



BAUMEISTER
ING. KARL KLINGLMAYR



ALLG. BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A - 4595 WALDNEUKIRCHEN, HAMETSTRASSE 7

TELEFON u. FAX: 0 72 58 / 30 37, HANDY: 0650/6402121

e-mail: sv.klinglmayr@gmail.com

Waldneukirchen, 12.06.2024

GZ: F 1/24

GUTACHTEN

LG. STEYR - GZ: 14 S 34/23g

Konkursverfahren

Schuldner: BroImmo GmbH

Hubergutstraße 13c

A – 4400 STEYR

Ermittlung des Verkehrswertes

Liegenschaft EZ 9 – GST. Nr. .9 – KG 49233 Steyr

Wohnungseigentum an Wohnung Top 02

BLNr. 10 – Anteil: 69/752

Enge Gasse 13

A – 4400 STEYR

Inhalt

A) Allgemeines

B) Beschreibung

- 1) Grundstück
- 2) Wohnung Top 02
- 3) Außenanlage

C) Bewertung

- 1) Bodenwert
- 2) Sachwert Wohnung Top 02
- 3) Verkehrswert Wohnung Top 02

D) Beilagen

- 1) Grundbuchauszug
- 2) Lageplan, Flächenwidmungsplan
- 3) Fotos
- 4) Sonstige Beilagen

A) Allgemeines

1) Auftraggeber: Herr Dr. Julius BITTER, MBA
Rechtsanwalt - Masseverwalter
A – 4560 KIRCHDORF/Krems, Schmideggstraße 5

2) Form des Auftrages: schriftlicher Auftrag vom 17.04.2024

3) Gegenstand und Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes – Wohnungseigentum an Wohnung Top 02
Liegenschaft EZ 9, GST. Nr. .9, KG 49233 Steyr
BLNr. 10 – Anteil: 69/752

4) Bewertungsstichtag: 27.05.2024 (Liegenschaftsbesichtigung)

5) Eigentümer der Liegenschaft:

Lt. vorliegenden Grundbuchauszug (siehe Beilagen) vom 20.03.2024 scheinen
im B - Blatt der Liegenschaft EZ 9, KG 49233 Steyr - Wohnungseigentum,
als Eigentümer auf:

10 Anteil: 69/752 BroImmo GmbH (FN 471547b)
A – 4451 St. ULRICH bei Steyr, Werkstraße 2
Wohnungseigentum an Wohnung Top 02

6) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- 6/1) Aufnahme und Besichtigung der Liegenschaft vom 27.05.2024 durch SV Bmst. Ing. Karl KLINGLMAYR in Anwesenheit von:
- Herr Christopher FREIS – BroImmo GmbH
A – 4400 STEYR, Hubergutstraße 13c
 - Frau Gabriele KLINGLMAYR (Mitarbeiterin des SV)
A – 4595 WALDNEUKIRCHEN, Hametstraße 7
- 6/2) Div. Erhebungen am BG. STEYR und Magistrat STEYR
- 6/3) Grundbuchauszug vom 20.03.2024
- 6/4) Erkundigungen über den Flächenwidmungsplan am Magistrat STEYR (Internet - DORIS)
- 6/5) Lageplan vom Doris
- 6/6) Schätzungsliteratur:
- „Ross - Brachmann - Holzner“, Ermittlungen des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
 - „Heimo Kranewitter“ - Liegenschaftsbewertung
 - „Dr. Stabentheiner“ - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz
 - „Der Sachverständige“, div. Hefte, offizielles Organ der allgem. beeideten gerichtl. Sachverständigen Österreichs
 - „Rössler – Langer – Simon – Kleiber“ – Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
 - „Div. Seminarunterlagen zur Liegenschaftsbewertung vom SV Landesverband für Oberösterreich und Salzburg“ (Herrn SV Rudolf ALLERSTORFER und Christian STROBL – MAIRHOFER)
 - Immobilienpreisspiegel von der Wirtschaftskammer Österreich (Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhändler)
 - Nutzungsdauerkatalog vom Hauptverband der Allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Landesverband Steiermark und Kärnten)
 - Bauhandbücher - Herausgeber Österreichische Bauzeitung
 - Fachbuch „Der Wert von Immobilien“ Seiser-Kainz

- 6/7) Div. Erhebungen bezüglich Baulandpreise bei den örtlichen Banken, div. regionalen Zeitungen (Immobilienangebote), am BG. STEYR (Grundbuch) und Internet
- 6/8) ÖNORM B 1800
- 6/9) Bestandsplan als Grundlage zur Parifizierung – Wohngebäude auf GST. Nr. .9, EZ 9, KG 49233 Steyr, vom 24.03.2019 (Plan Nr. 2403-19) von der Fa. Baumeister Dipl. HTL-Ing. Harald FLEISCHMANN 4595 WALDNEUKIRCHEN, Lehnerstraße 9 (siehe Beilagen)
- 6/10) Amtsbestätigung vom 24.07.2019, vom Magistrat der Stadt STEYR
Zahl: BauH-131/2019 We
betreffend Liegenschaft EZ 9, KG 49233 Steyr
4400 STEYR, Enge Gasse 13 (siehe Beilagen)
- 6/11) Energieausweis vom 04.12.2019, von der Fa. Baumeister Dipl. HTL-Ing. Harald FLEISCHMANN – 4540 BAD HALL, Gustav Mahler Straße 1/4
betreffend Wohnungen im Objekt EZ 9, KG 49233 Steyr
4400 STEYR, Enge Gasse 13 (siehe Beilagen)
- 6/12) Nutzwertgutachten vom 27.12.2019 (GZ: L 17/19) betreffend Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 9, KG 49233 Steyr
4400 STEYR, Enge Gasse 13 (siehe Beilagen)
von Herrn SV Baumeister Ing. Karl KLINGLMAYR
4595 WALDNEUKIRCHEN, Hametstraße 7
BG. STEYR – TZ: 6053/2020
- 6/13) Wohnungseigentumsvertrag vom 08.06.2020, betreffend Liegenschaft EZ 9, KG 49233 Steyr - 4400 STEYR, Enge Gasse 13 (siehe Beilagen)
von Herrn Dr. Walter SCHÜTZ – öffentlicher Notar – 3300 AMSTETTEN
BG. STEYR – TZ: 6053/2020
- 6/14) Schreiben vom 30.05.2024, von der Fa. RUSTLER Real Estate Experts RUSTLER Gruppe GmbH – 4020 LINZ, Lastenstraße 38
betreffend Rücklagenstand bei der Liegenschaft EZ 9, KG 49233 Steyr (siehe Beilagen)
- 6/15) Jahresabrechnung vom 27.05.2024, betreffend Liegenschaft EZ 9, KG 49233 Steyr (siehe Beilagen), von der Fa. RUSTLER Real Estate Experts - RUSTLER Gruppe GmbH – 4020 LINZ, Lastenstraße 38

- 6/16) monatliche Vorschreibung ab 01/2024 – vom 15.12.2023, betreffend Liegenschaft EZ 9 (div. Tops), KG 49233 Steyr (siehe Beilagen), von der Fa. RUSTLER Real Estate Experts - RUSTLER Gruppe GmbH 4020 LINZ, Lastenstraße 38
- 6/17) Häuserchronik (K) – Enge Gasse Nr. 13 und Ennskai Nr. 7 vom Magistrat der Stadt STEYR – Fachabteilung für Altstadterhaltung, Denkmalpflege und Stadterneuerung – 4400 STEYR, Stadtplatz 27 (siehe Beilagen)
- 6/18) Bescheid vom Bundesdenkmalamt – 1010 WIEN, Hofburg
Zahl: 4973/71, vom 23.06.1971 (siehe Beilagen)
BG. STEYR – TZ: 2074/84
- 6/19) Urkunde vom OÖ – Landesarchiv – 4020 LINZ, Anzengruberstraße 19
Grundbuch (C-Blatt) – 1 a Satzbuch 8. Band, Seite 383 - 385
(siehe Beilagen)
Transkription vom 29.05.2024 von Frau Konsulent Mag. Katharina ULBRICH – 4595 WALDNEUKIRCHEN (siehe Beilagen)
Kollaudiert Mag. Ernest ULBRICH – 4595 WALDNEUKIRCHEN

7) Einheitswert:

Der Einheitswert dient hauptsächlich der steuerlichen Bewertung der Liegenschaft. Ein Hinweis für den Verkehrswert ist durch den Einheitswert nicht gegeben. Diese Erhebung wird daher nicht durchgeführt.

8) Grundbuchstand:

Siehe Grundbuchauszug vom 20.03.2024 im Anhang des Gutachtens
(Denkmalschutz – siehe A2-Blatt / Verbindlichkeit – siehe C-Blatt)

9) Findung des Verkehrswertes - Begriffsbestimmungen:

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 150/1992) und der ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 und 2 LBG).

a) Vergleichswertverfahren – LBG §4:

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich, im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt.

Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, dies gilt auch für Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, vgl. § 305 ABGB („außerordentlicher Preis“).

Da im Vergleichswertverfahren die für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten unmittelbar dem Marktgeschehen entnommen werden, wird dieses auch als Verfahren der Marktanalyse bezeichnet.

b) Ertragswertverfahren – LBG §5:

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten (darunter versteht man den Aufwand für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis...etc.) der Liegenschaft abzuziehen, woraus der Reinertrag errechnet wird.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren, kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu.

c) Sachwertverfahren – LBG §6:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben, sind entsprechend zu berücksichtigen.

10) Sonstiges:

Vom SV wird hingewiesen, dass im Zuge der Befundaufnahme keine Überprüfung des Gebäudes durchgeführt wurde, in Hinblick auf Einhaltung der baurechtlichen Bewilligungen bzw. Auflagen.

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten, Unterlagen bzw. Feststellungen (augenscheinliche Besichtigung) erstellt. Sollten sich einzelne Unterlagen bzw. Fakten als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtensausführung relevant sind, so behält sich der beauftragte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. Gutachtensänderung vor.

Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.

Dieses Gutachten dient ausschließlich für den vom Auftraggeber benannten Zweck. Der vom SV ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass dieser Preis im Einzelfall, kurzfristig am Markt erzielbar ist.

Eine Gebäudevermessung wurde nicht durchgeführt.

B) Beschreibung

1) Kurzbeschreibung des Grundstückes:

1/1) Allgemeines, Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft EZ 9, KG 49233 Steyr, liegt in der „Enge Gasse“ (Altstadt STEYR) ca. 0,3 km nördlich vom Rathaus STEYR. Auf GST. Nr. .9 besteht ein Wohn- und Geschäftshaus.

Lt. Nutzwertgutachten bestehen im gegenständlichen Gebäude:

- 1 Geschäftslokal (Geschäftslokal Top 01)
- 5 Wohnungen (Wohnung - Top 02, Top 03, Top 04, Top 05, Top 06)

Das Objekt gliedert sich in KG, EG, 1.OG, 2.OG, DB, wurde in Massivbauweise errichtet und ist mit einem zimmermannsmäßigen Dachstuhl abgedeckt.

1/2) Form, Größe:

Grundstücksform siehe Lageplan im Anhang des Gutachtens.
Grundstücksfläche lt. Grundbuchauszug.

GST. Nr. .9, KG 49233 Steyr GST – Fläche 389 m²

1/3) Flächenwidmung:

Lt. gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt STEYR (Kopie siehe Beilagen):
GST. Nr. .9, KG 49233 Steyr: „Bauland-Kerngebiet“
(Denkmalgeschütztes Gebäude / archäologische Zone / Hochwasserabflussgebiet
HQ 100 / rote und gelbe Zone Hochwasserbauverwaltung...)

1/4) Ver.- und Entsorgung:

Trinkwasser:	Wasserleitungsnetz der Stadt STEYR
Abwasserkanal:	Abwasserkanal der Stadt STEYR
Strom:	Anschluss an das regionale Stromnetz
Müllabfuhr:	Stadt STEYR
Zentralheizung:	Anschluss an das regionale Gasnetz

1/5) Verkehrsverhältnisse:

Die gegenständliche Liegenschaft ist durch öffentliche Straßen aufgeschlossen.
Der Bahnhof STEYR ist ca. 0,7 km entfernt.
Öffentliche Bushaltestelle ist in Nähe.

1/6) Sonstige - Versorgungseinrichtungen:

Div. Versorgungseinrichtungen sind in Nähe.
Stadtzentrum STEYR (Rathaus) ist ca. 0,3 km entfernt.

1/7) Nachbarschaft: div. Wohnliegenschaften, Geschäfte, öffentliche Straßen
Ennsfluß

1/8) Verdachtsflächenkataster:

GST. Nr. .9, KG 49233 Steyr, ist nicht im Altlastenatlas oder
Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet.

1/9) Wohnlage:

Gute Wohn- und Geschäftslage in der Altstadt STEYR.

2) Kurzbeschreibung - Wohnungseigentum an Wohnung Top 02 / EG BLNr. 10 – Anteil: 69/752

2/1) Allgemeines:

Die Einheit Wohnung Top 02 (BLNr. 10 – Anteil: 69/752), besteht im Geschäfts- und Wohnhaus (EG) – 4400 STEYR, Enge Gasse 13.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein allg. Stiegenhaus.

2/2) Raumangebot (ca. Nutzfläche lt. vorliegenden Nutzwertgutachten):

EG – Top 02:

Vorraum	8,69 m ²
Bad	7,13 m ²
Küche	26,42 m ²
Zimmer	27,21 m ²
AR	1,03 m ²
AR	0,60 m ²
Summe:	71,08 m ²

Keller T 02 (1.OG): 3,02 m²

2/3) Gemeinschaftsnutzung:

Siehe dazu beiliegendes Nutzwertgutachten bzw. Wohnungseigentumsvertrag

2/4) Gebäudealter (Geschäfts- und Wohnhaus):

Lt. vorliegender Häuserchronik (K) – siehe Beilagen
Errichtung vor Jahr 1525

2/5) Nutzung: Wohnung Top 02 (derzeit Leerstand)

2/6) Bauausführung – Wohnung:

Außenwände: Mauerwerk (Stein, Ziegel...)
Innenwände: Mauerwerk (Stein, Ziegel...)
Decken: Gewölbe, Tramdecken
Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Dachstuhl
Dachdeckung: Eternit
Dachrinnen, Ablaufrohre: Blechkonstruktionen
Fassade: Fassadenputz
Fußböden: Fliesen, Parkett
Fenster, Türen: Holz
Innentüren: Holz
San. Einrichtung: Bad mit WC
Heizung: Zentralheizung (Gas)
Wandoberflächen: Fliesen, Anstriche

2/7) Erhaltungszustand:

Die gegenständliche Wohneinheit befindet sich teilweise in einem mittelmäßigen und teilweise in einem sanierungsbedürftigen Bauzustand. Am gesamten Gebäude sind Sanierungen und Verbesserungen notwendig.

3) Kurzbeschreibung der Außenanlage:

Zufahrt, Zugang: Asphaltflächen
Freiflächen: Asphaltflächen
Parkplätze: keine Parkplätze bei der gegenständlichen Wohneinheit

Die gegenständliche Außenanlage befindet sich unter Berücksichtigung des Alters, in einem mittelmäßigen Bauzustand.

C) Bewertung

Bei der Bewertung werden die bei der Beschreibung der Liegenschaft getroffenen Feststellungen berücksichtigt bzw. wird Bedacht auf die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt für ähnliche Objekte genommen.

Der Verkehrswert wird für ein frei verwertbares, kontaminierungsfreies und finanziell unbelastetes Objekt ermittelt.

Die Standsicherheit, Wärme.- und Schalldämmung bzw. Haustechnik und Brandschutz, wurden im Zuge der Gebäudeaufnahme nicht überprüft.

1) Bodenwert (EZ 9, KG 49233 Steyr):

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (LBG §4), da es im gegenständlichen Fall am besten zur Verkehrswertfindung geeignet ist. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich, mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen, vergleichbarer Sachen, zu ermitteln.

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sachen übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses, auf den Wert, durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden.

Lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Stadt STEYR, haben die gegenständlichen Grundstücke folgende Flächenwidmung:

GST. Nr. .9, KG 49233 Steyr: „Bauland-Kerngebiet“
(Denkmalgeschütztes Gebäude / archäologische Zone / Hochwasserabflussgebiet
HQ 100 / rote und gelbe Zone Hochwasserbauverwaltung...)

Nach Erkundigungen am BG. STEYR (Grundbuch), bei den örtlichen Banken und den div. regionalen Zeitungen und Internet (Immobilienangebote), liegen die Preise für Bauland, derzeit im Stadtgebiet von STEYR (Zeitraum ca. Jahr 2021 bis ca. 2023) bei ca. € 261.-/m² bis ca. € 330.-/m².

Für das Jahr 2024 liegen in Nähe der gegenständlichen Liegenschaft keine Vergleichspreise vor.

Vergleichspreise stammen aus der Grundpreissammlung des SV – z.B.:

KG 45233 Steyr: GST. Nr. 1224/21 - Kaufpreis: ca. € 300.-/m² (Jahr 2023)
KG 45233 Steyr: GST. Nr. 1452/1 - Kaufpreis: ca. € 330.-/m² (Jahr 2022)
KG 45233 Steyr: GST. Nr. 882/3 - Kaufpreis: ca. € 300.-/m² (Jahr 2022)
KG 45233 Steyr: GST. Nr. 642/1 - Kaufpreis: ca. € 261.-/m² (Jahr 2022)
KG 45233 Steyr: GST. Nr. 1363/1 - Kaufpreis: ca. € 284.-/m² (Jahr 2021)
KG 45233 Steyr: GST. Nr. 1224/21 - Kaufpreis: ca. € 280.-/m² (Jahr 2021)

Im Wirtschaftsmagazin GEWINN (Ausgabe Mai 2024) sind Baugrundpreise für die Stadt STEYR (je nach Lage und Stadtteil) mit ca. € 130.-/m² bis ca. € 280.-/m² angegeben (siehe Beilagen).

Auf Grund dieser Ermittlungen wird das gegenständliche Grundstück Nr. .9, KG 49233 Steyr, unter Berücksichtigung der Zentrumslage, Größe, Verwertbarkeit, Aufschließung, Bebauung, Flächenwidmung, Dienstbarkeit (siehe beiliegenden Grundbuchauszug) etc... mit ca. € 400.-/m² bewertet.

GST. Nr. .9 - KG 49233 Steyr	389 m ² x € 400.-/m ² =	€ 155.600.-
Bodenwert:		€ 155.600.-

davon Anteil – Wohnung Top 02 / BLNr. 10 – Anteil: 69/752:
69/752 – stel von € 155.600.- = € 14.277.-

Bodenwert Anteil – Wohnung Top 02: € 14.277.-

2) Sachwert – Wohnung Top 02 - BLNr. 10, EZ 9, KG 49233 Steyr:

Die Bewertung der Wohnung Top 02 / BLNr. 10 – Anteil: 69/752, EZ 9, KG 49233 Steyr, Wohnungseigentum, erfolgt im Sachwertverfahren (LBG § 6) - auf Grund fiktiver Baukosten, des Alters und Bau- u. Erhaltungszustandes und lt. Baubeschreibung unter Punkt B), da es bei der gegenständlichen Einheit geeignet zur Verkehrswertfindung erscheint.

Für die Nutzflächen werden folgende durchschnittlichen Neubaukosten (einschließlich Keller T 02 und anteilige allgemeine Flächen etc.) zum Bewertungsstichtag angenommen (Erfahrungswerte des SV).

Neubaukosten (incl. 20% MWST):

Einheit Wohnung Top 02 - BLNr. 10: ca. € 3.200.-/m² (Nutzfläche)

ca. 71,08 m ² Wohnung Top 02: € 3.200.-/m ²	€ 227.456.-
---	-------------

Summe Neubaukosten:	€ 227.456.-
---------------------	-------------

– ca. 65 % Wertminderung wegen Alter des Gebäudes (Wohnung) und unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes	- ca. € 147.846.-
---	-------------------

Bauwert - Wohnung Top 02:	€ 79.610.-
----------------------------------	-------------------

Zusammenstellung - Sachwert (Boden- und Bauwert) der Wohnung Top 02

BLNr. 10 - EZ 9, KG 49233 Steyr

a) Bodenwertanteil von Pos C/1 (Anteil an der EZ 9, KG 49233 Steyr):	€ 14.277.-
--	------------

b) Bauwert Wohnung Top 02 von Pos. C/2):	€ 79.610.-
--	------------

Sachwert – Wohnung Top 02:	€ 93.887.-
-----------------------------------	-------------------

3) Verkehrswert – Wohnung Top 02 - BLNr. 10, EZ 9, KG 49233 Steyr:

Der ermittelte Sachwert der Wohnungseigentumseinheit muss dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt für Wohnimmobilien, zum Bewertungsstichtag, bei einem Verkauf erzielt werden kann.

Wenn notwendig, muss durch den SV eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.

Im gegenständlichen Bewertungsfall ist dies aus Sicht des SV nicht erforderlich.

Auf Grund von Beobachtung von Angebot und Nachfrage (Marktbeobachtungen – LBG § 7 / und derzeitige Lage am Immobilienmarkt) nach solchen Wohnungen bzw. unter Berücksichtigung der Lage, Bauzustand (Sanierungen notwendig), Ausführung, Flächenwidmung, Grundrissgestaltung, Größe, Dienstbarkeit, Denkmalschutz, Verwertbarkeit....etc., kann auf Grund meiner Erfahrung bei der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit, der Verkehrswert, mit ca. gleich dem Sachwert angenommen werden.

Der Verkehrswert (Wohnungseigentum) der Wohnung Top 02 - BLNr. 10
Anteil: 69/752, EZ 9, KG 49233 Steyr - BG. STEYR
A – 4400 STEYR, Enge Gasse 13
beträgt somit unter Berücksichtigung aller vorher durchgeführten Berechnungen und
Bewertungen (lastenfrei und ohne Inventar): ca. € 93.887.- (siehe Seite 15)

gerundet: ca. € 94.000.-

in Worten: Euro: vierundneunzigtausend

Verfasser des Gutachtens



D) BEILAGEN

Grundbuchauszug:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49233 Steyr
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 9

Letzte TZ 1304/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.9	GST-Fläche	389	
	Bauf.(10)	368	
	Bauf.(20)	21	Enge Gasse 13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 1 a 2074/1984 Denkmalschutz hins Gst .9 (Haus Enge Gasse 13)
- 2 b gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 246/752

Jonny Roth

GEB: 1980-08-07 ADR: Heidengasse 12, Klagenfurt 9020

a 1825/2019 IM RANG 312/2019 Kaufvertrag 2018-11-07 Eigentumsrecht

b 6053/2020 IM RANG 1825/2019 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 01

9 ANTEIL: 45/376

Elias Reitmayr

GEB: 1998-06-19 ADR: Gürtlerstraße 12, Steyr 4400

a 6053/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 03

b 2634/2021 IM RANG 2413/2021 Kaufvertrag 2021-04-12 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 69/752

BroImmo GmbH (FN 471547b)

ADR: Werkstraße 2, St. Ulrich bei Steyr 4451

a 6053/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 02

b 6223/2022 IM RANG 4722/2022 Kaufvertrag 2022-08-08 Eigentumsrecht

c 6352/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 21.12.2023 (LG Steyr, 14 S 34/23g)

11 ANTEIL: 105/752

BroImmo GmbH (FN 471547b)

ADR: Werkstraße 2, St. Ulrich bei Steyr 4451

a 6053/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 04

b 6223/2022 IM RANG 4722/2022 Kaufvertrag 2022-08-08 Eigentumsrecht

c 6352/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 21.12.2023 (LG Steyr, 14 S 34/23g)

12 ANTEIL: 109/752

BroImmo GmbH (FN 471547b)

ADR: Werkstraße 2, St. Ulrich bei Steyr 4451

a 6053/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 05

b 6223/2022 IM RANG 4722/2022 Kaufvertrag 2022-08-08 Eigentumsrecht

c 6352/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 21.12.2023 (LG Steyr, 14 S 34/23g)

13 ANTEIL: 133/752

BroImmo GmbH (FN 471547b)

ADR: Werkstraße 2, St. Ulrich bei Steyr 4451

a 6053/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 06

b 6223/2022 IM RANG 4722/2022 Kaufvertrag 2022-08-08 Eigentumsrecht

c 6352/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 21.12.2023 (LG Steyr, 14 S 34/23g)

***** C *****

1 a Satzbuch 8. Band Seite 383 - 385

Verbindlichkeit, wonach der vom Haus C Nr 122 erbaute, in den Schlauch des Haus C Nr 121 eingezapfte und zum Hauptschlauche dieses Hauses gehende Schlauch immerwährend und ungestört eingezapft bleiben kann

7 auf Anteil B-LNR 3

a 1825/2019 Pfandurkunde 2019-02-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 390.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

b gelöscht

9 a 6053/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

10 a 6053/2020 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002

11 auf Anteil B-LNR 9

a 2634/2021 Pfandurkunde 2021-03-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 110.000,--

für Oberbank AG (FN 79063w)

b gelöscht

13 auf Anteil B-LNR 10 bis 13

b 4067/2023 IM RANG 6224/2022 Pfandurkunde 2022-08-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.500.000,--

für Sparkasse Neuhofen Bank Aktiengesellschaft (FN 123543g)

c 4067/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 9 KG 49233 Steyr C-LNR 13

EZ 352 KG 49211 Jägerberg C-LNR 6

EZ 859 KG 49233 Steyr C-LNR 6

EZ 290 KG 49206 Garsten C-LNR 11

14 auf Anteil B-LNR 10 bis 13

a 3129/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Steyr, 14 C 414/23t)

15 auf Anteil B-LNR 10 bis 13

a 5822/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 9.486,82 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 22.11.2023 für EG des Hauses Enge Gasse 13 (BG Steyr, 12 E 3064/23i)

16 auf Anteil B-LNR 10 bis 13

a 280/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Steyr, 13C 46/24v)

17 auf Anteil B-LNR 10 bis 13

a 710/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Steyr, 10C 94/24f)

18 auf Anteil B-LNR 10 bis 13

a 1304/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Steyr, 2C 175/24h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Lageplan:

KG 49233 Steyr

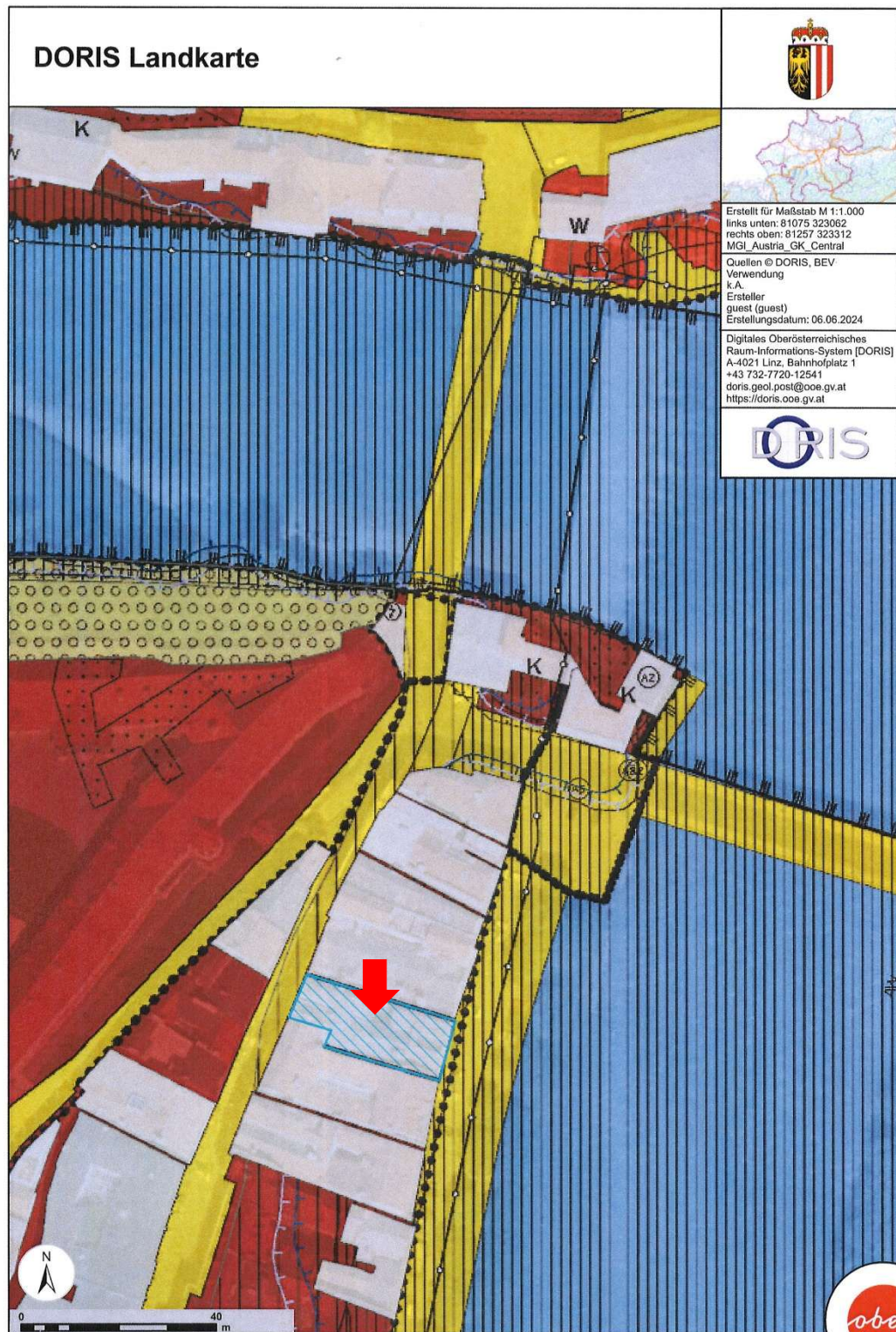
GST. Nr. .9 – EZ 9



Flächenwidmungsplan:

KG 49233 Steyr

GST. Nr. .9 – EZ 9



Fotos:

**Objekt – 4400 STEYR
Enge Gasse 13**



Objekt – 4400 STEYR
Enge Gasse 13 und Ennskai 7



Stiegenhaus



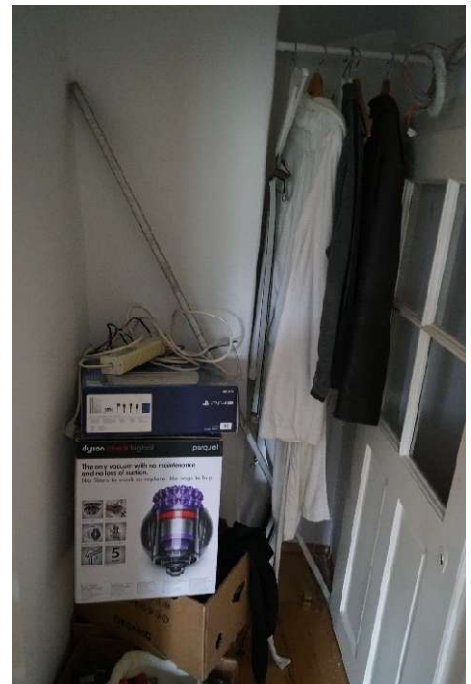
Wohnung Top 02



Wohnung Top 02



Wohnung Top 02



Wohnung Top 02



Wohnung Top 02



Kellergeschoss



Dachboden



Dachboden



ADS

Fachabteilung für Altstadtterhaltung, Denkmalpflege und Stadterneuerung

Magistrat der Stadt Steyr, 4400 Steyr, Stadtplatz 27,
Dipl.-Ing. Dr. Hans-Jörg Kaiser
Telefon: 07252 / 575-279, Fax: 07252 / 575-298, email: kaiser@steyr.gv.at

Häuserchronik (K)

Engegasse

Engegasse Nr.13
Ennskai Nr. 7

Zeittabelle:

Vor 1525	in der Enge
1525-1773	Stadt, untere Zeile, unteres Viertel, in der Enge
1773-1846	Stadt Nr.12, in der Enge
ab 1846	CNr.11, rechts der Steyr, Enge
1880	Engegasse Nr.13, Ennskai Nr.7

Hauseigentümer:

1) Huetter Lorenntz			(1491)	
2) Todt Sebolt		(700 fl)	(1541, 1553)	Händler
3) Püchler Christoff		(700 fl)	(1567)	Händler
4) Puechner Michael		(700 fl)	(1573)	Händler
5) Khünig Melchior		(700 fl)	(1583)-1592	Händler (Messer nach Ven.)
6) Pfaffenberger Christoff	Kauf	2400 fl	1592-1614	Händler (Waren Per Ven., Wein)
7) Pfaffenberger Christ. Erb.	Erbe	(1000 fl)	1614-(1635)	
8) Pfaffenbergerisch Hauss		(1000 fl)	(1648-1651)	
9) Geörgerisches Hauss			(1652)	
10)Himer Hanns			(1662)- 1669	
11)Hager Tobias		(250 fl)	(1675)-1711 d.I.R	
12)Schisslingsträsser Joh. Paul	Kauf		1711-1722	Kämmerer in Gleink
13)Zachhueber Michael	Kauf	(200 fl) 1000 fl	1722-1741	Maurerpolier
14)Zachhueber Mich. Ww.	Witwe	(200 fl)	1741-(1756)	
15)Hueber Wolfgang u. Anna Barbara geb. Zachhueberin	Heirat Tochter	(1176 fl) Rekt. Wt.	(1765-70) –1775	Maurermstr.
16)Hueberin Anna Barbara	Witwe		1775-1784	
17)Hueber Franz u. Rosalia	Sohn (Kauf)	1700 fl	1784-1797	Baumstr.
18)Hueber Rosalia	Witwe	1700 fl	1797-1798	
19)Eberle Anton u. Rosalia verw. Hueberin	Heirat	4000 fl	1798-1810	Baumeister
20)Engelstorfer Stephan u. Barbara	Kauf	9000 fl	1810-1819	Tabakfabrikant

ADS

Fachabteilung für Altstadterhaltung, Denkmalpflege und Stadterneuerung

Magistrat der Stadt Steyr, 4400 Steyr, Stadtplatz 27,

Dipl.-Ing. Dr. Hans-Jörg Kaiser

Telefon: 07252 / 575-279, Fax: 07252 / 575-298, email: kaiser@steyr.gv.at

21) Staudinger Lorenz u. Juliana	Kauf	10010 fl	1819-1837	Fleischselcher u. Würstelmacher
22) Staudinger Lorenz u. Elisabeth geb. Wallerberger	Heirat	2000 fl CM	1837-1843	
23) Staudinger Elisabeth	Witwe		1843-1844	
24) Hak Leopold u. Elisabeth verw. Staudinger	Heirat	8000 fl CM	1844-1847	Fleischselcher u. Würstelmacher
25) Hak Elisabeth	Witwe		1847-1869	
26) Kammerhofer Leopold u. Maria	Kauf	14500 fl CW	1869-	Fleischselcher u. Würstelmacher

Beschreibung:

Von diesem Hause wurde am Martinitag ein verzickter Dienst von 2 kr (1491: 3 d) an die Herrschaft Gschwendt geleistet.

Von der gegenüberliegenden Kaiseite aus betrachtet, sieht man deutlich, dass das Haus ursprünglich aus 2 Häusern bestanden hat.

1897 Abtrennung.

1727 und 1824 Brand.

Anmerkung:

1) Urbar Gschwendt 1491, S.23. (3 d)

2) Urbar Spital 1541, Bl.7: „dient zu sannt Michelstag von seinem haus zwischen Hanns Rottaller und Jorgen Furtmoser Häuser gelegen 2 pf“. – Urbar 15 – 1553. – StB 1543, Bl.25'. – Loehr, Radmeister, S.89: Die Tod (Todt, Tott), vielleicht bäuerlichen Ursprungs, gehören als Bürger zu Eisenerz in der Mitte des 15. Jh. zur führenden Schicht; sie sind bis 1566 als Radmeister nachweisbar.

3) StB 1567, Bl.31.

4) StB 1573, Bl.35.

5) StB 1583, Bl.37. – RP 1592/ 146: Häuserschätzung. „Melchior Khünigs Haus in der Stadt 2400 fl“.

6) StB 1597, Bl.37'. – Test. Der Anna Pfaffenberger, Ww. d. Jacob Carl, Handelsmann, v. 24.12.1606, geöff. 3.1.1607. Additional-Test. d. Christoff Pf., geb. In Traunstein in Bayern, v. 19.9.1613. – Test. d. Christoff Pf. Handelsmann, v. 27.8.1613: Vermacht seiner Hausfrau Cecilia geb. Vrkhauffin (HeiratsV v. 24.10.1607) und den 3 Kindern Wolff, Christoff und Catharina zu gleichen Teilen seine Behausung in der Enge. geöff. 29.1.1614.

7) StB 1620, S.75. – StB 1635, S.56.

8) StB 1648, S.34. – StB 1651, Nr. 140: „ist völlig der Stadt haimgefallen, 2281 fl, 5 ß, 2d.

9) Beichtreg. 1652. Nr.43.

10) H. Beschreibung 1669, Nr.25: baufällig und Armer Bewohner

11) RP 1675/ 44/ 4.3.: Ansuchen um Steuernachlass. – StB 1694, S.47. Totenreg. III: gest. 25.2.1711, mittleres Geläute.

12) RP 1705/ 34/ 7.2: La. Hauptm. Verabschiedung. Der Gleinkerische Kämmerer Paul Schislingatrasser möchte sich gerne in der Stadt niederlassen. Um seiner bekannt guten Kapazität und schon einmal gewesener Mautbeschauer wird ihm diese Stelle wieder angeboten, wenn er sich häuslich niederlässt. –

Dr. phil. Inge Krenn

Häuserchronik der Altstadt Steyr – II. Band
ohne Datum

ADS

Fachabteilung für Altstadterhaltung, Denkmalpflege und Stadterneuerung

Magistrat der Stadt Steyr, 4400 Steyr, Stadtplatz 27,
Dipl.-Ing. Dr. Hans-Jörg Kaiser
Telefon: 07252 / 575-279, Fax: 07252 / 575-298, email: kaiser@steyr.gv.at

- 13)RP 1720/ 80/ 31.5: - Bgr. Verl. 3717/ 9/ 26.4.: Mich. Z. Maurerpolier aus Niederprunern bei Sierning bekommt Bgr. auf das Maurer HW gegen Bg-Geld von 4 RT. Ther. Rekt. Nr. 121: Nr. 1722: 1000 fl. – Totenreg. III: gest. 21.2.1741, 66 Jahre alt. – StB 1735, Nr. 137.
- 14)StB 1756, Bl.7. – StB 1756, 1805, 1815, S.4.
- 15)StB 1765-70, S.129. – RP 1741/ 281/ 26.8. – Bgr. Verl. 3738: Wolfg. H., Maurerpolier beim Baumeister Zachhueber bekommt das Bgr. gegen 4 fl Bg-Geld und 50 fl Depositengeld; er-heiratet die Tochter des verst. Mich. Zachhueber, Anna Barbara. - Totenreg. IV: gest. 8.11.1775. – GB 11773, Bl.128.
- 16)Inst II/ 380: Barbara H. sichert ihrem Sohn Franz H. Am 15.1.1779 die Anwartschaft auf das Haus und Gerechtigkeit.
- 17)Inst II/ 242: KaufV v. 9.3.1784 zwischen den Barbar Hueberischen Erben (Barbara Voithin und ihr Gatte Franz Xav.) und ihrem Bruder Franz H. Im Kaufpreis von 17000 fl ist auch der Kalkofen inbegriffen. Bgr-Extendierung 12.3.1784. – GB 1833, Bg.8, dem alle weiteren Besitzer entnommen sind. – Totenreg. V: gest. 25.9.1797, 40 Jahre alt.
- 18)Gew. B. I/ 101: Miteigentumsrecht um 1700 fl. Mag. Bew. 5.8.1795.
- 19)Gew. B.I/297: HeiratV v. 17.2.1798, mag. Bew. 17.3.
- 20)Gew. B. II/ 551-552: KaufV v. 30.4.1810, Übergabetag = mag. Bew. 9.5.
- 21)Gew. B. III/ 182: KaufV v. 24.5.1819 nach Versteigerung. Mag. Bew. 8.6.
- 22)Gew. B. V/810: Einantw. u. mag. Bew. v. 6.12.1837/ Nr. 4065 laut HeiratV v. 6.8.1812. – Gew. B. VI/ 816, 817: HeiratV v. 19.4.1836. Elisabeth Wallerberger, ist die Schuhmacherstochter von Weiberin geb., war Wirtschafterin bei Staudinger.
- 23)Gew. B. VI/ 671. 672: Einantw. u. mag. Bew. v. 29.11.1843, Nr. 3703.
- 24)Gew. B. VI/ 845-849: HeiratV v. 2.8.1844, mag.Bew. 7.8. Hak Leopold ist der Sohn des Josef Hak, Wirt in Kleinraming Nr. 31.
- 25)Gew. B. VII/242,243: Einantw. u. mag.Bew. v. 20.1.1847.
- 26)KaufV v. 30.1.1869, mag. Bew. 3.2./ Nr. 283.
- 27)Siehe H. 166.

2074/84

BUNDESDENKMALAMT

HOFBURG - 1010 WIEN
SCHWEIZERHOF, SÄULENSTIEGE
TELEPHON 52 55 21, 52 55 22
52 41 51, 52 41 81

Dieser Bescheid ist
in Rechtskraft geworfen

21.4973/71

BITTE IN DER ANTWORT DIE
VORSTEHEND ZAHLE ANZUFÜHREN

Steyr, Oö., Enge 13
Unterschutzstellung, Bescheid



B e s c h e i d

Mit Bescheid vom 14.4.1971, Zl.3013/71, hat das Bundesdenkmalamt festgestellt, daß die Erhaltung des Bürgerhauses in Steyr, Enge 13 - Ennskaai 7, Oö., EZ 9, Gdst.Nr.9, Conskr.Nr.11, KG Steyr, gemäß §§ 1 und 3 Denkmalschutzgesetz im Öffentlichen Interesse gelegen ist. Dieser Bescheid wurde ohne vorausgegangenes Ermittlungsverfahren erlassen, da es sich im Sinne des § 57 Abs.1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 um eine unaufschiebbare Maßnahme wegen Gefahr im Verzuge gehandelt hatte.

Gegen diesen Bescheid, der Partei nachweislich am 15.4.1971 zugestellt, hat diese, vertreten durch Herrn Dr. Wolfgang Wittmann, Öffentl. Notar in Waisenkirchen, Oö., eine am 27.4. -schon fristgemäß zur Post gegebene Vorstellung eingebracht.

Mit Schreiben vom 29.4.1971, Zl.3461/71, hat das Bundesdenkmalamt innerhalb der gesetzlichen Frist des § 57 Abs.3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 das Ermittlungsverfahren eingeleitet.

Im Zuge dieses Ermittlungsverfahrens fand am 7.5.1971 in Gegenwart der Partei und ihres Vertreters eine Verhandlung an Ort und Stelle statt. Auf Grund des Ergebnisses dieses Lokalaugenscheines hat das Bundesdenkmalamt nunmehr entschieden:

S p r u c h

- 1) Es wird festgestellt, daß die Erhaltung des Bürgerhauses in Steyr, Enge 13 - Ennskaai 7, Oö., EZ 9, Gdst.Nr.9, Conskr.Nr.11, KG Steyr, gemäß §§ 1 und 3 Denkmalschutzgesetz im Öffentlichen Interesse gelegen ist.
- 2) Einer allfälligen Berufung gegen diesen Bescheid wird gemäß § 64 Abs.2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 die aufschiebende Wirkung aberkannt.

B e g r ü n d u n g

Mit dem eingangs zitierten Bescheid hat das Bundesdenkmalamt das in Rede stehende Objekt im Sinne der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz gestellt und dabei eine eingehende Beschreibung des Gebäudes sowie das Vorliegen des Öffentlichen Interesses begründet. Im Hinblick darauf, daß die nunmehrige Eigentümerin, die DOMUS-Vermögens- und Grundstückesverwaltungs-gesellschaft m.b.H. durch ihren Rechtsvertreter am 19.3.1971 einen Antrag auf Zustimmung zur Demolierung des gegenständlichen Hauses und des bereits rechtskräftig unter Denkmalschutz stehenden Nebenhauses Nr.15 eingebracht hatte,

21.4973/71

2074 / 84

Berechtigt an: Bescheid ohne vorausgegangenem Ermittlungsver-
fahren an die DOM Wien.

a) die DOM Wien.
In der ihr rechtzeitig eingebrachten Vorstellung hat sie ausgeführt, dass sie außerordentlicher Eigentümerin des Objektes sei. Ausser Streit werde gestellt, dass die In Ab der Ensembleswirkung der Bürgerhäuser in der Lage ge- bleibe. Dasselbe gelte hinsichtlich der Ensembleswirkung 1) die Fassaden am Markai, da diese gegenständliche Fassade Angleichung an die übrigen Häuser wiederaufgebaut werde. gestritten werde jedoch das Vorliegen des öffentlichen Inter- esses an der übrigen Bausubstanz, da weder die Eigentümer noch die öffentliche Hand die entsprechenden Mittel verwenden könn- ten, um diese Häuser im historischen Bestand zu erhalten und einer diesem historischen Bestand entsprechenden Funktion zuzuführen. Da es nicht möglich sei, ein modernes Kaufhaus in diesen histo- rischen Bestand einzubauen, werde der Antrag gestellt, den an- gefochtenen Bescheid zur Gänze aufzuheben.

Im Zuge des fristgerecht eingeleiteten Ermittlungs- verfahrens kam es zu einer Besichtigung und Besprechung an Ort und Stelle, wobei einerseits Vertreter der Partei und anderer- seits der Präsident des Bundesdenkmalamtes, seine Vertreterin und der Landeskonservator für Oberösterreich teilnahmen. Wäh- rend sich die Vertreter der Partei auf ihre schriftlichen Ein- gaben bezogen, stellte der Präsident des Bundesdenkmalamtes fest, dass die künstlerische Bedeutung des Objektes, wie sie im Unterschutzstellungsbescheid dargestellt und begründet worden war, tatsächlich gegeben ist. Die Erhaltung der gesamten Bau- substanz des Objektes ist somit vom Standpunkt der Denkmal- pflege unbedingt erforderlich. Die alleinige Erhaltung der Strassenseitigen Fassade gegen die Bauge zu, bei Zerstörung der gesamten übrigen baukünstlerischen Substanz ist unzureichend und kann nicht in Betracht gezogen werden.

Die Vertreter der Partei nahmen dies zur Kenntnis. Da sich ihre Stellungnahme mit der künstlerischen Bedeutung des Objektes nicht auseinandergesetzt hat, im Gegenteil, immer wieder vom "historischen Bestand" gesprochen worden war, war der angefochtene Bescheid vollinhaltlich zu bestätigen. Die von der Partei ins Treffen geführte angebliche mangelnde Funktionstüchtigkeit war auf Grund der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes für das gegenständliche Unter- schutzstellungsverfahren unbeschädlich.

Die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung einer all- fälligen Berufung wird damit begründet, dass dem Bundesdenkmal- amt nicht bekannt ist, dass die von der Partei gefasste Absicht, die wesentlichsten Teile des Objektes abzubauen und durch einen Kaufhausneubau zu ersetzen, geändert worden ist.

Sohin war wie im Spruche zu entscheiden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen beim Bundesdenkmalamt einzubringende Berufung an das Bundes- ministerium für Wissenschaft und Forschung zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und unterliegt der Gebührenpflicht.

EL.4973/71

2074/84₃

Dreht an:

- a) die DOMUS-Vermögens- und Grundstücksverwaltungs-
gesellschaft m.b.H.
s.Hd.Herrn Dr.Wolfgang Wittmann, öffentl.Notar,
in 4730 Waisenkirchen

In Abschrift an:

- 1) den Landeskonservator für Oberösterreich, Linz
zu EL.599/71
- 2) das Amt der oberöterr.Landesregierung, Linz
- 3) den Magistrat der Stadt Steyr

Wien, am 23.Juni 1971

Der Präsident:

i.V.

w.Hd.Dr.G.Tripp



F... mit
der Ausfertigung.

[Handwritten signature]

OBERÖSTERREICHISCHES LANDESARCHIV
4020 Linz • Anzengruberstraße 19



www.land-oberoesterreich.gv.at

Geschäftszeichen:
LA-2024-187655/2-La

Bearbeiter/-in: Engelbert Lasinger
Tel: (+43 732) 77 20-14640

E-Mail: landesarchiv@ooe.gv.at

Ing. Karl Klinglmayr
Baumeister und Sachverständiger
Hametstraße 7
4595 Waldneukirchen

Linz, 29.05.2024

Betreff: Altes Grundbuch Steyr

Sehr geehrter Herr Ing. Klinglmayr,

zu Ihrer Anfrage vom 28. Mai 2024 schicke ich Ihnen die gewünschten Scans vom Alten Grundbuch Steyr, Hs. 31 (Satzbuch Stadt Steyr 1833). Tom VIII, fol. 383-385 für die Liegenschaft KG 49233 Steyr, EZ 9, per Cloud.

Laden Sie die Daten über folgenden Link herunter:
<https://cloud.ooe.gv.at/index.php/s/bKDzwDFWCDRQ7fM>

Bitte geben Sie mir Bescheid, wenn Sie die Daten erfolgreich heruntergeladen haben (damit ich die Unterlagen wieder aus der Cloud löschen kann).

Anliegend erhalten Sie die Rechnung für 3 Auftragsscans (Mindestpauschale € 3,60).

Freundliche Grüße

Engelbert Lasinger

Beilage:
Rechnung

Hinweise:
Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>
Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.landesarchiv-ooe.at/datenschutz>
Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.
Öffnungszeiten: Lesesaal: Mo, Di, Do von 8:30 bis 17:00 Uhr, Mi von 8:30 bis 13:30 Uhr, Kanzlei: Mo bis Fr. von 8:00 bis 13:00 Uhr.



Seite 383

Intabulation

Praes. Am 19. Oktober 1833 Z. 3443

Löblicher Magistrat!

In der Urkunde A vom 24. Februar 1833 erteilten mir Herr Sebastian Mager, Hausbesitzer Nr. 144, Herr Michael Knabl, Eigentümer des Hauses Nr. 11 und Herr Lorenz Staudinger, Eigentümer des Hauses Nr. 12 für sich und ihre Besitzer-Nachfahren, das Recht und die Bewilligung, dass ein Schlauch an dem Trottoir vom Hause Nr. 145 nach dem Hause Nr. 144 in der Stadt gebaut, in dem bei dem Hause Nr. 144 befindlichen Schlauch angezapft werden könne und dass dieser von mir gebaute Schlauch auf ewige Zeiten ungestört eingezapft werden kann, welches Recht sich nicht nur allein auf meine Person, sondern auch auf alle Besitzer Nachfolger des Hauses Nr. 145 erstreckt.

Ich machte mich in der gegenseitigen Urkunde dagegen verbindlich, diesen Schlauch nach der Anordnung der löblichen Augenscheins Commission auf meine Kosten dauerhaft zu bauen, immer im guten Stande herzuhalten und jede in der Folgezeit sich zeigende Reparatur bei diesem Schlauche sogleich und ohne Weigerung vorzunehmen.

Mit Berufung auf die Urkunde A bitte ich nun, der löbliche Magistrat geruhe zu bewilligen, dass

- a. Das mir und meinen Besitzes Nachfolger von Herrn Sebastian Mager, Herrn Michael Knabel und Herrn Lorenz Staudinger eingeräumte Recht, dass der an dem Trottoir von dem Hause Nr. 145 nach dem Hause Nr. 144 in der Stadt zu bauen bewilligte Schlauch, in dem bei dem Hause Nr. 144 befindlichen Schlauch eingezapft werden und der von mir gebaute Schlauch auf ewige Zeiten ungestört eingezapft verblieben kann, als Reallast auf die Häuser Nr. 144, Nr. 11 und Nr. 12 in der Stadt als Reallast, auf meine Behausung Nr. 145 in der Stadt hingegen als Realrecht grundbücherlich einverleibt und dass
- b. Die von mir eingegangene Verbindlichkeit der in der Urkunde A erwähnten Herhaltung des Schlauches aber als eine Reallast auf mein Haus Nr. 145 in der Stadt grundbücherlich eingetragen werde.

Steyr, den 14. Oktober 1833

Anton Moser

Seite 384

Bescheid

Bewilliget, dessen das Grundbuchsamt mit Zustellung, die Interessenten rathschlägig zu erinnern.

Vom Magistrat Steyr am 23. Oktober 1833

Buberl m.p Sekretär

Urkunde

Nachdem Herr Anton Moser hiesiger bürgerlich Hausbesitzer Nr. 145 in der Stadt wegen Abgang eines so notwendigen Ausflusses des Überwassers und des Unrates von seiner in seinem Hause befindlichen Senkgrube einen Schlauch dergestalt zu bauen beantragte, dass selber an dem Trottoir vom Hause Nr. 145 nach dem Hause Nr. 144 gebaut und an den beim Hause Nr. 144 bestehenden Schlauch, der über die Straße in den zwischen den Häusern Nr. 11 und 12 befindlichen Hauptschlauch geleitet ist, eingezapft werden soll, so erklären wir, und zwar ich Sebastian Mager, bürgerlicher Hausbesitzer Nr. 144 und ich Michael Knabl, Besitzer des bürgerlichen Hauses Nr. 11 und dann ich Lorenz Staudinger, Besitzer des Hauses Nr. 12 in der Stadt, dass wir an diesem vorhabenden Schlauchbau keinen Anstand nehmen und erteilen demnach für uns und unsere Besitzes Nachfolger dem Herrn Anton Moser das Recht und die Bewilligung, dass dieser Schlauch an dem Trottoir nach dem Hause Nr. 144 gebaut und in dem bei diesem Hause befindlichen Schlauch eingezapft werden könne, und dass dieser vom Moser gebaute Schlauch auf ewige Zeiten ungestört eingezapft verbleiben kann, welches Recht sich nicht nur auf die Person des Herrn Anton Moser, sondern auch auf alle Besitzes Nachfolger des Hauses Nr. 145 erstreckt. Jedoch wird Herr Anton Moser verbindlich gemacht, diesen Schlauch nach der Anordnung der löblichen Augenscheins Commission auf seine Kosten dauerhaft zu bauen, immer im guten Stande herzuhalten und jede in der Folgezeit sich zeigende Reparatur bei diesem Schlauche sogleich und ohne Weigerung vorzunehmen. Dagegen erteilen wir die Bewilligung, dass das ihm und seinen Nachfolgern eingeräumte Recht der Schlauch einzapfung auf unseren gedachten Behausungen als Reallast und auf seinem Hause Nr. 145 als Realrecht intabuliert werden könne. Die hier bemerkte Verbindlichkeit der Herhaltung des Schlauches hat Herr Moser auf seinem Hause Nr. 145 in der Stadt als eine Reallast intabulieren zu lassen.

Seite 385

Zu Urkund dessen unseren und zweien Herren Zeugen eigenhändige
Fertigungen

Stadt Steyr, am 24. Februar 1833

Lorenz Prinz als Zeuge

Karl Tomitz als Zeuge

Anton Moser, Sebastian Mager, Michael Knabl, Lorenz Staudinger.

Intabuliert im Grundbuche I. Band, fol 8, S. 127, 128 Rubrik: Naturallast

Intabulation

Praes. Den 22. Oktober 1833, Z3487

Löblicher Magistrat Steyr!

Lauf den angeschlossenen Kaufvertrag A habe ich die besessene
Behausung Nr. 3 in Reichenschwall samt dem darauf radizierten
Weißgärbergerechtsame an die Anton und Theres Hollersche
Lederzurichter Konleute um 1600 Gulden C.M. käuflich hintangegeben zu
Folge des obigen Kaufvertrags wurden die Zahlungsraten des Kaufschillings
zwischen uns contrahirenden Teilen folgende bestimmt.

Gemäß §2 dieses Vertrags übernehmen die Hl. Käufer die noch auf dem
Hause vorgemerkten 600 Gulden dem Kaufschillingsrest per 1000 Gulden
und die laut §3 verabredete Summe per 400 Gulden für die
Badhauseinrichtung folglich zusammen 1400 Gulden. Bleiben mir die Herrn
Käufer schuldig und die Heimzahlung wurde laut diesem Kaufvertrag in 2
Jahren, nämlich bis 1. April 1835 bedungen.

Etc.

TRANSKRIPTION 29.5.2024

Mag. Katharina Ulbrich

Kollaudiert Mag. Ernest Ulbrich



DR. WALTER SCHÜTZ
ÖFFENTLICHER NOTAR

FinanzOnline Gebührenanzeige
erfolgt zu Erf.Dr.: 10-185.445/2020
Dr. Walter Schütz
öffentlicher Notar, Amstetten

AZ 125/2020

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der **3 Bauherren GmbH & Co Beta KG**, FN 318726s, Martinstraße 10, 1180 Wien, und
2. Jonny **Roth**, geboren am 07.08.1980, Heidengasse 12, 9020 Klagenfurt

mit folgenden Bestimmungen:

I. GRUNDBUCHSTAND

Die Vertragsparteien sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 9 Grundbuch 49233 Steyr.

Die Liegenschaftsdaten dieser Liegenschaft sind aus dem im Nachfolgenden wiedergegebenen Grundbuchauszug ersichtlich:

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 49233 Steyr
BEZIRKSGERICHT Steyr

Letzte TZ 314/2020
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.9 GST-Fläche 389
Bauf.(10) 368
Bauf.(20) 21 Enge Gasse 13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 2074/1984 Denkmalschutz hins Gst .9 (Haus Enge Gasse 13)

2 b gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 491/691

LINZER STRASSE 12 - A-3300 AMSTETTEN
www.notarschuetz.at
UID: ATU62158079

TELEFON: +43 (0) 7472 98215-0
TELEFAX: +43 (0) 7472 98215-10
E-mail: office@notarschuetz.at


NOTAR.AT

3 Bauherren GmbH & Co Beta KG
ADR: Zieglergasse 67/Hoftrakt, Wien 1070
d 463/2009 IM RANG 4890/2008 Kaufvertrag 2008-11-28 Eigentumsrecht
e gelöscht
2 ANTEIL: 200/691
Jonny Roth
GEB: 1980-08-07 ADR: Heidengasse 12, Klagenfurt am Wörthersee 9020
a 1825/2019 IM RANG 312/2019 Kaufvertrag 2018-11-07 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a Satzbuch 8. Band Seite 383 - 385
Verbindlichkeit, wonach der vom Haus C Nr 122 erbaute, in
den Schlauch des Haus C Nr 121 eingezapfte und zum
Hauptschlauche dieses Hauses gehende Schlauch immerwährend
und ungestört eingezapft bleiben kann
6 auf Anteil B-LNR 1
a 464/2009 Pfandurkunde 2009-01-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.015.000,--
für Volksbank Wien AG
c 1825/2019 Löschung hins. Anteil B-LNR 2
7 auf Anteil B-LNR 2
a 1825/2019 Pfandurkunde 2019-02-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b 1825/2019 Kautionsband
8 a 1825/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Geschäftslokal Erdgeschoß
für Jonny Roth geb 1980-08-07
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

II. AUSGANGSSITUATION

Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum wurden die Nutzwerte sämtlicher zukünftiger Wohnungseigentumsobjekte für die im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft durch das Gutachten des Baumeisters Ing. Karl Klinglmayr vom 27.12.2019, zu GZ L 17/19, ermittelt.

Dieses Gutachten wird diesem Vertrag von den Vertragsparteien zu Grunde gelegt.

III. ANTEILSBERICHTIGUNG

Zur Herstellung der Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum vereinbaren sämtliche Vertragsparteien, ihre Miteigentumsanteile unentgeltlich derart zu berichtigen, dass die in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle genannten Personen zu den in Spalte 4 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden. Sie übertragen bzw. übernehmen daher wechselseitig anteilig jene Anteile, die erforderlich sind, damit die in Spalte 2 der angeschlossenen Tabelle genannten Personen zu den in Spalte 4 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden.

IV. WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG, BENÜTZUNGSREGELUNG

Die Vertragsparteien vereinbaren, Wohnungseigentum an den in der nachfolgend angeführten Tabelle in Spalte 1 bezeichneten Objekte zu begründen und dieses jeweils mit den in Spalte 4 angeführten Anteilen der in Spalte 2 genannten Personen zu verbinden.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass das Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten, für die Wohnungseigentum begründet werden soll, entspricht, sodass die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile gegeben sind.



Spalte 1 Einheit	Spalte 2 Name, Geburtsdatum	Spalte 3 grundbücherlicher Anteil in /691	Spalte 4 Anteil in /752
Geschäftslokal Top 01	Jonny Roth, geboren am 07.08.1980	200	246
Wohnung Top 02	3 Bauherren GmbH & Co Beta KG, FN 318726s	491	69
Wohnung Top 03	3 Bauherren GmbH & Co Beta KG, FN 318726s		90
Wohnung Top 04	3 Bauherren GmbH & Co Beta KG, FN 318726s		105
Wohnung Top 05	3 Bauherren GmbH & Co Beta KG, FN 318726s		109
Wohnung Top 06	3 Bauherren GmbH & Co Beta KG, FN 318726s		133
Summe der Nutzwerte		691	752

Aufgrund des Umstandes, dass sich die vertragsgegenständliche Liegenschaft im Hochwasserabflussgebiet befindet, wird zwischen den Vertragsparteien im Sinne einer rechtsverbindlichen Benützungsvereinbarung vereinbart, dass im Falle einer Überflutung des Untergeschosses zum Ennskai der Zugang zu den übrigen Wohnungseigentumseinheiten durch das Geschäftslokal Top 01 erfolgt und vom Eigentümer des Geschäftslokales Top 01 zu dulden ist.

Diese Benützungsregelung ist im Sinne des § 17 Absatz 3 WEG (Paragraf sieben Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz) im Grundbuch ersichtlich zu machen.

V. AUFWENDUNGEN

Hinsichtlich der Übernahme der Aufwendungen im Sinne des § 32 WEG (Paragraf zweiunddreißig Wohnungseigentumsgesetz) treffen die Vertragsparteien nachstehende Vereinbarung:

- 1) Jeder Wohnungseigentümer hat seine Wohnungseigentumseinheit selber zu erhalten. Zur Wohnungseigentumseinheit gehören auch die Fenster der Wohnung.
- 2) Die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft wird von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumseinheit im Verhältnis ihrer Nutzwerte getragen.
- 3) Soweit Verbrauchskosten direkt über eigene Verbrauchszähler ermittelt werden erfolgt die Verrechnung entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch. Soweit es sich dabei um Fixkosten handelt, beziehungsweise um Kosten für allgemeine Räumlichkeiten und Flächen, werden diese Kosten wiederum von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumseinheiten im Verhältnis ihrer Nutzwerte getragen.
- 4) Die Grundsteuer und Versicherung der Liegenschaft werden von den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseinheiten im Verhältnis ihrer Nutzwerte getragen.
- 5) Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass zur Deckung der Aufwendungen gemäß § 31 WEG (Paragraf einunddreißig Wohnungseigentumsgesetz) eine angemessene Rücklage zu bilden ist. Zur Bildung dieser Rücklage haben die Miteigentümer je Wohnungseinheit im Verhältnis ihrer Nutzwerte beizutragen. Die Höhe der Rücklage wird von den Wohnungseigentümern in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.
- 6) Die Verwaltung der Liegenschaft erfolgt durch die Gemeinschaft der Miteigentümer.
- 7) Für die Beschlussfassung im Rahmen der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaft steht jedem Miteigentümer in Entsprechung seines Miteigentumsanteiles das Stimmrecht zu. Je 1/1504 Eigentumsanteil ergibt eine Stimme.

VI. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Von den Vertragsparteien wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die mit der Errichtung und Durchführung des Vertrages betreffenden Daten automationsunterstützt verarbeitet und an die damit befassten zuständigen Stellen weitergegeben werden können, insbesondere an das Urkundenarchiv der Österreichischen Notariatskammer sowie an die österreichischen Justiz- und Finanzbehörden zur Freischaltung der gespeicherten Daten und Urkunden. Im Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung stimmen die Vertragsparteien der Verarbeitung

ihrer personenbezogenen Daten ausdrücklich zu und bestätigen die Information erhalten zu haben, dass ihre Zustimmung widerrufbar ist.

Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht anwendbar. Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

Die aus diesem Vertrag entspringenden Rechte und Verpflichtungen gehen beiderseits auf Erben, Besitz- und Rechtsnachfolger über und treffen mehrere hiervon zur ungeteilten Hand.

VII. VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Julia Grenzhner, geboren am 21.02.1999, Notariatsangestellte, und Frau Theresa Auferbauer-Mottl, geb. 16.09.1991, Notariatsangestellte, alle p. A. Linzer Straße 12, 3300 Amstetten, und zwar jede für sich alleine, auch über den Tod der Vertragsparteien hinaus, allfällige, für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages notwendige und erforderliche Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages oder Nachträge zu diesem aus Eigenem vorzunehmen und für sie rechtsverbindlich in der dafür vorgesehenen Form zu fertigen und dafür notwendige Zustimmungen von Behörden einzuholen sowie Zustellungen von Gerichten oder Behörden für sie in Empfang zu nehmen.

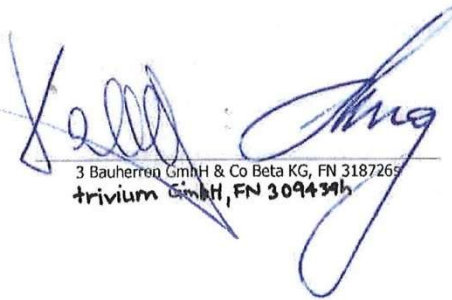
VIII. EINVERLEIBUNGSBEWILLIGUNG

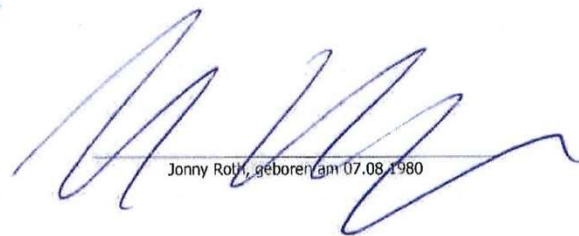
Sämtliche Parteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 9 Grundbuch 49233 Steyr nachstehende Eintragungen bewilligt werden:

1. Die Ersichtlichmachung von Wohnungseigentum in der Aufschrift des Gutsbestandsblattes;
2. die Einverleibung der Berichtigung der Miteigentumsanteile derart, dass die in Spalte 2 der vorstehend angeführten Tabelle genannten Personen zu den in Spalte 4 angeführten Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft werden bzw. die Einverleibung des Eigentumsrechtes für diese Personen zu diesen Anteilen;
3. die Einverleibung von Wohnungseigentum an der in der angeschlossenen Tabelle in Spalte 1 genannten Objekte ob den in Spalte 4 angeführten Anteilen der in Spalte 2 bezeichneten Personen;
4. die Änderung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG (Paragraf zweiunddreißig Wohnungseigentumsgesetz) ersichtlich gemacht werden kann;
5. die Ersichtlichmachung der Benützungsregelung gemäß Artikel "IV." dieses Vertrages.

Wien, am **08. Juni 2020**

Klagenfurt a. WS **11. MAI 2020**


3 Bauherren GmbH & Co Beta KG, FN 318726s
trivium GmbH, FN 309439h


Jonny Roth, geboren am 07.08.1980

BRZ: 642/2020

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Jonny Roth**, geboren am 07.08.1980 (siebenten August neunzehnhundertachtzig), Heidengasse 12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee. -----
Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
Klagenfurt am Wörthersee am 11.05.2020 (elften Mai zweitausendzwanzig) .. -----

Finanzamtsgebühr von € 14,30 entrichtet.



Dr. Daniela Fieber
Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Klaus Schöffmann
Klagenfurt am Wörthersee

ÖFFENTLICHER NOTAR
DR. CHRISTOPH PFAFFENBERGER
WIEN - INNERE STADT



Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl, Pfaffenberg, Nierlich, Wien I.

B.R.Zl.: 2877/2020 / mpr

Die Echtheit der Firmazeichnung der 3 Bauherren GmbH & Co Beta KG mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 318726s, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, durch die trivium GmbH mit dem Sitz in Wien, Firmenbuchnummer FN 309439 h, und der Geschäftsanschrift 1180 Wien, Martinstraße 10, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin, diese durch die Herren Walter GARTLGRUBER, geboren am 17.07.1972 (siebzehnten Juli neunzehnhundertzweiundsiebzig), und Magister Andreas LANG, geboren am 16.03.1968 (sechzehnten März neunzehnhundertachtundsechzig), beide als Geschäftsführer, wird bestätigt. Aufgrund der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätige ich, dass -----

- a) trivium GmbH als unbeschränkt haftende Gesellschafterin am heutigen Tage berechtigt ist, die unter der Firmenbuchnummer FN 318726s eingetragene 3 Bauherren GmbH & Co Beta KG selbständig zu vertreten, und -----
- b) Herr Walter GARTLGRUBER als Geschäftsführer, und Herr Magister Andreas LANG als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt sind, die unter der Firmenbuchnummer FN 309439 h eingetragene trivium GmbH gemeinsam zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am achten Juni zweitausendzwanzig. -----




Mag. KATHARINA HAMMERER
SUBSTITUTIN
DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. CHRISTOPH PFAFFENBERGER
WIEN - INNERE STADT



BAUMEISTER
ING. KARL KLINGLMAYR



ALLG. BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A - 4595 WALDNEUKIRCHEN, HAMETSTRASSE 7

TELEFON u. FAX: 0 72 58 / 30 37, HANDY: 0650/6402121

e-mail: sv.klinglmayr@gmail.com

Waldneukirchen, 27.12.2019

GZ: L 17/19

GUTACHTEN

im Sinne des § 9 Abs. 1 WEG 2002 i .d. F. d. WRN 2006 u. 2009 betreffend

die Begründung von Wohnungseigentum

an der Liegenschaft

EZ 9 – GST. Nr. .9 – KG 49233 Steyr

Stadtgemeinde STEYR – Bezirksgericht STEYR

Enge Gasse 13

A – 4400 STEYR

INHALT

A) Allgemeines

B) Befund

C) Gutachten

D) Beilagen

- Grundbuchauszug
- Lageplan
- Schreiben vom Magistrat STEYR
- Planskizzen

A) Allgemeines

1) Auftraggeber: Baumeister Dipl. HTL Ing. Harald FLEISCHMANN
Lehnerstraße 9
A – 4595 WALDNEUKIRCHEN

2) Gegenstand und Zweck des Gutachtens:

Begründung von Wohnungseigentum – Festsetzung der Nutzwerte für:

- 1 Geschäftseinheit
- 5 Wohneinheiten

im Sinne des § 9 Abs. 1 WEG 2002 i .d. F. d. WRN 2006 u. 2009
bei der Liegenschaft in A – 4400 STEYR, Enge Gasse 13
Grundstück Nr.: .9
Einlagezahl: 9
Katastralgemeinde: 49233 Steyr
Bezirksgericht: STEYR

3) Stichtag des Gutachtens: 27.12.2019

4) Grundlagen:

- § 9 Abs. 1 WEG 2002 i .d. F. d. WRN 2006 u. 2009
- Besichtigung der Liegenschaft vom 09.07.2019 mit Herrn
BM Dipl. HTL Ing. Harald FLEISCHMANN
(Zutritt zu den Wohnungen war größtenteils nicht möglich)
- Grundbuchauszug vom 27.12.2019

- Amtsbestätigung vom 24.07.2019, GZ: Bau H-131/2019 We, vom Magistrat der Stadt STEYR, Bau-, Anlagen- und Wasserrecht, 4400 STEYR, Pyrachstraße 7
Bestätigung betreffend Gebäude in 4400 STEYR, Enge Gasse 13/ Ennskai 7
- Bestandsplan als Grundlage zur Parifizierung vom 24.03.2019 (Plan Nr. 2403-19), betreffend Wohngebäude Enge Gasse 13/Ennskai 7 EZ 9, GST. Nr. .9, KG 49233 Steyr (Eingang beim SV am 23.09.2019) von Herrn Baumeister Dipl. HTL Ing. Harald FLEISCHMANN 4595 WALDNEUKIRCHEN, Lehnerstraße 9
- Div. Seminarunterlagen – der Fortbildungsakademie vom Hauptverband der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband für Oberösterreich und Salzburg
- Dieses Nutzwertgutachten wird auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten, Unterlagen bzw. Feststellungen erstellt.
Für die beigegebenen Unterlagen (Bestandsplan – als Grundlage zur Parifizierung) wird vom SV keine Haftung übernommen.
Sollten sich einzelne Unterlagen bzw. Fakten als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtensausführung relevant sind, so behält sich der beauftragte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. Gutachtensänderung vor.
- Weitere Unterlagen wurden dem SV auf Befragung nicht zur Verfügung gestellt !

6) Eigentümer (dzt.), Grundbuchstand und Grundaussatz:

Siehe Grundbuchauszug vom 27.12.2019 im Anhang zum Gutachten.

B) Befund

1) Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Stadtzentrum von STEYR (Altstadt).

Die Aufschließung der Liegenschaft erfolgt durch eine öffentliche Straße (Enge Gasse bzw. Ennskai).

2) Beschreibung:

Auf Grundstück Nr. .9 – 49233 Steyr, besteht ein Geschäfts- und Wohngebäude.

Das Gebäude ist ein Massivbau, gliedert sich in KG, EG, 1.OG, 2.OG und ist mit einem zimmermannsmäßigen Dachstuhl abgedeckt.

Im Kellergeschoss bestehen:

Eingang, Gang, div. Kellerräume, Lift, Garage, Fahrradräume, Müllraum

Im Erdgeschoss bestehen:

Geschäftslokal (Top 01), Wohnung (Top 02)

Im 1.Obergeschoss bestehen:

Wohnung (Top 03), Wohnung (Top 04)

Im 2.Obergeschoss bestehen:

Wohnung (Top 05), Wohnung (Top 06)

Die Beheizung des Geschäftslokales und der Wohnungen erfolgt durch eine Gastherme.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Ortskanal der Stadtgemeinde STEYR.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Ortswasserleitung der Stadtgemeinde STEYR.

Die bestehenden Gebäude wurden genehmigt, durch Bescheide vom Magistrat der Stadt STEYR.

a) Geschäftslokal Top 01:

Diese selbständige, abgeschlossene Einheit besteht im EG (westlicher Gebäudeteil).

b) Wohnung Top 02:

Diese selbständige, abgeschlossene Wohneinheit besteht im EG (östlicher Gebäudeteil).

c) Wohnung Top 03:

Diese selbständige, abgeschlossene Wohneinheit besteht im 1.OG (östlicher Gebäudeteil).

d) Wohnung Top 04:

Diese selbständige, abgeschlossene Wohneinheit besteht im 1.OG (westlicher Gebäudeteil).

e) Wohnung Top 05:

Diese selbständige, abgeschlossene Wohneinheit besteht im 2.OG (westlicher Gebäudeteil).

f) Wohnung Top 06:

Diese selbständige, abgeschlossene Wohneinheit besteht im 2.OG (östlicher Gebäudeteil).

C) Gutachten

1) gemeinsam genutzte Versorgungs- u. Entsorgungsleitungen:

Abwasserkanäle, Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Zentralheizung

2) gemeinsam genutzte Räume u. Freiflächen:

2/1) gemeinsam genutzte Räume:

KG: gesamte Kellergeschoss

EG: Stiegenhaus, Stromraum

1.OG: Stiegehäuser, Gänge, Vorraum, Technik

2.OG: Stiegehäuser

Dachboden: gesamter Dachboden

2/2) gemeinsam genutzte Freiflächen: keine

3) Bewertungsgrundlagen:

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des

§ 9 Abs. 1 WEG 2002 i .d. F. d. WRN 2006 und 2009

Für die Bewertung der Nutzwerte werden die maßgeblichen Faktoren nach § 5 Wohnungseigentumsgesetz sinngemäß angewandt.

Grundlage bildet dabei neben den Erfahrungen des Sachverständigen, die Empfehlungen über Zu.- und Abschläge bei Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“.

Weiters werden die Seminarunterlagen für Nutzwertfeststellung vom 20.04.2012, der Fortbildungsakademie vom Hauptverband der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband für Oberösterreich und Salzburg verwendet.

3/1) Regelnutzwert:

Der Regelnutzwert 1,0 wird für die Wohnung Top 03 (1.OG) verwendet. Es ist eine durchschnittliche Ausstattung gegeben.

3/2) Bewertungsansätze:

Für die einzelnen Einheiten werden vom Regelnutzwert aus folgende Zu- u. Abschläge angesetzt, sodass sich nachstehende Nutzwertfaktoren ergeben:

Geschäftslokal Top 01: (Lage im EG, Geschäftslokal +20%)	= 1,20
Wohnung Top 02: (Lage im EG, neben Geschäft -5%)	= 0,95
Wohnung Top 03: RNW	= 1,00
Wohnung Top 04: (Lage im 1.OG, Grundriss - 3%)	= 0,97
Wohnung Top 05: (Lage im 2.OG, Grundriss - 6%)	= 0,94
Wohnung Top 06: (Lage im 2.OG - 3%)	= 0,97

3/3) Nutzwertfaktoren für werterhöhende Umstände und Zubehör:

Geschäftslokal Top 01: WC 01	= 1,20
WC 02	= 1,20
Wohnung Top 02: Keller T 02	= 0,20
Wohnung Top 03: Balkon	= 0,20
Keller T 03	= 0,20
Wohnung Top 04: Balkon	= 0,18
Keller T 04	= 0,30

Wohnung Top 05: Zimmer 03	= 0,90
Balkon	= 0,18
Abstellraum	= 0,30
Keller T 05	= 0,20
Wohnung Top 06: Balkon	= 0,19
Keller T 06	= 0,20

4) Ermittlung der Nutzflächen:

Die Ermittlung der Nutzflächen erfolgt nach dem vom Gutachterauftraggeber beigestellten Unterlagen:

- Amtsbestätigung vom 24.07.2019, GZ: Bau H-131/2019 We, vom Magistrat der Stadt STEYR, Bau-, Anlagen- und Wasserrecht, 4400 STEYR, Pyrachstraße 7
Bestätigung betreffend das Gebäude in 4400 STEYR, Enge Gasse 13/Ennskai 7
- Bestandsplan als Grundlage zur Parifizierung vom 24.03.2019 (Plan Nr. 2403-19), betreffend Wohngebäude Enge Gasse 13/Ennskai 7 EZ 9, GST. Nr. .9, KG 49233 Steyr (Eingang beim SV am 23.09.2019) von Herrn Baumeister Dipl. HTL Ing. Harald FLEISCHMANN 4595 WALDNEUKIRCHEN, Lehnerstraße 9

5) Nutzwertberechnungen:

5/1) Geschäftslokal Top 01:

Raum	Nutzfläche (m²)	Faktor	Einzel - Gesamt Nutzwert	
EG:				
Geschäftslokal	139,03			
Kühlraum	15,90			
Personal	33,40			
Küche	9,41			
	197,74	1,20	237	
WC 01 (EG) - Zubehör	4,46	1,20	5	
WC 02 (EG) - Zubehör	3,11	1,20	4	
Gesamtnutzwert Geschäftslokal Top 01:				246

5/2) Wohnung Top 02:

Raum	Nutzfläche (m²)	Faktor	Einzel - Gesamt Nutzwert	
EG:				
Vorraum	8,69			
Bad	7,13			
Küche	26,42			
Zimmer	27,21			
AR	1,03			
AR	0,60			
	71,08	0,95	68	
Keller T 02 (1.OG) - Zubehör	3,02	0,20	1	
Gesamtnutzwert Wohnung Top 02:				69



5/3) Wohnung Top 03:

Raum	Nutzfläche (m²)	Faktor	Einzel - Gesamt Nutzwert	
<u>1.OG:</u>				
Zimmer 01	32,21			
Zimmer 02	27,17			
Zimmer 03	5,60			
Küche	15,19			
Vorraum	2,52			
Bad + WC	5,40			
	88,09	1,00	88	
Balkon (1.OG) - werterhöhender Umstand	5,39	0,20	1	
Keller T 03 (1.OG) - Zubehör	3,62	0,20	1	
Gesamtnutzwert Wohnung Top 03:				90

5/4) Wohnung Top 04:

Raum	Nutzfläche (m²)	Faktor	Einzel - Gesamt Nutzwert	
<u>1.OG:</u>				
Vorraum 01	2,24			
Vorraum 02	8,36			
Bad	5,09			
WC	1,02			
Küche	5,82			
Zimmer 01	40,14			
Zimmer 02	22,21			
Zimmer 03	20,04			
	104,92	0,97	102	
Balkon (1.OG) - Zubehör	6,77	0,18	1	
Keller T 04 (1.OG) - Zubehör	8,19	0,30	2	
Gesamtnutzwert Wohnung Top 04:				105

5/5) Wohnung Top 05:

Raum	Nutzfläche (m²)	Faktor	Einzel - Gesamt Nutzwert	
<u>2.OG:</u>				
Flur	3,38			
WC	1,41			
Bad	11,47			
Küche	15,77			
Zimmer 01	22,72			
Zimmer 02	43,34			
	98,09	0,94	92	
Zimmer 03 (2.OG) - Zubehör	15,23	0,90	14	
Balkon (2.OG) - Zubehör	7,85	0,18	1	
Abstellraum (2.OG) - Zubehör	2,37	0,30	1	
Keller T 05 (1.OG) - Zubehör	3,00	0,20	1	
Gesamtnutzwert Wohnung Top 05:				109

5/6) Wohnung Top 06:

Raum	Nutzfläche (m²)	Faktor	Einzel - Gesamt Nutzwert	
<u>2.OG:</u>				
Vorraum 01	7,70			
Bad + WC	5,28			
Zimmer 01	32,90			
Zimmer 02	29,15			
Küche	16,77			
Vorraum 02	5,29			
Zimmer 03	16,62			
Zimmer 04	21,26			
	134,97	0,97	131	
Balkon (2.OG) - werterhöhender Umstand	5,43	0,19	1	
Keller T 06 (1.OG) - Zubehör	3,10	0,20	1	
Gesamtnutzwert Wohnung Top 06:				133

6) Zusammenfassung:

Die Wohnungseigentumsanteile an der Liegenschaft - BG STEYR
KG 49233 Steyr, GST. Nr. .9, EZ 9
A – 4400 STEYR, Enge Gasse 13, betragen:



Einheit	%	NW	zweifacher NW
Geschäftslokal Top 01	32,71	246	492
Wohnung Top 02	9,18	69	138
Wohnung Top 03	11,97	90	180
Wohnung Top 04	13,96	105	210
Wohnung Top 05	14,49	109	218
Wohnung Top 06	17,69	133	266
Summe:	100,00	752	1504

Die Beilagen bilden einen integrierten Bestandteil des Gutachtens und sind diesem daher beigeheftet.

Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 25 !

SV Bestellung 94.20 Wohnungseigentum,
LG Steyr, Pers K – 103 vom 5.3.1996
SV - Bestellung 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung
LG Steyr, Pers. K.- 103, vom 5.5.2008

Verfasser des Gutachtens



-64-

-14-

Waldneukirchen, 27.12.2019

BESCHEINIGUNG

gem. § 6 Abs. 1, Z. 2, WEG. 2002 i.d.g.F.

„Geschäft- und Wohnhaus“

**in A – 4400 STEYR, Enge Gasse 13
EZ 9 – GST. Nr. .9 – KG 49233 Steyr
Stadtgemeinde STEYR**

Es wird hiermit unter Zugrundelegung des behördlich vorgelegten Bauplanes, genehmigt mit Amtsbestätigung vom Magistrat der Stadt STEYR, durch den Unterfertigten der Bestand an:

**1 selbständige Geschäftseinheit
5 selbständigen Wohneinheiten**

für die im Betreff angeführte Liegenschaft bestätigt. Wohnungen oder sonstige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann, sind (mit Ausnahme der in gemeinsamer Nutzung stehenden Liegenschaftsanteile) auf der gegenständlichen Liegenschaft nicht vorhanden.

Der Sachverständige



SV – Bestellung 94.20 Wohnungseigentum
LG Steyr, Pers. K. – 103, vom 5.3.1996
SV - Bestellung 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung
LG Steyr, Pers. K.- 103, vom 5.5.2008



D) Beilagen

Grundbuchauszug:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49233 Steyr
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 9

Letzte TZ 1825/2019
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.9 GST-Fläche 389
Bauf.(10) 368
Bauf.(20) 21 Enge Gasse 13

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
1 a 2074/1984 Denkmalschutz hins Gst .9 (Haus Enge Gasse 13)
2 b gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 491/691
3 Bauherren GmbH & Co Beta KG
ADR: Zieglergasse 67/Hoftrakt, Wien 1070
d 463/2009 IM RANG 4890/2008 Kaufvertrag 2008-11-28 Eigentumsrecht
e 312/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 15.01.2020
2 ANTEIL: 200/691
Jonny Roth
GEB: 1980-08-07 ADR: Heidengasse 12, Klagenfurt am Wörthersee 9020
a 1825/2019 IM RANG 312/2019 Kaufvertrag 2018-11-07 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a Satzbuch 8. Band Seite 383 - 385
Verbindlichkeit, wonach der vom Haus C Nr 122 erbaute, in
den Schlauch des Haus C Nr 121 eingezapfte und zum
Hauptschlauche dieses Hauses gehende Schlauch immerwährend
und ungestört eingezapft bleiben kann
6 auf Anteil B-LNR 1
a 464/2009 Pfandurkunde 2009-01-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.015.000,--
für Volksbank Wien AG
c 1825/2019 Löschung hins. Anteil B-LNR 2
7 auf Anteil B-LNR 2
a 1825/2019 Pfandurkunde 2019-02-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391)
b 1825/2019 Kautionsband
8 a 1825/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40
Abs 2 WEG 2002 an Geschäftslokal Erdgeschoß
für Jonny Roth geb 1980-08-07

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

Grundbuch

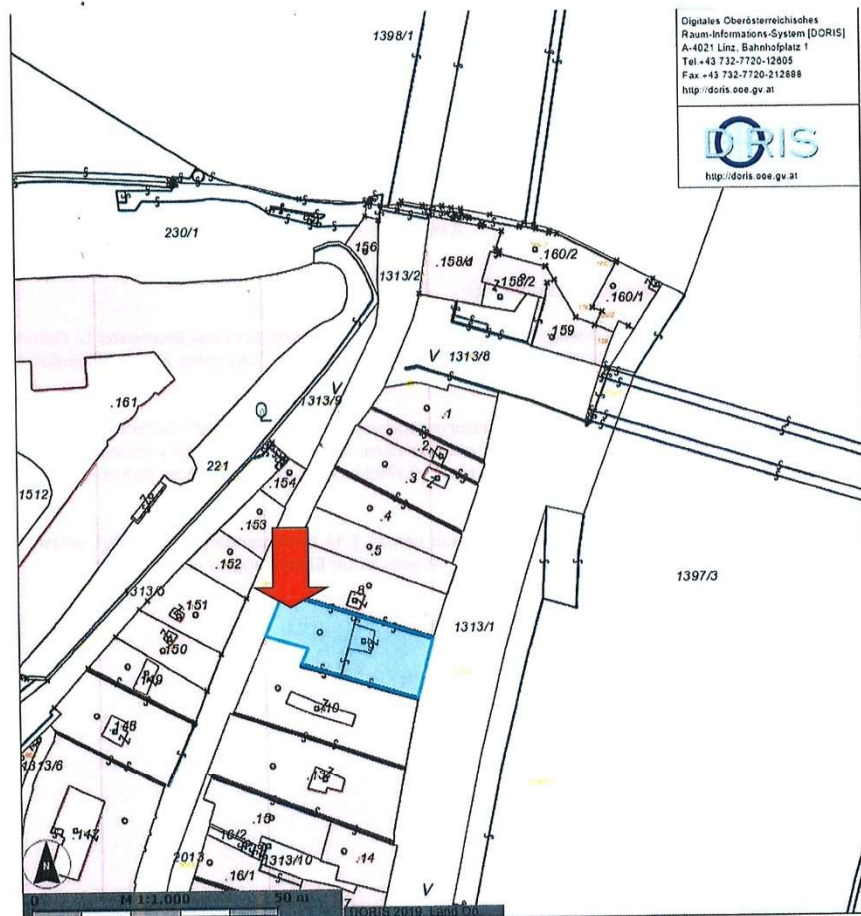
27.12.2019 08:47:17

-67-

-17-

Lageplan:

KG 49233 Steyr





Magistrat der Stadt Steyr
Amtsgebäude Reithofer
Bau-, Anlagen- und Wasserrecht
4400 Steyr • Pyrachstraße 7

Geschäftszeichen:
Bau H-131/2019 We

Bearbeiterin: Mag. Lisa Fuchs
Tel: (+43 7252) 575-360

E-Mail: baurecht@steyr.gv.at

Steyr, 24.07.2019

Amtsbestätigung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Es wird hiemit bestätigt, dass der Bestandsplan vom 24.03.2019 des Baumeister DI Fleischmann betreffend das Wohngebäude in 4400 Steyr, Enge Gasse 13/Ennskai 7, dem behördlich genehmigten Baubestand entspricht.

Gemäß der Oö. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012 idgF, Tarifpost 2, sind hierfür Abgaben in Höhe von **EURO 6,50** vorzuschreiben. Sie werden ersucht, die vorstehende Abgabe mittels beiliegenden Erlagscheines, binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Schreibens, zur Einzahlung zu bringen.

Hinweis: An Stempelgebühren sind gemäß § 14 Gebührengesetz 1957 idgF mittels beiliegenden Erlagscheins EURO 22,10 umgehend zur Einzahlung zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Magistrat Steyr
Im Auftrag:

Mag. Fuchs eh.



3000 - 131/19

Als Grundlage zur Parifizierung

BESTANDSPLAN

Wohngebäude

Enge Gasse 13 / Ennskai 7, 4400 Steyr

Im Kataster der Stadt Steyr
entrichtet
am 24. Juli 2019
Bundesgebühren € 2,10,-
Verwaltungsgebühren € 6,50,-

EIGENTÜMER:

[Signature]
3 Bauherren GmbH & Beta KG

Martinstraße 10
1180 Wien

BEHÖRDE:

[Signature]
zur Kenntnis genommen

24. Juli 2019



KATASTRALGEMEINDE:
49233 STEYR

EINLAGEZAHL:
9

GRUNDSTÜCKSNUMMER:
.9

PLANINHALT:

GRUNDRISSE
KG, EG, 1.OG, 2.OG

MASSSTAB:
M 1 : 100

PLAN.NR.:
2403-19

DATUM:
24.03.2019

PLANVERFASSEN:

FH BAUMEISTER
DIPL.-HTL-ING. FLEISCHMANN

[Signature]
4595 Waldneukirchen, Lehnerstraße 9
Telefon: +43 (0) 664 / 536 32 62
Mail: office@baumeister-fleischmann.at
Web: www.baumeister-fleischmann.at

GRUNDLAGE FÜR DIE ERSTELLUNG DES
BESTANDPLANES SIND DIE DURCHGEFÜHRTE
VERMESSUNG VOM FEBRUAR 2019, GEMÄSS
AUFTRAG HERR WALTER GARTLGRUBER,
GESCHÄFTSFÜHRER DER 3 BAUHERREN GMBH &
BETA KG, MARTINSTRASSE 10,
1180 WIEN

LEGENDE:

	Geschäft - TOP 01		WOHNUNG - TOP 05
	WOHNUNG - TOP 02		WOHNUNG - TOP 06
	WOHNUNG - TOP 03		ALLGEMEIN
	WOHNUNG - TOP 04		ALLGEMEIN - Nutzung TOP 05
			ALLGEMEIN - mit Nutzungsvertrag

-71-

-21-

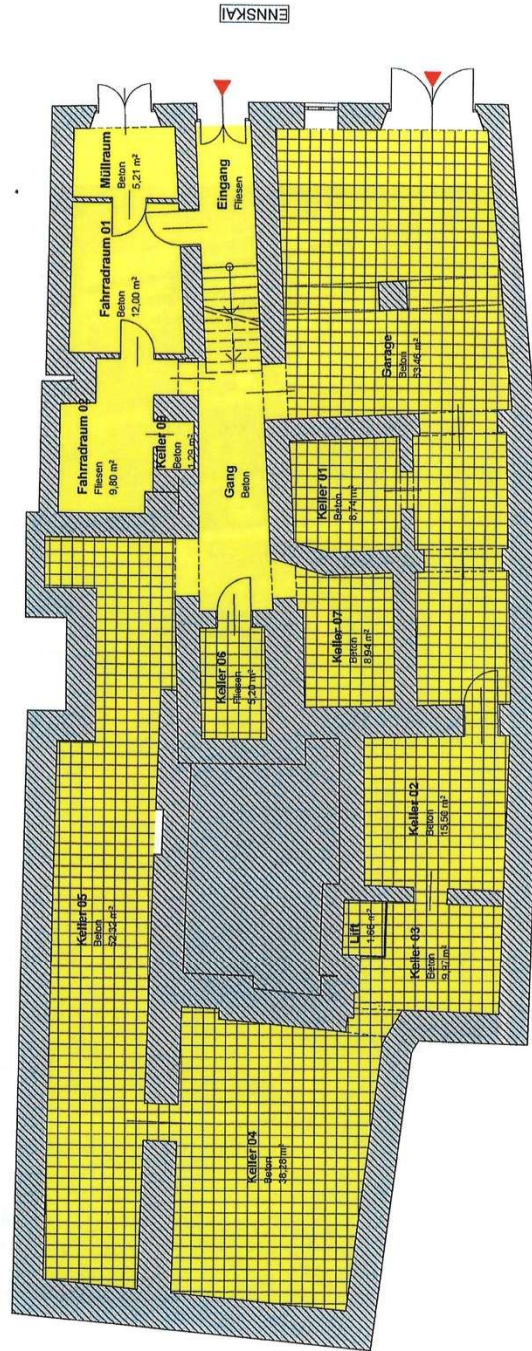
Lageplan:

KG 49233 Steyr



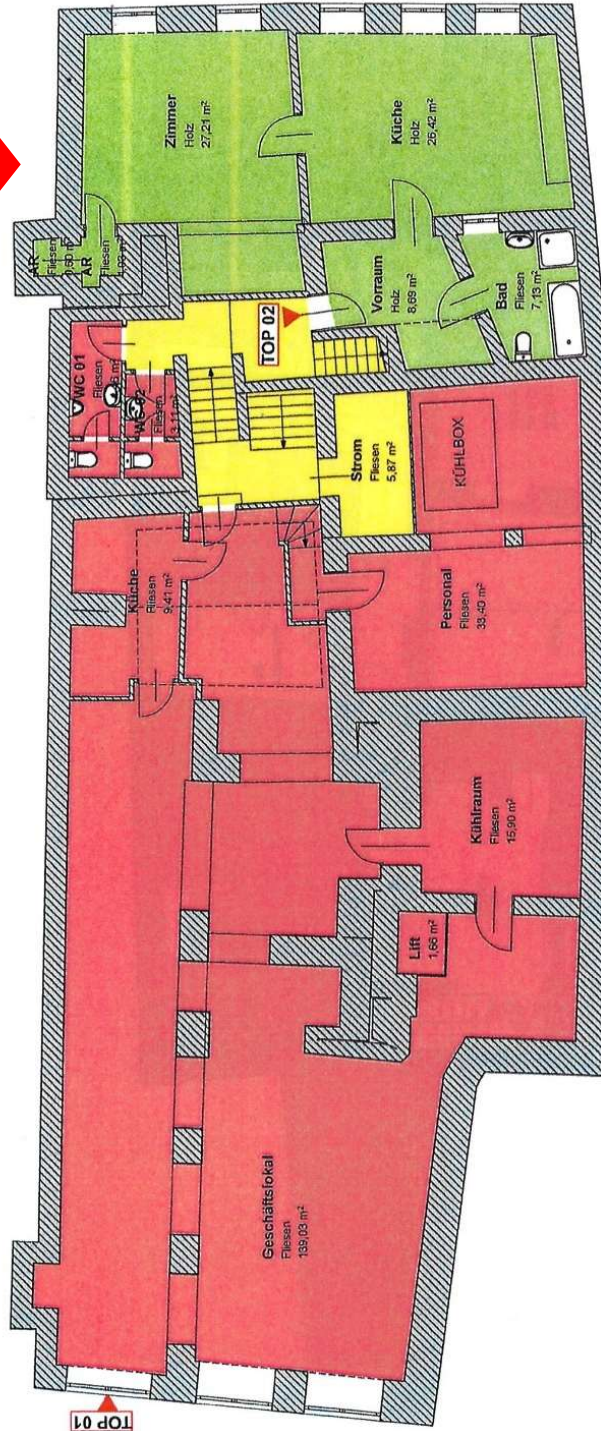
M 1/1000

LAGEPLAN



KELLERGEESCHLOSS

Top 02



ERDGESCHOSS

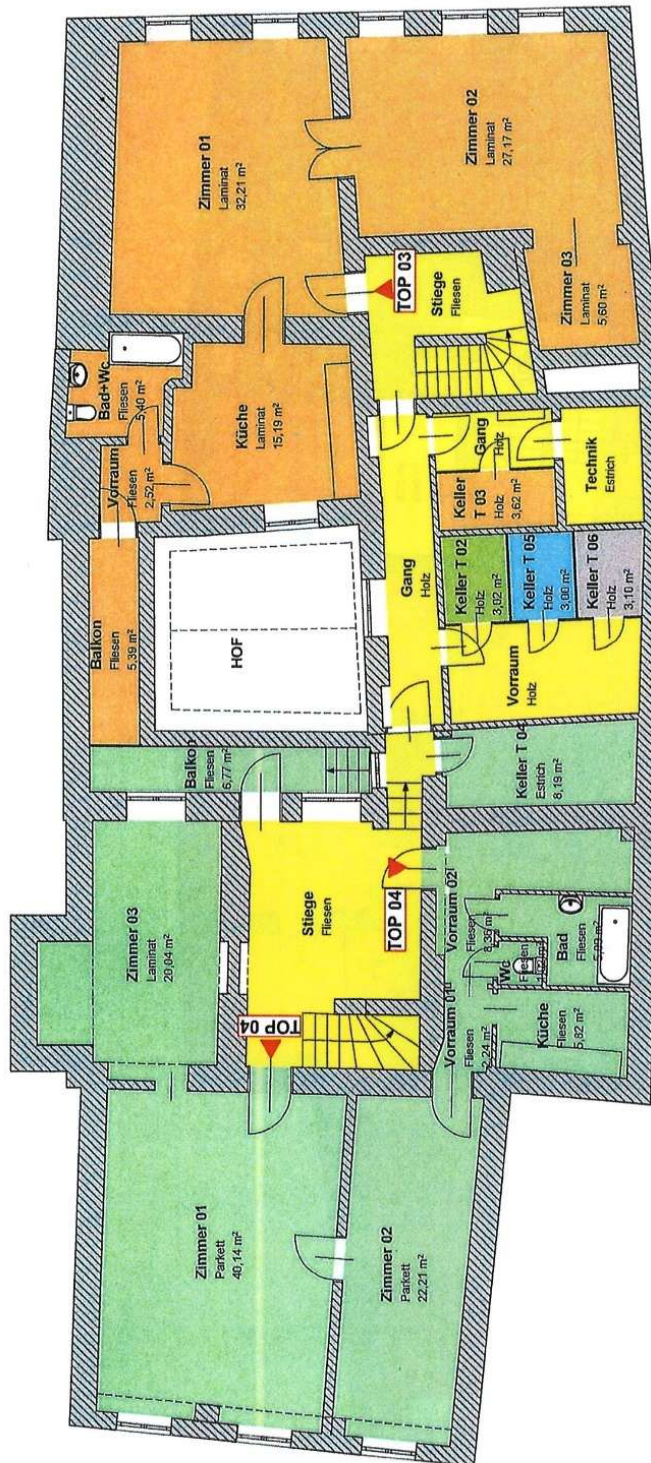
ENEGASSE

ENNSKAI

-74-

-24-

ENNSKAI

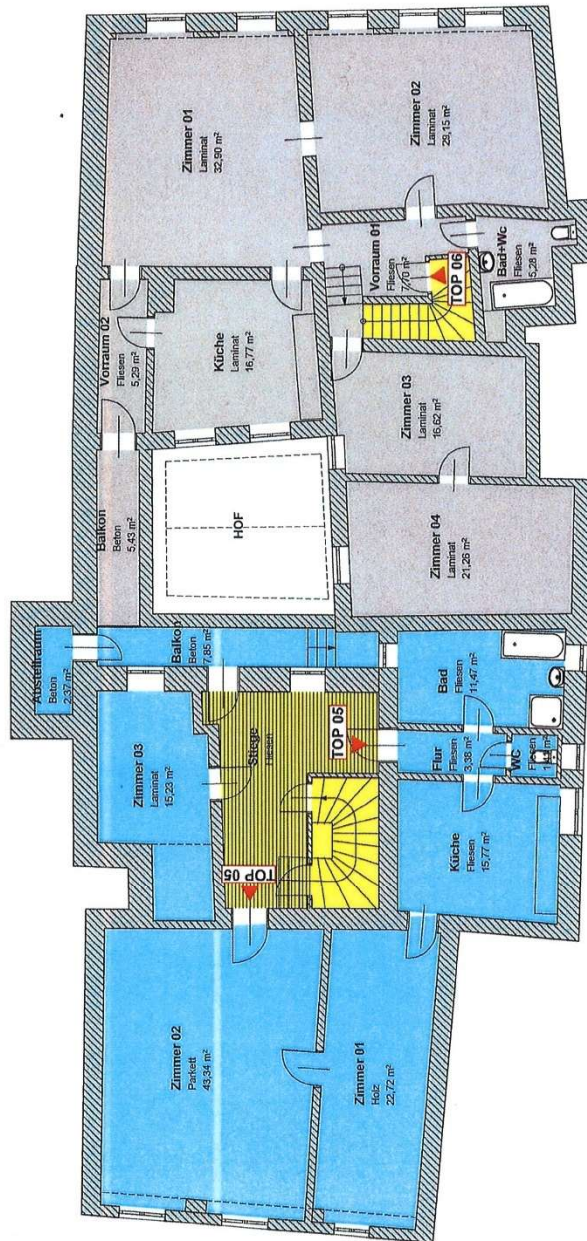


ENGEGASSE



1.OBERGESCHOSS

ENNSKAI



2.OBERGESCHOSS

Energieausweis – Teil

BM Fleischmann
Gustav-Mahler-Strasse 1/4
4540 Bad Hall
+43 (0) 664 / 536 32 62
office@baumeister-fleischmann.at

FH BAUMEISTER
DIPL.-HTL-ING. FLEISCHMANN

ENERGIEAUSWEIS

Bestand - Ist-Zustand

Wohnungen - 3 Bauherren GmbH & Co Beta KG

Enge Gasse 13
4400 Steyr



Energieausweis für Wohngebäude

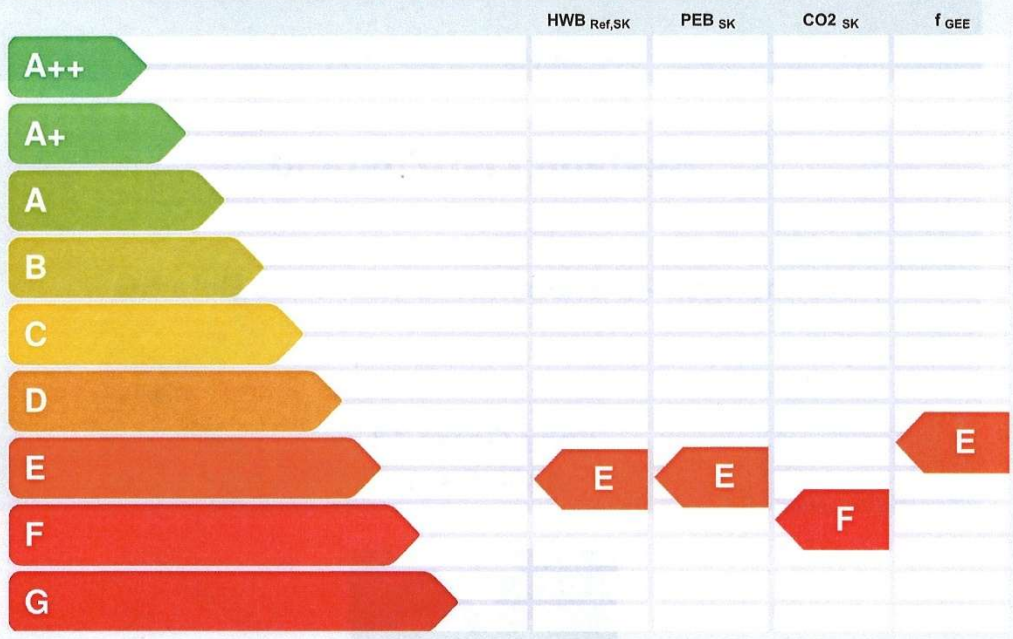
OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

FH BAUMEISTER
DIPL.-HTL-ING. FLEISCHMANN

BEZEICHNUNG	Wohnungen - 3 Bauherren GmbH & Co Beta KG		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1800
Nutzungsprofil ^a	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Enge Gasse 13	Katastralgemeinde	Steyr
PLZ/Ort	4400 Steyr	KG-Nr.	49233
Grundstücksnr.	.9	Seehöhe	300 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Bmst. Dipl.-HTL-Ing. Fleischmann, Gustav-Mahler-Strasse 1/4, 4540 Bad Hall

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2019,081703 REPEA15 o1517 - Oberösterreich

Projektnr. 1424

04.12.2019

Bearbeiter BM Fleischmann

Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

FH BAUMEISTER
DIPL.-HTL-ING. FLEISCHMANN

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	855 m²	charakteristische Länge	2,36 m	mittlerer U-Wert	1,39 W/m²K
Bezugsfläche ^a	684 m²	Heiztage	365 d	LEK _T -Wert	95,5
Brutto-Volumen	2.841 m³	Heizgradtage	3484 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.202 m²	Klimaregion	NF	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	173,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	173,9 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	250,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,57
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	157.253 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	183,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	157.253 kWh/a	HWB _{SK}	183,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	10.924 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	210.493 kWh/a	HEB _{SK}	246,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,25
Haushaltsstrombedarf	14.045 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	224.539 kWh/a	EEB _{SK}	262,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	273.303 kWh/a	PEB _{SK}	319,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	264.857 kWh/a	PEB _{n,em.,SK}	309,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	8.446 kWh/a	PEB _{em.,SK}	9,9 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	53.564 kg/a	CO2 _{SK}	62,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,57
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM Fleischmann Gustav-Mahler-Strasse 1/4 4540 Bad Hall
Ausstellungsdatum	04.12.2019		
Gültigkeitsdatum	03.12.2029	Unterschrift	

FH BAUMEISTER
DIPL.-HTL-ING. FLEISCHMANN

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ

Wohnungen - 3 Bauherren GmbH & Co Beta KG

FH BAUMEISTER
DIPL.-HTL-ING. FLEISCHMANN

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Steyr

HWB_{SK} 184 f_{GEE} 2,57

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche B _{GF}	855 m ²	Wohnungsanzahl	5
Konditioniertes Brutto-Volumen	2.841 m ³	charakteristische Länge l _C	2,36 m
Gebäudehüllfläche A _B	1.202 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,42 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Bestandsgrundriss, 24.03.2019
Bauphysikalische Daten:	Baustoffdatenbank,
Haustechnik Daten:	AG,

Ergebnisse Standortklima (Steyr)

Transmissionswärmeverluste Q_T		164.063 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	23.773 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		9.270 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	21.313 kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		157.253 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	155.481 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	22.529 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	8.772 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	20.101 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H	148.723 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 /
Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /
ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

**Empfehlungen zur Verbesserung
Wohnungen - 3 Bauherren GmbH & Co Beta KG**

FH BAUMEISTER
DIPL.-HTL-ING. FLEISCHMANN

Allgemeines

Erforderliche Maßnahmen um in die nächst bessere Klasse des Energieausweises zu kommen:

Haustechnik

- Errichtung einer thermischen Solaranlage

Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (OIB 2015): Empfehlung von Maßnahme deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.

Bmst. Dipl.-HTL-Ing. Fleischmann, Gustav-Mahler-Strasse 1/4, 4540 Bad Hall

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2019,081703 REPEMPF1 o1517 - Oberösterreich

Projektnr. 1424

04.12.2019

Bearbeiter BM Fleischmann

Seite 4

Heizlast Abschätzung

Wohnungen - 3 Bauherren GmbH & Co Beta KG

Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr

3 Bauherren GmbH & Co Beta KG
Martinstraße 10
1160 Wien
Tel.:

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

Tel.:

Norm-Außentemperatur: -14,3 °C
Berechnungs-Raumtemperatur: 20 °C
Temperatur-Differenz: 34,3 K

Standort: Steyr
Brutto-Rauminhalt der
beheizten Gebäudeteile: 2.840,61 m³
Gebäudehüllfläche: 1.202,28 m²

Bauteile	Fläche A [m²]	Wärmed.- koeffizient U [W/m² K]	Korr.- faktor f [1]	Korr.- faktor ffh [1]	Leitwert [W/K]
AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum	375,11	0,750	0,90		253,20
AW01 Außenwand	666,36	1,550	1,00		1.032,86
FE/TÜ Fenster u. Türen	55,92	2,500			139,79
KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller	104,88	1,250	0,70		91,77
ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten	270,23	1,250			
ZW02 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten	99,68	1,550			
Summe OBEN-Bauteile	375,11				
Summe UNTEN-Bauteile	104,88				
Summe Zwischendecken	270,23				
Summe Außenwandflächen	666,36				
Summe Wandflächen zum Bestand	99,68				
Fensteranteil in Außenwänden 7,7 %	55,92				
Summe					1.518
Wärmebrücken (vereinfacht)					152
Transmissions - Leitwert L_T					1.669,39
Lüftungs - Leitwert L_V					241,89
Gebäude-Heizlast Abschätzung	Luftwechsel = 0,40 1/h				65,6
Flächenbez. Heizlast Abschätzung (855 m²)					76,67

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.
Für die exakte Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung nach ÖNORM H 7500 erforderlich.

Bauteile

Wohnungen - 3 Bauherren GmbH & Co Beta KG

AW01 Außenwand					
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,550)	B	0,6500	1,368	0,475	
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt 0,6500	U-Wert ** 1,55		
AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum					
bestehend	von Außen nach Innen	Dicke	λ	d / λ	
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 0,750)	B	0,4500	0,397	1,133	
	Rse+Rsi = 0,2	Dicke gesamt 0,4500	U-Wert ** 0,75		
KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller					
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,250)	B	0,4500	0,978	0,460	
	Rse+Rsi = 0,34	Dicke gesamt 0,4500	U-Wert ** 1,25		
ZW02 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten					
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,550)	B	0,4000	1,039	0,385	
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt 0,4000	U-Wert ** 1,55		
ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten					
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	λ	d / λ	
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,250)	B	0,4500	0,833	0,540	
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt 0,4500	U-Wert ** 1,25		

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ [W/mK]
 *... Schicht zählt nicht zum U-Wert F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht **...Defaultwert lt. OIB
 RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946



Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Mariahilfer Straße 196 | A- 1150-Wien

Abs.: Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG

BroImmo GmbH
z.H. Christopher Freis
Werkstraße 2
4451 St. Ulrich/Steier

Wien, 27.05.2024
Kundennummer: 90986

per Mail an office@broimmo.at

Jahresabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Nutzungsobjekt: Enge Gasse 13, 4400 Steier
Abrechnungseinheit: 02
Rechnungsnummer: 20130/00005
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU74531429
Rechnungsaussteller: WEG Enge Gasse 13, 4400 Steier
Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Allg. Betriebskosten

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

Rep.Fonds

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Allg. Betriebskosten		
Andere BK	5,50	
Energie, Beleuchtung	891,61	
Kanalgebühr	606,03	
Müll	586,36	
Rauchfangkehrer	54,80	
Reinigung/Winterdienst	3.520,56	
Reinigung/Winterdienst	300,00	
Steuern u. Abgaben	466,96	
Versicherung	5.914,36	
Verwaltungshonorar	2.589,96	
Wartung allg. Anlagen	404,77	
Wasser u. Abwasser	291,92	
Summe	15.632,83	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzfläche		
Ihr Anteil 71,08 m² von 694,89 m² das entspricht 10,2290 %		1.599,08
Verzugszinsen	817,49-	
Summe	817,49-	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert		

Ihr Anteil 69,00 von 752,00 das entspricht 9,1755 % 75,01-

abzüglich Akontovorschreibung (netto) 1.468,08-

Saldo 55,99

zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer 5,60

Allg. Betriebskosten Nachzahlung Brutto 61,59

Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto

EUR 61,59

Fälligkeit: 01.07.2024

Für etwaige Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter Herrn Wolfgang Haginger, Tel.: +43732908180257, E-Mail: haginger@rustler-ooe.eu gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen um Überweisung der Nachzahlung bis spätestens zum Fälligkeitstag.

Die detaillierte Langfassung der Betriebskostenabrechnung ist einen Tag nach dem Versand kostenlos im RUSTLER SmartManager (ehemalig Rustler-Net-Service) abrufbar.

Bei Interesse melden Sie sich bitte auf unserer Homepage www.rustler.eu <<http://www.rustler.eu>> an.

Unsere Bankverbindung:

BIC: GIBATWWXXX; Erste Bank der Österr. Sparkassen AG

IBAN AT902011184213648373

WEG Enge Gasse 13;

Abrechnung Rep.Fonds vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

für die Abrechnungseinheit: Enge Gasse 13, 4400 Steyr / 02

Übersicht:

Saldovortrag zum 01.01.2023	7.585,02
Ausgaben vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	120,68-
Einnahmen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	8.671,01
Saldo zum 31.12.2023	16.135,35

Detail:

Ausgaben:

Aufwand detailliert

Bankspesen

31.03.2023	Buchungskostenbeitrag 1.Q 2023	14,83
31.03.2023	Kest 1.Q 2023	0,59
31.03.2023	Kontoführung 1.Q 2023	14,69
30.06.2023	Buchungskostenbeitrag Q2 2023	15,79
30.06.2023	Kest Q2 2023	1,86
30.06.2023	Kontoführung Q2 2023	14,69
29.09.2023	Buchungskostenbeitrag	12,75
29.09.2023	KeSt.	1,74
29.09.2023	Kontoführung	15,95
29.12.2023	Buchungskostenbeitrag	10,76
29.12.2023	KeSt.	1,08
29.12.2023	Kontoführung	15,95
	Summe:	120,68

Ausgaben netto gesamt: 120,68

Summe Aufwand: 120,68

Einnahmen:

Einnahmen RF	8.671,01
Summe Einnahmen:	8.671,01



Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Mariahilfer Straße 196 | A- 1150-Wien

Abs.: Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG

BroImmo GmbH
z.H. Christopher Freis
Werkstraße 2
4451 St. Ulrich/Steyr
per Mail an office@broimmo.at

Sachbearbeitung
Katharina Kaufmann
+43732908180257

Wien, 15.12.2023

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 20130, 4400 Steyr, Enge Gasse 13 / div. Tops
Rechnungsaussteller: WEG Enge Gasse 13, 4400 Steyr

Zahlungsreferenz: 000909860012 **gültig ab:** 01.01.2024
Kundennummer: 90986 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU74531429
Rechnungsnummer: 20130/00001

Top	Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
02	Rücklage I allg.	75,35 0,00 %	0,00	75,35
	Allg.Betriebskostenkonto	126,16 10,00 %	12,62	138,78
04	Rücklage I allg.	111,23 0,00 %	0,00	111,23
	Allg.Betriebskostenkonto	191,99 10,00 %	19,20	211,19
05	Rücklage I allg.	103,99 0,00 %	0,00	103,99
	Allg.Betriebskostenkonto	199,30 10,00 %	19,93	219,23
06	Rücklage I allg.	143,08 0,00 %	0,00	143,08
	Allg.Betriebskostenkonto	243,18 10,00 %	24,32	267,50
Gesamtsumme		€ 1.194,28	€ 76,07	€ 1.270,35

Unsere Bankverbindung:

Erste Bank der Österr. Sparkassen AG
BIC: GIBAATWWXXX
IBAN: AT90 2011 1842 1364 8373
WEG Enge Gasse 13
SEPA Creditor-ID: AT06ZZZ00000013408 Zahlart: Überweisung



Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats

Bitte geben Sie bei Überweisungen die Zahlungsreferenz im Feld „Zahlungsreferenz“ und die Kundennummer im Feld „Verwendungszweck“ ein, damit Ihre Zahlung eindeutig zugeordnet werden kann (siehe oben fett gedruckt).

Wenn Sie den QR Code verwenden, erfolgt dies automatisch.

Die Rechnung gilt bis zu dem Zeitpunkt an dem sie durch eine andere Rechnung ersetzt wird.
Sie verliert ihre Gültigkeit, wenn das Vertragsverhältnis endet.

erstellt am 15.12.2023 um 11:46:20 von sternad auf CTRX09

Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG, 1150 Wien, Mariahilfer Straße 196
office@rustler.eu/www.rustler.eu - FN: 30159b - HG Wien / UID: ATU 58552836

Von: Kastner Thomas, Ing - (0732) 908180 DW 750 <Kastner@rustler-ooe.eu>

Gesendet: Donnerstag, 30. Mai 2024 17:10

An: office@ra-bitter.at

Cc: archiv <archiv@rustler.eu>

Betreff: aMasseverwalter; Übermittl. BK-Abr. 2022, Rücklagenstand, Energieausweis und aktuelle VS (F`GF 842779)

Sehr geehrter Herr Dr. Bitter,

in der Anlage senden wir Ihnen die gewünschten Unterlagen.

Rücklagenstand: 15.003,90

Danke!

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Kastner

Ing. Thomas Kastner

Head of Branch Oberösterreich

RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

Rustler Gruppe GmbH

T: +43 732 908180 750 | E: Kastner@rustler-ooe.eu | W: www.rustler.eu

Lastenstraße 38 | A-4020 Linz

Standort Graz | Wielandgasse 2 | A-8010 Graz | T: +43 316 908 900 - 0 | F: +43 316 908 900 - 900

Standort Innsbruck | Physiothermstraße 1 | A-6065 Thaur | T: +43 512 9002 - 0 | F: +43 512 9002 - 900

Standort Klagenfurt | Domplatz 2 | A-9020 Klagenfurt | T: +43 463 502072 - 0 | F: +43 463 502072 - 900

Standort Salzburg | Fürstenallee 17 | A-5020 Salzburg | T: +43 662 904 848 - 0 | F: +43 512 9002 - 900

Standort Wien | Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien | T: +43 1 904 2000 - 0 | F: +43 1 904 2000 - 900

FN: 252784t - HG Wien | UID: ATU 61548926 | Erste Bank | IBAN: AT642011128341886200 | BIC: GIBAATWW



[facebook](#) | [instagram](#) | [youtube](#) | [linkedin](#) | [xing](#)

Wirtschaftsmagazin GEWINN (Ausgabe Mai 2024) – Baugrundpreise für die Stadt STEYR

TITELGESCHICHTE GEWINN-GRUNDSTÜCKSPREISÜBERSICHT

PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend
4116	Sankt Ulrich im Mühlkreis	53 53	↗
5273	Sankt Veit im Innkreis	50 70	→
4173	Sankt Veit im Mühlkreis	35 55	↗
4762	Sankt Willibald	45 50	↗
5360	Sankt Wolfgang im Salzkammergut	300 700	↑
4152	Sarleinsbach	30 45	→
4642	Sattledt	150 210	↗
4351	Saxen	50 80	↑
5231	Schalchen	120 220	↑
4784	Scharfenberg	55 75	↗
4780	Schärding	110 185	↑
4644	Scharnstein	150 250	↗
4612	Scharten	160 260	↑
4192	Schenkenfelden	50 80	↗
4521	Schiedlbach	100 180	↑
4874	Schildorn	35 60	↗
4690	Schlatt	120 200	↑
4600	Schleißheim	180 280	→
4553	Schlierbach	100 155	↗
4707	Schlüßberg	80 125	↑
4274	Schnäua im Mühlkreis	45 70	↗
4861	Schörfling am Attersee	350 700	↑
5134	Schwand im Innkreis	70 100	↗
4690	Schwanenstadt	130 210	↑
4164	Schwarzenberg am Böhmerwald	25 35	↗
4311	Schwertberg	160 250	↑
4863	Seewalchen am Attersee	310 700	↑
4973	Senftenbach	60 90	↑
4522	Siering	150 200	→
4771	Sigharting	24 34	↗
4621	Sipbachzell	150 230	↗
4180	Sonnberg im Mühlkreis	100 130	→
4582	Spital am Pyhrn	50 75	↗
4651	Stadl-Paura	160 220	↗
4722	Steegen	60 80	→
4853	Steinbach am Attersee	180 800	↗
4562	Steinbach am Zielberg	55 80	↗
4596	Steinbach an der Steyr	65 80	→
4652	Steinerkirchen an der Traun	135 160	↑
4641	Steinhaus	250 300	↑
4400	Steyr, Christkindl	130 200	↗
4400	Steyr, Föhrenschacherl	130 280	↑
4400	Steyr, Münichholz/Jägerberg	140 250	↑
4400	Steyr, Stein/Gleink	180 280	↑
4221	Steyregg	169 300	↑
4881	Straß im Attergau	90 240	↑
4074	Stroheim	95 120	↗
4975	Suben	40 65	↗
4753	Talskirchen im Innkreis	40 70	↗
5121	Tarsdorf	120 170	↑
4775	Taufkirchen an der Pram	34 49	↗
4715	Taufkirchen an der Trattnach	50 80	↗
4421	Ternberg	100 150	↑
4600	Thalheim bei Wels	300 500	↑
5310	Tiefgraben	250 380	↗
4850	Timelkam	90 160	↗
4715	Tollst	170 200	↑
4284	Tragwein	58 81	↗
4050	Traun, Oedt	350 450	↑
4050	Traun, Zentrum/Sankt Martin	400 470	↑
4801	Traunkirchen	240 450	↑
5272	Traubach	50 90	↗
4911	Tumeltsham	150 200	↗
5122	Überackern	90 115	↑
4161	Ulrichsberg	30 38	→
4841	Ungenach	65 90	→
4866	Unterach am Attersee	350 800	↑
4273	Unterweißbach	35 88	↑
4210	Unterweirdsdorf	100 160	↗
4972	Utzenaich	60 85	↗
4091	Vichtenstein	19 27	→
4840	Vöcklabruck	170 300	↗
4870	Vöcklamarkt	60 120	↗
4655	Vorchdorf	110 230	↑
4574	Vorderstoder	80 150	↑
4191	Vorderweißbach	50 89	↑
4730	Waizenkirchen	80 120	↗
4240	Waldburg	50 65	↑
4391	Waldhausen im Strudengau	38 55	→
4111	Walding	180 255	↑
4085	Waldkirchen am Wern	35 50	→
4540	Waldneukirchen	75 95	↗
4924	Waldzell	50 85	↗
4702	Wallern an der Trattnach	150 190	↑
4552	Wartberg an der Krems	65 90	↗
4224	Wartberg ob der Aist	90 150	↑
4675	Weibern	50 70	↗
4984	Weilbach	35 65	↗
4890	Weißkirchen im Attergau	75 100	↗
4616	Weißkirchen an der Traun	210 300	↑
4272	Weitersfelden	24 44	↗
4600	Wels-Ost, Pernau	270 425	↗
4600	Wels-West, Lichtenegg	250 370	↗
4600	Wels, Puchberg	300 350	↑
4600	Wels, Zentrum	320 470	↗
4741	Wendling	45 55	→
4952	Weng im Innkreis	100 150	↑
4783	Wernstein am Inn	34 50	↗
3335	Weyer	46 66	→
4852	Weyregg am Attersee	500 700	↑
4073	Wilhering	375 450	↑
4263	Windhaag bei Freistadt	52 52	↗
4322	Windhaag bei Perg	65 125	↑
4580	Windischgarsten	100 145	↗
4942	Wippenham	27 39	↗
4493	Wolfen	130 230	↑
4902	Wolfsegg am Hausruck	50 80	↗
4893	Zell am Moos	400 500	→
4893	Zell am Moos, Seegrund	700 2.000	↗
4840	Zell am Pettenfirst	48 66	↗
4755	Zell an der Pram	42 55	→
4180	Zwettl an der Rodl	90 140	→
 SALZBURG			
5441	Abtenau	150 340	↗
5421	Adnet	350 790	↗
5541	Altenmarkt im Pongau	334 503	↗
6081	Anif	780 1.390	↗
5524	Annaberg-Lungötz	175 350	→
5102	Anthering	500 790	↗
5640	Bad Gastein	350 600	↗
5680	Bad Hofgastein	350 600	↗
5400	Bad Vigaun	450 580	→
5101	Bergheim	650 1.000	↗
5185	Berndorf bei Salzburg	200 250	↗
5500	Bischofshofen	400 550	↗
5732	Bramberg am Wildkogel	250 600	→
5671	Bruck an der Großglocknerstraße	250 350	→
5111	Bürmoos	370 560	↗
5552	Dienten am Hochkönig	400 600	↗
5152	Dorfbeuern	160 300	↗
5632	Dorfgastein	300 450	↗
5531	Eben im Pongau	260 420	↑
5323	Ebenau	300 400	↗
5161	Elixhausen	450 800	→
5081	Elstethen	700 1.300	↗
5301	Eugendorf	450 650	↗
5324	Faistenau	300 550	↗
5532	Filzmoos	300 380	→
5542	Flachau	500 800	→
5552	Forstau	180 250	↗
5672	Fusch an der Großglocknerstraße	185 325	↑
5330	Fuschl am See	400 1.000	→
5622	Goldegg	300 570	↑
5440	Golling an der Salzach	350 600	→
5114	Göming	280 430	↗
5571	Göriach	55 95	→
5082	Grödig	550 1.100	→
5611	Großarl	250 450	↗
5084	Großmahn	600 800	→
5400	Hallein	500 1.000	→
5300	Hallwang	500 900	↗
5302	Hennsdorf am Wallersee	300 600	→
5324	Hintersee	200 300	↗
5322	Hof bei Salzburg	400 600	↗
5731	Hollersbach im Pinzgau	200 500	↑
5511	Hüttau	100 150	↗
5612	Hüttschlag	181 287	↑
5710	Kaprun	500 800	→
5603	Kleinarl	250 350	↗
5321	Koppl	450 700	↗
5203	Köstendorf	230 450	↗
5743	Krimml	180 500	↗
5425	Krispl	250 350	↗
5431	Kuchl	500 1.200	↑
5112	Lamprechtshausen	250 450	→
5651	Lend	150 200	↗
5771	Leogang	500 800	↑
5575	Lessach	55 65	↗
5090	Lofer	250 350	↗
5751	Maishofen	500 800	→
5761	Maria Alm am Steinernen Meer	530 1.000	↑
5571	Mariapfarr	100 180	↗
5163	Mattsee	450 900	→
5163	Mattsee, Seegrund	1.000 1.500	↗
5670	Mauterndorf	125 170	↗
5730	Mittersill	250 800	↑
5505	Mühlbach am Hochkönig	220 300	↗
5583	Muhr	39 56	→
5741	Neukirchen am Großvenediger	350 800	↗
5202	Neumarkt am Wallersee	450 550	→
5202	Neumarkt am Wallersee, Seegrund	800 1.000	↗
5722	Niedersill	300 550	↑
5151	Nußdorf am Haunsberg	190 400	↗