Attraktives Grundstück mit Altbestand in Premiumlage Salzburg-Parsch - Gaisbergblick inklusive



Objektnummer: 1829/114

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Kaufpreis:	769.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Laura Tockner

EM Invest Real Estate GmbH
Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4 Top 55
5020 Salzburg

T +43 660 2525735
H +436602525735

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



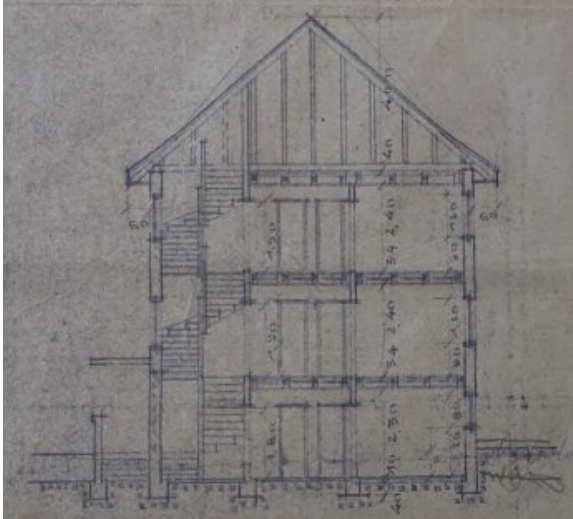




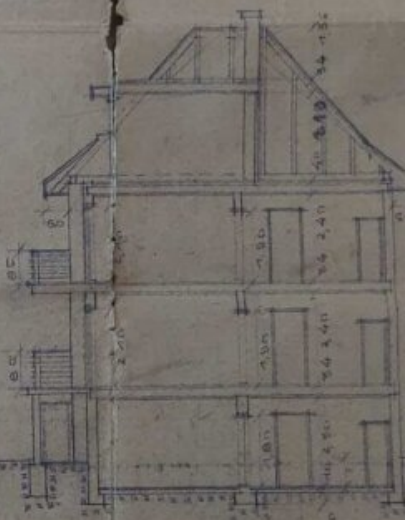
PLAN ZUR ERBAUUNG EINES WOHNHAUSES FUR FRL.
KATHI MÖDLHAMMER WOHNH. KOPPL AUF PARZ. Nº
AN DER GAISBERGSTRASSE, KAT. GEM. AIGEN.

MASZSTAB 1:100

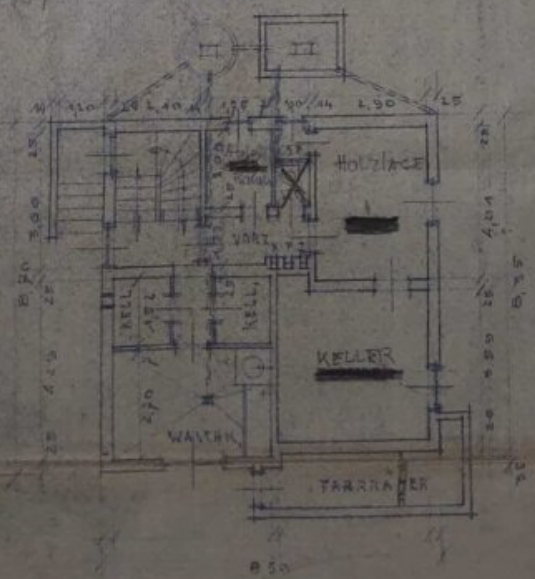
SCHNITT A-B



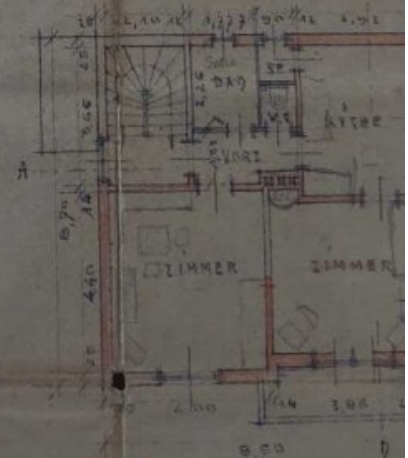
SCHNITT C-D



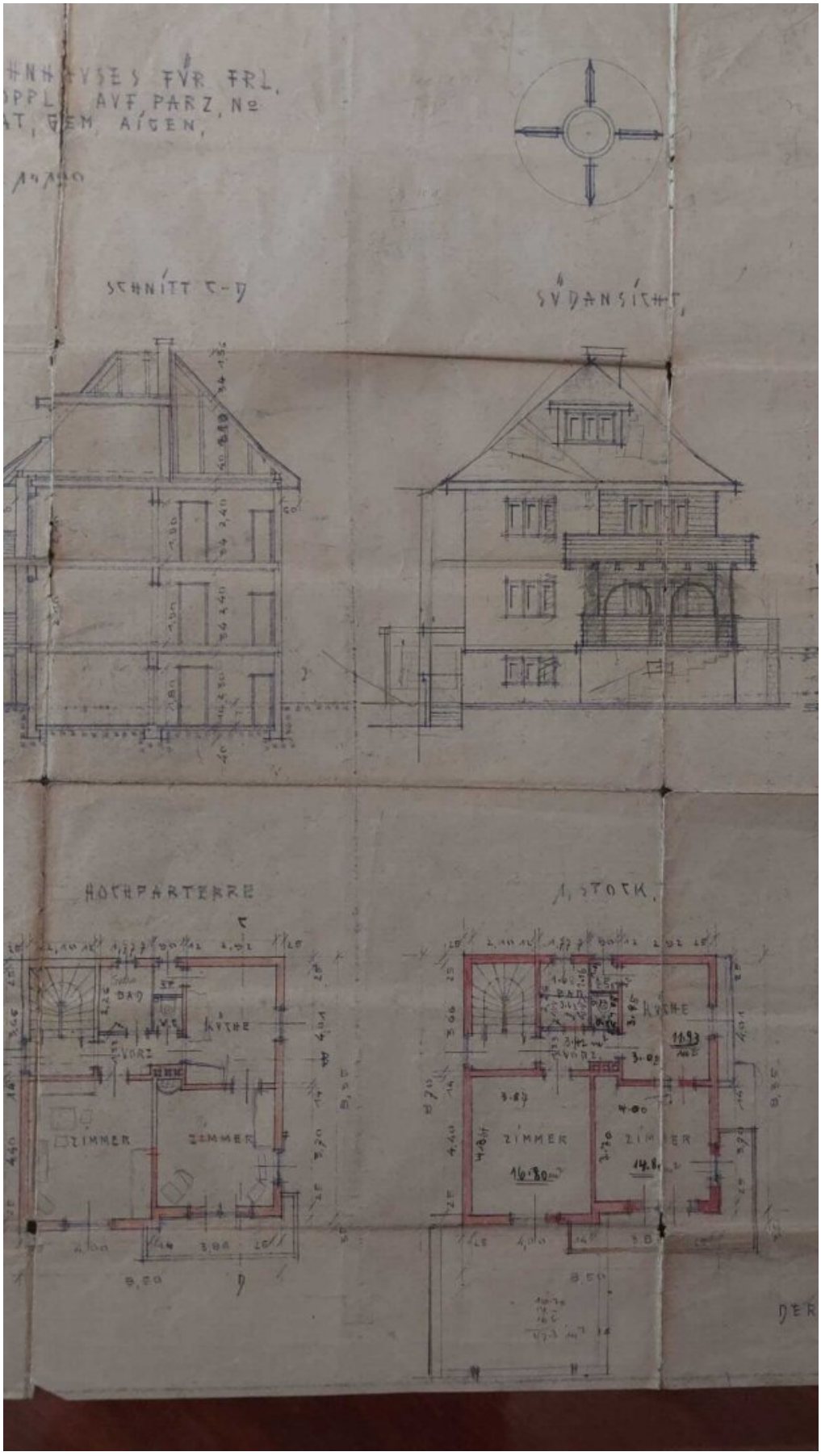
KELLER



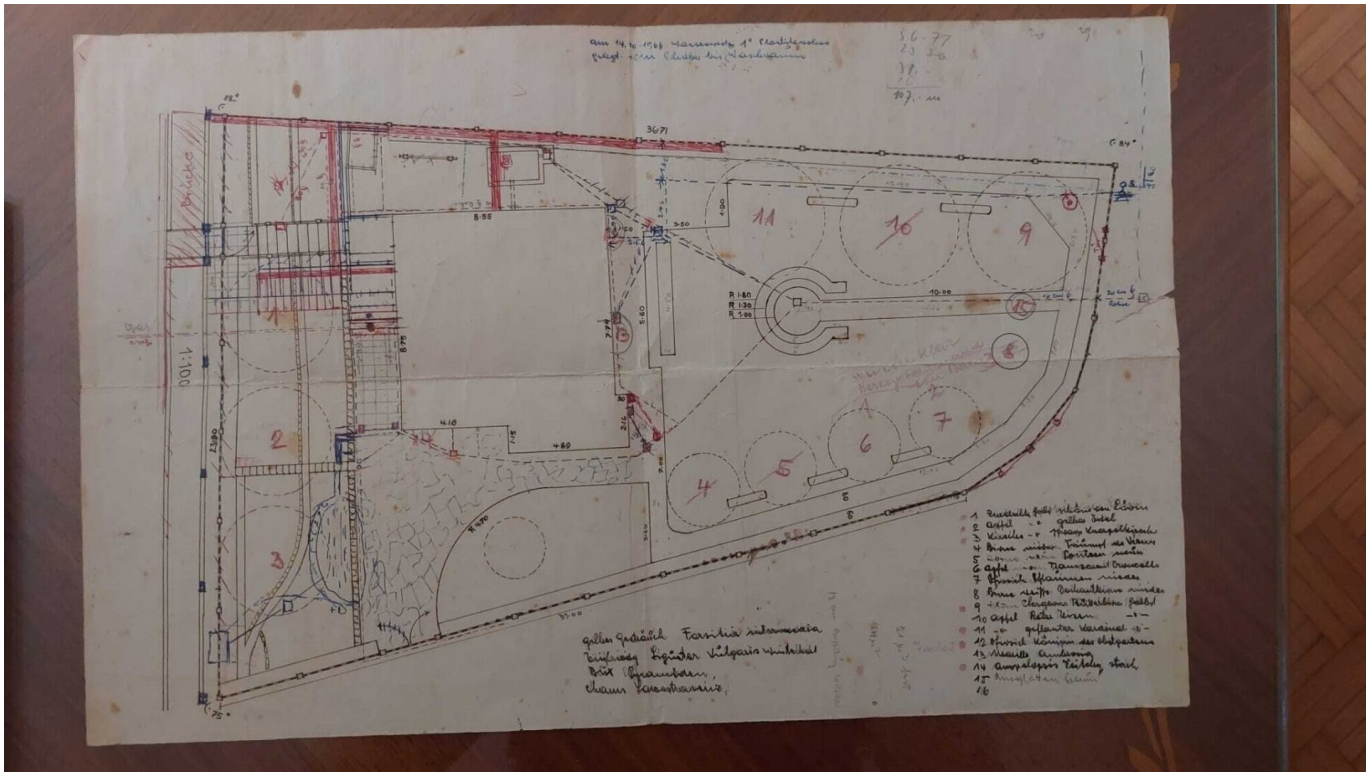
HOCHPARTERRE



AIGEN IM OKTOBER 1936


SCHNITT C-D
SÜDANSICHT
HOCHPARTERRE
1. STOCK
ZIMMER
ZIMMER
KÜCHE
ZIMMER
ZIMMER
KÜCHE


SITUATION
1:
SÜDANSICHT
OSTANSICHT
Heinow. Haus
Parkstrasse 32
1. STOCK
DACHGESCHOSS
KÜCHE
ZIMMER
DER BAUFÜHRER
DER BAUWERBER


1:100
3671
R 1:80
R 1:30
R 1:90
10.00
5.55
4.10
4.89
R 3.00
31.00
1 Rosskastanie
2 Apfel
3 Kirsche
4 Birne
5
6 Apfel
7
8 Birne
9
10 Apfel
11
12
13
14
15
16

VO VERWALTUNG GMBH, FN 577333w, LG Salzburg
Münchner Bundesstraße 110, 5020 Salzburg
GF: Fabian Vorderegger; UID: ATU 77973301
office@vorderegger.org; +43 662 455500

VO Verwaltung

gutachterliche

STELLUNGNAHME

über den **Verkehrswert** der Liegenschaft

GB 56501 Aigen I, EZ 790

in 5020 Salzburg, Gaisbergstraße 32

zum Stichtag 12.02.2024



Gaisbergstraße 32
5020 Salzburg

Grundstück mit Abbruchobjekt

AZ: 41 A 64/24 x

Auftraggeber:
Mag. Benedikt Lassnig
(Notariat Ing. Mag. Volker Reifenberger)

Stichtag:
12.02.2024
(Todestag)

Ausfertigung vom
04.11.2024

Verkehrswert
944.000 €

1. AUFTRAG / HAFTUNG

Auftraggeber	Mag. Benedikt Lassnig / Notariat Ing. Mag. Volker Reifenberger Otto-Holzbauer-Straße 1 5020 Salzburg
Auftrag vom	24.09.2024 – per Mail
Auftragszweck	Klärung familieninterner Vermögensverhältnisse bzw. zu Verkaufszwecken
Auftragsgegenstand	Grundstück mit Abbruchobjekt GB 56501 Aigen I, EZ 790 Gaisbergstraße 32, 5020 Salzburg

Die vorliegende Stellungnahme ist kein Gutachten im Sinne des §9 LBG, sondern eine gutachterliche Stellungnahme aufgrund der zur Verfügung gestellten und durch den Sachverständigen selbst erhobenen Unterlagen zur Orientierung hinsichtlich der Klärung familieninterner Vermögensverhältnisse bzw. zu Verkaufszwecken.

Nomenklatur & Urheberrecht:
Diese Stellungnahme dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber und von ihm beauftragte natürliche oder juristische Personen zu oben genannten Zwecken. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers!

2. UNTERLAGEN

Die Stellungnahme basiert u.a. auf Angaben und Unterlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden sind. Jene Angaben in der Stellungnahme, die mangels qualitativer Nachfrage unterstellt werden, sind als solche bezeichnet.

Vom Sachverständigen beigeschaffte Unterlagen, sowie allfällige durch den Auftraggeber oder von ihm befugten Personen an den Sachverständigen übergebene Unterlagen, sind u.a. aufgelistet. Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme nicht vor und konnten damit auch keine Berücksichtigung finden; sollten nach Ausfertigung der vorliegenden Stellungnahme wertrelevante Umstände bekannt werden, ist die Stellungnahme auf Plausibilität zu prüfen.

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2, ÖNORM B 1802-3
- Befundaufnahme vor Ort in Anwesenheit von Hr. Mag. Benedikt Lassnig, Ing. Michael Zechner M.A., Fabian Vorderegger am 09.10.2024
- Grundbuchsauszug vom 25.07.2024
- Einsichtnahme Bauakt, Stadtarchiv am 31.10.2024
- Einsichtnahme Unterlagen MA 6/03 Vermessung und Geoinformation Stadt Salzburg am 31.10.2024:
- Bauplatzerklärung vom 29.04.1936, Bescheid Zahl Zl. 12502
- „Salzburger Geografisches Informationssystem" (SAGIS) diverse Orthophotos betreffend:
    - Flächenwidmung
    - Naturgefahren (Lawine, Wildbach, Bundeswasserbauverwaltung)
    - Biotopkataster
- Literatur
    - H. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung", Verlag Manz, 7.Auflage, 2017
    - Bienert/Funk (Hrsg.) „Immobilienbewertung Österreich", 2.Auflage 2009, ÖVI Verlag
    - „Der Sachverständige" – Schriftenreihe des Hauptverbands des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

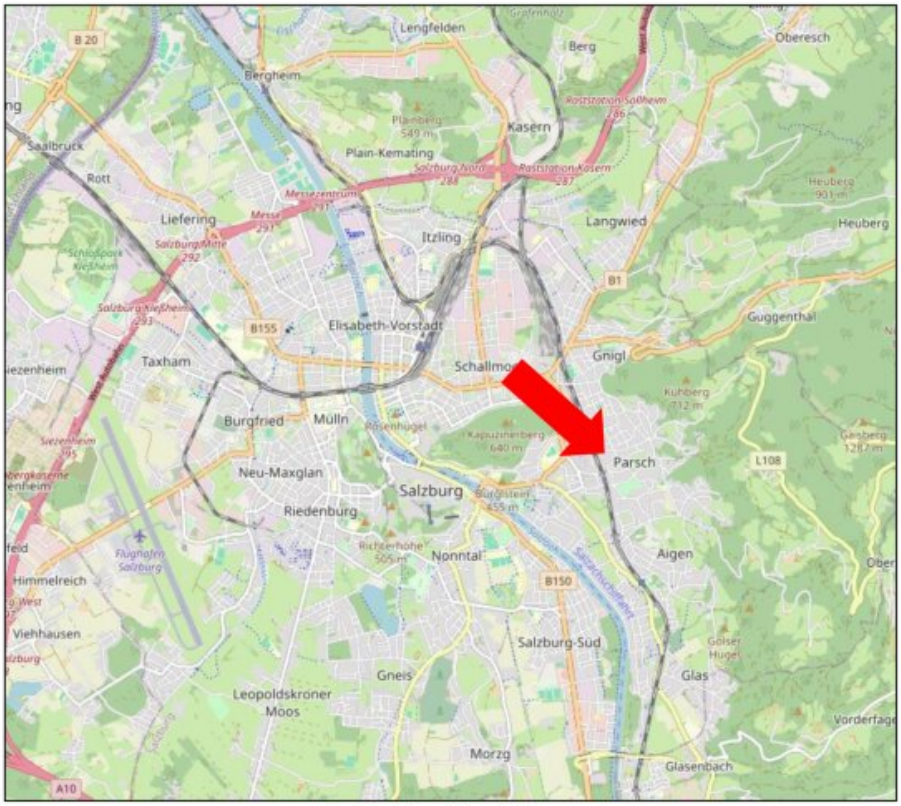
- C. Kothbauer/M. Reithofer „Liegenschaftsbewertungsgesetz", Verlag Linde, 1.Auflage, 2013
- Dokalik/Weber „Das Recht der Sachverständigen und Dolmetscher", Verlag Linde, 4.Auflage, 2017
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos „Sachverständige und ihre Gutachten", Manz-Verlag, 2.Auflage, 2015
- „Liegenschaftsbewertung SC" Fa. Sprengnetter Austria GmbH
- HR DI Friedrich Bauer (Vortragsreihe, Liegenschaftsbewertungs-akademie GmbH Center of Valuation and Certification, Griesgasse 10 / III; A 8020 Graz)

- Wert- und Preissammlungen
  - Einsichtnahme in die elektronisch aufbereitete Sammlung verbücherter Transaktionen durch die „IMMOunited GmbH"
  - Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
  - Erhebungen bei Sachverständigenkollegen sowie Zugriff auf interne Datenbanken/Statistiken

3. KURZBESCHREIBUNG LIEGENSCHAFT

Bei bewertungsgegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück mit Altbestand, augenscheinlich Abbruchobjekt, in der Stadt Salzburg, genauer im Stadtteil Aigen/Parsch – die genaue Adresse lautet Gaisbergstraße 32. Das direkte Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnbauten geprägt – kleinere Einfamilienhäuser bis hin zu größeren Mehrfamilienhäusern – südlich ist eine große Wohnanlage, das ehemalige „Cottage" angesiedelt. Ca. 100m westlich verläuft die Bahn. Die Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten zu erreichen und aufgrund der zentralen Lage ausreichend gegeben. Einstiegstellen in das Netz des ÖPNV sind ebenso fußläufig problemlos erreichbar – z.B. Bushaltestelle „Salzburg / Maria-Cebotari-Straße" (ca. 200m) oder der Bahnhof „Salzburg Parsch" (ca. 500m).

Zusammengefasst kann die Lage als sehr gute bis hochwertige Wohnlage mit guter Infrastruktur bezeichnet werden.



Quelle: Open Street Maps



Quelle: Salzburger Geographische Informationssystem SAGIS



Quelle: Google Maps / Südansicht

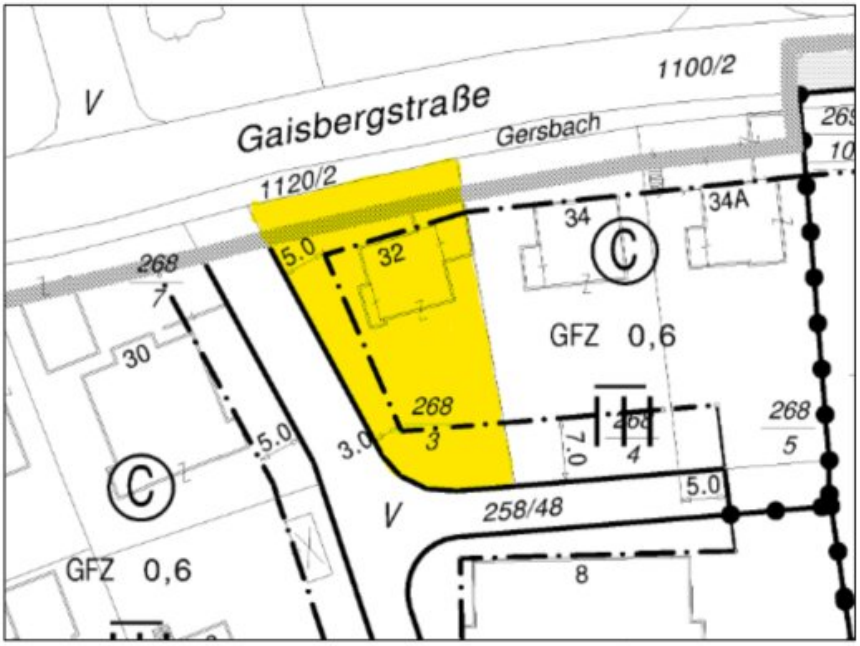


Quelle: Stadtplan Salzburg (Maps)

Laut Einsichtnahme in das „Salzburger Geographische Informationssystem" (SAGIS) ist das gegenständliche Grundstück größtenteils als „Bauland / erweitertes Wohngebiet" gewidmet – lt. Grundbuch verfügt das Grundstück über eine Größe von 615 m² (nicht im Grenzkataster eingetragen), wovon ca. 115m² als Grünland / Erholungsgebiet (lt. SAGIS) gewidmet sind.



Quelle: Salzburger Geographische Informationssystem SAGIS



Quelle: Bebauungsplan Kennnummer 563.02/G01

Auf dem gegenständlichen Grundstück befindet sich ein größeres Ein-/Zweifamilienhaus mit angebauter Garage. Die Zufahrt erfolgt von der Nordseite, über den direkt angrenzenden Gersbach. Das Haus wurde lt. den Informationen des Bauaktes ca. 1937 errichtet. Anfang der 1970er-Jahre erfolgte ein ostseitiger Anbau, die Garage mitsamt der Überbrückung des Gersbaches. Das Objekt besteht aus einem Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß. Das Gebäude ist augenscheinlich seit vielen Jahren unbewohnt und in schlechtem Zustand. Insbesondere die gravierenden Rissbildungen im tragenden Mauerwerk sind zu erwähnen – aus diesem Grund erfolgte auch nur ein Teilbesichtigung des Objektes. Das Objekt wird aus Sicht des Sachverständigen, als wirtschaftlich abbruchreif gesehen und als Abbruchobjekt behandelt – eine detaillierte Beschreibung des Gebäudes kann entsprechend entfallen. Zudem darf auf die auf die Bilder (Anlage 1) verwiesen werden.

4. BERECHNUNG

4.1 Bewertungsverfahren

Die Ö-NORM B 1802-1, Pkt. 6, definiert in Anlehnung an § 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz die zulässigen Wertermittlungsverfahren wie folgt:

„Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, ...) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen ... ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln:

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3)
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaft entsprechende Wertermittlungsverfahren (z.B. Investment Method) oder
- aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke)."

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) beschreibt im § 6 das oben u.a. genannte Sachwertverfahren wie folgt:

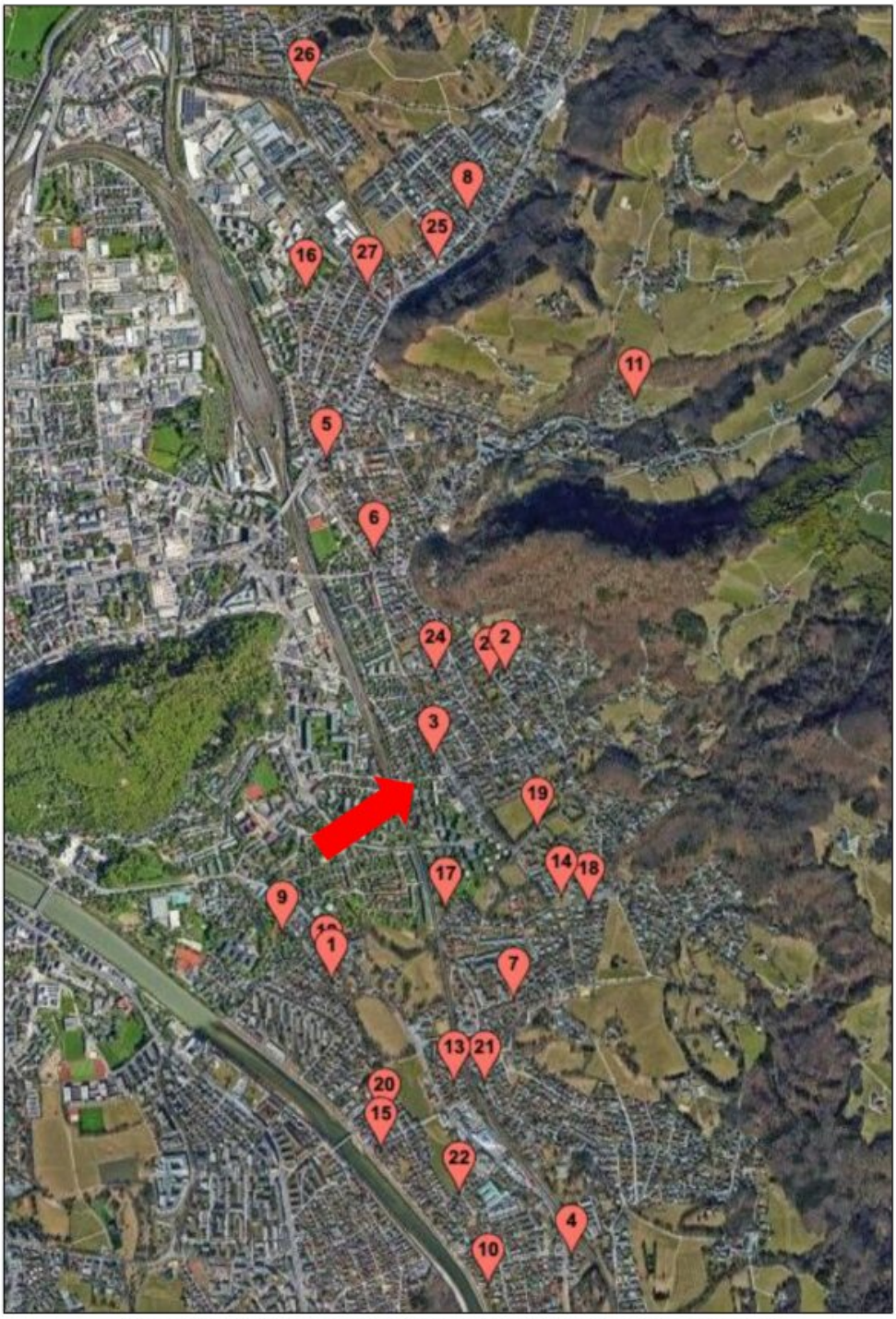
Sachwertverfahren (§ 6 LBG):
(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).
(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.
(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Ziel der Stellungnahme ist die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Liegenschaft. „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann" (§2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz). Aus den zur Wahl stehenden, zulässigen, Bewertungsverfahren wird – dem Markt und der Literatur folgend – das Sachwertverfahren (§6 LBG) gewählt, wobei im konkreten Fall lediglich der Bodenwert ein Wert beigemessen werden kann, der Altbestand ist als Abbruchobjekt zu betrachten.

Das Ergebnis wird auf den Markt abgestimmt und gegebenenfalls durch Zu- und Abschläge an diesen angepasst („Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr", §7 LBG).

4.2 Bewertungsparameter

Es wurden insgesamt 27 Transaktionen in der näheren Umgebung erhoben, wobei hinzuweisen ist, dass die Vergleiche 1-5 erst nach Bewertungsstichtag transaktioniert wurden:



Quelle: eigene Darstellung, erstellt mit BatchGeo (Satellitenbild aus Google)

Nr. #	Tagebuch zahl	Datum	GB	Parzelle	Adresse	Widmung	GFZ	Kaufpreis	GST-Fläche m²	€/m² GST
# 1	6869/2024	28.06.2024	56501	214/69	Höfelgasse 26	EW	0,6	€ 1 192 000	617	**€ 1 932**
# 2	5644/2024	25.04.2024	56501	135/1	Wolfsgartenweg 11	RW + GL	0,5	€ 1 650 000	1 340	**€ 1 231**
# 3	4225/2024	23.04.2024	56501	180/17	Anton-Breitner-Straße 13	EW	0,6	€ 1 224 280	805	**€ 1 521**
# 4	3563/2024	19.03.2024	56501	698/6	Aigner Straße 81	EW	0,6	€ 660 000	594	**€ 1 111**
# 5	7319/2024	05.03.2024	56513	324/12	Minnesheimstraße 4	KG	1,0	€ 1 300 000	1 184	**€ 1 098**
# 6	4788/2024	31.01.2024	56513	563/49	Parscher Straße 33	EW	0,7	€ 2 000 000	1 209	**€ 1 654**
# 7	2019/2024	04.01.2024	56501	589/9	Runkweg 25	EW	0,5	€ 3 400 000	1 677	**€ 2 027**
# 8	7806/2023	30.08.2023	56551	2236/3	Amselstraße 33	EW	0,7	€ 520 000	340	**€ 1 529**
# 9	6236/2023	28.06.2023	56501	214/59; 214/74; 2174/75;	Höfelgasse 6A	EW + GL	0,6	€ 2 470 000	1 211	**€ 2 040**
# 10	6176/2023	21.06.2023	56501	641/21	Ignaz-Rieder-Kai 95	EW	0,5	€ 2 775 000	1 049	**€ 2 645**
# 11	4829/2023	19.05.2023	56513	404/5; 404/6	Glockmühlstraße	RW	0,4	€ 830 000	995	**€ 834**
# 12	3303/2023	27.02.2023	56501	214/72	Höfelgasse 22	EW	0,6	€ 2 800 000	976	**€ 2 869**
# 13	1747/2023	19.01.2023	56501	617/26	Mandlgasse 5	EW	0,6	€ 2 662 200	1 479	**€ 1 800**
# 14	2683/2023	20.12.2022	56501	282/32; 282/33	Derra-de-Moroda-Straße	EW	0,5	€ 6 000 000	2 049	**€ 2 928**
# 15	219/2023	10.11.2022	56501	640/54	Ignaz-Rieder-Kai 47	EW + GL	0,6	€ 2 800 000	1 024	**€ 2 734**
# 16	10476/2022	19.09.2022	56513	308/8	Josef-Waach-Straße 5	EW	0,8	€ 978 956	735	**€ 1 333**
# 17	7275/2022	04.07.2022	56501	750/5	Ludwig-Zeller-Weg 29	EW+GL	0,5	€ 1 900 000	1 190	**€ 1 597**
# 18	7587/2022	11.05.2022	56501	355/9	Dr.-Petter-Straße 28	EW	0,5	€ 6 000 001	2 495	**€ 2 405**
# 19	12068/2022	13.01.2022	56501	282/10	Apothekerhofstraße 20	EW	0,6	€ 2 950 000	1 125	**€ 2 622**
# 20	11717/2021	21.10.2021	56501	634/66	Permosergasse 21	EW	0,6	€ 1 680 750	747	**€ 2 250**
# 21	9629/2021	09.08.2021	56501	617/12	Traunstraße 8	EW + GL	0,5	€ 850 000	634	**€ 1 341**
# 22	8598/2021	02.08.2021	56501	640/155	Johann-Piger-Straße 7	EW	0,6	€ 1 210 000	597	**€ 2 027**
# 23	2669/2022	08.07.2021	56501	137/6	Wolfsgartenweg 10	EW+GL	0,5	€ 2 976 750	1 701	**€ 1 750**
# 24	5270/2021	29.04.2021	56501	159/2; 159/1	Schlossstraße 24	EW + GL	0,6	€ 3 625 000	3 384	**€ 1 071**
# 25	12721/2021	22.04.2021	56551	2235/19; 2235/7	Linzer Bundesstraße 67A	EW	0,7	€ 1 850 000	1 628	**€ 1 136**
# 26	3580/2021	17.12.2020	56551	2394/1	Ernst-Mach-Straße 5	EW	0,5	€ 926 000	926	**€ 1 000**
# 27	9362/2021	16.09.2020	56513	647/17; 647/18	Wüstenrotstraße 37	EW	0,7	€ 1 026 020	841	**€ 1 220**

Quelle: eigene Darstellung, Daten aus Immounited

Aufgrund von Rückfragen bei Makler-/SV-Kollegen, der eigenen Markterfahrung und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Transaktionszeitpunkte, der Lage, Konfiguration und sonstiger wertbeeinflussender Merkmale, der oben genannten Vergleichspreise wird ein m²-Preis für das gegenständliche Grundstück von 1.500-1.700€/m² als marktgerecht erachtet und mit 1.600€/m² für die Berechnung übernommen.

Umsatzsteuer / Währung:

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Es wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 2016 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht von nöten. Wird die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 268/3

Lt. Bauplatzerklärung Bescheid Zahl 12502 vom 29.04.1936 ist das gesamte Grundstück 268/3 vollumfänglich im Bauplatz eingeschlossen, sodass für die Gesamtfläche ein Baulandwert, trotz anteiliger Grünlandwidmung, angesetzt werden kann.

615,00 m² Grundfläche à 1.600	984.000,00	
Grundstückswert	**984.000,00**	
Bodenwerte		**984.000,00**

Abbruchkosten

Es wird ausgegangen von Abbruchkosten[1] in Höhe von 35€/m³ und einem grob ermittelten Gesamtbruttorauminhalt von ca. 1.000 m³. Der Abbruch der Außenanlagen wird mittels pauschalem Ansatz berücksichtigt.

1000 m³ Rauminhalt à 35	35.000,00	
Außenanlagen	5.000,00	
Abbruchkosten		**40.000,00**

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	984.000,00	
Abbruchkosten	-40.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		**944.000,00**

Marktanpassung

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der aktuellen Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag entsprach. Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig.

Verkehrswert

Sachwert	944.000,00	
Verkehrswert zum 12.02.2024 (gerundet)		**944.000,00**

[1] Der Kostenansatz unterstellt, dass das Abbruchmaterial auf einer Baurestmassendeponie abgelagert werden kann. Etwaige Kosten für „Sondermüll" finden keine Berücksichtigung in dem gewählten Ansatz!

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert beträgt für die EZ 790, GB 56501 Aigen I zum Bewertungsstichtag bei Unterstellung der Lasten- und Bestandsfreiheit und unter Berücksichtigung der oben angeführten Parameter

€ 944.000,00

Aufgrund der derzeitigen Situation am Immobilienmarkt muss an dieser Stelle noch einmal festgehalten werden, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und durchaus auch bereits in naher Zukunft einer auch erheblichen Schwankung unterliegen kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Marktentwicklung ist nicht möglich. Zudem sind die genauen Auswirkungen der überdurchschnittlichen Teuerung und der Kriegsgeschehen in Osteuropa auf den zu ermittelnden Immobilienwert aktuell – insbesondere in der mittel- und langfristigen Betrachtung - noch nicht abschätzbar. Liegt der Stichtag nach dem Zeitpunkt des Ausbruches der jeweiligen Ereignisse ist mit Sicherheit auch der Immobilienmarkt von einer hohen Unsicherheit und partiellen Instabilität geprägt. Dementsprechend sind einerseits die danach erhobenen wertbestimmenden Eingangsdaten wie zB. Marktdaten, Vergleichswerte, Vergleichspreise und dgl, andererseits aber auch das Wertermittlungsergebnis per se, mit einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite zu verstehen.

Der Sachverständige

VO Verwaltung
VO Verwaltung GmbH
Forellenweg 8
A-5020 Salzburg
FN 577333w

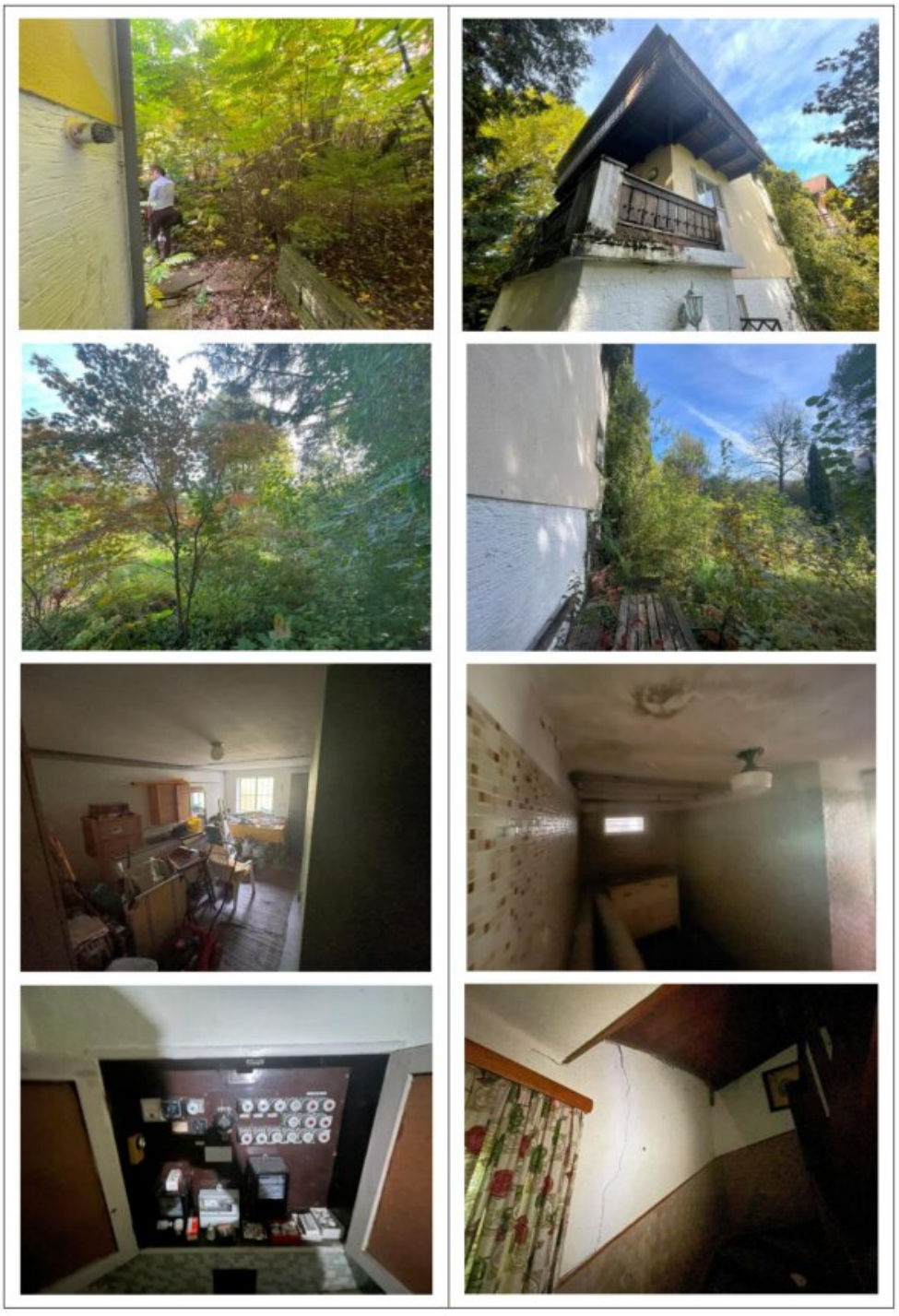
Fabian Vorderegger
Salzburg, am 04.11.2024

6. ANLAGEN

- Anlage 1: Bilder Befundaufnahme 09.10.2024
- Anlage 2: Grundbuchsauszug EZ 790
- Anlage 3: DKM Übersicht aus SAGIS
- Anlage 4: Auszug SAGIS Flächenwidmung
- Anlage 5: Gefahrenzonenplan (SAGIS)
- Anlage 6: HORA Pass
- Anlage 7: Abfrage Lärmkataster
- Anlage 8: Bescheid Zahl 12502 vom 29.04.1936

Anlage 1: Bilder Befundaufnahme 09.10.2024













Anlage 2: Grundbuchsauszug EZ 790

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56501 Aigen I EINLAGEZAHL 790
BEZIRKSGERICHT Salzburg

****
Letzte TZ 738/1993
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
268/3		GST-Fläche	615	
		Bauf.(10)	108	
		Gärten(10)	507	Gaisbergstraße 32

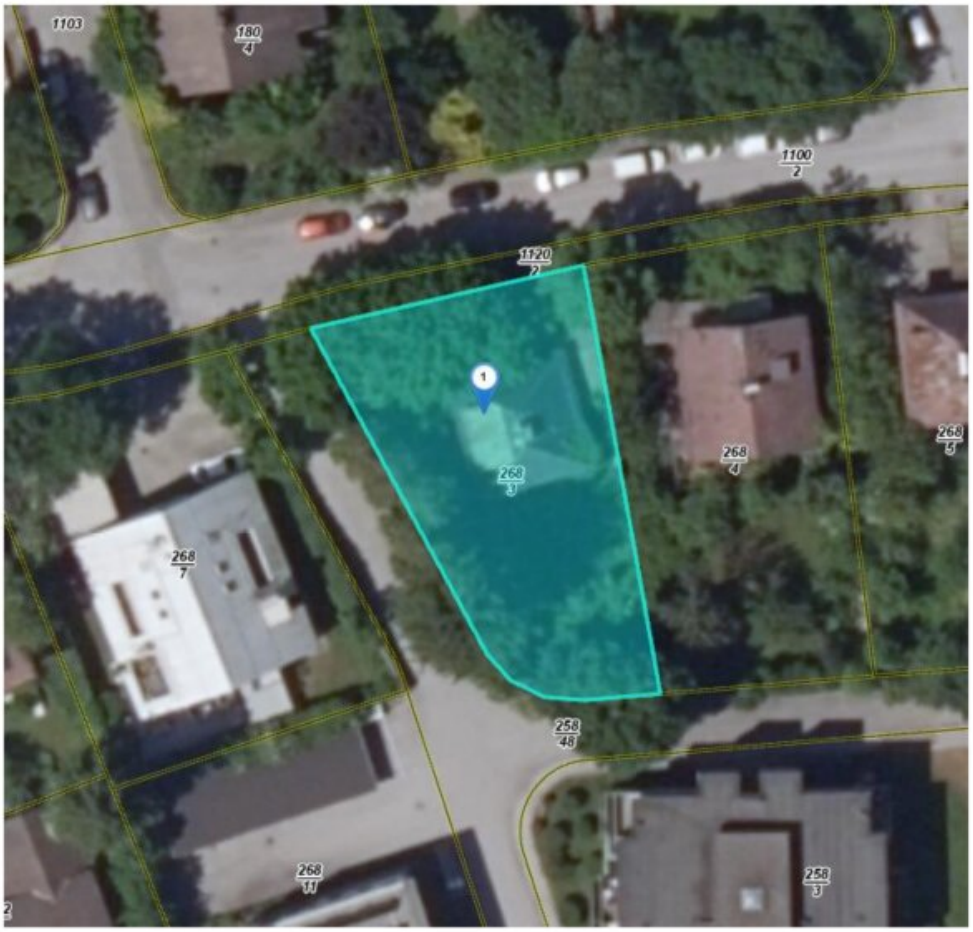
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
Mag. Heinrich Strasser
GEB: 1939-01-08 ADR: Höring 23, Mattighofen 5230
d 11333/1992 Schenkungsvertrag 1992-06-29 Eigentumsrecht
********** C **********
1 gelöscht

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

****

Grundbuch 08.10.2024 08:32:43

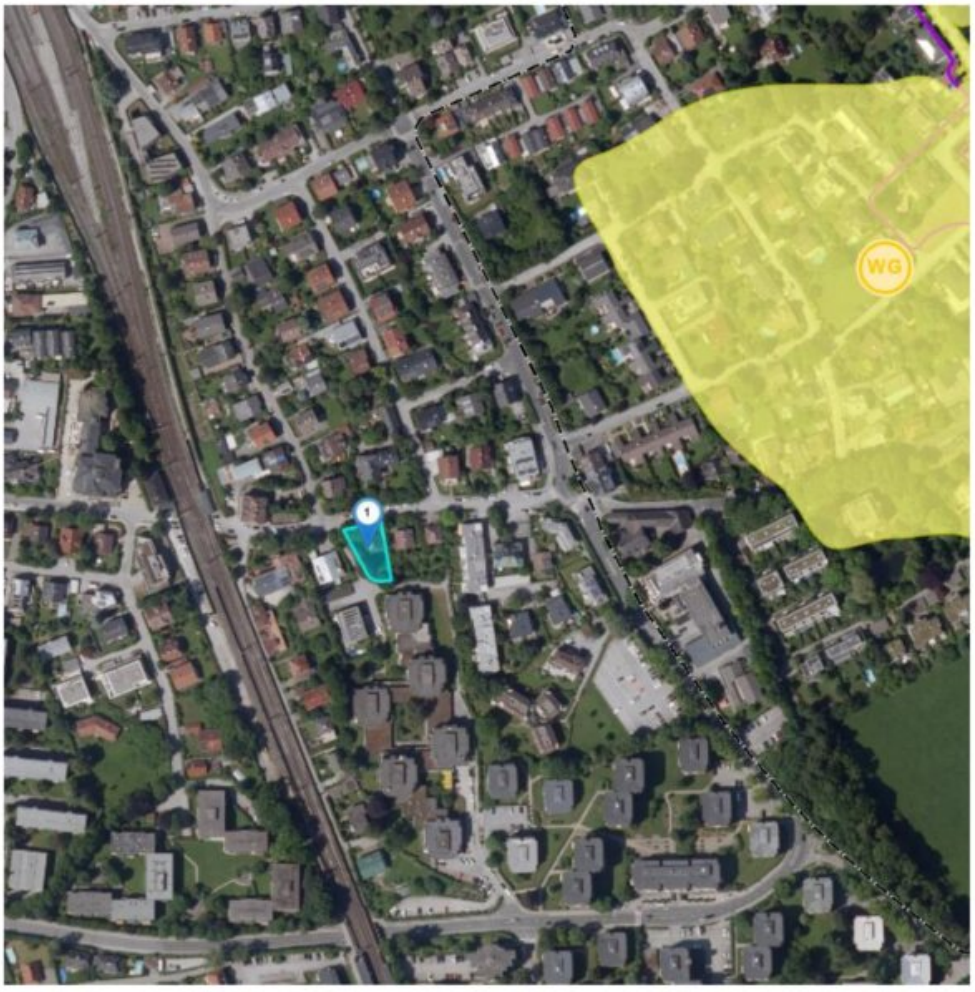
Anlage 3: DKM Übersicht aus SAGIS



Anlage 4: Auszug SAGIS Flächenwidmung



Anlage 5: Auszug Gefahrenzonenplan (SAGIS)



Anlage 6: HORA Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Gaisbergstraße 32, 5020 Salzburg
Seehöhe:	432 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	47,80212° N | 13,07272° 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

HORA-Pass 47,80212° N; 13,07272° O; Datum: 28.10.2024 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]
- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m^2]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

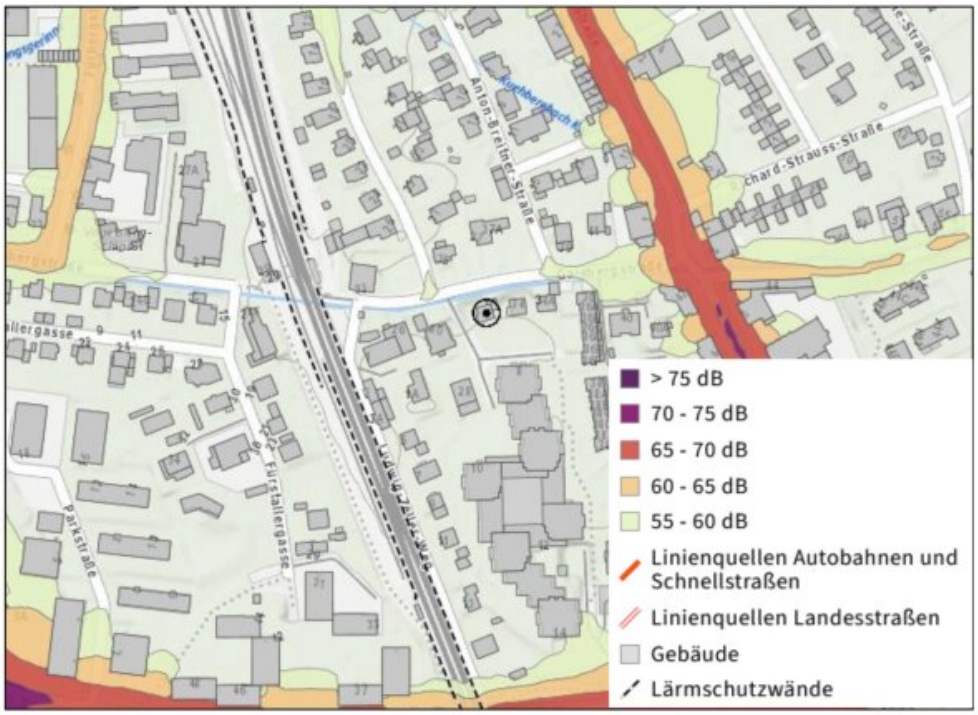
Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

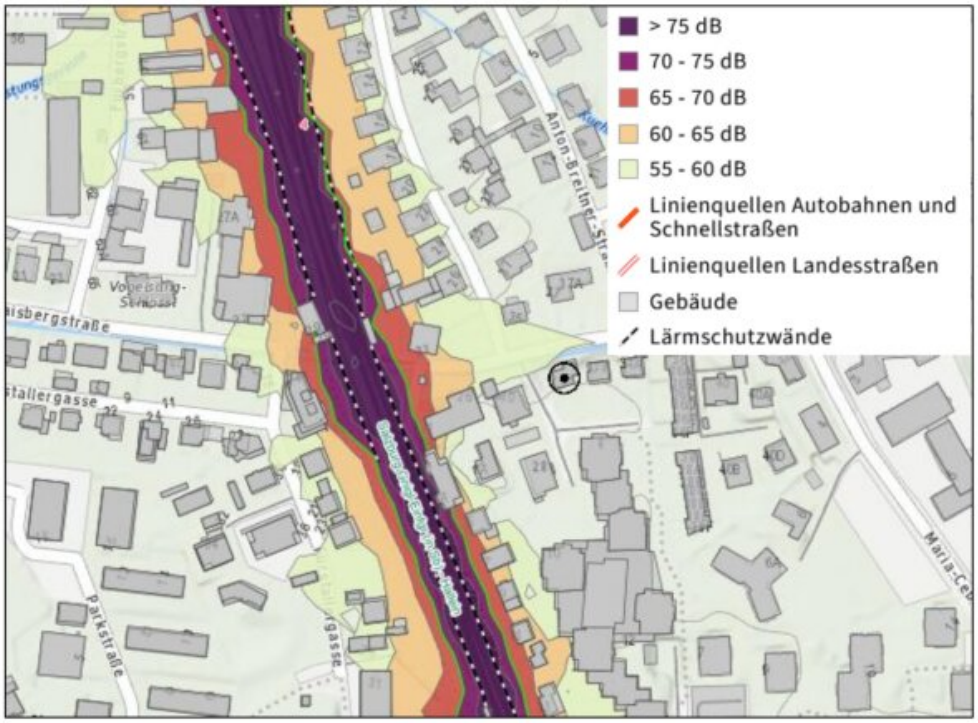
1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

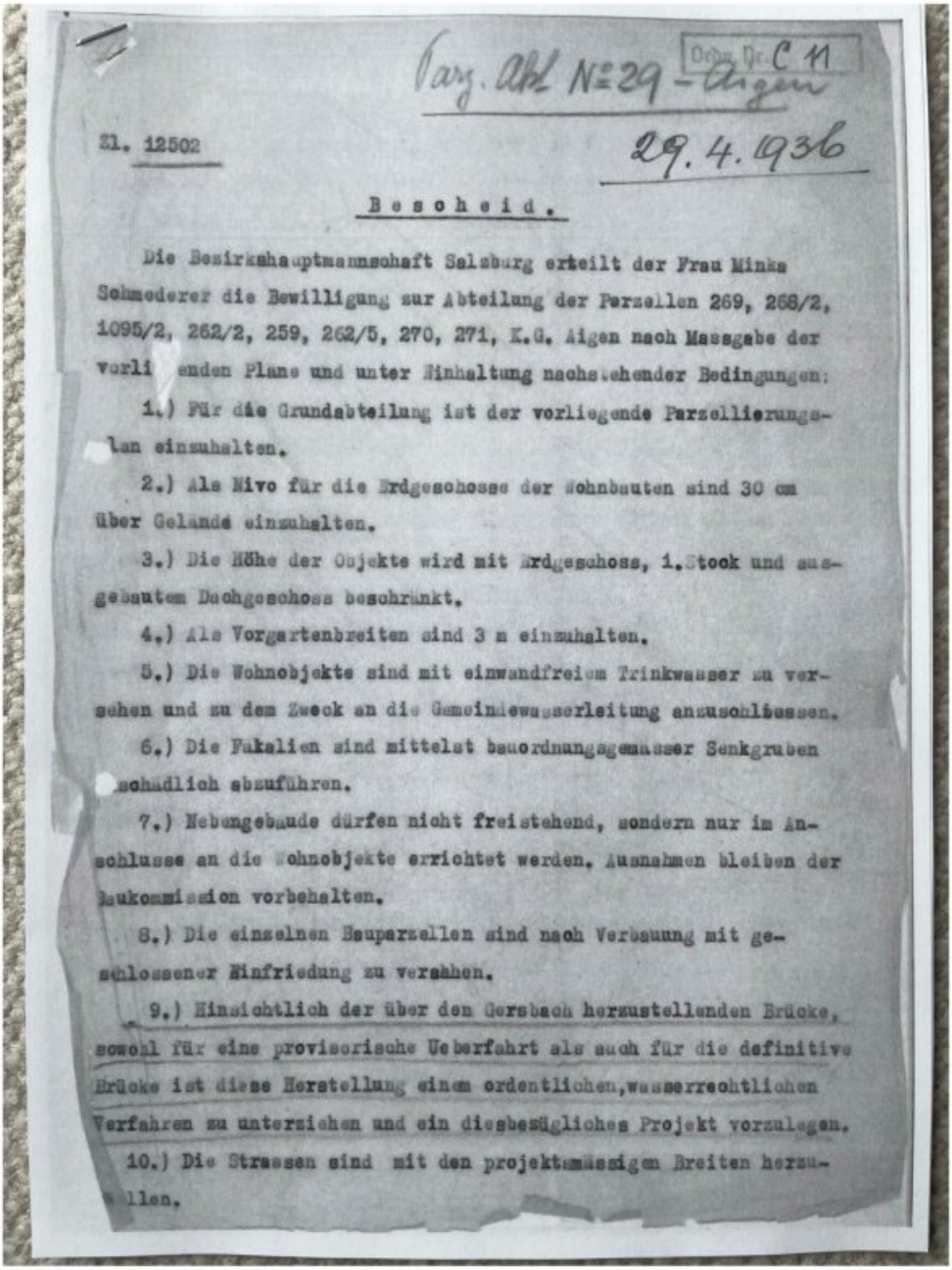
Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, 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.

Anlage 7: Abfrage Lärmkataster (Straße & Schiene):





Anlage 8: Bescheid Zahl 12502 vom 29.04.1936



Parz. Abt. N=29 – Aigen

Ordn. Nr. C 11

Zl. 12502

29. 4. 1936

Bescheid.

Die Bezirkshauptmannschaft Salzburg erteilt der Frau Minka Schmederer die Bewilligung zur Abteilung der Parzellen 269, 268/2, 1095/2, 262/2, 259, 262/5, 270, 271, K.G. Aigen nach Massgabe der vorli enden Plane und unter Einhaltung nachstehender Bedingungen:

1.) Für die Grundabteilung ist der vorliegende Parzellierungsplan einzuhalten.

2.) Als Nivo für die Erdgeschosse der Wohnbauten sind 30 cm über Gelände einzuhalten.

3.) Die Höhe der Objekte wird mit Erdgeschoss, 1. Stock und ausgebautem Dachgeschoss beschränkt.

4.) Als Vorgartenbreiten sind 3 m einzuhalten.

5.) Die Wohnobjekte sind mit einwandfreiem Trinkwasser zu versehen und zu dem Zweck an die Gemeindewasserleitung anzuschliessen.

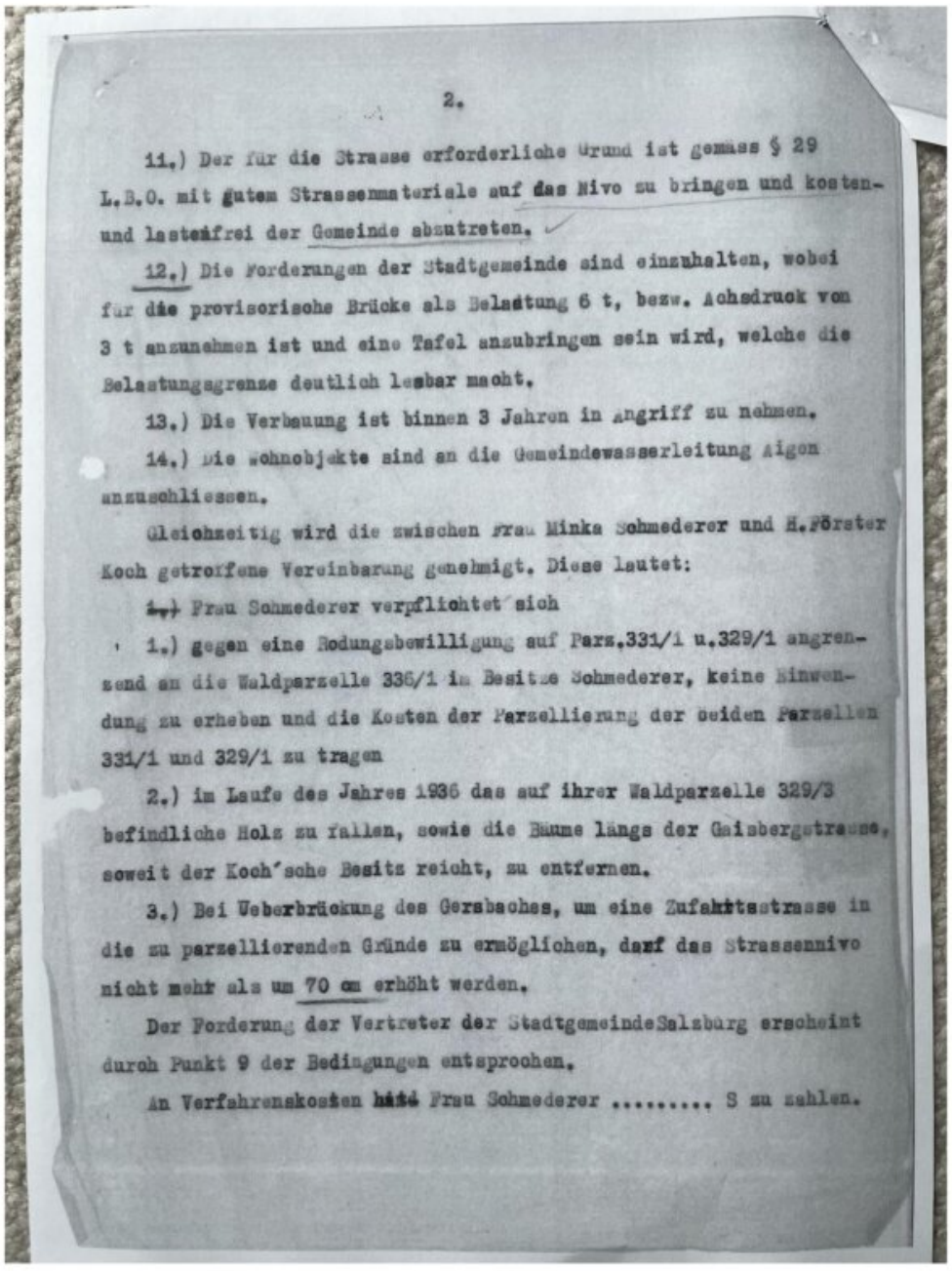
6.) Die Fakalien sind mittelst bauordnungsgemässer Senkgruben unschädlich abzuführen.

7.) Nebengebäude dürfen nicht freistehend, sondern nur im Anschlusse an die Wohnobjekte errichtet werden. Ausnahmen bleiben der Baukommission vorbehalten.

8.) Die einzelnen Bauparzellen sind nach Verbauung mit geschlossener Einfriedung zu versehen.

9.) Hinsichtlich der über den Gersbach herzustellenden Brücke, sowohl für eine provisorische Ueberfahrt als auch für die definitive Brücke ist diese Herstellung einem ordentlichen, wasserrechtlichen Verfahren zu unterziehen und ein diesbezügliches Projekt vorzulegen.

10.) Die Strassen sind mit den projektsmässigen Breiten herzu- llen.



2.

11.) Der für die Strasse erforderliche Grund ist gemäss § 29 L.B.O. mit gutem Strassenmateriale auf das Nivo zu bringen und kosten- und lastenfrei der Gemeinde abzutreten.

12.) Die Forderungen der Stadtgemeinde sind einzuhalten, wobei für die provisorische Brücke als Belastung 6 t, bezw. Achsdruck von 3 t anzunehmen ist und eine Tafel anzubringen sein wird, welche die Belastungsgrenze deutlich lesbar macht.

13.) Die Verbauung ist binnen 3 Jahren in Angriff zu nehmen.

14.) Die Wohnobjekte sind an die Gemeindewasserleitung Aigen anzuschliessen.

Gleichzeitig wird die zwischen Frau Minka Schmederer und H.Förster Koch getroffene Vereinbarung genehmigt. Diese lautet:

~~1.)~~ Frau Schmederer verpflichtet sich

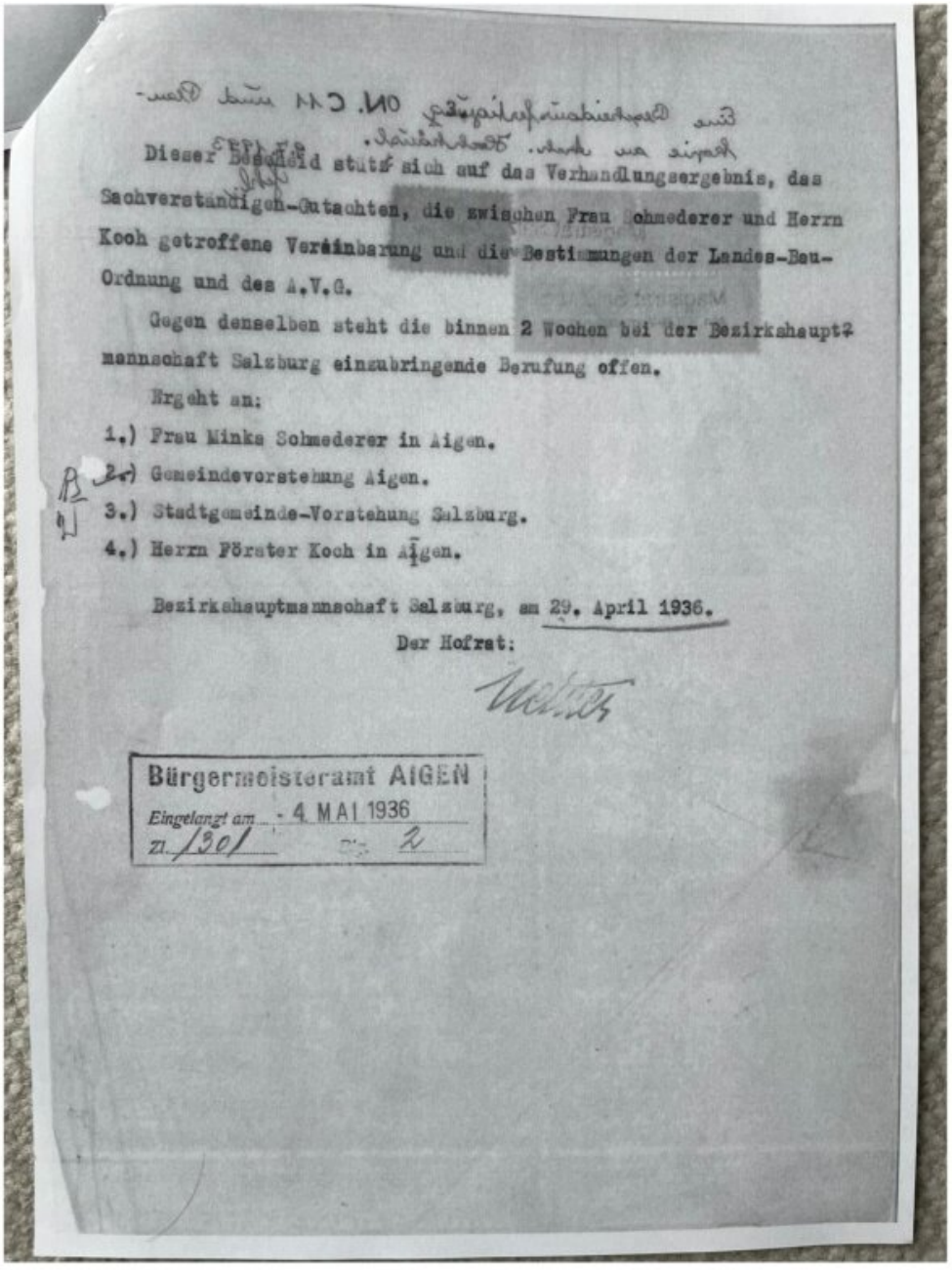
1.) gegen eine Rodungsbewilligung auf Parz.331/1 u.329/1 angrenzend an die Waldparzelle 336/1 im Besitze Schmederer, keine Einwendung zu erheben und die Kosten der Parzellierung der beiden Parzellen 331/1 und 329/1 zu tragen

2.) im Laufe des Jahres 1936 das auf ihrer Waldparzelle 329/3 befindliche Holz zu fällen, sowie die Bäume längs der Gaisbergstrasse, soweit der Koch'sche Besitz reicht, zu entfernen.

3.) Bei Ueberbrückung des Gersbaches, um eine Zufahrtsstrasse in die zu parzellierenden Gründe zu ermöglichen, darf das Strassennivo nicht mehr als um 70 cm erhöht werden.

Der Forderung der Vertreter der Stadtgemeinde Salzburg erscheint durch Punkt 9 der Bedingungen entsprochen.

An Verfahrenskosten hat Frau Schmederer ..... S zu zahlen.



Dieser Bescheid stützt sich auf das Verhandlungsergebnis, das Sachverständigen-Gutachten, die zwischen Frau Schmederer und Herrn Koch getroffene Vereinbarung und die Bestimmungen der Landes-Bau-Ordnung und des A.V.G.

Gegen denselben steht die binnen 2 Wochen bei der Bezirkshauptmannschaft Salzburg einzubringende Berufung offen.

Ergeht an:

1.) Frau Minka Schmederer in Aigen.
2.) Gemeindevorstehung Aigen.
3.) Stadtgemeinde-Vorstehung Salzburg.
4.) Herrn Förster Koch in Aigen.

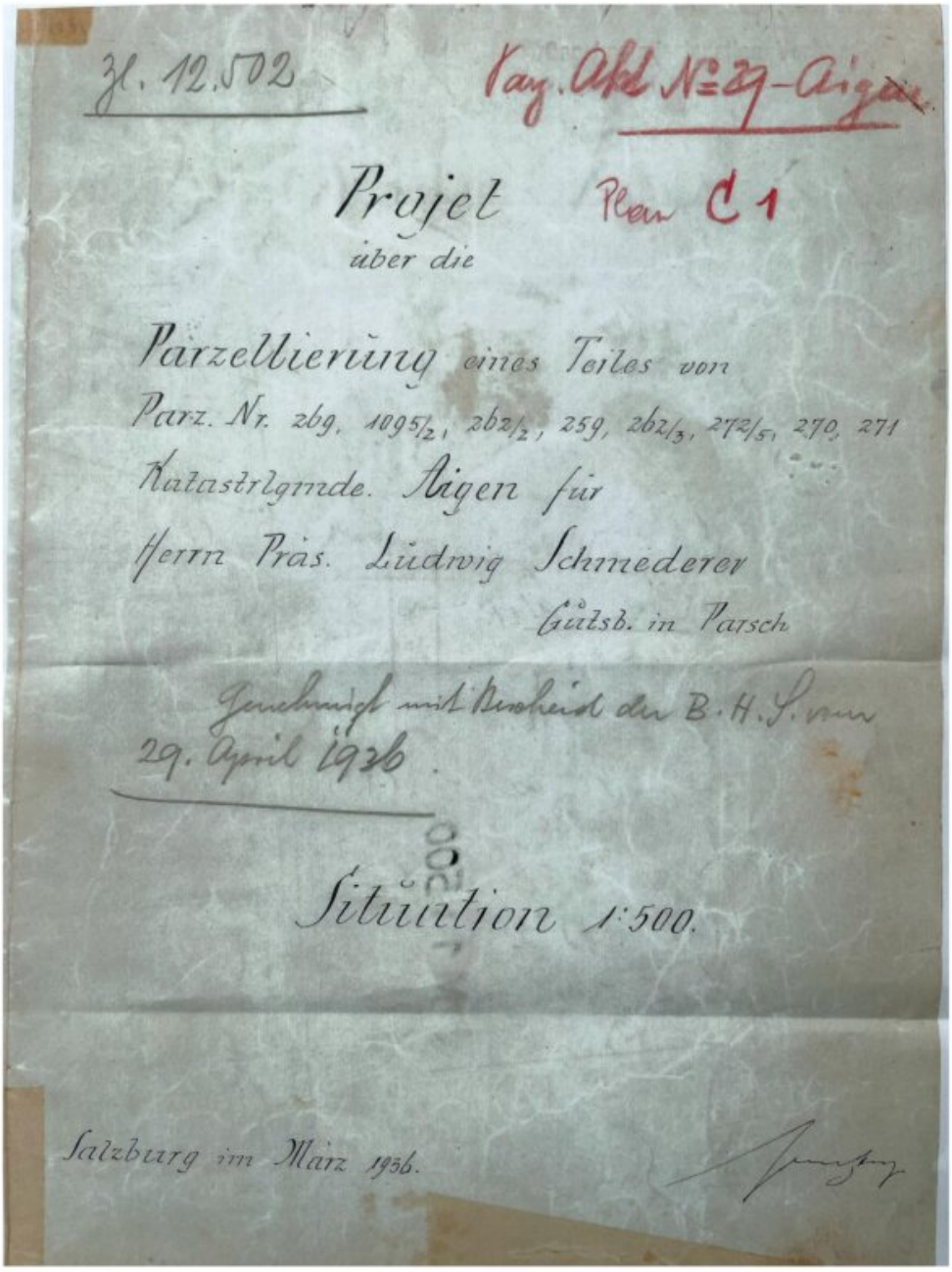
Bezirkshauptmannschaft Salzburg, am 29. April 1936.

Der Hofrat:

Bürgermeisteramt AIGEN
Eingelangt am - 4 MAI 1936
Zl. 1301 Bl. 2


M 1 : 500


Dr. Hans Heger
15
Mutzus



Zl. 12.502 Kat. Abt. N=29-Aigen

Projet Plan C 1

über die

Parzellierung eines Teiles von
Parz. Nr. 269, 1095/2, 262/2, 259, 262/3, 272/5, 270, 271
Katastralgmde. Aigen für
Herrn Präs. Ludwig Schmederer
Gütsb. in Parsch

Genehmigt mit Bescheid der B.H.S. vom
29. April 1936.

Situation 1:500.

Salzburg im März 1936.

Objektbeschreibung

Attraktives Grundstück mit Entwicklungspotenzial in begehrter Lage am Fuße des Gaisbergs

In einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs gelangt dieses rund 615 m² große Grundstück zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre exzellente Lage in Salzburg-Parsch, den herrlichen Blick auf den Gaisberg sowie attraktive Möglichkeiten für eine zukünftige Neubebauung.

Das Grundstück verfügt über eine GFZ von 0,6 und bietet damit eine interessante Grundlage für eine zeitgemäße Projektentwicklung. Auf der Liegenschaft befindet sich derzeit ein abbruchreifer Altbestand – der besondere Reiz dieser Immobilie liegt daher insbesondere im vorhandenen Grundstücks- und Entwicklungspotenzial.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage, dem unmittelbaren Umfeld des Gaisbergs und der guten Anbindung an die Infrastruktur macht dieses Grundstück zu einer besonderen Gelegenheit für Projektentwickler, Bauträger oder Eigennutzer, die eine individuelle Neubebauung realisieren möchten.

Ein besonderes Highlight ist der Gaisbergblick, der die Lage zusätzlich aufwertet und der zukünftigen Bebauung ein attraktives Wohnumfeld bietet.

Highlights

- 615 m² Grundstücksfläche
- GFZ 0,6
- Premiumlage Salzburg-Parsch
- Gaisbergblick
- Attraktives Entwicklungspotenzial
- Abbruchreifer Altbestand

- Interessante Perspektive für eine zukünftige Neubebauung
- Ruhige und naturnahe Wohnlage
- Hervorragende Infrastruktur
- Nähe zur Salzburger Altstadt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap