

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über die Liegenschaft

Superädifikat an EZ 1494, Gp. 56/1,
GB 56513 Gnigl

„Kurvenwirt“ & KFZ-Waschanlage
Bergerbräuhofstraße 41/43,
5020 Salzburg



Adresse:
5020 Salzburg,
Bergerbräuhofstraße 41

Liegenschaft:
Gewerbeliegenschaft
Superädifikat

Aktenzeichen:
LG Salzburg
GZ 44 S 2/26g

Auftraggeber:
Dr. Stefan Lirk
Masseverwalter „Die
Fliegenden Köche
GmbH“ FN 317719i

Stichtag:
31.03.2026

Ausfertigung vom
14.04.2026

Ausfertigung durch:
Otto Jirschik, allgemein
beeideter und gerichtlich
zertifizierter SV für
Immobilienbewertung

1. INHALTSVERZEICHNIS

1. INHALTSVERZEICHNIS.....	2
2. ALLGEMEINES.....	4
2.1. Zusammenfassung.....	4
2.2. Begriffserklärung	5
2.2.1. Verkehrswert.....	5
2.2.2. Nomenklatur / Haftung	5
2.2.3. Urheberrecht	6
2.2.4. Vorbemerkungen & Prämissen	6
2.3. Grundlagen und Unterlagen	7
3. BEFUND	9
3.1. Grundbuch	9
3.1.1. Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt).....	9
3.1.2. Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt).....	9
3.1.3. Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt).....	9
3.1.4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	10
3.2. Lage & Grundstück.....	10
3.2.1. Lagebeschreibung & -klassifizierung.....	10
3.2.2. Grundstücksform.....	12
3.2.3. Topographie	13
3.2.4. Emissionen / Immissionen.....	13
3.2.5. Gefahrenzonen	15
3.2.6. Parkplatzsituation / Freiflächen	17
3.2.7. Verkehrsverhältnisse.....	17
3.2.8. Ver- und Entsorgung	17
3.2.9. Flächenwidmung / Bebauungsplan	18
3.3. Gebäude	19
3.3.1. Gebäudebeschreibung	19
3.3.2. Baulichkeiten.....	23
3.3.3. Bewilligungslage	27
3.3.4. Bestandsverträge	27
3.3.5. Außenanlagen.....	30

3.3.6.	Energieausweis.....	30
3.3.7.	Brandschutz	30
4.	GUTACHTEN.....	31
4.1.	Bewertungsverfahren	31
4.2.	Wahl des Bewertungsverfahrens.....	33
4.3.	Bewertungsparameter	33
4.4.	Marktsituation / Platzierbarkeit / Alternativnutzung.....	39
4.5.	Umsatzsteuer / Währung.....	39
4.6.	Berechnung.....	39
	Gutachten	39
5.	ZUSAMMENFASSUNG	41
5.1.	Ergebnis	41
5.1.1.	Verkehrswert	41
5.1.2.	Zubehör.....	42
6.	ANLAGEN.....	43

2. ALLGEMEINES

2.1. Zusammenfassung

Auftraggeber:	Dr. Stefan Lirk als Masseverwalter der „Die Fliegenden Köche GmbH“ Hellbrunnerstraße 9a 5020 Salzburg
Gutachtenszweck/Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes der ggst. Liegenschaft gem. § 2 LBG schriftlicher Auftrag vom 09.03.2026
Art der Liegenschaft:	Superädifikat Gastronomielokal „Kurvenwirt“ & KFZ-Waschanlage
Grundbuchsdaten:	Superädifikat bis 30.04.2036 an EZ 1494, Gp. 56/1, GB 56513 Gnigl
Liegenschaftsadresse:	Bergerbräuhofstraße 41/43, 5020 Salzburg
Eigentümer:	„Die Fliegenden Köche GmbH“ (FN 317719i), Eröffnung des Konkurses am 24.01.2026, laut Kaufvertrag vom 23.01.2023
Bewertungstichtag:	31.03.2026 als Tag der Befundaufnahme
Bewertungsmethode:	Ertragswertverfahren
Bearbeiter:	Otto Jirschik
Verkehrswert in EUR gerundet:	65.000,00

2.2. Begriffserklärung

2.2.1. Verkehrswert

Liegenschaftsbewertungsgesetz (BGBl. Nr. 150/1992):

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

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

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

Ö-NORM B-1802-1 (Pkt. 4.4):

„Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.“

2.2.2. Nomenklatur / Haftung

Der Sachverständige ist als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger in den Fachgebieten „Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)“ und „Geschäftsräumlichkeiten“ (94.10 bzw. 94.23) vereidigt.

Das Gutachten basiert u.a. auf Angaben und Unterlagen, die vom Auftraggeber bzw. von ihm befugten Personen zur Verfügung gestellt worden sind. Angaben im Gutachten, die mangels qualitativer Nachfrage unterstellt werden, sind als solche bezeichnet.

Die vom Sachverständigen beigeschafften Unterlagen, sowie allfällige durch den Auftraggeber oder von ihm befugten Personen an den Sachverständigen übergebene Unterlagen, sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ (Pkt. 2.3) aufgelistet. Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenserstattung nicht vor und konnten damit auch keine Berücksichtigung finden; sollten nach Ausfertigung des vorliegenden Gutachtens wertrelevante Umstände bekannt werden, ist das Gutachten auf Plausibilität zu prüfen. Die Erhebung der Unterlagen war am 13.04.2026 abgeschlossen.

2.2.3. Urheberrecht

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Nutzung im Rahmen des Insolvenzverfahrens. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers!

2.2.4. Vorbemerkungen & Prämissen¹

Es wird angenommen, dass sämtliche Anschlusskosten und Anliegerleistungen entrichtet sind und die technischen Anlagen normgerecht hergestellt sind.

Es wird angenommen, dass keine offenen Bauaufträge oder behördliche Auflagen bestehen und die Liegenschaft nicht streitverfangen ist. Weiters wird unterstellt, dass auf der Liegenschaft keine rückständigen öffentlichen oder privaten Abgaben, Steuern und sonstige Zahlungsverpflichtungen mit Auswirkung auf die Verwertbarkeit bestehen.

Die Funktionstüchtigkeit und auch die Frage, ob die technischen Anlagen (u.a. Lüftungsanlagen, usw.) dem bau- und gewerbebehördlichen Konsens entsprechen, kann nicht abschließend geklärt werden. Dafür wären technische Überprüfungen notwendig, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fallen. Der Gastronomiebetrieb und die KFZ-Waschanlage sind offensichtlich in Betrieb, laut Nutzerangabe liegen keine behördlichen Auflagen vor, die einer Nutzungsfortsetzung entgegenstehen würden. Vorliegendes Gutachten geht von der Annahme des bau- und gewerbebehördlichen Konsenses und der Funktionstüchtigkeit aus.

Es wird angenommen, dass der Bestandvertrag zwischen Hr. Schörghofer und Viehhauser/Holzmann ("Waschanlage") vom 23.04.2009 rechtsgültig und durchsetzbar ist, in dem Hr. Schörghofer als alleiniger Vermieter auftritt, obwohl er erst ab 01.12.2009 alleiniger Bestandnehmer (Superädifikats-Nehmer) geworden ist.

¹ ÖNORM B1802-1, Pkt.4.2.1.2 „Besondere Annahmen“: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.

2.3. Grundlagen und Unterlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2, ÖNORM B 1802-3
- Befundaufnahme vor Ort in Anwesenheit von Hr. Andreas Zopf, SV Jirschik am 31.03.2026
- Auftragserteilung (Mail) vom 09.03.2026
- Grundbuchsauszug elektronisch abgefragt, vom 09.03.2026
- Kataster (digital) des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen, elektronisch abgefragt, vom 09.03.2026
- Superädifikatsvertrag vom 03./04.05.2006 samt Nachtrag vom 27.07.2006
- Übertragungsvereinbarung vom 20.04./04.05./08.05.2023
- Übertragungsvereinbarung vom 26.11.2007
- Kaufvertrag vom 23.01.2023 samt Übertragungsvereinbarung
- Bestandvertrag (Unterbestandvertrag) vom 23.04.2009
- Räumungsvereinbarung vom 16.03.2026
- Erhebungen im Landesarchiv des Bundeslands Salzburg am 30.03.2026 – Konvolut Baubewilligungen
- Erhebungen im Zuge der Befundaufnahme vor Ort durch Einsichtnahme in den Liegenschaftsakt des aktuellen Nutzers – gewerbebehördliche Bewilligung
- „Salzburger Geografisches Informationssystem“ diverse Orthophotos betreffend:
 - Flächenwidmung
 - Naturgefahren (Lawine, Wildbach, Bundeswasserbauverwaltung)
- Bebauungsplan der Stadt Salzburg
- Hochwasserrisiko-Zonierung Abfrage Ministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, elektronische Abfrage
- Lärmkataster des Ministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, elektronische Abfrage

- AltlastenGIS des Umweltbundesamts, elektronische Abfrage
- Senderkataster des „Forum Mobilkommunikation“, elektronische Abfrage
- Fotos Befundaufnahme vor Ort am 31.03.2026
- Literatur
 - H. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, Verlag Manz, 7.Auflage, 2017
 - S. Bienert (Hrsg.) „Bewertung von Spezialimmobilien“, Verlag Gabler, 2.Auflage, 2018
 - „Fitness-Check für die Gastronomie“ WKO
 - Bienert/Funk (Hrsg.) „Immobilienbewertung Österreich“, 4.Auflage 2022, ÖVI Verlag
 - „Der Sachverständige“ – Schriftenreihe des Hauptverbands des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
 - C. Kothbauer/M. Reithofer „Liegenschaftsbewertungsgesetz“, Verlag Linde, 1.Auflage, 2013
 - Dokalik/Weber „Das Recht der Sachverständigen und Dolmetscher“, Verlag Linde, 4.Auflage, 2017
 - Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos „Sachverständige und ihre Gutachten“, Manz-Verlag, 2.Auflage, 2015
 - „Liegenschaftsbewertung SC“ Fa. Sprengnetter Austria GmbH
- Wert- und Preissammlungen
 - Einsichtnahme in die elektronisch aufbereitete Sammlung verbüchelter Transaktionen durch die „IMMOUnited GmbH“
 - Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
 - Aktuelles Immobilienangebot, Recherche im Internet
 - Dem Sachverständigen aufgrund seiner laufenden Tätigkeit vertraulich vorliegende Nachweise über erzielbare Mieterträge in vergleichbaren Objekten

Aufgrund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden

3. BEFUND

3.1. Grundbuch

3.1.1. Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
56/1		GST-Fläche	*	3047
		Bauf. (10)		297
		Sonst (50)		2750
				Bergerbräuhofstraße 41
				Bergerbräuhofstraße 43
Legende:				
*: Fläche rechnerisch ermittelt				
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)				
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)				
***** A2 *****				

Laut Bestandvertrag vom 03./04.05.2006 vermietet Hr. Gruber als Grundstückseigentümer zum damaligen Zeitpunkt und mieten die „Gerüstverleih Pissenberger GmbH und Hr. Otto Schörghofer die Grundparzelle 56/1 im Ausmaß von 3.047m² bis 30.04.2036, um auf dem ggst. Grundstück Bauwerke zu errichten.

3.1.2. Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

***** B *****	
1 ANTEIL: 1/1	
G & G Immobilien GmbH (FN 280954v)	
ADR: Bayerhamerstraße 12b, Salzburg 5020	
a 6556/2007 Kaufvertrag 2007-03-05 Eigentumsrecht	
b gelöscht	
***** C *****	

Als Eigentümer des Grundstücks ist zum Abfragedatum 09.03.2026 die „G & G Immobilien GmbH“ im Grundbuch eingetragen.

Der Superädifikatsvertrag beginnt mit 01.05.2006 zu laufen und ist befristet bis 30.04.2036 vereinbart. Superädifikatsnehmer und somit Eigentümer des Gebäudebestands ist laut Kaufvertrag über den Gebäudebestand vom 23.01.2023 die „Die Fliegenden Köche GmbH“.

3.1.3. Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

***** A2 *****	
2	a 910/1962 17724/1999 Sicherheitszone hins Gst 56/1
	b 6556/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 184
3	a 8475/2006 Superädifikat auf Gst 56/1 (Lagerhalle und Geschäftslokal)
	b 6556/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 184
***** B *****	

In LNR 2 ist die „Sicherheitszone“ (Flughafen) eingetragen, ohne Auswirkung auf den Verkehrswert. In LNR 3 ist das Superädifikat veröffentlicht (Bewertungsgegenstand).

3.1.4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

```
***** C *****
1 a 8475/2006
  BESTANDRECHT gem Pkt II. Bestandvertrag 2006-05-04,
  Nachtrag 2006-07-27 für
  Gerüstverleih Pissenberger GmbH (FN 170145p),
  Otto Schörghofer, geb 1964-01-25
b 6556/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
  aus EZ 184
c 12566/2007 Übertragung des Bestandrechtes gem Pkt II
  Bestandvertrag 2006-05-04, Nachtrag 2006-07-27 der
  Gerüstverleih Pissenberger GmbH auf
  GVT GmbH (FN 86221x)
d 5196/2023 Übertragung des Bestandrechtes gem Pkt II
  Bestandvertrag 2006-05-04, Nachtrag 2006-07-27 der GVT GmbH
  auf Otto Schörghofer geb 1964-01-25
***** HINWEIS *****
```

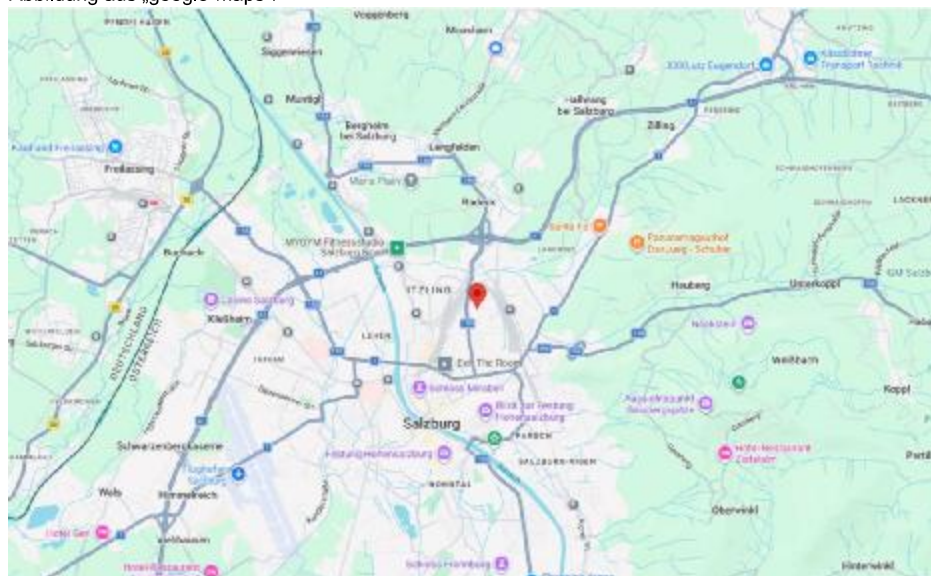
Das bewertungsgegenständliche Bestandrecht („Superädifikat“) ist in LNR 1 verbüchert und entfaltet dadurch dingliche Wirkung.

3.2. Lage & Grundstück

3.2.1. Lagebeschreibung & -klassifizierung

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Bergerbräuhofstraße 41 im Salzburger Stadtteil Schallmoos, einem innerstädtischen, infrastrukturell gut entwickelten Gebiet nördlich des historischen Zentrums. Die Bergerbräuhofstraße ist eine Verbindungsstraße zwischen Gnigler Straße und Vogelweiderstraße und liegt in einem gewerblich geprägten Teil von Schallmoos.

Abbildung aus „google-maps“:



Der konkrete Standort ist durch eine gemischte Bebauungsstruktur charakterisiert, die sich aus Gewerbebetrieben, kleineren

Industrieeinheiten, Dienstleistungsunternehmen sowie vereinzelt gastronomischen Nutzungen zusammensetzt. Als gastronomisch genutzte Liegenschaft profitiert diese von der Frequenz der im Umfeld angesiedelten Betriebe sowie von Durchzugsverkehr.

Abbildung aus „google-maps“:



Die Mikrolage ist funktional geprägt, klassische Wohnbebauung tritt erst in den angrenzenden Straßenzügen stärker in Erscheinung. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in einem Radius von etwa 1,0 bis 1,5 km entlang der stark frequentierten Verkehrsachsen Vogelweiderstraße und Gnigler Straße, wo Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Bankfilialen und Trafiken angesiedelt sind.

Bildungseinrichtungen sind im erweiterten Umfeld gut erreichbar. Volksschulen und Mittelschulen befinden sich in einer Entfernung von etwa 0,5 bis 2,5 km, während höhere Schulen sowie universitäre Einrichtungen wie die Universität Salzburg in einer Distanz von rund 4 bis 6 km liegen. Die Fachhochschule Salzburg ist je nach gewählter Route in etwa 15-20 km erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist als sehr gut zu bewerten. Entlang der Vogelweiderstraße sowie der Gnigler Straße bestehen mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Distanz von etwa 200 bis 500 Metern, die durch mehrere O-Bus- und Buslinien bedient werden und eine direkte Verbindung sowohl in die Altstadt als auch zum

Hauptbahnhof gewährleisten. Dadurch ist die Erreichbarkeit für Gäste und Personal auch ohne Individualverkehr sichergestellt.

Hinsichtlich der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten ist insbesondere der nahegelegene Baron-Schwarz-Park hervorzuheben, der gegenüber der ggst. Liegenschaft liegt und eine wichtige Grünfläche im dicht bebauten Stadtgebiet darstellt. Hier befindet sich seit einigen Jahren auch eine "Padelbase", weitere Sport- und Freizeitangebote befinden sich im erweiterten Stadtgebiet und sind innerhalb von wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die verkehrstechnische Anbindung für den Individualverkehr ist als sehr günstig einzustufen. Die Entfernung zur Salzburger Staatsbrücke als zentralem Referenzpunkt der Altstadt beträgt rund 3,5 km und ist über die Vogelweiderstraße erreichbar. Der Salzburger Hauptbahnhof liegt nur etwa 2 km entfernt, der Flughafen Salzburg befindet sich in einer Entfernung von etwa 10 km und ist über die A1 Westautobahn erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Salzburg-Nord, die sich in etwa 1,5 km Entfernung befindet.

Zusammenfassend handelt es sich um einen funktional geprägten, gut angebundenen, urbanen Standort innerhalb eines gewerblich dominierten Stadtteils mit guter Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet. Für eine gastronomische Nutzung kann sich daraus ein Nachfrage-Fundament durch kontinuierliche Frequenz, insbesondere im Tagesgeschäft, ergeben.

3.2.2. Grundstücksform

Das vom Superädifikat betroffene Grundstück ist ein weitgehend rechteckiges, an der nord-östlichen Grundstückskante abgerundetes, Eckgrundstück im Kreuzungsbereich der Bergerbräuhofstraße mit der Vilniusstraße. Somit ergibt sich insgesamt eine Straßenfront (nördliche und östliche Grundstückskante) von ca. 109 Metern bei einer Grundstückstiefe (Nord-Süd Abmessung) ca. 38 Metern. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster eingetragen.

Abbildung aus dem digitalen Kataster des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen:



3.2.3. Topographie

Die Grundstücksfläche ist eben

3.2.4. Emissionen / Immissionen

Eine Überprüfung auf Kontaminierung wurde nicht beauftragt. Bei der Besichtigung wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es handelt es sich beim Bewertungsgegenstand um ein Superädifikat, die Ausführungen verstehen sich informell, es ist kein Boden gegenständlich. In der folgenden Bewertung wird Kontaminationsfreiheit unterstellt². Im Altlastenportal des Umweltbundesamts („AltlastenGIS“) finden sich keine Hinweise auf Altlasten auf dem ggst. Grundstück, im Umfeld Altstandorte und eine Altlast:

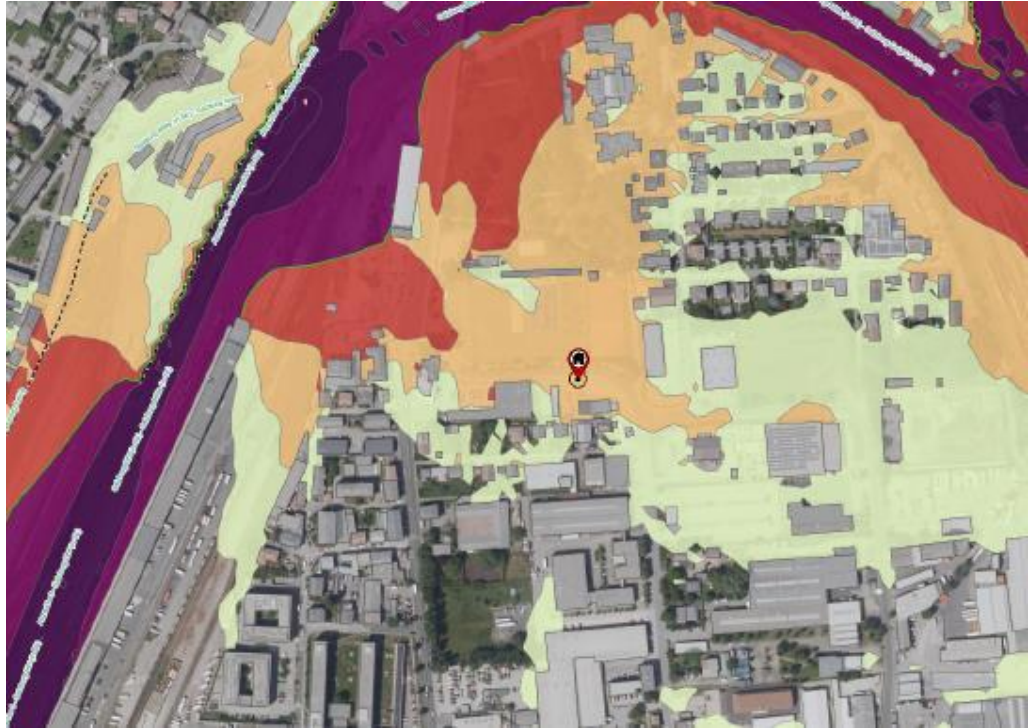
Abbildung aus dem Altlastenportal:



² „Besondere Annahme“, siehe Pkt. 2.2.4

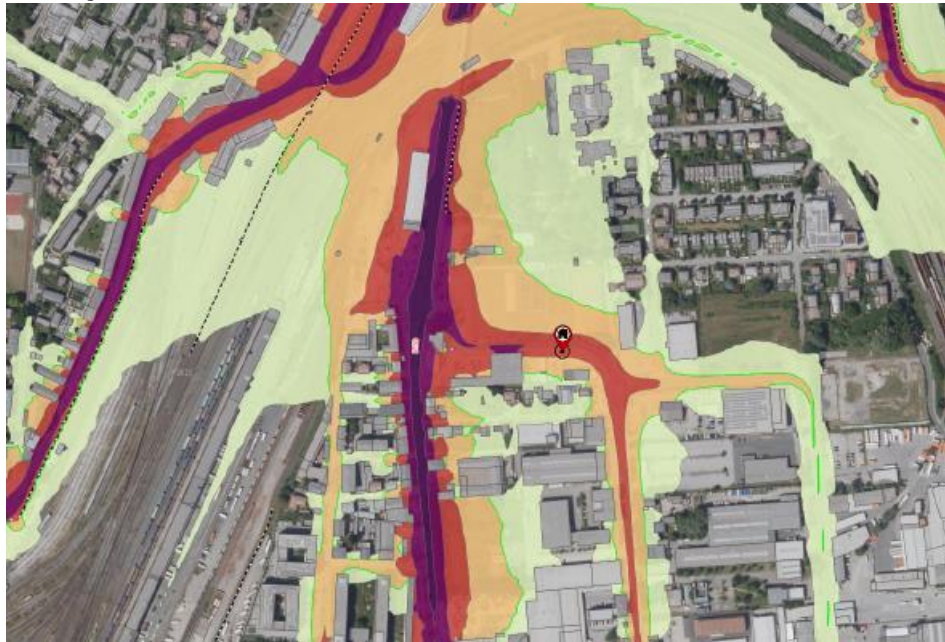
Lärmkataster (elektronische Abfrage Homepage des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft) – Schiene – es ist mit einer Belastung zu rechnen (65-65dB):

Abbildung aus dem Lärmkataster:



Es ist laut Lärmkataster außerdem mit einer Belastung von Seiten der Straße (65-70dB) zu rechnen (65-65dB):

Abbildung aus dem Lärmkataster:



Im Zuge der Besichtigung vor Ort waren im Inneren keine Immissionen feststellbar, im Außenbereich (Terrassen, Parkplätze) normale, "urbane" Immissionen straßenseitig. Angesichts der widmungskonformen Nutzung ergibt sich daraus keine Wertbeeinträchtigung.

3.2.5. Gefahrenzonen

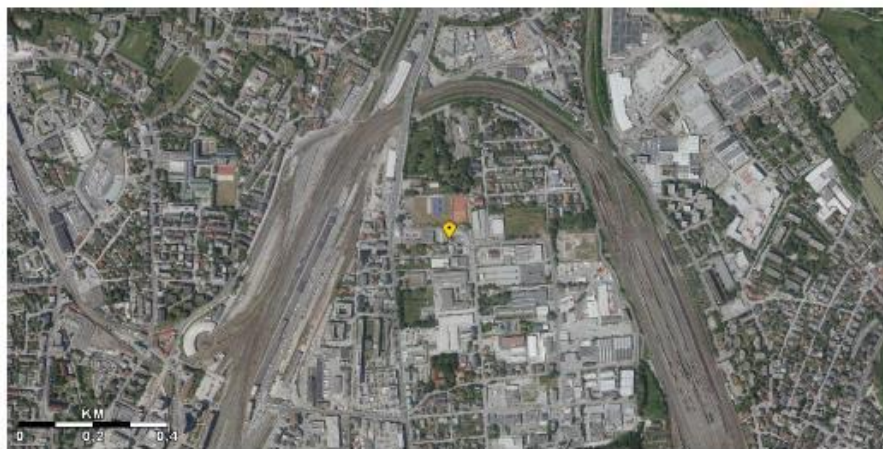
Augenscheinlich ist keine Einschränkung durch Naturgefahren zu erkennen. Die Abfrage im Hochwasserrisiko-Zonierungssystem des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (Homepage) und im ebenda veröffentlichten Plan über die Naturgefahren („HORA Pass“, kumulierte Abbildung potentieller Naturgefahren im Umkreis der gegenständlichen Liegenschaft) brachte folgende Hinweise (Grafik, Auszug):

Abbildung aus eHORA:

HORA-Pass

Adresse: Bergerbräuhofstraße 41, 5020 Salzburg
Seehöhe: 427 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,82004° N | 13,05522° O

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



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

Aufgrund der vorliegenden Baubewilligungshistorie ist davon auszugehen, dass alle Auflagen erfüllt sind. Im Salzburger Geografischen Informationssystem (SAGIS) wird keine Gefahrenzone ausgewiesen. Die im eHORA angeführten Gefährdungsbeurteilungen basieren teilweise auf automatisierten Erhebungen und müssen nicht auf eine konkrete, akute, Gefahrenlage hinweisen. Es ist daher davon auszugehen, dass keine wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände aufgrund der Gefährdungsbeurteilungen im HORA-Pass gegeben sind.

Die Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne der Wildbach- & Lawinenverbauung und der Bundeswasserbauverwaltung (über das Salzburger Geografische Informationssystem SAGIS) brachte keine Hinweise auf Gefahrenzonen.

3.2.6. Parkplatzsituation / Freiflächen

Das nicht verbaute Grundstück, das auch nicht von der "KFZ-Waschanlage" und den damit verbundenen An-/Abfahrten eingenommen wird, ist grob geschottert ohne (über einen Randstein hinausgehende) weitere Einfriedung, zu den südlichen Nachbarn hin Abgrenzung durch Sträucher und im westlichen Grenzbereich eine Mauer. Im Nutzungsbereich der "Waschanlage" ist das Grundstück asphaltiert, Richtung Süden werden die unmittelbaren Nachbarn durch eine Lärmschutzwand geschützt, zum westlichen Nachbar hin findet sich ein Grünstreifen. Es stehen jedenfalls bei weitem ausreichende Stellplätze zur Verfügung.

Eine nicht unerhebliche Freifläche ist ungenutzt und kann einer weiteren Nutzung, z.B. Vermietung (KFZ-Stellplätze, LKW-Stellplätze, Freilager, u.dgl.) zugeführt werden.

3.2.7. Verkehrsverhältnisse

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bergerbräuhofstraße und wird als ausreichend gut bezeichnet.

Überblick über lagebestimmende Knotenpunkte:

Zentrum (Staatsbrücke)	~ 3,5 km
Hauptbahnhof Salzburg	~ 2 km
Autobahn A1 (AST Salzburg-Nord)	~ 1,5 km
Flughafen Salzburg	~ 10 km
ÖPNV (Vogelweiderstraße)	~ 0,2 km

3.2.8. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist laut Auskunft des Liegenschaftsbetreibers wie folgt erschlossen (Anschlussgebühren sind sämtliche bezahlt – gilt als unterstellt³):

Abwasser:	Kanal
Trinkwasser:	Gemeindewasserleitung
Strom:	Anschluss an das Versorgungsnetz
Telekom:	Netzanschluss

³ „Besondere Annahme“, siehe Pkt. 2.2.4

Heizanlage: Gaszentralheizung über Radiatoren
Warmwasser: Aufbereitung über Boiler (Strom)

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über Gp. 615/1 „Bergerbräuhofstraße“, laut Salzburger Geografischem Informationssystem (SAGIS) wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde bzw. laut Einsichtnahme in den digitalen Kataster des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen "Straßenverkehrsanlage" - sichergestellt.

3.2.9. Flächenwidmung / Bebauungsplan

Die gegenständliche Grundstücksfläche ist als „Gewerbegebiet“⁴ gewidmet, (aus dem Salzburger Geografischen Informationssystem SAGIS, elektronische Abfrage):

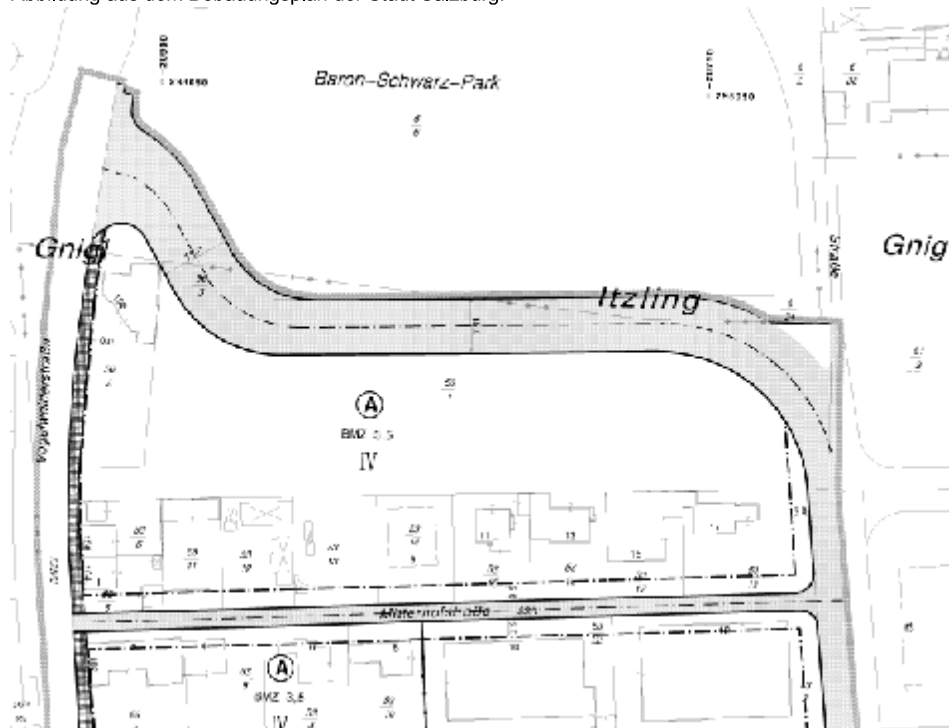


Die Widmungskonformität des zu bewertenden Gebäudebestands ist in der Baubewilligungshistorie bestätigt.

Der Bebauungsplan der Stadt Salzburg weist die Fläche mit einer BMZ 3,5, IV-geschossig, aus:

⁴ §30 Abs 1 Zi 6 ROG: 7. Gewerbegebiet (GG): in einem solchen sind zulässig:
a) bauliche Anlagen für Betriebe, die die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen;
b) bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;
c) für den Betrieb unerlässliche Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a;

Abbildung aus dem Bebauungsplan der Stadt Salzburg:



3.3. Gebäude

3.3.1. Gebäudebeschreibung

Der aktuelle Gebäudebestand entstand 2006/2007, ist insgesamt etwa rechteckig, länglich, mit einer Gebäudelänge (Ost-West) rd. 27 Meter und einer Gebäudetiefe (Nord-Süd) rd. 10,5 Meter.

Ursprünglich geplant war im westlichen Bereich (etwa westliches Drittel) eine zweigeschossige Bebauung mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, das Dachgeschoss kam jedoch nicht zur Ausführung (es liegen Ansichten u.a. aus dem Jahr 2010 vor, denen bereits das Nicht-Vorhandensein des Dachgeschosses zu entnehmen ist. Die betroffene Fläche war im Erdgeschoss als Bürofläche (Büro, Foyer, Empfang, Personalraum, WC-Anlagen) geplant und ausgeführt, im Zuge einer Umgestaltung 2010 (Bewilligung) wurde diese Fläche in das östlich bereits bestehende Gastronomie-Lokal integriert.

Von diesem Gebäude unabhängig wurde mit Bewilligung 2009 westlich des beschriebenen Gastronomie-Gebäudes eine **Autowaschanlage** mit SB-Waschboxen, Technikraum und SB-Saugplätzen errichtet. Dieser Gebäudebestand **ist nicht Teil des ggst. Gutachtens**, die Errichtung erfolgte durch die Bauwerber Viehhauser und Holzmann auf Basis eines (Unter-)Bestandvertrags ("Unter-Sä-Vertrags"). Eine Beschreibung unterbleibt daher.

Das ggst. Gastronomie-Gebäude ist massiv (Ziegelmauerwerk) errichtet mit einem Pultdach gedeckt (das in der urspr. Planung ebenfalls beschriebene Flachdach kam mangels Teilaufstockung "Dachgeschoss" nicht zur Ausführung). Zum Stichtag befindet sich der Haupt-Kundeneingang an der nordöstlichen Gebäudekante, man betritt hier einen Gastraum mit Schank, linker Hand dem Gebäude vorgelagert ist eine mit Waschbetonsteinen belegte und elektrisch regelbarer regenfester Überdachung ausgestattete Terrasse. Mit dem Schankbereich verbunden und somit durch Kunden nicht erreichbar Richtung Westen gelangt man in den Küchenbereich, bestehend aus Haupt- und Vorbereitungsküche und dahinter Lagerräume. An der Schank vorbei und somit auch für Kunden begehbar befindet sich ein Gang Richtung Westen, hier die WC-Anlagen (Damen/Herren/Mitarbeiter) und Richtung Süden Kühlraum und Nebenräume. Westlich an die beschriebenen Räume anschließend gelangt man in den ursprünglich als "Büro" geplanten Bauteil. Dieser wurde im Zuge der Umbauarbeiten 2010 in den Gastronomiebetrieb integriert und weist nunmehr eine weitere Schank, einen Gastraum und daran anschließend (süd-westlichster Gebäudebereich) einen Vorbereitungsraum und WC-Anlage auf. Dieser Bereich kann somit unabhängig vom östlichen Lokalteil bespielt werden und dient aktuell als Veranstaltungssaal.

Von den Planständen abweichend ist der Treppenaufgang in das nicht ausgeführte Dachgeschoss nicht errichtet worden, die Nutzung von Räumen ist teilweise, jedoch nicht Verkehrswert-beeinflussend, nicht dem Planstand entsprechend.

Die Ausstattung (Böden, Wände, Sanitäranlagen, usw.) ist zweckmäßig, grundsätzlich zeitgemäß. Der Zustand ist teilweise **abgenutzt (z.B. Malerarbeiten, Verfugungen, Bodenbeläge) - in altersentsprechendem Ausmaß**, die laufende Instandhaltung wurde, soweit augenscheinlich erkennbar, durchgeführt. Im **Außenbereich** wird hingewiesen auf **Abplatzungen an der Fassade** südseitig im Sockelbereich, bei der südseitigen (Flucht-)Türe **offener Bauanschluss**, an der süd-westlichen Gebäudekante **zusammengedrückte Regenrinne** und ein **Fassadenschaden** (auf rd. 1,20 Meter Höhe, unbekannter Herkunft), sowie auf teilweise **Verschmutzungen an der Fassade** und **Feuchtigkeitsschäden am Betonsockel** unter der nördlichen Terrasse.

Auf den Ansatz von Instandsetzungskosten wird aufgrund der wegen der gegebenen Vertragslage des Bestandsrechts (SÄ-Vertrag) nur noch kurzen rechtlich möglichen Nutzungsdauer durch den Gebäudeeigentümer verzichtet. Ein entsprechendes Investment wird als wirtschaftlich nicht sinnvoll beurteilt, es würde daraus weder ein (potentiell) höherer Ertrag entstehen, noch eine längere rechtliche Benützbarkeit.

Gastro-Gebäude Nordseite	PKW-Waschanlage
	
PKW-Waschanlage	Blickrichtung Westen
	
Gastro-Gebäude Rückseite	Schaden Fassade
	
Schaden Fassade/Regenrinne	Schadhafter Sockel Terrasse





3.3.2. Baulichkeiten

Zusammenfassung der wesentlichen technischen Bauteile, augenscheinlich, Bauteil-Öffnungen fanden nicht statt bzw. sind nicht beauftragt:

Bauweise	offen
Unterkellerung	---
Terrasse/Außenbereiche	Freifläche grob geschottert bzw. "Waschanlage" nutzeradäquat; ostseitige Terrasse Waschbetonsteine mit elektrisch regelbarer regenfester Überdachung, nordseitige Terrasse, Steinzeug und Absturzsicherung Holzkonstruktion
Bau- und Erhaltungszustand	tw. abgenutzt (z.B. Malerarbeiten, Verfugungen, Bodenbeläge), lfd. Instandhaltung soweit augenscheinl. erkennbar, als geringfügig eingeschätzte

	Rissbildungen, außen: südseitig Abplatzungen an der Fassade im Sockelbereich, bei der südseitigen (Flucht-)Türe offener Bauanschluss, an der süd-westlichen Gebäudekante zusammengedrückte Regenrinne und ein Fassadenschaden (auf rd. 1,20 Meter Höhe, unbekannter Herkunft), insgesamt tw. Verschmutzungen an der Fassade, Betonsockel unter der nördlichen Terrasse Feuchtigkeitsschäden
Baumängel / Bauschäden	keine bekannt bzw. mitgeteilt
Bauausführung	massiv (Ziegelmauerwerk 25cm) auf Stahlbetonfundament und Fundamentplatte auf Tiefengründung
Fassade	verputzt, gestrichen, VWS (12cm)
Innenwände	verputzt, gestrichen, im Küchenbereich (z.T. deckenhoch) gefliest
Treppenaufgänge	---
Fenster	Kunststoff-Fenster (vmtl. aus dem BJ)
Eingangstüre	Haupteingang Alu-Glas-Konstruktion, weitere Türen Kunststofftüren, Innentüren Holztürblätter in Stahlzargen
Dach	konnte nicht begangen werden - s. Bewilligungen/Beschreibungen: Pultdach (Holzdachstuhl auf Betondecke, hinterlüftet und wärmegeklämmt), Blech oder bituminöse Dacheindeckung
Bodenbeläge	PVC, Fliesen, etc.
Raumhöhen	normal

Nasszellen (Zahl, Anlage, Ausstattung)	s. Planstand; Herren-/Damen-/Mitarbeiter-WC nach behördlicher Erfordernis
Sonstige Hinweise	Die Funktionstüchtigkeit und auch die Frage, ob die technischen Anlagen (u.a. Lüftungsanlagen, usw.) dem bau- und gewerbebehördlichen Konsens entsprechen, kann nicht abschließend geklärt werden. Dafür wären technische Überprüfungen notwendig, die nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fallen. Die Gastronomie (und auch die KFZ-Waschanlage) ist in Betrieb, lt. Nutzerangabe liegen keine behördlichen Auflagen vor, die einer Nutzungsfortsetzung entgegenstehen würden. Vorliegendes Gutachten geht von der Annahme des Konsens und der Funktionstüchtigkeit aus (besondere Annahme).

Eine Funktionsprüfung fand nicht statt bzw. wird die Funktion der technischen Anlagen **unterstellt**, soweit nicht das Gegenteil ausdrücklich erkennbar ist! Auch die Statik kann/konnte nicht geprüft werden, es gilt als **unterstellt**, dass der bewertete Gebäudebestand sämtlichen statischen Erfordernissen entsprechend errichtet ist!

Flächenüberblick (Auszug aus den vidierten Planunterlagen):

3.3.3. Bewilligungslage

Bau- und gewerberechtliche Bewilligungen (Erhebung des Akts im Archiv des Bundeslands Salzburg, Glockengasse, am 30.03.2026 bzw. Einsichtnahme in die, vom aktuellen Nutzer im Zuge der Besichtigung am 31.03.2026, vorgelegten Unterlagen):

- Baubewilligung 12.01.2007, Zahl 5/02/42808/2006/018: auf Basis der Bestandsvertrags (SÄ-Vertrags) vom 03./04.05.2006 errichten die Bestandsnehmer Gerüstverleih Pissenberger GmbH und Hr. Otto Schörghofer ein Gebäude, das zu etwa 2/3 im Osten als Gastronomie und im restlichen Bereich als Bürogebäude genutzt werden soll. Der westliche, als Büro geplante, Bereich war damals zweigeschossig geplant, das Obergeschoss kam aber offenbar nicht zur Ausführung.
- Bewilligung Umbau des Gastraums („Nichtraucherregelung“) Einreichplan vom 30.12.2008, Zahl 02/01/66650/2008
- Bewilligung Inneumbau und Terrassenzubau, Einreichplan 10/2010 (das Konvolut beinhaltet auch eine Westansicht, die erkennen lässt, dass das urspr. geplant Obergeschoss nicht zur Ausführung gekommen ist), Zahl 05/02/58824/2010/011
- Baubewilligung Errichtung einer Autowaschanlage mit 5 Waschboxen, Technikraum und SB-Saugplätzen auf Basis des Mietvertrags zwischen Hr. Otto Schörghofer (Vermieter) und Hr. Herbert Viehhauser und Hr. Gerhard Holzmann (Mieter) vom 23.04.2009 (ab 01.12.2009 ist Hr. Schörghofer lt. zur Verfügung stehenden Verträgen alleiniger Bestandnehmer der Grundstücksfläche [Superädifikats-Nehmer] der Grundstücksfläche Gp. 56/1), Zahl 05/02/35236/2009/019 vom 17.11.2009
- Änderung der bestehenden Betriebsanlage durch Erweiterung durch Errichtung eines Gastraums im ehem. Büro, etc. vom 22.02.2011, Zahl 05/01/58830/2010/017
- Gewerbeanmeldung 30.01.2023 durch Helmut Andreas Zopf (GISA 35651468)

Es liegen keine Hinweise vor und wurde im Zuge der Besichtigung vom aktuellen Nutzer auch auf Nachfrage kein Hinweis gegeben, dass wertrelevante Verbesserungsaufträge vorliegen (bau- oder gewerberechtlicher oder auch z.B. feuerpolizeilicher Natur).

3.3.4. Bestandsverträge

Das ggst. Gastronomiegebäude wird derzeit von Hr. Andreas Zopf auf Basis einer Vereinbarung mit dem Masseverwalter der

Eigentümergeellschaft genutzt. Auswirkung auf den Verkehrswert hat diese Nutzungsvereinbarung nicht, ein Räumungsvergleich verpflichtet den Berechtigten zur Räumung spätestens mit Unterfertigung eines Kaufvertrags über das Superädifikat.

Der (Unter-)Bestandvertrag mit den Herren „Viehhauser/Holzmann“ hinsichtlich der Nutzung der Fläche „KFZ-Waschanlage“ besteht weiterhin, der vom Superädifikats-Nehmer („Unterbestandgeber“) vereinnahmte Mietzins ist als Teil des Rohertrags zu berücksichtigen. Die Eckdaten dieses (Unter-)Bestandvertrags vom 23.04.2009⁵:

- Schörghofer (Bestandgeber) und Viehhauser/Holzmann (Bestandnehmer)
- über einen Teil des Superädifikats-Grundstücks mit rd. 1.330m² "lt. Lageplan"⁶
- vom 01.05.2009 bis 30.04.2036
- Mietzins € 1.350 netto p.M. indexiert VPI 2005 Ausgangszahl Mai 2009 mit 5%-Klausel
- zur Errichtung einer PKW-Waschanlage
- bei Beendigung hat der Bestandgeber das Recht, "... die Wiederherstellung des früheren Zustands auf Kosten der Bestandnehmer zu verlangen, sofern diese Forderung keine Schikane darstellt...".

Das Gastronomie-Gebäude ist aufgrund eines Mietvertrags über die Grundstücksfläche und ausdrücklich zur Errichtung eines Gebäudes errichtet worden – Superädifikatsvertrag. Seit der ursprünglichen Vereinbarung 2006 erfolgten mehrere Anpassungen, zusammengefasst:

- Bestandvertrag vom 03./04.05.2006: Hr. Gruber (SÄ-Geber) und Gerüstbau Pissenberger GmbH (SÄ-Nehmer #1) und Hr. Otto Schörghofer (SÄ-Nehmer #2) vereinbaren, dass 3.047m², Gp. 56/1, angemietet werden. Die Laufzeit wird bis 30.04.2036 vereinbart, der Bestandszins € 1/m² p.M. netto zur monatlichen Zahlung im Vorhinein, indexgebunden VPI 2005, Ausgangszahl Mai 2006 mit 5%-Klausel. Als Zweck wird die Errichtung von Bauwerken vereinbart. Im Falle der Beendigung (durch Zeitablauf

⁵ Laut Vertragshistorie wird Hr. Schörghofer erst ab 01.12.2009 alleiniger SÄ-Nehmer, der Bestandvertrag "Autowaschanlage" mit dem alleinigen Vermieter Hr. Schörghofer ist jedoch bereits 23.04.2009 datiert - als "besondere Annahme" wird die Rechtsgültigkeit des Vertrags unterstellt, eine Beurteilung ist als Rechtsfrage gegebenenfalls von einem Gericht vorzunehmen (siehe Pkt. 2.2.4 „Besondere Annahmen“)

⁶ Anmerkung: dieser liegt dem Bestandvertrag nicht bei.

oder sonstige vorzeitige Beendigung) hat der SÄ-Geber die Wahl der Rückgabe geräumt oder die Übergabe der dann vorhandenen Gebäude, wobei in diesem Fall eine Entschädigung in Höhe von 50% des vorhandenen Bauwerts an den SÄ-Nehmer zu bezahlen ist (ausdrücklich laut Schätzung des bautechnischen Befunds und nicht des Ertragswerts).

- Nachtrag zum Bestandsvertrag vom 03./04.05.2006 vom 27.07.2006: der urspr. Vertrag wird insofern geändert, als die Aufteilung zwischen den damaligen SÄ-Nehmern geregelt wird und die Verbücherung ermöglicht wird.
- 26.11.2007: Eintritt der GVT GmbH als neuer SÄ-Nehmer statt des bisherigen Gerüstbau Pissenberger GmbH in die dieser bisher zugestandenen Rechte und Pflichten
- 13.12.2007: Nachtrag zur Vereinbarung vom 26.11.2007: Eintragungsbewilligung Eigentums-Übergang von Gerüstbau Pissenberger GmbH an GVT GmbH
- 20.04./04.05./08.05.2023: von GVT GmbH wurde zuvor das Bestandsrecht an Otto Schörghofer übertragen, sodass dieser seit 01.12.2009 alleiniger SÄ-Nehmer ist. Diese Änderung wurde jedoch nicht im GB eingetragen, was mit vorliegender Vereinbarung nachgeholt wird
- 23.01.2023: Eigentumsübertragung am Superädifikat (Bestandsrecht) von Otto Schörghofer an die "Die fliegenden Köche GmbH", das betroffene Eigentumsrecht wird mit dem im Bestandvertrag vom 03./04.05.2006 samt Nachtrag vom 27.07.2006 bzw. mit "Lagerhalle und Geschäftslokal" bezeichnet⁷. Kaufvertrag vom 23.01.2023: "Die fliegenden Köche" kaufen von Otto Schörghofer das auf Gp 56/1 befindliche SÄ "nämlich eines Gebäudes mit Lagerhalle und Geschäftslokal" um € 440.000 (zzgl. Inventar)

Zum Stichtag ist hinsichtlich des Gastronomie-Gebäudes von Bestandsfreiheit auszugehen und daher in der Ertragswertermittlung ein fiktiver, marktüblicher, Mietzins anzusetzen. Die Mieteinnahmen durch die (Unter-)Bestandgabe eines Grundstücksteils für Errichtung und

⁷ Laut Pkt III "Bestandgegenstand" wird verwiesen auf einen Untermietvertrag zwischen dem Bestandgeber, der zuvor als „G & G Immobilien“ bezeichnet ist, über eine Teilfläche der Parzelle 56/1 und die Bestandnehmer „Viehauser/Holzmann“ darauf eine KFZ-Waschanlage errichtet haben. "Die fliegenden Köche" "... erklärt, in alle Rechte und Pflichten dieses Untermietvertrages anstelle von Otto Schörghofer als Unterbestandgeberin einzutreten und dieses fortzusetzen ..." - mit "Bestandgeber" dürfte hier nicht der Bestandgeber, sondern der bisherige Bestandnehmer Otto Schörghofer gemeint sein. Es gilt als unterstellt („Besondere Annahme“, s. Pkt 2.2.4), dass aufgrund des Eigentumsübergangs an die „Die Fliegenden Köche GmbH“ diese nun (Unter-)Vermieter über die Fläche „KFZ-Waschanlage“ sind. Im Zweifel handelt es sich um eine Rechtsfrage, die gegebenenfalls von einem Gericht zu klären ist.

Betrieb der KFZ-Waschanlage ist dem zugrundeliegenden Vertrag zu entnehmen. Im Sinn der höchsten und besten Nutzung („highest and best use“-Prinzip, siehe ÖNORM B1802-1 Pkt. 3.16) sind womöglich erzielbare zusätzliche Roherträge, z.B. durch die Vermietung von Frei- und Außenflächen, die von den derzeitigen Nutzern nicht benötigt werden, ebenfalls als fiktive Erträge hinzuzurechnen.

3.3.5. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in den Ertragsansätzen bereits berücksichtigt bzw. werden gesondert hinsichtlich der von den derzeitigen Nutzern nicht benötigten Flächen angesetzt.

3.3.6. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt, bei Verkauf und/oder In-Bestand-Gabe der Liegenschaft (oder von Teilen davon) ist dieser jedenfalls zu übergeben.

3.3.7. Brandschutz

Die Bewertung versteht sich unter **der Voraussetzung des Vorliegens** sämtlicher notwendiger **brandschutzrechtlicher Bestimmungen**, es sind keine offenen Auflagen bekannt.