. 78  
TELEFON 81480

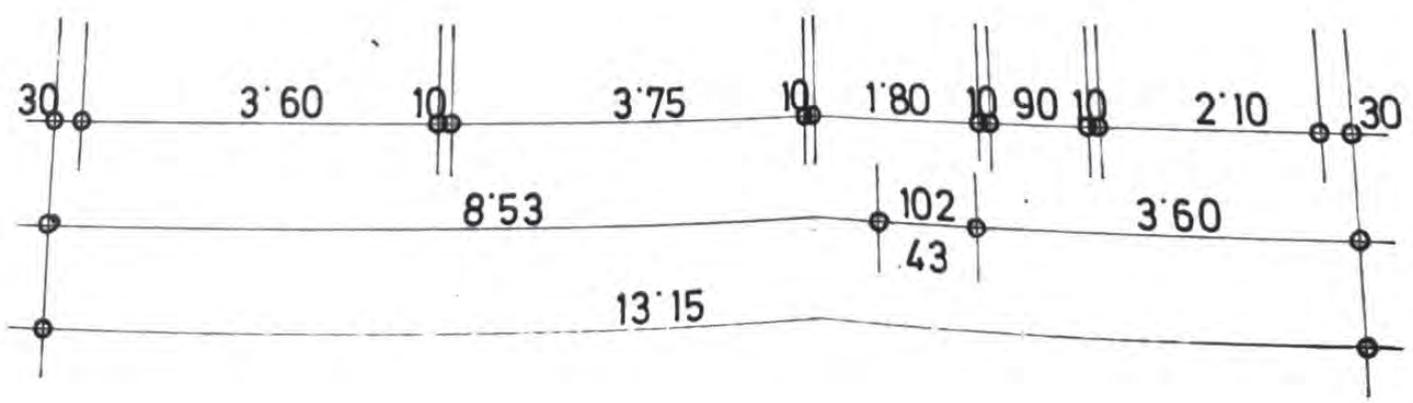
Bauarbeiter:

*August Schmall*

Salzburg, am 20. Nov. 1963.



KELLER









DR. LEONHARD U. BRIGITTE CECONI  
M. 1:100

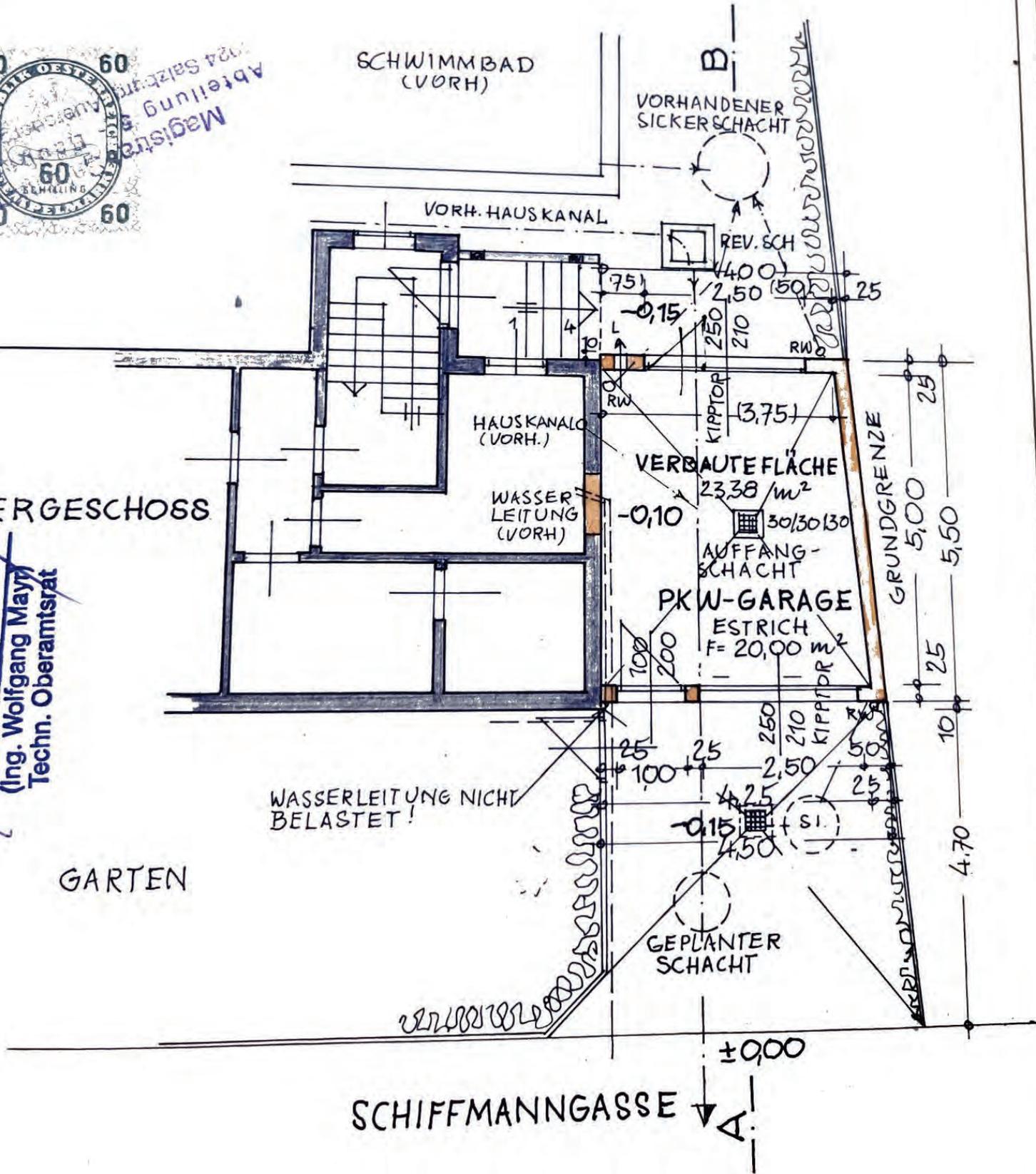
SALZBURG, SEPT. 1997

DIE BAUHERRSCHAFT:

Leonhard Ceconi  
Brigitte Ceconi

DER BAUFÜHRER  
U PLANVERFASSER:

Mag. Dr. A. Ceconi



(Ing. Wolfgang Mayr)  
Techn. Oberamtsrat

Ansicht aus Richtung Nordosten



Ansicht aus Richtung Nordwesten



Ansicht aus Richtung Südosten



Ansicht aus Richtung Südwesten



Freifläche im Südosten



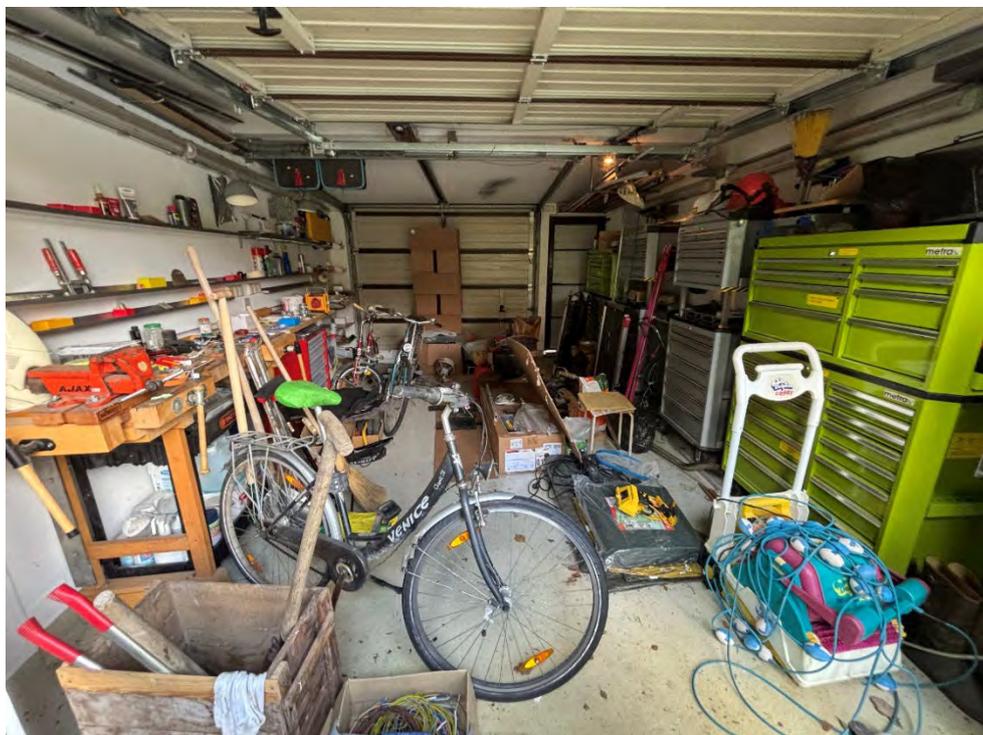
Pool F1



Pool F2



Garagenanbau im Westen



Nebengebäude im Osten Ansicht aus Richtung Norden



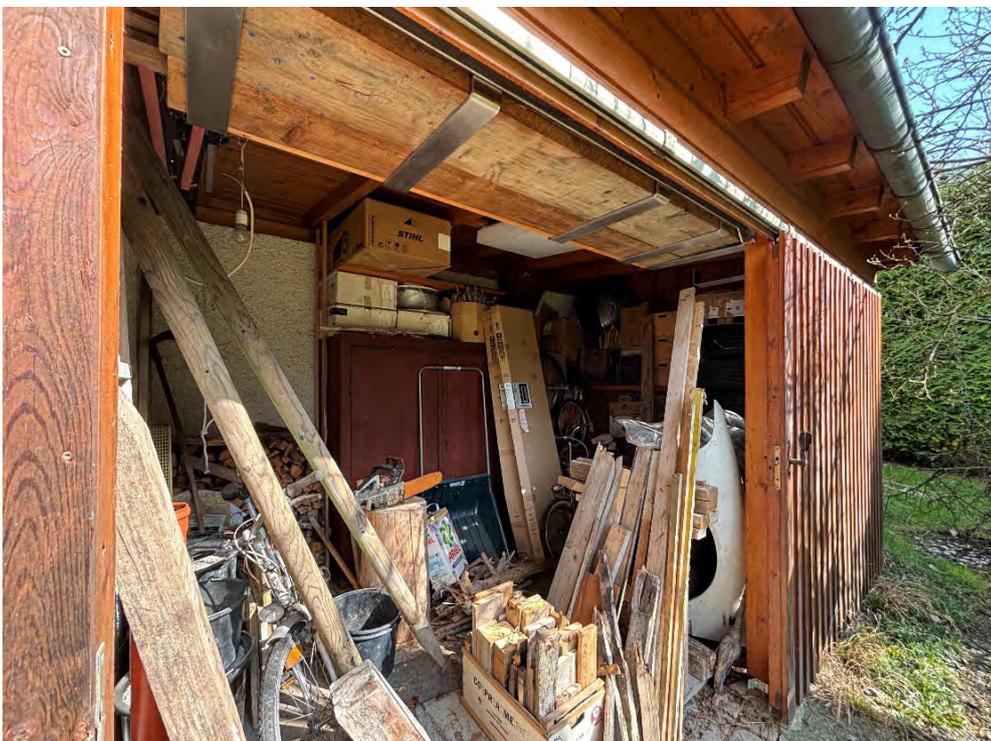
Garage F1



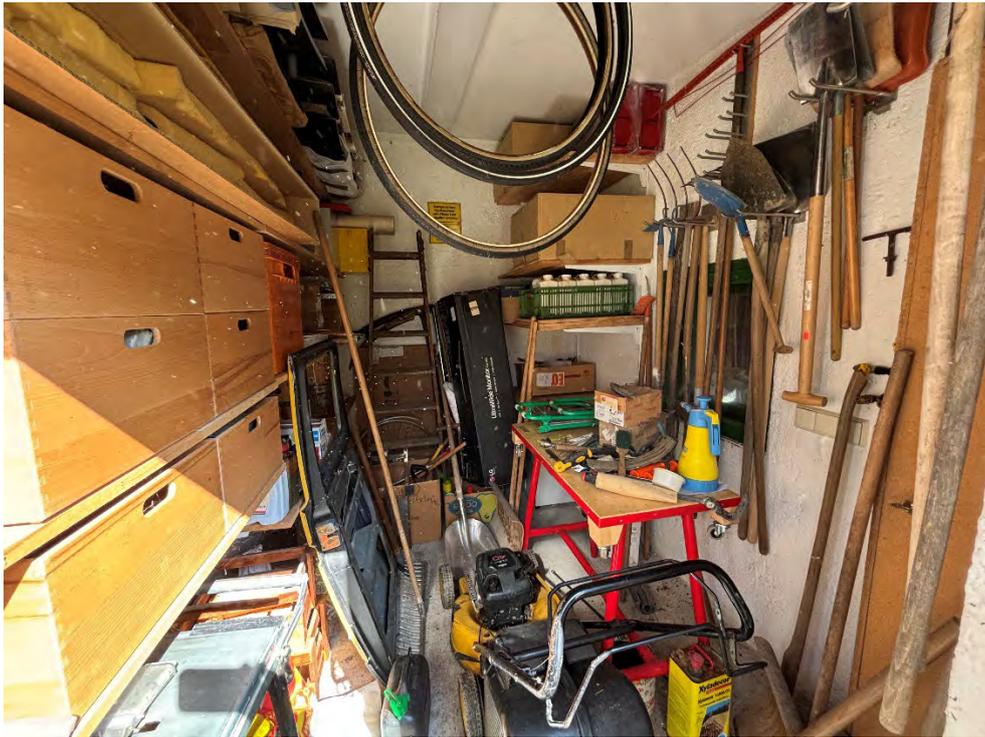
Garage F2



Holzlage



Lager 1



Lager 2



Bürotrakt Kellergeschoss Stiegenhaus



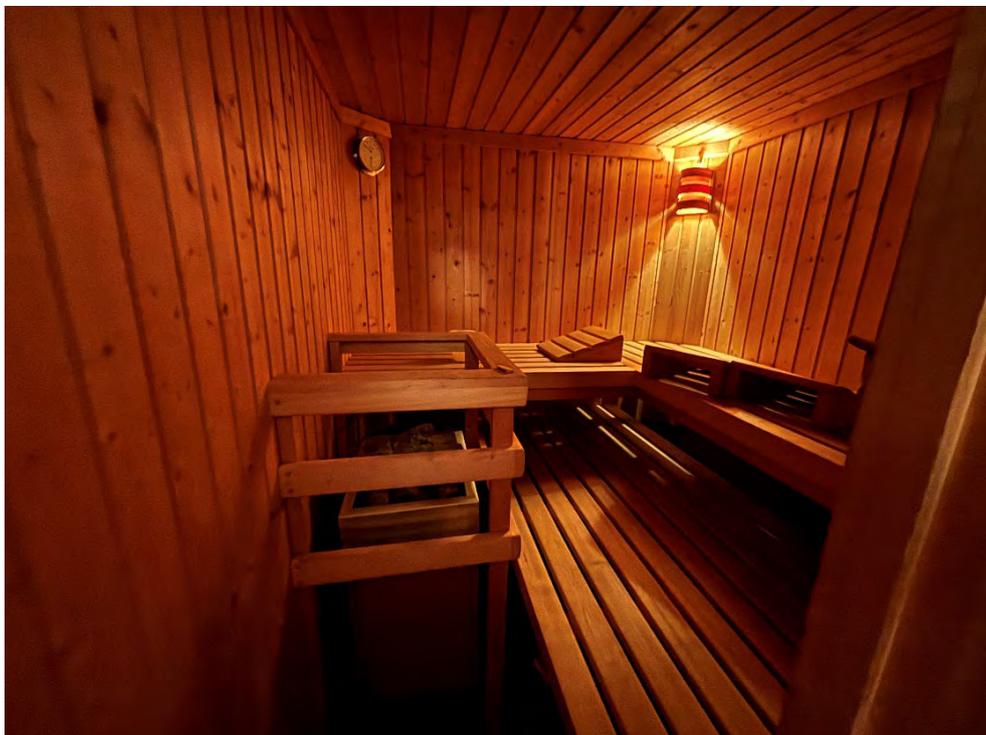
Bürotrakt Kellergeschoss Öltank



Bürotrakt Kellergeschoss Ölheizung



Bürotrakt Kellergeschoss Sauna



Bürotrakt Kellergeschoss Lager 1



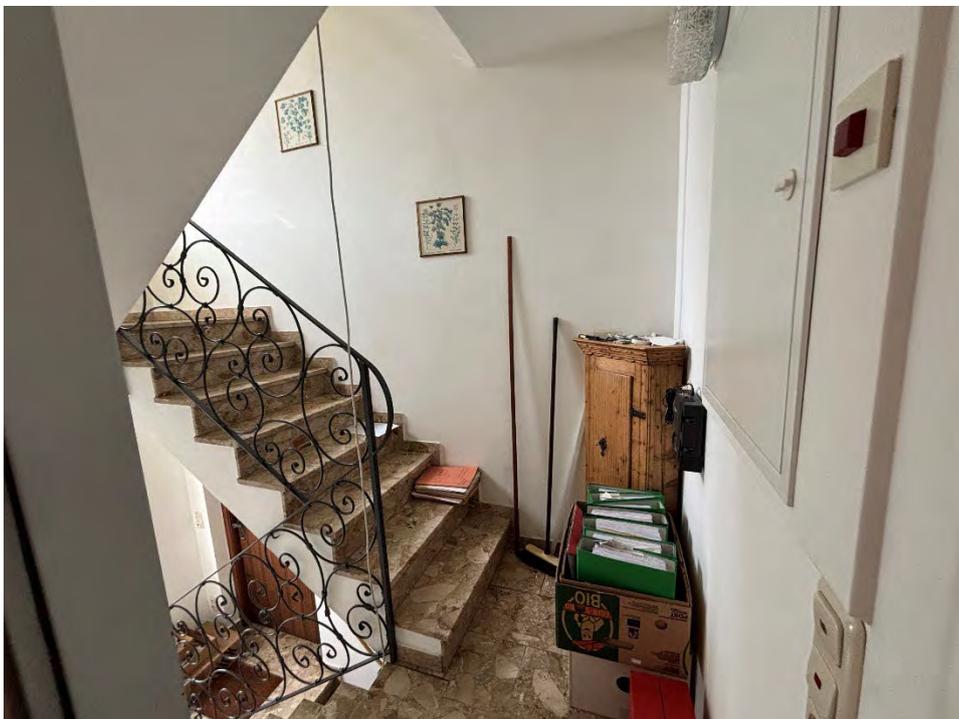
Bürotrakt Kellergeschoss Lager 2



Bürotrakt Kellergeschoss Kitchenette



Bürotrakt Erdgeschoss Stiegenaufgang



Bürotrakt Erdgeschoss Flur und Hauptzugang



Bürotrakt Erdgeschoss Sanitär



Bürotrakt Erdgeschoss Büro 1



Bürotrakt Erdgeschoss Büro 2



Bürotrakt Erdgeschoss Büro 3



Bürotrakt Obergeschoss Flur



Bürotrakt Obergeschoss Sanitär



Bürotrakt Obergeschoss Büro 1



Bürotrakt Obergeschoss Büro 2



Bürotrakt Obergeschoss Büro 3



Bürotrakt Obergeschoss Besprechungsraum



Bürotrakt Dachgeschoss



Haupthaus Erdgeschoss Windfang



Haupthaus Erdgeschoss Flur



Haupthaus Erdgeschoss Lager unter der Treppe



Haupthaus Erdgeschoss Sanitär



Haupthaus Erdgeschoss Küche F1



Haupthaus Erdgeschoss Küche F2



Haupthaus Erdgeschoss Wohnzimmer F1



Haupthaus Erdgeschoss Wohnzimmer F2



Haupthaus Erdgeschoss Kachelofen im Wohnzimmer



Haupthaus Erdgeschoss Zimmer



Haupthaus Obergeschoss Sanitär



Haupthaus Obergeschoss Zimmer 1



Haupthaus Obergeschoss Zimmer 2



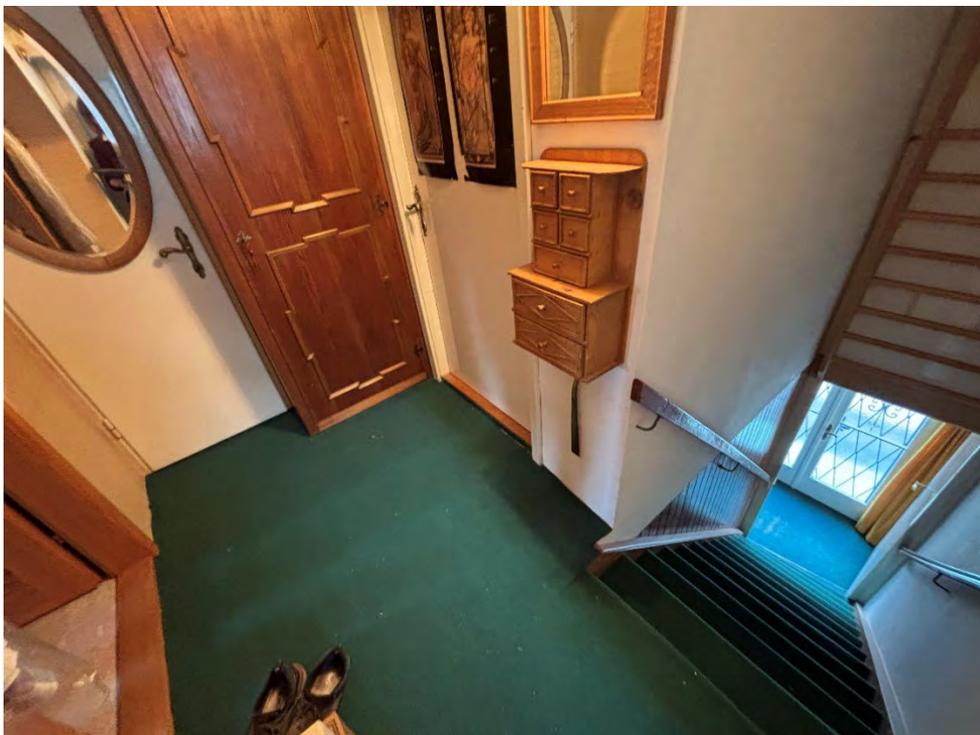
Haupthaus Obergeschoss Zimmer 3



Haupthaus Obergeschoss Zimmer 4



Haupthaus Dachgeschoss Flur



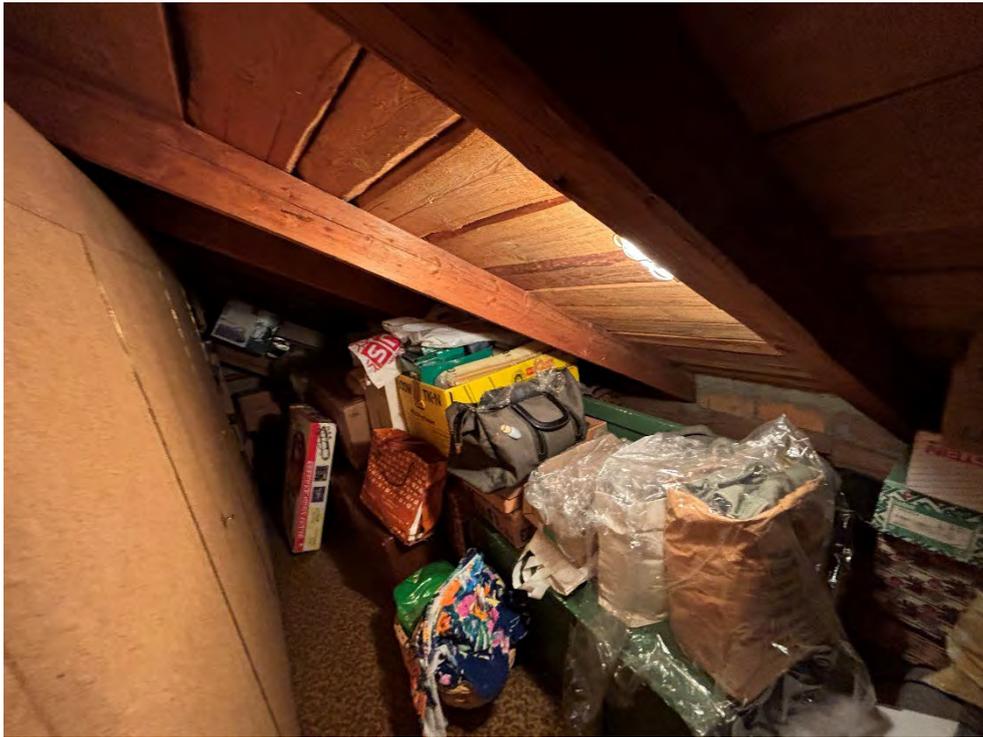
Haupthaus Dachgeschoss Sanitär



Haupthaus Dachgeschoss Lager 1



Haupthaus Dachgeschoss Lager 2



Haupthaus Dachgeschoss Küche



Haupthaus Dachgeschoss Wohnzimmer



Haupthaus Dachgeschoss Zimmer

