

Dr. Erich Kaufmann

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
(Gemäß § 86 GOG wird auf die aufrechte Zertifizierung i. S. d. § 1 SDG hingewiesen)*

Ehrenpräsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.

*4020 Linz, Hofmeindlweg 16
e-mail: svv.kaufmann@aon.at*

*Tel. 0732/662219/13, mobil 0664/3525695
UID: ATU 56518405*

Bezirksgericht Linz/Abteilung 9
Fadingerstraße 2, 4020 Linz

Linz, 719.2026

Betrifft: Bewertung der Liegenschaft
EZ 462 Grundbuch 45207 Posch Bezirksgericht Linz
Wohnhaus samt angebauter Doppelgarage, Reiherweg 9, 4030 Linz
Exekutionssache GZ: 23 E 2248/26g (Günther Lehner)

HONORARNOTE 37/26

Antrag auf Sachverständigengebühren gem. GebAG 1975 i.d.g.F.

§ 28 (2)	Kosten für die Benützung des eigenen Pkw's 32 km a' € 0,50	€	16,00
§ 31	Sonstige Kosten (Büroarbeiten, Telefonate, Urkunden, Internetabfragen) pauschal	€	69,00
	23 Kopien Stk. a' € 0,90	€	20,70
	ERV-Übertragung	€	13,20
	Urschrift 19 Seiten a' € 2,90	€	55,10
	22 Fotos a' € 2,50	€	55,00
		€	213,00
§ 32 (1)	Entschädigung für Zeitversäumnis Fahr- und Wartezeit 1 Std. a' € 32,90	€	32,90
§ 35 (1)	Besichtigung und Bauamt 4 Std. a' € 49,00	€	196,00
§ 51 (1)	Mühewaltung für Befund und Gutachten Schätzwert € 680.226,08	€	4.057,40
		€	4.515,30
+ 20 % Ust.		€	903,06
		€	5.418,36

Der gefertigte Sachverständige beantragt gem. § 41/1 die Gebühr von **abgerundet € 5.418.-** vor Rechtskraft des Beschlusses auf die Bankverbindung **bei der Volkskreditbank BIC: VKBLAT2L IBAN: AT 27 1860 0000 1034 0255** zu überweisen.

Dr. Erich Kaufmann

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
(Bestellung durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz, Jv 2681- 5/99)*

Ehrenpräsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.

4020 Linz, Hofmeindlweg 16

Tel. 0732/662219/13, mobil 0664/3525695

e-mail: svv.kaufmann@aon.at

UID: ATU 56518405

Bezirksgericht Linz/Abteilung 9

Fadingerstraße 2, 4020 Linz

Linz, 1.9.2026



BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Liegenschaft EZ 462 Grundbuch 45207 Posch Bezirksgericht Linz

Wohnhaus mit angebauter Doppelgarage, Reiherweg 9, 4030 Linz

Grundbücherlicher Eigentümer der EZ 462:

Günther Lehner, Reiherweg 9, 4030 Linz

zur Gänze

Exekutionssache GZ: 23 E 2248/26g

betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

Europaplatz 1a, 4020 Linz

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

Europaplatz 1a, 4020 Linz

verpflichtete Partei: Günther Lehner, geb. 4.12.1981

Reiherweg 9, 4030 Linz

wegen: € 187.136,62 s.A. (Zwangsversteigerung Liegen., Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis / Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Auftrag
 - 1.2. Zweck
 - 1.3. Bewertungsstichtag
 - 1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung
2. Befund
 - 2.1. Grundbuchstand
 - 2.2. Rechte und Lasten
 - 2.3. Liegenschaft
 - 2.4. Grundstücksbeschreibung
 - 2.5. Baulichkeit
 - 2.6. Ertragslage
3. Bewertung
4. Beilagen
 - Auszug aus google maps
 - Auszüge aus der digitalen Katastralmappe
 - Auszug aus dem Flächenwidmungs- (mit Grunddarstellung) u. Bebauungsplan
 - Planunterlagen und Baubeschreibung
 - Vergleichswertübersicht
 - Orthofoto
 - Fotoblätter

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 5.8.2026 als zuständiges Gericht in der
Exekutionssache GZ: 23 E 2248/26g

betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

Europaplatz 1a, 4020 Linz
vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a, 4020 Linz

verpflichtete Partei: Günther Lehner, geb. 4.12.1981
Reiherweg 9, 4030 Linz

wegen: € 187.136,62 s.A. (Zwangsversteigerung Liegen., Fahrnis- u. Forderungsex.)

1.2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 462 Grundbuch 45207 Posch Bezirksgericht Linz
Wohnhaus samt angebauter Doppelgarage, Reiherweg 9, 4030 Linz
zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung

1.3. Bewertungstichtag

1.9.2026 als Tag der Besichtigung

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 5.8.2026 als zuständiges Gericht in der **Exekutionssache GZ: 23 E 2248/26g**
- Besichtigung der Liegenschaft am 1.9.2026 in Anwesenheit von
 - Herrn Günther Lehner (grundbücherlicher Alleineigentümer) und
 - Frau Christine Lehner (Wohnungsberechtigte)
- Grundbuchsatzzug des Bezirksgerichtes Linz vom 3.8.2026
- Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan der Stadt Linz mit Grundstücksdarstellung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan der Stadt Linz

- Einsichtnahme in den Bauakt im Lesesaal/Archiv der Stadt Linz am 24.8.2026
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung im Grundbuch/BG Linz am 31.8.26
- Markterhebung ortsüblicher Grundpreise im Bauamt und durch Internetabfrage an ImmonetZT am 25.8.2026
- Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“
7. überarbeitete Auflage, Wien 2017

Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich
Stand Juli 2022, Wien

Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
10. Auflage, Köln 2023

- „Bewertung von Wohnhäusern, Büro- und Geschäftsliegenschaften“,
Unterlage zum Seminar am 13.3.2002 des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.
- Immobilien - Preisspiegel 2026
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. Nr. 150 vom 19.3.1992
- Empfehlung des Hauptverbandes der allg. ger. beeideten Sachverständigen Österreichs zur Wahl des Liegenschaftszinssatzes und für Herstellkosten in „Sachverständige“ Heft 2/2026 Seite 86 und Heft 3/2025 Seite 151

Gegenstand dieses Gutachtens sind Grund- und Gebäude samt Gebäudeausstattung.

Eventuelle Altlasten im Grund und am Gebäude sind nicht erkennbar (eine Bodenprobe ist nicht verlangt worden). Somit beruht der ermittelte Wert auf der Annahme, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft keine Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gem. Anl.1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Energieausweis besteht nicht, was in der Bewertung berücksichtigt wird.

Dritten gegenüber wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrücklich ausgeschlossen

2. Befund

2.1. Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45207 Posch
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 462

Letzte TZ 1948/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
988/6	GST-Fläche *	736	
	Bauf.(10)	179	
	Gärten(10)	557	Reiherweg 9

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1360/1973 Bauplatz (auf) Gst 988/6

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Günther Lehner

GEB: 1981-12-04 ADR: Reiherweg 9, Linz 4030

a 236/2020 Einantwortungsbeschluss 2019-08-29 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 1154/1991

WOHNUNGSRECHT gem Pkt 2

Dienstbarkeitsvertrag 1990-11-21 für

Günther Lehner, geb 1953-12-06

Christine Lehner, geb 1958-08-10

b 2073/2020 VORRANG von LNR 3 vor 2

c 25/2021 VORRANG von LNR 4 vor LNR 2

3 a 2073/2020 Pfandurkunde 2019-09-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

(FN 247579m)

c 2073/2020 VORRANG von LNR 3 vor 2

d 3457/2025 Hypothekarklage (LG Linz, 4 Cg 58/25d)

e 569/2026 Hypothekarklage (LG Linz, 29 Cg 17/26k)

4 a 25/2021 Pfandurkunde 2021-01-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 145.000,--

für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

(FN 247579m)

c 25/2021 VORRANG von LNR 4 vor LNR 2

d 3457/2025 Hypothekarklage (LG Linz, 4 Cg 58/25d)

e 569/2026 Hypothekarklage (LG Linz, 29 Cg 17/26k)

5 b 508/2026 IM RANG 3767/2025

PFANDRECHT

vollstr EUR 3.796,16

12 % Z aus EUR 521,36 seit 04.03.2025

12 % Z aus EUR 351,60 seit 03.04.2025

12 % Z aus EUR 595,20 seit 14.05.2025

12 % Z aus EUR 2.280,00 seit 28.05.2025

12 % Z aus EUR 48,00 seit 15.07.2025
Kosten EUR 694,14 samt 4 % Z seit 29.08.2025
Antragskosten EUR 474,64 für
SBW Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungs-GmbH
(FN 398408w) (23 E 5414/25v)

- 6 a 1948/2026 IM RANG 2073/2020 25/2021 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 73.560,94 samt 0,625 % Z aus EUR 73.560,94 seit
23.10.2025 vierteljährlich kapitalisiert und 0,95 % Z aus
EUR 73.560,94 seit 23.10.2025 vierteljährlich kapitalisiert
und Kosten von EUR 5.999,44 samt 4 % Z seit 5.12.2025,
zur Hereinbringung von
vollstr EUR 113.575,68 samt 1,00 % Z aus EUR 112.554,23
seit 17.02.2026 vierteljährlich kapitalisiert, 1,20 % Z aus
EUR 112.554,23 seit 17.02.2026 vierteljährlich
kapitalisiert, 0,906 % Z aus EUR 792,20 seit 17.02.2026
vierteljährlich kapitalisiert, 0,316 % Z aus EUR 792,20
seit 17.02.2026 vierteljährlich kapitalisiert,
1,06 % Z aus EUR 229,25 seit 17.02.2026 vierteljährlich
kapitalisiert und 1,20 % Z aus EUR 229,25 seit 17.02.2026
vierteljährlich kapitalisiert, Kosten von EUR 6.083,44 samt
4 % Z seit 25.3.2026 sowie Antragskosten von EUR 718,50 für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m) (23 E 2248/26g)

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

Grundbuch

03.08.2026 11:06:07

2.2. Rechte und Lasten

Im A2- Blatt der EZ 462 ist nur die Eigenschaft als Bauplatz auf Gst 988/6 ersichtlich gemacht.

Im C-Blatt sind neben den wertunerheblichen Pfandrechten für

- die Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft im Höchstbetrag von EUR 100.000.- und 145.000.- und
- SBW Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungs-GmbH über vollstr. EUR 3.796,16,

der Einleitung des Versteigerungsverfahrens noch

das Wohnungsrecht gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1990-11-21 für Günther Lehner, geb. 1953-12-06 und Christine Lehner, geb. 1958-08-10 einverleibt, worauf in der Bewertung eingegangen wird.

Es gibt keinen Hinweis auf außerbücherliche Lasten, weshalb von einer diesbezüglichen Lastenfreiheit ausgegangen wird.

2.3. Liegenschaft

Zweigeschoßiges, unterkellertes Wohnhaus mit Satteldach und angebauter Doppelgarage mit Flachdach je in Massivbauweise in Reiherweg 9, 4030 Linz
EZ 462 Grundbuch 45207 Posch Bezirksgericht Linz

Das Eigentumsrecht ob der Liegenschaft EZ 462 ist für
Günther Lehner
Reiherweg 9, 4030 Linz
zur Gänze einverleibt.

2.4. Grundstücksbeschreibung

Im A1-Blatt der EZ 462 ist das Grundstück Nr 988/6

-	Bauf	179 m ²	
-	Gärten	557 m ²	Reiherweg 9
	GST-Fläche	736 m ²	eingetragen.

Das Grundstück (bzw. das darauf befindliche Gebäude) wird für Wohnzwecke genutzt und ist in dem vom Gemeinderat beschlossenen und seit 6.8.2013 beiliegenden, rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 (Teil A) als „Bauland – Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der vom Gemeinderat am 30.6.2016 beschlossene und seit 26.7.2016 rechtswirksame, beiliegende Bebauungsplan Pichling 16.034-01-01 der Stadt Linz weist den Bestand aus und sieht neben den allgemeinen Bestimmungen wie Straßen- und Baufluchtlinien eine zweigeschoßige Bebauung in offener Bauweise mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 vor.

Weitere Bestimmungen siehe beiliegenden Bebauungsplan und beiliegende Ediktalverordnung Nr. 2

Das annähernd ebene Grundstück Nr. 988/6 mit 736 m² hat eine viereckige Form, ist am Reiherweg ca. 26 m breit, durchschnittlich ca. 28,3 m lang und mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaut.

Die Liegenschaft befindet sich am Reiherweg, in Traundorf, südöstlich des Stadtzentrums und ist vom(n)

- nordwestlichen Stadtzentrum (Mozartkreuzung) ca. 7,25 km,
- nördlichen Zusammenfluss der Traun mit der Donau ca. 2,5 km,
- nördlichen kleinen Weikerlsee ca. 750 m,
- der südwestlichen ÖBB Hast. „Linz-Ebelsberg“ ca. 1,4 km und
- der westlich gelegenen Stadtautobahnauffahrt „Franzosenhausweg“ ca. 5 km

(jeweils Luftlinie) entfernt.

Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden.

Im erweiterten Nahbereich (Solar City) sind Nahversorgungseinrichtungen. In der Landeshauptstadt Linz gibt es alle infrastrukturellen Einrichtungen.

Die nächste Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels ist die ÖBB Hast. „Linz-Ebelsberg“ in ca 1,4 km und die des Buses in der Traundorfer Straße in ca. 140 m Entfernung.

Die volle verkehrsmäßige Erschließung ist durch den Reiherweg gegeben, sodass eine ganzjährige Zu-/Abfahrt für Fahrzeuge aller Art über eine im öffentlichen Gut befindliche Fläche gegeben ist.

Anschlüsse an Ferngas- (Linz AG), Stromnetz, städtische Wasserleitung, Kanal und städtische Müllabfuhr sind vorhanden.

Die Stadtlage in der Landeshauptstadt Linz mit geringen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität, nächst der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, ist nach der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in der Beschreibung der Lagekriterien als sehr gut zu bezeichnen.

2.5. Baulichkeit

Es handelt sich – wie schon erwähnt – um ein zweigeschoßiges, unterkellertes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten in Massivbauweise mit Satteldach und angebauter Doppelgarage, welches auf Grund des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der Stadt Linz (ausgefertigt vom Magistrat) als Baubehörde I. Instanz vom 12.7.1978, GZ 601/S-1446/77 bau- und dessen Benützung (auf Grund des Ansuchens vom 16.9.1980) am 28.1.1982, GZ 501/S-1446/77 bewilligt worden ist.

Ausmaße der Gebäude (lt. beiliegenden Grundrissplänen und Baubeschreibung):

Bebaute Fläche	126 m ²
Umbauter Raum	1.134 m ³
Nutzfläche EG 89,98 m ² OG 89,98 m ²	179,96 m ²
Kellernettogrundrissfläche	85,72 m ²
Loggia/Balkon	7,13 m ²
Doppelgarage	43,76 m ²
Loggia/Terrasse	7,18 m ²

Bauausführung

Die Bauausführung ist der Errichtungszeit entsprechend.

Baubeschreibung

Fundamente: Schalungsstapfbetonstreifenfundamente

Wände: Kellermauerwerk: Betonschalsteine, gebr. Mauersteine
Wände: Ziegelmauerwerk, eternitverkleidet, innen verputzt/gemalt,
Sanitärräume verflies bis Deckenuntersicht

Decken: Fertigteilmassivdecken über KG+EG, Dämmmatte, Beschüttung, Estrich, Untersichten teils aus Holz, sonst verputzt, gemalt

Dach: Satteldach mit Holzdachstuhl und Eternitrhombendeckung,
Dachrinnen und –abläufe aus gestrichenem Blech

Stiegen: Massivstiegen mit Metall-/Holzgeländer und PVC-Belag

Bodenbeläge: KG: Fliesen, Laminat (Korkunterlage), Estrich
EG: Gang, Sanitärräume: Fliesen, sonst Laminatböden
OG: Fliesen- und Laminatböden, Wozi: Holzparkettboden

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen uAußen
jalousien, teils einfache Metallfenster im KG

Türen: Hauseingangstüre: Alu-/Glaskonstruktion
Innentüren: Vollbautüren mit Holz-/Metallzargen,
Keller: Auch Brandschutztüre

Heizung: Gas-Zentralheizung mit Radiatoren, Allesbrenner

Elektro-
installation: ÖVE Entsprechung zu prüfen (Schraubsicherungen)

Sanitär-
installation: Übliche Ausstattung für Kalt und Warmwasser, Bad und WC je getrennt

Sonstiges: Doppelgarage: Massivbau, Flachdach, Fliesen, 2 Kipptore,
Balkon/Loggia bzw. Terrasse verflies, Geländer mit Sicherheitsglas

Bau- und Erhaltungszustand:

Bei der Besichtigung konnten – soweit zugänglich und sichtbar – massive Fassaden-

schäden, Wassereintritt durch die Garagendecke und die Sanierungsbedürftigkeit (Asbest) der Eternitfassade als wertbeeinflussende Mängel festgestellt werden, sodass nach der Bewertungstabelle von Ross/Heideck die Zustandsnote 3,0 (reparaturbedürftig) zu vergeben ist.

Raumaufteilung (s. auch beiliegende Grundrisspläne)

KG: Gang, Heiz-, Tankraum, Keller, Vor-, Schutzraum, Waschküche, Abstellraum
EG+OG: Je 1 Wohnung: Flur, WC, Bad, Abstellraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Wohnzimmer.

Nutzung:

Das Gebäude wird im EG von der Eigentümerfamilie und wurde im OG von den Eltern bewohnt.

Außenanlage:

Die nicht bebaute Fläche ist

- zwischen Garage und Straße, sowie hinten (Terrasse) mit Waschbetonplatten belegte Geh- und KFZ-Fahr- und Abstellfläche, und
- ansonsten Grünfläche mit Bäumen und Büschen.

Die Liegenschaft ist auf 3 Seiten teils mit einer lebenden Hecke und einem Metallgitterzaun eingefriedet.

2.6. Ertragslage

Das Gebäude wird eigengenutzt, deshalb gibt es keinen Ertrag.

Im Falle der Vermietung in Form von 2 Wohnungen könnte ein monatlicher Hauptmietzins von

€ 1.700,00

(= durchschnittlich € 9,45/m² nach Sanierung) in dem die jeweilige Benützung von Keller, Garage und Garten enthalten ist und der als nachhaltig erzielbar angesehen werden kann.

Zum Vergleich:

Immobilien-Preisspiegel 2026: Bezirk Linz-Stadt, Mietwohnungen, brauchbarer Zustand, gute Wohnlage, ab 50 m², durchschnittl. € 8,99/m².

Angebot: Großes Einfamilienhaus mit Keller, Garage und Garten in sehr zentraler und ruhiger Wohnlage (Zentrum), Gesamtbelastung (exkl. MWSt): € 1.950.- Wohnfläche **165 m²** Grundfläche 799 m² Zustand Sehr gut/gut Böden Parkett Befristung 5 Jahr(e) Heizung Zentralheizung

x 12 = fiktiver Jahresrohertrag € 20.400,00

abzüglich 20 % Bewirtschaftungskosten
(Instandhaltung und 4 % Mietausfallwagnis) - € 4.080,00

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a. € 16.320,00

3. Bewertung

Laut Auftrag ist der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 462 Grundbuch 45207 Posch Bezirksgericht Linz
Wohnhaus samt angebauter Doppelgarage, Reiherweg 9, 4030 Linz
zu erstellen.

Der Verkehrswert ist

- gemäß § 2 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 der Preis , der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann,
- oder
- laut L. Sando / Espropriation Practices der Betrag, der in wirtschaftlich gesunden Zeiten am wahrscheinlichsten zwischen einem verkaufsbereiten Eigentümer und einem Käufer erzielbar ist,
- oder
- gemäß Ross – Brachmann gleich dem Verkaufswert

Als Wertermittlungsverfahren für die Bewertung, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, kommen grundsätzlich das Sachwertverfahren (§ 6 LBG), das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) und das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) in Betracht.

Zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände gemäß § 3 (2) LBG ist es erforderlich, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und aus deren Ergebnissen den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 (2) LBG).

Da die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eigengenutzt, jedoch grundsätzlich vermietbar ist, erfolgt die Verkehrswertermittlung sowohl nach dem Sachwertverfahren, als auch nach dem Ertragswertverfahren.

Auch der IPS 2026 wird zum Vergleich herangezogen.

Der **Sachwert** setzt sich aus dem Bodenwert, dem anteiligen Bauwert des Gebäudes und der Außenanlage zusammen.

Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt vor allem durch **Markterhebung mit Überprüfung anhand des Immobilien-Preisspiegels 2026** aus dem **fiktiven Ertrag (Residualverfahren)** und durch das **Lageklassensystem**.

Der Immobilienpreisspiegel 2026 weist (vergleichsweise) für Baugrundstücke freistehender Einzelhäuser im Bezirk Linz-Stadt in guter Wohnlage durchschnittlich € 649,27/m² aus.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert für den gesamten Bezirk Linz-Stadt darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf die bewertungsgegenständliche Grundfläche in Traundorf reflektiert.

In der Grundpreisübersicht der Zeitschrift „Gewinn“ aus 05/2026 wird für Linz, Ebelsberg/Posch/Pichling eine Preisbandbreite von € 350.- bis € 500.-/m² ebenso wie im Internet angegeben.

Angeboten werden derzeit beispielsweise:

Kleinmünchen: Grundstück mit genehmigtem Bauplan für 6 Wohneinheiten - Ihre Investitionschance! Ufer, Linz Im Neugereith

Auf einem großzügigen Baugrundstück mit einer Fläche von 1.166 m² wurde ein Projekt mit 6 Wohneinheiten mit insg. ca. 443m² Wohnfläche und einer Tiefgarage mit 10 KFZ-Abstellplätzen genehmigt. Das Grundstück befindet sich in einer begehrten Lage in 4030 Linz und ist zum Kaufpreis von 599.000,00 € erhältlich. Das Grundstück ist nicht aufgeschlossen.

Kaufpreis € 599.000.- 513,72 €/m²

Baugrundstück ohne Bauzwang in grüner Lage - Ideal für Ihr Eigenheim!

4030 Linz, Ufer

In Linz, im Ortsteil Ebelsberg, erwartet Sie dieses attraktive Grundstück. In einer grünen Umgebung gelegen, bietet das Grundstück mit einer Fläche von 650 m² ideale Voraussetzungen, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Neben der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und Infrastruktur genießen Sie hier die Nähe zum Grünen. Das Grundstück liegt an einer wenig befahrenen Ortsstraße und überzeugt durch seine Neigungsfreiheit und hat wenig Einschränkungen durch den Bebauungsplan. Das Grundstück ist bereits teilerschlossen.

Kaufpreis € 360.000.- 554.- €/m²

Bei der Ermittlung des Bodenwertes aus dem **Ertrag** wird dieselbe Methode wie beim Ertragswertverfahren angewandt, nur in umgekehrter Reihenfolge.

Hier wird vom Reinertrag die Verzinsung und Amortisation der gesamten Herstellungskosten der Bebauung abgezogen.

Der verbleibende Teil des Reinertrages ist analog die Verzinsung des Bodenwertanteiles. Dieser wird kapitalisiert und ergibt den Bodenwert.

Fiktiver Jahresreinertrag		€ 16.320,00
Bauwert	€ 285.978.-	
Angenommene Restnutzungsdauer	35 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	2,5 %	
Vervielfältiger	22,72	
285.978.- : 22,72	= Ertragsanteil Gebäude	- € 12.587,06
	Ertragsanteil Boden	€ 3.732,94

kapitalisiert mit 2,5 %, also $\times 40 =$ rd. € 149.318.- (= € 203.-/m²)
womit diese Methode hier ausscheidet.

Die Wertberechnung des Baulandes nach der Lageklassenmethode des Schweizer Architekten Wolfgang Naegeli, beruht auf der Erkenntnis, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft steht.

Sie ist allerdings nicht unumstritten. So heißt es auf Seite 577 in Kleiber-Simon-Weyers/Verkehrswertermittlung von Grundstücken, dass für deutsche Verhältnisse dieses Verfahren sowohl von seinem Ansatz als auch von den angegebenen Werten her unbrauchbar sei, auch wenn im deutschsprachigen Schrifttum hierauf schon einmal zurückgegriffen worden sei.

Eine Überprüfung der vorherigen Wertansätze durch dieses System erscheint trotzdem sinnvoll.

Insgesamt gibt es für die Bewertung eines Grundstückes Kriterien in 8 Lageklassen, wobei eine höhere Lageklasse auch einen höheren Grundstücksanteil am Gesamtwert einer Liegenschaft nach sich zieht.

A. Allgemeine Situation

Sekundäre Wohnlage in der Landeshauptstadt 4,0

B. Verkehrsrelation

Gut erschlossene Gegend im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel 5,0

C. Nutzungsintensität/Ausbaustandard

Komfortable Bauten, Ein- u. Mehrfamillienhäuser 4,0

D. Wohnsektor

Üblicher Mehrfamilienwohnblock, Landeshauptstadt mit breitem kulturellen Anbot und sehr guten Einkaufsmöglichkeiten 4,0

Gesamt

17,0 Punkte

aus 4 Positionen ergibt

Lageklasse 4,25

und somit einen Bodenwertanteil an den Gesamtkosten

nach der Bodenwertanteil-Prozenttabelle (für die Schweiz) von 26,58 %

(Die Bodenwert-Prozenttabelle wurde nur für Deutschland und die Schweiz, nicht aber für Österreich erstellt, wobei in Deutschland der prozentuale Anteil am Bodenwert nur in den Großstädten ähnlich hoch ist und ansonsten auf Grund der weiträumigeren Siedlungsstrukturen niedriger liegt als in der Schweiz.

Die Erfahrung zeigt, dass in Österreich in den ländlichen Gebieten eher die Bodenwertanteil-Prozenttabelle für Deutschland und in den Städten eher die für die Schweiz heranzuziehen ist.

Bei einem angenommenen Bruttoherstellungswert des Wohnhauses mit 179,96 m² Nutzfläche, Keller, Doppelgarage und Außenanlage von € 831.331.- ergibt sich ein Grundwert von rd. € 615.066.- (= 831.331.- : 73,42 x 100 = Gesamt(sach)wert rd. € 1.132.295.-, davon 26,58 % = rd. 300.964.-

Nach dem Lageklassensystem entspricht dies bei einer Grundgröße von 736 m² einem Quadratmeterpreis von rd. € 409.-, der unter den tatsächlichen Marktgegebenheiten liegen dürfte.

Wie die beiliegende Vergleichswertübersicht zeigt, wurden die in einem räumlichen u. zeitlichen Naheverhältnis stehenden, ebenfalls als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundstücke im GB 45207 Posch 2021 bis 2023 wie folgt verkauft:

- Nr. 3: Ca. 140 m nw, 660 m², 15.4.2021, rd. € 462.-/m²,
-
- Nr. 4: Ca. 130 m s, 1.067 m², 19.4.2023, € 515.-/m² und
- Nr. 5: Ca. 220 m s, 5.018 m², 21.9.2022, rd. € 827.-/m².

Aus dem durchschnittlichen Betrag (2022) von rd. € 601.-/m² und einer durchschnittlichen Bodenpreissteigerung gem. IPS von (2023 (für 2022): € 547,82/m², 2026: € 649,27/m²) 18,52 % ergibt sich ein Vergleichspreis von rd. € 713.-/m².

Unter Berücksichtigung aller Umstände (Konfiguration) und des Bewuchses, bewerte ich den Boden mit durchschnittlich € 700.-/m², das sind für 736 m² (lt. Grundbuchsauszug) **€ 515.200.-**

Gebundener Bodenwert

Mit der bestehenden Bebauung wird das Maß der zulässigen Nutzung nach dem Bebauungsplan zwar nicht ausgeschöpft, könnte aber durch An-/Zubau erreicht werden, weshalb keine Minderausnutzung des Grundstückes vorliegt und der volle Bodenwert vergleichbarer unbebauter Grundstücke anzusetzen ist (s. Kranewitter S 58).

Bauwert

Der Bauwert des Gebäudes und der Außenanlage ergibt sich aus dem Herstellungswert, vermindert um den Wert des Alters. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände (wie verlorener Bauaufwand: Ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten geht dadurch verloren, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Vorstellungen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht) fallen hier nicht an.

Der Bruttoherstellungswert (inkl. Ust, da eigengenutzt) für ein Wohnhaus dieser Art beträgt durchschnittlich € 3.400.-/m² Nutzfläche (inkl. Loggien), Kellerfläche € 1.850.-/m², Doppelgarage € 980.-/m² und Außenanlage (WB-Fläche, Zaun) pauschal € 18.000.-, somit

179,96 m ²	x	€ 3.400.-	€ 611.864.-
85,72 m ²	x	€ 1.850.-	€ 158.582.-
43,76 m ²	x	€ 980.-	€ 42.885.-
Außenanlage pauschal			€ 18.000.-
			€ 831.331.-

Die Alterswertminderung ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes und des Alters.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise, der Nutzungsart, sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs ab.

Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren festgelegt.

Bei einem Alter dieses Gebäudes von ca. 46 Jahren und der Zustandsnote 3,0 ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von rd. 65,6 % - € 545.353.-

Bauwert € 285.978.-

zuzüglich Bodenwert € 515.200.-

Sachwert € 801.178.-

Fiktiver Ertragswert

Der fiktive Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert.

Der **Gebäudeertragswert** wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

§ 5 (4) LBG normiert, dass sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet.

Gemäß § 10 (2) LBG hat der Sachverständige bei der Durchführung eines Ertragswertverfahrens die Wahl dieses Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Ich gehe bei meiner Entscheidung, den durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatz mit 2,5 % festzulegen, von einer anerkannten Veröffentlichung aus.

Die Grundlage für die Bandbreite von 1,5 % - 3,5 % für Wohnliegenschaften in der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs aus 2026 (veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 2/2026, Seite 86) bildet die Stadtlage in der Landeshauptstadt Linz mit geringen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität, nächst der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, die in der Beschreibung der Lagekriterien als sehr gut zu bezeichnen ist.

Ausgehend von einem die Kategorie des Bewertungsobjektes betreffenden, eher geringen Zinssatz werden jene Zuschläge (Abschläge können dabei in aller Regel entfallen, da sie bereits in den Durchschnittswerten enthalten sein werden) in nachvollziehbarer Weise dargestellt, die notwendig sind, um der Situation des bestimmten Bewertungsobjektes gerecht zu werden.

Ausgangszinssatz	2,0 %
Risikozuschläge	
Lage des Objekts/Standortrisiko	0,0 %
Baujahr und Gebäudezustand	0,1 %
Wertstabilität	0,1 %
Drittverwendungsrisiko	0,1 %
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (Entwicklungstätigkeit, Leerstände, Mietniveau, Vermietungsleistung etc.)	0,1 %
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation (Entwicklungen von alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt)	0,0 %
Sonstige Objektrisiken	<u>0,1 %</u>
	2,5 %

Für die Verzinsung des Bodenwertes wird grundsätzlich der Zinssatz herangezogen wie bei der Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteiles, da die Kapitalverzinsung des Grund und Bodens ebenso wie die des Gebäudes von der Nutzung des Grundstückes abhängt. Der Grund und Boden teilt das Schicksal des Gebäudes, solange dieses steht.

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a

€ 16.320,00

abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteiles:

$$\frac{\text{Bodenwert} \times \text{Kapitalisierungszinssatz}}{100}$$

$$\frac{515.200.- \times 2,5}{100} = - \text{€ } 12.880,00$$

Reinertrag der baulichen Anlage € 3.440,00

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren ergibt sich gem. Tabelle ein Vervielfältiger von 22,72

$$3.440,00 \times 22,72 = \text{Gebäudeertragswert} \quad \text{rd. € } 78.157.-$$

$$\text{abzüglich geschätzte Sanierungskosten} \quad - \text{€ } 30.000.-$$

$$\text{Gesamter Bodenwert} \quad \text{€ } 515.200.-$$

$$\text{Fiktiver Ertragswert} \quad \text{€ } 563.357.-$$

Grundsätzlich wird dem Ertragswert deshalb mehr Bedeutung als dem Sachwert beigegeben, da die Liegenschaft nur soviel wert ist, als letztlich Nutzen daraus gezogen werden kann.

Bei eigengenutzten Objekten hat aber der Sachwert die größere Bedeutung.

Gemäß Pkt 6.2. der Ö-Norm B 1802-1 (deren Geltung allerdings zu vereinbaren ist) ist eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung nicht zulässig.

Der gefertigte SV hält trotzdem diese Methode zur Annäherung an den Verkehrswert als die bessere, gegenüber der Ableitung des Verkehrswertes aus nur einem Verfahren mit einem (nicht nachvollziehbaren) Zu-/Abschlag zur Marktanpassung.

In diesem Fall ist der Sachwert von € 801.178.- rd. 29 % höher als der (um die Ust von 10 % erhöhte) fiktive Ertragswert von rd. € 619.693.-, sodass nach dem Schema von Naegeli/Hungerbühler für die Verkehrswertermittlung der Sachwert gegenüber dem (um die Ust von 10 % erhöhten) fiktiven Ertragswert mit 3:1 wie folgt anzusetzen wäre:

$$\frac{3 \times \text{Sachwert} + \text{Ertragswert}}{4} = \text{rechnerischer Verkehrswert}$$

$$\frac{3 \times 801.178.- + 619.693.-}{4} = \text{rd. € } 755.806,75$$

Das sind rd. € 4.200.-/m² bei 179,96 m² Nutzfläche bzw. rd. € 1.027.-/m² Grundfläche.

Plausibilitätskontrolle/Marktanpassung

Der Immobilien-Preisspiegel 2026 weist im Bezirk Linz-Stadt für gebrauchte Einfamilienhäuser mit einem durchschnittlichen Wohnwert (gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand) in guter Wohnlage durchschnittlich € 2.763,52/m² aus, ohne jedoch Alter, Zustand und Größe zu berücksichtigen.

Auch hier gilt, dass die ihm zu Grunde liegende Marktstudie wiederum nur einen statistisch errechneten Durchschnittswert für den ganzen Bezirk Linz-Stadt darstellt und nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

Der fiktive Jahresrohertrag von € 20.400.- ergibt in Relation zum rechnerischen Verkehrswert eine auf Grund des Alters und des Zustandes – nicht ganz marktübliche, zu geringe Rendite von 2,7 % (s. Seminarunterlage S 40: Der Käufermarkt rechnet bei Wohnliegenschaften mit einem Renditeansatz zwischen 3,0 und 4,0 %, seitdem sind die Renditen allerdings gesunken).

Gemäß beiliegender Vergleichswertübersicht wurden die nahen Liegenschaften

- Nr. 1, Traundorfer Straße 200 (ca. 40 m n) 722 m² Grund und einer bebauten Fläche von 198 m² (= ca. 150 m² Nfl.) am 24.7.2024 um € 563.675.- (= rd. € 3.758.-/m² Nfl. bzw. € 781.-/m² Grundfl., moderner Bungalow, Einzelgarage, ca. 150 m² Nutzfl.) und
- Nr. 2, Knollgutstr. 39 (ca. 120 m s) 1.045 m² Grund am 3.10.2025 um € 615.000.- (= rd. € 589.-/m² Grundfl., ähnliches Gebäude, Doppelgarage)

verkauft.

Ausgehend von Nr. 1, valorisiert mit 7,04 % (lt IPS 2024: € 606,59/m²), sowie zuzügl. 14 m² Grund x € 700.- = € 9.800.- u. Bauwert (ca. € 1.600.- x 30 m²+G) ca. € 60.000.- würde sich ein Vergleichsbetrag von rd. € 673.000.- ergeben, sodass der rechnerische Verkehrswert um 10 % auf € 680.226,08 reduziert wird.

Zu berücksichtigen ist jedoch das lebenslängliche, unentgeltliche Wohnungsrecht aller im 1. Stock des Hauses befindlichen Räumlichkeiten und der westlich direkt beim Haus gelegenen Garage, sowie Mitbenützung von Dachboden, Keller und Hausgarten gem. Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1990-11-21 für

Günther Lehner, geb. 1953-12-06 und

Christine Lehner, geb. 1958-08-1,0

wobei die Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Heizkosten zu gleichen Teilen getragen werden.

Da keine Dauer dieser persönlichen Dienstbarkeit vereinbart ist, ist von einer Beendigung dieses Rechtes mit dem Tod des Letztversterbenden auszugehen.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung auf Grund nachstehender Angaben:

„Verbindungsrente“ p.a.: Fiktiver Hauptmietzins

€ 10.200,00

Fälligkeit: monatlich, daher Reduktionsfaktor 0,4624
Zahlweise: vorschüssig
Zinssatz: 2,5 %
Faktoren lt. Sterbetafel 2021/2023

In diesem Fall wird das Erlöschen des Wohnungsrechtes mit dem Tod des Letztversterbenden angenommen, weshalb das Alter der Person, für die sich der höhere Faktor ergibt, um 4 Jahre reduziert wird.

Daraus errechnet sich die Last wie folgt:

Alter der Frau: 68 Jahre
Anzusetzendes Alter der Frau: 64 Jahre, Faktor lt. Sterbetafel: 17,069

Alter des Mannes: 72 Jahre
Anzusetzendes Alter des Mannes: 68 Jahre, Faktor lt. Sterbetafel: 13,136

Anzuwendender Faktor daher 17,069
abzüglich Reduktionsfaktor - 0,4624
Barwert: € 10.200 x 16,6066 = - € 169.387,32

Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsrechts € 510.838,76
gerundet € 510.800.-

Für Einfamilienhäuser, die mit einem Wohnrecht belastet sind, ist zusätzlich ein Abschlag wegen erschwelter Veräußerbarkeit vorzunehmen (s. Kranewitter S 128 und Hauswurz/Prader S 180). Hier besteht die unbelastete Eigentümerwohnung im EG, so dass kein weiterer Abschlag anzusetzen ist.

Auf Grund der vorangegangenen Darstellungen ist

zum Bewertungsstichtag 1.9.2026

für die Liegenschaft EZ 462 Grundbuch 45207 Posch Bezirksgericht Linz

Wohnhaus mit angebauter Doppelgarage, Reiherweg 9, 4030 Linz

unter Berücksichtigung des Wohnungsrechts

ein Verkehrswert von gerundet € 510.800.-

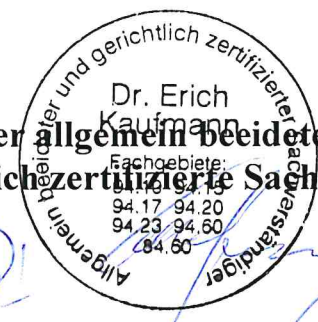
(in Worten: Euro fünfhundertzehntausendachthundert)

gegeben.

Linz, 1. September 2026

**Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige**

Dr. Erich Kaufmann
Fachgebiete:
94.17 94.20
94.23 94.60
94.60





Reiherweg 9



Bilder © 2026 Airbus,CNES / Airbus,Geoimage Austria,Maxar Technologies,Kartendaten © 2026 Google 100 m



Quelche Maßnahmen

Besondere Gründe und wesentliche überlebensbedingte Aufgaben für Kfz in nicht allseits offener Konstruktion sind außerhalb der Baubestimmung mindestens 5 m von der Straßeneinfahrt aus im 5m-Parkfeld entlang der Straßeneinfahrt nach parkungsorientiert oder ausgefallenen AUEUG-Bereichen (AU) im Bereich entlang der Straßeneinfahrt bzw. im Bereich zwischen Straßeneinfahrten und vorderer Baubereichlinie ist die Errichtung von besonderen baulichen Anlagen für Kfz (Capots) nur in allseits offenen Konstruktionen zulässig, nicht jedoch in parkungsorientierten oder ausgefallenen AUEUG-Bereichen (AU). Ausstellungsflächen (Ausstellungszonen), in denen Parkgezeiten oder ausgefallenen AUEUG-Bereichen (AU) Absieblplätze (ausfallig, GU Gängen unzulässig, EU Einparkbereiche unzulässig).

Begrünung
Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden, deren verbaute Fläche 100 m² übersteigt, sowie bei oberirdischen Garagen mit einer verbauten Fläche über 100 m² sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Schutzdächer, zu begrünen.

Die begrünzte Dachfläche unterscheidet baulicher Anlagen ist dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied).

Für 720 m³ verbleibende Bauplastische ist zunächst ein Laubbaum mit einem erreichbaren Nadelstocherabdruck einer 1 m im Durchmesser umfassenden Zone von mindestens 8 m, der die Platzung um einen entsprechenden Stumpen von 10,20 cm in 1 m Höhe aufweist, weiter durchgeführt gewährleisten. Zudem zu pflanzen bzw. zu erhalten, ist der verbleibende nicht als Hauptbauplasten beabsichtigte Teil des Bauplastes über gewöhnlichen Boden aufgrund unzureichender bauteiliger Anlagen kleiner als 100 m³, so dass das verbleibende Stumpfholz aus auf der Dacheinde unterhalb dem Baum an einer durchzunehmenden Verankerung werden. In diesem Fall ist die oberste Schnitt des Dachbaubes am Baum an einer durchzunehmenden Verankerung mit einer Stützweite von 100 m und einer Stützweite von 100 m zu setzen, so dass eine Baumstützung nicht erforderlich.

Dabei ist ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 zugewiesen auf dem Bauplatz ein Grünflächenanteil von mind. 0,3 nachzuweisen. Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden ist auf dem Bauplatz ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 zugewiesen auf dem Bauplatz ein Grünflächenanteil von mind. 0,3 nachzuweisen. Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden ist auf dem Bauplatz ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 zugewiesen auf dem Bauplatz ein Grünflächenanteil von mind. 0,3 nachzuweisen.

Alle Festlegungen betreffend „Ruhender Verkehr“ gelten nicht für Verkehrsflächen auf öffentlichem Gut.

Wald stehen, sind Fenster- und Türrahmen nur dann zulässig, wenn diese entsprechend dem Lastfall „Baumwerk-Gebäude im Wirtschaftsbereich von Bäumen“ berechnet sind oder durch technische Maßnahmen (z. B. vorgelagertes fix angebrachtes Gitter) gegen Baumwurf geschützt werden. Ausgenommen davon sind geschlossene Gazonparks.



Direktor Planung, Technik und Umwelt

Mitarbeiter Mag. Holzgrove eh.
Abteilungsleiter Stadtplanung
DI Kolouch eh.
Direktor Planung, Technik und U
DI Amesberger MAS MSc eh.

$$\begin{array}{r} 988 \\ - 25 \\ \hline \end{array}$$

AL: I.A.

Dipl. Ing. Lechner

$$\begin{array}{r} 988 \\ \hline 27 \end{array}$$

988/7
Dr. Ing. Fiedler

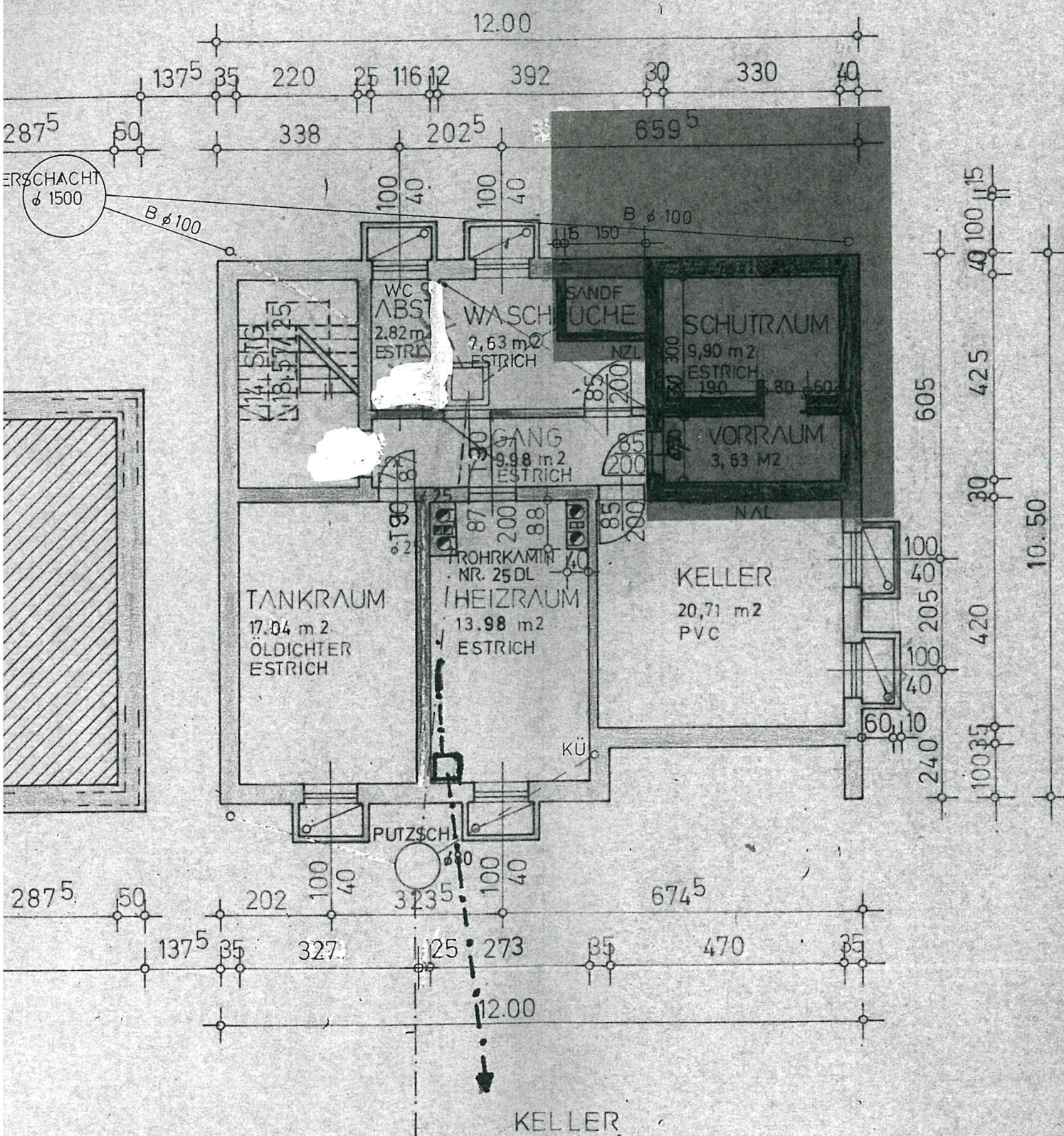
Der Amtsleiter

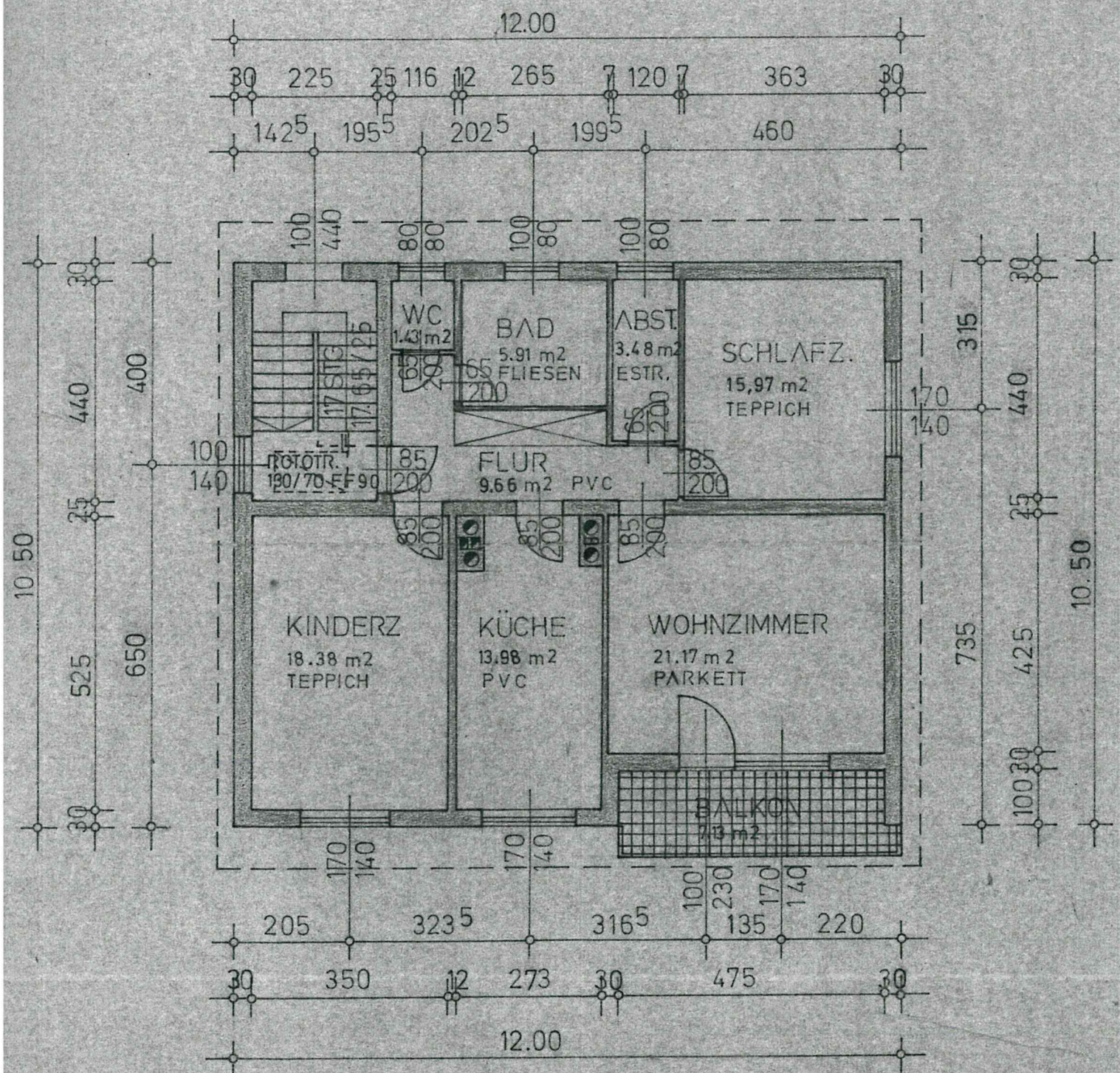
Schögl

BAUHERR *Fern Reisinger*

 BAUMEISTER
HANS TRAUSSNER
GES. B. B.
HOCH-, TIEF- U. STAHLBETONBAU
TRANSPORTBETON
4052 Ansfelden, Ritzlhofstr. 42, Tel. 07220-3997

BAUBEHÖRDE





1. OBERGESCHOSS

Magistrat der Stadt Linz
Bau- u. Feuerpolizeiamt

Dieser Bauplan lag der (Besprechung) Bauver-
 handlung v. **30. MRZ. 1978**
 zugrunde.

AL: I.A.

Dipl. Ing. Traussner

Amtsstück

AKT Nr. 1



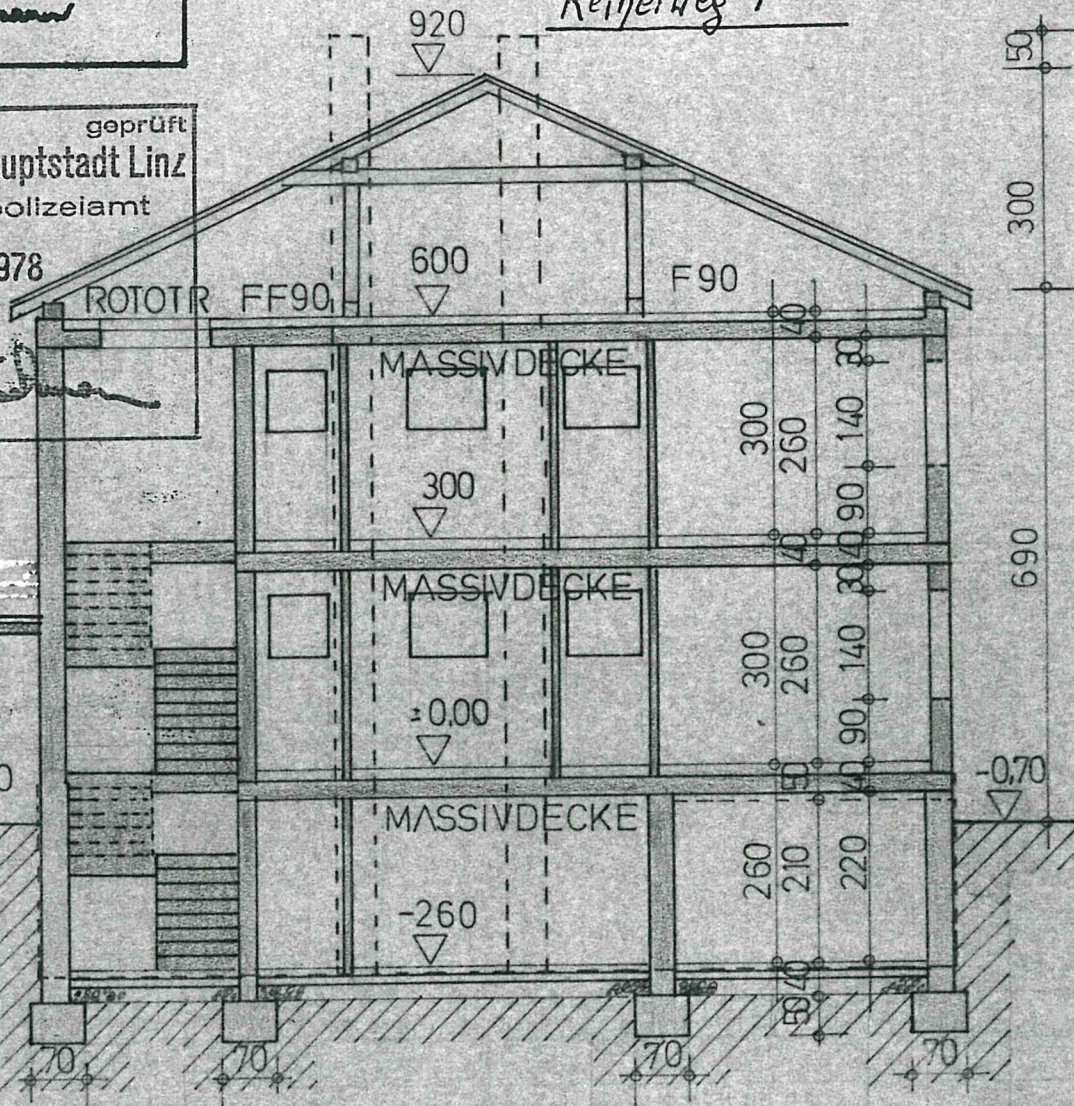
Reiherweg 9

Baupläne geprüft
Magistrat der Landeshauptstadt Linz
 Bau- und Feuerpolizeiamt

7. APR. 1978

Dipl. Ing. Traussner

BETON



SCHNITT A-A

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
 Baurechtsamt

Als Bestandteil des Bescheides

am **12. APR. 1978**

GZ 601/S

genehmigt

Der Amtsleiter

Schögl

EINREICHPLAN M 1 100

ANSICHTEN SCHNITT

FÜR HERRN JOSEF REISINGER
 TRAUNDORFERSTR 103 C 4033 LINZ

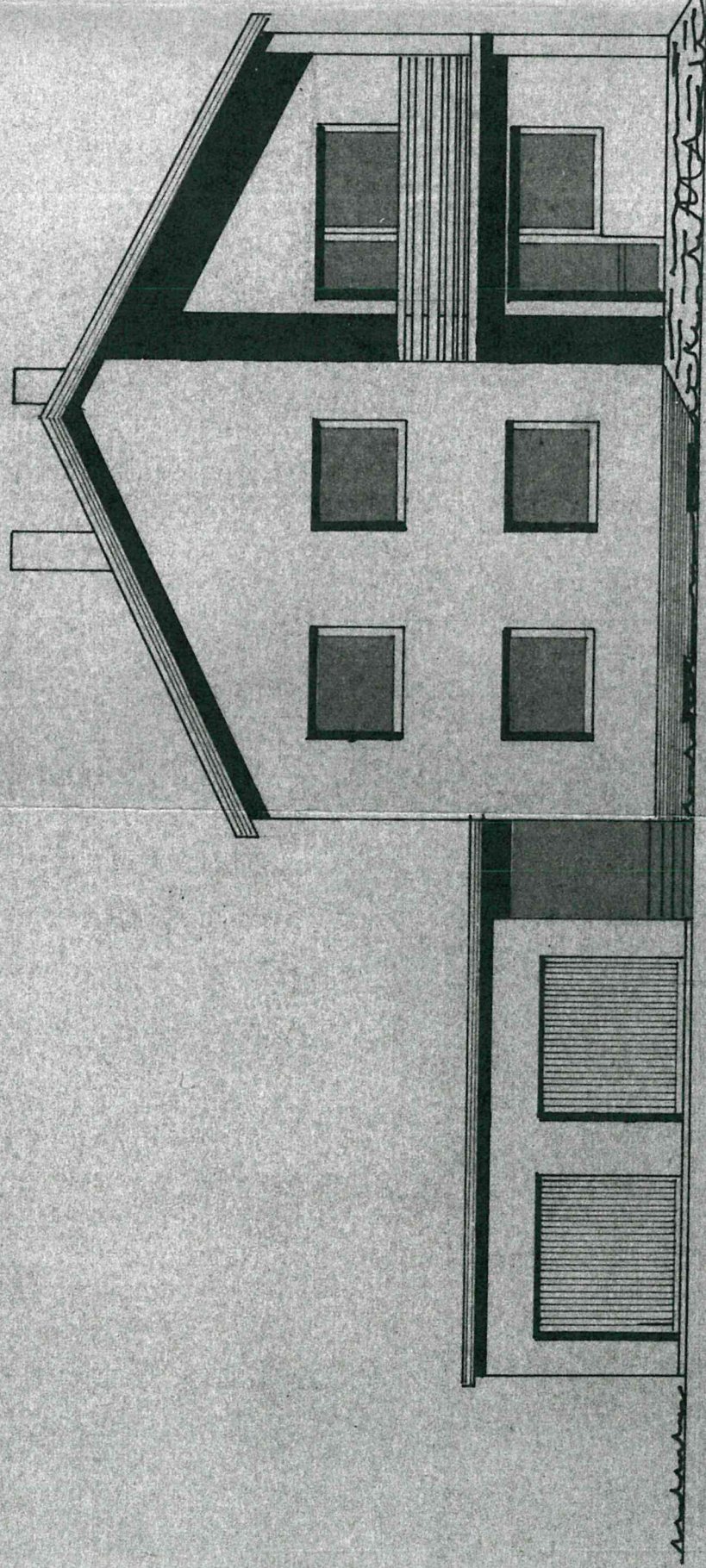
Josef Reisinger



BAUMEISTER
HANS TRAUSSNER
 G. M. B. H.

HOCH-, TIEF- UND STAHLBETONBAU
 TRANSPORTBETON

4052 Ansfelden, Rittalhofstr. 42, Tel. 07229-3997



SÜDANSICHT

(Nichtzutreffendes streichen ! Zutreffendes unter
Allfällige Ergänzungen auch auf Seite 4 oder auf



Baubeschreibung

(Beilage zum Bauansuchen vom ..1977.12.21.....)

Bauwerber: Josef Reisinger, Traundorferstr.103C, 4033 Linz

Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses

Bauort: Linz Reiheweg

Vorbescheide der Eisenbahn-, Wasserrechts-, Gewerbebehörde
und dergleichen:

Bauplatzbewilligung, (Datum des Genehmigungsbescheides bzw.
wenn noch nicht ergangen, Einreichdatum des Gesuches) :

Baugrundstück: (Beschreibung, Größe in m2, Geländeform, Bau-
grundbeschaffenheit usw., Angaben über Versorgungsleitungen
für Gas, Wasser, elektr.Strom, Telefon und Kanäle, Abstand
von Gewässern, Hochspannungsleitungen, die in der Nähe vor-
beiführen und dergleichen):

Wasserleitung, Kanal, elektr. Strom

736,00 m2, eben, Schotterboden

Geschoßanzahl: Keller-, Erdgeschoß - und1..... Oberge-
schosse.

Der Dachraum ist(nicht) ganz(teilweise) (wird später)
ausgebaut.

Zweckwidmung der Räume:

(Zahl der Wohnungen mit Angabe der zugehörigen Haupträume,
eventuelle Bäder, Zahl und Zweckwidmung der Geschäfts- bzw.
gewerbl.Betriebsräume usw., nach Geschossen bzw. dem Dach-
raum geordnet, sowie Angabe der Zahl der Abstellplätze oder
Garagen.)

Abkürzungen: Zimmer und Kabinett = Z, Küche = K,
Bad = B, Closett = WC

2 Wohnungen

Keller: Waschraum, Schutzraum, Heizraum, Tankraum, Keller

Erdgeschoß: 3 Z, 1 K, 1 WC, 1B, 1 Abst.

..... bis4!..... Stock 3 Z, 1 K, 1 WC, 1 B, 1 Abst.

..... bis Stock

.....

Dachraum: ---

9) Wände und Mauern: (Material, Stärke und allfällige Zulassungen von Sonderbauweisen)

Fundamente:	
Schalungstampf Beton	
Außenmauern	Mittelmauern Wohnungstrennwär
Kellergeschoß: Schalungsteine gebr. Mauersteine*)	
Erdgeschoß: gebr. Mauersteine gebr. Mauersteine gebr. Mauersteine	
..... bis 1. OG:	" "
..... bis OG:	
Dachraum: ----	

*) Wohnungstrennwände müssen gemäß des § 23 Oö Bauordnung u des § 8 Oö Bauverordnung den erforderlichen Schallschutz n Ö-Norm B 8115 Ziff. 6,62 aufweisen. Falls das Wandgewicht unter 320 kg/m² liegt, ist eine biegegewiche Vorsatzschale anzubringen, auf jeden Fall wird ein Luftschallschutzmaß von mindestens + 5 dB empfohlen.

10) Decken- und Fußbodenausführung: (Angabe der einzelnen Decken- ausführungen samt den darüber vorgesehenen Dämmschichten, Beschüttungen, Estrichen, Fußbodenarten. Bei Wohn-, Schul- gemischten Wohn- und Betriebsgebäuden usw. ist auf den er- forderlichen Schutz gegen Trittschall und Luftschall nach Ö-Norm B 8115 besonders zu achten! Es wird ein Luftschall- schutzmaß von mindestens + 5 dB und ein Trittschallschutzmaß von mindestens + 15 dB empfohlen.)

Massivdecke aus Fertigteilen

11) Stiegen:

	A u s f ü h r u n g		lichte	Steigungs-
	Laufplatte	Stufen	Laufbreite	verhältnis
KG - EG				
EG .1. OG	B E T O N		B E T O N	
..OG..OG				
.....				
.....				

12) Dachstuhl: (Konstruktion, System, Art der Zugänglichkeit)

Holz, Satteldach

13) Dacheindeckung: Wellteernit

4) Heizung: (feste, flüssige Brennstoffe, Stadtgas, Flaschen-
gas, elektr.Strom), Art der Heizkörper und Abgasführung.

Zentralheizung, flüssige Brennstoffe

gestrennwä
XXXXXX

5) Warmwasserbereitung: (feste, flüssige Brennstoffe, Stadtgas,
Flaschengas, elektr.Strom), Art der Heizkörper und Abgas-
führung.

ja

gebe. M

6) Be- und Entlüftungen: (sanitären Anlagen, Kochrischen usw)

ja

7) Versorgungsanschlüsse: (elektr.Strom, Gas, Telefon usw)
aus öffentl. Netz nächst Neubau.

ja

Bauordnung
allschutz
Wandgewi
orsatzsch
llschutz

8) Wasserversorgung: (Anschluß an öffentl. Wasserleitung,
Schlagbrunnen-Schachtbrunnen, händische - motorische
Förderung.

Bei motorischer Förderung Angabe der max. Fördermenge pro
Tag sowie Prospekt oder genaue Beschreibung der Pumpe mit
Lieferfirma, Type, Leistung usw.)

öffentl. Wasserleitung
in absehbarer Zeit

Innen Deck
schichten,
m-, Schul
uf den er-
hall nach
Luftschall
allschutz

Abwasserbeseitigung: (Kanalanschluß, wasserdichte Senkgrube,
Sickergrube für Niederschlagswässer usw.)

Kanalanschluß

Mülltonnenaufstellung:

ja

Steigungs
verhältni

Einfriedung: (Vorgartengestaltung)

Drahtgeflecht

Stellplätze für Kraftfahrzeuge: (Abstellplätze oder Garagen)

Schutzraum gemäß § 28 der Oö Bauordnung:

(Lage, Ausführung, Fassungsraum, techn. Ausrüstung und
sonstige Angaben des Schutzraumes)

nglichkeit

KG

Außenmauerwerk: Beton

14,41 m² lt. Vorschrift

- 24) Sonstige Angaben: (Aufzüge, besondere Ausstattung, vollmechanische Waschküche, Feuerlöschvorkehrungen, Blitzschutzanlagen usw.)

Event.Ergänzungen zu bereits behandelten Punkten:

B) Sonstige Angaben über das Bauvorhaben:

- a) Verbaute Fläche: 126,00 m² Garage: 73,50 m²
b) Summe der verbauten Geschoßflächen:
c) Umbauter Raum: 1.134,00 m³ Garage: 246,23 m³
d) Anzahl der Wohnungen: 2
e) Nutzfläche der Wohnungen: 89,98 m² 2. W: 89,98 m²
f) Nutzfläche der Betriebsräume: ----
g) Nutzfläche der Garagen: 43,76 m²
h) Anzahl der Garagen: 2

Linz, am 7.12.21.....

Unterschrift des Bauführers:


BAUMEISTER
HANS TRAUSSNER
GES. F. HOCH- U. STÄHLBETONBAU
T. R. U. S. P. O. R. T. B. E. T. O. N.
4052 Ahsfelden, Ritzhofstr. 42, Tel. 07223-3907.

BRA 302- 5/77

Unterschrift des Gesuch

Josef Reisinger

Zur Beachtung:

für die Angabe der
ständig. Es ist möglich,
Widmung nicht dem

Form 3 (Grundbuchsauz
1.5.503/2-1 4/77

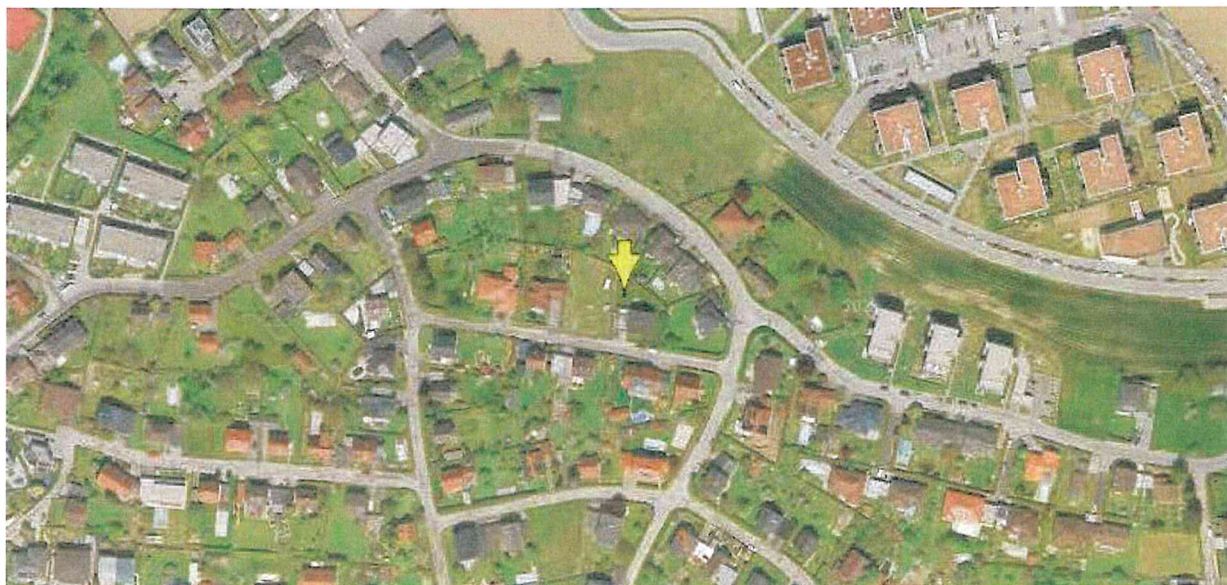


nummer	
988/6	

im Gutsbe
betreffend
1360/73
Bescheid
Bauplatz e
im Gutsbes

Vergleichswertberechnung

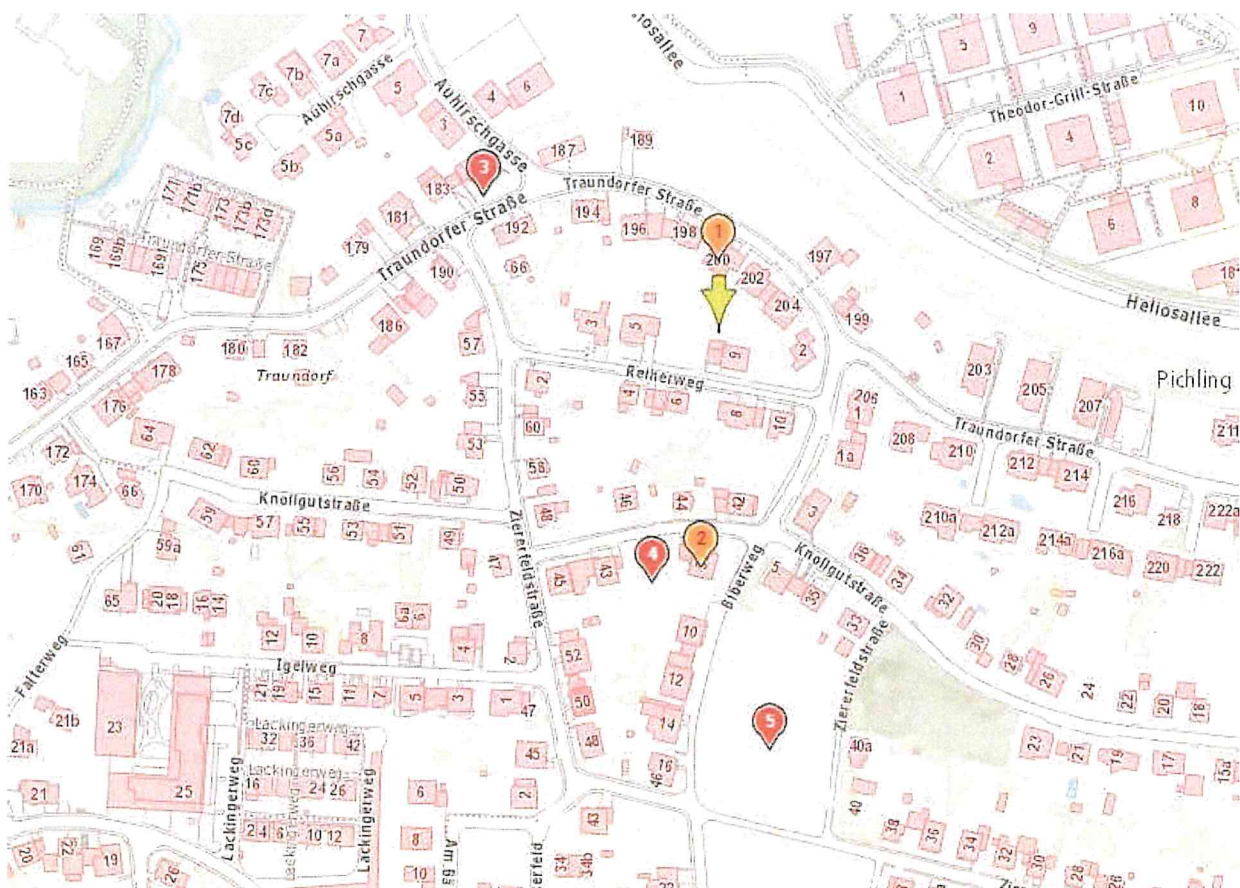
BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **25.08.2026**
Bewertungstichtag

 **634,67 €**
Wert je m²

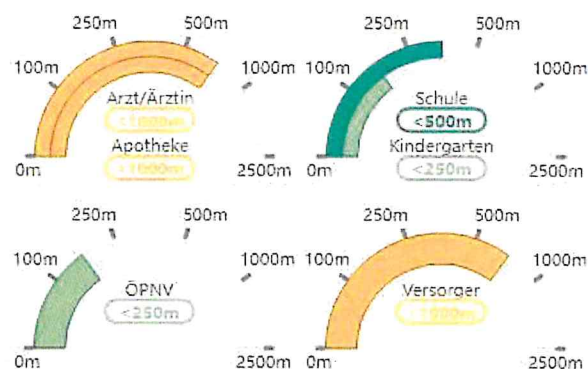
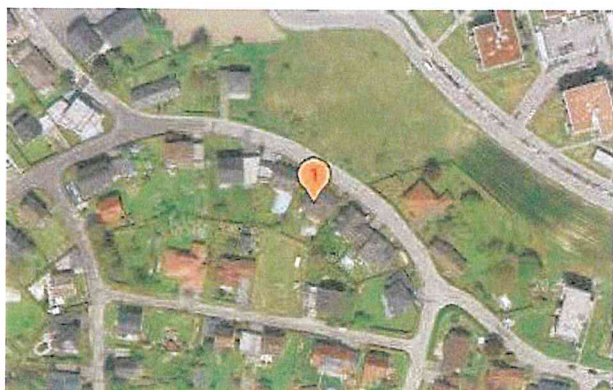
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Wohnhaus / Haus	2580/2024	24.07.2024	722,00	780,71 €	780,71 € *
2	Mehrfamilienhaus	3438/2025	03.10.2025	1.045,00	588,52 €	588,52 € *
3	Bauland	2883/2021	15.04.2021	660,00	462,12 €	462,12 € *
4	Bauland	1634/2023	19.04.2023	1.067,00	515,00 €	515,00 € *
5	Bauland	661/2023	21.09.2022	5.018,00	827,02 €	827,02 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Wohnhaus/Haus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.07.2024
Tagebuchzahl	2580/2024
Grundbuch	45207 Posch
EZ	519
Adresse	Traundorfer Straße 200 4030 Linz
KG-Grundstück	45207 - 989/1
Verkäufer	Auer
Käufer	Weiss

weitere Informationen

Inventar	10.000,00 €
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	722,00 m ²
Bebaute Fläche	198,00 m ²

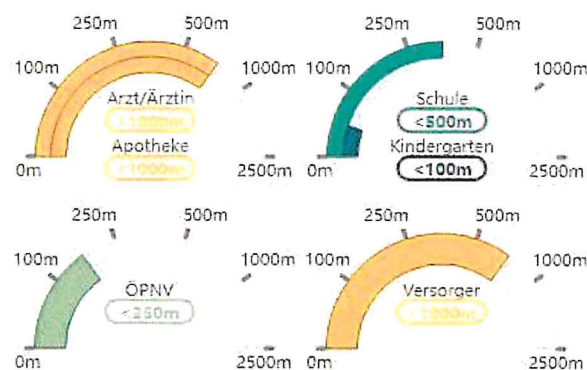
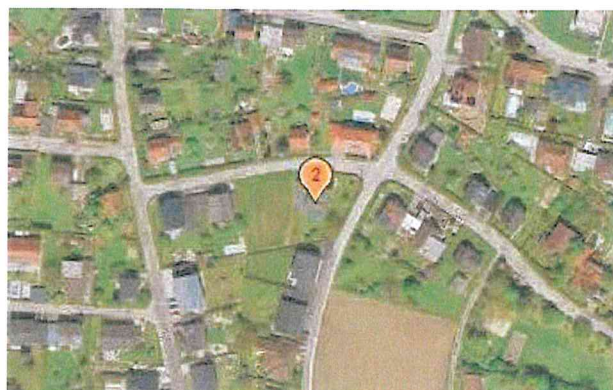
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	563.675,00 €
Grundstücksfläche	722,00 m ²
Preis/m ²	780,71 €
Preis korr. / m ²	780,71 €

Aus dem KV: zuzügl. Preis Inventar: 10.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 39 m

Nr. 2: Mehrfamilienhaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.10.2025
Tagebuchzahl	3438/2025
Grundbuch	45207 Posch
EZ	515
Adresse	Knollgutstraße 39 4030 Linz
KG-Grundstück	45207 - 987/3
Verkäufer	Gattringer
Käufer	Kildis Kildis

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

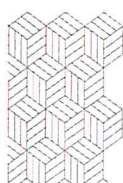
Grundstücksfläche	1.045,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

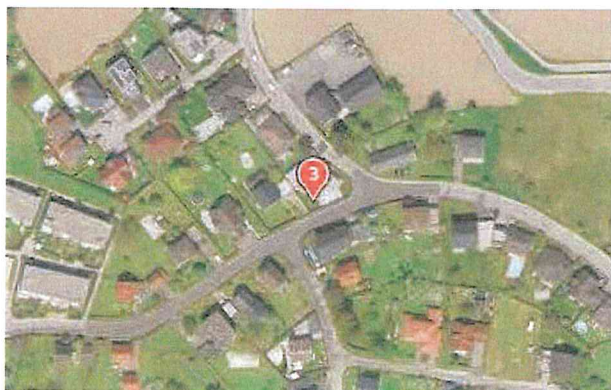
Gesamtkaufpreis	615.000,00 €
Grundstücksfläche	1.045,00 m ²
Preis/m ²	588,52 €
Preis korr. / m ²	588,52 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Zweifamilienhaus, gegenseitiges Belastungs- und Veräußerungsverbot d. Käufer

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 121 m



Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.04.2021
Tagebuchzahl	2883/2021
Grundbuch	45207 Posch
EZ	692
KG-Grundstück	45207 - 992/1
Verkäufer	Arthofer Arthofer
Käufer	Ljubuncic Ljubuncic

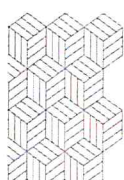
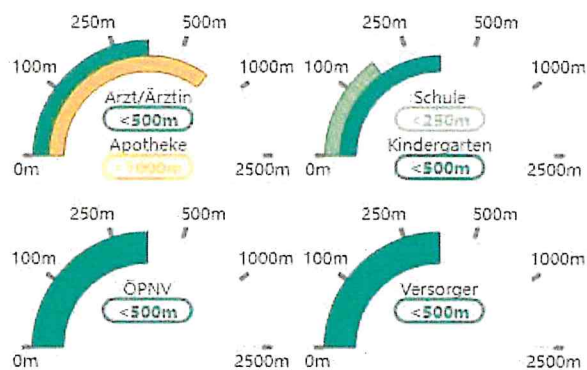
Flächendaten

Grundstücksfläche	660,00 m ²
-------------------	-----------------------

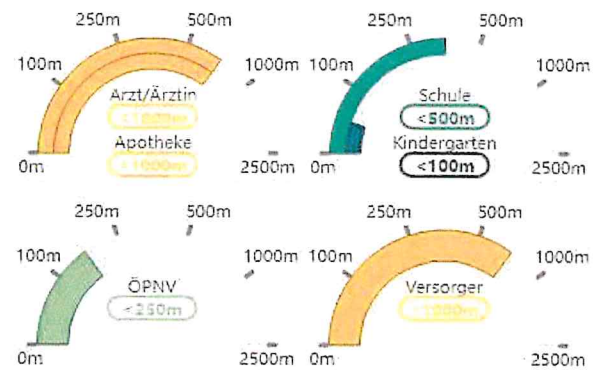
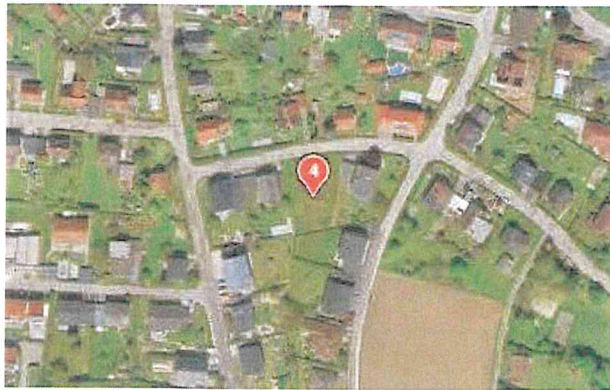
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	305.000,00 €
Grundstücksfläche	660,00 m ²
Preis/m ²	462,12 €
Preis korr. / m ²	462,12 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 142 m



Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.04.2023
Tagebuchzahl	1634/2023
Grundbuch	45207 Posch
EZ	459
KG-Grundstück	45207 - 987/4
Verkäufer	Zöchbauer
Käufer	Schmied

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Flächendaten

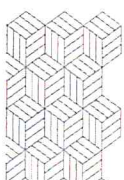
Grundstücksfläche	1.067,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

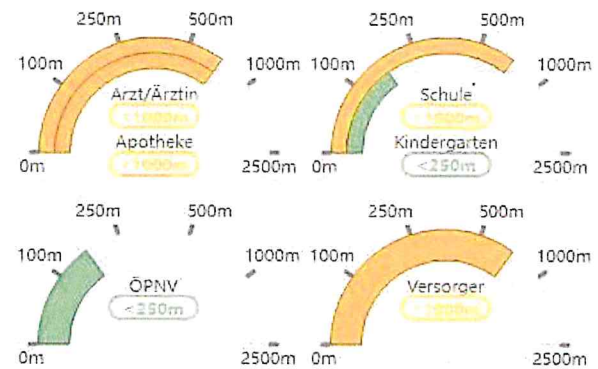
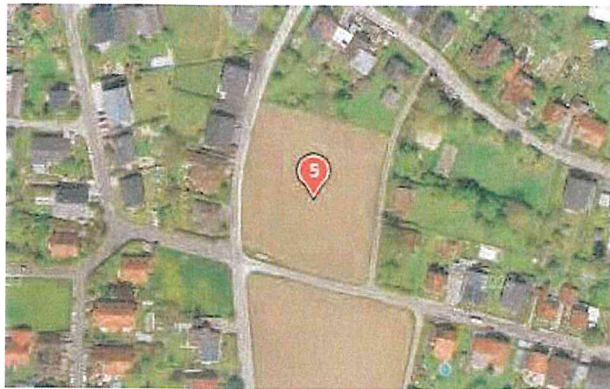
Gesamtkaufpreis	549.505,00 €
Grundstücksfläche	1.067,00 m ²
Preis/m ²	515,00 €
Preis korr. / m ²	515,00 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Grundstück ist aufgeschlossen;; unter der Erdoberfläche befindet sich ein Betonfundament, auf der im 2. Weltkrieg ein 8,8 cm Flakgeschütz stand,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 133 m



Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.09.2022
Tagebuchzahl	661/2023
Grundbuch	45207 Posch
EZ	364
KG-Grundstück	45207 - 1138/1
Verkäufer	Biberweg Wohnbau GmbH
Käufer	Brunner Bau GmbH

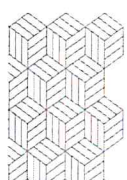
Flächendaten

Grundstücksfläche	5.018,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

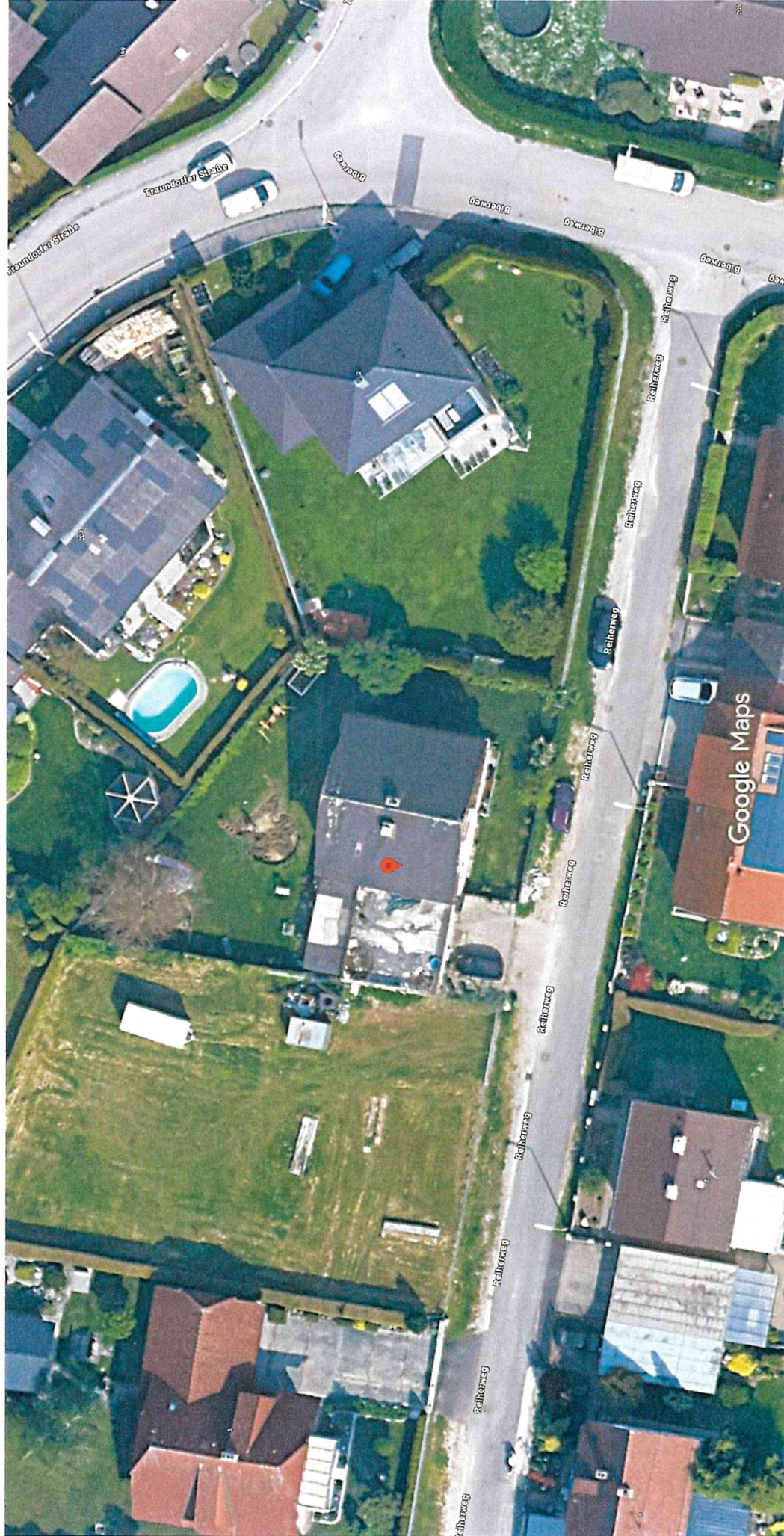
Gesamtkaufpreis	4.150.000,00 €
Grundstücksfläche	5.018,00 m ²
Preis/m ²	827,02 €
Preis korr. / m ²	827,02 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 217 m





Reiherweg 9



Kartendaten © 2026 ,Kartendaten © 2026 Google 5 m



