



SCHNELLINGER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

ING. ANDREA FRÜHAUF, MSC
KOMMR CHRISTIAN SCHNELLINGER

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

Salzburg, 2026-04-15
GA 2488-2026

Privatgutachten

Konkursverfahren, [REDACTED]

Liegenschaft EZ 30271, Grundbuch 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg,
Gst. Nr. 2384/39;

Zweifamilienwohnhaus samt sanierungsbedürftiger Garage in 5020 Salzburg, Peilsteiner-
straße 35;

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 30271, Grundbuch 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, Gst. Nr. 2384/39;
(vermietetes) **Zweifamilienwohnhaus** mit sanierungsbedürftigem Garagenobjekt in 5020 Salzburg, Peilsteinerstraße 35 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **634.000,00**

(in Worten: **Euro sechshundertvierunddreißigtausend**)

Der Wert des Zubehörs (Einbauküchen in Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. OG) beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **150,00**

(in Worten: **Euro einhundertfünfzig**)

Dieser Wert versteht sich inkl. Umsatzsteuer. Die Funktionstüchtigkeit der Elektrogeräte würde nicht überprüft.

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Auftraggeber	3
2	Bewertungsstichtag	3
3	Zweck des Gutachtens	3
4	Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung	3
5	Befund	8
Grundbuchsdaten.....		8
Lage		10
Aufschließung und Anschlüsse.....		11
Größe, Nutzung, Grundstückswidmung		13
Altlastenportal		16
Biotopkataster		17
Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)		18
Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung		19
Lärmkarte Straßenverkehr (Tag).....		22
Lärmkarte Straßenverkehr (Nacht)		23
Befundaufnahme/ Beschreibung		24
Bestandsverhältnisse und Sonstiges		33
Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme		35
Ermittlung der Nutzflächen.....		35
6	Bewertung	36
6.1. Ermittlung anteiliger Bodenwert		38
6.2. Ertragswert.....		39
6.3. Dingliche Rechte und Lasten		43
6.4. Zubehör		44
Hinweis		44
7	Gutachten	45
8	Beilagenaufstellung.....	45

1 Auftraggeber

Herr Rechtsanwalt Dr. Michael Schwarz als Insolvenzverwalter im Konkursverfahren [REDACTED] aufgrund Beschluss des Landesgerichtes St. Pölten vom 04.08.2025, GZ 14 S 126/25g, mit Vollmacht vom 29.01.2026.

2 Bewertungsstichtag

04.03.2026 (Tag der Befundaufnahme)

3 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft im Konkursverfahren nach den Bestimmungen des § 2 (2) LBG welcher normiert:

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

4 Grundlagen und Unterlagen der Gutachtenserstellung

- ❖ Besichtigung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft durch den Sachverständigen am 04.03.2026 in Anwesenheit von Herrn Paul Weinberger (Mitarbeiter der Kanzlei des Sachverständigen) sowie Herrn Marco Borovka (teilweise für die Wohnung im Dachgeschoss).
Beginn: 13:50 Uhr, Ende: 14:45 Uhr
- ❖ Grundbuchauszug EZ 30271 Grundbuch 56537 Salzburg, abgefragt am 20.01.2026 in der Kanzlei Schnellinger
- ❖ GIS online Orthofoto, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.440 vom 20.01.2026
- ❖ Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:1.440 vom 20.01.2026
- ❖ Ausdruck aus dem Biotopkataster, Land Salzburg, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 20.01.2026
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Hochwasserzonen der Bundeswasserbauverwaltung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 20.01.2026
- ❖ Ausdruck aus dem Kataster Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung, geografisches Informationssystem SAGIS, Maßstab 1:5.000 vom 20.01.2026
- ❖ Auszug aus dem HORA-Pass Hochwasserrisikozonierung, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz Regionen und Wasserwirtschaft vom 20.01.2026
- ❖ Auszug aus der Lärmkarte Straßenverkehr (Tag und Nacht), geografisches Informationssystem SAGIS, vom 20.01.2026
- ❖ Erhebungen bei der Baubehörde, am 02.03.2026, betreffend:
 - Flächenwidmung, fiktive Bebauung, infrastrukturelle Aufschließung
- ❖ Bebauungsplan der Grundstufe „Münchner Bundestrasse-Ost 16/G1“, Zahl: 9/00/27514/98, Wirksamkeitsbeginn 01.04.1999

- ❖ Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg, Mappenblatt 4330-5100, Zahl 5/03/60378/2023/028
- ❖ Übersichtsplan Leitungsführung Salzburg Netz GmbH vom 03.03.2026, Maßstab 1:250
- ❖ Auszug aus dem Altlastenprotal, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft vom 20.01.2026
- ❖ Mietvertrag (Souterrain), abgeschlossen zwischen Frau Elisabeth Radler als Vermieterin einerseits, sowie Herrn Engin Ergül als Mieter andererseits, übermittelt von Herrn Engin Ergül
- ❖ Mietvertrag (Dachgeschoss) vom 08.03.2025, abgeschlossen zwischen Frau Elisabeth Radler als Vermieterin einerseits, sowie Herrn Marco Borovka als Mieter andererseits, übermittelt von Herrn Marco Borovka
- ❖ Einsichtnahme in die Urkundensammlung des BG Salzburg:
 - TZ 4065/2021 (BLNR.8a) Kaufvertrag vom 15.02.2021, abgeschlossen zwischen Herr Jianrong Wang als Verkäufer einerseits, sowie [REDACTED] andererseits
 - TZ 9952/2023 (BLNR.8c; CLNR.42a) Grundbuchsurkunde vom 22.09.2023, abgeschlossen zwischen [REDACTED]
- ❖ Einsichtnahme in den Bauakt im in der Gemeinde Salzburg:
 - Ansuchen vom 25.09.1935, Ansuchen um Baubewilligung zur Erbauung eines Wohnhauses
 - Verhandlungsschrift und Bescheid vom 21.10.1935, Magistrat Salzburg, Zahl Ia/IIa/Gi/1935, Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses
 - Anzeige vom 10.12.1936, Bauvollendungsanzeige Wohnhaus
 - Anberaumung vom 12.01.1937, Magistrat Salzburg, Zahl IIa/Wa., Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - Kollaudierung Wohnhaus
 - Anberaumung vom 29.03.1990, Magistrat Salzburg, Zahl 1/01/61577/90/002, Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - sanitäre Missstände im und beim Objekt Stauffeneggstraße 7
 - Verhandlungsschrift vom 20.04.1990, Magistrat Salzburg, Zahl 1/01/61577/90/003, sanitäre Missstände im Objekt Stauffeneggstraße 7
 - Bescheid vom 26.04.1990, Magistrat Salzburg, Zahl 1/01/61577/90/004, Auftrag zur Säuberung des Gebäudes Stauffeneggstraße 7 samt der dazugehörigen Liegenschaft
 - Anberaumung vom 27.04.1990, Magistrat Salzburg, Zahl 5/02-66047/90/5, Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - baupolizeiliche Überprüfung und Feuerbeschau des bestehenden Wohnhauses Stauffeneggstraße 7
 - Anberaumung vom 06.07.1990, Magistrat Salzburg, Zahl 5/02-66047/90/7, Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - baupolizeiliche Überprüfung und Feuerbeschau des bestehenden Wohnhauses Stauffeneggstraße 7
 - Anberaumung vom 08.10.1990, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/66047/90/9, Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - baupolizeiliche Überprüfung und Feuerbeschau des bestehenden Wohnhauses Stauffeneggstraße 7

- Aktenvermerk vom 27.11.1990, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/66047/90/10, mündliche Verhandlung konnte nicht stattfinden, da Eigentümer nicht erschienen ist
- Schreiben vom 27.11.1990, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/90063/90/1, Strafverfügung gegen Eigentümer
- Schreiben vom 25.01.1991, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/90063/90/1, Schreiben der Hausverwaltung an Magistrat Salzburg betreff. Wohnhaus
- Schreiben vom 01.02.1991, Schreiben der Hausverwaltung an Bundespol.direktion Salzburg betreff. der Missstände vor Ort
- Ansuchen vom 22.02.1991, Ansuchen um Baubewilligung zum Umbau des bestehenden Wohnhauses
- Bauakt vom 22.02.1991, Magistrat Salzburg, Zahl 5/02-55501/91, Bauakt zur Begutachtung - Umbau des bestehenden Wohnhauses
- Anberaumung vom 29.04.1991, Magistrat Salzburg, Zahl 5/02/55501/91/6, Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - Baubewilligung Umbau Wohnhaus
- Schreiben vom 13.05.1991, einvernehmliche Zurücklegung der Bauführung
- Schreiben vom 03.06.1991, Schreiben des Eigentümers an Magistrat Salzburg - Wohnhaus wird nicht umgebaut sondern nur innen und außen renoviert / handschriftlicher Vermerk: Das Haus wird offensichtlich von Puschern umgebaut
- Ansuchen vom 30.07.1991, Ansuchen um Baubewilligung - Zubau
- Verhandlungsschrift und Bescheid vom 14.10.1991, Magistrat Salzburg, Zahl 5/02/55501/91/14 a); Zahl 5/02/81450/91/7 b), I. Baubewilligung für den Heizraumzubau mit Kamin und Vordacherrichtung II. Baubewilligung zum Einbau einer Gasfeuerungsanlage
- Bescheinigung vom 22.02.1995, Magistrat Salzburg, Zahl 5/01/26519/95/6, Bescheinigung gemäß § 3 Abs. 3 GVG über Kollaudierung
- Anzeige vom 25.09.1994, Baubeginnanzeige Heizraumanbau mit Kamin und Vordacherrichtung, Gesamtrenovierung
- Anzeige vom 25.09.1994, Bauvollendungsanzeige Heizraumumbau mit Kamin und Vordacherrichtung, Gasfeuerungsanlage, Gesamtrenovierung
- Anberaumung vom 10.10.1994, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/55501/91/18 a); Zahl 05/02/81450/91/9 b), a) Kollaudierung Heizraumumbau mit Kamin und Vordacherrichtung b) Kollaudierung Gasfeuerungsanlage
- Anberaumung vom 30.11.1994, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/55501/91/19 a); Zahl 05/02/81450/91/10 b), a) Kollaudierung Heizraumumbau mit Kamin und Vordacherrichtung b) Kollaudierung Gasfeuerungsanlage
- Verhandlungsschrift und Bescheid vom 19.12.1994, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/55501/91/21 a); Zahl 05/02/81450/91/11 b), Kollaudierung Heizraumanbau, Kamin, Vordach und Gasfeuerungsanlage
- Anzeige vom 30.03.1998 eingegangen, Bauanzeige Zubau Kellerraum
- Bauakt vom 23.03.1998, Magistrat Salzburg, Zahl 5/00/31144/98, Bauakt zur Begutachtung - Zubau Kellerraum

- Bescheid vom 28.04.1998, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/31144/98/6, Kenntnisnahme der Bauanzeige - Zubau Kellerraum
- Anzeige vom 11.05.1998, Baubeginnanzeige Zubau Kellerraum
- Schreiben vom 03.11.1998, Schreiben des Bauführers - Bestätigung der ordnungsgemäß durchgeführten Bauarbeiten (Zubau Kellerraum)
- Anzeige vom 06.11.1998, Bauvollendungsanzeige Zubau Kellerraum
- Aktenvermerk vom 10.08.1999, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/50353/99/1, Aktenvermerk über Wohnräume im Keller
- Anberaumung vom 02.09.1999, Magistrat Salzburg, Zahl 05/02/50353/99/3, Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - Kol-
laudierung Kellerräume
- Bescheid vom 29.11.2024, Magistrat Salzburg, Zahl 05/01/60062/2023/020, Widmungswidrige Verwendung des Kellerges-
chosses als Wohnung – einzustellen bis spät. 15.01.2025
- Der Baubewilligung zu Grunde liegende Geschossplanausschnitte
- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten aktuelle Angebote von Mietwohnungen in
gleicher oder vergleichbarer Lage aus den Plattformen, willhaben, Im-
moscout und der Datensammlung des österreichischen Immobilienringes
(Salzburger Makler)
- ❖ Erhebungen von Durchschnittsmieten für das Jahr 2026 aus dem Immo-
bilienpreisspiegel 2026, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Öster-
reich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- ❖ Erhebungen von Vergleichswerten über Kaufpreise von Baugrundstücken in
gleicher oder vergleichbarer Lage aus der Kaufpreissammlung Hölzl/Hubner
2024 und 2025 sowie der Kaufpreissammlung der Kanzlei des Sachverstän-
digen der Jahr 2022 bis Rumpfjahr 2026
- ❖ Erhebungen von Grundstückstransaktionen in gleicher oder vergleichbarer
Lage aus der Datensammlung der Firma Immomapping (Erhebungen in der
Urkundensammlung KG 56524, 56528 und 56537) für die Jahre 2022-2026;
- ❖ Erfahrung des gefertigten Sachverständigen seit 1991 auf dem Gebiet der
Vermittlung des Verkaufes/Kaufes von Liegenschaften in Stadt und Land
Salzburg
- ❖ Fachliteratur:
Johannes Stabentheiner: „Das Liegenschaftsbewertungsgesetz“,
Manz´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH,
Sonderausgabe Nr. 78
Heimo Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, Manz´sche Verlags- und
Universitätsbuchhandlung GmbH, 7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
Ross- Brachmann- Holzner: „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag
Hannover, 28. Auflage
Rössler/Langer/Simon: "Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten", Luchterhand Verlag, 8. Auflage
Kleiber/ Fischer/ Schroter: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“,
Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Köln 2010
Theo Gerardy/ Rainer Möckel, „Praxis der Grundstücksbewertung“,
Verlag Moderne Industrie, 2. Auflage
Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger: "Handbuch des Liegenschaften-

schätzers", Schulthess Polygraphischer Verlag Zürich, 4. Auflage
Wilfried Mannek: „Profi- Handbuch Wertermittlung von Immobilien",
Walhalla Verlag
Sven Bienert/ Margret Funk (Herausgeber): „Immobilienbewertung
Österreich", Edition ÖVI, Immobilienakademie, Wien 2014
Krammer/ Schiller/ Schmidt/ Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutach-
ten", Handbuch für die Praxis, Manz 'sche Verlags- und Universitätsbuch-
handlung Wien 2012
Heimo Kranewitter (Hrsg.): „Österreichische Zeitschrift für Liegenschafts-
bewertung", Manz 'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH,
diverse Hefte bis 01/2026
Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sach-
verständigen Österreichs (Herausgeber): „Sachverständige" alle Ausgaben
Fachverband der Österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder
(Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhän-
der): „Österreichische Immobilien Zeitung" (ÖIZ), alle Ausgaben
Bernhard Engelbrecht, „Grundsätze und Technik ordnungsgemäßer Immo-
bilienbewertung", Physiker Verlag

Vollständigkeitserklärung/Haftungsausschluss:

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

Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und
konnten damit bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung finden. Sollten nach Erstellung des Gut-
achtens weitere, wertrelevante Sachverhalte bekannt werden, ist der Verkehrswert des Bewertungsge-
genstandes unter Umständen entsprechend neu zu bestimmen. Die Erhebung der Grundlagen und Un-
terlagen wurde am 07.04.2026 abgeschlossen.

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

BILD-, TON UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

5 Befund

Grundbuchsdaten

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg EINLAGEZAHL 30271
BEZIRKSGERICHT Salzburg

Letzte TZ 11841/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 56528 Lieferung II
2384/39 GST-Fläche 477
Bauf.(10) 106
Gärten(10) 371 Peilsteinerstraße 35
Stauffeneggstraße 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2383/1964 21811/1995 Sicherheitszone hins Gst 2384/39 GB Lieferung

2 gelöscht

***** B *****

8 ANTEIL: 1/1

***** C *****
32 a 4066/2021 Pfandurkunde 2021-02-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 690.000,--
für Raiffeisenbank Mattigtal eGen (FN 111408k)
c 1679/2021 (Entscheidendes Gericht BG Salzburg - 4066/2021)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3413 KG 45203 Linz C-LNR 28
EZ 1250 KG 45204 Lustenau C-LNR 71
EZ 30271 KG 56537 Salzburg C-LNR 32
d 8924/2024 Klage (5 C 617/24p BG Mattighofen)
37 a 11458/2022 Zahlungsbefehl 2022-04-19
PFANDRECHT vollstr EUR 7.000,--
samt 4 % Z seit 2020-10-15, Kosten EUR 1.008,17 samt 4 % Z
seit 2022-04-19, EUR 579,33, EUR 494,74, EUR 597,18 für
Dr Otmar Wacek
Mag Brigitte Wacek (6 E 4490/22i)
b 11458/2022 Simultanhaftung mit
EZ 1838 KG 56532 Morzg
EZ 20532 KG 56537 Salzburg
EZ 30057 KG 56537 Salzburg
EZ 30271 KG 56537 Salzburg
EZ 30444 KG 56537 Salzburg
EZ 306 KG 56554 Siezenheim II
38 b 6147/2023 IM RANG 3644/2023 not. Schuldanerkenntnis
2020-09-11
PFANDRECHT vollstr EUR 2.088,50
samt 4 % Z p.a. seit 09.07.2021,
Kosten EUR 790,35 samt 4 % Z p.a. seit 24.08.2020,
Antragskosten EUR 318,90 (darin enthalten EUR 31,90 USt

und EUR 127,50 Barauslagen), EUR 208,16
für Volksbank Salzburg Immobilien GmbH (FN 194807g)
(6 E 1598/23x)

c 6147/2023 Simultanhaftung mit
EZ 1838 KG 56532 Morzg
EZZ 20532 30057 30271 30444 je KG 56537 Salzburg
EZ 306 KG 56554 Siezenheim II

42 a 9952/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Marianne Radler, geb 1957-09-02

43 e 7422/2025 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 1935/2025) IM
RANG 6210/2024 Darlehensvertrag 2022-06-03, Nachtrag
2023-06-20, Nachtrag 2025-06-04
PFANDRECHT EUR 90.000,--
3 % Z
für Synergientia Privatstiftung (FN 372041w)

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

44 gelöscht

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

Grundbuch 20.01.2026 09:05:31

Lage

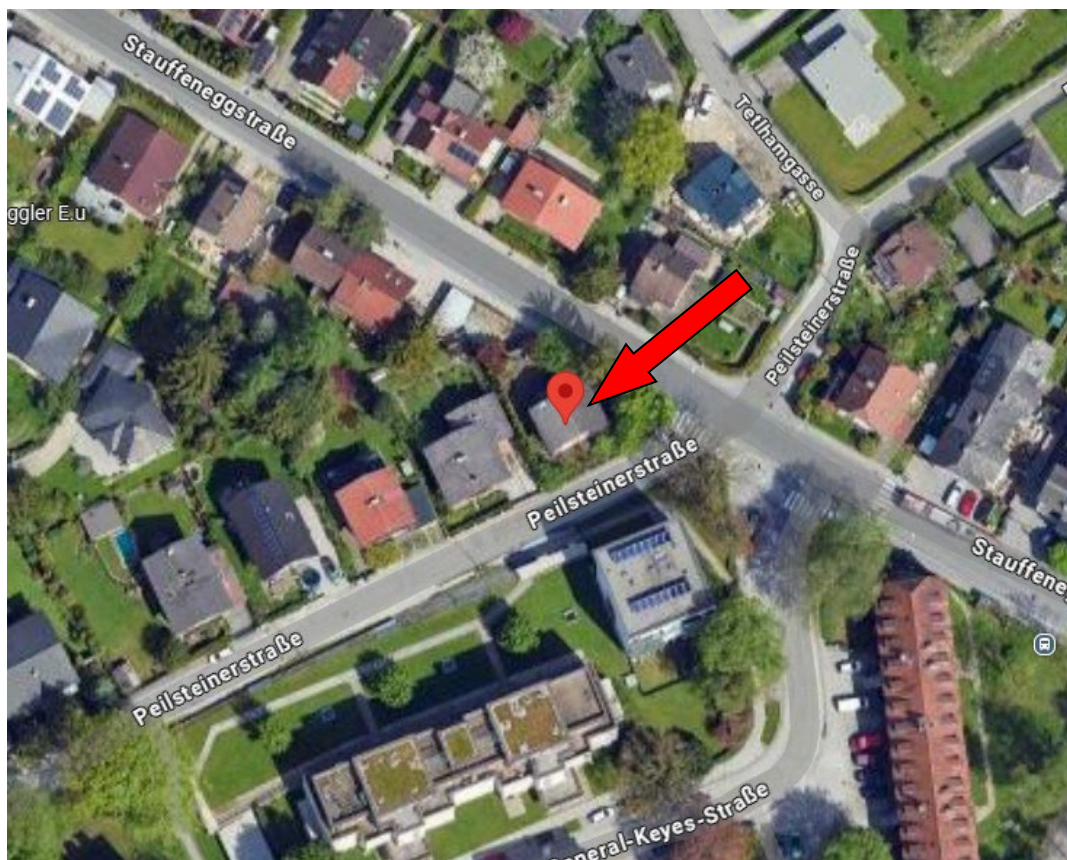
Bei schätzungsgegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein, ursprünglich in den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtetes, zweigeschossiges, Wohnhaus mit einem mittlerweile nicht genehmigten, jedoch ausgebauten Dachgeschoss und einer im Keller als Souterrainwohnung vermieteten Mietgegenstand, samt einem sanierungsbedürftigen Garagennebengebäude in der Stadt Salzburg, im Stadtteil Liefering, südöstlich angrenzend an den Verlauf der Stauffeneggstraße, nordöstlich angrenzend an den Verlauf der Peilsteinerstraße und wenige Meter Luftlinie westlich der Linken Glanzeile gelegen.

Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Wohnhäusern in zweigeschossiger Ausführung samt nachträglich ausgebauten Dachgeschossen, südostseitig im Anschluss an die Peilsteinerstraße aus mittelgroßen Wohnblöcken.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich, ebenso wie Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel, in gerade noch zumutbarer Fußgehentfernung.

Das Zentrum der historischen Altstadt Salzburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.700 m Luftlinie südöstlich gelegen, der Autobahnanschluss Salzburg Liefering der A1 Westautobahn in einer Entfernung von ca. 1.070 m Luftlinie nordwestlich gelegen.

Zur genaueren Lage siehe auch nachstehenden Stadtplanausschnitt:



Quelle: Google maps

Ansicht aus Richtung Süden:



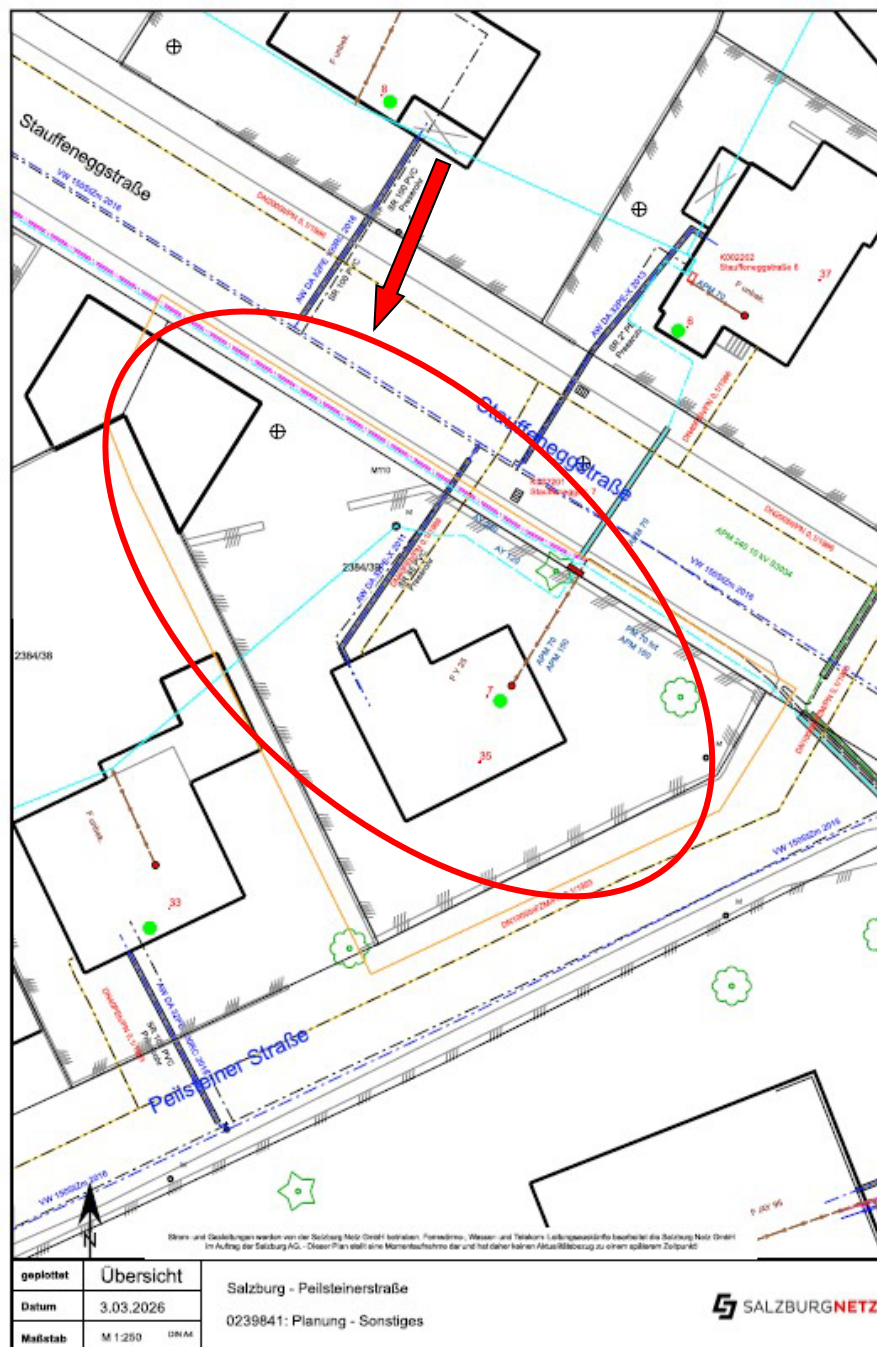
Quelle: Google maps

Aufschließung und Anschlüsse

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

Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischem Strom sind augenscheinlich sowie dem Leitungsplan der Salzburg Netz GmbH folgend vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der Ortswasserleitung, die Abwasserbeseitigung in den Ortskanal. Die Liegenschaft ist auch an das öffentliche Gasnetz angeschlossen.

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



Größe, Nutzung, Grundstückswidmung

Die in bücherlich wirtschaftlicher Einheit EZ 30271 des Grundbuches 56537 Salzburg vorgetragene Grundstücksparzelle 2384/39 hat ein grundbücherlich ersichtlich gemachtes Gesamtausmaß von 477 m².

Die Grundstücksparzelle ist nahezu dreieckig ausgeformt, eben und zum überwiegen- den Teil mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude mit einem nach- träglich ausgebauten, jedoch nicht baubewilligten Dachgeschoss bebaut. An der nord- westseitigen Grundgrenze ist ein Nebengebäude in Form einer sanierungsbedürftigen Garage hochgeführt.

Die aktuelle Flächenwidmung lautet zum Bewertungsstichtag auf Bauland/erweitertes Wohngebiet. Im Fall der fiktiven Bebauung ist von einer GFZ (Geschossflächenzahl) 0,6 oder GRZ (Grundflächenzahl) 0,35 auszugehen, mit der möglichen Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen. Die Baufluchtlinie verläuft südlich parallel zur Peil- steinerstraße im Abstand von 5 m.

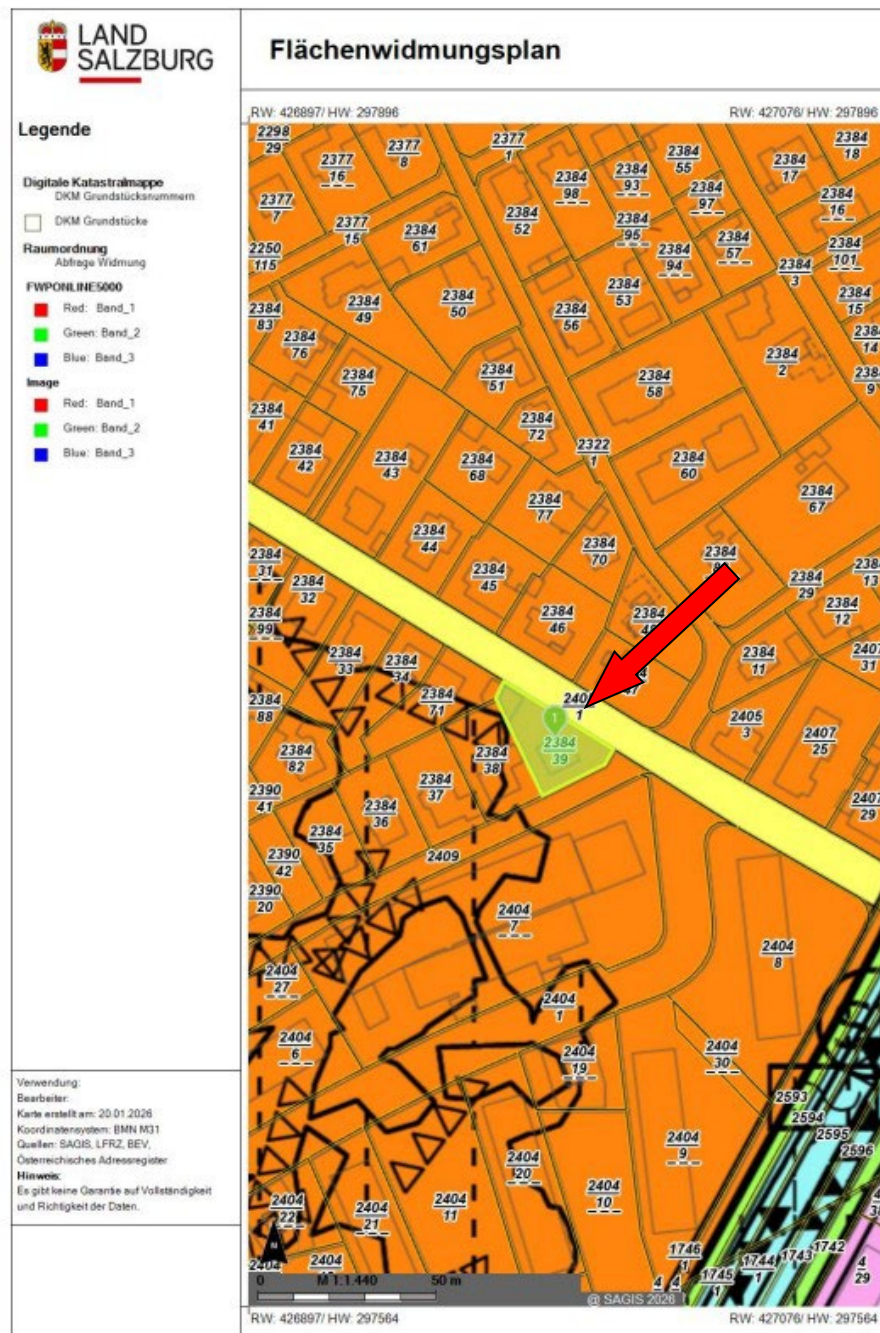
Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die schätzungsgegenständliche Grundstückspar- zelle nicht jüngeren Datums vermessen wurde (fehlende *Anmerkung) und auch nicht in den Grenzkataster eingetragen ist, sodass der Verlauf der Grundstücksgrenzen strit- tig sein könnte und somit auch das Flächenausmaß. Für die Bewertung wird die Fläche gemäß Grundbuchsbestand von gefertigten Sachverständigen herangezogen, eine Na- turmaßaufnahme erfolgte im Zuge der Gutachtenserstattung bzw. Befundaufnahme nicht.

Auf den nachstehenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan der Grundstufe, Münchner Bundesstraße Ost 16/G1, Zahl 9/00/27514/98, Wirksamkeitsbeginn 01.04.1999, wird an dieser Stelle verwiesen:



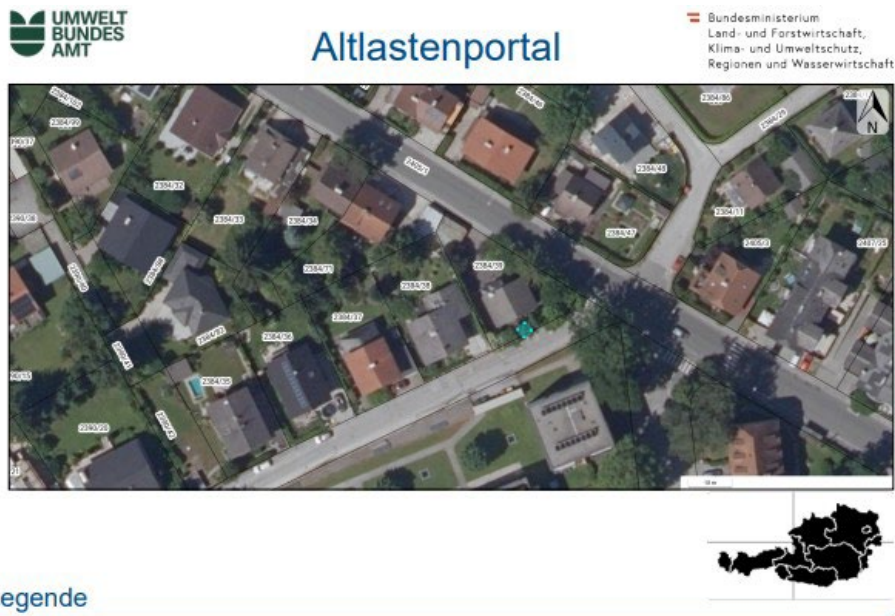
Quelle: Magistrat Stadt Salzburg

Auf den nachstehenden Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Mappenblatt 4330-5100 mit Stand 15.01.2025, Zahl 5/03/60378/2023/028 wird an dieser Stelle verwiesen:



Quelle: Land Salzburg, SAGIS

Altlastenportal



Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Dienstag, 20. Januar 2026

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

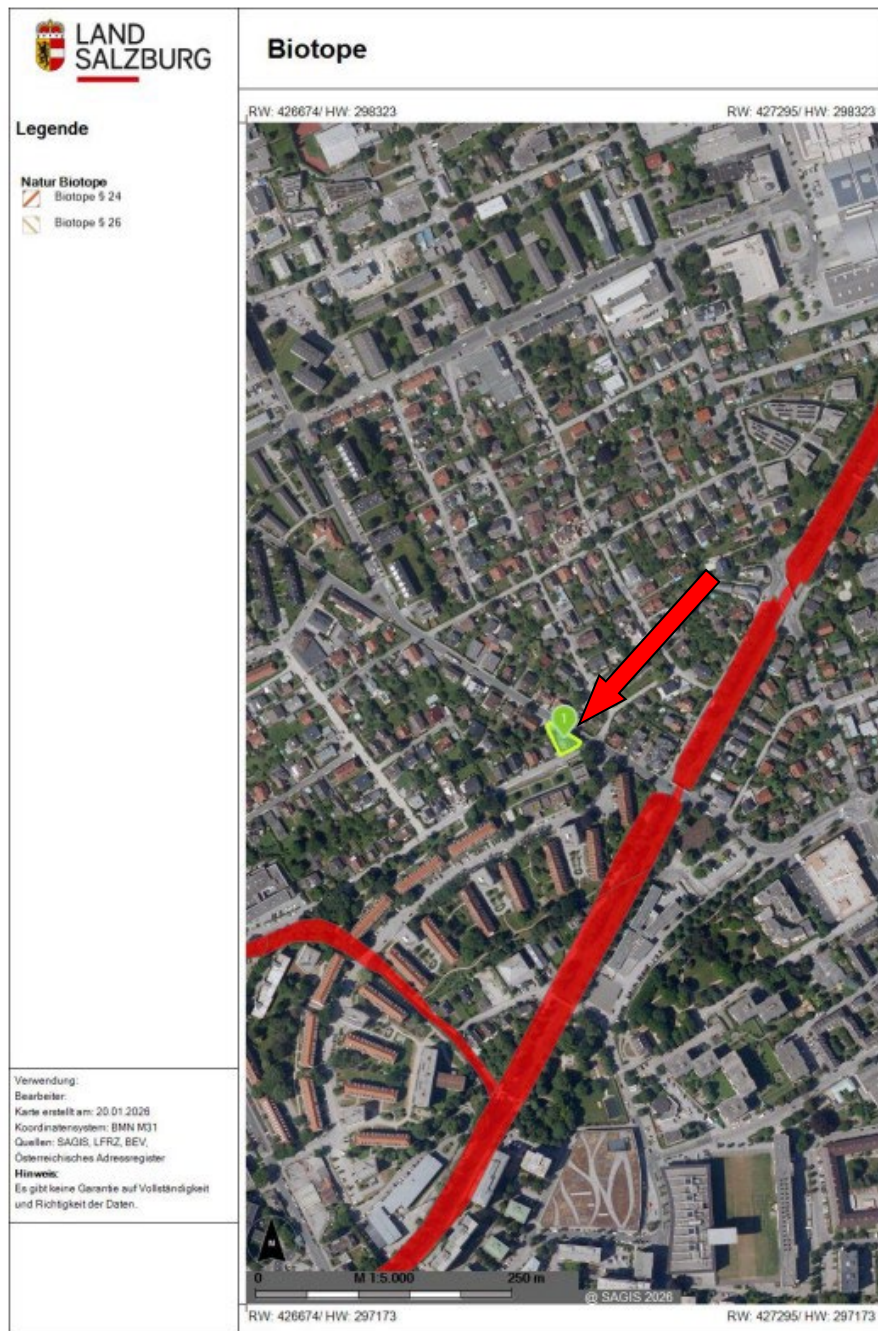
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Quelle: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (Umweltbundesamt)

Schätzungsgegenständliche Liegenschaft weist gemäß den Erhebungen des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft keine Eintragung auf, dass ein Altlastenstandort gegeben wäre. Veränderungen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind ausschließlich auf den Zeitpunkt der Gutachtenserstattung bezogen.

Biotopkataster



Quelle: Land Salzburg

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

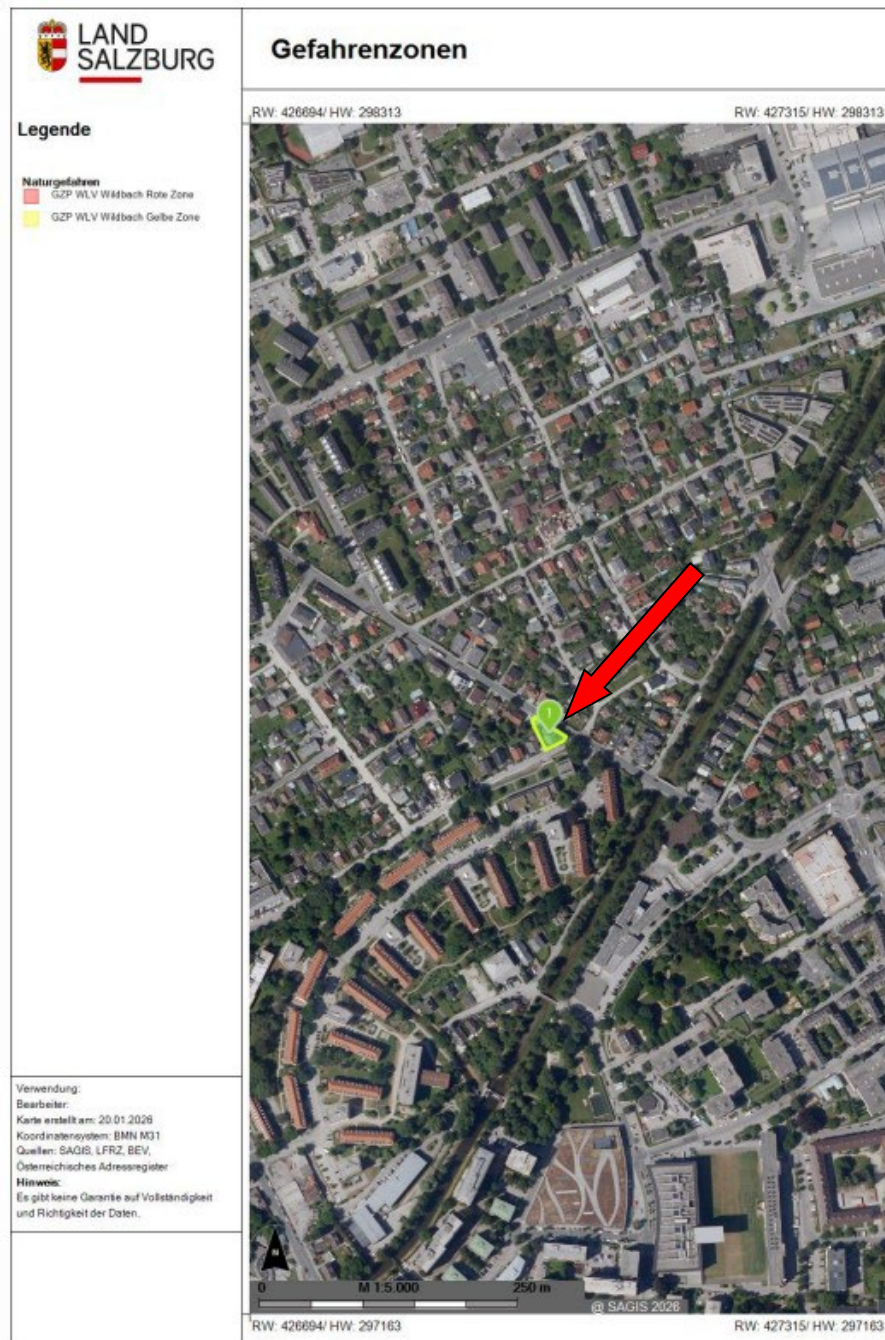
Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung (Hochwasser)



Quelle: Land Salzburg

Die schätzungsgegenständliche Grundstücksparzelle befindet sich mit ihrer Nordwestseite an der Anschlaglinie einer 300-jährigen Überflutungsfläche (HQ 300). Veränderungen der als Gefahrenbereiche ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen.

Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung



Quelle: Land Salzburg

Darauf hinzuweisen ist, dass schätzungsgegenständliche Grundstücksparzelle nach den Feststellungen der Wildbach- und Lawinenverbauung in keiner Risikozone gelegen ist. Veränderungen der von der gelben und roten Zone ausgewiesenen Flächen sind jederzeit möglich. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen.

HORA – Kataster (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)

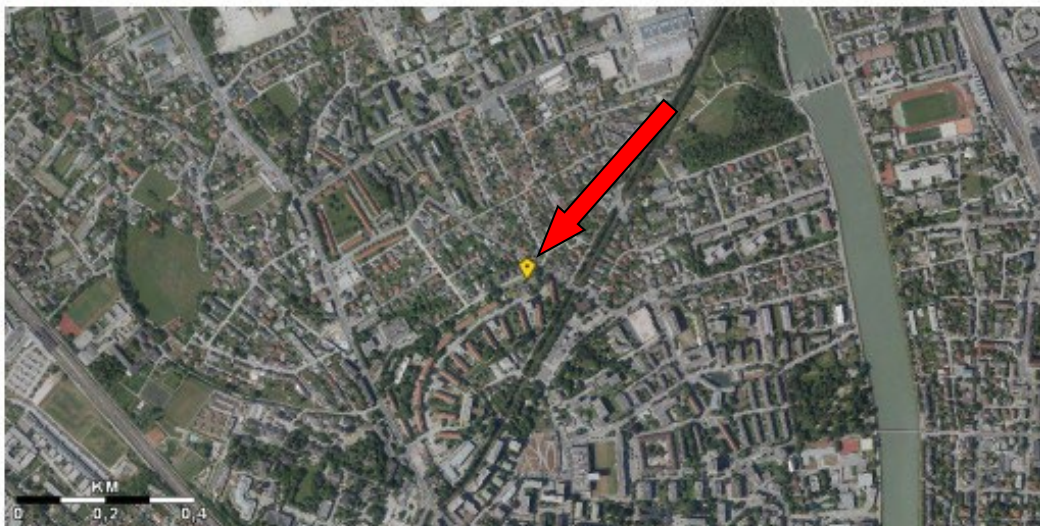
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Peilsteinerstraße 35, 5020 Salzburg
Seehöhe: 415 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,81761° N | 13,02525° 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		niedrig
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		hoch
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass 47,81761° N; 13,02525° O; Datum: 20.01.2026

Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss

- Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤ 190
- > 170 - ≤ 180
- > 160 - ≤ 170
- > 150 - ≤ 160
- > 140 - ≤ 150
- > 130 - ≤ 140
- > 120 - ≤ 130
- > 110 - ≤ 120
- > 100 - ≤ 110
- > 90 - ≤ 100
- > 80 - ≤ 90
- > 70 - ≤ 80
- > 60 - ≤ 70
- > 50 - ≤ 60
- > 40 - ≤ 50
- ≤ 40

Blitzdichte

- [Blitzeinschläge / km² / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max.

- Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden

- Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

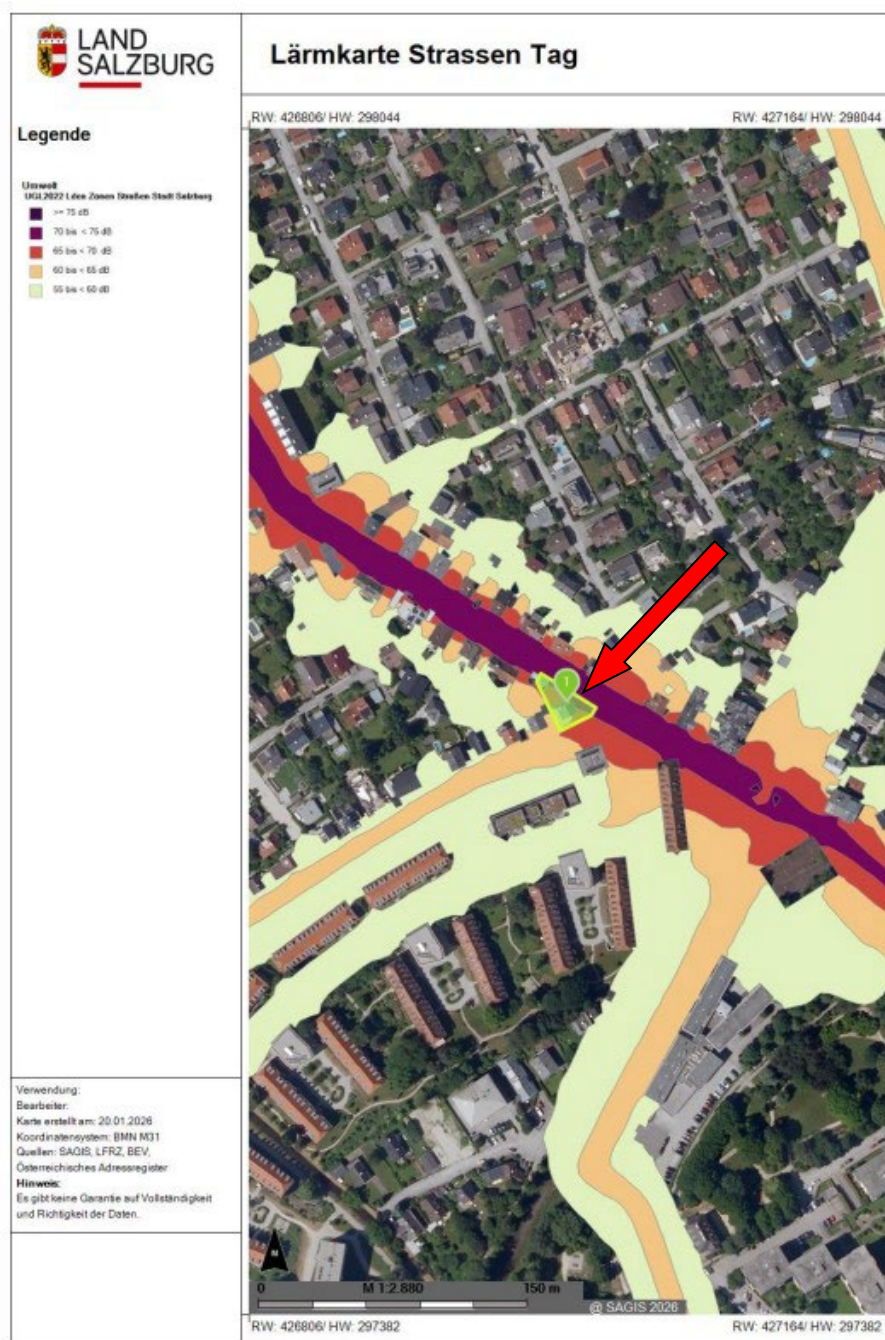
HORA-Pass 47,81761° N; 13,02525° O; Datum: 20.01.2026

Seite 2 / 2

Quelle: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz Regionen und Wasserwirtschaft

Die schätzungsgegenständliche Grundstücksparzelle ist dem durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft veröffentlichen eHORA-Kataster für die Hochwasserrisikozonierung folgend in einem niedrigen Gefährdungsbereich für Hochwasser gelegen. Darauf hinzuweisen ist, dass sich als diesbezüglich gefährdete Zone ausgewiesene Flächen kurzfristig vergrößern bzw. verkleinern und verändern können. Die Feststellungen sind somit ausschließlich auf den Stichtag der Bewertung bezogen.

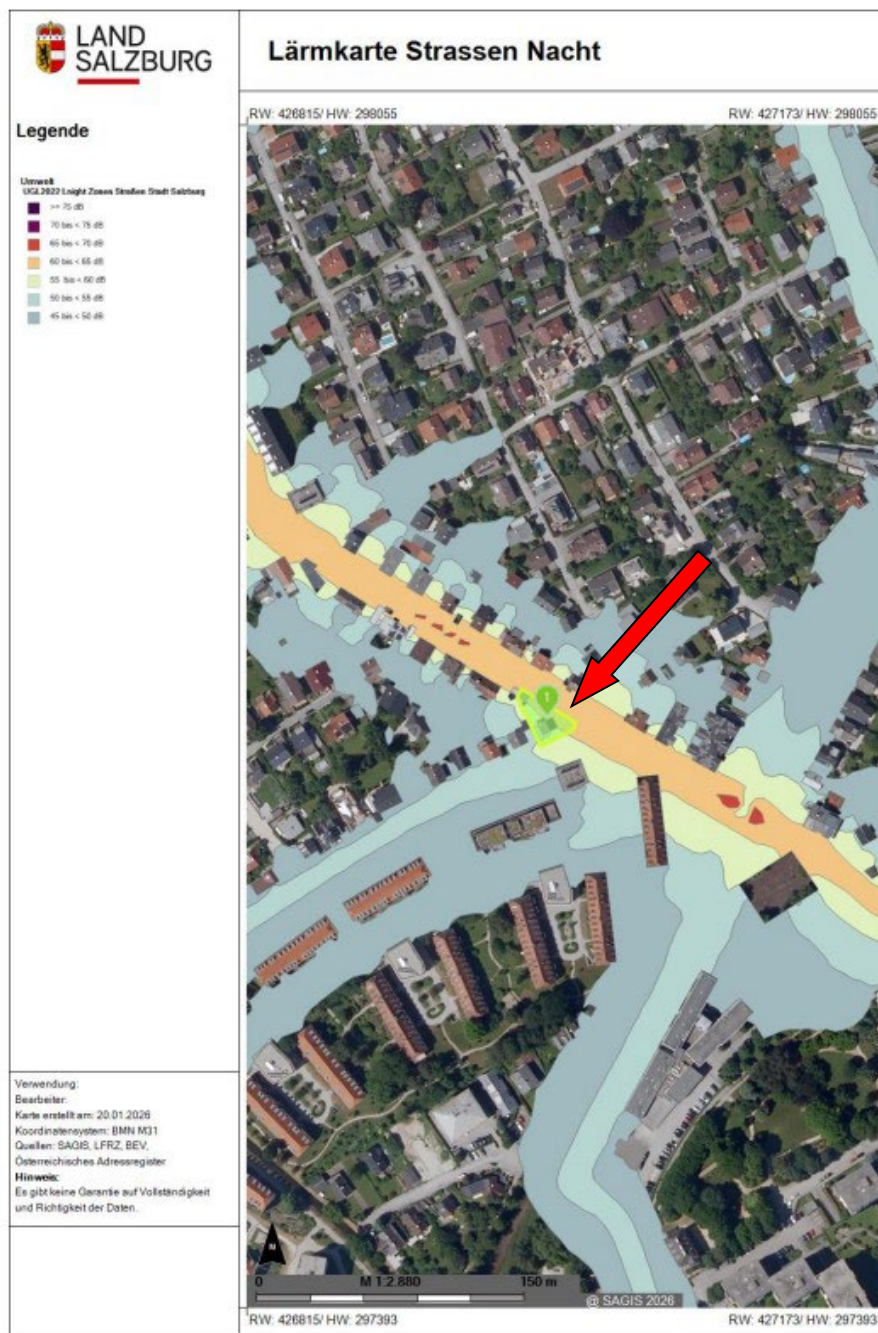
Lärmkarte Straßenverkehr (Tag)



Quelle: Land Salzburg

Festzuhalten ist, dass die schätzungsgegenständliche Liegenschaft der durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie veröffentlichten Lärmkarte folgend im Einflussbereich von Lärmemissionen an der Nordostseite im Ausmaß von 70 und 75 dB und an der Südostseite im Ausmaß von 65 bis 70 dB durch Straßenverkehr gelegen ist.

Lärmkarte Straßenverkehr (Nacht)



Quelle: Land Salzburg

Festzuhalten ist, dass die schätzungsgegenständliche Liegenschaft der durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie veröffentlichten Lärmkarte folgend im Einflussbereich von Lärmemissionen an der Nordostseite im Ausmaß von 60 und 65 dB und an der Südostseite im Ausmaß von 55 bis 60 dB durch Straßenverkehr gelegen ist.

Befundaufnahme/ Beschreibung

Bei schätzungsgegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein, ursprünglich Mitte der 30er Jahre des vorigen Jahrhunderts errichtetes, Wohngebäude, welches unterkellert ist und zwei Vollgeschosse sowie einen ausgebauten Dachboden aufweist.

Die Grundstücksparzelle, auf welcher später zu beschreibendes Bauwerk errichtet wurde, ist augenscheinlich dreieckig ausgeformt, grenzt mit ihrer Südwestseite an den Verlauf der Peilsteinerstraße und mit ihrer Nordostseite an den Verlauf der Staufeneggstraße an und ist somit im Kreuzungsbereich gelegen. Die Grundstückseinfriedung ist an der Nordost- und an der Südwestseite ein aus dem Ursprungserrichtungsjahr stammender Betonsockel mit Betonsäule und dazwischen schmiedeeisernen Gitterzäunen.

Der verbleibende Freigrund an der Südostseite ist als ungepflegte Wiesenfläche ausgebildet, ebenso auch nordostseitig und zur Grundstücksgrenze hin mit hohem Baumbestand, teilweise Laubbäume – im Bereich der Ostseite ist ein hoher Nadelbaumbestand gepflanzt. Weiters kommt auf eigener Parzelle im Bereich des ostseitigen Ecks eine Betonsäule der Salzburg AG zu liegen.

Der westseitige Freigrundbereich ist darüber hinaus zur Nachbargrundgrenze mit einem Betonsockel mit einem Mattengitterzaun (Drahtzaun) und Betonsäulen eingefriedet, welche augenscheinlich durch die Nachbarliegenschaft errichtet wurden. Vorgesetzt sind einzelne hochgewachsene (teilweise ungepflegte) Thujen-Hecken ausgeführt. Darüber hinaus sind die Gehwegbereiche (Traufen-Gehwege) mit Verbundsteinpflasterung ausgeführt und gegenüber den Freigrundflächen (Wiesenflächen bzw. geschotterten Flächen) mit Betonrandsteinen eingefriedet.

Das augenscheinlich, wie zuvor erwähnt, in Massivbauweise errichtete Wohngebäude ist unterkellert, wobei das Kellergeschoss in etwa zur Hälfte über Geländeneiveau ragt. Der Kellersockel weist einen braun-grau körnigen Verputz auf. Darüber springt die Fassade hervor, ist augenscheinlich nachträglich energetisch gedämmt und ist rötlich eingefärbelt. Sämtliche Fenster sind, seit dem Ursprungserrichtungsjahr augenscheinlich getauschte, Kunststoffkonstruktionen, thermoverglast; Außenfensterbänke eloxiertes Blech, weiß beschichtet. Rund um die Fenster sind weiße Lisenen ausgeführt. Die Windläden sind in Holz ausgeführt, wobei jene im Bereich der Südseite weiß gestrichen sind, jedoch **massiv abgewittert** sind, sowie **Ausblühungen und Abblätterungen** aufweisen.

Das Dach ist eine Satteldachkonstruktion. Das Dach weist eine Tonschindeldeckung auf, die vage geschätzt in etwa in den 60er bis 80er Jahren gedeckt wurde. Weiters ist über Dach im Bereich der Nordwestseite ein Kamin geführt, dieser ist verkleidet, und ist hier angrenzend ein Rauchfangkehrerausstieg ausgeführt sowie vor dem Kamin eine Entlüftungshutze. An der Südseite im westlichen Bereich ist auf Höhe des Erdgeschosses eine Satellitenantenne installiert.

Der Hauptzugang zur Liegenschaft erfolgt im Nordwesten und ist sodann der

Grundstücksbereich hier zur Garage im Norden mit drei Betonsäulen abgegrenzt, wobei ein schmiedeeisernes Zugangstor sowie ein doppelflügeliges Zufahrtstor ausgebildet sind. Darüber hinaus ist hier vormals eine Klingelanlage (inaktiv und entfernt) ausgebildet gewesen sowie ein nunmehr verschlossener Briefkasten.

Der Vorplatzbereich (innenhofseitig) weist hier an der Nordwestseite eine Verbundsteinpflasterung auf. Das Gebäude selbst springt an der Nordwestseite ebenso achsenmittig hervor und ist augenscheinlich hier das Stiegenhaus vorgesetzt. Dieser Bereich ist darüber hinaus im Erdgeschoss bis zur westseitigen Hauptgebäudekante erweitert und ist die Dachkonstruktion hier ein Walmdach mit Kupfereindeckung. An der Nordseite zu Stauffeneggstraße ist die Dachkonstruktion mit einem Metallsteher (dieser ist in Holz verkleidet) abgestützt. Weiterhin befindet sich hier an der Nordseite weiters ein Gashauptanschlusskasten. Die Fenster des Stiegenhauses sind ebenso Kunststoffkonstruktionen, thermoverglast. Der vorgesetzte Bauwerksteil endet darüber hinaus im Traufen-Bereich an der Nordseite und ist ebenso mit einem Pultdach mit Kupferdeckung überdeckt. Die Entwässerung erfolgt über Kupferrinnen.

Insgesamt machen die Außenbereiche einen eher ungepflegten Eindruck.

Die Befundaufnahme wird dann in weiterer Folge in Inneren des Gebäudes fortgesetzt:

Der Hauptzugang in das Gebäude ist Richtung Nordosten orientiert.

Der Zugang ist, wie bereits zuvor erwähnt, überdeckt, weist darüber hinaus einen Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder auf. Der Zugangsbereich ist mit Natursteinzeug ausgebildet.

Die Zugangstüre ist eine Kunststoffkonstruktion mit einem Nirosta-Türbeschlag in Kunststoffzarge, **massiv verschmutzt**. Vor der Zugangstüre sind eine Klingenanlage mit Gegensprechfunktion (insgesamt drei Klingel Schilder) sowie links eine beschädigte Postkastenanlage ausgebildet.

Von hier aus gelangt man sodann in das

Stiegenhaus

Der Bodenbelag ist ein Fliesenbelag, **verschmutzt**, grau; die Wände sind geweißt, das **Farbmaterial abgewohnt**; die Deckenuntersichten der Stiegenaufgänge sind holzverschalt, Nut-Feder, im Standard der 70er Jahre.

Die Aufschließung in die oberen Geschosse erfolgt über Massivtreppen, Tritt- und Sichtflächen Fliesenbeläge; Brüstung Holzkonstruktion, weißer Schleiflack, aus dem Ursprungserrichtungsjahr stammend.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Kellergeschoss (Kellerwohnung):

Die Zugangstüre ist eine Holztüre, weißer Schleiflack, mit höherwertigem Beschlag in Metallzarge, letztere ist **massiv abgeschlagen**.

Von hier aus gelangt man in einen

**Raum
(che)****(Wohnkü-**

Dieser weist eine polygonale Raumkonfiguration aufgrund des vorgesetzten Stiegenabganges auf.

Der Bodenbelag ist ein Laminatpaneelbelag; die Wände und Decke sind verputzt und geweißt, das **Farbmaterial ist abgenutzt**. Richtung Südosten ist ein doppelflügeliges Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, ausgebildet; Fensterbank Steinzeug bzw. Marmor. Im Zugangsbereich ist ein Türöffner mit Gegensprechfunktion ausgeführt. Darüber hinaus vorgesetzt ein Heizkörper, Leitungsführungen teils Aufputz.

In diesem Raum ist eine Küche eingebaut. Dabei handelt es sich um furnierte Spanplattenkorpusse mit grauen Schleiflackfronten. Von links nach rechts beschrieben: ein Kasten über die gesamte Höhe des Küchenblocks mit drei Regaleinsätzen; ein doppelflügeliger Oberbaukasten mit zwei Regaleinsätzen; weiters ein Nirosta-Dunstabzug; ein Hängekasten, bestehend aus zwei Kipptüren mit satinierte Verglasung und zwei Glaseinsätzen; ein Oberbaukasten für den Einbau eines Kühlschranks, ebenso furnierter Spanplattenkorpus mit beschichteter Front in grauem Schleiflack; ein Unterbaukasten für den Einbau eines dekorfähigen Kühlschranks, letztere weist eine **schadhafte Türe** auf; weiters im Anschluss ein dekorfähiger Bosch Geschirrspüler, wobei die **Anbindung zu Türe schadhaft** ist; ein ausziehbares Mülltrennsystem, ein Nirosta-Becken mit Tropfasse, Einhandhebelmischer warm/kalt; ein nicht dekorfähiger Samsung-Waschmaschinenblock sowie ein 5-Platten-E-Herd, Gorenje, Ceranfeld, mit Backrohr und satinierte Verglasung; links eine überbreite und eine normale Besteckschublade sowie zwei breite Topfläden und zwei schmale Topfläden; zwischen Ober- und Unterbau Hartfaserplatte; gegenüberliegend wiederum ein Unterbaukasten, bestehend aus einer Schublade und zwei Topfläden sowie ein freistehender IKEA Whirlpool Kühlschrank und somit ohne Bewertung.

Von der Küche aus aufgeschlossen ist weiters eine

Sanitäreinheit

Diese liegt eine Stufe Niveauunterschied oberhalb des Bodenbelages der Küche. Augenscheinlich in etwa in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts umgebaut und verfliest, wobei die Verfliesung unfachmännisch, augenscheinlich in Eigenregie, erfolgt ist.

Der Bodenbelag großformatige Fliesen, grau-hellgrau gerippt; die Wände bis zur Decke verfliest, weiß-grau-braun marmoriert; die Decke ist geweißt; im Wand-Decken-Ichsen-Bereich teilweise **Brüche des Fliesenbelages**. Das Bad ist ausgestattet mit einem Stand-WC, Keramik, weiß, mit Kunststoff-Aufputz-Spülkasten; einem Fenster, Kunststoffkonstruktion, Kleinformat mit milchiger Verglasung;

oberhalb des WC-Sitzes ist ein Leitungsstrang vorgesetzt und sind hier die Wärmemengenzähler für Warmwasser bzw. Kaltwasser Aufputz installiert. Weiters ein Handwaschtisch, Keramik, weiß, mit Einhandhebelsmischer warm/kalt; ein wertneutraler Alibert; im Anschluss nach rechts weg eine Dusche, Duschtasse, Kunststoff, weiß beschichtet, **verkalkt**, an zwei Seiten an eine Massivwand gestellt, an zwei Seiten Duschtüre, Kunststoffkonstruktion mit Kunststoffglasfüllung (**teilweise verschimmelt**).

Weiters gelangt man vom Hauptzugang nach links in einen

Wohnraum

(unbeschadet des Umstandes, dass es sich um ein Kellergeschoss handelt)

Bodenbelag Laminatpaneele; die Wände und Decke sind gefärbt, beige; ein doppelflügeliges Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, Richtung Nordosten ausgebildet; Fensterbank Steinzeug; Lichttaster und Steckdosen in etwa in Standard der 90er Jahre.

Weiters über eine Falltüre, Kunststoff, ist ein

kleines Kabinett

aufgeschlossen. Der Bodenbelag Laminatpaneele, **teilweise fehlen die Randleisten, leicht abgenutzt**; an rechter Hand Heizkörper, Standard 2000; die Wände geweißt; eine Holzdecke, Nut-Feder, im Standard der 70er Jahre; ein Fenster, doppelflügelig, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, südostseitig.

Die Befundaufnahme wird noch fortgesetzt im Hochparterre:

An linker Hand E-Verteilerkasten im Stand der 80er/90er Jahre.

Geradeaus gelangt man zur Erdgeschosswohnung.

Die Zugangstüre ist ein furniertes Holztürblatt mit **schadhaftem Messingbeschlag** in Metallzarge.

Von hier aus gelangt man in einen

Wohnraum

Der Bodenbelag ist ein Laminatpaneelbelag; die Wände und Decke sind geweißt; ein Türöffner mit Gegensprechfunktion ist weiters hier installiert; Richtung Südosten ist ein doppelflügeliges Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, ausgebildet; Fensterbank Steinzeug; darunter Heizkörper, Standard 2000.

Hier ist an rechter Hand eine Küchenzeile eingebaut. Es handelt sich um furnierte Spanplattenkorpusse mit weiß furnierten Fronten, **abgenutzt**. Im Unterbau von links nach rechts beschrieben: ein Unterbaukasten mit zwei Regaleinsätzen; ein 4-Platten-E-Herd, Ceranfeld, Marke Privileg, mit Backrohr, Nirosta-Verblendung und satinierter Verglasung, **verschmutzt**; eine Bestecklade, ein Unterbaukasten, Schmalformat; eine Nirosta-Spüle mit Tropfasse und

Einhandhebelmischer warm/kalt, unterhalb der Spüle ein Unterbaukasten; weiters die Einschubmöglichkeit für einen Geschirrspüler; ein Unterbaukasten mit einem Regaleinsatz; ein dekorfähiger Kühlschrank mit ***Gefrierfach; ein Oberbaukasten, Schmalformat, die **Türe ist nicht montiert**; ein doppelflügeliger Oberbaukasten mit jeweils einem Regaleinsatz; ein einflügeliger Oberbaukasten, Halbformat, mit einem Regaleinsatz; ein Dunstabzug, Marke nicht bekannt, mit grauer Beschichtung.

Weiters nach rechts weg gelangt man zur

Sanitäreinheit

Der Bodenbelag ist verflies, rot, cottoartig; die Wände sind bis zur Decke verflies, im Standard der 90er Jahre, grau-weiß marmoriert; die Decke ist geweißt. Das Bad ist ausgestattet mit einem Handwaschtisch, Keramik, weiß, **verschmutzt**; einer Etagere; gegenüberliegend einem Stand-WC, Keramik, weiß, mit Kunststoff-Aufputz-Spülkasten; ein Eckdusche, Duschtasse Blech, weiß beschichtet, mit Einhandhebelmischer warm/kalt und Brausegarnitur, an zwei Seiten an eine Massivwand gestellt und verflies, an zwei Seiten Duschwand, Kunststoffprofile mit Polycarbonatverglasung.

Die Zugangstüre zum Bad ist darüber hinaus eine Holzkonstruktion, **abgeschlagen**, in Metallzarge.

Zurück wiederum zum Raum zuvor und nach links weg gelangt man zu einem

Schlafzimmer

Bodenbelag Laminatpaneele; die Wände und Decke sind geweißt; ein doppelflügeliges Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast ist nordostseitig orientiert; Fensterbank Steinzeug; mechanisch bedienbarer Außenrollladen; vorge-setzt Heizkörper.

Weiters ist hier eine Türe, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, ausgeführt, zu einer

Räumlichkeit

Richtung Südosten, welche vermutlich vormals als Loggia ausgebildet war und später verschlossen wurde.

Dieser Raum weist eine Kabinettgröße auf und eine rechteckige Raumkonfiguration. Bodenbelag Laminatpaneele; ein doppelflügeliges Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, Richtung Südosten; fortlaufend eine Fixverglasung, bestehend aus zwei Elementen, südostseitig, sowie eine Fixverglasung, auch südostseitig; Heizkörper, Standard 2000.

Die Befundaufnahme wird nun fortgesetzt im Obergeschoss:

Im Podestbereich im Stiegenhaus Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast.

Vom Stiegenaufgang geradeaus gelangt man in die Wohnung im 1. Obergeschoss.

Die Zugangstüre ist ein furniertes Holztürblatt in Metallzarge mit Standardbeschlag.

Von hier gelangt man in den

Vorraum

Bodenbelag Fliesen, rot; die Wände geweißt, das **Farbmaterial leicht abgenutzt**; Holzdecke.

Von hier aus nach rechts weg aufgeschlossen eine

Sanitäreinheit

Holztürblatt, weißer Schleiflack, **schadhaft**, mit Standardbeschlag in Metallzarge.

Das Bad ist verflies, analog dem Vorraum hinsichtlich des Bodenbelages, rot; die Wände sind bis zur Decke verflies im Standard in etwa der 90er Jahre, weiß-grau marmoriert; die Decke ist geweißt. Das Bad ist ausgestattet mit einer Keramikbadewanne, kurz, **verkalkt**, mit Einhandhebelmischer warm/kalt und Brausegarnitur; einem Stand-WC mit Kunststoff-Aufputz-Spülkasten; einem Handwaschtisch, Keramik, weiß, mit Etagere; Spiegel; Beleuchtungskörper. Darüber hinaus ist ein Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, mit milchiger Verglasung, westseitig ausgebildet.

Vom Hauptzugang geradeaus gelangt man zu einer

Küche

Bodenbelag Laminatpaneele; die Wände und Decke sind verputzt und geweißt, das Farbmaterial ist abgewohnt; ein doppelflügeliges Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, ist Richtung Südosten ausgebildet; Fensterbank Steinzeug; vorgesetzt Heizkörper.

Darüber hinaus ist die Küche möbliert in L-förmiger Konfiguration mit Ober- und Unterbaukästen. Dabei handelt es sich um furnierte Spanplattenkorpusse mit orangen beschichteten Fronten und einer beschichteten Arbeitsplatte, grau. Von links nach rechts beschrieben: ein dekorfähiger Kühlschrank, Marke Privileg, mit Obstfach; ein dekorfähiger Tiefkühler mit drei Einsätzen, Marke Privileg; ein Oberbaukasten mit drei Regaleinsätzen; ein Unterbaukasten mit drei Ausziehfächern, analog eines Apothekerschrankes; eine Bestecklade, ein Unterbaukorpus geöffnet, zum Einbringen beispielhaft eine Mikrowelle, eine Topflade; ein 4-Platten-E-Herd, Ceranfeld, mit Backrohr und satinierter Verglasung; eine Bestecklade, geöffneter Unterbaukasten, Topflade; ein dekorfähiger Geschirrspüler, Marke Privileg; ein Unterbaukasten unterhalb der Spüle, ein Nirosta-Becken mit Tropfasse, Einhandhebelmischer warm/kalt; oberhalb des E-Herds ein Nirosta-Dunstabzug; oberhalb der Spüle drei Regaleinbauten die im Wesentlichen **durchhängen** und drei Kästen mit Klapptürenunterbringer.

Weiters von der Küche aus aufgeschlossen nunmehr die

Räumlichkeit

im Osten

(vermutet wird vormals eine Loggia)

Die Ausgangtüre ein Kunststoffkonstruktion mit milchiger Verglasung; Bodenbelag Laminatpaneele; zwei doppelflügelige Fenster südostseitig und ein doppelflügeliges Fenster nordostseitig mit Blick auf den Kreuzungsbereich

Peilsteinerstraße; Heizkörper.

Hier ist ebenso wieder eine Verbindungstüre zur nordostseitigen Räumlichkeit ausgeführt.

Zurück in den Vorraum und von dort nach Nordosten gelangt man zu einem

Wohnraum

mit einer integrierten Holzstiege, welche das Dachgeschoss aufschließt.

Der Bodenbelag Laminatpaneele; die Wände und Decke sind geweißt; ein doppelflügeliges, asymmetrisches Fenster, Kunststoffkonstruktion, thermoverglast, ist nordostseitig ausgeführt; Fensterbank Steinzeug; darunter Heizkörper im Standard 2000.

Über die zuvor beschriebene Holzterre gelangt man sodann in den ausgebauten

Spitzboden

Bodenbelag Laminatpaneele, **unfachmännisch verlegt, löst sich teilweise im Bereich der Stöße** und **schwingt beim Begehen**; vice versa zwei Heizkörper, Standard 90er Jahre; weiterhin ist Richtung Südosten als auch Richtung Nordwesten ein Fenster, Holzkonstruktion, thermoverglast ausgebildet; die Wände und Decke geweißt, die Dachunterseite in Rigips verkleidet; Fensterbänke furnierte Spanplatten.

Weiters von hier aus aufgeschlossen ein

WC

Stand-WC mit Kunststoff-Aufputz-Spülkasten; Handwaschtisch, Keramik, weiß, Kleinformat; **niedrige Raumhöhe** aufgrund des Verlaufes der Dachkonstruktion bzw. der Mansardenhöhe.

Vom Stiegenaufgang geradeaus gelang man zu einem

Dachbodenschlurf

Hier ist er Ausstieg für den Kaminkehrer vorhanden.

Die Befundaufnahme wird nun wiederum fortgesetzt an der Nordseite:

Vor dem Hauptzugang zum umfassenden Wohnhausgarten ist der Vorplatzbereich im Übrigen asphaltiert und weist **Asphaltschäden** auf und ist hier in geschlossener Bauweise Richtung Norden eine große

Garage

ausgeführt. Diese Garage ist teilweise mit Steinzeugfliesen verkleidet, wobei diese **Fliesen bereits brechen**, und weist straßenseitig eine Belichtungsöffnung mit **teilweise schadhaften Glasbausteinen** auf. Die Zufahrt ist sinngemäß Richtung Südosten orientiert. Dabei handelt es sich um ein Metalltor, überbreit, mit einem integrierten Seitenzugang. Dieses Metalltor ist **massiv angerostet**.

Das Dach ist eine Flachdachkonstruktion mit Blechdeckung, letzter ist verrostet. **Eine Begehung dieser Garage ist nicht möglich.** Lt. Angaben von Frau Radler kann sie den Schlüssel nicht mehr finden.

Die Beheizung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt durch eine Gaszentralheizungsanlage dem Bauakt folgend. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine Begehung des von außen zugänglichen Heizraum anlässlich der Befundaufnahme nicht möglich war. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass kein erhöhter rückgestauter Reparaturbedarf vorhanden ist, ansonsten wäre eine Korrektur des ausgewiesenen Verkehrswertes um die Kosten unumgänglich. Laut Angaben des Mieters im Dachgeschoss funktioniert die Heizanlage einwandfrei.

Zum Baukonsens:

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

Datum	Dokument	Behörde	Zahl	Gegenstand
25.09.1935	Ansuchen			Ansuchen um Baubewilligung zur Erbauung eines Wohnhauses
21.10.1935	VHS + Bescheid	Magistrat Salzburg	Ia/Ila/Gi/1935	Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses
10.12.1936	Anzeige			Bauvollendungsanzeige Wohnhaus
12.01.1937	Anberaumung	Magistrat Salzburg	Ila/Wa.	Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - Kollaudierung Wohnhaus
29.03.1990	Anberaumung	Magistrat Salzburg	1/01/61577/90/002	Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - sanitäre Missstände im und beim Objekt Stauffeneggstraße 7
20.04.1990	VHS	Magistrat Salzburg	1/01/61577/90/003	sanitäre Missstände im Objekt Stauffeneggstraße 7
26.04.1990	Bescheid	Magistrat Salzburg	1/01/61577/90/004	Auftrag zur Säuberung des Gebäudes Stauffeneggstraße 7 samt der dazugehörigen Liegenschaft
27.04.1990	Anberaumung	Magistrat Salzburg	5/02-66047/90/5	Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - baupolizeiliche Überprüfung und Feuerbeschau des bestehenden Wohnhauses Stauffeneggstraße 7
06.07.1990	Anberaumung	Magistrat Salzburg	5/02-66047/90/7	Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - baupolizeiliche Überprüfung und Feuerbeschau des bestehenden Wohnhauses Stauffeneggstraße 7
08.10.1990	Anberaumung	Magistrat Salzburg	5/01/66047/90/9	Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - baupolizeiliche Überprüfung und Feuerbeschau des bestehenden Wohnhauses Stauffeneggstraße 7

27.11.1990	Aktenvermerk	Magistrat Salzburg	5/01/66047/90/10	mündliche Verhandlung konnte nicht stattfinden, da Eigentümer nicht erschienen ist
27.11.1990	Schreiben	Magistrat Salzburg	5/01/90063/90/1	Strafverfügung gegen Eigentümer
25.01.1991	Schreiben	Magistrat Salzburg	5/01/90063/90/1	Schreiben der Hausverwaltung an Magistrat Salzburg betreff. Wohnhaus
01.02.1991	Schreiben			Schreiben der Hausverwaltung an Bundespol.direktion Salzburg betreff. der Missstände vor Ort
22.02.1991	Ansuchen			Ansuchen um Baubewilligung zum Umbau des bestehenden Wohnhauses
22.02.1991	Bauakt	Magistrat Salzburg	5/02-55501/91	Bauakt zur Begutachtung - Umbau des bestehenden Wohnhauses
29.04.1991	Anberaumung	Magistrat Salzburg	5/02/55501/91/6	Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - Baubewilligung Umbau Wohnhaus
13.05.1991	Schreiben			einvernehmliche Zurücklegung der Bauführung
03.06.1991	Schreiben			Schreiben des Eigentümers an Magistrat Salzburg - Wohnhaus wird nicht umgebaut sondern nur innen und außen renoviert / handschriftlicher Vermerk: Das Haus wird offensichtlich von Puschern umgebaut
30.07.1991	Ansuchen			Ansuchen um Baubewilligung - Zubau
14.10.1991	VHS + Bescheid	Magistrat Salzburg	5/02/55501/91/14 a) 5/02/81450/91/7 b)	I. Baubewilligung für den Heizraumzubau mit Kamin und Vordacherrichtung II. Baubewilligung zum Einbau einer Gasfeuerungsanlage
22.02.1995	Bescheinigung	Magistrat Salzburg	5/01/26519/95/6	Bescheinigung gemäß § 3 Abs. 3 GVG über Kollaudierung
25.09.1994	Anzeige			Baubeginnanzeige Heizraumbau mit Kamin und Vordacherrichtung, Gesamtrenovierung
25.09.1994	Anzeige			Bauvollendungsanzeige Heizraumbau mit Kamin und Vordacherrichtung, Gasfeuerungsanlage, Gesamtrenovierung
10.10.1994	Anberaumung	Magistrat Salzburg	05/02/55501/91/18 a) 05/02/81450/91/9 b)	a) Kollaudierung Heizraumbau mit Kamin und Vordacherrichtung b) Kollaudierung Gasfeuerungsanlage

30.11.1994	Anberaumung	Magistrat Salzburg	05/02/55501/91/19 a) 05/02/81450/91/10 b)	a) Kollaudierung Heizraumumbau mit Kamin und Vordachrichtung b) Kollaudierung Gasfeuerungsanlage
19.12.1994	VHS + Bescheid	Magistrat Salzburg	05/02/55501/91/21 a) 05/02/81450/91/11 b)	Kollaudierung Heizraumanbau, Kamin, Vordach und Gasfeuerungsanlage
30.03.1998 eingegangen	Anzeige			Bauanzeige Zubau Kellerraum
23.03.1998	Bauakt	Magistrat Salzburg	5/00/31144/98	Bauakt zur Begutachtung - Zubau Kellerraum
28.04.1998	Bescheid	Magistrat Salzburg	05/02/31144/98/6	Kenntnisnahme der Bauanzeige - Zubau Kellerraum
11.05.1998	Anzeige			Baubeginnanzeige Zubau Kellerraum
03.11.1998	Schreiben			Schreiben des Bauführers - Bestätigung der ordnungsgemäß durchgeführten Bauarbeiten (Zubau Kellerraum)
06.11.1998	Anzeige			Bauvollendungsanzeige Zubau Kellerraum
10.08.1999	Aktenvermerk	Magistrat Salzburg	05/02/50353/99/1	Aktenvermerk über Wohnräume im Keller
02.09.1999	Anberaumung	Magistrat Salzburg	05/02/50353/99/3	Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - Kollaudierung Kellerräume
29.11.2024	Bescheid	Magistrat Salzburg	05/01/60062/2023/020	Widmungswidrige Verwendung des Kellergeschosses als Wohnung – einzustellen bis spät. 15.01.2025

Bestandsverhältnisse und Sonstiges

Dem gefertigten Sachverständigen wurden Mietverträge für die Wohnung im Souterrain übergeben sowie für die Einheit im Obergeschoss, welche diesem Gutachten als Beilage angeführt werden. Die Wohneinheit im ersten Obergeschoss ist an die Firma Areal Expert GmbH vermietet, wobei die bürgerliche Eigentümerin, [REDACTED] mit E-Mail vom 11.03.2026 um 11:27 Uhr wie folgt mitteilt:

„Sehr geehrter Herr Gutachter,

ich darf darauf hinweisen, dass auch der Mietvertrag Peilsteinerstraße 35 mit der GmbH (mittlere Wohnung) vor einem Verkauf aufgelöst wird, das Objekt aber bestandsfrei übergeben wird. Die GmbH, die in meinem alleinigen Eigentum steht, wird sukzessive verkleinert und dann im Rahmen der Insolvenz auch aufgelöst...“

Nachfolgende Auflistung ergibt folgende Mietverhältnisse:

Top	Mietlaufzeit	Mieter	Fläche lt. Mietvertrag	Miete inkl. 10 %	BK Akonto
Souterrain	01.03.2025 – 31.03.2028	Herr Engen Ergül	41,00 m ²	€ 649,00	€ 70,00
Wohnung EG	unbekannt	Areal Expert GmbH	42,64 m ²	€ 1.100,00	- - -
Dachgeschoss	08.03.2025 – 31.03.2028	Marco Borovka	65,00 m ²	€ 1.299,00	gem. § 21-23 MRG

Dem gefertigten Sachverständigen obliegt es nicht Rechtsfragen zu lösen, diesbezüglich sind die Gerichte zuständig.

Er kann lediglich darauf hinweisen, dass die vereinbarte Vertragsdauer bei den Mietverhältnissen unrichtig vereinbart wurde. So wurde das Mietverhältnis mit Herrn Marco Borovka (Wohnung Obergeschoss) beginnend mit 08.03.2025 auf die bestimmte Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Das Mietverhältnis müsste daher lt. vorliegender Vereinbarung am 07.03.2028 enden und nicht am 31.03.2028. Ob es sich daher um eine falsche Befristung handelt, welche mit einem kündigungsgeschützten Mietverhältnis einhergeht, wäre einer gerichtlichen Überprüfung zu unterziehen. Auch das Mietverhältnis, abgeschlossen mit Herrn Engen Ergül für die Souterrainwohnung weist eine falsche Befristung auf. So wurde vereinbart, dass das Mietverhältnis am 01.03.2025 beginnt und auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen wird. Lt. Mietvertrag endet es daher am 31.03.2028, was drei Jahre und ein Monat bedeuten würde. Richtigerweise müsste das Mietverhältnis am 29.02.2028 enden. Auch diesbezüglich könnte es sich um ein kündigungsgeschütztes Mietverhältnis handeln. Darüber hinaus trägt der Mietgegenstand eine Kellerwidmung und ist daher nicht zu Wohnzwecken vermietbar. Hinsichtlich des Mietverhältnisses der Erdgeschosswohnung wird auf das zuvor zitierte E-Mail von Frau MMag. Radler verwiesen, welches dem gefertigten Sachverständigen im Original im Akt aufliegt.

Darüber hinaus wurde für das Mietverhältnis im Dachgeschoss kein Betriebskostenkonto vorgeschrieben, sondern lediglich festgehalten, dass nach den Bestimmungen des § 21 bis 23 MRG vom Mieter die Betriebskosten zu übernehmen sind. Ob – auf die jüngste Klausel-Entscheidung ist zu verweisen – ohne definitive Vereinbarung über die Höhe der Betriebskosten eine Nachverrechnung zulässig ist, stellt ebenso eine Rechtsfrage dar.

Bei nachstehender Bewertung wird der gefertigte Sachverständige als besondere Annahme davon ausgehen, dass die Betriebskosten vom Gesamtmietzins in Abzug zu bringen sind und dass die Endtermine bei sämtlichen Mietverhältnissen ausgenommen EG nicht durchsetzbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich diesbezüglich um Rechtsfragen handelt und daher die Bewertung nur unter diesen besonderen Annahmen erfolgt. Sollten die Gerichte zu einer anderen Entscheidung gelangen, ist eine Korrektur des ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Bau- und Ausstattungszustand am Tag der Befundaufnahme

Der optische Bau- und Ausstattungszustand der Gesamtliegenschaft ist zum Tag der Befundaufnahme, unter Berücksichtigung der Sanierung in den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts, als eher nur **durchschnittlich** festzustellen gewesen. Auf die vorliegenden Mängel wurde, soweit sie in der Kürze der Befundaufnahme mit bloßem Auge festgestellt werden konnten, bereits zuvor hingewiesen.

Ermittlung der Nutzflächen

Nutzflächen

Verwendete Unterlagen: Der jeweiligen Baubewilligung zugrundeliegende Geschossplanausschnitte.
Naturmaße wurden nicht genommen, daher sind Abweichungen möglich.
Darüber hinaus weisen mehrere aus dem Bauakt entnommene Pläne unterschiedliche Nutzflächen auf.

ZUSAMMENFASSUNG BEWERTUNGSFÄHIGER NUTZFLÄCHEN: *Gerundet*

Hinweis:

Es handelt sich um ungefähre Flächenwerte.

Kellergeschoss	39,29	m ²
Erdgeschoss	42,64	m ²
Obergeschoss	42,64	m ²
Erdgeschoss, Heizraum (wurde nicht besichtigt)	3,23	m ²

Garage (keine Planunterlage vorhanden)

Hinweis:

Es ist an dieser Stelle eine Naturmaßaufnahme sämtlicher Gebäudflächen von einem Geometer empfehlenswert.

6 Bewertung

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

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

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

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist nicht im Altlastenportal, welches von der Umweltbundesamt GmbH. geführt, verzeichnet. Darüber hinaus gehende Untersuchungen etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft bzw. deren Verkehrswert beeinflussende Verhältnisse sind nicht beauftragt.

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

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

Dem gefertigten Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweisvorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse,

einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG.

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

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

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

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

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

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

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

Laut § 3 (1) LBG¹ sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§4) LBG, das Ertragswertverfahren (§5) LBG und das Sachwertverfahren (§6) LBG in Betracht.

¹ Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

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

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wäre nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen grundsätzlich das Sachwertverfahren anzuwenden, um den Substanzwert aus Boden und Gebäude zu ermitteln, was grundsätzlich bei Zweifamilienwohnhäusern gängige Bewertungssusance darstellt. Der bloße Umstand, dass drei Einheiten im Gebäude vermietet sind, wobei, wie bereits zuvor erwähnt, das Souterrain eigentlich nicht zu Wohnzwecken (aufgrund der baupolizeilichen Bestimmungen) verwendet werden darf, führt auch noch nicht zwingend dazu, den Verkehrswert durch das Ertragswertverfahren zu ermitteln. Der Umstand aber, dass zumindest zwei Mietverhältnisse und die damit verbundenen mietvertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich des Zeitablaufes bzw. der angegebenen Mietdauer falsch befristet sein könnten und daher unter Umständen von kündigungsgeschützten Mietverhältnissen ausgegangen werden könnte, rechtfertigt nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen die Ermittlung des Verkehrswertes über das **Ertragswertverfahren** vorzunehmen.

6.1. Ermittlung anteiliger Bodenwert

Erhebungen aus den in den Grundlagen und Unterlagen angeführten Quellen haben ergeben, dass für Baugrundstücke in gleicher oder vergleichbarer Lage im Transaktionszeitraum 2022 bis 2024 zwischen € 998,22/m² im Minimum bis € 1.300,44/m² im Maximum erzielt wurden. Trotz intensiver Recherche konnten keine Grundstückstransaktionen für die Jahre 2025 und Rumpfsjahr 2026 ermittelt werden. So ist dem gefertigten Sachverständigen ein Grundstücksangebot in der Rupertiwinkelstraße (wenige Meter Luftlinie vom Schätzungsgegenstand entfernt) bekannt, welches seit über einem Jahr nicht transaktioniert werden konnte, aufgrund der aktuellen Marktsituation.

Nachstehende Erhebungen ergeben folgendes Bild:

KG	EZ	Grdst. Nr.	Fläche/m ²	Euro/m ²	Transakt.-Datum	Indexiert
56524	761	499/205	938,00 m ²	1 230,00 €/m ²	05/2022	1 442,79 €/m ²
56537	20012	1141/1	657,00 m ²	1 217,65 €/m ²	03/2023	1 322,37 €/m ²
56524	1308	498/104	528,97 m ²	998,22 €/m ²	05/2023	1 075,08 €/m ²
56528	640	2322/3	669,00 m ²	1 300,44 €/m ²	11/2023	1 374,57 €/m ²
56528	1685	2016/15	717,00 m ²	1 115,76 €/m ²	05/2024	1 162,62 €/m ²
56528	1545	1490/2	678,00 m ²	1 061,94 €/m ²	06/2024	1 104,42 €/m ²

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Transaktionszeitpunkte und somit um Korrektur der Marktschwankung sowie einem Abgleich der Grundstücksgröße als auch einer Korrektur der Lage und der fiktiven Bebauungsmöglichkeit ist anhand der vorliegenden Vergleichswerte auf den Bodenwert abzustellen und erachte ich aufgrund meiner Markterfahrung für die schätzungsgegenständliche Grundstücksparzelle aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich und der damit verbundenen erhöhten Lärmemissionen, der Aufschließung, als auch der Grundstücksgröße aus dem erhobenen Segment € 950,00/m² als angemessen.

Bei einem bücherlich ersichtlich gemachten Gesamtausmaß von 477 m² ergibt dies somit nachstehenden Bodenwert:

477 m ² x € 950,00 =	€	453.150,00
Bodenwert gerundet	€	453.000,00

6.2. Ertragswert

Laut § 5 (1) LBG ist im Ertragswertverfahren 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).

Laut § 5 (2) LBG ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag.

Laut § 5 (4) LBG richtet sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielten Kapitalverzinsung.

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Miet- und Pachtflächen (siehe hierzu § 5 (2) LBG). Der Ermittlung des Rohertrages sind in diesem Kontext jedoch nicht immer die tatsächlich erwirtschafteten Mieten, sondern die ortsüblich nachhaltig erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 5 (3) LBG).

Darüber hinaus sind unter anderem die laufenden Bewirtschaftungskosten für die Unterhaltung des Bauwerkes erforderlich. Sie umfassen die Abschreibung, die (nicht umlagefähigen) Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallswagnis.

Der Ansatz laufender Instandhaltungskosten sind jene Kosten, die aus der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im vertragsmäßigen und ortsüblichen Zustand entstehen. Sie dienen somit der Wahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes und umfassen die Kategorien Wartung, Inspektion und Instandsetzung. In Analogie zu den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes dienen somit Instandhaltungsmaßnahmen der Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches und der Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und sonstige Einflüsse entstehende bauliche und andere Mängel am Schätzungsgegenstand.

Das Mietausfallswagnis ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingter Leerstände abdeckt, insbesondere für jene Mietgegenstände, welchen kein kündigungsgeschütztes Mietverhältnis zu unterstellen ist.

Der Kapitalisierungszinssatz 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 einer der in Frage stehenden immobilienwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Risikoberücksichtigung sichergestellt werden kann. Es wird der Zinssatz zur Diskontierung und Bodenwertverzinsung angewendet, der der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt, wobei eine weitergehende Begründung folgt (§ 4 LBG, § 10 (2) LBG). Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang, dass es sich um eine reine Verzinsung in Bezug auf den Bodenwertverzinsungsbetrag (return on capital) handelt, wo hingegen bei einer endlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen der Reinertrag der baulichen Anlagen eine Verzinsung und einen Wertverzerr der Substanz umfasst (return on and off capital). Welcher Zinssatz (korrekt Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung im konkreten Fall zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit des Bauwerkes, der (aktuellen) Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen auf dem überregionalen Immobilienmarkt, der aufgrund der Befundaufnahme festgestellten Restnutzungsdauer sowie der Ortsgröße und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem ortsüblichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie Wohnen außerhalb städtischer Lage ein Basiskapitalisierungszinssatz in Höhe

von 3,00 % gewählt. Diese Wahl deckt sich auch gemäß der Bewertungsliteratur und den aktuellen Empfehlungen des Österreichischen Sachverständigenverbandes (siehe „Literaturliste - Der Sachverständige“) Liegenschafts-/Kapitalisierungszinssätze für Wohnliegenschaften in einer Bandbreite zwischen 0,5 % bis 5,0 %.

Der gewählte Liegenschaftsbasiszinssatz orientiert sich nunmehr 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 Kapitalisierungszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht nur lediglich auf subjektive Einschätzungen des Gutachters in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern viel mehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungszinssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten*.

*Die Bandbreiten der Kapitalisierungszinssätze wurden durch den Sachverständigen aus den Studien von Simon, Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Salzburg und Oberösterreich, vorgenannter Literatur Heimo Kranewitter sowie weiterer Fachliteratur, als auch von Vergleichstransaktionen deduziert.

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

Für die Plausibilisierung des angepassten Kapitalisierungszinssatzes wird auch auf die im 4. Quartal 2025 und damit zum Bewertungsstichtag zu verzeichnende umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (UDRB) der Nationalbank Österreichs in Höhe von 2,818 % verwiesen, aus welcher eine niedrige Verzinsung für Anlagen am Kapitalmarkt abzuleiten ist. Hieraus ergibt sich ein verstärktes Interesse von Kapitalanlegern und Investoren an der Anlageform der Immobilie unter gleichzeitiger Akzeptanz von niedrigeren Kapitalisierungszinssätzen.

Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen (Periodendurchschnitte)

Periodendurchschnitt UDRB
Durchschnitt
in % p. a.

Sep. 25	2,814
Okt. 25	2,803
Nov. 25	2,784
Dez. 25	2,870
Jän. 26	2,930
Feb. 26	2,890
Q3 25	2,775
Q4 25	2,818
H1 24	2,855
H2 24	2,694
H1 25	2,715
H2 25	2,796
2023	3,000
2024	2,774
2025	2,756

Quelle: [OeNB](#).

Unter Berücksichtigung der Feststellungen im Zusammenhang mit möglichen kündigungsgeschützten Mietverhältnissen, aber auch dem Umstand, dass die Liegenschaft aufgrund des ursprünglichen Errichtungsjahres im Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes liegen könnte, wird dennoch kein Befristungsabschlag vorgenommen, da bewertungstechnisch kündigungsgeschützte Mietverhältnisse dem Souterrain und der Wohnung im Obergeschoss unterstellt werden. Bei der Vermietung der Erdgeschossseinheit handelt es sich um die gleiche wirtschaftliche Eigentümerin. Darüber hinaus werden die vereinnahmten Mietzinse entsprechend um die geschätzten Betriebskosten und allenfalls die Mehrwertsteuer korrigiert, um auf die für die Bewertung nötigen Nettomietzinse abzustellen.

Miete Wohnung Souterrain

€ 649,00 (brutto) : 1,1 (-10% MwSt.) =	€	590,00
--	---	--------

Miete Wohnung Erdgeschoss

€ 1.100,00 (brutto) : 1,1 (-10% MwSt.) = € 1.000,00 (netto)		
--	--	--

abzgl. BK geschätzt

(€ 3,50/m² x ca. 42,64 m² = € 149,24)

gerundet € 150,00

€	850,00
---	--------

Miete Wohnung Dachgeschoss

€ 1.299,00 (brutto) : 1,1 (-10% MwSt.) = € 1.180,91 (netto)		
--	--	--

abzgl. BK € 150,00

€	1.030,00
---	----------

Garage pauschal

€	120,00
---	--------

Nettomietzins gesamt

€	2.590,00
---	-----------------

Hinweis:

Die Betriebskostenannahme für die Wohnung im Obergeschoss erfolgt auch unter der Prämisse, dass der Ausbau des Dachgeschosses nicht genehmigt ist und somit auch nicht als Fläche für eine Betriebskostenabrechnung heranziehbar sein kann. Darüber hinaus wird auf die starken Dachschrägen verwiesen, sodass vermutlich eine nachträgliche Baubewilligung nur erschwert möglich sein wird.

€ 2.590,00 x 12 Monate

– 10 % laufende Instandhaltung

€	27.972,00
---	-----------

abzgl. Bodenwertverzinsung 4 % von € 453.000,00 =

€	- 18.120,00
---	-------------

Gebäudeertrag netto per anno

€	9.852,00
---	-----------------

Unbeschadet des ursprünglichen Errichtungsjahres ist dem Bauwerk ein Zustand zu unterstellen welcher gleichkommt mit Gebäuden errichtet Anfang der 1980iger Jahre. Bei einer durchschnittlichen Gesamtlebensdauer von 80 Jahren aufgrund der vorgefundenen Bau- und Ausstattungsqualität ergibt sich zum Bewertungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Bei Verwendung eines 4%igen Kapitalisierungszinssatzes, unter der Annahme einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 34 Jahren ergibt sich ein Faktor von 18,41.

Dies ergibt somit:

€ 9.852,00 x Faktor 18,41 =

€	181.375,32
---	------------

zzgl. Bodenwertanteil

€	453.000,00
---	------------

Zwischensumme

€	634.375,32
---	------------

Verkehrswert unter Berücksichtigung der im Gutachten festgehaltenen besonderen Annahmen, gerundet

€	634.000,00
---	-------------------

6.3. Dingliche Rechte und Lasten

Soweit grundbücherlich ersichtlich, keine weiteren wertbeeinflussenden.

6.4. Zubehör

Küche Souterrain	€	50,00
Küche EG	€	30,00
Küche OG	€	70,00
Zubehör gesamt	€	150,00

Hinweis:

In diesem Betrag ist die gesetzliche MwSt. enthalten. Die Funktionstüchtigkeit wurde nicht überprüft.

Hinweis

Über allfällige über das im oder am Grundstück führende Leitungsrechte, welche nicht verbüchert wurden, konnten keine Kenntnisse erlangt werden und sind somit im ausgewiesenen Verkehrswert auch nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität der Materie nicht dafür gehaftet werden kann, dass, im Falle dieses Gutachten wird für etwaige steuerliche Prüfungsverfahren verwendet, den Feststellungen im Gutachten in jedem Fall gefolgt wird, da das Bewertungsergebnis ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes festgestellt wurde.

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

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

Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

7 Gutachten

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 30271, Grundbuch 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg,

Gst. Nr. 2384/39;

(vermietetes) **Zweifamilienwohnhaus** mit sanierungsbedürftigem Garagenobjekt in 5020 Salzburg, Peilsteinerstraße 35 beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **634.000,00**

(in Worten: **Euro sechshundertvierunddreißigtausend**)

Der Wert des Zubehörs (Einbauküchen in Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. OG) beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ **150,00**

(in Worten: **Euro einhundertfünfzig**)

Dieser Wert versteht sich inkl. Umsatzsteuer. Die Funktionstüchtigkeit der Elektrogeräte würde nicht überprüft.

Der allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Salzburg, 2026-04-15
KommR Christian Schnelliger

8 Beilagenaufstellung

- ⇒ Mietvertrag Engen Ergül
- ⇒ Mietvertrag Marco Borovka
- ⇒ Kaufvertrag TZ 4065/2021
- ⇒ Verhandlungsschrift und Bescheid vom 25.10.1935 (Baubewilligung)
- ⇒ Verhandlungsschrift und Bescheid vom 14.10.1991
- ⇒ Verhandlungsschrift und Bescheid (Kollaudierung) vom 19.12.1994
- ⇒ Aktennotiz 10.08.1999 (Wohnräume im Keller)
- ⇒ Anberaumung einer mündlichen Verhandlung vom 02.09.1999 (Überprüfung der Kellerräume)
Hinweis: Ein diesbezüglicher Überprüfungsbescheid konnte nicht erhoben werden.
- ⇒ Geschossplanausschnitte
- ⇒ Fotodokumentation

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen Elisabeth Radler als Vermieterin und Herrn Engin Erdül, geb. 15.10.1978, SV 4014, dzt. Hauptstrasse 4/29, 5201 Seekirchen am Wallersee, als Mieter andererseits,

I. Bestandsgegenstand

Der Vermieter ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft Peilsteinerstraße 35, 5020 Salzburg, samt darauf befindlicher Gebäude.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist das Souterrain des genannten Hauses mit einer Nutzfläche von rund 41 m².

II. Vertragsdauer

1) Das Mietverhältnis beginnt mit 01.03.2025 und wird auf die ununterbrochene Dauer von drei Jahren geschlossen. Es endet daher am 31.03.2028, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Die Mieter haben das Recht, nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden.

2) Die Leerstehung berechtigt den Vermieter zur Aufkündigung des Vertrages unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten.

3) Der Vermieter ist berechtigt, das Bestandverhältnis mit sofortiger Wirkung zur Auflösung zu bringen, wenn

a) der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses samt Nebengebühren und Wertsicherungsdifferenz für mehr als 14 Tage trotz Mahnung (es können Mahnspesen anfallen) an die zuletzt bekannte Anschrift des Mieters unter Setzung einer 8-tägigen Nachfrist im Rückstand ist

b) der Mieter von dem Bestandobjekt einen grob nachteiligen Gebrauch macht, er die Bestandräumlichkeiten für andere Zwecke benützt wie vorgesehen oder diese verwahrlosen lässt.

c) alle weiteren Kündigungsgründe laut MRG

III. Mietzins, Nebenkosten

Die monatliche Miete beträgt 649 € Euro plus 70 € Betriebskostenkonto, jeweils inkl. Umsatzsteuer. Sämtliche Betriebskosten nach §§ 21-23 MRG fallen in die Verpflichtung des Mieters.

Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins wird – soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von dem Vermieter ausdrücklich anerkannt wurde - ausgeschlossen.

Das Gebäude ist bei Mietvertragsende von einer Fachfirma auszumalen, da dieses vor Übergabe ebenfalls ausgemalen wurde.

Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus so rechtzeitig zu überweisen, dass sie spätestens am 1. des Monats auf folgendem Konto des Vermieters einlangt: AT31 3430 3000 0155 9798.

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses vereinbart. Als Berechnungsgrundlage dient der vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautebarte Verbraucherpreisindex 2020 = 100 oder ein an seine Stelle tretender Nachfolgeindex. Bezugsgröße ist die im Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautebarte Indexzahl.

Der vereinbarte Mietzins verändert sich daher im selben prozentuellen Ausmaß, wie sich die Indexzahlen für den Berechnungsmonat gegenüber der Ausgangsbasis verändern. Indexschwankungen bis einschließlich 1% bleiben unberücksichtigt. Die Schwankung ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle zu berechnen und ergibt sich daraus der jeweils neue Mietzins. Die erste Anpassung erfolgt frühestens im Juni 2025.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung von Wertsicherungsbeträgen gilt unabhängig von der Dauer der Nichteinhebung nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung an sich.

Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Wertsicherungsvereinbarung ergebenden Differenzbeträge auch im Nachhinein einzufordern. Ein Verzicht auf die Wertsicherung bedarf der Schriftlichkeit.

IV. Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

Das Bestandobjekt ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. (Ernst) Schäden des Hauses sind der Vermieterin bei sonstigem Schadenersatz anzuzeigen. Instandhaltung nach par 1096 ABGB fallen in die Verpflichtung des Mieters.

Hinsichtlich unentgeltlich beigestellter Einrichtungsgegenstände (Einbauküche samt Geräte) wird prekaristische Nutzung (= bis auf Widerruf) vereinbart. Sie sind schonend und pfleglich zu behandeln. Eine Entfernung der Gegenstände aus dem Mietgegenstand ist nur nach Absprache mit dem Vermieter gestattet. Es ist dies: Küche mit E-Geräte). Der Vermieter übernimmt keine Haftung für nicht in diesem Vertrag ausdrücklich zugesagten Eigenschaften. Die überlassenen Einrichtungsgegenstände und Geräte sind vom Mieter erforderlichenfalls auf seine Kosten zu warten und instand zu halten und bei Bedarf zu erneuern. Für eine nachlässige und fahrlässige Behandlung dieser Einrichtungsgegenstände haftet der Mieter.

Kommt der Mieter diesen vereinbarten Wartungs- bzw. Instandhaltungspflichten nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Veränderungen des Mietobjektes bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter verzichtet auf jeden Ersatzanspruch (sofern im Einzelfall keine anderslautende gesonderte schriftliche Vereinbarung getroffen wurde) im Zusammenhang mit von ihm vorgenommenen Investitionen. Auf

Wunsch des Vermieters ist bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, es sei denn, es liegt eine gegenteilige Vereinbarung vor.

Der Vermieter und/oder von dieser Beauftragte können das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung – jedoch nicht zur Unzeit – zum Zweck der Besichtigung, zum Beispiel bei Mietende, betreten; auf die terminlichen Möglichkeiten der Mieter ist Rücksicht zu nehmen, umgekehrt aber auch auf die Verfügbarkeit etwaiger Handwerker. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Voranmeldepflicht. Bei Abwesenheit des Mieters lässt er sich durch eine Vertrauensperson zur Besichtigung vertreten.

Aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, und Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Rechtsfolgen ableiten, sofern dieser daran kein grobes Verschulden trifft. Bei mehr als 72 h Abwesenheit ist der Hauptwasserhahn zuzudrehen. Das Gartenwasser ist jeden Winter zu entleeren und abzdrehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die dieser oder seine Besucher oder durch die in das Bestandobjekt aufgenommenen Personen oder sonstige in seinem Einflussbereich stehende Dritte entstehen. Behauptet der Mieter eine Verursachung durch sonstige Dritte, so trifft ihn die Beweislast.

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandobjektes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Bestandobjektes inkl. Wände weiss ausmalen, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand von dem Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Der Mieter verpflichtet sich, bei der Pflege des Garten mitzuwirken und den Rasen regelmäßig (zumindest alle 4 Wochen von Frühling bis Herbst) zu mähen. Die vorhandenen Sträucher und Gehölze dürfen nur nach Rücksprache mit dem Vermieter entfernt werden. Haustiere sind nur nach Absprache erlaubt.

Vor Eintritt der Frostperiode ist folgendes zu kontrollieren: a) Heizungsanlage auf Funktionstüchtigkeit überprüfen, b) Verschließen aller Fenster, Türen und sonstiger Hausöffnungen, außer zur normalen Benützung und Belüftung, c) einen Blick auf das Dach werfen, ob Schäden sichtbar sind d) Versperren des Hauptwasserhahnes für das Gartenwasser und Entleerung des Restwassers.

Um ein Einfrieren der Heizungs- und Wasserleitungen im Winter zu vermeiden, muss das Haus im Winter auch bei Abwesenheit auf kleiner Stufe beheizt werden (Frostschutz). Wird dies verabsäumt und es entstehen Schäden, so sind diese vom Mieter zu begleichen.

Ist der Mieter mehr als 72 Stunden (3 Tage) abwesend, so ist der Hauptwasserhahn abzdrehen (zu schliessen) da sonst die Versicherung keine Haftung übernimmt. Verabsäumt der Mieter den Hauptwasserhahn zu schließen, so haftet er für entstandene Schäden welche nicht durch die Versicherung gedeckt sind.

Alle Reparaturen und Neuherstellungen im Inneren, die im Lauf des Mietverhältnisses erfolgen, hat der Mieter selbst nur bei Fachfirmen zu beauftragen und zu bezahlen. Bauliche Veränderungen dürfen ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht durchgeführt werden. Die durch solche etwaigen Veränderungen geschaffenen Neuherstellungen und Verbesserungen fallen ohne Ablöseverpflichtung von Vornherein in das Eigentum des Vermieters, wenn nicht im einzelnen Fall eine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Der Mietgegenstand ist ausreichend zu beheizen und im erforderlichen Ausmaß regelmäßig zu lüften (insbesondere zur Vermeidung von Schimmelbildung).

V. Kaut ion

- 1.) Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluß eine Kaut ion in Höhe von fünf Bruttomonatsmieten, das sind € 3.245,00. Diese Kaut ion ist bei Vertragsunterzeichnung auf folgendes Konto zu überweisen: Elisabeth Radler, AT04 5400 0000 0969 8457
- 2.) Die Kaut ion dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie die Kosten der Behebung von Schäden

am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteile (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Schäden an der Außenhülle (Mauerwerk, Haustüren, Fenster, Dach) und sämtliche im Mauerwerk liegende Leitungen, die nicht fahrlässig durch den Mieter verursacht, fallen nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters. Schäden an diesen sind aber, wie alle anderen Schäden, umgehend schriftlich zu melden. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kautionsumme zu den genannten Zwecken zu verwenden. Bei schweren Schäden haftet der Mieter auch über die Kautionsumme hinaus. Die Kautionsumme ist innerhalb von 42 Tagen nach Rückstellung des Mietobjekts zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter keine Forderung an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. zusteht. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionsumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

VI. Sonstige Bestimmungen:

- 1.) Die Mieter verpflichten sich, eine Haushalts-Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme inkl. Glasbruchdeckung abzuschließen. Der Nachweis über den Abschluss ist vom Mieter binnen 4 Wochen nach Einzug dem Vermieter vorzulegen. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
- 2.) Der Mieter verpflichtet sich ferner die von dem Vermieter als Grundeigentümer gem. § 93 StVO i.d.g.F. obliegende Verpflichtung „Winterdienst“ ab Vertragsabschluss zu übernehmen und auf ihre Kosten und Gefahr zu erfüllen. Der Mieter hat dem Vermieter für Schäden und Nachteile aller Art aus diesem Titel schad- und klaglos zu halten.

- 2.) Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.
- 4.) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 5.) Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wurde, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Bestandes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
- Dieser Vertrag wird in zwei Urschriften ausgefertigt, wovon je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.
- 6.) Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten Zugeständnisse seitens des Vermieters an den Mieter stellen Prekarien dar, soweit sie nicht sofort oder nachträglich ausdrücklich schriftlich bestätigt werden.

Ort und Datum:

Der Mieter:

.....

Die Vermieterin:

.....

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen Elisabeth Radler als Vermieterin, und Marco Borovka, geb. 07.07.2004, Soz.Vers.Nr. 4525, dztl. Kleissheimer Allee 53a, 5020 Salzburg, als Mieter andererseits,

I. Bestandsgegenstand

Der Vermieter ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft Peillsteinerstraße 35, 5020 Salzburg, samt darauf befindlicher Gebäude.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist das Dachgeschoss des genannten Hauses mit einer Nutzfläche von rund 65 m² auf 2 Etagen.

II. Vertragsdauer

1) Das Mietverhältnis beginnt mit 08.03.2025 und wird auf die ununterbrochene Dauer von drei Jahren geschlossen. Es endet daher am 31.03.2028, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Die Mieter haben das Recht, nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden.

2) Die Leerstehung berechtigt den Vermieter zur Aufkündigung des Vertrages unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten.

3) Der Vermieter ist berechtigt, das Bestandverhältnis mit sofortiger Wirkung zur Auflösung zu bringen, wenn

a) der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses samt Nebengebühren und Wertsicherungsdifferenz für mehr als 14 Tage trotz Mahnung (es können Mahnspesen anfallen) an die zuletzt bekannte Anschrift des Mieters unter Setzung einer 8-tägigen Nachfrist im Rückstand ist

1 Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter

Borovka

Unterschrift Vermieter

abgeschlossen. ¹
Borovka, geb. 07.07.2004, Soz.Vers.Nr. 4525, dztl. Kleissheimer
Allee 53a, 5020 Salzburg, als Mieter andererseits,

I. Bestandsgegenstand

Der Vermieter ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft
Peillsteinerstraße 35, 5020 Salzburg, samt darauf befindlicher Gebäude.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist das Dachgeschoss des genannten
Hauses mit einer Nutzfläche von rund 65 m² auf 2 Etagen.

II. Vertragsdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt mit 08.03.2025 und wird auf die
ununterbrochene Dauer von drei Jahren geschlossen. Es endet daher am
31.03.2028, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. Die
Mieter haben das Recht, nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung
einer dreimonatigen Kündigungsfrist, das Mietverhältnis vorzeitig zu
beenden.
- 2) Die Leerstehung berechtigt den Vermieter zur Aufkündigung des
Vertrages unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum
Monatsletzten.
- 3) Der Vermieter ist berechtigt, das Bestandverhältnis mit
sofortiger Wirkung zur Auflösung zu bringen, wenn
 - a) der Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses samt Nebengebühren und
Wertsicherungsdifferenz für mehr als 14 Tage trotz Mahnung (es
können Mahnspesen anfallen) an die zuletzt bekannte Anschrift des
Mieters unter Setzung einer 8-tägigen Nachfrist im Rückstand ist

1

Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter

Borovka

Unterschrift Vermieter

- b) der Mieter von dem Bestandsobjekt einen grob nachteiligen Gebrauch macht, er die Bestandsräumlichkeiten für andere Zwecke benützt wie vorgesehen oder diese verwahrlosen lässt.
- c) alle weiteren Kündigungsgründe laut MRG

III. Mietzins, Nebenkosten

Die monatliche Miete beträgt 1299 Euro inkl. Umsatzsteuer. Außerdem fallen sämtliche Betriebskosten nach §§ 21-23 MRG in die Verpflichtung des Mieters. Für den Monat März 2025 fällt ein anteiliger Mietzins von € 963 Euro inkl USt. an.

Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins wird - soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von dem Vermieter ausdrücklich anerkannt wurde - ausgeschlossen.

Das Gebäude ist bei Mietvertragsende von einer Fachfirma auszumalen, da dieses vor Übergabe ebenfalls ausgemalt wurde.

Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus so rechtzeitig zu überweisen, dass sie spätestens am 1. des Monats auf folgendem Konto des Vermieters einlangt: AT31 3430 3000 0155 9798.

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses vereinbart. Als Berechnungsgrundlage dient der vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 = 100 oder ein an seine Stelle tretender Nachfolgeindex. Bezugsgröße ist die im Monat des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl.

Der vereinbarte Mietzins verändert sich daher im selben prozentuellen Ausmaß, wie sich die Indexzahlen für den Berechnungsmonat gegenüber der Ausgangsbasis verändern. Indexschwankungen bis einschließlich 1% bleiben unberücksichtigt. Die Schwankung ist bei jedem Überschreiten oben oder unten auf eine Dezimalstelle zu berechnen und ergibt daraus der jeweils neue Mietzins. Die erste Anpassung erfolgt erstmals im Juni 2025.

Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter

Unterschrift Vermieter

Bozovka

gegenüber - außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz - nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.

2.) Der Mieter verpflichtet sich ferner die von dem Vermieter als Grundeigentümer gem. § 93 StVO i.d.g.F. obliegende Verpflichtung „Winterdienst“ ab Vertragsabschluss zu übernehmen und auf ihre Kosten und Gefahr zu erfüllen. Der Mieter hat dem Vermieter für Schäden und Nachteile aller Art aus diesem Titel schad- und klaglos zu halten.

2.) Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

4.) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

5.) Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse des Mieters nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wurde, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Bestandobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Dieser Vertrag wird in zwei Urschriften ausgefertigt, wovon je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.

5.) Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten Zugeständnisse seitens des Vermieters an den Mieter stellen Prekarien dar, soweit sie nicht sofort oder nachträglich ausdrücklich schriftlich bestätigt werden.

Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter

Unterschrift Vermieter

Borovka

V. Kaution

- 1.) Der Mieter erlegt bei Vertragsabschluß eine Kaution in Höhe von fünf Bruttomonatsmieten, das sind € 6495. Diese Kaution ist bei Vertragsunterzeichnung auf folgendes Konto zu überweisen: Elisabeth Radler, AT04 5400 0000 0969 8457
- 2.) Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugefügten Nachteile (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Schäden an der Außenhülle (Mauerwerk, Haustüren, Fenster, Dach) und sämtliche im Mauerwerk liegende Leitungen, die nicht fahrlässig durch den Mieter verursacht, fallen nicht in die Erhaltungspflicht des Mieters. Schäden an diesen sind aber, wie alle anderen Schäden, umgehend schriftlich zu melden. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden. Bei schweren Schäden haftet der Mieter auch über die Kaution hinaus. Die Kaution ist innerhalb von 42 Tagen nach Rückstellung des Mietobjekts zu retournieren, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis dem Vermieter keine Forderung an aushaftenden Mietzinsen, Kosten, Schäden oder dgl. zusteht. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

VI. Sonstige Bestimmungen:

- 1.) Der Mieter verpflichtet sich, eine Haushalts-Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme inkl. Glasbruchdeckung abzuschließen. Der Nachweis über den Abschluss ist vom Mieter binnen 4 Wochen nach Einzug dem Vermieter vorzulegen. Der Vermieter haftet dem Mieter

Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter

Unterschrift Vermieter

Borovka

Der Mieter verpflichtet sich, bei der Pflege des Gartens mitzuwirken und den Rasen regelmäßig (zumindest alle 4 Wochen von Frühling bis Herbst) zu mähen. Die vorhandenen Sträucher und Gehölze dürfen nur nach Rücksprache mit dem Vermieter entfernt werden. Haustiere sind nur nach Absprache erlaubt.

Vor Eintritt der Frostperiode ist folgendes zu kontrollieren: a) Heizungsanlage auf Funktionstüchtigkeit überprüfen, b) Verschließen aller Fenster, Türen und sonstiger Hausöffnungen, außer zur normalen Benützung und Belüftung, c) einen Blick auf das Dach werfen, ob Schäden sichtbar sind d) Versperren des Hauptwasserhahnes für das Gartenwasser und Entleerung des Restwassers.

Um ein Einfrieren der Heizungs- und Wasserleitungen im Winter zu vermeiden, muss der Mietgegenstand im Winter auch bei Abwesenheit auf kleiner Stufe beheizt werden (Frostschutz). Wird dies verabsäumt und es entstehen Schäden, so sind diese vom Mieter zu begleichen.

Die folgende Bestimmung gibt es tlw. schon eine Seite vorher: Ist der Mieter mehr als 72 Stunden (3 Tage) abwesend, so ist der Hauptwasserhahn abzdrehen (zu schliessen) da sonst die Versicherung keine Haftung übernimmt. Verabsäumt der Mieter den Hauptwasserhahn zu schließen, so haftet er für entstandene Schäden welche nicht durch die Versicherung gedeckt sind.

Alle Reparaturen und Neuherstellungen im Inneren, die im Lauf des Mietverhältnisses erfolgen, hat der Mieter selbst nur bei Fachfirmen zu beauftragen und zu bezahlen. Bauliche Veränderungen dürfen ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht durchgeführt werden. Die durch solche etwaigen Veränderungen geschaffenen Neuherstellungen und Verbesserungen fallen ohne Ablöseverpflichtung von Vornherein in das Eigentum des Vermieters, wenn nicht im einzelnen Fall eine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Der Mietgegenstand ist ausreichend zu beheizen und im erforderlichen Ausmaß regelmäßig zu lüften (insbesondere zur Vermeidung von Schimmelbildung).

Veränderungen des Mietobjektes bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter verzichtet auf jeden Ersatzanspruch (sofern im Einzelfall keine anderslautende gesonderte schriftliche Vereinbarung getroffen wurde) im Zusammenhang mit von ihm vorgenommenen Investitionen. Auf Wunsch des Vermieters ist bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, es sei denn, es liegt eine gegenteilige Vereinbarung vor.

Der Vermieter und/oder von dieser Beauftragte können das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung - jedoch nicht zur Unzeit - zum Zweck der Besichtigung, zum Beispiel bei Mietende, betreten; auf die terminlichen Möglichkeiten der Mieter ist Rücksicht zu nehmen, umgekehrt aber auch auf die Verfügbarkeit etwaiger Handwerker. Bei Gefahr in Verzug entfällt die Voranmeldepflicht. Bei Abwesenheit des Mieters lässt er sich durch eine Vertrauensperson zur Besichtigung vertreten.

Aus zeitweiligen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, und Strom-, Wasserleitungen udgl. kann der Mieter gegenüber dem Vermieter keine Rechtsfolgen ableiten, sofern dieser daran kein grobes Verschulden trifft. Bei mehr als 72 h Abwesenheit ist der Hauptwasserhahn zuzudrehen. Das Gartenwasser ist jeden Winter zu entleeren und abzudrehen.

Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die dieser oder seine Besucher oder durch die in das Bestandobjekt aufgenommenen Personen oder sonstige in seinem Einflussbereich stehende Dritte entstehen. Behauptet der Mieter eine Verursachung durch sonstige Dritte, so trifft ihn die Beweislast.

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Bestandobjektes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Bestandobjekts inkl. Wände weiß ausmalen, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand von dem Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung von Wertsicherungsbeträgen gilt unabhängig von der Dauer der Nichteinhebung nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung an sich.

Der Vermieter ist berechtigt, die sich aus der Wertsicherungsvereinbarung ergebenden Differenzbeträge auch im Nachhinein einzufordern. Ein Verzicht auf die Wertsicherung bedarf der Schriftlichkeit.

IV. Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

Das Bestandsobjekt ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. (Ernste) Schäden des Hauses sind der Vermieterin bei sonstigem Schadenersatz anzuzeigen. Instandhaltung nach par 1096 ABGB fallen in die Verpflichtung des Mieters.

Hinsichtlich unentgeltlich beigestellter Einrichtungsgegenstände (Einbauküche samt Geräten) wird prekaristische Nutzung (= bis auf Widerruf) vereinbart. Sie sind schonend und pfleglich zu behandeln. Eine Entfernung der Gegenstände aus dem Mietgegenstand ist nur nach Absprache mit dem Vermieter gestattet. Es ist dies: Küche mit EGeräte). Der Vermieter übernimmt keine Haftung für nicht in diesem Vertrag ausdrücklich zugesagten Eigenschaften. Die überlassenen Einrichtungsgegenstände und Geräte sind vom Mieter erforderlichenfalls auf seine Kosten zu warten und instand zu halten und bei Bedarf zu erneuern. Für eine nachlässige und fahrlässige Behandlung dieser Einrichtungsgegenstände haftet der Mieter.

Kommt der Mieter diesen vereinbarten Wartungs- bzw. Instandhaltungspflichten nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Borovka

Ort und Datum: 08.03.2025

Der Mieter:

Bozovka

Maria Bozovka

Die Vermieterin:



Abgabenerklärung

am 15.2.2021 zu ErfNr. 10-128123/2021
durchgeführt.

Aigner Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H, Kramlehnerweg 1a, 4061 Pasching

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Jianrong Wang, geboren am 08.10.1963, wohnhaft in 5020 Salzburg, Peilsteinerstr.
35 und Haili Luo, geboren 07.09.1965, wohnhaft ebendort
(im Folgenden zusammen kurz „**Verkäufer**“ genannt)
einerseits

und

Elisabeth Radler, geboren am 20.06.1983, wohnhaft in 5020 Salzburg, Elisabethstraße
11A
(im Folgenden kurz „**Käuferin**“ genannt)
andererseits

wie folgt:

I.

Kaufgegenstand

(1) Die Verkäufer sind aufgrund des Kaufvertrages vom 29.07.2003 je grundbücherliche Hälfteeigentümer der Liegenschaft EZ 30271, KG 56537 Salzburg, BG Salzburg, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2384/39 im unverbürgten Gesamtausmaß von 477 m², mit den Liegenschaftsadressen Stauffeneggstraße 7 und Peilsteinerstraße 35 (im Folgenden zusammen kurz „**Kaufgegenstand**“ genannt).

Aigner Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H.

BIC VKBLAT2L, Volkskreditbank AG, Kanzleikonto: IBAN AT48 1860 0000 1120 1043, Fremdgeldkonto: IBAN AT57 1860 0000 1120 2918
A-4061 Pasching § Kramlehnerweg 1a § T: +43 7229 / 23848 § M: +43 676 / 560 91 55 § E: office@aigner-rechtsanwalt.at
ADVM-Code: P430652 § FN518537f LG Linz § UID: ATU74661047

BG 565 TZ 4065/2021

(2) Die Verkäufer verkaufen und übergeben an die Käuferin und Letztere kauft und übernimmt von Ersteren den Kaufgegenstand („**Kaufabrede**“).

(3) Die Veräußerung erfolgt mit allem, was mit dem Kaufgegenstand erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden ist, mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, aber auch Pflichten, mit welchen die Verkäufer den Kaufgegenstand bisher besessen oder benutzt haben bzw. zu besitzen oder zu benutzen berechtigt waren, wie dieser liegt und steht.

II.

Kaufpreis

Der für den Kaufgegenstand vereinbarte Kaufpreis beträgt gesamt EUR 680.000,00 (Euro sechshundertachtzigtausend).

III.

Kaufpreisberichtigung

(1) Der Kaufpreis in Höhe von EUR 680.000,00 (Euro sechshundertachtzigtausend) ist von der Käuferin binnen 4 (vier) Wochen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages durch sämtliche Vertragsparteien, gerechnet ab dem Tag der letzten Unterschriftsleistung an die Vertragsverfasserin, die Aigner Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H., Kramlehnerweg 1a, 4061 Pasching, auf das von dieser eigens für dieses Rechtsgeschäft eingerichtete Treuhandanderkonto bei der Volkskreditbank AG, IBAN: AT13 1860 0309 1120 1670, BIC: VKBLAT2L, abzugs- und spesenfrei zu überweisen.

(2) Die Käuferin hat die 3,5%-ige (dreikommafünfprozentige) Grunderwerbssteuer in Höhe von EUR 23.800,00 (Euro dreiundzwanzigtausendachthundert) sowie die 1,1%-ige (einkommaeinprozentige) Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 7.480,00 (Euro siebentausendvierhundertachtzig) sohin einen Betrag in Höhe von gesamt EUR 31.280,00 (Euro einunddreißigtausendzweihundertachtzig) binnen 4 (vier) Wochen an die Vertragsverfasserin auf deren Konto bei der Volkskreditbank AG, IBAN: AT57 1860 0000 1120 2918, BIC: VKBLAT2L abzugs- und spesenfrei zu überweisen. Darüber hinaus hat die Käuferin die Kosten für die Eröffnung des Treuhandkontos in Höhe von

EUR 110,00 (Euro einhundertzehn) und die Spesen der OÖ RAK in Höhe von EUR 25,00 (Euro fünfundzwanzig) binnen 4 (vier) Wochen an die Vertragsverfasserin auf deren Konto bei der Volkskreditbank AG, IBAN: AT48 1860 0000 1120 1043, BIC: VKBLAT2L abzugs- und spesenfrei zu überweisen.

(3) Für den Fall des Zahlungsverzuges der Käuferin mit dem Kaufpreis oder dem Erlag der Grunderwerbssteuer und/oder der gerichtlichen Eintragungsgebühr werden 4% (vier Prozent) Verzugszinsen p.a. vereinbart.

Für den Fall des Zahlungsverzuges der Käuferin mit dem Kaufpreis oder dem Erlag der Grunderwerbssteuer und/oder der gerichtlichen Eintragungsgebühr um mehr als 14 (vierzehn) Tage sind die Verkäufer darüber hinaus berechtigt, unter Setzung einer mindestens 14 (vierzehn) tägigen Nachfrist, vom gegenständlichen Kaufvertrag zurückzutreten. Die schriftliche Rücktrittserklärung ist sowohl an die Käuferin als auch an die Vertragsverfasserin zu richten.

(4) Die Verkäufer unterfertigen gleichzeitig mit der Vertragsunterfertigung ein Rangordnungsgesuch der beabsichtigten Veräußerung, welches der Vertragsverfasserin zu treuen Händen mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag übergeben wird, den Rangordnungsbeschluss der beabsichtigten Veräußerung ausschließlich zur Durchführung dieses Rechtsgeschäftes zu verwenden.

(5) Die Vertragsparteien erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die von der Vertragsverfasserin übernommene Treuhandtschaft bezüglich des Kaufpreises gemäß Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages nach den Bestimmungen des Statutes der Treuhand-Revision der OÖ. Rechtsanwaltskammer abgewickelt und diese treuhändische Abwicklung der OÖ. Rechtsanwaltskammer gemeldet wird. Die Vertragsparteien erklären durch ihre Unterschrift, dass sie vor Unterfertigung von der Vertragsverfasserin über den wesentlichen Inhalt des Statutes der OÖ. Rechtsanwaltskammer belehrt wurden und ihnen zu diesem Zweck ein Informationsblatt der OÖ. Rechtsanwaltskammer übergeben wurde. Die Parteien erklären weiter, dass sie über das Bestehen und die Grenzen des Versicherungsschutzes nach den 5. Abschnitt des Treuhandstatutes ausdrücklich informiert wurden.

(6) Ein gesonderter Nachweis der Zahlung des Kaufpreises gegenüber dem Grundbuchsgericht ist nicht zu erbringen.

IV.

Belastungen/Dienstbarkeiten/Rechte

(1) Ob dem Kaufgegenstand sind im Gutsbestandblatt (A2-Blatt) folgende Verpflichtungen und Rechte grundbücherlich einverleibt und wurde die Käuferin in Kenntnis darüber gesetzt sowie aufgeklärt und werden diese Rechte und Pflichten ausdrücklich von der Käuferin in ihre Duldung übernommen:

```
***** A2 *****
1 a 2383/1964 21811/1995 Sicherheitszone hins Gst 2384/39 GB Lieferung
2 a 21811/1995 Einbeziehung Gst .341 in Gst 2384/39 GB Lieferung
*****
```

(2) Ob dem Kaufgegenstand sind im Lastenblatt (C-Blatt) keine Belastungen grundbücherlich einverleibt.

V.

Verwendung des Treuhänderlages

(1) Die Vertragsverfasserin wird von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und der grundbücherlichen Eintragungsgebühr vorzunehmen und den am Fremdgeldkonto der Vertragsverfasserin treuhändig erliegenden Betrag in Höhe von gesamt EUR 31.280,00 (Euro einunddreißigtausendzweihundertachtzig) zur Begleichung der Grunderwerbssteuer und der grundbücherlichen Eintragungsgebühr an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel abzuführen. Der Betrag in Höhe von EUR 110,00 (Euro einhundertzehn) ist zur Begleichung der Kontoführungskosten und der Betrag in Höhe von EUR 25,00 (Euro fünfundzwanzig) zur Begleichung der von der OÖ RAK verrechneten Spesen zu verwenden.

(2) Die Vertragsverfasserin ist nicht verpflichtet, vor Einlangen der Grunderwerbssteuer, der gerichtlichen Eintragungsgebühr sowie des Kaufpreises auf dem jeweils genannten Konto eine Selbstberechnung vorzunehmen und das Grundbuchsgesuch bei Gericht einzureichen. Die Vertragsverfasserin ist daher nicht verpflichtet, selbst irgendwelche Kosten und Abgaben vorzustrecken. Säumnisfolgen hat die säumige Vertragspartei zu tragen und die andere Vertragspartei sowie die Vertragsverfasserin vollkommen schad- und klaglos zu halten.

(3) Die Vertragsverfasserin erhält von den Vertragsparteien den einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag nach:

- Einlangen des Kaufpreises in Höhe von EUR 680.000,00 (Euro sechshundertachtzigtausend) auf dem in Punkt III. Abs. (1) dieses Kaufvertrages genannten Treuhandkonto;
- Einlangen der zu leistenden Grunderwerbssteuer und der zu leistenden grundbücherlichen Eintragungsgebühr auf dem in diesem Vertrag genannten Konto;
- Vorliegen des von sämtlichen Vertragsparteien unterfertigten Kaufvertrages in grundbücherlich verbücherungsfähiger Form;
- Vorliegen des Rangordnungsbeschlusses der beabsichtigten Veräußerung (bei gleichem Grundbuchsstand wie am Tag der Unterfertigung dieses Kaufvertrages);

vom treuhändig erliegenden Kaufpreises in Höhe von EUR 680.000,00 (Euro sechshundertachtzigtausend):

- a) die allenfalls anfallende Immobilienertragssteuer gemäß Punkt VI. dieses Kaufvertrages zu berechnen und zur Abfuhr an das zuständige Finanzamt zurückzubehalten sowie bei Fälligkeit (auch von Teilbeträgen) die Immobilienertragssteuer (ganz oder in Teilbeträgen) an das zuständige Finanzamt abzuführen.

(4) Die Vertragsverfasserin erhält weiters den einseitig unwiderruflichen Auftrag, nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages (Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferin), den sich nach Auszahlung der unter Punkt V. Abs. (3) dieses Kaufvertrages genannten Beträge ergebenden restlichen Kaufpreis zuzüglich der anreifeenden Zinsen, abzüglich Kapitalertragssteuer, auf ein von den Verkäuferin bekannt zu gebendes Konto eines inländischen Bankinstitutes auszubezahlen.

VI.

Immobilienertragssteuer

(1) Die Verkäufer beauftragen und bevollmächtigen die Vertragsverfasserin mit der Berechnung und Abführung einer allenfalls anfallenden Immobilienertragsteuer und

werden sämtliche hierfür notwendigen Informationen erteilen und Unterlagen zur Verfügung stellen.

(2) Die Verkäufer haben den Kaufgegenstand mit Kaufvertrag vom 29.07.2003 entgeltlich erworben. Es liegt sohin ein sogenannter „Neufall“ im Sinne der maßgeblichen Bestimmungen des EStG vor. Als Einkünfte ist daher gemäß § 30 Abs. 3 EStG der Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten anzusetzen. Diese Einkünfte unterliegen dem besonderen Steuersatz gemäß § 30a EStG in Höhe von 30% (dreißig Prozent), soweit kein Befreiungstatbestand vorliegt.

(3) Die Verkäufer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass sie für die Richtigkeit der zur Abgabeberechnung gemachten Angaben im steuerrechtlichen Sinne verantwortlich sind. Sollte die Abgabenbehörde den Sachverhalt anders beurteilen bzw. von einer höheren Steuerlast ausgehen, verpflichten sich die Verkäufer ihrer gesetzlichen Steuerpflicht vollumfänglich nachzukommen. Die Verkäufer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die Vertragsverfasserin für die Richtigkeit der ImmoESt-Berechnung in keiner Weise haftet.

(4) Die Vertragsverfasserin wird ermächtigt, den Verkäufern das Honorar für die Selbstberechnung und Anzeige der Immobilienertragsteuer in Rechnung zu stellen und verpflichten sich die Verkäufer binnen 14 Tagen ab Rechnungslegung zur Zahlung auf das Konto der Vertragsverfasserin bei der Volkskreditbank AG, IBAN: AT57 1860 0000 1120 2918, BIC: VKBLAT2L.

VII.

Besitzübergabe und -übernahme

(1) Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käuferin erfolgt mit vollständigem Erlag des Kaufpreises sowie der Grunderwerbssteuer und der grundbücherlichen Eintragungsgebühr auf den in diesem Vertrag genannten Konten.

(2) Dieser Stichtag wird auch als vertragsrechtlicher Abrechnungstichtag und Zuordnungszeitpunkt vereinbart und festgelegt. Von diesem Zeitpunkt an gehen Gefahr, Last, Nutzen und Zufall auf die Käuferin über. Für die Zuordnung maßgeblich ist der

Zeitpunkt der Entstehung der Berechtigung und der Verpflichtung, nicht der Zeitpunkt der Geltendmachung.

VIII.

Gewährleistung

(1) Die Käuferin hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt den Kaufgegenstand im besichtigten Zustand. Die Verkäufer haften der Käuferin nicht für eine besondere Beschaffenheit, Eigenschaft, das Ausmaß, einen besonderen Zustand, eine bestimmte Größe oder ein spezielles dauerhaftes Erträgnis des Kaufgegenstandes, wohl aber haften sie dafür, dass der Kaufgegenstand bestand- und lastenfrei in das Eigentum der Käuferin übergeht, sohin am Kaufgegenstand insbesondere keinerlei Pfandrechte, Lasten, Dienstbarkeiten oder sonstige Rechte dritter Personen entgeltlich oder unentgeltlich, bürgerlich oder außerbürgerlich haften, so weit in diesem Kaufvertrag nichts anderes bestimmt ist; weiters haften die Verkäufer der Käuferin dafür, dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes dritten Personen keine Bestandrechte eingeräumt wurden und am Kaufgegenstand keine wie immer gearteten Abgabenrückstände lasten.

(2) Die Verkäufer sagen weiters ausdrücklich zu, dass ihnen hinsichtlich des Kaufgegenstandes keinerlei eingeleitete verwaltungsbehördlichen Verfahren oder bescheidmäßig verfügte öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder Belastungen bekannt sind oder sogar vorliegen, ebenso wenig angekündigte oder bereits anhängige Rechtsstreitigkeiten.

IX.

Energieausweis

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie von der Schriftenverfasserin über die gesetzliche Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises für die verkaufte Eigentumswohnung in Kenntnis gesetzt wurden. Die Käuferin bestätigt ausdrücklich, dass ihr bereits ein gültiger Energieausweis vorgelegt und anlässlich der Vertragsunterfertigung ausgehändigt wurde.

X.

Inländererklärung

(1) Die Käuferin erklärt an Eides statt, EU-Staatsbürgerin zu sein.

(2) Da der gegenständliche Erwerbsvorgang den Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001 (Salzburger GVG 2001) in der geltenden Fassung unterliegt, erklärt die Käuferin an Eides statt, dass der Rechtserwerb durch sie nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (Salzburger GVG 2001) einer Bescheinigung gemäß § 13d Salzburger GVG 2001 bedarf.

XI.

Erklärung bezüglich Geldwäscherei

(1) Die Vertragsparteien erklären wahrheitsgemäß, dass sie in Kenntnis der Bestimmungen des Strafgesetzbuches über Geldwäscherei (§§ 165, 278a StGB) sind und dass der vereinbarte Gelderlag in keinerlei Zusammenhang mit dem Delikt der Geldwäscherei steht.

(2) Die Vertragsverfasserin wird im Hinblick auf die Bestimmungen des Bankwesengesetzes (BWG) von der Verschwiegenheitsverpflichtung entbunden und ermächtigt, über Aufforderung einer an diesem Rechtsgeschäft beteiligten Bank dieser die Vor- und Nachnamen, Geburtsdatum, Berufe und Anschrift der Käuferin sowie dessen Identitätsnachweis bekannt zu geben.

XII.

Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung und Zustimmung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages, auch über einseitigen Antrag, ob der Liegenschaft EZ 30271, KG 56537 Salzburg, BG Salzburg, nachfolgende grundbücherliche Eintragung vorgenommen werden kann:

- Einverleibung des Eigentumsrechtes für Elisabeth Radler, geboren am 20.06.1983, zur Gänze.

XIII.

Kosten und Gebühren

(1) Die im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages und allfälliger Zusätze und Nachträge entstehenden Kosten sowie sämtliche Rechtsgeschäftsgebühren und Verkehrssteuern, insbesondere Grunderwerbssteuer und grundbücherliche Eintragungsgebühr und Kontoführungskosten werden von der Käuferin getragen. Ausgenommen hiervon sind die Immobilienertragssteuer, die Kosten für die Selbstberechnung der Immobilienertragssteuer, sowie die Kosten einer etwaigen Lastenfreistellung, welche alleine die Verkäufer zu tragen haben.

(2) Die Kosten einer rechtlichen Beratung trägt jede Partei selbst.

XIV.

Auftrag und Vollmacht

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit die Aigner Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H., FN 518537f, Kramlehnerweg 1a, 4061 Pasching, einseitig unwiderruflich sämtliche zur Vorbereitung, Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages notwendigen Schritte für die Vertragsparteien durchzuführen, grundbücherliche Einverleibungs- und Löschungserklärungen abzugeben, Aufsandungen zu erteilen und entgegen zunehmen, Grundbuchsgesuche zu unterfertigen und einzubringen und die erforderlichen Schriftsätze, Eingaben der Behörden für sie in Empfang zu nehmen, sowie alle zweckmäßigen Vorstellungen und Behördeninterventionen vorzunehmen. Insbesondere wird die Vertragsverfasserin auch bevollmächtigt, Ergänzungen des gegenständlichen Vertrages, in Notariatsaktform bzw. in notariell beglaubigter Form, vorzunehmen, falls dies durch das zuständige Grundbuchsgericht für die Verbücherung gefordert werden sollte.

XV.

Vertragsausfertigung

(1) Dieser Kaufvertrag wird in einem Original errichtet, das bis zur grundbücherlichen Durchführung in treuhändischer Verwahrung bei der Vertragsverfasserin verbleibt.

(2) Nach der grundbücherlichen Durchführung erhält die Käuferin das Original. Die Verkäufer erhalten eine unbeglaubigte Abschrift. Die Verkäufer sind allerdings berechtigt, auf ihre Kosten weitere einfache oder beglaubigte Abschriften vom Original zu besorgen.

XVI.

Allgemeine Bestimmungen

(1) Für dieses Rechtsgeschäft gilt die Schriftform, das gilt auch für das Abgehen von dieser Vereinbarung selbst. Mündliche Nebenabreden, die keinen Eingang in diese Urkunde gefunden haben, verlieren hiemit ihre Wirksamkeit.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Kaufvertrages ungültig sein oder unwirksam werden, berührt dies die sonstigen Vertragsbestimmungen nicht. Die ungültige oder unwirksam gewordene Bestimmung ist durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der hievon betroffenen Bestimmung am meisten entspricht. Dasselbe gilt dann, sollte sich bei Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben.

(3) Dieser Vertrag unterliegt in all seinen Bestimmungen ausschließlich österreichischem Recht.

(4) Die Vertragsparteien vereinbaren für alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben oder sich insbesondere auf dessen Inkrafttreten, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts für 5020 Salzburg.

(5) Die Vertragsteile haben einvernehmlich darauf verzichtet, dass die Vertragsverfasserin den Kaufgegenstand an Ort und Stelle besichtigt. Ebenso war die Vertragsverfasserin nicht beauftragt, in den behördlichen Bauakt des Kaufgegenstandes Einsicht zu nehmen oder sonstige objektbezogene Intervention oder Recherchen bei Behörden und Ämtern durchzuführen.

Pasching, am 22.12.2020
X:\ADVOKAT\DATEN\WINWORD\Radler\KV14.docx

Elisabeth Radler

Elisabeth Radler
geboren am 20.06.1983

20.06.1983
Radler

~~Salzburg~~, am 30.11.2020 (dreißigsten November zweitausendzwanzig)
Wals-Siezenheim

Wang Jian Rong

Jianrong Wang
geboren am 08.10.1963

Haili Luo

Haili Luo
geboren 07.09.1965

Aigner Rechtsanwalts-gesellschaft m.b.H., FN 518537f
als Treuhänderin
(ausschließlich zum Zeichen der Übernahme des Treuhandauftrages)

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Gottfried Schachinger | öffentlicher Notar
Wals-Siezenheim

B.R.Zl: 3487/2020

Die Echtheit der Unterschriften -----

- a) des Herrn Jianrong Wang, geboren am 08.10.1963 (achten Oktober
neunzehnhundertdreißig), Peilsteinerstraße 35, A-5020 Salzburg, und -----
b) der Frau Haili Luo, geboren am 07.09.1965 (siebenten September
neunzehnhundertfünfundsechzig), Peilsteinerstraße 35, A-5020 Salzburg, -----
wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen
und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wals-Siezenheim, am 30.11.2020 (dreißigsten November zweitausendzwanzig). -----



Mag. Christoph Pichler
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Gottfried Schachinger
5071 Wals-Siezenheim, Kasernenstraße 2

Gebühr von € 14,30 entrichtet
Mag. Gebhard Huber,
öff. Notar, 4060 Leonding

Beurkundungsregisterzahl: 2845/2020

Ich beglaube die Echtheit der vorstehenden Unterschrift von Frau **MMag. Elisabeth Radler**, geboren am 20.06.1983 (zwanzigsten Juni neunzehnhundertdreiundachtzig), Elisabethstraße 11A, A-5020 Salzburg. -----
Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgte. -----
Leonding, am 22.12.2020 (zweiundzwanzigsten Dezember zweitausendzwanzig).




Mag. Dr. Hannes Schäffer
als Substitut & Notarpartner
des öffentlichen Notars
Mag. Gebhard Huber

Ganzer Akt zurück auf IIa. 2.
Gebühr ad 1) S 85.--

76 **ORDNUNGSZAHL** 17

Das verbleibende Wohnhaus
Stadtmagistrat Salzburg.
Ia/IIa/GI/1935

Betreff: Salzburger gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft (Dr. Leisching) Salzburg, Baubewilligung für ein Siedlungshaus auf den sogenannten Eschenlohrgründen Salzburg-Liefering, Baustelle (Mikulaschek).

Salzburg, am 25. Oktober 1935.

AUSGETRAGEN
Expediert
11. NOV. 1935

8. NOV. 1935

25/11.35 Rjeih
Protokoll

Aufgenommen an Ort und Stelle: Salzburg-Liefering (Eschenlohrgründe).

Beginn der Verhandlung: 25. Oktober 1935, 16.30 Uhr.

Gegenstand: Baubewilligung für ein Siedlungshaus auf den sogenannten Eschenlohrgründen in Salzburg-Liefering (Baustelle Mikulaschek).

Erschienen sind: 20 Stadtrat

Der Verhandlungsleiter: Amtsoberrevident Franz Voggenberger.

Der bautechnische Amtssachverständige: Techn. Rat Ant. Giger.

Der Schriftführer: W. Enser.

Der Bauherr: Salzburger gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft (Dr. Leisching) Salzburg, vertreten durch Baumeister Richard Rothböck.

Der Bauführer: Baufirma Prankl & Rothböck, Itzling, vertreten durch Baumeister Hans Prankl.

Der Planverfasser: Architekt J. Hawranek, Salzburg, Waagplatz 2.

Der Verhandlungsleiter eröffnet um 16 Uhr die Verhandlung, überzeugt sich

von der Persönlichkeit der Erschienenen, deren Parteienstellung und legt

kurz den Gegenstand der Verhandlung dar:

Anrainer sind zur Verhandlung nicht erschienen.

Hierauf erstattet der technische Amtssachverständige nachstehenden Be-

fund und Gutachten:

1.) Baugründe und Niveau sind bei Erreichung der Kellergleiche durch

./.

./.

Städtebauamt zur Überprüfung zu lassen.

Das vorliegende Wohnhausprojekt entspricht dem mit Bescheid des Stadt-
magistrates Salzburg vom 27. September 1935 rechtskräftig genehmigten Par-
zellierungsplane über die sogenannten Eschenlohrgründe in der Katastral-

Gemeinde Liefering.

Bausystem: Offen; **Verbauungshöhe** wird auf Erdgeschoss, I. Stock und ausgebaut-
tes Dachgeschoss beschränkt. Die **Baulinien** verlaufen in einem Abstände von
5 m parallel zur Strassenfluchtlinie.

Das **Niveau** des Parterre-Fussbodens richtet sich nach den Sätteln der neu-
anzulegenden Strassenzüge und den hiezu gehörigen Strassenprofilen. Die
Höhen der Strassensättel wurden bereits in natura an Ort und Stelle be-
kanntgegeben. Demnach beträgt das Niveau für den Erdgeschossfussboden
416.55 m.

Für diesen Neubau liegen die Grundverhältnisse gleich wie bei den am heu-
tigen Tage bewilligten 28 Stadtrand-Siedlungshäusern. Nachweise über die
auftretende Bodenbelastung sind erforderlich. Die Fundamente werden 1:10
gemischt in Beton hergestellt. Das Kellermauerwerk wird in gleichem Mate-

hergestellt. Die Wohnräume werden aussenseitig gegen Kälte isoliert. Die
Kellerdecke wird in Eisenbeton hergestellt. Die oberen Decken werden als

gewöhnliche Tramdecken ausgeführt. Die Kellerstiege wird mit Betonstufen
hergestellt. Die Wohnstiege selbst wird eine Weichholzstiege. Eingedeckt

wird das Gebäude mit Ziegeln. Den Anforderungen des Landesdenkmalamtes
ist durch den abgeänderten, der heutigen Kommission vorliegenden Plan
Rechnung getragen. Bei dieser Ausführung und Einhaltung der Bestimmungen
der Landesbauordnung, der hiezu erlassenen Bauerleichterung vom Jahre 1919

und erforderlichen Bedingungen, welche sich auf diese Bauvorschrift stüt-
zen, kann die Baubewilligung erteilt werden:

1.) Baulinie und Niveau sind bei Erreichung der Kellergleiche durch die
Vorlage durch die Berechnung der Decken...

Städtebauabteilung überprüfen zu lassen.

2.) Kanal: Anschlussmöglichkeit an öffentlichen Strassenkanal derzeit nicht gegeben, daher Senkgrube bzw. falls es die Bodenverhältnisse erlauben, Sickergrube anlegen.

Gehsteig: Vorbehalt in den Baukonsens aufnehmen, dass die Herstellung eines bauordnungsmässigen Gehsteiges längs der Strasse zu einem noch bau-

behördlich festzusetzenden Zeitpunkt auf Kosten des Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolger zu erfolgen hat. (§ 73 der LBO.)

Strasse: Laut § 29 der Landesbauordnung hat der Abteilungswerber die Strasse in der erforderlichen Breite mit gutem Strassenmaterial (das vorerst von der Stadtgemeinde zu begutachten ist) auf das Niveau aufzudämmen oder abzugraben und gut fahrbar zu machen. Diese Strassenherstellung hat noch vor Baubeginn zu erfolgen und wäre die Baubewilligung (Hinausgabe

des Bescheides) erst nach Erfüllung dieser Verpflichtung zu erteilen.

3.) Die Waschküchenabwässer müssen ebenfalls in eine betonierte Senkgrube geleitet werden. Sickergruben sind im vorliegenden Falle nur für die Dachabwässer zulässig.

4.) Über der I. Stock-Decke ist Beschüttung und feuersicherer Estrich aufzubringen.

5.) Die Eingangstür in den offenen Dachboden muss, sowie deren Stockdachbodenseits mit Blech beschlagen sein.

6.) Die Kamine, welche in Vollziegeln zu mauern sind, sind zwischen den Decken und dem Dachboden grob und fein zu verputzen. Dem Bezirkskaminhersteller ist zur Überprüfung der Kamine und Heizstellen über sein Verlangen jederzeit Zutritt zum Bau zu gewähren.

7.) Über die Kellerdecke wurde eine statische Berechnung vorgelegt. Dieselbe hat der verantwortliche Bauführer Herr Baumeister Hans Prankl zur Mitfertigung heute zu übernehmen. Diese Berechnung ist vor ihrer Wieder-

erlegung durch die Berechnung der Deckenträme ober dem I. Stock und des

dieselben unterstützenden Walzeisenträger zu ergänzen.

8.) Bis zur Kollaudierung ist das Gebäude mit gutem Trinkwasser zu versorgen. Wird ein Brunnen geschlagen, so ist der chemisch-bakteriologische Befund hierüber vorzulegen. In einem Umkreis von 2 m ist der Brunnen mit einem mindestens 15 cm hohen Betonsockel zu umwehren. Derselbe ist an das Standrohr dicht anschliessend abzudecken.

9.) Gleichfalls bis zur Kollaudierung ist die ganze Parzelle mit einer geflügelsicheren Einfriedung abzugrenzen.

10.) Für die strassenseitigen Abfriedungen ist durch die Städtebauabteilung die genaue Strassenflucht vermarken zu lassen.

11.) Schliesslich ist bis zur Kollaudierung eine betonierte, feuersicher-abgedeckte Aschen- & Müllgrube herzustellen.

Ant. Giger m.p.
Techn. Rat.

auf Grund des Ergebnisses der heute gemäss § 19 der Landesbauordnung abgeforderten Baukommission wird der Salzburger gemeinnützigen Stadt-

Die Bauwerberin, vertreten durch den mit schriftlicher Vollmacht vom 23.

10. 1935 ausgestatteten Herrn Baumeister Richard Rothböck, der zugleich

mit Herrn Hans Prankl Bauführer ist, nimmt die Ausführungen des technischen

Amtssachverständigen zustimmend zur Kenntnis und verpflichtet sich, die

Wohnbauten entsprechend den gestellten Bedingungen zur Ausführung zu brin-

gen. Hinsichtlich der im technischen Gutachten dargestellten Forderungen,

dass die Strassenherstellung noch vor Baubeginn zu erfolgen hat, nimmt

Herr Baumeister Richard Rothböck folgend Stellung:

Ich berufe mich auf das Parzellierungs-Erkenntnis des Stadtmagistrates

Salzburg, wonach im Bescheid vom 27.9.1935 unter Punkt 8 ausgesprochen

ist, dass die öffentlichen Strassenfläche entsprechend dem § 29 der Lan-

desbauordnung bis längstens zur Kollaudierung der Wohnhäuser auszubauen

unter einem legt die Bauwerberin eine schriftliche Erklärung der Vorbe-

Salzburg als Siedlungsleiterin und
sitzer der gegenständlichen Parzellen und zwar des Herrn & Frau Karl &
Helene Eschenlohr vor, wonach diese bestätigen, dass sie mit der Salzburger
gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Dr. Leisching, Salzburg das Benüt-
zungsrecht für Bauzwecke auf diesen Parzellen erteilen.

Kommunikationsgebühr 3 Instanzen durch je 2 x 1 Stunde à 8 3.-

für weitere 3 Bescheidanfertigungen à 6 Seiten Urschrift

Arch. J. Hawranek m.p.

Für die Salzburger gemeinnützige Sied-
lungsgenossenschaft, (Dr. Leisching) Salz-
burg;

Richard Rothböck m.p.

Hierauf verkündet der Verhandlungsleiter im Auftrage des Bürgermeisters
und in dessen Namen folgenden

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

Auf Grund des Ergebnisses der heute gemäss § 10 der Landesbauordnung
stattgefundenen Baukommission wird der Salzburger gemeinnützigen Sied-
lungsgenossenschaft (Dr. Leisching) Salzburg für Herrn Wilhelm Mikulaschek
in Erledigung des Bauansuchens vom 26.9.1935 auf Grund des Eingemeindungs-
gesetzes vom 1.7.1935 gemäss § 11 der Landesbauordnung die Bewilligung zur
Erbauung eines Wohnhauses (Kleinhaus) auf der Parzelle 2.384 Katastral-
Gemeinde Lieferung unter der Bewilligung der Einhaltung der der Baukom-
mission vorgelegenen und hiemit genehmigten Pläne, der im heutigen Kom-
missions-Protokoll, das einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides
bildet, enthaltenen Baubeschreibung der gestellten Bedingungen und Anträ-
e des technischen Amtssachverständigen, die hiemit baubehördlich zur Vor-
schreibung gelangen, sowie der allgemeinen Bauvorschriften, erteilt.

Der Stadtmagistrat Salzburg als Baubehörde behält sich weitere Vorschrif-
tungen hinsichtlich der Errichtung von Gehsteigen nach § 75 der Landesbau-
ordnung vor.

Die Kosten der Verhandlung trägt die Salzburger gemeinnützige Siedlungs-

Dr. Franz Voggenberger m.p.
Sachverständiger. ./.

Genossenschaft (Dr. Leisching) Salzburg als Einschreiterin und werden ^{dieselben} wie folgt festgelegt:

Für die Bestimmung und Überprüfung der Baulinie und Niveau	S 10.--
Gemeindeverwaltungsabgabe für 3 x 64.35 m ² verbaute Fläche	" 39.--
in allen Geschossen rund 193 m ² a S -.20	" 18.--
Kommissionsgebühr 3 Amtorgane durch je 2 x ½ Stunde a S 3.--	" 18.--
Für weitere 3 Bescheidausfertigungen a 6 Seiten Urschrift	" 18.--
a S 1.--	<u>S 85.--</u>

(§§ 75 ff AVG.; LGBI. 1926, Seite 48 und Seite 77; LGBI. 1927, Seite 93.)

B e g r ü n d u n g :
=====

Dieser Bescheid stützt sich auf das Gutachten des technischen Amtssachverständigen, auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung und den allgemeinen Bauvorschriften, des Parzellierungs-Erkenntnisses des Stadtmagistrates Salzburg vom 27.9.1935, sowie auf die Verordnung der Landesregierung Nr. 100 ex 1919 bezüglich der Bauerleichterungen. Der geplante Bau ist daher öffentlich zulässig und technisch ausführbar. Einwendungen seitens der Anrainer wurden nicht erhoben. Gegen diesen Bescheid steht die binnen 2 Wochen beim Stadtmagistrat Salzburg schriftlich einzubringende Berufung offen.

Der Verhandlungsleiter:

Franz Voggenberger m.p.
Amtsoberrevident.

Ich bestätige hiemit, dass mir dieser Bescheid mündlich verkündet wurde und ersuche um eine Protokollsabschrift samt Bescheidausfertigung.

Architekt J. Hawranek m.pp

Auf die Verlesung wird verzichtet.

Geschlossen & gefertigt.

Salzburg, am 25. Oktober 1935, 16.45 Uhr.

Der Verhandlungsleiter:

Franz Voggenberger m.p.
Amtsoberrevident.

Ergeht an:

- 1.) Salzburger gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft (Dr. Leisching)
Salzburg, Schwarzstrasse 25, unter Anschluss von 1 mit der Genehmigungsklausel versehenem Plangleichstück und 3 Protokolls- & Bescheidausfertigungen mit dem Beifügen, dass nach bescheidgemässer Ausführung des Baues um die vorgeschriebene Benützungsbewilligung anzusuchen ist.
- 2.) Herrn Bezirkskaminkehrermeister Ing. Franz Feichtner, Salzburg, Bären-gässchen Nr. 6.

Stadtmagistrat Salzburg.
Für den Bürgermeister
der Stadtrat:





MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT SALZBURG

Postanschrift
A-5024 SALZBURG, Postfach 63

Telex
633632 stadt

Telefax
8072-2085

DVR
0089443

Konzept

Ord. Nr. 14

Zahl
5/02/55501/91/14 a)
5/02/81450/91/ 7 b)

Sachbearbeiter
Bmst. Moser
Ing. Bischof

(0662) 8072-Dw
3370
3377

Datum
14.10.1991

(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Betreff **NAGEL Gabriele**

Peilsteinerstraße 35,
Grdst.Nr. 2384/39, KG. Lieferung II;

a) Heizraumanbau mit Kamin und Vordach-
errichtung - Baubewilligung;

b) Gasfeuerungsanlage - Baubewilligung;

Zustellung überprüft
2. Dez. 1991
Datum

Kosten: S 1.740,--

VERHANDLUNGSSCHRIFT:

Ort der Amtshandlung:

Peilsteinerstraße 35

Beginn:

13.30 Uhr

Ort der Protokollierung:

Stauffeneggstraße 2

Leiter der Amtshandlung:

T.AR. Bmst. Ing. Wolfgang Moser

Weitere amtliche und sonst Anwesende:

Bautechnischer Amtssachverständiger:

T.AR. Bmst. Ing. Wolfgang Moser

Elektro- und maschinentechnischer
Amtssachverständiger:

Ing. Erich Bischof

Bezirkskaminkehrermeister:

Kurt Leopolder

Schriftführerin:

Dagmar Schreier

Beteiligte und ihre Vertreter:

Bewilligungswerber und Grund-
eigentümer:

Gabriele Nagel

Planverfasser zu a):

F. Ehgartner Bauunternehmung, vertreten
durch Johann Beranek;

ON 10?

Der Verhandlungsleiter eröffnet um 13.30 Uhr die schriftlich anberaumte Verhandlung, welche auch durch persönliche Verständigung und durch Anschlag an der Amtstafel der Baubehörde in der Zeit vom 20.9.1991 bis 11.10.1991 bekanntgemacht war. Er überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Parteien oder Beteiligte, etwaige Vertretungsbefugnisse und legt den Gegenstand der Verhandlung dar. Mit der Abfassung der Verhandlungsschrift in Kurzschrift erklären sich die Verhandlungsteilnehmer einverstanden.

Gegenstand der Verhandlung sind die Ansuchen von Gabriele Nagel

- a) vom 30.7.1991 um Baubewilligung für die Errichtung eines Heizraumanbaues mit Kamin und Vordacherrichtung; und
- b) vom 12.8.1991, eingelangt beim Magistrat Salzburg am 30.9.1991, um Baubewilligung für den Einbau einer Gasfeuerungsanlage, auf Grdst.Nr. 2384/39 und .341 (Bfl.), KG. Lieferung II, Liegenschaft Peilsteinerstraße 35;

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

Eigentumsverhältnisse:

Aus der Abschrift des Bezirksgerichtes Salzburg vom 21.2.1991 (ON 2) geht hervor, daß das Eigentumsrecht an verfahrensgegenständlicher Liegenschaft für Gabriele Nagel zur Gänze einverleibt ist.

Flächenwidmung:

Erweitertes Wohngebiet;

Bauplatzerklärung:

Parzellierung mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 27.9.1935, Zahl: IIa/Sch;

Abwasserbeseitigung:

Öffentlicher Kanal in der Peilsteinerstraße;

BEFUND und GUTACHTEN

des bautechnischen Amtssachverständigen und des elektro- und maschinentechnischen Amtssachverständigen:

a) Heizraumanbau mit Kamin und Vordacherrichtung - Baubewilligung

Die Bauherrschaft ersucht unter Vorlage der Einreichunterlagen ON 10 (a,b), bestehend aus Lageplan, Baubeschreibung, Erdgeschoßgrundriß, Schnitt, Nord-, West- und Ostansicht, um Erteilung der Baubewilligung für die im Betreff angeführte Baumaßnahme.

Im Bereich des vorspringenden Stiegenhauses wird bei der westlichen Hausecke ein Heizraum angebaut und zwar auf Geländeniveau. Der Heizraum erhält die Außenabmessungen von 2,10 m auf 2,00 m, das heißt, er soll bündig mit der Haus- bzw. Stiegenhausflucht errichtet werden. Die Traufenhöhe ist mit 2,50 m dargestellt. Weiters soll im Bereich des Hauszuganges ein Vordach errichtet werden, das symmetrisch zum Heizraumdach ausgebildet wird. Die Traufenhöhe ist mit 2,50 m dargestellt.

Festgelegt wurde nun, daß der Heizraumzugang von außen her an der Westseite erfolgt. Weiters wird nun ein zweizügiger Formsteinkamin hochgeführt, der im Ereignisfall als Notkamin verwendet werden kann, da der zuvor bestehende hausmittig angeordnete Kamin Pfeiler weitgehendst abgetragen worden ist.

Abschließend und zusammenfassend wird angemerkt, daß die amtsinterne Vorbegutachtung für die vorbeschriebene Maßnahme keinen Einwand ergab.

Der angestrebten Baubewilligung kann aus sachverständiger Sicht zugestimmt werden, wenn nachstehenden Forderungen entsprochen wird:

- 1.) Die Ausführung hat entsprechend den vorliegenden Einreichunterlagen zu erfolgen. Eine Abweichung hievon ist ohne Zustimmung der Baubehörde unzulässig.
- 2.) Baubeginn und Fertigstellung sind der Baubehörde mittels Formblätter zeitgerecht anzuzeigen.

- 3.) Mit Baubeginn ist der Baubehörde der verantwortliche Bauführer (bauausführende Firma) namhaft zu machen. Diesem obliegt die Einhaltung der erhobenen Forderungen und einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.
- 4.) Alle tragenden Bauteile sind brandbeständig sowie standsicher aufgrund statischer Berechnungen eines hiezu Befugten herzustellen.
- 5.) Der Kamin ist in einer zugelassenen Bauweise aufzuführen, wobei nun ein zweizügiger Kamin zu errichten ist und Aufstiegshilfen zum Kehrgegenstand einzurichten sind. Die Ausmündungshöhe des zweizügigen Kamines muß 1 m über Dachhaut firstseitig gemessen, betragen.
- 6.) Brennbare Bauteile müssen von den Außenkanten des verputzten Kamines einen Abstand von 5 cm aufweisen.
- 7.) Die Elektroinstallation ist von einem hiezu befugten Unternehmen auszuführen. Nach Fertigstellung ist der Baubehörde ein Elektroprüfbericht über die Wirksamkeit der angewandten Schutzmaßnahme vorzulegen.
- 8.) Die Bauarbeiten sind unter geringstmöglicher Staub- und Lärmentwicklung durchzuführen. Nachstehende Arbeitszeiten sind einzuhalten: Montag bis Freitag 7.00 h bis 19.00 h, samstags 7.00 h bis 13.00 h, unter Einhaltung der Sonn- und Feiertagsruhe. Lärmende Bauarbeiten dürfen ausschließlich innerhalb der vorgenannten Zeiten erfolgen.
- 9.) Bei der Bauführung ist darauf zu achten, daß es zu geringstmöglichen Straßenverunreinigungen kommt, gegebenenfalls ist die Straße zu kehren bzw. die Reifen der LKWs zu waschen.
- 10.) Beim Eingangsvordach und beim Heizraumdach, hier türseitig, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

b) Gasfeuerungsanlage - Baubewilligung:

Für die Beheizung des gegenständlichen Wohnobjektes soll im erdgeschossigen Anbau eine Erdgasfeuerungsanlage eingerichtet werden. Über das geplante Projekt geben die vorliegenden Einreichunterlagen ON 2 a,b (Grundriß und Schnitt i. M. 1:50), ON 3 a,b (technischer Bericht) sowie ON 4 a,b (Lageplan i.M. 1:500)

hinreichend Aufschluß.

Zur Aufstellung gelangt ein Gasheizkessel Fabrikat Weishaupt, Type WTV 2012 mit integriertem Gasgebläsebrenner WG 1N/1-F. Der Zugang in den Heizraum erfolgt über eine Brandschutztüre T-30 vom Freien. Für die Zufuhr der notwendigen Verbrennungsluft werden Lüftungsöffnungen ins Freie hergestellt.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Leitungsnetz der Salzburger Stadtwerke AG - Gaswerke. In der nordseitigen Außenwand wird ein Mauerkasten unter Putz eingesetzt, hier werden Feuerhahn, Druckminderer und Gaszähler untergebracht.

Gegen die Erteilung der Baugenehmigung für den Einbau der Erdgasfeuerungsanlage wird kein Einwand erhoben, wenn folgenden Auflagen entsprochen wird:

- 1.) Die Errichtung sowie der Betrieb der Heizanlage hat nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften und Normen, den Bestimmungen des Salzburger Gasgesetzes LGB1.Nr. 4/1979 sowie der Stadtgasverordnung LGB1.Nr. 75/1977 bzw. LGB1.Nr. 55/1986, den "Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck - Gasanlagen" (ÖVGW - TR-Gas 1985), der Heizungsanlagenverordnung LGB1.Nr. 43/1984 und den eingereichten Plänen zu erfolgen, soweit sich nicht durch Vorschriften Änderungen ergeben.
- 2.) Es dürfe nur solche Gasfeuerstätten bzw. Gasgebläsebrenner verwendet werden, die eine Prüfmarke der ÖVGW/ÖVE besitzen und vollzündgesichert sind.
- 3.) Der Aufstellungsraum für die Gasfeuerstätte muß mindestens 6 m³ Rauminhalt haben.
- 4.) Der Aufstellungsraum für die Gasfeuerstätte ist mit einem ins Freie führenden Lüftungskanal von 400 cm³ freiem Querschnitt auszustatten. Dieser Lüftungskanal muß außerhalb des Aufstellungsraumes der Gasfeuerstätte zumindest brandhemmend ausgeführt sein.
Die Mündungsstelle im Freien ist mit einem Schutzgitter zu versehen und muß gemessen zur Unterkante mindestens 30 cm über Niveau gelegen sein.

- 5.) Der Anschluß der Abgasleitung an den Abgasfang ist in Absprache mit dem Bezirkskaminkehrermeister vorzunehmen. An baulichen Kehreinrichtungen sind Reinigungstürle und Aufstiegshilfen zum Fang- Kopf erforderlich. Die Abgasrohre sind aus korrosionsgeschützten Blechen herzustellen und müssen zur Einmündung stetig ansteigend montiert werden. Der Querschnitt muß dem Abgastutzen des Heizgerätes entsprechen. Die Abgasleitung muß von brennbaren Bauteilen und Gegenständen einen Mindestabstand von 20 cm haben, bei brandhemmender Isolierung der Bauteile und Gegenstände bzw. Abgasleitung genügen Abstände von 10 cm. Abgasklappen müssen ÖVGW/ÖVE geprüft sein und dürfen das Zünden des Gasbrenners erst nach vollständigem Öffnen ermöglichen.
- 6.) Der annähernd waagrechte Teil der Abgasleitung darf nicht länger als ein Viertel der wirksamen Abgasfanghöhe sein. Die Gesamtlänge darf 4 m nicht überschreiten.
- 7.) Die Gasleitungsanlage ist vor dem Aufbringen des erforderlichen Korrosionsschutzes auf vorschriftsgemäße Verlegung (ÖVGW TR - Gas 85) und auf Dichtigkeit zu überprüfen. Allfällige Mängel sind fachgerecht zu beheben. Freiliegende Gasleitungen sind durch einen gelben Farbanstrich zu kennzeichnen. Hauptabsperrvorrichtung und Gaszähler dürfen nicht im Aufstellungsraum der Gasfeuerstätte und nicht in brandgefährdeten Räumen installiert werden. Einbauräume für Gaszähler müssen oben- und untenseitige Lüftungsöffnungen erhalten.
- 8.) In unmittelbarer Nähe der Gasfeuerstätte ist eine Bedienungsanleitung gut sichtbar und haltbar anzubringen.
- 9.) Die Elektroinstallationen müssen den geltenden Vorschriften der Elektrotechnikverordnung 1990 entsprechen. Elektrische Steckvorrichtungen müssen wirksam angeschlossene Schutzkontakte haben. Zwischen Erdungsanlage, Gasleitungs- und Zentralheizungsanlage ist ein Potentialausgleich durch vorschriftsgemäße Verbindungsleitungen herzustellen.
- 10.) Die Inbetriebnahme der Gasfeuerungsanlage darf erst nach Feststellung der

Übereinstimmung mit den Sicherheitsvorschriften und Vorliegen des Abnahmebefundes erfolgen. Dieser Abnahmebefund darf nur von Befugten nach den Bestimmungen des Salzburger Gasgesetzes ausgestellt werden. Die nach jeder Änderung und in Zeitabständen von höchstens 5 Jahren zu wiederholenden Überprüfungen der Gasfeuerungsanlage sind im Abnahmebefund einzutragen.

- 11.) Die Fertigstellung der Gasfeuerungsanlage ist der Baubehörde gemäß § 17 BauPolG unter Anschluß folgender Atteste schriftlich anzuzeigen:
 - a) Abnahmebefund gemäß § 4 des Salzburger Gasgesetzes, LGB1.Nr. 4/1979;
 - b) Überprüfungsnachweis der Elektroinstallationen und der Erdung;
 - c) Befund des Bezirksschornsteinkehrermeisters über den Abgasfang;
- 12.) Im Verbindungsstück ist eine Explosionsklappe einzubauen. Diese muß so situiert werden, daß bei einem Zündschlag Personen nicht gefährdet werden können.
- 13.) In der Gasleitung ist eine Regelstrecke gemäß ÖVGW Richtlinie G 40 zu installieren.
- 14.) Die Gasfeuerstätte muß so situiert werden, daß eine einwandfreie Wartung und Bedienung gewährleistet ist. Die Sicherheitsabstände zu brennbaren Bauteilen und Gegenständen gemäß § 30 BauTG sind einzuhalten.
- 15.) Sämtliche wärmeleitenden Leitungen sind gemäß § 6 Heizungsanlagenverordnung zu isolieren.
- 16.) Beim Betrieb der Gasfeuerstätte sind die Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung für das Bundesland Salzburg einzuhalten.
- 17.) Aufgrund des geplanten Kaminquerschnittes (Durchmesser 16 cm) wird der Einbau einer Nebenlufteinrichtung in Verbindung mit der Explosionsklappe empfohlen.

T.AR. Bmst. Ing. Wolfgang Moser eh.

Ing. Erich Bischof eh.

Kurt Leopolder eh.

Handwritten signature
11.11.81

Stellungnahme der Bauherrschaft gemeinsam mit dem Vertreter des Bauführers zu a):

Vorstehendes Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen, den erhobenen Forderungen wird entsprochen.

Gabriele Nagel eh.

Johann Beranek eh.

Hierauf verkündet der Verhandlungsleiter im Namen des Bürgermeisters folgenden mündlichen

B E S C H E I D :

I.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauPolG wird Nagel Gabriele die Baubewilligung für den Heizraumanbau mit zweizügigem Formsteinkamin und Vordacherrichtung auf Grdst.Nr. 2384/39 und .341, KG. Lieferung II, Liegenschaft Peilsteinerstraße 35, nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

- 1.) Die Bauführung hat nach Maßgabe der Einreichunterlagen ON 10 (a,b), verfaßt von Fa. F. Ehgartner Bauunternehmung, zu erfolgen.
- 2.) Den Forderungen der Amtssachverständigen, festgehalten in der vorstehenden Verhandlungsschrift unter a) in ihrem Gutachten unter Punkt 1. bis 10., muß bei Bauführung entsprochen werden.

Die vorstehende Verhandlungsschrift bildet insoweit einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

II.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauPolG wird Nagel Gabriele die Baubewilligung für den Einbau einer Gasfeuerungsanlage, auf Grdst.Nr. 2384/39 und .341, KG. Lieferung II, Liegenschaft Peilsteinerstraße 35, nach Maßgabe folgender Bestimmungen erteilt:

- 1.) Die Bauführung hat nach Maßgabe der Einreichunterlagen ON 2, 3 und 4, jeweils a und b, verfaßt von Fa. Ernst Stassny jun., zu erfolgen.
- 2.) Den Forderungen der Amtssachverständigen, festgehalten in der vorstehenden Verhandlungsschrift unter b) in ihrem Gutachten unter Punkt 1. bis 17., muß bei Bauführung entsprochen werden.

Die vorstehende Verhandlungsschrift bildet insoweit einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

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

- 1.) Kommissionsgebühren
(gemäß § 77 AVG und § 1 Abs.1 lit.c
der Landes- und Gemeindekommissionsgebühren-
verordnung 1990, LGB1.Nr. 35/1990):

für die Teilnahme von 3 Amtsorganen an der
heutigen mündlichen verhandlung durch je
2/2 Stunden

S 420,—

- 2.) Verwaltungsabgaben
(gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgaben-
gesetz 1969, LGB1.Nr. 77/1969 i.d.g.F., und
Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenver-
ordnung 1991, LGB1.Nr. 32/1991 i.d.g.F.):

- a) für die Erteilung der Baubewilligung
gemäß Tarifpost 28b (zu a)
- b) für die Anbringung von 15 Sichtvermerken
gemäß Tarifpost 7 (zu a)
- c) für die Erteilung der Baubewilligung
gemäß Tarifpost 28b (zu b)
- d) für die Anbringung von 9 Sichtvermerken
gemäß Tarifpost 7 (zu b)

S 240,—

S 525,—

S 240,—

S 315,—

S 1.740,—

=====

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

B E G R Ü N D U N G

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

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

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

BEURKUNDUNG:

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

T.AR. Bmst.Ing. Wolfgang Moser eh.

Äußerung der Parteien und Beteiligte:

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

Nagel Gabriele eh.

Johann Beranek eh.

Der Verhandlungsleiter schließt um 14.30 Uhr die Verhandlung. Eine schriftliche Ausfertigung dieser Verhandlungsschrift wird den Beteiligten und Parteien zugestellt werden.

Jene Parteien bzw. Beteiligten, die zwar als anwesend angeführt, im folgenden aber nicht unterfertigt sind, haben sich vor Abschluß der Verhandlung entfernt.

Die Richtigkeit der diesbezüglichen schriftlichen Wiedergabe wird gemäß § 14 Abs. 3 AVG ausdrücklich bestätigt.

T.AR. Bmst. Ing. Wolfgang Moser eh.
(Unterschrift des Verhandlungsleiters)

Unterschriften:

der Schriftführerin:
Dagmar Schreier eh.

des Verhandlungsleiters:
T.AR. Bmst. Ing. Wolfgang Moser eh.

der übrigen Anwesenden:

Gabriele Nagel eh.
Johann Beranek eh.
Ing. Erich Bischof eh.
Kurt Leopolder eh.

Ergeht mit RSb an:

- 1.) Nagel Gabriele, Alte Landstraße 42, 5110 Oberndorf, mit Erlagschein, Einreichunterlagen ON 10a, 10b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b; Baubeginn- und Bauvollendungsanzeige;
- 2.) F. Ehgartner Bauunternehmung, Vorderelsenwang 48, 5322 Hof
- 3.) Fa. Ernst Stasny jun., Elisabethstraße 6 A/IV/65, 5020 Salzburg
- 4.) BKKM Kurt Leopolder, Josef Mayburger Kai 104 A, 5020 Salzburg
- 5.) Mag. Abt. 5/01 - Baurechtsamt, mit Konzept II;
- 6.) Mag. Abt. 5/02 - Bau- und Feuerpolizeiamt, mit Konzept I und Akt;

Mos/Schr

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

~~(D.Schreier)~~

Abgefertigt:

21. NOV. 1991

Für den Bürgermeister:

T.AR. Bmst. Ing. Wolfgang Moser eh.



MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT SALZBURG

Ord. Nr. 11

Postanschrift
A-5024 SALZBURG, Postfach 63

Telex
75211721 stadt

Telefax
8072-3339

DVR
0089443

Zahl	Sachbearbeiter	(0662) 8072-Dw	Datum
05/02/ 55501/91/21 a)	Altinger	3362	19.12.1994
05/02/ 81450/91/11 b)	Bischof	3375	

Betrifft: Gabriele Nagel,
Peilsteinerstraße 35,
Grundstück 2384/39, KG Lieferung II

- a) Heizraumumbau mit Kamin und Vordacherrichtung -
Überprüfung gemäß § 17 BauPolG.
b) Gasfeuerung - Überprüfung gemäß § 17 BauPolG.

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

Ort der Amtshandlung: Peilsteinerstraße 35
Beginn: 14:00 Uhr
Ort der Protokollierung: Stauffeneggstraße 2
Leiter der Amtshandlung: TS Ing. Thomas Altinger

Weitere amtliche und sonst. Anwesende:

bautechn. Amtssachverständiger: TS Ing. Thomas Altinger
elektro- und maschinentechnischer
Amtssachverständiger: TS Ing. Erich Bischof
Bezirkskaminkehrermeister: Leopolder Kurt
Schriftführerin: Sabine Schäfer

Beteiligte und ihre Vertreter:

Bauherrschaft: Gabriele Nagel

Der Verhandlungsleiter eröffnet um 14:00 Uhr die schriftlich anberaumte Verhandlung, welche auch durch persönliche Verständigung und durch Anschlag an der Amtstafel der Baubehörde in der Zeit vom 1.12.1994 bis 16.12.1994 bekanntgemacht war. Er überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Parteien oder Beteiligte, etwaige Vertretungsbefugnisse und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.

Gegenstand der Verhandlung:

a) und b) ist die Bauvollendungsanzeige der Bauherrschaft Gabriele Nagel vom 25.9.1994, eingelangt beim Magistrat Salzburg am 26.9.1994, die im Sinne der Bestimmungen des § 17 BauPolG unterfertigt ist.

Die Baubewilligung für die zu überprüfende bauliche Maßnahme wurde durch Bescheid des Magistrates Salzburg vom 14.10.1991, Zahl: 5/02/55501/91/14 und 5/02/81450/91/8 erteilt.

Befund und Gutachten

des bautechnischen Amtssachverständigen:

a) Heizraumanbau mit Kamin und Vordacherrichtung:

Die Errichtung des Heizraumes, des Kamines und des Vordaches wurde entsprechend der erteilten Baubewilligung ausgeführt.

Im westlichen Gebäudebereich wurde ein erdgeschoßiger Heizraum errichtet. Im Bereich des Zuganges wurde ein Vordach ausgeführt.

Die Ausführung erfolgte in Massivbauweise.

Die Bauarbeiten wurden von der Firma F. Ehgartner ausgeführt.

Der Kamin wurde in Formsteinbauweise als 2-zügige Kaminanlage mit Hinterlüftung, System Schiedel, Durchmesser je 16 cm, vom Erdgeschoßnivau bis über Dach ausgeführt.

b) Gasfeuerungsanlage:

Die Gasfeuerungsanlage für die Beheizung und Warmwasserbereitung des gegenständlichen Objektes kam entsprechend der Baubewilligung zum Einbau. Entgegen der ursprünglichen Planung erfolgt die Ableitung der anfallenden Abgase über den östlichen Kaminzug. Eine Explosionsklappe ist zur Zeit noch nicht vorhanden. Lüftungen bestehen in der Zugangstüre oben und unten.

Die Nennwärmeleistung ist dem Typenschild mit 26 kW, die Nennwärmebelastung mit 28,5 kW zu entnehmen.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß aus technischer Sicht gegen die Überprüfung gemäß § 17 BauPolG der Gasheizungsanlage sowie des Heizraumes keine Einwände bestehen, wenn nachstehenden Forderungen noch entsprochen wird:

- 1.) Die Gasleitung ist noch vorschriftsgemäß in den Potentialausgleich mit einzubeziehen.
- 2.) Über die vorschriftsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen ist der Baubehörde ein Elektroprüfbericht nachzureichen.
- 3.) Sämtliche wärmeführende Leitungen im Heizraum sind gemäß § 6 Heizungsanlagenverordnung zu isolieren.
- 4.) Die Mündungsstellen von Heizraumzu- und abluft sind mit Schutzgittern zu versehen.
- 5.) Im Verbindungsstück ist eine Verpuffungsklappe einzubauen, die selbstständig schließt. Empfohlen wird eine Kombinationsklappe auch für Sekundärluft.
- 6.) An der Mündung des Rauchfanges sind noch die zwei fehlenden Dehnfugenbleche anzubringen.
- 7.) Im Dachboden ist zum Ausstiegsfenster eine Leiter bereitzustellen.

Alttinger eh.

Bischof eh.

Leopolder Kurt eh.

Stellungnahme der Bauherrschaft:

Das vorstehende Verhandlungsergebnis wird ohne Einwand zur Kenntnis genommen, die Forderungen der Amtssachverständigen werden vollinhaltlich erfüllt.

Nagel eh.

Hierauf verkündet der Verhandlungsleiter im Namen des Bürgermeisters mündlich folgenden

B e s c h e i d

Gemäß § 17 BauPolG. wird festgestellt, daß die von der Bauherrschaft Gabriele Nagel, auf Grundstück 2384/39, KG Lieferung II, Liegenschaft Peilsteinerstraße 35 ausgeführte bauliche Maßnahme (Heizraumanbau, Kamin, Vordach und Gasfeuerungsanlage) mit der Baubewilligung des Magistrates Salzburg vom 14.10.1991 Zahl: 5/02/55501/91/14 und 5/02/81450/91/8, im wesentlichen übereinstimmt.

Der Bauherrschaft wird aufgetragen, zur Beseitigung der heute festgestellten Mängel den im Befund und Gutachten dieser Verhandlungsschrift festgehaltenen Forderungen bis 1.4.1995 zu entsprechen.

diese Verhandlungsschrift bildet insoweit einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides.

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

- 1.) Kommissionsgebühren
(gemäß § 77 AVG 1950 und § 1 Abs. 1 z. 1 lit. c der Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1990, LGBI. Nr.35/1990):
für die Teilnahme von 3 Amtsorganen an der heutigen mündlichen Verhandlung durch je 2/2 Stunden S 420,--

- 2.) Verwaltungsabgaben
(gemäß Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1969, LGBI. Nr. 77/1969 i.d.g.F., und Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1993, LGBI. Nr. 65/1993 i.d.g.F.):
 - a) für die Überprüfung gemäß § 17 BauPolG.
gemäß Tarifpost 1 (Heizraumanbau) S 250,--
 - b) für die Überprüfung gemäß § 17 BauPolG.
gemäß Tarifpost 1 (Gasfeuerungsanlage) S 250,--

S 920,--
=====

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

Begründung

Diese Entscheidung stützt sich auf die einschlägigen Bestimmungen des für Salzburg geltenden Baurechtes und im besonderen auf § 17 BauPolG. Das Ermittlungsverfahren, in dessen Rahmen auch die Überprüfung durchgeführt wurde, hat ergeben, daß eine Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der Baubewilligung gegeben ist, wenn den Forderungen der Sachverständigen entsprochen wird. Die Bauherrschaft hat diese Forderungen ausdrücklich zur Kenntnis genommen.

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

Rechtsmittelbelehrung

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

Beurkundung

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

Altinger eh.

Äußerung der Parteien (und Beteiligten):

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

Nagel eh.

Der Verhandlungsleiter schließt um 14.55 Uhr die Verhandlung. Eine schriftliche Ausfertigung dieser Verhandlungsschrift wird den Beteiligten und Parteien zugestellt werden.

Die Richtigkeit der diesbezüglichen schriftlichen Wiedergabe wird gemäß § 14 Abs. 3 AVG ausdrücklich bestätigt.

Altinger eh.

Unterschriften:

der Schriftführerin:

Sabine Schäfer eh.

des Verhandlungsleiters:

Altinger eh.

der übrigen Anwesenden:

Nagel eh.

Bischof eh.

Leopolder Kurt eh.

Ergeht an: (mit RSb)

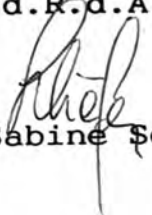
- 1.) Nagel Gabriele, Alte Landstraße 42, 5110 Oberndorf, mit Erlagschein
- 2.) F. Ehgartner Bauunternehmung, Vorderelsenwang 48, 5322 Hof
- 3.) Stasny Jun. Ernst, Elisabethstraße 6a, 5020 Salzburg
- 4.) Leopolder Kurt, Eßhaverstraße 15/63, 5020 Salzburg
- 5.) Mag. Abt. 5/02 - Baupolizeiamt, mit Konzept zum Akt

Alt/Schä

Für den Bürgermeister:

Ing. Thomas Altinger eh.
(TS)

F.d.R.d.A.:


(Sabine Schäfer)

Magistratsabteilung 5
Zahl: 05/02/50353/99/1

Salzburg, am 10.8.1999

Betrifft: Fink Harald und Barbara,
Peilsteinerstraße 35 / Stauffeneggstraße 7;
Wohnräume im Keller

A k t e n n o t i z :

Gemäß telefonischer Mitteilung der Mag.Abt. 10/02 - Wohnungsamt, OAR. Holzmann, werden im Haus Peilsteinerstraße 35 / Stauffeneggstraße 7 Kellerräume für Wohnzwecke vermietet. Die jeweiligen Mieter müssen dann von der genannten Amtsstelle wohnungsversorgt werden, da die dortigen hygienischen Verhältnisse für Wohnzwecke unzumutbar sind.

Aus den Archivakten ergibt sich, daß kein Konsens für Kellerwohnräume gegeben ist. Die Baubehörde hat daher ein baupolizeiliches Überprüfungsverfahren mit den entsprechenden Konsequenzen abzuwickeln.

An den zuständigen Bezirksingenieur ergeht somit der dienstliche Auftrag, eine entsprechende Überprüfungsverhandlung mit rechtskundiger Verhandlungsleitung durchzuführen.

Mu/Scha


(Musil)

Ergeht an:

Ing. Altlinger zwecks Durchführung einer Überprüfungskommission
(in Ablichtung per Hauspost an die Mag.Abt. 10/02 zur Kenntnis)

(MIT ARCHIVAKTEN!)

5/01: MIT DER BITTE UM BEKANNTGABE EINES VERHANDLUNGSLEITERS

5/01: VH-Bildung Kellers 5/01  12.8.99
durch 88. Gr. 1. 12.8.99



Konzept

STADT : SALZBURG

Ord.Nr. 3

Magistrat

Baubehörde

Magistratsabteilung 5

Auerspergstraße 7

Telefax (0662) 8072-3339

Zahl (bei Antwort anführen)

Sachbearbeiter/in

Tel. (0662) 8072 *

Datum

05/02/50353/99/3

Altinger

3362

02.09.1999

Anberaumung einer mündlichen Verhandlung

Sehr geehrte Frau!
Sehr geehrter Herr!

Wir haben folgende Angelegenheit zu bearbeiten:

Harald und Barbara F I N K
Peilsteinerstraße 35/Stauffeneggstraße 7
Grundstück .341, KG Salzburg

Baupolizeiliche Überprüfung der Kellerräume

Wir ersuchen Sie, als Beteiligter zur mündlichen Verhandlung zu kommen:

Ort: Peilsteinerstraße 35

Datum: Mittwoch, 22.09.1999 **Zeit: 08:00 Uhr**

ABGEFERTIGT:

- 3. Sep 1999

Mag. Abt. 5/00

19

Bitte bringen Sie zur Verhandlung diese Verständigung mit. Hinweise auf sonst erforderliche Unterlagen finden Sie auf der Rückseite neben Ihrem Namen.

Sie können selbst kommen oder einen Vertreter entsenden. Der Vertreter muß mit der Sachlage vertraut, voll handlungsfähig und bevollmächtigt sein. Auf der Vollmacht ist eine Bundesstempelmarke von 180 S anzubringen. Ist der Vertreter eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person (z.B. Rechtsanwalt, Notar, Architekt), ersetzt die Berufung auf die Bevollmächtigung deren urkundlichen Nachweis. Von einer Vollmacht können wir allerdings absehen, wenn Sie durch Familienmitglieder (Haushaltsangehörige, Angestellte oder Funktionäre von Organisationen), die uns bekannt sind, vertreten werden und kein Zweifel an deren Vertretungsbefugnis besteht. Es steht Ihnen auch frei, gemeinsam mit Ihrem Vertreter zu kommen.

Sie können in der oben genannten Angelegenheit in die dem Gegenstand der Verhandlung zugrundeliegenden Planunterlagen und sonstigen Behelfe Einsicht nehmen (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen!):

Ort der Einsichtnahme:

Salzburg, Auerspergstraße 7, 3. Stock, Tür 37

Zeit: Mo - Fr 10 - 12 Uhr

Mo auch 13.30-14.30 Uhr

Rechtsgrundlage: §§ 40 bis 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG

Als **Antragsteller** beachten Sie bitte, daß die Verhandlung in Ihrer Abwesenheit durchgeführt oder auf Ihre Kosten vertagt werden kann, wenn Sie die Verhandlung versäumen (Ihr Vertreter diese versäumt). Wenn Sie aus wichtigen Gründen - z.B. Krankheit oder Urlaubsreise - nicht kommen können, teilen Sie uns dies sofort mit, damit wir allenfalls den Termin verschieben können.

Als **sonst Beteiligter** beachten Sie bitte, daß Sie eine zustehende Stellung als Partei verlieren, soweit Sie nicht **spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung** bei der Behörde **oder während der Verhandlung** **Einwendungen** gegen den Gegenstand der Verhandlung erheben.

050353/99.003

- 2 -

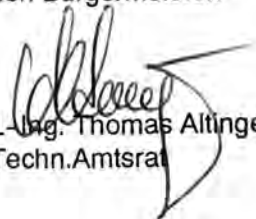
I. Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel der Mag. Abt. 5 – Baubehörde

II. Ergeht weiters als Verhandlungsanberaumung (mit RSb) an:

- ✓ 1.) Fink Harald, Birkenweg 1, 5503 Mitterberghütten
- ✓ 2.) Fink Barbara, Birkenstraße 1, 5503 Mitterberghütten
- ✓ 3.) Mag.Abt. 05/01 – Baurechtsamt, z.Hd. Herrn
OMR DDr. Manfred Winkler (mit der Bitte um Verhandlungsleitung)
- ✓ 4.) Mag.Abt. 05/02 – Bau- und Feuerpolizeiamt, z.Hd. Herrn Ing. Johann Werner
- ✓ 5.) Konzept

Alt/DC

Mit freundlichen Grüßen
Für den Bürgermeister:


(Dipl.-HTL-Ing. Thomas Altinger)
Techn.Amtsrat

SIEDLUNGSFONDSHAUS DER GEMEINNÜTZIGEN SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT SALZBURG
BRUSTELLE: WILHELM MIKULASCHKE.

PLAN n°2064.



OSTSEITE

WESTSEITE

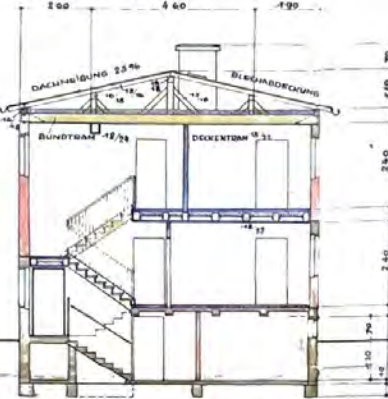
SNITT A-B

SITUATION - M:1:500.



NORDSEITE

SÜDSEITE



PF. = 416.88 m²

415.50

ZITAM

KELLER

DARTERRE A

1. STOCK

WERKSATZ

DER BAUHERR:

SALZBURGER GEMEINNÜTZIGE SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT

112111

J. L. L. L.

DER PLANVERFASSER:

DIPLOMARCHITEKT Z.V.

JOSEF HAWRANEK

SALZBURG, WAGGPLATZ 2

DIPLOMARCHITEKT Z.V.

JOSEF HAWRANEK

SALZBURG, WAGGPLATZ 2

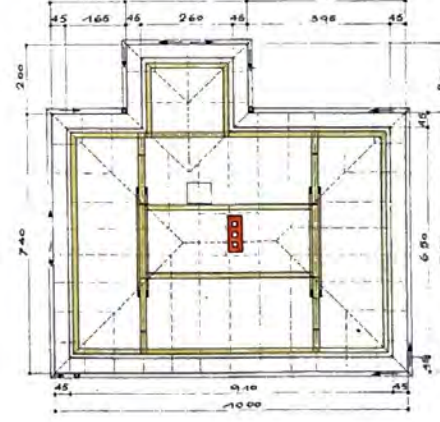
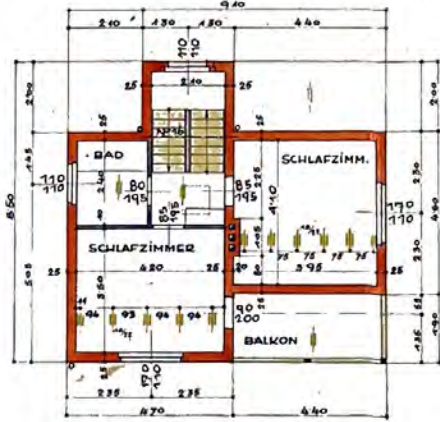
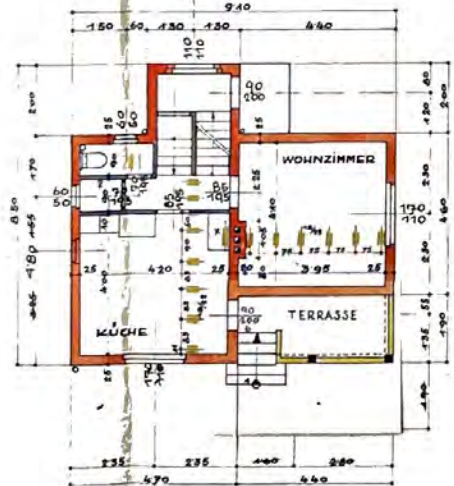
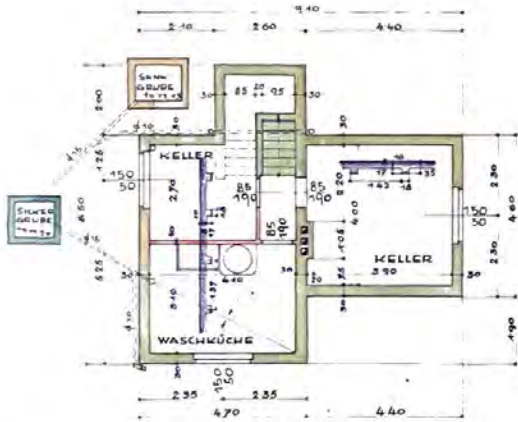
DER BAUFÜHRE R:

FRANZ K. R. L. L.

Bauverwaltung

SALZBURG-ITZLING

112111



Fotodokumentation GA 2488/2026

Blick aus Nordost



Blick aus Nordwest



Blick aus Northwest F2



Blick aus Ost



Blick aus Süd



Freigrund Northwest



Garage Blick aus Nordwest



Garage Nordfassade



Garage Südostfassade



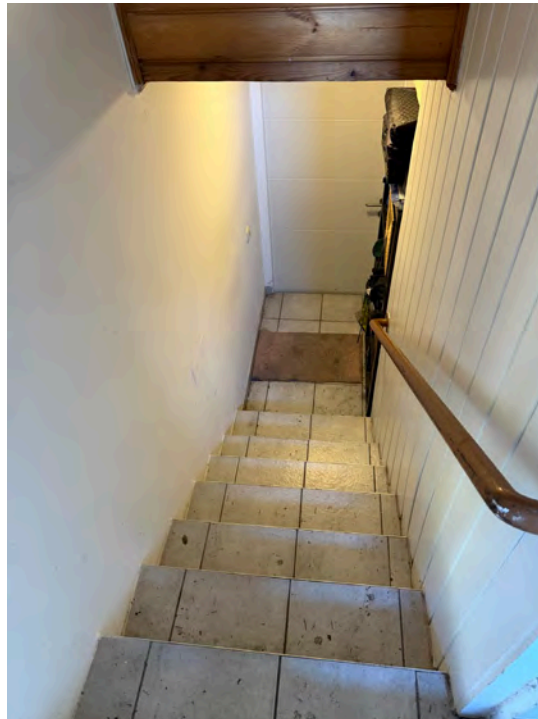
vormals Sickergrube



Zugang Northwest



Abgang KG



Zimmer 1 F 2 KG



Zimmer 1 KG



Zimmer 2 F 2 KG



Zimmer 2 KG



Zimmer 3 KG



Zimmer KG samt Einbauküche



Bad F 1 KG



Bad F 2 KG



Bad F 3 KG



Bad F 4 KG



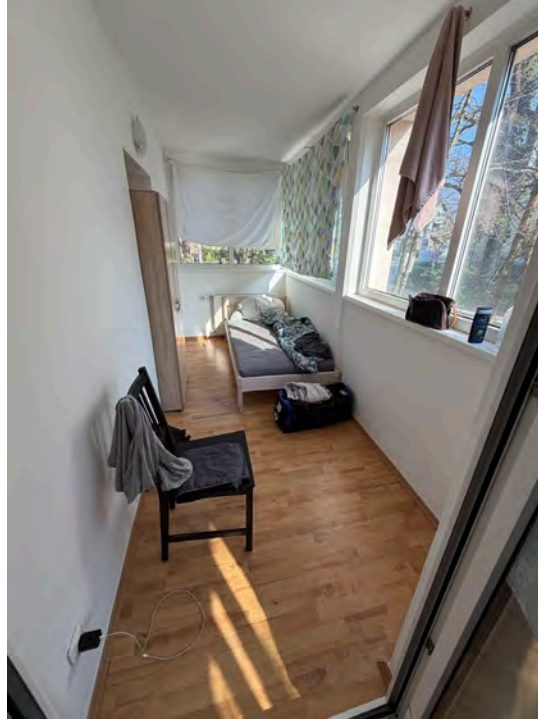
EG Bad F 1



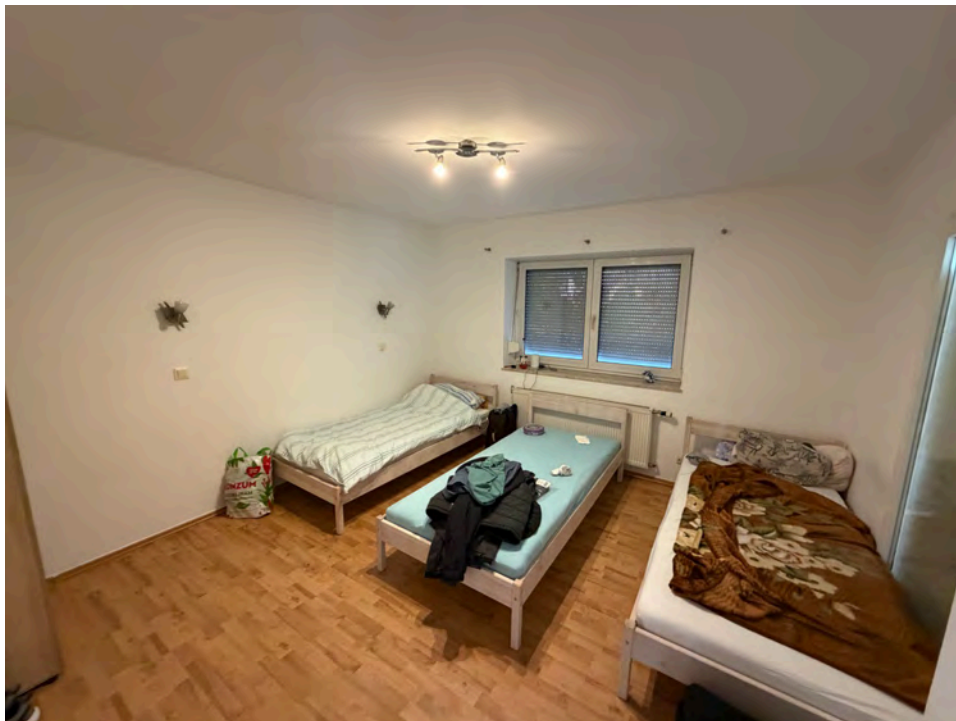
EG Bad F 2



EG Kabinett



EG Schlafzimmer F 1



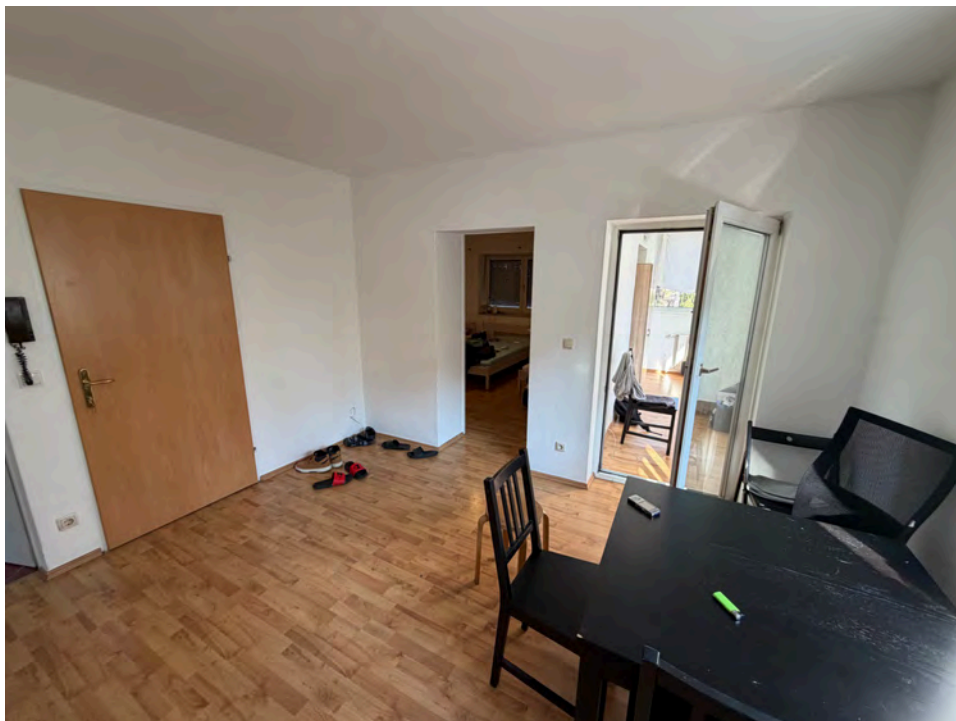
EG Verteilerkasten



EG Wohnzimmer F 1



EG Wohnzimmer F2



Stiegenaufgang EG zu OG



Stiegenaufgang OG



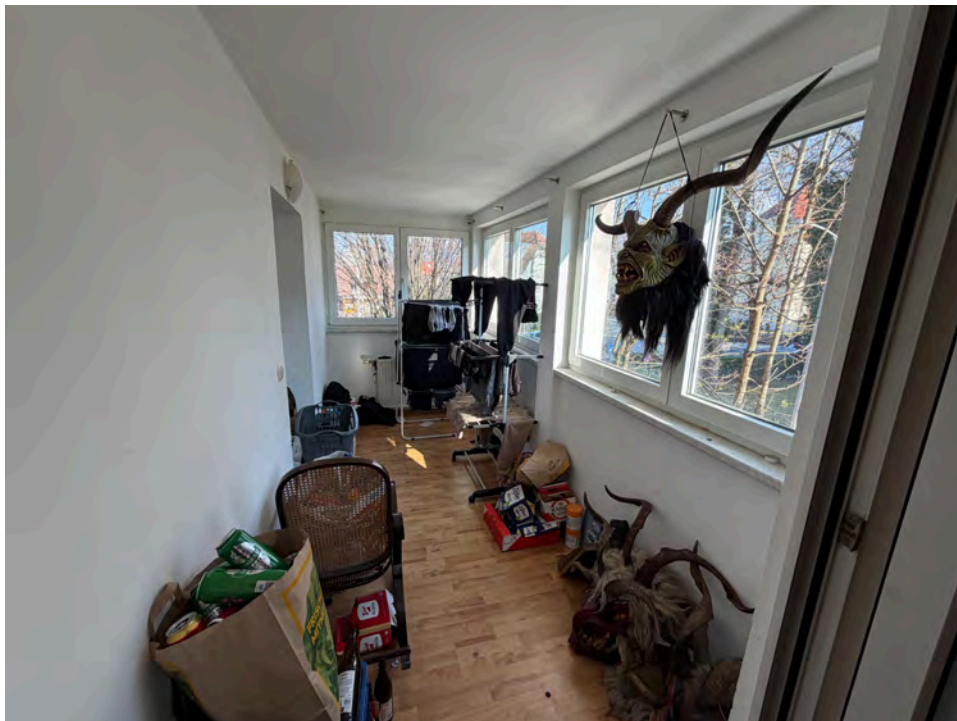
OG Bad F 1



OG Bad F 2



OG Kabinett



OG Küche F 1



OG Küche F 2



OG Vorraum



OG Wohnraum F 1



OG Zimmer 2 Nordost



Treppe OG zu DG



DG WC



Dachgeschoss F 1



Dachgeschoss F 2



Dachbodenschlurf F 2



Dachbodenschlurf

