

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

Salzburg, 29.10.2024

Bezirksgericht Salzburg
GZ 8 E 4392/23v

PDF AUSFERTIGUNG
GZ 4693

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFTSANTEILE

232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34
verbunden mit WE an W 19

der **Liegenschaft EZ 80079 Grundbuch 56537 Salzburg**
in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16



HÖZL & 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 8 E 4392/23v-32 vom 06.08.2024

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 Grundbuch 56537 Salzburg im Zwangsversteigerungsverfahren GZ 8 E 4392/23v

STICHTAG DES GUTACHTENS

per 16.09.2024 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BESONDEREN ANNAHMEN

€ 105.000.-

(in Worten: EUROeinhundertfünftausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	5
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	5
Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	6
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	8
Grundlagen des Auftrages	8
Sachverständige	8
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSGVO	8
Vollständigkeitserklärung	9
Recherchezeitraum	9
B. BEFUND	10
Makrostandort	10
1. Lage im Großraum	10
2. Wirtschaftliche Faktoren	10
Mikrostandort	11
1. Lageplan	11
2. Standortbewertung	12
Grundstücksdaten	16
1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf BLNR34)	16
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	18
3. Bebauungsbestimmungen	19
4. Umwelt	24
5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	28
Gebäudedaten	29
1. Beschreibung der Baulichkeiten	29
2. Bau- und Erhaltungszustand	31
3. Flächenaufstellung	32
4. Nutzung	32
5. Bestandverträge	32
6. Bauhistorie	33
7. Gebäudepläne, Baubeschreibung und Auszug aus der Nutzwertfestsetzung	34
Energieausweis	50
C. FOTODOKUMENTATION	52
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	56
Fungibilität der Liegenschaftsanteile	56
Drittverwendungsfähigkeit	56
Kontaminationsrisiko	56
Marktsegmentierung	56
Vermietbarkeit	56
E. BEWERTUNG	57
Terminologie	57
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	57
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	57
Verfahren	57
1. Vergleichswertverfahren	57
2. Sachwertverfahren	60
3. Ertragswertverfahren	61
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	62
Verfahrenswahl	62
Wertermittlung	63
1. Bodenwertermittlung	63
2. Ertragswertermittlung	64
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	67
Verkehrswert der Miteigentumsanteile BLNR34	67
Zubehör	67
Rechte und Lasten	68
1. HAUSSERVITUTEN an EZ 78 GB Stadt Salzburg Abt. Schallmoos (A2LNR1)	68

2.	Grunddienstbarkeit eines Garagenaufzugsschachtes sowie des Betriebes einer PKW-Garagenaufzugsanlage auf den 5117/20958 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft 1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der 1672/20958 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenhalle 27 A (A2LNR3)	68
3.	Grunddienstbarkeit der unterirdischen Stromleitung auf Gst 1566/1 1566/2 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der 1672/20958 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenhalle 27 A (A2LNR4)	69
4.	DIENSTBARKEIT der Durch- und Auffahrtsstraßen, Fußwege, Brunneleitungen, Alleebäume gem Pkt IV VI Kaufvertrag 1859-10-21 für k.k. Domainen Aerar (CLNR1)	70
F.	ERGEBNIS	71
G.	BEILAGEN	72
1.	Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 9216/1971	72
2.	Bestandvertrag	80
H.	VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	85
	Interessenskonflikt	85
	Unabhängigkeit der Sachverständigen	85

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Salzburg per Beschluss GZ 8 E 4392/23v-32 vom 06.08.2024
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 09.09.2024 (kompletter Auszug) und am 27.09.2024 (eingeschränkt auf BLNR34)
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 09.09.2024
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 16.09.2024 (von 9.00 Uhr bis 9.30 Uhr) in Anwesenheit von [REDACTED] (Mieterin) sowie Frau Sylvia Anshuber mit Frau Sabrina Stumpfl. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt im Planarchiv der Stadtgemeinde Salzburg, am Grundbuch des Bezirksamtes Salzburg und in der Urkundensammlung im Landesarchiv Salzburg
- Erhebung bei der Hausverwaltung „ÖRAG Immobilien West GmbH“
- Erhebungen über E-Government (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) am 09.09.2024
- Einsichtnahme in den elektronischen Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes am 20.09.2024
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei ortsansässigen MaklerInnen und SachverständigenkollegInnen sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV-KollegInnen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung
- Literaturnachweis:
 - Stabentheiner: 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, 9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, April 2005, Gabler Verlag
 - 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
 - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

- 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 2016, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2016
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE 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.
- Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheinträge im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Die beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es

wird davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende 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.

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

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

SACHVERSTÄNDIGE

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

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSGVO

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

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

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

RECHERCHEZEITRAUM

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

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 29.10.2024. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

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

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

Basisdaten²

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

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

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

2. Wirtschaftliche Faktoren³

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

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

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

¹ Quelle: www.wikipedia.org

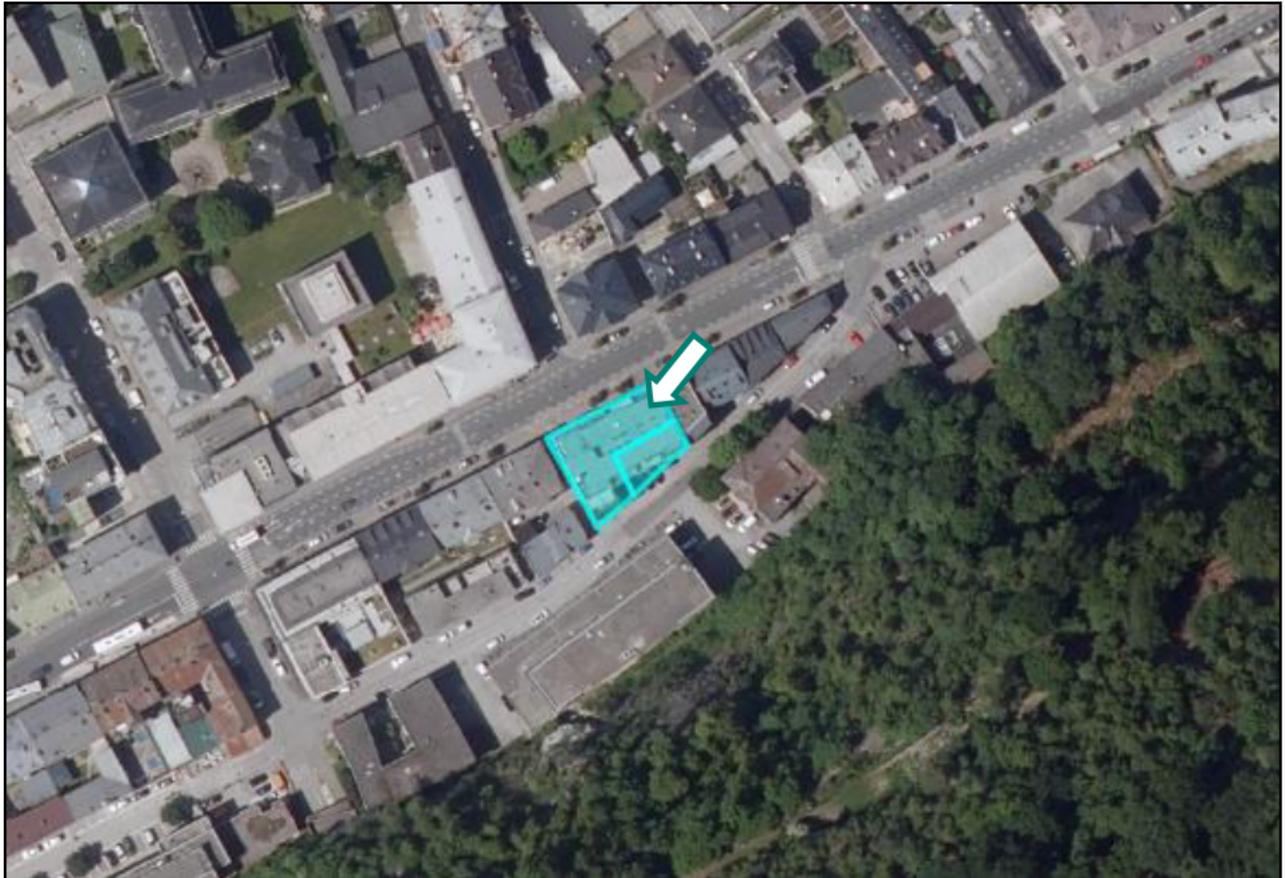
² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.stadt-salzburg.at

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die Liegenschaft, in der sich die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden, liegt in der Stadt Salzburg, im Stadtteil Schallmoos (Ortsteil: Schallmoos West), in unmittelbarer Nähe zum Kapuzinerberg, und zwar direkt an der Schallmooser Hauptstraße bzw. der Glockengasse.



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

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als sehr gut zu bezeichnen. Die nächstgelegene Haltestelle „Salzburg Hofwirt (Schallmooser Hauptstraße)“ bedient zahlreiche innerstädtische und regionale Busverbindungen und ist rund 160 m Fußweg von der Liegenschaft entfernt. 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 gegenständliche Liegenschaft liegt im Süden an der öffentlichen Straße „Glockengasse“ und im Norden an der öffentlichen Straße „Schallmooser Hauptstraße“.

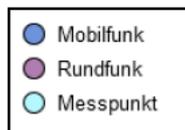
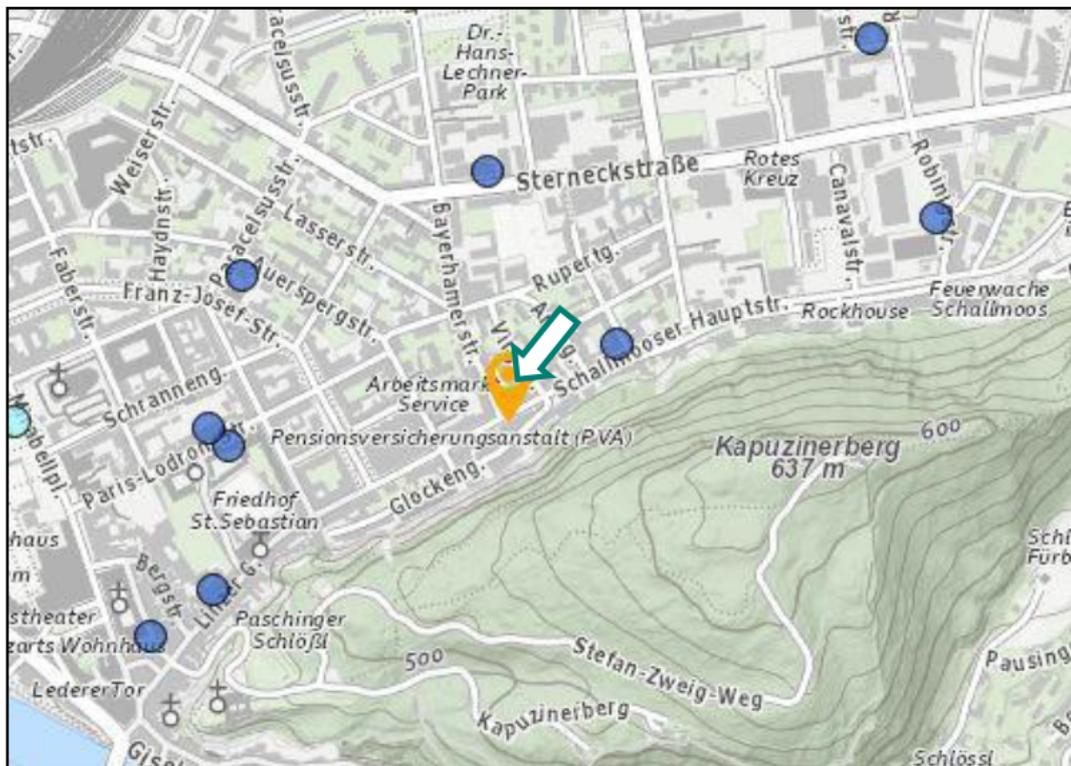


Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

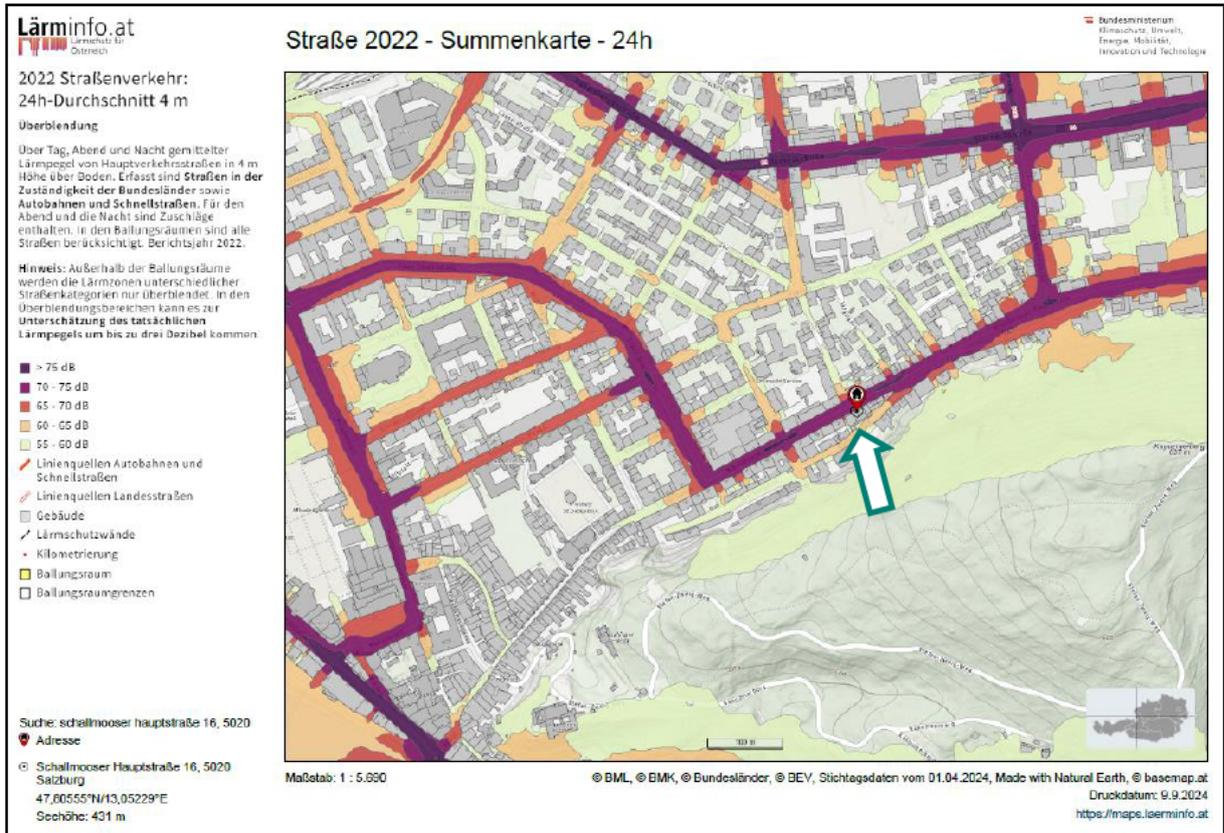
■ Funksender in der Umgebung

Im Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik folgende Mobilfunk-Sendeanlagen:



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

■ Lärminformation

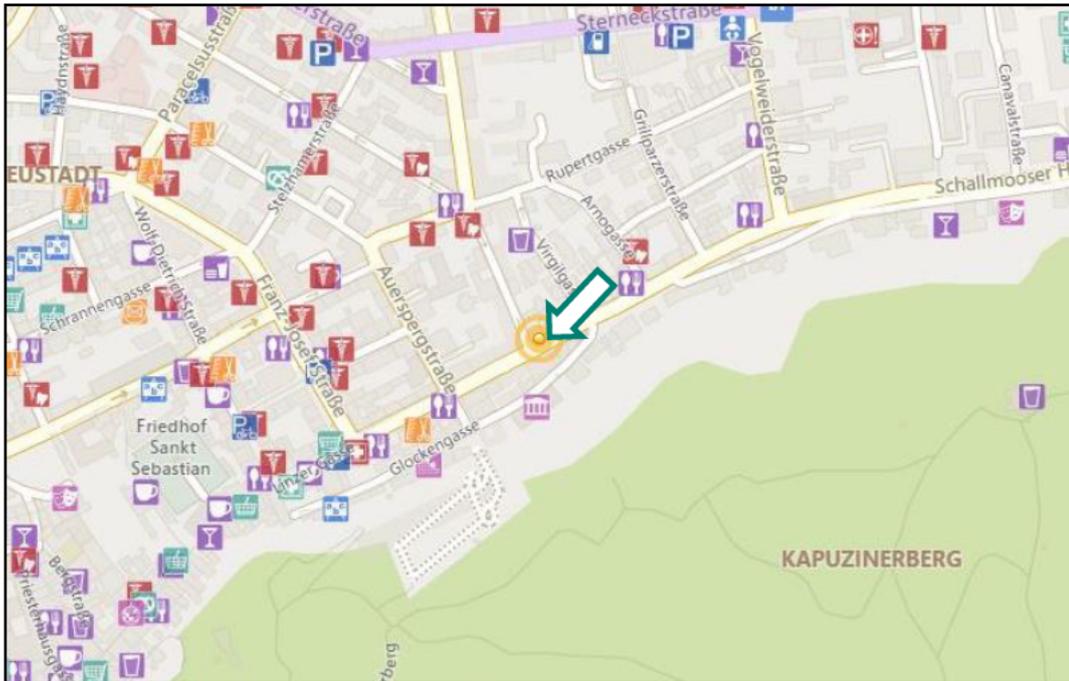


Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

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

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

■ Infrastruktur⁴



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

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

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen. Die Rechte Altstadt, insbesondere die Linzer Gasse, ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer sehr guten Lage der Liegenschaft sprechen.

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

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

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug (eingeschränkt auf BLNR34)

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg

EINLAGEZAHL 80079

BEZIRKSGERICHT Salzburg

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: ██████████ ***
 *** Vorname 1: ████████ ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 7246/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1564		GST-Fläche	138	
		Bauf. (10)	111	
		Bauf. (20)	27	
1565		GST-Fläche	448	
		Bauf. (10)	414	
		Bauf. (20)	34	Schallmooser Hauptstraße 16
GESAMTFLÄCHE			586	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 1314/1877
HAUSSERVITUTEN an EZ 78 GB Stadt Salzburg Abt. Schallmoos
- 2 a 7762/1963 Sicherheitszone hins aller Gst GB Stadt Salzburg
- 3 a 11635/2014 Grunddienstbarkeit eines Garagenaufzugsschachtes sowie des Betriebes einer PKW-Garagenaufzugsanlage auf den 5117/20958 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft 1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der 1672/20958 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenhalle 27 A
- 4 a 5211/2015 Grunddienstbarkeit der unterirdischen Stromleitung auf Gst 1566/1 1566/2 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der 1672/20958 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenhalle 27 A

34 ANTEIL: 232/20958

a 9216/1971 Wohnungseigentum an W 19

f 6365/2013 Kaufvertrag 2013-06-06 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 1566/1875
DIENSTBARKEIT der Durch- und Auffahrtsstraßen, Fußwege, Brunnenleitungen, Alleebäume gem Pkt IV VI Kaufvertrag 1859-10-21 für k.k. Domainen Aerar
- 99 auf Anteil B-LNR 34
a 5958/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (19 EuM 5841/23s, BG Handelssachen Wien)
- 100 auf Anteil B-LNR 34
a 7817/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 1.300,05 samt 4 % Z aus EUR 132,17 ab 2022-11-02 und aus je EUR 166,84 ab 2022-12-02, 2023-01-02, 2023-02-02, 2023-03-02, 2023-04-02, 2023-05-02 und 2023-06-02, Kosten EUR 327,50 samt 4 % Zinsen ab 2023-07-10, Kosten EUR 313,50 für EG Schallmooser Hauptstraße 16, 5020 Salzburg
8 E 4392/23v

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

102 auf Anteil B-LNR 34
a 5550/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (34 C 679/24a)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 27.09.2024 08:17:52

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

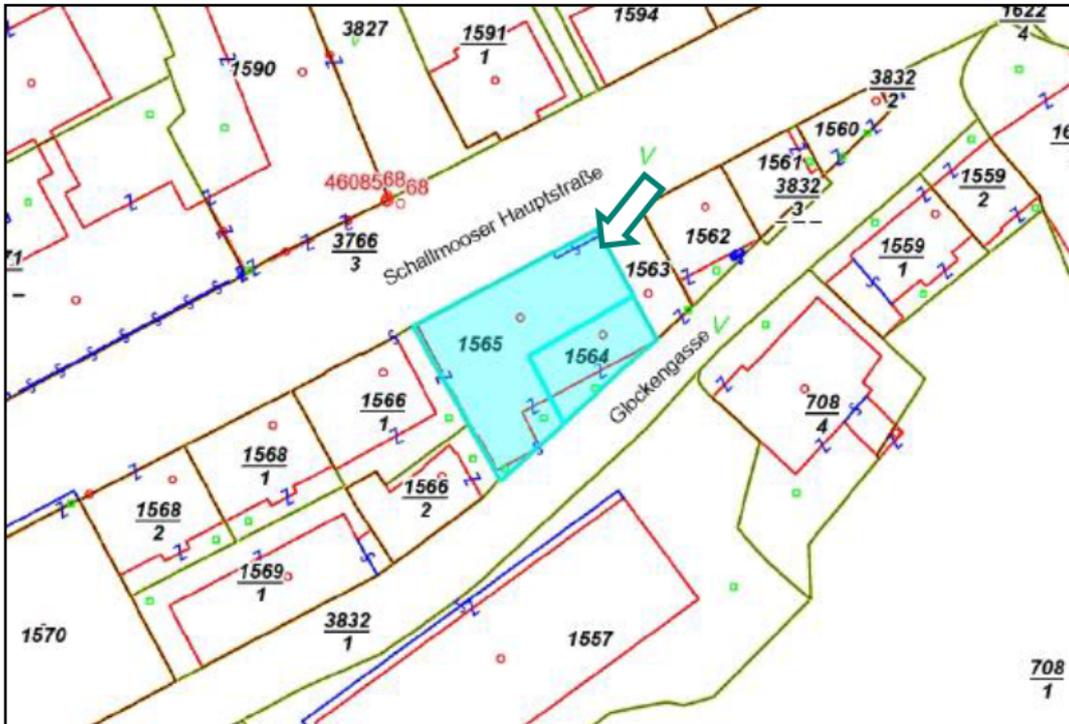
Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkaster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den 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 Benützungsort (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 fertigen Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen:

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
80079	1564	111 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		27 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
	1565	414 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		34 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
Gesamtfläche		586 m²	

Ein Ausweis der Flächen im Grenzkataster ist noch nicht erfolgt.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration

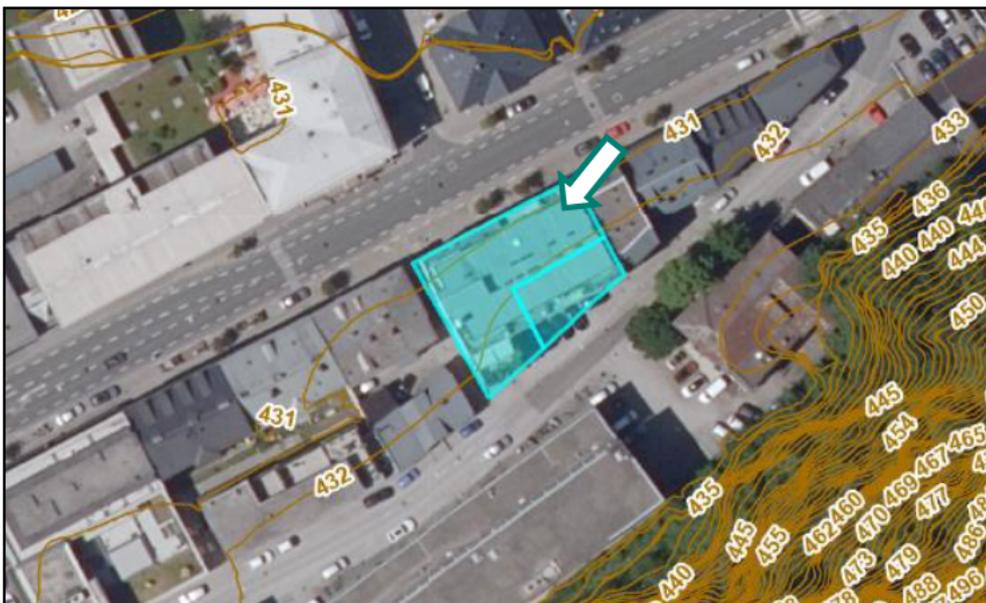


Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

2.1 Grundstückskonfiguration

Die Grundstücke 1564 und 1565 weisen eine Fläche von insgesamt 586 m² laut Grundbuch auf, sie sind polygonal geformt und steigen leicht gegen Süden an.



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

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

- Bundesdenkmalamt, Altstadt – Schutz und Erhaltung

Festzuhalten bleibt, dass sich das Objekt außerhalb eines Schutzgebietes gemäß § 2 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 befindet. Die Liegenschaft liegt allerdings innerhalb der deklarierten Zone „UNESCO Kulturerbe“.



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

Altstadt - Schutz und Erhaltung

Das Salzburger Schutzsystem

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

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

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

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

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

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

■ UNESCO Weltkulturerbe



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

Welterbe Salzburger Altstadt

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

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

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

3.2 Flächenwidmung



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



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

Die Liegenschaft weist im Flächenwidmungsplan die Widmung „Bauland – Kerngebiet“ auf. Weiters sind die Grenzen der Altstadt und des Stadt- und Ortskernbereiches ersichtlich.

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

Auszug aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009):

Bauland

§ 30

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

...

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

a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;

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

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

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

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

b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;

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

3. Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:

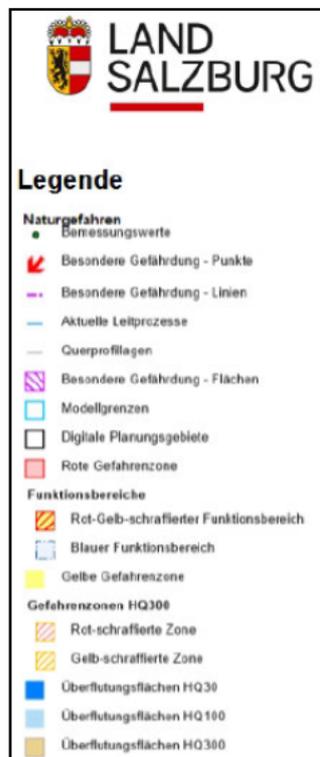
bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung;

...

Quelle: www.ris.bka.gv.at

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren - Bundeswasserbauverwaltung

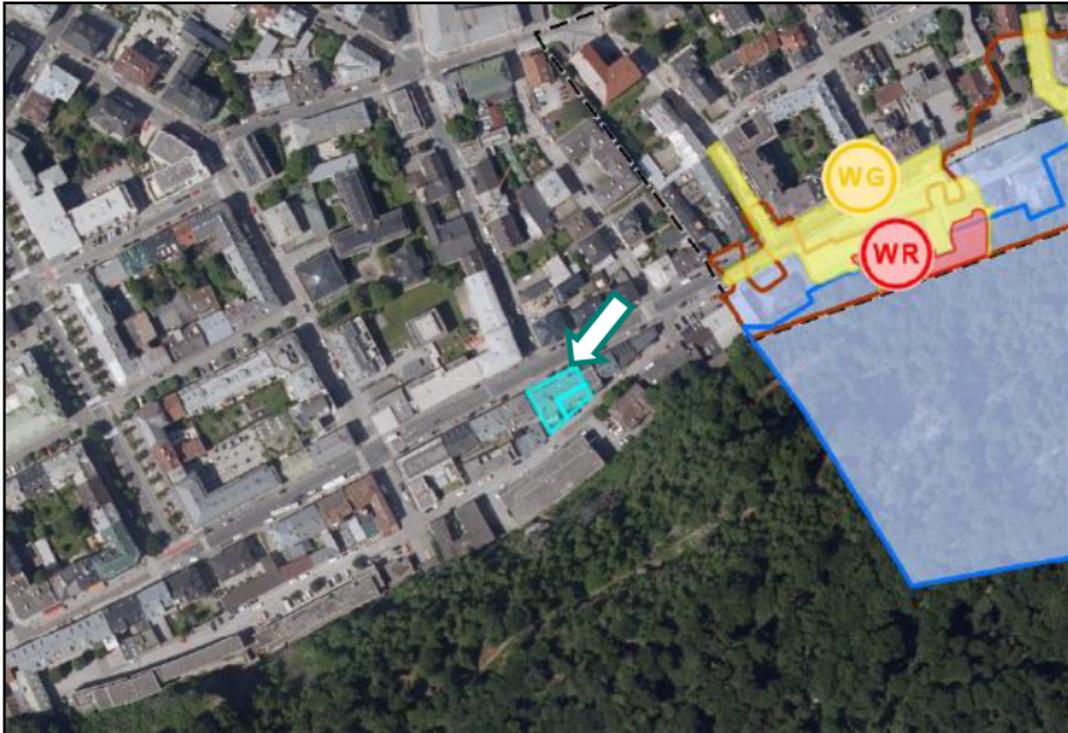


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

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

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

4.2 Naturgefahren Wildbach- und Lawinenverbauung



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

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

■ Naturgefahren – HORA-Pass

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA


Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

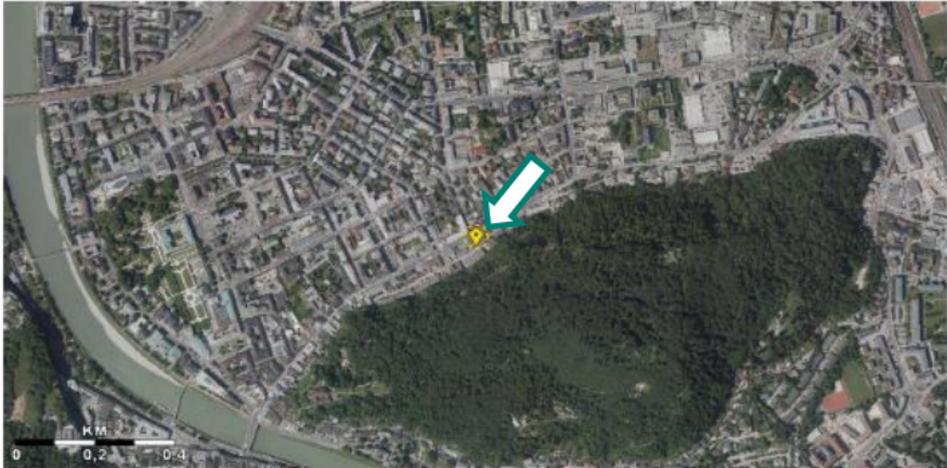
Adresse: Schallmooser Hauptstraße 16, 5020 Salzburg

Seehöhe: 431 m

Auswerteradius: 30 m

Geogr. Koordinaten: 47,80555° N | 13,05229° O

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

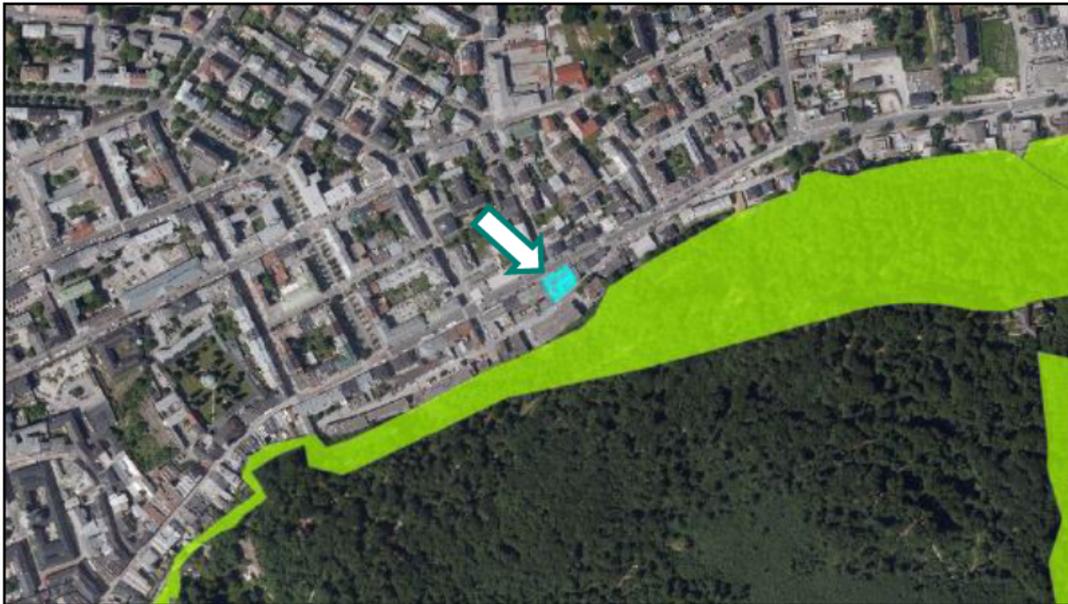


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		hoch
Windspitzen		hoch
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

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

4.3 Naturschutz

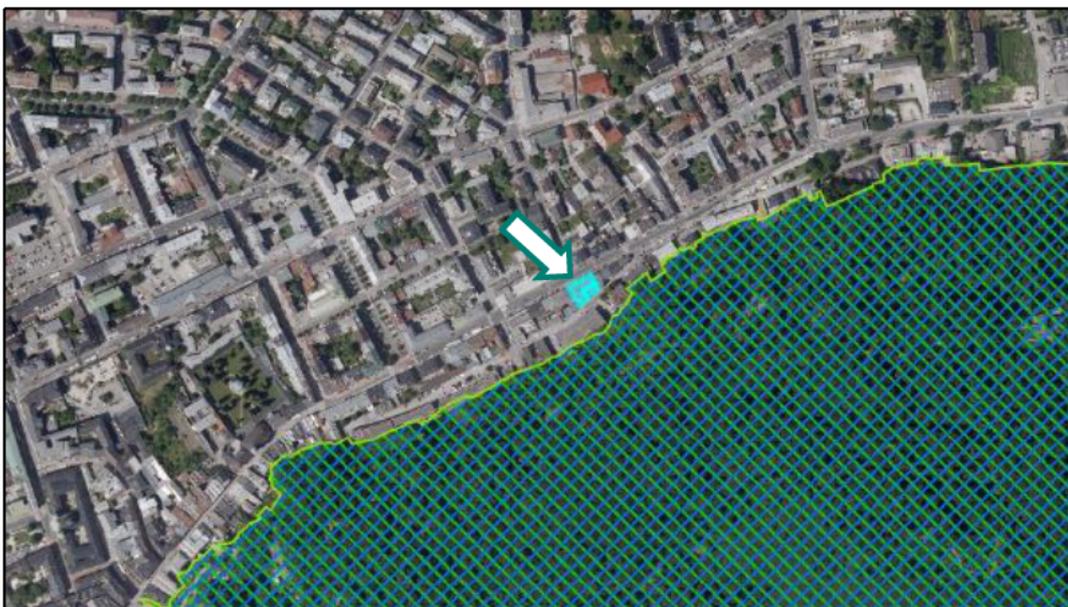
- Biotopkartierung



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

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

- Naturschutzbuch



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

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

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

4.4 Wasserversorgung



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

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

4.5 Land- und Forstwirtschaft

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

5. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

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

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

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

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Die fertige Sachverständige hat nachstehende Abfragen des Verdachtsflächen- und Altlastenkatasters durchgeführt:

Ergebnis für:

Bundesland	Salzburg
Bezirk	Salzburg (Stadt)
Gemeinde	Salzburg
Katastralgemeinde	Salzburg (56537)
Grundstücke	1564 und 1565

Information:

Die Grundstücke 1564 und 1565 in Salzburg (56537) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Auszug aus dem Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster, Quelle: www.umweltbundesamt.at

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

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

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

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Wohn- und Geschäftshaus in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, vier Obergeschoße und ein Untergeschoß.

Insgesamt befinden sich 38 Wohnungen und 1 Geschäftslokal (im Erdgeschoß) im Gebäude. Die Wohnungen verfügen teilweise über Loggien oder Terrassen. Der Wohnung Top 27 ist außerdem die Garagenhalle (lt. Baubeschreibung Tiefgarage für 20 PKW) im Untergeschoß als Zubehör zugeordnet

Für die Bewohner des Gebäudes stehen laut Auskunft der Hausverwaltung lediglich vier allgemeine Parkplätze zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wird auf das Blatt 31 in diesem Gutachten verwiesen. Zwischen dem Gebäude „Schallmooser Hauptstraße 16“ und dem westlichen Nachbargebäude besteht ein öffentlicher Durchgang, der in die Glockengasse führt.

Die **gegenständliche Einheit** befindet sich im **2.Obergeschoß**, dieses Geschoß umfasst laut Parifizierungsliste insgesamt zehn Klein- und Mittelwohnungen.

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.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt nach den erfolgten Recherchen über die Ortswasserleitung und die Abwasserbeseitigung über das Ortskanalnetz.

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaftsanteile:

Die gegenständliche **Einheit W 19** befindet sich im **2.Obergeschoß**.

Der **Eingangs- bzw. Vorraumbereich** ist mit einem Laminatbodenbelag ausgestattet, die Wände sind weiß gestrichen, die Decke ebenso. Ein Einbauschränk ist vorhanden.

Rechts davon gelangt man über eine einfache Holztür, die in eine Stahlzarge eingebaut ist, in das **Badezimmer**, in dem ein gefliester Bodenbelag verlegt ist, die Wände sind bis auf eine Höhe von etwa 1,80 m gefliest und darüber weiß gestrichen. Im Bad befindet sich eine mechanische Abluftanlage, ein Waschbecken mit Mischbatterie, ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten sowie eine kleine Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause sind vorhanden. Zudem gibt es einen kleinen, älteren Rippenheizkörper.

Vom Vorraum geradeaus gehend erreicht man über eine Stahlzarge ohne Türblatt den **Wohnraum**, der ebenfalls mit einem Laminatbodenbelag ausgestattet ist. Auch hier sind die Wände und die Decke weiß gestrichen. Ein großes, zweiflügeliges, offenbar erneuertes Kunststofffenster mit einem darunterliegenden Heizkörper ist vorhanden. Ein Schlafpodest ist hier eingebaut.

Auf der rechten Seite des Wohnraums befindet sich eine kleine **Kochnische**, in der eine Arbeitsplatte aus Kunststoff mit darunter situiertem Unterschrank vorhanden ist. Die Küche weist zudem offene Regalböden und offene Hängeschränke auf. Zwischen der Arbeitsplatte und den Hängeschränken ist ein Fliesenschild gesetzt. Ein Waschbecken mit Mischbatterie ist eingebaut, ein Kühlschrank ist aufgestellt. Es ist weder ein Elektroherd noch ein Backrohr vorhanden.

Wie in der unter dem Punkt „G. Beilagen“ in diesem Gutachten abgebildeten „Ablösevereinbarung“ ersichtlich, standen neben der Einrichtung der Kochnische, der Einbauschränk im Vorzimmer, das Schlafpodest etc. im Eigentum der Vormieterin. Von der derzeitigen Mieterin wurde dafür eine Ablösesumme bezahlt.

Festgehalten wird, dass in der Kochnische eine weiß lackierte Holztüre sichtbar ist. Laut den erteilten Auskünften der Mieterin führte diese ursprünglich zur Nachbarwohnung, mittlerweile wurde dieser Zugang jedoch zugemauert. Seitens der Sachverständigen konnte dies am Tag der Befundaufnahme nicht verifiziert werden, da sich in der Wohnung vor dieser Tür ein fix verbauter Esstisch befand.

Weiters wird festgehalten, dass zur gegenständlichen Einheit weder ein Kellerabteil noch ein PKW-Stellplatz gehören.

Im Kellergeschoß ist eine Allgemeinwaschküche vorhanden.

1.2 Auskünfte der Hausverwaltungskanzlei „ÖRAG Immobilien West GmbH“:

- Nach Mitteilung der Hausverwaltung beträgt das monatliche Akonto für die laufenden Kosten der **W 19** (Rücklage, Betriebskosten-, Heizkosten- und Verwaltungskostenkonto inkl. USt) € 175,68.

	Netto	USt %	USt	Brutto
Verwaltungshonorar 1	15,56	10	1,56	17,12
Betriebskostenkonto 1	48,71	10	4,87	53,58
Betriebskostenkonto 2	2,46	10	0,25	2,71
Heizkostenkonto 1	48,08	20	9,62	57,70
Warmwasserkonto	12,34	10	1,23	13,57
Rücklage	31,00	0	0,00	31,00
Gesamt EUR	158,15		17,53	175,68

- Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.
- Der Eigentümer hat keine Rückzahlungen für Instandhaltungsarbeiten auf dem Grundbuch nicht zu entnehmende Darlehen oder Kredite zu leisten.
- Ein abweichender Verteilerschlüssel ist nicht vorhanden.
- Im Jahr 2021 fand eine Dachsanierung statt.

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

- Derzeit sind keine größeren Investitionsvorhaben geplant.
- Ob sich die allgemeinen Elektroanlagen im Gebäude in zeitgemäßem Zustand befinden, ist nicht bekannt. Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde eine Sanierung der allgemeinen Elektroanlagen angesprochen, diese scheint derzeit jedoch nicht erforderlich.
- Der Stand des Rücklagenkontos „Allgemein“ (per 31.12.2023) wurde von der Hausverwaltung mit € 95.948,15 (Guthaben) angegeben. Für die Rücklage „Waschküche“ wurde der Saldo per 31.12.2023 mit 6.879,65 € (Guthaben) beziffert.
- Seitens der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass es nur vier nicht zugeordnete Stellplätze, welche sich im Außenbereich befinden, gibt.

2. Bau- und Erhaltungszustand

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

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

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

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

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden der Parifizierungsliste, die dem Bescheid vom 03.02.1971 (Zl. I/sch-20/1-71, Abänderung des Parifizierungsbescheides) zugrunde liegt, entnommen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von der fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben, Nutzung und Ausstattungskategorie des Bestandsobjekts dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Die fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Nutzflächen	
Verwendete Unterlagen:	Parifizierungsliste zum Bescheid vom 03.02.1971 Zl. I/sch-20/1-71; Naturmaß wurde nicht genommen!
W 19 – 2. Obergeschoß	
2.OG: Wohnung	23,20 m ²

4. Nutzung

Die Einheit wird als Garconniere genutzt.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Einheit liegt nach den erteilten Auskünften **ein unbefristeter Bestandvertrag** vor (siehe Punkt „G. Beilagen - Unterpunkt Bestandvertrag“ in diesem Gutachten).

- Das Bestandverhältnis begann am 01.10.2021 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- Der monatliche Hauptmietzins wurde mit € 360,00 vereinbart. Der Bestandvertrag enthält keinen Hinweis darauf, ob der Bestandzins inkl. oder exkl. Umsatzsteuer vereinbart wurde. Aus Sicht der Sachverständigen kann nicht davon ausgegangen werden, dass auch ein potenzieller künftiger Erwerber auf die Ausweisung der Umsatzsteuer verzichtet. Es wird daher aus dem vereinbarten Bestandzins die Umsatzsteuer in Höhe von 10 % herausgerechnet und in der Bewertung sohin von einem Nettomietzins in Höhe von € 327,27 pro Monat ausgegangen.
- Unter Punkt 4. Wertsicherung wurde folgendes vereinbart:

4. Wertsicherung

Es wird die Wertbeständigkeit des monatlich zu bezahlenden Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehenen Wertsicherung der Richtwerte vereinbart, wobei Ausgangsbasis der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert ist. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. * (6)

Der Richtwert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses betrug € 8,03/m². Der aktuelle Richtwertmietzins beläuft sich auf € 9,22/m². Dies ergibt eine Steigerung von 14,82 %.

Der aktuelle monatliche Nettomietzins beträgt somit € 375,77 (= € 16,20/m²).

6. Bauhistorie

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

Schallmooser Hauptstraße 16, 5020 Salzburg	
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Josef, Peter und Edith Altmann, Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16, Glockengasse 7 und 9, Umbau und Aufstockung des Wohnhauses - Verlängerung der Baugenehmigung	Bescheid vom 05.03.1968 Zl. V/2-8234/65
Bauansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> Peter und Edith Altmann, Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16, PZ 1564 und 1565, KG. Salzburg, Abt. Schallmoos; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Abbruch der alten Gebäude	vom 11.03.1970 Zl. V/2-5703/68
Baubewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Peter und Edith Altmann, Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16, PZ 1564 und 1565, KG. Salzburg, Abt. Schallmoos; Wohn- und Geschäftshaus - Abbruch des Bestandes	Bescheid vom 21.05.1970 Zl. V/2-994/70
Kollaudierungsansuchen <u>Magistrat Salzburg:</u> Hoch- und Tiefbau Altmann, Schallmooser Hauptstraße 16, 5020 Salzburg; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Ölfeuerungsanlage und zwei Selbstfahrer	vom 16.06.1972
Ansuchen um wasserrechtliche Bewilligung <u>Magistrat Salzburg:</u> Bmst. Ing. Peter u. Edith Altmann; Lagerung von Mineralöl zu Heizzwecken	vom 13.07.1972
Ansuchen um Genehmigung <u>Magistrat Salzburg:</u> Bmst. Ing. Peter u. Edith Altmann; Einbau einer Ölfeuerungsanlage	vom 13.07.1972
Baugenehmigung und Kollaudierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. Hoch- und Tiefbau Altmann Ges.m.b.H., a) Wohn- und Geschäftshausneubau - Schallmooser Hauptstraße 16 - Kollaudierung b) Einbau von 2 Selbstfahreraufzügen - Baugenehmigung und Kollaudierung c) Einbau einer Ölfeuerungsanlage - Baugenehmigung und Kollaudierung	Bescheid vom 02.10.1972 Zl. V/2-994/70
Wasserrechtliche Genehmigung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. Hoch- und Tiefbau Altmann Ges.m.b.H., Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16; Einbau einer Ölfeuerungsanlage - Heizöllagerung	Bescheid vom 02.10.1972 Zl. V/2-2907/72
Wasserrechtliche Überprüfung <u>Magistrat Salzburg:</u> Fa. Hoch- und Tiefbau Altmann Ges.m.b.H., Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16; Einbau einer Ölfeuerungsanlage - Heizöllagerung	Bescheid vom 02.10.1972 Zl. V/2-2907/72
Gewerberechtliche Betriebsstättengenehmigung <u>Magistrat Salzburg:</u> Firma BILLA WARENHANDEL Gesellschaft m.b.H. (Einheit im Erdgeschoß – nicht gegenständlich)	Bescheid vom 17.04.1973 Zl. I/2-4479/1973
Zustimmung <u>Hausverwaltung Realitätenbüro Ferdinand Reiter Gesellschaft m.b.H.:</u> Ergebnis der Abstimmung über einen Fernwärmeanschluss - 76,48 % der EG stimmten dafür	vom 07.02.1991
Ansuchen um Kommissionierung <u>Magistrat Salzburg:</u> Schallmooser Hauptstraße 16, Fernheizungsanlage	vom 12.06.1992

7. Gebäudepläne, Baubeschreibung und Auszug aus der Nutzwertfestsetzung

Auswechslungsplan vom 05.12.1970

Arch. Nr. 18e

im Amt abgeben

Dr. Wirtl
14.12.70

AUSWECHSLUNGSPLAN
EINREICHPLAN M 1:100

WOHN U. GESCHÄFTSHAUS IN SALZBURG
SCHALLMOOSER HAUPTSTRASSE NR. 16
AUF PARZ. 1564 U. 1565 K.G. SCHALLMOOS



BAUHERR U. GRUNDEIGENTÜMER:
BMST. ING. PETER U. EDITH ALTMANN
SALZBURG PFEIFERGASSE NR. 6
Peter Altmann
Edith Altmann

PLANUNG U. BAUAUSFÜHRUNG:
ALTMANN GESELLSCHAFT M.B.H.
HOCH U. TIEFBAU
SALZBURG PFEIFERGASSE NR. 6
Peter Altmann





BEHÖRDE:
Wird bei Einhaltung der im
Bescheid Zl. 112 - 994/70
v. 21.5.70 festgesetzten Be-
dingungen Vorbehalt
der Rechte
Magistrat
Salzburg.
14.12.70

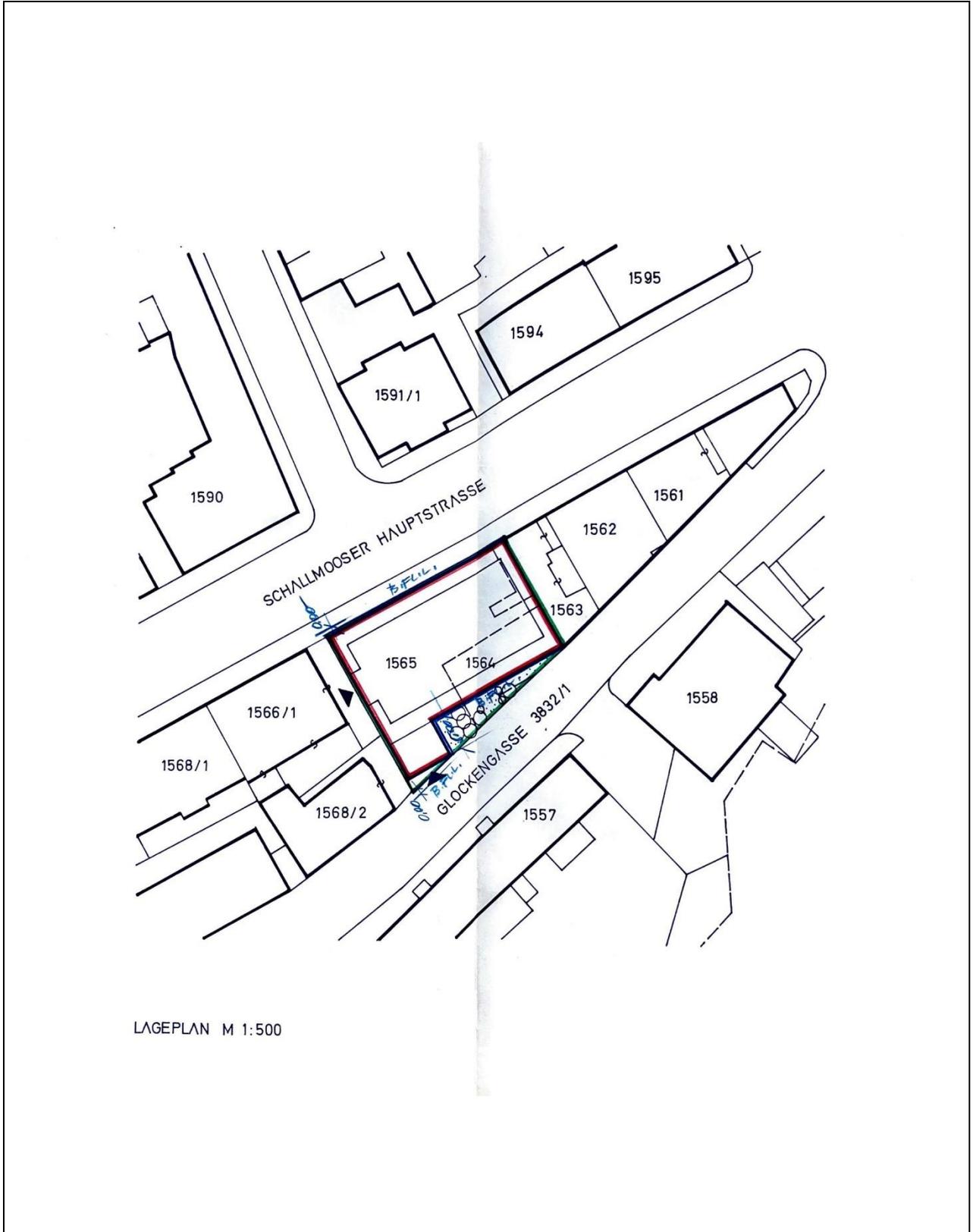
14.12.70

2 Planerhalten
am 14.12.1970:
Peter Altmann

SALZBURG 9. MÄRZ 1970.
5. JULI 1970.
5. DEZ. 1970.

Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Lageplan



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

Auswechslungsplan vom 05.07.1970

AUSWECHSLUNGSPLAN
EINREICHPLAN

Ord. Nr. *17*

M 1:100



WOHN U. GESCHÄFTSHAUS IN SALZBURG
SCHALLMOOSER HAUPTSTRASSE NR. 16
AUF PARZ. 1564 U. 1565 K.G. SCHALLMOOS

2 Pläne erhalten am 25.8.70

84
Schallmoos

BAUHERR U. GRUNDEIGENTÜMER:

BMST. ING. PETER U. EDITH ALTMANN
SALZBURG, PFEIFERGASSE NR. 6

Peter Altmann Edith Altmann

PLANUNG U. BAUAUSFÜHRUNG:

ALTMANN GESELLSCHAFT M.B.H.
HOCH U. TIEFBAU
SALZBURG PFEIFERGASSE NR. 6

Altmann

BEHÖRDE:



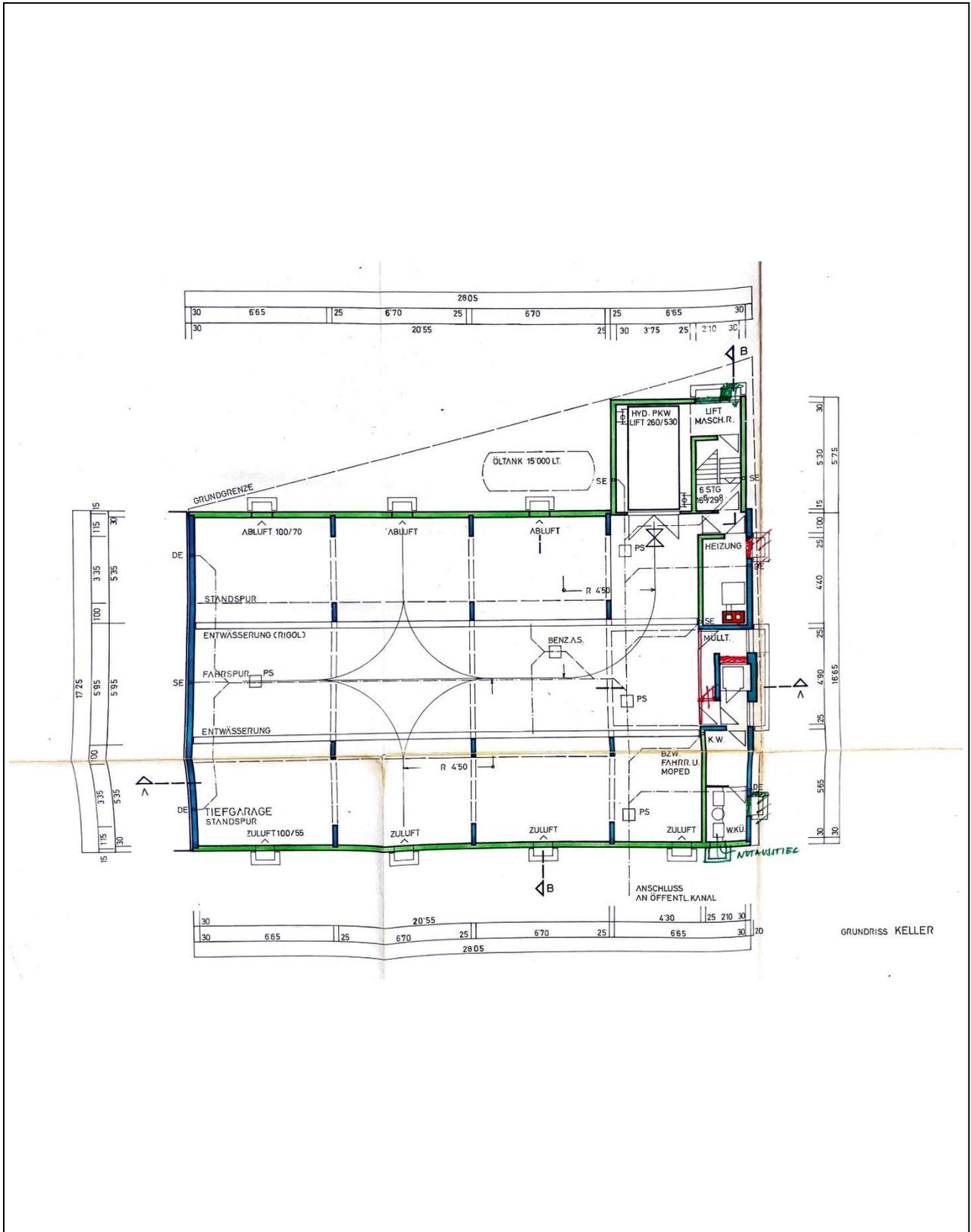
SALZBURG 9. MÄRZ 1970.
5. JULI 1970.



2 Pläne erhalten am 10.7.70 *Altmann*

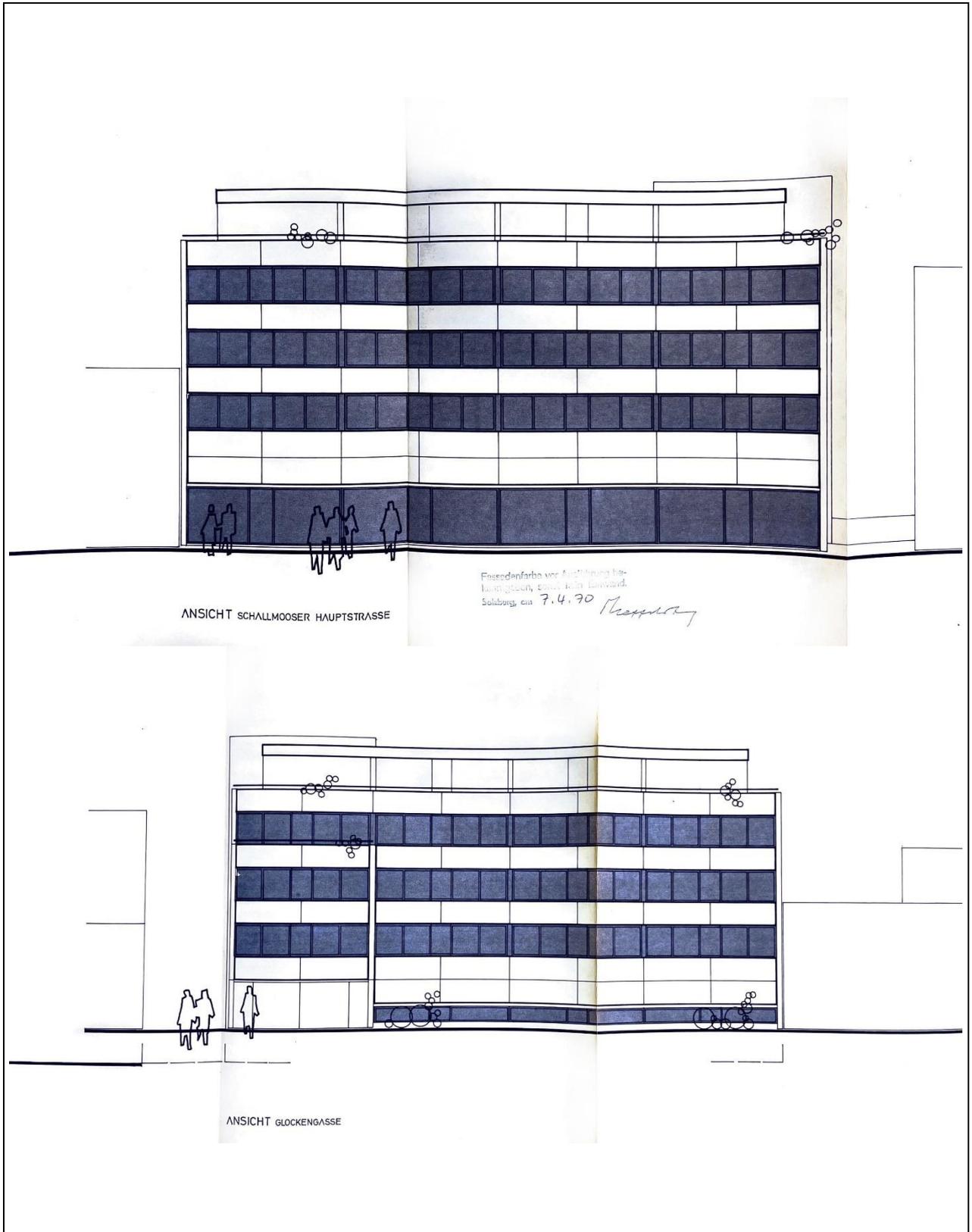
Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Grundriss Kellergeschoß



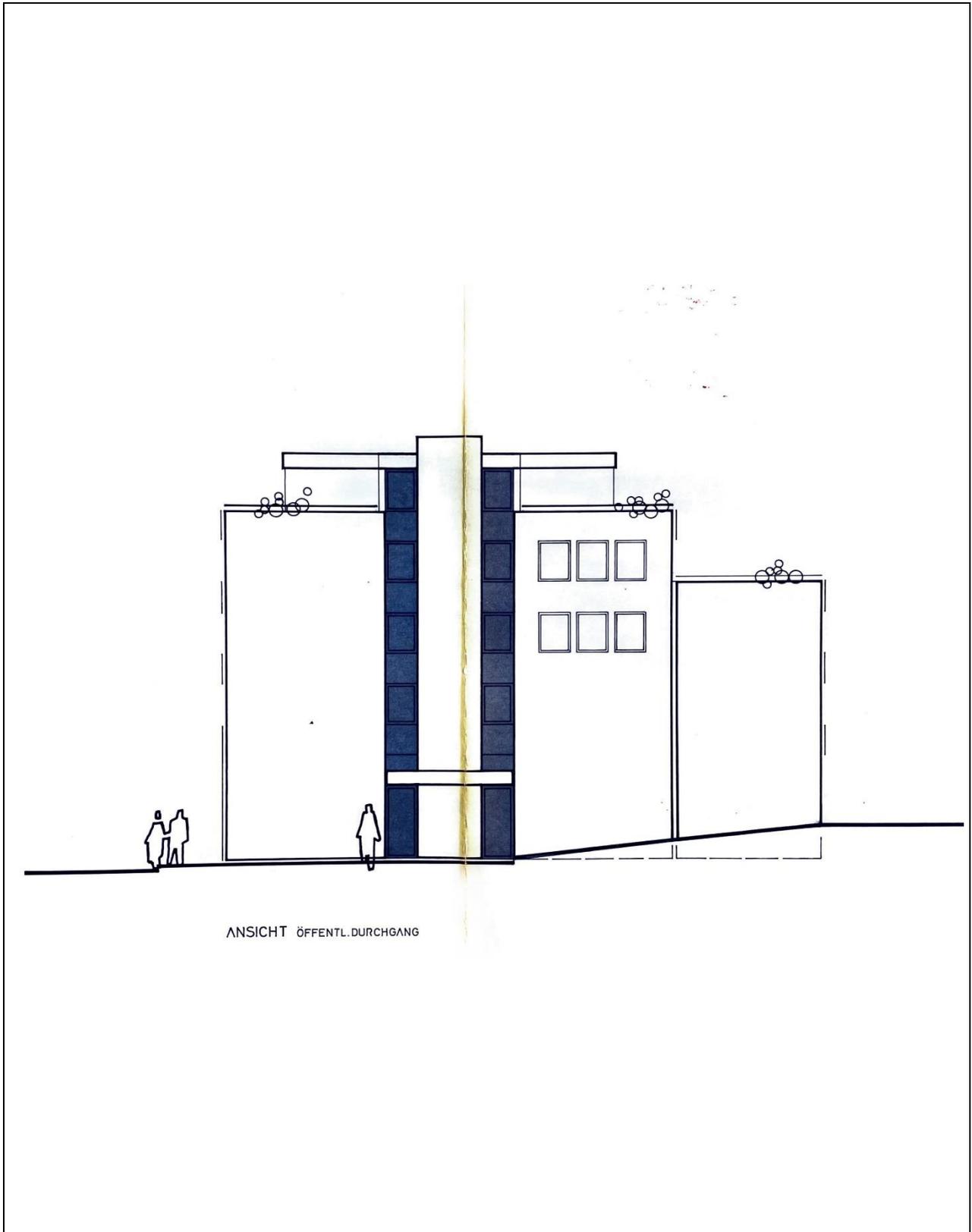
Plan wurde gescaant und ist daher nicht mehr maßstabgerecht:

Ansichten Schallmooser Hauptstraße und Glockengasse



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ansicht öffentlicher Durchgang



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Amtsbestätigung

9216/71

~~0175/71~~

Magistratsabteilung V/2
Bau-und Feuerpolizeiamt
=====

Salzburg, den 14. August 1970

Zahl : V/2 - 994/70

Betr.: Bmst. Ing. Peter und Edith A l t m a n n ,
Wohn-und Geschäftshaus
Schallmoserhauptstrasse 16.

A m t s b e s t ä t i g u n g
=====

Gemäss § 5 Abs. 2 a des Wohnungseigentums-
gesetzes (WEG.) vom 8.7.1948, BGBl. Nr. 149/48 in der
derzeit geltenden Fassung wird hiemit bescheinigt, dass
die in der Beilage angeführten Wohnungen und Geschäfte
im Objekt Schallmoserhauptstrasse 16 selbständig sind
und voneinander unabhängig bestehen und benützt werden
können.

Haw/A

Der Amtsleiter:


(Dipl. Ing. Hawranek)
Oberbaurat



Magistratsabteilung V/2
Bau-und Feuerpolizeiamt
=====

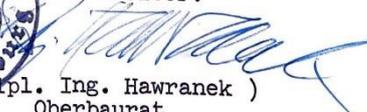
Salzburg, den 16. Juni 1971

A m t s b e s t ä t i g u n g
=====

Die gemäss Bescheid, Zahl I/sch-20/1-71 vom
3. Febr. 1971 abgeänderten Wohnungen Top. 36 und 39 im
4. Obergeschoss bestehen selbständig und können von-
einander unabhängig benützt werden.

Haw/A

Der Amtsleiter:


(Dipl. Ing. Hawranek)
Oberbaurat



Parifizierungsbescheid vom 29.07.1970

- 2 -

B e g r ü n d u n g

Auf der Liegenschaft EZ. 79 KG-Stadt Salzburg Abt. Schallmoos gelangt ein Wohnhaus mit 37 Wohnungen (Top Nr. 2 - 38) sowie ein Teil der Liegenschaft (Top Nr. 1) zur Errichtung. Die Wohnungen besitzen teilweise Loggien oder Terrassen; einer Wohnung (Top Nr. 27) ist außer dem die Garagenhalle im Kellergeschoss als Zubehör zugeordnet. Der Lage entsprechend wurden die Wohnungen mit 10 Kronen/m², das Geschäft mit 12 Kronen/m² bewertet. Ein Haus, welches früher auf dieser Liegenschaft bestanden hat, wurde zur Gänze abgerissen; eventuelle festzustellen. daher als nicht mehr geltend festzustellen. Es ergibt sich für das vorbeschriebene Objekt ein Jahresmietwert von 20.958.-- Friedenskronen. Da mit vorstehendem Spruch dem Antrag entsprochen werden konnte, erübrigt sich gemäß § 58 Abs. 2 AVG 1950 eine weitere Begründung.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung kann gemäß § 36 Abs. 4 des Mietengesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Der Bescheid tritt jedoch dann außer Kraft, wenn die Partei die Sache innerhalb der Frist von 14 Tagen nach Zustellung des Bescheides beim Bezirksgericht in Salzburg anhängig macht.

Hon/lo

Ergeht an: Peter und Edith Altmann, z.Hd. RA Dr. Alex Pratter, Ob. Mag. Rat

unter Anschluss folgender
B e i l a g e n :
1 Parifizierungsliste
1 Satz Pläne (2 Stück)

S p r u c h

Gemäß §§ 2 und 5 Abs. 2 lit. b des Wohnungseigentumsgesetzes i. d. F. BGBl. Nr. 28/1951, werden für die Räumlichkeiten der Liegenschaft Salzburg, Schallmooser Hauptstr. 16, } EZ. 79, KG-Stadt jene Jahresmietwerte 1914 (Friedenskronenzinse) festgesetzt, die in der Parifizierungsliste, welche dem Bescheid angeschlossen ist, aufscheinen.

Diese festgesetzten Werte entsprechen jenen Mietzinsen, die am 1. August 1914 für Objekte gleicher Lage und Beschaffenheit ortsüblich entrichtet wurden.

Die Parifizierungsliste sowie die vorgelegte Planparie der gegenständlichen Liegenschaft werden hiemit zu wesentlichen Bestandteilen dieses Bescheides erklärt und durch Aufdruck eines entsprechenden Vermerkes als solche kenntlich gemacht.

Gemäß § 78 Abs. 1 AVG, 1950 und § 5 TP. 2 der Bundes-Verwaltungsabgabenverordnung 1968 ist vom Antragsteller eine Verwaltungsabgabe von S 30.-- (entweder durch Einhebung bei Zustellung oder mittels beigelegtem Erlagschein binnen 14 Tagen nach Zustellung) zu entrichten.

/.

B e s c h e i d

Über das Ansuchen des Herrn Peter und der Frau Edith ALTSMANN, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Alex Pratter, vom 14.7.1970, ergeht folgender

B e s c h e i d

MAGISTRAT SALZBURG
Zahl: I/sch-78/70
Betrifft: Liegenschaft Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16; Festsetzung der Jahresmietwerte 1914.

9216/71

Salzburg, am 29. 7. 1970

Parifizierungsbescheid vom 03.02.1971

9216/71



MAGISTRAT SALZBURG
I/sch-20/1-71
A-5024 SALZBURG, am 3. Februar 1971
(Bei Antwortedritten bitte Geschäftsanzahl anführen.)

BEZUG: Liegenschaft Salzburg, Schallmooser Hauptstr. 16;
Abänderung des Parifizierungsbescheides.

BEILAGEN: B e s c h e i d

S P r u c h

Auf Grund der Eingabe der Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaft, Peter und Edith Altmann, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Alex Pratter, vom 18.12.1970, ergeht folgender Bescheid:

Gemäß §§ 2 und 5 Abs.2 lit.b des Wohnungseigentumsgesetzes i.d.F. BGBl.Nr.28/1951, in Verbindung mit § 68 Abs.2 AVG.1950, wird der Bescheid des Magistrates Salzburg vom 29.7.1970, Zl.I/sch-20/1-70, dahingehend abgeändert, daß die in einem Bestandteil des zitierten Bescheides bildende Parifizierungsliste der Liegenschaft Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16, Pz.1564 und 1565, vorgetragen in der Zl. 79 KG-Stadt Salzburg Abt.Schallmoos, folgendermaßen ergänzt wird:

- a) Änderung der Wohnung Top 36 durch Teilung:
"Top 36 4.0G. Wohnung 31.05 m² à 10 FK= 311 FK
+ Terrasse 21.94 m² à 3 FK= 66 FK 377 FK"
- b) Anfügung der neuen Top 39: (nach Top 38)
"Top 39 4.0G. Wohnung 31.43 m² à 10 FK= 314 FK
+ Terrasse 21.94 m² à 3 FK= 66 FK 380 FK"

Da die Summe der beiden neu festgesetzten Werte mit 757 FK identisch ist mit dem Jahresmietwert der ursprünglichen Top 36, tritt durch vorstehende Abänderung weder eine Änderung des Gesamtjahresmietwertes der Liegenschaft noch eine Änderung der Mietwerte der übrigen Objekte ein.

Die neu festgesetzten Werte entsprechen jenen Mietzinsen, die am 1.August 1974 für Objekte gleicher Lage und Beschaffenheit ortsblich entrichtet wurden.

Bezüglich der beiden Wohnungen, Top 36 und 39, wurden entsprechend abgeänderte Pläne eingereicht, die hinsichtlich dieser Wohnungen zu einem wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides erklärt werden. Die einen Bestandteil des obzitierten Bescheides bildenden Pläne bleiben - ausgenommen hinsichtlich der Wohnungen Top 36 und 39 - weiterhin in Gültigkeit.

In einer neuen Parifizierungsliste wurde ebenfalls der gegenständlichen Abänderung Rechnung getragen; diese Liste wird ebenfalls hinsichtlich der beiden Wohnungen Top 36 und 39 zu einem wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides erklärt.

/./

Die Werte der übrigen Wohnungen und der Gesamtjahresmietwert bleiben unverändert.
Gemäß § 78 Abs.1 AVG.1950 in Verbindung mit § 5 TP.2 der Bundes-Verwaltungsgebührenverordnung 1968, ist von der antwortstellenden Partei eine Verwaltungsaufgabe von S.30.-- zu entrichten.

B e s c h e i d

Mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 29.7.1970, Zl.I/sch-78/70, wurden für die Wohnungen und das Geschäft der gegenständlichen Liegenschaft jene Jahresmietwerte festgesetzt, die für die Objekte gleicher Lage und Beschaffenheit am 1.August 1974 als Mietzins ortsblich entrichtet wurden. Die Liegenschaft wurde mit einem Gesamt-Jahresmietwert von 20.958 Friedenskronen bewertet. Von den damitigen 37 Wohnungen erhielt die Wohnung Top 36 mit einer Wohnfläche von 62.49 m² einen Mietwert von 625 Kronen und die dazugehörige Terrasse im Ausmaß von 43.87 m² einen Mietwert von 132 Kronen; der Gesamtmietwert dieser Wohnung betrug somit 757 Friedenskronen.

Mit Eingabe vom 18.12.1970 erklärten nun die grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft, Peter und Edith Altmann, daß die ursprüngliche Wohnung Top 36 geteilt werden sei und daraus zwei kleinere Wohnungen (Top 36 und Top 39) geschaffen werden. Durch die baulichen Veränderungen ergaben sich hinsichtlich der Fläche derart geringfügige Veränderungen (insgesamt 1 cm²), daß dadurch keine Änderung der Summe des Jahresmietwertes der beiden Wohnungen gegenüber dem Jahresmietwert der ursprünglichen Top 36 erforderlich ist. Die Flächenverhältnisse sind aus der Parifizierungsliste und dem eingereichten Plan ersichtlich.

Da durch vorstehende Entscheidung keine Änderung im Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft tritt und auch die übrigen Wohnungen sowie das Geschäft durch die Wohnungsteilung und die daraus resultierende Schaffung einer neuen Top 39 nicht berührt werden, kommt auf Grund des neu vorliegenden Sachverhaltes im Sinne des Auftrages entschieden werden.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung kann gemäß § 36 Abs.4 des Mietengesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Der Bescheid tritt jedoch dann außer Kraft, wenn die Partei die Sache innerhalb der Frist von 14 Tagen nach Zustellung des Bescheides beim Bezirksgericht in Salzburg anhängig macht.

Hon./Lo

Ergeht an:  für den Bürgermeister:



(Dr. Schmolle) Ob. Mag. Ret

Herrn RA. Dr. Alex Pratter, Salzburg, Hubert-Sattler-Gasse 10
unter Anschluß folgender Beilagen:
1 Parifizierungsliste (siehe unten)
1 Auswechslungsplan

Parifizierungsliste zu Bescheid vom 03.02.1971

Top	OG	Wohnung	Fläche	FK	OG	Wohnung	Fläche	FK	
Top 1	EG	Geschäftsraum	426.44 m ²	12 FK= 5.117 FK					
Top 2	1.OG	Wohnung	68.84 m ²	10 FK= 688 FK					
Top 3	1.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 4	1.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 5	1.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 6	1.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 7	1.OG	Wohnung	49.76 m ²	10 FK= 498 FK					
Top 8	1.OG	Wohnung	51.13 m ²	10 FK= 511 FK					
Top 9	1.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 10	1.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 11	1.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 12	1.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 13	1.OG	Wohnung	36.86 m ²	10 FK= 369 FK					
Top 14	2.OG	Wohnung	68.84 m ²	10 FK= 688 FK					
Top 15	2.OG	Wohnung	44.34 m ²	10 FK= 443 FK					
		+ Loggia	3.33 m ²	4 FK= 13 FK					
Top 16	2.OG	Wohnung	44.34 m ²	10 FK= 443 FK					
		+ Loggia	3.33 m ²	4 FK= 13 FK					
Top 17	2.OG	Wohnung	46.71 m ²	10 FK= 467 FK					
		+ Loggia	3.33 m ²	4 FK= 13 FK					
Top 18	2.OG	Wohnung	49.76 m ²	10 FK= 498 FK					
Top 19	2.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 20	2.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 21	2.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 22	2.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 23	2.OG	Wohnung	36.86 m ²	10 FK= 369 FK					
Top 24	3.OG	Wohnung	81.21 m ²	10 FK= 812 FK					
		+ Loggia	3.33 m ²	4 FK= 13 FK					
		+ Terrasse	32.24 m ²	3 FK= 97 FK					
Top 25	3.OG	Wohnung	21.97 m ²	10 FK= 220 FK					
		+ Loggia	4.00 m ²	4 FK= 16 FK					
Top 26	3.OG	Wohnung	20.67 m ²	10 FK= 207 FK					
Top 27	3.OG	Wohnung	46.71 m ²	10 FK= 467 FK					
		+ Loggia	3.33 m ²	4 FK= 13 FK					
		+ Caragenhalle=							
		(= gesamtes Kellergeschoß)	417.92 m ²	4 FK= 1.672 FK					
Top 28	3.OG	Wohnung	49.76 m ²	10 FK= 498 FK					
Top 29	3.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 30	3.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 31	3.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 32	3.OG	Wohnung	23.20 m ²	10 FK= 232 FK					
Top 33	3.OG	Wohnung	36.86 m ²	10 FK= 369 FK					
Top 34	4.OG	Wohnung	51.84 m ²	10 FK= 518 FK					
		+ Terrasse	31.07 m ²	3 FK= 93 FK					
Top 35	4.OG	Wohnung	33.54 m ²	10 FK= 335 FK					
		+ Terrasse	13.38 m ²	3 FK= 40 FK					
Top 36	4.OG	Wohnung	31.05 m ²	10 FK= 311 FK					
		+ Terrasse	21.94 m ²	3 FK= 66 FK					
Top 37	4.OG	Wohnung	33.54 m ²	10 FK= 335 FK					
		+ Terrasse	13.38 m ²	3 FK= 40 FK					
Top 38	4.OG	Wohnung	51.84 m ²	10 FK= 519 FK					
		+ Terrasse	31.67 m ²	3 FK= 95 FK					
Top 39	4.OG	Wohnung	31.43 m ²	10 FK= 314 FK					
		+ Terrasse	21.94 m ²	3 FK= 66 FK					
Gesamtmietwert der Liegenschaft					20.958 FK				

MAGISTRAT SALZBURG
Abt. I/Rech-
Schlichtungsstelle
Bildet einen Bestandteil des
ha. Bescheides
vom 3.2.1971, Zl. Sch. 20/4-71

Topographische Beschreibung

-2-

9216/71 6175/71

BELEGUNG ZUR MITGEBENSCHAFT
VOM 16. AUGUST 1970, ZAHL
1/2 - 99/70 FÜR DAS
SCHALLMOOSERHAUPTSTR.

Wohn- und Geschäftshaus in Salzburg - Schallmooser Hauptstr. 16

Topographische Zusammenstellung:

Erdgeschoss:

Geschäft

20.60x16.85 = 347.11
6.95x 5.85 = 40.66
6.95x 5.65 = 39.27
-1.00x 0.60 = 0.60
426.44 m²

1. Obergeschoss:

2 Wohnung

VR 1.775x2.00 = 3.55
WR 1.725x4.55 = 7.84
SR 2.90x3.55 = 10.48
SR 3.225x3.25 = 10.48
VR 1.40x2.00 = 2.80
RD/WC 1.15x2.00 = 2.30
KU 3.15x2.00 = 6.30
AR -1.825x2.00 = 0.60
68.84 m²

3 Wohnung

VR 1.725x2.05 = 3.53
WR 3.25x4.55 = 14.79
SR 1.45x0.90 = 1.31
BD/WC 1.45x1.95 = 2.83
23.20 m²

4 Wohnung

1.3 wie Wohnung 1.2 = 23.20 m²

5 Wohnung

1.4 wie Wohnung 1.2 = 23.20 m²

6 Wohnung

1.5 wie Wohnung 1.2 = 23.20 m²

7 Wohnung

1.6
VR 1.975x2.10 = 4.15
WR 3.725x5.10 = 19.00
SR 2.90x5.10 = 14.79
KU 2.70x2.10 = 5.67
BD/WC 0.75x0.175 = 0.13
AR 1.875x2.10 = 3.94
1.225x1.70 = 2.08
49.76 m²

8 Wohnung

1.7
VR 1.975x2.10 = 4.15
WR 3.725x5.10 = 19.00
SR 2.90x5.10 = 14.79
KU 2.70x2.10 = 5.67
AR 1.225x0.25 = 0.31
BD/WC 1.875x2.10 = 3.94
51.13 m²

9 Wohnung

1.8 wie Wohnung 1.2 = 23.20 m²

10 Wohnung

1.9 wie Wohnung 1.2 = 23.20 m²

11 Wohnung

1.10 wie Wohnung 1.2 = 23.20 m²

12 Wohnung

1.11 wie Wohnung 1.2 = 23.20 m²

13 Wohnung

1.12
VR 1.975x1.60 = 3.16
WR 3.725x4.00 = 14.90
SR 2.90x4.00 = 11.60
KU 1.725x1.60 = 2.76
BD/WC 1.875x1.60 = 3.00
AR 0.90x1.60 = 1.44
36.86 m²

2. Obergeschoss:

2.1 wie Wohnung 1.1 = 68.84 m²

2.2
VR 1.975x2.10 = 4.15
WR 3.725x5.10 = 19.00
SR 2.90x4.05 = 11.74
VR 1.725x2.10 = 3.62
BD/WC 1.875x2.10 = 3.94
AR 0.90x2.10 = 1.89
2.90x1.15 = 3.33
47.67 m²

2.3 wie Wohnung 2.2 = 47.67 m²

2.4
VR 1.975x2.10 = 4.14
WR 3.725x5.10 = 19.00
SR 2.90x4.05 = 11.74
KU 2.70x2.10 = 5.67
BD/WC 0.75x0.175 = 0.13
AR 1.875x2.10 = 3.94
1.225x1.70 = 2.08
2.90x1.15 = 3.33
50.04 m²

2.5 wie Wohnung 1.6 = 49.76 m²

2.6 wie Wohnung 1.2 = 23.20 m²

Baubeschreibung vom 06.03.1970

<p>Baubeschreibung:</p> <p>Wohn- und Geschäftshaus in Salzburg - Schallmooser Hauptstr. 16</p> <p>Lage: Salzburg - Schallmoos Schallmooser Hauptstr. 16 Grundstück 1564 und 1665 KG, Schallmoos</p> <p>Bauherr: Ernst. Ing. Peter Altmann und Edith Altmann, Salzburg - Pfeiferg. 6</p> <p>Grundeigentümer: Ernst. Ing. Peter Altmann und Edith Altmann, Salzburg - Pfeiferg. 6</p> <p>Aufschlüsselung: Wasserverschluss an öffentl. Versorgungsleitungen Stromanschluss an öffentl. Versorgungsleitungen Abwasserbeseitigung durch Anschluss an best. Einbindung in öffentl. Kanal (Schallmooser Hauptstraße)</p> <p>Raumprogramm: Tiefgarage für 20 PKW Zufahrt über hydr. PKW-Lift von Glockengasse.</p> <p>Kellergeschoß: Stiegenhaus mit Ausgang zur Glockeng. bzw. EG. Heizraum Personenlift mit Vorräum Abstellraum für Kinderwagen etc. Waschküche</p> <p>Erdgeschoß: Stiegenhaus mit Personenlift Verkaufshalle mit Stiegenverbindung zum 1. OG. PKW-Lift Nebenstiege</p>	<p>1. Obergeschoß:</p> <p>Stiegenhaus mit Personenlift Verkaufshalle mit Stiegenverbindung zum EG. Personal-Nebenträume Stiegenhaus mit Personenlift</p> <p>2. Obergeschoß:</p> <p>10 Klein- und Mittelwohnungen zwischen 22.98 m² und 72.70 m²</p> <p>3. Obergeschoß:</p> <p>9 Klein- und Mittelwohnungen zwischen 22.98 m² und 117.43 m² Dachterrasse</p> <p>4. Obergeschoß:</p> <p>Stiegenhaus mit Personenlift 5 Kleinwohnungen zwischen 48.21 m² und 110.24 m² mit Dachterrassen Ausziehtreppe als Zugang zum Liftrollenraum.</p> <p>Konstruktion und Ausführung:</p> <p>Fundamente: Stahl- bzw. Stampfbeton Kellerwände: Stahl- bzw. Stampfbeton Unterbeton: Stampfbeton Tragendes Mauerwerk: Mantelbeton und Stahlbeton Stützen u. Untersätze: Stahlbeton Decken: Stahlbeton Dachdecken: Stahlbetonplatten aus Dichtbeton (System Hoermann) auf Gleitlagerroste Zwischenwände: Schlackenbetonplatten Kamin: Formrohrkamin (System Flawa) mit Normziegelmauerung Stiegen: Stahlbetonlaufplatte mit Keilstufen (Nebenstiege) Terrassen-Fertigteile auf Stahlbetonbalken (Hauptstiege und Geschäftsstiege) Mantelbeton (Außenwände und Wohnungstrennwände)</p>
--	---



Zwischendecken:

Fenster:

Portale:

Verglasungen:

Fassade:

Innentüren:

Liftportale:

Fußböden:

Porozell Hartschaumstoff (Dachdecken)
Beschüttung und 1.5 cm Glaswollmatten
(Trittschallisolierungen)

Abgehängte Akustikdecken (System
Armstrong)

Holz - gestrichen

Stahlrohrprofile mit Kunststoffüberzug

Isolierverglasung

Putz

Weiß-Eternit-Großtafeln auf Lattung

Vollbautürblätter mit Zargen

Stahlblechtüren

Stahlblechkonstruktionen

Gußasphalt (Tiefgarage)

PVC (Geschäfte, Stiegenhaus und Neben-
räume)

Nadelfilzteppiche (Wohnräume)

Waschbetonplatten (Dachterrassen)

Technische Ausstattung:

E-Installation:

Laut ÖVE bzw. E-Werk mit Messein-
richtungen im Stiegenhaus und Wohnungs-
verteiler

Blitzschutzanlage

Gemeinschaftsantenne

Entlüftungen:

Tiefgarage mit Querdurchlüftung über
Lüftungsschächte

Küchen und San. Räume mit elektr.

Kleinlüftern über Dach

Waschküche:

Vollautomat. Anlage

Heizung:

Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung
(um Genehmigung wird ges. nachgereicht)

Lifte:

Hydr. PKW-Lift und Personenseillift
(um Genehmigung wird ges. nachgereicht)

Außenanlagen:

Grünflächen und Schwarzdecken

Verbaute Fläche:

.....

Umbauter Raum:

.....

Salzburg, am 6. März 1970

HOCH- UND TIEFBAU
ALTMANN
GESELLSCHAFT M. B. H.
SALZBURG, PFEIFERGASSE 6

<p>Salzburg Eingang am 16. Okt. 2018 ZEUS Nr. 56637-18.109520.01</p> <p>IBB INGENIEURBÜRO BRUNNENSTRASSE 15 5020 SALZBURG</p> <p>Energieausweis für Wohngebäude OBJ. Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015</p>	<p>GEBAUDEKENDATEN</p> <table border="1"> <tr> <td>Brutto-Grundfläche</td> <td>2.389 m²</td> <td>charakteristische Länge</td> <td>3,19 m</td> <td>mittlerer U-Wert</td> <td>1,13 W/m²K</td> </tr> <tr> <td>Brutto-Volumen</td> <td>1.911 m³</td> <td>Heiztage</td> <td>274 d</td> <td>LEK₁-Wert</td> <td>65,6</td> </tr> <tr> <td>Gebäude-Hüllfläche</td> <td>7.537 m²</td> <td>Heizgradtage</td> <td>3615 Kd</td> <td>Art der Lüftung</td> <td>Fensterlüftung mittelschwer</td> </tr> <tr> <td>Kompaktheit (A/V)</td> <td>2.385 m²</td> <td>Klima-Region</td> <td>NF</td> <td>Bauweise</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,31 1/m</td> <td>Norm-Außentemperatur</td> <td>-12,7 °C</td> <td>Soll-Innentemperatur</td> <td>20 °C</td> </tr> </table>	Brutto-Grundfläche	2.389 m ²	charakteristische Länge	3,19 m	mittlerer U-Wert	1,13 W/m ² K	Brutto-Volumen	1.911 m ³	Heiztage	274 d	LEK ₁ -Wert	65,6	Gebäude-Hüllfläche	7.537 m ²	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung mittelschwer	Kompaktheit (A/V)	2.385 m ²	Klima-Region	NF	Bauweise			0,31 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C	<p>ANFORDERUNGEN (Referenzklima)</p> <table border="1"> <tr> <td>Referenz-Heizwärmebedarf</td> <td>k.A.</td> <td>HWB_{ref,nk}</td> <td>86,6 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Heizwärmebedarf</td> <td>k.A.</td> <td>HWB_{nk}</td> <td>86,6 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>End-/Lufteinergiebedarf</td> <td>k.A.</td> <td>EULEB_{nk}</td> <td>148,4 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Gesamternergieeffizienz-Faktor</td> <td>k.A.</td> <td>f_{GES}</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbarer Anteil</td> <td>k.A.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)</p> <table border="1"> <tr> <td>Referenz-Heizwärmebedarf</td> <td>229.389 kWh/a</td> <td>HWB_{ref,nk}</td> <td>96,0 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Heizwärmebedarf</td> <td>229.389 kWh/a</td> <td>HWB_{nk}</td> <td>96,0 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Warmwasserwärmebedarf</td> <td>30.520 kWh/a</td> <td>WWWB</td> <td>12,8 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Heizenergiebedarf</td> <td>340.903 kWh/a</td> <td>HEB_{nk}</td> <td>142,5 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Energieaufwandszahl Heizen</td> <td></td> <td>e_{HEZ}</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <td>Haushaltsstrombedarf</td> <td>39.241 kWh/a</td> <td>HHSB</td> <td>16,4 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Endenergiebedarf</td> <td>379.604 kWh/a</td> <td>EEB_{nk}</td> <td>159,0 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Primärenergiebedarf</td> <td>417.909 kWh/a</td> <td>PEB_{nk}</td> <td>174,9 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Primärenergiebedarf nicht erneuerbar</td> <td>150.086 kWh/a</td> <td>PEB_{nk,em,nk}</td> <td>62,8 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Primärenergiebedarf erneuerbar</td> <td>267.822 kWh/a</td> <td>PEB_{nk,em,sk}</td> <td>112,1 kWh/m²a</td> </tr> <tr> <td>Kohlendioxidemissionen</td> <td>14.893 kg/a</td> <td>CO2_{sk}</td> <td>6,3 kg/m²a</td> </tr> <tr> <td>Gesamternergieeffizienz-Faktor</td> <td></td> <td>f_{GES}</td> <td>1,88</td> </tr> <tr> <td>Photovoltaik-Export</td> <td></td> <td>PV_{Export,sk}</td> <td></td> </tr> </table>	Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{ref,nk}	86,6 kWh/m ² a	Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{nk}	86,6 kWh/m ² a	End-/Lufteinergiebedarf	k.A.	EULEB _{nk}	148,4 kWh/m ² a	Gesamternergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GES}	1,88	Erneuerbarer Anteil	k.A.			Referenz-Heizwärmebedarf	229.389 kWh/a	HWB _{ref,nk}	96,0 kWh/m ² a	Heizwärmebedarf	229.389 kWh/a	HWB _{nk}	96,0 kWh/m ² a	Warmwasserwärmebedarf	30.520 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a	Heizenergiebedarf	340.903 kWh/a	HEB _{nk}	142,5 kWh/m ² a	Energieaufwandszahl Heizen		e _{HEZ}	1,31	Haushaltsstrombedarf	39.241 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a	Endenergiebedarf	379.604 kWh/a	EEB _{nk}	159,0 kWh/m ² a	Primärenergiebedarf	417.909 kWh/a	PEB _{nk}	174,9 kWh/m ² a	Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	150.086 kWh/a	PEB _{nk,em,nk}	62,8 kWh/m ² a	Primärenergiebedarf erneuerbar	267.822 kWh/a	PEB _{nk,em,sk}	112,1 kWh/m ² a	Kohlendioxidemissionen	14.893 kg/a	CO2 _{sk}	6,3 kg/m ² a	Gesamternergieeffizienz-Faktor		f _{GES}	1,88	Photovoltaik-Export		PV _{Export,sk}		<p>ERSTELLT</p> <table border="1"> <tr> <td>GWR-Zahl</td> <td>11.08.2018</td> <td>ErstellerIn</td> <td>IBB ZT GmbH Franz-Josef Str. 15 5020 Salzburg</td> </tr> <tr> <td>Ausstellungsdatum</td> <td>10.08.2028</td> <td>Unterschrift</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gültigkeitsdatum</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><small>Die Energieausweise dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der falschen Eintragungswerte können bei falscher Nutzung erhebliche Auswirkungen auftreten. Insbesondere Nutzungsgrenzfälle unterschiedlicher Lagerkennwerte sind durch den Lagerhinweis in der Energieausweise nicht angegeben abgedeckt.</small></p>	GWR-Zahl	11.08.2018	ErstellerIn	IBB ZT GmbH Franz-Josef Str. 15 5020 Salzburg	Ausstellungsdatum	10.08.2028	Unterschrift		Gültigkeitsdatum				<p>Salzburg Eingang am 16. Okt. 2018 ZEUS Nr. 56637-18.109520.01</p> <p>Datenblatt GEQ 18403-36 EA Schallmooser Hauptstraße 16</p>	<p>Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien Ergebnisse bezogen auf Salzburg-Stadt</p> <p>HWBSK 96 fGEE 1,68</p> <p>Ermittlung der Eingabedaten</p> <p>Geometrische Daten: Bauphysikalische Daten: Haustechnik Daten:</p>	<p>Haustechniksystem</p> <p>Raumheizung: Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))</p> <p>Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung</p> <p>Lüftung: Fensterlüftung</p>	<p>Berechnungsgrundlagen</p> <p>Der Energieausweis wurde mit folgenden ONORMEN und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10277-1 / Erdbehrde Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Umwandeltabelle Gedächtdaile detailliert nach ON EN ISO 13789 / Wärmehöhen pauschal nach ON B 8110-6 / Verdrängung vereinfacht nach ON B 8110-6 Verwendete Normen und Richtlinien: ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-4 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON EN ISO 12796 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10277-1 / ON EN 12831 / ÖNB-Technische Maßgabe März 2015 / ON EN ISO 15799 / ON EN ISO 15799</p>	<p>GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2018.091703 REPOBL2 01517 - Salzburg ProjektNr. 935 11.08.2018</p> <p>Seite 2</p>
Brutto-Grundfläche	2.389 m ²	charakteristische Länge	3,19 m	mittlerer U-Wert	1,13 W/m ² K																																																																																																																					
Brutto-Volumen	1.911 m ³	Heiztage	274 d	LEK ₁ -Wert	65,6																																																																																																																					
Gebäude-Hüllfläche	7.537 m ²	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung mittelschwer																																																																																																																					
Kompaktheit (A/V)	2.385 m ²	Klima-Region	NF	Bauweise																																																																																																																						
	0,31 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C																																																																																																																					
Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{ref,nk}	86,6 kWh/m ² a																																																																																																																							
Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{nk}	86,6 kWh/m ² a																																																																																																																							
End-/Lufteinergiebedarf	k.A.	EULEB _{nk}	148,4 kWh/m ² a																																																																																																																							
Gesamternergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GES}	1,88																																																																																																																							
Erneuerbarer Anteil	k.A.																																																																																																																									
Referenz-Heizwärmebedarf	229.389 kWh/a	HWB _{ref,nk}	96,0 kWh/m ² a																																																																																																																							
Heizwärmebedarf	229.389 kWh/a	HWB _{nk}	96,0 kWh/m ² a																																																																																																																							
Warmwasserwärmebedarf	30.520 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a																																																																																																																							
Heizenergiebedarf	340.903 kWh/a	HEB _{nk}	142,5 kWh/m ² a																																																																																																																							
Energieaufwandszahl Heizen		e _{HEZ}	1,31																																																																																																																							
Haushaltsstrombedarf	39.241 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a																																																																																																																							
Endenergiebedarf	379.604 kWh/a	EEB _{nk}	159,0 kWh/m ² a																																																																																																																							
Primärenergiebedarf	417.909 kWh/a	PEB _{nk}	174,9 kWh/m ² a																																																																																																																							
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	150.086 kWh/a	PEB _{nk,em,nk}	62,8 kWh/m ² a																																																																																																																							
Primärenergiebedarf erneuerbar	267.822 kWh/a	PEB _{nk,em,sk}	112,1 kWh/m ² a																																																																																																																							
Kohlendioxidemissionen	14.893 kg/a	CO2 _{sk}	6,3 kg/m ² a																																																																																																																							
Gesamternergieeffizienz-Faktor		f _{GES}	1,88																																																																																																																							
Photovoltaik-Export		PV _{Export,sk}																																																																																																																								
GWR-Zahl	11.08.2018	ErstellerIn	IBB ZT GmbH Franz-Josef Str. 15 5020 Salzburg																																																																																																																							
Ausstellungsdatum	10.08.2028	Unterschrift																																																																																																																								
Gültigkeitsdatum																																																																																																																										
						<p>GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2018.091703 REPOBL2 01517 - Salzburg ProjektNr. 935 11.08.2018</p> <p>Seite 3</p>																																																																																																																				

C. FOTODOKUMENTATION

Außenansichten



Bild 1 von 16
Ansicht aus Nordwesten



Bild 2 von 16
Ansicht aus Südwesten
mit Blick auf die allgemeinen Stellplätze



Bild 3 von 16
Blick auf den Zugangsbereich



Bild 4 von 16
Blick zum Durchgang Richtung Glockengasse

Allgemeinbereiche



Bild 5 von 16
Blick in den Hauseingangsbereich



Bild 6 von 16
Blick auf die Personenliftanlage

2.Obergeschoß – W 19

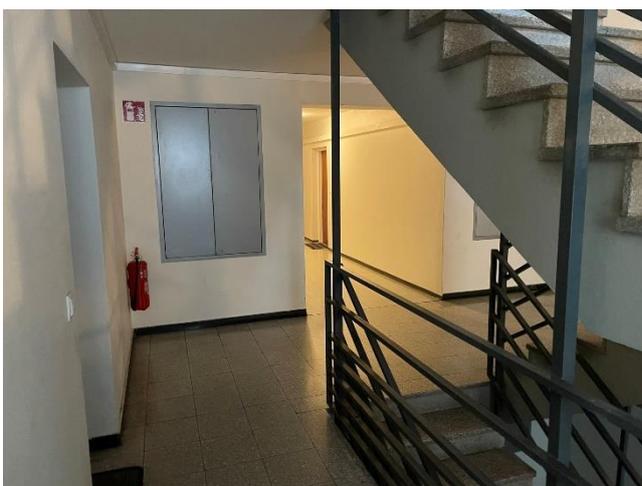


Bild 7 von 16
Blick in das Stiegenhaus



Bild 8 von 16
Blick auf die Wohnungseingangstüre

Wohnung W 19



Bild 9 von 16
Blick in den Vorraum



Bild 10 von 16
Blick in das Badezimmer

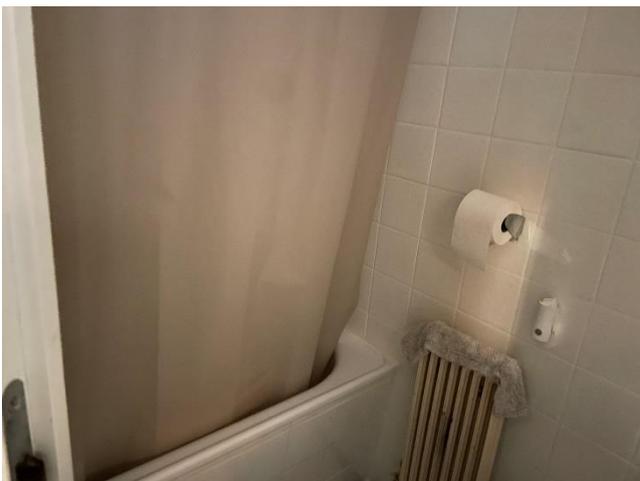


Bild 11 von 16
Blick in das Badezimmer

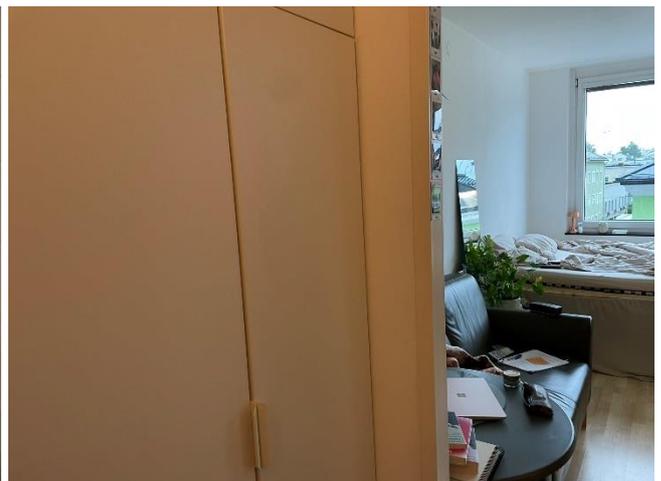


Bild 12 von 16
Blick vom Vorraum in den Wohn-Schlafraum



Bild 13 von 16
Blick in den Wohn-Schlafrum



Bild 14 von 16
Blick in die Kochnische

Kellergeschoß

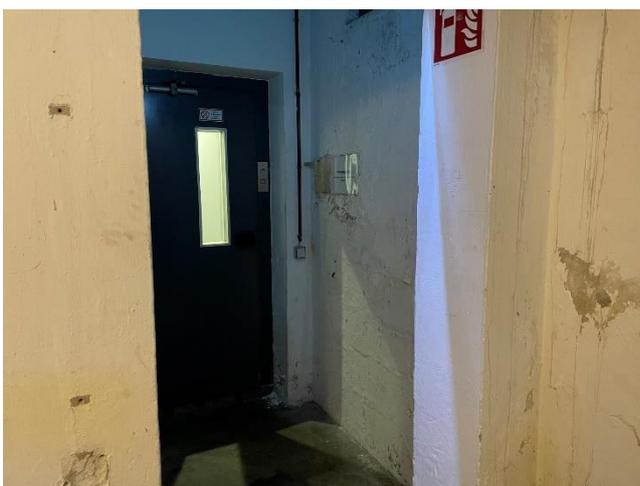


Bild 15 von 16
Blick in den Kellerflur



Bild 16 von 16
Blick in die Allgemein-Waschküche

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 Liegenschaft				
über 12 Monate		bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate
5	4	3	2	1
				

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

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

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

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

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

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

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

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

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

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

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

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

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

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

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

Vergleichbarkeit des Bodens:

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

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

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

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

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

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 Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt⁶.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

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

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

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

⁶ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

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

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

3. Ertragswertverfahren

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

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

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

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

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

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

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

VERFAHRENSWAHL

Bei den bewertungsgegenständlichen **Liegenschaftsanteilen** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Ertragswertverfahren** (siehe Erläuterung [Ertragswertverfahren](#) Seite 61 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da nach der Markterfahrung der gefertigten Sachverständigen aufgrund der Lage, des Umfeldes und der Objektkonzeption die Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten zukünftig die relevante Nutzungsart sein dürfte.

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

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird – wie bei innerstädtischen Liegenschaften üblich – nach der Lageklassenmethode nach „Naegeli“ ermittelt. Grundlage der Lageklassenmethode ist die Erkenntnis, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft steht. Diese Methode hat auch Eingang in die deutsche Literatur gefunden und wird im vorliegenden Fall als zielführendste Methode herangezogen.

Festzuhalten bleibt jedoch, dass Bodenwerte in zentralen innerstädtischen Lagen eigentlich nur fiktive Zahlen sind, da durch die geschlossene Verbauung eigentlich keine Baugrundstückstransaktionen anfallen.

Nachstehend werden die Neubauerstellungskosten für die gegenständlichen Flächen errechnet.

Flächen	Nutzfläche gerundet ca.	Neubauerstellungskosten €/m ² netto	Gesamtkosten
Gesamte oberirdische Nutzfläche Fläche	1817,00 m ²	€3.900,00	€7.086.300,00
			€7.086.300,00
	zzgl 1,5 % Baunebenkosten		€106.294,50
		Summe	€7.192.594,50
Neubauerstellungskosten gerundet			€7.195.000,00

Lageklasse:

	Erläuterung	Klasse
A	Allgemeine Situation <i>Sekundäre Wohnlagen in Großstädten , Stadtkern von Kleinstädten</i>	4
B	Verkehrsrelation Gut erschlossene Gegend im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel	5
C	Ausbaustandard, Gestaltung <i>Komfortablere Bauten, mehrgeschoßige Wohnblocks mit Kleinwohnungen, drei bis fünf Geschoße</i>	4
D	Wohnsektor <i>Mittelgroße Städte, Mehrfamilienblocks, Eigentumswohnungen für mittlere und höhere Ansprüche, gute Einkaufsmöglichkeiten</i>	4
E	Handels- und Dienstleistungssektor Parkhäuser, mittlere gastgewerbliche Betriebe, Geschäfte des Food- und Non-Foodsektors	3
F	Industrie <i>Keine Wertung</i>	0
	Total	20
	durch 5 Positionen ergibt Lageklasse	4

Grundstücke sind niedrigeren oder höheren Lageklassen zuzuordnen, wenn ihnen aufgrund besonderer Einflüsse erheblicher Nachteil oder besonderer Vorteil zusteht.

Aus Sicht der Sachverständigen sind jedoch weder Steigerungs- noch Reduktionsfaktoren anzusetzen, weshalb für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eine Lageklasse von 4,0 ermittelt wird.

Gemäß „Landwertanteil-Prozenttafel“ – im Buch „Der Liegenschaftsschätzer“ – Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger entspricht die ermittelte Lageklasse von 4,0 einem **Prozentsatz von 28,00 % für den „Landwertteil“** in Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft. Daraus resultiert ein **Gebäudewertanteil von 72,00 %** am Gesamtwert der Liegenschaft.

Daraus errechnet sich folgender Bodenwert für die Liegenschaft:

Berechnung Bodenwert	
$(7.195.000,00 \times 28) / 72 =$	2.798.055,56 €
Bodenwert Liegenschaft gerundet	2.800.000,00 €

Daraus ergibt sich der anteilige Bodenwert für die gegenständlichen Miteigentumsanteile BLNR34 wie folgt:

Anteiliger Bodenwert			
Grundstück	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Grundstücke 1564 und 1565	586 m ²	4.778,16 €/m ²	2.800.000,00 €
Anteiliger Bodenwert der 232/20958 Miteigentumsanteile			30.995,32 €
Anteiliger Bodenwert der 232/20958 Miteigentumsanteile gerundet			30.000,00 €

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).

Die tatsächlich vereinnahmte monatliche Nettomiete für die **W 19** wurde auf ihre Marktkonformität geprüft. Nach Rücksprache mit Makler- und Sachverständigenkollegen erachtet die gefertigte Sachverständige unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Höhe der laufenden Kosten einen monatlichen **Nettomietzins in Höhe von € 15,00/m²** als voraussichtlich nachhaltig erzielbar.

Die **aktuelle, indexierte monatliche Nettomiete** beträgt derzeit **€ 16,20/m²** (Details siehe unter „5. Bestandverträge“ in diesem Gutachten). Der derzeit vereinnahmte Nettomietzins liegt somit über dem marktüblichen Niveau.

Die gefertigte Sachverständige geht davon aus, dass aufgrund des bestehenden, unbefristeten Mietvertrages die Mieterin mit dem Vermieter innerhalb eines Jahres Nachverhandlungen über die Höhe des Mietzinses führen wird. **In der gegenständlichen Bewertung wird daher vom voraussichtlich nachhaltig erzielbaren Nettomietzins in Höhe von € 15,00/m² ausgegangen.**

Der für den Zeitraum von rund 1 Jahr kapitalisierte Mehrertrag wird in der Bewertung berücksichtigt:

Einheit W 19 - 2.OG	
Nettomietzins aktuell	375,77 €
Nutzfläche	23,20 m ²
tatsächlicher monatlicher Nettomietzins/m ²	16,20 €/m ²
angemessener monatlicher Nettomietzins	15,00 €/m²
monatliche Mehrleistung	1,20 €/m ²
Mehrleistung pro Jahr	334,08 €
Vervielfältiger	0,98
Mehrleistung bis zur angenommenen Mietzinsanpassung an die Marktverhältnisse	328,33 €

Die nachhaltige Nettokaltmiete⁸ wird vor diesem Hintergrund im Berechnungsblatt dargestellt.

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/die Mieter umgelegt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die diesbezüglichen Kostenbestandteile mit ca. **1 % der jährlichen Roherträge** angesetzt.

Die **nicht umlagefähigen Betriebskosten** umfassen alle Betriebskostenbestandteile, die aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung nicht auf den/die 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/die Mieter erreicht werden kann.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1,50%

gewählt.

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

Parameter	Erläuterung	Angabe in %
Basiszinssatz	Unkorrigierter Liegenschaftszinssatz der Nutzungskategorie Wohn- und Geschäftshaus (Wohnnutzung Garconniere)	1,50 %
Anpassungen	1. Anpassung Lage (Standortrisiko)	0,20 %
	2. Anpassung Leerstand wegen Modernisierung/Sanierung	0,05 %
	3. Anpassung Drittverwendungsrisiko (Fungibilitätsrisiko)	0,00 %
	4. Anpassung Wertentwicklungsrisiko (Mietentwicklungsrisiko)	0,00 %
	5. Anpassung Leerstandsquote Standort (Marktrisiko)	0,00 %
Summe angepasster LSZ		1,75 %

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** wird auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten mit rund **30 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.

Bei einem 1,75%igen Liegenschaftszinssatz und einer angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren ergibt sich ein Kapitalisierungsfaktor von 23,19 laut der Tabelle in Kranewitter.

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

Dies ergibt:

Ertragswertermittlung				
Einheit		Miete p.m.	Monate	Erträge
2.OG: Einheit W 19		348,00 €	12	4.176,00 €
Jahresrohertrag				4.176,00 €
Bewirtschaftungskosten	Basis	Basiswert	davon	
Verwaltungskosten	Jahresrohertrag	4.176,00 €	1,00%	-41,76 €
Instandhaltungskosten	Nutzfläche	23,20 m ²	15 €/m ²	-348,00 €
Mietausfallwagnis	Jahresrohertrag	4.176,00 €	3,00%	-125,28 €
				3.660,96 €
	Anteiliger Bodenwert gerundet	Liegenschaftszinssatz		
Anteilige Bodenwertverzinsung	30.000,00 €	1,75%		-525,00 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				3.135,96 €
Restnutzungsdauer (gerundet)			30 Jahre	
Liegenschaftszinssatz			1,75%	
Vervielfältiger			23,19	
anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen		Reinertrag x Vervielfältiger		72.722,91 €
Mehrleistung bis zur angenommenen Mietzinsanpassung				328,33 €
				73.051,24 €
anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)				75.000,00 €

Ertragswert	
Anteiliger Bodenwert der 232/20958 Miteigentumsanteile	30.000,00 €
anteiliger Ertragswert der baulichen Anlagen (gerundet)	75.000,00 €
Ertragswert der Liegenschaftsanteile	105.000,00 €
Ertragswert der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 Liegenschaft EZ 80079 KG 56537 Salzburg	105.000,00 €

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.

VERKEHRSWERT DER MITEIGENTUMSANTEILE BLNR34

„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 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 KG 56537 Salzburg per 16.09.2024	€	105.000,00
--	----------	-------------------

ZUBEHÖR

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

RECHTE UND LASTEN

1. HAUSSERVITUTEN an EZ 78 GB Stadt Salzburg Abt. Schallmoos (A2LNR1)

Die Urkunde TZ 1314/1877 wurde von der Sachverständigen zwar in der Urkundensammlung des Landesarchivs erhoben, die Urkunde ist jedoch nicht leserlich. In der Bewertung wird als besondere Annahme davon ausgegangen, dass die Inhalte der Urkunde für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile nicht wertbeeinflussend sind.

2. Grunddienstbarkeit eines Garagenaufzugsschachtes sowie des Betriebes einer PKW-Garagenaufzugsanlage auf den 5117/20958 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft 1 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der 1672/20958 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenhalle 27 A (A2LNR3)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 11635/2014 (Dienstbarkeitsvertrag vom 19.05.2014) ist unter Pkt. III. Folgendes vereinbart:

III.

Bauliche Maßnahmen

Die Kosten der Erweiterung dieses Liftaufzugsschachtes sowie die Kosten der Sanierung der Liftaufzugsanlage trägt Herr Dr. Martin Ott alleine.

Insbesondere wird Dr. Martin Ott auf seine Kosten nach Ausbau der bisherigen Aufzugsanlage eine Brandschutzwand EL 90 mit Schallschutz RW mind. 55 dB zu Wohnungseigentumseinheit Geschäft 1 errichten.

Die Salzburger Landes-Versicherung Aktiengesellschaft stimmt diesen Maßnahmen ausdrücklich zu.

Die derzeit in diesem Bereich der dienstbarkeitsgegenständlichen Fläche bzw. Erweiterung der Aufzugsanlage befindlichen Einbauten und Splittergeräte für die Kühlmöbel sowie Abflussleitungen in die Elektroversorgungsleitungen werden von der Salzburger Landes-Versicherung Aktiengesellschaft bis längstens 30.11.2014 auf ihre Kosten gemäß dem Aktenvermerk von Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Huber vom 20.11.2011 entfernt bzw. durchgeführt und zwar dergestalt, dass die Durchführung der Erweiterung des Garagenaufzugsschachtes durch Dr. Martin Ott nicht verzögert wird.

Weiters festgehalten wird, dass die ausschließliche Nutzung der PKW-Garagenaufzugsanlage Dr. Martin Ott, geb. 03.06.1957 für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der 1672/20958 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenhalle 27 A zukommt bzw. den Nutzern der Garagenhalle 27A zukommt und sämtliche damit verbundenen Kosten (zB. Erhaltung, laufender Betrieb) von diesem bzw. von diesen getragen werden.

Diese Grunddienstbarkeit ist für die gegenständlichen Miteigentumsanteile nicht wertbeeinflussend.

3. Grunddienstbarkeit der unterirdischen Stromleitung auf Gst 1566/1 1566/2 zugunsten der jeweiligen Eigentümer der 1672/20958 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Garagenhalle 27 A (A2LNR4)

Gemäß nachstehendem Auszug aus der Urkunde TZ 5211/2015 (Dienstbarkeitsvertrag vom 30.04.2015) ist unter Pkt. II. Folgendes vereinbart:

**II.
Dienstbarkeitseinräumung**

Der Dienstbarkeitsberechtigte beabsichtigt auf den ihm gehörigen 1.672/20.958-stel Anteilen der Liegenschaft EZ 80079, KG 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, B-LNr. 51, mit welchen Wohnungseigentum an Garagenhalle 27 A untrennbar verbunden ist, eine Tiefgarage für PKW's samt entsprechender PKW-Aufzugsanlage zu betreiben. Die Zu- und Abfahrt zu dieser im Kellergeschoss des Hauses Schallmooser Hauptstraße 16, 5020 Salzburg gelegenen PKW-Tiefgarage erfolgt vom Erdgeschoss von der öffentlichen Verkehrsfläche – Glockengasse aus über eine in einem PKW-Aufzugsschacht befindliche PKW-Aufzugsanlage.

Für die nunmehr herzustellende elektrische Stromversorgung dieser PKW-Aufzugsanlage räumen die Dienstbarkeitsverpflichteten für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Nr. 1566/1 und Nr. 1566/2, EZ 80094, KG 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, dem Dienstbarkeitsberechtigten als Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum der 1.672/20.958 Anteile (B-LNr. 51) der Liegenschaft EZ 80079, KG 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, mit welchen Wohnungseigentum an Garagenhalle 27 A untrennbar verbunden ist, die **immerwährende Dienstbarkeit der Errichtung, Führung und Erhaltung einer unterirdisch zu verlegenden Stromleitung** auf den im beiliegenden Dienstbarkeitsplan des Architekten DI Fritz Genböck vom 24.03.2015, welcher ebenfalls einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet (Beilage ./B), in gelber Farbe dargestellten Teilflächen, soweit sich diese auf den Grundstücken Nr. 1566/1 und 1566/2 befinden, ein und nimmt der Dienstbarkeitsberechtigte diese Dienstbarkeitseinräumung für sich und seine Rechtsnachfolger an.



Diese Grunddienstbarkeit ist für die gegenständlichen Miteigentumsanteile nicht wertbeeinflussend.

Schätzung der 232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34 verbunden mit WE an W 19 der Liegenschaft EZ 80079 GB 56537 Salzburg in 5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16

4. DIENSTBARKEIT der Durch- und Auffahrtsstraßen, Fußwege, Brunneleitungen, Alleebäume gem Pkt IV VI Kaufvertrag 1859-10-21 für k.k. Domainen Aerar (CLNR1)

Die Urkunde TZ 1566/1875 wurde von der Sachverständigen zwar in der Urkundensammlung des Landesarchivs erhoben, die Urkunde ist jedoch nicht leserlich. In der Bewertung wird als besondere Annahme davon ausgegangen, dass die Inhalte der Urkunde für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile nicht wertbeeinflussend sind.

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **232/20958 Miteigentumsanteile BLNR34** verbunden mit Wohnungseigentum an **W 19** der **Liegenschaft EZ 80079 Grundbuch 56537 Salzburg, Wohnung** (Garconniere) in **5020 Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16** beträgt zum **Stichtag 16.09.2024** unter **Berücksichtigung der besonderen Annahmen**

gerundet.....€ 105.000,--
(In Worten: EUROeinhundertfünftausend)

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

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

Die allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Sylvia Anshuber

Salzburg, am 29. Oktober 2024

G. BEILAGEN

1. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag – TZ 9216/1971

9216/71

~~6871~~

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

zwischen den Geschwister Peter und Edith Altmann, Baumeister und Angestellte in 5020 Salzburg, Pfeifergasse 6 einerseits und Herrn Helmuth Lohr, Landwirt in 5452 Werfenweng, Haus Margret, andererseits, wie folgt:

1.

Frau Edith Altmann ist zu 1/4 Anteilen und Herr Peter Altmann ist zu 3/4 Anteilen Miteigentümer der Grundstücke Nr. 1564 und Nr. 1565, vorgetragen in der EZ 79, KG Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos, Gerichtsbezirk Salzburg.

Auf dieser Liegenschaft wird von der Firma Hoch- und Tiefbau Altmann Ges. m.b.H. über Auftrag der Erwerber der Miteigentumsanteile, sohin auch im Auftrag des Herrn Helmut Lohr bestehendes Wohn- und Geschäftshaus mit der Straßenbezeichnung Schallmooser Hauptstraße 16 errichtet, an welchem nunmehr Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes begründet wird.

2.

Gemäß Bestätigung des Magistrates Salzburg vom 14.8.1970, Zl.: V/2-994/70 liegen in dem auf der Liegenschaft. EZ 79, KG Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos, Gerichtsbezirk Salzburg errichteten Wohn- und Geschäftshaus folgende Wohnungen bzw. Geschäfte, die selbständige, in sich abgeschlossene Einheiten im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung BGL. Nr. 28/1971 sind und zwar:

1. Erdgeschoss:

Top Nr. 1: Geschäftsraum im Ausmaß von 426,44 m²

1. Obergeschoss:

Top Nr. 2: Wohnung im Ausmaß von 68,84 m²

Top Nr. 3: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 4: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 5: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 6: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 7: Wohnung im Ausmaß von 49,76 m²

Top Nr. 8: Wohnung im Ausmaß von 51,13 m²

Top Nr. 9: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 10: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 11: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 12: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 13: Wohnung im Ausmaß von 36,86 m²

2. Obergeschoss:

Top Nr. 14: Wohnung im Ausmaß von 68,84 m²

Top Nr. 15: Wohnung im Ausmaß von 44,34 m², samt Loggia im Ausmaß von 3,33 m²

Top Nr. 16: Wohnung im Ausmaß von 44,34 m², samt Loggia im Ausmaß von 3,33 m²

Top Nr. 17: Wohnung im Ausmaß von 46,71 m², samt Loggia im Ausmaß von 3,33 m²

Top Nr. 18: Wohnung im Ausmaß von 49,76 m²

Top Nr. 19: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 20: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 21: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 22: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²

Top Nr. 23: Wohnung im Ausmaß von 36,86 m²

3. Obergeschoss:

Top Nr. 24: Wohnung im Ausmaß von 81,21 m², samt Loggia im Ausmaß von 3,33 m² und Terrasse im Ausmaß von 32,24 m²

Top Nr. 25: Wohnung im Ausmaß von 21,97 m², samt Loggia im Ausmaß von 4,00 m²

Top Nr. 26: Wohnung im Ausmaß von 20,67 m²

Top Nr. 27: Wohnung im Ausmaß von 46,71 m², samt Loggia im Ausmaß von 3,33 m² und Garstehalle im Ausmaß von 417,92 m²

für den Geschäftsraum Top Nr. 1: 5.111/ FK. d.s. 5117/20.958-
stel Anteile des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 2: 688 FK. d.s. 688/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 3: 232 FK. d.s. 232/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 4: 232 FK. d.s. 232/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 5: 232 FK. d.s. 232/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 6: 232 FK. d.s. 232/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 7: 498 FK. d.s. 498/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 8: 511 FK. d.s. 511/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 9: 232 FK. d.s. 232/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 10: 232 FK. d.s. 232/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 11: 232 FK. d.s. 232/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 12: 232 FK. d.s. 232/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 13: 369 FK. d.s. 369/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 14: 688 FK. d.s. 688/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 15: 456 FK. d.s. 456/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 16: 456 FK. d.s. 456/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 17: 480 FK. d.s. 480/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes
für die Wohnung Top Nr. 18: 498 FK. d.s. 498/20.958-stel Anteile
des Gesamtmietwertes

Top Nr. 28: Wohnung im Ausmaß von 49,76 m²
Top Nr. 29: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²
Top Nr. 30: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²
Top Nr. 31: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²
Top Nr. 32: Wohnung im Ausmaß von 23,20 m²
Top Nr. 33: Wohnung im Ausmaß von 36,86 m²
4. Obergeschoß:
Top Nr. 34: Wohnung im Ausmaß von 51,84 m², samt Terrasse
im Ausmaß von 31,07 m²
Top Nr. 35: Wohnung im Ausmaß von 33,54 m², samt Terrasse
im Ausmaß von 13,38 m²
Top Nr. 36: Wohnung im Ausmaß von 62,49 m², samt Terrasse
im Ausmaß von 43,87 m²
Top Nr. 37: Wohnung im Ausmaß von 33,54 m², samt Terrasse
im Ausmaß von 13,38 m²
Top Nr. 38: Wohnung im Ausmaß von 51,84 m², samt Terrasse
im Ausmaß von 31,67 m²

Der Umfang und die Lage der einzelnen Wohnungen und Garagen
sind in den, einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages
bildenden Plänen enthalten.

3.

Der Jahresmietwert für alle in dem auf der Liegenschaft
EZ 79, KG Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos errichteten Wohn-
haus befindlichen Wohneinheiten beträgt im Sinne der § 2
und § 5 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung
BGBl. 28/1951 laut Festsetzung des Stadtmagistrates vom
29.7.1970, Zl.: I/sch-78/70 mit Stichtag 1.8.1914 zusammen
20.958 FK.

Der Jahresmietwert für die einzelnen Einheiten beträgt gemäß
Mietzinsfestsetzung durch den Stadtmagistrat Salzburg für
diese Wohnanlage:



- für die Wohnung Top Nr. 19: 232 FK, d.s. 232/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 20: 232 FK, d.s. 232/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 21: 232 FK, d.s. 232/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 22: 232 FK, d.s. 232/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 23: 369 FK, d.s. 369/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 24: 922 FK, d.s. 922/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 25: 236 FK, d.s. 236/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 26: 207 FK, d.s. 207/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 27: 2152 FK, d.s. 2152/20.958-stel Anteil, des Gesamt-
mietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 28: 498 FK, d.s. 498/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 29: 232 FK, d.s. 232/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 30: 232 FK, d.s. 232/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 31: 232 FK, d.s. 232/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 32: 232 FK, d.s. 232/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 33: 369 FK, d.s. 369/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 34: 611 FK, d.s. 611/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 35: 375 FK, d.s. 375/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 36: 757 FK, d.s. 757/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 37: 375 FK, d.s. 375/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- für die Wohnung Top Nr. 38: 614 FK, d.s. 614/20.958-stel Anteil
des Gesamtmietwertes
- 4.
- Frau Edith Altmann verkauft und übergibt aus den ihr gehörigen
1/4 Anteilen an der Liegenschaft EZ 79, KG Stadt Salzburg,
Abt. Schallmoos, Gerichtsbezirk Salzburg und Herr Helmut Lohr
kauft und übernimmt vom ersterer 7.125/209.580-stel Anteil
an dieser Liegenschaft; Herr Peter Altmann verkauft und über-
gibt und Herr Helmut Lohr kauft und übernimmt von diesem
16.465/209.580-stel Anteil an der Liegenschaft EZ 79, KG
Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos, Gerichtsbezirk Salzburg,
sodaß Herr Helmut Lohr Miteigentümer dieser Liegenschaft von
insgesamt 23.590/209.580-stel Anteilen, bzw. 2.359/20.958-stel
Anteilen wird. Mit diesen Anteilen wird das Wohnungseigentum
A) zugunsten des Helmut Lohr und zwar:
- a) mit 207/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an
der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 26 verbunde
b) mit 2.152/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an
der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 27 verbunden
- Auch hinsichtlich der restlichen Einheiten wird Wohnungs-
eigentum begründet und zwar wird:
- B) zugunsten des Peter Altmann bei dem ihm verbleibenden
14.072/20.958-stel Anteilen
- a) mit 5117/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an
dem im Erdgeschoß gelegenen Geschäftsraum Top Nr. 1 verbunde
b) mit 688/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an
der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 2 verbunden,
c) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an
der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 3 verbunden,
d) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an
der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 4 verbunden,

- x) mit 922/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 24 verbundene
- y) mit 236/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 25 verbundene zugunsten der Edith Altmann bei den ihr verbleibenden 4527/20.958-stel Anteilen
- a) mit 498/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 28 verbundene
- b) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 29 verbundene
- c) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 30 verbundene
- d) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 31 verbundene
- e) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 32 verbundene
- f) mit 369/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 3. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 33 verbundene
- g) mit 611/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 4. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 34 verbundene
- h) mit 375/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 4. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 35 verbundene
- i) mit 757/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 4. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 36 verbundene
- j) mit 375/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 4. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 37 verbundene
- k) mit 614/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 4. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 38 verbundene

Die Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile in den physischen Besitz und Genuß des Käufers erfolgte bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages gemäß der zwischen den Vertragsteilen mittels Anbot und Anbotannahme abgeschlossenen

- e) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 5 verbundenen
- f) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 6 verbundenen
- g) mit 498/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 7 verbundenen
- h) mit 511/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 8 verbundenen
- i) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 9 verbundenen
- j) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 10 verbundenen
- k) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 11 verbundenen
- l) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 12 verbundenen
- m) mit 369/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 13 verbundenen
- n) mit 688/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 14 verbundenen
- o) mit 456/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 15 verbundenen
- p) mit 456/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 16 verbundenen
- qu) mit 480/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 17 verbundenen
- r) mit 498/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 18 verbundenen
- s) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 19 verbundenen
- t) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 20 verbundenen
- u) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 21 verbundenen
- v) mit 232/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 22 verbundenen
- w) mit 369/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 23 verbundenen



Vereinbarung, welche zu BRP. 11423/70 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Salzburg angezeigt wurde. Die Bestimmungen dieser Vereinbarung bleiben vollinhaltlich aufrecht. Für die Errichtung der mit dem Grundanteil verbundenen Eigentumswohnung hat der Käufer zu dem im angeführten Anbot enthaltenen Bedingungen Bauauftrag an die Baufirma Hoch- und Tiefbau Altmann Ges.m.b.H. erteilt. Da der gesamte Bau überwiegend der Schaffung von Arbeiterwohnstätten dient, die hinsichtlich Größe, Ausattung und Beschaffenheit den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 entsprechen und der Käufer im Rahmen der von ihm erworbenen Miteigentumsanteile selbst Bauher ist, wird die Grunderwerbsteuerbefreiung gemäß § 4 Abs. 1 Ziffer 2 a GrESt. 1955 in der derzeit geltenden Fassung beantragt. Der in der oben angeführten Vereinbarung festgesetzte Grundanteil für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile beträgt S 204.285,-- und wurde vom Käufer bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages entrichtet.

6. Die außerhalb der Wohneinheiten liegenden Räumlichkeiten wie Stiegenhaus, Lift, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Waschküche etc. gehören den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile. Über die Benützung dieser gemeinsamen Objekte entscheiden die Miteigentümer, welche diesbezüglich über Vorschlag der Hausverwaltung eine Hausordnung aufzustellen haben. Der vorhandene Autolift dient der Benützung des zum Wohnungsverband des Herrn Helmut Lohr gehörigen Garagenraumes, dient aber außerdem der Belieferung des ebenerdig liegenden Geschäftsräumtes. Die diesbezüglichen Betriebs- und Erhaltungskosten sind zwischen den Benützungsberechtigten aufzuteilen. Herr Helmut Lohr verpflichtet sich, die vorhandenen Garagenabstellplätze primär den Wohnungseigentümern zu den von ihm festgelegten Bedingungen zu vermieten. Erst bei mangelndem Bedarf durch die Miteigentümer ist eine Vermietung an andere Personen gestattet. Diese Regelung gilt auch bei Mieterwechsel.

Mit der Hausverwaltung wird von den Vertragsteilen Herr Ferdinand Reiter, Realitätenbüroinhaber in Salzburg, Franz Josefstraße 12, auf die Dauer von mindestens 10 Jahren beauftragt. Die an Herrn Ferdinand Reiter zu leistende Vergütung für die Hausverwaltung wird mit S 1,-- pro PK. jährlich zuzüglich Barauslagensatz festgelegt. Diese Vergütung wird auf der Basis des Verbraucherpreisindex 1966 wertgesichert, wobei als Berechnungsgrundlage die Indexzahl des Monats Oktober 1970 heranzuziehen ist.

Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, in die Hausverwaltungsunterlagen jederzeit Einsicht zu nehmen und verpflichten sich, Betriebs- und Heizkosten monatlich nach den Vorschreibungen der Hausverwaltung zu entrichten. Der Hausverwalter hat jährlich nach Ablauf des Kalenderjahres eine detaillierte Abrechnung zu legen.

7.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, daß er den Widmungszweck der von ihm auf den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteilen errichteten Eigentumswohnung nicht verändern darf und allfällige Steuern und Gebühren, die den übrigen Erwerbem von Miteigentumsanteilen daraus entstehen könnten, daß die Wohnung zu einem anderen Zweck benützt wird, von ihm zu tragen sind.

8.

Edith und Peter Altmann, sowie Herr Helmut Lohr begründen hiermit wechselseitig hinsichtlich der ihnen zur Benützung zugewiesenen Einheiten das Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes BGGl. 149/48 und anerkennen dieses wechselseitig. Dieses Wohnungseigentum ist mit den Inhabern der Einheiten bzw. den diesen gehörigen ideellen Miteigentumsanteilen untrennbar verbunden.

11.
Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf Erben und Rechtsnachfolger über.

12.
Der Käufer erklärt an eidesstatt, im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft zu sein und daher nicht unter den Personenkreis des § 11 des Salzburger Grundverkehrssetzes LGBl. Nr. 24/70 zu fallen.

13.
Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen Herrn Dr. Alex Pratter, Rechtsanwalt in Salzburg, Hubert Sattlergasse 19 mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, sowie mit allen damit zusammenhängenden Rechtshandlungen.

14.
Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Auslagen gehen zulasten des Käufers.

15.
Sämtliche Reparaturen innerhalb einer Einheit und der dazugehörigen Nebenräume einschließlich der allfällig notwendigen Instandhaltung der Wasserentnahme- und Abflubeinrichtungen, Heizungsbestandteile, sowie der Klosettseinrichtungen bis zu den Hauptrohrsträngen des Hauses und für die Instandhaltung der elektrischen Licht- und Kraftleitungen für die Wohnungen ab Hauptleitung im Stiegenhaus trägt jeder Wohnungsinhaber.

16.
Sämtliche Miteigentümer haben gemeinsam, jedoch intern nach

9.
Die Verkäufer erteilen dahin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß bei der ihnen gehörigen Liegenschaft EZ 79, KG Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos, Gerichtsbezirk Salzburg und zwar dem Peter Altmann gehörigen 3/4 Anteilen, das Eigentumsrecht für Helmut Lohr zu 16.465/209.580-stel Anteilen und der Edith Altmann gehörigen 1/4 Anteilen das Eigentumsrecht für Helmut Lohr zu 7.125/209.580-stel Anteilen einverleibt werde, sodas Helmut Lohr in Ansehung der Gesamtliegenschaft nunmehr Miteigentümer zu 2.359/20.958-stel Anteilen wird, während Peter Altmann 14.072/20.958-stel Anteile und Edith Altmann 4.527/20.958-stel Anteile verbleiben.

In Durchführung dieses Vertrages erteilen hiemit Peter Altmann, Edith Altmann und Herr Helmut Lohr ihre ausdrückliche Einwilligung, daß im Lastenblatt der EZ 79, KG Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos, Gerichtsbezirk Salzburg die Beschränkung des Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt und im Eigentumsblatt dieser Liegenschaft bei den beschränkten Anteilen ersichtlich gemacht werde.

Ferner geben die Miteigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 79, KG Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos, Gerichtsbezirk Salzburg, daß mit jedem Eigentumsanteil an der Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist.

10.
Die Vertragsteile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, wegen Irrtumes oder Zwanges anzufechten und unterwerfen sich für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag dem sachlich zuständigen Gericht der Stadt Salzburg.

Maßgabe ihrer Liegenschaftsanteile für folgende Kosten und Auslagen aufzukommen:

- für die Instandhaltung des Hauses, soweit es sich hier nicht um Arbeiten innerhalb der einzelnen Einheiten handelt;
- für alle Betriebskosten im Sinne des § 2 Abs. 2 des Mietengesetzes vom 22.6.1929 samt den hiezu erschienenen Novellen;
- für die Grundsteuer oder die allenfalls an deren Stelle tretenden Steuern oder öffentlichen Abgaben, sowie für Kanalbenutzungsgebühr und Müllabfuhrgebühr und dergleichen;
- für die Instandhaltung der Wasserleitung vom Hauptstränge von der Liegenschaftsgrenze angefangen bis zur Wasseruhr und von hier bis zu den einzelnen Wohnungseinheiten, soweit diese Auslagen nicht von den städtischen Wasserwerken zu tragen sind;
- für die Instandhaltung und Reinigung der Kanäle vom Hauptkanal angefangen bis zu den einzelnen Wohnungsanschlüssen, sowie bis zu den Anschlüssen in der Waschküche;
- für die Instandhaltung der Licht- und Kraftstromleitungen bis zu den Abzweigen in die einzelnen Einheiten;
- für die Instandhaltung der gemeinsamen Zentralheizungsanlage samt den laufenden Heizkosten.

17.

Für bauliche Veränderungen, die innerhalb der einzelnen Wohnungseinheiten vorgenommen werden, ist die Zustimmung der anderen Miteigentümer nicht erforderlich, soweit dadurch nicht berechnete Interessen eines anderen Miteigentümers eine Schmälerung erfahren.

Im übrigen gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und die Bestimmungen des ABGB über das Miteigentum; soweit für Entscheidungen der Miteigentümer in Fragen, welche die gesamte Liegenschaft betreffen, eine einfache Stimmenmehrheit erforderlich ist.

Jeder 20.958-stel Anteil gilt als eine Stimme.

Salzburg, am 15. Oktober 1970

Anton Hübner
Gisela Hubner

B.R.Zl.: 3136/70
Die Echtheit der umstehenden Unterschrift des Herrn Helmut L o n n, Mandant in 5452 Werferweg, Haus Margret, wird hiermit bestätigt. Salzburg, am fünfzehnten (15.) Oktober neunzehnhundertsechzig. (1970).

B.R.Zl.: 139/70
Die Echtheit der umstehenden Unterschriften des Herrn Ing. Peter A l t m a n n, Baumeister und des Fr. L. Edith A l t m a n n, Angeteilte, beide in Salzburg, Pfeiffergasse 6 wird hiermit bestätigt. Salzburg, am fünfzehnten Oktober neunzehnhundertsechzig. (15.10.1970)

APOLIS HAUPTSTRAßE
SALZBURG
15. OKTOBER 1970

APOLIS HAUPTSTRAßE
SALZBURG
15. OKTOBER 1970

Erklärung des vorstehenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages

Mit Bescheid des Magistrates Salzburg vom 3.2.1971, Zl. I/sch-20/1-71 wurde der in Punkt 3. des vorliegenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages angeführte Bescheid des Magistrates Salzburg vom 29.7.1970, Zl.: I/sch-78/70 dahingehend abgeändert, daß die einen Bestandteil des zitierten Bescheides bildende Parifizierungsliste der Liegenschaft Salzburg, Schallmooser Hauptstraße 16, Parzelle Nr. 1561 und 1565, vorgetragen in der EZ 79, KG Stadt Salzburg, Abt. Schallmoos folgendermaßen ergänzt wurde:

- a) Änderung der Wohnung Top 36 durch Teilung:
 "Top 36 4. Ob. Wohnung 31,05 m² à 10 FK = 311 FK
 + Terrasse 21,94 m² à 3 FK = 66 FK 377 FK"
- b) Anfügen der neuen Top 39: (nach Top 38)
 "Top 39 4. Ob. Wohnung 31,43 m² à 10 FK = 314 FK
 + Terrasse 21,94 m² à 3 KF = 66 FK 380 FK"

Da die Summe der beiden neu festgesetzten Mietwerte mit 757 FK ident ist mit dem Jahresmietwert der ursprünglichen Top 36, tritt durch vorstehende Abänderung weder eine Änderung des Gesamtjahresmietwertes der Liegenschaft, noch eine Änderung der Mietwerte der übrigen Objekte ein.

Der vorliegende Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wird daher wie folgt abgeändert:

- a) in Punkt 2. unter der Rubrik 4. Obergeschoß heißt es unter Top 36:
 Wohnung im Ausmaß von 31,05 m² samt Terrasse im Ausmaß von 21,94 m².
 Ferner ist im Anschluß an die Top 38 neu einzufügen:
 Top 39, Wohnung im Ausmaß von 31,43 m² samt Terrasse im Ausmaß von 21,94 m²,
 b) in Punkt 3. hat es bei der Wohnung Top 36 zu lauten:
 377 FK, d.s. 377/20.958-stel Anteile des Gesamtmietwertes, anschließend an die Top 38 ist anzufügen:
 für die Wohnung Top 39: 380 FK, d.s. 380/20.958-stel Anteile des Gesamtmietwertes,

- c) bei Punkt 4. C) des Vertrages hat es unter i) zu lauten:
 mit 377/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 4. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 36 verbunden.
 Anzuführen ist in diesem Punkt unter C) mit der Bezeichnung 1): mit 380/20.958-stel Anteilen das Wohnungseigentum an der im 4. Obergeschoß gelegenen Wohnung Top Nr. 39 verbunden.

Alle übrigen Bestimmungen des vorliegenden Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages bleiben unverändert und vollinhaltlich in Wirksamkeit.

Salzburg, am 26. Febr. 1971
 Peter Aitmann eh
 Edith Aitmann eh

A. Aitmann

B.R.Zl. 596/71
 Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Helmut Lohmeyer, Landwirt in 5452 Werfenweng, Haus Margret, wird hiermit bestätigt.
 Salzburg, am achtzehnten Febr. neunzehnhundertsechszig. (18.2.1971)



[Signature]

B.R.Zl. 684/71
 Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Ing. Peter Altmann, Baumeister in Salzburg, Pfeiffergasse 6 und des Frl. Edith Altmann, Angestellte ebenda, wird hiermit bestätigt.
 Salzburg, am sechszwanzigsten Febr. neunzehnhundertsechszig. (26. II. 1971).

L.s. Dr. Alois Hauptolter
 öff. Notar eh

2. Bestandvertrag

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen
[REDACTED]

(im Folgenden kurz der "Vermieter")
[REDACTED],
einerseits, und
[REDACTED]
(im Folgenden kurz der "Mieter")
(im Folgenden Vermieter und Mieter gemeinsam die "Vertragsparteien" oder einzeln die "Vertragspartei")
wie folgt:

1. Mietgegenstand

1.1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Wohnung Top Nr.19 im Haus in der Schallmooser Hauptstr.16, 5020 Salzburg („Mietgegenstand“). Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von 23 m² und besteht aus nachstehenden Zimmern: 1 Bad, 1 Wohn-Schlafraum.
Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.⁽¹⁾

2. Verwendungszweck

Variante 1: Nur für Wohnzwecke

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

1

MIETVERTRAG

3. Mietdauer

Variante 1: Unbefristet

3.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2021 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Monatsletzten aufgekündigt werden. Der Mieter verzichtet für die Dauer von 36 Monaten auf die Kündigung dieses Vertrags, sodass eine wirksame Kündigung erstmals mit 01.02.2024 möglich ist.⁽²⁾

Mietzins und Zahlungsmodalitäten

3.1. Der Mietzins besteht aus:

- dem Hauptmietzins
- den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen
- den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten
- der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe

3.2. Der Mietgegenstand unterliegt gemäß § 1 Abs 1 MRG dem Vollanwendungsbereich des MRG. Der Mietgegenstand entspricht gemäß § 15a MRG der Ausstattungskategorie B. Unter Berücksichtigung sämtlicher Zuschläge und Abstriche beträgt der Hauptmietzins monatlich EUR 360,00.

3.3. Die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen sind insbesondere jene der §§ 21-24 MRG. Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung dieser Kosten zusammen mit jeder Zahlung des Hauptmietzins ein entsprechendes Konto, in der vom Vermieter vorgeschriebenen Höhe, zu entrichten.

3.4. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres gemäß 4.3 geleisteten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres. Sich hieraus ergebende Gutschriften oder Nachzahlungen sind binnen 14 Tagen nach dieser Berechnung auszugleich

Der Mietzins ist wie folgt zusammengesetzt:

➢ Hauptmietzins	EUR 360,00
➢ Entgelt Inventar	EUR 0,00
➢ anteilige Betriebskosten	EUR 85,00
➢ Heiz- und Warmwasserkosten	EUR 40,00
➢ Insgesamt sohin	EUR 485,00

2

3.5. Der gesamte Mietzins gemäß 4.3 ist monatlich im Vorhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats auf nachstehendes Bankkonto spesen- und abzugsfrei zu entrichten:

VR – Bank Rosenheim-Chiemsee

IBAN: DE13 7116 0000 0003 3033 49

BIC: GENODEF1VRR

Für die Rechzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend.

3.6. Im Falle von Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 15,- je Mahnung und Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. zu berechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro abzutreten und sind die hierdurch entstehenden Kosten vom Mieter zu tragen.

4. Wertsicherung

Es wird die Wertbeständigkeit des monatlich zu bezahlenden Hauptmietzinses nach Maßgabe der in den §§ 5 und 6 Richtwertgesetz vorgesehene Wertsicherung der Richtwerte vereinbart, wobei Ausgangsbasis der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert ist. Die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses wird dem Mieter schriftlich spätestens 14 Tage vor dem Zinszahlungstermin bekannt gegeben. * (6)

5. Kautio

5.1. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters eine Kautio in der Höhe von EUR 720,00. Die Kautio kann entweder durch Barzahlung oder Überweisung geleistet werden. Der Vermieter verpflichtet sich die Kautio gemäß § 16b MRG zu veranlagen. * (7)

5.2. Die Kautio dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann sie im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht, oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung durch den Vermieter zu bezahlen.

5.3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautio zuzüglich Zinsen, abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme, an den Mieter zurückzuerstatten.

6. Instandhaltung

6.1. Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen. * (8)

6.2. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen. Die Pflicht des Mieters zur Instandhaltung des Mietgegenstandes erstreckt sich sohin auf alle Maßnahmen, die nicht in die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG fallen.

6.3. Der Mieter verpflichtet sich gemäß § 8 Abs 1 MRG, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen. Die Wartung der Therme hat jährlich zu erfolgen und ist dies dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Insbesondere hat der Mieter bei der diesbezüglichen Instandhaltung des Mietgegenstandes zu beachten:

6.4. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 6.3 nicht nach, so ist der Vermieter gemäß § 8 Abs 2 MRG berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.

6.5. Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ersten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ersten Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

7. Änderungen des Mietgegenstandes

7.1. Der Mieter ist nach Maßgabe des § 9 MRG zur Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes berechtigt. Demnach hat der Mieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt. * (9)

7.2. Handelt es sich um eine wesentliche Veränderung (Verbesserung), die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt ist, so kann der Vermieter seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

7.3. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.

7.4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Hiervon ausgenommen ist Aufwandsersatz für den Mieter gemäß § 10 MRG. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB. Sofern es sich bei den getätigten Investitionen nicht handelt um jene, für welche nach § 10 MRG Aufwandsersatz zu erstatten ist, so kann der Vermieter stattdessen auch deren Rückgängigmachung verlangen. ^{*(10)}

8. Haftung

8.1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

8.2. Der Vermieter haftet dem Mieter nur für Schäden, die er oder seiner Sphäre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

9. Benützung

9.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.

9.2. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, der diesem Vertrag abgeschlossen ist und ein integraler Bestandteil dieses Vertrages bildet.

9.3. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Klientieren, die in üblicher Weise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.

10. Weitergabe und Untervermietung

Verbot der Weitergabe

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet. Das Recht eines zulässigen Eintrittes in das Mietrecht im Todesfall gemäß § 14 MRG bleibt davon unberührt. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Bestimmung verpflichtet sich der Mieter zur Leistung einer Pönale in Höhe von EUR 720,00 an den Vermieter, welche binnen 14 Tagen ab schriftlicher Aufforderung seitens des Vermieters zu entrichten ist. Sämtliche weitere Rechte des Vermieters bleiben durch die Leistung dieser Pönale unberührt. ^{*(11)}

11. Betreten des Mietgegenstandes

11.1.

Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von Arbeiten im Mietgegenstand nach Maßgabe des § 8 Abs 2 und 3 MRG zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.

11.2.

Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter

12. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besorgen und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

<p>13. Sonstiges</p> <p>13.1. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.</p> <p>13.2. Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung. ^{*(13)}</p> <p>13.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.</p> <p>13.4. Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.</p> <p>13.5. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw. ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.</p> <p>13.6. Erklärungen des Mieters, die auf Zahlungsbelege angebracht werden, kommt keine Rechtswirksamkeit zu. Sie können vom Vermieter nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>13.7. Änderungen der Anschrift einer Partei sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letztbekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.</p> <p>13.8. Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises für den Mietgegenstand. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.</p> <p>13.9. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Partei selbst.</p> <p>13.10. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält. ^{*(14)}</p>	<p>13.11. Das Mietobjekt wird ohne jegliche Mietgegenstände vermietet. Vom Mietobjekt eingebrachte Gegenstände können mit Beendigung des Mietverhältnisses ausgebaut werden, oder es werden diese zum Marktwert vom Vermieter abgelöst. Die Regelung obliegt dem Mieter.</p> <p>Salzburg, 24.09.2021</p> <p>[Redacted Signature]</p> <p>Vermieter</p> <p>Im Auftrag nach vorliegender Vollmacht</p> <p>[Redacted Signature]</p> <p>Mieter</p>
---	---

Ablösevereinbarung

Abgeschlossen zwischen

Folgende Einrichtungsgegenstände der Vormieterin bleiben in der Wohnung:

- Einbauschränk (Vorzimmer)
- Regal (Badezimmer)
- Schlafpodest inklusive Lattenrost und Matratze
- Küche: drei Hängeregale, drei Unterschränke, Kühlschrank, Tisch, zwei Hochstühle
- Kleines Regal
- (Fahrrad inklusive Fahrradschloss)

Als Gegenleistung für diese Einrichtungsgegenstände ist von [REDACTED] ein Betrag von 800 Euro bis spätestens Mietbeginn (1. Oktober 2021) auf folgendes Konto zu überweisen:

[REDACTED]

Kopien folgender Rechnungen wurden übergeben: Kühlschrank, Einbauschränk

Salzburg, am 23. September 2021

Unterschrift: [REDACTED] (Vormieterin)

Unterschrift: [REDACTED] (Nachmieterin)

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 fertige 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.