

KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV

Sylvia Anschuber

Katharina Hubner MA, MSc, REV

Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 12.08.2025

Bezirksgericht Salzburg

GZ 7 E 1532/25a

PDF-AUSFERTIGUNG

GZ 4938

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFTSANTEILE

792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76
verbunden mit Wohnungseigentum an W 32

der **Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan**
in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4A



HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN GMBH, INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 85, 5020 SALZBURG

TEL +43 (0)662 830043-0 | FAX -5 | OFFICE@HH-IMMO.AT | WWW.HH-IMMO.AT

SITZ: SALZBURG | FIRMBUCH: FN 39636P | FIRMBUCHGERICHT: LANDESGERICHT SALZBURG



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

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss GZ 7 E 1532/25a vom 26.04.2025

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan im Zwangsversteigerungsverfahren

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 12.06.2025 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER IM GUTACHTEN ANGEFÜHR- TEN ALLGEMEINEN UND BESONDEREN VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

€ 270.000, -

(in Worten: EUROzweihundertsiebzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	8
Grundlagen des Auftrages	8
Sachverständige	9
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSG	9
Vollständigkeitserklärung	9
Recherchezeitraum	9
B. BEFUND	10
Makrostandort	10
1. Lage im Großraum	10
2. Wirtschaftliche Faktoren	10
Mikrostandort	11
1. Lageplan	11
2. Standortbewertung	12
Grundstücksdaten	17
1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf BLNR76 und ergänzt um das unter CLNR3 eingetragene Fruchtgenussrecht)	17
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	19
3. Bebauungsbestimmungen	20
4. Umwelt	24
5. Altlastenportal	28
6. Beschreibung der Baulichkeiten	29
7. Bau- und Erhaltungszustand	32
8. Flächenaufstellung	33
9. Nutzung	33
10. Bestandverträge	33
11. Bauhistorie	34
12. Gebäudepläne, Baubeschreibung und Nutzwertliste	38
Energieausweis	48
C. FOTODOKUMENTATION	49
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	53
Fungibilität der Liegenschaftsanteile	53
Drittverwendungsfähigkeit	53
Kontaminationsrisiko	53
Marktsegmentierung	53
Vermietbarkeit	53
E. BEWERTUNG	54
Terminologie	54
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	54
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	54
Verfahren	55
1. Vergleichswertverfahren	55
2. Sachwertverfahren	57
3. Ertragswertverfahren	58
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	59
Verfahrenswahl	59
Wertermittlung	60
1. Bodenwertermittlung	60
2. Ertragswertermittlung	62
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	64
Verkehrswert der Liegenschaftsanteile	65
Rechte und Lasten	65
1. Grunddienstbarkeit der Mitbenützung der Heizanlage samt Leitungen an EZ 802 2127 3100 (A2LNR1)	65
2. Recht der Errichtung und Instandhaltung einer Baulichkeit auf Gst 839/4 für 2944/41358 Ant., W 2 (A2LNR3)	66

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

3.	RECHT des Gehens und der Benützung der Parkfläche auf Gst 839/14 für Gst 839/13 (A2LNR4)	67
4.	DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Öltanks samt allen Leitungen gem Pkt XI Vertrag 1966-03-24 zugunsten EZ 3100 (CLNR2)	68
5.	FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt VII Vertrag 1966-03-24 für S. Karl & Zimmermann, Bau- und Maurermeister (CLNR3)	69
6.	VORKAUFSRECHT gem Pkt Drittens Vereinbarung 2018-08-07 für auf Anteil B-LNR 76 (CLNR103)	70
F.	ERGEBNIS	71
G.	BEILAGEN	72
1.	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.03.1966 – TZ 2918/1966	72
2.	Vereinbarung vom 07.08.2018 (abgeschlossen in der Verlassenschaftssache nach der am 12.06.2018 verstorbenen) – TZ 9387/2018	87
3.	Sachbeschluss vom 27.10.2004 (GZ 18 MSch 14/03k-9) hinsichtlich Aufteilungsschlüssel der Aufwendungen	89
H.	VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	93
	Interessenskonflikt	93
	Unabhängigkeit der Sachverständigen	93

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg mit Beschluss GZ 7 E 1532/25a vom 26.04.2025
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 30.04.2025
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 30.05.2025
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 12.06.2025 (von 10.00 bis 10.30 Uhr) in Anwesenheit von (verpflichtete Partei) mit einer Vertrauensperson, (Vorkaufsberechtigter, ab ca. 10:15 Uhr) sowie Frau Katharina Hubner, MA, MSc, REV mit Herrn Ing. Dario Bernardi. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg und am Grundbuch des Bezirksgerichtes Salzburg
- Erhebung bei der Hausverwaltung „Immobilien Feiel GmbH“
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) am 30.05.2025 und am 17.06.2025
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 30.05.2025
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabenheimer: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
 - Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
 - Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
 - IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
 - RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
 - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

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

des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind möglicherweise Mängel, über die in der Befundaufnahme genannten hinaus, gegeben. Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idGF dar. Somit sind nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. der Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.

- Gemäß österr. Elektrotechnikgesetz (ETG 1992) – ist sicherzustellen, dass ein 30 mA FI-Schutzschalter bei Vermietung einer Wohnung im Sinne § 2 Abs. 1 MRG vorhanden ist. Im Hinblick auf § 7a ETVO 2002/A2 ist bei einem Mieterwechsel (MV gem. § 2 Abs. 1 MRG) weiters ein Prüfbericht durch einen befugten und niedergelassenen Elektrotechniker betreffend Sicherstellung, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht, vorzulegen. Anlässlich der Befundaufnahme konnte von der gef. Sachverständigen nicht eindeutig festgestellt werden, dass die elektrotechnische Einrichtung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Allfällige zur konsensmäßigen Herstellung anfallende Kosten wären vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.03.1966 unter Punkt VIII. ein Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer und Rechtsnachfolger der EZ 2127 KG Maxglan vereinbart wurde. Betroffen ist die rot gekennzeichnete Teilfläche auf dem diesbezüglichen Planauszug (siehe Servitutsplan im Punkt „Rechte und Lasten“ und „Bodenwertermittlung“ im gegenständlichen Gutachten). Aus gutachtensökonomischen Gründen wird der Planausschnitt an dieser Stelle nicht erneut abgebildet, es wird auf die Blätter 61 und 67 in diesem Gutachten verwiesen. Das Geh- und Fahrrecht für die Liegenschaftseigentümer der EZ 2127 KG Maxglan wurde bei der Bewertung berücksichtigt.

Weiters festgehalten wird, dass in der Vereinbarung vom 07.08.2018 ein Belastungs- und Veräußerungsverbot und ein Vorkaufsrecht für den Bruder der derzeitigen Eigentümerin vereinbart wurden. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Ausführungen unter dem Punkt „Rechte und Lasten“ auf Blatt 69 in diesem Gutachten sowie die diesem Gutachten unter dem Punkt „G-Beilagen“ beiliegende Vereinbarung verwiesen. Inwieweit das außerbücherliche Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie das unter CLNR101 verbücherte Vorkaufsrecht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen sind, stellt eine Rechtsfrage dar, die nicht von der Sachverständigen zu beantworten ist.

Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine darüber hinausgehenden weiteren außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheintragungen im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Die beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter dem Punkt „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck erstellt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Die Gesamtliegenschaft ist mit einem Fruchtgenussrecht belastet (siehe Grundbuch unter CLNR3). In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen auf den Blättern 60f und 69 in diesem Gutachten verwiesen. Ob und inwieweit das Fruchtgenussrecht zum Bewertungsstichtag tatsächlich ausgeübt wurde, konnte von der Sachverständigen auch nach Rücksprache mit der Hausverwaltung nicht abschließend festgestellt werden. Festgehalten wird auch an dieser Stelle, dass es nicht Aufgabe der Sachverständigen ist, Rechtsfragen zu beantworten. In der Bewertung wird als Annahme davon ausgegangen, dass die vom Fruchtgenussrecht betroffene Fläche – im Planausschnitt auf Blatt 61 in blau gekennzeichnet – immerwährend der Disposition der Liegenschaftseigentümer der gegenständlichen EZ 2283 entzogen ist. Aus diesem Grund entfällt für diese Fläche auch der Bodenwertansatz.

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

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

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhausstraße 4a

- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von der fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 10.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen der Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrechtsschutz.

SACHVERSTÄNDIGE

Das gegenständliche Gutachten wurde von der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Katharina Hubner, MA, MSc, REV erstellt.

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

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

RECHERCHEZEITRAUM

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

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 12.08.2025. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

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

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

Basisdaten²

Fläche:	65,65 km ²
Höhe:	424 m ü. A.
Einwohner:	157.659 (1. Jän 2025)
Bevölkerungsdichte:	2.401 Einw. pro km ²

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

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

2. Wirtschaftliche Faktoren³

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

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

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

¹ Quelle: www.wikipedia.org

² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.stadt-salzburg.at

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, ist im Stadtgebiet von Salzburg, im Stadtteil Riedenburg, in unmittelbarer Nähe des Huemerparks und der Stieglbrauerei, und zwar direkt an der Bräuhäusstraße gelegen.

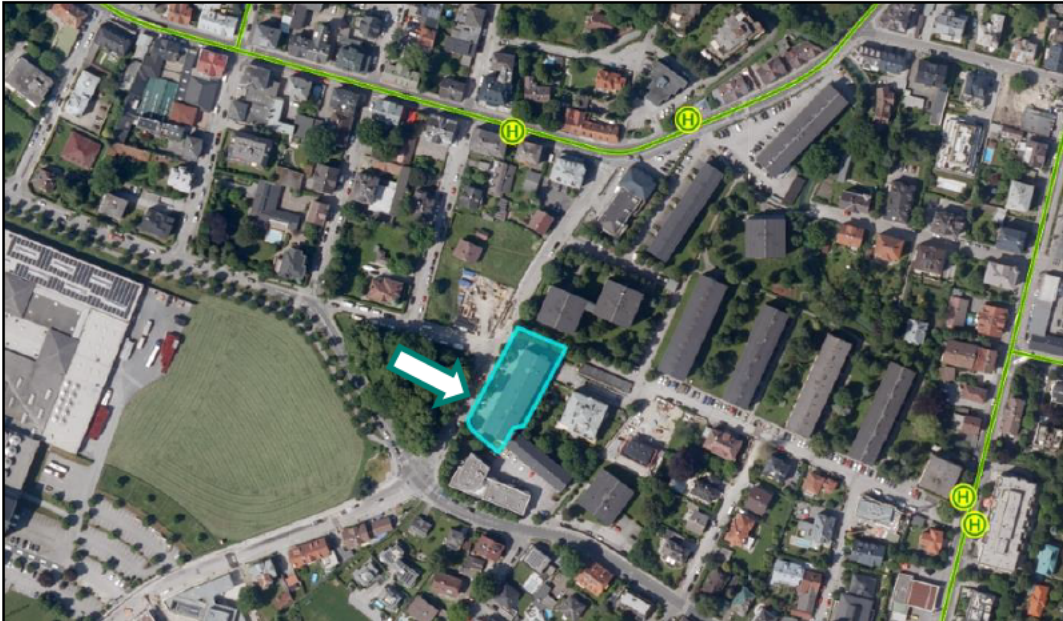


Luftbild, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Haltestelle „Salzburg Bräuhäusstraße“ der bedienenden Linien 1 und 10 ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die genaue Situierung der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



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

■ Anbindung an den Individualverkehr

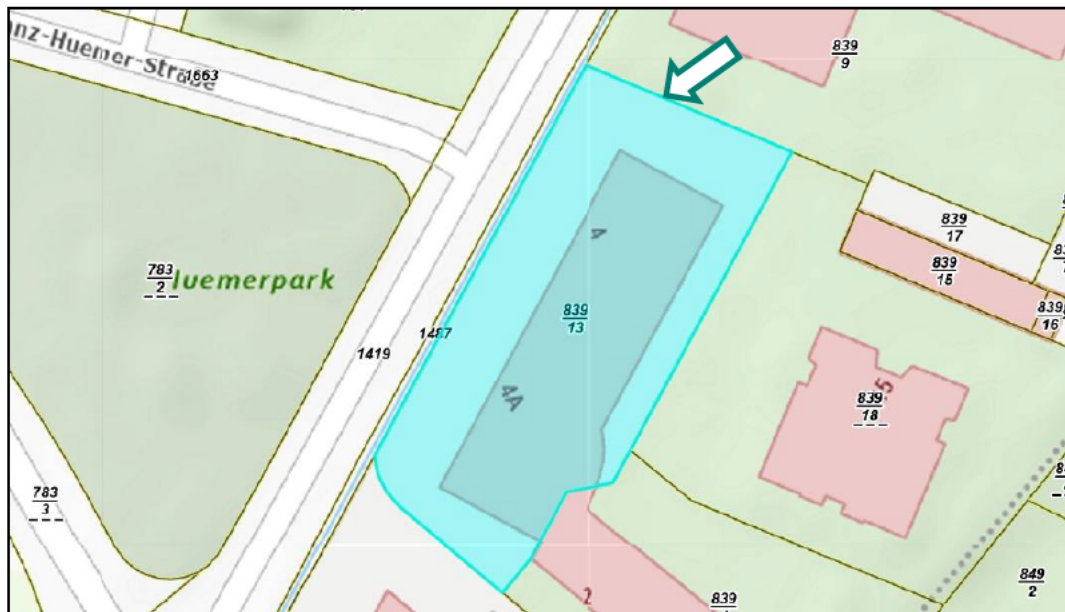
Die Liegenschaft erreicht man über die Bräuhäusstraße (Gst. 1419, im Eigentum der Stadtgemeinde Salzburg, öffentliches Gut) und danach über eine kleine Brücke (Kreuzbrücklbachbrücke) über den Kreuzbrücklbach (Gst. 1487, im Eigentum der Wasserwerksgenossenschaft Alm-Hauptkanal).



Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

Laut den erteilten Auskünften der Wasserwerksgenossenschaft Alm-Hauptkanal wird die Überquerung des zum Almkanaalsystem gehörenden Kreuzbrücklbaches seither ohne zusätzliche Vereinbarungen geduldet. Festgehalten wird, dass das Amt der Salzburger Landesregierung mit Bescheid vom 13.03.1964 (Zl. I-645/2-1964) die wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung einer 10 m breiten Stahlbetonbrücke über den Kreuzbrücklbach im Bereich der ehemaligen Pz. 839/4 KG Maxglan erteilt hat.

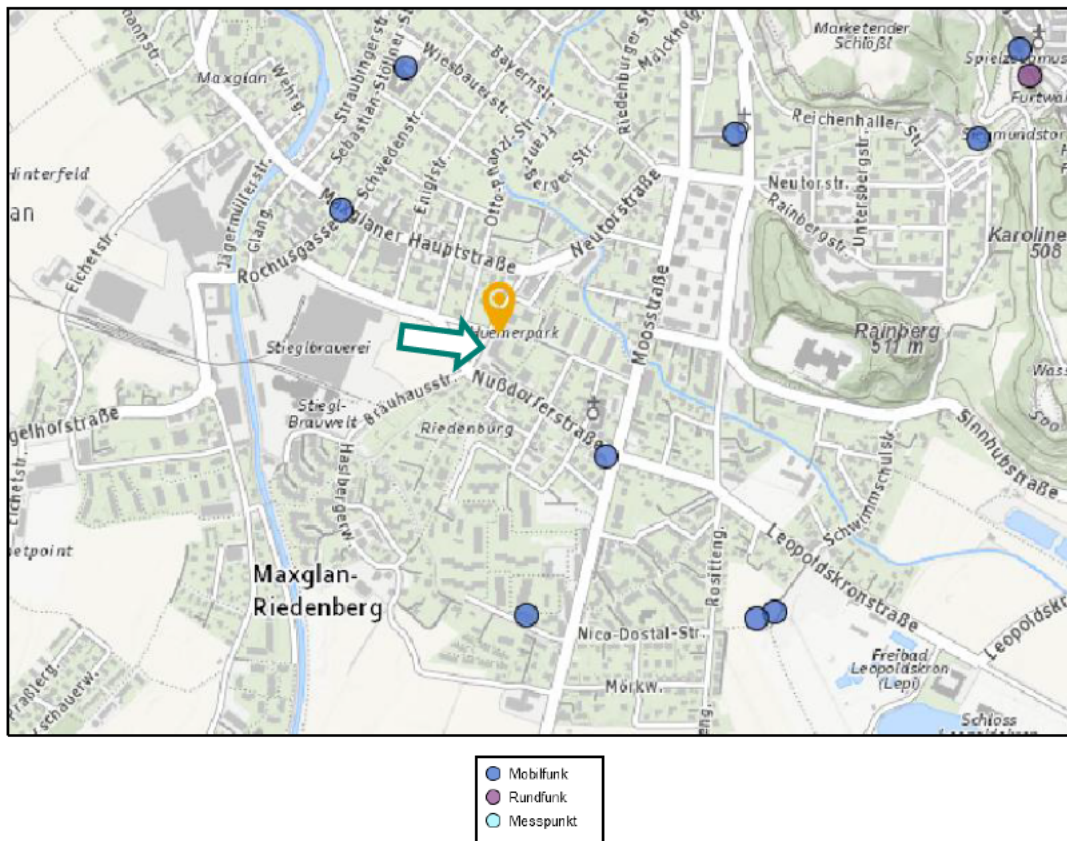
Ob die Zufahrt zur Liegenschaft rechtlich sichergestellt ist, stellt eine nicht durch die Sachverständige zu beantwortende Rechtsfrage dar. Im gegenständlichen Gutachten wird als Annahme davon ausgegangen, dass die Zufahrt rechtlich sichergestellt ist.



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

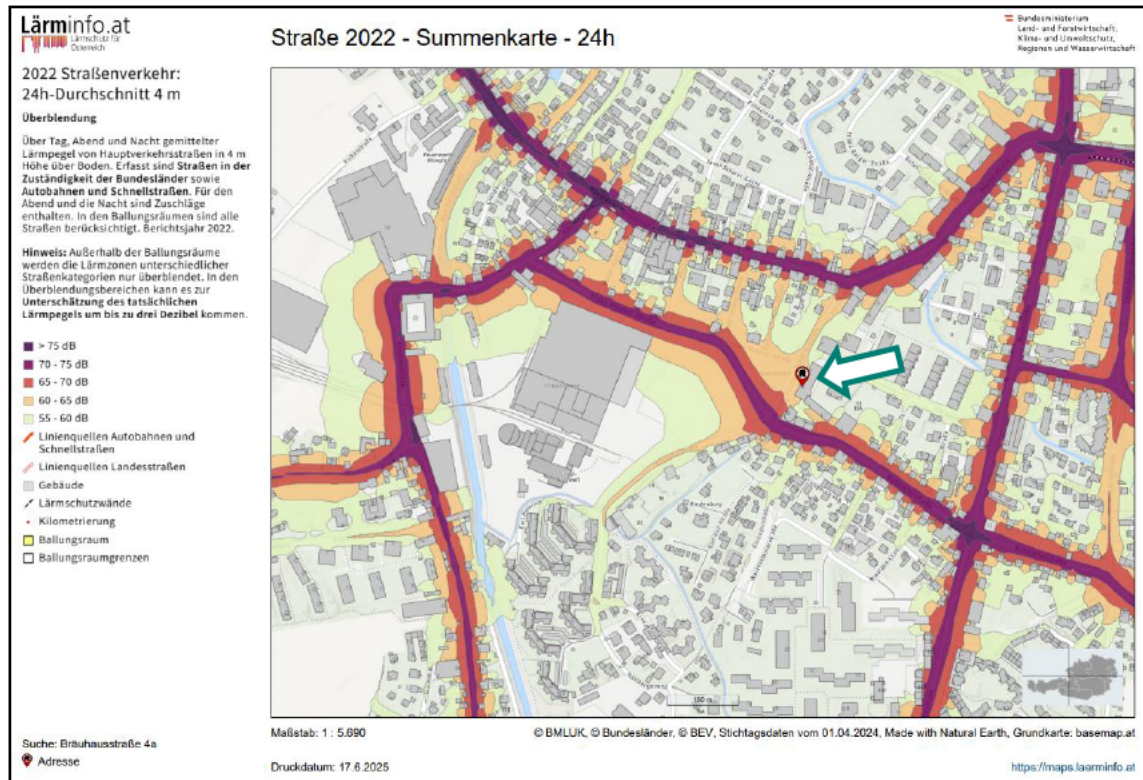
■ Funksender in der Umgebung

Im Nahbereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



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

■ Lärminformation



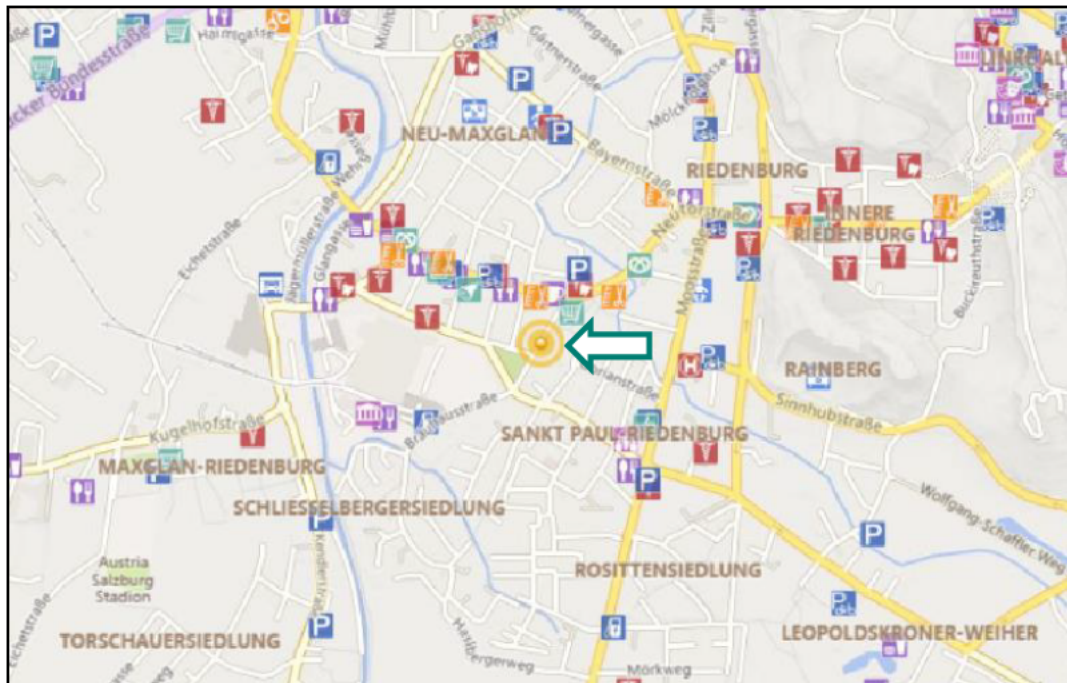
Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

Die Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“, mit einem durchschnittlichen Schallpegel von 55 – 65 dB im Freien. Ergänzend wurden Abfragen in den Lärmkarten „Schienen- und Flugverkehr“ durchgeführt. In keiner dieser Karten befindet sich die Liegenschaft innerhalb des lärmbeeinflussten Bereichs.

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

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhausstraße 4a

■ Infrastruktur⁴



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

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

In der näheren Umgebung befinden sich einige infrastrukturelle Einrichtungen. Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer guten bis sehr guten Lage der Liegenschaft sprechen.

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf BLNR76 und ergänzt um das unter CLNR3 eingetragene Fruchtgenussrecht⁵)

KATASTRALGEMEINDE 56531 Maxglan

EINLAGEZAHL 2283

BEZIRKSGERICHT Salzburg

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 76 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2382/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
839/13		GST-Fläche	2057	
		Bauf.(10)	882	
		Bauf.(20)	1175	Bräuhäusstraße 4A
				Bräuhäusstraße 4

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 2918/1966 9067/1991 15146/1992 Grunddienstbarkeit der Mitbenützung der Heizanlage samt Leitungen an EZ 802 2127 3100
- 2 a 10067/1978 Sicherheitszone hins aller Gst GB Maxglan
- 3 a 20033/1996 Recht der Errichtung und Instandhaltung einer Baulichkeit auf Gst 839/4 für 2944/41358 Ant., W 2
- 4 a 17293/1997 RECHT des Gehens und der Benützung der Parkfläche auf Gst 839/14 für Gst 839/13

***** B *****

76 ANTEIL: 792/41358

a 2918/1966 Wohnungseigentum an W 32

d 9387/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-09-04 Eigentumsrecht

e 9387/2018 Vorkaufsrecht

***** C *****

- 2 a 2918/1966 9067/1991 15146/1992 24741/1996
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Öltankes samt allen
Leitungen gem Pkt XI Vertrag 1966-03-24 zugunsten
EZ 3100

3 auf Anteil B-LNR 84

a 2918/1966

FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt VII Vertrag 1966-03-24 für

S. Karl & Zimmermann, Bau- und Maurermeister

c 8218/1966 VORRANG von LNR 7 9 10 12 13 vor 3

h gelöscht

101 auf Anteil B-LNR 76

a 9387/2018

VORKAUFSRECHT gem Pkt Drittens Vereinbarung 2018-08-07 für

103 auf Anteil B-LNR 76

a 4356/2019 Pfandurkunde 2019-05-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 48.000,--

für Salzburger Sparkasse Bank

⁵ Festgehalten wird, dass lt. Vertrag vom 24.03.1966 (siehe unter „BEILAGEN“ in diesem Gutachten) das Fruchtgenussrecht auf sämtlichen Miteigentümern der Liegenschaft EZ 2283 lastet. Wie aus dem o.a. Grundbuchauszug zu entnehmen ist, ist dieses Fruchtgenussrecht jedoch lediglich auf Anteil B-LNR 84 eingetragen. Diesbezüglich wird auf die in diesem Zusammenhang weiteren Ausführungen in diesem Gutachten verwiesen.

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

Aktiengesellschaft (FN 34761w)
b gelöscht
105 auf Anteil B-LNR 76
a 12044/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(34 C 915/19z BG Salzburg)
106 auf Anteil B-LNR 76
a 2587/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(31 C 261/20b BG Salzburg)
112 auf Anteil B-LNR 76
a 963/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 103/25f)
114 auf Anteil B-LNR 76
a 2382/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 8.436,71 samt 4 % Z aus EUR
8.436,21 seit 06.09.2024, Kosten EUR 684,83 für EG
Bräuhäusstraße 4, 4a, 5020 Salzburg
(7 E 1532/25a)
siehe C-LNR 112
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 30.04.2025 08:15:47

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchskörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

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

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
2283	839/13	882 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		1.175 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gesamtfläche		2.057 m²	

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist noch nicht erfolgt. Die Flächen wurden nicht rechnerisch ermittelt.

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration

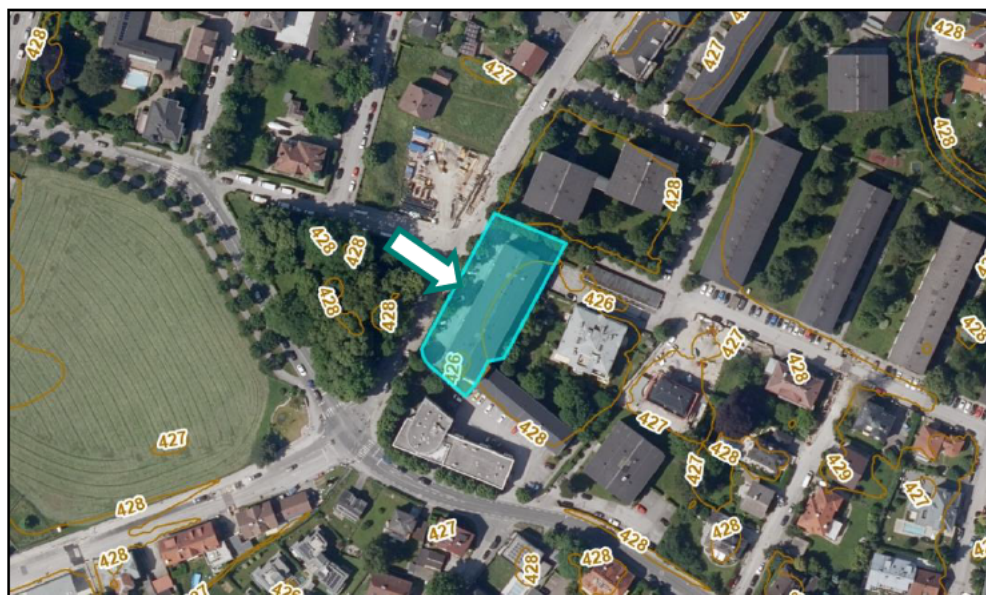


Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 839/13 weist eine Fläche von 2.057 m² laut Grundbuch auf. Es ist polygonal geformt und annähernd eben.



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

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhausstraße 4a

3. Bebauungsbestimmungen

3.1 Bebauungsplan

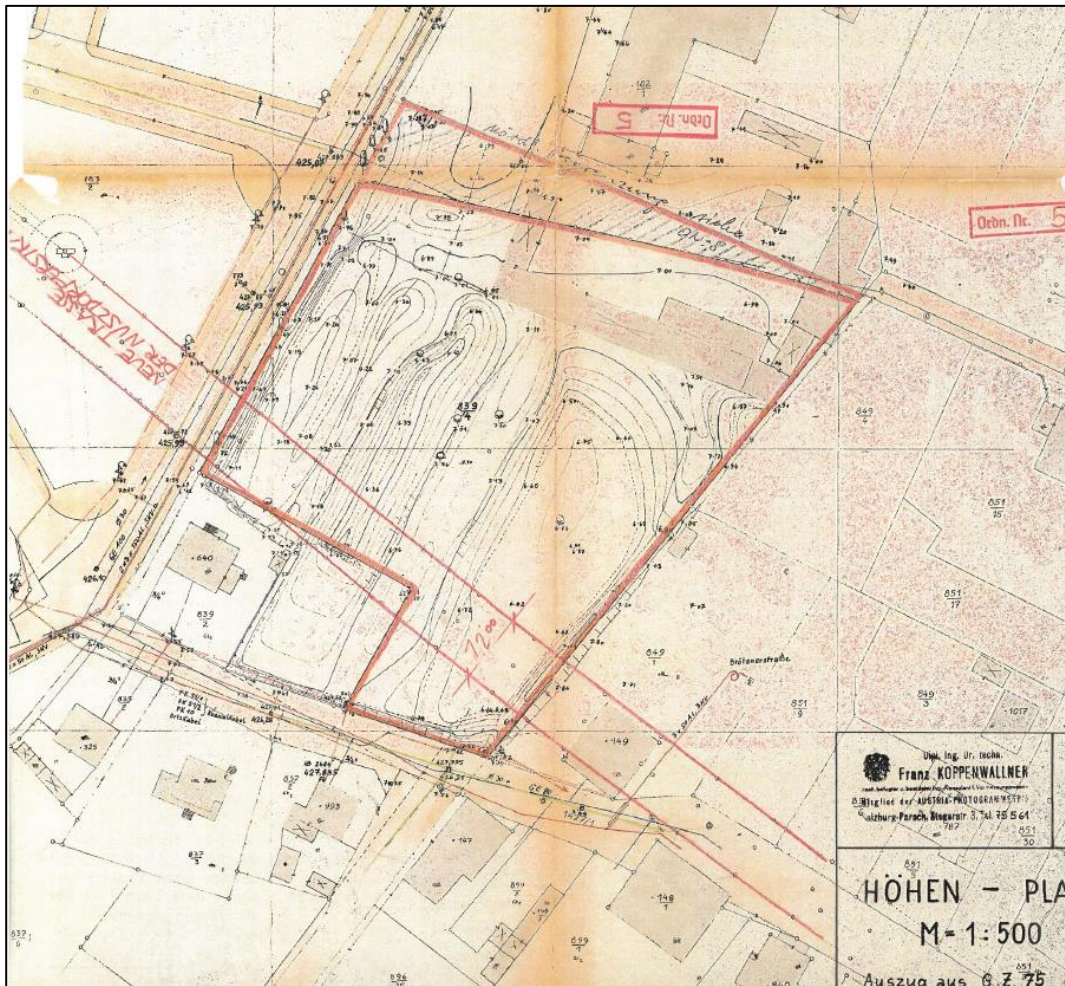
Nach dem nachstehend abgebildeten Bebauungsplan der Grundstufe Maxglan – „Leopoldskron 30/G1 Gorianstr.“ liegt die Liegenschaft im Teilgebiet I. Im Bebauungsplan ist eine Zahl der oberirdischen Geschosse von IV, eine GFZ von 1,1 und zulässige Nutzungen nach Mindest- bzw. Höchstanteilen, bezogen auf die Geschoßfläche, von W 50%-100% ausgewiesen. Aus dem Bebauungsplan sind eine Bau- und eine Straßenfluchtlinie ersichtlich. Des Weiteren ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze noch der Verlauf eines Grünlandstreifens und der Gemeindestraße erkenntlich.



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

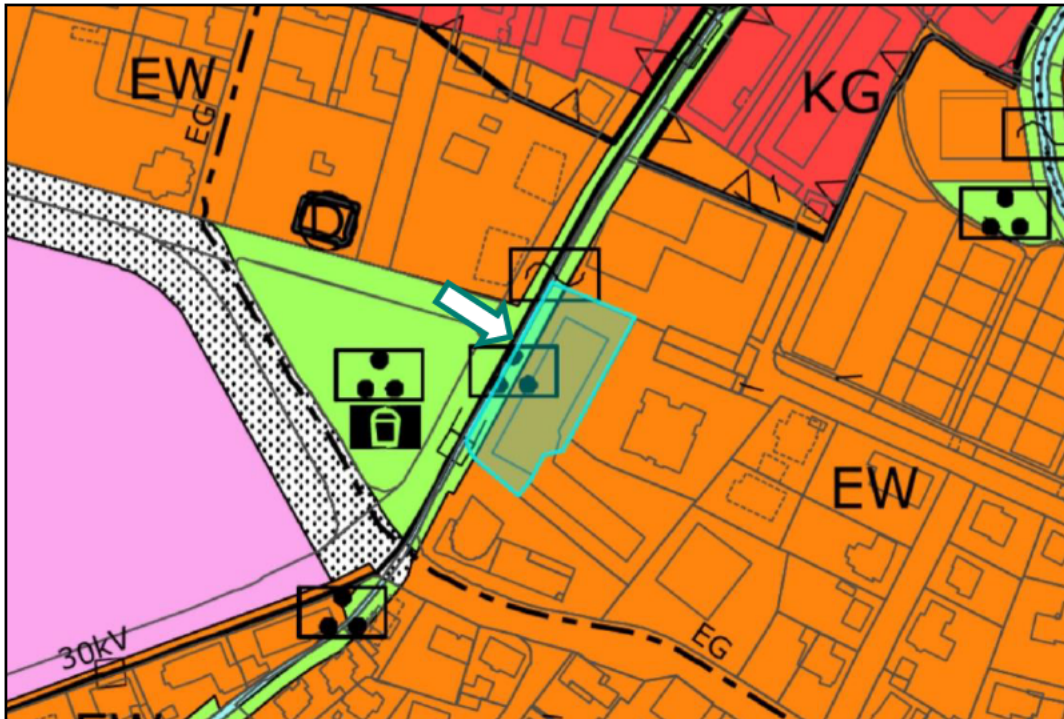
3.2 Bauplatzerklärung

Es wird festgehalten, dass unter anderem das heutige Grundstück 839/13 mit Bescheid vom 26.07.1963 zum Bauplatz erklärt wurde. Das heutige Grundstück Nr. 839/13 teilt sich einen Bauplatz mit den Nachbargrundstücken (damals parzelliert und bestehend aus Teilflächen der damaligen Grundstücke Nr. 839/4, 839/1 und 102/1 KG 56531 Maxglan).

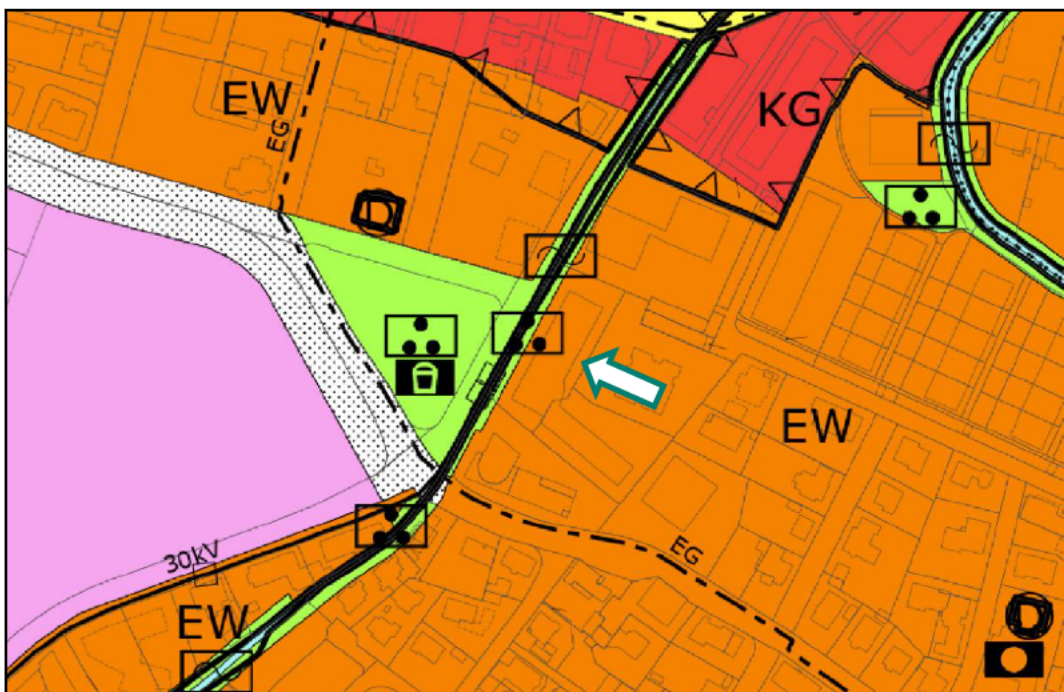


Auszug aus dem Lageplan der Bauplatzerklärung (ON 5) vom 26.07.1963: Quelle: www.stadt-salzburg.at

3.3 Flächenwidmung



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



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

Die Liegenschaft weist im Flächenwidmungsplan zum überwiegenden Teil die Widmung „Bauland – Erweitertes Wohngebiet“ auf. Eine Fläche im Ausmaß von rund 367 m² entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Liegenschaft ist als „Grünland – Erholungsgebiet“ gewidmet. Die als Grünland gewidmete Fläche wurde grob aus der digitalen Katastermappe herausgemessen (Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis).

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

Eine gewisse Flächenungenauigkeit ist daher einzukalkulieren. Weiters sind eine „Hochspannungsleitung (Freileitung)“ und „Größere Gewässer“ entlang der westlichen Grundstücksgrenze kenntlich gemacht.

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland

§ 30

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

...

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

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

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

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

...

Grünland

§ 36

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

...

3. Erholungsgebiet (GEG): es ist für öffentlich zugängliche Gärten und Parkanlagen sowie sonstige für die Gesundheit und Erholung notwendige Grünflächen bestimmt;

...

(3) In allen Grünland-Kategorien sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie für eine der Widmung entsprechende Nutzung notwendig sind oder Verkehrsbauten (wie Brücken, Stützmauern, Lärmschutzwände odgl), Transformatorenstationen, Umspannanlagen oder Gasdruckreduzierstationen betreffen. Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Bauten im Grünland ist im § 48 näher geregelt.

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

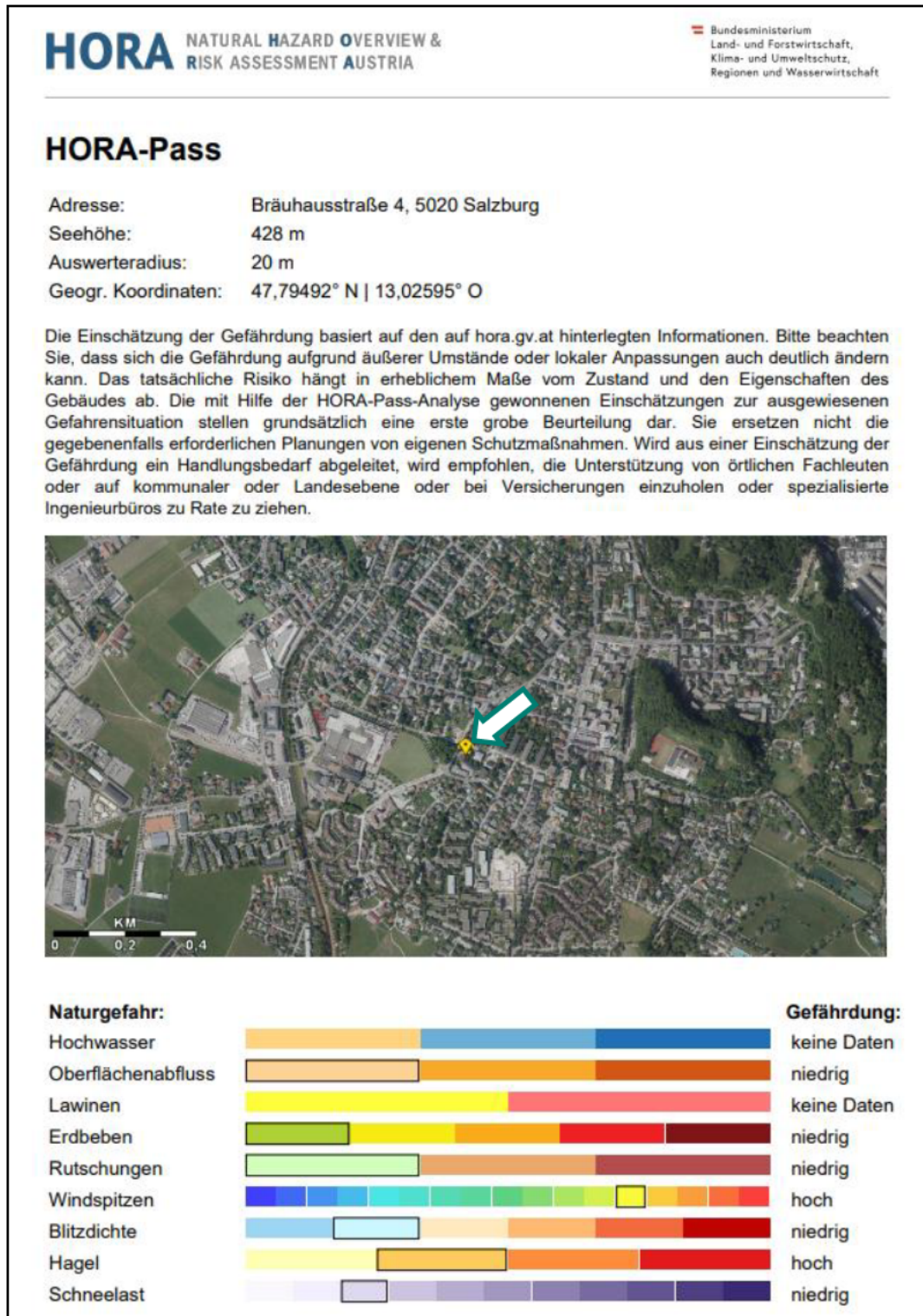
4.1 Naturgefahren – Bundeswasserbauverwaltung und Wildbach- und Lawinenverbauung



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

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug der Bundeswasserbauverwaltung und der Wildbach- und Lawinenverbauung ist die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Gefahrenbereiches zu erkennen. Festzuhalten bleibt jedoch, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Bach (der Kreuzbrücklbach) verläuft.

■ Naturgefahren – HORA-Pass



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

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

4.2 Naturschutz

■ Biotopkartierung



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

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass entlang der westlichen Grundgrenze der Liegenschaft ein Biotop gem. § 24 (rot) NSchG 1999 verläuft. Eingriffe in diese Lebensräume sind nur mit naturschutzbehördlicher Bewilligung zulässig.

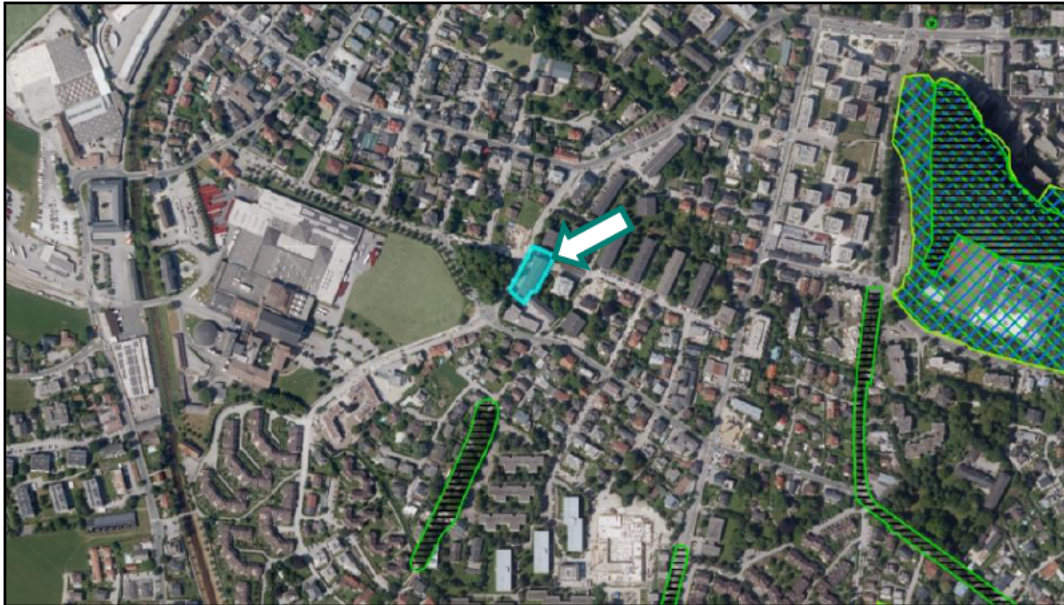
Biotop Nr.: 56531 2600; Bezeichnung: Kreuzbrückbach			
Gemeinde:	50101 Salzburg (KG: 56531 Maxglan)		
Bearbeiter:	Langer, Christoph		
Kartierungstag:	1. Datum: 18.6.2014		
Biotoptyp:	1.2.2.1.5: BT Begrünter Hügellandbach		
Fläche:	2.091 m²		
Hoheltlicher Schutz:	21: Lebensraumschutz gemäß NSchG 1999 § 24(1)		
Bedeutung:	E: lokal		
Bewertung:	Ökologie:	3: durchschnittlich	Erholung:
	Artenschutz:	3: durchschnittlich	Wohlfahrt:
	Landschaftsästhetik:	3: durchschnittlich	Nutzung:
	Wissenschaft:		Kulturgeschichte:
MIT UNTERSTÜTZUNG DES LANDES SALZBURG UND DER EUROPÄISCHEN UNION			
			
			

Auszug aus der „Informationsebene Naturschutz Land Salzburg“; Quelle: www.service.salzburg.gv.at

Aus dem vorstehenden Auszug aus der Informationsebene Land Salzburg sind Details zum Biotop zu entnehmen.

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

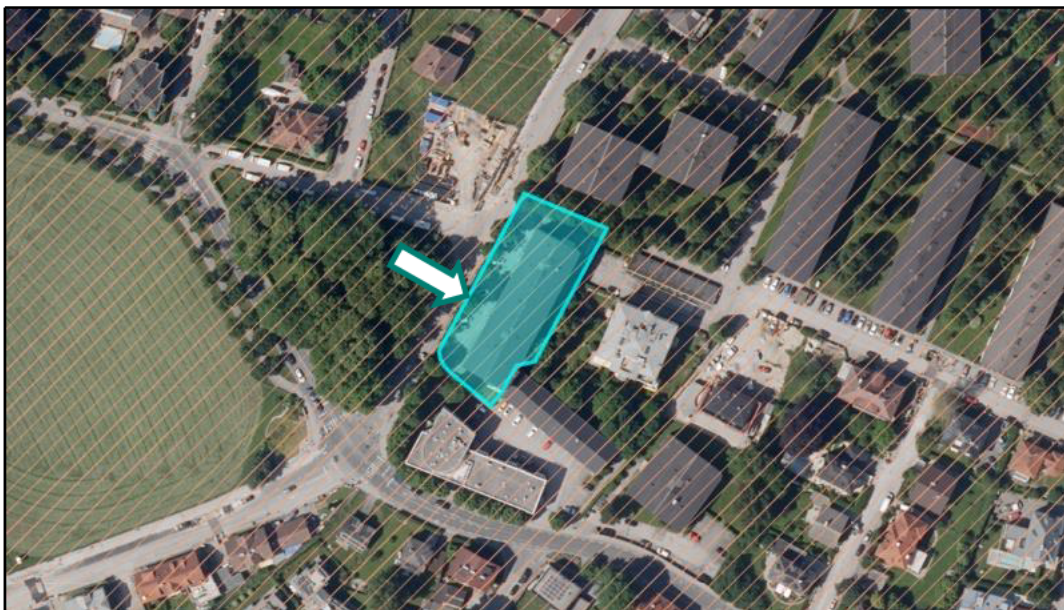
■ Naturschutzbuch



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

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

4.3 Wasserversorgung

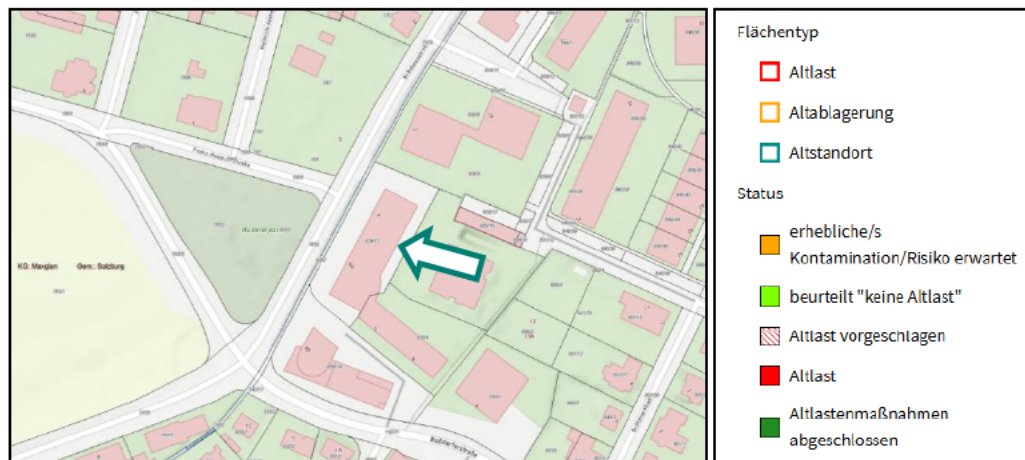


Auszug aus der „Wasserversorgung“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

Die fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



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

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

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

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

6. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Mehrparteienhaus** in **5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4+4A** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, vier Obergeschoße, einen nicht ausgebauten Dachboden und ein Kellergeschoß. Insgesamt befinden sich 36 Wohneinheiten, 4 Geschäftseinheiten und 1 Lager (laut Bescheid der Schlichtungsstelle Stadt Salzburg betreffend Nutzwertneufestsetzung vom 08.09.2016 – Zl. 03/03/33533/2016/003) im Objekt.

Die Liegenschaft ist baulich mit dem Nachbargebäude „Nußdorferstraße 2 und 4“ verbunden. Die Liegenschaften verfügen über eine gemeinsame Heizanlage, welche im Gebäude der „Nußdorferstraße 2 und 4“ situiert ist. Im Grundbuch ist diesbezüglich unter A2LNR1 die Grunddienstbarkeit der Mitbenützung der Heizanlage samt Leitungen an EZ 802 2127 3100 verbüchert. Auch dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag kann eine diesbezügliche Vereinbarung im Vertragsabschnitt A unter dem Punkt „X. Heizungsanlage“ entnommen werden. Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag liegt der Bewertung unter dem Punkt „G-Beilagen“ bei.

Die Außenanlagen bestehen aus einer Zufahrt, Hauszugängen, Müll- bzw. Lagerbereichen sowie Allgemeinstellplätzen im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Massivbauweise ausgeführt, die im Bauakt vorgefundene Baubeschreibung liegt diesem Gutachten bei, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden.

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

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

6.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Die bewertungsgegenständliche W 32 befindet sich im **4. Obergeschoß** der Liegenschaft **Bräuhausstraße 4A**.

Die Befundaufnahme beginnt im **Vorraumbereich**. Im Vorraum wurde augenscheinlich der Bodenbelag entfernt.⁷ Die Wände und die Decke sind geweißt. Vom Vorraum aus nach rechts gehend ist der **Abstellraum**, der mit einem PVC-Bodenbelag, gefärbelten Wänden und einer gefärbelten Decke ausgestattet ist, erreichbar. Vis-à-vis befindet sich das **Badezimmer** (*Bad mit WC lt. Plan*), welches einen keramischen Bodenbelag, eine türzargenoberkantenhohe Wandverfliesung und darüber gefärbelte Wände und eine geweißte Decke aufweist. Die Leuchte wurde auf die Decke aufgesetzt. Ein Waschtisch mit Mischbatterie, eine Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause sowie ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten wurden montiert. Weiters sind ein elektrischer Warmwasserboiler sowie ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Vom Vorraum erfolgt der Übergang in das **Wohnzimmer**, welches einen Stabparkettbodenbelag, gefärbelte Wände und eine gefärbelte Decke aufweist. Die Leuchte wurde auf die Decke aufgesetzt. Vom Wohnzimmer aus ist die **Küche** (*Kochnische lt. Plan*) erreichbar, die mit einem PVC-Bodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke ausgestattet ist. Die Leuchte wurde auch hier auf die Decke aufgesetzt. Eine Einbauküche mit einem ALTUS-Backrohr und einem Ceranfeld ist vorhanden, diverse Ober- und Unterschränke wurden montiert. Der Kühlschrank wurde im Wohnbereich aufgestellt.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man über einen **Zwischenflur** (*Schrankfläche lt. Plan*), der einen PVC-Bodenbelag, geweißte und teils gefärbelte Wände und eine geweißte Decke aufweist, in ein **Schlafzimmer** (*Kabinett lt. Plan*). Das Schlafzimmer ist mit einem Laminatbodenbelag, gefärbelten Wänden und einer gefärbelten Decke ausgestattet. Daneben ist ein weiteres **Zimmer** (*Zimmer lt. Plan*) situiert, das geweißte Wände und eine geweißte Decke aufweist. Hier wurde augenscheinlich der Bodenbelag entfernt, teilweise sind mit freiem Auge Putzabblätterungen erkennbar.⁸

Die Türen der Einheit wurden als Holztüren, die in Stahlzargen eingebaut sind, die Fenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ausgeführt.

Der Zustand der Einheit zum Bewertungsstichtag kann als nur durchschnittlich bezeichnet werden. In Teilbereichen wären – vor Neuvermietung oder Eigennutzung – in jedem Fall Ausbesserungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Befundaufnahme wird sodann im **Kellergeschoß** fortgesetzt. Das Kellergeschoß ist über das allgemeine Stiegenhaus sowie den Aufzug aufgeschlossen. Der Personenaufzug (Baujahr 2023) hat eine Nennlast von maximal 225 kg. Im Kellergeschoß sind diverse Allgemeinflächen wie u.a. ein Wasch-Trocken-Raum sowie ein Fahrradkeller vorhanden. Im Wasch-Trocken-Raum wurde den erteilten Auskünften der Hausverwaltung zufolge eine neue Waschmaschine angeschafft.

Der Zugang zu den Kellerabteilen besteht im Bereich Bräuhausstraße Nr. 4. Das **Kellerabteil**, welches von der Eigentümerin der bewertungsgegenständlichen Einheit genutzt wird, befindet sich vom Zugang aus auf der rechten Seite. Es ist in Holzlattenbauweise ausgeführt und mit der Nummer 32 gekennzeichnet.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich festgehalten, dass das Kellerabteil im Kellergeschoß nicht von der Liste zur Festsetzung der jährlichen Friedenskronenzinse 1914 vom 13.01.1966 (TZ 2918/1966) mitumfasst ist. Diese Fläche wird daher als Allgemeinfläche bewertet. In Ermangelung weiterführender Informationen wird davon ausgegangen, dass eine Zuteilung basierend auf einer mündlichen Benützungvereinbarung vorgenommen wurde.

⁷ Siehe hierzu Bild 4 der Fotodokumentation

⁸ Siehe hierzu die Bilder 11 und 13 der Fotodokumentation

6.2 Auskünfte der Hausverwaltungskanzlei „Immobilien Feiel GmbH“:

- Nach Mitteilung der Hausverwaltung beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **W 32** (Heizkosten, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskostenkonto und Rücklage inkl. USt) € 303,38
- Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung
- Die Eigentümerin hat keine Rückzahlungen für Instandhaltungsarbeiten auf dem Grundbuch nicht zu entnehmende Darlehen oder Kredite zu leisten
- Hinsichtlich des Aufzuges gibt es einen abweichenden Verteilungsschlüssel
- Der Stand des Rücklagenkontos (per 31.12.2024) wurde von der Hausverwaltung mit € 327.491,61 (**Guthaben**) angegeben
- Die allgemeine Elektroinstallation wurde 2017 komplett saniert
- Die Fassade wurde 2024/2025 saniert und die Arbeiten sind derzeit in Fertigstellung
- Für die Kellerabteile gibt es keine Benützungsvereinbarung
- Es gibt keine Benützungsregelungen
- Es gibt allgemeine Parkplätze vor dem Haus

Von der Hausverwaltung wurde ein Sachbeschluss des BG Salzburg vom 27.10.2004 hinsichtlich des Aufteilungsschlüssels der Aufwendungen übergeben:

Der Aufteilungsschlüssel der Aufwendungen für die Liegenschaft EZ 2283, Grundbuch 56531 Maxglan, Bezirksgericht Salzburg wird dahingehend neu festgesetzt, dass die Wohnungseigentümer der Wohnungen W 1, W 2, W 3 und W 4 nur mehr mit 10 % der von ihnen nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragenden Aufwendungen für die Personenaufzüge im Haus 5020 Salzburg, Bräuhausstraße 4/4a, zu belasten sind.

Der neu festgesetzte Aufteilungsschlüssel ist ab der Abrechnungsperiode 2004 wirksam.

Der Sachbeschluss liegt der Bewertung unter dem Punkt „G-Beilagen“ vollumfänglich bei.

7. Bau- und Erhaltungszustand

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

Bau- u Erhaltungszustand <u>allgemeine Teile</u>					
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassadenflächen ⁹					
Dachdeckung		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Spenglerarbeiten					
Kaminköpfe		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Fenster					
Stiegenhaus					
Keller					

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

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

⁹ In Teilbereichen waren hier zum Zeitpunkt der Befundaufnahme – wie auch aus den Auskünften der Hausverwaltung ersichtlich wird – noch Fertigstellungsmaßnahmen ausständig. Als Annahme geht die Sachverständige davon aus, dass diese sach- und fachgerecht umgesetzt werden.

8. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurde der „Liste zur Festsetzung der jährlichen Friedenskronenzinse 1914 vom 13.01.1966 “ (TZ 2918/1966) entnommen.

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

Nutzflächen

Verwendete Unterlagen: Liste zur Festsetzung der jährlichen Friedenskronenzinse 1914 vom 13.01.1966 (TZ 2918/1966); Naturmaß wurde nicht genommen!

Einheit W 32 – 4. Obergeschoß

4.OG: Wohnung	66,03	m²
<i>bestehend aus:</i>		
<i>Wohnzimmer</i>	<i>25,07</i>	<i>m²</i>
<i>Kabinett</i>	<i>8,25</i>	<i>m²</i>
<i>Zimmer</i>	<i>15,21</i>	<i>m²</i>
<i>Schrankflur</i>	<i>4,34</i>	<i>m²</i>
<i>Kochnische</i>	<i>3,02</i>	<i>m²</i>
<i>Bad mit WC</i>	<i>4,29</i>	<i>m²</i>
<i>Vorraum</i>	<i>3,92</i>	<i>m²</i>
<i>Abstellraum</i>	<i>1,93</i>	<i>m²</i>

9. Nutzung

Die Einheit wird zu Wohnzwecken genutzt.

10. Bestandverträge

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

11. Bauhistorie

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

Bräuhäusstraße 4A, 5020 Salzburg	
Verhandlungsschrift <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. S. Karl & Zimmermann, Erklärung eines Teilstückes der Parzelle 839/4 sowie von Teilstücken der Parzellen 839/1 und 102/1 , KG. Maxglan, zum Bauplatz	vom 25.10.1962 Zl. V/1-3228/62
Bauansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> S. Karl & Zimmermann, Salzburg, Bayernstraße 5; Parzelle 839/4, KG. Maxglan an der Bräuhäusstraße, Neubau, Wohnblock, Büro, Lagerhalle	vom 19.08.1963
Bauplatzerklärung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. S. Karl & Zimmermann: Erklärung eines Teilstückes der Parzelle 839/4 sowie von Teilstücken der Parzellen 839/1 und 102/1 KG Maxglan zum Bauplatz .	Bescheid vom 26.07.1963 Zl. VI/1-3228/62
Baubehördliche Bewilligung (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. S. Karl & Zimmermann, Salzburg, Bräuhäusgasse, Errichtung eines Wohn- u. Bürogebäudes	vom 11.10.1963 Zl. VI/4-11128/61
Provisorischen Benützungsbewilligung (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. S. Karl & Zimmermann, Salzburg, Bräuhäusgasse; Block B, Büro- und Lagerräume, Teilkollaudierung	vom 23.12.1965 Zl. VI/4-11128/61
Festsetzung der Jahresmietwerte <u>Magistrat Salzburg:</u> Festsetzung der Jahresmietwerte 1914 für das Bestandsobjekt im Wohnblock Salzburg, Bräuhäusgasse Bl.B	Bescheid vom 21.01.1966 Zl. I/sch-2/66
Ansuchen um Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. Karl & Zimmermann, Salzburg; Errichtung eines Selbstfahreraufzuges im Hause Block B Bräuhäusgasse, Salzburg	vom 10.10.1966 Zl. Vic/PA 636/1966
Ansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> "Persienn" Jalousien, Franz Goldmann, Salzburg, Elisabethstraße 8a; Errichtung einer Neon-Anlage am Hause Bräuhäusstraße 4	vom 17.04.1967
Baubehördliche Bewilligung (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> "Persienn" Jalousien, Franz Goldmann, Bräuhäusstraße 4a; Errichtung der Neonanlage	vom 31.05.1967 Zl. VI/4-4749/67
Baubehördliche Genehmigung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. S. Karl & Zimmermann, Salzburg, Bräuhäusgasse 4 + 4A; Einbau der Selbstfahreraufzüge 3466/3467 im Wohnblock B; nachträgl. Erteilung der Baugenehmigung und Kollaudierung	vom 02.06.1967 Zl. VI/4-11697/66
Kollaudierung (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. S. Karl & Zimmermann, Salzburg, Bräuhäusgasse 4 + 4A, Wohnblock B, Schlußkollaudierung der genehmigten Wohn-, Büro-, und Lagergebäudes auf Pz. 839/13, KG Maxglan, an der Bräuhäusgasse	vom 02.06.1967 Zl. VI/4-11697/61
Kollaudierung (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> "Persienn" Jalousien, Franz Goldmann, Bräuhäustraße 4a; Kollaudierung und Benützungsbewilligung der Neonanlage erteilt	vom 15.12.1967 Zl. VI/4-4749/67
Bauanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> , Nußdorferstraße 4 bzw. Bräuhäusgasse 4, Gst. 839/13 KG Maxglan; Errichtung eines überdeckten Abstellplatzes für 12 Mülltonnen in Bereich des Hauses Bräuhäustraße 4	vom 13.09.1972 Zl. H-351/72

Gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigung <u>Magistrat Salzburg:</u> Firma Ing. F. W. Sänze, Einrichtung eines Elektroinstallationsbetriebes samt Werkstatt am Standort Salzburg, Bräuhäusstraße 4a	vom 19.08.1975 Zl. 1/2-5527/75
Baubewilligungsansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> , Salzburg, Moostraße 51a, , GP. 839/13, KG. Maxglan, Bräuhäusstraße Ecke Nußdorferstraße; Errichtung von Balkonen	vom 20.02.1979 Zl. 4589/72
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> , Errichtung von Balkonen an der Südseite des Hauses Bräuhäusstraße 4a, Parz. 839/13, KG Maxglan	Bescheid vom 26.06.1979 Zl. V/2-4589/79
Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> , alle Bräuhäusstraße 4a, 5020 Sbg. Pz. Nr. 839/13 KG. Maxglan; Errichtung von 4 Balkonen	vom 30.04.1980 Zl. 4585/79
Baubewilligungsansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstr. 4a, 5020 Salzburg; Schließen der offenen Frontseite des Balkons durch Fensterverglasung, Balkoninnenraum, wird mit Holz isoliert	vom 09.09.1992 Zl. 5/02/63740/92
Baubewilligungsansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> Max Medig & Partner GmbH, 5020 Salzburg, Imbergstr. 22; Bräuhäusstr. 4A Verglasung der Loggia	vom 10.11.1992 Zl. 5/01/81643/92
Baubewilligung (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4A, KG Maxglan, Balkonverglasung 1.-4. OG	vom 26.04.1993 Zl. 05/02/81643/92/13
Baubewilligung (Verhandlungsschrift mit Bescheid) <u>Magistrat Salzburg:</u> Immobilitentreuhand Medig Max & Partner Ges. m. b. H., Bräuhäusstraße 4 und 4A, Grundstück 839/13, KG Maxglan, Neueindeckung, Deckendämmung, Fassadendämmung und -färbelung	vom 26.04.1993 Zl. 05/02/68740/92/13
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4A, Grundstück 839/13 KG. Maxglan; Balkonverglasungen im 1.-4. Obergeschoß (Ostfassade)	Bescheid vom 11.05.1993 Zl. 5/02/81643/92/17
Bauanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4/36, 5020 Salzburg, Zwischenwandversetzung	vom 15.07.1993 Zl. 05/02/69573/93/7
Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4A, Grundstück 839/13, KG Maxglan; Loggiaverbau	vom 29.07.1993 Zl. 5/02/81643/92/17
Überprüfung gemäß § 17 BauPolG. <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4A, Grundstück 839/13 KG. Maxglan; Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit der erteilten Baubewilligung	vom 16.08.1993 Zl. 05/02/81643/92/20
Baubewilligungsansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> Zweigniederlassung Salzburg, Bräuhäusstraße 4 / 4a Gst. Nr. 839/13; Ausbau des Lagers im Erdgeschoß zur Geschäftsflächen der Top W2 (statt Lagerhalle des ehemaligen Lagerplatzes)	vom 21.10.1993 Zl. 85981/93
Verhandlungsschrift <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4 und 4A Grundstück 839/13 und 839/4, KG Maxglan, Büroumbau sowie Geschäftsflächenenerweiterung; Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung	vom 31.01.1994 Zl. 05/02/85981/93/8
Baubehördliche Bewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> , Gst. 839/13 und 839/4, KG Maxglan, Liegenschaft Bräuhäusstraße 4 und 4A, Büroumbau und Geschäftsflächenenerweiterung	Bescheid vom 16.02.1994 Zl. 05/01/85981/93/18

Baubeginnsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4 + 4A; Büroumbau und Geschäftserweiterung	vom 28.07.1995 Zl. 05/01/85981/93/18
Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> , Zweigniederlassung Salzburg, Nußdorferstr. 4, 5016 Salzburg, Bräuhäusstraße 4 und 4A, Gst. 839/13 und 839/4, KG Maxglan; Büroumbau und Geschäftsflächenenerweiterung	vom 13.03.1996 Zl. 85981/93
Bauvollendungsanzeige <u>Magistrat Salzburg:</u> , Zweigniederlassung Salzburg, Nußdorferstr. 4, 5016 Salzburg, Bräuhäusstraße 4 und 4A, Gst. 839/13 und 839/4, KG Maxglan; Büroumbau und Geschäftsflächenenerweiterung	vom 02.10.1996 Zl. 85981/93
Überprüfung gemäß § 17 BauPolG (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> Hausverwaltung Immobilienentreuhand M. Medig & Partner Ges. m. b. H., Bräuhäusstraße 4 und 4A, Grundstück 839/13, KG Maxglan, Sanierung sowie Fassadenfärbelung	vom 06.11.1996 Zl. 05/02/68740/92/18
Baubewilligung (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4 und 4A, Grundstück 839/13 und 839/4, KG Maxglan, Büroumbau im Erdgeschoß (Austauschplänen)	vom 14.01.1997 Zl. 05/02/85981/93/31
Überprüfung gem § 17 BauPolG <u>Magistrat Salzburg:</u> , Nußdorferstraße 2 und 4, Grundstück 839/4, KG Maxglan, Büroumbau im Erd- und 1. Obergeschoß, Bräuhäusstraße 4 und 4A, Grundstück 839/14 und 839/4, KG Maxglan, Büroumbau im Erdgeschoß ; bauliche Maßnahmen stimmen mit der Baubewilligung des Magistrates Salzburg überein	Bescheid vom 19.02.1997 Zl. 05/02/85976/93/22 und 05/02/85981/93/32
Nutzwertfestsetzung <u>Magistrat Salzburg:</u> Bräuhäusstraße 4+4a, Nutzwertfestsetzung gemäß §3 Abs. 2 WEG 1975; Änderung der Nutzwertfestsetzung für die sonstigen Räumlichkeiten (=Geschäfte) Top 1, Top 2 und Top 3 aufgrund der geänderten Zuordnung von Lagerräumen im Kellergeschoß.	Bescheid vom 09.01.1998 Zl. 1/10/72272/97/5
Baubewilligungsansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4, Gst. 839/14 KG Maxglan, Eingangsüberdachung	vom 12.07.2006 Zl. 05/00/38895/2006/004
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4, Gst. 839/13 KG Maxglan; Errichtung einer Eingangsüberdachung	Bescheid vom 24.08.2006 Zl. 05/02/38895/2006/010
Überprüfung gemäß § 17 BauPolG (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> Menerga Energie-Systeme GmbH, Bräuhäusstraße 4 und Bräuhäusstraße 4A, Gst 839/13 KG Maxglan, Lüftungsanlage, Baubewilligung;	vom 14.07.2010 Zl. 05/02/38419/2010/006
Überprüfung gemäß § 17 BauPolG (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> Menerga Energie-Systeme GmbH, Bräuhäusstraße 4 und Bräuhäusstraße 4A, Gst 839/13 KG Maxglan, Lüftungsanlage, Bauvollendungsanzeige; bauliche Maßnahmen stimmen mit der Baubewilligung im Wesentlichen überein	vom 12.01.2011 Zl. 05/02/38419/2010/014
Nutzwertneufestsetzung <u>Magistrat Salzburg (Schlichtungsstelle):</u> PW Verwaltungs GmbH, Bräuhäusstraße 4 ua Gst. 839/13 KG Maxglan; Nutzwertfestsetzung (W2); geändert wurden die Jahresmietwerte für die Einheit Top W1 und W2 (Geschäft).	Bescheid vom 08.09.2016 Zl. 03/03/33533/2016/003
Überprüfung gemäß § 17 BauPolG (Verhandlungsschrift) <u>Magistrat Salzburg:</u> , Bräuhäusstraße 4, Gst 839/13 KG Maxglan, Zusammenlegung TOP 13 und TOP 22	vom 18.09.2018 Zl. 05/02/50688/2015/026

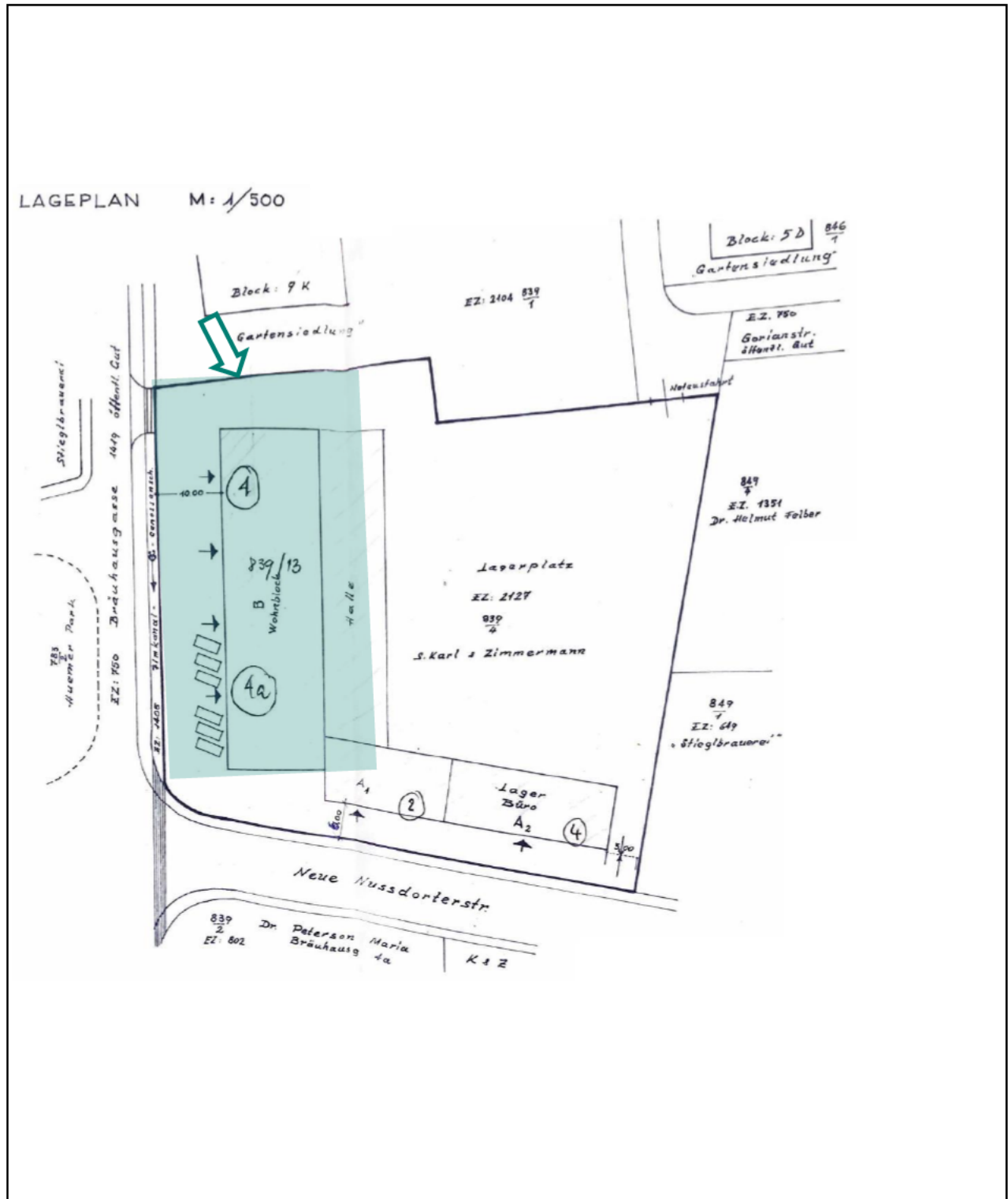
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vorstehend sämtliche zum Erhebungszeitpunkt im Bauakt aufliegende Dokumente die Liegenschaft betreffend angeführt wurden.

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

Es wird weiters festgehalten, dass im Zusammenhang mit der Zusammenlegung der Top 13 und Top 22 keine aktualisierte Nutzwertfestsetzung der Liegenschaft aufzufinden war. Im Schlichtungsstellenakt liegen drei Akte zu Neufestsetzungen der Nutzwerte der Liegenschaft auf. Die Liegenschaftsanteile der bewertungsgegenständlichen Einheit haben sich in diesem Zusammenhang nicht verändert, weshalb die Sachverständige bei gegenständlicher Bewertung auf die im Grundbuch verbücherten Anteile abstellt.

12. Gebäudepläne, Baubeschreibung und Nutzwertliste

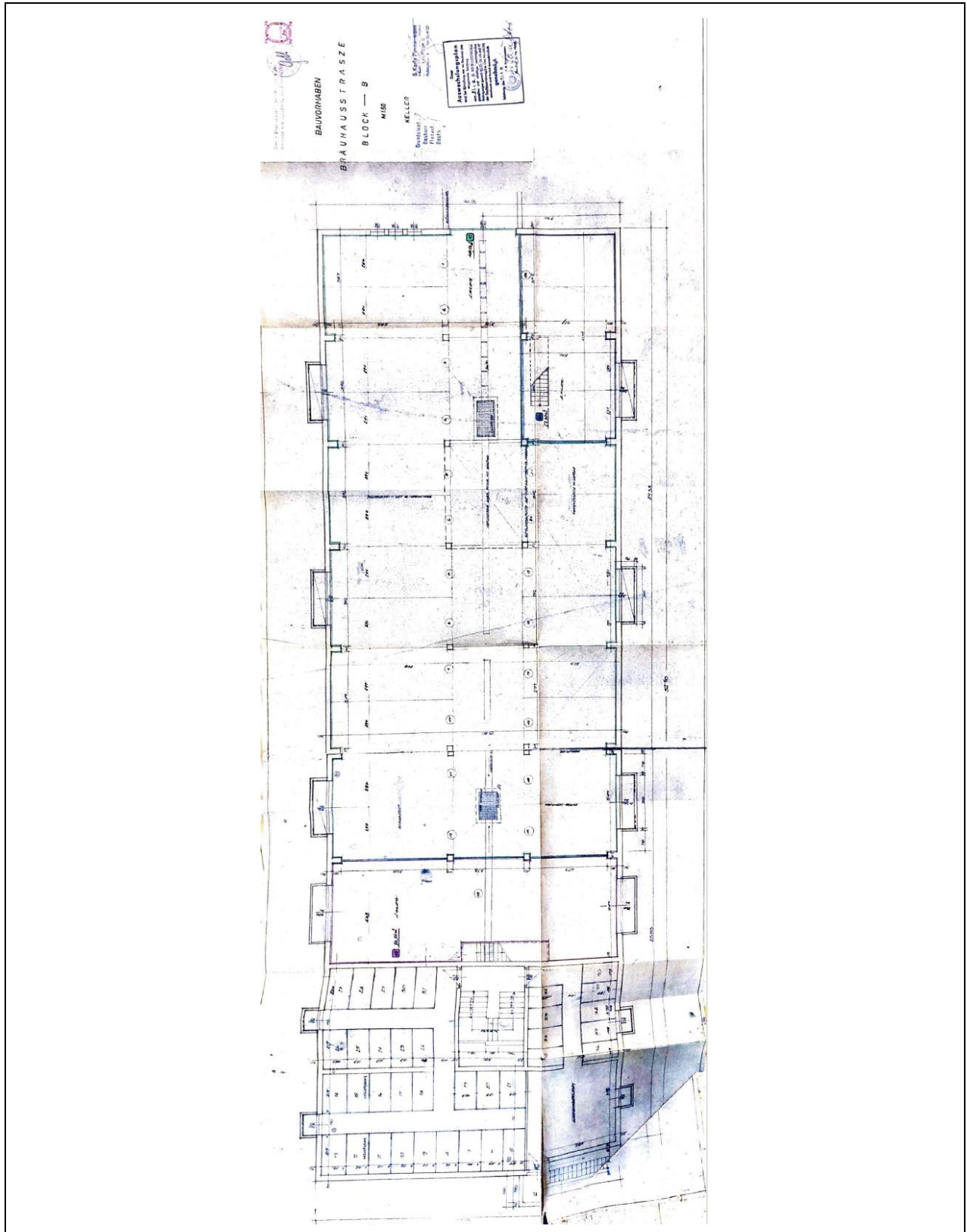
Lageplan – Auswechslungsplan/Einreichplan vom Juli 1963



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

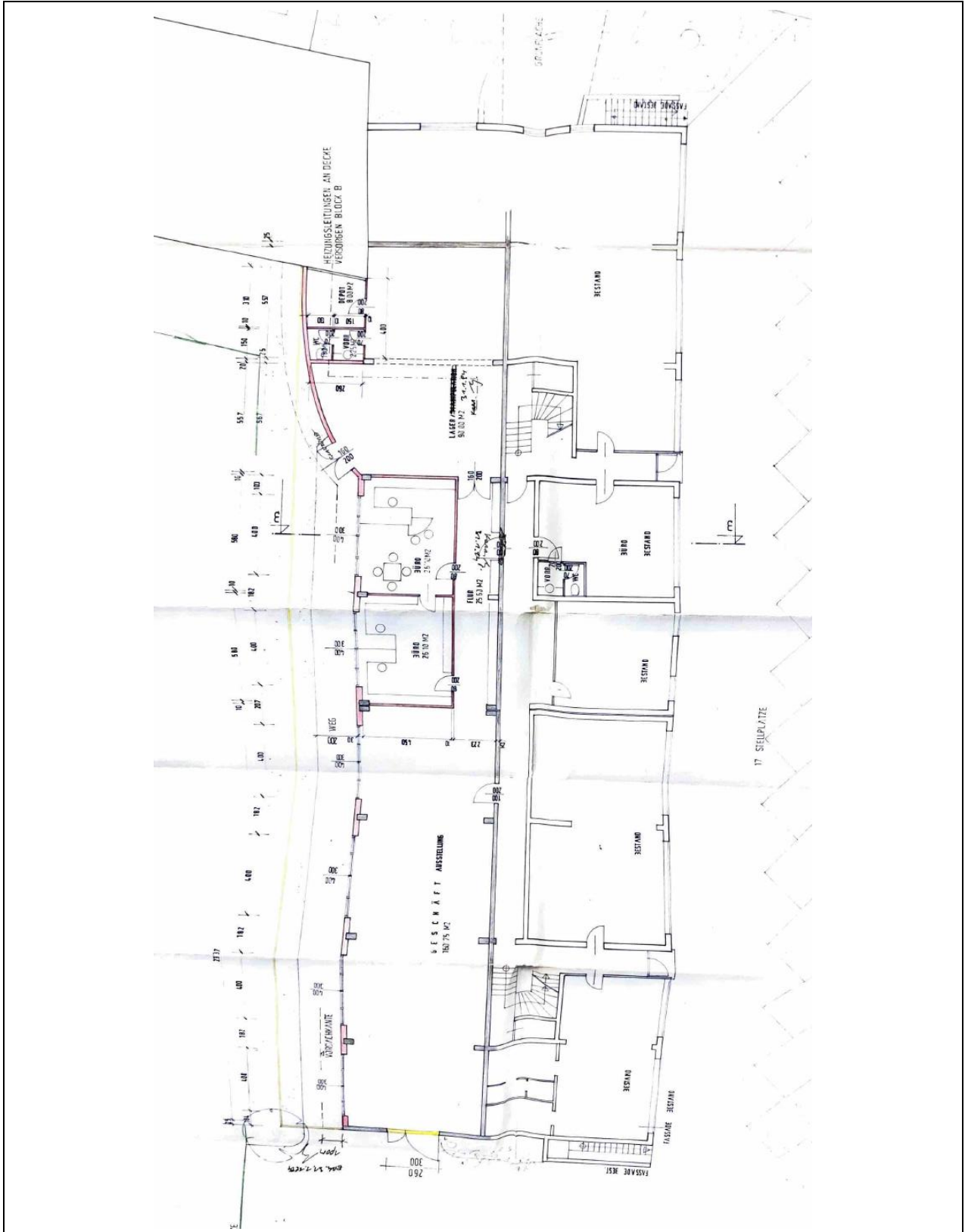
Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

Grundriss Keller – Auswechslungsplan genehmigt am 31.08.1965



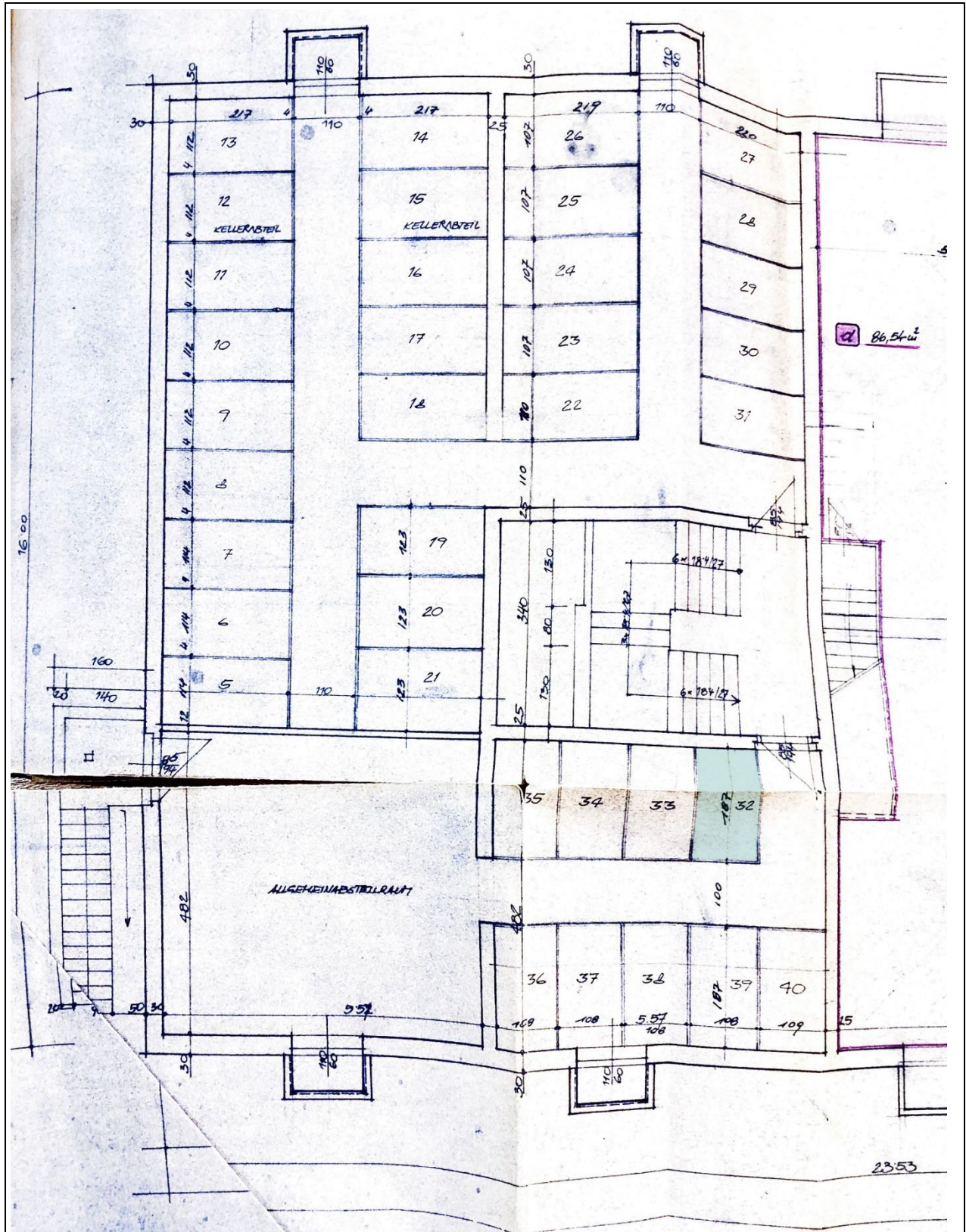
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Grundriss Erdgeschoß – Einreichplan bewilligt am 31.01.1994 (Zl. 05/02/85981/93/8)



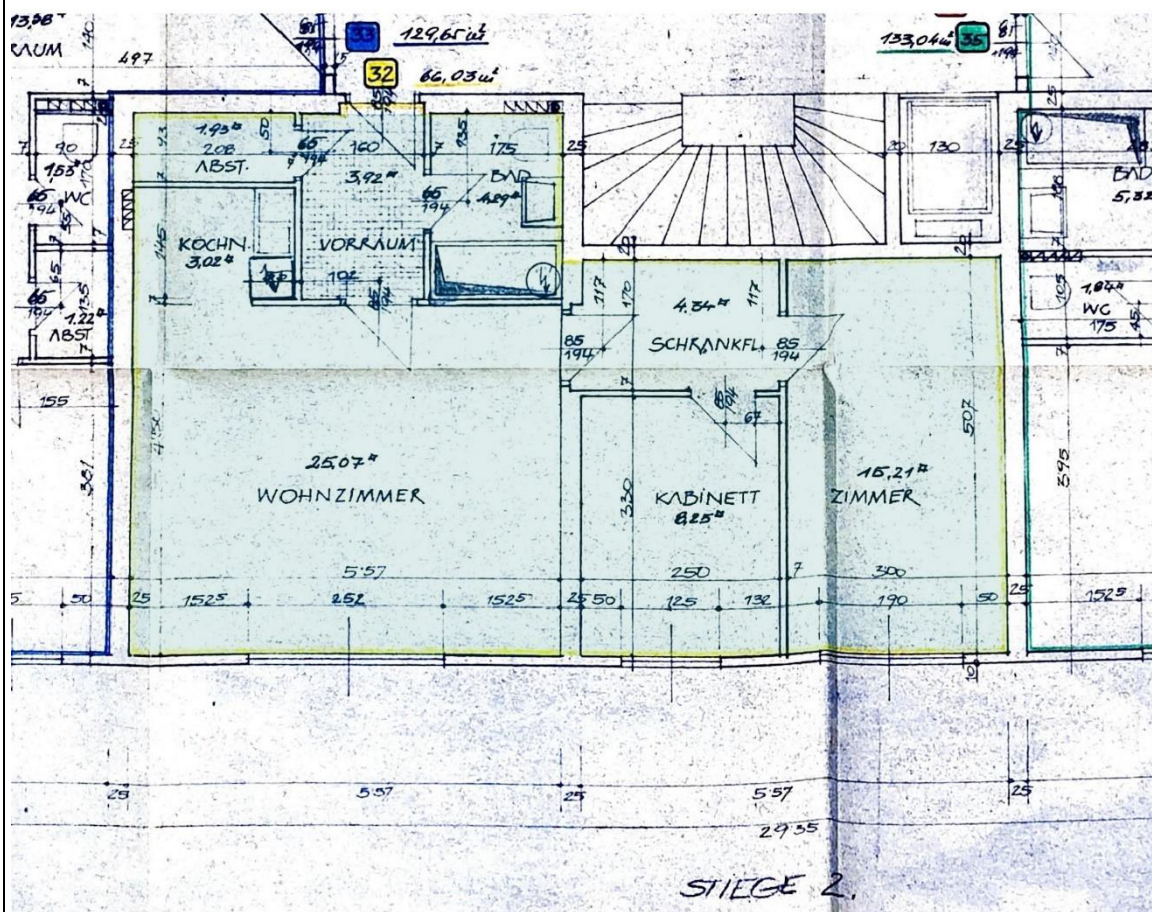
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Grundriss Kellergeschoß - Auswechslungsplan genehmigt am 31.08.1965



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Grundriss 4. OG Wohnung 32 - Auswechslungsplan genehmigt am 31.08.1965



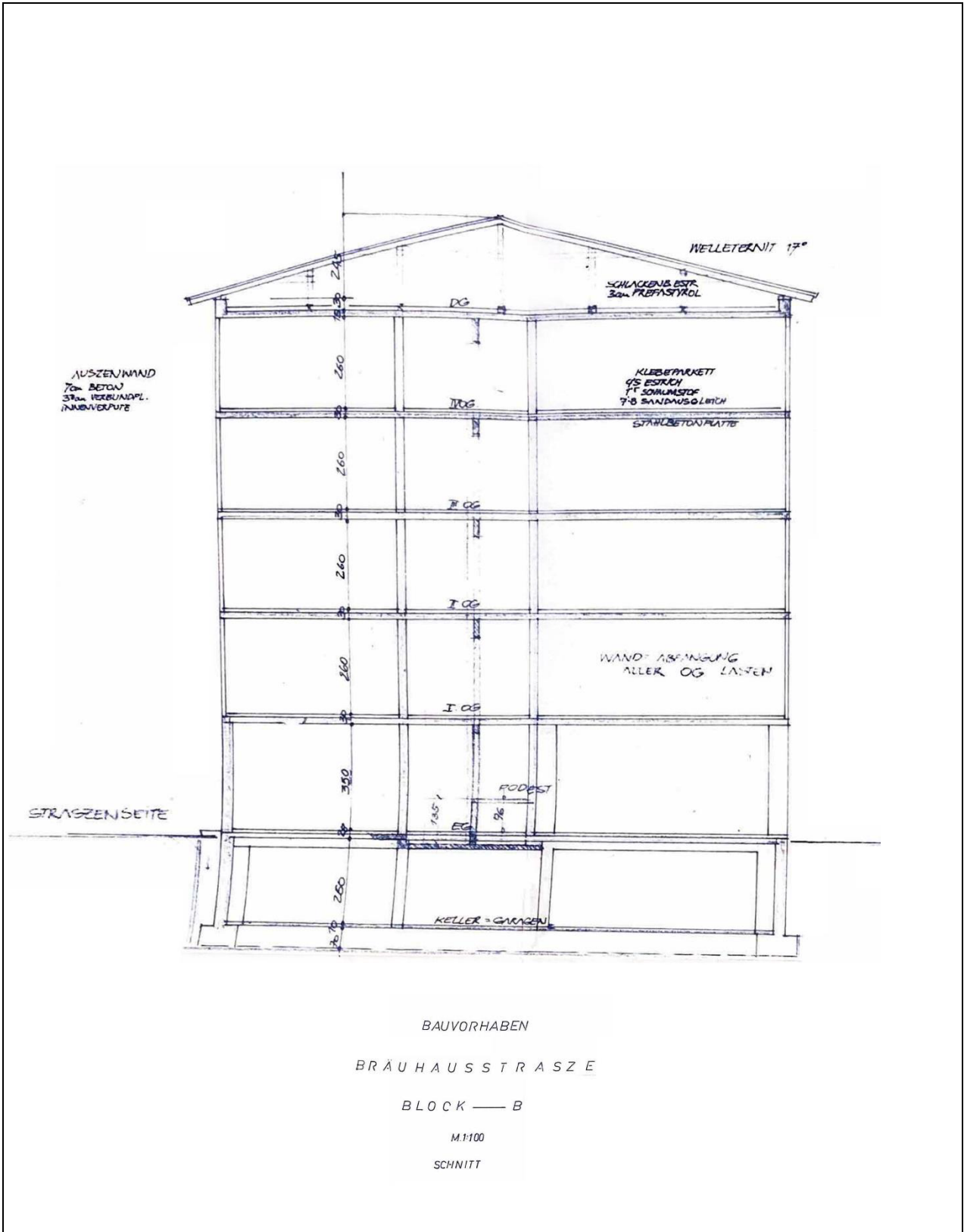
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ansichten - Auswechslungsplan/Einreichplan bewilligt am 11.10.1963



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schnitt - Auswechslungsplan/Einreichplan bewilligt am 11.10.1963



Baubeschreibung bewilligt am 11.10.1963

- 2 -



Baubeschreibung für die Errichtung der Blöcke A1, A2 und B am Bauhof der Firma S. Karl & Zimmermann, Grundparzelle 839/4, KG. Maxglan

Bei der Einreichung handelt es sich um die Verbauung der Parzelle 839/4 mit einem fünfgeschossigen Block (Block B) und zwei dreigeschossigen Blöcken (Block A 1 und A 2).

Block A 1:

Erdgeschoss 3,50 hoch und 2 Obergeschosse je 2,50 hoch
Grundrißmaß 10,50 x 21,50.

Traufenhöhe 9,25 m.
Das Erdgeschoss dient für Lagerzwecke und werden allenfalls gemäß den Anforderungen der Baubehörde ausgestattete Werkstätten untergebracht.
Das 1. Obergeschoss dient als Wohngechoß und eine Achse für Bürozecke.
Das 2. Obergeschoss dient als Wohngechoß.

Block A 2:

Erdgeschoss wie Block A 1.
1. und 2. Obergechoß Wohngechoß.

Block B:

Erdgechoß 3,50 m hoch und vier Obergeschosse je 2,50 m hoch.
Grundrißmaß 54,51 x 16,00 m, angebaute Halle im Erdgechoß 54,51 x 10,00 m.
Traufenhöhe des Blockes: 14,65 m
Traufenhöhe der Halle: 4,10 m.

Das Erdgechoß dient Lagerzwecken und werden allenfalls gemäß den Anforderungen der Baubehörde Werkstätten untergebracht.

Allgemeinausstattung, Block A 1, A 2 und B:

Fundamente:

Stamfbeton laut Angaben des Statikers dimensioniert.

Tragendes Mauerwerk:

Stahlbeton und Schüttbeton aus Hochofenschlacke, Betondecke, Dimensionen und Armierung laut Angabe des Statikers.

-2-

Ausfachung und Scheidewände:
Stahlbetonfertigelemente und Einkornsteine
Decken, Feste und Stiegenlaufplatten:
Stahlbetonplatten laut Angabe des Statikers dimensioniert und armiert.

Dachkonstruktion:

Satteldach 18° Neigung, mit Welltermit eingedeckt;
Dimensionen laut Angabe des Statikers.

Fußbodenkonstruktion:

Schall- und Wärmeisolierung, Ausgleichsbeschüttung, Papierabdeckung, Estrich und entsprechender Fußbodenbelag (FVC, Parkett etc.).

Kanalisierung:

Steinzeugrohre mit Anschluß an den öffentlichen Hauptkanal.

Heizung:

Zentral mit Ölfenernung, im Haus B untergebracht.

Elektroinstallation:

Gemäß den Bestimmungen der ÖVE. und VDE.

S. Karl & Zimmermann
Hoch-, Tief- u. Eisenbetonbau
SALZBURG
Bayernstr. 5 Tel. 81-4-27

Dieser, der Kommission am 11.10.1963 vorgelegte Unt. rüg. ist wesentlicher Bestandteil des Bescheides Z. 11.10.1963 vom 11.10.63. Sie wird unter Vorbehalt der Rechtfertigung des oben genannten Bescheides i. soweit genehmigt, als sich nicht aus den Eescheidsvorschriften Änderungen ergeben.

Für den Bürgermeister:
Magistrat
Salzburg



Parifizierungsliste (von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt)

Bräuhausstrasse 4 + 4a

Top		m ²	parif.Ant.	Betr.K. %	Heizk. %
1	Geschäft	153,98			
1 a	Lager	57,30	2.328/41.358	5,63	5,52
2	Geschäft	38,50			
	Lagerhalle	320,77			
	Lagerkeller	480,84	2.944/	7,12	6,98
3	Geschäft	79,45			
	Lager	86,54	1.372/	3,32	3,26
4	Geschäft	69,46	972/	2,35	2,31
5	Hausmeister Whg.	(66,03)	(792)*	-,--	1,88
6	Wohnung	129,65	1.556/	3,76	3,69
7	Wohnung	75,64	908/	2,20	2,15
8	Wohnung	133,04	1.596/	3,86	3,79
9	Wohnung	115,33	1.384/	3,34	3,28
10	Garconn.	37,63	452/	1,09	1,07
11	Garconn.	37,63	452/	1,09	1,07
12	Wohnung	86,68	1.040/	2,52	2,47
13	Garconn.	38,41	461/	1,11	1,09
14	Wohnung	66,03	792/	1,91	1,88
15	Wohnung	129,65	1.556/	3,76	3,69
16	Wohnung	75,64	908/	2,20	2,15
17	Wohnung	133,04	1.596/	3,86	3,79
18	Wohnung	86,68	1.040/	2,52	2,47
19	Garconn.	37,63	452/	1,09	1,07
20	Garconn.	37,63	452/	1,09	1,07
21	Wohnung	86,68	1.040/	2,52	2,47
22	Wohnung	66,21	795/	1,92	1,89
23	Wohnung	66,03	792/	1,91	1,88
24	Wohnung	129,65	1.556/	3,76	3,69
25	Wohnung	75,64	908/	2,20	2,15
26	Wohnung	133,04	1.596/	3,86	3,79
27	Wohnung	86,68	1.040/	2,52	2,47
28	Garconn.	37,63	452/	1,09	1,07
29	Garconn.	37,63	452/	1,09	1,07
30	Wohnung	86,68	1.040/	2,52	2,47
31	Wohnung	66,21	795/	1,92	1,89
32	Wohnung	66,03	792/	1,91	1,88
33	Wohnung	129,65	1.556/	3,76	3,69
34	Wohnung	75,64	908/	2,20	2,15
35	Wohnung	133,04	1.596/	3,86	3,79
36	Wohnung	86,68	1.040/	2,52	2,47
37	Garconn.	37,63	452/	1,09	1,07
38	Garconn.	37,63	452/	1,09	1,07
39	Wohnung	86,68	1.040/	2,52	2,47
40	Wohnung	66,21	795/	1,92	1,89
		4.098,42 m ²	41.358/41.358	100 %	100 %

*) Für die Errechnung des Heizkostenschlüssels werden die parif.Anteile der Hausbesorgerwohnung (792) dazugerechnet.

Auszug aus der Liste für die Festsetzung der jährlichen Friedenskronenzinse 1914 vom 13.01.1966 zum Bescheid vom 21.01.1966, ZI.I/sch-2/66 (TZ 2918/1966)

Geschoß:	Top Nr. bestehend aus:	m2	Gesamt m2	Kronenmietwert pro m2	Mietwertsumme	Jahresmietwert 1914
4. Obergeschoß	32	Wohnung: 1 Wohnzimmer 25,07 1 Kabinett 8,25 1 Zimmer 15,21 1 Schrankflur 5,34 1 Kochnische 3,02 1 Bad mit WC 4,29 1 Vorraum 3,92 1 Abstellraum 1,93 <u>66,03 m2</u>		12	792,36	792,--
4. Obergeschoß	33	Wohnung: 1 Wohnzimmer 30,97 1 Kabinett 11,65 1 Schlafzimmer 20,64 1 Vorflur 5,38 1 Vorraum 13,58 1 Küche 9,50 1 Bad 5,60 1 Zimmer 21,22 1 WC 1,53 1 Abstellraum 1,22 1 Loggia 8,36 <u>129,65 m2</u>		12	1.555,80	1.556,--

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhausstraße 4a

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis vom 18.03.2019 wurde von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt, nachstehend sind die zusammenfassenden Seiten abgebildet.

Salzburg Eingang am 18. Mär. 2019 Bestand ZEUS Nr. 56531.19.114739.01 Energieausweis für Wohngebäude OiB OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015	Salzburg Eingang am 18. Mär. 2019 Bestand ZEUS Nr. 56531.19.114739.01 Energieausweis für Wohngebäude OiB OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015
BEZEICHNUNG 18405-30 EA Bräuhäusstraße 4, 4a Gebäude(teil) Nutzungsprofil Strasse PLZ/Ort Grundstücksnr. 1965 Letzte Veränderung Katastralgemeinde KG-Nr. Seehöhe Maxglan 56531 424 m	BEZEICHNUNG 18405-30 EA Bräuhäusstraße 4, 4a Gebäude(teil) Nutzungsprofil Strasse PLZ/Ort Grundstücksnr. 1965 Letzte Veränderung Katastralgemeinde KG-Nr. Seehöhe Maxglan 56531 424 m
GEBÄUDEKENDATEN Brutto-Grundfläche Bezugsfläche Brutto-Volumen Gebäude-Hüllfläche Kompaktheit (AV) 4.203 m² 3.365 m² 13.355 m³ 4.086 m² 0,31 1/m charakteristische Länge Heiztage Heizgradtage Klimaregion Norm-Außentemperatur 3,27 m 219 d 3615 Kd NF -13,4 °C mittlerer U-Wert LEK₁-Wert Art der Lüftung Bauweise Soll-Innentemperatur 0,54 W/m²K 30,8 Fensterlüftung mittelschwer 20 °C	GEBÄUDEKENDATEN Brutto-Grundfläche Bezugsfläche Brutto-Volumen Gebäude-Hüllfläche Kompaktheit (AV) 4.203 m² 3.365 m² 13.355 m³ 4.086 m² 0,31 1/m charakteristische Länge Heiztage Heizgradtage Klimaregion Norm-Außentemperatur 3,27 m 219 d 3615 Kd NF -13,4 °C mittlerer U-Wert LEK₁-Wert Art der Lüftung Bauweise Soll-Innentemperatur 0,54 W/m²K 30,8 Fensterlüftung mittelschwer 20 °C
ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Referenz-Heizwärmebedarf Heizwärmebedarf End-Lieferenergiebedarf Gesamternergieeffizienz-Faktor Erneuerbarer Anteil k.A. k.A. k.A. k.A. k.A. k.A. 38,2 kWh/m²a 38,2 kWh/m²a 84,6 kWh/m²a 1,05 1,05	ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Referenz-Heizwärmebedarf Heizwärmebedarf End-Lieferenergiebedarf Gesamternergieeffizienz-Faktor Erneuerbarer Anteil k.A. k.A. k.A. k.A. k.A. k.A. 38,2 kWh/m²a 38,2 kWh/m²a 84,6 kWh/m²a 1,05 1,05
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima) Referenz-Heizwärmebedarf Heizwärmebedarf Warmwasserwärmebedarf Heizenergiebedarf Haushaltsstrombedarf Primärenergiebedarf Primärenergiebedarf nicht erneuerbar Primärenergiebedarf erneuerbar Kohlendioxidemissionen Gesamternergieeffizienz-Faktor Photovoltaik-Export 176.052 kWh/a 176.052 kWh/a 53.700 kWh/a 307.136 kWh/a 1,33 69.042 kWh/a 376.178 kWh/a 542.484 kWh/a 460.876 kWh/a 81.607 kWh/a 94.311 kg/a 1,05 PV Export: 0,05 kWh/a	WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima) Referenz-Heizwärmebedarf Heizwärmebedarf Warmwasserwärmebedarf Heizenergiebedarf Haushaltsstrombedarf Primärenergiebedarf Primärenergiebedarf nicht erneuerbar Primärenergiebedarf erneuerbar Kohlendioxidemissionen Gesamternergieeffizienz-Faktor Photovoltaik-Export 176.052 kWh/a 176.052 kWh/a 53.700 kWh/a 307.136 kWh/a 1,33 69.042 kWh/a 376.178 kWh/a 542.484 kWh/a 460.876 kWh/a 81.607 kWh/a 94.311 kg/a 1,05 PV Export: 0,05 kWh/a
ERSTELLT GWR-Zahl Ausstellungsdatum Gültigkeitsdatum 18.03.2019 17.03.2029 Erstellerin IBBZT-GmbH Franz Josef Straße 15 5020 Salzburg Unterschrift	ERSTELLT GWR-Zahl Ausstellungsdatum Gültigkeitsdatum 18.03.2019 17.03.2029 Erstellerin IBBZT-GmbH Franz Josef Straße 15 5020 Salzburg Unterschrift
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der detaillierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Gemeinheit und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.	Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der detaillierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Gemeinheit und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.
WHR Der Referenz-Heizwärmebedarf ist der Wärmeenergie, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gebotenen Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erfolge aus Wärmegewinnung, zu halten. WWWS Der Warmwasserenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudeskizze zu ermitteln. HEB Der Heizenergiebedarf ist die Summe aus Heiz- und Warmwasserenergiebedarf. Er ist in Abhängigkeit der Gebäudeskizze zu ermitteln. PEB Der Primärenergiebedarf ist die Summe aus Heiz- und Warmwasserenergiebedarf. Er ist in Abhängigkeit der Gebäudeskizze zu ermitteln. CO₂ Der Kohlendioxidemissionsfaktor ist die Summe aus Heiz- und Warmwasserenergiebedarf. Er ist in Abhängigkeit der Gebäudeskizze zu ermitteln.	WHR Der Referenz-Heizwärmebedarf ist der Wärmeenergie, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gebotenen Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erfolge aus Wärmegewinnung, zu halten. WWWS Der Warmwasserenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudeskizze zu ermitteln. HEB Der Heizenergiebedarf ist die Summe aus Heiz- und Warmwasserenergiebedarf. Er ist in Abhängigkeit der Gebäudeskizze zu ermitteln. PEB Der Primärenergiebedarf ist die Summe aus Heiz- und Warmwasserenergiebedarf. Er ist in Abhängigkeit der Gebäudeskizze zu ermitteln. CO₂ Der Kohlendioxidemissionsfaktor ist die Summe aus Heiz- und Warmwasserenergiebedarf. Er ist in Abhängigkeit der Gebäudeskizze zu ermitteln.
Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an. Dieser Energieausweis entspricht dem Vorgehen der OIB-Richtlinie 6 "Energieausweis und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2002 über den Energieausweis und die Anforderungen für die Konstruktionsweise für die Energieausweise.	Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an. Dieser Energieausweis entspricht dem Vorgehen der OIB-Richtlinie 6 "Energieausweis und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2002 über den Energieausweis und die Anforderungen für die Konstruktionsweise für die Energieausweise.
GEO von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2019.031206 REPEA15 o1517 - Salzburg Projekt Nr. 1015 Dieser Energieausweis finden Sie im Internet unter: https://log.energieausweis.net/d21a72a522b1149f7924b9uef/	GEO von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2019.031206 REPEA15 o1517 - Salzburg Projekt Nr. 1015 Dieser Energieausweis finden Sie im Internet unter: https://log.energieausweis.net/d21a72a522b1149f7924b9uef/
Seite 1	Seite 2

C. FOTODOKUMENTATION

Außenansichten



Bild 1 von 16
Ansicht aus Südwesten



Bild 2 von 16
Ansicht aus Südwesten

W 32 im 4. Obergeschoß



Bild 3 von 16
Ansicht aus Nordosten

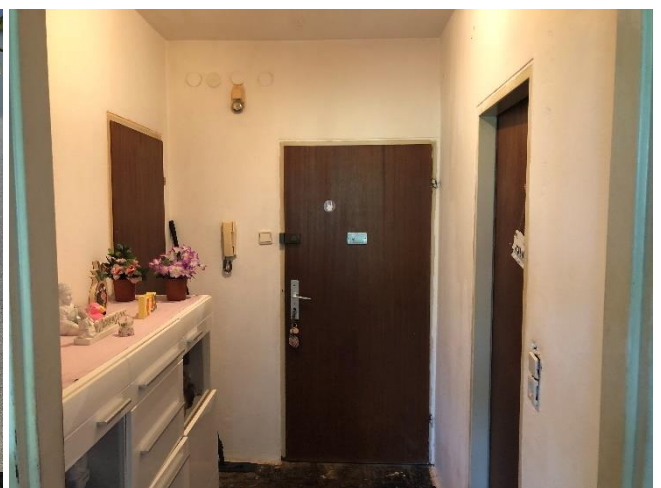


Bild 4 von 16
Blick in den Vorraumbereich

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a



Bild 5 von 16
Blick in den Abstellraum

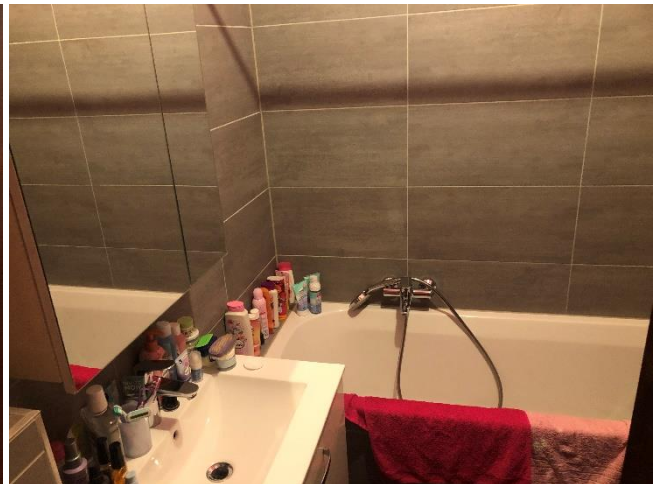


Bild 6 von 16
Blick in das Badezimmer

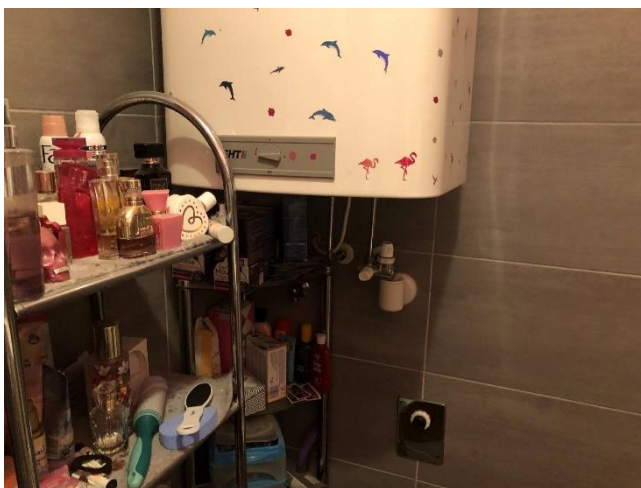


Bild 7 von 16
Blick in das Badezimmer



Bild 8 von 16
Blick in das Wohnzimmer



Bild 9 von 16
Blick in das Wohnzimmer



Bild 10 von 16
Blick in die Küche



Bild 11 von 16
Blick in den Zwischenflur

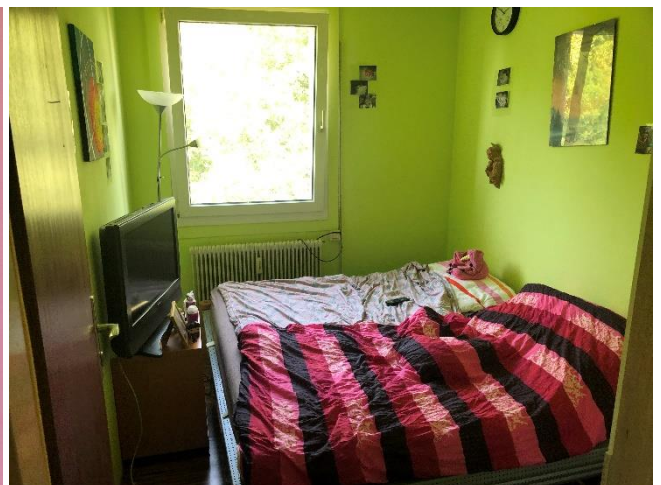


Bild 12 von 16
Blick in das Schlafzimmer

Kellergechoß



Bild 13 von 16
Blick in das Kabinett

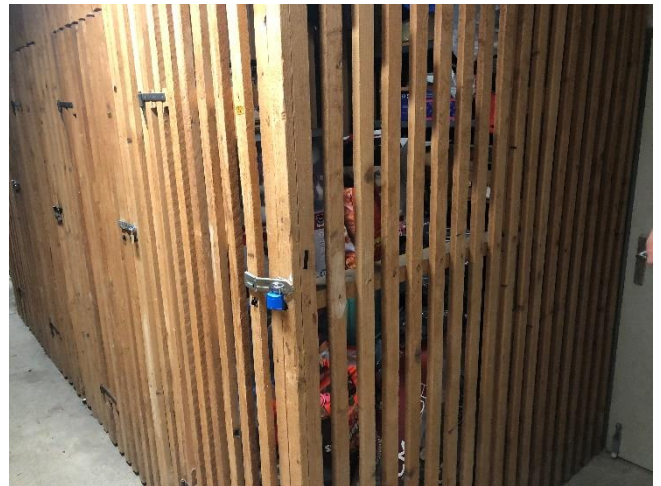


Bild 14 von 16
Blick auf das Kellerabteil

Kellergeschoß Allgemeinbereich



Bild 15 von 16
Blick in den Wasch-Trocken-Raum



Bild 16 von 16
Blick in den Fahrradkeller

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

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

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

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

KONTAMINATIONSRISIKO

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

MARKTSEGMENTIERUNG

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

VERMIETBARKEIT

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

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

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

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

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

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in all-

gemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

Vergleichbarkeit des Bodens:

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

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

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

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

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

2. Sachwertverfahren

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

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt¹⁰.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

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

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sach-

¹⁰ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

wertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

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

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

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

3. Ertragswertverfahren

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

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird¹¹.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar

¹¹ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen. Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

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

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

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

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

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

VERFAHRENSWAHL

Bei den bewertungsgegenständlichen **Liegenschaftsanteilen** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Ertragswertverfahren** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) 58f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung der gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten, trotz der aktuellen Eigennutzung, zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

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

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	GSt. Nr.	Größe	Kaufpreis/m²	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
56537	60488	5856/2020	2443/4	1096 m²	2.000,00 €/m²	22.05.2020	EW	15%	2.300,00 €/m²
56531	800	1490/2022	443/4	481 m²	2.182,95 €/m²	16.12.2021	EW	10%	2.401,25 €/m²
56531	807	6117/2021	759/3	678 m²	2.359,23 €/m²	26.02.2021	EW	5%	2.477,19 €/m²
Mittelwert									2.392,81 €/m²
Mittelwert (gerundet)									2.395,00 €/m²

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich unter Abgleich der wertrelevanten Faktoren ein durchschnittlicher **Bodenwert von rund EUR 2.395.-/m²** für die unbelastete und als Bauland gewidmete Fläche.

Für jene Teilfläche im Ausmaß von rund 367 m², die als „**Grünland – Erholungsgebiete**“ gewidmet ist, wird – wie in der Bewertungspraxis für derartige Flächen üblich – 10 % des unbelasteten Baulandwertes – sohin **EUR 239,50/m²** in Ansatz gebracht.

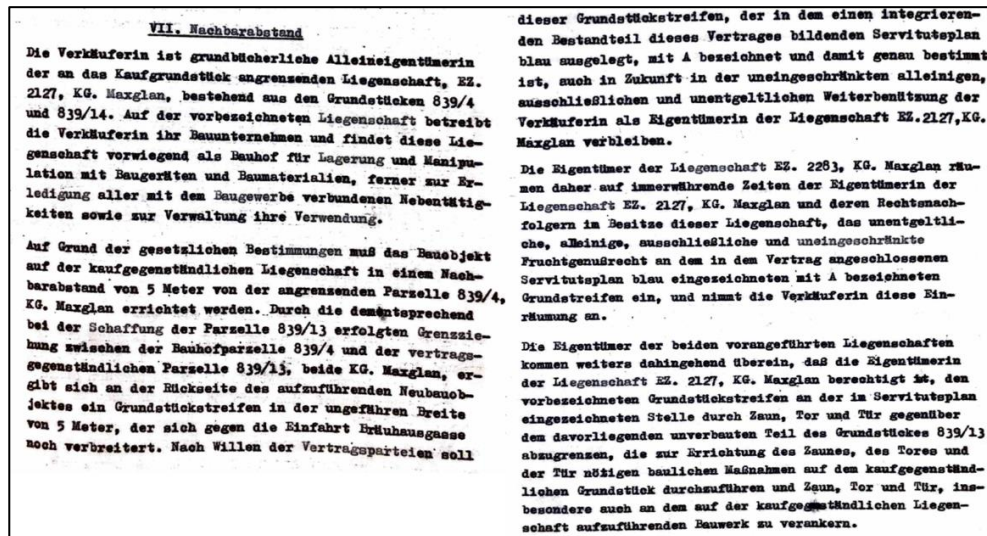
An dieser Stelle wird weiters darauf hingewiesen, dass im Grundbuch der EZ 2283 unter CLNR3 das „**Fruchtgenussrecht gem. Pkt. VII Vertrag 1966-03-24 für S. Karl & Zimmermann, Bau- und Maurermeister**“ verbüchert ist¹².

Die vom Fruchtgenussrecht betroffene Fläche soll dem Vertragsausschnitt zufolge „[...] auch in Zukunft in der uneingeschränkten, alleinigen, ausschließlichen und unentgeltlichen Weiterbenützung der Verkäuferin¹³ als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2127 KG Maxglan¹⁴ verbleiben.“ **Das Fruchtgenussrecht wurde auf immerwährende Zeiten für die Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2127 KG Maxglan und deren Rechtsnachfolger abgeschlossen.**

¹² Details dazu siehe unter „Grundstücksdaten“ in diesem Gutachten

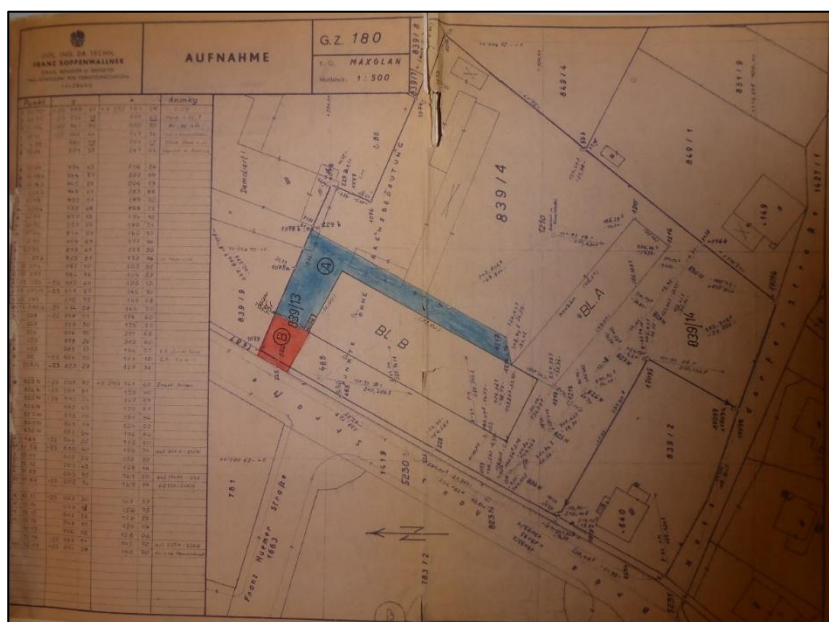
¹³ Dies ist die Fruchtgenussberechtigte.

¹⁴ Dies ist in der Natur die Nachbarliegenschaft.



Auszug aus dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.03.1966
Quelle: Bezirksgericht Salzburg; TZ 2918/66

Die vom Fruchtgenussrecht betroffene Teilfläche – in der nachstehenden planlichen Darstellung blau gekennzeichnete – wurde grob aus der DKM herausgemessen und beträgt rund 408 m². Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass eine gewisse Flächenungenauigkeit einzukalkulieren ist.



Auszug aus dem Servitutplan als Anhang des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 24.03.1966
Quelle: Bezirksgericht Salzburg; TZ 2918/66

Ob und inwieweit das Fruchtgenussrecht zum Bewertungsstichtag tatsächlich ausgeübt wird, konnte von der Sachverständigen auch nach Rücksprache mit der Hausverwaltung nicht abschließend festgestellt werden. Festgehalten wird auch an dieser Stelle, dass es nicht Aufgabe der Sachverständigen ist, Rechtsfragen zu beantworten. In der Bewertung wird als Annahme davon ausgegangen, dass die vom Fruchtgenussrecht betroffene Fläche – in vorstehendem Planausschnitt in blau gekennzeichnet – immerwährende der Disposition der Liegenschaftseigentümer der gegenständlichen EZ 2283 entzogen ist. Aus diesem Grund entfällt für diese Fläche auch der Bodenwertansatz.

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhausstraße 4a

Dies ergibt in Summe:

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Grundstück 839/13 - Widmung BA-EW	1.282 m ²	2.395,00 €/m ²	3.070.390,00 €
Grundstück 839/13 - mit Fruchtgenussrecht belastete Teilfläche	408 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €
Grundstück 839/13 - Widmung GL-EG	367 m ²	239,50 €/m ²	87.896,50 €
Bodenwert unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen und des Fruchtgenussrechtes CLNR3			3.158.286,50 €
Anteiliger Bodenwert der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76			60.480,75 €
Anteiliger Bodenwert gerundet			60.000,00 €

2. Ertragswertermittlung

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

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

Bei der Schätzung der nachhaltigen Miete stützt sich die Sachverständige – ausgehend von der derzeitigen Eigennutzung – auf einen fiktiven Mietansatz, der aus Vergleichswerten von Maklerkollegen gebildet wird und somit das aktuelle Marktgeschehen abbildet.

Die **nachhaltige Nettokaltmiete**¹⁵ wird vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Lage und Ausstattung, der angenommenen Basissanierung und der Höhe der laufenden Kosten in Höhe von **€ 14,00/m²** im Berechnungsblatt dargestellt. Wie bereits erwähnt wird das Kellerabteil als Teil der Allgemeinfläche angesehen und scheint daher nicht gesondert auf.

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

Für die aus Sicht der Sachverständigen für eine Neuvermietung oder Eigennutzung erforderlichen partiellen **Basissanierungsmaßnahmen** wird ein **pauschaler Betrag** vom Ertragswert in Abzug gebracht. Ausdrücklich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um eine pauschale Schätzung ohne Einholung von Kostenvoranschlägen als Ansatz zur Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung handelt. Eine genaue Kostenermittlung ist nach Analyse und Vorlage von Sanierungsvorschlägen durch gewerbliche Unternehmen aus dem Baufach zu erstellen.

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

Die **Verwaltungskosten** ergeben sich aus den Arbeitskosten der Liegenschaftsverwaltung und den Aufsichts- und Jahresabschlusskosten, soweit diese im Bereich der Vermietung von Flächen nicht durch vertragliche Regelungen auf den Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die diesbezüglichen Kostenbestandteile mit ca. **1,00 % der jährlichen Roherträge** angesetzt.

¹⁵ Anmerkung: Der Begriff „Nettokaltmiete“ oder „Grundmiete“ bezeichnet die dem Vermieter verbleibenden Einnahmen (sog. Hauptmietzins). Die umlagefähigen Nebenkosten sind hierin also nicht enthalten. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden hingegen noch nicht subtrahiert. Eine „Bruttomiete“ ist hingegen ein Mietzins, mit welchem Miete und umlagefähige Bewirtschaftungskosten zusammengefasst erhoben werden. Insofern bezieht sich der Begriff „brutto“ hier nicht auf die Umsatzsteuer. Roherträge zur Berechnung des Ertragswertes sind immer Nettobeträge i.S.d. Umsatzsteuer, enthalten diese also nicht.

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

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

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

Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie des Alters der baulichen Anlagen ein kalkulatorischer Ansatz der **Instandhaltungskosten** auf Grundlage von Erfahrungswerten von **15,00 €/m² Nutzfläche** gewählt. Dies entspricht einem für derartige Objekte üblichen Ansatz.

Das **Mietausfallwagnis** ist ein weiterer kalkulatorischer Ansatz, der das Risiko von Ertragsminderungen durch Mietrückstände, Mietprozesse und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt. Im Fall des vorliegenden Wertgutachtens wird unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie (Wohnhaus) ein Ansatz des **Mietausfallrisikos von 2,00 % der Jahresroherträge** gewählt.

Die **kumulierten, nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten** ergeben somit für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile **3,00 % des Jahresrohertrages** sowie **15,00 €/m² Nutzfläche** und bewegen sich somit im üblichen Rahmen für derartige Immobilien.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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

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

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

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

1,50 %

gewählt.

Der Liegenschaftsbasisatz orientiert sich an den Vorgaben der Region, in welcher die Bewertung stattfindet, sowie an den Vorgaben der herrschenden Lehre. Er bildet das untere Ende der für die Nutzungskategorie üblichen Liegenschaftszinssätze ab. Anpassungen beziehen sich somit nicht auf subjektive Einschätzungen der Gutachterin in Bezug auf die Marktlage oder die Erwartungshaltung von Marktteilnehmern, sondern vielmehr auf eine nachvollziehbare Adjustierung des Diskontierungssatzes im Rahmen der Vorgaben üblicher Bandbreiten¹⁶.

¹⁶ Bandbreiten des Liegenschaftszinssatzes wurden durch den Gutachter aus den Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weiterer Fachliteratur sowie aus Vergleichstransaktionen deduziert.

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohnhaus	1,50 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,00 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,00 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,25 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe angepasster LSZ		1,75 %

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten und unter Berücksichtigung der laufenden Sanierungen mit rund **35 Jahren** angenommen.

Vom Rohertrag werden die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten abgezogen.
Von den Reinerträgen wird die Bodenwertverzinsung abgezogen und nach Kapitalisierung des sich daraus ergebenden Gebäudereinertrages der Bodenwert wieder dazugeschlagen.

Dies ergibt:

Anteiliger Ertragswert				
Einheit	Nutzfläche	fiktive Miete/m² p.m.	Monate	Erträge
W 32	66,03 m²	14,00 €/m²	12	11.093,04 €
Jahsrohertrag				11.093,04 €
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahsrohertrag	11.093,04 €	1,00%	- 110,93 €
Instandhaltungskosten	Nutzfläche	66,03 m²	15,00 €/m²	- 990,45 €
Mietausfallswagnis	Jahsrohertrag	11.093,04 €	2,00%	- 221,86 €
				9.769,80 €
Anteiliger Bodenwert Liegenschaftszinssatz				
Anteilige Bodenwertverzinsung (gerundet)	60.000,00 €	1,75%		- 1.050,00 €
Anteiliger Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				8.719,80 €
Restnutzungsdauer (gerundet)	35 Jahre			
Liegenschaftszinssatz	1,75%			
Vervielfältiger	26,01			
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen	Reinertrag x Vervielfältiger			226.802,00 €
abzüglich Basisanierungskosten (pauschal, geschätzt)				- 15.000,00 €
				211.802,00 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				210.000,00 €

Ertragswert der Liegenschaftsanteile	
Anteiliger Bodenwert	60.000,00 €
Anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)	210.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile	270.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile gerundet	270.000,00 €

ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

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

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhausstraße 4a

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTSANTEILE

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

Wert der 792/ 41358 Miteigentumsanteile (BLNR76) verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 KG 56531 Maxglan per 12.06.2025 unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung gerundet	€ 270.000,00
---	--------------

RECHTE UND LASTEN

1. Grunddienstbarkeit der Mitbenützung der Heizanlage samt Leitungen an EZ 802 2127 3100 (A2LNR1)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 2918/1966 (Vertrag vom 24.03.1966) ist unter Pkt. X. Folgendes vereinbart:

X. Heizungsanlage

Das auf der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan aufzuführende Gebäude wird von einer Heizzentrale mit Wärmeenergie versorgt. Diese Heizzentrale ist im Keller des auf der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan, errichteten Wohnblocks untergebracht, welche Liegenschaft im Alleineigentum der Verkäuferin steht.

Die Verkäuferin als grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan, räumt sich für sich und ihre Rechtsnachfolger auf immerwährende Zeiten den Eigentümern der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan und deren Rechtsnachfolger im Besitze der berechtigten Liegenschaft die Dienstbarkeit der Duldung, der Mitbenützung, insbesondere der Aufstellung und Montage, des Betretens, des Betriebes, der Ausführung von Erhaltungs- und Reparaturarbeiten, der allfälligen Verbesserung bzw. Erneuerung der auf der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan im Heizkeller errichteten gesamten Heizanlage samt Leitungen sowie die Mitbenützung des Heizraumes ein, um dadurch die ungehinderte Versorgung des auf der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan errichteten Gebäudes mit Wärmeenergie zu ermöglichen.

Eine gesonderte Gegenleistung für die Einräumung der gegenständlichen Dienstbarkeit ist seitens der Eigentümer der Liegenschaft 2283, KG. Maxglan nicht zu erbringen, weil bei der Errechnung des Abverkaufspreises bereits auf diesen Umstand Bedacht genommen wurde. Die Regelung aller finanziellen Fragen und Fragen des Betriebes der

Heizanlage, die aus der Ausnützung der voreingeräumten Dienstbarkeit entstehen, wird im Vertragsabschnitt D gesondert vereinbart.

Die Eigentümer der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan nehmen hiermit die eingeräumte Dienstbarkeit an.

Diese Grunddienstbarkeit wurde in der Bewertung bereits berücksichtigt.

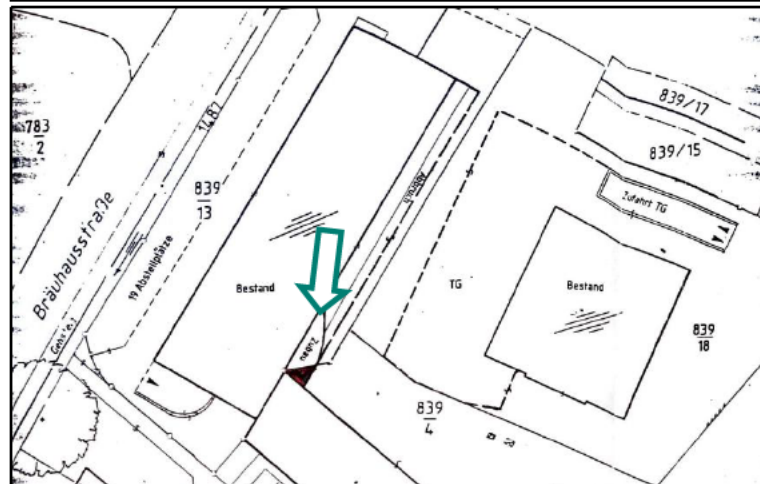
2. Recht der Errichtung und Instandhaltung einer Baulichkeit auf Gst 839/4 für 2944/41358 Ant., W 2 (A2LNR3)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 20033/1996 (Dienstbarkeitsvertrag vom 08.10.1996) ist unter Pkt. II. Folgendes vereinbart:

II.
Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeitsgeberin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ 2127, GB 56531 Maxglan, als dienendem Gut dem Dienstbarkeitsnehmer und den jeweiligen Eigentümern der 2944/41358 Anteile an EZ 2283, GB 56531 Maxglan, verbunden mit Wohnungseigentum an Top 2, als herrschendem Gut die immerwährende

entgeltliche Dienstbarkeit zur Errichtung, Erneuerung und Instandhaltung einer Baulichkeit auf der in dem, dem Vertrag beigeschlossenen Lageplan des Dipl.Ing. Günter Fleischmann rot dargestellten Teilfläche des Grundstückes 839/4 ein und nimmt der Dienstbarkeitsnehmer diese Dienstbarkeitseinräumung an.



Dieses Recht wird insgesamt als für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile nicht wertbeeinflussend bewertet.

3. RECHT des Gehens und der Benützung der Parkfläche auf Gst 839/14 für Gst 839/13 (A2LNR4)

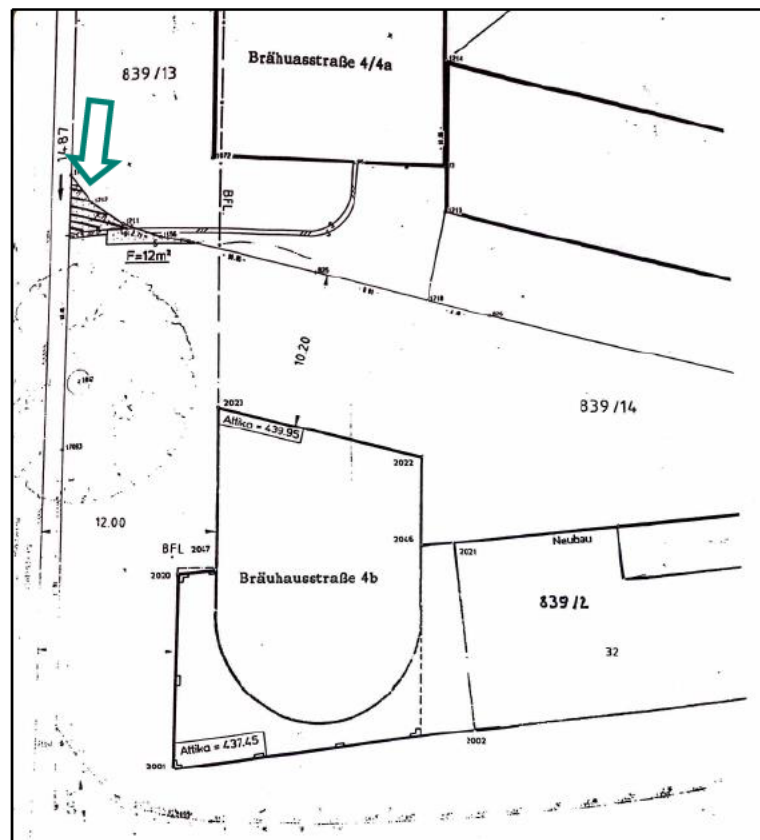
Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 17293/1997 (Dienstbarkeitsvertrag vom 18.11.1996) ist unter Pkt. II. Folgendes vereinbart:

II.
Dienstbarkeitsseinräumung

Um den ordnungsgemäßen Zugang zur südlich gelegenen Hausmauer der Liegenschaft Bräuhausstraße 4/Bräuhausstraße 4a, und die Benützung der angrenzenden Parkfläche südwestlich an das Grundstück 839/13, im Umfang der in der angeschlossenen Lageskizze gelb eingezeichneten Fläche im Ausmaß von 12 m² grundbücherlich sicherzustellen, vereinbart und räumt die Eigentümerin der Liegenschaft EZ 802 Grundbuch 56531 Maxglan (bestehend aus den Grundstücken 839/2 und 839/14) für sich und ihre Rechts- und Besitznachfolger im Besitze dieser Liegenschaft hiemit den Eigentümern der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan (bestehend aus Grundstück 839/13) für sich und ihre Rechts- und Besitznachfolger im Besitze dieser Liegenschaft, für immerwährende Zeiten das unentgeltliche Recht ein, über die in der angeschlossenen Lageskizze gelb eingezeichnete Fläche (Lageplan des Dipl.Ing. Günter Fleischmann vom 4.7.1996 vom 8.7.1996, GZ: 25788/93), jederzeit zu gehen bzw. die Parkfläche als PKW-Abstellplatz zu benützen, sowie Miteigentümer, Gäste u.ä. in gleicher Weise gehen bzw. die Parkfläche benützen zu lassen.

Zum Zwecke der grundbücherlichen Sicherstellung dieses Gehrechts und der Benützung der Parkfläche bestellt die Eigentümerin der EZ 802 Grundbuch 56531 Maxglan die Dienstbarkeit

des Gehrechts und der Benützung der Parkfläche als PKW-Abstellplätze, welche Dienstbarkeitsbestellung angenommen wird.



Dieses Recht wurde in der Bewertung bereits berücksichtigt.

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhausstraße 4a

4. DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Öltankes samt allen Leitungen gem Pkt XI Vertrag 1966-03-24 zugunsten EZ 3100 (CLNR2)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 2918/1966 (Vertrag vom 24.03.1966) ist unter Pkt. XI. Folgendes vereinbart:

XI. Öltank

Der zum Betrieb und zur Speisung der im vorstehenden Vertragspunkt bezeichneten Heizanlage gehörige Öltank ist in dem im Servitutsplan blau ausgewiesenen Grundstückstreifen gelagert, von welchem aus die erforderlichen Versorgungsleitungen zur Liegenschaft EZ.2127, KG. Maxglan führen.

Die Eigentümer der Liegenschaft EZ.2283, KG.Maxglan räumen daher den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft EZ.2127, KG.Maxglan die Dienstbarkeit der Duldung und der Mitbenützung und der damit verbundenen Vornahme von Betriebs- Wartungs- Erneuerungs- und Verbesserungsarbeiten des Öltankes samt allen dazugehörigen Leitungen, die sich auf der Liegenschaft EZ. 2283, KG.Maxglan befinden, auf immerwährende Zeiten ein und nimmt die Eigentümerin der Liegenschaft EZ.2127, KG.Maxglan für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze der berechtigten Liegenschaft diese Servitutseinräumung an.

Eine gesonderte Gegenleistung für die Einräumung dieser Dienstbarkeit wird nicht ausgewiesen, weil dieselbe bereits bei der Errechnung des Abverkaufspreises berücksichtigt wurde.

Die Regelung aller finanziellen Fragen, die aus der Ausnützung der voreingeräumten Dienstbarkeit entstehen, wird im Vertragsabschnitt D gesondert ausgewiesen.

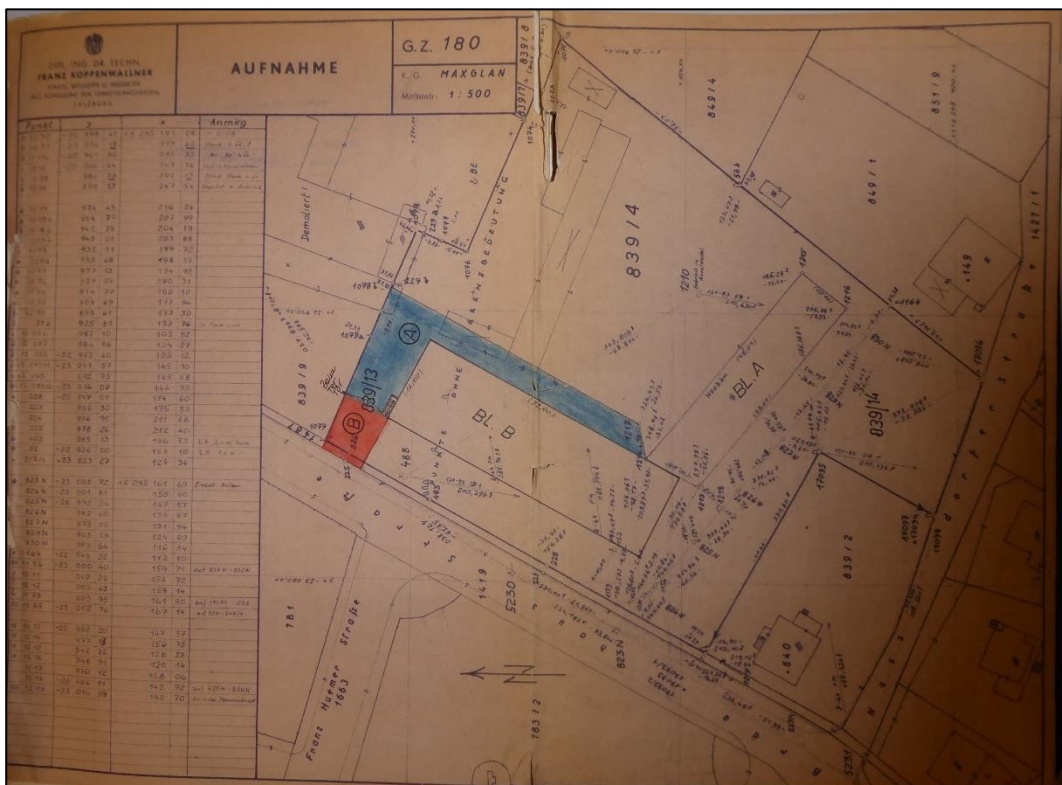
Bezüglich des im o.a. Auszugs angeführten Servitutsplans wird auf den auf nachfolgendem Blatt abgebildeten Lageplan verwiesen.

des Punktes „5. Fruchtgenussrecht“ betreffend der CLNR3 verwiesen.
Diese Dienstbarkeit wurde in der Bewertung bereits berücksichtigt.

5. FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt VII Vertrag 1966-03-24 für S. Karl & Zimmermann, Bau- und Maurermeister (CLNR3)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 2918/1966 (Vertrag vom 24.03.1966) ist unter Pkt. VII. Folgendes vereinbart:

VII. Nachbarabstand Die Verkäuferin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der an das Kaufgrundstück angrenzenden Liegenschaft, EZ. 2127, KG. Maxglan, bestehend aus den Grundstücken 839/4 und 839/14. Auf der vorbezeichneten Liegenschaft betreibt die Verkäuferin ihr Bauunternehmen und findet diese Liegenschaft vorwiegend als Bauhof für Lagerung und Manipulation mit Baugeräten und Baumaterialien, ferner zur Erledigung aller mit dem Baugewerbe verbundenen Nebentätigkeiten sowie zur Verwaltung ihre Verwendung. Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen muß das Baubjekt auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft in einem Nachbarabstand von 5 Meter von der angrenzenden Parzelle 839/4, KG. Maxglan errichtet werden. Durch die dementsprechend bei der Schaffung der Parzelle 839/13 erfolgten Grenzseilung zwischen der Bauhofparzelle 839/4 und der vertragsgegenständlichen Parzelle 839/13, beide KG. Maxglan, ergibt sich an der Rückseite des aufzuführenden Neubaus ein Grundstückstreifen in der ungefähren Breite von 5 Meter, der sich gegen die Einfahrt Bräuhausgasse noch verbreitert. Nach Willen der Vertragsparteien soll	dieser Grundstückstreifen, der in dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutplan blau ausgelegt, mit A bezeichnet und damit genau bestimmt ist, auch in Zukunft in der uneingeschränkten alleinigen, ausschließlichen und unentgeltlichen Weiterbenützung der Verkäuferin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan verbleiben. Die Eigentümer der Liegenschaft EZ. 2263, KG. Maxglan räumen daher auf immerwährende Zeiten der Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan und deren Rechtsnachfolgern im Besitze dieser Liegenschaft, das unentgeltliche, alleinige, ausschließliche und uneingeschränkte Fruchtgenussrecht an dem in dem Vertrag angeschlossenen Servitutplan blau eingzeichneten mit A bezeichneten Grundstückstreifen ein, und nimmt die Verkäuferin diese Einkürzung an. Die Eigentümer der beiden vorangeführten Liegenschaften kommen weiters dahingehend überein, daß die Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan berechtigt ist, den vorbezeichneten Grundstückstreifen an der im Servitutplan eingzeichneten Stelle durch Zaun, Tor und Tür gegenüber dem davorliegenden unverbauten Teil des Grundstückes 839/13 abzugrenzen, die zur Errichtung des Zaunes, des Tores und der Tür nötigen baulichen Maßnahmen auf dem kaufgegenständlichen Grundstück durchzuführen und Zaun, Tor und Tür, insbesondere auch an dem auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft aufzuführenden Bauwerk zu verankern.
---	--



Das Fruchtgenussrecht wurde bei der Bewertung berücksichtigt. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Bodenwertermittlung“ auf Blatt 60ff wird ausdrücklich verwiesen.

Schätzung der 792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76 verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 der Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan, in 5020 Salzburg, Bräuhausstraße 4a

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **792/41358 Miteigentumsanteile BLNR76** verbunden mit Wohnungseigentum an **W 32**, der **Liegenschaft EZ 2283 Grundbuch 56531 Maxglan**, in **5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4a** beträgt unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 12.06.2025**

gerundet.....€ 270.000,--
(In Worten: EUROzweihundertsiebzigtausend)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Katharina Hubner, MA, MSc, REV
Salzburg, am 12. August 2025

G. BEILAGEN

1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.03.1966 – TZ 2918/1966

2918/66

I.S. Stempel S 15.--
Finanzamt für Gebühren
und Verkehrsteuern
Salzburg
2. März 1966
BRP. 5190

VERTRAG

abgeschlossen am unten angeführten Tage zwischen der
prot. Firma S. Karl & Zimmermann Bau- und Maurermeister
in Salzburg, Rudolferstraße 4, als Verkäuferin einer-
seits und Herrn Friedrich S A N Z E, Ingenieur, Salz-
burg, Münzgasse 2, als Käufer andererseits wie folgt:

Vertragsabschnitt A: KAUFVERTRAG

I. Kaufgegenstand

Die prot. Firma S. Karl & Zimmermann, Bau- und Maurermeister, im folgenden kurz Verkäuferin genannt, ist grundbayerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan, bestehend aus dem Grundstück Nr. 839/13 Garten.

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an Friedrich Sknse, im folgenden kurz Käufer genannt, von der vorbezeichneten Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan, 2.328/41.358 ideelle Anteile samt Zubehör und der Käufer kauft und übernimmt die vorbezeichneten Anteile samt Zubehör mit allen Rechten und Befugnissen, sowie Lasten und Verpflichtungen, mit denen die Verkäuferin die kaufgegenständlichen Liegenschaftsteile bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benutzen berechtigt war.

Die vorbezeichneten Liegenschaftsteile entsprechen laut der vom Käufer genehmigten, im Vertragsabschnitt über das Wohnungseigentum genauer bezeichneten Parafizierung und den derselben zugrundeliegenden Plänen dem Geschäftslokal Top.Nr.1 im Erdgeschoß samt dazugehörigem Lageraum a) im Keller des Hauses mit der Benennung Bräuhausgasse

II. Kaufpreis

Zwischen den Vertragsteilen wird der Kaufpreis für die vertriebsgegenständlichen Liegenschaftsteile auf Rechnungsbasis der Nutzflächen laut Planunterlagen wie folgt vereinbart:

a) Das dem Käufer zukommende Geschäftslokal Top.Nr. 1 hat eine Nutzfläche von 153,98 m². Pro Quadratmeter Nutzfläche wird ein Betrag von S 500.-- als Kaufpreis vereinbart, dies ergibt einen Betrag von S 76.990.--

b) Der zu Top.Nr. 1 dem Käufer zukommende Lageraum a) hat eine Nutzfläche von 57,30 m². Pro Quadratmeter Nutzfläche wird ein Betrag von S 100.-- als Kaufpreis vereinbart, dies ergibt einen Betrag von S 5.730.--

c) Der einverständliche vereinbarte Gesamtkaufpreis für die unverbauten vertriebsgegenständlichen Liegenschaftsteile beträgt somit S 82.720.-- (Schilling; zweitausendachtundsiebenhundertzwanzig).

d) Um Mißverständnisse von vornherein auszuschließen, halten die Vertragsteile ausdrücklich fest, daß durch den ausgewiesenen Betrag von S 82.720.-- ausschließlich der der Verkäuferin zukommende Kaufpreis für den Anteil an Grund und Boden entrichtet erscheint. Der Käufer hat somit alle darüberhinausgehenden, dem Erwerber und Eigentümer von Liegenschaftsteilen treffenden finanziellen Auslagen, welcher Art immer, gesondert und zuzüglich zu entrichten.

übrigen Miteigentümern zur ungeteilten Hand.

IV. Gewährleistung

Für eine bestimmte Eigenschaft, Beschaffenheit, Nutzungsmöglichkeit, sowie ein bestimmtes Ausmaß und Erträgnis der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt Zubehör leistet die Verkäuferin als Grundeigentümerin keine Gewähr, wohl aber dafür, daß diese Liegenschaftsanteile frei von bürgerlichen Geldlasten, sofern diese nicht etwa zur Aufbringung der vom Käufer an die Verkäuferin zu bezahlenden Beträge begründet wurden, in den Besitz des Käufers gelangen.

Die sich aus der Ausführung ergebende Gewährleistung der Verkäuferin gegenüber dem Käufer ist im Abschnitt B) dieses Vertrages ersichtlich.

V. Belastungsverbot

Der Käufer verpflichtet sich, bis zur gänzlichen Bezahlung der von ihm aufgrund dieses Kaufvertrages und Ausführungsvertrages an die Verkäuferin zu bezahlenden Beträge die ihm zukommenden Liegenschaftsanteile in keiner Weise zu belasten. Eine Belastung darf nur erfolgen, wenn hiedurch eine Sicherstellung von Darlehen erfolgt und gewährleistet ist, daß die Darlehensbeträge ausschließlich zur Abdeckung der dem Käufer gegenüber der Verkäuferin obliegenden finanziellen Verpflichtungen verwendet werden.

VI. Übergang von Verpflichtungen

Der Käufer erwirbt die kaufgegenständlichen Anteile der Liegenschaft in jenem Zustand, wie dieselbe derzeit liegt und steht und erklärt der Käufer, das Kaufobjekt genauestens besichtigt und für seine Zwecke geeignet befunden zu haben.

Dem Käufer sind die Bebauungs- und Parzellierungsunterlagen für das gegenständliche Gesamtbauvorhaben genau-

f) Der vorstehende Kaufpreis wurde vom Käufer bereits bar bezahlt und der Erhalt des Betrages von der Verkäuferin gesondert quittiert.

g) Die vom Käufer aufgrund des Ausführungsvertrages an die Verkäuferin zu zahlenden Beträge sind im Abschnitt B) dieses Vertrages ersichtlich.

III. Übernahme und Übergabe

Die physische Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt Geschäftslokal und Lageraum an den Käufer erfolgt, unter Bedachtnahme auf die nachstehenden Bedingungen, mit Bezugsmöglichkeit des Geschäftes samt Lagerraum.

Der Käufer ist berechtigt, das angeführte Kaufobjekt zu besichtigen, sobald einerseits durch die zuständige Behörde die Benützungsbewilligung bescheidmäßig erteilt wurde und andererseits als weitere Vorbedingung der Käufer sämtliche, ihm gegenüber der Verkäuferin obliegenden finanziellen Verpflichtungen aus dem gegenständlichen Kaufvertrag und Ausführungsvertrag vollständig erfüllt hat. Die Verkäuferin behält sich sohin bis zu diesem Zeitpunkt die Nutzung am vertragsgegenständlichen Geschäftslokal samt Lageraum vor und steht ihr diese bis dahin vereinbarungsgemäß unentgeltlich zu.

Last und Gefahr bezüglich der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile gehen mit Unterfertigung dieses Vertrages auf den Käufer über. Der Tag der Unterfertigung gilt auch als Verrechnungstichtag für alle mit dem Besitz der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile verbundenen Steuern und Umlagen und sonstige Abgaben aller Art.

Es treffen sohin alle Lasten und Gefahren der Liegenschaft, wie sie die bisherige Eigentümerin der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile betrafen, nun den Käufer und haftet dieser für deren Erfüllung mit allen

dieser Grundstückstreifen, der in dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Servitutplan blau ausgelegt, mit A bezeichnet und damit genau bestimmt ist, auch in Zukunft in der uneingeschränkten alleinigen, ausschließlichen und unentgeltlichen Weiterbenützung der Verkäuferin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan verbleiben.

Die Eigentümer der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan räumen daher auf immerwährende Zeiten der Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan und deren Rechtsnachfolgern im Besitz dieser Liegenschaft, das unentgeltliche, alleinige, ausschließliche und uneingeschränkte Fruchtgenussrecht an dem in dem Vertrag angeschlossenen Servitutplan blau eingezeichneten mit A bezeichneten Grundstückstreifen ein, und nimmt die Verkäuferin diese Einräumung an.

Die Eigentümer der beiden vorangeführten Liegenschaften kommen weiters dahingehend überein, daß die Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan berechtigt ist, den vorbezeichneten Grundstückstreifen an der im Servitutplan eingezeichneten Stelle durch Zaun, Tor und Tür gegenüber dem davorliegenden unverbauten Teil des Grundstückes 839/13 abzugrenzen, die zur Errichtung des Zaunes, des Tores und der Tür nötigen baulichen Maßnahmen auf dem kaufgegenständlichen Grundstück durchzuführen und Zaun, Tor und Tür, insbesondere auch an dem auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft aufzuführenden Bauwerk zu verankern.

VIII. Geh- und Fahrrecht

Um der Eigentümerin der EZ. 2127, KG. Maxglan die Zufahrt und den Zugang zu dem vorangeführten, im Servitutplan blau ausgelegten Grundstückstreifen A und den dahinter befindlichen Bauhof auch von der Bräuhausgasse aus über das Kaufgrundstück zu ermöglichen, räumen die Eigentümer der EZ. 2283, KG. Maxglan für sich und ihre Rechtsnachfolger auf immerwährende Zeiten der Eigentümerin der Liegenschaft

estens bekannt und nimmt er diese zustimmend zur Kenntnis. Der Käufer übernimmt schon alle Verpflichtungen, die sich aus der Parzellierung und aus der Verbauung des kaufgegenständlichen Geländes für die Verkäuferin als bisherige Eigentümerin der vertragsgegenständlichen Anteile der kaufgegenständlichen Liegenschaft ergeben derzeit, daß er die Verkäuferin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos hält.

Insofern die zuständigen Behörden hinsichtlich der Verbauung bestimmte Vorschriften, Anordnungen oder Auflagen erlassen haben oder künftig erlassen, haftet der Käufer als Liegenschaftsmiteigentümer für die Erfüllung derselben und hält auch diesbezüglich die Verkäuferin schad- und klaglos.

VII. Nachbarabstand

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der an das Kaufgrundstück angrenzenden Liegenschaft, EZ. 2127, KG. Maxglan, bestehend aus den Grundstücken 839/4 und 839/14. Auf der vorbezeichneten Liegenschaft betreibt die Verkäuferin ihr Baunternehmen und findet diese Liegenschaft vorwiegend als Bauhof für Lagerung und Manipulation mit Baugeräten und Baumaterialien, ferner zur Errichtung aller mit dem Baugewerbe verbundenen Nebentätigkeiten sowie zur Verwaltung ihre Verwendung.

Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen muß das Baulot auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft in einem Nachbarabstand von 5 Meter von der angrenzenden Parzelle 839/4, KG. Maxglan errichtet werden. Durch die dementsprechend bei der Schaffung der Parzelle 839/13 erfolgten Grenzabhebung zwischen der Bauhofparzelle 839/4 und der vertragsgegenständlichen Parzelle 839/13, beide KG. Maxglan, ergibt sich an der Rückseite des aufzuführenden Neubaulotes ein Grundstückstreifen in der ungefähren Breite von 5 Meter, der sich gegen die Einfahrt Bräuhausgasse noch verbreitert. Nach Willen der Vertragsparteien soll

EZ. 2127, KG. Maxglan und deren Rechtsnachfolger unter nachstehenden Bedingungen das Geb- und Fahrrecht über die im ausgeschlossenen Servitutplan rot ausgelegte mit B bezeichnete Zufahrtstrecke sowie über den bereits angeführten blau ausgelegten Grundstreifen A ein.

Die Eigentümer der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan, räumen sich den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan, den bei ihnen beschäftigten und von ihnen ermächtigten Personen das Recht ein, über die vorbezeichneten, im Servitutplan rot bzw. blau eingezeichneten Grundflächen zu gehen und zu fahren, leisteres auch mit Motorfahrzeugen aller Klassen und aller Art sowie alle Baugeräte, Baumaschinen und Baulöffelmaschinen zu transportieren. Durch die gegenständliche Servitutsvereinbarung soll schon nach Willen der Vertragsparteien ein Zugang und eine Zufahrt zu der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan gewährleistet sein, wobei es den Eigentümern dieser Liegenschaft freisteht, in welchem Umfange der Zugang und die Zufahrt über die gegenständliche Grundfläche oder von der Haidorferstraße aus erfolgt.

IX. Gemeinsame Bestimmungen

Zu den Vertragspunkten VII. und VIII. wird vereinbart: Für die Einräumung des Rechtes der Verkäuferin als Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan auf ausschließliche Benützung des im Servitutplan blau eingezeichneten Grundstreifens A sowie für die Einräumung des Geb- und Fahrrechtes über diesen und dem im Servitutplan rot eingezeichneten Grundstreifen B, wird ein Entgelt nicht gesondert ausgewiesen, da diese Einräumung bzw. die Gegenleistungen hierfür bei der Vereinbarung des Grundpreises der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile bereits berücksichtigt wurden.

Die Erhaltung des im Servitutplan blau eingezeichneten Grundstreifens A obliegt der Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan, während hinsichtlich der Erhaltung

des im Servitutplan rot eingezeichneten Grundstreifens B die Servitutsberechtigte nur in dem Ausmaß beizutragen hat, als die Fahrdreiecke auf diesen Grundstreifen allenfalls durch den Transport von Baumaschinen oder Baugeräten beschädigt wird.

Die Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan, nimmt für sich und ihre Rechtsnachfolger alle oben angeführten Berechtigungen hiermit an.

X. Heizungsanlage

Das auf der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan aufzuführende Gebäude wird von einer Heizzentrale mit Wärmeenergie versorgt. Diese Heizzentrale ist im Keller des auf der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan, errichteten Wohnblockuntergebracht, welche Liegenschaft im Alleineigentum der Verkäuferin steht.

Die Verkäuferin als grundbühnerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan, räumt sich für sich und ihre Rechtsnachfolger auf immerwährende Zeiten den Eigentümern der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan und deren Rechtsnachfolger im Besitze der berechtigten Liegenschaft die Dienstbarkeit der Bildung der Mitbenützung, insbesondere der Aufstellung und Montage, des Betriebes, des Betriebes, der Ausführung von Erhaltungs- und Reparaturarbeiten, der allfälligen Verbesserung bzw. Erneuerung der auf der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan im Heizkeller errichteten gesamten Heizanlage samt Leitungen sowie die Mitbenützung des Heizraumes ein, um dadurch die ungehinderte Versorgung des auf der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan errichteten Gebäudes mit Wärmeenergie zu ermöglichen.

Eine gesonderte Gegenleistung für die Einräumung der gegenständlichen Dienstbarkeit ist seitens der Eigentümerin der Liegenschaft 2283, KG. Maxglan nicht zu erbringen, weil bei der Errechnung des Abverkaufspreises bereits auf diesen Umstand Bedacht genommen wurde. Die Regelung aller finanziellen Fragen und Fragen des Betriebes der

Heisanlage, die aus der Ausnutzung der voreingeräumten Dienstbarkeit entstehen, wird im Vertragsabschnitt D gesondert vereinbart.

Die Eigentümer der Liegenschaft EZ.2283, KG.Marglan nehmen hiemit die eingeräumte Dienstbarkeit an.

XI. Öltank

Der zum Betrieb und zur Speisung der im vorstehenden Vertragspunkt bezeichneten Heisanlage gehörige Öltank ist in dem im Servitutplan blau ausgewiesenen Grundstückstreifen gelagert, von welchem aus die erforderlichen Versorgungsleitungen zur Liegenschaft EZ.2127, KG.Marglan führen.

Die Eigentümer der Liegenschaft EZ.2283, KG.Marglan räumen daher den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft EZ.2127, KG.Marglan die Dienstbarkeit der Bildung und der Mitbenützung und der damit verbundenen Vornahme von Betriebs- Wartungs- Erneuerungs- und Verbesserungsarbeiten des Öltanks samt allen dazugehörigen Leitungen, die sich auf der Liegenschaft EZ. 2283, KG.Marglan befinden, auf immerwährende Zeiten ein und nimmt die Eigentümerin der Liegenschaft EZ.2127, KG.Marglan für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitze der berechtigten Liegenschaft diese Servituteinräumung an.

Eine gesonderte Gegenleistung für die Einaräumung dieser Dienstbarkeit wird nicht ausgewiesen, weil dieselbe bereits bei der Errechnung des Abverkaufspreises berücksichtigt wurde.

Die Regelung aller finanziellen Fragen, die aus der Ausnutzung der voreingeräumten Dienstbarkeit entstehen, wird im Vertragsabschnitt D gesondert ausgewiesen.

XII. Einwendungsverzicht

Der Käufer nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß die Ver-

käuferin als Bauunternehmung auf der angrenzenden Liegenschaft EZ.2127, KG.Marglan einen Bauhof samt Baulagerplatz und Fertigungsanlagen mit entsprechenden Werkstätten und Maschinen betreibt und erklärt, daß die vorangeführte Verwendung der Liegenschaft der Verkäuferin nicht als Beeinträchtigungen beanstandet werden, sodaß er diesbezüglich auf die Geltendmachung aller Untersuchungs- bzw. Ersatzansprüche gegenüber der Verkäuferin Verzicht leistet.

Als nunehriger Anrainer erklärt der Käufer rechtsverbindlich, jeder Benützung der Verkäuferin auf der angrenzenden Liegenschaft EZ.2127, KG.Marglan zuzustimmen, sofern diese Verbauung, insbesondere mit Lager- Werkstätten und Fertigungsgebäuden nicht mehr als eingeschossig erfolgt. Er erklärt ferner rechtsverbindlich, sämtlichen im Zuge des Ausbaues des anliegenden Bauhofes für die Verkäuferin notwendig werdenden gewerberechtlichen Ansuchen sowie Genehmigungen, seine Zustimmung als Anrainer zu erteilen. Diese Verpflichtung hat der Käufer seines Rechtsnachfolgers zu überbinden und diese zur Weiterüberbindung zu verhalten. Für alle durch Nichterfüllung aller obigen Verbindlichkeit entstehenden Schäden ist der Käufer ersatzpflichtig.

Der Käufer gibt auch bereits jetzt seine Zustimmung zur Verlegung von Strom- Gas- Wasser- Kanal- und Heizungsleitungen über die vertragsgegenständliche Liegenschaft, insoweit die Verlegung dieser Leitungen zur besseren Ausnutzung der angrenzenden Liegenschaft EZ. 2127, KG. Marglan erforderlich wird. Über Aufforderung wird der Käufer die hiesu notwendigen Urkunden in der geforderten Form unterfertigen.

XIII. Versicherungsverträge

Der Käufer tritt in die von der Verkäuferin für die gegenständliche Liegenschaft abgeschlossenen und bis zur

physischen Übergabe der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile noch abzuschließenden Versicherungsverträge als neuer Liegenschaftsmiteigentümer ein und versichert, die Kündigung derselben zu begehren bzw. durchzuführen.

XIV. Aufwendungserklärung

Die Verkäuferin, S. Karl & Zimmermann, Bau- und Maurermeister, erteilt dahin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund des gegenständlichen Kaufvertrages ob der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan, das Eigentumsrecht für Friedrich Sünze zu 2.328/41.358stel ideellen Anteilen einverleibt werde.

Die prot. Firma S. Karl & Zimmermann Bau- und Maurermeister, als Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan, erteilt weiters ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan, das Servitut der Duldung der Mitbenützung der Heisanlage samt Leitungen gemäß Vertragspunkt I. einverleibt werde.

Friedrich Sünze und die prot. Firma S. Karl & Zimmermann, Bau- und Maurermeister, beide als Miteigentümer der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan hingegen erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan,

- a) die Dienstbarkeit des Geb- und Fahrrechtes gemäß Vertragspunkt VIII.,
- b) die Dienstbarkeit der Duldung der Mitbenützung des Öltanks samt allen Leitungen gemäß Vertragspunkt XI. und
- c) das Recht der Fruchtnießung hinsichtlich des Grundstückes A gemäß Vertragspunkt VII. einverleibt werde.

Vertragsbeschnitt B: Bauausführung

XV. Bauauftrag

Auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft wird nach dem vom Käufer zum Zeichen seines Einverständnisses und voller Genehmigung unterfertigten Bauvertrag, sowie dem gleichfalls vom Käufer unterfertigten Plänen samt Beschreibung, ein Wohnhaus mit Geschäften errichtet.

Der Käufer beauftragt dahin durch seine angeführte Unterterschriftsleistung die Verkäuferin als Baufirma mit der Errichtung und Ausführung des auf der Kaufliegenschaft zu erstellenden Objektes, insbesondere des Geschäftsteiles Top. Nr. 1 samt Lagerraum a), wobei Art und Umfang der von der Verkäuferin zu erbringenden Leistung in den oben angeführten Unterlagen genauestens ausgewiesen ist.

XVI. Baukosten

Zwischen den Vertragsteilen wurde nachstehende, auf den Käufer zur Zahlung entfallende Baukosten vereinbart:

a) Das dem Käufer zukommende Geschäftsteil Top. Nr. 1 hat eine Nutzfläche von 153,98 m². Pro Quadratmeter Nutzfläche gelangt ein Baukostenpreis von S 2.500.-- zur Berechnung, sodaß sich für das Geschäftsteil Top. Nr. 1 eine vom Käufer anerkannte Baukostensumme von S 384.950.-- ergibt.

b) Der dem Käufer zukommende Lagerraum a) im Keller des Gebäudes hat eine Nutzfläche von 57,30 m². Pro Quadratmeter Nutzfläche gelangt ein Baukostenpreis von S 1.900.-- zur Berechnung, sodaß sich für den Lagerraum a) eine vom Käufer anerkannte Baukostensumme von S 108.870.-- ergibt.

Übertrag S 493.820.--

Vertrag S 493.820.-

- e) Die veranschlagten Gesamtbaukosten für das dem Käufer zukommende Geschäftsteil (Schilling: vierhundertdreißigtausendtausendachtundzwanzig) betragen S 493.820.-

In dieser Baukostensumme sind die Kosten der Elektroinstallationen nicht enthalten. Diese Kosten werden vom Käufer gesondert getragen.

In der vorausgewiesenen veranschlagten Baukostensumme sind auch die anteiligen Bau- und Ausgestaltungs-kosten jener Teile des Gebäudes sowie der Verkehrs- und Grünflächen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft enthalten, die allen im Gebäude vorhandenen Geschäfts- und Wohnungseinheiten gemeinsam dienen.

Die vorausgewiesene veranschlagte Baukostensumme wurde mit dem vom Bundesministerium für Handel und Wiederverkauf für Generalunternehmer und Gesamtbauleiter festgesetzten Stichtag, nämlich dem 12. Juli 1965 errechnet. Änderungen der Baukosten werden vom Käufer insoweit als gerechtfertigt anerkannt, als sich nach den obigen Richtlinien des Wohnhaus-Wiederaufbaus eine prozentuelle Preisänderung nach dem 12. Juli 1965 ergibt. Der Käufer anerkennt schon insbesondere eine Preissteigerung, die sich ergibt aus Veränderung der Lohnkosten, Gehaltskosten, Manipulations- und Transportkosten, Betriebskosten, sozialen Aufwendungen, Umsatz- und Verbrauchsteuern, Kurszusammengefaßt, die aus einer Veränderung der Preisgrundlagen im Vergleich zu den veranschlagten und zwischen den Vertragsteilen verbindlich vereinbarten Preisen und Baukosten entstehen.

Insoweit nach den Richtlinien des Wohnhaus-Wiederaufbaus nach dem angeführten Stichtag eine prozentuelle

Erhöhung als gerechtfertigt angesehen wird, ergibt sich damit automatisch auch eine gleich hohe prozentuelle Erhöhung der im gegenständlichen Vertrag ausgewiesenen finanziellen Verbindlichkeiten des Käufers aus dem Bauführungsvertrag.

Im Hinblick auf die vom Käufer geleistete, nachstehend ausgewiesene Baukostenvorauszahlung, verzichtet die Verkäuferin jedoch bereits jetzt, Baumaterialpreis-erhöhungen auf den Käufer zu überwälzen.

XVII. Baukostenbezahlung

In Anrechnung auf die Baukosten von S 493.820.- wurde vom Käufer bereits ein Teilbetrag von S 167.280.-

(Schilling: einhundertsechszehn-tausendzwei-hundertachtzig) an die Verkäuferin bezahlt. Der Erhalt dieses Betrages wurde von der Verkäuferin gesondert quittiert.

Der verbleibende Restbetrag von S 326.540.- (Schilling: dreihundertsechszwanzig-tausendfünf-hundertvierzig) ist vom Käufer in zwei Teilbeträgen zu entrichten.

Der Teilbetrag von S 163.270.- (Schilling: einhundertdreißig-tausendzwei-hundertsebzig) ist bei Rohbau-fertigstellung und der Betrag von S 163.270.- (Schilling: einhundertdreißig-tausendzwei-hundertsebzig) bei Baufertigstellung bar- und abzugsfrei an die Verkäuferin zu bezahlen.

Der sich aus Preissteigerungen ergebende, in Entsprechung der Vereinbarung nach diesem Vertrag vom Käufer an die Verkäuferin zu bezahlende Mehrbetrag ist 14 Tage nach schriftlicher Bekanntgabe durch die Verkäuferin zur Barszahlung an diese fällig.

Die Vereinbarung über die Bezahlung von Mehrkosten, die sich durch Ausführung von Bauänderungen des Käufers ergeben, ist im Vertragspunkt über die Sonderwünsche ersichtlich.

XVIII. Baukostenoberhöhungsberechnung

Die Berechnung von allfälligen, dem Käufer anteilig treffenden Baukostenoberhebungen erfolgt an Hand der Endabrechnung für die Gesamtbaukosten. In der Endabrechnung wird unter Zugrundelegung des von Wohnbauwiederaufbaufonds bzw. Bundesministerium für Handel- und Wiederaufbau bekanntgegebenen, nach dem 12. Juli 1965 liegenden Stichtag und der damit verbundenen Preisoberhebungen die Gesamtbaukostensumme ermittelt.

Die oben errechnete Gesamtbaukostenoberhöhung wird anteilmäßig nach Ratflächen auf die einzelnen Geschäfts- bzw. Wohneinheiten umgelegt. Der Käufer anerkennt bereits jetzt die auf vorstehende Weise errechnete, ihm treffende Baukostenoberhöhung als für ihn verbindlich und verzichtet auf jede Anfechtung derselben. Wie vereinbart, werden Baumaterialpreisoberhebungen dem Käufer nicht angelastet.

Um Missverständnisse zwischen den Vertragsparteien von vornherein auszuschalten, wird festgehalten, daß es sich bei dem Gesamts Vertragspunkt XVI. pro Quadratmeter Ratfläche vereinbarten Baukostenpreis, um einen veränderlichen Preis handelt, der die Mindestleistung des Käufers gegenüber der Verkäuferin darstellt und insoweit erhöht werden darf, als es nach den vorstehenden Vertragsbestimmungen gerechtfertigt erscheint.

XIX. Bauführervollmacht

Der Käufer erteilt der Verkäuferin als Bauführerin die Vollmacht, für ihn als Liegenschaftsmiteigentümer alle in Zuge der Bauführung notwendigen Aufträge zu erteilen, Erklärungen abzugeben und Urkunden zu fertigen, behördliche Bescheide und Verfügungen entgegenzunehmen und allenfalls Rechtsmittel dagegen zu ergreifen; Aufträge an Professionisten und Unternehmer zu erteilen und Arbeiten zu

vergeben, kurz alle Agenden, die in Zuge der Bauführung notwendig werden, zu erledigen.

XX. Planänderungen

Die Baumaßnahme erfolgt in Entsprechung der Planunterlagen gemäß der Baubeschreibung. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, daß geringfügige Planänderungen bei Fortschritt des Baues allenfalls notwendig werden können. Der Käufer erklärt bereits jetzt seine Zustimmung zu solchen, sich in Zuge der Bauführung als notwendig oder zweckmäßig erweisenden Planänderungen zu geben. Sollte sich eine geringfügige Planänderung als notwendig erweisen, die eine Abänderung der Parzifizierung erforderlich macht, erklärt der Käufer rechtsverbindlich, einen solchen geringfügigen Berichtigung des Anmaßes seiner Liegenschaftsanteile zuzustimmen und die hienzu erforderlichen Urkunden in der erforderlichen Form zu fertigen.

Eine Änderung des vereinbarten Kaufpreises für die Liegenschaftsteile erfolgt bei einer derartigen Berichtigung nicht.

XXI. Sonderwünsche

Dem Käufer steht das Recht zu, hinsichtlich der ihm zukommenden Geschäftseinheit samt Lagerraum die Durchführung der von ihm geäußerten Sonderwünsche zu begehren. Diese Sonderwünsche können jedoch nur dann bei der Bauführung berücksichtigt werden, wenn sie rechtskräftig schriftlich bekanntgegeben werden, hierfür alle behördlichen Bewilligungen erteilt werden, hiedurch keine Verzögerung des Baues erfolgt, keine Änderung der Parzifizierung notwendig wird und die Durchführung der Sonderwünsche technisch ohne Beeinträchtigung der anderen, im Gebäude liegenden Geschäfts- und Wohnungseinheiten möglich ist.

Alle sich auf Grund von Sonderwünschen des Käufers bei der Errichtung und Ausgestaltung des ihm zukommenden Geschäftsteiles samt Lagerraum ergebenden Mehrkosten sind vom Käufer in Entsprechung der bei Vereinbarung derselben

Verkäuferin befindlichen Abstellflächen sind im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes mit den der Verkäuferin verbleibenden Liegenschaftsanteilen verbunden und bleiben somit im Eigentum der Verkäuferin.

Vertragsabschnitt C: Wohnungseigentumsvertrag

XIV.

Der Käufer erwirbt die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile, um mit der Verkäuferin Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBI. Nr. 151/1948 in der derzeit geltenden Fassung zu begründen, sowie aufgrund dieser Rechte zu benützen.

Die Anteile des Käufers beziehen sich auf das Geschäftslokal Top. 1 samt dazugehörigen Lagerraum a), während sich die verbleibenden Miteigentumsanteile der Verkäuferin jeweils mit den in der angeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle unter Spalte 5 ersichtlichen Anteilen auf die jeweils in der gleichen Zeile unter Spalte 1 mit der topographischen Bezeichnung ausgewiesenen Wohnungen bzw. Geschäfte beziehen.

XXVI.

Die in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte 4 ersichtlichen Jahresfriedensmietwertbeträge 1914 wurden vom Magistrat Salzburg mit Bescheid vom 21.1.1966, Zahl I/sch-2/66 festgesetzt. Die Vertragsteile anerkennen den vorbestimmten Bescheid als für sie verbindlich und verzichten darauf, im Wege des außerstreitigen Verfahrens das zuständige Gericht anzurufen.

Die Vertragsteile anerkennen und stellen fest, daß die einzelnen unter Spalte 5 der Tabelle ausgewiesenen Eigentumsanteile der in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Wohnungseigentümer zu der Gesamtliegenschaft dem Verhältnis der jeweiligen Jahresmietwertbeträge

der Ausführung getroffenen Absprachen termingemäß bar und abzugsfrei zu bezahlen. Sofern diesbezüglich keine Zahlungsvereinbarung vorliegt, hat die Bezahlung der Mehrkosten sofort nach Bekanntgabe durch den Käufer bar- und abzugsfrei an den Forderungsberechtigten zu erfolgen.

Die Verkäuferin kann die Ausführung der Sonderwünsche davon abhängig machen, daß die voraussichtlichen Kosten der Ausführung der Sonderwünsche sofort zur Gänze bar gegen spätere Verrechnung an die Verkäuferin bezahlt werden.

XIII. Gewährleistung

Die Verkäuferin haftet als Bauführerin dem Käufer gegenüber für die bedungene sachgemäße, fachmännische und plangerechte Errichtung und Verwendungsmöglichkeit des Bauwerkes, insbesondere des vertragsgegenständlichen Geschäftes und Lagerraumes, wobei diese Haftungsverpflichtung erlischt, sobald durch die zuständige Baubehörde nach durchgeführter Kollaudierung das Bauvollendungszeugnis ausgestellt und allfällige, im Zuge der Kollaudierung erteilte Auflagen zur Gänze erfüllt worden sind.

XIII. Zufahrt

Der Käufer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, daß die Aufschließung des Gebäudes auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft nur über die Kreuzbrückbachbrücke von der Bräuhausgasse aus erfolgt. Eine direkte Einfahrt in die projektierte neue Fußgängerstraße ist laut Parzellierungsbescheid nicht möglich. Als Abstellplätze für PKW steht dem Käufer die Fläche zwischen der nördlichen Gebäudegrenze und dem Kreuzbrückbach nach Maßgabe der jeweils freien Abstellplätze zur Verfügung.

XXIV. Abstellflächen

Die in dem zu errichtenden Gebäude usw. im Lagerraum der

am 1914 der einzelnen jeweils den Miteigentümern gebüh-
rigen Wohnungs- bzw. Geschäftseinheiten an der Gesamt-
summe der Jahresmietwertbeträge 1914 aller Wohnungen
und Geschäftslöke der Liegenschaft entsprechen.

Die Vertragsteile halten fest, daß die Wohnung top.-Nr. 5
für den Hausbesorger bestimmt ist und in Verhältnis
der Miteigentumsanteile ein gemeinsames Eigentum aller
Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft
bildet. Bei Berechnung der Miteigentumsanteile wurde
daher der Mietwert der Hausbesorgerwohnung nicht in den
Gesamtmietwert des Hauses einbezogen.

XXVII.

Im Sinne des Bundesgesetzes vom 8.7.1948, betreffend das
Eigentum an Wohnungen (Geschäftsrumen) BGBl. 149/58 in
der derzeit geltenden Fassung, räumen sich die Ver-
tragsteile gegenseitig das Recht auf ausschließliche
Nutzung und alleinige Verfügung über die in der ange-
schlossenen Tabelle jeweils in der gleichen Zeile neben
den Eigentümern unter Spalte 1 topographisch beschriebe-
nen Wohnungs- bzw. Geschäftseinheiten, deren Größe und
Lage aus dem diesem Übereinkommen angeschlossenen FM-
nen hervorgeht, also das Wohnungseigentumsrecht ein.

Friedrich Sänse und die prot. Firma S. Karl & Zimmermann
Bau- und Maurermeister, geben hiermit ihre ausdrückliche
Einwilligung, daß in Lastenblatt der EZ. 2283, KG. Max-
glan, die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch
das in diesem Übereinkommen wechselseitig eingeräumte
Wohnungseigentum zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers
der Anteile, mit dem es verbunden ist, einverleibt
und im Eigentumsblatt dieser Liegenschaft bei den be-
schränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Ferner erteilt Friedrich Sänse und die prot. Firma
S. Karl & Zimmermann Bau- und Maurermeister ihre aus-
drückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Ei-
gentumsblatt der genannten Liegenschaft, daß mit den

jeweils einer Wohnungs- oder Geschäftseinheit ent-
sprechenden Miteigentumsanteilen an den in der Tabel-
le bezeichneten und in den angeschlossenen Flänen dar-
gestellten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungs-
eigentum untrennbar verbunden ist.

Vertragsabschnitt D Benützungsregelung

XXVIII. Miteigentümer

Die vertragsgegenständliche Liegenschaft wird im Mit-
eigentum mehrerer Miteigentümer stehen, wobei jedem
Miteigentümer das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungs-
eigentumsgesetzes an bestimmten Wohnungen oder Geschäft-
eigentum steht. Die Oberge und Verwaltung der im Wohnungs-
eigentum stehenden Wohnungs- oder Geschäftseinheit ob-
liegt gemäß § 8 Abs. 3) WEG ausschließlich den betref-
den Wohnungs- bzw. Geschäftseigentümern.

An den Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Be-
nützung dienen, oder deren Zweckbestimmung einer aus-
schließlichen Benützung durch einen einzelnen Miteigen-
tümer entgegensteht, haben die Miteigentümer Rechte im
Sinne der Bestimmungen über das Miteigentum nach dem
Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch.

Das Verhältnis der Miteigentümer zueinander und gegen-
über Dritten regelt sich so nach dem Wohnungseigentums-
gesetz in der jeweils geltenden Fassung sowie nach den
Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches.
Um mögliche Schwierigkeiten und Zweifelsfragen zu ver-
meiden, treffen die Vertragsteile nachstehende Sonderre-
gelungen.

XXIX. Verwalterbestellung

Der Käufer räumt für die Dauer von 25 Jahren ab Unter-
fertigung des gegenständlichen Vertrages der Verkaufer-
ria die Verwaltung der Liegenschaft EZ. 2283, KG. Maxglan,
rückfichtlich der ihm gehörrigen ideellen Miteigentumsan-

impelli
5.5

teile und des damit verbundenen Wohnungseigentums ein, womit das Recht auf Vertretung in Hausangelegenheiten, vor allen Gerichts- und Verwaltungsbehörden, sowie der Geltendmachung des Ausschlusses eines Wohnungseigentümers gemäß § 10 Wohnungseigentumsgesetz, zur Einberufung der Beiratsleistungen der einzelnen Miteigentümer und Veranlassung aller Anwendungen für die Liegenschaft (Betriebskosten, Instandhaltungsarbeiten und sonstige Kosten usw.) zum Abschluss von Versicherungsverträgen und Werkverträgen mit den die Instandhaltung besorgenden Lieferfirmen und zur Aufnahme von Reparaturdarlehen verbunden ist.

Soweit nach § 8 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes die Verwaltung der in Wohnungseigentum stehenden Einheiten samt dazugehörigen Nebenräumlichkeiten dem einzelnen Miteigentümer zukommt und auch für den Fall, als durch die Ausübung der Verwaltung Rechte der übrigen Eigentümer des Hauses berührt werden sollten, übt die Verkäuferin als Verwalter das ihr hiermit eingeräumte Verwaltungsgeschäft aus. Nachhaber des Wohnungseigentümers im Rahmen seiner Befugnisse nach § 8 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes aus.

Die Verkäuferin erscheint berechtigt, die ihr übertragene Verwaltung und Nachhaberverwaltung selbst auszuüben oder durch ein von ihr beauftragtes und bevollmächtigtes, in Salzburg zur Gebäudeführung zugelassenes Fachbüro oder einen von ihr bestellten Verwalter zu den für Salzburg erteilten Kosten und Bedingungen sowie nach den tiefstehend angeführten Bestimmungen ausüben zu lassen.

XX. Verwaltungsvollmacht

Der Käufer erteilt der Verkäuferin in ihrer Eigenschaft als Verwalterin der Liegenschaft Generalvollmacht zur Vertretung des Käufers als Liegenschaftsmiteigentümer in allen sich aus der Hausverwaltung ergebenden Agenden und erteilt die Verkäuferin insbesondere ermächtigt:

- a) zur Vornahme der gemeinsamen Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft, somit auch der Liegenschaftsanteile des Käufers,

- b) zur Vertretung in allen Hausangelegenheiten vor sämtlichen Gerichts- und Verwaltungsbehörden,
- c) zur Vornahme von allen Handlungen und Abgabe von Erklärungen namens des Käufers im Sinne des § 10 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149/1948 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15. Des. 1950, BGBl. Nr. 28/1951, betreffend den Abschluss eines Wohnungseigentümers, d) zur periodischen Überprüfung des Bauszustandes und zu allen Verfügungen zur Behebung allfälliger ernster Bauschäden auf Kosten der Liegenschaftseigentümer,
- e.) zum Abschluss von Versicherungsverträgen, Werkverträgen, mit den die Instandhaltung besorgenden Firmen und Personen, Dienstverträgen zur Wartung des Hauses und zur Aufnahme von Reparaturdarlehen,
- f) zur Einschiebung der den Käufer treffenden Zahlungen für Abstattung von Darlehen, Betriebskosten, Abgaben, Verwaltungskosten und sonstige Aufwendungen, deren Berichtigung über die Hausverwaltung erfolgt,
- g) zum Betreten der einzelnen Wohnungen und Geschäftsräume durch eigene oder von ihm beauftragte Organe gegen vorherige Anmeldung während der Tagesstunden, wobei dieses Recht nicht in schikander Weise ausgeübt werden darf,
- h) zur Übertragung der eingeräumten Vollmacht und zur Erteilung von Untervollmachten.

XXI. Hausverwaltungskosten

Von der Verkäuferin werden, solange diese selbst die Verwaltung der Liegenschaft durchführt, keine über die durch die Verwaltung entstehenden Bausanlagen hinausgehenden Verwaltungskosten verrechnet. An den von der Verkäuferin bestellten Hausverwalter oder an das von

der Verkäuferin betraute Gebäudeverwaltungsbüro sind die ordentlichen Verwaltungsgebühren vom Käufer anteilmäßig zu entrichten.

XXIII. Rechnungslegung

Die Verkäuferin als Verwalterin bzw. der jeweilige Verwalter ist verpflichtet, innerhalb einer angemessenen Frist nach Ende eines jeden Kalenderjahres eine Hausverwaltungsrechnung zu erstellen, diese 8 Tage zur Einsicht in Büro oder in der Kanzlei des Hausverwalters aufzulegen und den Käufer hiervon rechtzeitig zu verständigen. Einwendungen gegen diese Abrechnung sind vom Käufer schriftlich bei sonstigem Ausschluss innerhalb der folgenden 14 Tage vorzubringen.

XXIII.1. Betriebskosten

Die allgemeinen Betriebskosten der Liegenschaft und des Hauses sind vom Käufer im Verhältnis seiner Liegenschaftsanteile zu bezahlen. Als Betriebskosten gelten alle mit der Erhaltung und Verwaltung des Hauses verbundenen Aufwendungen, wie insbesondere öffentliche Abgaben und Steuern, die Wasser- und Kanalarbeitsgebühr, die Kosten für Reinigungsfahrer und Müllabfuhr sowie Rattenvertilgung, die Ausgaben für die Beleuchtung der Gänge, des Stiegenhauses und der Nebenräume, der Stromverbrauch und die Instandhaltungskosten des Liftes, die Kosten der angemessenen Versicherung wie Feuer-Haftpflicht- Glasbruch-Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung, die Kosten für den Hausbesorger samt den Beträgen zur Sozialversicherung und dem Reinigungsgeld, schließlich die Kosten aller aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift oder einer Anordnung einer Behörde oder von Monopolbetrieben vorgenommenen Neueinführung oder Umgestaltung. Eine teilweise oder gänzliche Nichtbenützung von Teilen des Hauses und der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, gibt dem Käufer nicht das Recht eine Herabsetzung seines Anteiles an den Betriebskosten zu begehren.

XXIV. Heizungsvertrag

Es wurde bereits im Vertragsabschnitt A festgelegt, dass die Beheizung des neu zu errichtenden Objektes auf der EZ. 2283, KG. Maxglan durch die im Objekt Salzburg, Maxglan-derferstraße 4 auf der Liegenschaft EZ. 2127, KG. Maxglan errichtete Heizzentrale, welche im Alleineigentum der Verkäuferin steht, erfolgt.

Dem Käufer steht an dieser Heizzentrale das Servitut der Mitbenützung zu.

Die wechselseitigen Rechte und Pflichten halten die Vertragsteile in einem gesonderten, sogenannten Heizungsvertrag fest, der gleichseitig mit der gegenständlichen Vertragsurkunde zur Unterfertigung gelangt, wodurch sodann die rechtlichen Verhältnisse zwischen den Eigentümern der Liegenschaften EZ. 2127 und EZ. 2283, je KG. Maxglan bezüglich der Heizungsverträge geregelt erscheinen.

Jeder Wohnungseigentümer hat alle Mängelheiten seiner Einheit während der Heizperiode stets so zu beheizen, dass keine Beeinträchtigung anderer Wohnungs- oder Geschäftseinheiten durch eine Minderbeheizung seiner Mängelheiten erfolgt.

XXV. Monatspflichtigkeiten

Die dem Käufer als Miteigentümer der Vertragsgegenständlichen Liegenschaft obliegenden Zahlungen, insbesondere für Betriebskosten, Heizungs- und Heizungsnebenkosten, Reparaturkosten, sowie für den Instandhaltungs- und Deckungsfonds sind auf das von der Hausverwaltung bezeichneter Konto jeweils monatlich im Vorhinein, spätestens bis zum Dritten eines jeden Kalendermonates zur Zahlung zu bringen.

Zur Vereinfachung des Verrechnungsvorganges erscheint die Hausverwaltung berechtigt, einen monatlichen Abrechnungs-

XXVII. Instandhaltung- und Deckungsfonds

Zum Zwecke der Instandhaltung und zur Deckung allfälliger Zahlungsausfälle, die durch die Nichterhaltung der im gegenständlichen Vertrag festgelegten Verpflichtungen entstehen, einschließlich der mit der Geltendmachung und Eintreibung solcher Zahlungsausfälle verbundenen Kosten, wozu auch die Vertretung vor Behörden und Gerichten zählt, verpflichtet sich der Käufer, zu Händen der Hausverwaltung ab Kollaudierung des Hauses, zwecks Bildung eines Fonds einen Betrag von S 10.-- (Schilling zehn) jährlich für jeden Quadratmeter Nutzfläche seiner Geschäftseinheit samt Lagerraum zu bezahlen.

Sollte es sich erweisen, daß der Betrag von S 10.-- zur Schaffung eines angemessenen Fonds nicht ausreicht, erklärt sich der Käufer mit einer als notwendig erweisenden Erhöhung des Betrages einverstanden.

Sämtliche an den Fonds geleisteten Zahlungen dienen ausdrücklich für den gewidmeten Zweck, werden nicht verzinst und gelangen an die Miteigentümer auch dann nicht zur Auszahlung bzw. Verrechnung, wenn diese aus der Miteigentümergeinschaft der gegenständlichen Liegenschaft ausscheiden sollten.

Die Verwaltung dieses Fonds für Reparaturkosten und zur Deckung von Zahlungsausfällen obliegt der Hausverwaltung.

XXVIII. Reparaturdarlehen

Sollten die vorhandenen Mittel aus dem Instandhaltung- und Deckungsfonds bzw. Schadenersatzleistungen, insbesondere durch Versicherungsgesellschaften, für die Deckung entstandener Schäden bzw. zur Durchführung von Reparaturen nicht ausreichen, so ermächtigt der Käufer die Hausverwaltung zur Aufnahme eines angemessenen Reparaturdarlehens.

Von der Hausverwaltung sind jedoch vor Aufnahme eines Reparaturdarlehens alle Miteigentümer der Liegenschaft zu verständigen und in dieser Verständigung die Höhe und der Zweck des aufzunehmenden Darlehens sowie Verzinsung

2.5 Betrag in gleichbleibender Höhe, anteilig errechnet aus dem jährlich insgesamt voraussichtlich entstehenden finanziellen Aufwendungen und Zahlungen, vorausschreiben. Die Hausverwaltung kann aber auch bestimmte Aufwendungen oder Zahlungen gesondert ausweisen und deren sofortige Begleichung mit der nächstfolgenden monatlichen Zahlung begehren.

XXVI. Instandhaltung

Der Käufer als Miteigentümer der Liegenschaft und Geschäftseigentümer verpflichtet sich, die in seinen Eigentum stehende Geschäftseinheit samt Lagerraum auf eigene Kosten im ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere auch das Innere des Geschäftes samt Lagerraum in gutem Hauszustand, zu erhalten um zu verhindern, daß das Haus als solches durch Schäden im Inneren des Geschäftes samt Lagerraum Schaden leiden könnte.

Bedeutende Schäden im Inneren des Geschäftes samt Lagerraum, die nicht durch den Käufer verursacht werden, sind vom Käufer sofort der Hausverwaltung anzuzeigen. Bei rechtzeitiger Anzeige sind solche bedeutende Schäden, die nicht nur den Hauszustand des Geschäftes samt Lagerraum gefährden, sondern auch andere Teile des Hauses, auf Kosten aller Miteigentümer der Liegenschaft zu beheben. Bei nicht rechtzeitiger Anzeige ist der Käufer selbst für die Behebung des Schadens und der Folgeschäden zahlungspflichtig.

Für die Behebung von Zeitschäden, Abnutzungschäden oder sonstigen Schäden des Hauses verpflichtet sich der Käufer im Verhältnis seiner Liegenschaftsanteile aufzukommen.

Insofern bei der Benützung des Hauses an ein Verschulden des Käufers Rechtsnachfolgen gebunden sind, haftet der Käufer auch für das Verschulden jener Personen, die mit seiner Zustimmung das Gebäude und insbesondere sein Geschäftslokal samt Lagerraum betreten und benützen.

und Rückzahlungsbedingungen bekanntzugeben. Die Vorkaufsgeldzahlung erfolgt durch Anschlag an der Hauszettel. Widersprechen innerhalb von 14 Tagen Miteigentümer, deren Miteigentumsquoten an der Liegenschaft insgesamt 50% übersteigen, so hat die Darlehensaufnahme zu unterbleiben und erfolgt die Anführung des benötigten Geldbetrages durch anteilmäßige Barzahlung der Miteigentümer zum nächsten Monatsersten.

XXIX. Bauliche Veränderungen

Die Übernahme von baulichen Veränderungen im Inneren des Geschäftes samt Lagerraum ist von der Zustimmung der Behörde sowie der Hausverwaltung abhängig, die diesfalls alle Miteigentümer der Liegenschaft zu vertreten und in ihrem Namen Erklärungen abzugeben hat. Baulichen Veränderungen wird zugestimmt werden, wenn die Behörden genehmigung vorliegt und dadurch die Rechte der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden.

XL. Reklametafeln und Ankündigungen

Reklametafeln und Ankündigungen dürfen nur nach hergebrachter Einvernehmen mit der Hausverwaltung an den hierfür vorgesehenen Stellen angebracht bzw. aufgestellt werden. Dabei ist darauf Bedacht zu nehmen, daß eine Störung oder Beeinträchtigung der übrigen Miteigentümer durch Reklame- und Hinweisrichtungen nicht erfolgen darf.

XLI. Gebrauchsausübung

Der Käufer verpflichtet sich, die Gebrauchsausübung an seiner künftigen ständigen Wohnstätte nicht so vorzunehmen, daß dadurch die übrigen Miteigentümer in ihren Rechten keine, das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung erfahren.

XLII. Hausordnung

Der Käufer unterwirft sich der von der Hausverwaltung erstellten Hausordnung.

Der Käufer hat dafür zu sorgen, daß die Hausordnung auch von seiner Familie und seinen Betriebsangehörigen sowie Gästen und Besuchern eingehalten wird.

XLIII. Schiedsgerichtsvereinbarung

Die Regelung aller rechtlichen Wechselbeziehungen der Käufer als Wohnungseigentümer kann während des Bestandes des Wohnungseigentums mitunter Streit- und Zweifelsfragen auslösen. Zur Regelung solcher Streitfragen sollen die Wohnungseigentümer unterworfen sich alle Miteigentümer einem Schiedsgericht. Dieses Schiedsgericht setzt sich zusammen:

- a) aus einem gemeinsamen Vertreter der sich im Falle geschäftlich erachteten oder an der Schlichtung eines Streitfalles interessierten Wohnungseigentümer,
- b) dem jeweils bestellten Hausverwalter und
- c) einem von beiden Streitparteien aus dem Kreise der Berufsjuristen der Stadt Salzburg zu wählenden Vorsitzenden.

Dieses Schiedsgericht hat binnen 4 Wochen nach einer diesbezüglichen, von einem der drei Schiedsrichter gerichteten Aufforderung den Schiedsspruch zu fällen.

Wenn sich die Streitparteien über die Person des Vorsitzenden des Schiedsgerichtes nicht einigen können, muß der Streitfall auf dem ordentlichen Rechtsweg ausgetragen werden.

XLIV. Abänderungen

Eine Abänderung der Bestimmungen des Vertragsabschnittes D kann während der Dauer von 40 Jahren ab Vertragseröffnung vereinbarungsgemäß nur mit Stimmeneinheit aller Miteigentümer erfolgen.

Vertragsabschnitt E: Allgemeine Bestimmungen

XLV. Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien verzichten auf das Rechtsmittel, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

XLVI. Rechtsnachfolger

Stattliche im gegenständlichen Vertrag begründeten Rechte und Pflichten gehen beiderseits auf Erben und Rechtsnachfolger über, wobei jedoch nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes der Miteigentumsanteil des Käufers, solange das Wohnungseigentum besteht, nur ungeteilt übertragen werden kann.

Der Käufer verpflichtet sich, bei Übertragung seiner Rechte aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger, diesen auch alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu übertragen und diesen die Weiterüberbindung bei weiteren Rechtsübergängen aufzuerlegen. Er erklärt, die Verkäuferin und deren Rechtsnachfolger bei einer Verletzung dieser Verpflichtung völlig schad- und klaglos zu halten.

XLVII. Bevollmächtigung

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hienüt Herrn Dr. Helmut Renner, Rechtsanwalt in Salzburg, Neutorstraße 61, sämtliche zur Vorbereitung, Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages notwendigen Schritte für sie durchzuführen, die erforderlichen Schriftsätze, Eingaben und auch Rechtsmittel zu verfassen, Beschlüsse und Bescheide der Behörden für sie in Empfang zu nehmen und alle zweckmäßigen Vorstellungen und Behördeninterventionen für sie vorzunehmen.

XLVIII. Kosten

Stattliche mit der Vorbereitung, Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages sowie allen Nebenverordnungen verbundenen finanziellen Belastungen, Auslagen, Rechtsanwaltskosten, Eintragungsgebühren, Barauslagen und allfällige Steuern, trägt der Käufer und darf der Verkäuferin diesbezüglich keine finanzielle Belastung erwachsen.

XLIX. Gerichtsstandsvereinbarung

Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragsparteien der Entscheidung und Gerichtsbarkeit des sachlich zuständigen Gerichtes der Stadt Salzburg und verzichten auf ihren etwaigen anderweitigen ordentlichen Gerichtsstand.

L. Vertragsausfertigung

Das Original des gegenständlichen Vertrages erhält nach grundbücherlicher Durchführung die Verkäuferin, während für den Käufer eine beglaubigte Abschrift des Vertrages bestimmt ist. Der Käufer hat das Recht, auf seine Kosten beliebig viele beglaubigte oder unbeglaubigte Abschriften des Vertrages anfertigen zu lassen.

LI. Inländererklärung

Der Käufer erklärt an Fides Statt, daß er nicht Ausländer im Sinne des § 2 des Salzburger Ausländergrundvertrages 1964 ist.

Salzburg, den 18. März 1966

Salzburg, den 24. März 1966

Fritz Sänze e.h.

S.Karl & Zimmermann

Bau-u. Maurermeister

Salzburg, Nußdorferstr. 4 Tel. 81-4-27 (Friedrich)

Durst e.h. Holzer e.h.

BRZL.: 797/1966

Die Richtigkeit der vorstehenden Firmazeichnung der Frau Herta Holzer-Bachmeier, Geschäftsfrau in Salzburg Schwimmschulstraße Nr. 17 b und des Herrn Dipl. Ing. Hugo Durst, Baumeister in Wien I., Postgasse 16, beide für die Firma "S.Karl & Zimmermann Bau- und Maurermeister"

wird bestätigt. - - - - -
Salzburg den 18. (achtzehnten) März 1966 (eintausendneuhundertsechzigsechs).

Leg. Geb. s. Stpl. u. Ust 342,90 S

Stempel: Dr. Alois Nekarda, öffentl. Notar Salzburg, Land Salzburg

Dr. Alois Nekarda

öff. Notar e.h.

2. Vereinbarung vom 07.08.2018 (abgeschlossen in der Verlassenschaftssache nach der am 12.06.2018 verstorbenen Dorothea Kopplinger geb. Rauch) – TZ 9387/2018

I. VERLASSCHAFTSVERFAHREN UND ERBFOIGE

Einleitend wird festgehalten, dass
am 12.06.2018, ohne Hinterlassung
von letztwilligen Anordnungen, verstorben ist.

Das Verlassenschaftsverfahren wird beim Bezirksgericht Salzburg zu GZ 3 A 127/18 y
geführt.

Es tritt somit die gesetzliche Erbfolge ein, wonach die Kinder der Verstorbenen
je zur Hälfte des Nachlasses
zu Erben berufen sind.

II. LIEGENSCHAFT

In den Nachlass fällt die Eigentumswohnung der Verstorbenen mit der Anschrift 5020
Salzburg, Bräuhausstraße 4a, und zwar 792/41358 Anteile, untrennbar verbunden mit
Wohnungseigentum an W 32 an der Liegenschaft Einlagezahl 2233 Katastralgemeinde
56531 Maxglan.

Es war der mündlich geäußerte Wunsch der Verstorbenen, dass diese Eigentumswoh-
nung nach ihrem Ableben ihrer
diese Eigentumswohnung ohne Zustimmung ihres
weder belastet noch veräußert wird.

Zur Umsetzung des nur mündlich geäußerten Wunsches der Verstorbenen schließen
daher die beiden präsumptiven gesetzlichen Erben
die hiermit beurkundete Vereinbarung.

**III. BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
VORKAUFRECHT**

räumt
hiermit obligatorisch ein Be-
lastungs- und Veräußerungsverbot an ihren zukünftig gehörigen 792/41358 Anteilen,
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an W 32 an der Liegenschaft Einlage-
zahl 2233 Katastralgemeinde 56531 Maxglan ein. Sie verpflichtet sich daher, diese

VEREINBARUNG

abgeschlossen in der Verlassenschaftssache nach der am 12.06.2018 verstorbenen
zuletzt wohnhaft in 5020
Salzburg, Bräuhausstraße 4a, zwischen:

1)
2)
wie folgt:

MAG. DR. HANSJÖRG BRUNNER
Zur Frauen Handen
Notar

Kitty Mag. Dr. Hansjörg Brunner
Mag. Dr. Brunner
Notar
Kontakt: 0664 243 243
Fax: 0664 243 244

Legalisierung
A 1020 Salzburg
Tel. +43 664 243 243
Fax +43 664 243 244

Legalisierung
A 1020 Salzburg
Tel. +43 664 243 243
Fax +43 664 243 244

V. ENTSCHLAGUNGSERKLÄRUNG

- (1) Demgegenüber verpflichtet sich
gräbnis- und Todfallsnebenkosten, ebenso wie die sonstigen Verlassenschaftspassiva laut der heutigen Vermögenserklärung, abzüglich der Guthaben laut der heutigen Vermögenserklärung, die Verfahrens- und Massekosten sowie die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr für seine
sämtliche Besamliche Be-
zu übernehmen und aus eigenen finanziellen Mitteln abzudecken.
- (2) erklärt zugleich, sich für sich und seine Nachkommen
sich seines gesetzlichen Erbrechtes zu entschlagen und aus diesem Titel keinerlei Ansprüche gegen die Verlassenschaft oder seine
Ansprüche gegen die Verlassenschaft oder seine
stellen, welche im Zusammenhang mit dieser Erbschaftsübergabeerklärung somit alleinige Erbin nach der verstorbenen
wird.

VI. PFLICHTTEILSERKLÄRUNG

erklärt, durch diese Vereinbarung in all ihren Ansprüchen aus dem Titel des Erb- und Pflichtteilsrechtes einschließlich Pflichtteilsergänzungsrecht im Hinblick auf Vorschriften innerhalb der Familie an ihren
abgefunden zu sein und in Zukunft keinerlei weitere Ansprüche gegen ihren
zu stellen.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

beauftragt Herrn öff. Notar MMag. Dr. Hansjörg Brunner, 5020 Salzburg, Leonhard-von-Keutschach-Straße 6, mit der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr.

Die Kosten für die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr trägt

Salzburg, am 7. August 2018

Seite 4 von 4

Eigentumswohnung ohne Zustimmung ihres
weder zu belasten, noch zu veräußern, welches Recht sich auf unentgeltliche Veräußerungen erstreckt. Dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot wird mangels der Voraussetzung des § 364 c ABGB nicht im Grundbuch eingetragen.

Zur grundbücherlichen Absicherung dieses obligatorisch vereinbarten Belastungs- und Veräußerungsverbot räumt
dem Berechtigten

an den ihr zukünftig gehörigen 792/41358 Anteilen an der Liegenschaft
Einlagezahl 2283 Katastralgemeinde 56531 Maxglan, mit welchen Wohnungseigentum an W 32 untrennbar verbunden ist, ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 1072 ABGB vertraglich ein. Dieses Vorkaufsrecht ist ein höchstpersönliches Recht, welches durch Veräußerung auch als dingliches Recht eingeräumt wird, und erstreckt sich vereinbarungsgemäß auch auf unentgeltliche Veräußerungsarten. Dieses Vorkaufsrecht kann weder einem Dritten abgetreten werden, noch auf die Erben des Berechtigten übertragen werden.
verpflichtet sich sohin, im Fall, dass diese die genannten Liegenschaftsanteile verkaufen sollte, die Liegenschaftsanteile dem Vorkaufsberechtigten zu einem Preis von € 1,00 zum Kauf anzutragen. Falls der Vorkaufsberechtigte innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt eines solchen Angebotes keinen Gebrauch von diesem Anbot macht, ist die Liegenschaftsanteileigentümerin berechtigt, die Liegenschaftsanteile an einen fremden Verkäufer zu verkaufen.

IV. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass folgende Grundbucheinträge ob der
792/41358 Anteile (BLNr. 76) der
an der Liegenschaft
Einlagezahl 2283 Katastralgemeinde 56531 Maxglan, mit welchen Wohnungseigentum an W 32 untrennbar verbunden ist vorgenommen werden können:

- die Einverleibung des EIGENTUMSRECHTES für
und
- die Einverleibung des VORKAUFSRECHTES für

Seite 3 von 4

3. Sachbeschluss vom 27.10.2004 (GZ 18 MSch 14/03k-9) hinsichtlich Aufteilungsschlüssel der Aufwendungen



REPUBLIK ÖSTERREICH
Bezirksgericht Salzburg

18 Msch 14/03k

9

SACHBESCHLUSS

Antragsteller: 1.

vertreten durch: Dr. Michael Pallauf, Rechtsanwalt in 5020
Salzburg

2. Peter Goldmann, Kaufmann, 5020 Salzburg,
Bräuhäusstraße 4

vertreten durch: Dr. Raimund Danner, Rechtsanwalt in 5020
Salzburg

Antragsgegner:

- 2 -

- 3 -

wegen:

Der Aufteilungsschlüssel der Aufwendungen für die Liegenschaft EZ 2283, Grundbuch 56531 Maxglan, Bezirksgericht Salzburg wird dahingehend neu festgesetzt, dass die Wohnungseigentümer der Wohnungen W 1, W 2, W 3 und W 4 nur mehr mit 10 % der von ihnen nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragenden Aufwendungen für die Personenaufzüge im Haus 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4/4a, zu belasten sind.

Der neu festgesetzte Aufteilungsschlüssel ist ab der Abrechnungsperiode 2004 wirksam.

B E G R Ü N D U N G :

Die Antragsteller begehren die Änderung des Aufteilungsschlüssels der Aufwendungen für die Liegenschaft dahingehend, dass sie die Aufwendungen für die Personenaufzüge nicht zu tragen haben. Zur Begründung ihrer Begehren bringen sie vor, dass sich ihre Geschäftsräumlichkeiten im Parterre des Hauses befänden und sie keine Möglichkeit hätten, die Personenaufzüge zu nutzen.

Aufgrund des Grundbuches und der vorgenommenen Außerstreitstellungen steht fest:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2283, Grundbuch 56531 Maxglan, Bezirksgericht Salzburg, mit dem darauf errichteten Haus 5020 Salzburg, Bräuhäusstraße 4/4a. An der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Das Haus verfügt über zwei Haupteingänge und zwei Stiegenhäuser mit jeweils einem Personenaufzug. Die Personenaufzüge beginnen jeweils im ersten Halbstock und führen bis in den vierten Stock. Das Kellergeschoss, in welchem sich sämtliche Gemeinschaftsanlagen der Liegenschaft befinden, kann mit den Personenaufzügen nicht erreicht werden. Die

- 4 -

Wohnungseigentumsobjekte W 1, W 2, W 3 und W 4 befinden sich im Parterre des Hauses. Im Dachboden des Hauses befindet sich ein der allgemeinen Benützung dienender Raum, welcher jedoch derzeit leer steht und in welchem sich mit Ausnahme der Hausantenne keine Gemeinschaftsanlagen befinden. Die Wohnungseigentumsobjekte W 1, W 3 und W 4 werden über diese Hausantenne versorgt, nicht hingegen das Wohnungseigentumsobjekt W 2. Für die Liegenschaft ist ein Hausbesorger bestellt.

R e c h t l i c h

ergibt sich aus diesem Sachverhalt:

Gem. § 32 Abs. 1 WEG sind die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Nach Abs. 5 dieser Bestimmung kann das Gericht unter anderem bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen. Eine solche Festsetzung ist ab der der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Maßstab für den festzusetzenden Aufteilungsschlüssel ist die objektive und nicht die subjektive Nutzungsmöglichkeit, wobei es auf die tatsächliche Nutzung nicht ankommt (Miet 23.514/14, 30.576/42, 32.504, 33.484, 37.641/44, 41.485, 45.460 u.a.). Der Richter hat im Fall einer objektiv unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit rechtsgestaltend einzugreifen und den gesetzlichen Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten neu festzusetzen (Miet 41.485). Die Neufestsetzung des Aufteilungsschlüssels betreffend die Kosten des Personenaufzuges hat nicht nur die im Wohnungseigentum

- 5 -

der Antragsteller stehenden Wohnungseigentumsobjekte, sondern alle im Erdgeschoss des Hauses befindlichen Wohnungseigentumsobjekte zu erfassen (OGH vom 21.1.2003, 5 Ob 301/02d). Im vorliegenden Fall besteht für die im Parterre des Hauses gelegenen Wohnungseigentumsobjekte W 1, W 2, W 3 und W 4 lediglich eine äußerst eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit hinsichtlich der Personenaufzüge. Die Lifte beginnen erst im ersten Halbstock, sodass die Antragsteller und der Wohnungseigentümer des Objektes W 1, zum Erreichen ihrer Geschäftsräumlichkeiten den Lift nicht benutzen können. Da sich mit Ausnahme eines der Allgemeinheit dienenden Raumes im Dachgeschoss des Hauses, in welchem sich die Hausantenne befindet, alle Gemeinschaftsanlagen der Liegenschaft im Keller des Hauses befinden, der Keller jedoch nicht mit den Liften erreicht werden kann, besteht nur eine äußerst eingeschränkte Möglichkeit für die Wohnungseigentümer der Objekte W 1, W 2, W 3 und W 4 die Personenaufzüge zu nutzen. Diese besteht darin, dass für die Liegenschaft ein Hausbesorger bestellt ist und dieser auch im Interesse der im Spruch angeführten Wohnungseigentumsobjekte die Personenaufzüge benutzen kann, bzw. die Personenaufzüge zur Ausführung von Reparaturarbeiten im Haus von Professionisten benützt werden. Unter Berücksichtigung dieser sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit und unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes in ähnlich gelagerten Fällen (vgl. 5 Ob 2423/96a, 5 Ob 301/02d) erscheint nach billigem Ermessen eine Reduktion der Belastung der Wohnungseigentümer der Objekte W 1, W 2, W 3 und W 4 mit den Kosten der Personenaufzüge um 90 %, also auf 10 % des ansonsten zu tragenden anteiligen Aufwandes, gerechtfertigt.

Der Aufteilungsschlüssel der Aufwendungen für die Liegenschaft war daher gem. § 32 Abs. 5 WEG in diesem Sinne neu festzusetzen, wobei die Neufestsetzung nach dem letzten Satz dieser Bestimmung ab der Abrechnungsperiode 2004 wirksam wird.

Bezirksgericht Salzburg
Abt. 18, am 27.10.2004



H. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

INTERESSENSKONFLIKT

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

UNABHÄNGIGKEIT DER SACHVERSTÄNDIGEN

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

Die fertigende Sachverständige erklärt weiters:

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

vertraulich zu behandeln.