

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

Salzburg, 21.02.2025

Bezirksgericht Salzburg
GZ 5 E 3536/24s

PDF-AUSFERTIGUNG
GZ 4763

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFTSANTEILE

134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22
verbunden mit WE an Einheit W 7

der **Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg**
in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3



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



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

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss GZ 5 E 3536/24s-8 vom 08.11.2024 und GZ 5 E 3536/24s-9 vom 14.11.2024

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg im Zwangsversteigerungsverfahren

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 09.01.2025 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

€ 205.000.-

(in Worten: EUROzweihundertfünftausend)

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| A. ALLGEMEINES | 5 |
| Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens | 5 |
| Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung | 6 |
| Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung | 8 |
| Grundlagen des Auftrages | 8 |
| Sachverständige | 8 |
| Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSGVO | 8 |
| Vollständigkeitserklärung | 9 |
| Recherchezeitraum | 9 |
| B. BEFUND | 10 |
| Makrostandort | 10 |
| 1. Lage im Großraum | 10 |
| 2. Wirtschaftliche Faktoren | 10 |
| Mikrostandort | 11 |
| 1. Lageplan | 11 |
| 2. Standortbewertung | 12 |
| Grundstücksdaten | 16 |
| 1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf BLNR22) | 16 |
| 2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration | 17 |
| 3. Bebauungsbestimmungen | 19 |
| 4. Umwelt | 24 |
| 5. Altlastenportal | 29 |
| Gebäudedaten | 30 |
| 1. Beschreibung der Baulichkeiten | 30 |
| 2. Bau- und Erhaltungszustand | 33 |
| 3. Flächenaufstellung | 34 |
| 4. Nutzung | 34 |
| 5. Bestandverträge | 34 |
| 6. Bauhistorie | 35 |
| 7. Gebäudepläne, Baubeschreibung und Auszüge aus der Nutzwertliste | 38 |
| C. FOTODOKUMENTATION | 55 |
| D. RISIKOEINSCHÄTZUNG | 61 |
| Fungibilität der Liegenschaft | 61 |
| Drittverwendungsfähigkeit | 61 |
| Kontaminationsrisiko | 61 |
| Marktsegmentierung | 61 |
| Vermietbarkeit | 61 |
| E. BEWERTUNG | 62 |
| Terminologie | 62 |
| 1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG | 62 |
| 2. Wertermittlungsverfahren – LBG | 62 |
| Verfahren | 62 |
| 1. Vergleichswertverfahren | 62 |
| 2. Sachwertverfahren | 65 |
| 3. Ertragswertverfahren | 66 |
| 4. Sonstige Wertermittlungsmethoden | 67 |
| Verfahrenswahl | 67 |
| Wertermittlung | 68 |
| 1. Bodenwertermittlung | 68 |
| 2. Ertragswertermittlung | 68 |
| Verkehrswert der Liegenschaftsanteile | 71 |
| Verkehrswert der Liegenschaftsanteile | 71 |
| Zubehör | 71 |
| Rechte und Lasten | 71 |

| | |
|--|-----------|
| F. ERGEBNIS | 72 |
| G. BEILAGEN | 73 |
| 1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 2019/1985 | 73 |
| H. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG | 82 |
| Interessenskonflikt | 82 |
| Unabhängigkeit der Sachverständigen | 82 |

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg per Beschluss GZ 5 E 3536/24s-8 vom 08.11.2024 und GZ 5 E 3536/24s-9 (Berichtigung) vom 14.11.2024
- Einholung eines Grundbuchauszuges (eingeschränkt auf BLNR22) am 18.11.2024
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 09.01.2025
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 09.01.2025 (von 10.00 bis 10.30 Uhr) in Anwesenheit von [REDACTED] (Eigentümerin, verpflichtete Partei) sowie Frau SV Sylvia Anschuber mit Frau Sabrina Stumpfl. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) am 04.02.2025
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 04.02.2025
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabenheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
 - Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
 - Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
 - IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
 - RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
 - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
 - Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
 - BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

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

die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar. Somit sind nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. der Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.

- Gemäß österr. Elektrotechnikgesetz (ETG 1992) – ist sicherzustellen, dass ein 30 mA FI-Schutzschalter bei Vermietung einer Wohnung im Sinne § 2 Abs. 1 MRG vorhanden ist. Im Hinblick auf § 7a ETVO 2002/A2 ist bei einem Mieterwechsel (MV gem. § 2 Abs. 1 MRG) weiters ein Prüfbericht durch einen befugten und niedergelassenen Elektrotechniker betreffend Sicherstellung, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht, vorzulegen. Anlässlich der Befundaufnahme konnte von der gef. Sachverständigen nicht eindeutig festgestellt werden, dass die elektrotechnische Einrichtung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Allfällige zur konsensmäßigen Herstellung anfallende Kosten wären vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheinträge im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Die beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Der Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 7 EAVG.

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

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

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

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von der fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 1.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen der Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrecht.

SACHVERSTÄNDIGE

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

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

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

RECHERCHEZEITRAUM

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

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 21.02.2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

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

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

Basisdaten²

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Fläche: | 65,65 km ² |
| Höhe: | 424 m ü. A. |
| Einwohner: | 157.399 (1. Jän 2024) |
| Bevölkerungsdichte: | 2.397 Einw. pro km ² |

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

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

2. Wirtschaftliche Faktoren³

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

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

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

¹ Quelle: www.wikipedia.org

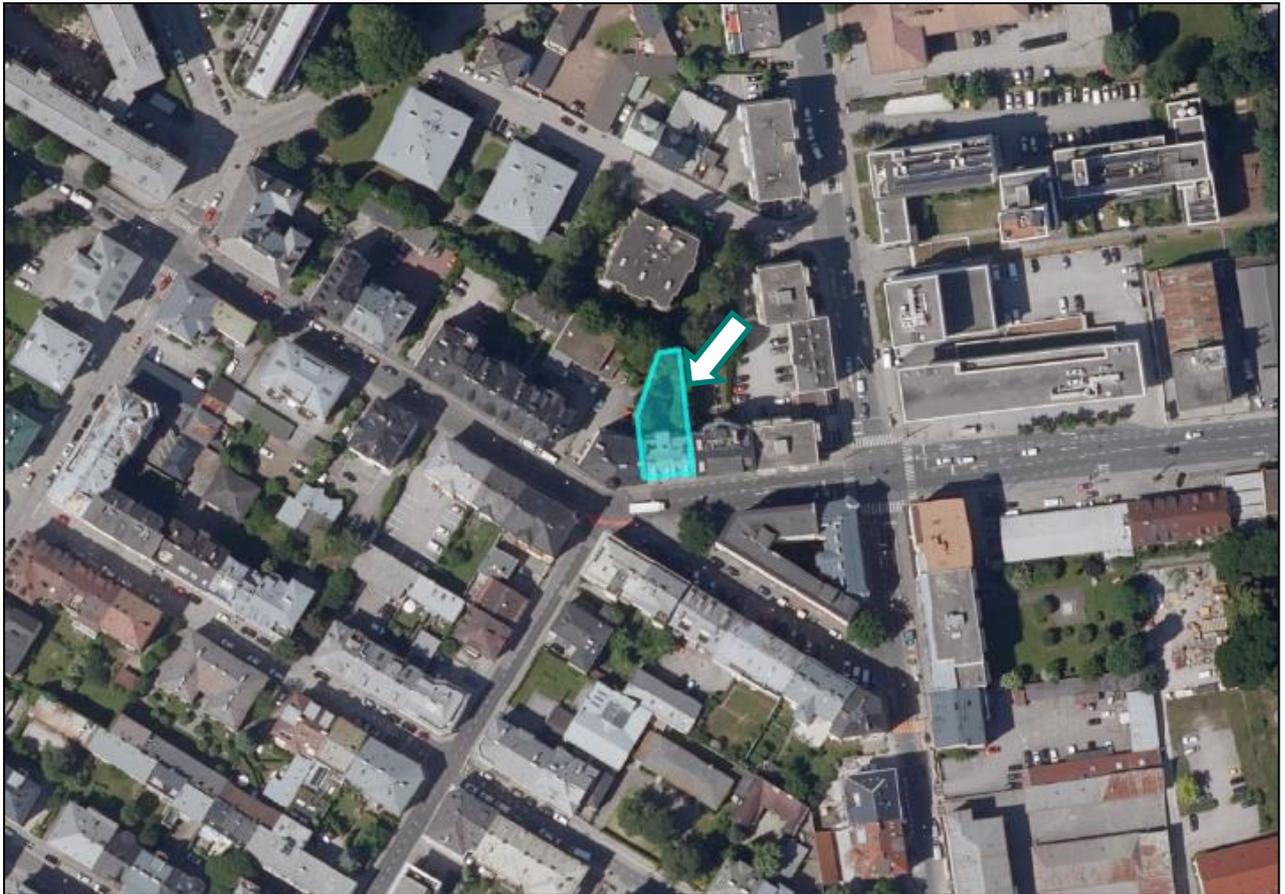
² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.stadt-salzburg.at

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, liegt im Stadtgebiet von Salzburg, im Stadtteil Schallmoos (Ortsteil: Schallmoos West) direkt an der Sterneckstraße. Der Hauptbahnhof ist zu Fuß in rund 800 m erreichbar. In der Umgebung befinden sich verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser. Der Hauszugang befindet sich straßenseitig im Süden, der nördliche Teil der Liegenschaft stellt sich als Gartenfläche dar. Auf der Liegenschaft befinden sich keine Parkplatzflächen.

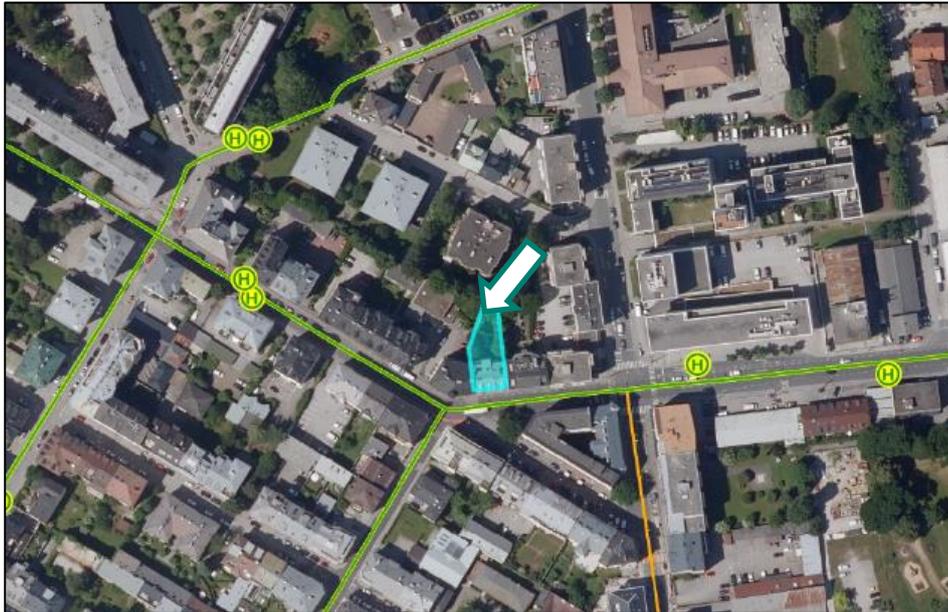


Luftbild, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

2. Standortbewertung

- Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltstelle „Salzburg Bayerhamerstraße“ der bedienenden Linien 2 und 12 ist in rund 95 m Fußweg erreichbar. Die genaue Situierung der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



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

- Anbindung an den Individualverkehr

Die Liegenschaft liegt an der Sterneckstraße und ist daher grundsätzlich an das Verkehrsnetz angebunden. Eine direkte Zufahrtmöglichkeit bzw. Parkmöglichkeit auf Eigengrund ist nicht vorhanden, die Sterneckstraße verläuft direkt an der Liegenschaft.

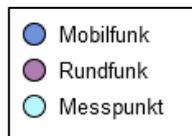
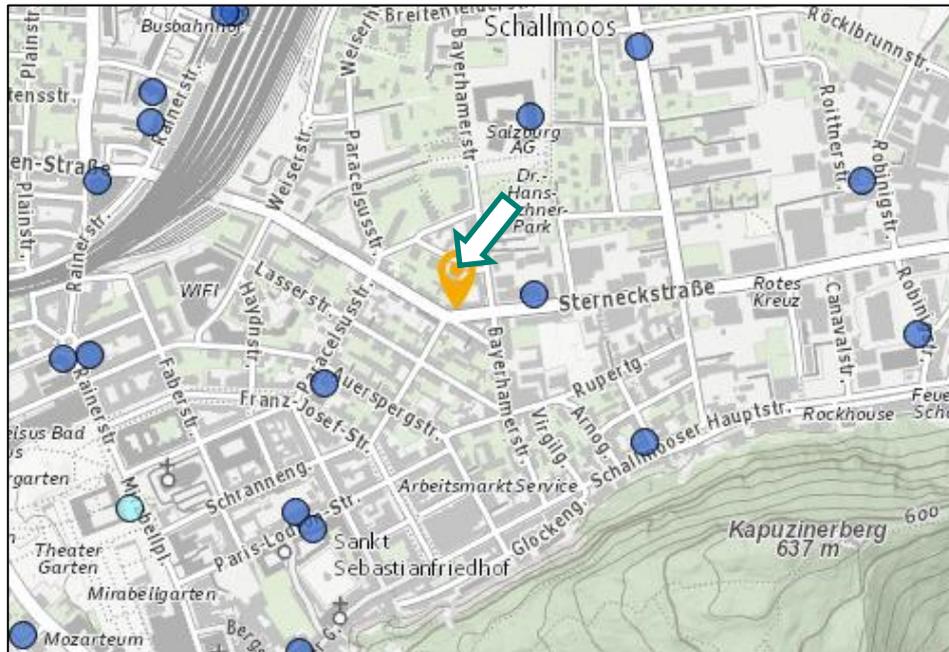


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

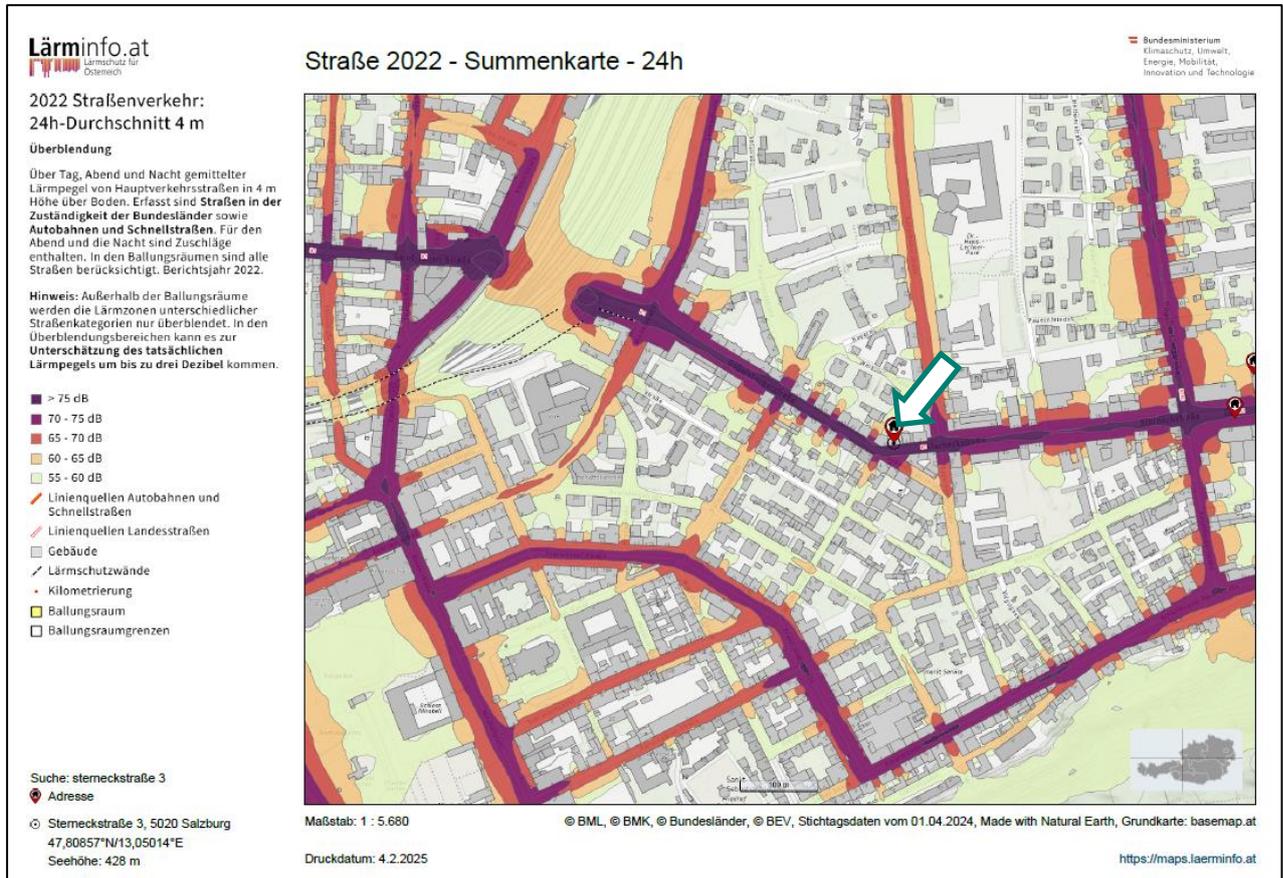
- Funksender in der Umgebung

Im unmittelbaren Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: www.senderkataster.at

■ Lärminformation



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

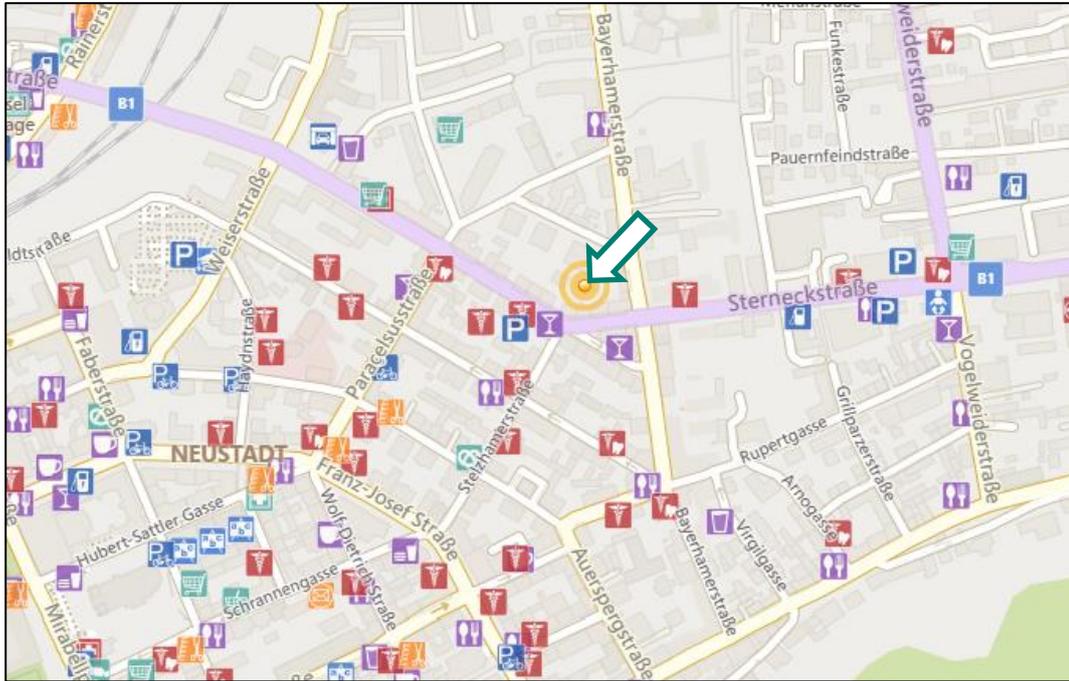
Die Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“, mit einem durchschnittlichen Schallpegel von 55 – >75 dB im Freien. Ergänzend wurden Abfragen in den Lärmkarten „Schienen- und Flugverkehr“ durchgeführt. In keiner dieser Karten befindet sich die Liegenschaft innerhalb des lärmbeeinflussten Bereichs.

Typische Schallpegel

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

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

■ Infrastruktur⁴



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

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

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen.

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

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf BLNR22)

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg

EINLAGEZAHL 80358

BEZIRKSGERICHT Salzburg

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 22 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8402/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---------|----------------|--------|------------------|
| 1392/34 | GST-Fläche | 440 | |
| | Bauf. (10) | 182 | |
| | Gärten (10) | 258 | Sterneckstraße 3 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 9121/1965 Sicherheitszone hins aller Gst KG Salzburg
- 2 gelöscht

***** B *****

22 ANTEIL: 134/1234

██████████

ADR: Sterneckstr. 3 5020

c 2019/1985 Wohnungseigentum an W 7

k 8879/2003 IM RANG 6293/2003 Kaufvertrag 2003-07-24 Eigentumsrecht

***** C *****

- 25 auf Anteil B-LNR 22
 - a 21011/1996 Schuldschein und Pfandurkunde 1995-11-15
 PFANDRECHT 1,600.000,--
 16 % Z, 18 % VuZZ, NGS 480.000,-- für Raiffeisenkasse Kuchl
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 - b 21011/1996 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
 - c 21011/1996 VORRANG von LNR 25 vor 17 20 22 23
- 36 auf Anteil B-LNR 22
 - a 4514/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 258/24t)
- 38 auf Anteil B-LNR 22
 - a 7362/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 92.072,24 s.A. und Kosten
 EUR 1.640,08 für Raiffeisenbank Kuchl-St. Koloman eGen
 (FN 70108a)
 5 E 3536/24s
- 39 auf Anteil B-LNR 22
 - a 8402/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (31 C 988/24w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 18.11.2024 08:44:33

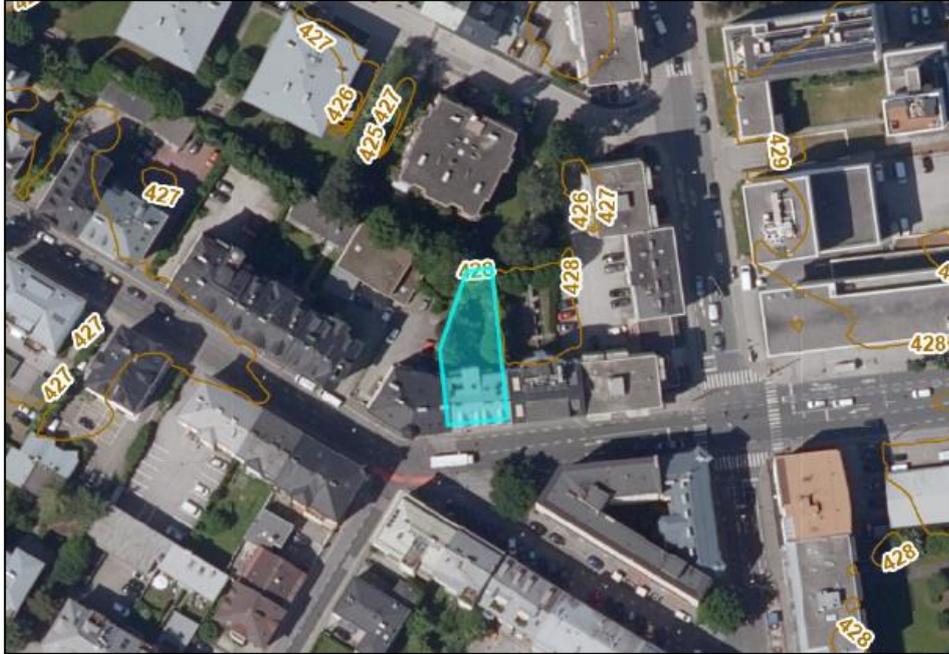
1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkaster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich.

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 1392/34 weist eine Fläche von 440 m² laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und eben.

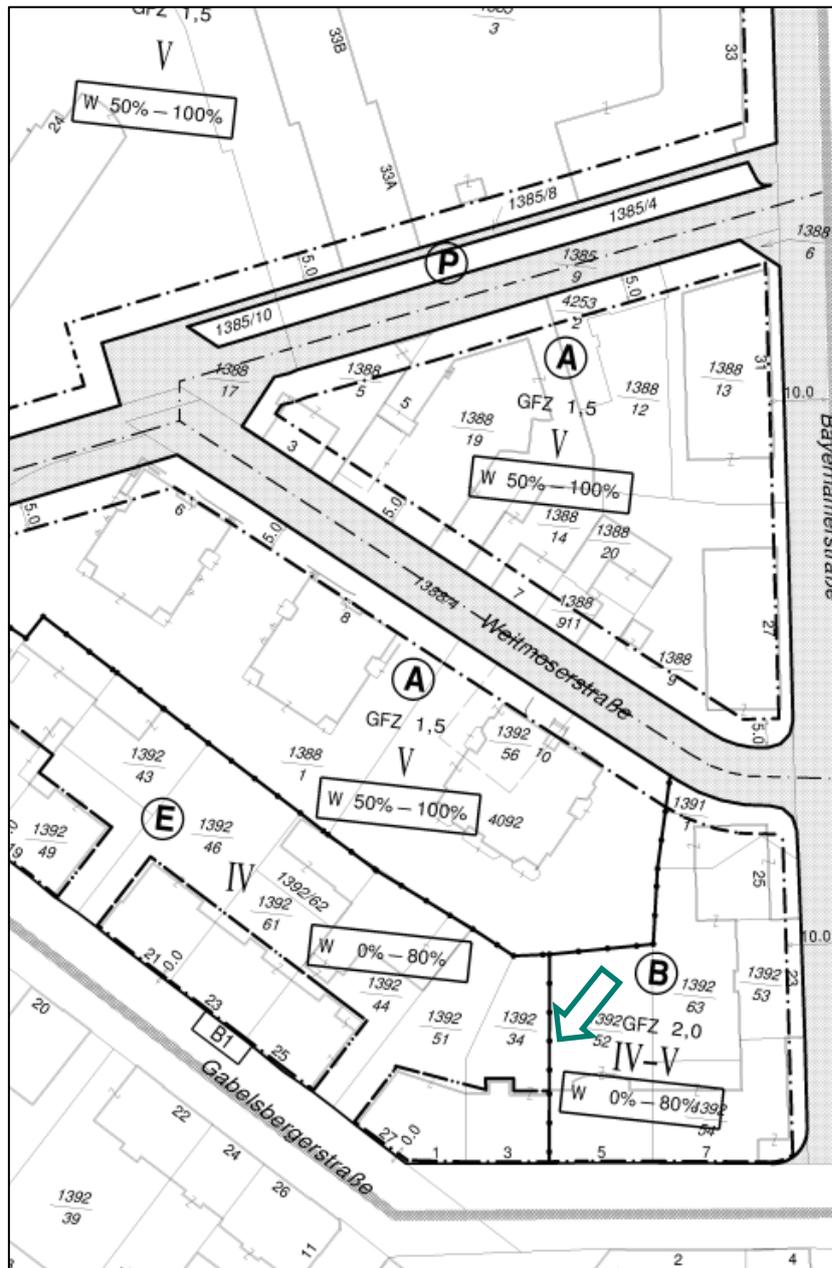


Auszug aus dem Höhengichtlinienplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bebauungsplan

Nach dem nachstehend abgebildeten Bebauungsplan der Grundstufe Schallmoos-West 2/G2 sind für die Liegenschaft eine Zahl der oberirdischen Geschöße von IV und eine zulässige Nutzung nach Mindest- bzw. Höchstanteil Wohnnutzung bezogen auf die Geschossebene mit 0 – 80 % festgelegt. Aus dem Bebauungsplan sind eine Baugrenzlinie sowie eine Bau- und eine Straßenfluchtlinie ersichtlich. Das Erfordernis von Aufbaustufen für das gesamte Planungsgebiet wurde kenntlich gemacht. Der Verlauf der Bundesstraße ist erkennbar.

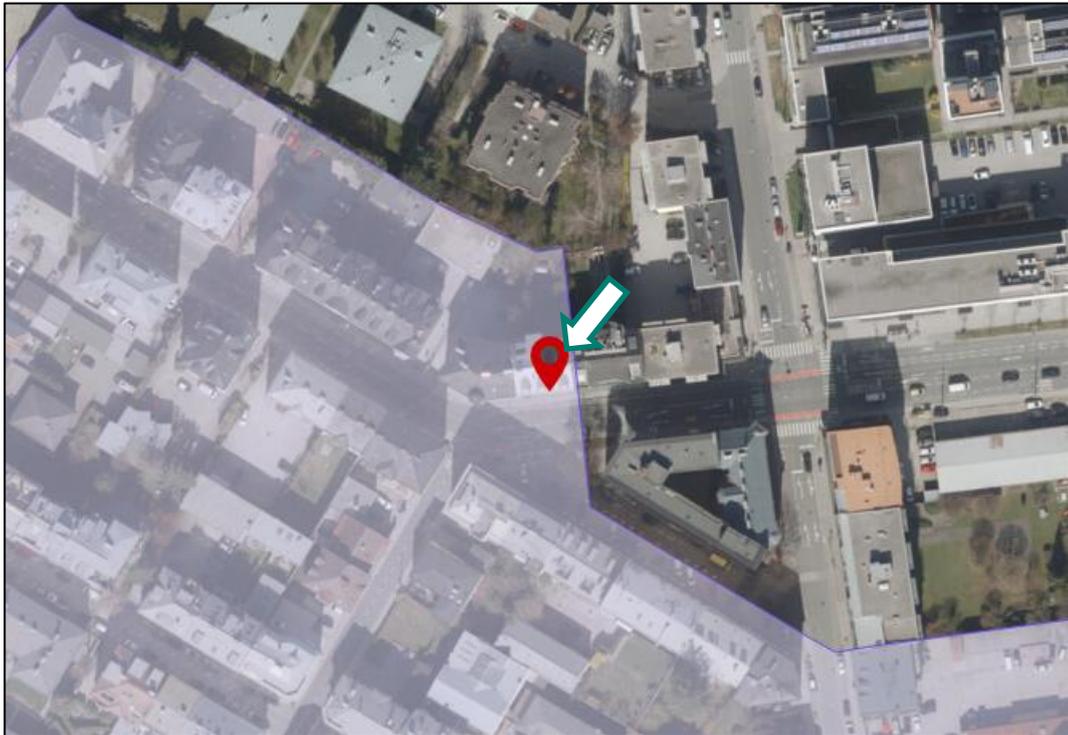


Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe; Quelle: www.stadt-salzburg.at

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckerstraße 3

- Altstadt – Schutz und Erhaltung

Festzuhalten bleibt, dass das Objekt im Schutzgebiet gemäß § 1 Abs 2 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 (Schutzzone II „Gründerzeitgebiete“) liegt.



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

Altstadt - Schutz und Erhaltung

Das Salzburger Schutzsystem

Das Salzburger Altstadterhaltungsgesetz ist ein Ensembleschutz-Gesetz, das in Österreich einzigartig ist und (in seiner ersten Fassung) bereits im Jahr 1967 ins Leben gerufen wurde.

Die Schutzzonen I und II der Altstadterhaltung decken sich tlw. oder komplett mit der Kern- bzw. Pufferzone des UNESCO Weltkulturerbes Altstadt von Salzburg. Hier gibt es rund 1500 Gebäude von Bedeutung (rund 900 in der Schutzzone I, rund 600 in der Schutzzone II).

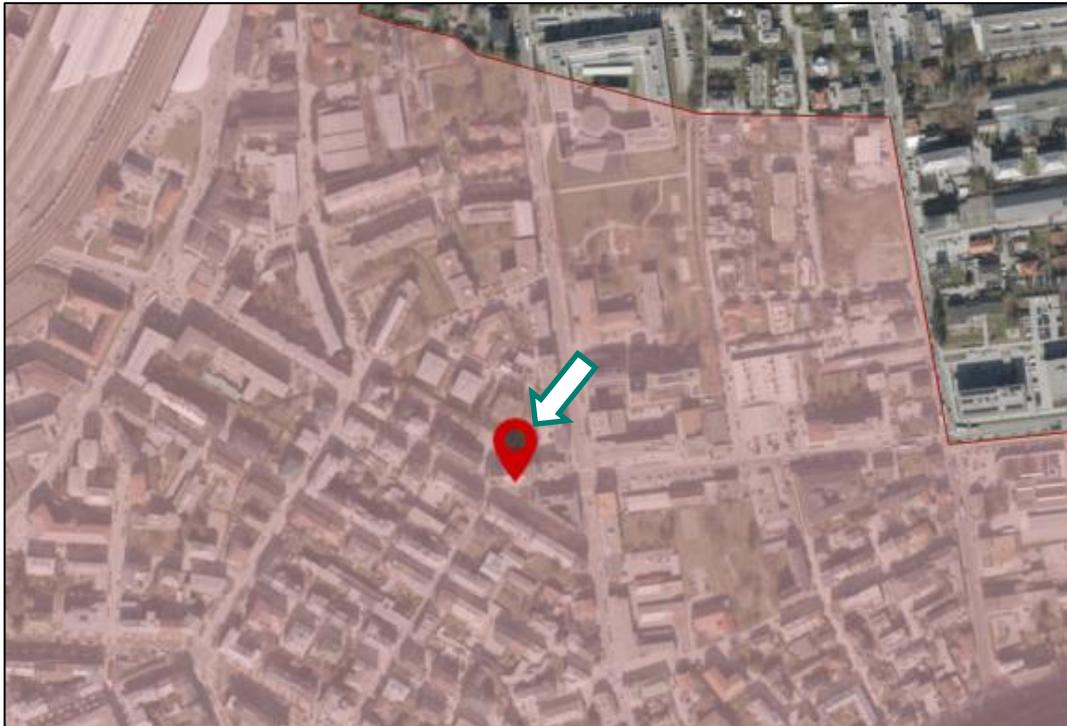
Rund ein Drittel hiervon steht zzgl. unter Denkmalschutz, der vom österreichischen Bundesdenkmalamt wahrgenommen wird.

Die Welterbe-Kernzone: umfasst eine Fläche von 237 Hektar und 786 charakteristische Bauten. Im Wesentlichen entspricht sie der im Kern spätmittelalterlichen und im Barock umgestalteten Altstadt innerhalb der historischen Stadtmauern. Die Welterbe-Kernzone ist vollständig in die Altstadtschutzzone I integriert.

Die Welterbe-Pufferzone: Die Pufferzone umfasst 467 Hektar und ist in den Richtlinien der UNESCO zum Schutz der Welterbe-Kernzone vorgesehen. Sie umschließt die Kernzone und soll mithilfe einer am Bestand orientierten Bebauung zur Bewahrung von Sichtachsen und Blickbeziehungen der Kernzone beitragen.

Auszug aus der Altstadterhaltung; Quelle: www.stadt-salzburg.at

■ UNESCO Weltkulturerbe



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

Welterbe Salzburger Altstadt

Kirchliche und weltliche Bauten aus vielen Jahrhunderten, an beiden Ufern der Salzach gelegen und von den Stadtbergen umrahmt, bilden das einzigartige Salzburger Welterbe-Ensemble. Seit Dezember 1996, als die UNESCO die historische Altstadt von Salzburg in die Liste der Welterbestätten aufgenommen hat, umfasst die Welterbe-Kernzone 237 Hektar der Stadfläche, schützend umschlossen von der Pufferzone mit einer Fläche von 467 Hektar. Fast tausend Objekte mit ihrer Historie vom Mittelalter bis heute liegen in diesem Gebiet; rund die Hälfte der Gebäude stehen zugleich unter Denkmalschutz.

Die Verantwortung gegenüber dem baukulturellen Erbe wurde in der Stadt Salzburg bereits in den 1960er Jahren des 20. Jahrhunderts wahrgenommen. Zum einen war es die engagierte Bürgerschaft, zum anderen die Stadtpolitik, die zum Beschluss des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes im Jahr 1967 - dem ersten dieser Art in Österreich - beigetragen haben. Mittlerweile ist der Schutz des Weltkulturerbes auch als Zielbestimmung in der Stadtverfassung gesetzlich verankert. Ebenfalls auf gesetzlicher Basis wurde im Jahr 2017 die Altstadtsschutzzone samt den Gründerzeitgebieten dem Kerngebiet der Welterbe-Zone angeglichen.

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

3.2 Flächenwidmung



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



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

Die Liegenschaft weist im Flächenwidmungsplan die Widmung „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ auf. Die Kenntlichmachung der Altstadterhaltungszone ist im Plan ersichtlich.

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckerstraße 3

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland

§ 30

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

...

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

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

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

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

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

a) Wohnbauten, die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind;

b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;

c) in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a;

...

Auszug aus dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980:

I. Schutz der Salzburger Altstadt sowie der Gründerzeitgebiete

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

...

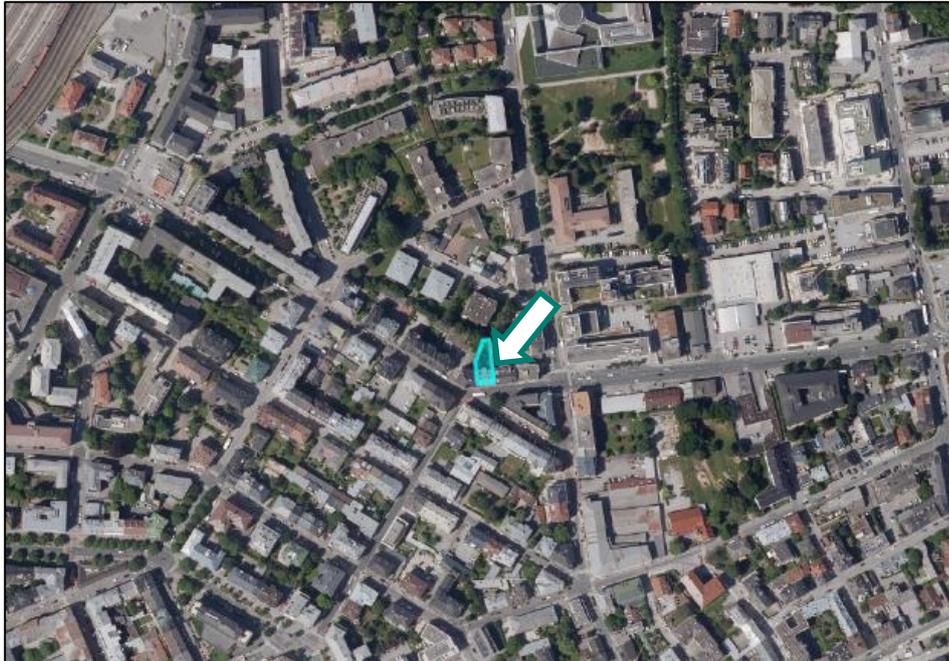
(2) Historisch bedeutsam und erhaltenswürdig ist außerhalb der Altstadt von Salzburg das durch die Bebauung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (Gründerzeit) und aus den ersten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts charakterisierte Gebiet.

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren - Bundeswasserbauverwaltung

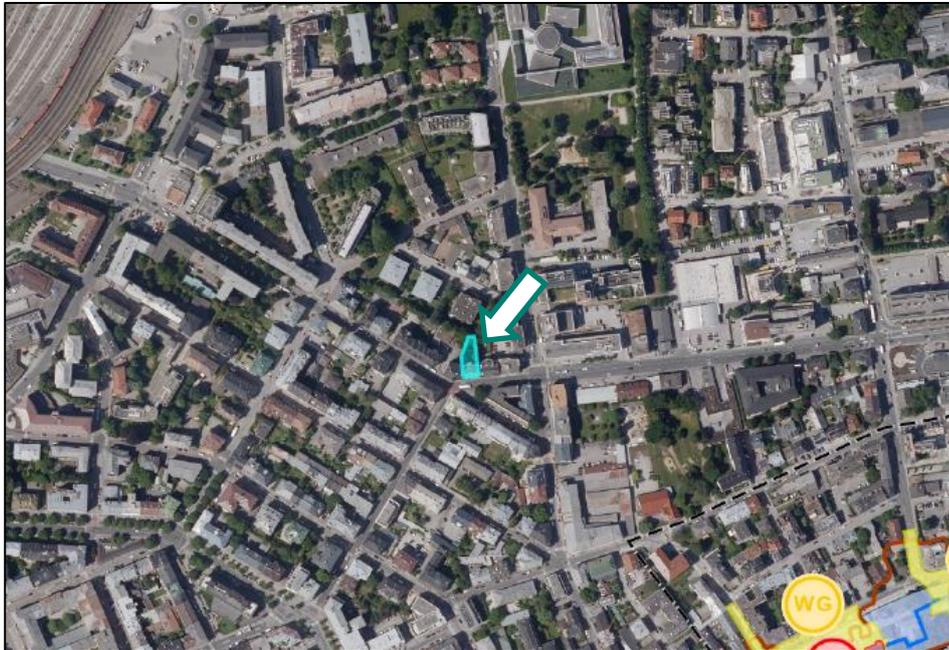


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

4.2 Naturgefahren Wildbach- und Lawinenverbauung



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

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

■ Naturgefahren – HORA-Pass

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Sterneckstraße 3, 5020 Salzburg
 Seehöhe: 428 m
 Auswerteradius: 20 m
 Geogr. Koordinaten: 47,80857° N | 13,05014° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

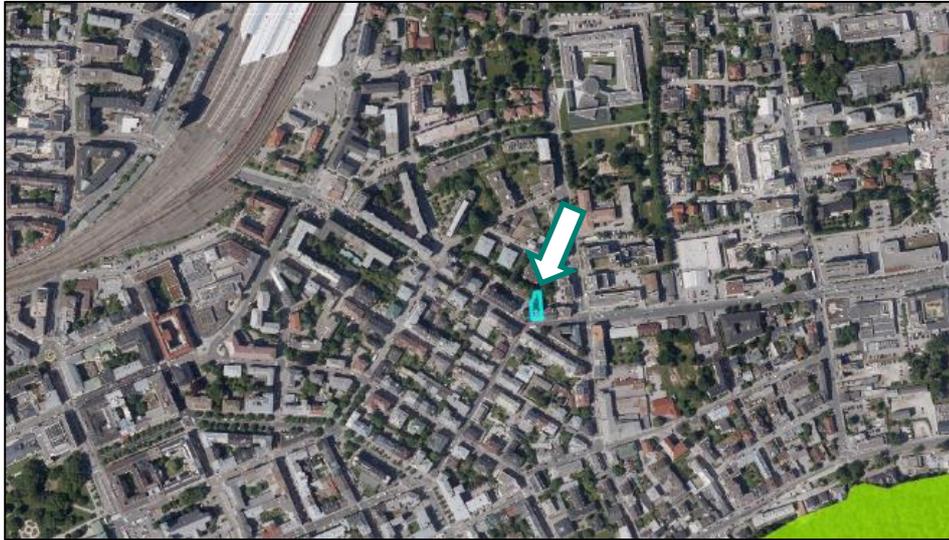


| Naturgefahr: | | Gefährdung: |
|--------------------|--|-------------|
| Hochwasser |  | keine Daten |
| Oberflächenabfluss |  | niedrig |
| Lawinen |  | keine Daten |
| Erdbeben |  | niedrig |
| Rutschungen |  | niedrig |
| Windspitzen |  | hoch |
| Blitzdichte |  | niedrig |
| Hagel |  | hoch |
| Schneelast |  | niedrig |

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

4.3 Naturschutz

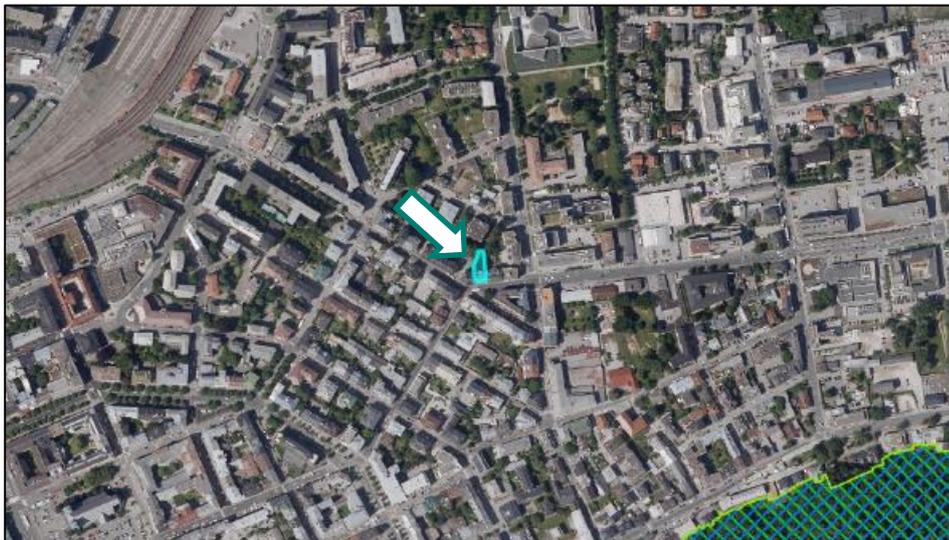
- Biotopkartierung



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

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Biotops nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999.

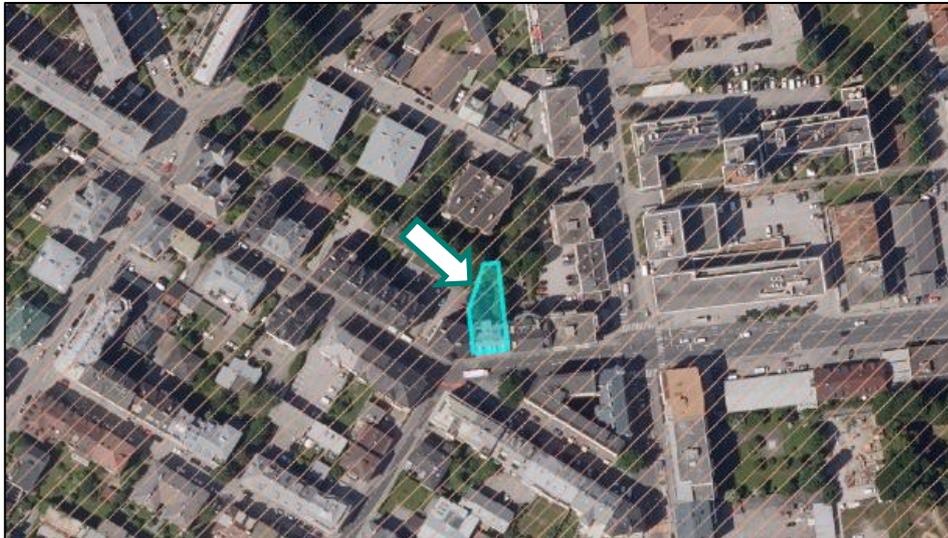
- Naturschutzbuch



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

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

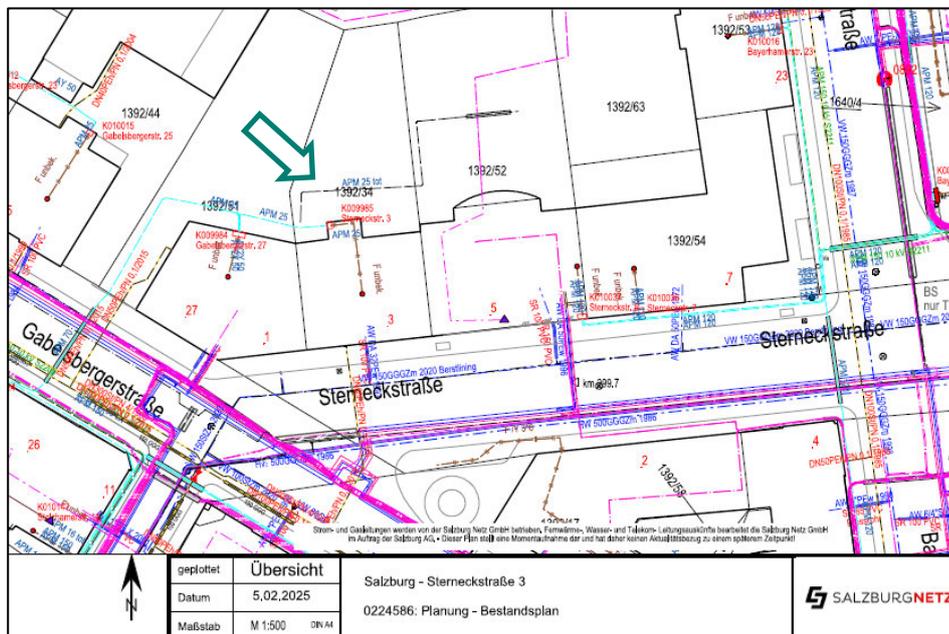
4.4 Wasserversorgung



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

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

- Leitungsplan



Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: www.ila.salzburg-ag.at

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Gas-, Strom-, und Wasserleitungen auf der Liegenschaft.

4.5 Land- und Forstwirtschaft

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

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

5. Altlastenportal

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

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

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

Die fertige Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



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

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

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

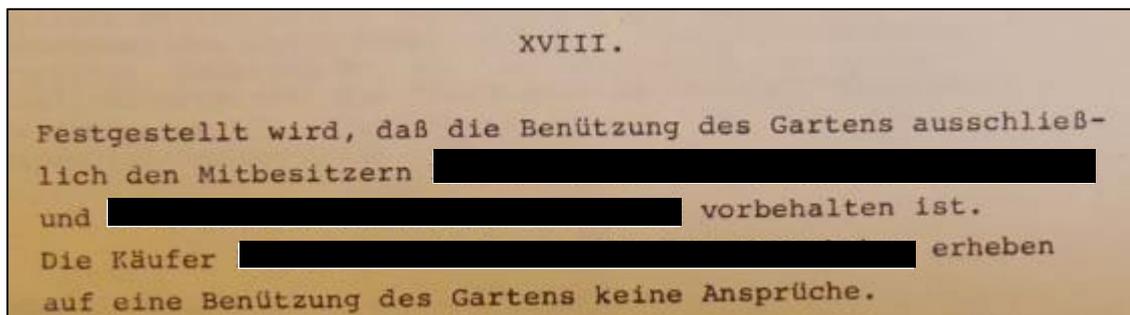
Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Wohnhaus Sterneckstraße 3 in 5020 Salzburg** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, drei Obergeschoße, ein Dachgeschoß und ein Kellergeschoß. Nördlich des Gebäudes befindet sich ein kleiner Garten, der laut den erteilten Auskünften der verpflichteten Partei vom Mehrheitseigentümer der Liegenschaft genutzt wird. Gemäß dem Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag (Urkunde TZ 2019/1985) Punkt. XVIII, wurde die Benützung des Gartens mittels Benützungsvereinbarung festgelegt:



Das Gebäude wurde im Jahr 1905 von dem Architekten und Baumeister Jacob Ceconi geplant und errichtet und umfasste damals vier Geschoße mit Souterrain. Am 17.11.1944 wurde es durch Bomben beschädigt und im Anschluss wieder instandgesetzt, im Zuge der Instandsetzung wurden die Balkone im Norden des Gebäudes errichtet. Das Dachgeschoß wurde Mitte der 1980er Jahre ausgebaut. Auf der Liegenschaft befinden sich keine Parkplätze.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt, die im Bauakt vorgefundenen Baubeschreibungen liegen diesem Gutachten bei, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden. Die ursprüngliche Baubeschreibung aus dem Jahr 1905 konnte dem Bauakt nicht entnommen werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach erteilten Auskünften über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Die Befundaufnahme beginnt im **Kellergeschoß**.

Vom Vorraum im Kellerflur aus, rechts in der Ecke, führt der Weg geradeaus zu dem im Zuge der Befundaufnahme von der beklagten Partei gezeigten und laut den erteilten Auskünften zur Wohnung zugeordneten **Kellerabteil**. Seitens der verpflichteten Partei wurde mitgeteilt, dass Allgemeinräume im Kellergeschoß nicht vorhanden seien.

Die gefertigte Sachverständige hat die Akten der Schlichtungsstelle Salzburg erhoben. Im Akt Nr. 27187 aus 2005 wurde ein Plan erhoben, der eine farbliche Markierung der Kellerabteile beinhaltet. Seitens der verpflichteten Partei wurde am Tag der Befundaufnahme das Kellerabteil Nr. 8 laut diesem Plan gezeigt. Inwieweit die Zuteilung der Kellerabteile sowie das Flächenmaß mit der Parifizierung übereinstimmt, konnte nicht verifiziert werden.

Festgehalten wird, dass im allgemeinen Stiegenhaus teilweise Feuchtigkeitsschäden an den Wänden sichtbar sind (siehe Fotodokumentation).

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoß** des Gebäudes.

Die Wohnungseingangstür ist als Sicherheitstür ausgeführt und in eine Holzzarge eingesetzt. Im allgemeinen Stiegenhausbereich sind oberhalb der Wohnungseingangstür Rissbildungen sichtbar.

Der **Vorraum** der Wohnung ist mit einem Laminatboden ausgestattet. Die Wände sind weiß gestrichen, die Decke ist mit Holz verkleidet und mit integrierten Spots versehen.

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

Vom Vorraum führt eine alte Holztür, die in eine Holzzarge eingebaut wurde, in das **Schlafzimmer**. Dieses ist mit einem Parkettbodenbelag ausgestattet, die Wände und die Decke sind weiß gestrichen. Der Raum weist eine Raumhöhe von geschätzt knapp 4 Metern auf. Die Kunststofffenster verfügen über eine Isolierverglasung. Unterhalb der beiden Fenster befinden sich jeweils ältere Heizkörper. Festgehalten wird, dass im Übergangsbereich vom Vorraum in das Schlafzimmer eine geringer Boden-Höhendifferenz besteht.

Vom Vorraum gelangt man über eine ältere Holztüre in einer Holzzarge in die **Toilette**. Hier sind die Wände weiß gestrichen, der Boden ist gefliest, die abgehängte Decke ist mit Holz verkleidet, eine einfache Deckenleuchte ist in die Holzdecke eingebaut. Ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten ist vorhanden. Hier befindet sich der Gaszähler der Wohneinheit. Laut den erteilten Auskünften gibt es keine Abluftanlage, ein kleiner Rippenheizkörper ist installiert.

Vom Vorraum ist weiters die **Küche** erreichbar, die ebenfalls über eine ältere Holztür in einer Holzzarge zugänglich ist. Der Bodenbelag besteht aus PVC, die Wände und die Decke sind weiß gestrichen bzw. ein Wandbereich weist eine Holzvertäfelung auf. In der Küche ist die Gastherme untergebracht.

An der Decke sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar, die laut den erteilten Auskünften auf einen Wasserschaden in der darüberliegenden Wohnung zurückzuführen sind. Dieser wurde laut den erteilten Auskünften bereits saniert, die entsprechenden Malersanierungsarbeiten in der gegenständlichen Wohnung sind noch durchzuführen.

In der Küche ist eine Waschmaschine aufgestellt. Die Küche selbst besteht aus Ober- und Unterschränken in Holzausführung mit einer Kunststoffarbeitsplatte. Zwischen Ober- und Unterkästchen ist eine Kunststoff-Verblendung gesetzt. Zur Ausstattung gehören eine Abwasch mit Mischbatterie, ein Stand-E-Herd mit Ceranfeld sowie ein freistehender Kühl- und Gefrierschrank.

Von der Küche führt eine doppelflügelige Holzschwingtür in ein kleines **Badezimmer**. Der Boden ist gefliest, die Wände sind bis auf eine Höhe von etwa 1,70 Metern ebenfalls gefliest, teils auch weiß gestrichen. Festgehalten wird, dass die Raumhöhe im Badezimmer lediglich rund 1,80 Meter beträgt. Ein kleines, älteres Holzfenster Richtung Garten ist vorhanden, ebenso ein alter Heizkörper. Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken mit Mischbatterie sowie einer Badewanne ausgestattet, die über einen getrennten Kalt- und Warmwasserhahn mit Handbrause verfügt. Die Fugen im Bereich der Badewanne sind teilweise schadhaft.

Von der Küche aus gelangt man über eine ältere Kunststoff-Terrassentür auf den **Balkon**. Dieser ist über eine Stufe erreichbar und mit einem rohen Estrichboden versehen. Der Balkon ist mit einem Metallgeländer gesichert und verfügt über ein Glasvordach.

Von der Küche zurück in den Vorraum und von hier nach rechts gehend, erreicht man einen **Abstellraum**. Dieser Bereich wurde nachträglich in Leichtbauweise vom Vorraum abgetrennt. Im Abstellraum ist ein Stromanschluss vorhanden.

Vom Vorraum gelangt man weiters über eine Holztür mit einer Holzzarge in das **Wohnzimmer**. Der Boden ist mit einem Parkettbodenbelag belegt, die Wände und die Decke sind weiß gestrichen. Im Wohnzimmer ist ein Ofen für feste Brennstoffe aufgestellt, zwei Kunststofffenster sind vorhanden.

Vom Wohnzimmer führt eine Tür in das zuvor beschriebene **Schlafzimmer**. Diese Türe war am Tag der Befundaufnahme durch einen Kasten zugestellt.

Es bleibt festzuhalten, dass das Gebäude über keinen Personenlift verfügt und auf Eigengrund keine Parkplätze zur Verfügung stehen.

1.2 Betriebskostenabrechnung

Laut den erteilten Auskünften wird die Hausverwaltung durch die im Gebäude wohnhaften [REDACTED] durchgeführt. Die Wärmeversorgung erfolgt über gasbefeuerte Etagenheizungen.

- Nach den seitens der verpflichteten Partei zur Verfügung gestellten Unterlagen beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **W 7** (Betriebskosten- und Verwaltungskostenkonto inkl. USt) seit April 2024 € 120,00.
- Die nachstehende Betriebskostenabrechnung 2023 wurde uns von der verpflichteten Partei zur Verfügung gestellt:

| nachfolgend finden Sie die gesamte Betriebskostenabrechnung für das abgelaufene Jahr. | | |
|---|---------------------------|-------------------|
| Stiegenh. Licht | | € 1.060,22 |
| Müllabfuhr | | € 1.340,81 |
| Kanal | | € 1.634,04 |
| Wasser | | -€ 129,30 |
| Grundsteuer | | € 259,80 |
| Versicherungen | | € 3.480,66 |
| Kontoführung | | € 82,07 |
| Kaminkehrer | | € 693,08 |
| RA Stoiberer | | € 171,00 |
| Schneeräumung | | € 574,57 |
| Reinigung | | € 800,00 |
| Gesamt | | € 9.966,95 |
| Ihr Nutzwertlistenanteil | | 10,86% |
| Anteilige Betriebskosten | | 1.082,41 |
| Hausverwaltungsgebühr | €4,35/64,62m ² | 281,10 |
| | | <u>1.363,51</u> |
| mtl. BK-Einzahlungen 2023 inkl. Sonderzahlung für 2023 | | 1.200,00 |
| Rückstand aus 2023, bitte raschest überweisen, Danke. | | 163,51 |

- Der Reparaturfond wurde per 31.12.2023 mit € 9.481,15 bekanntgegeben:

| | verpflichtete Partei | Gesamt |
|----------------------------------|----------------------|-------------|
| Stand per 31.12.2022 | € 469,03 | € 10.469,83 |
| Zugang 2015 | € 140,00 | € 1.546,60 |
| Haustürschloss | -€ 6,52 | -€ 60,01 |
| Haustürschloss | -€ 14,30 | -€ 131,66 |
| Türschloss | -€ 58,32 | -€ 537,01 |
| Glasreparatur Stiegenhaus/Keller | -€ 26,72 | -€ 246,01 |
| Elektro Berger Klingel | -€ 161,62 | -€ 1.488,23 |
| Kontoführung | -€ 7,86 | -€ 72,36 |
| Stand per 31.12.2023 | € 333,69 | € 9.481,15 |

- In einem Telefonat mit dem Verwalter, [REDACTED], teilte dieser mit, dass für das Gebäude kein Energieausweis vorhanden ist. Größere Investitionsvorhaben in der laufenden Periode sind nicht vorgesehen. Vor rund 4 Jahren wurde das Blechdach des Gebäudes neu gestrichen. Die allgemeinen Elektroanlagen im Gebäude befinden sich demnach in einem zeitgemäßen Zustand. Im Kellergeschoß sind keine Allgemeinräume vorhanden.

Seitens der gefertigten Sachverständigen wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass aus den Planunterlagen im Schlichtungsstellenakte im Kellergeschoß (auf Blatt 41 in diesem Gutachten dargestellt) eine Allgemeinwaschküche ersichtlich ist.

2. Bau - und Erhaltungszustand

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

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

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

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

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden der erhobenen Nutzflächenaufstellung entnommen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von der fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben, Nutzung und Ausstattungskategorie des Bestandsobjekts dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Die fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Nutzflächen

Verwendete Unterlagen: Auszug aus der Urkunde TZ 2019/1985 „Ermittlung der Nutzflächen“; Naturmaß wurde nicht genommen!

Einheit W 7 – 3. Obergeschoß

| | |
|--|----------------------|
| 3.OG: Wohnung (Vorzimmer, WC, Bad, Küche, Zimmer, Zimmer) | 64,62 m ² |
| Balkon | 4,03 m ² |
| UG: Abstellraum | 4,86 m ² |

Gemäß den erhobenen Planunterlagen des Untergeschoßes aus dem Schlichtungsstellenakt ist eine abweichende Aufteilung der Kellerräumlichkeiten ersichtlich. Inwieweit diese Abteilungen baurechtlich bewilligt sind, konnte nicht verifiziert werden. **Die gefertigte Sachverständige geht in der Bewertung von einer konsensgemäßen Baumaßnahme aus.**

4. Nutzung

Die Einheit wird als Zwei-Zimmerwohnung genutzt.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Einheit bzw. Liegenschaftsanteile liegt nach den erteilten Auskünften **kein Bestandvertrag** vor.

6. Bauhistorie

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

| Sterneckstraße 3, 5020 Salzburg | |
|--|---|
| Plan zur Erbauung eines 3 Stock hohen Wohnhauses | vom 12.04.1905 |
| Grundriss-Skizze | vom 28.04.1905 |
| Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot <i>Magistrat Salzburg:</i> Apotheker Eduard Topolansky; Bombenbeschädigung, Wiederinstandsetzung | vom 17.11.1945 |
| Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot <i>Magistrat Salzburg:</i> Eduard und Karoline Topolansky; Instandsetzung des bombenbeschädigten Hauses Sterneckstraße 3, Wohnfläche 399,85 m² | vom 08.03.1946 |
| Ansuchen um Baugenehmigung <i>Magistrat Salzburg:</i> Eduard und Karoline Topolansky; Wiederaufbau des Stiegenhauses und der anschließenden Wohnungsteile in allen 4 Geschoßen | vom 21.05.1946 |
| Ansuchen um Baugenehmigung <i>Magistrat Salzburg:</i> Eduard und Karoline Topolansky; Wiederaufbau des Stiegenhauses und der anschließenden Wohnungsteile in allen 4 Geschoßen (8 Wohnungen mit zusammen 372 m²) | vom 08.07.1946 |
| Verhandlungsschrift mit Bescheid <i>Magistrat Salzburg:</i> Topolansky Eduard u. Karoline, Salzburg, Sterneckstraße 3; Wiederaufbau | vom 14.11.1946 |
| Kollaudierung <i>Magistrat Salzburg:</i> Topolansky, Karoline und Altmann Josef und Hilde, Salzburg, Sterneckstraße 3; Wiederaufbau nach Bombenschaden | Bescheid vom 27.03.1950 Zl. VI/4-1336/50 |
| Bauvollendungszeugnis <i>Magistrat Salzburg:</i> Topolansky, Karoline und Altmann Josef und Hilde, Salzburg, Sterneckstraße 3; Wiederaufbau nach Bombenschaden | vom 29.03.1950 Zl. VI/4-1336/50 |
| Ansuchen um baupolizeiliche Genehmigung <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Einbau einer Gasfeuerungsanlage - III. Stock | vom 28.05.1979 |
| Baubewilligung <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Einbau einer Gasfeuerungsanlage - III. Stock | Bescheid vom 26.06.1979 Zl. V/2-6326/79 |
| Bauanzeige <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ zus. 6/16, Lotte und Heinz Peterlechner zus. 6/16, Freiwillige Feuerwehr 4/16; Verputzausbesserungen und Färbelung der Straßen- u. Stirnfassade | vom 13.08.1979 |
| Bauanzeige <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Salzburg, Sterneckstraße 3; 1. Mauerdurchbruch (Zwischenwand) 1. Stock 2. Ausbau eines Kellerraumes (Estrich, Tür, Fenster) | vom 02.03.1983 |
| Baubewilligung <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Salzburg, Sterneckstraße 3; Um- und Einbau in der 1. Obergeschoßwohnung und im Keller | Bescheid vom 15.03.1983 Zl. V/2-3780/83 |
| Kollaudierung <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Einbau einer Gasfeuerungsanlage - III. Stock | Bescheid vom 01.08.1983 Zl. V/2-6326/79 |

| | |
|--|---|
| Bauvollendungsanzeige <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Mauerdurchbruch 1. Stk Ausbau Kellerraum | vom 13.09.1983 |
| Baubewilligungsansuchen <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, Bfl. 1392/37, KG. Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos; Dachgeschoßausbau | vom 03.07.1984 |
| Verhandlungsschrift <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, Bfl. 1392/37, KG. Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos; Dachgeschoßausbau | vom 21.09.1984 Zl. V/2-7198/84 |
| Baubewilligung <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, Bfl. 1392/37, KG. Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos; Dachgeschoßausbau | Bescheid vom 27.09.1984 Zl. V/2-7198/84 |
| Amtsbestätigung <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ u.a., Sterneckstraße 3, Bfl. 1392/37, Wohnhaus; 9 Wohnungen in 6 Geschoßen und 9 Abstellräume | vom 08.11.1984 Zl. V/2-7198/84 |
| Baubeginnanzeige <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Dachgeschoßausbau | vom 08.02.1985 |
| Bauvollendungsanzeige <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Dachgeschoßausbau | vom 12.07.1985 |
| Kollaudierung <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, Bfl. 1392/37, KG Stadt Salzburg/ Abt. Schallmoos a) Dachgeschoßausbau b) Gasfeuerungsanlage | Bescheid vom 03.10.1985 Zl. V/2-7198/84 a) V/2-5116/85 b) |
| Feststellung Erhaltungsgebot <i>Altstadtkommission Salzburg:</i> Objekt Sterneckstraße 3, Verfahren gemäß § 3 Abs 4 AStEG 1980 - Das Gebäude ist für das Stadtbild von Bedeutung. | Bescheid vom 03.11.1999 Zl. 5/05/22090/98/9 |
| Baubewilligungsansuchen <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; straßenseitige Fassadeninstandsetzung | vom 13.10.2008 |
| Baubewilligung <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; straßenseitige Fassadeninstandsetzung | Bescheid vom 06.11.2008 Zl. 05/01/58890/2008/11 |
| Baubeginnanzeige <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; straßenseitige Fassadeninstandsetzung | vom 10.11.2008 |
| Bauvollendungsanzeige <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; straßenseitige Fassadeninstandsetzung | vom 10.11.2008 |
| Überprüfung gemäß § 17 BauPOIG <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; straßenseitige Fassadeninstandsetzung | Bescheid vom 10.06.2009 Zl. 05/02/58890/2008/016 |
| Baubewilligungsansuchen <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Sanierung der hofseitigen Fassade und der Wirtschaftsbalkone | vom 05.09.2012 |
| Baubewilligung <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Sanierung der hofseitigen Fassade und der Wirtschaftsbalkone | Bescheid vom 09.10.2012 Zl. 05/01/48443/2012/009 |
| Baubeginnanzeige <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Sanierung der hofseitigen Fassade und der Wirtschaftsbalkone | vom 17.04.2013 (im Amt eingegangen) |
| Überprüfung gemäß § 17 BauPOIG <i>Magistrat Salzburg:</i> ██████████ Sterneckstraße 3, 5020; Sanierung der hofseitigen Fassade und der Wirtschaftsbalkone | Bescheid vom 07.10.2013 Zl. 05/01/48443/2012/013 |

Die im Bauakt, neben den Planunterlagen, vorgefundenen Unterlagen aus dem Jahr 1905 konnten aufgrund des historischen Alters nicht entziffert werden. Bei der Bewertung wird als Annahme von einem konsensgemäß errichteten Gebäude ausgegangen.

Das Gebäude wurde laut den Erhebungen von der Altstadtkommission im Jahr 1999 als erhaltenswürdig eingestuft.

Die Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung hat sich mit dem Gegenstand befaßt und dazu folgendes Gutachten abgegeben:

Das Objekt Sterneckstraße 3, Grundstück 1392/37 KG Salzburg Grundbuch Schallmoos (EZ 358) ist ein 1905 von dem Architekten und Baumeister Jacob Ceconi geplantes und errichtetes Wohnhaus. Das gegenständliche Objekt ist Teil einer zwei Häuser umfassenden Verbauung (Sterneckstraße 3 und Gabelsbergerstraße 27), deren Fassaden als Einheit konzipiert wurden. Diese Einheit entsteht durch idente Geschoßhöhen, durchlaufende Gesimse und Verwendung gleicher Dekorationselemente. Die Unterschiede liegen in einer anderen Achsenaufteilung, die darauf zurückzuführen ist, daß die Fassade des gegenständlichen Objektes ursprünglich als Mittelrisalit einer dreiteiligen Gesamtfassade geplant war. Diese hätte durch ein ostseitiges Objekt geschlossen werden sollen, was jedoch nicht zur Ausführung kam.. Am 17.11.1944 wurde es durch Bomben beschädigt. Das Objekt ist viergeschoßig mit Souterrain und einem in jüngerer Zeit ausgebauten Dachgeschoß. Es weist 6 Fensterachsen auf, wobei die jeweils beiden äußeren gekoppelt sind. Souterrain und Erdgeschoß sind genutzt und gegen die Obergeschosse durch ein Gesimse begrenzt. Die Fenster des Erdgeschosses besitzen einfache Faschen und geputzte Keilsteine. Das Portal wird von einem auf Konsolen ruhenden Gebälk überhöht, auf dem Kugeln und ein zentraler Giebel erscheinen. Die diesen Giebel tragenden Pilaster rahmen eine Lyra, die auf den Bauherrn, den Kapellmeister Gabriel Schebek hinweisen. Die Fenster des 1. Obergeschoßes weisen betonte Parapetfelder auf sowie geohrte Faschen und Gebälkstücke über Keilsteinen als Bekrönung. Die Fenster des 2. Obergeschoßes sind besonders reich in den Formen des Jugendstils dekoriert. Geputzte hängende Elemente schmücken die Fensterbänke und geschweifte Giebelflächen in denen stuckierte Masken aufscheinen bekrönen die Fenster. Ein durchgehendes Gesimse schließt gegen das 3. Obergeschoß ab dessen Fenster den Stiltendenzen des Jugendstils entsprechend reich geschmückt sind. Gebälke, stuckierte Elemente und Ornamentkartuschen zwischen den Fenstern sowie ein durch Felder gegliederter Fries unter einem weit vorspringenden

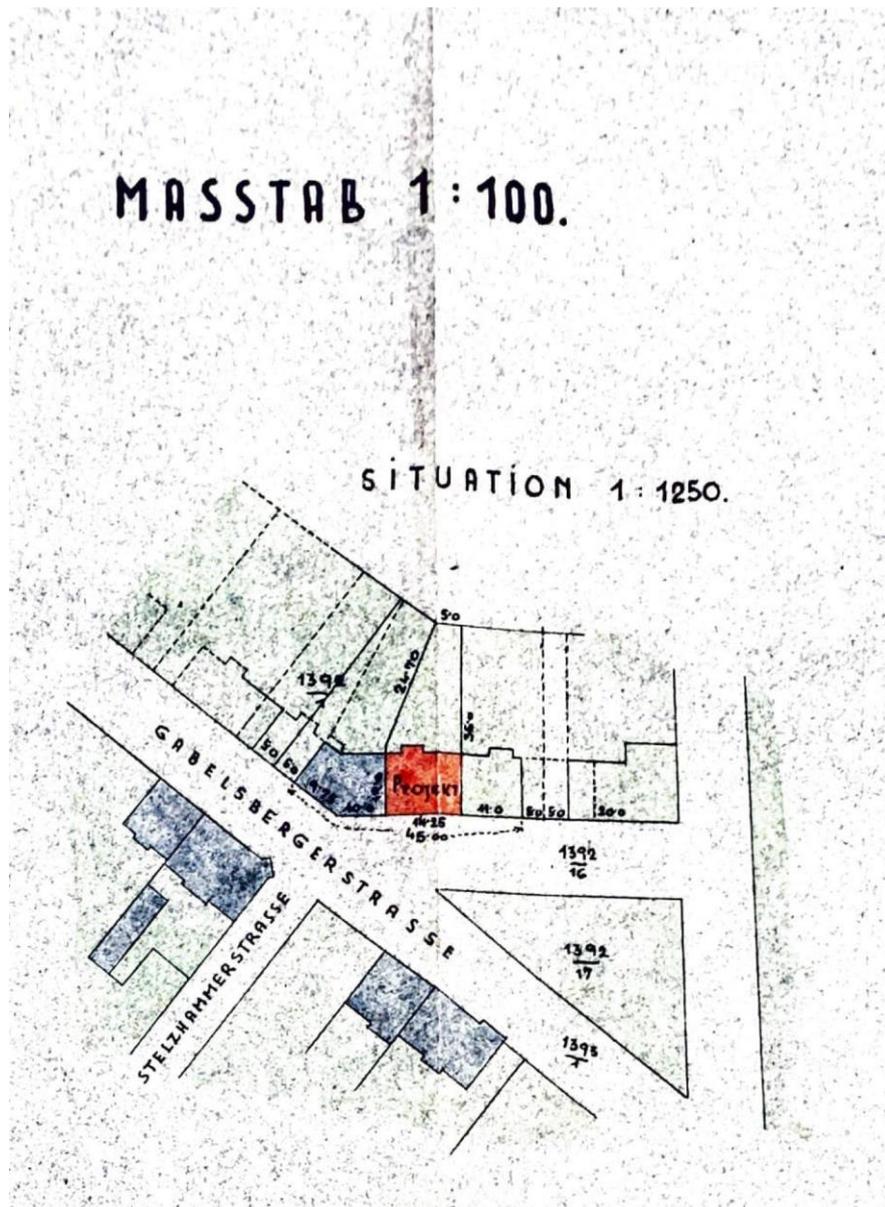
Hauptgebälk heben diese abschließende Zone der Fassade besonders hervor. Darüber zeigen sich Gaubenaufbauten des Dachgeschosses. Die Rückfassade mit Treppenturm, an welchem beidseitig jeweils 3 Balkone angebaut sind, ist schlicht gehalten und durch ein Hohlkehlgesimse abgeschlossen. Das Stiegenhaus des Objektes ist nur in Teilbereichen original erhalten.

Das gegenständliche Objekt bildet den ostseitigen Abschluß des einheitlich gestalteten Gebäudekomplexes im Kreuzungsbereich mit der Gabelsbergerstraße (Gabelsbergerstraße 27, Sterneckstraße 1) und ist in seiner Art charakteristisch für den durch die Bebauung der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie der ersten drei Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts geprägten Bereich der Neustadt. Demnach kommt dem Objekt nach Ansicht der Sachverständigenkommission auf Grund seiner Entstehungszeit, seiner Architektur und Formensprache und seiner Lage als Abschluß des soweit ungestört erhalten gebliebenen Ensembles der oberen Gabelsbergstraße Bedeutung für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes und das Stadtgefüge zu.

Auszug aus dem Gutachten der Altstadtkommission; Quelle: [Planarchiv](#)

7. Gebäudepläne, Baubeschreibung und Auszüge aus der Nutzwertliste

Planunterlagen – Wiederinstandsetzung eines 3 Stock hohen Wohnhauses vom 24.12.1945 -
Situationsplan

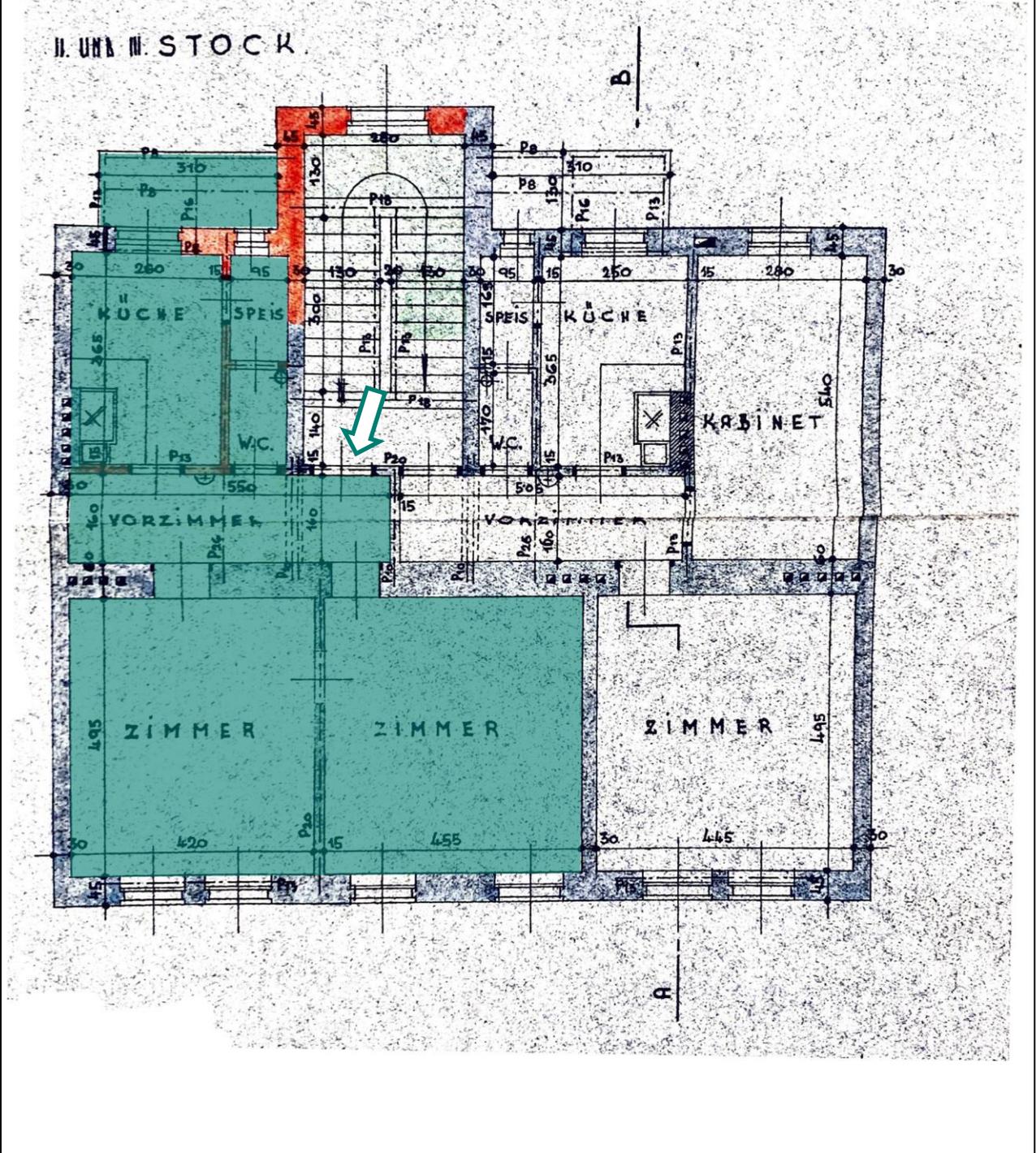


Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7
der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

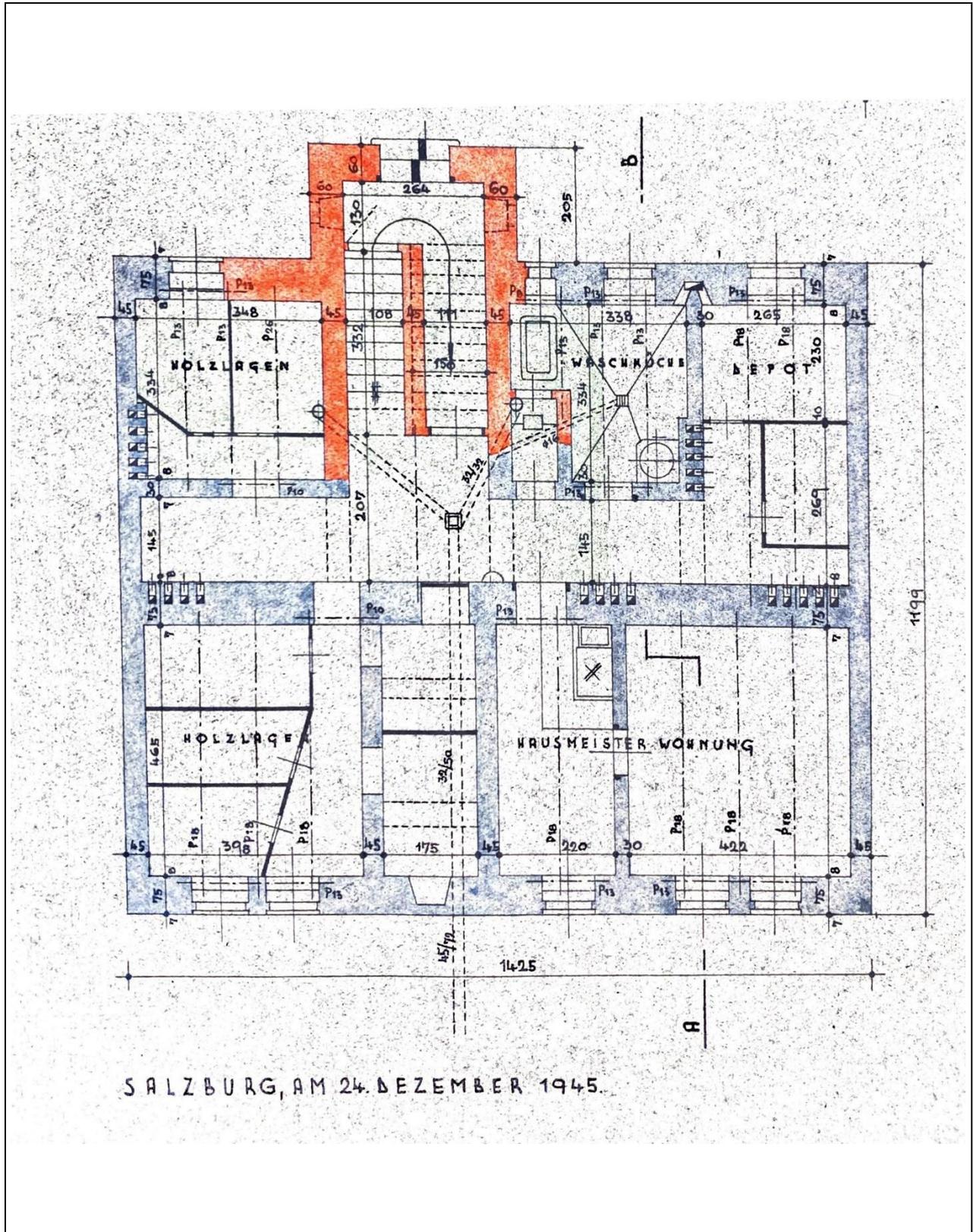
Planunterlagen – Wiederinstandsetzung eines 3 Stock hohen Wohnhauses vom 24.12.1945 – Grundriss 3. Stock

Gemäß der Verhandlungsschrift vom 27.03.1950 wurde die Abänderung der Speis in ein Badezimmer baurechtlich festgehalten.



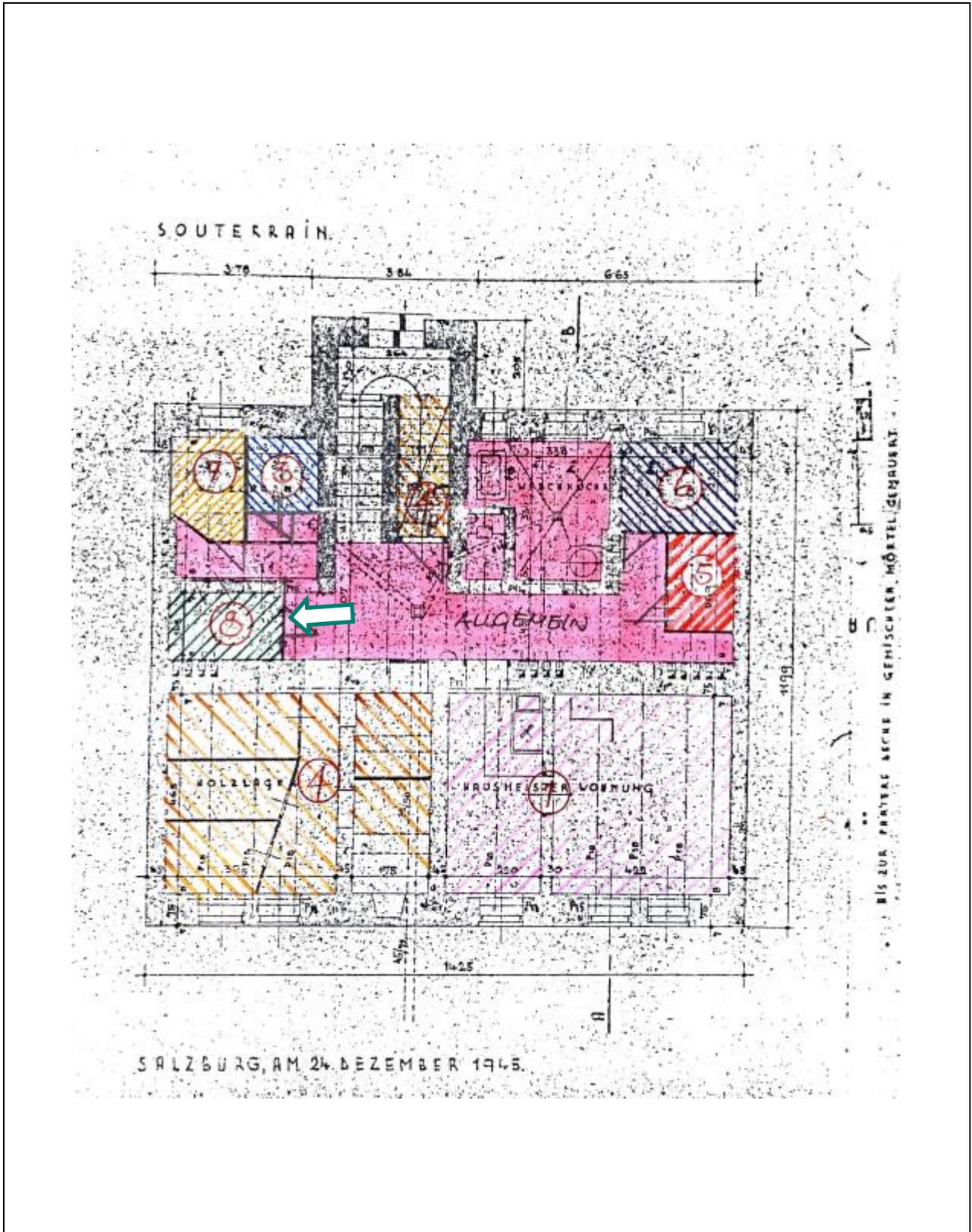
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Planunterlagen – Wiederinstandsetzung eines 3 Stock hohen Wohnhauses vom 24.12.1945 - Untergeschoß



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Auszug aus dem Schlichtungstellenakt - Plan Untergeschoß



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

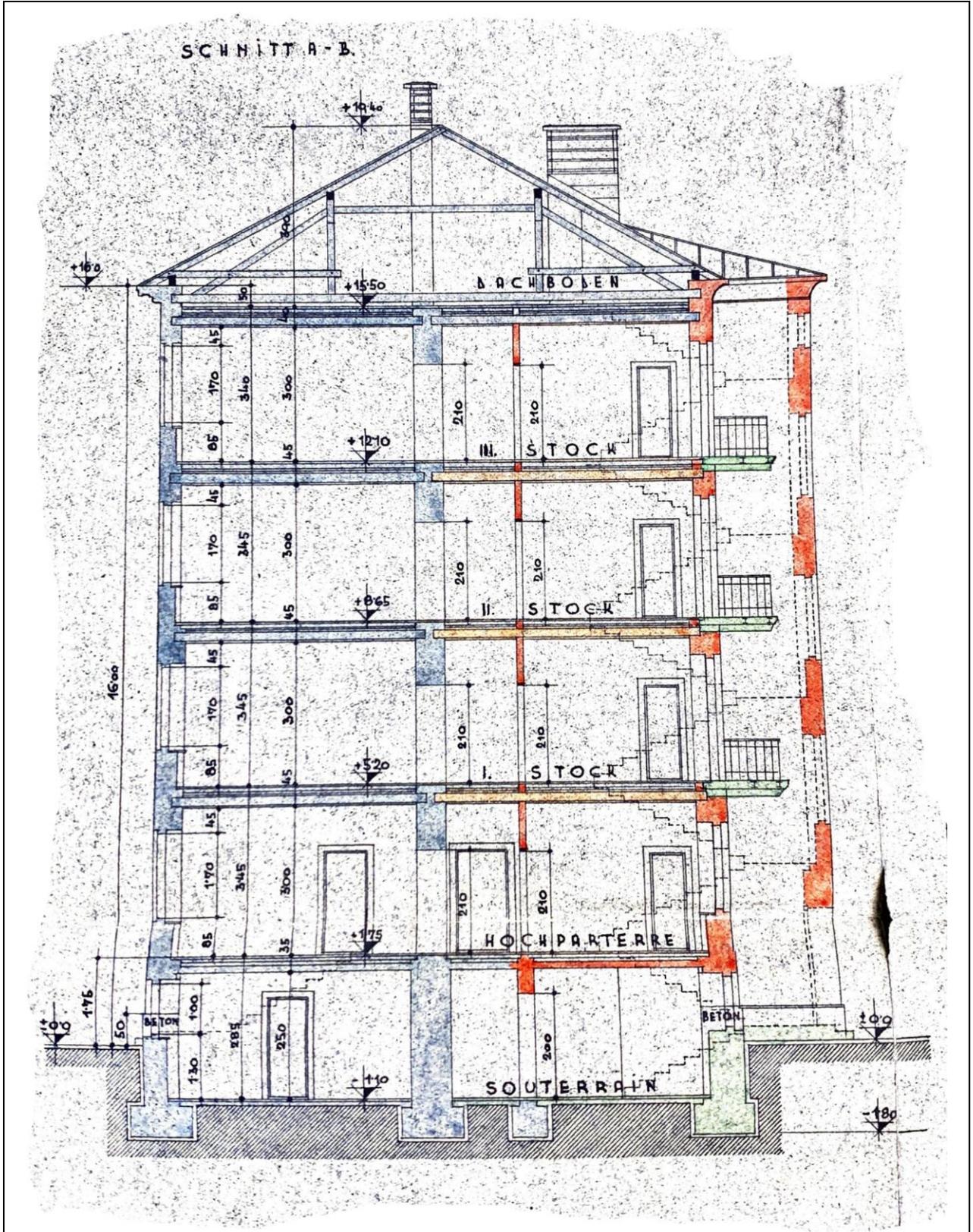
Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

Planunterlagen – Wiederinstandsetzung eines 3 Stock hohen Wohnhauses vom 24.12.1945 –
Südansicht (Straße)



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Planunterlagen – Wiederinstandsetzung eines 3 Stock hohen Wohnhauses vom 24.12.1945 - Schnitt



Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

Technische Beschreibung Gasfeuerung 3. Stock - 1983

Zum Akt

Ord. Nr. 3



TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Im Hause Salzburg - Sternneckstr. 3/III
soll eine Zentralheizungsanlage ~~offenen~~ - geschlossenen
Systems mit gasbefeuertem Zentralheizkessel der Type
VAILLANT-VEW-20/HL
mit - ~~ohne~~ eingebauter Warmwasserbereitung errichtet
werden. Die Anlage arbeitet - vollautomatisch - halbautom.-
Feuerungsart : Stadtgas - Propan - Erdgas - Methan-Luft.
Sicherheitseinrichtungen: Elektronische Zündsicherungsarmatur,
Honeywell - Gasventil, elektronischer Wärmefühler, Drucktasten-
steuerung, Zugunterbrecher, Anschluss von Gasabzug an
Kamin - ~~an Außenwand~~ -
Kesselleistung : 23,5 kW/h

Es wird gebeten, das weitere den beigefügten Plänen in
2 facher ~~3 facher~~ Ausfertigung zu entnehmen.

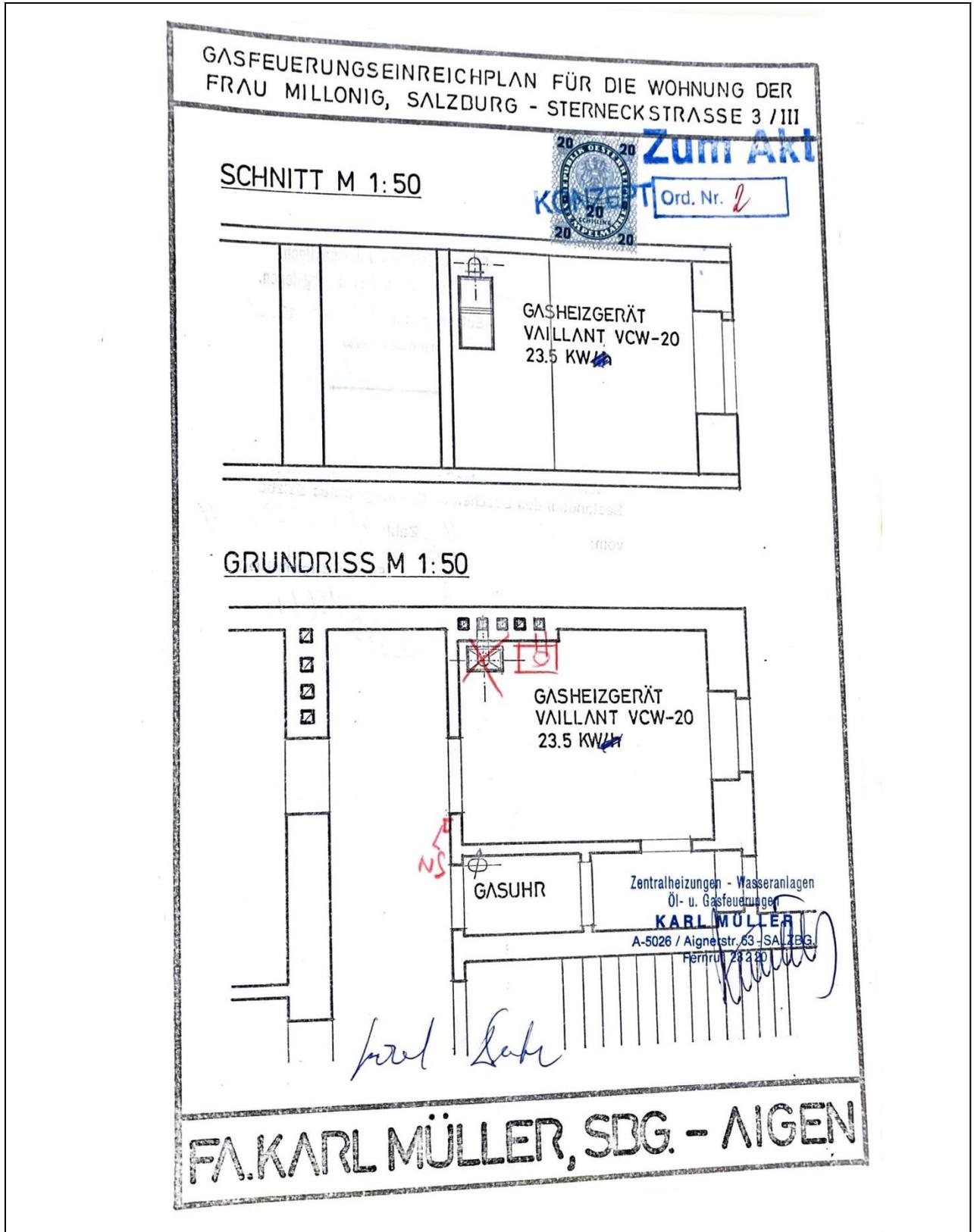
Beilagen: 2 ~~3~~ 4 Pläne.

Hochachtungsvoll
Ausführende Firma :

Karl Müller

Zentralheizungen - Wasseranlagen
Öl- u. Gasfeuerungen
KARL MÜLLER
A-5026 / Aignerstr. 63 / SALZBG.
Fernruf 28 221

Einreichplan Gasfeuerung 3.Stock 1983



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Bauanzeige Umbau 1.Stock und Kellerraum - 1983

Zum Akt

Ord. Nr. 4



Erläuterungen zur Bauanzeige Sterneckerstr. 3, Salzburg 1392/37

Folgende Adaptierungen sollen vorgenommen werden:

1. Umbau 1. Stock
Zusammenlegung von 2 Wohnungen auf eine größere Wohnung mit Hilfe eines Mauerdurchbruches an einer Zwischenwand.
2. Umbau Kellerraum
Die bisherige Holzlage soll saniert werden durch:
 - Estrichverlegung auf dem bestehenden sehr unebenen und nicht abisolierten Betonboden
 - Einbau einer Tür zum Kellergang
 - Austausch von 2 Fenstern samt Fensterstöcken (Anordnung lt. Plan) da bei den alten Fensterstöcken Wasser vom Gehsteig eindringt
 - Einleitung von Lichtstrom (^{ERNEUERUNG} ~~Consultierung~~ der bestehenden Leitungen)
 - Ausbesserungsarbeiten (mit Ausbesserung des Verputzes)
3. Sanitäre Einrichtungen im Keller
Die im Keller befindliche "Waschküche" wird als Duschaum und Sauna benützt.
Diese Einrichtungen und das bereits (lt. Plan) bestehende Klosett kann von allen Hausbewohnern verwendet werden.

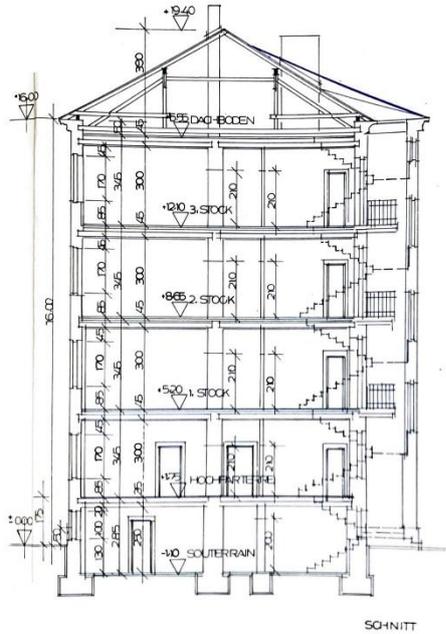
Bildet nach Maßgabe der Bescheidbestimmungen ein Bestandteil des Bescheides des Magistrates Salzburg.

vom: 15.3.1983

Zahl: 3780/83



Dachbodenausbau 1984 – Schnitt und Ansicht



BESTAND
M 1:100 GRUNDRISS DACHGESCHOSS
SCHNITT



ANSICHT STERNECKSTRASSE 3

*gegen die in Plan angeführten Dach-
arbeiten bestehen in geschlossener Hinsicht
keine Bedenken!
Nach Abwägung Kosten
der Blechbleche
Farbgebung entsprechend der Beschulung.*

MYSLIK
BAUGESELLSCHAFT
GENEHLINGSTRASSE 1
8000 SALZBURG - TEL. 22241
FAX 22242

Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Dachbodenausbau 1984 - Baubeschreibung

Über den Zangen des Dachstuhls kommt eine Vollschal-
Papplage und ein 5cm starker Brandschutzestrich zur
Führung.
Eine Stahl- Ausziehtreppe, brandbest. führt in den
ergebenden Spitzboden.
Die vorhandene Geschossdecke wird auf ihre tragfähig-
keitsuntersucht und allenfalls mit Stahl C-Trägern verst.
Über dem 3. Wohnobergeschoss wird neben der vorhand.
Beschüttung auch noch eine Trittschallisolierung mit
wehrteten Betonestrich aufgebracht.
Die Raumhöhe beträgt im überwiegenden Teil des Dach-
2,50 m. Lichte.-
Alle vorhandenen Versorgungseinrichtungen werden er-
und vom Bestand mitübernommen.

B a u b e s c h r e i b u n g

Auf der Parz. 1392/37, 1392/34, KG. Salzburg, EZ. 358, soll
das Dachgeschoss für eine Wohnneinheit mit 106,42 m² Wohnnutzfläche
ausgebaut werden.
Bauherr: (Wohnungseigentümer)

(Hausbesitzer)

Umbauteil-Raum : (14,25 x 11,85) x 2,85/3 x 2 320,83 m³
Wohnnutzfläche : lt. umseit. Aufstellung 106,42 m²

Baunutzfläche : lt. umseit. Aufstellung
Baunutzfläche : Das Wohnhaus mit anschließender Grundparzelle ist
Bestand.
Es wird weder der First noch die Traufe verändert.
Straßenseitig werden 3 Dachgauben angeordnet, die
sich harmonisch zum Dach und der bestehenden
Fassade eingliedern.
Alle Versorgungs- und Anschlüsse sind vor-
handen u. werden mitverwendet.
Durch den Dachgeschossausbau werden keine Anrainer-
inveressen berührt.
Das Stiegenhaus ist Bestand und führt als feuer-
feste Podeststiege (Steinstiege) vom Keller bis ins
ausgebaute Dachgeschoss.

Baubestände
Technisches

Der Wohnungsabschluss wird im 3. OG. erstellt, so
dass die oberste Treppe zur Dachgeschosswohnung
gehört.
Es ist beabsichtigt eine Gas Etageheizung zu
installieren. Um eine gesonderte techn. Bewilligung
hierfür wird getrennt angesucht.

Für die Gastherme (Abluft) wird ab DG. ein eigener
Kaminschlot über Dach errichtet. System Schiedel
36/36 cm, Ø 16 cm. Der Schlot wird an die bestehende
Kamingruppe angebunden und so erstellt, dass keine
Deckenbelastung erfolgt.
Ein Reinigungstür befindet sich in der DG. Wohnung.

Die restlichen Kamine werden über die DG. Wohnung
und zwar von DG. Terrasse mittels fixer Leiter aufs
Dach erreicht. Zuer Kamingruppe führt ein Stief.

Das gesamte Dachgeschoss wird mit 12 cm starken
Gips- Brandschutzplatten an Wänden und Decken aus-
gestrichelt.
Dahinter befindet sich Wärmeisolierung mit Luft-
zwischenraum (Hinterlüftung, Kaldachkonstruktion)
Der bestehende Holzdachstuhl wird statisch abge-
ändert, bezw. mit C-Stahlträgern u. Zugband ver-
steift.

bitte wenden

Salzburg, 1984 - 06 - 25
..... (firenmässige Zeit)

Fassadenrenovierung (Straßenseite) 2008



STADTBAUMEISTER
FRANZ HAUBNER
Baugesellschaft m.b.H. & Co. KG
Bauen mit Vertrauen

Bildet nach Maßgabe der Bescheidbestimmungen einen Bestandteil des Bescheides des Magistrates Salzburg vom: 6.11.2008

Zahl: 05101/58890/2008/011

Für den Bürgermeister



(Mag. Hermann Steiner)

Höhe der zu entrichtenden Gebühr:

€ 730

Betrifft: Sterneckstraße 3
Straßenseitige Fassaden-Renovierung

STADT SALZBURG Magistrat
Mag. Abt. 5 - Raumplanung und Baubehörde

Eingel.: 13. Okt. 2008

G. Zahl: 58890 2008-003

Beil.: / /

BAUBESCHREIBUNG

Geplant ist die Renovierung der straßenseitigen Fassadenfläche - entfernen und abschlagen aller lockeren und schadhaften Fassadenverputze und alle Architekturgliederungen und Verzierungen samt aller Wiederherstellungsarbeiten laut ursprünglichen Bestand.

Die Maler-u. Anstreicherarbeiten werden durch die Malerfirma Klopf im Einvernehmen mit dem Magistrat Salzburg - Altstadterhaltung - mit Herrn Mag. Ebner hergestellt.

Weiters wurde die Fassaden-Eingerüstung durch die Malerfirma Klopf mit aller Verantwortung vorgenommen.



STADTBAUMEISTER
FRANZ HAUBNER
BAUGES. M.B.H. & CO. KG
A-5020 SALZBURG
VOGELWEIDERSTRASSE 51
TELEFON 662 87 1 65





Stadtbaumeister Franz Haubner Baugesellschaft m.b.H. & Co. KG · A-5020 Salzburg · Vogelweiderstraße 51
Tel. +43 (0) 662/87 21 65-0 · Fax DW-33 · e-Mail: office@haubner.co.at · FN 24727p · UID: ATU34111109 · DVR: 0712116
Bankverbindung: Volksbank Salzburg · BLZ 45010 · Kto-Nr. 103069 · IBAN: AT094501000000103069 · BIC: VBOEATWWWAL

Renovierung hofseitige Fassade, Balkonsanierung 2013

An den
An den MAGISTRAT SALZBURG
Abteilung 5
Baubehörde, Herr Ing. LIKAR

Auerspergstraße 7
5024 Salzburg

Baubeschreibung

Haus: 5020 Salzburg, Sterneckstraße 4

geplante Arbeiten: Renovierung (Sanierung) der hofseitigen Fassadenfläche. Entfernen und abschlagen aller lockeren und schadhafte Fassadenverputze und Balkon-Betonteilen.
Alle Wiederherstellungsarbeiten werden nach dem ursprünglichen Bestand erfolgen.
Fenster, Balkontüren und Fensterbänke werden nicht saniert bzw. verändert.

Die Baumeisterarbeiten werden durch die

Fa. Erasmus Brandstätter MSc
Herr DI Klaushofer
Dorfstraße 12
5324 Faistenau
Tel.: 062282434

und die Malerarbeiten durch die

Fa. F. Murhammer
Innerwall 39
5164 Seeham
Te.: 0621750012

durchgeführt. Weiters wird die Fassaden-Eingerüstung durch die Fa. Murhammer mit aller Verantwortung vorgenommen.


Hausverwaltung

Bildet nach Maßgabe der Bescheidbestimmungen einen Bestandteil des Bescheides des Magistrates Salzburg

vom: 9.10.2012

Zahl: 5701/48443/2012/009



Für den Bürgermeister:

(Mag. Hermann Steiner)

Ord.Nr. 3

STADT: SALZBURG Magistrat
Mag.-Abt. 5 - Raumplanung und Baubehörde

Engel.: - 6. Sep. 2012
G.-Zahl: 48443/12
Beil.:

Salzburg, 5.9.2013

Höhe der zu entrichtenden
Gebühr:

€ 1170

Auszug aus der Nutzflächenaufstellung – TZ 2019/1985

- 3 -

| | | |
|-----------------|-------------|----------------------------|
| Küche | 3,65 x 2,50 | 9,13 m ² |
| Kabinett | 5,40 x 2,80 | 15,12 m ² |
| Zimmer | 4,95 x 4,45 | <u>22,03 m²</u> |
| | | 58,01 m ² |
| Balkon | 1,30 x 3,10 | 4,03 m ² |
| Abstellram / UG | 2,65 x 2,30 | 6,10 m ² |

| | | |
|--------------------------------|-------------|----------------------------|
| top 7 <u>Wohnung / 3. OG :</u> | | |
| Vorzimmer | 1,60 x 2,55 | 4,08 m ² |
| WC | 0,95 x 1,70 | 1,62 m ² |
| Bad | 0,95 x 1,65 | 1,57 m ² |
| Küche | 2,60 x 5,40 | 14,04 m ² |
| Zimmer | 4,95 x 4,20 | 20,79 m ² |
| Zimmer | 4,95 x 4,55 | <u>22,52 m²</u> |
| | | 64,62 m ² |
| Balkon | 3,10 x 1,30 | 4,03 m ² |
| Abstellraum / UG | 1,80 x 2,70 | 4,86 m ² |

| | | |
|--------------------------------|-------------|----------------------------|
| top 8 <u>Wohnung / 3. OG :</u> | | |
| Vorzimmer | 1,60 x 5,25 | 8,40 m ² |
| WC | 0,95 x 1,70 | 1,62 m ² |
| Bad | 0,95 x 1,80 | 1,71 m ² |
| Küche | 2,50 x 3,65 | 9,13 m ² |
| Kabinett | 5,40 x 2,80 | 15,12 m ² |
| Zimmer | 4,95 x 4,45 | <u>22,03 m²</u> |
| | | 58,01 m ² |
| Balkon | 1,30 x 3,10 | 4,03 m ² |
| Abstellraum / UG | 1,70 x 1,80 | 3,06 m ² |

| | | |
|-----------------------------|--|----------------------|
| top 9 <u>Wohnung / DG :</u> | | |
| Wohn- Eßzimmer - Küche | 3,20 x 8,00 + 1,70 x 1,00 + 1,80 x 1,60 / 2 + 3,15 x 5,00 + 1,10 x 0,90 / 2 - 6,35 x 1,05 + 3,60 x 3,00 + 1,20 x 1,20 / 2 | 49,85 m ² |

- 4 -

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckerstraße 3

ZUSAMMENSTELLUNG

| | | |
|-------|-------------------|-----------------------|
| top 1 | Wohnung / UG | 29,85 m ² |
| top 2 | Wohnung / HP | 38,61 m ² |
| top 3 | Wohnung / HP | 65,28 m ² |
| | Abstellraum / UG | 3,24 m ² |
| top 4 | Wohnung / 1. OG | 118,54 m ² |
| | Balkon | 8,06 m ² |
| | Abstellräume / UG | 30,35 m ² |
| top 5 | Wohnung / 2. OG | 64,62 m ² |
| | Balkon | 4,03 m ² |
| | Abstellraum / UG | 3,52 m ² |
| top 6 | Wohnung / 2. OG | 58,01 m ² |
| | Balkon | 4,03 m ² |
| | Abstellraum / UG | 6,10 m ² |
| top 7 | Wohnung / 3. OG | 64,62 m ² |
| | Balkon | 4,03 m ² |
| | Abstellraum / UG | 4,86 m ² |
| top 8 | Wohnung / 3. OG | 58,01 m ² |
| | Balkon | 4,03 m ² |
| | Abstellraum / UG | 3,06 m ² |
| top 9 | Wohnung / DG | 106,42 m ² |
| | Terrassen | 13,54 m ² |

Der Bausachverständige

Lackner



Auszug aus der Nutzwertliste – TZ 2019/1985

Nutzwertliste
für Liegenschaft, Sterneckstraße 3, EZ 358, KG Schallmoos, GPZ 1392 / 34 und 1392 / 37

| top | Lage | Widmung | Fläche in m ² | Bewertung | Nutzwertanteile einzel | gesamt | verdoppelte Nutzwertanteile |
|-----|------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|--------|--------------------------------|
| 1 | UG | Wohnung | 29,89 | 0,90 A | 27 | 27 | 54 / 1234 |
| 2 | HP | Wohnung | 38,61 | 1,00 A | 39 | 39 | 78 / 1234 |
| 3 | HP UG | Wohnung Abstellraum | 65,28 3,24 | 1,00 A 0,30 A | 65 1 | 66 | 132 / 1234 |
| 4 | 1.OG UG | Wohnung Balkon Abstellräume | 118,54 8,06 30,35 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 119 2 9 | 130 | 260 / 1234 |
| 5 | 2.OG UG | Wohnung Balkon Abstellraum | 64,62 4,03 3,52 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 65 1 1 | 67 | 134 143 / 1234 |
| 6 | 2.OG UG | Wohnung Balkon Abstellraum | 58,01 4,03 6,10 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 58 1 2 | 61 | 122 / 1234 |
| 7 | 3.OG UG | Wohnung Balkon Abstellraum | 64,62 4,03 4,86 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 65 1 1 | 67 | 134 / 1234 |
| 8 | 3.OG UG | Wohnung Balkon Abstellraum | 58,01 4,03 3,06 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 58 1 1 | 60 | 120 / 1234 |
| 9 | DG | Wohnung Terrasse | 106,42 13,54 | 0,90 A 0,30 A | 96 4 | 100 | 200 / 1234 |

617

Magistrat Salzburg
Abt. 1/sch-
Schlichtungsstelle
Bildet einen Bestandteil
des ha. Bescheides
vom 16.11.1985
Zl. 1/sch- 129/1-1234

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

Bescheid Nutzwertfestsetzung - TZ 2019/1985

- 2 -

B e r u r t e i l u n g

Mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 11.11.1983, Zahl: 1/Sch-122/1-1983, wurden die Nutzwerte für die Liegenschaft Salzburg, Sterneckstraße 3, festgesetzt.

Nunmehr beabsichtigen die Eigentümer, das Dachgeschoß des Hauses Sterneckstraße 3 auszubauen und eine selbständige Wohnung zu errichten. Die Liegenschaft enthält zu den 8 Wohneinheiten zu errichtenden 9. Wohnung, die mit 100 Punkten bewertet wurde. Der Gesamtwert der Liegenschaft erhöht sich dadurch von ehemals 517 (doppelter Nutzwert 1034) auf 617 und einem doppelten Nutzwert von 1234.

Die Baubewilligung für den Dachgeschoßausbau wurde mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 27.9.1984, Zl. V/2-7198/84, erteilt.

Die einzelnen Nutzflächen sind aus der von Dipl.Ing. Dr.techn. Johann Lackner erstellten Nutzflächenaufstellung ersichtlich.

Die Lage der Bestandsobjekte geht aus der Planparie hervor.

Da außer den Liegenschaftseigentümern keine weiteren Wohnungseigentümer vorhanden sind und über weitere Anträge oder Einwendungen nicht abzusprechen war, konnte die Nutzwertfestsetzung, wie im Spruch dargelegt, erfolgen.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Schlichtungsstelle kann gemäß § 39 Abs.4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Entscheidung tritt jedoch dann außer Kraft, wenn die Partei die Sache innerhalb der Frist von 14 Tagen nach Zustellung dieses Bescheides beim Bezirksgericht Salzburg anhängig macht.

SI/Sch

Für den Bürgermeister:
[Signature]
(Dr. Schmoller)
Senatsrat

Ergeht an: (mit RSB)

1. **[Redacted]**
Herrn Dr. Rudolf Seethaler, Öffentlichem Notar,
Salzburg, Paris-Lodron-Straße 3 a

unter Anschluß folgender
B e i l a g e n :

Bescheidbestandteile:
a) 1 Nutzflächenaufstellung mit Nutzwertliste
b) 1 Planparie

Sonstige Beilagen:
c) 1 Amtsbestätigung der Baubehörde
e) 1 Baubewilligungsbescheid
f) 2 Vollmachten

2.) K o n z e p t.

884785
2019/85

SALZBURG, den 28.11.1984
Postanschrift: A-5024 Salzburg, Postfach
Telefon: 76 3 64
Klappe (Dw): 36

MAGISTRAT SALZBURG
Zahl: I/Sch-139/1-1984
(bei Anwerbsverfahren bitte anführen)

Bericht: Liegenschaft Salzburg, Sterneckstraße 3; Nutzwert-Neufestsetzung.

B E S C H E I D
=====

Der öffentliche Notar Dr. Rudolf Seethaler, Salzburg, Paris-Lodron-Straße 3a, hat mit Eingabe vom 13.11.1984 im Namen der grundbücherlichen **[Redacted]** um Nutzwert-Neufestsetzung angesucht. Es ergeht folgender

S P R U C H

Gemäß §§ 3 (Abs.2 Zf.3), 5, 26 (Abs.1 Zf.1, Abs.2 und Abs.3) des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl.Nr. 417/1975, werden für die Wohnungen der Liegenschaft

Salzburg, Sterneckstraße 3;
Grundstück Nr. 1392/34 und 1392/37;
Grundbucheinlagezahl: 359;
KG. Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos;

die in der beiliegenden Nutzwertliste dargestellten Nutzwerte neu festgesetzt.

Die diesem Bescheid beigeschlossene Nutzwertliste, die Nutzflächenaufstellung sowie die Planparie werden hiemit zu wesentlichen Bestandteilen dieses Bescheides erklärt und durch Aufdruck eines entsprechenden Vermerkes als solche kenntlich gemacht. Für die Flächenmaße ist ausschließlich die von einem Sachverständigen erstellte Nutzflächenaufstellung maßgebend, während die Planparie nur der Lokalisierung der einzelnen Einheiten dient.

Gemäß § 78 Abs.1 AVG, 1950 und § 4 TP, A 2 der Bundesverwaltungssabgabenverordnung 1983, ist vom Antragsteller eine Verwaltungsabgabe von S 60,- mittels beiliegendem Erlagschein binnen 14 Tagen nach Zustellung zu entrichten.

./2

C. FOTODOKUMENTATION

Außenansichten



Bild 1 von 22
Ansicht aus Süden



Bild 2 von 22
Ansicht aus Nordwesten

Allgemeinbereiche



Bild 3 von 22
Blick auf die Hauseingangstüre

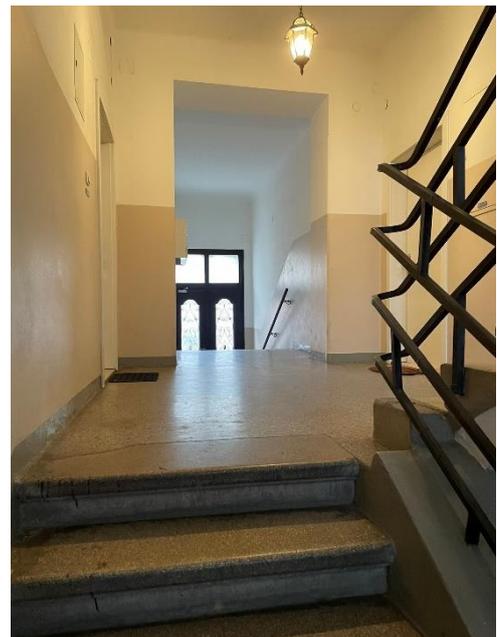


Bild 4 von 22
Blick in das Stiegenhaus
(Richtung Hausausgang)

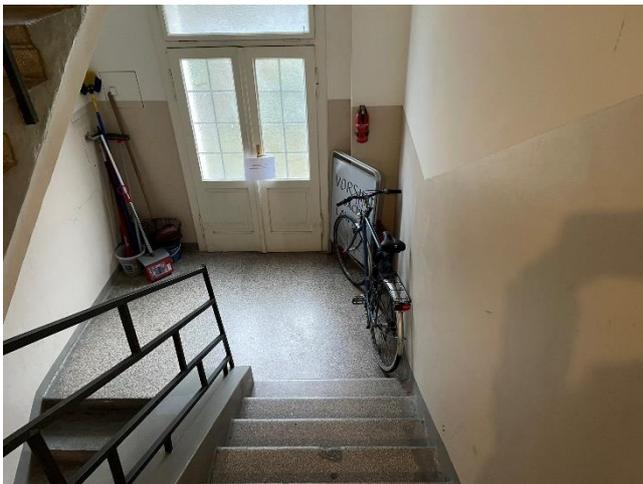


Bild 5 von 22
Blick in das Stiegenhaus
(Richtung Ausgang Garten)



Bild 6 von 22
Blick in den Garten

Untergeschoß



Bild 7 von 22
Blick auf Feuchtigkeitsschäden im Stiegenhaus



Bild 8 von 22
Blick in den Kellerflur

3.Obergeschoß



Bild 9 von 22
Blick in das Kellerabteil



Bild 10 von 22
Blick auf die Rissbildungen oberhalb der
Wohnungseingangstüre

3.Obergeschoß – Wohnung W 7



Bild 11 von 22
Blick in den Vorraum

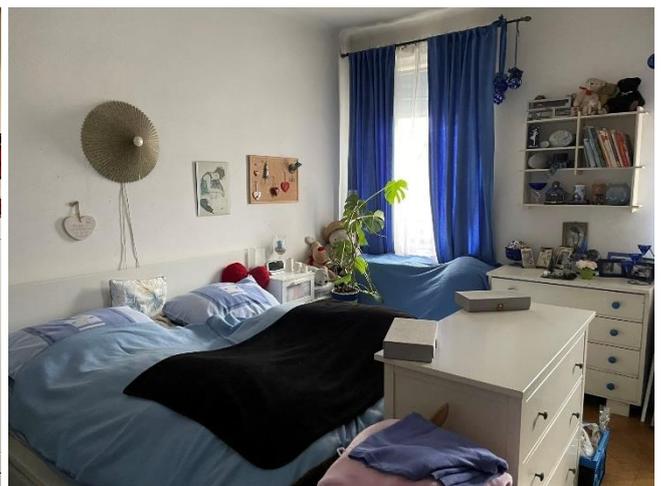


Bild 12 von 22
Blick in das Schlafzimmer



Bild 13 von 22
Blick in das WC



Bild 14 von 22
Blick auf den Gaszähler und die Decke
in der Toilette



Bild 15 von 22
Blick in die Küche



Bild 16 von 22
Blick auf den Feuchtigkeitsschaden
an der Küchendecke



Bild 17 von 22
Blick Richtung Badezimmer



Bild 18 von 22
Blick in das Badezimmer

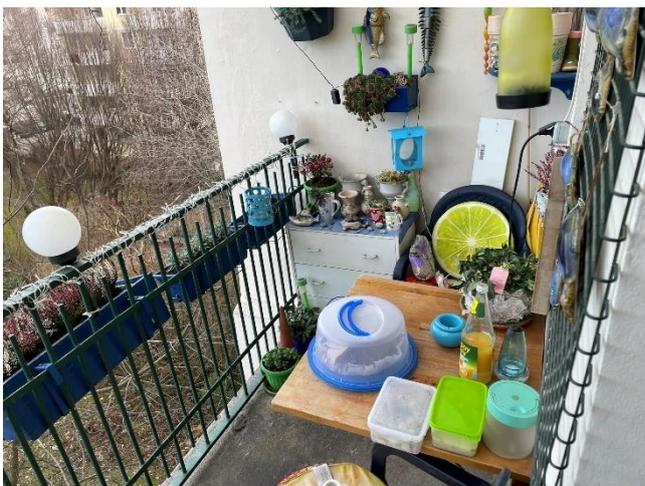


Bild 19 von 22
Blick auf den Balkon



Bild 20 von 22
Blick in den Abstellraum



Bild 21 von 22
Blick in das Wohnzimmer



Bild 22 von 22
Blick auf den Ofen für feste Brennstoffe
im Wohnzimmer

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFT

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

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

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

KONTAMINATIONSRISIKO

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

MARKTSEGMENTIERUNG

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

VERMIETBARKEIT

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

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

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

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

Vergleichbarkeit des Bodens:

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

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

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

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

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

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckerstraße 3

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

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

2. Sachwertverfahren

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

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

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

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

| | |
|--|--|
| Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren) | |
| + Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren) | |
| - Korrektur wegen des Gebäudealters | |
| ± Korrektur wegen sonstiger Umstände | |
| <hr style="border: 0.5px solid black;"/> | |
| = Sachwert | |

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

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

⁶ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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

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

3. Ertragswertverfahren

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

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird⁷.

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

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

⁷ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

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

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

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

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

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

VERFAHRENSWAHL

Bei den bewertungsgegenständlichen **Liegenschaftsanteilen** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Ertragswertverfahren** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) Seite 66 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung der gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

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

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im **Vergleichswertverfahren**.

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

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

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

Aufgrund der durchgeführten Recherchen war feststellbar, dass unmittelbare Vergleichswerte für Grundstücke dieser Art und Lage nicht vorhanden waren. Es wurde daher auf Transaktionsdaten mittelbar vergleichbarer Grundstücke zurückgegriffen und die abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere Lage, Widmung, Größe, Konfiguration und unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen und somit ein Verkehrswert für die gegenständliche Liegenschaft abgeleitet.

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

| Vergleichswerte | | | | | | | | | |
|------------------------------|-------|-----------|--------------|---------------------|---------------------------|------------|---------|-------------|---------------------------------|
| KG | EZ | TZ | GSt. Nr. | Größe | Kaufpreis/m ² | KV-Datum | Widmung | Korr.Faktor | Vergleichswert |
| 56537 | 80094 | 8236/2021 | 1566/2 | 186 m ² | 2.688,17 €/m ² | 13.07.2021 | BAKG | 5% | 2.822,58 €/m ² |
| 56537 | 70319 | 5424/2022 | 2892/2 | 876 m ² | 2.511,41 €/m ² | 18.03.2022 | BAEW | 15% | 2.888,12 €/m ² |
| 56537 | 80160 | 9639/2022 | 1701; 1700/2 | 1487 m ² | 2.219,23 €/m ² | 12.08.2022 | BAEW | 20% | 2.663,08 €/m ² |
| Mittelwert | | | | | | | | | 2.791,26 €/m ² |
| Mittelwert (gerundet) | | | | | | | | | 2.790,00 €/m² |

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich unter Abgleich der wertrelevanten Faktoren ein durchschnittlicher **Bodenwert von rund EUR 2.790.-/m²**.

Dies ergibt:

| Anteiliger Bodenwert | | | |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------|
| Grundstück | Gst.-Fläche | Bodenwert/m ² | Bodenwert |
| Grundstück 1392/34 | 440 m ² | 2.790,00 €/m ² | 1.227.600,00 € |
| Anteiliger Bodenwert 134/1234 | | | |
| Miteigentumsanteile | | | 133.305,02 € |
| Anteiliger Bodenwert 134/1234 Miteigentumsanteile gerundet | | | 135.000,00 € |

2. Ertragswertermittlung

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

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

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützt sich die Sachverständige auf einen fiktiven Mietansatz, der aus Vergleichswerten von Maklerkollegen unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Gegebenheiten gebildet wird und somit das aktuelle Marktgeschehen abbildet.

Für die Bewertung der gegenständlichen Wohnung wird unter Berücksichtigung der Markt- und mietrechtlichen Gegebenheiten eine monatliche Nettomiete in Höhe von € 9,20/m² in Ansatz gebracht. Dies ergibt eine wahrscheinlich nachhaltig erzielbare monatliche Nettomiete für die Wohnung W 7 in Höhe € 594,50.

Wie bereits festgehalten, verfügt das Gebäude über keinen Personenaufzug und keine zugehörigen Parkplätze, die Beheizung erfolgt mittels einer Gasetagenheizung.

Für **Adaptierungs- bzw. Sanierungsaufwendungen** wird ein Pauschalbetrag in Höhe von **€ 10.000,00** in Abzug gebracht. Hierbei handelt es sich lediglich um eine pauschale Schätzung ohne Einholung von Kostenvoranschlägen als Ansatz zur Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung. Eine genaue Kostenermittlung ist nach Analyse und Vorlage von Angeboten durch gewerbliche Professionisten zu erstellen.

Die nachhaltige Nettokaltmiete⁸ wird vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

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

Die **Bewirtschaftungskosten** sind zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Liegenschaft (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 5 II LBG). Die Abschreibung wird im Rahmen einer Ertragswertberechnung bereits implizit im gewählten Vervielfältiger berücksichtigt (vgl. auch § 5 II LBG).

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

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

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

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

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

Das **Mietausfallwagnis** ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Wohnhaus) ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 3 % der Jahresroherträge** gewählt.

⁸ Anmerkung: Der Begriff „Nettokaltmiete“ oder „Grundmiete“ bezeichnet die dem Vermieter verbleibenden Einnahmen (sog. Hauptmietzins). Die umlagefähigen Nebenkosten sind hierin also nicht enthalten. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden hingegen noch nicht subtrahiert. Eine „Bruttomiete“ ist hingegen ein Mietzins, mit welchem Miete und umlagefähige Bewirtschaftungskosten zusammengefasst erhoben werden. Insofern bezieht sich der Begriff „brutto“ hier nicht auf die Umsatzsteuer. Roherträge zur Berechnung des Ertragswertes sind immer Nettobeträge i.S.d. Umsatzsteuer, enthalten diese also nicht.

Die **kumulierten, nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile **4 % des Jahresrohertrages** sowie **15 €/m² Nutzfläche** und bewegen sich somit im üblichen Rahmen für derartige Immobilien.

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

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

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

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

1,50 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen der Gutachterin in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten⁹.

| Parameter | Erläuterung | Angabe in % |
|------------------------------|---|---------------|
| Basiszinssatz | Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnhaus | 1,50 % |
| Anpassungen | 1. Anpassung Lage (Standortrisiko) | 0,25 % |
| | 2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung | 0,25 % |
| | 3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko) | 0,00 % |
| | 4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko) | 0,00 % |
| | 5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko) | 0,00 % |
| Summe angepasster LSZ | | 2,00 % |

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten mit rund **35 Jahren** angenommen.

Vom Rohertrag werden die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten abgezogen.

⁹ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weiterer Fachliteratur sowie aus Vergleichstransaktionen deduziert.

Von den Reinerträgen wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und nach Kapitalisierung des sich daraus ergebenden Gebäudereinertrages der Bodenwert wieder dazugeschlagen.

Dies ergibt:

| Anteiliger Ertragswert | | | | |
|--|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Einheit | Nutzfläche | fiktive Miete/m ² p.m. | Monate | Erträge |
| 3.OG: Wohnung W 7 | ca. 64,62 m ² | 9,20 € | 12 | 7.134,05 € |
| Jahrsrohertrag | | | | 7.134,05 € |
| Bewirtschaftungskosten | Basis | Basiswert | davon | |
| Verwaltungskosten | Jahrsrohertrag | 7.134,05 € | 1,00% | -71,34 € |
| Instandhaltungskosten | Nutzfläche | 64,62 m ² | 15 €/m ² | -969,30 € |
| Mietausfallswagnis | Jahrsrohertrag | 7.134,05 € | 3,00% | -214,02 € |
| | | | | 5.879,39 € |
| Anteiliger Bodenwert | | Liegenschaftszinssatz | | |
| Anteilige Bodenwertverzinsung (gerundet) | 135.000,00 € | 2,00% | | -2.700,00 € |
| Anteiliger Jahresreinertrag der baulichen Anlagen | | | | 3.179,39 € |
| Restnutzungsdauer (gerundet) | | | 35 Jahre | |
| Liegenschaftszinssatz | | | 2,00% | |
| Vervielfältiger | | | 25,00 | |
| Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen | | | Reinertrag x Vervielfältiger | 79.484,75 € |
| abzgl. Adaptierungs- und Sanierungskosten geschätzt gerundet | | | | - 10.000,00 € |
| | | | | 69.484,75 € |
| Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet) | | | | 70.000,00 € |

| Ertragswert der Liegenschaftsanteile | |
|---|---------------------|
| Anteiliger Bodenwert | 135.000,00 € |
| Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet) | 70.000,00 € |
| Ertragswert der Liegenschaftsanteile | 205.000,00 € |
| Ertragswert der Liegenschaftsanteile gerundet | 205.000,00 € |

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

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

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

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

| | | |
|--|----------|-------------------|
| Wert der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 der Liegenschaft EZ 80358 KG 56537 Salzburg per 09.01.2025 | € | 205.000,00 |
|--|----------|-------------------|

ZUBEHÖR

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

RECHTE UND LASTEN

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

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22** verbunden mit Wohnungseigentum an der **Einheit Wohnung W7** der **Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg**, in **5020 Salzburg, Sterneckstraße 3** beträgt zum **Stichtag 09.01.2025**

gerundet.....€ 205.000,--
(In Worten: EUROzweihundertfünftausend)

Die allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

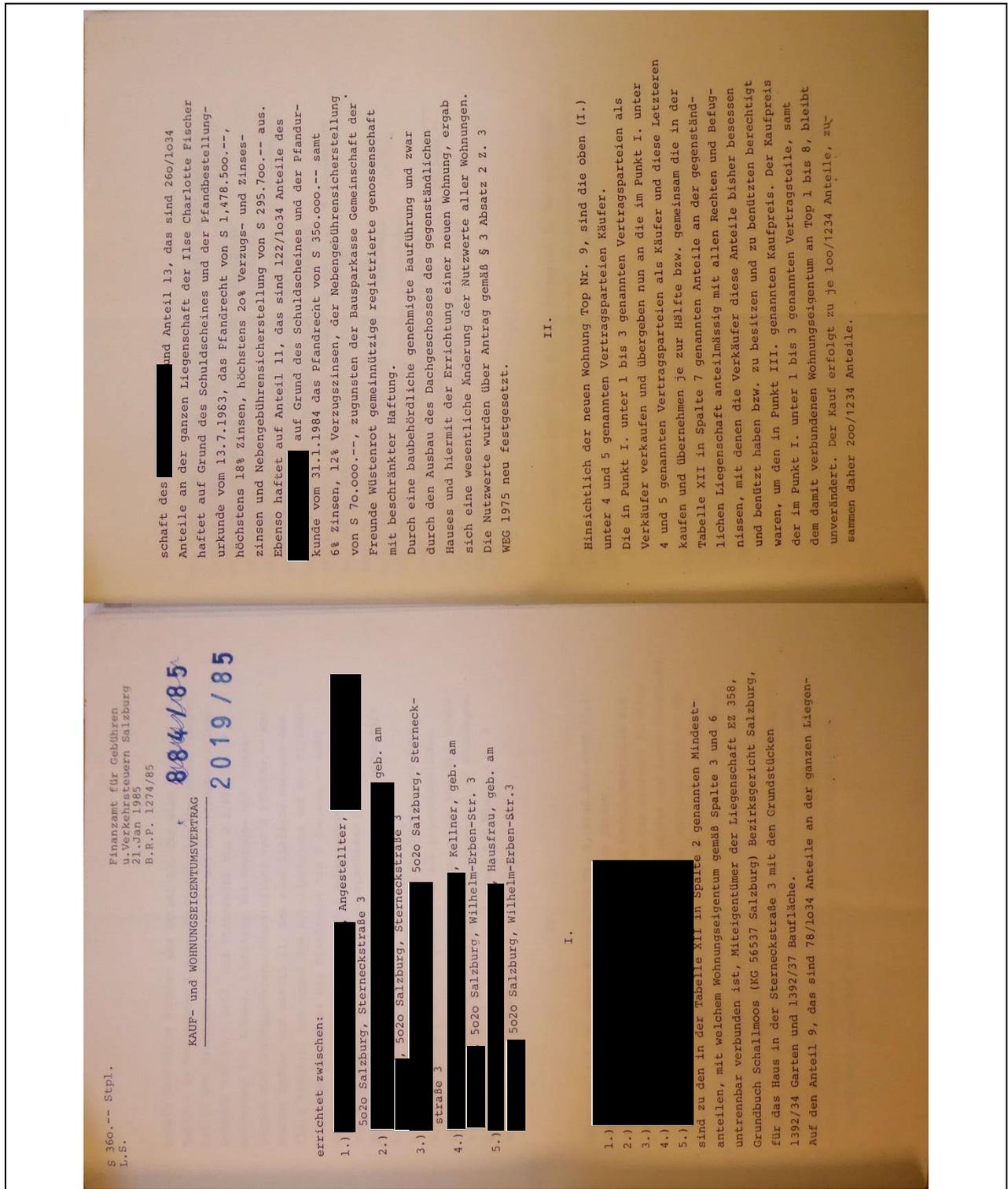


Sylvia Anshuber

Salzburg, am 21. Februar 2025

G. BEILAGEN

1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 2019/1985



| | |
|--|--|
| <p>III.</p> <p>Als Kaufpreis für den im Punkt II. genannten Kaufgegenstand wird beiderseits der Betrag von S 380.000.-- in Worten: Schilling dreihundertachtzigtausend vereinbart, welcher in der Form zu entrichten ist, daß S 80.000.-- in Worten: Schilling achtzigtausend mit der beiderseitigen Unterfertigung dieses Vertrages fällig werden, während der Restbetrag von S 300.000.-- in Worten: Schilling dreihunderttausend zur Zahlung fällig wird, wenn der Kaufvertrag beiderseits unterfertigt ist und die Löscherklärungen hinsichtlich der beiden grundbücherlich sichergestellten Pfandrechte beglaubigt vorliegen, sodaß der Gesamtpreis von S 380.000.-- in Worten: Schilling dreihundertachtzigtausend ausgewiesen ist.</p> | <p>VII.</p> <p>Die in der Tabelle angeführten Nutzwerte wurden vom Magistrat Salzburg, Schlichtungsstelle, mit Beschluß vom 28.11.1984, festgesetzt.</p> |
| <p>IV.</p> <p>Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der Käufer erfolgt mit der Grundbucheintragung und es gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten von diesem Tage an gefangen, auf die Käufer über.</p> | <p>VIII.</p> <p>Alle Vertragsparteien stellen fest, daß die in der Tabelle in Spalte 7 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.</p> |
| <p>V.</p> <p>Die Verkäufer übernehmen keine Haftung für eine bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit oder ein bestimmtes Ausmaß, wohl aber dafür, daß der Kaufgegenstand frei von finanziellen Lasten in den bucherlichen Besitz der Käufer übergeht.</p> | <p>IX.</p> <p>Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 räumen sich die Vertragsparteien hinsichtlich der Wohnung Top 9, das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung ausschließlich zu nutzen und hierüber zu verfügen, ein.</p> |
| <p>VI.</p> <p>Die Käufer kaufen die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile</p> | <p>X.</p> <p>In Erfüllung dieses Kaufvertrages und der in § 4 Absatz 2 WEG 1975 normierten Übertragungspflicht geben die im Punkt II. genannten Verkäufer hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung</p> |

zur Einverleibung

a.) des Eigentumsrechtes für die in Punkt II. genannten Käufer zu den in der Tabelle Punkt XIII in Spalte 7 bezeichneten Anteilen

b.) des abgeänderten Eigentumsrechtes und Wohnungseigentums für die in Spalte 1 genannten Verkäufer zu den in Spalte 7 bezeichneten Anteilen samt den in Spalte 8 und 12 bezeichneten Wohnungseigentum je an der Liegenschaft EZ 358, Grundbuch Schallmoos (KG 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg, für das Haus in der Sterneckstraße 3 und zwar hinsichtlich der verbleibenden Anteile.

XI.

Sämtliche Vertragsparteien geben hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der gegenständlichen Liegenschaft EZ 358, Grundbuch Schallmoos, (KG 56537 Salzburg) Bezirksgericht Salzburg, bei den in Spalte 7 bezeichneten Anteilen der beiden Käufer [redacted] und [redacted] das Wohnungseigentum an den in Spalte 8 und 12 bezeichneten 200/1234 Anteile je zur Hälfte, das sind zu je 100/1234 Anteilen und hiebei die Verbindung dieser Anteile am Mindestanteil gemäß § 12 (1) WEG 1975 einverleibt wird.

XII.

A alter Stand

| Name | Verdoppelte Anteile in 1234steln | Tür Nr. | Nutzfläche | Nutzwert | Gegenstand des Wohnungseigentums |
|----------------|----------------------------------|---------|----------------------|----------|----------------------------------|
| 1.) [redacted] | 54 | 1 | 29,89 m ² | 54 | W: UG |

1.) [redacted] 54 1 29,89 m² 54 W: UG

| 2.) | 3.) | 4.) | 5.) | 6.) |
|--|--|---|--|--|
| [redacted] 78 2 38,61 m ² 78 W: HP | [redacted] 132 3 68,52 m ² 132 W: HP/UG | [redacted] 260 4 156,95 m ² 260 W: 1.OG/UG | [redacted] 134 5 72,17 m ² 134 W: 2.OG/UG | [redacted] 122 6 68,14 m ² 122 W: 2.OG/UG |
| [redacted] 134 7 73,51 m ² 134 W: 3.OG/UG | [redacted] 120 8 65,10 m ² 120 W: 3.OG/UG | | | |

B neuer Stand

| Verdoppelte Anteile in 1234steln | Tür Nr. | Kaufpreis in Schilling | Nutzfläche | Nutzwert doppelt | Gegenstand des Wohnungseigentums |
|----------------------------------|---------|------------------------|------------|------------------|----------------------------------|
| 1.) 54 | 1 | 29,89 m ² | 54 | W: UG | |
| 2.) 78 | 2 | 38,61 m ² | 78 | W: HP | |
| 3.) 132 | 3 | 68,52 m ² | 132 | W: HP/UG | |
| 4.) 260 | 4 | 156,95 m ² | 260 | W: 1.OG/UG | |
| 5.) 134 | 5 | 72,17 m ² | 134 | W: 2.OG/UG | |
| 6.) 122 | 6 | 68,14 m ² | 122 | W: 2.OG/UG | |
| 7.) 134 | 7 | 73,51 m ² | 134 | W: 3.OG/UG | |

der Änderung der Wohnungseigentumsanteile und Parifizierung sowie der erforderlichen Teilbüschungen und grundbücherliche Änderung der Eigentumsanteile verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art, von den Ehegatten Fischer getragen werden.

XVII.

Sollten zur Durchführung dieses Vertrages Änderungen derselben erforderlich werden, so verpflichten sich die Vertragsteile solche notwendigen Änderungen oder Ergänzungen in dafür erforderlicher Form zu unterfertigen, damit die grundbücherliche Durchführung erfolgen kann.

XVIII.

Festgestellt wird, daß die Benützung des Gartens ausschließlich den Mitbesitzern [REDACTED] und [REDACTED] vorbehalten ist.

Die [REDACTED] erheben auf eine Benützung des Gartens keine Ansprüche.

Salzburg, am 18. 1. 1985
J. [REDACTED], [REDACTED]

| | | | | | |
|---|-----|-----|----------------------|-----------------------|-------------|
| 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| | 8 | 9 | 65,10 m ² | 120 | W: 3. OG/UG |
| | 9.) | 200 | 9 | 380.000.-- | 200 |
| | | | | 119,96 m ² | W: DG |

XIII.

[REDACTED] und [REDACTED] übernehmen die Verpflichtung hinsichtlich der in Punkt I. angeführten Pfandrechte die Teilbüschungserklärungen bis Ende Jänner 1985 beizubringen.

XIV.

Die Vertragsteile erklären an Eidesstatt, daß sie österreichische Staatsbürger und Deviseninländer nach den Bestimmungen des Devisengesetzes sind.

XV.

Für den Ausbau des Dachbodens dürfen den übrigen Miteigentümern keinerlei Kosten erwachsen. Die Ausbaukosten gehen ausschließlich zu Lasten der Käufer.
Die übrigen Miteigentümer stimmen diesem Ausbau zu.
Die Bauzeit darf längstens neun Monate unter einer Nachfrist von einem Monat betragen. Nach Ablauf dieser Nachfrist verpflichten sich die Käufer eine Konventionalstrafe von S 10.000.-- pro angefangenen Monat zu bezahlen.

XVI.

Die mit der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art, trägt der bzw. die Käuferseite, während sämtliche übrigen mit

- 2 -

B e g r ü n d u n g

Mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 11.11.1983, Zahl: 1/sch-122/1-1983, wurden die Nutzwerte für die Liegenschaft Salzburg, Sterneckstraße 3, festgesetzt.

Numerar beabsichtigen die Eigentümer, das Dachgeschoß des Hauses Sterneckstraße 3 auszubauen und eine selbständige Wohnung zu errichten. Die Liegenschaft enthält zu den 8 Wohneinheiten 9. Wert der Liegenschaft erhöht sich dadurch von ehemals 517 (doppelter Nutzwert 1034) auf 617 und einem doppelten Nutzwert von 1234.

Die Baubewilligung für den Dachgeschoßausbau wurde mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 27.9.1984, Zl. V/2-7198/84, erteilt.

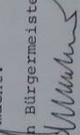
Die einzelnen Nutzflächen sind aus der von Dipl.Ing. Dr.techn. Johann Lackner erstellten Nutzflächenaufstellung ersichtlich. Die Lage der Bestandsobjekte geht aus der Planparie hervor.

Da außer den Liegenschaftseigentümern keine weiteren Wohnungseigentümer vorhanden sind und über weitere Anträge oder Einwendungen nicht abzusprechen war, konnte die Nutzwertfestsetzung, wie im Spruch dargelegt, erfolgen.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Schlichtungsstelle kann gemäß § 39 Abs.4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Entscheidung tritt jedoch dann außer Kraft, wenn die Partei die Sache innerhalb der Frist von 14 Tagen nach Zustellung dieses Bescheides beim Bezirksgericht Salzburg anhängig macht.

SI/Sch

Für den Bürgermeister:

(Dr. Schmoller)
Senatsrat



Ergeht an: (mit RSB)

1.) [REDACTED]
z. Hd. Herrn Dr. Rudolf SEETHALER, öffentlicher Notar,
Salzburg, Paris-Lodron-Straße 3 a

unter Anschluß folgender
B e i l a g e n :

Bescheidbestandteile:
a) 1 Nutzflächenaufstellung mit Nutzwertliste
b) 1 Planparie

Sonstige Beilagen:
c) 1 Amtsbestätigung der Baubehörde
e) 1 Baubewilligungsbescheid
f) 2 Vollmachten

2.) K o n z e p t.

884785
2019/85

MAGISTRAT SALZBURG
Zahl: I/sch-139/1-1984
(bei Anwesenheit bitte anführen)

Befragt: Liegenschaft Salzburg, Sterneckstraße 3;
Nutzwert-Neufestsetzung.

B E S C H E I D

Der öffentliche Notar Dr. Rudolf Seethaler, Salzburg, Paris-Lodron-Straße 3a, hat mit Eingabe vom 13.11.1984 im Namen der grundbücherlichen [REDACTED] um Nutzwert-Neufestsetzung angesucht. Es ergeht folgender

S p r u c h

Gemäß §§ 3 (Abs.2 Zf.3), 5, 26 (Abs.1 Zf.1, Abs.2 und Abs.3) des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl.Nr. 417/1975, werden für die Wohnungen der Liegenschaft

Salzburg, Sterneckstraße 3;
Grundstück Nr. 1392/34 und 1392/37;
Grundbucheinlagezahl: 359;
KG. Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos;

die in der beiliegenden Nutzwertliste dargestellten Nutzwerte neu festgesetzt.

Die diesem Bescheid beigeschlossene Nutzwertliste, die Nutzflächenaufstellung sowie die Planparie werden hiemit zu wesentlichen Bestandteilen dieses Bescheides erklärt und durch Aufdruck eines entsprechenden Vermerkes als solche kenntlich gemacht. Für die Flächenmaße ist ausschließlich die von einem Sachverständigen erstellte Nutzflächenaufstellung maßgebend, während die Planparie nur der Lokalisierung der einzelnen Einheiten dient.

Gemäß § 78 Abs.1 AVG, 1950 und § 4 TP, A 2 der Bundesverwaltungssabgabenverordnung 1983, ist vom Antragsteller eine Verwaltungsabgabe von S 60,-- mittels beiliegendem Erlagschein binnen 14 Tagen nach Zustellung zu entrichten.

./2

| top 1 | Wohnung / UG : | | | | |
|-------|-------------------|-------------|----------------------|--|--|
| | Wohnraum | 2,20 x 4,65 | 10,23 m ² | | |
| | Wohnraum | 4,22 x 4,65 | 19,62 m ² | | |
| | | | 29,85 m ² | | |
| top 2 | Wohnung / HP : | | | | |
| | Vorraum | 3,85 x 1,60 | 6,16 m ² | | |
| | WC | 0,95 x 1,70 | 1,62 m ² | | |
| | Küche | 2,60 x 3,50 | 9,10 m ² | | |
| | Zimmer | 4,80 x 4,20 | 20,16 m ² | | |
| | Bad | 0,95 x 1,65 | 1,57 m ² | | |
| | | | 38,61 m ² | | |
| top 3 | Wohnung / HP : | | | | |
| | Vorraum | 3,75 x 1,60 | 6,00 m ² | | |
| | WC | 1,70 x 0,95 | 1,62 m ² | | |
| | Bad | 0,95 x 1,65 | 1,57 m ² | | |
| | Küche | 3,50 x 2,50 | 8,75 m ² | | |
| | Kabine | 5,25 x 2,80 | 14,70 m ² | | |
| | Zimmer | 2,35 x 4,80 | 11,28 m ² | | |
| | Zimmer | 4,45 x 4,80 | 21,36 m ² | | |
| | | | 65,28 m ² | | |
| | Abstellraum / UG | 1,80 x 1,80 | 3,24 m ² | | |
| top 4 | Wohnung / 1. OG : | | | | |
| | Vorzimmer | 2,50 x 1,60 | 4,00 m ² | | |

| top 5 | Wohnung / 2. OG : | | | | |
|-------|-------------------|-------------|----------------------|--|--|
| | Vorzimmer | 1,20 x 2,55 | 4,08 m ² | | |
| | WC | 0,95 x 1,70 | 1,62 m ² | | |
| | Bad | 0,95 x 1,65 | 1,57 m ² | | |
| | Küche | 2,60 x 5,40 | 14,04 m ² | | |
| | Zimmer | 4,95 x 4,20 | 20,79 m ² | | |
| | Zimmer | 4,95 x 4,55 | 22,52 m ² | | |
| | | | 64,62 m ² | | |
| | Balkon | 3,10 x 1,30 | 4,03 m ² | | |
| | Abstellraum / UG | 1,60 x 2,30 | 3,52 m ² | | |
| top 6 | Wohnung / 2. OG : | | | | |
| | Vorzimmer | 1,60 x 5,25 | 8,40 m ² | | |
| | WC | 0,95 x 1,70 | 1,62 m ² | | |
| | Bad | 0,95 x 1,80 | 1,71 m ² | | |

| top 1 | Wohnung / UG : | | | | |
|-------|--------------------|---------------------------|-----------------------|--|--|
| | WC | 0,95 x 1,40 | 1,33 m ² | | |
| | Bad | 0,95 x 1,95 | 1,85 m ² | | |
| | Küche | 2,60 x 3,50 | 9,10 m ² | | |
| | Vorraum | 2,60 x 1,60 | 4,16 m ² | | |
| | Zimmer | 4,80 x 4,20 | 20,16 m ² | | |
| | Zimmer | 4,55 x 4,80 + 4,80 x 2,00 | 31,44 m ² | | |
| | Zimmer | 2,39 x 4,80 | 11,47 m ² | | |
| | Vorzimmer | 5,25 x 1,60 | 8,40 m ² | | |
| | WC | 1,70 x 0,95 | 1,62 m ² | | |
| | Zimmer | 2,50 x 3,50 + 0,95 x 1,65 | 10,31 m ² | | |
| | Kabine | 5,25 x 2,80 | 14,70 m ² | | |
| | | | 118,54 m ² | | |
| | Balkon 1 | 3,10 x 1,30 | 4,03 m ² | | |
| | Balkon 2 | 3,10 x 1,30 | 4,03 m ² | | |
| | | | 8,06 m ² | | |
| | Abstellraum 1 / UG | 1,20 x 3,20 | 3,84 m ² | | |
| | Abstellraum 2 / UG | 3,95 x 4,65 | 18,37 m ² | | |
| | Abstellraum 3 / UG | 1,74 x 4,65 | 8,14 m ² | | |
| | | | 30,35 m ² | | |

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckerstraße 3

ZUSAMMENSTELLUNG

| | | |
|-------|-------------------|-----------------------|
| top 1 | Wohnung / UG | 29,85 m ² |
| top 2 | Wohnung / HP | 38,61 m ² |
| top 3 | Wohnung / HP | 65,28 m ² |
| | Abstellraum / UG | 3,24 m ² |
| top 4 | Wohnung / 1. OG | 118,54 m ² |
| | Balkon | 8,06 m ² |
| | Abstellräume / UG | 30,35 m ² |
| top 5 | Wohnung / 2. OG | 64,62 m ² |
| | Balkon | 4,03 m ² |
| | Abstellraum / UG | 3,52 m ² |
| top 6 | Wohnung / 2. OG | 58,01 m ² |
| | Balkon | 4,03 m ² |
| | Abstellraum / UG | 6,10 m ² |
| top 7 | Wohnung / 3. OG | 64,62 m ² |
| | Balkon | 4,03 m ² |
| | Abstellraum / UG | 4,86 m ² |
| top 8 | Wohnung / 3. OG | 58,01 m ² |
| | Balkon | 4,03 m ² |
| | Abstellraum / UG | 3,06 m ² |
| top 9 | Wohnung / DG | 106,42 m ² |
| | Terrassen | 13,54 m ² |

Der Bausachverständige
Lackner



Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

N u t z w e r t l i s t e

für Liegenschaft, Sterneckstraße 3, EZ 358, KG Schallmoos, GPZ 1392 / 34 und 1392 / 37

| top | Lage | Widmung | Fläche in m ² | Bewertung | Nutzwertanteile einzel | Nutzwertanteile gesamt | verdoppelte Nutzwertanteile |
|-----|------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 1 | UG | Wohnung | 29,89 | 0,90 A | 27 | 27 | 54 / 1234 |
| 2 | HP | Wohnung | 38,61 | 1,00 A | 39 | 39 | 78 / 1234 |
| 3 | HP UG | Wohnung Abstellraum | 65,28 3,24 | 1,00 A 0,30 A | 65 1 | 66 | 132 / 1234 |
| 4 | 1.OG UG | Wohnung Balkon Abstellräume | 118,54 8,06 30,35 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 119 2 9 | 130 | 260 / 1234 |
| 5 | 2.OG UG | Wohnung Balkon Abstellraum | 64,62 4,03 3,52 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 65 1 1 | 67 | 134 143 / 1234 |
| 6 | 2.OG UG | Wohnung Balkon Abstellraum | 58,01 4,03 6,10 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 58 1 2 | 61 | 122 / 1234 |
| 7 | 3.OG UG | Wohnung Balkon Abstellraum | 64,62 4,03 4,86 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 65 1 1 | 67 | 134 / 1234 |
| 8 | 3.OG UG | Wohnung Balkon Abstellraum | 58,01 4,03 3,06 | 1,00 A 0,30 A 0,30 A | 58 1 1 | 60 | 120 / 1234 |
| 9 | DG | Wohnung Terrasse | 106,42 13,54 | 0,90 A 0,30 A | 96 4 | 100 | 200 / 1234 |
| 617 | | | | | | | |

Magistrat Salzburg
Abt. I/sch-
Schlichtungsstelle

Bildet einen Bestandteil
des ha. Bescheides
vom
d. d. 11. 10. 88.

Zl. I/sch- 139/1 - 1082

Landeshauptstadt Salzburg

Schätzung der 134/1234 Miteigentumsanteile BLNR22 verbunden mit WE an der Einheit W 7 der Liegenschaft EZ 80358 Grundbuch 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 3

H. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

INTERESSENKONFLIKT

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

UNABHÄNGIGKEIT DER SACHVERSTÄNDIGEN

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

Die fertigende Sachverständige erklärt weiters:

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

vertraulich zu behandeln.