

Gutachten

zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft:

**EZ 1961, GST-NR 153/1, KG 56531 Maxglan,
per Adresse Julius-Welser-Straße 15, 5020 Salzburg**

im Auftrag von
Dr. Katharina Widhalm-Budak,
als Insolvenzverwalterin (Masseverwalterin) im Konkursverfahren BBBVR
Siebzehn GmbH (9 S 10/26y – 1).

Bewertungsstichtag	10.06.2026
---------------------------	-------------------

Verkehrswert Liegenschaft gerundet	EUR	5.470.000,00
---	------------	---------------------

Netto-Raumfläche (NRF)	3.294,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

Anzahl der Stellplätze	Freiparker: 24 TG-Stellplätze: 33
-------------------------------	--

Inhaltsverzeichnis

1	ÜBERSICHT	4
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Zweck	5
2.3	Befundaufnahme	5
2.4	Bewertungsstichtag	5
2.5	Grundlagen und Unterlagen	6
2.5.1	Allgemeine Grundlagen und Unterlagen	6
2.5.2	Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	7
2.5.3	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen	7
2.5.4	Quellen Erhebungen Zahlen/Fakten, Makro-/Mikrolage	8
2.6	Vorbemerkungen	8
2.6.1	Rechtliche Voraussetzung und Qualifikation	8
2.6.2	Besondere Bestimmungen für Privatgutachten	9
2.6.3	Bewertungsgrundlagen – Gutachtensunterlagen	9
2.6.4	Annahmen gemäß ÖNORM B 1802-1	10
2.6.5	Wertstellung der Beträge (inklusive/exklusive Umsatzsteuer)	10
2.6.6	Ergebnis einer Wertermittlung	11
2.6.7	Allgemeine Bemerkungen zur Künstlichen Intelligenz (KI)	11
3	BEFUND	12
3.1	Lagebeschreibung	12
3.1.1	Makrolage	12
3.1.2	Mikrolage	13
3.2	Liegenschafts- / Grundstücksbeschreibung	15
3.2.1	Standort	15
3.2.2	Grundstückskonfiguration	15
3.2.3	Anschlüsse an der Grundstücksgrenze	15
3.2.4	Verkehrsaufschließung (öffentlich und privat)	15
3.2.5	Flächenwidmung	16
3.2.6	Lärmimmissionen	18
3.2.7	Dichteausnutzung (Baulandreserve)	18
3.2.8	Stand der Baugenehmigung	18
3.2.9	Grundstückrisiken	19
3.3	Rechtliche Erhebungen	20
3.3.1	Grundbuch allgemein	20
3.3.2	Rechte und Lasten	20
3.3.3	Eigentümer	22

3.3.4	Vertragssituation	22
3.4	Allgemeine und technische Gebäudebeschreibung	23
3.4.1	Allgemeine Gebäudebeschreibung	23
3.4.2	technische Kurzbeschreibung	23
3.4.3	Außenanlagen	25
3.4.4	Bau- und Erhaltungszustand	25
3.4.5	Flächenaufstellung	26
3.4.6	Ertragssituation	26
3.4.7	Fotodokumentation	27
4	GUTACHTEN	30
4.1	Allgemeines	30
4.2	Verfahrenswahl	30
4.3	Bewertung	30
4.4	Verkehrswertermittlung	31
4.4.1	Ertragswertverfahren	31
4.4.2	Berechnung des Ertragswertes	31
4.5	Drittverwertbarkeit	47
4.6	Allgemeine Anmerkung	47
5	ERGEBNIS	48
6	BEILAGEN	49
6.1	Verzeichnis Abkürzungen	50
6.2	Grundbuchauszug	51
6.3	HORA-Pass	53
6.4	Lärmimmissionen (Auszug Lärmkataster)	55
6.5	Gebäudepläne	56
6.6	Zinsliste	60
6.7	Erläuterungen, rechtliche und technische Hinweise	65

1 ÜBERSICHT

Die im Folgenden zusammengestellte Übersicht soll dem Leser eine komprimierte Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten bieten.

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundbuch:	EZ 1961, GST-NR 153/1, KG 56531 Maxglan
Adresse:	Julius-Welser-Straße 15, 5020 Salzburg
Grundstücksfläche:	2.749,00 m²
Eigentümer:	1/1-Anteil BBBVR Siebzehn GmbH (FN 540874d)
Widmung/Dichte:	GG (Gewerbegebiet) / BMZ 2,8-4,0; III (3 oberirdische Geschosse)
Aufschließung:	Strom, Wasser, Kanal

GEBÄUDEDATEN

Nutzungsart:	Bürogebäude
Baujahr:	1991
Um-/Zubauten bzw. Sanierungen:	laufende Instandhaltungen, div. Umbauten 2015
Geschoße:	KG/TG, EG, 1.-2. OG
Netto-Raumfläche (NRF):	3.294,00 m²
Denkmalschutz:	nein

2 ALLGEMEINES

2.1 Auftrag

Dem Sachverständigen Ing. Mag. Georg Hillinger wurde von Dr. Katharina Widhalm-Budak, als Insolvenzverwalterin (Masseverwalterin) im Konkursverfahren BBBVR Siebzehn GmbH (9 S 10/26y – 1), am 12.05.2026 der Auftrag erteilt, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1961, GST-NR 153/1, KG 56531 Maxglan, mit der Adresse Julius-Welser-Straße 15, 5020 Salzburg zu ermitteln.

2.2 Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 2 LBG 1992, BGBl 150/1992 und dient dem Auftraggeber ausschließlich als Information und zur Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Konkursverfahrens. Eine Weitergabe des Gutachtens darf darüber hinaus nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.

2.3 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen einer Besichtigung durch Herrn SV Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS am 10.06.2026 um 11:00 Uhr in Anwesenheit von Herrn Prok. Dir. Hasler von der Raiffeisenbank Radkersburg, 2 Mitarbeitern der Fa. Attensam sowie des jeweiligen Mieters. Von dieser Befundaufnahme stammen die in diesem Gutachten abgebildeten Fotodokumente. Es konnten bei der Befundaufnahme alle Räumlichkeiten mit Ausnahme der im ersten Obergeschoss gelegenen, links vom Stiegenaufgang erreichbaren Fläche, welche zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leer stand und mangels Zugänglichkeit nicht begangen werden konnte, besichtigt werden.

Bei der Befundaufnahme wurden weder Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen noch eine Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt. Der baurechtliche Zustand wurde anhand der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und durch schriftliche Nachfrage beim zuständigen Bauamt über den baurechtlichen Konsens des Gebäudes überprüft.

2.4 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der 10.06.2026 festgesetzt.

2.5 Grundlagen und Unterlagen

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

2.5.1 Allgemeine Grundlagen und Unterlagen

- *Bienert*, Bewertung von Spezialimmobilien² (2019)
- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs*, Sachverständige (online)
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs*, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2020)
- *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁹ (2019)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, StF: BGBl. Nr. 150/1992
- *Deixler-Hübner* (Hrsg), Exekutionsordnung - Kommentar, 30. Lfg (2020)
- ÖNORM B 1800 (01.08.2013, Beiblatt 1.1.2014), Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Anlagen
- ÖNORM B 1801-1 (01.12.2015), Bauprojekt und Objektmanagement – Teil 1: Objekterrichtung
- ÖNORM B 1802-1 (01.03.2022), Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- ÖNORM EN 15221-6 (01.12.2011, Normenentwurf 01.12.2018), Facility Management – Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien² (2014)
- *Stabentheiner*, Liegenschaftsbewertungsgesetz² (2005)

2.5.2 Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Besichtigung an Ort und Stelle/Fotodokumentation vom 10.06.2026 um 11:00 Uhr in Anwesenheit von Herrn Prok. Dir. Hasler von der Raiffeisenbank Radkersburg, 2 Mitarbeitern der Fa. Attensam sowie des jeweiligen Mieters
- Grundbuchauszug vom 19.05.2026 (Quelle: Verrechnungs- und Übermittlungsstelle des Bundes, EDV-Technik Dipl.-Ing. Went GMBH)
- Auszug Katastermappenplan vom 19.05.2026 (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)
- Auszug Flächenwidmungsplan vom 19.05.2026 (Quelle: Geodatenserver Stadt Salzburg)
- Auszug Stadtplan/Luftbild vom 19.05.2026 (Quelle: google maps/Quelle: google maps)
- Auszug Verdachtsflächen-/Altlastenkataster Umweltbundesamt vom 19.05.2026 (Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/)
- Erhebungen im Lärmkataster vom 19.05.2026 (Quelle: www.maps.laerminfo.at)
- Erhebungen Hangrutschungs-, Hochwasser- und Oberflächenwasserrisiko und Gefahrenzonenplan Wildbach und Lawinen vom 19.05.2026 (Quelle: <http://www.hora.gv.at>, siehe Beilage)
- Erhebungen am Bauamt, Kaufpreissammlung des SV
- Erhebungen Vergleichspreise immonetzt.at
- Erhebungen der Immobilienangebote der regionalen Makler
- Wirtschaftskammer Österreich, aktueller Immobilienpreisspiegel
- Österreichische Nationalbank, Realwirtschaftliche Indikatoren

2.5.3 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Grundlagen und Unterlagen

- persönliche Erläuterungen
- Pläne
- Mietenspiegel/Zinsliste vom 24.02.2026
- Abrechnung der Hausverwaltung
- Betriebskostenabrechnung
- Verkehrswertgutachten SV Alexander Kurz vom 30.03.2026
- Mietverträge, Mieterliste
- Projektunterlagen
- Konkursedikt

2.5.4 Quellen Erhebungen Zahlen/Fakten, Makro-/Mikrolage

- Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde - Bevölkerungsstand- und struktur, bzw. abgestimmte Erwerbsstatistik – Bildungsstand und laufende Ausbildung
- Statistik Austria, kleinräumige ÖROK-Prognose
- Statistik Austria, Schulen nach Gemeinden und Schultypen
- Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung, öffentliche Universitäten, aktuelles Studienjahr
- Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz, Kliniksuche
- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz, Gerichte nach Bundesländern
- Bundesministerium für Inneres, Landespolizeidirektion – Dienststellenverzeichnis
- OEBB, Scotty – Routenplaner für Öffis
- Verbundlinie, Fahrplan BusBahnBim

2.6 Vorbemerkungen

2.6.1 Rechtliche Voraussetzung und Qualifikation

Gemäß Punkt 2.1 1.1. der Standesregeln des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen ist zu Beginn eines Gutachtens die fachliche Kompetenz (Ausbildung und Qualifikation) für die Erfüllung des Gutachtensauftrages darzulegen. Der Sachverständige erklärt daher wie folgt: Ich bin als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger eingetragen für die Fachgebiete:

94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften, 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe), 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum (eingeschränkt auf die Parifizierung und Nutzwertfestsetzung von Wohnungseigentumsobjekten) und 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung.

2.6.2 Besondere Bestimmungen für Privatgutachten

Im Punkt 1.2 der Standesregeln des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen ist die Verpflichtung des Sachverständigen festgehalten, die im Sachverständigeneid übernommen Verpflichtungen auch bei der Erstattung von Privatgutachten einzuhalten. Bei allen Privatgutachten hat der Sachverständige seinen Auftraggeber anzuführen oder zumindest einen ausdrücklichen Hinweis in sein Gutachten aufzunehmen, dass er den Auftrag für dieses Gutachten von privater Seite erhalten hat.

2.6.3 Bewertungsgrundlagen – Gutachtensunterlagen

Die im folgenden Gutachten angeführten Daten, Fakten und Zahlen wurden alle aus den unter Pkt. 2.5.3 angeführten, vom Auftraggeber/Eigentümer übermittelten Unterlagen übernommen bzw. vom Sachverständigen aus den unter Pkt. 2.5.1 und 2.5.2 angeführten Unterlagen ermittelt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Einvernehmen mit dem Auftraggeber/Eigentümer kein Aufmaß weder der Liegenschaft noch der Gebäude und Räumlichkeiten seitens des Sachverständigen durchgeführt wurde. Weiters erfolgte 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/Eigentümers. Es handelt sich beim gegenständlichen Gutachten um kein bautechnisches Gutachten, d.h. es erfolgte bei sämtlichen Gebäuden weder eine Untersuchung hinsichtlich Baustatik, Bausubstanz etc. noch eine Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen bzw. Überprüfung technischer Atteste. Zur Beurteilung dieser Merkmale ist ebenso wie zur Untersuchung des Erdreiches bezüglich allfälliger Kontaminationen die Beauftragung eines eigens dafür befugten Sachverständigen notwendig, was aber nicht Gegenstand des Auftrages ist.

Als Informationsquelle für außerbücherliche Lasten diente ausschließlich der Auftraggeber/Eigentümer, darüber hinaus wurden im Einvernehmen mit dem Auftraggeber/Eigentümer keine anderen Recherchen durchgeführt.

Die vom Auftraggeber/Eigentümer übergebenen Unterlagen als auch die vom Sachverständigen erhobenen Unterlagen (Unterlagen bzw. Quellen siehe unter Pkt. 2.5) wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienfachmannes plausibilisiert, für die absolute Richtigkeit dieser Unterlagen kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

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

2.6.4 Annahmen gemäß ÖNORM B 1802-1¹

a) Exkurs: Annahmen gemäß ÖNORM B 1802-1 4.2.1.1

„Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Gutachter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien begründete Einschätzungen und Annahmen treffen.“

b) Exkurs: Besondere Annahmen gemäß ÖNORM B 1802-1 4.2.1.2

„Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder ausgewiesen 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.“

Für das gegenständliche Gutachten wurden keine besonderen Annahmen getroffen.

2.6.5 Wertstellung der Beträge (inklusive/exklusive Umsatzsteuer)

Für das zu bewertende Objekt kommen nur Kaufinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes als Unternehmer gelten und somit eine allenfalls anfallende Vorsteuer geltend machen können. Aus diesem Grund handelt es sich bei den angegebenen Werten um **Nettobeträge in Euro**, also exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

¹ ÖNORM B 1802-1, 9.

2.6.6 Ergebnis einer Wertermittlung

Das Ergebnis einer Wertermittlung ist angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Sachverständige hat allerdings nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4). So sind Auftraggeber insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrs- bzw. Marktwert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar sei (vgl. ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4).

2.6.7 Allgemeine Bemerkungen zur Künstlichen Intelligenz (KI)

Dieses Gutachten wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erstellt und enthält personenbezogene sowie objektspezifische Informationen, die dem Schutz der Datenschutz-Grundverordnung (EU) 2016/679 (DSGVO), des Datenschutzgesetzes (DSG) sowie des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) unterliegen. Das Gutachten sowie sämtliche darin enthaltenen Daten, Berechnungen, Texte, Lichtbilder, Pläne, Skizzen und Anhänge sind urheberrechtlich geschützt und vertraulich.

Es ist ausdrücklich untersagt, dieses Gutachten – ganz oder auszugsweise – auf Plattformen mit Künstlicher Intelligenz (z.B. Chatbots, Online-Dienste oder Sprachmodelle wie ChatGPT oder vergleichbare Systeme) hochzuladen, einzugeben, zu übertragen oder anderweitig zu verarbeiten. Jede Weitergabe oder Nutzung durch Dritte, insbesondere durch automatisierte Systeme, ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.

Ein Verstoß gegen diese Bestimmung stellt eine Verletzung datenschutzrechtlicher und urheberrechtlicher Vorschriften dar und kann zivil- und strafrechtliche Konsequenzen sowie Schadenersatzforderungen nach sich ziehen. Mit der Entgegennahme des Gutachtens bestätigt der Auftraggeber die Kenntnisnahme und Anerkennung dieser Bestimmungen.

3 BEFUND

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Makrolage

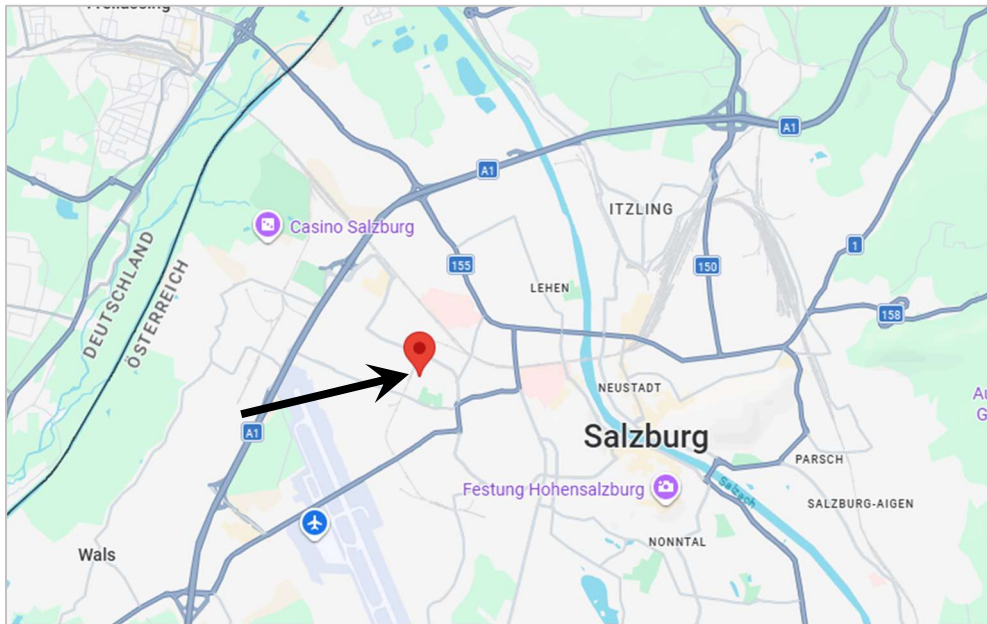
Makrolage ist das großräumige Verflechtungsgebiet, in dem sich die Liegenschaft befindet (Stadt, Gemeinde, Region, ggf. Land).²

Region/Bezirk/Gemeinde:	Bundesland Salzburg / Landeshauptstadt Salzburg
Entfernung zum Zentrum	3,50 km Richtung Osten
Einwohneranzahl, Bevölkerungsstruktur:	157.659 Einwohner, 61,80 % Anteil größte Altersgruppe (20–64 Jahre); 33,40 % Staatsangehörigkeit Nicht-Österreich; 29,60 % Akademikerquote (25–64jährige) (2024)
Wirtschaftskraft/ Arbeitsplätze:	14.363 Unternehmen (2025); 73,60 % Erwerbstätigenquote (15–64jährige) (2025); 5 % Arbeitslosenquote
öffentliche Einrichtungen:	34 Schulen (alle Schultypen), 36 Kindergärten (Stadt), Krankenhaus Christian Doppler Universitätsklinikum der PMU (gemeinnützig) 1 km entfernt; Polizeiinspektion Salzburg-Maxglan 1 km entfernt; Bezirksgericht Salzburg 5,50 km entfernt
Verkehrsinfrastruktur:	Auffahrt auf die A1 Westautobahn 2 km entfernt
soziale Infrastruktur:	Lebensmittel, Arzt, Apotheke, Sport, Freizeit etc. in der Stadt Salzburg gegeben.

*Stand Zahlen/Fakten 2026, anderer Stand in () explizit angeführt

Die Landeshauptstadt Salzburg – mit rund 160.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Österreichs – liegt an der Salzach im Salzburger Becken und grenzt im Nordwesten an Freilassing, im Übrigen an den Bezirk Salzburg-Umgebung. Die Stadt ist bedeutender Messe-, Kongress- und Festspielstandort, Universitätsstadt sowie Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum auch für den angrenzenden bayerischen Raum und fungiert als Knotenpunkt wichtiger europäischer West-Ost- sowie transalpiner Straßen- und Schienenrouten. Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend klein- und mittelbetrieblich geprägt; es dominieren Handel, Tourismus sowie unternehmensnahe Dienstleistungen. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Maxglan.

² Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 177.



Straßenkarte, Ansicht Lage Übersicht

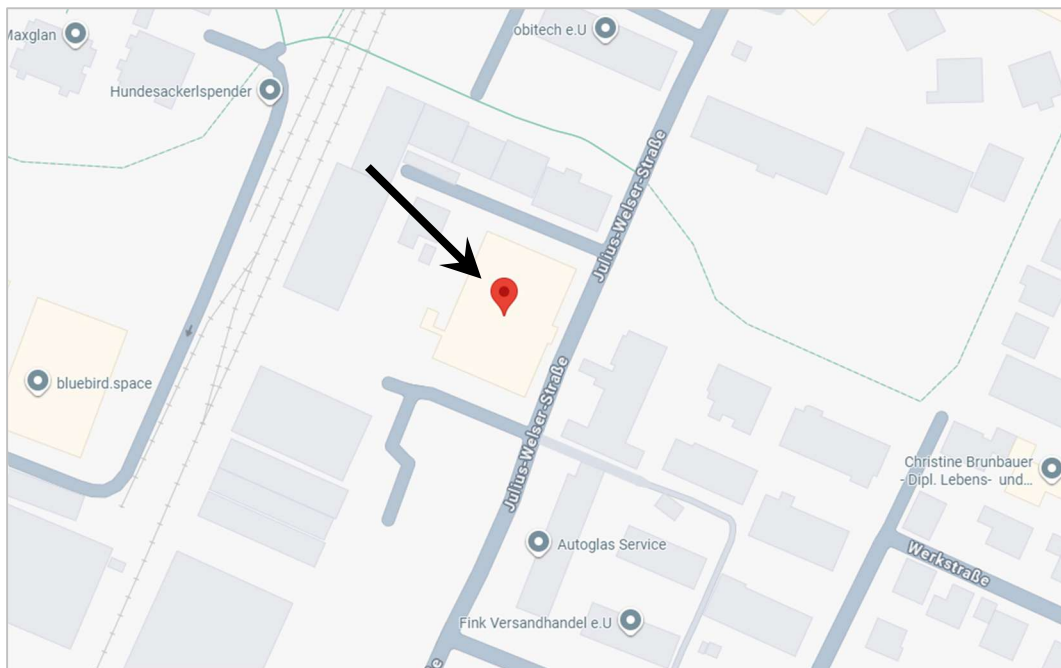
3.1.2 Mikrolage

Mikrolage ist die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen).³

nahes Umfeld:	gemischt genutztes innerstädtisches Wohn- und Gewerbegebiet
anliegende Straßen:	Julius-Welser-Straße im Osten (öffentliches Gut)
Nachbarschaft:	gewerblich genutzte Liegenschaften im Norden, Westen und Süden; mehrgeschossige Wohnbebauung im Osten
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:	Buslinien 1, 12, 18 Haltestelle „Salzburg Grlingstraße“ ca. 0,24 km entfernt Richtung Nordost; Bahnhof „Salzburg Aiglhof“ ca. 2,00 km Richtung Nordost entfernt; Flughafen Salzburg ca. 3,50 km entfernt Richtung Südwest
Anbindung an Individualverkehr:	Auffahrt „Kleßheim“ auf die A1 Westautobahn ca. 2,30 km entfernt Richtung Nordwest
soziale Infrastruktur:	m Stadtgebiet zur Gänze vorhanden.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einem etablierten Gewerbe- und Bürostandort im Salzburger Stadtteil Maxglan. Das Umfeld ist durch gewerbliche Nutzungen sowie ergänzende Wohnbebauung geprägt. Es besteht eine gute Anbindung an den Individualverkehr über die A1 Westautobahn sowie an den öffentlichen Verkehr durch Busverbindungen im Nahbereich. Der Flughafen ist in nur 3,4 km erreichbar. Die infrastrukturelle Versorgung ist als gut zu beurteilen.

³ Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 178.



Straßenkarte, Ansicht Lage Detail



Luftbild, Lage der Liegenschaft

3.2 Liegenschafts- / Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Standort

Lagekategorie:	gemischt genutztes Gebiet, sehr gute Lage
Ausrichtung:	gute Sichtbarkeit
Stellplätze:	Freiparker: 24 Stück TG-Stellplätze: 33 Stück
gegenwärtige Nutzung/ Potential:	gewerbliche Nutzung

3.2.2 Grundstückskonfiguration

Form:	rechteckig
Maße:	Länge max.: ca. 65,00 m Breite max.: ca. 45,00 m
Topographie/ Oberfläche:	eben / befestigt und bebaut

3.2.3 Anschlüsse an der Grundstücksgrenze

Strom:	zuständige EVU
Wasser:	städtische Wasserversorgung
Wärme:	Gas-Zentralheizung
Kanal:	öffentliches Kanalnetz
Mehrungsbeseitigung	städtische Müllentsorgung

3.2.4 Verkehrsaufschließung (öffentlich und privat)

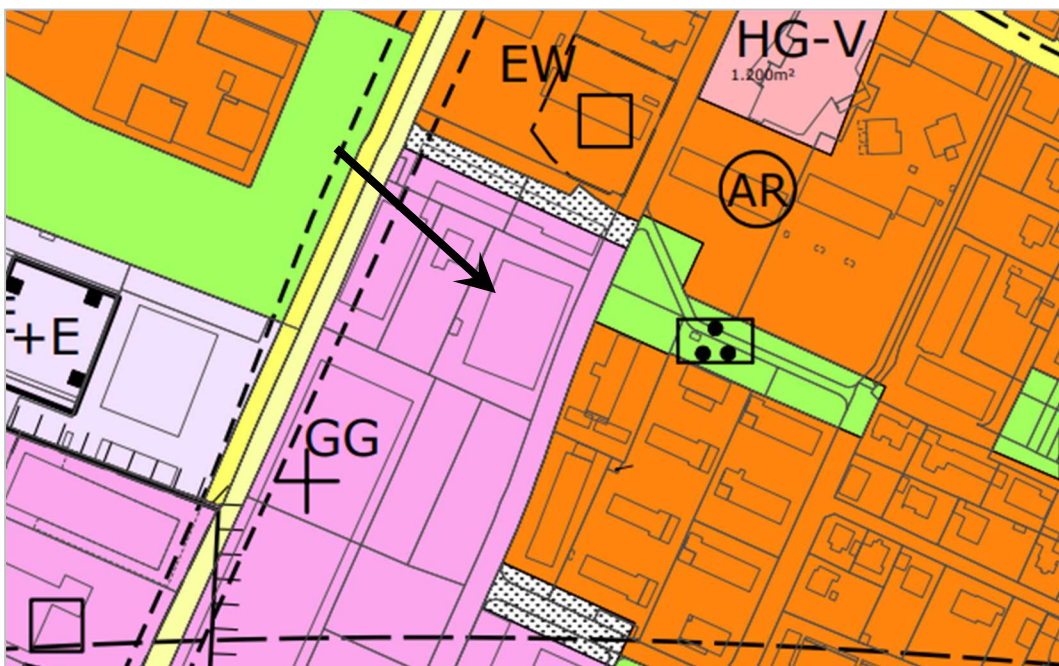
Die Liegenschaft ist im Osten von der Julius-Welser-Straße öffentlich aufgeschlossen. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliches Gut. Auf der Liegenschaft selbst verläuft eine interne Wegführung zwischen den Freiparkplätzen und dem Gebäude.

3.2.5 Flächenwidmung

Widmung/Dichte:	GG (Gewerbegebiet) / BMZ 2,8-4,0; III (3 oberirdische Geschosse)
-----------------	--



Katasterplan, ggstdl. Liegenschaft

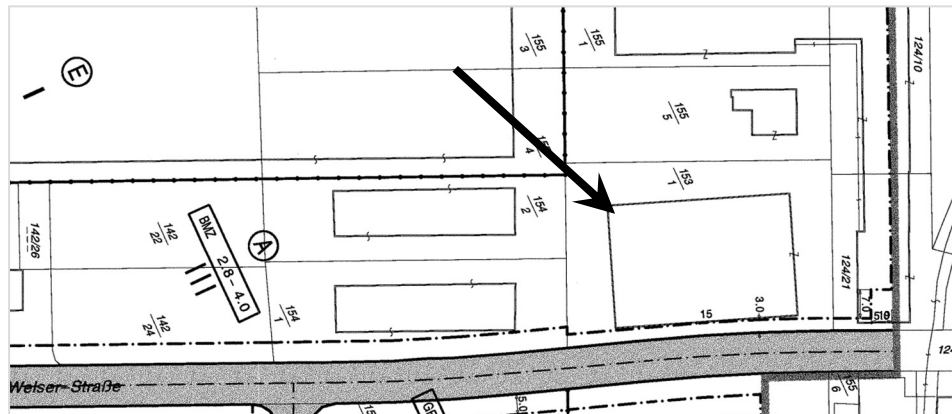


GG	Gewerbegebiete (§ 30 Abs 1 Z 7)
----	---------------------------------

Flächenwidmungsplan, ggstdl. Liegenschaft

EZ 1961, GST-NR 153/1, KG 56531 Maxglan;

Die gegenständliche Liegenschaft ist im gültigen Flächenwidmungsplan (laut Geodatenserver der Stadt Salzburg) wie o.a. ausgewiesen. Die Erläuterungen zur gegebenen Flächenwidmung sind den Beilagen zu entnehmen. Darüber hinaus besteht für die Liegenschaft ein seit 16.09.1997 rechtsgültiger Bebauungsplan, Kennnummer 123.03/G, in welchem die Bebauungsmöglichkeiten ausgewiesen werden wie folgt:



ERLÄUTERUNG	PLANZEICHEN
Grenze des Planungsgebietes außenliegende Linie	
Grenzlinien (zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen)	
Bezeichnung der Teilgebiete mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen im Planungsgebiet	(A), (B), (C), ...
Straßenfluchtlinien (§ 30 ROG 1992)	
Baufluchtlinie (§ 31 Abs. 1 ROG 1992) Beim Zusammenfallen von Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie ist die Straßenfluchtlinie darzustellen	
Nutzungsrahmen für Geschoßflächenzahl – GFZ (§ 32 Abs. 1 ROG 1992)	GFZ 0,7 – 0,9 ^{x)}
Nutzungsrahmen für Baumassenzahl – BMZ (§ 32 Abs. 1 ROG 1992)	BMZ 2,0 – 2,5 ^{x)}
Zahl der oberirdischen Geschoße (§ 33 Abs. 2 ROG 1992) Höchsthöhe 5 oberirdische Geschoße mit Ausschluß von Dachgeschoßen	
Zahl der oberirdischen Geschoße (§ 33 Abs. 2 ROG 1992) Höchsthöhe	IV ^{x)}
Verlauf der Gemeindestraße (§ 28 Abs. 2 Z. 2 ROG 1992)	
Selbstständiger Fuß- und Radweg	
Erfordernis für Aufbaustufe ist gemäß § 27 Abs.2 lit b ROG 1992 nicht gegeben (§ 28 Abs. 2 Z.6 ROG 1992)	
x) Zahlenangaben nur beispielhaft (lt. Darstellungsverordnung)	

Die bestehende Nutzung entspricht der ausgewiesenen Widmung.

3.2.6 Lärmimmissionen

Für die gegenständliche Liegenschaft besteht im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (siehe oben) keine Zusatzinformation "Lärmbelästigung". Laut Lärmkataster des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im 55-60 dB-Bereich. Der Lärmkataster-Auszug ist den Beilagen zu entnehmen. Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an einer durchschnittlich frequentierten Straße befindet, es wurde bei der Befundaufnahme eine durchschnittliche Lärmbelästigung festgestellt.

3.2.7 Dichteausnutzung (Baulandreserve)

Die lt. Widmung erlaubte Dichte ist im gegenständlichen Fall weitestgehend ausgenützt, es ist somit keine Baulandreserve gegeben. Laut Bebauungsplan liegt die Zahl der oberirdischen Geschoße bei drei, dies wurde somit bereits ausgenutzt. Ein gegebenenfalls neu zu generierendes Dichtepotential ist nur im Rahmen einer Projektentwicklung mit den Bestimmungen des Raumordnungsrechtes zu definieren, dies ist nicht auftragsgegenständlich.

3.2.8 Stand der Baugenehmigung

Es liegen im Bauakt der Liegenschaft nachfolgende Dokumente auf:

Bauakt-Chronologie – Julius-Welser-Straße 15, 5020 Salzburg			
Datum	Aktenzahl	Dokumenttyp	Inhalt (Kurzbeschreibung)
1990	56032/1990	Bauplatzerklärung	Bauplatzfeststellung für Gst. 152/7
1990	61019/1990	Baubewilligung / Neubau	Neubau eines Büro- und Betriebsgebäudes auf Gst. 153/1 (baurechtlicher Hauptkonsens)
1990	61020/1990	Baubewilligung / Abbruch	Abbruch bestehender baulicher Anlagen im Zuge der Neubauvorbereitung
1991	68070/1991	Technische Anlage / Aufzug	Errichtung eines Personenaufzugs (Fabr.-Nr. 5/16142)
1991	60324/1991	Technische Anlage / Gasfeuerung	Errichtung von 6 Gasfeuerungsanlagen
1991	61579/1991	Kanalisationsbewilligung	Kanalisationsbewilligung für das neu errichtete Büro- und Betriebsgebäude
1991	64201/1991	Technische Anlage / Lüftung	Errichtung einer mechanischen Lüftungsanlage für die Tiefgarage
1991	88071/1991	Technische Anlage / Aufzug	Errichtung eines Personenaufzugs (Fabr.-Nr. 5/16143)

1992	91589/1992	Technische Anlage / Lüftung	Errichtung/Adaptierung einer Lüftungsanlage im 1. Obergeschoss
2012	42198/2012	Umbau / Änderung	Bauliche Änderung im 2. OG (Liftschachterhöhung)
2012	52345/2012	Technische Anlage / Aufzug	Errichtung bzw. Austausch eines Personenaufzugs (Nr. 20025852)
2014	27830/2014	Außenanlagen / Baumbestand	Rückschnitt von 16 Säulenpappeln auf der Liegenschaft (genehmigte Maßnahme im Baumbestand)
2015	21006/2015	Umbau	Umbauarbeiten im EG und 2. OG inkl. Errichtung/Adaptierung einer Außenluftstiege
2015	44921/2015	Umbau / Änderung	Bauliche Änderungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Innenumbau)
2015	55611/2015	Bescheinigung	Ausstellung einer baubehördlichen Bescheinigung (genauer Inhalt nicht eindeutig lesbar)
2020	05/02/72968/2020/016	Baubewilligung / Umbau	Dachsanierung mit thermischer Verbesserung einschließlich Anhebung der umlaufenden Attika um ca. 20 cm sowie Errichtung/Anpassung einer Blitzschutzanlage
2020	05/0/37882/2020/009	Baubewilligung	Bewilligung zur Errichtung einer Kälteanlage zur Klimatisierung der Büroflächen im 2. OG

3.2.9 Grundstückskrisen

Hangrutschungs-, Hochwasser- und Oberflächenwasserrisiko sowie Gefahrenzonenplan Wildbach und Lawinen:

Es wurden die Gefahren Hangrutschung, Hochwasser und Oberflächenwasser sowie der Gefahrenzonenplan für Wildbach- und Lawinenrisiken (Quelle: <http://www.hora.gv.at>, siehe Beilage) geprüft, für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft sind folgende Gefahren vermerkt:

- Hochwasser keine Daten
- Oberflächenabfluss hoch
- Lawinen keine Daten
- Erdbeben niedrig
- Rutschungen niedrig
- Windspitzen hoch
- Blitzdichte niedrig
- Hagel hoch
- Schneelast niedrig
- Hitzeepisoden mittel

Kontaminierungsrisiko:

Es wurde vom Sachverständigen das Risiko einer Kontamination anhand folgender Punkte überprüft:

- Prüfung der aktuellen Nutzung
- Befragung bei der Befundaufnahme
- augenscheinliche Prüfung der Liegenschaft
- Erhebung im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamts

Es konnten aufgrund der Erhebungen keine Verdachtsmomente abgeleitet werden, es wird daher im folgenden Gutachten auf diese Merkmale nicht weiter eingegangen und bei der Bewertung von einer nicht kontaminierten Liegenschaft ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die o.a. Auskünfte freibleibend sind, es könnte daher trotzdem eine Kontaminierung vorliegen, eine genauere Überprüfung einer allfälligen Kontaminierung kann nur von einem entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden.

Darüberhinausgehende Gefahrenpotentiale wurden nicht abgefragt und wären gegebenenfalls von einem eigens dafür befugten Sachverständigen zu prüfen.

3.3 Rechtliche Erhebungen**3.3.1 Grundbuch allgemein**

Der vollständige Grundbuchauszug ist den Beilagen zu entnehmen. Die Fläche der Liegenschaft beträgt gem. beiliegendem Grundbuchauszug 2.749,00 m², es kann daraus jedoch kein rechtsverbindliches Flächenausmaß abgeleitet werden. Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster, sondern nur im Grundsteuerkataster erfasst.

3.3.2 Rechte und Lasten**Rechte im A2-Blatt:**

```
***** A2 *****
1  a 219/1956 7042/1957 1188/1985 7252/1988 Grunddienstbarkeit des Geh- und
    Fahrtrechtes an Gst 152/1
    b 94/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1841
2  a 6433/1956 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 154/1
3  a 849/1957 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 154/2
4  a 11197/1975 Sicherheitszone hins aller Gst GB Maxglan
5  a 9210/1991 Geh- und Fahrtrecht auf Gst 155/4 für Gst 153/1
6  a 9210/1991 Geh- und Fahrtrecht auf Gst 154/1 154/2 für Gst 153/1
```

Lasten im C-Blatt:

***** C *****	
1 a	3136/1954 419/1955 5886/1958 5887/1958 7176/1961 5217/1969 7251/1988 17243/1988 DIENSTBARKEIT des Geh-, Fahrt- und Benützungsrechtes auf Gst 153/1 gem Pkt 3 Vergleich 1954-05-12 zugunsten Gst 155/2
b	94/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1841
2 a	494/1955 5217/1969 8480/2008 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1 gem Pkt 7 Kaufvertrag 1954-10-16 zugunsten Gst 155/4
b	94/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1841
3 a	6433/1956 5217/1969 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1 gem Pkt 7 Kaufvertrag 1956-09-29 zugunsten Gst 154/1 154/2 155/3 155/4
b	94/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1841
4 a	94/1957 5217/1969
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1 gem Pkt 7 Kaufvertrag 1956-11-14 zugunsten Gst 155/1 155/5	
10 a	11109/1980 DIENSTBARKEIT des Abwasserkanales auf Gst 153/1 gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 1980-08-20 zugunsten Stadtgemeinde Salzburg
39 a	9210/1991 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1 gem Pkt II) Dienstbarkeitsvertrag 1991-07-03 für Gst 154/1 154/2 155/4
40 a	16208/1991 DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation auf Gst 153/1 gem Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1991-12-03 für Salzburger Stadtwerke Aktiengesellschaft
41 a	16208/1991 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1 gem Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1991-12-03 für Salzburger Stadtwerke Aktiengesellschaft
42 a	16208/1991 DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitungsanlage auf Gst 153/1 gem Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1991-12-03 für Salzburger Stadtwerke Aktiengesellschaft
44 a	11636/2021 Pfandurkunde 2021-10-29 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.400.000,-- für Raiffeisenbank Bad Radkersburg-Klöch eGen (FN 60353f)
c	918/2025 Klage (2 C 107/25m Bezirksgericht Feldbach)
45 a	4498/2024 Pfandurkunde 2024-01-31 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,-- für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
***** HINWEIS *****	

- Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte haben für die gegenständliche Bewertung keine Relevanz für den Verkehrswert, da im Falle einer Verwertung davon ausgegangen wird, dass die Liegenschaft hinsichtlich derselben lastenfrei gestellt wird.
- Im C-Blatt sind mehrere Dienstbarkeiten (überwiegend Geh und Fahrrechte, Duldung von Leitungsführungen etc.) eingetragen. Die den Dienstbarkeiten zugrunde liegenden Dienstbarkeitsverträge wurden durch den Sachverständigen nicht im Detail geprüft, es wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass diese keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben. Die Liegenschaft ist in die ggst. Gewerbeagglomeration eingebettet die offen gestaltet ist, es wurde augenscheinlich festgestellt, dass diese Rechte für die Zu- und Abfahrt der ansässigen Firmen genutzt werden.

Weiters wurden dem Sachverständigen keine Informationen über außerbücherliche Rechte und Lasten vom Auftraggeber mitgeteilt, auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen durchgeführt.

3.3.3 Eigentümer

Es sind folgende Eigentumsverhältnisse gegeben: 1/1-Anteil BBBVR Siebzehn GmbH (FN 540874d).

3.3.4 Vertragssituation

Die gegenständliche Liegenschaft wurde mit Kaufvertrag vom 17.11.2021 erworben.

3.4 Allgemeine und technische Gebäudebeschreibung

3.4.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurde im Jahr 1991 ein überwiegend zu Bürozwecken genutztes Gebäude mit Tiefgarage errichtet.

Der Hauptzugang befindet sich straßenseitig. Vom hinteren, mittig gelegenen zweiten Eingang gelangt man über eine Allgemeinfläche zum Lift, welcher in das zweite Obergeschoss führt. Die darüberliegenden Flächen in den Geschoßen dienen ebenfalls als Zugangsflächen zum Lift; dort befinden sich diverse Ablagerungen sowie Papiercontainer. Vom zweiten Obergeschoss aus gelangt man direkt zu einer Einhausung, von welcher die Dachfläche gut begehbar ist. Im Bereich des Liftes wurde das Liftgebäude im Zuge einer Aufstockung geringfügig erhöht.

Das gesamte Gebäude wird über Gasetagenheizungen beheizt, wobei jeder Mieter über eine eigene Therme verfügt. Für die innenliegenden Räume besteht eine mechanische Be- und Entlüftung; darüber hinaus verfügt jede Einheit über eigene Sanitäreinheiten.

Mit Splitgeräten klimatisiert sind ausschließlich die Flächen im zweiten Obergeschoss; die darunterliegenden Flächen verfügen über keine entsprechende Klimatisierung. Eine im ersten Obergeschoss gelegene Fläche wurde vom Mieter hochwertig ausgebaut und verfügt unter anderem über Trockenbau, neue Türen sowie eine neue Beleuchtung. Die Leitungsinfrastruktur ist dort bereits für den nachträglichen Einbau einer Klimatisierung vorbereitet; erforderlich wäre lediglich die Ergänzung eines Splitgerätes.

Beim westlichen Zugang wurde ein eingehautes Fluchtstiegenhaus bis zum 2. OG angebaut. Die Freiflächen sind in geringem Ausmaß gegeben, es befinden sich mehrere Freiparker.

3.4.2 technische Kurzbeschreibung

Nutzung:	Bürogebäude
Baujahr:	1991
Um-/Zubauten bzw. Sanierungen:	laufende Instandhaltungen, div. Umbauten 2015
Geschoße:	KG/TG, EG, 1.-2. OG

Bauphysik	
Bauweise:	Massivbauweise, Betondecken, statischer Raster; Zwischenwände in Leichtbauausführung
Dachform/-eindeckung/-dämmung:	Dach mit Lichtkuppeln und Blitzschutzanlage; Renovierungsarbeiten teilweise erforderlich (rostige Abdeckungen)
Fassadensystem/-dämmung:	Vorgehängte Fassadenplatten in Massivausführung
Außen-/Innenwände:	Massivbauweise / Zwischenwände in Leichtbauausführung sowie Massivbauweise
Fenster:	Metall u. Kunststofffenster, teilweise mit Innen-/Außen-Jalousien
Energieversorgung	
Strom:	Standard
Heizung:	Gas-Etagenheizung mit Radiatoren
Nachhaltige Energieerzeugungsanlage:	nicht vorhanden
Warmwasser:	Durchlauferhitzer (elektrisch)
Ausstattung	
Außentüre/Innentüren:	Metall (Haupteingang mit Glaseinlage) / Türstöcke mit Stahlzargen, Holz-Türblätter, teilweise mit Oberlichte, Garage mit Schiebetor
Beleuchtung:	LED, Glühbirnen, Energiesparlampen, Leuchtstoffröhren, Halogenlampen
Beschattung, Klima:	teilweise Innen-/Außen-Jalousien; Klimageräte bzw. Belüftungsanlagen teilweise in den Büros vorhanden
Böden:	größtenteils Spannteppich, Parkett bzw. Laminatboden
Elektro:	tlw. veraltet; Kabelkanäle größtenteils in Aufputz-Ausführung vorhanden
Sanitärräume:	Standard; in den Büroeinheiten jeweils Damen- und Herrentoiletten; im Objekt eine behindertengerechte Toilette
Flächenkonfiguration	
Aufschließung:	Stiege innen, Lift; externes separates Fluchstiegenhaus (Ausgang im 2. Obergeschoß)
Belichtungsflächen:	Fenster, Lichtkuppeln
Nutzungsflexibilität:	gegeben
Raumkonfiguration:	der Nutzung entsprechend

3.4.3 Außenanlagen

PKW-Abstellplätze:	24 Stk. Freiparker (asphaltierte Freiflächen mit markierten Parkplätzen); Tiefgarage mit 33 Stellplätze (Asphaltboden, teilweise Elektroanschlüsse mit Ladestationen), Zufahrt mit Ampelsteuerung und elektrischem Schiebetor, Höhenbegrenzung 2,30 m
Gartenfläche	teilweise begrünt, vor allem straßenseitig
Bestockung	Baumbestand überwiegend straßenseitig
Einfriedung:	teilweise Maschendrahtzaun

3.4.4 Bau- und Erhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlich erhaltenen Zustand. Es konnten bei der Befundaufnahme jedoch nachfolgende Bauschäden bzw. ein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden.

Die wesentlichen Bauschäden beziehungsweise der bestehende Instandhaltungsrückstau betreffen das **Dach**. Dort treten wiederholt Undichtheiten auf, welche laufend instandgesetzt werden. Für die Behebung eines Schadens liegen bereits Angebote vor; von einer bloß kleinteiligen Sanierung wird seitens fachkundiger Personen jedoch abgeraten, da die Gefahr besteht, dass die Problematik in weiterer Folge erneut auftritt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass eine umfassende Sanierung des gesamten, mehr als 30 Jahre alten Daches erforderlich sein wird. Diese Kosten werden in der Bewertung berücksichtigt.

Darüber hinaus weisen die **Jalousien** wiederkehrende Funktionsmängel auf und erscheinen sanierungs- beziehungsweise austauschbedürftig. Auch das **Garagenschiebetor** ist wiederholt defekt und war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht funktionsfähig. Im Kellergeschoss sind zudem vereinzelt **Feuchtigkeitsstellen** am inneren Mauerwerk erkennbar. Diese dürften nach vorliegender Auskunft auf im Winter eingebrachte Schneemengen durch Fahrzeuge zurückzuführen sein; bei Starkregen soll hingegen kein Wassereintritt auftreten.

Für den Austausch eines Gaskessels liegt ein Angebot der Flotzinger & Brenner GmbH über 15.338,41 € netto vom 03.11.2025 vor.

Die genutzten Flächen sind in einem brauchbaren Zustand, es liegt jedoch ein Instandhaltungsrückstau vor (s.o.). Dieser wird bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Ein Energieausweis ist vorhanden, hat jedoch ein Gültigkeitsdatum bis 01.09.2020 und muss daher erneuert werden. Der vorliegende Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse C auf.

3.4.5 Flächenaufstellung

Die Flächen wurden aus den übergebenen Unterlagen (Zinsliste, die bezughabende Unterlage ist den Beilagen zu entnehmen) übernommen. Eine Vermessung der Flächen ist nicht auftragsgegenständlich. Gemäß ÖNORM B 1802 ist die Flächenermittlung nach den Bestimmungen der ÖNORM B 1800 durchzuführen, die auf die neue europäische Norm EN 15221-6, Facility Management – Teil 6 Flächenbemessungen im Facility Management verweist. Für die Bewertung wurde die Netto-Raumfläche (NRF) gemäß ÖNORM B 1800 herangezogen. Die Basis für die Bewertung ist die Summe der NRF der einzelnen Einheiten, diese entspricht der Summe der vermieteten Fläche laut Zinsliste.

Es ist folgende Flächenaufstellung gegeben:

Geschoß	Nutzung	NRF m²
EG	Büro	929,00
1. OG	Büro	1 224,80
2. OG	Büro	861,40
KG	Lager	79,90
EG	Lager	198,90
Summe ohne Stellplätze		3 294,00
	Freiparker	24,00 Stk.
	TG-Stellplätze	33,00 Stk.

3.4.6 Ertragssituation

Die Liegenschaft ist zum Großteil vermietet, es liegen Mietverträge mit folgenden Konditionen vor:

Kategorie	Status	Anzahl	Nutzfläche m ²	HMZ / AP-EP netto
Büro EG	M (vermietet)	3	929,00	8 356,50
Büro EG	LE (leerstehend)	0	0,00	0,00
Büro 1. OG	M (vermietet)	1	717,80	5 828,45
Büro 1. OG	LE (leerstehend)	2	507,00	4 563,00
Büro 2. OG	M (vermietet)	2	861,40	9 224,80
Büro 2. OG	LE (leerstehend)	0	0,00	0,00
Lager EG	M (vermietet)	2	198,90	1 237,87
Lager EG	LE (leerstehend)	0	0,00	0,00
Lager KG	M (vermietet)	1	55,70	0,00
Lager KG	LE (leerstehend)	1	24,20	145,20
Garage	M (vermietet)	32	576,00	2 396,37
Garage	LE (leerstehend)	1	18,00	70,00
Stellplatz	M (vermietet)	22	0,00	799,18
Stellplatz	LE (leerstehend)	2	0,00	80,00
Summe		69	3 888,00	32 701,37

Aufgrund des Baujahres des Gebäudes nach dem 30.06.1953 ohne Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln fallen sämtliche Räumlichkeiten in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Hierbei sind keine Mietzinsbeschränkungen vorgegeben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- Anwendbarkeit MRG Teilanwendung
- Mieterstruktur gemischt
- Vermietungsgrad 85,87 %
- Leerstandsquote 14,13 %
- Mietsteigerungspotential vorhanden

3.4.7 Fotodokumentation



Außenansicht



Tiefgarageneinfahrt



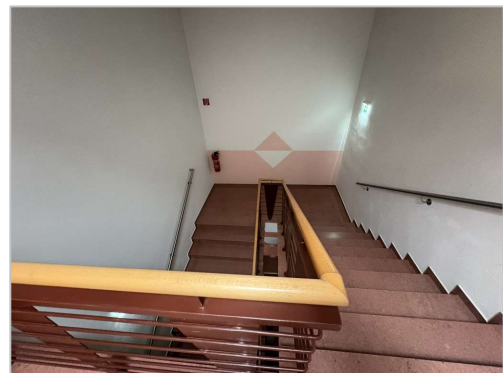
Außenansicht



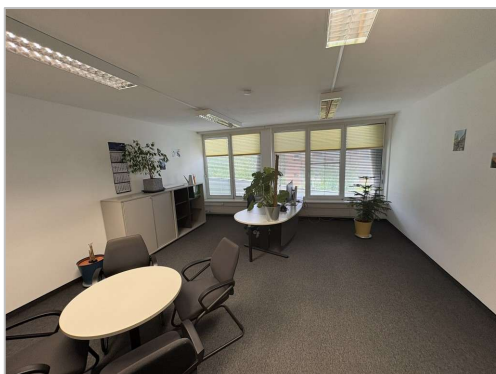
Eingang



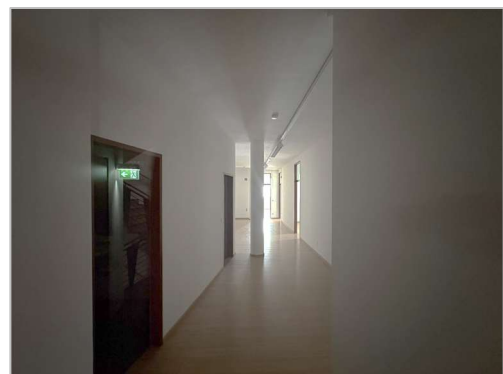
Dachfläche



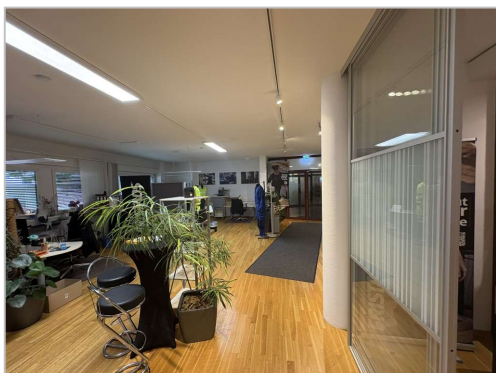
Stiegenhaus



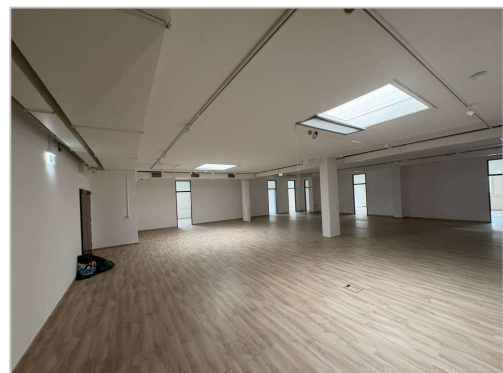
Bürofläche



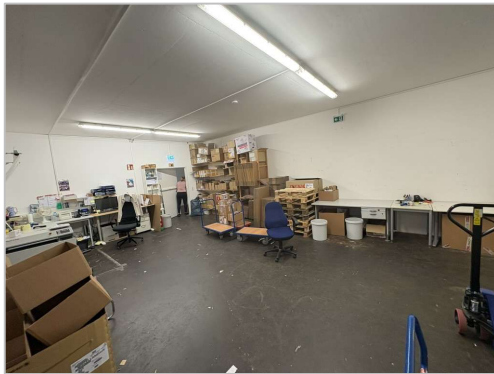
Flur



Bürofläche



Leerstand



Lagerräume



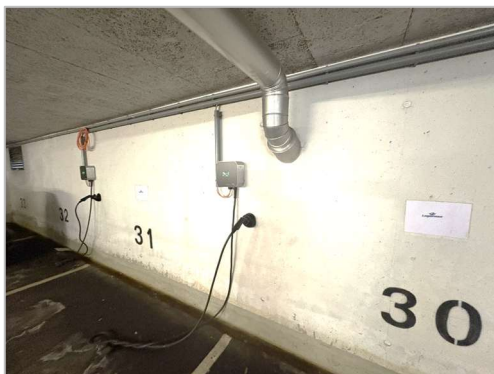
Bürofläche



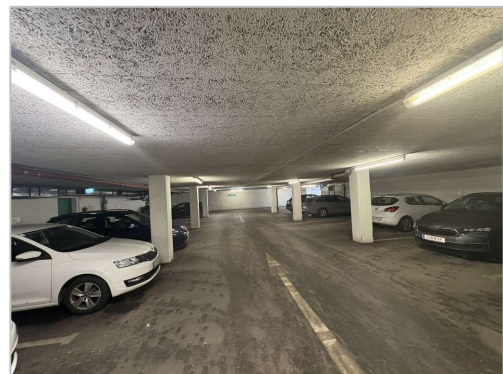
Besprechungszimmer



Aufenthaltsraum



Tiefgarage



Tiefgarage

4 GUTACHTEN

4.1 Allgemeines

Gemäß Auftrag soll dieses Gutachten den Verkehrswert eines **Bürogebäudes** bestimmen. Der Verkehrswert ist gem. § 2 (2) LBG als jener Preis definiert, der im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise bei einer Veräußerung für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann. Daraus ist abzuleiten, dass alle den Verkehrswert beeinflussenden Parameter objektiv zu beurteilen sind und Faktoren wie z.B. besondere Vorliebe, Spekulation, sonstige ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse etc. nicht in die Betrachtung miteinbezogen werden dürfen.

4.2 Verfahrenswahl

§ 3 LBG bestimmt weiters, dass für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, das dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht. Zu den derzeit wissenschaftlich allgemein anerkannten Wertermittlungsmethoden gehören vor allem das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Auswahl des angewendeten Verfahrens ist zu begründen.

4.3 Bewertung

Aus der Literatur ist abzuleiten, dass für die Ermittlung des Verkehrswertes von zur Verwertung (Vermietung/Verkauf) geeigneten Liegenschaften vorwiegend die Methode der Ertragswertermittlung anzuwenden ist. Dies insbesondere deswegen, weil bei solchen bebauten Objekten die Wertschätzung der in der Zukunft nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund steht. Im Kern jedes Ertragswertverfahrens steht der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Barwert aller künftigen Erträge. Vor allem bei Renditeobjekten wie hier vorliegend ergeben diese Barwertverfahren die aussagekräftigste Bewertung solcher Immobilien und decken auch weitgehend die Überlegungen der präsumtiven Kaufinteressenten ab.

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt somit im Sinne des § 3 LBG nach dem **Ertragswertverfahren**.

4.4 Verkehrswertermittlung

4.4.1 Ertragswertverfahren

Bei diesem Verfahren wird der Ertragswert der Liegenschaft aus dem Bodenwert, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, dem Ertragswert des Gebäudes sowie dem Wert der Außenanlagen bestimmt. Dabei werden die nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden Reinerträge über die Restnutzungsdauer zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert.

4.4.2 Berechnung des Ertragswertes

Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren				
Liegenschaft:		Julius Welser Straße 15, 5020 Salzburg		
Bewertungsstichtag:		10.06.2026		
<u>Eingangsparameter:</u>				
a) Restnutzungsdauer Jahre	25			
b) Liegenschaftszinssatz (gewichtet)	3,32%			
	Faktor q	1,03		
c) Vervielfältiger	16,81			
A) Bodenwert				
<u>Widmung</u>	<u>GST Fläche in m²</u>	<u>EUR/m²-GST-FI</u>	<u>EUR/m²-NRF</u>	
GG / -	2 749,00	900,00	751,09	
Bodenwert			2 474 100,00	
B) Jahresrohertrag				
Bezeichnung	 NRF m²	Nettokaltmiete EUR/m² pm	Miete EUR pm	Miete EUR pa
EG Büro	929,00	9,00	8 356,50	100 278,00
1. OG Büro	1 224,80	8,48	10 391,45	124 697,40
2. OG Büro	861,40	10,71	9 224,80	110 697,60
KG Lager	79,90	1,82	145,20	1 742,40
EG Lager	198,90	6,22	1 237,87	14 854,44
Summe Jahresrohertrag Gebäude	3 294,00	Ø 8,91	29 355,82	352 269,84
Freiparker	24,00 Stk.	36,63	879,18	10 550,16
TG-Stellplätze	33,00 Stk.	74,74	2 466,37	29 596,44
Summe Jahresrohertrag inkl. KFZ-Stellplätze			32 701,37	392 416,44

C) Jahresreinertrag				
Bewirtschaftungsaufwand	% v. Miete	% v. HK	EUR/m²-NRF pa	EUR ges. pa
a) Erhaltungskosten	12,31%	0,50%	14,67	48 315,96
b) Verwaltung	2,00%		2,38	7 848,33
c) Mietausfallswagnis	5,00%		5,96	19 620,82
d) nicht umlagefähige Betriebskosten				0,00
Summe Bewirtschaftungsaufwand	19,31%		-Ø 23,01	-75 785,11
Zwischensumme als Basis DSCR				316 631,33
Verzinsung des Bodenwertes			100,00%	-82 059,58
Jahresreinertrag der baulichen Anlage				234 571,75
D) Ertragswert der baulichen Anlage				
Vervielfältiger				16,81
Ertragswert der baulichen Anlage				3 944 139,21
E) Wertminderung				
	Dach in m²	Kosten/m²		
Sanierung Dach	1 400,00	300,00		-420 000,00
Sanierung Allgemein, Jalousien		5,00%		-527 409,57
Summe der Wertminderungen				-947 409,57
F) Wert der Außenanlagen soweit vermietbar				
keine				0,00
Wert der Außenanlagen				0,00
Ertragswert der Liegenschaft unbelastet (inkl. Bodenwert)				5 470 829,63
G) Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände				
keine				0,00
Wert sonstiger wertbeeinflussender Umstände				0,00
Ertragswert der Liegenschaft				5 470 829,63
H) Marktanpassung				
-			0,00%	0,00
Marktanpassung				0,00
Verkehrswert der Liegenschaft				5 470 829,63
Kennzahlen:				
Verkehrswert EUR/m²-NRF				1 660,85
Bruttoanfangsrendite BAR				7,17%
Anteil Bodenwert				45,22%

Eingangsparameter

a) Restnutzungsdauer

Die Parameter „Restnutzungsdauer“ und „Liegenschaftszinssatz“ für die Ertragswertberechnung der bebauten Liegenschaft sind entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit und den spezifischen Gegebenheiten am regionalen Immobilienmarkt einzustufen.

Laut dem Nutzungsdauerkatalog 2020 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs beträgt die Gesamtnutzungsdauer für allgemeine Bürogebäude 30-60 Jahre.

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** wird aufgrund des Baujahres 1991 und des für dieses Baualter durchschnittlichen festgestellten Bauzustandes, der aktuellen Nutzung Büro und Lager vom Sachverständigen mit **25,00 Jahren** eingeschätzt.

Restnutzungsdauer	Jahre	25,00
-------------------	-------	-------

b) Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gibt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens das Verhältnis von durchschnittlich, marktüblich erzielbaren Reinerträgen von vergleichbaren Liegenschaften zum Verkehrswert dieser Liegenschaften wieder.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes richtet sich der verwendete Zinssatz nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Im LBG wird die Bezeichnung „Kapitalisierungszinssatz“, in der ÖNORM B 1802-1:2022 „Liegenschaftszinssatz“ verwendet. Es handelt sich dabei um jenen Zinssatz, mit dem die künftig nachhaltig erzielbaren Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung barwertberechnet werden. Der Liegenschaftszinssatz stellt daher eine Rechengröße im Ertragswertverfahren dar und wird indirekt aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet.

Als geeignete Methoden zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes kommen beispielsweise die Ableitung aus Zinssatzbandbreiten mit Zu- und Abschlägen, die iterative Ableitung aus vergleichbaren Liegenschaftstransaktionen und die retrograde Ableitung aus Bruttoanfangsrenditen sowie Rating- und Scoringmodelle in Betracht.

Die Begründung des Kapitalisierungszinssatzes gemäß LBG bzw. eine Plausibilisierung des Liegenschaftszinssatzes gemäß ÖNORM B 1802-1:2022 kann durch Bezugnahme auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten erfolgen. Dazu zählen in beiden Fällen insbesondere die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (siehe dazu Popp/Stocker in ZLB 2022/21 sowie Rauscher in ZLB 2022/23).

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der aktuell veröffentlichten Referenzwerte (Juli 2025) aufgrund der bestehenden Nutzung Büro und Lager wie folgt abgeleitet.

Ableitung Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung hängt unter anderem von der Beurteilung der Liegenschaft nach Lage, Art der Nutzung, Verhältnisse am Grundstücksmarkt, Risikoeinschätzung der Vermietung, Drittverwertungsmöglichkeit, etc. ab. Der Vorstand des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hat die unten angeführte Liste der Richtwerte als Empfehlung veröffentlicht (Veröffentlichung in "Sachverständige", Heft 2/2025, Linde-Verlag).

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, FMZ	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Empfehlung laut SV-Verband:		
Büro, hochwertige - sehr gute Lage	2,50%	5,50%
Risikobereich in Basispunkten gesamt		300,00
Risikoabstufung:		
geringes Risiko	2,50%	3,50%
mittleres Risiko	3,50%	4,50%
gehobenes Risiko	4,50%	5,50%
geringes - mittleres Risiko		3,50%
zusätzlicher Risikoaufschlag für:		
tw. Mietsteigerungspotential		-25,00
Liegenschaftszinssatz		3,25%

Es ist der Richtwert bei einer Büronutzung in hochwertiger bis sehr guter Lage im Salzburger Stadtteil Maxglan, in unmittelbarer Nähe zum Flughafen, mit 2,50 % bis 5,50 % festzulegen, das Risiko wird grundsätzlich aufgrund der guten Verkehrsanbindung als gering, aufgrund bestehenden Angebots an neuwertigen Büroflächen am Markt jedoch als **gering bis mittel** eingestuft, für das teilweise bestehende Mietsteigerungspotential (OG Büro) wird ein Abschlag in Höhe von **-25,00 Basispunkten** angesetzt.

Empfehlung laut SV-Verband:		
Lager (Nebenfläche Büro), sehr gute Lage	3,50%	5,50%
Risikobereich in Basispunkten gesamt		200,00
Risikoabstufung:		
geringes Risiko	3,50%	4,17%
mittleres Risiko	4,17%	4,83%
gehobenes Risiko	4,83%	5,50%
geringes - mittleres Risiko		4,17%
zusätzlicher Risikoaufschlag für:		
Aufschlag Lagernebenfläche		50,00
Liegenschaftszinssatz		4,67%

Es ist der Richtwert bei Lagerflächen (als Nebenflächen von Büroflächen) in sehr guter Lage im Gewerbegebiet Salzburg Maxglan mit 3,50 % bis 5,50 % festzulegen, das Risiko wird grundsätzlich aufgrund der guten Verkehrsanbindung als gering, aufgrund der Anzahl schlechteren Belichtungsflächen innenliegend im westlichen Gebäudeteil im EG und 1. OG jedoch als **gering bis mittel** eingestuft, für die Nutzung als Lagerfläche wird ein Aufschlag in Höhe von **50,00 Basispunkten** angesetzt.

Der Liegenschaftszinssatz wird in der Bewertung gewichtet nach dem Jahresrohertrag der jeweiligen Nutzung in Ansatz gebracht.

Liegenschaftsart	Jahresrohertrag EUR	LZS	gewichtet
Büro, hochwertige - sehr gute Lage	335 673,00	3,25%	3,10%
Lager (Nebenfläche Büro), sehr gute Lage	16 596,84	4,67%	0,22%
Liegenschaftszinssatz gewichtet	352 269,84		3,32%

Liegenschaftszinssatz gewichtet	3,32 %
--	---------------

c) Vervielfältiger

Der Vervielfältiger errechnet sich aus folgender Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

Mit: $q = 1 + i$

Erläuterungen:

V = Vervielfältiger

n = Anzahl der Jahre

i = p / 100 (Liegenschaftszinssatz z.B.: 6,00 % à i = 0,06)

Der Vervielfältiger hängt von der Restnutzungsdauer und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ab und ist der Multiplikator, der den auf die bauliche Anlage entfallenden Teil des Jahresreinertrages auf den Ertragswert der baulichen Anlage hochrechnet.

Vervielfältiger	16,81
------------------------	--------------

A) Bodenwert

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 4 LBG an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand,
- die Grundstücksform und -gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen,
- die Entfernung zum Ortszentrum,
- die Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen wie Preise unter Verwandten oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

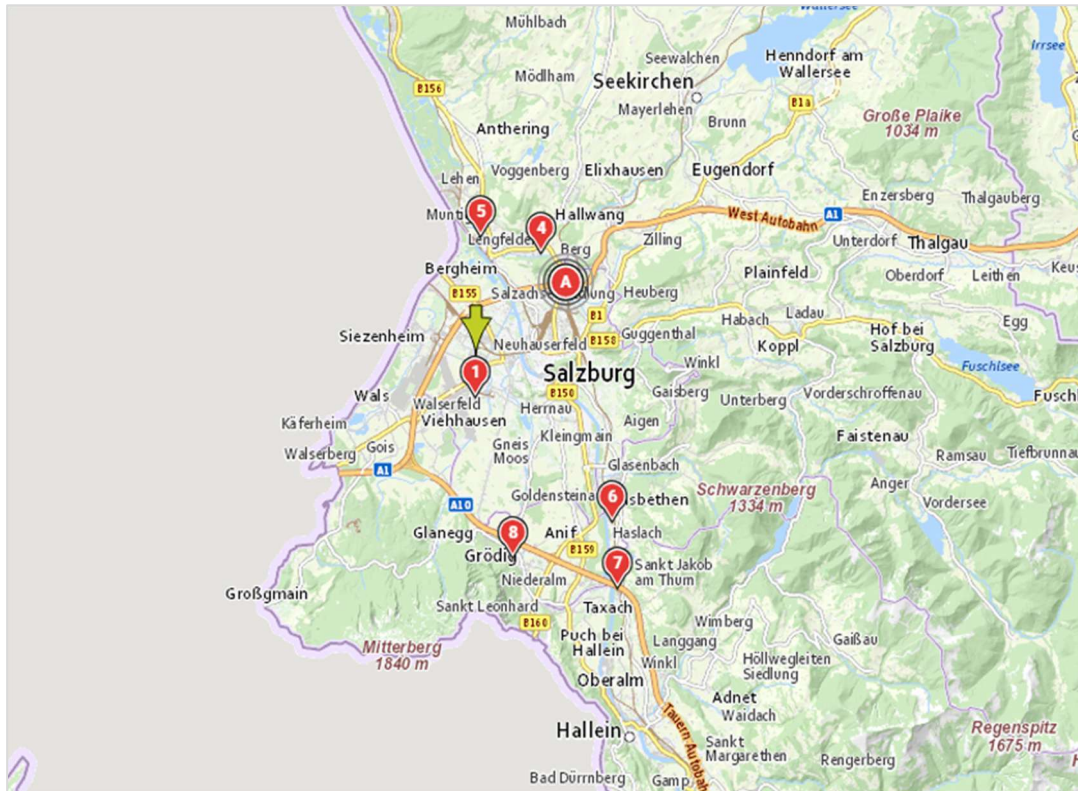
Ermittlung des Bodenpreises

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden 8 Vergleichspreise in der KG 56531 Maxglan und angrenzend erhoben und nach den Kriterien Widmung, Größe, Lage etc. überprüft und valorisiert.

Liste der erhobenen Vergleichspreise

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1	Maxglan	9879	2025	30.10.2024	626/1	7249,00	6 000 000,00	689,75
2/A	Itzling	2616	2026	19.02.2026	1924/2	2878,00	1 571 875,00	546,17
3/A	Itzling	2616	2026	08.07.2025	1924/2	2878,00	992 880,66	344,99
4	Bergheim I	3417	2024	30.04.2024	1953/1	19091,00	5 718 327,23	299,53
5	Bergheim II	5565	2024	23.05.2024	3072/3	295,00	98 235,00	333,00
6	Elsbethen	709	2025	10.10.2024	170/4	7688,00	3 640 000,00	473,47
7	Thurnberg	2956	2024	02.04.2024	1142/2	909,00	327 240,00	300,00
8	Grödig	6624	2025	30.04.2025	13/1	6261,00	2 285 265,00	365,00

Lage der erhobenen Vergleichspreise



Prüfung der Parameter

- Faktor Valorisierung – Bewertungsstichtag 10.06.2026

Es leitet sich eine durchschnittliche Steigerung der Bodenpreise aus den Erhebungen des ZT Datenforums und des Immobilienpreisspiegels der WKO der vergangenen 2 Jahre mit 3,00 %/Jahr ab, mit diesem Faktor können Vergleichspreise auf den Bewertungsstichtag valorisiert werden.

- Faktor Widmung

Für die Harmonisierung der Widmung wurden anfangs bereits Grundstücke mit einer anderen Widmung als Gewerbegebiet sowie Mischwidmungen ausgeschieden.

- Faktor Lage

Transaktionen von Vergleichsgrundstücken in einer schlechteren Lage wurden entsprechend aufgewertet bzw. bei zu großer Entfernung ausgeschieden.

- Ausreißertest

Baulandpreise die sich am Ende der Harmonisierung noch außerhalb des Vertrauensbereichs (+/- 35,00 %) befinden wurden ausgeschieden. Somit wurde verhindert, dass Ausreißer das Ergebnis verfälschen.

Liste der erhobenen und harmonisierten Vergleichspreise

NR	GST-NR	Bauland	V-Datum	Val.- %	Val. Preis [€]	Dichte max.	[%]	Lage	[%]	Summe Zu/Ab [%]	Zu- /Ab €/m ²	val. harm. Preis [€]	berück- sichtigt	Ausschluss-Grund
1/	56531 - 626/1	Bauland Gewerbegebiet BMZ 4,5 IV	30.10.2024	3,00	€ 723,77		25,0			25,0		€ 904,71	ja	
2/A	56549 - 1924/2	GG	19.02.2026	3,00	€ 551,69		40,0			40,0		€ 772,37	ja	
3/A	56549 - 1924/2	GG		3,00									n	Doppelerfassung
4/	56503 - 1951/9 56503 - 1953/1	GG/A(N) (Aufschließungsgebiet Naturgefahren Behebung)		3,00					20,0				n	eingeschränkte Bebauung
5/	56549 - 3072/3	GG		3,00					20,0				n	eingeschränkte Bebauung
6/	56508 - 170/25 56508 - 170/26 56508 - 170/4	GG	10.10.2024	3,00	€ 497,59				30,0	30,0		€ 646,87	ja	
7/	56225 - 1142/2			3,00									n	Autobahn GST
8/	56515 - 13/1	GG, Bauland Betriebsgebiet		3,00									n	Lage zu weit weg

Ergebnis

Ergebnis Vergleichswertverfahren:			
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	8		
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	3		
Bewertungstichtag	10.06.2026		
Valorisierungsfaktor [%]	3,0		
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 774,65		
Standardabweichung [€]:	€ 128,93		
Variationskoeffizient:	16,64%		
Streuintervall (68%)	[€ 647,00-€ 902,29]		
Streuintervall (95%)	[€ 521,94-€ 1027,36]		
Ausreißer (MW -35% / MW / MW+35%)	503,52 €	€ 774,65	1 045,77 €
Grenzen (Min / MW / Max)	646,87 €	€ 774,65	904,71 €
Mittelwert	€ 774,65		
Aufschlag hohe Baudichte u Nähe Flughafen	15%		
Mittelwert inkl. Zuschlag	€ 890,85		
Mittelwert - Ergebnis EUR/m²	€ 890,85		

Die verbleibenden 3 Preise liegen nach Harmonisierung und Valorisierung zwischen EUR 646,87/m² und EUR 904,71/m², es ergibt sich ein Mittelwert von EUR 774,65.

Auf diesen Wert wurde für die hohe Baudichte und die Nähe zum Flughafen, die sehr gute Infrastruktur und Autobahn Nähe ein Aufschlag von 15,00 % vergeben, dadurch ergibt sich ein Bodenwert von **gerundet EUR 900,00/m²**.

Bodenwert gerundet

EUR

900,00/m²

B) Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag ist mit dem marktüblichen Niveau zu verproben. Weicht der tatsächliche Wert vom Marktwert erheblich ab, so sind Erträge vergleichbarer Objekte oder allgemein statistisch anerkannte Daten für die Ertragswertermittlung heranzuziehen.

Die Mieterträge der übermittelten Zinsliste wurden auf Nachhaltigkeit und Marktüblichkeit überprüft, diese entsprechen weitgehend dem Marktniveau und werden daher für die Bewertung herangezogen. Der Mietpreis für Büroflächen in brauchbarem Zustand in der Stadt Salzburg beträgt laut Immobilienpreisspiegel 2026 der WKÖ zwischen EUR 8,79/m²/Monat in Nebenlagen und EUR 12,68/m²/Monat in 1a-Lage.

Daten aus der marktanalyse aus meinpreisspiegel.at Büroflächen : 2026			
Büroflächen			
	Salzburg (Stadt)		
	1a - Lage	1b - Lage	Nebenlagen
Zustand	PS 26	PS 26	PS 26
brauchbar	12.68	10.65	8.79
neuwertig	18.11	13.16	11.79

Lagerflächen werden im Stadtteil Salzburg Maxglan aktuell nur sehr eingeschränkt zur Miete angeboten, lt. Internetrecherche (Willhaben) beträgt der Mietpreis für ebenerdige Lagerflächen rund EUR 6,00/m² netto monatlich

Angebote Lager Miete Willhaben

NR	Adresse	NRF in m ²	MP	MP/m ²
1	Rochusgasse 19, 5020	9 483,77	€ 56 902,62	€ 6,00
2	Salzburg Maxglan	9 500,00	€ 56 902,62	€ 5,99
Mittelwert				€ 5,99

Die angesetzten Werte sind durch die o.a. Recherche plausibilisiert. Ergänzend wurde mit Marktteilnehmern vor Ort noch Rücksprache gehalten. Für das teilweise vorhandene Mietsteigerungspotential wurde bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes ein entsprechender Abschlag berücksichtigt.

Bezeichnung		NRF m ²	Nettokaltmiete EUR/m ² pm	Miete EUR pm	Miete EUR pa
EG Büro		929,00	9,00	8 356,50	100 278,00
1. OG Büro		1 224,80	8,48	10 391,45	124 697,40
2. OG Büro		861,40	10,71	9 224,80	110 697,60
KG Lager		79,90	1,82	145,20	1 742,40
EG Lager		198,90	6,22	1 237,87	14 854,44
Summe Jahresrohertrag Gebäude		3 294,00	Ø 8,91	29 355,82	352 269,84
Freiparker		24,00 Stk.	36,63	879,18	10 550,16
TG-Stellplätze		33,00 Stk.	74,74	2 466,37	29 596,44
Summe Jahresrohertrag inkl. KFZ-Stellplätze				32 701,37	392 416,44

Nettodurchschnittsmiete pro Monat (Gebäude gesamt) EUR 8,91/m²

Bewirtschaftungsaufwand

Hier ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand zu berücksichtigen, der üblicherweise nicht von den Bestandnehmern zu tragen ist. Darunter sind jene Aufwendungen zu verstehen, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft während der Restnutzungsdauer aufrechterhalten. Es werden dabei die Erhaltungskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten sowie die Verwaltungskosten und das Mietausfallswagnis umfasst.

Im Ertragswertverfahren wird für die Erhaltungskosten ein durchschnittlicher Wert in % der Herstellungskosten angesetzt, die Umlage auf einen Wert in EUR/m²-NRF/Jahr gibt ebenso Aufschluss über deren Angemessenheit. Die absolute Höhe hängt vom Alter des Gebäudes, von der Nutzung und vom aktuellen Bauzustand des Gebäudes ab.

- Büro – Geschäft EUR 9,00 – 14,00/m²-NRF/Jahr

Im gegenständlichen Fall wird aufgrund des Alters und Zustand des Gebäudes ein durchschnittlicher Wert von **0,50 %** der Herstellungskosten, dies entspricht EUR **14,67/m²-NRE/Jahr**, in Ansatz gebracht.

Erhaltungskosten in EUR/m ² -NRF/Jahr	14,67
--	-------

Unter diesem Teil der Bewirtschaftungskosten fallen die Verwaltungskosten des Eigentümers die nicht auf den Mieter überwältzt werden können.

Verwaltungskosten in % vom Jahresrohertrag	2,00 %
--	--------

c) Mietausfallswagnis

Im Ertragswertverfahren wird kalkulatorisch eine für ein Gebäude dieser Art und Lage marktübliche Wagnis für den Mieterausfall mit 5,00 % vom Jahresrohertrag angenommen.

Mietausfallwagnis in % vom Jahresrohertrag	5,00 %
--	--------

d) nicht umlagefähige Betriebskosten

Nicht umlagefähige Betriebskosten entstehen vor allem bei suboptimaler Vertragsgestaltung, aufgrund gesetzlicher Regelungen oder bei Leerstand. In diesem Fall müssen vom Eigentümer Betriebskosten übernommen werden, die sonst üblicherweise vom Mieter getragen werden. Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entstehen laut Angaben des Eigentümers bzw. des Auftraggebers keine Aufwendungen aus diesem Titel.

nicht umlagefähige Betriebskosten	EUR	0,00
-----------------------------------	-----	------

DSCR („debt service coverage ratio“)

Das DSCR ist der Schuldendienstdeckungsgrad. Dies entspricht dem Verhältnis zwischen dem Jahresreinertrag (Jahresrohertrag der Immobilie abzüglich der kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten) und der geplanten Annuität des Kredits.

Zwischensumme als Basis DSCR	EUR	316.631,33
------------------------------	-----	------------

Verzinsung des Bodenwertes

Die Verzinsung des Bodenwertes erhält man durch Multiplikation des Liegenschaftszinssatzes mit dem Bodenwert.

Der Jahresreinertrag errechnet sich durch Abzug der oben ermittelten Bewirtschaftungskosten sowie die Verzinsung des Bodenwertes vom nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag.

Jahresreinertrag der baulichen Anlage	EUR	234.571,75
---------------------------------------	-----	------------

D) Ertragswert der baulichen Anlage

Der Jahresreinertrag wird mit dem **Vervielfältiger multipliziert**, man erhält so den auf das Gebäude fallenden Teil des Ertragswertes, den **Ertragswert der baulichen Anlage**.

Ertragswert der baulichen Anlage	EUR 3.944.139,21
---	-------------------------

E) Wertminderung

Es wurde bei der Befundaufnahme ein Instandhaltungsrückstau bzw. Bauschäden festgestellt, die einer unmittelbaren Sanierung bedürfen, siehe Ausführung unter Pkt. 3.4.4 Bau- und Erhaltungszustand. Die Kosten für die Sanierung des Daches werden an dieser Stelle basierend auf Erfahrungswerten des Sachverständigen in der Bewertung mit EUR 300,00/m²-Dachfläche netto berücksichtigt, die Sanierungskosten für die Allgemeinflächen (Garagentor, Beschattung etc.) werden mit 5,00 % des Neubauwertes des Gebäudes angesetzt.

	Dach in m ²	Kosten/m ²	
Sanierung Dach	1 400,00	300,00	-420 000,00
Sanierung Allgemein, Jalousien		5,00%	-527 409,57
Summe der Wertminderungen			-947 409,57

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei noch um eine Grobkostenschätzung handelt und zum Bewertungsstichtag noch keine unterfertigten Angebote vorliegen. Die Errichtungskosten können sich daher noch nach Vorliegen von entsprechenden Angeboten verändern.

Es werden weiters alle bisher noch nicht erfassten wertmindernden und werterhöhenden Umstände berücksichtigt. Es handelt sich dabei um die alleine das Gebäude betreffende und nicht dem Bodenwert zurechenbare Umstände wie z.B. unorganischer oder unzeitgemäßer Aufbau, wirtschaftliche Überalterung oder verlorener Bauaufwand. Dies ist beim gegenständlichen Objekt nicht gegeben.

Summe der Wertminderungen	EUR -947.409,57
----------------------------------	------------------------

F) Wert der Außenanlagen soweit vermietbar

Der Wert der Außenanlagen ist nur dann zu ermitteln, wenn eigene Mieterträge damit erzielt werden können. Dies liegt bei der gegenständlichen Liegenschaft nicht vor.

Wert der Außenanlagen	EUR	0,00
-----------------------	-----	------

Den Ertragswert der Liegenschaft erhält man durch Addition des Bodenwertes, dem Ertragswert der baulichen Anlage, abzüglich der Wertminderungen und zuzüglich des Wertes der Außenanlagen, sofern ein Ertrag daraus erzielt werden kann.

Ertragswert der Liegenschaft unbelastet	EUR	5.470.829,63
---	-----	--------------

G) Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

An dieser Stelle werden wertrelevante Rechte und Lasten, wie z.B. persönliche Dienstbarkeiten, bewertet.

Wert sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	0,00
---	-----	------

Es ergibt sich somit folgender Ertragswert nach Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	5.470.829,63
------------------------------	-----	--------------

H) Marktanpassung

Gemäß § 7 LBG ist nach der rechnerischen Ermittlung des Wertbetrages aus dem Wertermittlungsverfahren eine Überprüfung der Marktverhältnisse und der Verhältnisse im realen Geschäftsverkehr durchzuführen und gegebenenfalls eine Korrektur vorzunehmen.

Berücksichtigung der Marktanpassung

Für den Verkehrswert sind noch zusätzliche Faktoren wie z.B. Marktgängigkeit, Art und Größe der Liegenschaft, regionale Nachfrage nach solchen Liegenschaften etc. maßgeblich. Im gegenständlichen Fall wird nach eingehender Überprüfung aller Parameter **keine Marktanpassung** vorgenommen.

Marktanpassung**EUR****0,00**

Es ergibt sich daher folgender Verkehrswert nach Marktanpassung:

Verkehrswert der Liegenschaft**EUR 5.470.829,63**

Kennzahlen

Aus dem oben ermittelten Ergebnis leitet sich ein Verkehrswert pro m²-NRF von EUR 1.660,85 ab. Das Verhältnis von Jahresrohertrag zu Verkehrswert wird als Bruttoanfangsrendite (kurz: BAR) bezeichnet. Dieser Wert beträgt 7,17 % und entspricht den marktüblichen Verhältnissen.

Eine Marktanalyse für Büroimmobilien in Österreich mit dem Fokus auf die Stadt Salzburg ergibt aktuell nachfolgende Ergebnisse:

- Die Stadt Salzburg ist mit einem Büroflächenbestand von rund 502.000 m² (CBRE, Büromarktbericht Sept. 2025; ältere CBRE-Erhebung 2024: 412.000 m²) der viertgrößte Büromarkt Österreichs nach Wien, Graz und Linz; die Spitzenmiete liegt stabil bei 22,00 EUR/m²/Monat und damit nach Wien am höchsten aller Landeshauptstädte.

KERNKENNZAHLEN

Salzburg – Kernkennzahlen (CBRE Büromarktbericht 2025, veröffentlicht 24.09.2025)

Kennzahl	Wert
Bestand	rd. 502.000 m ² (viertgrößter Bürostandort Österreichs nach Wien, Graz, Linz)
Pipeline bis 2027	67.600 m ²
Spitzenmiete	22,00 EUR/m ² /Monat (stabil, höchste aller Landeshauptstädte nach Wien)
Durchschnittsmiete (Bestand)	12,00–14,50 EUR/m ² /Monat
Neubau / Erstbezug	16,50–20,00 EUR/m ² /Monat
Leerstand	keine offizielle CBRE-Quote; Holzl & Hubner (Okt. 2025): unter 5 %
Nachfrage 2025	verhalten, kleinteilig; internationale Großgesuche selten

Quelle: CBRE Büromarktbericht Salzburg, 24.09.2025; Holzl & Hubner, Salzburger Nachrichten, 11.10.2025.

RENDITEN

- Österreichische Büro-Spitzenrendite (prime, im Wesentlichen Wien): 4,75 % (CBRE, Sept. 2025, jüngste Renditekompression). EHL nennt für Frühjahr 2026 rd. 5,0 %; die von EHL genannte Bandbreite lag CBD Wien bei 4,75–5,25 %, non-CBD Wien 5,50–6,25 %.
- Wien Büro-Spitzenrendite historisch: Otto Immobilien nannte 5,0 % (Anfang 2024), in B-/C-Lagen bis 7,5 %.
- Bundesländer/Salzburg: Für Salzburg wird keine separate Büro-Spitzenrendite publiziert. RegioData verweist auf höhere Renditen von rd. 4,5 % in Landeshauptstädten wie Graz/Linz gegenüber Wien; generell liegt der Renditeaufschlag der Landeshauptstädte gegenüber Wien bei etwa 50–100 Basispunkten.

4.5 Drittverwertbarkeit

Die bewertungsgegenständliche, überwiegend zu Büro Zwecken genutzte Liegenschaft befindet sich im Salzburger Stadtteil Maxglan in sehr guter Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen sowohl gewerblichen Nutzungen als auch Wohnnutzungen und der damit verbundenen Nachfrage ist die Drittverwertbarkeit als gut einzustufen. Jedoch fehlen mittlerweile moderne Anforderungskriterien und die Immobilie, die ohne Invest nur zu einer mittleren Drittverwertbarkeit führen.

4.6 Allgemeine Anmerkung

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass sich der aktuelle Immobilienmarkt durch die vorherrschenden makroökonomischen Rahmenbedingungen wie z.B. gedämpfte Konjunkturdaten, hohes Baupreisniveau, restriktive Rahmenbedingungen bei Immobilienfinanzierungen etc. in einer verhaltenen Nachfrage-Situation befindet. Bei Veräußerung von Immobilien ist mit einem längeren Verwertungszeitraum zu rechnen.

5 ERGEBNIS

Es ergibt sich für die Liegenschaft

**EZ 1961, GST-NR 153/1, KG 56531 Maxglan,
per Adresse Julius-Welser-Straße 15, 5020 Salzburg**

folgendes Ergebnis zum Bewertungsstichtag 10.06.2026.⁴

Verkehrswert Liegenschaft gerundet	EUR	5.470.000,00
Netto-Raumfläche (NRF)		3.294,00 m²
Anzahl der Stellplätze		Freiparker: 24 TG-Stellplätze: 33

Der Verkehrswert ist damit der zum Bewertungsstichtag am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft erzielt werden kann.

Graz, am 06.07.2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:

Ing. Mag. Georg Hillinger, MRICS

Sachverständiger nach CIS ImmoZert

⁴ **Stichtagsprinzip** gemäß ÖNORM B1802-1 Pkt. 5.4 Allgemeine Wertverhältnisse: *Dabei ist die Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Marktlage und die Preisentwicklung der Makro- oder Mikrolage am Liegenschaftsmarkt, zu berücksichtigen.*

6 BEILAGEN

- Verzeichnis Abkürzungen
- Grundbuchauszug
- HORA-PASS
- Lärmimmissionen (Auszug Lärmkataster)
- Gebäudepläne
- Zinsliste (Basis Flächenaufstellung)
- Erläuterungen

6.1 Verzeichnis Abkürzungen

a.d.	an der	LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
AfA	Abschreibung für Abnutzung	LNR	laufende Nummer
AV	Aktenvermerk	Lu	Luft
Baufl.	Baufläche	m	Meter
Bewirt.ko	Bewirtschaftungskosten	lt.	laut
BGBI	Bundesgesetzblatt	MA	Magistrat
BGF	Brutto-Grundfläche	Mag.	Magister
BI	Bauland - Industriegebiet	max.	maximal
BRI	Bruttorauminhalt	MV	Mietvertrag
BWVG	Bankwesengesetz	MRICS	Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
bzw.	beziehungsweise	ND	Nutzungsdauer
ca.	circa	NF	Nutzfläche
CIS ImmoZert	Certified International Surveyor by ImmoZert	NGF	Netto-Grundfläche
DG	Dachgeschoß	NHK	Normalherstellungskosten
DI, Dipl.-Ing.	Diplomingenieur	NRF	Netto-Raumfläche
div.	diverse	o.a.	oben angeführt
EG	Erdgeschoß	ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
etc.	et cetera	öffentl.	öffentlich
EUR	EURO	OG	Obergeschoß
EVU	Energieversorgungsunternehmen	p.a.	per anno
EZ	Einlagezahl	p.m.	pro Monat
ff	folgende	Pkt.	Punkt
FN	Firmenbuchnummer	PKW	Personenkraftwagen
gem.	gemäß	STABW	Standardabweichung
ges.	gesamt	SV	Sachverständiger
GIS	Geographisches Informationssystem	techn.	technisch
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	tw.	teilweise
GST	Grundstück	TZ	Tagebuchzahl
GST-NR	Grundstücksnummer	u.a.	unter anderem
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz	UG	Untergeschoß
Ing.	Ingenieur	usw.	und so weiter
inkl.	inklusive	V	Verkehrsfläche
iVm	in Verbindung mit	VPI	Verbraucherpreisindex
KapZi	Kapitalisierungszinssatz	VWS	Vollwärmeschutz
KG	Katastralgemeinde, Kellergeschoß	WL	Wertminderung linear
km	Kilometer	WNFI	Wohnnutzfläche
KP/KPR	Kaufpreis	WWZ	Warmwasserzentralheizung
landw.	landwirtschaftlich	z.B.	zum Beispiel
Lä	Lärm	ZL	Zinsliste

6.2 Grundbuchauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56531 Maxglan
BEZIRKSGERICHT Salzburg

EINLAGEZAHL 1961

Letzte TZ 955/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
153/1 GST-Fläche 2749
Bauf.(10) 1338
Sonst(50) 1411 Julius-Welser-Straße 15**Legende:**

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 219/1956 7042/1957 1188/1985 7252/1988 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 152/1
 - b 94/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1841
- 2 a 6433/1956 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 154/1
- 3 a 849/1957 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 154/2
- 4 a 11197/1975 Sicherheitszone hins aller Gst GB Maxglan
- 5 a 9210/1991 Geh- und Fahrtrecht auf Gst 155/4 für Gst 153/1
- 6 a 9210/1991 Geh- und Fahrtrecht auf Gst 154/1 154/2 für Gst 153/1

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
BBBVR Siebzehn GmbH (FN 540874d)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
1 11635/2021 IM RANG 11579/2021 Kaufvertrag 2021-11-17 Eigentumsrecht
n 955/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-01-28
(9 S 10/26y, Handelsgericht Wien)

***** C *****

- 1 a 3136/1954 419/1955 5886/1958 5887/1958 7176/1961 5217/1969
7251/1988 17243/1988
DIENSTBARKEIT des Geh-, Fahrt- und Benützungsrechtes auf
Gst 153/1 gem Pkt 3 Vergleich 1954-05-12 zugunsten
Gst 155/2
b 94/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 1841
- 2 a 494/1955 5217/1969 8480/2008
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1 gem
Pkt 7 Kaufvertrag 1954-10-16 zugunsten Gst 155/4
b 94/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 1841
- 3 a 6433/1956 5217/1969
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1 gem
Pkt 7 Kaufvertrag 1956-09-29 zugunsten Gst 154/1 154/2
155/3 155/4
b 94/1957 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 1841
- 4 a 94/1957 5217/1969

- DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1 gem
Pkt 7 Kaufvertrag 1956-11-14 zugunsten Gst 155/1 155/5
- 10 a 11109/1980
DIENSTBARKEIT des Abwasserkanales auf Gst 153/1 gem Pkt I
Dienstbarkeitsvertrag 1980-08-20 zugunsten Stadtgemeinde
Salzburg
- 39 a 9210/1991
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1
gem Pkt II) Dienstbarkeitsvertrag 1991-07-03 für
Gst 154/1 154/2 155/4
- 40 a 16208/1991
DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation auf Gst 153/1 gem
Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1991-12-03 für
Salzburger Stadtwerke Aktiengesellschaft
- 41 a 16208/1991
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 153/1 gem
Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1991-12-03 für
Salzburger Stadtwerke Aktiengesellschaft
- 42 a 16208/1991
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitungsanlage auf Gst 153/1
gem Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1991-12-03 für
Salzburger Stadtwerke Aktiengesellschaft
- 44 a 11636/2021 Pfandurkunde 2021-10-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.400.000,--
für Raiffeisenbank Bad Radkersburg-Klösch eGen (FN 60353f)
c 918/2025 Klage (2 C 107/25m Bezirksgericht Feldbach)
- 45 a 4498/2024 Pfandurkunde 2024-01-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.05.2026 11:19:55

6.3 HORA-Pass

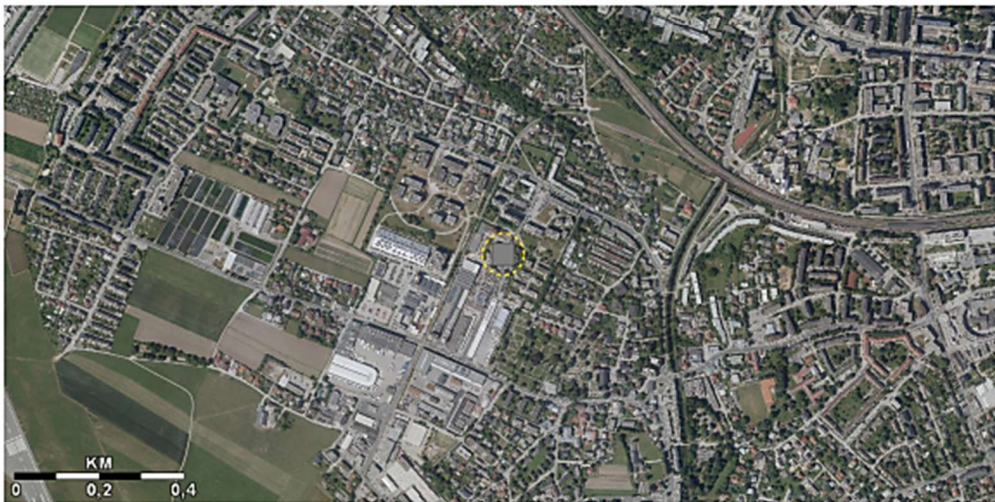
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Julius-Welser-Straße 15, 5020 Salzburg
Seehöhe: 428 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 47,80716° N | 13,01347° O

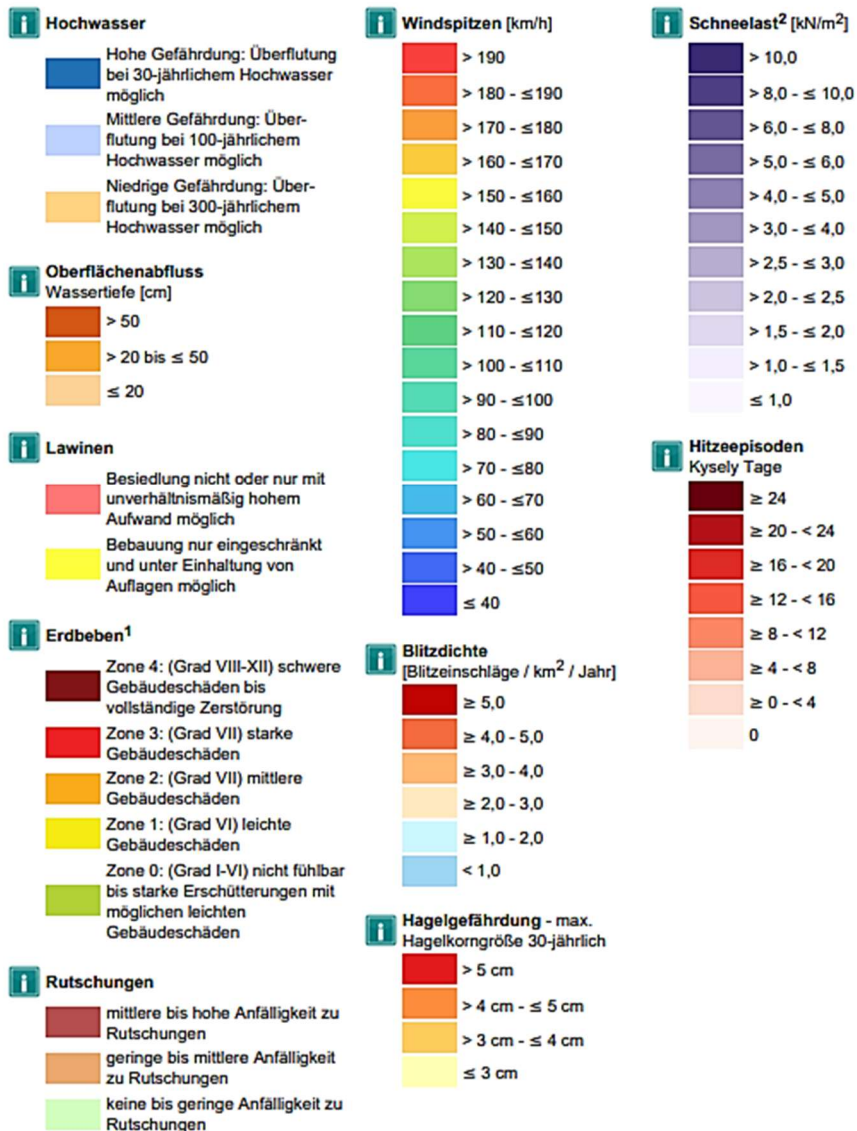
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		hoch
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass 47,80716° N; 13,01347° O; Datum: 19.05.2026

Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA
 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft
Legende und weiterführende Informationen¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

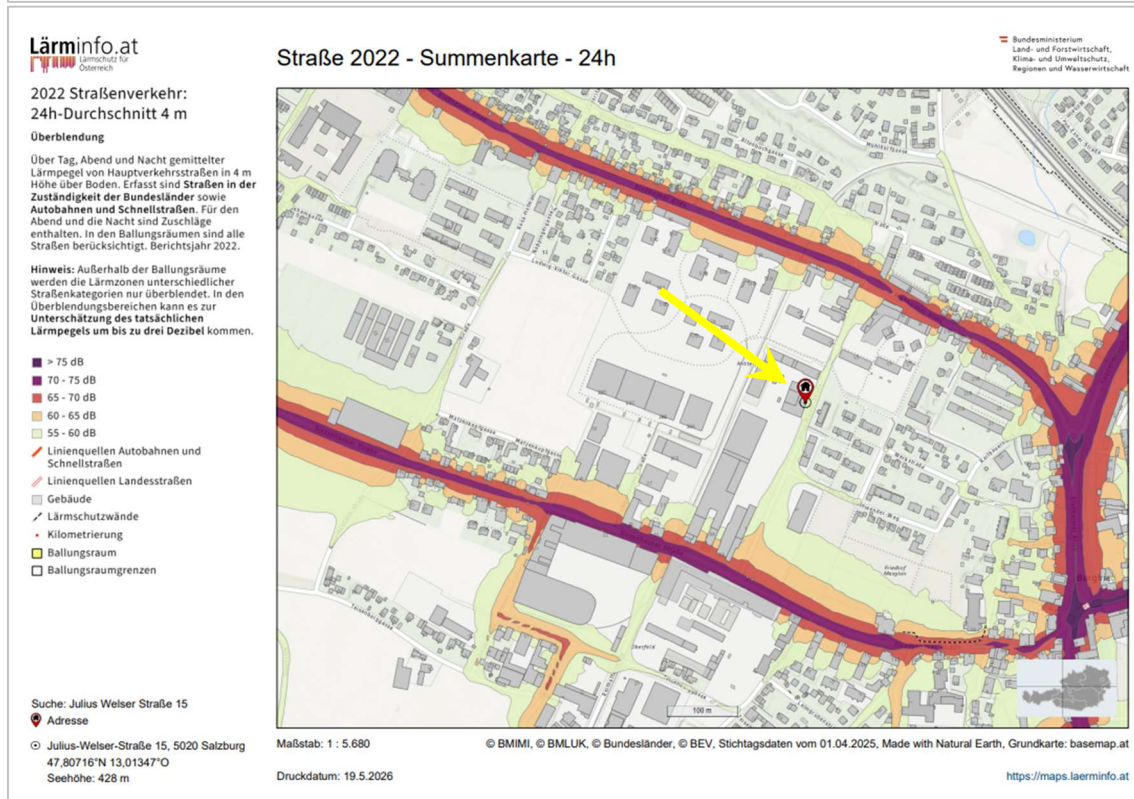
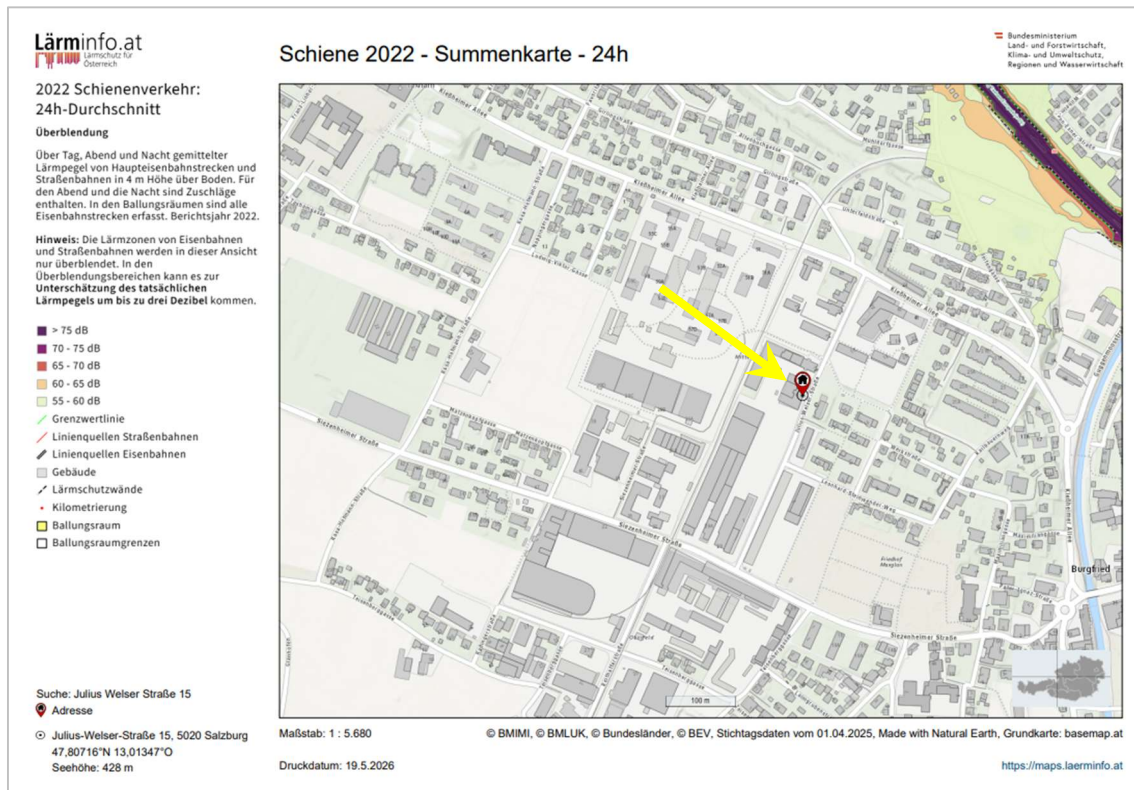
Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,80716° N; 13,01347° O; Datum: 19.05.2026

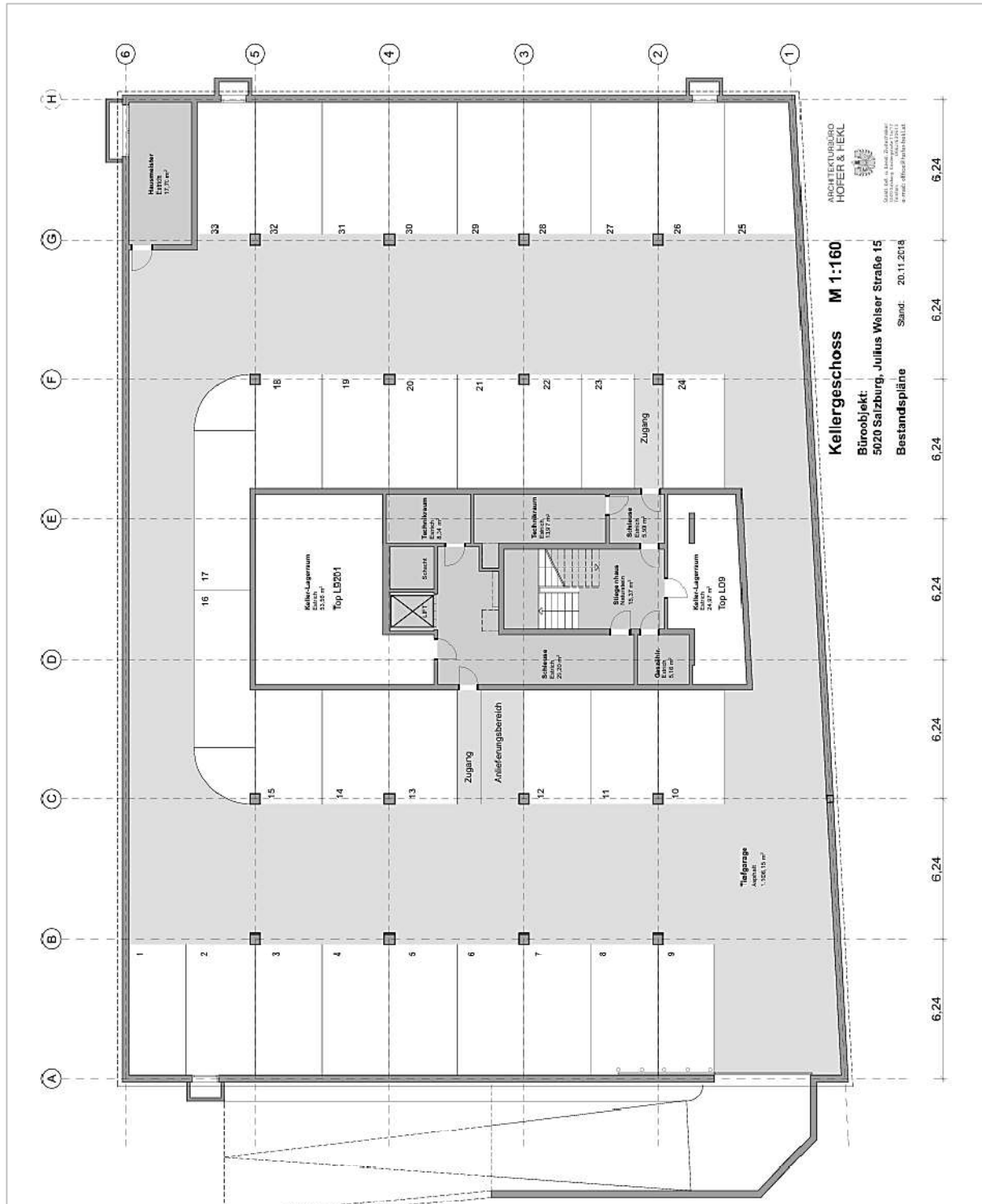
Seite 2 / 2

6.4 Lärmimmissionen (Auszug Lärmkataster)

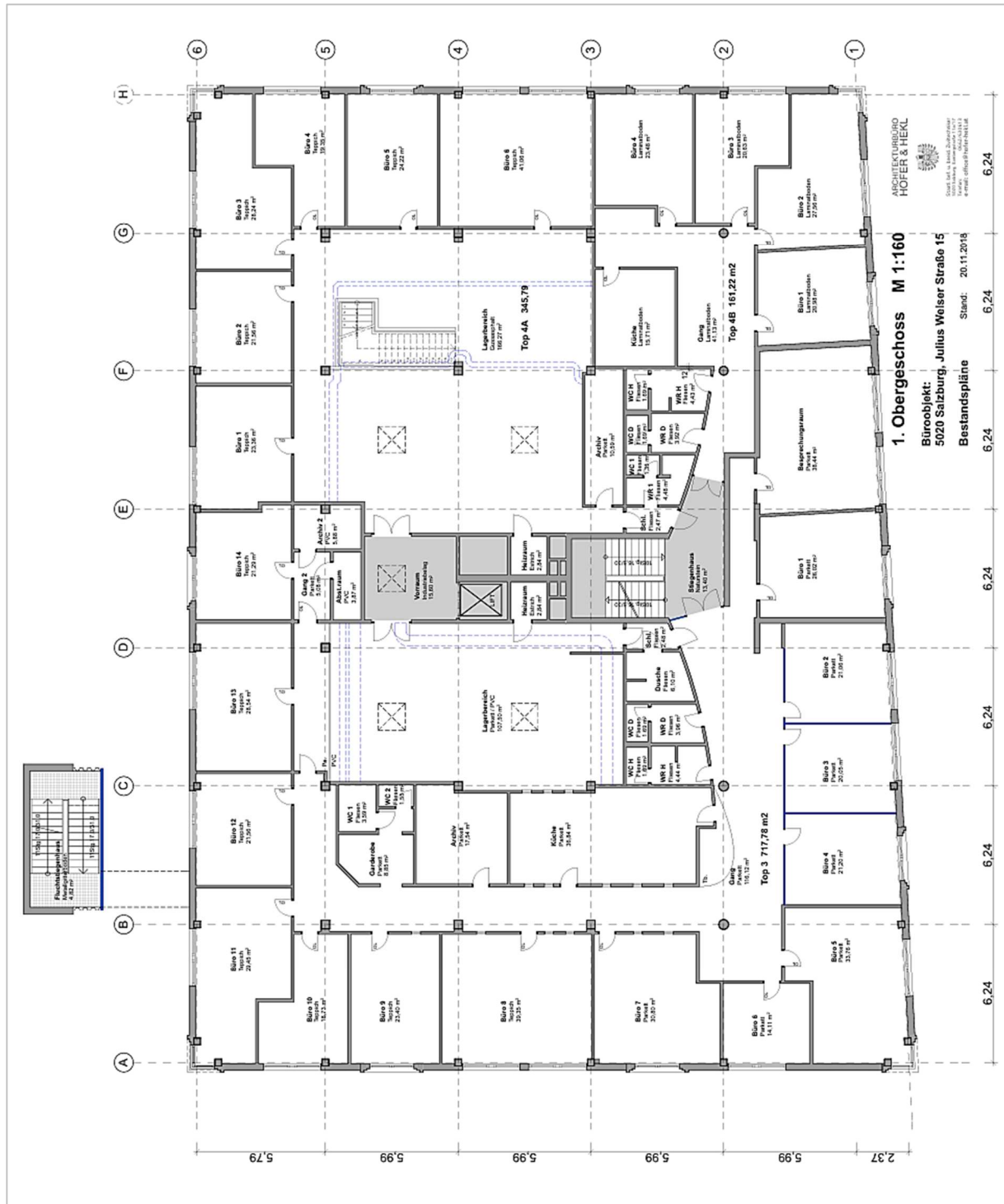


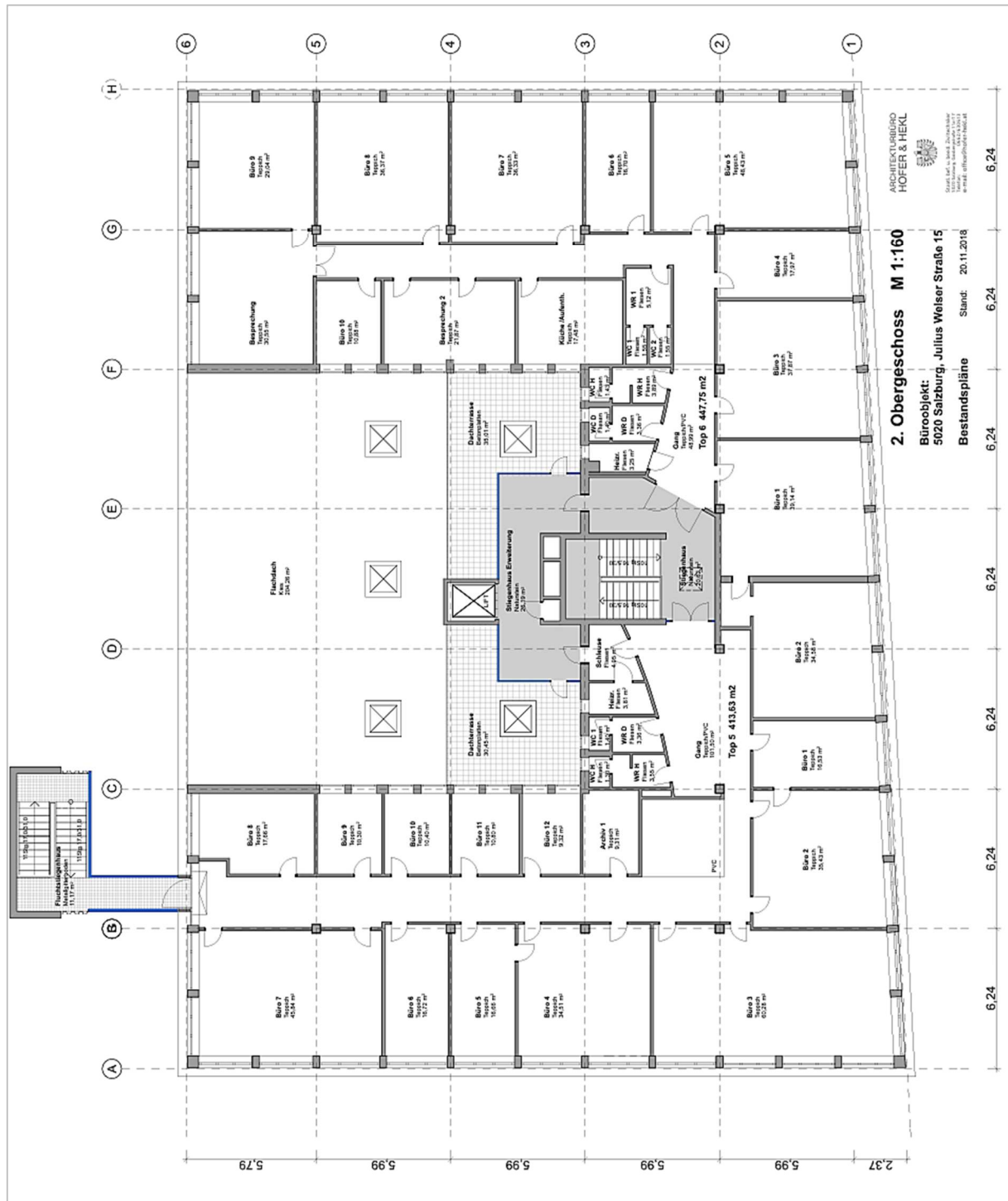
Auszug Lärmkataster – gegenständliche Liegenschaft (gelber Pfeil)

6.5 Gebäudepläne









6.6 Zinsliste

Zinsliste

vom 24.02.2026

RIG

REVIVAL IMMOBILIEN GMBH

IMMOBILIENVERMITTLUNG & VERWALTUNG

Seite 1 von 9

41 / 5020 Salzburg, Julius-Welser-Straße 15

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	interne Code
001	01	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2017 31.10.2027		2	M	Büro	239,80		EG	HMZ	2.266,48	20,00	BK hkBK	311,74 83,93	20,00 20,00	7,28 0,00	2.662,15	532,44	3.194,59	
002	02	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Büro	574,40		EG	HMZ	5.366,66	20,00	BK	746,72	20,00	17,44	6.113,38	1.222,67	7.336,05	
003	03	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Büro	717,80		1.OG	HMZ	5.828,45	20,00	BK hkBK	933,14 323,01	20,00 20,00	21,79 0,00	7.084,60	1.416,92	8.501,52	
004	04a	Leerstehung Julius-Welser-Straße 15 1.1.2026		n	LE	Büro	345,80		1.OG				BK hkBK	449,54 155,61	0,00 0,00	8,89 0,00	605,15	0,00	605,15	B
005	04b	Leerstehung Julius-Welser-Straße 15 1.11.2024		n	LE	Büro	161,20		1.OG				BK hkBK	209,56 72,54	0,00 0,00	4,89 0,00	282,10	0,00	282,10	B
006	05	Lagermax Lagerhaus und Speditions AG Julius-Welser-Straße 15 1.8.2019 30.4.2027		2	M	Büro	413,60		2.OG	HMZ	4.429,27	20,00	BK	537,68	20,00	12,56	4.966,95	993,39	5.960,34	
007	06	Lagermax Lagerhaus und Speditions AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017 30.4.2027		2	M	Büro	447,80		2.OG	HMZ	4.795,53	20,00	BK	582,14	20,00	13,59	5.377,67	1.075,54	6.453,21	
008	L1	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.1.2026 31.12.2028		2	M	Lager	69,10		EG	HMZ	420,00	20,00	BK hkBK	89,83 24,18	20,00 20,00	1,78 0,00	534,01	106,81	640,82	
009	01b	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2017 31.10.2027		2	M	Büro	114,80		EG	HMZ	723,36	20,00	BK hkBK	149,24 40,18	20,00 20,00	3,49 0,00	912,78	182,56	1.095,34	

gedruckt am 24.02.2026 um 12:24:50 von db auf PLE-PC03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.19.0114

Zinsliste

vom 24.02.2026

RIG

REVIVAL IMMOBILIEN GMBH

IMMOBILIENVERMITTLUNG & VERWALTUNG

Seite 2 von 9

41 / 5020 Salzburg, Julius-Welser-Straße 15

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	USt	Brutto	interne Code
010	L4	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.3.2022 31.10.2027		2	M	Lager	129,80		EG	HMZ	817,87	20,00	BK hkBK	168,74 45,43	20,00 20,00	3,94 0,00	1.032,04	206,41	1.238,45	
011	9201	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Lager	55,70		KG				BK	72,41	20,00	1,69	72,41	14,48	86,89	
012	L09	Leerstehung Julius-Welser-Straße 15 1.11.2024		n	LE	Lager	24,20		KG				BK	31,46	0,00	0,73	31,46	0,00	31,46	B
013	GA01	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Garage	18,00		KG	AP/EP	86,39	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	108,35	21,67	130,02	
014	GA02	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Garage	18,00		KG	AP/EP	88,93	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	110,89	22,18	133,07	
015	GA03	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	AP/EP	74,04	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	
016	GA04	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	AP/EP	74,04	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	
017	GA05	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	AP/EP	74,04	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	
018	GA06	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	AP/EP	74,04	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	

gedruckt am 24.02.2026 um 12:24:50 von db auf PLE-PC03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.19.0114

Zinsliste vom 24.02.2026



Seite 3 von 9

41 / 5020 Salzburg, Julius-Welser-Straße 15

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw	m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	Ust	Brutto	interner Code
019	GA07	Lagermax Lagerhaus und Speditions AG Julius-Welser-Straße 15 1.8.2019		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	66,22	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
020	GA08	Lagermax Lagerhaus und Speditions AG Julius-Welser-Straße 15 1.8.2019		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	66,22	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
021	GA09	Lagermax Lagerhaus und Speditions AG Julius-Welser-Straße 15 1.8.2019		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	66,22	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
022	GA10	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	74,04	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	
023	GA11	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	74,04	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	
024	GA12	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	74,04	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	
025	GA13	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	74,04	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	
026	GA14	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	74,04	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	

gedruckt am 24.02.2026 um 12:24:50 von db auf PLE-PC03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easyprow 6.19.0114

Zinsliste vom 24.02.2026



Seite 4 von 9

41 / 5020 Salzburg, Julius-Welser-Straße 15

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw	m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Netto	Ust	Brutto	interner Code
027	GA15	SFC Umwelttechnik GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.1992		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	74,04	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	96,00	19,20	115,20	
028	GA16	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.12.2015		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	34,18	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	56,14	11,23	67,37	
029	GA17	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.6.2012		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	34,18	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	56,14	11,23	67,37	
030	GA18	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	80,64	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	102,60	20,52	123,12	
031	GA19	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	78,04	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	100,00	20,00	120,00	
032	GA20	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2017		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	105,09	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	127,05	25,41	152,46	
033	GA21	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2021		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	105,02	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	126,98	25,39	152,37	
034	GA22	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2017		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	105,02	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	126,98	25,39	152,37	
035	GA23	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2017		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	105,02	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	126,98	25,39	152,37	
036	GA24	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2017		2	M	Garage	18,00		KG	API/EP	105,04	20,00		GarBK	21,96	20,00	3,03	127,00	25,40	152,40	

gedruckt am 24.02.2026 um 12:24:50 von db auf PLE-PC03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easyprow 6.19.0114

Zinsliste vom 24.02.2026



Seite 5 von 9

41 / 5020 Salzburg, Julius-Welser-Straße 15

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %Ust	BK Komponente	BK	BK %Ust	Anteile in %	Netto	Ust	Brutto	Interne Code
037	GA25	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Garage	18,00	KG		AP/EP	66,22	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
038	GA26	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Garage	18,00	KG		AP/EP	66,22	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
039	GA27	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Garage	18,00	KG		AP/EP	66,22	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
040	GA28	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Garage	18,00	KG		AP/EP	66,22	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
041	GA29	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Garage	18,00	KG		AP/EP	66,22	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
042	GA30	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Garage	18,00	KG		AP/EP	66,22	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
043	GA31	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Garage	18,00	KG		AP/EP	66,22	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	
044	GA32	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Garage	18,00	KG		AP/EP	66,22	20,00	GarBK	21,96	20,00	3,03	88,18	17,63	105,81	

gedruckt am 24.02.2026 um 12:24:50 von db auf PLE-PC03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypico 6.19.0114

Zinsliste vom 24.02.2026



Seite 6 von 9

41 / 5020 Salzburg, Julius-Welser-Straße 15

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %Ust	BK Komponente	BK	BK %Ust	Anteile in %	Netto	Ust	Brutto	Interne Code
045	GA33	Leerstehung Julius-Welser-Straße 15 1.11.2024		n	LE	Garage	18,00	KG					GarBK	21,96	0,00	3,03	21,96	0,00	21,96	B
046	AB01	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2017		2	M	Stellplatz	0,00	EG		AP/EP	47,26	20,00					47,26	9,45	56,71	
047	AB03	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.8.2019		2	M	Stellplatz	0,00	EG		AP/EP	36,12	20,00					36,12	7,22	43,34	
048	AB04	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.8.2019		2	M	Stellplatz	0,00	EG		AP/EP	36,12	20,00					36,12	7,22	43,34	
049	AB05	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.6.2012		2	M	Stellplatz	0,00	EG		AP/EP	34,37	20,00					34,37	6,87	41,24	
050	AB06	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.6.2012		2	M	Stellplatz	0,00	EG		AP/EP	34,53	20,00					34,53	6,91	41,44	
051	AB07	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.6.2012		2	M	Stellplatz	0,00	EG		AP/EP	34,52	20,00					34,52	6,90	41,42	
052	AB07a	Leerstehung Julius-Welser-Straße 15 1.12.2021		n	LE	Stellplatz	0,00	EG									0,00	0,00	0,00	B
053	AB08	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Stellplatz	0,00	EG		AP/EP	36,12	20,00					36,12	7,22	43,34	

gedruckt am 24.02.2026 um 12:24:50 von db auf PLE-PC03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypico 6.19.0114

Zinsliste vom 24.02.2026



Seite 7 von 9

41 / 5020 Salzburg, Julius-Welser-Straße 15

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %Ust	BK Komponente	BK	BK %Ust	Anteile in %	Netto	Ust	Brutto	interner Code
054	AB09	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	36,12	20,00					36,12	7,22	43,34	
055	AB10	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2017		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	36,12	20,00					36,12	7,22	43,34	
056	AB11	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	32,26	20,00					32,26	6,45	38,71	
057	AB12	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	32,26	20,00					32,26	6,45	38,71	
058	AB13	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	37,62	20,00					37,62	7,52	45,14	
059	AB14	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	45,15	20,00					45,15	9,03	54,18	
060	AB15	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	37,62	20,00					37,62	7,52	45,14	
061	AB16	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2001		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	37,62	20,00					37,62	7,52	45,14	
062	AB17	Leerstehung Julius-Welser-Straße 15 1.11.2024		n	LE	Stellplatz	0,00		EG								0,00	0,00	0,00	B
063	AB18	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.6.2012		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	34,53	20,00					34,53	6,91	41,44	

gedruckt am 24.02.2026 um 12:24:50 von db auf PLE-PC03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.19.0114

Zinsliste vom 24.02.2026



Seite 8 von 9

41 / 5020 Salzburg, Julius-Welser-Straße 15

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat	WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %Ust	BK Komponente	BK	BK %Ust	Anteile in %	Netto	Ust	Brutto	interner Code
064	AB19	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.6.2012		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	34,53	20,00					34,53	6,91	41,44	
065	AB20	Fristads Austria GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.6.2012		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	34,53	20,00					34,53	6,91	41,44	
066	AB21	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2017		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	47,26	20,00					47,26	9,45	56,71	
067	AB22	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2017		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	47,26	20,00					47,26	9,45	56,71	
068	AB23	BARCOTEC GmbH Julius-Welser-Straße 15 1.9.2021		2	M	Stellplatz	0,00		EG	AP/EP	47,26	20,00					47,26	9,45	56,71	
069	AB24-AB27	Lagermax Lagerhaus und Spedition AG Julius-Welser-Straße 15 1.6.2021		2	M	Stellplatz	0,00		EG								0,00	0,00	0,00	

Objektsummen LE/EN

549,20

0,00

940,67

940,67 0,00 940,67

Objektsummen M

3.338,80

27.843,17

4.811,09

32.654,26 6.530,76 39.185,02

Objektsummen gesamt

3.888,00

27.843,17

5.751,76

33.594,93 6.530,76 40.125,69

Komponentensummen HMZ	M	AP/EP	3.195,55	0,00	0,00	3.195,55
Komponentensummen HMZ		HMZ	24.647,62	0,00	0,00	24.647,62

Summe Anteile:

Nutzwert

gedruckt am 24.02.2026 um 12:24:50 von db auf PLE-PC03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.19.0114

RIG
REVIVAL IMMOBILIEN GMBH
IMMOBILIENVERMITTLUNG & VERWALTUNG

Seite 9 von 9

Lfd. Nr.	Top	Name	Vertragsdauer	Ust Kat WE, M, LE, EN	Art	nw m²	Kategorie	Geschoss	HMZ Komponente	HMZ	HMZ %USt	BK Komponente	BK	BK %USt	Anteile in %	Summe BK-Anteile			interner Code		
																0%	10%	20%			
Komponentensummen BK						M	BK	NFL		3.591,64	0,00	0,00	0,00	3.591,64	BK		98,08				
Komponentensummen BK							GarBK	GarBK		702,72	0,00	0,00	0,00	702,72	GarBK		100,00				
Komponentensummen BK							hkBK			516,73	0,00	0,00	0,00	516,73							
Komponentensummen BK						LE	BK	NFL		690,56	690,56	0,00	0,00	0,00							
Komponentensummen BK							GarBK	GarBK		21,96	21,96	0,00	0,00	0,00							
Komponentensummen BK							hkBK			228,15	228,15	0,00	0,00	0,00							
Komponentensummen BK						gesamt	BK			4.282,20	690,56	0,00	3.591,64								
Komponentensummen BK							GarBK			724,68	21,96	0,00	702,72								
Komponentensummen BK							hkBK			744,88	228,15	0,00	516,73								

6.7 Erläuterungen, rechtliche und technische Hinweise

Zubehör

Das ABGB kennt den Begriff des Zubehörs nicht, sondern führt aus, dass das sog. >>Zugehör<< (§ 294 ABGB) zum Grundstück gehört. Dieses wird weiter in Nebensachen (i. S. d. >>Zubehörs<<) und Bestandteile untergliedert (vgl. auch §§ 294 bis 297a ABGB). Nebensachen sind Sachen, die dem fortwährendem Gebrauch des Grundstücks gewidmet sind und mit diesem in eine diesen Zweck fördernde Verbindung gebracht werden können. Sie stehen in einem körperlichen Naheverhältnis zur Hauptsache, teilen jedoch nicht zwingend das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache und sind daher sonderrechtsfähig. Hierzu zählen bspw. Einbauküchen, Saunas etc. Bestandteile stehen hingegen in einem engeren Verhältnis zum Grundstück, wie bspw. der Aufwuchs oder die baulichen Anlagen selbst. Gebäude sind deshalb sonderrechtsunfähig und teilen immer das Schicksal der Hauptsache - außer im Fall des Superädifikates.⁵

Gegenstand der Wertermittlung einer einzelnen Liegenschaft sind regelmäßig das Grundstück und seine Bestandteile sowie (einzeln ausgewiesen) das damit in Verbindung stehende Zubehör. Das Grundstück und seine Bestandteile bilden dabei eine sachliche, rechtliche und wirtschaftliche Einheit.⁶

Flächenwidmung

Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009)

Bauland

§ 30

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

1. Reines Wohngebiet (RW): in einem solchen sind zulässig:

- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen erheblichen Straßenverkehr zu verursachen geeignet sind und die sich der Eigenart des Wohngebiets entsprechend in die Umgebung einordnen lassen;
- c) bauliche Anlagen für den Bedarf der Bewohner dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen, solche Handels- und Dienstleistungsbetriebe;

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

- a) Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
- b) bauliche Anlagen für Betriebe, die keine erhebliche Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
- c) bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Aufgaben sowie der öffentlichen Verwaltung;

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

- a) Wohnbauten, die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind;
- b) zu Wohnbauten gehörige Nebenanlagen;
- c) in untergeordnetem Ausmaß bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind (Z 2 lit b und c), und zwar
 - aa) entweder innerhalb von mehrgeschoßigen Wohnbauten gemäß der lit a oder
 - bb) mit einer überbauten Grundfläche von höchstens 25 % im Bauplatz als Ergänzung zu Wohnbauten gemäß der lit a;

⁵ Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 58.

⁶ Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich 60.

- 3.Kerngebiet (KG): in einem solchen sind zulässig:
bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind, unter besonderer Verdichtung und Funktionsmischung;
- 4.Ländliches Kerngebiet (LK): in einem solchen sind zulässig:
a)bauliche Anlagen für Betriebe, die keine übermäßige Geruchs- oder Lärmbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung für die Nachbarschaft und keinen übermäßigen Straßenverkehr verursachen;
b)bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe;
c)bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
- 5.Dorfgebiet (DG): in einem solchen sind zulässig:
a)bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Berufsgärtnereien;
b)bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
- 6.Betriebsgebiet (BE): in einem solchen sind zulässig:
a)bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
b)bauliche Anlagen der öffentlichen Verwaltung;
c)betrieblich bedingte Wohnungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a sowie dazugehörige Nebenanlagen;
d)Bauten mit baulichen Anlagen gemäß der lit a oder b im Erdgeschoß und Start- und Übergangswohnungen (§ 35a BauTG) in den oberen Geschoßen, wenn unter Berücksichtigung der rechtlichen Interessen angrenzender Betriebe auf Grund der Lage und Immissionsbelastung eine Eignung für eine Wohnnutzung geschaffen werden kann und die grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde dem nicht entgegensteht;
- 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;
- 8.Industriegebiet (IG): in einem solchen sind zulässig:
a)bauliche Anlagen für Betriebe, die eine übermäßige Beeinträchtigung der Umgebung verursachen (zB Betriebe mit Explosions- oder Strahlungsgefahr für die Umgebung, wenn sie nicht unter § 34 Abs. 1 Z 1 fallen);
b)für den Betrieb unerlässliche Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a;
- 9.Zweitwohnungsgebiet (ZG): in einem solchen sind zulässig:
a)Wohnbauten mit Zweitwohnungen (§ 5 Z 17) und sonstige Wohnbauten und dazu gehörige Nebenanlagen;
b)bauliche Anlagen für Betriebe, die im Erweiterten Wohngebiet zulässig sind;
- 10.Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG): in einem solchen sind zulässig:
a)bauliche Anlagen für Handelsgroßbetriebe (§ 32);
b)bauliche Anlagen, die im Erweiterten Wohngebiet bzw Gewerbegebiet zulässig sind, nach Maßgabe der Widmung der überwiegend angrenzenden Flächen;
- 11.Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG): in einem solchen sind zulässig:
bauliche Anlagen für Beherbergungsgroßbetriebe (§ 33) und dazu gehörige Betriebe für Freizeit- und Vergnügungszwecke;
- 12.Sonderfläche (SF): auf einer solchen sind zulässig:
a)bauliche Anlagen, die dem festgelegten Verwendungszweck der Sonderfläche (§ 34) entsprechen;
b)Verwendungszweck bedingte Wohnungen, Wohnräume und Einrichtungen innerhalb von Bauten gemäß der lit a.
- (2) Die Ausweisung der Kategorie Ländliches Kerngebiet setzt voraus, dass die Flächen bereits überwiegend verbaut sind und eine widmungsmäßige Trennung der gegebenen Nutzungen nicht möglich ist.
- (2a) Die Ausweisung der Kategorie Gebiete für den förderbaren Wohnbau ist nur in Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- (3) In allen Bauland-Kategorien sind Bauten und sonstige Anlagen für Kultuszwecke, für Zwecke der Sicherheitsüberwachung und des Feuerschutzes zulässig, wenn sie sich der jeweiligen Flächenwidmung entsprechend in die Umgebung einordnen.
- (4) In den Bauland-Kategorien gemäß Abs 1 Z 1 bis 6 sind Apartmenthäuser und Apartmenthotels erst nach Kennzeichnung der Flächen gemäß § 39 Abs 2 zulässig.

(5) In den Kategorien Betriebsgebiet und Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe mit Einzelhandelsnutzungen auf über 300 m² Verkaufsfläche (§ 32 Abs 2) nicht zulässig. In der Kategorie Betriebsgebiet gilt dies nicht für Handelsbetriebe in gemischtgenutzten Bauten mit Kennzeichnung gemäß § 39a.

(6) In der Kategorie Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen für Betriebe für Erholungs- und Freizeitnutzungen nicht zulässig.

(7) Bauliche Anlagen für Tankstellen sind nur in den Kategorien Gewerbegebiet, Industriegebiet, Gebiet für Handelsgroßbetriebe und Sonderfläche mit entsprechendem Verwendungszweck zulässig. Dies gilt auch für Betriebstankstellen mit einer Lagermenge von mehr als 10.000 kg Treibstoff.

(8) Bauliche Anlagen für Betriebe, die in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-Richtlinie fallen, sind nur in der Kategorie Sonderfläche mit entsprechend festgelegtem Verwendungszweck zulässig.

(9) Bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens ist auf den konkreten Betrieb und nicht auf den Betriebstypus abzustellen. Dies gilt nicht hinsichtlich der Kategorien Reines Wohngebiet und Zweitwohnungsgebiet und für die Beurteilung nach Abs 8.

Kataster

Der Kataster wird von den Vermessungsämtern geführt und stellt alle Grundstücke des Bundesgebietes dar. Man unterscheidet den Grundsteuerkataster (Darstellung der Naturgrenzen) vom Grenzkataster (verbindlicher Nachweis der Grenzen).⁷

Im Grenzkataster:

- *sind die Grenzen des Grundstückes rechtsverbindlich festgelegt*
- *können verloren gegangene Grenzzeichen leicht wiederhergestellt werden (keine Grenzstreitigkeiten mehr!)*
- *gibt es den Schutz des Vertrauens bei einem Rechtserwerb*
- *ist eine Ersitzung von Grundstücksteilen unmöglich.*

Im Grundsteuerkataster:

- *dient die Katastralmappe nur zur Veranschaulichung der Lage des Grundstückes*
- *müssen Grenzstreitigkeiten vor Gericht ausgetragen werden.⁸*

Verdachtsflächenkataster⁹

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

⁷ Jauk, Das Grundbuch in der Praxis 6.

⁸ Quelle: http://www.bev.gv.at/portal/page?_dad=portal&_pageid=713,1569794&_schema=PORTAL (03.01.2018)

⁹ Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/> (03.01.2018)

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

HORA- Hochwasserrisikozonierung Austria, Version 2.0

Ziel des Projektes Hochwasserrisikoflächen Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten $T=30$ (Zone 1), $T=100$ (Zone 2) und $T=200$ (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500 000 erfasst österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km.¹⁰

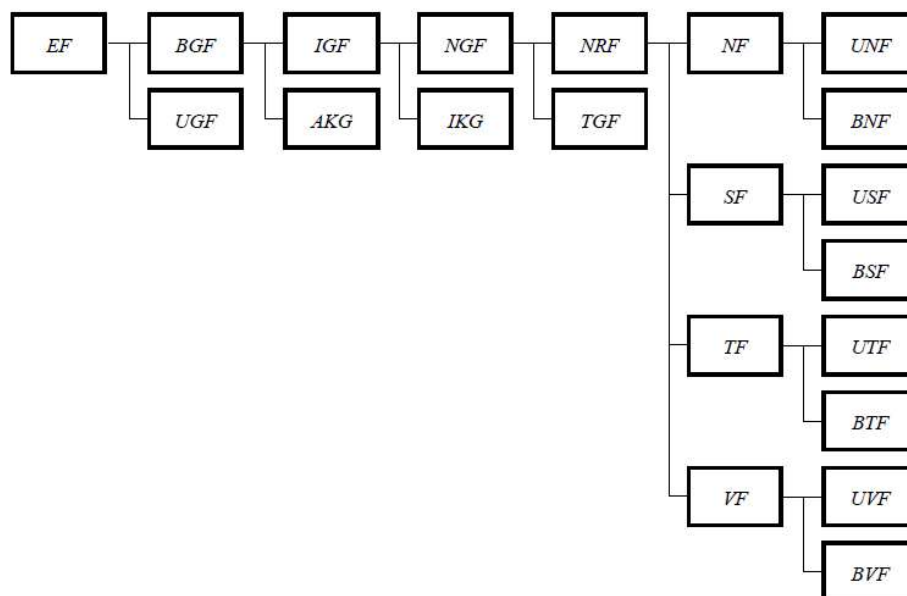
Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird.¹¹

¹⁰ Quelle: http://www.hora.gv.at/assets/eHORA/pdf/HORA_Hochwasser_Weiterfuehrende-Informationen_v4.pdf (03.01.2018)

¹¹ Quelle: <http://www.hora.gv.at/assets/eHORA/html/copyright.html> (03.01.2018)

Flächendefinition nach ÖNORM B 1800**Tabelle 1 — Gliederung der Netto-Raumfläche nach Nutzungsgruppen**

Nummer	Netto-Raumflächen	Nutzungsgruppe
0	Sanitärfläche <i>SF</i>	Sanitär- und Umkleieräume
1	Nutzfläche <i>NF</i>	Wohnen und Aufenthalt
2		Büroarbeit
3		Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente
4		Lagern, Verteilen und Verkaufen
5		Bildung, Unterricht und Kultur
6		Heilen und Pflegen
7		Sonstige Nutzungen
8	Technikfläche <i>TF</i>	Betriebstechnische Anlagen
9	Verkehrsfläche <i>VF</i>	Verkehrerschließung und -sicherung

A.2 Geschößbezogene Grundflächen

Es bedeutet:

EF Ebenenfläche
UGF Unverwendbare Grundfläche
BGF Brutto-Grundfläche
AKG Außenwand-Konstruktions-Grundfläche
IGF Innen-Grundfläche
IKG Innenwand-Konstruktions-Grundfläche
NGF Netto-Grundfläche
TGF Trennwand-Grundfläche
NRF Netto-Raumfläche
NF Nutzfläche

UNF Unbeschränkt nutzbare Nutzfläche
BNF Beschränkt nutzbare Nutzfläche
SF Sanitärfläche
USF Unbeschränkt nutzbare Sanitärfläche
BSF Beschränkt nutzbare Sanitärfläche
TF Technikfläche
UTF Unbeschränkt nutzbare Technikfläche
BTF Beschränkt nutzbare Technikfläche
VF Verkehrsfläche
UVF Unbeschränkt nutzbare Verkehrsfläche
BVF Beschränkt nutzbare Verkehrsfläche

Bild A.1 — Übersicht geschößbezogene Grundflächen

Kostengruppierung nach ÖNORM B 1801-1**Kosten ÖNORM B 1801-1**

Kostengruppierung, Pkt. 4.3.5, ÖN B 1801-1:2015

	Baugliederung	Abk.	Bauwerks- kosten BWK	Bau- kosten BAK	Errichtungs- kosten ERK	Gesamt- kosten GEK
0	Grund	GRD				
1	Aufschließung	AUF				
2	Bauwerk - Rohbau	BWR				
3	Bauwerk - Technik	BWT				
4	Bauwerk - Ausbau	BWA				
5	Einrichtung	EIR				
6	Außenanlagen	AAN				
7	Planungsleistungen	PLL				
8	Projektnebenleistungen	PNL				
9	Reserven	RES				

Herstellungskosten gemäß Empfehlungen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen**Empfehlungen für Herstellungskosten des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen**

"Sachverständige" Heft 2/2020, Empfehlungen für Herstellungskosten, Roland Popp

Einordnung der Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1:

	Baugliederung	Abk.	Bauwerks- kosten BWK	Bau- kosten BAK	Herstellungs- kosten HK	Errichtungs- kosten ERK	Gesamt- kosten GEK
0	Grund	GRD					
1	Aufschließung	AUF					
2	Bauwerk - Rohbau	BWR					
3	Bauwerk - Technik	BWT					
4	Bauwerk - Ausbau	BWA					
5	Einrichtung	EIR					
6	Außenanlagen	AAN					
7	Planungsleistungen	PLL					
8	Projektnebenleistungen	PNL					
9	Reserven	RES					

Detaillierte Einordnung der Herstellungskosten in die Baugliederung der ÖNORM B 1801-1:			
Baugliederung		Abk.	Herstellungskosten
			HK
0	Grund	GRD	nicht enthalten
1	Aufschließung	AUF	enthalten: 1C Erschließung (Entsorgungs,- Versorgungsleitungen etc)
			nicht enthalten: 1A Allgemein (Besondere Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen etc) 1B Baureifmachung (Altlastenbeseitigung, Abbruchmaßnahmen etc) 1D Abbruch, Rückbau (Rückbaumaßnahmen, Altlastenentsorgung etc) 1E Provisorien (Baustellen-, Bau-, Verkehrsprovisorien etc)
2	Bauwerk - Rohbau	BWR	enthalten
3	Bauwerk - Technik	BWT	enthalten
4	Bauwerk - Ausbau	BWA	enthalten
5	Einrichtung	EIR	nicht enthalten
6	Außenanlagen	AAN	nicht enthalten
7	Planungsleistungen	PLL	enthalten
8	Projektnebenleistungen	PNL	enthalten: sämtliche Projektnebenleistungen mit Ausnahme von Punkt 8B.05
			nicht enthalten: 8B.05 Finanzierung während der Bauzeit
9	Reserven	RES	nicht enthalten