



STRASSER IMMOBILIEN

Liegenschaftsbewertung & Immobilienberatung

Wolfgang Strasser, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Kochgütweg 1

5340 St. Gilgen

Tel.: +43 (0) 664 / 3528590

E-Mail: wolfgang@sv-strasser.at

GZ 5 E 3948/25f – 10

Bezirksgericht Salzburg

Gutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 2960, KG 56501 Aigen I, Bezirksgericht Salzburg,
188/4748 Wohnungseigentumsanteile B-LNr. 111+112
verbunden mit Wohnungseigentum an II/11 + PKW Abstellplatz 26
in 5020 Salzburg, Josef-Thorak-Straße 34 Top 11 (II/11),

Verkehrswert der Wohnung: € 498.000, –

Der Wert des Inventars beträgt € 1.500, -.



Inhalt

Allgemeine Daten	3
Auftrag / Auftraggeber	3
Zweck des Gutachtens	3
Bewertungsgegenstand	4
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	4
Fachliteratur	6
Vorbemerkungen	7
Vertraulichkeitserklärung	7
Aufmaß und Flächenprüfung	7
Funktionsprüfung von Anlagen	7
Kontaminierungsprüfung	7
Genauigkeitsanforderung des Gutachtens	7
Befund	8
Makrolage	8
Mikrolage	9
Erreichbarkeit	10
Infrastruktur	10
Sendeanlagen	12
Ver- und Entsorgung	12
Grundstück	13
Lärminfo	13
Naturgefahren bzw. Gefahrenzonen	15
Kontaminierungsrisiko	15
Flächenwidmungsplan	17
Bebauungsplan	18
Digitale Katastermappe	19
Emissionen	20
Grundbuchrechtliche Situation	20
Rechte und Lasten	21
Gebäude	23
Wohnungsbeschreibung bzw. Beschreibung der Einheit	27
Auskünfte Hausverwaltung	38
Nutzwertgutachten	39
Energieausweis	40
Gutachten	43
Grundsätze	43
Auswahl des Verfahrens	43
Beschreibung des Vergleichswertverfahrens	43
Vergleichstransaktionen	44
Valorisierung und Harmonisierung der Verkaufspreise	44
Ausreißertest	44
Bewertungsrelevante grundbücherliche Belastungen	45
Marktanpassung	45
Berechnung Vergleichswertverfahren	45
Verkehrswert	46
Beilagen	47

Allgemeine Daten

Auftrag / Auftraggeber

Auftraggeber/ Bezirksgericht Salzburg
Auftragsdatum: Rudolfsplatz 3
 5020 Salzburg
 mit Beschluss 5 E 3948/25f - 10 vom 19.11.2025
Besichtigung: 16.01.2026
Anwesende: Sachverständiger Wolfgang Strasser, MBA und Mag. Nikolaus Bandler
 (Eigentümer)
Bewertungsstichtag: 16.01.2026

Zweck des Gutachtens

Der Auftrag des Gutachtens bezieht sich auf die Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 im Zwangsversteigerungsverfahren. Die betreibende Partei ist die EG Josef-Thorak-Straße 32-34, 36, vertreten durch die ÖRAG Immobilien West GmbH, welche durch die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Johannes Hebenstreit vertreten ist.

Der Verkehrswert ist jener Wert, der üblicherweise bei einer Veräußerung der Sache erzielt werden kann. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben, besonders die Wertzumessung einzelner Personen. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B1802 bzw. der einschlägigen internationalen Normen. Die gegenständliche Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Preisbasis: Die im Gutachten genannten Preise in Euro verstehen sich inklusive Umsatzsteuer und werden kaufmännisch gerundet.

Bewertungsgegenstand

Liegenschaft:	Eigentumswohnung
Adresse:	5020 Salzburg, Josef-Thorak-Straße 34 Top 11 (II/11)
Nutzungsart:	Wohnen
Grundbuchdaten:	EZ 2960, Grundstück Nr. 549/70, KG 56501 Aigen I, Bezirksgericht Salzburg 188/4748 Wohnungseigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an II/11 + PKW Abstellplatz 26
Eigentümerpartnerschaft gemäß WEG 2002:	Mag. Florian Bandler (B-LNr. 111 mit 94/4748 Anteilen) Mag. Nikolaus Bandler (B-LNr. 112 mit 94/4748 Anteilen)

Anlässlich der Befundaufnahme wurden vom beauftragten Sachverständigen Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesende Person wurde darüber belehrt und hat dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Auftrag vom 19.11.2025 mit Beschluss 5 E 3948/25f - 10
- Besichtigung der Liegenschaft (Befundaufnahme) sowie Erstellung Fotos am 16.01.2026
- Erhebung im Grundbuch (digital Immounited)
- Grundbuchauszug vom 17.02.2026 (Immounited)
- Erhebungen im Bauakt (Stadt Salzburg) am 19.02.2026
- Erhebung bei der Hausverwaltung „ÖRAG Immobilien West“ vom 24.11.2025, 25.02.2026
- Bescheid über die Nutzwerte der Wohnanlage Thorakstrasse vom Magistrat Salzburg - Schlichtungsstelle vom 02.05.1984 mit der Zahl: I/sch- 45/1-84
- Schenkungsvertrag TZ 8986/2015 vom 29.04.2015
- Gemeindegrenzen SAGIS Online vom 06.01.2026
- Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 26.01.2026
- Mobilfunk- und Rundfunkstationen aus senderkataster.at vom 26.01.2026
- Gefahrenzonenplan SAGIS Online vom 26.01.2026
- Fahrplan aus www.salzburg-verkehr.at vom 26.01.2026
- Energieausweis von IBB ZT GmbH am 22.01.2019
- Wohnungseigentumsvertrag der Liegenschaft EZ 2960 GB 56501 vom 27.07.1984
- Straße 2022 Landesstraße - 24h aus laerminfo.at vom 26.01.2026
- Schiene 2022 - 24h aus laerminfo.at vom 26.01.2026
- Flugverkehr 2022 - 24h aus laerminfo.at vom 26.01.2026
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg Online Stand: 21.08.2024, Aktenzahl: 5/03/142480/2022/027

- Flächenwidmungsplan SAGIS Online vom 26.01.2026
- Einreichplan erstellt von Dipl.-Ing. Oskar Billik vom 28.10.1981 und 09.07.1982
- Verhandlungsschrift Bauplatzerweiterung für einen Teil des GST Nr. 549/2, Magistrat Salzburg, Zahl: V/1-9110/81 vom 02.04.1982
- Verhandlungsschrift Thorakstraße Ecke Ziegelstadelstraße für Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage (Block A+B) Baubewilligung, Zahl: V/2 -9695/81 und V/2 - 9729/81 vom 20.04.1982
- Verhandlungsschrift Thorakstraße Ziegelstadelstraße für Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage, Baubewilligung Fortsetzungsverhandlung, Zahl: V/1 - 9695/81 und V1/ - 9729/81 vom 30.06.1982
- Bescheid über die Baubewilligung für die Errichtung einer Eigentumswohnanlage (Block A-D) mit Tiefgarage, Zahl: V/1 - 9695/81 und V1/ - 9729/81 vom 30.06.1982
- Technische Beschreibung der Abluftanlage für die Tiefgarage der Firma Karl Jäger vom 19.01.1983
- Verhandlungsschrift Thorakstraße Ecke Ziegelstadelstraße Austauschpläne für Errichtung einer Eigentumswohnanlage (Block A+B) Baubewilligung, Zahl: V/2 -9695/81 und V/2 -3401/83 vom 09.02.1983
- Baubewilligungsbescheid Austauschplanung Liegenschaft Thorakstraße Ecke Ziegelstadelstraße, Magistrat Salzburg, Zahl: V/2 -9695/81 und V/2 -3401/83 vom 09.02.1983
- Anberaumung einer mündlichen Verhandlung über die Kollaudierung, Magistrat Salzburg, Zahl: V/2-9695/81 und V/2 - 9729/81 vom 02.02.1984
- Bauvollendungszeugnis, Neubau des Blockes A+B mit Tiefgarage, Magistrat Salzburg, Zahl: V/2- 9695/81 vom 29.02.1984
- Verhandlungsschrift Thorakstraße Ecke Ziegelstadelstraße Baubewilligung für die Änderung DG-Ausbau im Block A sowie Teilkollaudierung Block A und Kollaudierung Block B, Magistrat Salzburg, Zahl: V/2 -3401/83 vom 28. und 29.02.1984
- Bescheid Thorakstraße Ecke Ziegelstadelstraße Teilkollaudierung Block A und Kollaudierung Block B, Magistrat Salzburg, Zahl: V/2 -3401/83 vom 28. und 29.02.1984
- Bescheid über die Kollaudierung der Trafostation, Magistrat Salzburg, Zahl: V2 – 4799/83 vom 12.03.1984
- Protokoll zur Eigentümerversammlung der Liegenschaft Josef-Thorak-Straße 34-34, 5020 Salzburg vom 02.04.2025
- Bebauungsplan der Grundstufe, Abfalter Süd 3/G1, der Stadt Salzburg vom 10.11.1998
- Auszug aus Geographischen Informationssystem Altlasten www.umweltbundesamt.at vom 26.01.2026
- Kaufvertrag vom 13.09.1983
- Vorschreibung Betriebskosten der Hausverwaltung „ÖRAG“ vom 01.01.2026

Fachliteratur

- Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien, Manz Verlag, 2017
- Stabentheiner, LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien, Manz Verlag, 2. Auflage, 2005
- Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos, Sachverständige und ihre Gutachten, Wien, Manz Verlag, 3. Auflage, 2020
- Bienert / Funk (Hrsg.), Immobilienbewertung Österreich, Wien, ÖVI Immobilienakademie; 3. Auflage, 2014
- Seminarskripten der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH, Graz
- Fachzeitschrift „Sachverständige“ – Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Wien, Linde Verlag Ges.m.b.H.
- Fachzeitschrift „ZLB – Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Wien, Manz Verlag
- ÖNORMEN B1802-1 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen), B1802-2 (Discounted-Cash-Flow-Verfahren), B1802-3 (Residualwertverfahren), jeweils in der letztgültigen Fassung

Vorbemerkungen

Vertraulichkeitserklärung

Der Sachverständige erklärt als Ersteller des nachfolgenden Gutachtens ausdrücklich, dass er diese Bewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Aufmaß und Flächenprüfung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Aufmaß der Liegenschaft oder des Objektstandes seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes, wurde auf Basis der Flächenangaben aus der Nutzwertliste der Wohnanlage Thorakstrasse vom Magistrat Salzburg - Schlichtungsstelle vom 02.05.1984 mit der Zahl: I/sch- 45/1-84 berechnet.

Funktionsprüfung von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurde keine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen (Stromanschluss, Küche, Wasser-, Kanalanschluss) durchgeführt.

Kontaminierungsprüfung

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme erfolgte und keine Untersuchung des Erdreichs durchgeführt wurde. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien oder Stoffe vorhanden sind, welche verunreinigt sind oder auf einer Deponie entsorgt werden müssen.

Genauigkeitsanforderung des Gutachtens

Der im Gutachten angeführte Wert wurde nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

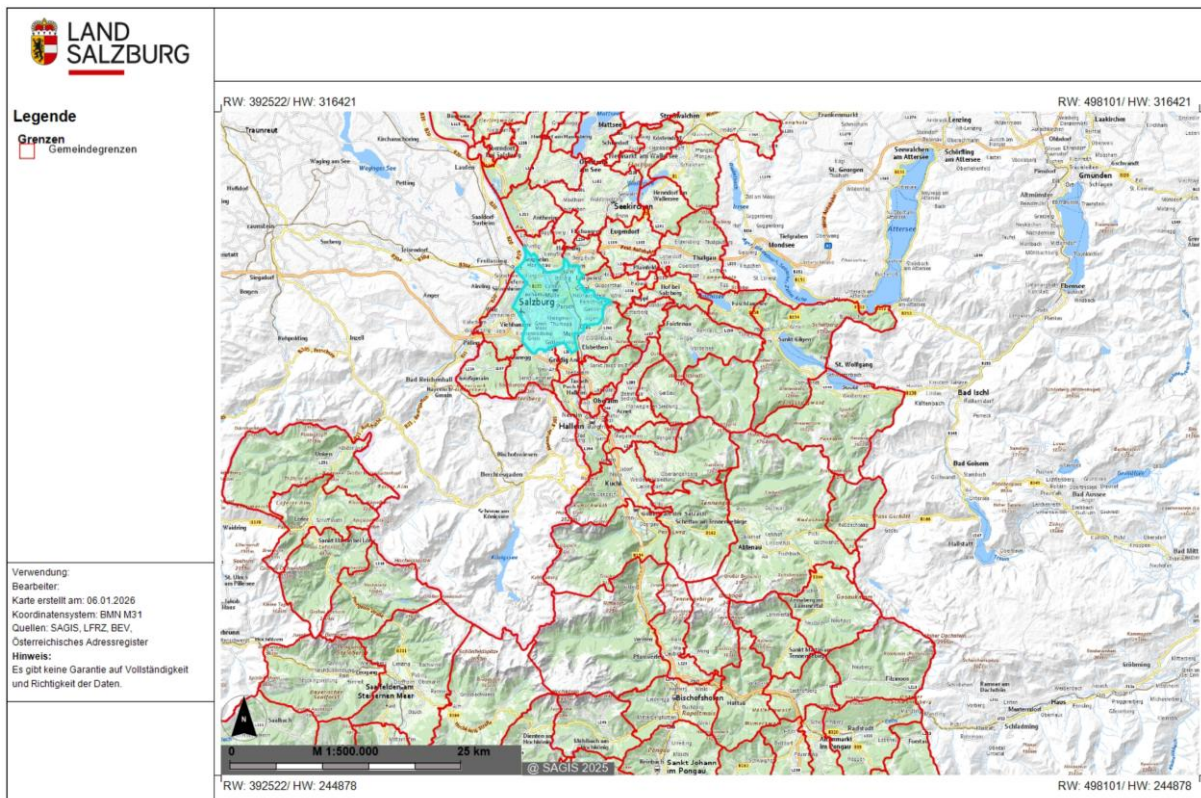
Befund

Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadt Salzburg. Die Stadt Salzburg liegt im Westen von Österreich und ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Salzburg. Sie befindet sich nahe der Grenze zu Deutschland, etwa 150 km östlich von München und rund 300 km westlich von Wien. Die Stadt liegt am Fluss Salzach und ist von den Alpen umgeben, was ihr eine malerische Kulisse verleiht.

Salzburg ist bekannt für seine historische Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, sowie als Geburtsstadt von Wolfgang Amadeus Mozart.

Die Stadt Salzburg hat eine Fläche von 65,65 km² und zählt 158.803 Einwohner (Stand 01.01.2026).



Gemeindegrenzen SAGIS Online vom 06.01.2026

Mikrolage

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile befinden sich im Stadtteil "Aigen" direkt an der Josef-Thorak-Straße. Die Josef-Thorak-Straße ist eine Straße, welche nach dem Bildhauer Josef Thorak benannt wurde und parallel zur Baumbichlstraße liegt.



Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 26.01.2026

Erreichbarkeit

Die unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bewerten. Die S-Bahn-Station „Salzburg Aigen“ sowie Obus-Haltestelle „Salzburg Aigen S-Bahn“ befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 700 m) zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.



Fahrplan aus www.salzburg-verkehr.at vom 26.01.2026

Infrastruktur

In naher Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Lagetypisch besteht eine gute infrastrukturelle Ausstattung mit einem Angebot an öffentlichen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen (Schulen), Sportstätten, medizinischer Versorgung (Ärzte), Tankstellen sowie weiteren Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Folgende Luftlinien-Entfernungen des Bewertungsobjektes zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:

Bildungseinrichtungen:

Bibliothek:	1,48 km
Fahrschule:	1,30 km
Kindergarten:	0,10 km
Musikschule:	3,09 km
Schule:	0,50 km
Sprachschule:	3,39 km
Universität / Hochschule:	1,56 km

Nahversorgung:

Bäckerei:	427 m
Drogerie:	428 m
Fleischer:	2,99 km
Gemischtwaren:	1,35 km
Getränkeverkauf:	6,15 km
Konditorei:	3,05 km
Supermarkt:	281 m
Süßwaren:	2,41 km

Gesundheitsversorgung:

Apotheke:	835 m
Arzt:	417 m
Klinik:	682 m
Krankenhaus:	2,20 km
Rettungsstützpunkt:	4,40 km
Seniorenwohnheim:	2,23 km
Tierarzt:	565 m
Zahnarzt:	834 m

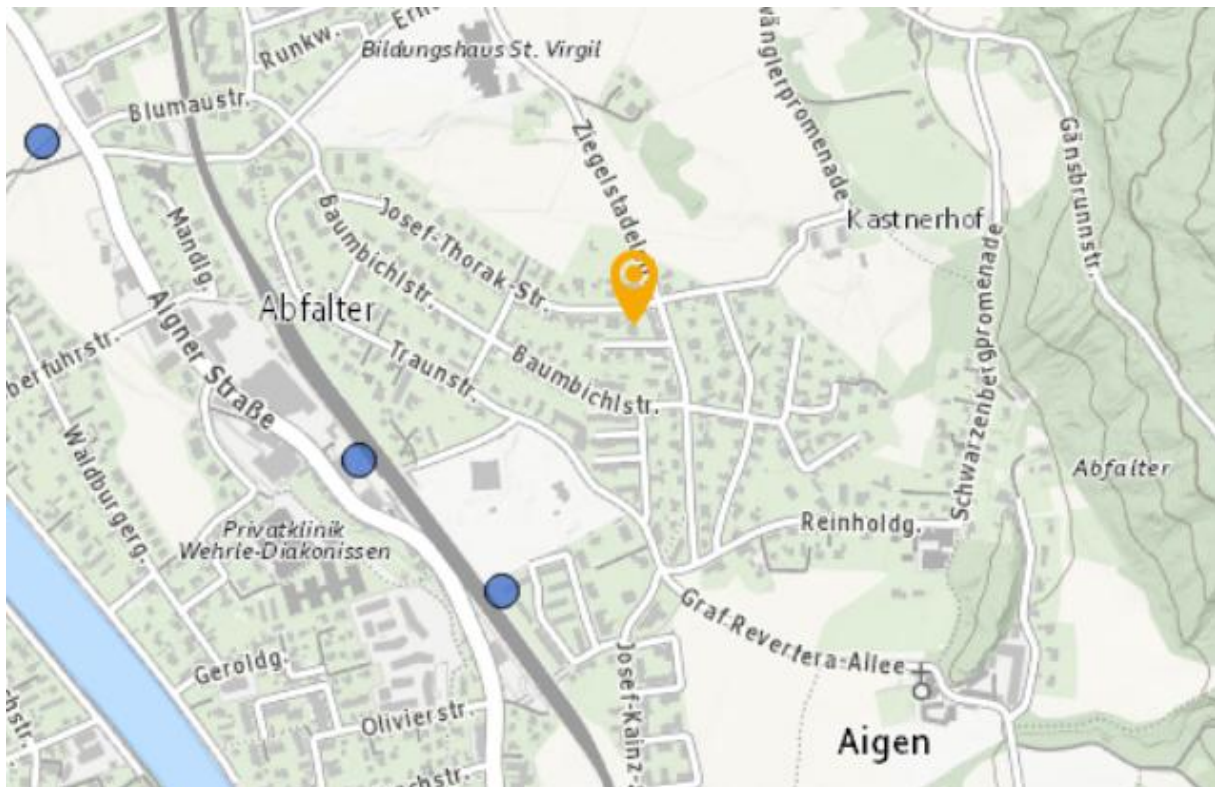
Sonstiges:

Friseur:	828 m
Polizeidienststelle:	1,69 km
Postamt:	842 m
Rechtsanwalt:	796 m

Daten aus ImmoUnited ONLINE

Sendeanlagen

Laut Abfrage des Senderkatasters befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Mobilfunksendeanlagen. Die blauen Punkte kennzeichnen die Standorte der bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen eines öffentlichen Mobilfunknetzes.



Mobilfunk- und Rundfunkstationen aus senderkataster.at vom 26.01.2026

Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheit an alle zum Betrieb notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Diese sind:

- Wasserversorgung durch die Salzburg AG
- Altwasserentsorgung durch die Stadt Salzburg
- Stromversorgung durch die Salzburg AG

Grundstück

Lärminfo

Laut der Lärmkarte des Bundesministeriums (<https://maps.laerminfo.at>) ist für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile **keine Lärmbelastung** ausgewiesen.

Lärminfo.at
Lärmschutz für
Österreich

2022 Landesstraßen:
24h-Durchschnitt 4 m

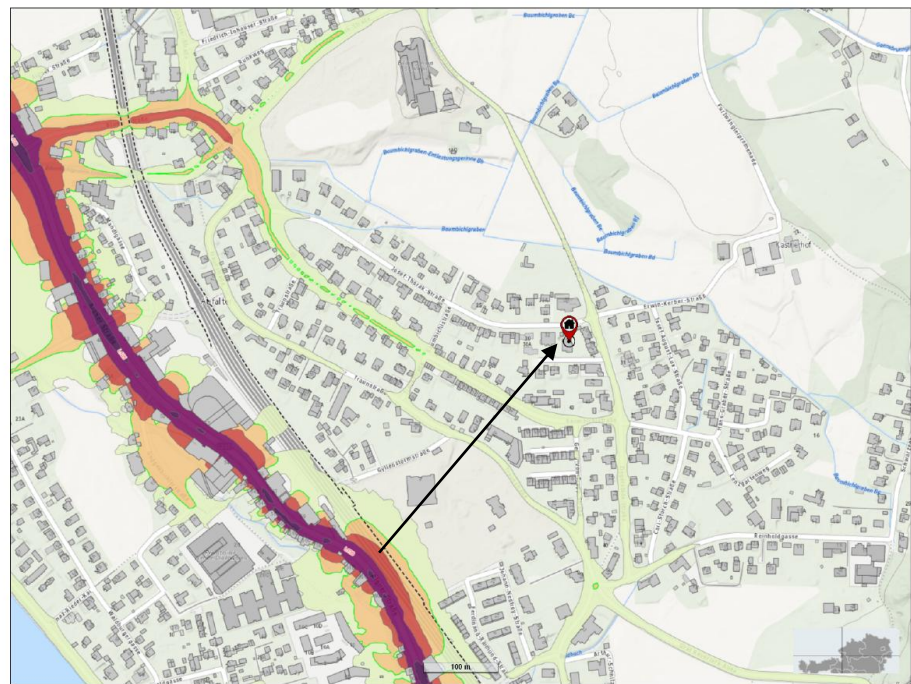
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der
Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe
über Boden. Für den Abend und die Nacht sind
Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen
sind alle Straßen, auch Autobahnen und
Schnellstraßen, erfasst. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: josef-thorak-Straße 34
📍 Adresse

📍 Josef-Thorak-Straße 34, 5026 Salzburg
47,79077°N/13,08270°E
Seehöhe: 426 m

Straße 2022 - Landesstraßen - 24h



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

Maßstab: 1 : 5.690

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 26.1.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Straße 2022 Landesstraße 24h aus laerminfo.at vom 26.01.2026

**2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt**

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

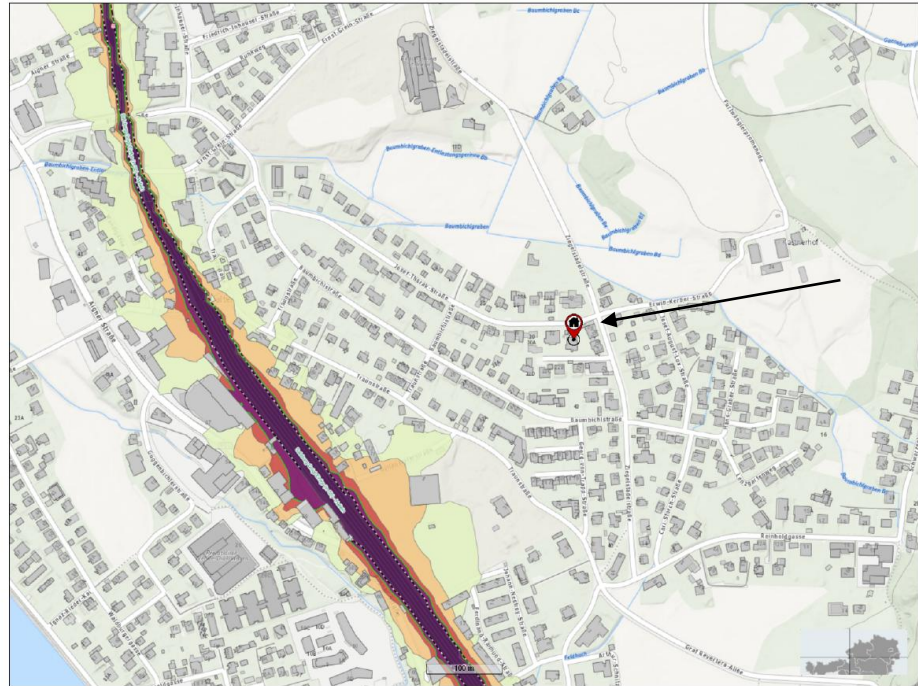
Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: josef-thorak-Straße 34
Adresse

○ Josef-Thorak-Straße 34, 5026 Salzburg
47,79077°N/13,08270°E
Seehöhe: 426 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.690

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 26.1.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Schiene 2022 - 24h aus Laerminfo.at vom 26.01.2026

**2022 Flugverkehr:
24h-Durchschnitt**

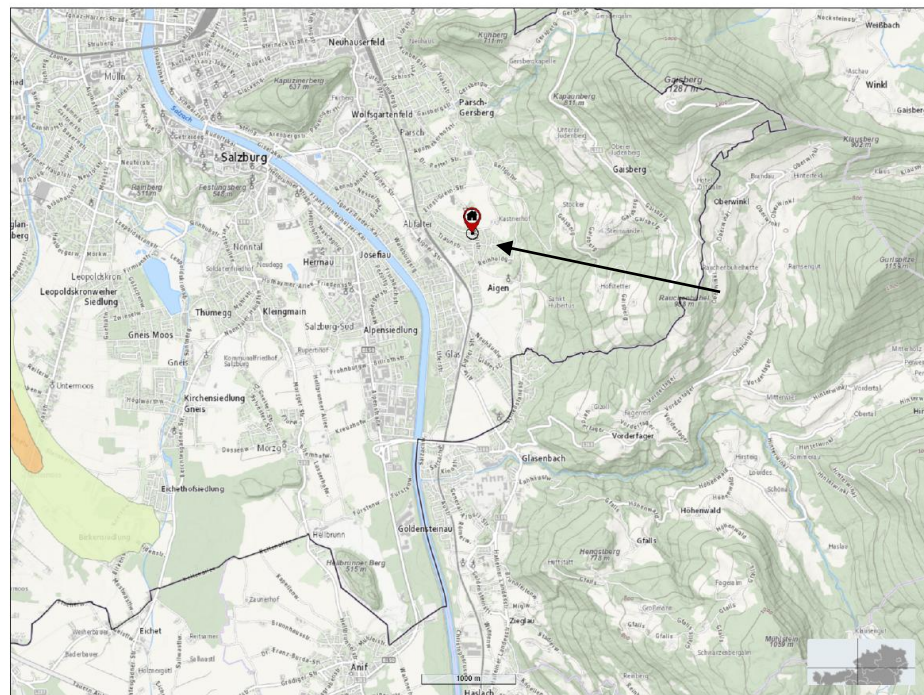
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: josef-thorak-Straße 34
Adresse

○ Josef-Thorak-Straße 34, 5026 Salzburg
47,79077°N/13,08270°E
Seehöhe: 426 m

Flugverkehr 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 45.500

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

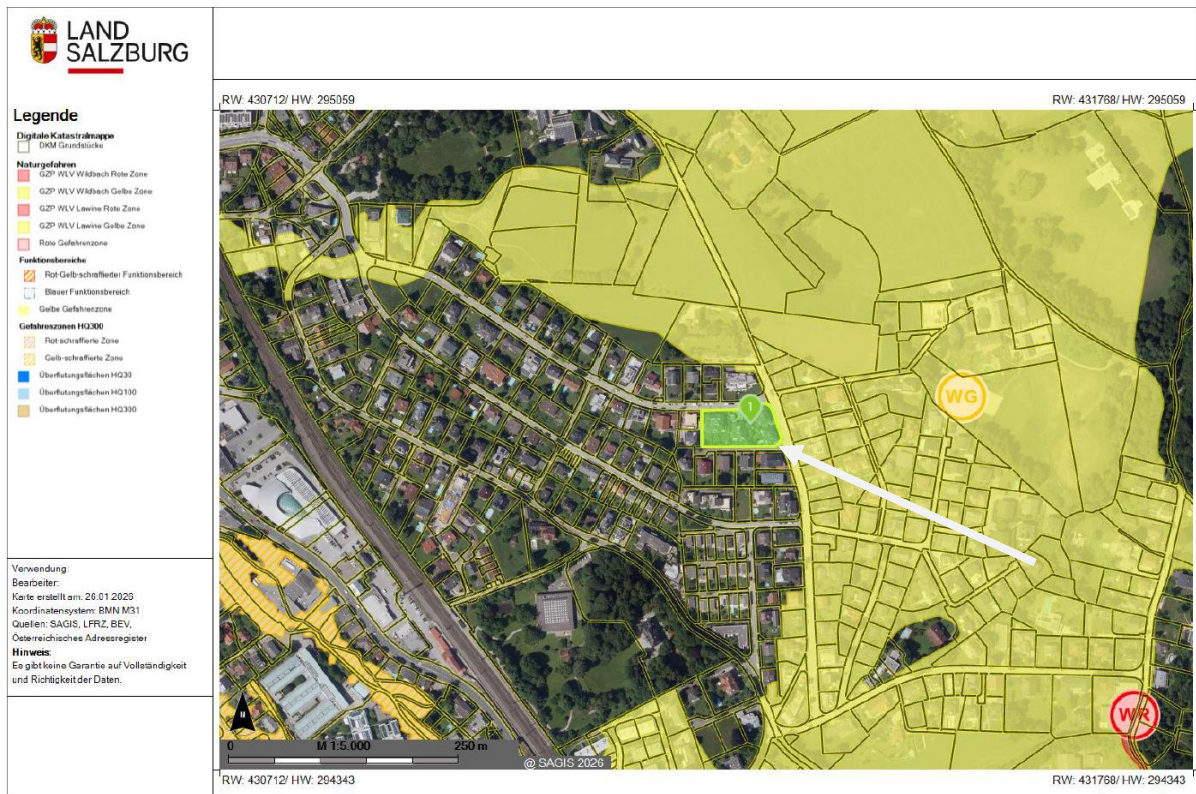
Druckdatum: 26.1.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Flugverkehr 2022 - 24h aus Laerminfo.at vom 26.01.2026

Naturgefahren bzw. Gefahrenzonen

Im geografischen Informationssystem des Landes Salzburg (SAGIS) wird für die befundgegenständliche Liegenschaft **kein Risiko aufgrund von Naturgefahren** ausgewiesen.



Gefahrenzonenplan SAGIS Online vom 26.01.2026

Kontaminierungsrisiko

Unter Kontaminierung ist eine Veränderung der natürlichen Beschaffenheit des Untergrunds, des Wassers, der Luft oder Baulichkeiten zu verstehen, welche schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben kann und infolge zu erhöhten Kosten und Risiken bei der Verwertung der Liegenschaft führen kann.

Die gegenständliche Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine schädlichen Materialien oder Stoffe verwendet wurden und daher keine Kontaminierung vorliegt.

Die Bodenstruktur sowie die Tragfähigkeit des Bodens konnten nicht untersucht werden.

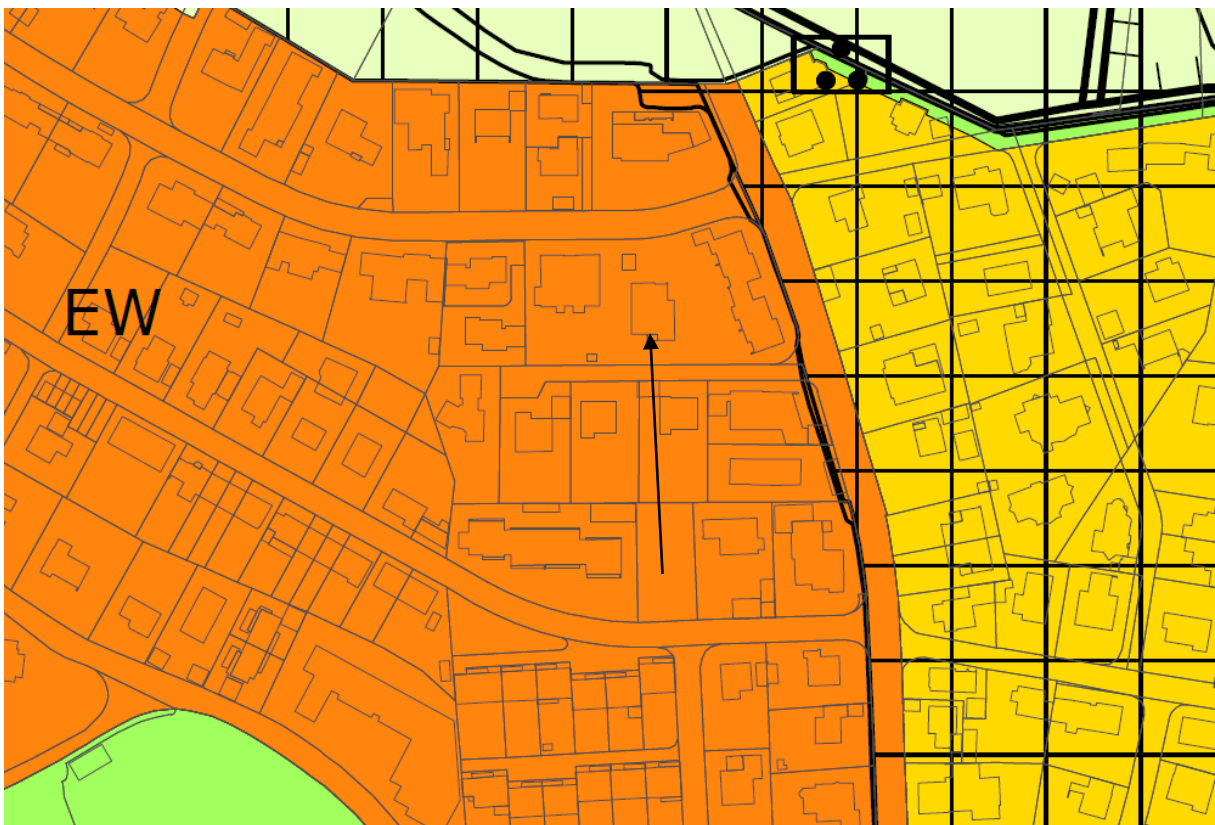
Weiters wurde eine Abfrage im Geografischen Informationssystem Altlasten durchgeführt.

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Es werden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt und daher wird jede Haftung aus diesem Titel ausgeschlossen.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme einer nicht kontaminierten Liegenschaft.

Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan regelt die geordnete Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes durch die Festlegung der Nutzungskategorien Bauland, Verkehrsflächen und Grünland.



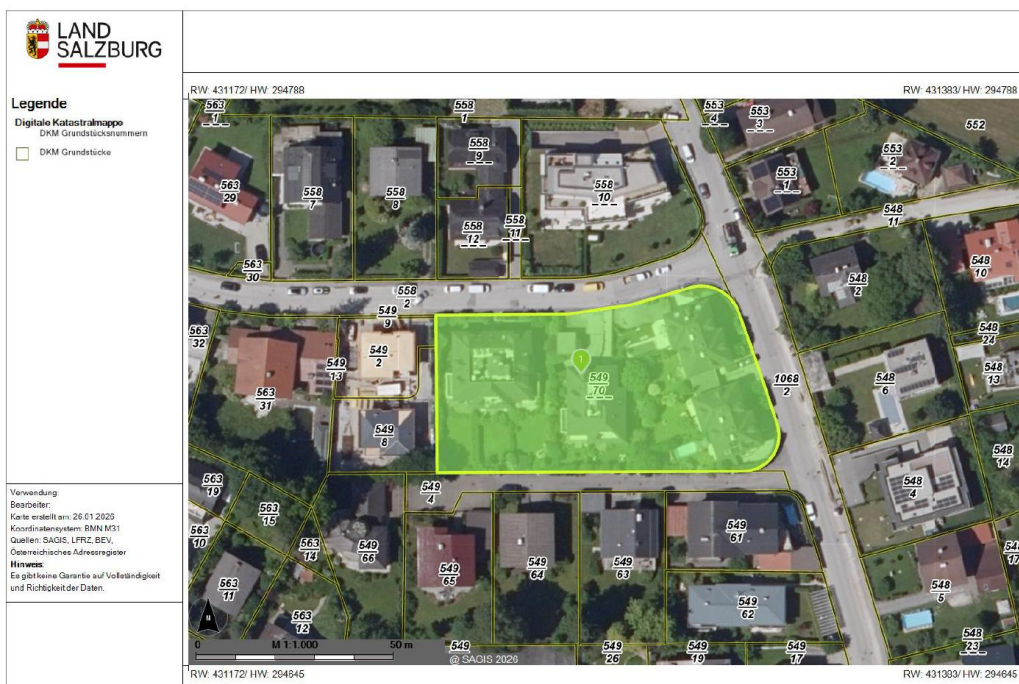
Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg Online Stand: 21.08.2024, Aktenzahl: 5/03/142480/2022/027



Bebauungsplan der Grundstufe, Abfalter Süd 3/G1, der Stadt Salzburg vom 10.11.1998

Digitale Katastermappe

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



Digitale Katastermappe SAGIS Online vom 26.01.2026

Emissionen

Beeinträchtigungen, die über die Ortsüblichkeit hinausgehen und die den Wert der Liegenschaft beeinflussen könnten, sind nicht bekannt.

Grundbuchrechtliche Situation

Grundbuchauszug vom 17.02.2026

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 56501 Aigen I EINLAGEZAHL 2960
BEZIRKSGERICHT Salzburg

Letzte TZ 12073/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
549/70	G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10)	3434 956 2478	Änderung in Vorbereitung Ziegelstadelstraße 20C Ziegelstadelstraße 20A Josef-Thorak-Straße 34 Ziegelstadelstraße 20B Josef-Thorak-Straße 36 Josef-Thorak-Straße 32

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

111 ANTEIL: 94/4748

Mag. Florian Bandler

GEB: 1971-05-10 ADR: Alserstraße 13/11, Wien 1080

a 14253/1984 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975

b 14253/1984 Wohnungseigentum an W II/11 + PKW Abstellplatz 26

c 8986/2015 IM RANG 4414/2015 Schenkungsvertrag 2015-06-08 Eigentumsrecht

d 8986/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 8986/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

f 6838/2023 Teilungsklage (LG Salzburg 3 Cg 43/23i)

112 ANTEIL: 94/4748

Mag. Nikolaus Bandler

GEB: 1974-05-23 ADR: Schleifmühlgasse 20/22, Wien 1040

a 14253/1984 Berichtigung gem § 12 Abs 3 WEG 1975

b 14253/1984 Wohnungseigentum an W II/11 + PKW Abstellplatz 26

c 8986/2015 IM RANG 4414/2015 Schenkungsvertrag 2015-06-08 Eigentumsrecht

d 8986/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 8986/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

f 6838/2023 Teilungsklage (LG Salzburg 3 Cg 43/23i)

***** C *****

7 a 8964/1983

DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation auf Grst 549/70

gem P 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1983-07-14 für

Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)

8 a 8964/1983

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Grst 549/70 gem

P 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1983-07-14 für

- Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)
- 9 a 8964/1983
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitungsanlage auf Grst
549/70 gem P 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1983-07-14 für
Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke)
- 42 auf Anteil B-LNR 111 112
a 8986/2015
FRUCHTGENUSSRECHT
gem Pkt Viertens
Schenkungsvertrag 2015-06-08
für Selma Bandler, geb 1944-08-22
- 43 auf Anteil B-LNR 111 112
a 8986/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Selma Bandler, geb 1944-08-22
- 46 auf Anteil B-LNR 111 112
a 2552/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (34 C 253/23b)
- 48 auf Anteil B-LNR 111 112
a 3963/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 422/24s)
- 53 auf Anteil B-LNR 111 112
a 7655/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (34 C 907/24f)
- 56 auf Anteil B-LNR 111 112
a 3289/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(16 C 187/25t Bezirksgericht Salzburg)
- 58 auf Anteil B-LNR 111 112
a 7900/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(13 C 510/25w Bezirksgericht Salzburg)
- 59 auf Anteil B-LNR 111 112
a 8480/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.896,89 samt 4 % Z aus EUR
306,19 ab 06.01.2025, aus je EUR 518,14 ab 06.02.2025, ab
06.03.2025, ab 06.04.2025, ab 06.05.2025, ab 06.06.2025,
Kosten EUR 1.058,98 samt 4 % Z ab 01.07.2025 und
hinsichtlich des Erstverpflichteten weitere Kosten EUR
149,95 samt 4 % Z ab 23.07.2025, Antragskosten EUR 413,95
für EG Josef-Thorak-Straße 32 - 34, 36 (5 E 3948/25f)
siehe C-LNR 56
- 61 auf Anteil B-LNR 111 112
a 12073/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 24.577,71
samt 4 % Z aus EUR 23.541,43 ab 25.06.2025 und aus je EUR
518,14 ab 06.07.2025 und ab 06.08.2025, Kosten EUR 4.091,70
samt 4% Z ab 06.11.2025, Antragskosten EUR 1.239,99 für EG
Josef-Thorak-Straße 32 - 34, 36 (5 E 5439/25w)
(zu 5 E 3948/25f)
siehe C-LNR 58
- ***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 17.02.2026 20:59:12

Rechte und Lasten

Gemäß § 9 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz hat das Bewertungsgutachten Rechte und Lasten der Sache zu bewerten, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Mag. Florian Bandler und Mag. Nikolaus Bandler sind je zu 94/4748 Anteilen Eigentümer (Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 Wohnungseigentumsgesetz 2002) an der Liegenschaft Grundbuch 56501 Aigen I, EZ 2960, verbunden mit Wohnungseigentum an W II/11 und PKW-Abstellplatz 26.

Gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 14.07.1983 (TZ 8964/1983) wurden folgende Dienstbarkeiten für die Stadtgemeinde Salzburg (Salzburger Stadtwerke) geregelt:

- Dienstbarkeit der Transformatorenstation auf GST 549/70,
- Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes auf GST 549/70,
- Dienstbarkeit der elektrischen Leitungsanlage auf GST 549/70.

Diese Dienstbarkeiten sind für die gegenständliche Bewertung nicht relevant.

Die im Grundbuch eingetragenen Klagen gemäß § 27 Abs. 2 WEG (TZ 2552/2023, TZ 3963/2024, TZ 7655/2024, TZ 3289/2025, TZ 7900/2025) sowie die Einleitungen der Versteigerungsverfahren (TZ 8480/2025 und TZ 12073/2025) sind insofern bewertungsrelevant, als die tatsächliche Forderung der Hausgemeinschaft vom Verkehrswert in Abzug zu bringen ist. Laut Herrn Daniel Holzapfel (ÖRAG West) beträgt der gesamte Rückstand (Stand: 24.02.2026) € 25.544,33 und wächst jeden weiteren Monat um € 523,47.

Im Zuge der Befundaufnahme am 16.01.2026 teilte Herr Mag. Nikolaus Bandler mit, dass kein Bestandsverhältnis besteht. Ebenso teilt er mit, dass Frau Selma Bandler bereits am 11.10.2020 verstorben ist und daher das Fruchtgenussrecht sowie das Belastungs- und Veräußerungsverbot (TZ 8986/2015) gegenstandslos sind und für die gegenständliche Bewertung nicht relevant sind.

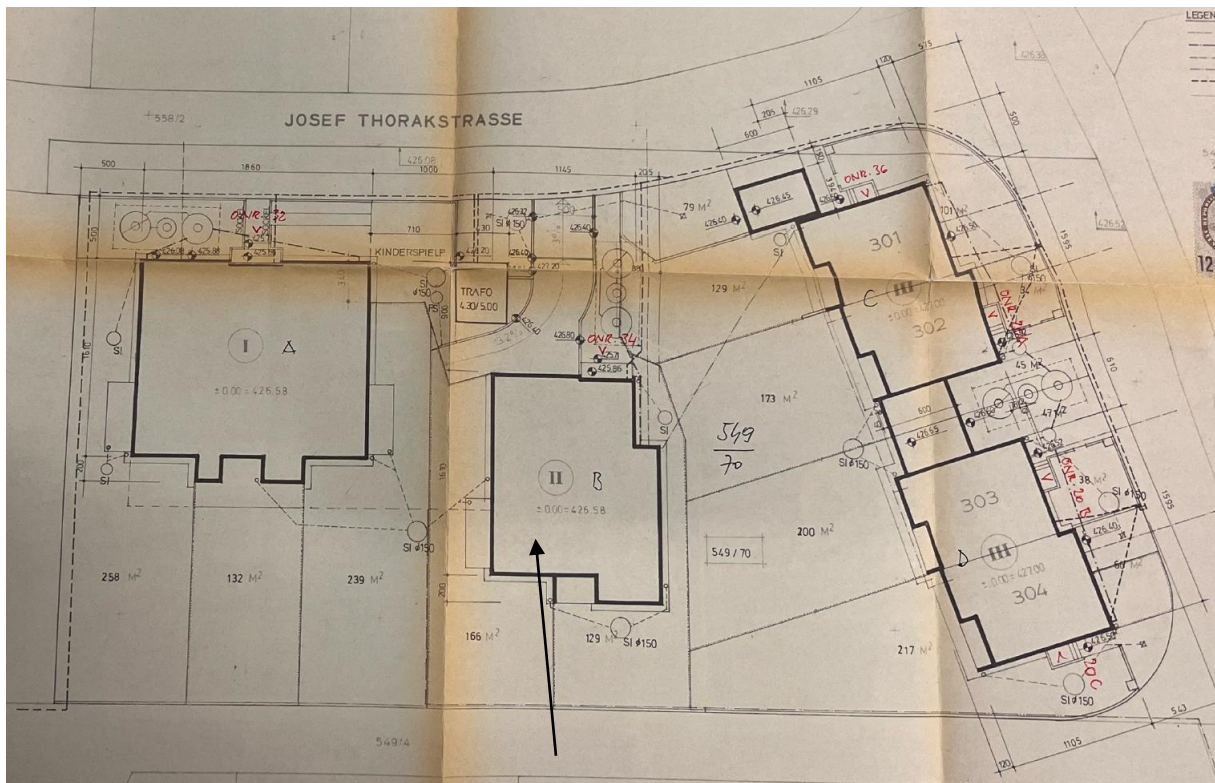
Ebenso ist die Teilungsklage (TZ 6838/2023) nicht bewertungsrelevant.

Gebäude

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der Stadt Salzburg im Stadtteil "Aigen" direkt an der Josef-Thorak-Straße. Die Aufschließung erfolgt über die öffentliche Josef-Thorak-Straße. Zu den gegenständlichen Objekten gehört eine Tiefgarage. Die Objekte weisen die Orientierungsnummern Josef-Thorak-Straße 32, 34 sowie 36 auf.



Das Grundstück ist eben.



Lageplan aus den Austauschplänen von Dipl.-Ing. Oskar Billik vom 04.08.1982

Auf der Liegenschaft wurde nach den Plänen, erstellt von Dipl.-Ing. Oskar Billik eine Bebauung bestehend aus vier Mehrfamilienwohnhäusern (Haus A, B, C, D). Der gegenständliche Baukörper B besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und 2. Obergeschoß.

Laut Baubewilligungsbescheide über die Errichtung einer Eigentumswohnanlage (Block A-D) mit Tiefgarage, Zahl: V/1 - 9695/81 und V1/ - 9729/81 vom 30.06.1982 und Austauschplanung Liegenschaft Thorakstraße Ecke Ziegelstadelstraße, Magistrat Salzburg, Zahl: V/2 -9695/81 und V/2 - 3401/83 vom 09.02.1983 sind im gegenständlichen Objekt 17 Wohneinheiten, 3 Lagerräume, 15 Tiefgaragenabstellplätze sowie 3 Garagen. Die interne Erschließung des gegenständlichen Objektes erfolgt über das innenliegende Treppenhaus. Im gegenständlichen Treppenhaus ist kein Personenaufzug vorhanden. Im Kellergeschoß befinden sich die Tiefgarage, die Kellerabteile sowie die im allgemeinen Eigentum befindlichen Nebenräume.

Die Einsichtnahme in den Bauakt ergab keine Hinweise auf baurechtliche Unstimmigkeiten oder Abweichungen.

Folgende Baubeschreibung konnte dem Bauakt entnommen werden:

4) BAUBESCHREIBUNG :

- Fundamente : Stahlbetonplatte nach stat. Erfordernissen
- Kellermauerwerk: Dichtbeton
- Außenmauern: Einkornmauersteine 20 cm mit Vollwärmeschutz
- Außenputz : PVC.Riebputz
- Wohnungstrennwände: Einkornmauersteine 25 mit Wärmeschutz 3 cm
- Tragende Wände: Einkornmauersteine 20 cm
- Zwischenwände: 10 cm Rigipsmontagewände
- Innenputz : 12,5 mm Trockenputz
- Geschossdecken: Monolithische Stahlbetondecken nach stat. Erfordernissen, Wärmeisolierung über der Garagendecke 10 cm Polystyrol, sonst Beschüttung und 3 cm Polystyrol, Dachgeschossdecke 8,5 cm Wärmeisolierung
- Kniestockmauerwerk: Stahlbetonkonstruktion mit 10 cm Wärmeisolierung
- Flachdach : Monolithische Stahlbetondecke, Nassisolierung mit Hochzügen und 10 cm extrudierten Polystyrol-Hartschaumstoff als Wärmeisolierung, darüber Plattenbelag
- Schrägdach : Monolithische Stahlbetonkonstruktion mit Dampfsperre und 10 cm Wärmeisolierung mit extrudiertem Polystyrol-Hartschaumstoff. Dachdeckung mit Rombus-Eternitschindeln dunkelgrau, durchlüftet.
(A+B)
- Dachkonstruktion Zimmermannsmässige Walmdachkonstruktion mit Vollschalung, geklebter Bitumenpappisolierung, Konterlattung zur Durchlüftung, Dachdeckung mit Rombus-Eternitschindeln dunkelgrau
(C+D) :
- Stiegenhaus : Stahlbetonkonstruktion, Setz- und Trittstufen, so wie Podeste Kunststeinbelag, Gänge monolithische Stahlbetondecken, Schallschutz mit Koresit-Korkschrötmatten, schwimmender Estrich, Teppichbelag.
(A+B)

--4--

Stiegenhaus : (C+D)	Stahlbetonkonstruktion, Setz- und Trittstufen sowie Podeste Kunststeinbelag, Holzstiegeengeländer
Tiefgarage :	Abfahrtsrampe in Stahldichtbeton, Fahrbahnbelag mit Ebenseer-Verbundsteinen gepflastert, vollautomatisches Garagenkipptor mit Schlüsselschalter Garagenboden Gefällshartestrich versiegelt Querdurchlüftung
Einzelgaragen:	Gemauerte Einzelgaragen mit Flachdach in Stahlbeton, Garagenkipptor, Plantalverkleidung, Garagenboden Gefällshartestrich versiegelt, Querdurchlüftung
Innentüren :	Vollbautüren oder Glasfüllungstüren mit Holztürstock furniert.
Fenster und Balkontüren:	Holzkonstruktion natur eingelassen mit 3-facher Thermoverglasung, Sprossenteilung aussen, Einhanddrehkippbeschlag, Doppelfalz und umlaufende 2-fache Dichtung, Agglomarmor-Fensterbänke
Fussboden :	Schwimmender Estrich in allen Räumen auf doppelter Korkschrottmatte, in Wohnräumen Teppichboden mit Teppichleisten, in Nebenräumen und Küchen Kunststoffbelag mit Filzunterlagen, in den Nassräumen Klinker, Terrassen und Balkone Kunststeinplatten Diele und WC Agglomarmor
Wände :	Wohnräume Leimfarbe gebrochen weiss, Bad und WC bis auf Türhöhe Fliesen
Sonnenschutz:	Aussenjalousien in Ober- und Dachgeschossen, Kunststoffrolläden mit eingebautem Rolladenkasten im Gartengeschoss
Sanitäre Installation :	Stahlblecheinbauwanne 75/175, 3,5 mm Blechstärke verchromte Wannen- und Überlaufgarnitur, Drehhebelverschluss, verchromte Wannenfüll- und Brausebatterie mit Schlauchanschluss und Brause, zwei Waschbecken mit verchr. Einhandmischbatterie, Anschluss für Waschmaschine im Bad, Kristallspiegel, Spülklosette mit Kunststoffsitzen und Deckel, Aufbau- bzw. teilweise Einbauspülkasten mit Druckbestätigung, Handwaschbecken mit Kristallspiegel, in Küchen Spülbeckenanschluss
Elektro - installation:	Ausreichend vorgesehene Deckenauslässe und Steckeranschlüsse, in Wohnhäuser Torlautsprecher mit Türöffner, Leerrohranschluss für Telefon, in Bad zusätzlich Rasiersteckdose und Ventilationsanschluss, ebenso im WC, Gemeinschaftsantenne mit Anschluss in Wohnräumen, in der Küche zusätzlich Anschluss für E-Herd und Geschirrspülmaschine sowie für Abzug
Heizung : (A+B)	Warmwasserradiatoren-Zentralheizung mit Ölfeuerung vollautomatisch mit Aussenthermostat gesteuert, zentrale Warmwasseraufbereitung und Zählerinrichtung je Wohneinheit

Auszug aus der Baubeschreibung von Dipl.-Ing. Billik vom 18.11.1981

Das Objekt wurde in Massivbauweise ausgeführt.

Das Objekt befindet sich in einem altersgemäß gepflegten Zustand.

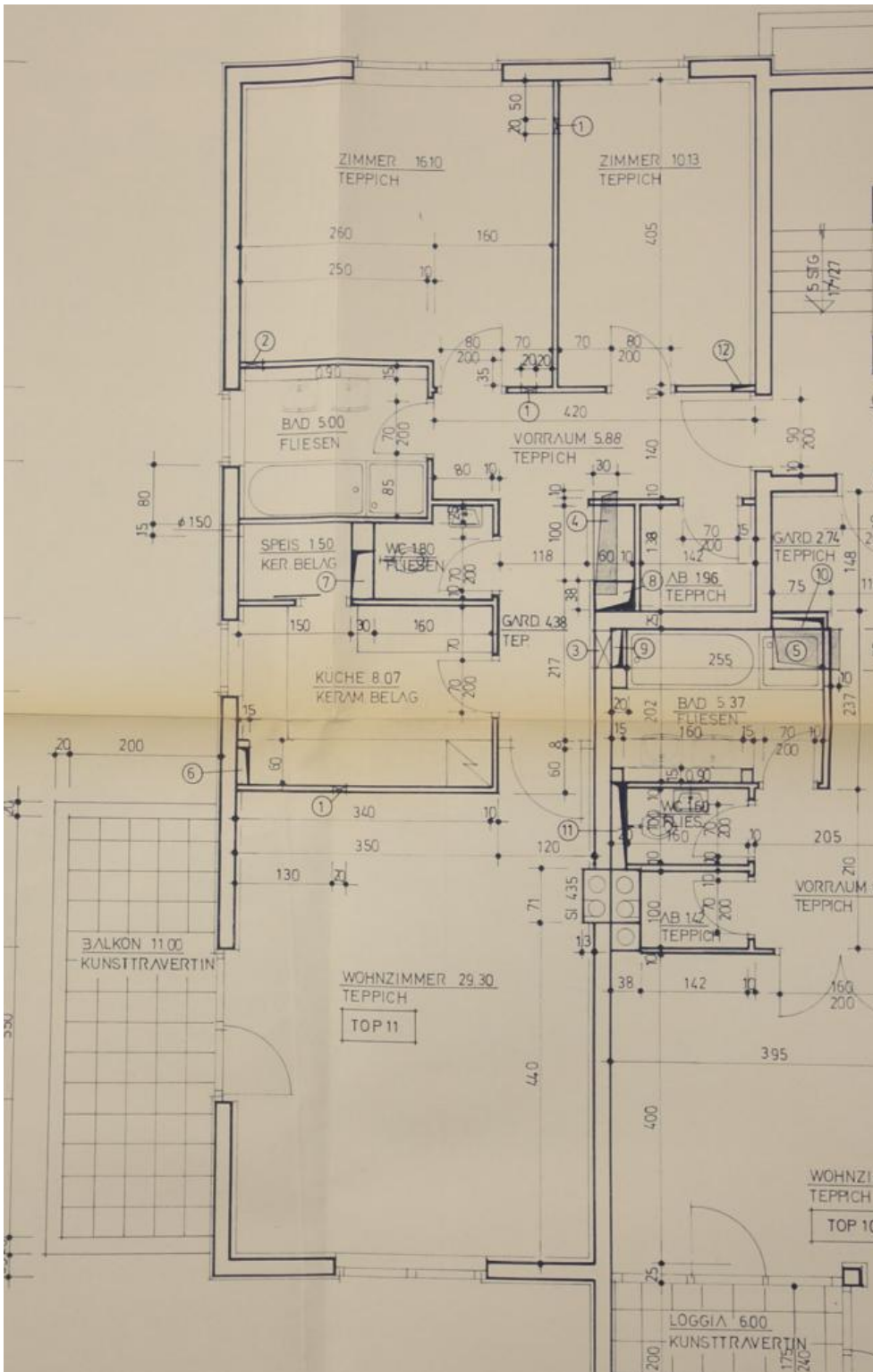
Wohnungsbeschreibung bzw. Beschreibung der Einheit

Bei den gegenständlichen Wohnungseigentumsanteilen handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit 84,12 m² des 1984 bezogenen Gebäudes. Die Wohnung ist nach Südwesten ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt laut Einreichplan erstellt von Dipl.-Ing. Oskar Billik 2,55 m.

Die Aufschließung erfolgt über die innenliegende Treppe. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt derzeit über die Öl-Zentralheizung mittels Radiatoren. Laut Einreichplan befindet sich ein Kamin in der Wohnung, jedoch konnte dies nicht genauer überprüft werden.

Die Kunststofffenster sowie die Kunststoff-Balkontüren stammen vermutlich noch aus dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes.



Wohnungsplan aus Nutzwerte der Wohnanlage Thorakstrasse vom Magistrat Salzburg - Schlichtungsstelle vom 02.05.1984 mit der Zahl: I/sch- 45/1-84

Wohnungszugangstüre:

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das innenliegende Treppenhaus. Die Wohnungszugangstür ist weiß ausgeführt und verfügt über einen Türspion, einen Innen-Türdrücker sowie einen außenliegenden Türknauf.



Vorraum:

Abweichend von der Planungsdarstellung wurde der vorgesehene Abstellraum nicht ausgeführt, wodurch sich der Vorraum entsprechend vergrößert hat. Stattdessen wurde ein weißer Einbaukasten installiert. Die Wände sowie die Decke sind in weißer Ausführung gehalten. Der Bodenbelag besteht aus Parkett. Zudem befinden sich der Elektrosicherungskasten sowie die Gegensprechanlage unmittelbar im Eingangsbereich.





Kinderzimmer:

Über eine weiße Tür mit passender, weißer Tüorzarge gelangt man in das Kinderzimmer. Der Raum ist nach Norden ausgerichtet und mit einem Holzboden ausgestattet. Die Wände sowie die Decke sind weiß gestrichen. Das nordseitige Fenster ist mit einer außenliegenden Jalousie, welche mittels Seilzugs bedient werden kann, sowie mit einer innenliegenden Jalousie als Sichtschutz ausgestattet.



Schlafzimmer:

Der Zugang zum Schlafzimmer erfolgt über eine weiße Innentüre. Die Trennwand zum Kinderzimmer wurde zur Gänze mit einem Einbaukasten verbaut. Der Boden ist mit Parkett ausgeführt. Abweichend vom Einreichplan erstellt von Dipl.-Ing. Oskar Billik weist das Schlafzimmer eine geringere Fläche auf, da das Badezimmer um eine Dusche erweitert wurde. Das doppelflügelige Fenster ist nach Norden ausgerichtet und mit Jalousien ausgestattet.

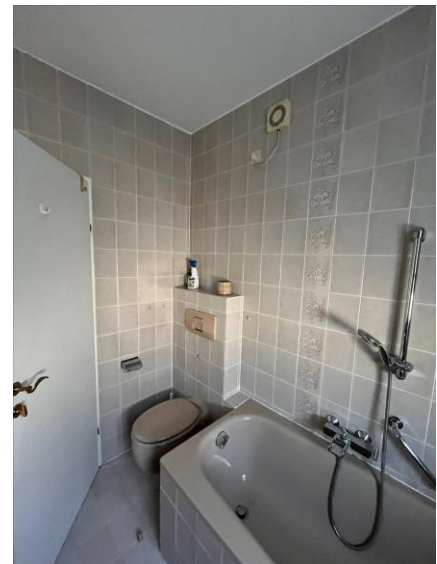


Bad:

Das Badezimmer wurde abweichend vom Einreichplan erstellt von Dipl.-Ing. Oskar Billik ausgeführt. Die Dusche wurde zulasten der Fläche des Schlafzimmers erweitert, zudem wurde lediglich ein Waschbecken eingebaut und zusätzlich ein WC installiert.

Das Badezimmer ist vom Vorraum aus über eine weiße Innentüre zugänglich. Es ist ausgestattet mit einem Waschbecken, einer Dusche mit Kunststoff-Duschtüre, einer Badewanne mit Duscharmatur sowie einem WC mit Unterputz-Spülkasten. Das Fenster ist nach Westen ausgerichtet und mit Jalousien versehen. Weiters ist eine Abluftanlage vorhanden.

Der Boden sowie die Wände sind bis zur Decke verfliest. Der Gesamtzustand entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr.



WC:

Das WC ist mit einem sichtbaren Spülkasten ausgestattet und verfügt zusätzlich über ein Handwaschbecken sowie eine Abluftanlage. In diesem Raum befinden sich zudem die Warm- und Kaltwasser-Absperrhähne für die gegenständliche Wohnung.

Der Boden ist verfliest und die Wände sind bis zur Decke verfliest, die Decke ist weiß ausgeführt.



Küche:

Vom Vorraum gelangt man durch eine weiße Tür mit Glaseinsatz in die Küche. Der Boden ist mit dunklen Fliesen verflies, die Wände sowie die Decke sind weiß ausgeführt. Die Küche verfügt über ein nach Westen ausgerichtetes Fenster, welches mit Jalousien als Sichtschutz ausgestattet ist. Die Funktionsfähigkeit der Küchengeräte konnte nicht geprüft werden.

Die Einbauküche weist beige Fronten und eine weiße Arbeitsplatte auf; das Fliesenschild ist in dunkler Ausführung gehalten. Insgesamt befindet sich die Küche in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Sie ist mit einem Geschirrspüler sowie einem Backofen mit Cerankochfeld der Marke Privileg ausgestattet, darüber befindet sich eine Dunstabzugshaube. Der Einbaukühlschrank ist von der Marke Zanussi, der Tiefkühler befindet sich direkt unterhalb des Kühlschranks. Die Waschmaschine ist ebenfalls in der Küche untergebracht.





Abstellraum:

Der Abstellraum ist über die Küche durch eine Schiebetür erreichbar; die Schiebetür ist jedoch nicht funktionsfähig. Der Raum ist verfliest und mit Regalen ausgestattet.



Wohnzimmer:

Durch die weiße Innentür mit Glaseinsatz gelangt man in das Wohnzimmer. Der Raum ist mit einem Fischgrätparkettboden, einer weißen Decke sowie weiß gestrichenen Wänden ausgestattet. Die Fensterflächen mit Jalousien sind nach Süden und Westen ausgerichtet und sorgen für eine gute Belichtung. Über die Balkontür, welche nicht ordentlich geschlossen werden kann, besteht Zugang zum westseitig gelegenen Balkon.

Im Wohnzimmer befinden sich derzeit ein Esstisch mit Stühlen sowie zwei Esszimmerschränke. Die persönlichen Kleingegenstände im Wohnzimmer werden noch entfernt.



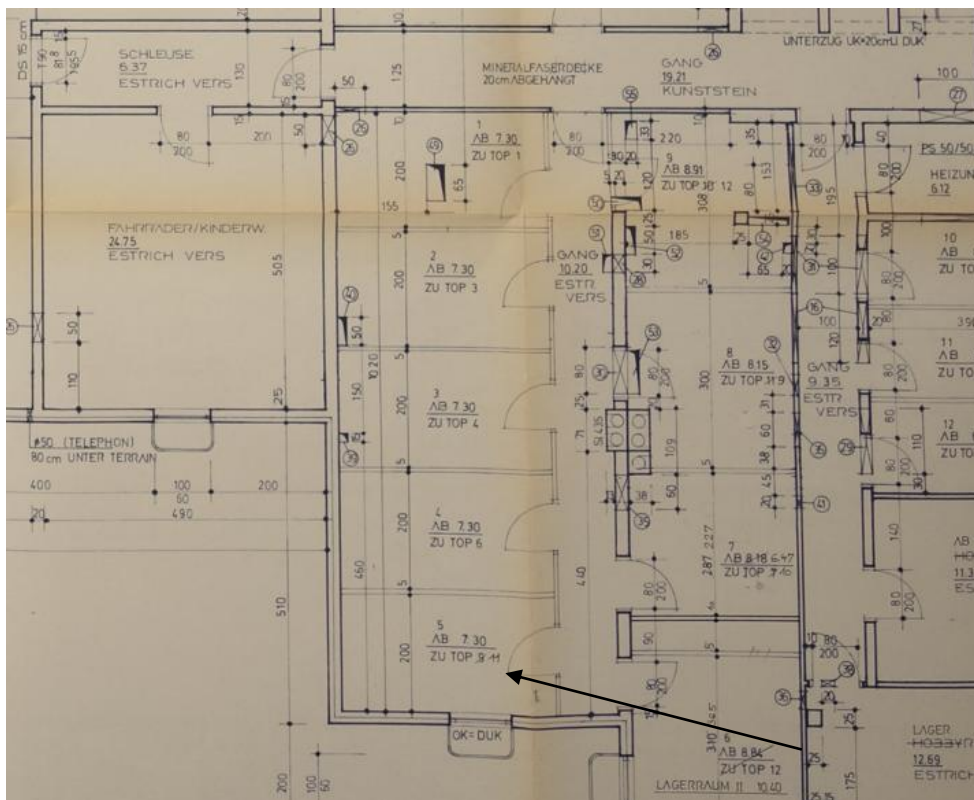
Balkon:

Der Balkonboden ist mit Betonplatten belegt. Das Geländer ist in massiver Ausführung hergestellt; am nördlichen Geländer ist zusätzlich eine Glasplatte montiert. Eine Markise ist vorhanden, deren Funktionsfähigkeit jedoch nicht geprüft wurde.



Kellerabteil:

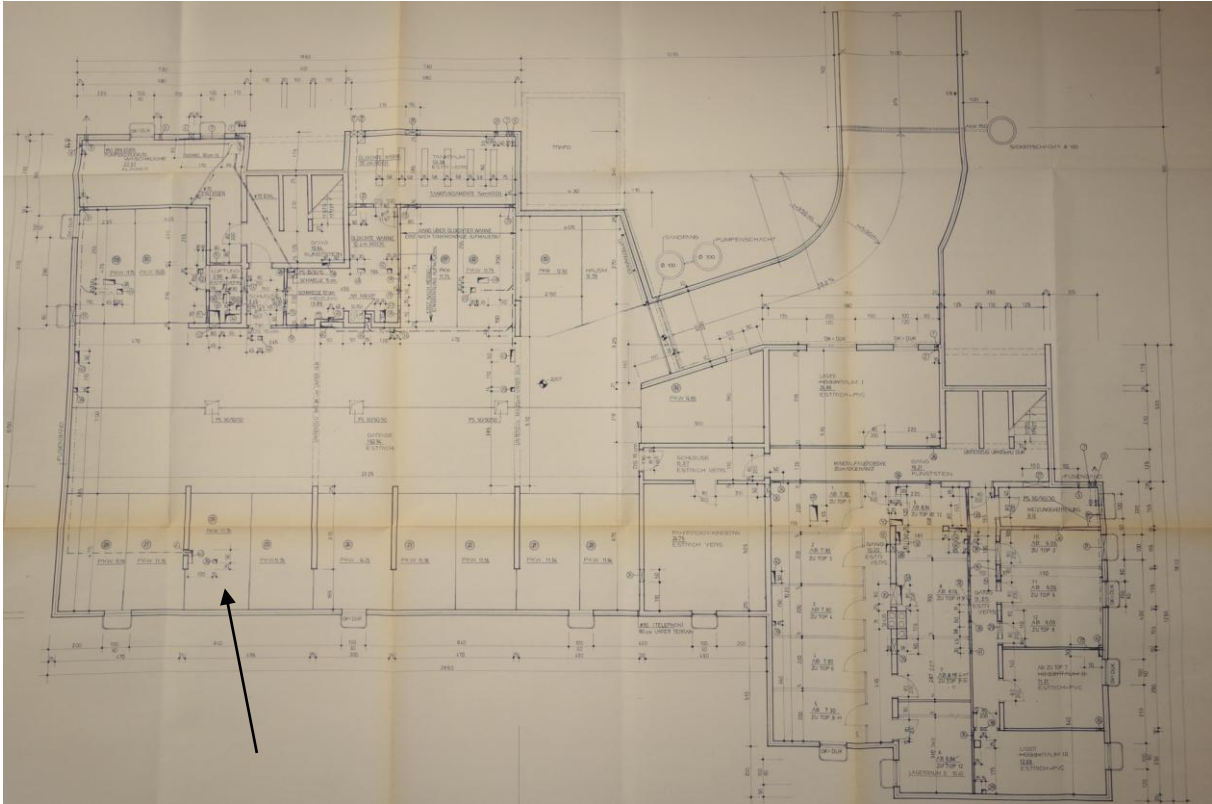
Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit einer Nutzfläche von 7,30 m² zugeordnet. Das Abteil verfügt über massive Zwischenwände, einen verfliesten Boden sowie ein Kellerfenster und ist über eine dunkel gehaltene Tür zugänglich.



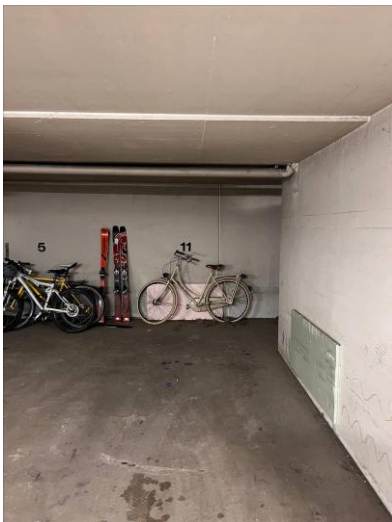
Untergeschoßplan aus Einreichplan, erstellt von Dipl.-Ing. Oskar Billik

Tiefgaragenplatz (PKW-Platz 26):

Der Wohnung ist der PKW-Stellplatz Nr. 26, welcher mit 11 gekennzeichnet ist, in der Tiefgarage mit einer Nutzfläche von 11,76 m² zugeordnet.



Kellergeschoß der Wohnanlage Thorakstraße erstellt von Dipl.-Ing. Oskar Billik



Der optische Bau- und Ausstattungszustand der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile im Inneren war anlässlich der Befundaufnahme als „**altersgemäß gut, jedoch abgewohnt**“, zu bezeichnen. Zudem sollte die Elektrotechnik in der gesamten Wohnung überprüft werden.

Auskünfte Hausverwaltung

Folgende Auskünfte wurden von Herrn Daniel Holzapfel, BA (ÖRAG Immobilien West GmbH) erteilt:

- 2025 wurden die Dächer saniert, und derzeit sind keine weiteren Sanierungen geplant.
- Die Elektroanlagen entsprechen nicht der Elektrotechnikverordnung 2002.
- Es gibt keinen festgelegten abweichenden Kostenaufteilungsschlüssel gemäß § 32 WEG. Es wurde gewollt, jedoch nicht unterfertigt (siehe Hausversammlungsprotokoll).
- Es gibt keine Benützungsregelungen.
- Der Stand per November 2025 am Rücklagenkonto beträgt ca. € 32.000,-, wenn die Dachsanierung, welche per Sondervorschreibung bezahlt wurde, fertig ist.
- Die monatliche Vorschreibung beträgt € 523,47. Die Vorschreibung beinhaltet: Bewirtschaftungskosten, Rücklage, Heizkosten, Warmwasserkosten sowie die Umsatzsteuer.
- Laut Herrn Daniel Holzapfel (ÖRAG West) beträgt der gesamte Rückstand (Stand: 24.02.2026) € 25.544,33 und wächst jeden weiteren Monat um € 523,47.

	Netto	USt %	USt	Brutto
Verwaltungshonorar 1	28,33	10	2,83	31,16
Betriebskostenkonto 1	143,23	10	14,32	157,55
Betriebskostenkonto 2	10,93	10	1,09	12,02
Heizkostenkonto 1	175,11	20	35,02	210,13
Warmwasserkonto	24,48	10	2,45	26,93
Rücklage	85,68	0	0,00	85,68
Gesamt EUR	467,76		55,71	523,47

Vorschreibung Betriebskosten der Hausverwaltung „ÖRAG“ vom 01.01.2026

Nutzwertgutachten

Laut Nutzwerte der Wohnanlage Thorakstrasse vom Magistrat Salzburg - Schlichtungsstelle vom 02.05.1984 mit der Zahl: I/sch- 45/1-84, verfügt die Top II/11 über eine Wohnnutzfläche von 84,12 m², über einen Balkon mit 11,00 m², einen Keller mit 7,30 m² und einen PKW-Platz 26 in der Tiefgarage mit 11,76 m² und somit 188/4748 Anteilen. Die Flächenangaben wurden dem Nutzwertgutachten entnommen und es wurde hier keine Nachmessung vorgenommen.

II/11	OG	Wohnung	84,12	1,0	84	
		Balkon	11,00	0,3	3	
		Kellerabteil	7,30	0,3	2	
		PKW-Platz 26	11,76	0,4	5	
					<u>94</u>	188/4748

Auszug aus Nutzwerte der Wohnanlage Thorakstrasse vom Magistrat Salzburg - Schlichtungsstelle vom 02.05.1984 mit der Zahl: I/sch- 45/1-84

Energieausweis

Ein Energieausweis, erstellt von IBB ZT GmbH am 22.01.2019, liegt vor. Das Gebäude weist einen durchschnittlichen bis schwachen energetischen Zustand auf und entspricht daher dem ursprünglichen Baujahr.

Eingang am 08. Feb. 2019
ZEUS Nr. 56501.19.113434.01
Bestand

Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG 18403-51 EA Josef Thorak Straße 34

Gebäude(-teil)	Baujahr	1983
Nutzungsprofil	Letzte Veränderung	
Straße	Katastralgemeinde	Aigen I
PLZ/Ort	KG-Nr.	56501
Grundstücksnr.	Seehöhe	424 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHStB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern}) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2019,011903 REPEA15 o1517 - Salzburg

Projektnr. 195

22.01.2019

Seite 1

Seite 40 von 53

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	634 m ²	charakteristische Länge	1,82 m	mittlerer U-Wert	0,69 W/m ² K
Bezugsfläche	507 m ²	Heiztage	287 d	LEK _T -Wert	54,1
Brutto-Volumen	1.868 m ³	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.027 m ²	Klimaregion	NF	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,55 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	87,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	87,1 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	184,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,66
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	61.396 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	96,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	61.396 kWh/a	HWB _{SK}	96,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	8.101 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	114.096 kWh/a	HEB _{SK}	179,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,64
Haushaltsstrombedarf	10.415 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	124.511 kWh/a	EEB _{SK}	196,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	162.211 kWh/a	PEB _{SK}	255,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	154.349 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	243,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	7.863 kWh/a	PEB _{em.,SK}	12,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	38.257 kg/a	CO ₂ _{SK}	60,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,66
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Firma IBB ZT GmbH Franz-Josef Str. 15 5020 Salzburg
Ausstellungsdatum	22.01.2019		
Gültigkeitsdatum	21.01.2029		

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ

18403-51 EA Josef Thorak Straße 34

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Salzburg

HWB_{SK} 97 **f_{GEE} 1,66**

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Angaben aus EA 2009 übernommen, 22.01.2009
Bauphysikalische Daten: Angaben aus EA 2009 übernommen, 22.01.2009
Haustechnik Daten: Angaben von Ing. Bregar, 07.02.2019

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile detailliert nach ON EN ISO 13789 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13789 / ON EN ISO 13370

Gutachten

Grundsätze

Gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist, sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Weiters sind gemäß § 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz für die Bewertung die 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. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Auswahl des Verfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden.

Beschreibung des Vergleichswertverfahrens

Liegenschaftsbewertungsgesetz § 4:

(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.

Gemäß § 10. (1) sind beim Vergleichswertverfahren überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- und Abschläge, Auf- oder Abwertungen und Kaufpreisberichtigungen zu begründen.

Vergleichstransaktionen

Es wurden Vergleichstransaktionen von Wohnungen aus der Datenbank von IMMOUnited ausgewählt, welche im Zeitraum von 2023 bis 2025 liegen und augenscheinlich im redlichen Geschäftsverkehr abgewickelt wurden. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Vergleichsobjekte in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt befinden und auch hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind.

Valorisierung und Harmonisierung der Verkaufspreise

Die Valorisierung der Verkaufspreise dient dazu, unterschiedliche Verkaufszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag anzupassen. Die angenommene durchschnittliche jährliche Wertsteigerung laut Immobilienpreisspiegel 2023, 2024, 2025 der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder für gebrauchte Eigentumswohnungen in der Stadt Salzburg, in sehr guter Wohnlage mit durchschnittlichem Wohnwert beträgt durchschnittlich ca. 2,84 %. Unter Harmonisierung wird im Rahmen der Bewertung die Anpassung von Vergleichswerten verstanden, um unterschiedliche Ausgangsbedingungen – wie Lage, Größe, Abstellmöglichkeit für PKW, Ausstattung oder Erhaltungszustand – vergleichbar zu machen. Ziel ist es, eine einheitliche und sachgerechte Bewertungsgrundlage zu schaffen.

Ausreißertest

Die Bewertungsliteratur empfiehlt die Anwendung eines Ausreißertests in den Bereichsgrenzen von +/- 35 % des arithmetischen Mittels. Sofern Vergleichswerte außerhalb dieses Bereiches liegen, sind diese aufgrund ungewöhnlicher Umstände oder persönlicher Verhältnisse auszuscheiden.

Bewertungsrelevante grundbücherliche Belastungen

Wie bereits unter Rechte und Lasten angeführt, ist die tatsächliche Forderung der Hausgemeinschaft vom Verkehrswert in Abzug zu bringen. Laut Herrn Daniel Holzapfel (ÖRAG West) beträgt der gesamte Rückstand (Stand: 24.02.2026) € 25.544,33 und wächst jeden Monat um € 523,47.

Marktanpassung

Die anzusetzende Marktanpassung wird insbesondere von der Marktgängigkeit der Wohnung abhängen. Der ermittelte Rechenwert entspricht meiner Meinung nach den aktuellen Marktverhältnissen und daher wird keine Marktanpassung durchgeführt.

Berechnung Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnung - Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen

Ermittlung des Vergleichspreises je m ² Nutzfläche						
	06/2024	10/2025	05/2025	07/2024	11/2023	02/2025
Datum Kaufvertrag	2633 Aigen I	2556 Aigen I	2633 Aigen I	2557 Aigen I	1289 Aigen I	148 Aigen I
EZ Grundbuch						
Kaufpreis	380.000,00	255.000,00	693.000,00	450.000,00	875.000,00	340.000,00
Wohnnutzfläche	59,67 m ²	42,02 m ²	135,71 m ²	74,15 m ²	128,06 m ²	60,96 m ²
Preis je m ² Wohnnutzfläche	6.368,4	6.068,5	5.106,5	6.068,8	6.832,7	5.577,4
Harmonisierung	2,00 %	2,50 %	4,00 %	2,00 %	-9,00 %	1,00 %
Valorisierung	4,58 %	0,65 %	2,07 %	4,20 %	6,10 %	2,60 %
Auf- bzw. Abwertung gesamt	6,58 %	3,15 %	6,07 %	6,20 %	-2,90 %	3,60 %
Bereinigter Vergleichspreis	6.787,40 €	6.259,70 €	5.416,44 €	6.445,04 €	6.634,59 €	5.778,22 €

Gesamtanzahl von Vergleichsobjekten	6
Hievon geeignete Vergleichsobjekte	6

Durchschnittlicher Vergleichspreis (Arithmetisches Mittel)	6.220,23 €
Anzusetzender Vergleichspreis je m ²	6.220,23 €

Verkehrswert des Bewertungsobjektes	
Nutzfläche	84,12 m ²
Vergleichswert	523.245,74 €
abzüglich. Forderungen aus WEG	25.544,33 €
Verkehrswert	497.701,41 €
Gerundeter Verkehrswert	498.000,00 €

Das Inventar wird pauschal mit € 1.500,- bewertet.

Der Vergleichswert beträgt € 523.245,74. Der Tiefgaragenabstellplatz wurde im Rahmen der Harmonisierung bereits berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der Vergleichswert den aktuellen Marktverhältnissen entspricht. Die offene Forderung in Höhe von € 25.544,33 ist wertmindernd in Abzug zu bringen.

Der gerundete Verkehrswert beträgt somit € 498.000,-.

Verkehrswert

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes

Ergebnis Verkehrswert:

Der Verkehrswert der 188/4748 Wohnungseigentumsanteile B-LNR 111 + 112 verbunden mit Wohnungseigentum an II/11 + PKW Abstellplatz 26, ob der Liegenschaft EZ 2960, KG 56501 Aigen I, Bezirksgericht Salzburg, mit der Adresse 5020 Salzburg, Josef-Thorak-Straße 34 Top 11 (II/11)

beträgt zum Bewertungsstichtag: 16.01.2026

€ 498.000,- (in Worten: Euro vierhundertachtundneunzigtausend)

Der Wert des Inventars beträgt € 1.500,-.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Wolfgang Strasser, MBA

St. Gilgen, am 02.03.2026

Beilagen

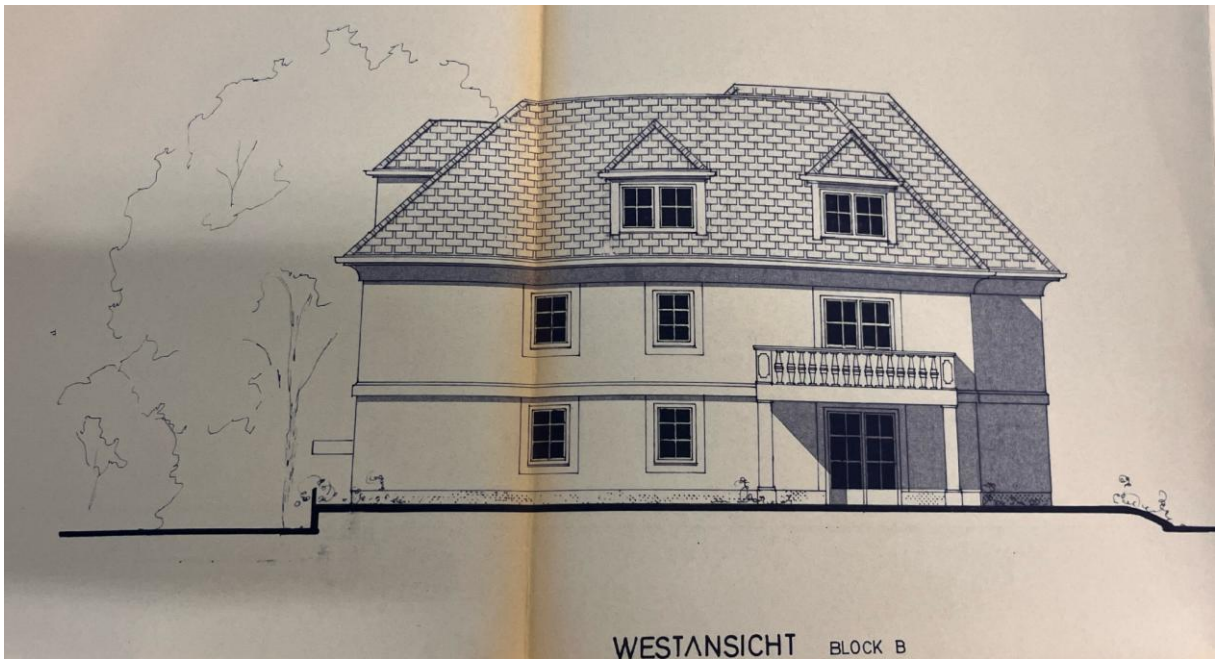
Folgende Einreichpläne erstellt von Dipl.-Ing. Oskar Billik, wurden dem Bauakt entnommen:



Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Nordansicht

Protokoll zur Eigentümerversammlung der Liegenschaft Josef-Thorak-Straße 34-34, 5020 Salzburg
vom 02.04.2025

PROTOKOLL

zur Eigentümerversammlung
der Liegenschaft Josef-Thorak-Str. 32-34, 5020 Salzburg

Datum: Mittwoch, 02.04.2025

Ort: Örag Immobilien West GmbH, Franz-Josef-Str. 15, 5020 Salzburg

Beginn: 17:00 Uhr

Anwesend: Es sind die Wohnungseigentümer persönlich bzw. vertreten, das sind 55,09 % berechnet nach Liegenschaftsanteilen anwesend
Für die Liegenschaftsverwaltung ÖRAG Immobilien West GmbH (LV) Frau Nicole Mayr als zuständige Objektverwalterin und Frau Nicole Schawo für die Protokollführung.

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Nicole Mayr begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung und teilt mit, dass 55,09 % der Wohnungseigentümer, berechnet nach Liegenschaftsanteilen, anwesend sind und somit die ETV beschlussfähig ist.

Frau Mayr teilt mit, dass der Rücklagenstand mit 31.12.2024 ca. € 35.000,00 beträgt. Der genaue Stand wird mit der Übersendung der Betriebskostenabrechnung für 2024 bekannt gegeben.

Herr Baumgartner, neuer Eigentümer einer Doppelhaushälfte, stellt sich und seine Familie vor. Er informiert darüber, dass noch Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgen. Bei Fragen oder Problemen bittet er um direkte Rückmeldung.

2. Thema Dachsanierung

2.1 Information

Im Februar und März 2023 wurde unter Aufsicht von Herrn Größbacher eine Service-Überprüfung nach ÖNORM B1300 durch die Firma Perwein durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen erhebliche Mängel an beiden Häusern:

Haus 32

- Beschädigte Dacheindeckung, Ichsenausbildung und Firstausbildung
- Brüchige Kaminkopf-Platten
- Fehlende Durchsturzicherung an der Lichtkuppel
- Defekter Blitzschutz
- Möglicherweise zu wenige Sicherheitseinrichtungen
- Voraussichtliche Restlebensdauer: 1-3 Jahre

Haus 34

- Beschädigte Dacheindeckung
- Fehlende Durchsturzicherung an der Lichtkuppel
- Zu wenig Sicherheitseinrichtungen
- Voraussichtliche Restlebensdauer: 1-3 Jahre

Da in den Dachgeschoßwohnungen bereits Wassereintritt festgestellt wurde, sind punktuelle Reparaturen nicht mehr ausreichend. Angebote wurden mit Unterstützung von Herrn Bach eingeholt.

Angebote der 3 Bestbieter

- Firma Jederdach € 391.126,94 (inkl. 20% USt)
- Firma Stary € 388.252,76 (inkl. 20% USt)
- Firma Schattauer € 362.239,65 (inkl. 20% USt)

Zusätzlich:

- Sicherheitsreserve: 5%
- Bauverwaltungshonorar: 2%
- Firma Schattauer hat zugesichert, die Indexierung zu übernehmen

Neue Bedachung:

Die favorisierte „Figo Amade“ Platten-Eindeckung bietet folgende Vorteile:

- Kein Entfernen der alten Abdeckung notwendig
- Leichtes Bedachungsmaterial, Langlebig, korrosionsgeschützt, UV-Beständig und kratzfest.
- Hohe Widerstandsfähigkeit (Hagelklasse 5).
- Verbesserte Wärmedämmung, reduzierte Heizkosten.

2.2 Diskussion

- Hr. Prack meint, dass 90% des Daches in Ordnung seien und kleinere Reparaturen mit geringen Mitteln genügen würden
- Herr Bach widerspricht: Die Eindeckung ist brüchig und die Anschlüsse weisen große Spalte auf. Daher wird keine Firma die Haftung für Kleinreparaturen an einem 42 Jahre alten Dach übernehmen. Eine komplette Sanierung sei langfristig wirtschaftlicher.
- Die Dachflächenfenster bei Fr. Dr. Müller Top 12 sind neu und in Ordnung, müssen daher nicht getauscht werden. Jene von Top 7 müssen jedoch getauscht werden.
- Es besteht Einigkeit über die Notwendigkeit einer vollständigen Dachsanierung
- Frau Neuhauser möchte keine weiteren Sanierungen
- Hr. Baumgartners Garagenplatz wird geprüft. Sein Garagenplatz ist nicht Teil der Wohnhaus-Rücklage, dies wurde mit dem Nutzwertgutachten überprüft.
- Rückstände bei Top 11 bestehen weiterhin, daher wird die gesamte Sanierung über eine Sondervorschreibung finanziert.
- Herr Baumgartner konnte mit der Firma Stary einen neuen Preis aushandeln und Herr Bach verhandelt nochmals mit der Firma Schattauer.
- **Nach Überprüfung der Einreichpläne müssen die Dachgärten durch die WEG wieder instandgesetzt werden.** Frau Prack spricht sich für die Variante aus, statt den Arbeitsaufwendigen Beeten die gleichen Bodenplatten wie auf den Terrassen zu legen. Sollten andere Platten gewünscht werden, müsste Familie Prack die Differenz der Kosten übernehmen.

Es wurde besprochen, dass es die Möglichkeit gibt unter bestimmten Voraussetzungen, einen Eigentümer beim Bezirksgericht aus der WEG ausschließen zu lassen. Frau Stenitzer teilte mit, dass ihre Schwiegertochter Frau Dr. Beisskammer Anwältin ist und sie diesen Punkt für die WEG mit ihr bespricht. Die Verwaltung kann dies nicht für die WEG übernehmen, da es sich um eine Verfügung und nicht um eine Verwaltungstätigkeit handelt.

03.04.2025: „Frau Stenitzer teilte der Verwaltung am nächsten Tag mit, dass sie mit Hr. Bandler gesprochen hat und er würde immer zahlen und hätte auch keine Einladung bekommen. Daher würde sie nichts unternehmen.“

Wir teilen Ihnen dazu mit, dass die Unterlagen alle gleich verschickt wurden. Auch an den eingetragenen Eigentümer aus der Eigentümerpartnerschaft (welcher der LV bekannt gegeben wird).“

09.04.2025: Das nachgebesserte Angebot zur Dachsanierung liegt bei der Firma Schattauer. Sie haben ein Pauschalangebot abgegeben und zusätzlich nochmals einen Nachlass über € 17.870,40. Sie erhalten in der Beilage nochmals ein neues Berechnungsblatt und bei der Aufstellung wurde die neue Berechnung hinzugefügt. Wir warten noch die Stellungnahme der Firma Stary ab und senden Ihnen im Anschluss die Sondervorschreibung zu.

3. Thema Vereinbarung über getrennte Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten

3.1 Information

Hintergrund:

Die bestehende Vereinbarung aus 2011 wurde nie im Grundbuch eingetragen, hat aber trotzdem Ihre Gültigkeit, da die Vereinbarung über einen abweichenden Aufteilungsschlüssel gem. §32(2) WEG beschlossen wurde. 2016 wurde diese Vereinbarung durch Herrn Dr. Hebenstreit überprüft, ob es auch eine abweichende Abstimmung inkludiert. Es wird nach Durchsicht der Unterlagen auch seit damals nach dieser Vereinbarung gearbeitet und auch abgerechnet, jedoch wurde diese Vereinbarung nicht im Grundbuch eingetragen. Dies hat einen Nachteil, dass neue Käufer davon nur etwas wissen, wenn der Verkäufer die Vereinbarung weitergibt. Daher haben wir die Vereinbarung neu aufsetzen lassen, damit diese ins Grundbuch eingetragen werden kann. Dadurch muss sich jeder Eigentümer daranhalten, auch wenn er nichts davon weiß. Dies fällt unter die Selbstinformation und das Grundbuch ist für jeden einsehbar. Durch die Neuaufsetzung gibt es jetzt die Möglichkeit noch etwas zu ändern, oder hinzuzufügen. Frau Mayr liest die Vereinbarung vor und teilt diese an alle Anwesenden aus.

Im Anschluss wird die Vereinbarung an Herrn Dr. Hebenstreit zur Überarbeitung übermittelt. Es müssen dann alle Eigentümer unterschreiben und ein Eigentümer müsste die Unterschrift beglaubigen lassen. Die Kosten werden jedoch von der WEG übernommen.

3.2 Diskussion

Die anwesenden Eigentümer nehmen die Punkte zur Kenntnis, da sich zur jetzigen Praxis nichts ändern. Außer bei dem Punkt der Waschküche. Frau Stenitzer Top 9 teilt mit, dass Sie eine eigene Waschmaschine hat und diese nicht mehr nutzt. Daher möchte Sie nicht mehr miteingetragen werden. Hr. Bach T12 möchte dies ebenfalls mit Frau Dr. Müller besprechen und wird die Hausverwaltung dann darüber informieren. Betreffend Frau Schmölder wird die LV Philipp Schmölder fragen.

Frau Mayr teilte Herrn Dr. Hebenstreit diesem Umstand mit. Er versucht eine andere Lösung zu finden, um dies nicht in der Vereinbarung festhalten zu müssen. Sondern in der Hausverwaltung geändert werden kann. Die LV wird Sie darüber informieren.

4. Thema ÖNORM Überprüfung

4.1 Information

Es sollte laut gesetzlichen Vorgaben jedes Jahr eine ÖNORM B1300 Objektsicherheitsüberprüfung durchgeführt werden. Frau Mayr wird diese Überprüfung alle 2 Jahre vor der Eigentümerversammlung veranlassen. In dieser Überprüfung werden alle ersichtlichen Mängel in 3 Unterteilungen aufgeführt. Kurzfristige, mittelfristige und langfristige. Es sollten dann die kurzfristigen Mängel bearbeitet werden.

Beim aktuellen Bericht wurden folgende kurzfristigen Mängel angeführt:

- Schneefangeinrichtungen am Dach sind nicht vollständig vorhanden
- Im Bereich der Treppeneintritte und bei der Schleuse zur TG sind teilweise durch Setzungen Stolperfallen vorhanden
- Stieengeländer weist Aufstiegshilfen auf
- An den Zu- und Gehwegen sind Stolperfallen
- Der Zaun zur TG weist Aufstiegshilfen bzw. Überstiegshilfen auf. Von der anderen Seite besteht eine erhöhte Absturzgefahr
- Der Gitterrost beim Eingang bildet eine Stolpergefahr
- Überprüfung des Wasserfilters muss in einem Buch festgehalten werden und aufliegen
- Lüftungsanlage wird nicht gewartet
- Es muss alle 5-10 Jahre die elektronische Gesamtanlage überprüft werden und der Eingriffsschutz im E-Verteiler ist mangelhaft
- Der Raum mit der Hauptabspernung muss ausgeräumt werden, damit die Abspernung jederzeit freizugänglich ist.
- Die Brandschutztüren müssen alle überprüft und eingestellt werden beim Kesselraum und der Schleuse TG sowie Stiegenhaus Haus 32. Es sollten auch die fehlenden Blindzylinder eingebaut werden
- Die Einlagerungen im Technikraum bzw. Kesselraum müssen entfernt werden
- In den Tiefgaragen dürfte pro Abstellplatz nur ein Kraftfahrzeug und ein Satz Reifen gelagert werden. Alles andere sind Brandlasten und sind zu entfernen. Darüber müssen auch die Mieter informiert werden.
- Feuerlöscher sind in der TG zu hoch montiert
- Es darf im Stiegenhaus und im Fluchtwegbereich bzw. Allgemeinbereich nichts gelagert werden. Auch die Mieter sind zu informieren.

Bei den Stolperfallen könnten die Sanierungsarbeiten durch eine helle Markierung ersetzt werden. Bezüglich der restlichen Punkte wird die LV überprüfen, wo Bestandsschutz besteht und ansonsten Angebote einholen und die Eigentümer darüber informieren.

Die Ablagerungen in den Technikräumen, gehören nicht den Anwesenden. Die LV wird Hr. Lazarevic informieren diese zu entfernen.

4.2 Diskussion

Die Eigentümer nehmen es zur Kenntnis.

5. Thema Heizungsregelung und Fensterbeschläge

5.1 Information

Frau Mayr erkundigt sich, bei wem die Fensterbeschläge noch nicht getauscht wurden? Laut den offenen Aufträgen sind im Haus 32 noch die Tops 3, 4, 5 und 7 ausständig. Dies wurde auch bestätigt. Bzw. Frau Leobacher wird Ihre Tochter fragen.

03.04.2025: Die LV kontaktierte am nächsten Tag die Firma Gugl. Es wurde vereinbart, dass die ausstehenden Arbeiten ehestmöglich ausgeführt werden und Herr Gugl sich spätestens nächste Woche mit den Eigentümern in Verbindung setzt.

Bezüglich den Heizungsventilen wird noch die Heizperiode abgewartet. Dann wird ein Termin von der Firma Permetinger ausgehängt, wo die Anwesenheit der Bewohner erforderlich ist. Bei diesem Termin werden sämtliche Ventile und Regler ausgetauscht. Dies würde die Heizkosten eventuell nochmals verbessern, da die Heizkörper wieder geregelt werden können.

5.2 Diskussion

Die Eigentümer nehmen es zur Kenntnis.

6. Allfälliges

Herr Permetinger soll die Schächte in den Gärten z.B. bei Frau Straubinger beim nächsten Termin in der Liegenschaft überprüfen.

Laut Frau Prack wurde die Eingangstür bei Haus 32 nicht fertig gemacht. Da fehlt die Abdeckung, es wurde nur Beton reingeschüttet.

03.04.2025: Die Firma Gugl wird sich das, bei dem Tausch der Beschläge mit anschauen.

Herr Bach möchte die Anwesenden nochmal auf den Aufzugswunsch hinweisen. Im Moment wird dies absolut nicht gewünscht, da große Bedenken bestehen beim Haus Schäden zu verursachen.

Frau Nicole Mayr dankt den Anwesenden für die sachliche Diskussion sowie für das zahlreiche Erscheinen und schließt die Versammlung um ca. 19:00 Uhr.

Salzburg, 02.04.2025