



PAUL  
HERZOG MBA

ALLGEMEIN BEEIDIGTER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DAS IMMOBILIENWESEN

KONZESSIONNIERTER IMMOBILIENTREUHÄNDER

5760 Saalfelden am Steinernen Meer Bsuch 201

mobil +43 664 5364288 [www.sv-herzog.at](http://www.sv-herzog.at) | email: [paul@sv-herzog.at](mailto:paul@sv-herzog.at)

UNABHÄNGIG | SACHKUNDIG | OBJEKTIV

## „LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG“

### Wertermittlung für die Liegenschaft

EZ: 1507  
KG.Nr.: 57122  
KG. Name: Saalfelden  
Gstr.Nr.: .326

Geschäftszahl: 71 S 12/26d

Wohnhaus (noch nicht fertiggestellt)<sup>1</sup> mit 78 m<sup>2</sup> Grund und Boden



Saalfelden, April 2026

<sup>1</sup> Offene Fertigstellungsarbeiten vorhanden

## Inhaltsverzeichnis

1. KURZÜBERSICHT .....	1
2. ALLGEMEINES .....	3
2.1 Auftraggeber .....	3
2.2 Auftrag und Zweck .....	3
2.3 Objekt .....	3
2.4 Gesetzliche Grundlagen .....	3
2.5 Bodenkontaminierung / Flächenmaß .....	4
2.6 Befundaufnahme .....	4
2.7 Bewertungsstichtag .....	4
2.8 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen .....	4
2.8.1 Allgemeine Grundlagen und Unterlagen .....	5
2.8.2 Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen .....	5
2.8.3 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen .....	6
2.9 Vorbemerkungen .....	7
2.10 Vertraulichkeitserklärung .....	8
2.11 Urheberrecht - Verwendungsvorbehalt - Datenschutz .....	8
2.12 Der Sachverständige .....	8
3. BEFUND .....	9
3.1 Grundbuchstand .....	9
3.2 Liegenschaft allgemein und Lagebeschreibung .....	11
3.2.1 Lage (Makro - / Mikrolage) .....	12
3.2.2 Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell) .....	13
3.2.3 Form, Maß und Topographie .....	13
3.2.4 Nachbarschaft .....	13
3.2.5 Verdachtsflächenkataster .....	13
3.2.6 Lärminfokarten .....	13
3.3 Flächenwidmung und Bebauung .....	14
3.4 Gebäude – bauliche Anlagen .....	15
3.4.1 Baujahr .....	15
3.4.2 Gebäudetyp .....	15
3.4.3 Allgemeinzustand .....	16
3.4.4 Ver – und Entsorgung .....	16
3.4.5 Objektbeschreibung – Bauausführung - Ansichten .....	16
3.4.6 Außenanlagen .....	33
3.4.7 Inventar .....	33
3.4.8 Energieausweis .....	33
3.4.9 Gebäudegröße lt. Planunterlagen* .....	34
3.4.10 Baumängel, Bauschäden und offene Fertigstellungsarbeiten .....	35
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....	36
4.1 Wertermittlungsmethodik .....	36
4.2 Sachwertverfahren .....	37
4.2.1 Bodenwert .....	37
4.2.1.1 Bodenwertermittlung .....	38

4.2.2 Bauwert des Gebäudes .....	40
4.2.3 Sachwert der Liegenschaft .....	43
4.3 Verkehrswert .....	43
4.3.1 Marktanpassung .....	44
5. ANMERKUNGEN .....	45
5.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3 .....	45
5.2 Vorgelegte Unterlagen .....	45
5.3 Konsens .....	45
5.4 Besichtigung .....	45
BEILAGEN .....	46
Einreichplan - Baubeschreibung – Lageplan - Grundrisspläne – Schnitte – Ansichten .....	46

## 1. KURZÜBERSICHT

Diese Kurzübersicht soll dem Leser eine komprimierte Information über die wesentlichen Eckdaten dieser Bewertung bieten.

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Dr. Bernd Illichmann</b> Eberhard – Fugger – Straße 5 5020 Salzburg
<b>Auftrag:</b>	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Insolvenzverfahren Adlerblick Holding GmbH Schätzung der Liegenschaft Keilgasse 2 in 5760 Saalfelden KG 57122, EZ 1507
<b>Verwendungszweck:</b>	Insolvenz
<b>Umfang:</b>	Diese Bewertung umfasst insgesamt <b>64 Seiten</b> (Ohne Deckblatt und Inhaltsverzeichnis)
<b>Liegenschaft:</b>	<b>Wohnhaus</b> (in Sanierung) Keilgasse 2 5760 Saalfelden
<b>Stichtag:</b>	<b>21.03.2026 (Tag der Befundung)</b>
<b>Grundstücksdaten:</b>	
Grundbuch	<b>EZ: 1507 GST.NR: .326</b> <b>KG: 57122 Saalfelden</b>
Adresse	Keilgasse 2 in 5760 Saalfelden
Grundfläche	78 m <sup>2</sup>
Eigentümer	Adlerblick Holding GmbH (1/1)
Widmung	Kerngebiet (KG)
Aufschließung	Komplett aufgeschlossen (Kanal, Wasser, Strom)

### Gebäudedaten:

Nutzungsart	Wohnhaus in Massivbauweise
Bauart	Ein typisches Stadthaus, das direkt an die Nachbargebäude anschließt und Teil einer geschlossenen Häuserreihe darstellt.
Fiktives Baujahr	1994
Geschoße	Kellergeschoss, Erdgeschoß, Obergeschoss, Dachgeschoss
Gesamtnutzfläche davon Wohnnutzfläche (WNFL)	rd. 176,00 m <sup>2</sup> rd. 141,00 m <sup>2</sup>

### Eckdaten<sup>2</sup>:

Restnutzungsdauer <sup>3</sup>		49 Jahre
<hr/>		
Verkehrswert p.m <sup>2</sup> Bodenwert (78 m <sup>2</sup> )	€	661,00
Gebundener Bodenwert gesamt	€	51.558,00
Gebäudesachwert inkl. Außenanlage <sup>4</sup>	€	361.661,38
<hr/>		
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>€</b>	<b>413.219,38</b>
<hr/>		
Verkehrswert der Liegenschaft	€	413.219,38
<b>Verkehrswert der Liegenschaft gerundet</b>	<b>€</b>	<b>413.300,00</b>

=====

**HINWEIS:** Das Objekt ist baulich NICHT fertiggestellt. Es bestehen offene Fertigstellungsarbeiten.

---

<sup>2</sup> Alle angeführten Werte in Euro sind Bruttowerte (inkl. Ust.)

<sup>3</sup> Davon ausgehend, dass alle offenen Arbeiten fachgerecht abgeschlossen werden.

<sup>4</sup> Unter Berücksichtigung der offenen Fertigstellungsarbeiten

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1 Auftraggeber

Rechtsanwalt Dr. Bernd Illichmann (als Masseverwalter)  
Eberhard – Fugger – Straße 5  
5020 Salzburg

### 2.2 Auftrag und Zweck

Liegenschaftsbewertung (Schätzung) in der Insolvenzsache Adlerblick Holding GmbH

### 2.3 Objekt

**Liegenschaft:** Wohnhaus in Massivbauweise

Keilgasse 2  
5760 Saalfelden

**EZ:** 1507 **GST.NR:** .326 **KG:** 57122 Saalfelden

### 2.4 Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen.

Bewertungsgrundsatz gem. § 2 Abs. 1 bis 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

**„Sofern durch das Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.“**

Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

## ***2.5 Bodenkontaminierung / Flächenmaß***

Diese Befundaufnahme erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie, als auf einer Baurestmassendeponie, entsorgt werden müssen. Weiters wurden im Verdachtsflächenkataster keine Einträge gefunden. Die dem Gutachten zugrunde gelegten Informationen hinsichtlich Grundstücksgröße, wurden aus dem vorliegenden Grundstücksauszug entnommen.

## ***2.6 Befundaufnahme***

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung am 21.03.2026 in der Zeit von 08:00 Uhr bis 09:00 Uhr. Anwesend waren Herr Andreas Haider (Adlerblick Holding GmbH) und der Sachverständige Herr Paul Herzog.

Im Zuge der Befundaufnahme wurden der Keller, das Erdgeschoß, das Obergeschoß und das Dachgeschoß, sowie die Außenanlage (bedingt), besichtigt. Von dieser Befundaufnahme und den persönlichen Erläuterungen des Eigentümers stammen auch die, in diesem Befund abgebildeten Fotodokumente und Informationen.

## ***2.7 Bewertungsstichtag***

21.03.2026

## ***2.8 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen***

Dem Bewerter stehen die allgemeinen Grundlagen aus Literatur und Wissenschaft zur Verfügung. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen, sowie die Erhebungen des Bewerter der für den Befund notwendigen und ergänzenden Unterlagen sind hier in den folgenden Punkten explizit angeführt.

## 2.8.1 Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

Unterlagen LBA (Liegenschaftsbewertungsakademie) & Donau Universität Krems

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, ÖNORM B 1800

Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022

Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG, 2. Auflage 2005

Kranewitter Heimo: „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage 2017

Seiser+Seiser: „Die Nutzungsdauer“ 1. Auflage 2020

SV – Organ 03/2025 (Herstellungskosten)

Aktuelle Baupreisindexe (BPI)

## 2.8.2 Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

Besichtigung an Ort und Stelle / Fotodokumentation vom 21.03.2026

Auszug aus dem Katastermappenplan, Auszug vom Flächenwidmungsplan, Erhebungen im Verdachtsflächen - / Altlastenkataster des Umweltbundesamts, Wirtschaftskammer Österreich, aktueller Immobilienpreisspiegel, Statistik Austria, Immo Markt Analysen v. ZT datenforum Graz;

Bei der Einsichtnahme in den Bauakt am Bauamt Saalfelden 20.03.2026 konnten folgende Unterlagen erhoben werden:

Hinweis: Es handelte sich ursprünglich um einen Gebäudekomplex der später aufgeteilt (Realteilung) wurde, somit betreffen die älteren Dokumente, Urkunden und Pläne vielfach den ganzen Gebäudekomplex.

- Aktuelle Pläne und Schriftverkehr 2025

Stellplätze, Stellplatzverordnung, Vergabe öffentlicher Stellplätze, Objektsanierung, neue und aktuelle Grundrisspläne, Mail Bauamt bzgl. baulicher Chronologie (Auszug)

- Kanalanschluss 1983

Bescheid öffentliche Kanalisation (27.09.1983)

- Ausführungspläne 1969

Neubau eines Wohn – und Werkstattgebäudes (Parz. 193/14)

- Wohnhaus – und Werkstättenzubau 1968 (Parz. 193/14 – Alois Keil Str. 2)

Baubeschreibung (09.08.1968), Bauansuchen (20.08.1968), Ausführungspläne (27.10.1969)  
Bescheid (01.10.1968), Benützungsbewilligung (17.09.1971)

- Pläne 1957

Fundamente, Kellerfenster, Lichtschächte, Vergitterung

- Neubau Waschküche 1948 – 1949 (Parz. .326)

Ansuchen, Pläne, Baubeschreibung, Baubewilligung (05.07.1948), Benützungsanzeige (19.07.1949)

- Original - Neubau 1924 (Bauakt Weber)

Vormerkung Bauplatz (15.07.1924), Ansuchen Bewilligung Baupläne (02.08.1924), Protokoll  
Bauverhandlung (04.08.1924), Baubewilligung (04.08.1924), Ansuchen Kollaudierung (01.12.1924),  
Bestätigung Bauvollendung, damals noch Haus Nr. 238 (06.12.1924), genehmigte Originalpläne  
(04.08.1924)

#### Internetquellen:

<http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten>

[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/index.html)

<https://www.wko.at>; <https://www.google.at/maps> und Erath pro

<https://www.salzburg.gv.at/sagisonline>; <https://www.maps.laerminfo.at>

<http://www.immonetzt.at>

### **2.8.3 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen**

persönliche Erläuterungen im Zuge der Befundung

## **2.9 Vorbemerkungen**

Die in der folgenden Bewertung angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den unter Pkt. 2.8.3 angeführten, vom Auftraggeber übermittelten Unterlagen übernommen bzw. von Bewerter aus den unter Pkt. 2.8.1 und 2.8.2 angeführten Unterlagen ermittelt. Alle angeführten Werte in Euro sind Bruttowerte, somit inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.<sup>5</sup>

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Einvernehmen mit dem Auftraggeber, kein Aufmaß weder der Liegenschaft noch der Gebäude und Räumlichkeiten seitens des Bewerter durchgeführt wurde. Weiters erfolgt eine Beurteilung der Liegenschaft hinsichtlich Kontaminierung und Bodengüte, sowie des Bauzustandes, der Bausubstanz und allfälliger Baumängel und –schäden nur augenscheinlich aufgrund der durchgeführten Befundaufnahme bzw. aufgrund persönlicher Informationen des Auftraggebers. Es wird diesbezüglich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Liegenschaft keine Untersuchung des Erdreiches, noch bei allen Gebäuden weder eine Untersuchung hinsichtlich der Baustatik, Bausubstanz etc. noch Funktionsüberprüfungen der technischen Anlagen bzw. eine Überprüfung technischer Atteste durchgeführt wurde. Zur Beurteilung all dieser Merkmale ist die Beauftragung eines eigens dafür befugten Sachverständigen notwendig, was aber nicht Gegenstand des Auftrages ist. Es wird daher für jegliche Mängel / Schäden, die nicht augenscheinlich erkennbar sind, keine Haftung übernommen.

Als Informationsquelle für die außerbücherlichen Lasten diene ausschließlich der Auftraggeber, darüber hinaus wurden im Einvernehmen mit dem Auftraggeber keine anderen Recherchen durchgeführt.

Es wird weiters an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass die getätigte Bewertung nur zum Bewertungsstichtag ihre Gültigkeit hat.

---

<sup>5</sup> Sofern zutreffend.

## **2.10 Vertraulichkeitserklärung**

Der Bewerter erklärt ausdrücklich, dass er diese Bewertung völlig unabhängig, objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der Bewerter erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftragsgeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Bewertung erhalten hat und den Inhalt der Bewertung selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

## **2.11 Urheberrecht - Verwendungsvorbehalt - Datenschutz**

Die Verwendung dieses Gutachtens ist nur zum oben genannten Verwendungszweck zulässig und eingeschränkt. Weitergabe, Auszüge ... sind nicht gestattet. Bitte Hinweis<sup>6</sup> bzgl. Datenschutz beachten. (siehe unten)

## **2.12 Der Sachverständige**

Der Sachverständige Paul Herzog MBA, ist seit über 35 Jahren in der Bau – und Immobilienwirtschaft tätig, dies stellt das Fundament der Tätigkeit als *allgemein beeidigter und gerichtlich zertifizierte Sachverständiger im Immobilienwesen dar, sowie als Konzessionierter Immobilien-treuhänder*. Damit verbunden sind ein entsprechendes Studium und Ausbildungen, sowie regelmäßige Fortbildungen. Hinsichtlich weiterer Informationen und Zertifizierungen, darf an dieser Stelle auf die Homepage des Sachverständigen und auf die Gerichtsseite (justizonline) verwiesen werden. Siehe unten.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Vgl. <https://wien.gerichts-sv.at/aktuelles/news/beitrag/datenschutz-und-sachverstaendigentaetigkeit-330>


<sup>7</sup> Vgl. [www.sv-herzog.at](http://www.sv-herzog.at) und <https://justizonline.gv.at/jop/web/exl/W970640>

### 3. BEFUND

Hier erfolgt die Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und sonstigen bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher und rechtlicher Art.

#### 3.1 Grundbuchstand

Hier handelt es sich um den aktuellen Grundbuchsauszug der angeführten Liegenschaft.

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
<b>Auszug aus dem Hauptbuch</b>		
KATASTRALGEMEINDE 57122 Saalfelden BEZIRKSGERICHT Zell am See		EINLAGEZAHL 1507
..... Letzte TZ 648/2026 .....		
..... A1 .....		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
.326	GST-Fläche	78
	Bauf.(10)	72
	Bauf.(20)	6 Keilgasse 2
Legende: Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)		
..... A2 .....		
1	a 6308/2023	Eröffnung der Einlage für Gst .326 aus EZ 399 (Realteilungs- und Übergabevertrag 2023-08-08, Antrag 12.10.2023)
2	a 6308/2023	Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 193/14 für Gst .326
4	a	gelöscht
..... B .....		
3	ANTEIL: 1/1	Adlerblick Holding GmbH (FN 587463t) ADR: Gartenstraße 4, Saalfelden am Steinernen Meer 5760 a 1868/2024 IM RANG 6993/2023 Kaufvertrag 2023-11-08, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-03-05 Eigentumsrecht b 648/2026 Eröffnung des Konkurses am 02.02.2026 (71 S 12/26a - 8 LG Salzburg)
..... C .....		
1	a 371/1963	DIENSTBARKEIT der der Duldung der Einfahrt auf Gst .326 (hins Teil 1 aus Gst 193/14) für Gst 193/13 .523
	b 6308/2023	Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 399
3	b 1775/2025 IM RANG 1869/2024	Pfandurkunde 2023-11-06 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 754.000,-- für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
4	a 7941/2025	Pfandurkunde 2025-11-26 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,-- für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
..... HINWEIS .....		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		
.....		
Grundbuch		27.02.2026 12:24:24
Seite 1 von 1		

### **Das Gutbestandsblatt:**

#### **A1 - Blatt**

Hier ist festgehalten, dass es sich bei dem zu bewertenden Grundstück (.326) um eine Gesamtfläche von **insgesamt 78 m<sup>2</sup>** handelt.

Die Grundstücksadresse lautet lt. Grundbuch:

Keilgasse 2 in 5760 Saalfelden

#### **A2 - Blatt**

Eröffnung der Einlage .326 aus EZ 399 (Realteilung und Übergabevertrag 08.08.2023)  
Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 193/14 für Gst. .326. (Geh – und Fahrtrecht)

### **Das Eigentumsblatt:**

#### **B – Blatt Eigentümer**

Als Eigentümer dieses Grundstücks ist die Adlerblick Holding GmbH eingetragen. (Anteil: 1/1)

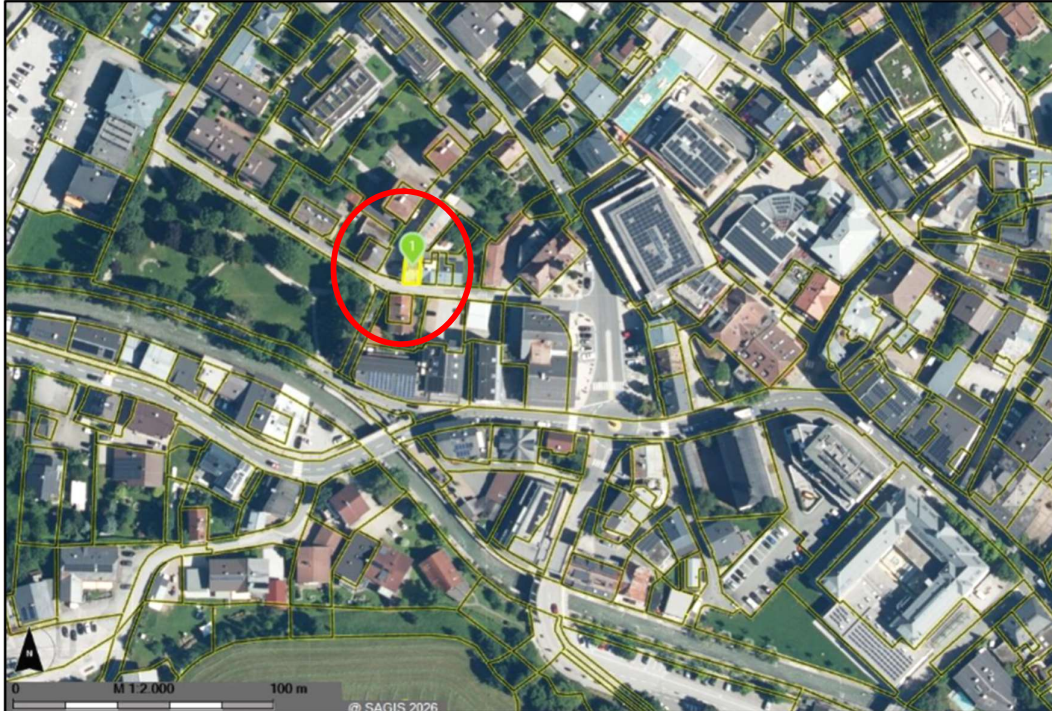
### **Das Lastenblatt:**

#### **C – Blatt Lasten**

Dienstbarkeit, der Duldung der Einfahrt auf .326 für 193/13 . 523  
Pfandrechte

### 3.2 Liegenschaft allgemein und Lagebeschreibung

Bei der zu befundenen Liegenschaft, handelt es sich um die Liegenschaft mit der Adresse Keilgasse 2 in 5760 Saalfelden.

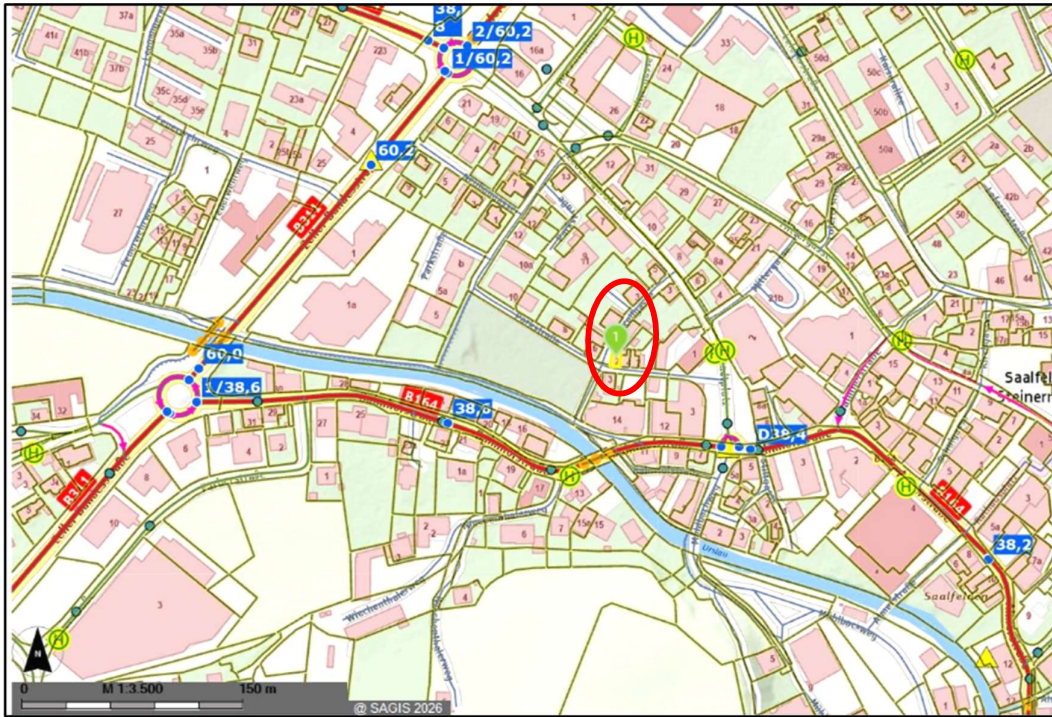


Quelle: <https://www.sagis.at>

### 3.2.1 Lage (Makro - / Mikrolage)

#### Makrolage

Die Liegenschaft bzw. das Objekt befindet sich in zentraler Lage, der Stadt Saalfelden.



Quelle: <https://www.sagis.at>

Mit rd. 17.400 Einwohnern (Hauptwohnsitze)<sup>8</sup>, handelt es sich bei der Stadt Saalfelden um die drittgrößte Stadt im Land Salzburg. Die Stadt liegt in einem weiten Talbecken, umgeben von Steinernem Meer, Hochkönig und den Leoganger Steinbergen. Saalfelden ist ein wichtiges Wirtschafts- und Kulturzentrum der Region und zeichnet sich aus durch die Nähe zu großen Ski- und Wandergebieten. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Salzburg sind rd. 70 Km. Das Bundesland Salzburg teilt sich auf, in 5 Gaue und die Landeshauptstadt Salzburg.

#### Mikrolage

Das Objekt befindet sich nicht unweit der Bundesstraße B 164, welche durch das Ortszentrum von Saalfelden führt. Das Objekt ist eingebettet in einem zusammengebauten Gebäudekomplex und umgeben von Objekten in ähnlicher Bauweise und Größe.

<sup>8</sup> Vgl. [www.saalfelden.at](http://www.saalfelden.at)

### **3.2.2 Verkehrsverhältnisse (öffentlich und individuell)**

Die Liegenschaft ist gut mit dem Auto über die B 311 und der B 164 und in weiterer Folge über Nebenstraßen erreichbar. Bushaltestellen und öffentliche Anbindungen sind in der Nähe vorhanden.

### **3.2.3 Form, Maß und Topographie**

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück .326 mit einer Grundfläche von insgesamt 78 m<sup>2</sup>. Bei der Form des Grundstücks handelt es sich um eine (fast) viereckige Formgebung.

### **3.2.4 Nachbarschaft**

Vgl. unter Punkt Mikrolage (in der unmittelbaren Nähe: ähnliche Gebäude / Einfamilienhäuser / Mehrparteienhäuser – überwiegend ältere Gebäude / Stadthäuser)

### **3.2.5 Verdachtsflächenkataster**

Das Grundstück befindet sich nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas.<sup>9</sup> Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

### **3.2.6 Lärminfokarten**

Die Liegenschaft befindet sich nicht im Lärmkataster des Straßenverkehrs.

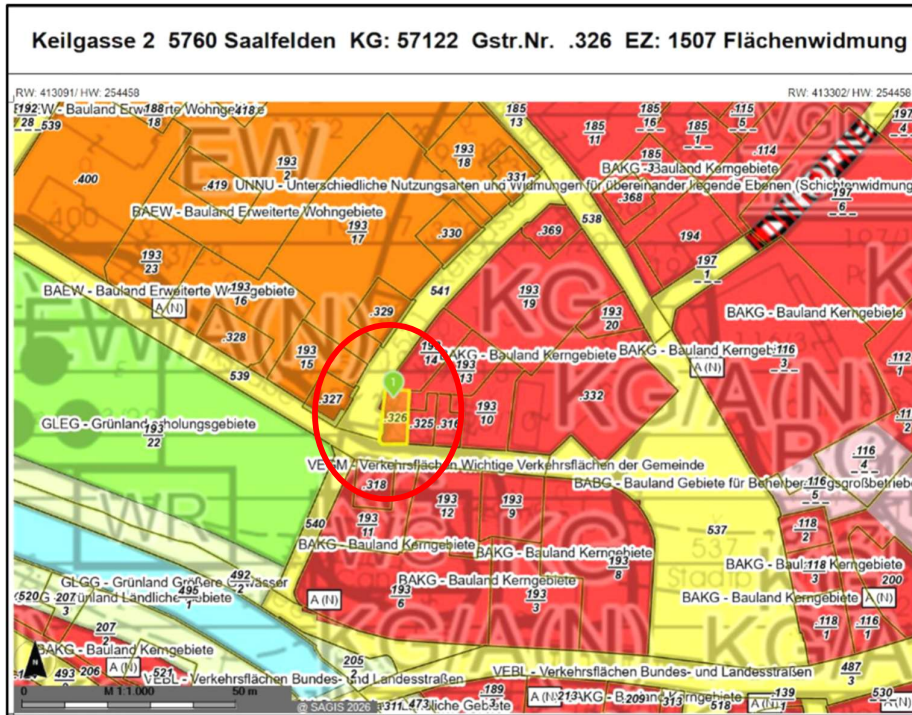
Quelle: <https://www.maps.laerminfo.at> (Straßenlärmkarte)

---

<sup>9</sup> Vgl. <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

### 3.3 Flächenwidmung und Bebauung

Das Objekt ist umgeben von Häusern gleicher bzw. ähnlichen Bauart. Die unmittelbaren Nachbarhäuser, weisen ALLE die Flächenwidmung Kerngebiet (KG) und erweitertes Wohngebiet (EW) auf. Das zu bewertende Objekt befindet sich im Kerngebiet (KG).



Quelle: <https://www.salzburg.gv.at/sagisonline>

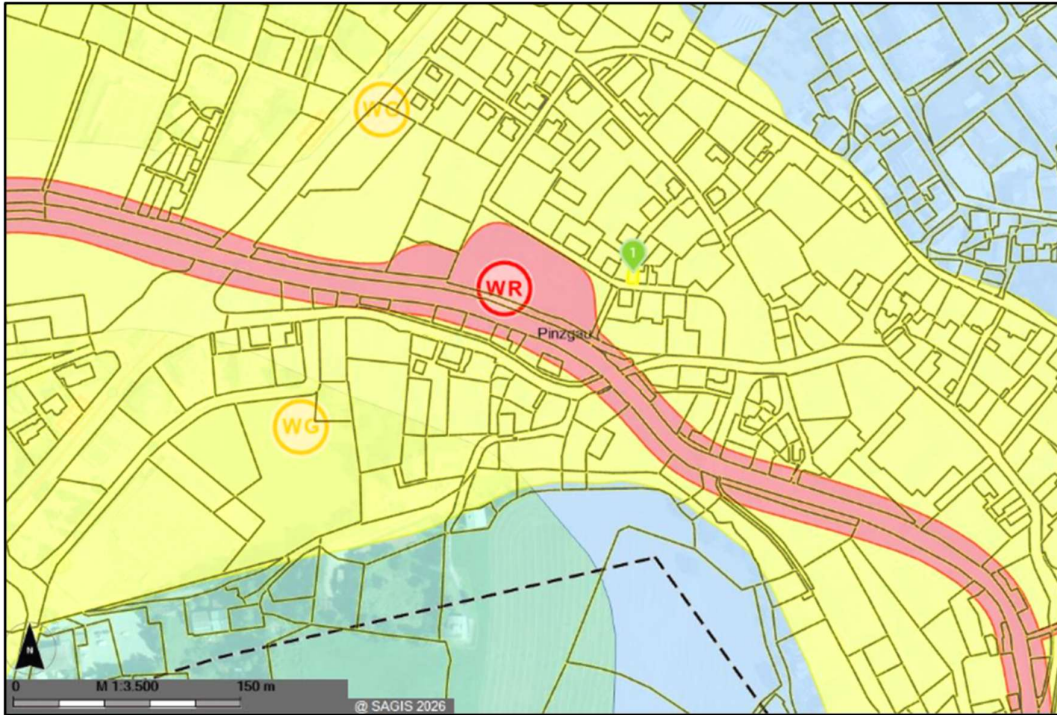
KG = Kerngebiet (rot)

EW = erweitertes Wohngebiet (braun)

Das zu bewertende Objekt befindet sich zum Stichtag der Bewertung in der gelben Gefahrenzone der WLV<sup>10</sup>. (gelbe oder rote Zone)

Der überwiegende Teil der Stadt Saalfelden (Zentrum) befindet sich in der gelben Gefahrenzone der WLV.

<sup>10</sup> WLV – Wildbach und Lawinerverbauung



Quelle: <https://www.salzburg.gv.at/sagisonline>

### **3.4 Gebäude – bauliche Anlagen**

Hier wird das Gebäude in seiner Gesamtheit dargestellt und auf weitere Punkte näher eingegangen.

#### **3.4.1 Baujahr**

Fiktives Baujahr 1994

#### **3.4.2 Gebäudetyp**

Beim Gebäude handelt es sich um ein älteres Stadthaus mit 4 Geschossen (KG,EG,OG,DG), dass in geschlossener Bauweise direkt an die umliegenden Häuser anschließt. Es fügt sich harmonisch in die bestehende Häuserzeile ein und ist Teil einer dichten, gewachsenen Struktur. Durch die direkte Verbindung zu den Nachbargebäuden entsteht ein geschlossenes Straßenbild, das für viele innerstädtischen Bereiche charakteristisch ist.

### **3.4.3 Allgemeinzustand**

Das Wohnhaus wurde kernsaniert und befindet sich auf einem zeitgemäßen aktuellen und guten Bau – und Erhaltungszustand. **HINWEIS: Das Objekt bzw. deren Kernsanierung ist nicht fertiggestellt bzw. nicht abgeschlossen, es befindet sich aktuell noch in der Sanierung, somit bestehen offene Fertigstellungsarbeiten, darum konnten bzw. wurden bei der augenscheinlichen Besichtigung / Befundung, keine Mängel und Schäden festgestellt.**<sup>11</sup>

### **3.4.4 Ver – und Entsorgung**

Wasser: örtliche Wasserversorgung  
Abwässer: örtliches Kanalnetz der Stadtgemeinde Saalfelden  
Strom: Salzburg AG  
Müll: örtliche Müllabfuhr

### **3.4.5 Objektbeschreibung – Bauausführung - Ansichten**

Hier erfolgt eine Beschreibung der Liegenschaft, hinsichtlich der oben genannten Bereiche.

Der SV darf hier u.a. auf die Baubeschreibungen aus der Vergangenheit verweisen und wie folgt festhalten. Das ursprüngliche Objekt wurde im Jahr 1924 erbaut und es erfolgten mehrere Um – An – und Aufbauten.<sup>12</sup> (1948 und 1968) Bei dem nunmehr zu bewertenden Objekt wurde im Jahr 2023 einer Realteilung vorgenommen<sup>13</sup> und somit der nunmehrige zu bewertende Zustand des betreffenden Objektes so geschaffen. Im Anschluss des getätigten Kaufes, erfolgte eine komplette Sanierung des Objektes (Kernsanierung). Der SV darf hier wie folgt, die augenscheinlichen Sachverhalte, aufgrund der getätigten Befundung festhalten bzw. beschreiben.

Laut Eigentümer wurden folgende Gewerke **komplett erneuert bzw. neu hergestellt:**

- Außen:

Dämmung (VWS), Fassade, Putz, Fenster (mit Vorsehung Rollläden), Zuleitung Kanal / Wasser, Dachschalung und Dacheindeckung, Balkon (nur teilweise)

---

<sup>11</sup> Der Sachverständige ist kein BAU – Sachverständiger, genauere Beschreibungen folgen.

<sup>12</sup> Vgl. erhobene Unterlagen am Bauamt in Saalfelden, vgl. u.a. Mail Bauamt im Anhang

<sup>13</sup> Vgl. u.a. Kaufvertrag vom 08.11.2023 Seite 3 und Realteilungsvertrag und Übergabevertrag vom 08.08.2023

- Innen:

Heizung und Heizversorgung im Haus, Elektro, Wasserleitungen / Versorgung, Sanitäre (Bäder, WC), Wände, Bodenaufbau und Böden mit Fußbodenheizung, Decken

Augenscheinliche Feststellungen aufgrund der getätigten Befundung und den Informationen u.a. vom Eigentümer:

Fundamente und Mauerwerk:

Laut den vorliegenden, alten Baubeschreibungen:

Fundamente – (Zement) Stampfbeton, Mauerwerk (außen und Innen) mit gebrannten Ziegeln N.F. 25 cm und 12 cm

Deckenkonstruktion, vermutlich Holztramdecken

Dachkonstruktion: zimmermannmäßiger Dachstuhl mit Krüppelwalm ausgebildet

Dacheindeckung: beschichtetes Blechdach

Fenster: Kunststoff – Alufenster mit Isolierverglasung (Thermoscheiben)

Spenglerarbeiten: beschichtete Metallbleche

Balkon: Holzkonstruktion

Fassade / Putz: Wärmedämmung / Vollwärmeschutz (VWS)

Außenanlage: nicht vorhanden

Heizung: innenliegende Luft – Wärmepumpe (Heizen und Kühlen) –  
Bodenheizung – wasserführend

Warmwasser: Pufferpeicher 300 Liter

Kühlwasser: Speicher mit 200 Liter

Innenwände: verputzt, gespachtelt und weiß gefärbelt  
Sanitärbereiche verfliest

Innentüren: noch nicht vorhanden

Stiegenhaus: Holzstiege roh

Haustüre: moderne Kunststoff – Glastüre

**Es bestehen noch einige offen Fertigstellungsarbeiten. Diese werden fortfolgend noch genauer beschrieben.**



Puffer und Wärmepumpe – noch nicht komplett angeschlossen Abluft geplant



Zuluft geplant

### Heizung und Warmwasser:

Hier handelt es sich um eine innenliegende Luft – Wärmepumpe (Hoval), mit einem 300 Liter Pufferspeicher (Warmwasser) und einem 200 Liter Kühlspeicher. Auf einer Wandseite erfolgt die Ansaugung und auf einer weiteren die Abluft. Die Versorgung im Haus erfolgt über eine wasserführende Bodenheizung. Hier kam ein spezielles Sanierungsbodenheizungssystem zur Anwendung mit einem relativ geringen Aufbauhöhe von 2 cm. Mit diesem System ist das Heizen und Kühlen des Hauses möglich.

### **Das Kellergeschoß:**

Der Zugang in den Keller ist ausschließlich vom Erdgeschoß möglich, über eine gewendelte Holzstiege. Der **Keller besteht aus 2 Räumen**, ein Raum dient als Technikraum, hier ist die komplette Haustechnik vorhanden. (Heizung, E – Verteiler) Der Zugang zu diesem Raum erfolgt durch den ersten Raum. Der Boden ist komplett verflies, die Decken und Wände wurden teilweise verputzt oder gespachtelt. Die Kellerfenster wurden komplett getauscht mit weißen Kunststofffenstern. Anhand der Mauerstärke, hier im Kellerbereich ist augenscheinlich das es sich baulich, ursprünglich um eine alte Baulichkeit handelt.<sup>14</sup>

### Hier bestehen augenscheinlich, noch folgende offene Fertigstellungsarbeiten:<sup>15</sup>

Abschließende Putz - und Spachtelarbeiten an Decken und Wänden, verbunden mit den erforderlichen Malerarbeiten. Verschließen von Mauerdurchbrüchen, Herstellung von sauberen Wandanschlüssen bei den Fenstern. Einsetzen der Lüftungselemente für die Energieversorgung (Heiz – und Kühlsystem) und der komplette technische Zusammenschluss, sowie die Inbetriebnahme. Herstellung der Elektrik beim Verteilerkasten. Rohrisolierungen fehlen noch und Innentüre ist auch noch nicht vorhanden.

### **Hier folgt eine Fotoauszug, hinsichtlich der oben beschriebenen Sachverhalte:**



<sup>14</sup> Das Objekt ist nicht komplett unterkellert

<sup>15</sup> Bei den offenen Fertigstellungsarbeiten handelt es sich um eine augenscheinliche Feststellung und Beschreibung. Bei allen ff. Dokumentationen der offenen Fertigstellungsarbeiten und deren Einordnung, erfolgte keine technische Überprüfung, seitens eines Technikers, den Umfang betreffend.



**Im Erdgeschoss** befindet sich auf der Nordseite der Hauseingang. Der Zugang erfolgt über die Grundstücksfläche<sup>16</sup> 193/14. Es handelt sich hier, um eine neue moderne Haustüre. Von hier gelangt man in das Vorhaus, auf der rechten Seite befindet ein kleiner Abstellraum bzw. geplante Garderobe und anschließend, ein paar Stufen höher, auf der rechten Seite ein WC. Vom Vorraum gelangt man in das „Stiegenhaus“. Hier befindet eine gewendelte Holzstiege in den Keller, sowie in die oberen Geschosse. Rechts gelangt man in die geplante Küche, von der Küche aus befindet sich rechts ein Zugang zu einem weiteren Abstellraum / Speis und zu einer Waschküche / Waschraum. Auf der linken Seite der Küche gelangt man in das Wohnzimmer mit Erker.

Bodenflächen im Erdgeschoß sind bereits verflieset wie das Vorhaus, Garderobe, WC, Küche, Abstellraum und Waschküche. Im Wohnzimmer ist der Boden noch nicht fertiggestellt, hier ist das System der Bodenheizung noch ersichtlich, welche aufgebracht wurde. Die Wände und Decken wurden bereits gespachtelt und ausgemalt. Bei der Deckenkonstruktion handelt es sich um ein abgehängtes Deckensystem (kommt im Trockenausbau und in der Sanierung vielfach zur Anwendung) Augenscheinlich sind die elektrotechnischen Kabel alle vorhanden, die Anschlüsse wurden noch nicht vorgenommen. Bei den Fensterelementen fehlen noch die Innenfensterbänke. Im WC und in der Waschküche wurden die Wände bereits verflieset und teilweise sind sanitäre Einrichtungen montiert.

---

<sup>16</sup> Vgl. Geh – und Fahrtrecht (GB – Auszug)

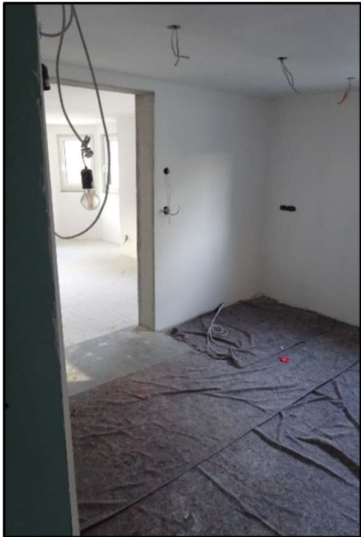
Es bestehen hier augenscheinlich, noch folgende offene Fertigstellungsarbeiten:<sup>17</sup>

Wie bereits oben teilweise erwähnt darf hier nochmals zusammengefasst werden. Herstellung von sauberen Wandanschlüssen bei den Fenstern und Montage der Innenfensterbänke. Elektrische Anschlüsse und Schaltermontage, teilweise fehlender Bodenbelag (Wohnzimmer). Noch keine Zargen und Innentüren vorhanden.

**Hier folgt ein Fotoauszug, hinsichtlich der oben beschriebenen Sachverhalte:**



<sup>17</sup> Bei den offenen Fertigstellungsarbeiten handelt es sich um eine augenscheinliche Feststellung und Beschreibungen



**Im Obergeschoss** befindet sich unmittelbar links von der gewendelten Aufgangsstiege, ein geplantes Schlafzimmer mit Balkon, über den Vorraum gelangt man zu einem großen Bad und im Anschluss zu einem Kinderzimmer / Gästezimmer mit Bad.

Der Ausstattungsgrad der beiden Schlafzimmer ist gleich wie jener des Wohnzimmers im Erdgeschoss. Die Bäder sind bereits verfließt und entsprechend ausgestattet.

In beiden Schlafzimmern ist eine Dachschräge vorhanden. Das Kinderzimmer hat keinen Balkon. Dafür ein Dachflächenfenster und ein normales Fenster. Im Kinderzimmer ist der Estrich bereits vorhanden.

#### Ausstattung der Bäder:

**Das große Bad** ist komplett verfließt, zeitgemäße, modere Fliesen in Optik und Gestaltung. Die Ausstattung umfasst: Badewanne, Wand WC, bodengleiche Dusche mit Glaswand, Doppelwaschtisch mit Unterschrank und darüberliegenden Spiegelschrank. Zusätzlich ist ein elektrischer Infrarot - Wandheizkörper vorhanden. Fenster vorhanden. Unterputzarmaturen.

**Das kleine Bad** ist auch komplett verfließt, modern und zeitgemäß, und ist ausgestattet mit Wand WC, Dusche und WT mit Unterschrank. Dachfenster vorhanden im Bad. Dusche ist noch nicht fertiggestellt, Armatur noch keine angeschlossen.

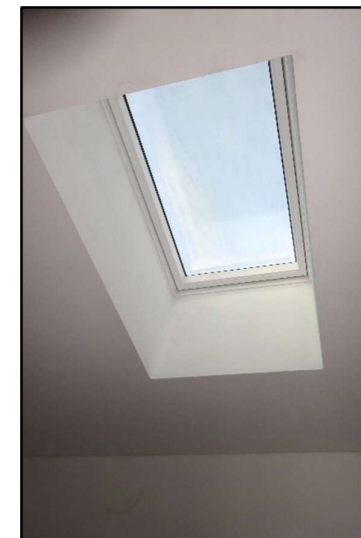
**Bei den bereits vorhandenen sanitären Ausstattungen im Haus, handelt es sich insgesamt um eine moderne und zeitgemäße Ausstattung.**

Die bestehenden offenen Fertigstellungsarbeiten bestehen hier im gleichen Umfang wie zuvor bereits beschrieben.

**Hier folgt eine Fotoauszug, hinsichtlich der oben beschriebenen Sachverhalte:**







**Im Dachgeschoss** befindet sich eine zusammenhängende Räumlichkeit komplett in der Dachschräge (Giebel) mit verkleideten Holzpfetten. Der Ausstattungsgrad entspricht hier, jenem wie bereits zuvor beschrieben. Ergänzend darf noch festgehalten werden, das eine entsprechende Rohinstallation bzw. Vorsorge getroffen wurde, wenn hier z.B. einmal eine Küche eingebaut werden sollte oder noch ein kleines Bad hergestellt werden sollte. Fenster und Dachfenster vorhanden.

Die bestehenden offenen Fertigstellungsarbeiten bestehen hier im gleichen Umfang wie zuvor bereits beschrieben.

**Hier folgt ein Fotoauszug, von der Räumlichkeit im Dachgeschoss:**





**Balkon** noch nicht fertiggestellt.



**Hauszugang – Haustüre**



Hauseingang – siehe roter Pfeil. Der Überbau gehört nicht zum Objekt.

### **Kunststoff – Alufenster mit geplanten Rollläden**

Die Fenster wurden komplett getauscht auf Kunststoff – Alufenster, Alufensterbänken außen und mit außenliegenden Rollläden, wobei diese noch nicht montiert sind. Bei den Kellerfenstern handelt es sich um einfache weiße Kunststofffenster.



### **Dach und Dachstuhl:**

Das alte Dach wurde komplett entfernt, die Holzschalung erneuert<sup>18</sup> und eine komplett neue Dacheindeckung mit beschichteten Blech, wurde aufgebracht.

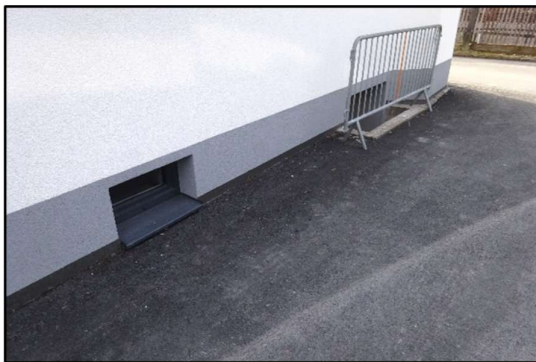


---

<sup>18</sup> Laut Eigentümer

### **Fassade – Dämmung – Sockel – Hauszuleitung – Kanal**

Die Fassade wurde komplett neu hergestellt, gedämmt und verputzt. Auch im Sockelbereich wurde alles neu hergestellt. Laut Eigentümer, wurde der Kanal und die Zuleitungen neu hergestellt. Außenbereiche wurden in diesem Bereich neu asphaltiert. (teilweise öffentliche Fläche)



Abluftschacht für die Luft – Wärmepumpe

## Abgrenzungen zu den Nachbarobjekten



Auf der Südostseite



Auf der Ostseite



Auf der Nordseite

## Ansichten:



Westansicht



Nordwestliche Ansicht



Südliche Ansicht

### Zufahrt, Grundstück und Außenanlage

Das Objekt ist überwiegend von Verkehrsflächen umgeben bzw. Fremdfächen, weiters besteht eine bauliche Verbundenheit mit den unmittelbaren Nachbarobjekten. **Es ist kein eigener Parkplatz vorhanden.** Die vorhandene Grundstücksfläche ist fast zur Gänze bebaut.



### **3.4.6 Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen gehören üblicherweise, jeweils die Grünflächen rund ums Haus, sowie die befestigten Flächen (Zufahrt, Parkplatz, Terrasse...). Die Zufahrt und der Zugang, zum Haus usw.

Ist hier so nicht vorhanden. Siehe Ausführungen oben.

### **3.4.7 Inventar**

Klassisches Inventar ist nicht vorhanden.

### **3.4.8 Energieausweis**

Wurde keiner vorgelegt.

### 3.4.9 Gebäudegröße lt. Planunterlagen\*

Wohnhaus :

	Länge	Breite	Höhe <sup>19</sup>	ca. nutzbare Fläche m <sup>2</sup> <sup>20</sup>
Kellergeschoss	8,00m	5,50m	2,15m	35,10 (Teilunterkellerung)
Erdgeschoss	11,50m	5,50m	2,15m	59,10
Obergeschoss	11,50m	5,50m	2,20m	60,22
Dachgeschoss				21,81 <sup>21</sup>

---

**Gesamte Nutzfläche:** **rd. 176,23 m<sup>2</sup>**

**Davon Wohnnutzfläche:** **rd. 141,13 m<sup>2</sup>**

**Kellergeschoss:** Keller und Technik

**Erdgeschoss:** Flur, Abstellraum/Garderobe, WC, Stiegenhaus, Küche, Abstellraum, Waschküche, Wohnzimmer

**Obergeschoss:** Stiegenhaus, Schlafzimmer, Bad, Gästezimmer mit Bad

**Dachgeschoss:** Zimmer

(Raumbezeichnungen und deren geplante Nutzung wurde bei der Befundung besprochen, diese stimmen nämlich mit den ursprünglichen Bezeichnungen in den Plänen, welche dem SV vorliegen und sich im Anhang befinden, nicht überein. Es war ursprünglich keine ausschließliche Wohnnutzung geplant, sondern eine gewerbliche Nutzung)

\* Daten wurden von den vorgelegten Plänen bzw. Berechnung übernommen, es erfolgte keine neue Vermessung und Prüfung.

---

<sup>19</sup> ca. Maße - aus den alten Plänen bzw. im Sagis gemessen

<sup>20</sup> Die Flächen und Maßangaben wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen. (siehe Anhang)

<sup>21</sup> Hier wurde die Fläche – ohne Dachschräge – zur Berechnung herangezogen.

### **3.4.10 Baumängel, Bauschäden und offene Fertigstellungsarbeiten**

Wie bereits erwähnt, spielen aufgrund der aktuellen baulichen Situation Baumängel und Bauschäden aktuell keine Rolle. (Kernsanierung)

#### ABER:

Es gibt noch einiges an **offenen Fertigstellungsarbeiten**, die im Zuge der Befundung bereits angeführt wurden (siehe oben).

Der SV darf an dieser Stelle nochmals wie folgt zusammenfassen:

#### Innenausbau:

- Spachtelarbeiten, Verputzarbeiten, Malerarbeiten
- Bodenlegerarbeiten (überall wo nicht verflies wurde)
- Elektroarbeiten (Verteiler, Anschlüsse, Schaltermontage...)
- Innenfensterbänke, Maueranschlüsse
- Rohrisolierungen
- Heizung und deren Anschlüsse und Inbetriebnahme
- Heizkreisverteiler
- Herstellung der Lüftungen nach Außen (Ansaugung / Abluft)
- Zargen und Innentüren fehlen komplett
- Teilweise Anschlüsse, Feinmontage – Sanitäre
- Holzstiege ist noch roh (nicht belegt)

#### Sonstiges:

- Rollläden und deren Anschluss
- Balkon

#### Hinweis:

Es handelt sich hierbei um eine augenscheinliche Feststellung und Aufzählung im Zuge der Befundung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit, der Baufortschritt wurde auch nicht von einem Techniker geprüft.

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Wertermittlungsmethodik

Die folgende Bewertung erfolgt unter der Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Da es sich beim zu bewertenden Objekt überwiegend um ein Wohnhaus handelt, erfolgt die Bewertung im klassischen Sachwertverfahren (§ 6 LBG) und setzt sich aus folgenden drei Werten zusammen:

- Bodenwert (gebundener)
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der Außenanlagen (meist im Wert der baulichen Anlagen bereits berücksichtigt).

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

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

§ 6 (1) LBG: 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).

## 4.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert einer Liegenschaft errechnet sich aus dem Bodenwert und dem Bauwert der Anlage.

### 4.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt. Gegebenenfalls muss ein Bebauungsabschlag wegen Minderausnutzung bzw. ein Zuschlag wegen Mehrausnutzung des Bodens berücksichtigt werden.

§ 4 (1) LBG: 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 (1) Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG): Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu – und Abschläge, Auf – und Abwertungen und Kaufpreisberichtigungen zu begründen.

#### 4.2.1.1 Bodenwertermittlung

Für die Erhebung vergleichbarer Transaktionen wurde der Datenanbieter „immonetzt“ verwendet<sup>22</sup>, sowie die persönlich vorhandene eigene Kaufpreissammlung. Dabei wurde die Suche schwerpunktmäßig auf unbebaute Liegenschaften bzw. Liegenschaftstransaktionen in Saalfeldens Zentrum bzw. zentrumsnähe gelegt, dabei wurden Verkäufe in einem Transaktionszeitraum von 2024 und 2025 herangezogen. Wobei aber nur solche Transaktionen ausgewählt wurden, die auch am ehesten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entsprachen.

#### Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks:

Beim zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine annähernd viereckige (rechteckige) Form, die Zufahrt ist von mehreren Seiten möglich, es handelt sich hierbei um Nebenstraßen. Die ausgewählten Vergleichsliegenschaften weisen die Widmung erweitertes Wohngebiet (EW) und Kerngebiet (KG) auf. **Das zu bewertende Objekt befindet sich im Kerngebiet (KG) und in der gelben Zone der WLV.**<sup>23</sup>

bebautes Grundstück:	
<b>KGNR.</b>	57122
<b>KG-Name</b>	Saalfelden
<b>EZ</b>	1507
<b>Gst. Nr.</b>	.326
<b>m<sup>2</sup></b>	78 m <sup>2</sup>
<b>Widmung</b>	Kerngebiet (KG)
<b>Bebauung</b>	Ja
<b>Konfiguration</b>	viereckige / rechteckige Formgebung
<b>Hanglage</b>	nein
<b>Aussichtslage</b>	nein
<b>Ausrichtung</b>	Südwesten
<b>Ruhelage</b>	Keine klassische Ruhelage
<b>Bewertungsstichtag</b>	21.03.2026

In weiterer Folge wurden auch **Grundstücksgröße** und **Konfiguration** mitberücksichtigt, sowie die **Lage**, **Immission** und der **Kaufzeitpunkt**, neben der bereits erwähnten **Zone**, bewertet. Unter Berücksichtigung des § 4 (1) LBG wurden hier entsprechende Vergleiche angestellt. Dabei wurde wie folgt festgestellt:

<sup>22</sup> Vgl. <http://www.immonetzt.at>

<sup>23</sup> WLV = Lawinen und Wildbachverbauung

## Vergleichspreise

Stichtag 21.03.2026								
lfd. Nr.	EZ	KG	Gstr. Nr.	Widmung	Größe / m <sup>2</sup>	KV - Datum	Preis	Preis / m <sup>2</sup>
1	1454	57122	86/6	EW	403	11.12.2024	€ 201.500,00	€ 500,00
2	122	57122	.68/355	KG	457	28.03.2025	€ 586.425,00	€ 1.283,21
3	614	57106	241/8	EW	1100	09.05.2025	€ 495.000,00	€ 450,00
4	237	57104	./2	EW	414	04.06.2025	€ 270.000,00	€ 652,17
5	698	57106	747/14	EW	755	18.06.2025	€ 525.000,00	€ 695,36
							Summe	€ 3.580,74
							Mittelwert	<b>€ 716,15</b>
							<b>Ausreißer</b>	0,65
								1,35
								<b>€ 465,50</b>
								<b>€ 966,80</b>

Aus diesem vorgenommenen Vergleichswertverfahren ergibt sich ein Mittelwert von € 716,15 p.m<sup>2</sup>. Die obere Grenze bewegt sich bei € 966,80 p.m<sup>2</sup> und die untere Grenze bei € 465,50 p. m<sup>2</sup>. Somit werden alle Transaktionen, die sich in diesem Bereich bewegen, herangezogen. (Nr. 1, 3, 4 und 5)

## Modifizierte Vergleichspreise

Stichtag 21.03.2026					
Lfd. Nr.	1	3	4	5	
Preise/m <sup>2</sup>	€ 500,00	€ 450,00	€ 652,17	€ 695,36	
<u>Korrekturfaktoren:</u>					
Lage, Immission, Größe, Widmung, Erschließung, Zone, Kaufdatum, Baunutzung / Bebauung					
Korrekturfaktor in % gesamt	20,00%	14,00%	13,00%	14,00%	
Korrektur in €	€ 100,00	€ 63,00	€ 84,78	€ 97,35	
<b>korr. Vergleichspreise p. m<sup>2</sup></b>	<b>€ 600,00</b>	<b>€ 513,00</b>	<b>€ 736,95</b>	<b>€ 792,71</b>	<b>€ 2.642,66</b>
Anzahl d. Vergleichspreise					4
bereinigter Vergleichspreis im Mittel					<b>€ 660,67</b>

Somit wird ein gerundeter Vergleichspreis von € 661,00 p. m<sup>2</sup> für diese Liegenschaft zur Berechnung übernommen.

Bodenwert:	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis p. m <sup>2</sup>	Summe
Bodenwert . 326	78	€ 661,00	€ 51.558,00
Widmung: Kerngebiet (KG)			
- Bebauungsabschlag*	0%		€ 0,00
<b>Bodenwert</b>			<b>€ 51.558,00</b>

\*Bebauungsabschlag: Diesem Abschlag liegt die Überlegung zu Grunde, dass durch die Bebauung eine Wertminderung des Bodenwertes eintritt, gegenüber einem unbebauten Grundstück<sup>24</sup>. Der Sachverständige nimmt hier KEINEN Abschlag vor, aufgrund der vorhandenen baulichen Ausnutzung des Grundstücks.

#### 4.2.2 Bauwert des Gebäudes

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Ausgangsbasis bilden die fiktiven (Normal) Herstellungskosten (Neubaukosten) der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung. Die Wertminderung wegen Alters, bestimmt sich für das gegenständliche Objekt linear nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen und wird methodisch mit einem Prozentsatz ausgedrückt, der sich aus dem Alter geteilt durch die Lebensdauer des Gebäudes berechnet.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten des gegenständlichen Gebäudes werden die Baukosten je m<sup>2</sup> Nutzfläche (NFL) als Basis, u.a. gemäß Richtpreistabelle (Ing. Dkfm. Peter Steppan in Kranewitter)<sup>25</sup> herangezogen, sowie die Empfehlungen für Herstellkosten 2025 vom SV – Verband <sup>26</sup>. Weiters darf der SV an dieser Stelle festhalten, dass auch Erfahrungen und Werte vom SV berücksichtigt werden, aufgrund regelmäßigen Austausches und Rücksprachen mit Bauträgern, Baumeistern, Planern und Architekten vor Ort, hinsichtlich bereits realisierter Bauprojekte, in der Region.

<sup>24</sup> vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage S 57 Bebauungsabschlag

<sup>25</sup> vgl. Kranewitter 7. Auflage Seite 305 (inkl. Indexierung) und Herstellkosten S 140 ff.

<sup>26</sup> vgl. vgl. SV – Organ Heft 03/2025 Herstellkosten inkl. Indexierung BPI (Statistik Austria))

Berücksichtigt werden dabei, die Region wo sich die Liegenschaft befindet, die Bauweise und Ausstattung, die Raumhöhen und die Nutzung. Es handelt sich hierbei um ein viergeschossiges Wohngebäude in massiver Bauweise mit einfachen Grundrissen, **mit rd. 141,00 m<sup>2</sup> WNFL** in einer **überwiegend normalen Ausstattung**. Aufgrund der Bauausführung und Qualität, sowie den verwendeten Materialien und dem Stand der Technik, wird vom SV ein Normal (NEU) Herstellungspreis p. m<sup>2</sup> WNFL von **€ 4.600,00** zum Stichtag angesetzt und vom augenscheinlichen Zustand ausgehend, wird hier eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angesetzt<sup>27</sup>. Weiters wird an dieser Stelle auf die höheren baulichen Aufwendungen bzw. Kosten bei Herstellungen in Innenstadt Lagen verwiesen, dies wurde hier u.a. auch berücksichtigt.

Aus den Unterlagen des Bauaktes geht hervor das die Herstellung des Ursprungsgebäudes im Jahr 1924 erfolgt ist<sup>28</sup>, weiters wurden im Jahr 1948 und 1968 Zu – und Umbauten vorgenommen, im Jahr 2025 erfolgte die „Kernsanierung“ des Objektes. Aufgrund der ursprünglich zusammenhängenden Baulichkeit, musste dieser Sachverhalt betreffend dem Bewertungsobjekt, herausgearbeitet werden.<sup>29</sup> Seitens des SV erfolgte eine Gewichtung der Sachverhalte hinsichtlich der zeitlichen und baulichen Maßnahmen, sowie deren Umfang.

	<b>Jahr</b>	<b>% Bauwert</b>	<b>gewichteter Anteil</b>
Baujahr	1924	20%	385
Baujahr	1948	10%	195
Baujahr	1968	5%	98
Baujahr	2025	65%	1316
<b>fiktives Baujahr</b>		<b>100%</b>	<b>1994</b>

Aufgrund der geschilderten und durchgeführten Vorgangsweise, wie oben beschrieben, kommt der SV zu einem **fiktiven Baujahr 1994**. Somit erfolgt, davon ausgehend die Alterswertminderung linear.

<sup>27</sup> vgl. Kranewitter S 76 ff. / Nutzungsdauerkatalog SV / Nutzungsdauer Seiser + Seiser

<sup>28</sup> vgl. Unterlagen aus dem Bauakt Gemeinde Saalfelden / vgl. Pläne im Anhang

<sup>29</sup> vgl. die erhobenen und erwähnten Unterlagen aus dem Bauakt und die getätigte Objektbeschreibung

## Alterswertminderung:

Alterswertminderung 38,75 % linear

Stichtag: 21.03.2026 <sup>30</sup>

Baujahr	GND	Alter	RND
1994	80 Jahre	31 Jahre	49 Jahre

### Berechnung - Neuherstellungskosten:

Angaben:	Geschoß	Nutzfläche m <sup>2</sup>	NHK/%	NHK/m <sup>2</sup>	NHK €
			€ 4.600,00		
	Keller + Fundamentierung	35,10	60,00%	€ 2.760,00	€ 96.876,00
	Erdgeschoss (EG)	59,10	100,00%	€ 4.600,00	€ 271.860,00
	Obergeschoss (OG)	60,22	110,00%	€ 5.060,00	€ 304.713,20
	Dachgeschoss (DG)	21,81	50,00%	€ 2.300,00	€ 50.163,00
<b>Summen</b>		<b>176,23</b>		<b>4106,07</b>	<b>€ 723.612,20</b>

### Gebäudewert

	NHK/ m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	NHK- Gesamt
<b>Bauwert</b>			
Kellergeschoss (KG)	€ 2.760,00	35,10	€ 96.876,00
Erdgeschoß (EG)	€ 4.600,00	59,10	€ 271.860,00
Obergeschoss (OG)	€ 5.060,00	60,22	€ 304.713,20
Dachgeschoss (DG)	€ 2.300,00	21,81	€ 50.163,00

### Neuherstellungskosten

**€ 723.612,20**

### Wertminderung

\* wegen Alters und Zustand

Alterswertminderung	38,75%	-€	280.399,73
<b>Summe</b>		<b>€</b>	<b>443.212,47</b>

<sup>30</sup> Der SV geht vom Jahr 2025.

* WERTMINDERUNG wegen offener Fertigstellungsarbeiten			
	20%	-€	<b>88.642,49</b>
* KEINE wirtschaftliche Wertminderung		€	00,00
<b>Summe</b>		-€	<b>88.642,49</b>
<b><u>Gebäudewert abzüglich Wertminderungen</u></b>		€	<b><u>354.569,98</u></b>
<u>Sachwert der Außenanlagen</u>			
<b>Summe</b>	2,00%	€	7.091,40
<b><u>Bauwert Gebäude</u></b>		€	<b><u>361.661,38</u></b>
<b><u>Gebäudesachwert inkl. Außenanlagen</u></b>		€	<b><u>361.661,38</u></b>

#### 4.2.3 Sachwert der Liegenschaft

<u>Ermittlung Sachwert</u>			
	in % zum Sachwert		
Bodenwert	12,48%	€	51.558,00
Gebäudewert	85,81%	€	354.569,98
Bauwert- Außenanlagen	1,72%	€	7.091,40
<b><u>Sachwert</u></b>	100,00%	€	<b><u>413.219,38</u></b>
<b>Sachwert</b>		€	<b>413.219,38</b>

#### 4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie ist gemäß LBG „der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“, ohne Berücksichtigung besonderer persönlicher Vorlieben oder subjektiver ideeller Wertzumessungen. Der Wert des gegenständlichen Objekts wurde mit dem Sachwertverfahren ermittelt.

Der ermittelte Sachwert muss dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots – und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann. Wenn notwendig muss durch den Bewerter eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.<sup>31</sup>

### 4.3.1 Marktanpassung

Der Sachverständige sieht hierbei keine erforderliche Anpassung, aufgrund der gegenwärtigen Marktlage, da u.a. bereits marktkonforme Ansätze gewählt wurden und ein solches Objekt in dieser Lage, **auch unter Berücksichtigung der offenen Fertigstellungsarbeiten**, am Markt gefragt ist.<sup>32</sup>

Sachwert der Liegenschaft	€	413.219,38
<b>Verkehrswert</b>	€	<b>413.219,38</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>	€	<b>413.300,00</b>



**SV Paul Herzog MBA**  
Saalfelden, April 2026

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren beträgt der nach den Bestimmungen des LBG **ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag 21.03.2026** (gerundet):

**€ 413.300,00**

(in Worten: Euro vierhundertdreizehntausenddreihundert)

<sup>31</sup> vgl. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage S 85 Anpassung - Verkehrswert

<sup>32</sup> Der fehlende Parkplatz wird hier nicht als entscheidend betrachtet. Parkmöglichkeiten in der Nähe sind gegeben. (Bei Wohnnutzung)

## **5. ANMERKUNGEN**

### **5.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere auf die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

### **5.2 Vorgelegte Unterlagen**

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

### **5.3 Konsens**

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestands und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

### **5.4 Besichtigung**

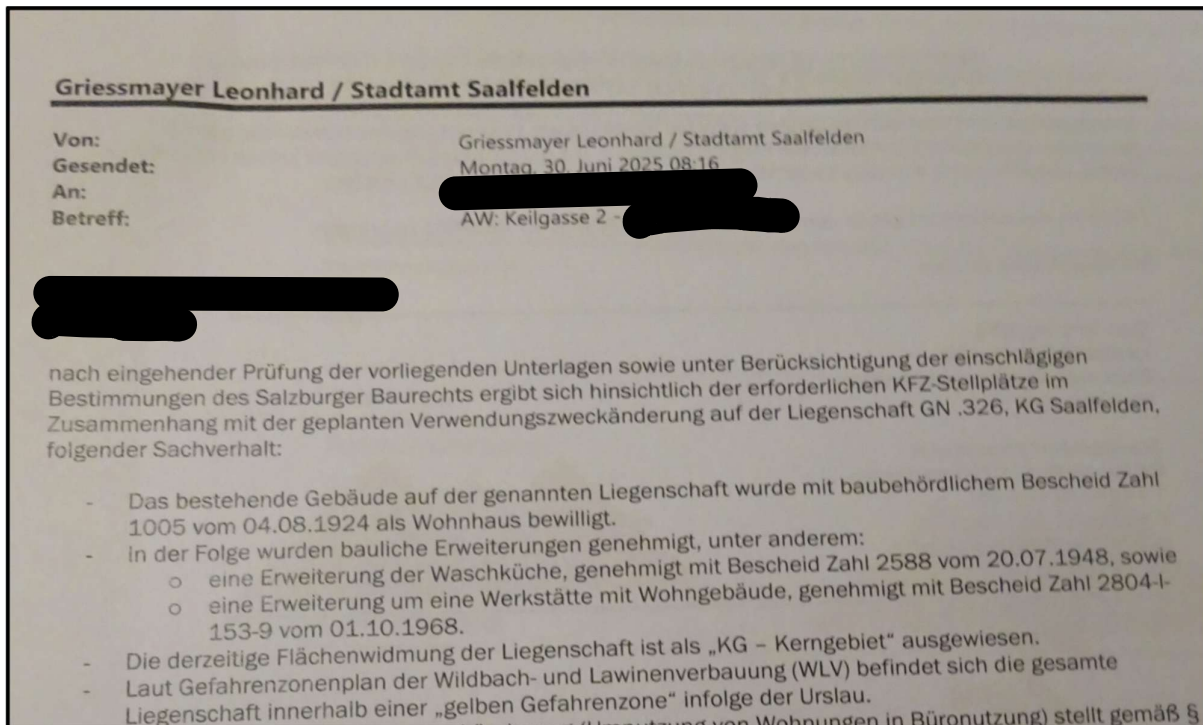
Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

## BEILAGEN

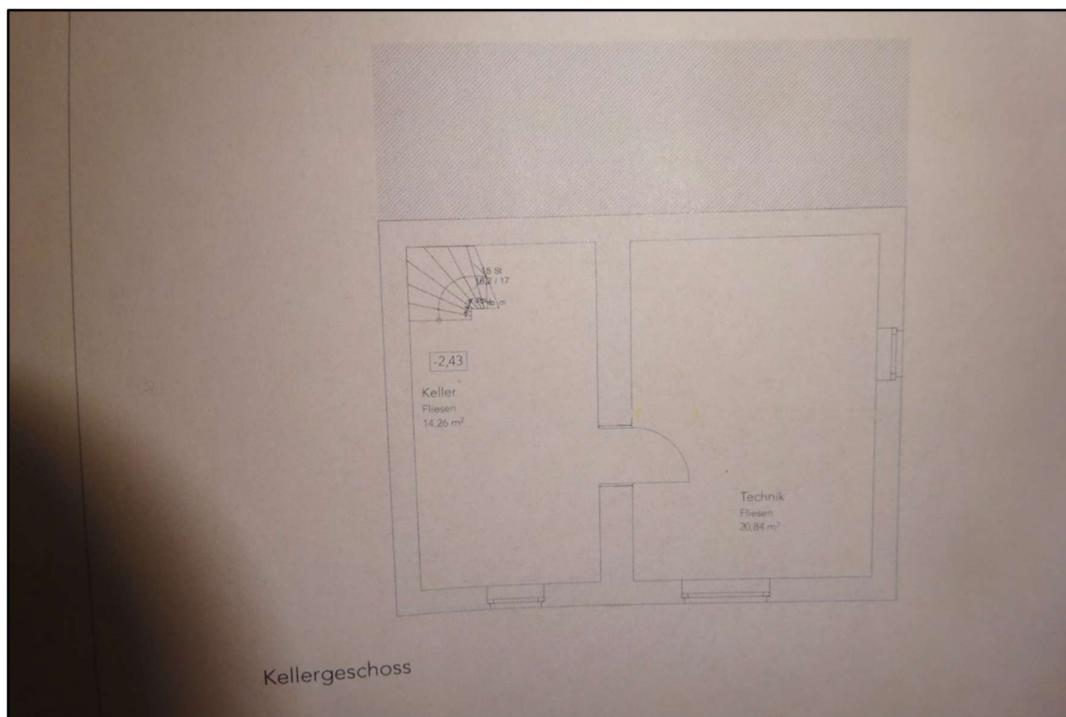
### Einreichplan - Baubeschreibung – Lageplan - Grundrisspläne – Schnitte – Ansichten

#### Aktuelle Grundrisspläne 2025 (Raumbezeichnungen sind nicht aktuell)

Die Raumbezeichnungen resultieren aus der ursprünglichen Überlegung, das Haus gewerblich zu nutzen. Aktuell ist eine Wohnnutzung geplant. Siehe Mailauszug Bauamt Saalfelden, u.a. bzgl. der baulichen Chronologie, welche hier in im Anhang dokumentiert wird.

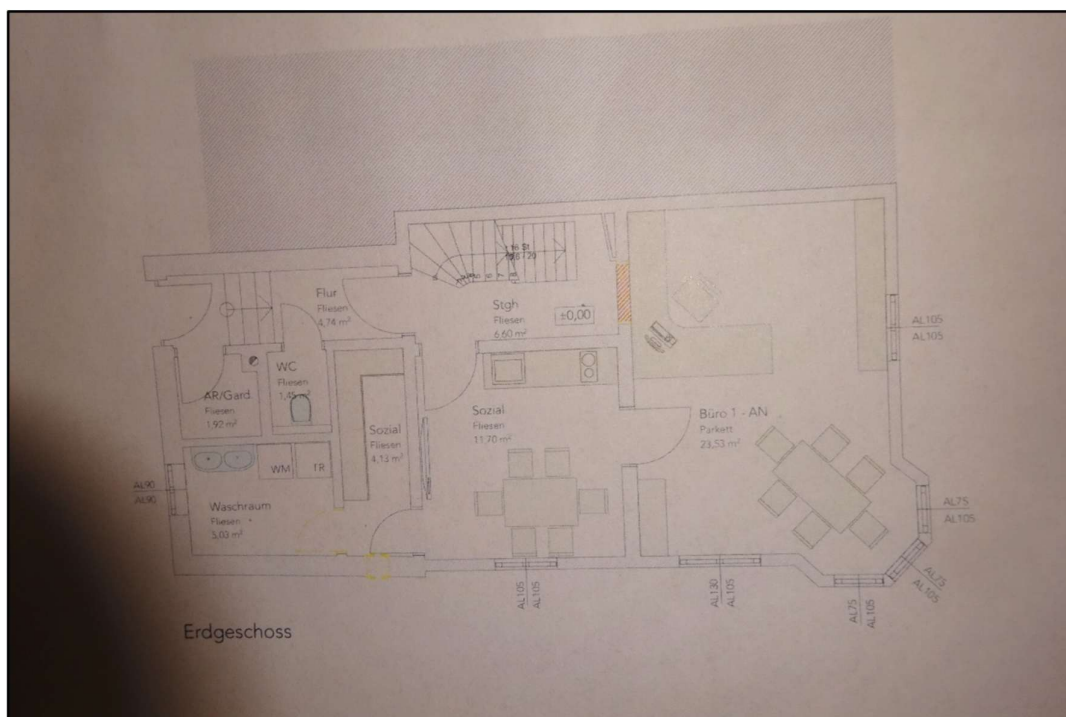


## Kellergeschoss:



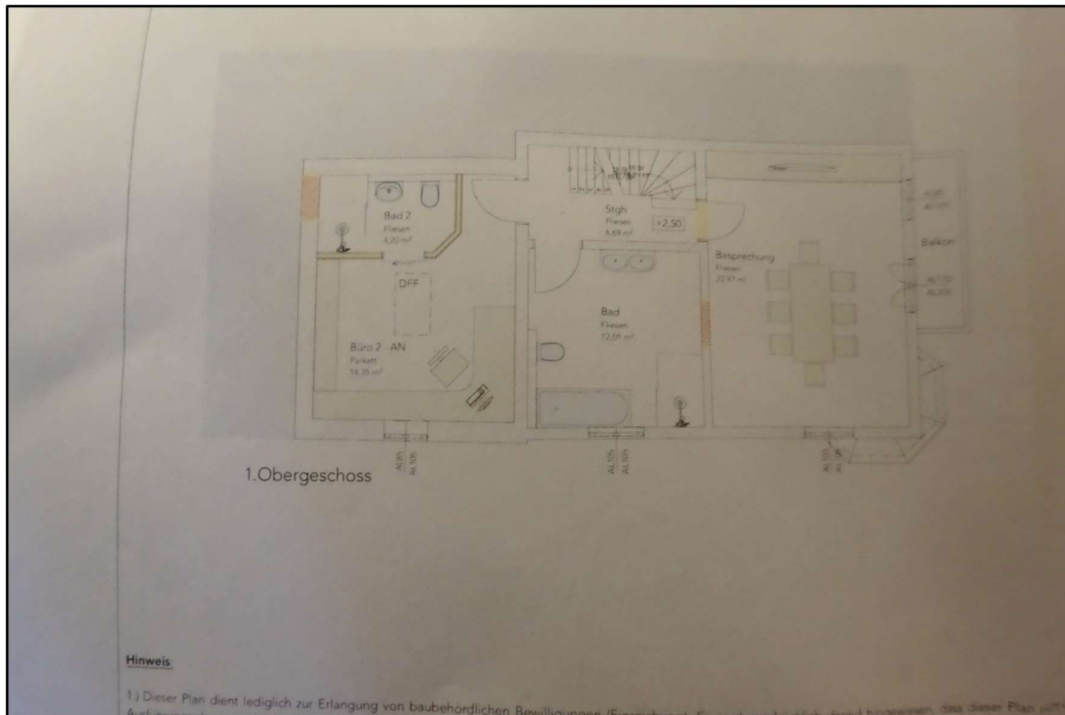
HINWEIS: Nur ein Teil des Gebäudes ist unterkellert.

## Erdgeschoss:



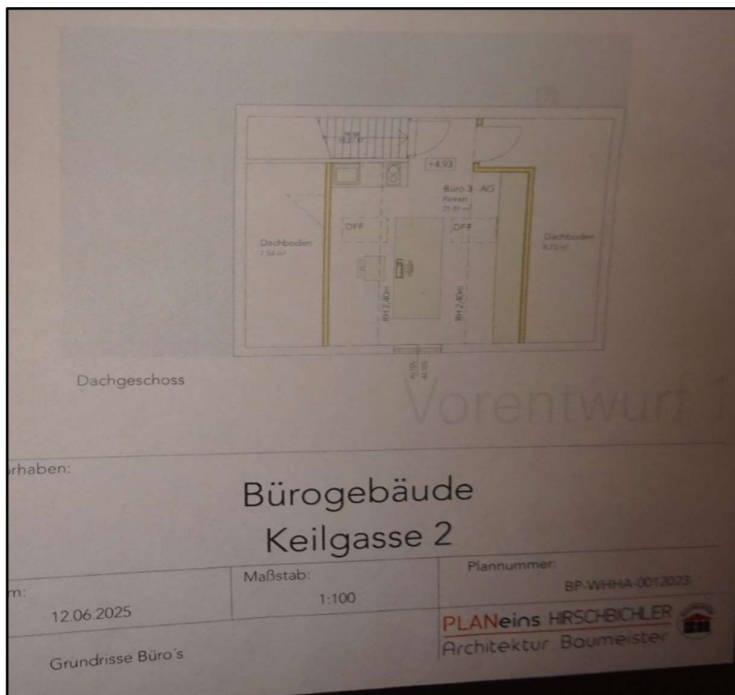
Raumbezeichnungen nicht aktuell

## Obergeschoss:



Raumbezeichnungen nicht aktuell

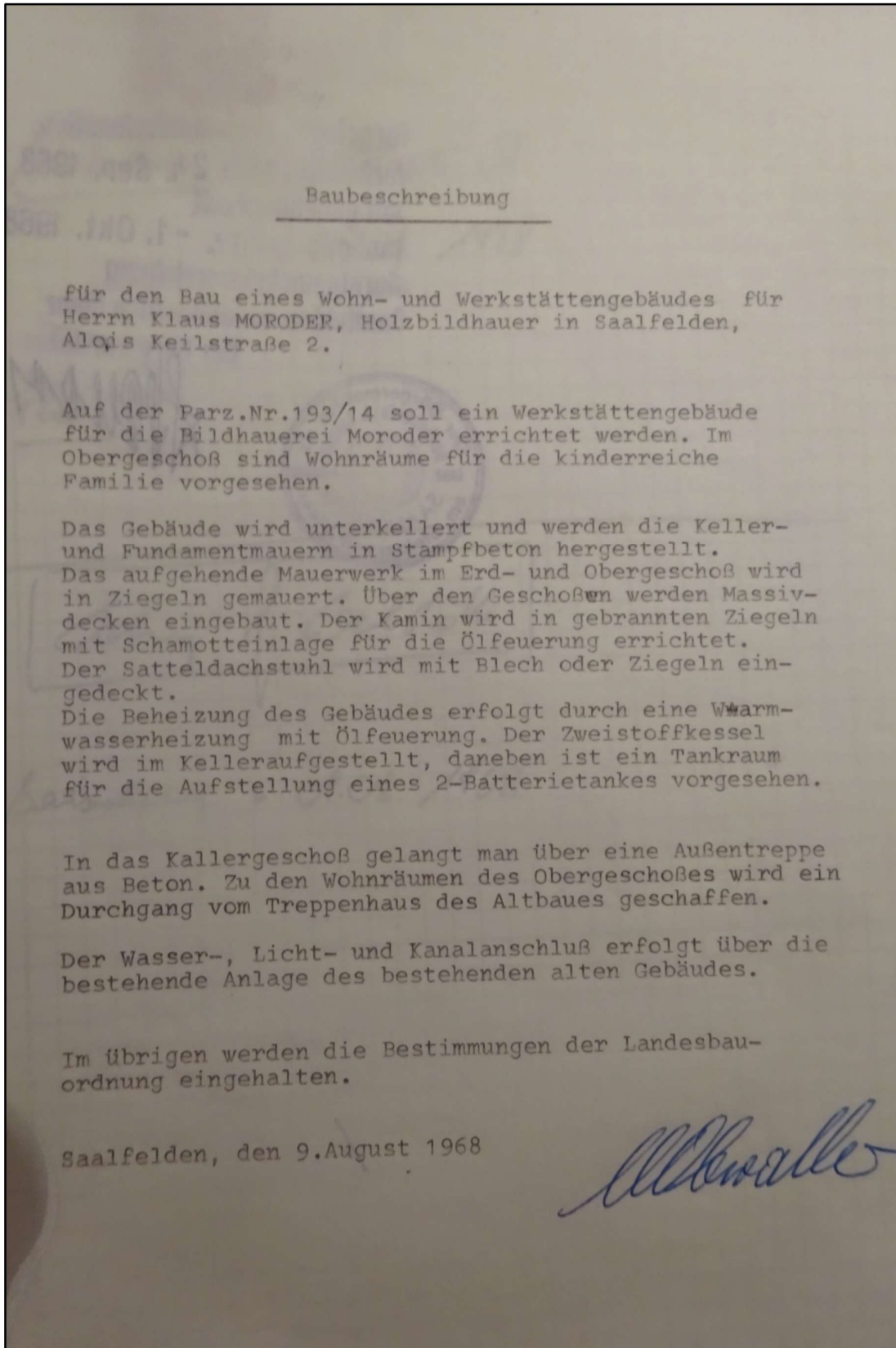
## Dachgeschoss:



Auch hier ist die Bezeichnung nicht aktuell und die aktuellen Grundrisse entsprechen nicht der Darstellung. Es gibt keine klassische Dachbodenfläche, diese wurde in die aktuelle Räumlichkeit integriert.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Zur Berechnung wurde seitens des SV die „normal“ nutzbare Fläche verwendet.

**BAUBESCHREIBUNG aus dem Jahr 1968:**

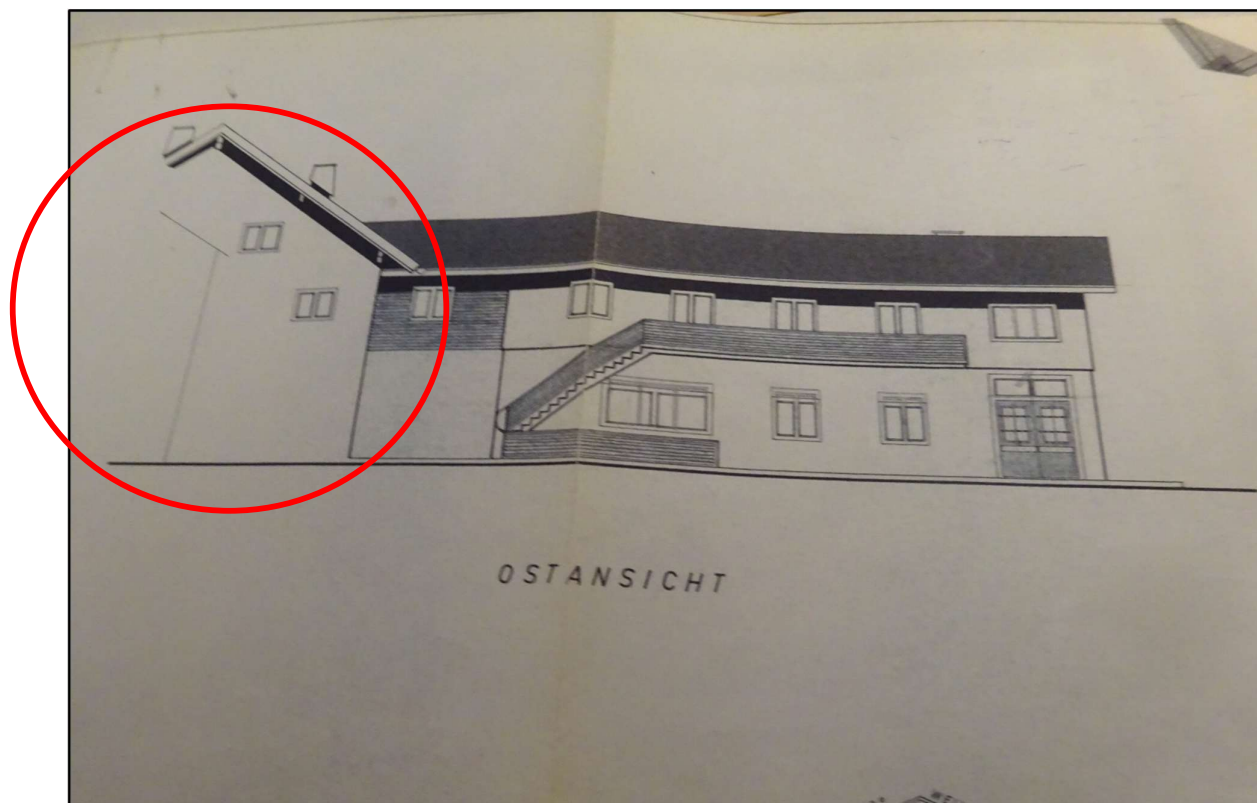


### Westansicht aus dem Jahr 1968

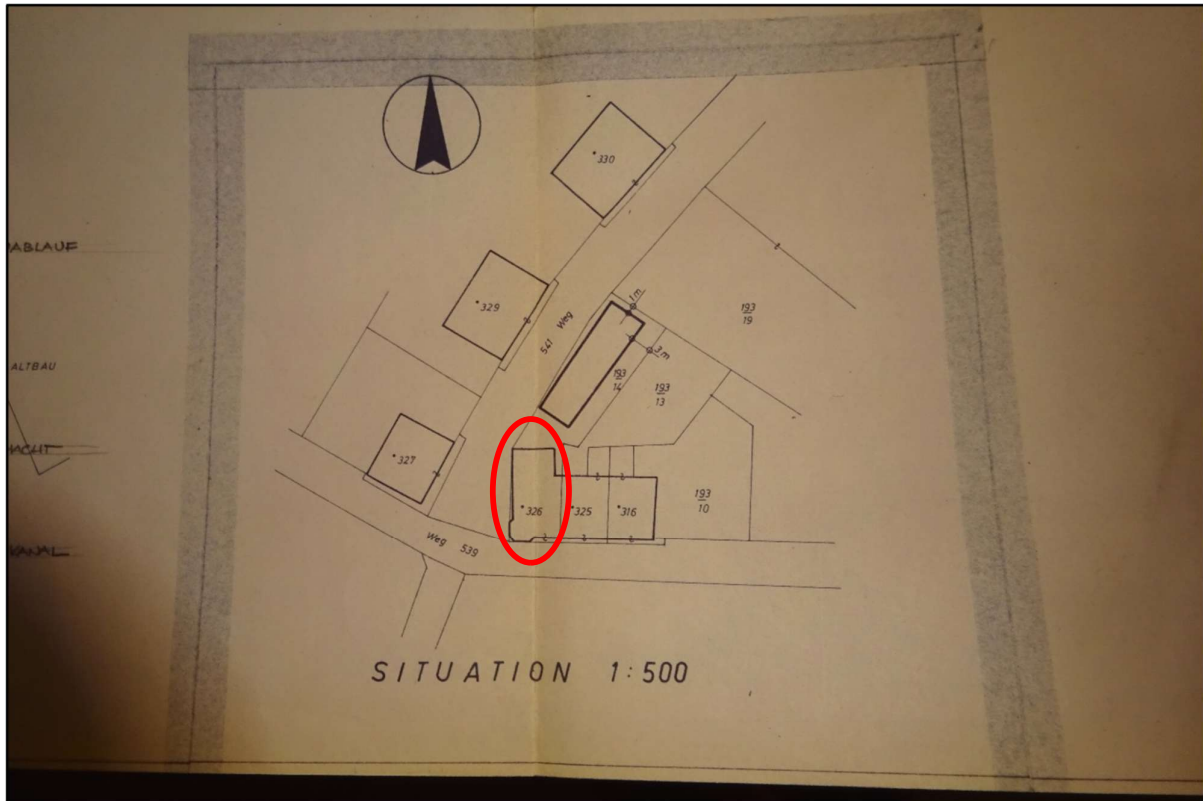


Diese getätigte Baulichkeit betraf überwiegend das Nebengebäude, aber hier ist deutlich die Aufstockung / Einbindung des zu bewertenden Objektes ersichtlich. Beim rot markierten Bereich, handelt es sich um das zu bewertende Gebäude. (siehe oben und unten)

### Ostansicht aus dem Jahr 1968



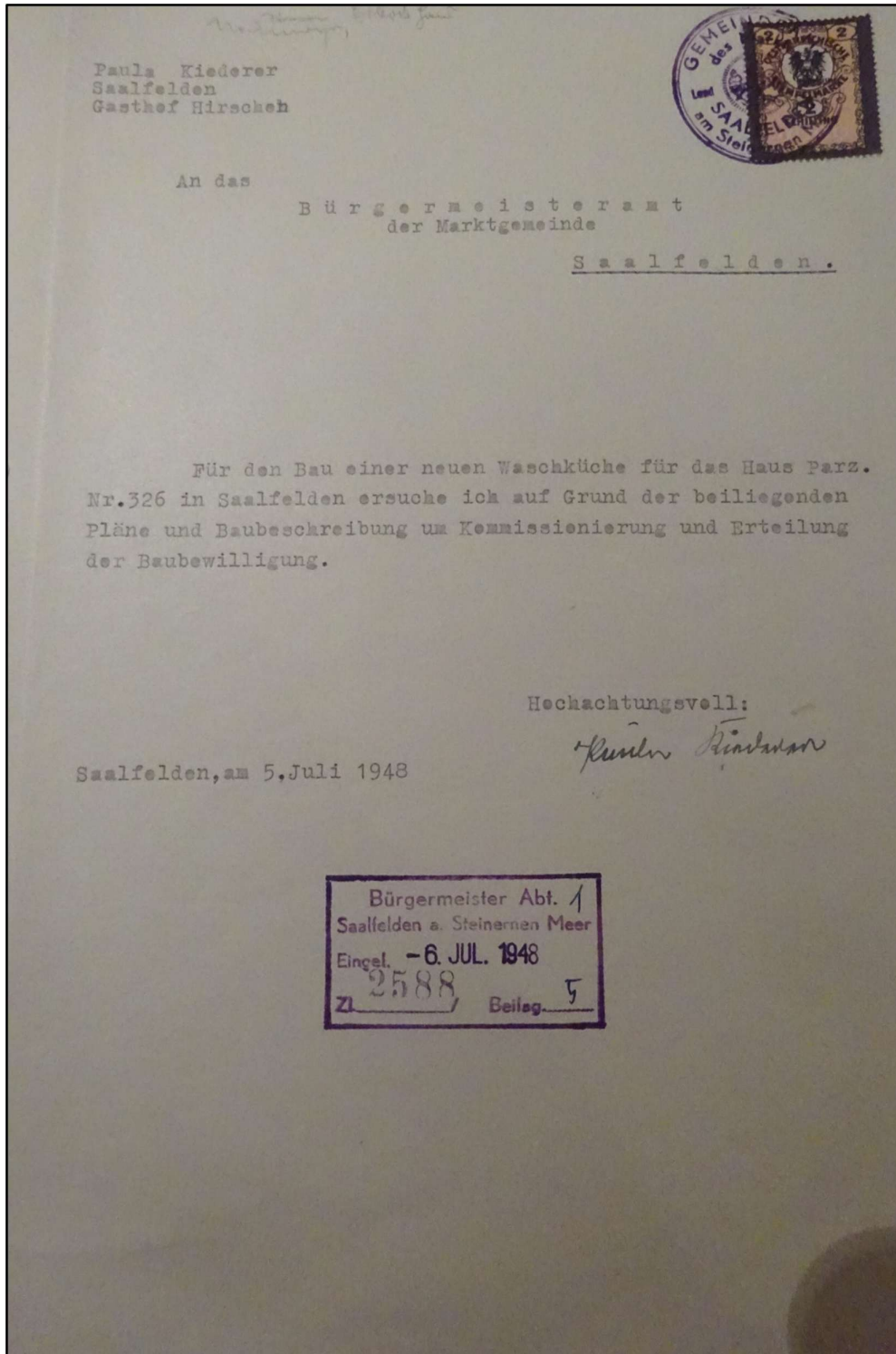
## LAGEPLAN 1968:



Die Bewertung betrifft ausschließlich den rot markierten Bereich.

## Bau einer Waschküche 1948:

### Bauansuchen



## Baubewilligung

Nr. 2588

# Baubewilligung.

Heute (Frau) Paula Kiederer

Saalfelden - Lofererstr. Nr. 8

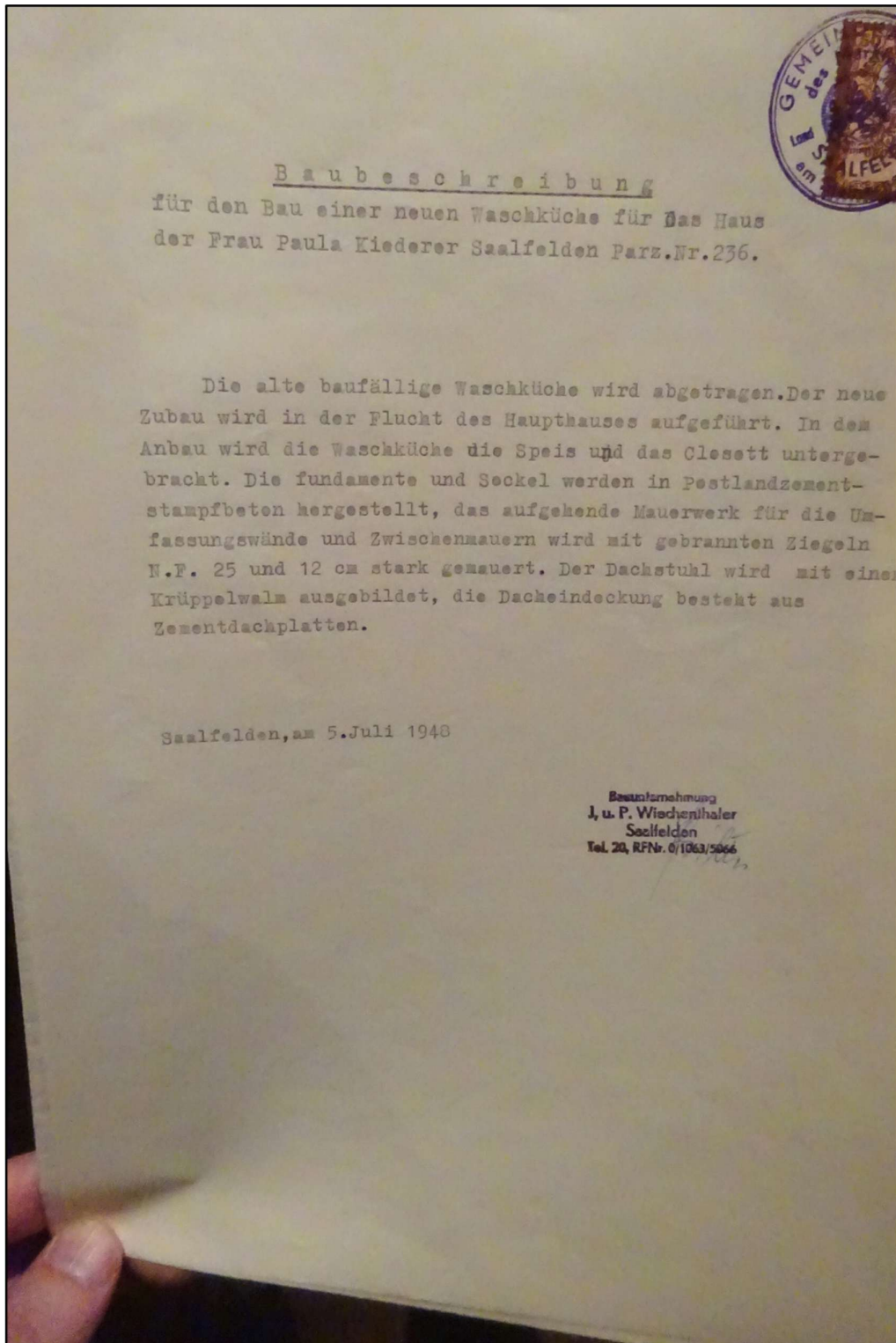
Ueber Ihr Ansuchen vom 5.7.1948 19 und auf Grund  
des hierüber am 16.7.1948 19 gepflogenen Lokalangenscheines wird  
Ihnen hiermit die Erbauung einer Waschküche auf Grundparzelle Nr. 326

unter nachstehenden Bedingungen die Baubewilligung erteilt und zwar:

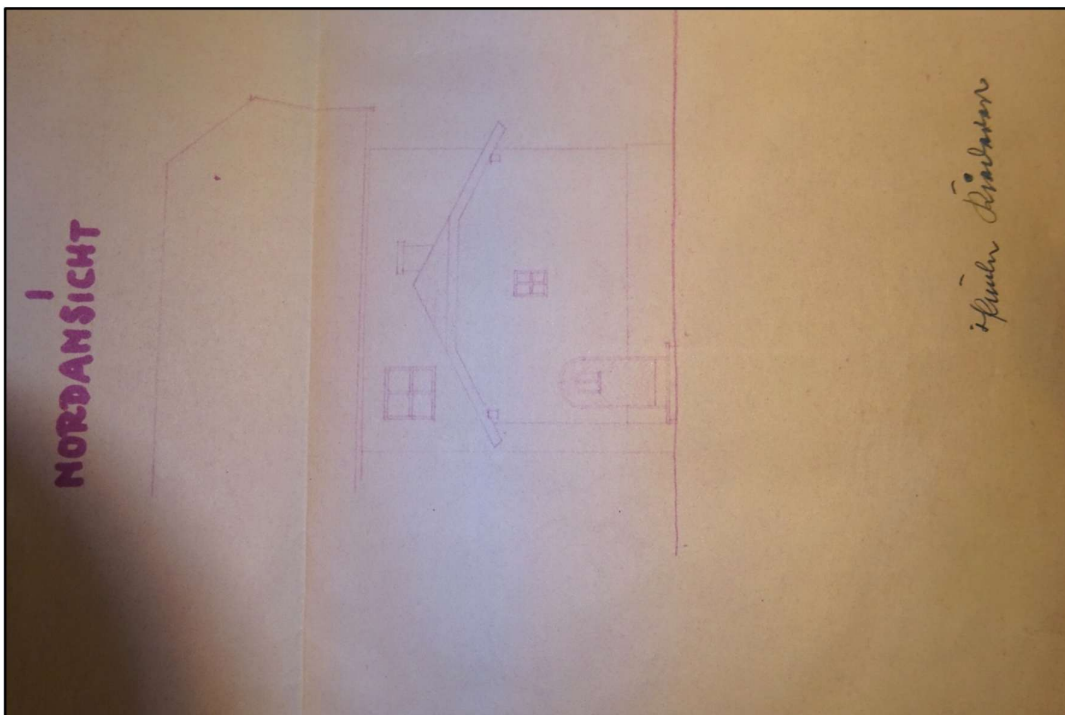
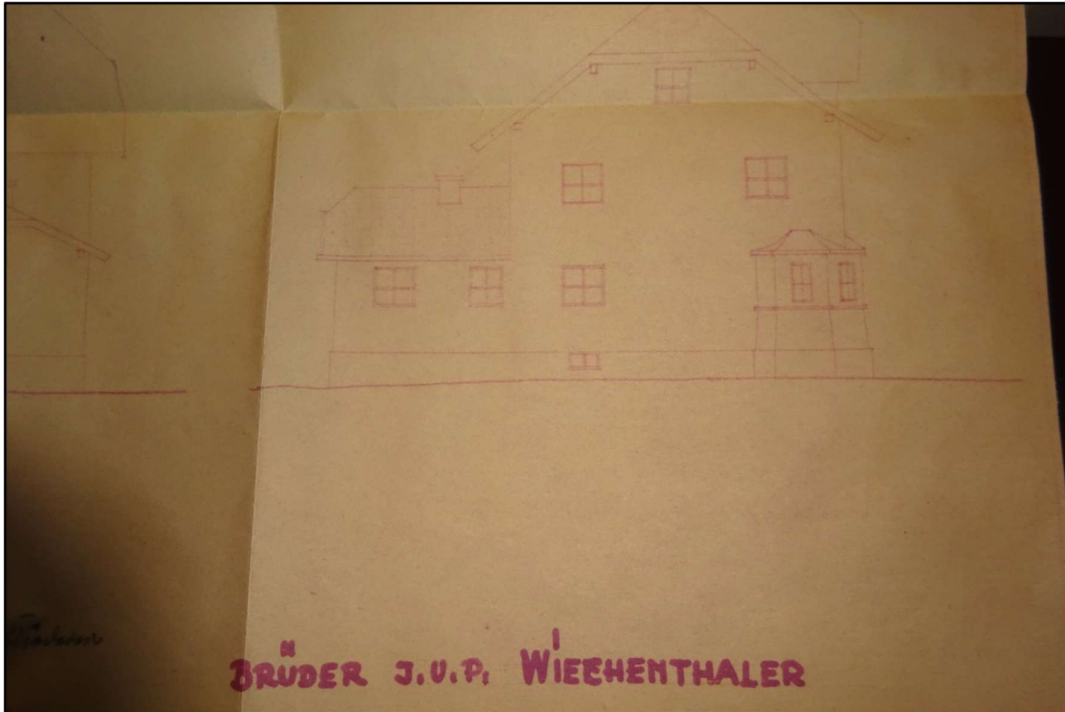
1. Ist sowohl der Beginn als auch die Vollendung hieramts anzuzeigen.
2. Der Bau ist binnen 3 Monaten nach Ausfertigung der Baubewilligung zu beginnen, ansonsten die erteilte Bewilligung ungültig wird.
3. Die Baulinie ist nach den vorgelegenen Plänen unbedingt einzuhalten.
4. Das Niveau ist so festzuhalten, dass der Waschküchenfussboden 20 cm über das angrenzende Gartenterain zu liegen kommt.
5. Dem Verlangen des Anrainers Herrn Simon Neumayer, das sein Kanal so umgelegt wird, dass derselben vom neu aufzuführenden Bau vollkommen getrennt und jederzeit zugänglich ist, ist unbedingt Rechnung zu tragen.
6. Ebenso ist auf der Anrainerseite des Neubaues eine Dachrinne anzubringen damit das Anrainergebäude durch Dachwasser keinen Schaden leidet.
7. Die Ecke des Neubaues bei der vorbeiführenden Wasserleitung ist so herzustellen, dass die dort verlaufende Wasserleitung für eventuelle Reparaturen jederzeit zugänglich gemacht werden kann.
8. Am Dach zur Strasseseite ist ein Schneebaum anzubringen.
9. Die Abwässer sind in den Gemeindekanal zu leiten.
10. Die Dacheindeckung hat mit Zementplatten zu erfolgen.

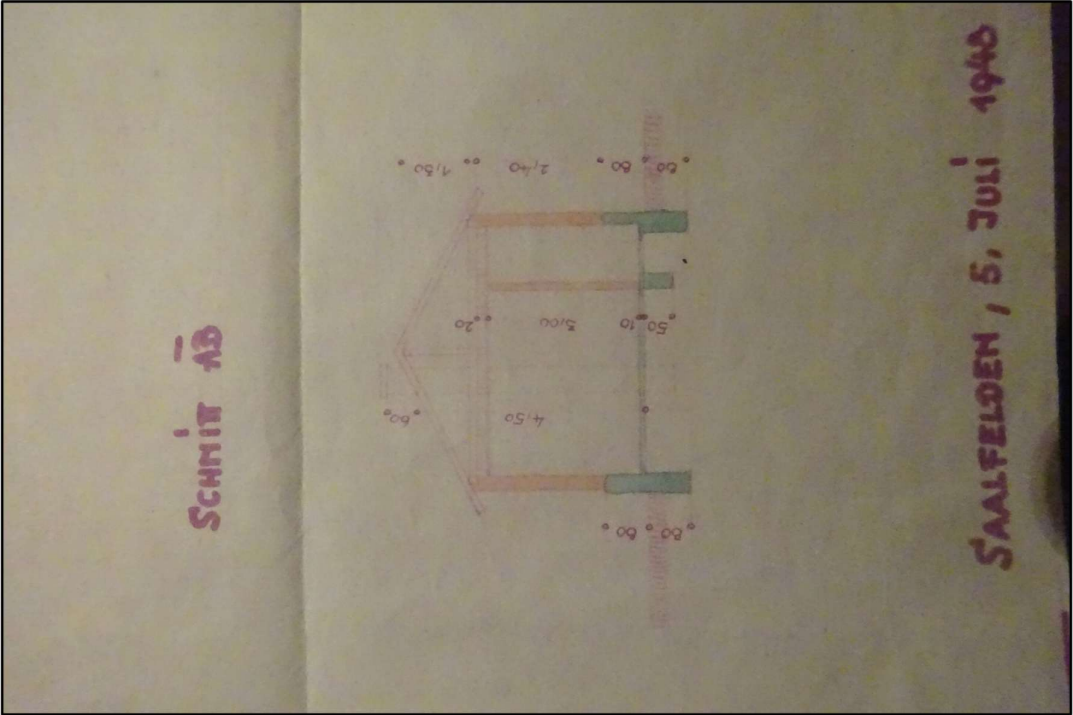
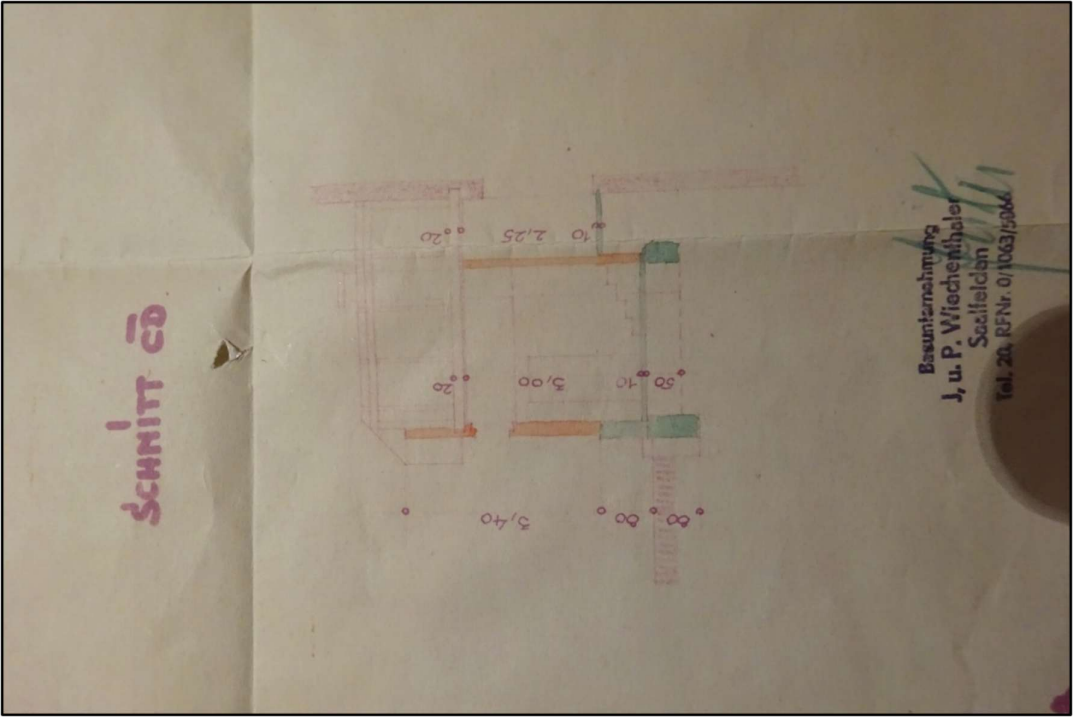
HOLZER BAUB. ST. JOHANN I. P. Form. 15

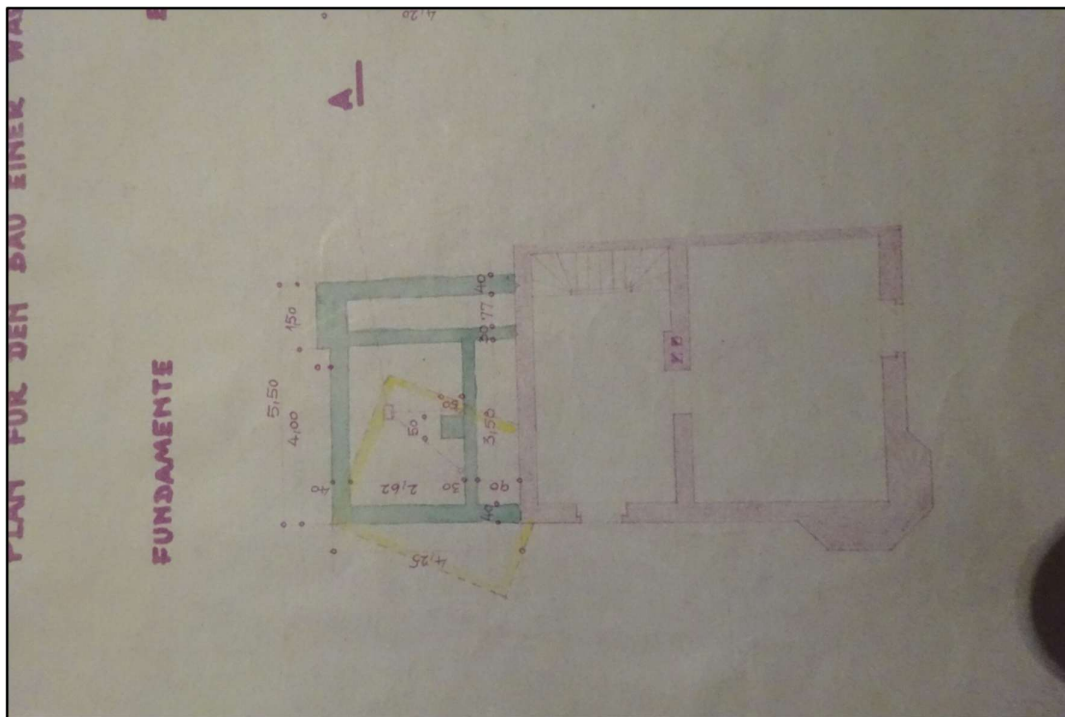
## Baubeschreibung



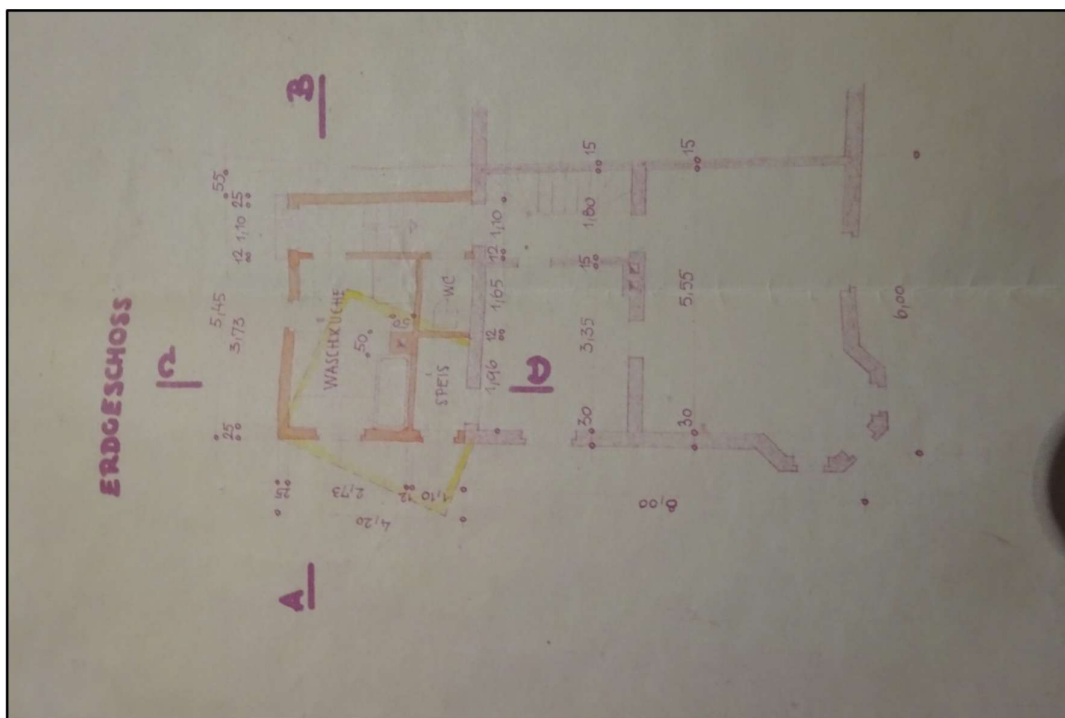
## Pläne und Ansichten aus dem Jahr 1948 – betreffend, dem zu bewertenden Objekt

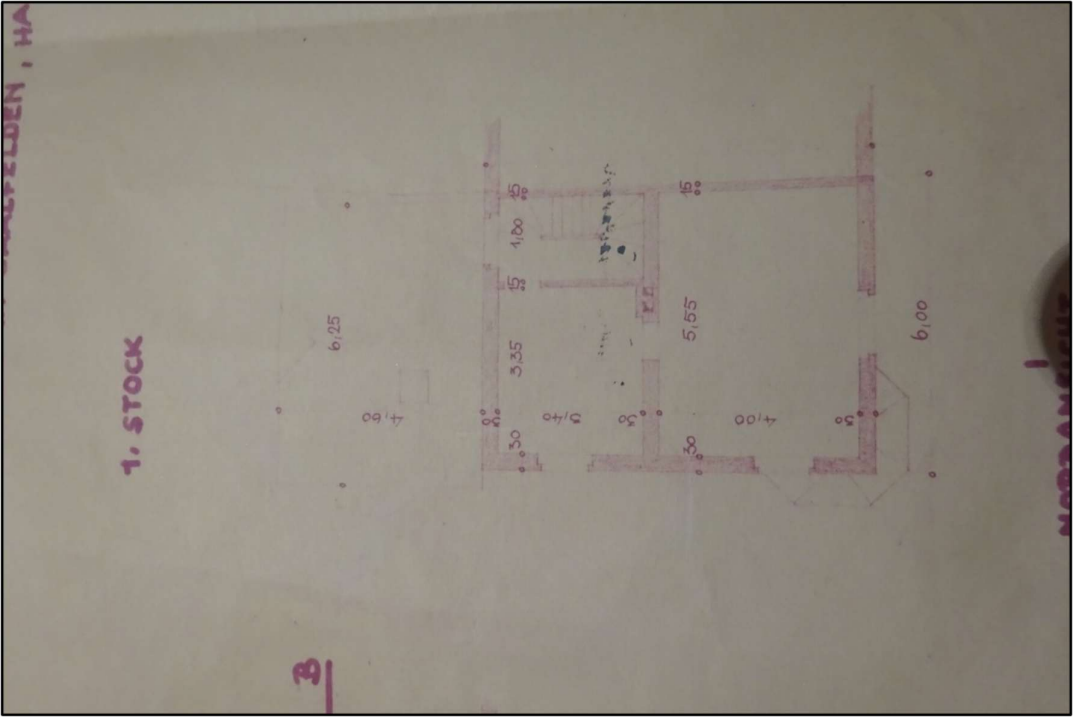






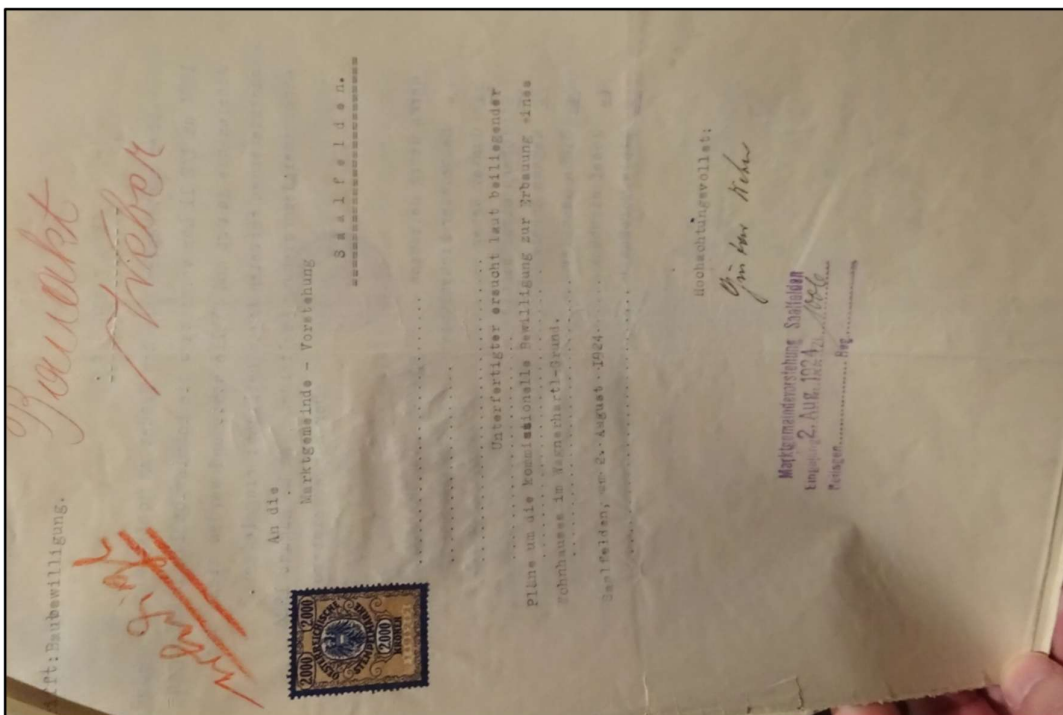
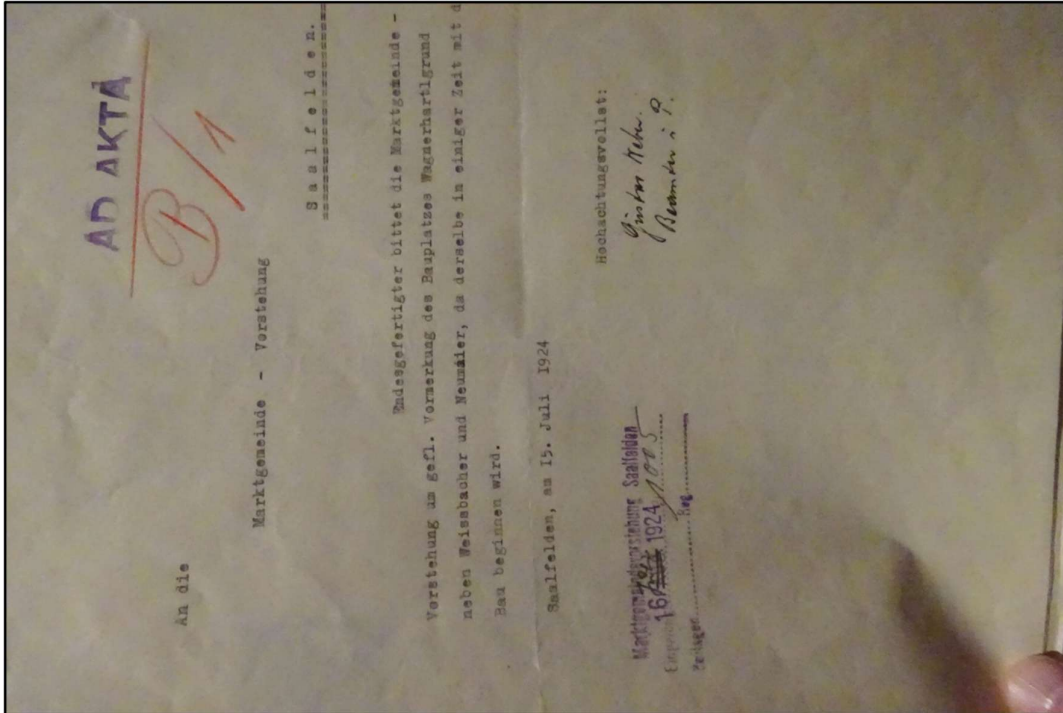
Deutlich ersichtlich: Keller und Fundamentierung



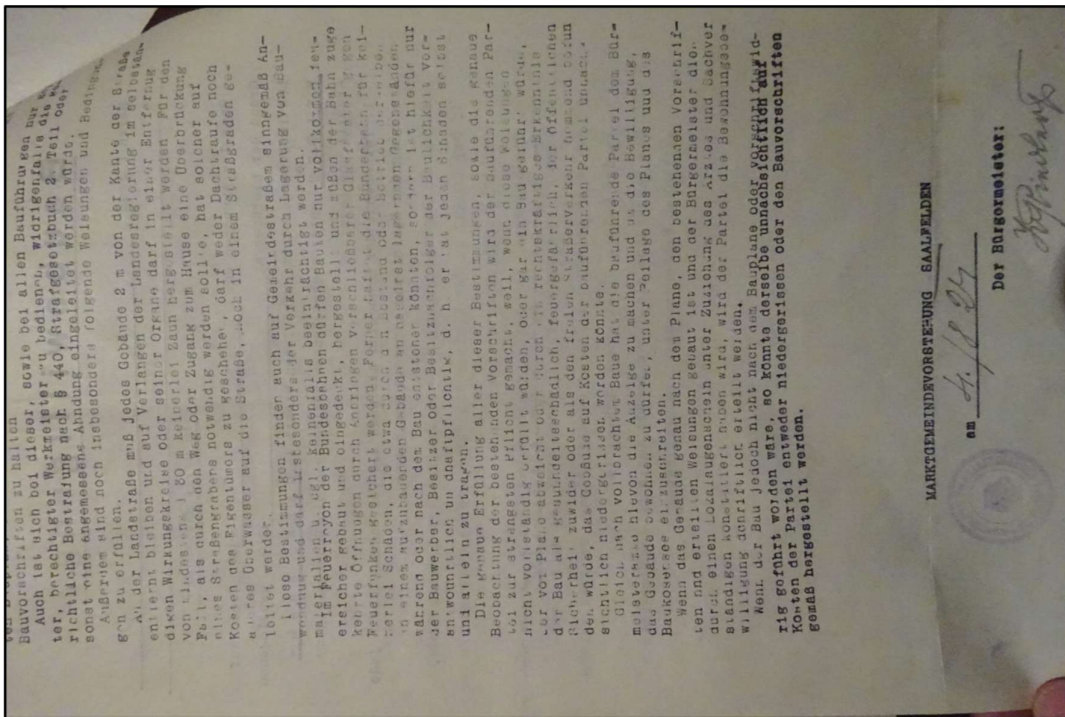
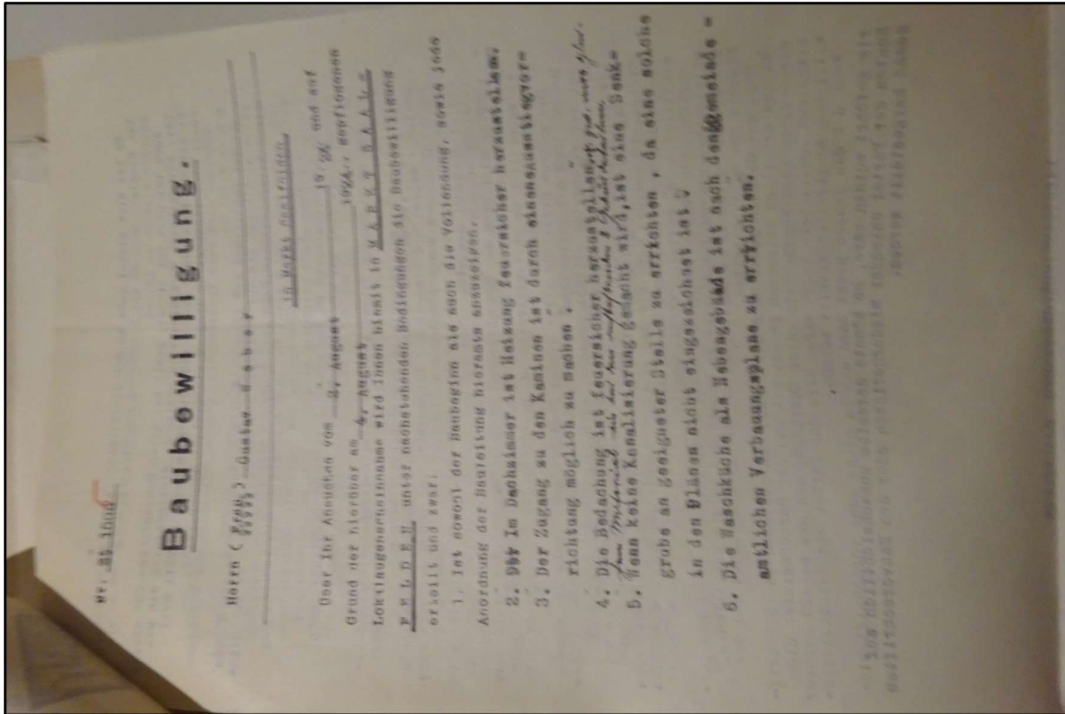


## Neubau im Jahr 1924:

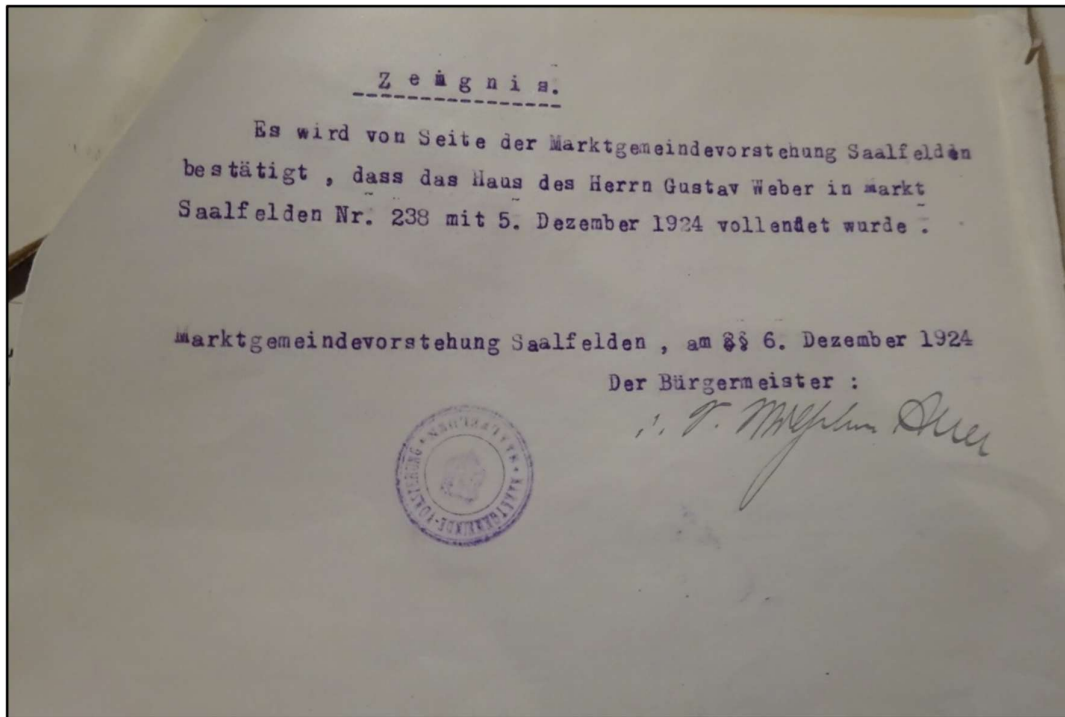
### Ansuchen – Vormerkung – Bauplatz - Bauansuchen



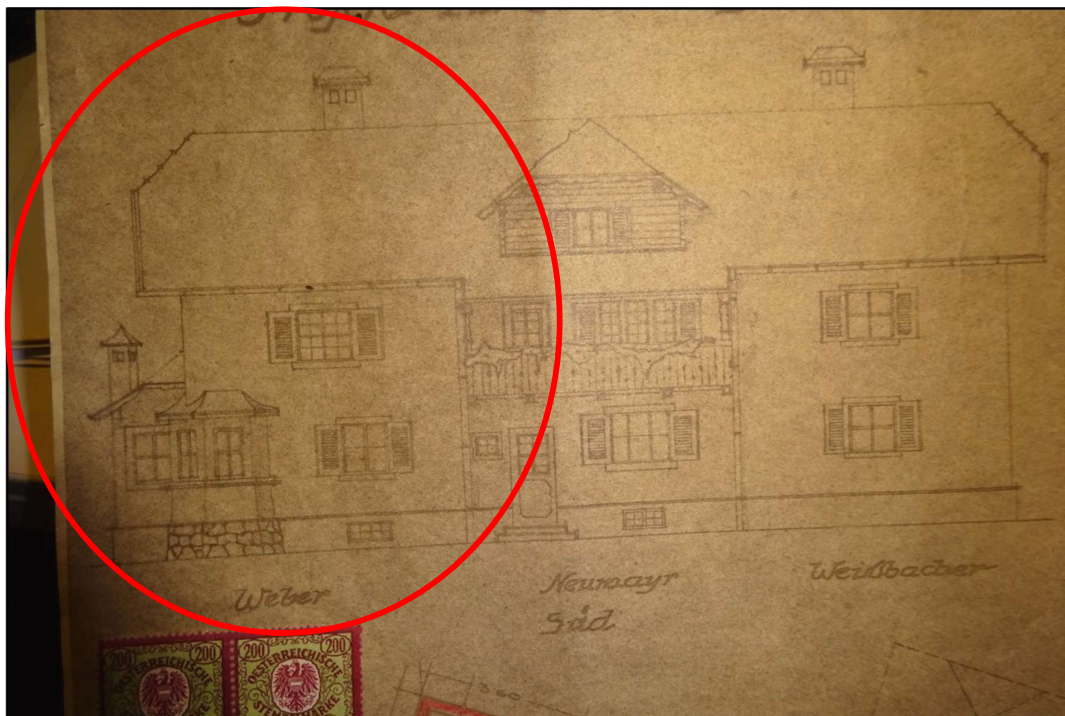
**Baubewilligung 04.08.1924**



## Vollendungsanzeige 06.12.1924



## Pläne und Ansichten aus dem Jahr 1924



Der rot markierte Teil betrifft, das zu bewertende Objekt.





