



Dr. Walter Edtmaier

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs
Staatlich konzessionierter Immobilientreuhänder

Bewertungsgutachten Immobilien • Parifizierungsgutachten

4040 Linz • Neugasse 9 • Alturfahr (beim Neuen Rathaus)
Mobiltelefon 0664.3423390 • Festnetz & Fax 0732.713203
office.sv@edtmaier.at

Bezirksgericht Urfahr Exekutionsabteilung

Ferihumerstr. 1
4040 Linz

Linz, 12.2.2026

Exekutionssache Betreibende Partei:

12 E 2102/23p (führender Gerichtsakt, mehrere Beitritte)

Eigentümergeinschaft der EZ 78, GB 45212 Urfahr,

4040 Linz, Hauptstr. 63,

vertreten durch RA Mag. Claudia Peyreder, 4020 Linz, Ledererstr. 33b

Verpflichtete Partei:

MMag. Matthias Pichler, 4020 Linz, Landstr. 9

als Masseverwalter im Konkurs 17 S 198/24b, LG Linz

über das Vermögen der **Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien**

Management GesmbH & Co KG, 4020 Linz, Hirschgasse 3

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert von

3 WEG-Objekten (Eigentumswohnung, 2 TG-Abstellplätze)

Einzelbewertung und Bewertung als Gesamtsache

EZ **78**
Grundstück(e) **374/6**
Katastralgemeinde/Grundbuch **45212 Urfahr**
Bezirksgericht **Urfahr**
Grundstücks-/Objektadresse **Hauptstr. 63**

WEG-Objekte (1 - 3)	(1)	(2)	(3)
Anteile	136/1941	6/1941	6/1941
B-LNr.	20	35	36
Wohnungseigentum an	Einheit 13	Einheit 24	Einheit 25
	Top H04	KFZ 9	KFZ 10

Wohnungsadresse **Hauptstr. 63, Hofgebäude 1.OG**

Grundbücherliche Eigentümerin **Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management
GesmbH & Co KG**

Stichtag (Annahme) **12.2.2026 (Datum Ausfertigung Bewertungsgutachten)**

Art des Gutachtens **Gutachten im Exekutionsverfahren**
Auftraggeber **Bezirksgericht Urfahr**

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	3
A Allgemeine Angaben	4
1 Auftrag, Zweck	4
2 Befundaufnahme, Stichtag	4
3 Grundlagen, Haftung	5
4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen	8
5 Zubehör, Einrichtung	9
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	9
7 Beilagen - Anhang	10
B Befund	11
1 Grundbuch	11
2 Beschreibung Liegenschaft	14
2.1 Lage	14
2.2 Größe, Maße, Form, Topographie	14
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	14
2.4 Verkehrserschließung	14
2.5 Infrastruktur	15
2.6 Widmung, Bebaubarkeit	15
2.7 Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas	15
2.8 Nutzung	15
3 Beschreibung Gebäude, Wohnungseigentumsobjekte	16
3.1 Allgemeines	16
3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen (Fertigstellungsanzeigen)	18
3.3 Räume, Nutzflächen	18
3.4 Rohbau und Ausbau lt. Bauakt, Baubeschreibung, Befundaufnahme	21
3.5 Bau- und Erhaltungszustand; Ausstattung, wirtschaftliche Wertminderung	22
4 Außenanlagen	23
5 Zubehör	23
6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Sanierungsdarlehen	24
C Gutachten	26
I. Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)	28
1 Sachwert	28
1.1 Bodenwert	28
1.2 Bauwert	30
1.3 Wert Außenanlagen	31
1.4 Berechnung	31
2 Verkehrswert	32
II. TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9	33
III. TG-Abstellplatz Einheit 25 KFZ 10	33
IV. Summierung Verkehrswerte (Pkt. I - III)	33
V. Verkehrswert als Gesamtsache (Pkt. I - III)	34
D Zusammenfassung	35
ANHANG	37

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung	<u>Gebäudebeschreibung:</u>	EG	Erdgeschoss
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch		DG	Dachgeschoss
Anm.	Anmerkung		KG	Kellergeschoss
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)		OG	Obergeschoss
BGF	Bruttogrundriss (-geschoss-)fläche		TG	Tiefgarage
BK	Betriebskosten		UG	Untergeschoss
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)			
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)			
DKM	Digitale Katastralmappe			
DORIS	Digitales OÖ. Raum-Ordnungs-System	<u>Gerichts-/Behördenbezeichnungen:</u>	BG	Bezirksgericht
d.s.	das sind		LG	Landesgericht
EO	Exekutionsordnung		OGH	Oberster Gerichtshof
EW	Einheitswert		OLG	Oberlandesgericht
etc.	et cetera		VfGH	Verfassungsgerichtshof
ETW	Eigentumswohnung		VwGH	Verwaltungsgerichtshof
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)		BDA	Bundesdenkmalamt
f. (ff.)	folgende Seite(n)		BH	Bezirkshauptmannschaft
G	Grenzkataster		FA	Finanzamt
GB	Grundbuch		(M)Gde.	(Markt)Gemeinde
ggstl.	gegenständlich(e)		LHSt.	Landeshauptstadt
Gst.	Grundstück		DORIS	Digitales OÖ. Raum- Informations-System (Land OÖ.)
GVG	Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)			
HV	Hausverwaltung			
idF. (idgF.)	in der (geltenden) Fassung			
insb.	insbesondere			
IPS	Immobilien-Preisspiegel			
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit			
k.A.	keine Angabe(n)			
KG	Katastralgemeinde			
KP	Kaufpreis			
KP (KV)	Kaufpreis (Kaufvertrag)			
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz			
LD (ND)	Lebensdauer (Nutzungsdauer)			
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: C-LNr. 1)			
m.E.	meines Erachtens			
MRG (MG)	Mietrechtsgesetz (Mietengesetz)			
MNM	Monatsnettomiete			
MV	Mietvertrag			
NF	Nutzfläche			
Pkt.	Punkt			
rd.	rund			
RH	Raumhöhe			
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)			
RWS	Rechtswirksamkeit, rechtswirksam			
s.o.	siehe oben			
SV	Sachverständiger			
TU	Technische Universität			
TZ	Tagebuchzahl			
u.a.	unter anderen			
udgl. (usw.)	und dergleichen (und so weiter)			
V	Vervielfältiger			
vgl.	vergleiche			
WBF	Wohnbauförderung			
WEG	Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)			
WFG (WWG)	Wohnbauförderungsgesetz (Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz)			
WLV	Wildbach- und Lawinerverbauung (des forsttechnischen Dienstes)			
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)			

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Urfahr, Verfügung vom 1.12.2025, ON 59, Schriftakt mit mehreren Beitritten erhalten am 10.12.2025.

Der Zweck ist aufgrund der Unterlagen in ON 56 (insbesondere Bericht des Insolvenzverwalters vom 5.9.2025, erfolgreiche Mietvertragsanfechtung) die Ermittlung des Verkehrswerts der im Eigentum der verpflichteten Partei stehenden und nunmehr mitgeteilten **bestandfreien** 136/1941-Anteile B-LNr. 20, WEG an Einheit W 13 Top H04 (Zubehör Kellerabteil Top H04) an der Liegenschaft EZ 78, Grundbuch 45212 Urfahr im beim BG Urfahr zu Aktenzeichen 12 E 2102/23p (= führender Akt, mehrere Beitritte) anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

Wenn gleich in ON 56 nicht direkt angeführt, wird angenommen, dass sich die erfolgreiche Vertragsanfechtung auch auf die mitvermieteten beiden TG-Abstellplätze erstreckt. Aus prozess-ökonomischer Sicht beinhaltet dieses Bewertungsgutachten somit auch die Ermittlung der Verkehrswerte der angenommenen **bestandfreien** 6/1941-Anteile B-LNr. 35, WEG an Einheit 24 KFZ 9 und 6/1941-Anteile B-LNr. 36, WEG an Einheit 25 KFZ 10 derselben Liegenschaft.

Diese Gutachten ist im Allgemeinen Teil und im Befund größtenteils ein Exzerpt des Bewertungsgutachtens vom 19.1.2024. Mangels einer neuerlichen Befundaufnahme (Pkt. A.2) wurden allenfalls aktuellere Sachverhalte und rechtliche Gegebenheiten, ausgenommen die nunmehrigen Informationen der Hausverwaltung (zB. BK-Abrechnung), nicht erhoben.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Unter Hinweis auf das Mailschreiben der Kanzlei des Insolvenzverwalters vom 29.9.2025 (Herr Mag. Gluhakovic), in dem mitgeteilt wurde, dass die Wohnung ohne weitere Begehung zu bewerten sei und sich der Zustand der Wohnung unverändert darstelle (Anm. SV: gemeint der bauliche Zustand zum Stichtag 7.11.2023 des Bewertungsgutachtens vom 19.1.2024) erfolgte keine weitere Befundaufnahme, was auch durch den unterfertigten SV dem zuständigen Richter des BG Urfahr telefonisch mitgeteilt und vom Gericht zur Kenntnis genommen wurde.

Abgesehen von der fortschreitenden Alterswertminderung stellt die Wertermittlung der WEG-Objekte (Eigentumswohnung, 2 TG-Abstellplätze) auf den (die) bei der Befundaufnahme am 7.11.2023 vorgefundene(n) baulichen Gebäudezustand und Ausstattung ab.

Mangels Vornahme einer neuerlichen Befundaufnahme und Objektbesichtigung wird - abweichend von der gesetzlichen Regelung in § 141 Abs. 1 EO - als Stichtag das Datum der Ausfertigung dieses Bewertungsgutachten (12.2.2026) angenommen. Befund und Gutachten beziehen sich daher auch auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Verfügung/Auftrag vom 1.12.2025, ON 59 samt Gerichtsakt 12 E 2102/23p und Beitritte
 - * Grundbuchsauszug EZ 78, B-LNr. 20, 35 und 36, Abfragedatum 29.1.2026
 - * Grundbuchsauszüge EZZ 78, 89, 618, 2429, GB Urfahr, B-Blätter und erhobene Kaufverträge
 - * Orthofotos/Luftbildaufnahmen (*DORIS*-Abfragen, *Google Maps*)
 - * Lageplan/DKM (*DORIS*-Abfragen; www.doris.ooe.gv.at)
 - * Einsichtnahme in den rechtswirksamen örtlichen Flächenwidmungsplan (*DORIS*-Abfrage)
 - * Einsichtnahme in den seit 24.7.2007 rechtswirksamen Bebauungsplan N/31/07/01/00, Hoppichlerstraße (Magistrat Linz, <https://webgis.linz.at>)
 - * Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne [zB. Wildbach], Gefahrenhinweiskarten [zB. gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko] (*DORIS*-Abfragen)
 - * Einsichtnahme in die Lärmkarten: Straße, Schiene (BMK, <https://maps.laerminfo.at>)
 - * Einsichtnahme in den Bauakt beim Magistrat Linz (Teilakte 1-51, soweit überreicht/vorhanden und überblicksartig, vorwiegend eingeschränkt auf die Wohnung im 1./2. OG des Hofgebäudes [Einheit 13 Top H04] samt Zubehörfäche [Kellerabteil] und die 2 TG-Abstellplätze [KFZ 9 und 10]):
 - Einreich-/Bestandspläne (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, ggf. Baubeschreibungen, udgl.), insb. Einreichpläne vom 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011)
 - Bauakte/Unterlagen betreffend Hauptgebäude mit einem OG und Halbkeller (Vorderhaus) sowie Hofgebäude, Kanalanschluss, Änderungen (Zeitraum ca. 1876 - 1930)
 - Bauakte/Unterlagen betreffend diverse Um- und Zubauten, Geschäftseinbauten im EG (Zeitraum 1930 - ca. 1980)
 - Bauakte/Unterlagen betreffend Einbau einer Pizzeria, samt nachfolgenden Umbauten, Einbau Kellerüberl, Errichtung Gastgarten, Umfassungswände Gastgarten (Zeitraum 1979 - ca. 2000)
 - Bauplatzbewilligung vom 20.3.2008 (Antragstellerin: Bau & Boden Immobiliengesellschaft mbH)
 - Baubewilligung vom 10.3.2009 für
- A) den Um- und Zubau beim Gebäude Linz, Hauptstr. 63, bestehend in einer Aufstockung des**

Gebäudes um 2 Vollgeschosse und einem Ausbau des Dachgeschosses sowieB) Neubau von 3 aneinander gebauten Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss im Hofbereich

- Abbruchbewilligung vom 29.10.2009 betreffend die alten Nebengebäude im Hofbereich
- Planabweichungsbewilligung vom 16.8.2010 betreffend Unterkellerung der im Hofbereich situierten Wohnhäuser
- Baubewilligung vom 28.9.2010 für die Errichtung einer Tiefgarage für 14 PKW samt eingehaustem Einfahrtsbereich beim Gebäude Hauptstr. 63
- Baufertigstellung vom 2.9.2013 für die mit Baubewilligung vom 28.9.2010 errichtete Tiefgarage und Aktenvermerk der Bau- und Bezirksverwaltung (Magistrat Linz) vom 17.7.2018, wonach u.a. alle Auflagen erfüllt, die Verfahrenskosten beglichen sind und der Akt abgelegt werde.
- Baubewilligung vom 25.10.2010 für die Errichtung eines Zubaus beim Gebäude Hauptstr. 63
- Baufertigstellung vom 19.4.2013 für diesen Zubau und baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 15.5.2013 dieser Fertigstellungsanzeige
- 2 Bauanzeigen vom 23.1.2012 (baubehödl. Eingangsdaten) für den Neubau einer Stützmauer und einer Lärmschutzwand (> 1,5 m Höhe) sowie einer Gartenhütte und Schreiben des Magistrates Linz vom 13.2.2012 über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen
- Baubeginnanzeige vom 9.2.2012 betreffend Umbau und Aufstockung beim bestehenden Gebäude (Bauführerin: Fa. Simader Bau- und Zimmermeister GmbH)
- Errichtungsanzeige vom 28.6.2012 betreffend Personenaufzug im Hauptgebäude Hauptstr. 63 (Fabrikat ThyssenKrupp, Nr. 140 535, Nennlast: 630 kg/8 Personen, Bj. 2012) und Schreiben des Magistrates Linz vom 12.7.2012 über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen
- Baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 1.6.2015 der Fertigstellungsanzeige vom 27.5.2015 für den Personenaufzug (die Aufzugsanlage darf benützt und in Betrieb genommen werden)
- Bewilligungsbescheid vom 9.7.2013 zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben (Teilung einer Wohneinheit im Dachgeschoss auf 2 Wohnungen, Zubau von Müllräumen im Hofbereich, Änderungen im Bereich der hofseitig gelegenen Dachterrassen und bauliche Änderungen im Bereich der Räume der einzelnen Wohnungen
- Baufertigstellungsanzeige vom 16.8.2013 und baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 24.3.2014 dieser Fertigstellungsanzeige samt Ergänzung vom November 2013 für die mit Baubewilligungen vom 10.3.2009 und 9.7.2013 durchgeführten Baumaßnahmen
(die bauliche Anlage darf somit benützt werden)
- * Nutzwertgutachten des SV DI Helmut Pfleger vom 12.11.2013 (TZ 659/2015)
- * Gutachten über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten des SV Pfleger vom 12.11.2013 (TZ 659/2015), insg. 33 selbständige Einheiten, davon 13 Wohnungen, 18 Abstellplätze für PKW in einer Garage, 1 Geschäft, 1 Gaststätte
- * Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 16.7. und Nachtrag vom 24.11.2014 (TZ 659/2015)

- * Energieausweis des DI Konrad Gressenbauer (Redboxx Planung & Baumanagement) vom 3.3.2021 für das Hofgebäude (Wohnungen)
- * BK-Jahresabrechnungen 2024 inkl. Instandhaltungsrücklagen (Gebäude, Lift) per 31.12.2024 der Hausverwaltung Wohnbau 2000 GesmbH (in Folge kurz „Wohnbau 2000“ oder HV genannt) für die ggstl. 3 WEG-Objekte der verpflichteten Partei
- * BK-Vorschreibungen inkl. Rücklagen der HV vom 4.2.2026 für diese WEG-Objekte (per 1.1.2026)
- * Mailschreiben der HV vom 5.2.2026 über diverse vom SV angefragte Informationen (aktueller Rücklagenstand, kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen vereinbart/offen, udgl.)
- * Mailverkehr mit der Kanzlei des Insolvenzverwalters MMag. Matthias Pichler, insbesondere das Mailschreiben vom 29.9.2025 (keine weitere Objektbegehung, Mitteilung über den unveränderten Wohnungszustand) und das Mailschreiben des SV vom 3.10.2025
- * Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt elektronisch geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS
- * Anfertigung von Objektfotos (zu unterschiedlichen Zeitpunkten)
- * Ausdruck von GB-Auszügen/div. B-Blätter, Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere vom Magistrat Linz (Bauarchiv), vom BG Urfahr (Urkunden bis 1.1.2013 beim BG Linz) bzw. elektronische Abfragen (zB. Nutzwertgutachten, WEG-Vertrag), von der Hausverwaltung (HV) „Wohnbau 2000“ und den bei der Befundaufnahme (7.11.2023) anwesenden Personen eingeholt (damalige Bewohnerin der Wohnung Top H04).

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Auskünfte sowie für eventuell daraus resultierende irrtümliche Bewertungsannahmen wird keine Haftung übernommen. Es obliegt den im Verfahren beteiligten Personen hinsichtlich solcher Annahmen rechtzeitig Einwendungen zu erheben, um bei einer allfälligen Bewertungsrelevanz das Gutachten noch abändern zu können. Jedem Kaufinteressenten (Teilnehmer einer Versteigerung) wird empfohlen, sich vor einer Kaufentscheidung (Teilnahme an einer Versteigerung) detaillierte Informationen von der Eigentümerin, der Hausverwaltung und von den Behörden einzuholen und bei einem Wohnungseigentum auch die gesamte Liegenschaft eingehend zu besichtigen.

Für dieses Gutachten besteht Urheberschutz. Es gilt nur für den angeführten Zweck. Die in einem gerichtlichen Verfahren erstellten Gutachten gelten nur für das anhängige Verfahren. Sollte ein Gutachten auch anderweitig verwendet werden, bedarf eine solche Verwendung oder die Weitergabe eines auch nur auszugsweisen Inhaltes meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung.

4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen

[1] Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes und der Gebäude wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von WEG-Objekten (hier Eigentumswohnung und TG-Abstellplätze) von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen, Baustoff-, Bauteil- und Funktionsprüfungen von Ausstattungen, haustechnischen und sonstigen Anlagen (Geräten) sind nicht Aufgabe einer Liegenschaftsbewertung, wurden somit nicht durchgeführt und waren auch nicht gesondert beauftragt. Der Bewertung wurden jene Gegebenheiten zugrunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung am 7.11.2023 erkennbar (offensichtlich) waren, mitgeteilt wurden oder im Zuge von Erhebungen bekannt wurden.

[2] Sofern nicht ein spezieller Sachverhalt angeführt ist, stellt die Wertermittlung baubehördlich auf eine konsensgemäße, jedenfalls konsensfähige Errichtung ab und geht diese davon aus, dass für den Boden und die Baulichkeiten keine Kontaminierungen vorliegen, für die die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Deponieverordnung überschritten sind.

Die Baubewilligung vom 28.9.2010 stellt auf die Errichtung einer Tiefgarage für **14 PKW** ab (Pkt. 3). Soweit aus dem Bauakt ersichtlich, erfolgte im fortgeführten Bauverfahren keine Erhöhung der Anzahl dieser Stellplätze, sodass baubehördlich von einer Bewilligung von 14 TG-Abstellplätzen auszugehen ist. Das Nutzwertgutachten beinhaltet aber **18 Abstellplätze** für Personenkraftwagen in der Garage als WEG-Objekte (Einheit 16 bis 33 [KFZ 1 bis 18]), welche Anzahl auch im Gutachten gemäß § 6 WEG des SV Pfleger vom 12.11.2013 bescheinigt wird (Beilage 11).

Bei der Befundaufnahme sind in der Tiefgarage 18 Abstellplätze markiert und nummeriert (1 bis 14 an der Nordseite und 15 bis 18 an der Südseite), wenn gleich die Nummerierung der Stellplätze 17 und 18 aufgrund eines Maueranstriches und der anschließenden Nummerierung (15, 16) nur erahnt werden kann. Für die WEG-Objekte (Einheit 30 bis 33 [KFZ 15 bis 18]) wird eine baubehördliche Genehmigungsfähigkeit angenommen.

[3] Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgten die Einsichtnahmen in die Urkunden (Verträge, Pläne) nur in jenem Ausmaß, als sie für die Bewertung von WEG-Objekten in einem Mehrparteiengebäude üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

[4] Dingliche Abgaben (Gebühren) werden im Wege der BK-Vorschreibungen in Rechnung gestellt und sind durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG gedeckt. Deren Einbringung wird durch das anhängige Zwangsversteigerungsverfahren gerade verfolgt. Allfällige Zahlungs-

rückstände aus Abgaben (Gebühren), die mit dem Besitz von WEG-Objekten zusammen hängen und denen eine dingliche Wirkung zukommt, bleiben daher bei der Bewertung unberücksichtigt.

Anteilige offene Saldi von allfälligen Sanierungsdarlehen, die von der Eigentümergemeinschaft für Sanierungsmaßnahmen der WEG-Anlage außerbücherlich aufgenommen wurden, werden grundsätzlich bei der Ausweisung der Wertergebnisse berücksichtigt.

Laut Mitteilung der Hausverwaltung sollen außerbücherliche Sanierungsdarlehen **nicht** bestehen.

[5] Die Verkehrswerte der einzelnen WEG-Objekte verstehen sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit der Liegenschaftsanteile.

Auf die weiteren im Befund und Gutachten angeführten Annahmen wird hingewiesen.

5 Zubehör, Einrichtung

Hinsichtlich dinglichem/obligatorischem Zubehör wird auf die Ausführungen in Pkt. B.5. verwiesen.

Einrichtungen bzw. Einbauten in der Wohnung (zB. Kücheneinrichtung) sowie Fahrnisse sind nicht Teil dieser Liegenschaftsbewertung.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einer Wohnung an sich gehören (zB. Heizungs-/Sanitärausstattung), sind von der Bewertung umfasst.

6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

- * Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
- * Exekutionsordnung
- * Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- * Naegeli/ Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 1997
- * Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
- * Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009
- * Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2017
- * Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020
- * Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2025, Wirtschaftskammer Österreich
- * Grundstückspreiserhebung/ Österreichische Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2025

- * Richtpreis-Tabellen, entnommen aus div. Publikationen (zB. *Kranewitter*; Baukosteninformation (BKI) der deutschen Architektenkammer mit Regionalfaktoren für Österreich, etc.)
- * Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs betreffend Kapitalisierungszinssatz und Herstellungskosten, verlautbart in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2/2025 bzw. Heft 3/2025;
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (Grundbuch, Makler/SV-Kollegen, Immomapping, etc.)
- * Eigene Sammlungen über Grundpreise, Baukosten, Vergleichswerte

7 Beilagen - Anhang

Die im Anhang angeführten Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens.

Zur besseren Veranschaulichung wurden darin teils Markierungen vorgenommen.

Die Pläne wurden verkleinert bzw. vergrößert (Kopien, Fotografien), sie sind nicht maßstäblich.

B Befund

1 Grundbuch

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang, Beilage 1 (Stand 29.1.2026).

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45212 Urfahr unter der Einlagezahl 78 grundbücherlich erfasst. In der Aufschrift des Gutsbestandsblatts ist "Wohnungseigentum" eingetragen. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Gst.-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m ²)	Gst.-Fläche (m ²)
374/6	Baufl. (Gebäude)	503	
	Gärten	1.341	1.844
Gesamtfläche			1.844

Das Grundstück wird im Grundsteuerkataster geführt. Bei der Gesamtfläche ist eine „Änderung in Vorbereitung“ angemerkt. Die Adresse lautet: Hauptstr. 63

Anmerkungen:

Die Flächenangaben der im Grundsteuerkataster geführten Grundstücke sind unverbindlich. Eine Vermessung des Grundstückes bspw. im Zuge der Übertragung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen. Die Bewertung berücksichtigt die im Grundbuch derzeit angeführte Grundstücksfläche.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt ist folgende Eintragung zu entnehmen:

A2-LNr. 2: Bauplatz auf Gst. 374/6 gemäß Bescheid 2008-03-20 (TZ 2544/2008, 5211/2010)

Anmerkung:

Die Bauplatzeigenschaft als Erfordernis einer Bebauung ist im angesetzten Baulandpreis bzw. anteiligen Bodenwert pro Quadratmeter Wohnnutzfläche mitberücksichtigt.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt der LNr. 20, 35 und 36 finden sich folgende Eintragungen:

- B-LNr. 20 Anteil 136/1941 WEG an Einheit 13 Top H04 (Zubehör: Kellerabteil Top H04)
B-LNr. 35 Anteil 6/1941 WEG an Einheit 24 KFZ 9
B-LNr. 36 Anteil 6/1941 WEG an Einheit 25 KFZ 10

Alle Anteile stehen im Eigentum der Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG (Rechtsformänderung gemäß UBG lt. Firmenbuch nunmehr KG [anstelle KEG]).

Die Eigentumsrechte werden aufgrund des Kaufvertrages 2006-12-13 ausgewiesen (TZ 4103/2007).

Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass bei der WEG-Einheit zu B-LNr. 36 die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an TG-Abstellplatz Nr. 10 für SCH Immobilien GmbH angemerkt ist.

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

betreffend gesamte Liegenschaft:

- C-LNr. 24 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002
lt. Kauf- und WEG-Vertrag 2014-07-16 (TZ 659/2015)
C-LNr. 25 Benützungsregelungen gem. § 17 WEG 2002 lt. Kauf- und WEG-Vertrag 2014-07-16
(TZ 659/2015)

eingeschränkt auf B-LNr. 20 (und andere):

- C-LNr. 9 vertragliches Pfandrecht (TZ 2872/2013, 659/2015)
aufgeteilt in C-LNr. 11 bis 18, jedoch aus dem Grundbuchsatzug nicht ersichtlich)

eingeschränkt auf B-LNr. 20, 35, 36 (und andere):

- C-LNr. 27, 30 vertragliche Pfandrechte (TZ 6690/2015, 2628/2018), Höchstbetragshypotheken
C-LNr. 32, 34, 36, 38, 40, 41, 43, 44, 47, 49 – 54, 56 Klagen gem. § 27 Abs 2 WEG 2002
C-LNr. 33, 35, 37, 39, 42, 45, 46, 48, 55, 57, 58 Einleitungen des Versteigerungsverfahrens

Anmerkungen:

Betreffend Vereinbarung bzw. Regelung zu LNr. 24 und 25 wird auf den WEG-Vertrag verwiesen (Beilage 12). Die gegenüber der Gesetzeslage etwas geänderte Aufteilung der Aufwendungen (LNr. 24) und die Benützungsregelung (LNr. 25) liegen in der unterschiedlichen Gebäudenutzung begründet (zB. Geschäftslokal, Ristorante Monte Verde, Liftanlage nur im Vorderhaus, nicht im Hofgebäude).

Die Klagsanmerkungen und die Einleitungen des Versteigerungsverfahrens sind reine Ersichtlichmachungen und nehmen auf die Bewertung keinen Einfluss.

Geldlasten (Pfandrechte) bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt im Zentrum des Linzer Stadtteiles Urfahr an der Hauptstraße und vis-a-vis des Haupteinganges des Einkaufszentrums LentiaCity. Die Entfernung zum Linzer Hauptplatz beträgt ca. 900 m und zum Linzer Hauptbahnhof knapp 3 km (jeweils Luftlinie).

Im Stadtgebiet Urfahr handelt es sich aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung (Straßenbahn-, Buslinien, Mühlkreisbahn) um eine sehr gute Lage.

Zur Veranschaulichung der Lage des Grundstückes und der Umgebung siehe insb. Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan und Lärmkarten (Beilagen 2 - 6.2).

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

Das Grundstück hat zwischen der Hauptstraße im Osten und dem Leithenfeldweg im Westen eine polygonale und langgestreckte Ausformung. Die Grundstücksbreite entlang der Hauptstraße beträgt rd. 19 m, entlang des Geh- und teils Fahrweges Leithenfeldweg ca. 22 m und die Grundstückstiefe ca. 90 m. Die Liegenschaft ist vorwiegend eben und nach Westen hin leicht ansteigend und aufgrund ihrer Form und Größe sowie des verordneten Bebauungsplans (Beilage 5.2) gut bebaubar.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist angeschlossen an: Öffentliche Wasserversorgung, städtisches Kanalnetz, Gas- und Fernwärmenetz, Strom- und Telefonnetz, Müllabfuhr, udgl.

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird im Stadtgebiet durch das innerstädtische Straßen- und Schienennetz (Straßenbahnen) sehr gut erschlossen. Gehsteige sind vor Ort vorhanden. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Mühlkreisbahn, Bus- und Straßenbahnlinien) befinden sich im Nahbereich und sind fußläufig erreichbar.

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der zentralen Lage sind alle infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtgebiet erreichbar; Nahversorgungsgeschäfte befinden sich direkt vort Ort (LentiaCity, Hauptstraße).

2.6 Widmung, Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „Kerngebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück straßenseitig (Hauptstraße) eine geschlossene Bauweise vor, wobei die max. Hauptgesimshöhe mit 15,00 m und gartenseitig für eine nördliche Teilfläche eine eingeschossige bzw. für eine südliche Teilfläche eine zweigeschossige Bebauung, die Baufluchtlinien und diverse Verbalfestlegungen vorgegeben sind (siehe Bebauungsplan, Beilage 5.2 und Legende zum Bebauungsplan, <https://webgis.linz.at>).

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist der Bebauungsplan als konsumiert anzusehen.

2.7 Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas (Altlasten-GIS) ergab, dass das Grundstück darin nicht verzeichnet ist.

2.8 Nutzung

Die Liegenschaft wird im straßenseitigen Hauptgebäude (Vorderhaus) gemischt genutzt (vorwiegend Wohnungen, ggf. Büros, EG: Geschäftslokal (südseitig), Restaurant (nordseitig), das sich gartenseitig auch in den nördlichen Anbau erstreckt. Im südwestseitigen Hofgebäude, in dessen Anschluss im westlichen Garten eine Tiefgarage errichtet ist, sind Wohnungen vorhanden.

Zum Stichtag (Ausfertigungsdatum des Gutachtens) sollen die gutachterliche Wohnung und die beiden TG-Abstellplätze nach vormaliger Vermietung nunmehr bestandfrei sein (Pkt. A.1).

Für die Bewertung wird daher von einer Bestandfreiheit ausgegangen.

3 Beschreibung Gebäude, Wohnungseigentumsobjekte

3.1 Allgemeines

Beim Gebäudebestand handelt es sich um ein straßenseitiges Wohn- und Geschäftsgebäude (Vorderhaus) mit einem gartenseitig nördlichen Anbau, einem gartenseitig südlichen aus 3 aneinander gebauten Wohnhäusern bestehenden Hofgebäude und einer Tiefgarage im westlichen Garten , die westseitig vom angrenzenden Leithenfeldweg erschlossen wird.

Das Vorderhaus wurde 2-geschossig mit Teilunterkellerung Ende des 19. Jahrhundert errichtet und Anfang der 2010-er Jahre im Bestand adaptiert, um 2 Geschosse auf 4-geschossig aufgestockt und das Dachgeschoss ausgebaut. Gleichzeitig wurde im Vorderhaus gartenseitig ein in alle Geschosse (KG - DG) führender Personenaufzug angebaut, der eingeschossige nordwestseitige Anbau adaptiert, das 2-geschossige und unterkellerte südwestseitige Hofgebäude samt zurückgesetztem Dachgeschoss nach Abbruch des Bestandes entlang der südliche Grundgrenze in Form von 3 schmalen Wohnhäusern und eine eingeschossige Tiefgarage inkl. Einhausung der Ein-/Ausfahrt und einer unterirdischer Verbindung mit dem Vorderhaus neu errichtet.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses ist neben dem mittigen Durchgang südseitig ein Geschäftslokal und nordseitig ein Restaurant (Monte Verde), das sich auch in den nordwestseitigen Anbau samt eingehaustem bzw. überdachtem Gastgarten erstreckt, untergebracht. Im Kellergeschoss des Vorderhauses finden sich lt. Planunterlagen Nebenräume, Lagerräume und Kellerabteile.

Im Untergeschoss des Hofgebäudes (Wohnungen) sind neben einem Verbindungsgang zwischen dem Vorderhaus und der Tiefgarage vorwiegend die Kellerabteile der neu errichteten Wohnungen integriert (Aufstockung Vorderhaus, Neubau Hofgebäude).

In der Tiefgarage sind 18 PKW-Abstellplätze vorhanden (Beilage 7.4), wobei die Stellplätze 17 und 18 im Plan nicht markiert sind, aber vorhanden sind und auch im Nutzwertgutachten ausgewiesen sind (betreffend Stellplätze 15 - 18 siehe auch Ausführungen in Pkt. A.4 [2], B.3.2).

PKW-Freistellplätze sind am Grundstück nicht vorhanden.

Laut Nutzwertgutachten und § 6 WEG-Bescheinigung sind auf der Liegenschaft insgesamt 33 WEG-Objekte vorhanden:

13 Wohnungen

2 sonstige selbständige Räumlichkeiten (1 Geschäft, 1 Gaststätte)

18 TG-Abstellplätze für PKW

Für das Hofgebäude wurden von der Hausverwaltung (HV) der Energieausweis mit folgendem Inhalt übermittelt (Auszug siehe Beilage 9):

Bezeichnung: Linz, Hauptstr. 63 (Hofgebäude)

Gebäude(-teil)/Nutzungsprofil: Hofgebäude, Mehrparteienhaus

Baujahr: 2012, Umsetzungsstand: IST-Zustand

Ersteller: DI Konrad Gressenbauer (Redboxx Planung & Baumanagement), Lichtenberg

Ausstellungsdatum: 3.3.2021, Gültigkeitsdatum: 2.3.2031

Wärme-/Energiebedarf (Standortklima): $HWB_{Ref,SK} = 71,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE, SK}$): 0,96

Hinweis für Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien:

HWB: $72 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE, SK}$): 0,96

Die weitere Beschreibung stellt nur mehr auf die gutachterlichen 3 WEG-Objekte ab.

Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)

Die Wohnung liegt im westlichen Gebäudeteil des Hofgebäudes im 1. und 2. Obergeschoss, wobei beide Geschosse durch eine Innenstiege (Beilage 10, Abb.24) verbunden sind. Die Erschließung der Wohnung ist über den beschriebenen Durchgang im Vorderhaus, den befestigten Weg zwischen den gartenseitigen Gebäuden und zuletzt über eine metallene Außenstiege mit Zwischenpodest gegeben (Beilage 10, Abb.17, 19, 20). Ein Personenaufzug ist nicht errichtet, eine gebäudeinterne Gehverbindung zwischen der Wohnung und dem Kellergeschoss (Kellerabteile) und der Tiefgarage besteht nicht. Dieses Untergeschoss ist im Außenbereich über die nahe Außenstiege erreichbar (Beilage 10, Abb.7, 45, 46). Eine Nebenerschließung besteht über ein Gartentor am westlichen Leithenfeldweg und einen asphaltierten Gehweg im Garten (Beilage 10, Abb.12, 14 - 16).

Die Wohnung ist entlang der südseitigen Grundstücksgrenzen situiert (Feuermauer) und vorwiegend nach Westen und Norden, im 2.OG teils auch nach Osten ausgerichtet. Auf der oberen Wohnebene sind eine ost- und eine westseitige Dachterrasse errichtet (Grundrisspläne Beilagen 7.1, 7.2).

Der Wohnung ist das Kellerabteil Top H03 zugehörig (Beilage 7.3, Beilage 10, Abb.43, 44)

Die TG-Abstellplätze „Einheit 24, KFZ 9 und Einheit 25, KFZ 10“ liegen in der Tiefgarage quer an der Nordseite. Die Stellplätze KFZ 9 und 10 sind nebeneinander angeordnet (Beilage 10, Abb.52, 53).

Die Grundrissgestaltung der Wohnung, des Hofgebäudes/KG mit dem zugehörigen Kellerabteil und der Tiefgarage mit den Abstellplätzen können den Planunterlagen in den Beilagen 7.1 - 7.4 entnommen werden, wobei darauf hingewiesen wird, dass bei der Wohnung die Ausführung in natura nicht zur Gänze diesen Plänen entspricht (Grundrissgestaltung).

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen (Fertigstellungsanzeigen)

Aus dem Bauakt werden die wesentlichen baubehördlichen Daten und Genehmigungen angeführt (sonstige Unterlagen bzw. Bewilligungen siehe Pkt. A.3):

- ab 1876 Bauunterlagen/Baupläne (2-geschossiges Hauptgebäude/Vorderhaus, Halbkeller)
- ab 1930 Bauunterlagen/Baupläne (div. Zu-/Umbauten, Geschäftseinbauten im EG)
- ab 1979 Bauunterlagen/Baupläne (Einbau Pizzeria, Errichtung Gastgarten inkl. Umfassungswände)
- 2009 Baubewilligung (Zu-/Umbau Vorderhaus, Neubau Hofgebäude)
- 2010 Planabweichungsbewilligung (Unterkellerung Hofgebäude)
- 2013 Bewilligungsbescheid (div. Abweichungen, zB. Aufteilung DG-Wohnung in 2 Wohnungen)
Baufertigstellungsanzeige/baubehördliche Zurkenntnisnahme: 2013/2014
- 2010 Baubewilligung (Tiefgarage für 14 PKW-Stellplätze inkl. eingehaute Ein-/Ausfahrt)
Baufertigstellungsanzeige/baubehördliche Zurkenntnisnahme: 2013/2018
- 2012 Errichtungsanzeige (Personenaufzug/Anbau beim Vorderhaus)
Baubehördliche Zurkenntnisnahme: 2012

Unter Hinweis auf die Ausführungen in Pkt. A.4 [2] betreffend das Vorhandensein weiterer (auch verdinglichter) 4 Abstellplätze in der Tiefgarage (Stellplätze Nr. 15 - 18) wird eine baubehördliche Genehmigungsfähigkeit angenommen.

3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell geringfügig abweichenden baulichen Ausführung oder späteren Abänderung des Grundrisses - aus dem Nutzwertgutachten und den im Bauakt inne liegenden Einreichplänen (Bauplänen) entnommen bzw. gegebenenfalls die Nutzflächen aus den Plankoten dieser Pläne errechnet oder ungefähr geschätzt.

Die Nutzflächen der Wohnung samt Zubehörfläche und der beiden TG-Abstellplätze betragen:

Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m ²)		Maße (m)		Fläche (m ²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan ²⁾	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Hofgebäude	Top H04							
1.OG	Windfang	1,75	1,75					
	Gang	18,28	18,28					
	Bad/WC	3,75	3,90					
	Schrankraum	4,55	4,55					
	Zimmer	15,56	15,56					
	Bad	6,39	6,45					
	WC	1,46	1,50					
	Zimmer	10,58	10,58					
	Zimmer	11,88	11,88					
			74,20	74,45				
2.OG	Wohnen/Essen/Küche	46,76	46,76					
	WC ³⁾	1,50	1,50					
		48,26	48,26					
	Terrasse 1 (West)	13,69	13,69					
	Terrasse 2 (Ost)	6,91	6,91					
Summen (m ² mit Fettdruck)		143,06	143,31					
Zubehör								
KG	Kellerabteil Top H04	4,74	4,74					
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015; ²⁾ Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel 3.8.2011); ³⁾ WC nicht errichte Für die Bewertung werden die Nutzflächen lt. (später erstelltem) Nutzwertgutachten herangezogen.								

Die Grundrissgestaltung in natura entspricht teils nicht dem Einreichplan (zB. kein WC-Einbau im 2.OG).

Für die Bewertung werden folgende Nutzflächen lt. Parifikat als Rechenwerte herangezogen (Dachterrassen Fkt. 0,3):

Rechenwerte für Bewertung:			m ²
Nutzfl. Wohnung 1./2.OG (Terr.: Fkt. 0,3)	Ertragswert	gerundet	129
Rest Fkt. 0,7 (Terrassen)			14
Kontrollsumme			143
Nutzfläche Kellerabteil		gerundet	5
reine Wohnfläche (ohne Terrassen)		gerundet	122

Die Nutzflächen der TG-Abstellplätze betragen lt. Parifikat

TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m ²)		Maße (m)		Fläche (m ²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Kfz-Abstellplatz								
TG	Einheit 24 KFZ 9	12,50						
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015								

TG-Abstellplatz Einheit 25 KFZ 10

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m ²)		Maße (m)		Fläche (m ²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Kfz-Abstellplatz								
TG	Einheit 25 KFZ 10	12,50						
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015								

Die Allgemeinflächen der Liegenschaft sind bei der Wertermittlung mitberücksichtigt.

3.4 Rohbau und Ausbau lt. Bauakt, Baubeschreibung, Befundaufnahme

Massivbauweise; Fundierung: vermutlich Stampfbeton (Vorderhaus) bzw. Streifenfundamente (Hofgebäude), Kellermauern/aufgehendes Mauerwerk EG/1.OG, vermutlich Ziegel-/Mischbauweise (Vorderhaus) bzw. Stahlbeton (KG) und aufgehendes Mauerwerk vermutlich Ziegel (Hofgebäude), Wärmedämmung (Vorderhaus/DG, Hofgebäude), Trenn-/Innenwände: Ziegel bzw. Leichtbauweise, Mauerstärken lt. Einreichpläne: Außen-/Trenn-/Innenwände: 31/25/12 cm bzw. Außenwände inkl. Wärmedämmung 38/43 cm, Trenn-/Innenwände: 31/12 cm (Hofgebäude 1./2.OG)

KG/Kellerabteile (Hofgebäude) und Tiefgarage: Außen-/Trennwände: 25 cm bzw. 30 cm

Dachform/Dachdeckung (Vorderhaus): Satteldach, Blecheindeckung, Dachflächenfenster bzw. teils Fixverglasung, Gaupen- bzw. Dachterrassenausbildung, Dachrinnen/Fallrohre

Dachform/Dachdeckung (Hofgebäude): Flachdach, Attikaübermauerung, Bekiesung, Fallrohre

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Fassadengestaltung (Vorderhaus): straßenseitig EG/1.OG: historische Fassadengestaltung, Gesimse, 2./3.OG: Blechfassade mit Gestaltungselementen; hofseitig: Fassade verputzt (Edelputz) und gefärbelt (Farbton weiß), Liftanbau, Einbau/Anbau von Balkonen/Loggien, Terrassen

Fassadengestaltung (Hofgebäude): Fassade verputzt (Edelputz) und gefärbelt (Farbton weiß)

Haustor (Vorderhaus): historisches Holztor, 2-flügelig (betagt), im Durchgang: metallene Toranlage

Stiegenhaus (Vorderhaus): KG-DG: einläufig halb gewendelte Massivstiege, Handlauf,

Flur im DG: Wände/Decke verputzt/gespachtelt, weiß gefärbelt, Boden: keramische Platten

Personenaufzug (Vorderhaus): Fabr. ThyssenKrupp, Aufzugs-Nr. 140535, Baujahr 2012, Nennlast: 630 kg/8 Personen

Heizungsanlage: lt. Bauakt Fernwärmeanschluss

Tiefgarage: Betonbauweise, Wände/Decke weiß gekalkt, Beton-/Asphaltboden, Tiefgarage begrünt, automatisches Gitterrolltor bei Ein-/Ausfahrt, Signalanlage/Ampelsteuerung

Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude, Gebäudeteil West 1./2.OG):

Außenaufgang, Wohnungseingangstüre (Windfang): metallene zweiläufig gegenläufige Außenstiege mit Zwischenpodest, verzinkt, Handlauf Edelstahl, Eingangstüre in Alu-/Kunststoff-/Isolierglasausführung mit Seitenteil und Oberlichte, außen anthrazit/innen weiß

Innentüren: Holzwerkstofftüren, weiß beschichtet, Stahlzargen (weiß)

Fenster/Terrassentüren: Kunststoff-/Isolierglasausführung, Dreh-/Kippbeschlag, an beiden Terrassen 2-flügelige Terrassentüren in Raumhöhe, ostseitig mit seitlichen Glaselementen, außen anthrazit, innen weiß, vorwiegend Fabr. Rekord, Außenjalousien (Raffstore), elektrischer Betrieb

Böden: Holzdielen (natur), Bad, WC, Gäste-Bad/WC (1.OG): keramische Platten (dunkel/anthrazit)

Wand-/Deckenbehandlung: Wände/Decken gespachtelt, vorwiegend weiß gefärbelt, Spiegelwände Bad, WC, Gäste-Bad/WC (1.OG): Verfliesung in Türstockhöhe, weiß

Innenstiege (1./2.OG): zweiläufig gegenläufige Stahlstiege mit Zwischenpodest,

Edelstahl-Stabgeländer, dunkel, Rundhandlauf Nirosta, Holztrittstufen

Bad (1.OG): Badewanne (weiß), 2 Waschbecken (weiß), Duschkabine

WC (1.OG): Wand-WC, wandintegrierter Spülkasten, Handwaschbecken (alles in Weiß)

Gäste-Bad/WC (1.OG): Waschbecken, weiß, Duschkabine, Wand-WC, wandintegrierter Spülkasten

Heizung: lt. Bauakt Fernwärme, Fußbodenheizung;

2 Dachterrassen (2.OG Ost/West): Brüstung gemauert verputzt/gefärbelt (Fassade hoch gezogen),

Attikaverblechung, Bodenbelag: Waschbetonplatten (Ost), Holz- bzw. Kunstrasenbelag (West)

Raumhöhen (lt. Einreichpläne): 1.OG: 2,60 m, 2.OG: 2,50 m, KG (Kellerabteile): 2,50 m;

Kellerabteil Top H04: Betonboden, Mittelabteil, Trennwände in Aluminiumausführung;

TG-Abstellplätze Einheiten 24 und 25, Top KFZ 9 und 10:

Abstellplätze bodenmarkiert und wandnummeriert

(Ausstattungen siehe weiters ausführliche Fotodokumentation im Anhang, Beilage 10)

3.5 Bau- und Erhaltungszustand; Ausstattung, wirtschaftliche Wertminderung

Aufgrund der Adaption des über mehr als 120 alten zweigeschossigen Stadtgebäudes (Vorderhaus), dessen Aufstockung um 2 Geschosse und eines DG-Ausbaues samt Anbau einer Aufzugsanlage sowie der Neuerrichtung eines gegliederten Hofgebäudes mit Wohnungen und einer Tiefgarage vor ca. 12 Jahren weisen die Baulichkeiten samt Außenanlagen insgesamt einen diesem Baualter entsprechenden guten bis sehr guten Bau- und Instandhaltungszustand auf. Dies gilt ebenso für die neu errichtete gutachterliche Wohnung im Hofgebäude und die Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage, wenn gleich einzelne kleinere, der laufenden Instandhaltung unterliegende Mängel und Gebrauchsspuren sichtbar sind.

Die Wohnung ist gebäudeintern (Hofgebäude) nicht mit dem Kellergeschoss (Kellerabteile) und der Tiefgarage verbunden und nur über eine nicht Wetter geschützte zweiläufig gegenläufige metallene Außenstiege mit Zwischenpodest im 1.OG erreichbar. Aufgrund des schmalen Baukörpers entlang der südlichen Grundgrenze besteht eine etwas individuelle Grundrissgestaltung und aufgrund der Bebauung bis an die Grundstücksgrenze hat die Wohnung keine Fenster an der Südseite.

Diese Eigenschaften führen zu einer wirtschaftlichen Wertminderung (verlorener Bauaufwand), die bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.

4 Außenanlagen

An Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

- * befestigte Flächen zwischen den gartenseitigen Baulichkeiten (Waschbetonplatten)
- * befestigter Fahrradabstellplatz (Waschbetonplatten) samt metallener Überdachung
- * längerer asphaltierter Weg im Garten (Richtung Westen → Leithenfeldweg)
- * metallene Grundstückseinzäunung mit einem 2-flügeligen Gartentor an der Westseite
- * asphaltierter Vorplatz bis zur Toranlage der eingehausten Erschließung der Tiefgarage
- * Stützmauer und Lärmschutzwand im Bereich dieses Vorplatzes
- * begrünte Tiefgarage

Die nicht befestigten Grundstücksflächen haben Gras-, Zierstrauch- und Kleingehölzbewuchs.

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen und gärtnerischen Außenanlagen ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

5 Zubehör

Als Zubehör gelten aufgrund eines Nutzwertgutachtens, WEG-Vertrages oder einer Benützungsvorgabe die sonstigen zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehörigen Nutzflächen, wie bspw. Kellerabteile, udgl. Dieses Zubehör ist im ermittelten Verkehrswert enthalten.

Der Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude) ist das Kellerabteil Top H04 als Zubehör dinglich zugeordnet.

Die Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage sind als selbständige WEG-Objekte parifiziert.

6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Sanierungsdarlehen

Mit der Hausverwaltung ist die Wohnbau 2000 GmbH in Linz (kurz Wohnbau 2000 oder HV) beauftragt. Deren BK-Abrechnungen und laufende monatliche Vorschreibungen für die Wohnung und die beiden TG-Abstellplätze können den nachstehenden Ausführungen entnommen werden.

Betreffend Aufteilung der Aufwendungen der Bewirtschaftungskosten wurden lt. WEG-Vertrag (Beilage 12) für die Tiefgarage und die Liftanlage eigene Abrechnungseinheiten gebildet.

Von der HV wurde mitgeteilt (29.1.2026), dass keine offenen Sanierungsdarlehen bestehen und Sanierungen in nächster Zeit nicht geplant sind.

Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)

Die BK-Abrechnung 2024 (jene für 2025 liegt noch nicht vor) weist für die Wohnung anteilige Betriebskosten (BK) von rd. EUR 2.833,00 zzgl. USt. aus (ohne Instandhaltungsrücklage).

Die monatliche Vorschreibung der HV beträgt ab 1.1.2026 bis auf Weiteres:

Vorschreibung mtl. (ab 1.1.2026)	USt.(%)	Euro
Betriebskosten	10	243,57
		243,57
Instandhaltung (Rücklage)	0	128,30
Nettosumme	---	371,87
	USt. Basis	
10 % USt.	243,57	24,36
20 % USt.		
Gesamtsumme (BK)		396,23

Laut Mitteilung der HV beträgt die Instandhaltungsrücklage für die (gesamte) Liegenschaft per 31.12.2024 ca. EUR 22.700,00 bzw. lt. aktueller Mitteilung per 27.10.2025 ca. EUR 36.070,00.

Auf die Eigentumswohnung Einheit 13 Top H04 entfällt ein anteiliges Guthaben von rd. EUR 2.527,00 (36.070/1941*136), das der laufenden Instandhaltung der Liegenschaft dient.

TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9

Die BK-Abrechnung 2024 (jene für 2025 liegt noch nicht vor) weist für diesen TG-Abstellplatz anteilige Betriebskosten (BK) von knapp EUR 108,00 zzgl. USt. aus (ohne Instandhaltungsrücklage).

Die monatliche Vorschreibung der HV beträgt ab 1.1.2026 bis auf Weiteres:

Vorschreibung mtl. (ab 1.1.2026)	USt.(%)	Euro
Betriebskosten	20	<u>9,42</u>
		9,42
Instandhaltung Garage (Rücklage)	0	<u>3,00</u>
Nettosumme	---	12,42
	USt. Basis	
10 % USt.		
20 % USt.	9,42	1,88
Gesamtsumme (BK)		14,30

Laut Mitteilung der HV beträgt die Instandhaltungsrücklage für die (gesamte) Liegenschaft per 31.12.2024 ca. EUR 22.700,00 bzw. lt. aktueller Mitteilung per 27.10.2025 ca. EUR 36.070,00.

Auf den TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9 entfällt ein anteiliges Guthaben von rd. EUR 112,00 (36.070/1941*6), das der laufenden Instandhaltung der Liegenschaft dient.

Vorstehende Angaben für den TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9

gelten ebenso für den TG-Abstellplatz Einheit 26 KFZ 10

Anmerkung: Vorstehende Daten stellen auf Basis der erhaltenen Informationen eine unverbindliche Information zum Stichtag (12.2.2026) dar; aktuelle(re) Daten zum Zeitpunkt der Versteigerung der Eigentumswohnungen bzw. der TG-Abstellplätze als WEG-Objekte mögen direkt bei der HV eingeholt werden.

C Gutachten

Die Bewertung der WEG-Objekte (Wohnung, TG-Abstellplätze) erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter Berücksichtigung aller im Allgemeinen Teil und im Befund angeführten Angaben und Annahmen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt.

Eigentumswohnungen mit Wohnflächen über 100 m² dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Die Bewertung derartiger Wohnungen könnte daher grundsätzlich auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG) erfolgen. Da aber für die 2-geschossige Wohnung im Hofgebäude in der konkreten Mikrolage und Ausstattung (keine Fenster an der Südseite, individuelle Grundrissgestaltung, etc.) weder auf der Liegenschaft noch in der näheren Umgebung zeitnahe und vergleichbare Transaktionen vorliegen, entfällt für die Wohnung dieses Wertermittlungsverfahren, das aber für die beiden TG-Abstellplätze herangezogen wird.

Für die Wertermittlung der Wohnung wird daher das Sachwertverfahren (§ 6 LBG) in Form des Boden- und Bauwertanteiles herangezogen.

Für den Bodenwert wird nach Möglichkeit das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) herangezogen, wobei der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt wird. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Informationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert grundsätzlich von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilientreuhänder eingeschätzt. Gegebenenfalls wird für die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes der angenommene marktgängige Grundpreisanteil pro m² Nutzfläche der Wohnung herangezogen.

Als Bauwert wird der Neubauwert unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung zum Stichtag sowie allfälliger Abzüge für Bauschäden, Reparaturrückstau und verlorenen Bauaufwand (wirtschaftliche Wertminderung) verstanden. Die baulichen und gärtnerischen Außenanlagen werden - sofern für WEG-Objekte werthaltig - mit einem Zeitwert eingeschätzt.

Wie angeführt, wird für die Wertermittlung der TG-Abstellplätze das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Ausgehend vom Sach- bzw. Vergleichswert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) ermittelt. Dieser ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen jedoch die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

Eine Marktanpassung wird begründet und beruht die Einschätzung auf Erfahrungswerten als langjähriger Immobilientreuhänder und Sachverständiger für das Immobilienwesen einschließlich Evaluierung von Bewertungen, beispielsweise im Falle nachfolgender Verwertungen, sei es in gerichtlichen Verfahren oder bei Privatverkäufen.

Die Bewertung der WEG-Objekte erfolgt getrennt nach Liegenschaftsanteilen. Ergänzend wird die Gesamtsumme der einzelnen Verkehrswerte angeführt und der Verkehrswert als Gesamtsache ausgewiesen.

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

- I. Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)
- II. TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9
- III. TG-Abstellplatz Einheit 25 KFZ 10
- IV. Summierung Verkehrswerte (Pkt. I - III)
- V. Verkehrswert als Gesamtsache (Pkt. I - III)

I. Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)

1 Sachwert

1.1 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2025 werden keine Preise für Grundstücke für Mehrparteienobjekte publiziert. Die für die Stadt Linz für Baugrundstücke für die Kategorie „freistehende Einfamilienhäuser“ verlautbarten und auf das gesamte Stadtgebiet abstellenden statistischen Durchschnittspreise für normale Wohnlagen (ca. EUR 430,00/m²), für gute Wohnlagen (ca. EUR 645,00/m²) und für sehr gute Wohnlagen (ca. EUR 1.090,00/m²) können für Mehrparteienwohnhäuser in innerstädtischen Lagen (zentrale Lage im Stadtteil Urfahr) nicht herangezogen werden. Als Durchschnittspreise dienen diese lediglich der groben Orientierung.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN (Ausgabe 5/2025) in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden (in der Stadt Linz auf Stadtgebiete abstellend) gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien die Grundpreise als Von-bis-Werte aus. Diese Richtpreise stellen auf gute Wohnlagen ab. Für den Stadtteil „Urfahr Zentrum“ werden mangels Vorliegens von Transaktionen von Grundstücken für Einfamilienhäuser ebenso keine Richtpreise angeführt, jedoch Richtpreise für den nahen Stadtteil „Pöstlingberg, Auberg“ in einer Bandbreite von EUR 800,00 bis 1.100,00/m² mit steigender Tendenz publiziert. Auch diese Richtpreise eignen sich nicht wirklich für einen zentralen Standort in Urfahr.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Urfahr und KG Pöstlingberg Kaufpreise von Baugrundstücken (teils mit Abbruchobjekten) erhoben. Es werden die nachstehenden Verkäufe der Jahre 2020 bis 2024 (jüngere zum Vergleich heranzuziehende Transaktionen wurden nicht aufgefunden), die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-Preise dargestellt, wobei die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen ungefähr valorisiert wurden (IPS-Kategorie: Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Bezirk Linz-Stadt, sehr gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV M/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²	
GB 45212 Urfahr									
2020	273/7	W	1.278	1.100.000	860,72	60	1.760.000	1.377,15	
2021	317/2	W	726	689.000	949,04	35	930.150	1.281,20	
2021	373/9	K	1.499	1.700.000	1.134,09	35	2.295.000	1.531,02	
2021	328/5 u.a.	W	1.667	1.710.000	1.025,79	35	2.308.500	1.384,82	
2022	367/8	W	306	269.000	879,08	25	336.250	1.098,86	
2023	360/6	W	743	750.000	1.009,42	10	825.000	1.110,36	
2023	374/2	K	302	476.250	1.576,99	10	523.875	1.734,69	
2023	4714	K	283	524.000	1.851,59	10	576.400	2.036,75	
3/2024	277/15, u.a.	W	771	998.000	1.294,42	8	1.077.840	1.397,98	
9/2024	4797	K	373	625.000	1.675,60	6	662.500	1.776,14	
GB 45213 Pöstlingberg									
2020	.843, 1400	W	1.279	1.610.214	1.258,96	60	2.576.342	2.014,34	
2020	1213/9	W	1.179	666.000	564,89	60	1.065.600	903,82	
2021	1182/18	W	1.061	1.000.000	942,51	35	1.350.000	1.272,38	
Summen			11.467				16.287.457		
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	1.420,00	
KV M/J = Kaufvertrag Monat/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis									
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert									
Wertanpassung lt. IPS; Wohn-Gst., Bezirk Linz-Stadt, sehr gute Wohnlage									
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2024 (= IPS 2025) bis zum Stichtag 2/2026: ca. 5 %									

Die zum Stichtag wertangepassten Kaufpreise bewegen sich in einer großen Bandbreite von ca. EUR 900,00/m² und 2.040,00/m², der Durchschnittsbetrag aller angeführten Transaktionen liegt bei rd. EUR 1.420,00/m². Diese Durchschnittsbetrag ändert sich auch nicht erheblich (Reduktion < 1 %), wenn man die beiden Höchst- und Niedrigstpreise außer Ansatz ließe.

Zieht man bei einer Grundstücksfläche von 1844 m² zum Stichtag einen m²-Wert von EUR 1.420,00 heran, so würde sich für den gutachterlichen Liegenschaftsanteil 136/1941-Anteil, B-LNr. 14 mit der Eigentumswohnung ein Grundanteil pro Quadratmeter gewichteter Wohnnutzfläche (Pkt. B.3.3, Rechenwert 129 m²) von ca. EUR 1.422,00 errechnen (1844*1.420/1941*136/129), was für die wohnruhige Hoflage in zentraler Lage in Urfahr zwar annähernd, aber nicht ganz der Marktlage für derartige Eigentumswohnungen entspricht. Dieser Wertansatz für den anteiligen Bodenwert wird daher in diesem Bewertungsfall nicht herangezogen.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der zentralen städtischen Lage mit bester Infrastruktur, wohnruhigen Lage der Wohnung im Hof (kein Straßenlärm) und der Wohnungsgröße wird der Grundpreisanteil mit EUR 1.500,00/m² gewichteter Wohnnutzfläche (Rechenwert) eingeschätzt.

Der Bodenwertanteil für die Wohnung Einheit 13 Top H04 errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwertanteil	m ²	Euro/m ²	Euro
Grundpreisanteil/gew. Nutzfläche (Rechenwert)	129	1.500	193.500,00
Bodenwertanteil			193.500,00

1.2 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem Gebäudealter von ca. 13 Jahren (Hofgebäude/Fertigstellungsanzeige 2013) und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher massiv gebauter Wohngebäude von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer der Eigentumswohnung samt Zubehör (Kellerabteil) zum Stichtag (12.2.2026) rechnerisch mit rd. 67 Jahren angenommen.

Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) für die Wohnung und das Kellerabteil werden auf Basis Nutzfläche (hier gewichtete Wohnnutzfläche inkl. Terrassen) in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (insb. Empfehlungen SV-Hauptverband) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (inkl. Umsatzsteuer). Die Errichtungskosten der Gemeinflächen sind dabei mitberücksichtigt (Erschließung).

Als Alterswertminderung wird aufgrund der nachgefragten Wohnlage die Wertminderung nach *Ross* herangezogen. Die angesetzten Herstellungskosten, die Abschläge für die Alterswertminderung und die wirtschaftliche Wertminderung (Pkt. B.3.5) unter Berücksichtigung der Wohnruhelage können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Bauwertanteil errechnet sich wie folgt:

Bauwertanteil (nach Nutzfläche)	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Nutzfläche 1./2.OG (Rechenwert)	129	3.630	468.270		
Kellerabteil (Rechenwert)	5	1.450	<u>7.250</u>		<u>475.520,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert					475.520,00
Wertminderung wg. Baumängeln/-schäden					
Gekürzter Herstellungswert					475.520,00
technische Wertminderung (linear)	ND	RND			
technische Wertminderung (nach <i>Ross</i>)	ND 80	RND 67	475.520	9	<u>-42.797,00</u>
Zwischensumme					432.723,00
Instandhaltungsrückstand					
wirtschaftliche Wertminderung			432.723	5	-21.636,00
Bauwertanteil				gerundet	411.100,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes		RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)			

1.3 Wert Außenanlagen

Laut *Kranewitter* betragen die Außenanlagen, je nachdem, ob es sich um einfache, durchschnittliche oder aufwendige Anlagen handelt, zwischen 2 und 12 % der Gebäudeherstellungskosten (Neubaukosten). Bei den Außenanlagen ist aber stets zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer, insbesondere bei einer Eigentumswohnung, honoriert werden.

Der anteilige Zeitwert der angeführten baulichen und gärtnerischen Außenanlagen (Pkt. B.4) wird mit einer Pauschale eingeschätzt.

Zeitwert Anteil Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)	Euro	%	Euro
Pauschale (gerundet)	Neubauwert 475.520	3	14.300,00

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	Euro
Bodenwertanteil	193.500,00
Bauwertanteil	411.100,00
Zeitwert Anteil Außenanlagen	14.300,00
SACHWERT	618.900,00

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung wird alleine aus dem Sachwert ermittelt.

Es gilt zu überprüfen, ob der ermittelte Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist. Bezogen auf eine gewichtete Wohnnutzfläche von 129 m² ergibt der Sachwert (EUR 618.900,00) einen m²-Wert von ca. EUR 4.800,00, bezogen auf die reine Wohnfläche von 122 m² ca. EUR 5.100,00/m², was aufgrund der Größe und Grundrissgestaltung der Wohnung, der Erschließung (Außenstiege) und der fensterlosen Situation entlang der Südseite der Wohnung (Pkt. B.3.5) zum Stichtag (12.2.2026) als marktkonform erachtet wird.

Abgesehen von der vorzunehmenden Rundung ist daher eine Marktanpassung nicht vorzunehmen

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Einheit 13 Top H04 samt Zubehör (Kellerabteil) wird zum Stichtag auf zehn Tausend gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro
Sachwert	618.900,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	
VERKEHRSWERT	gerundet 620.000,00

Dieser Wert entspricht zum Stichtag auch aufgrund von Marktbeobachtungen dem Verkehrswert.

II. TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9

Wie in C eingangs angeführt, wird für die Bewertung des bestandfreien TG-Abstellplatzes (Annahme) das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Im Stadtzentrum Urfahr wurden die TG-Abstellplätze für PKW (vorwiegend Neubau von Wohnanlagen) in letzter Zeit mit Kaufpreisen vorwiegend von ca. EUR 25.000,00 bis EUR 30.000,00 übereignet (zB. Liegenschaften EZZ 427, 618, 2429, Grundbuch 45212 Urfahr). Da die TG-Abstellplätze als selbständige WEG-Objekte grundsätzlich mit den Eigentumswohnungen mitgekauft werden, wird deren Preis unter anderem auch von der Lage und Nachfrage des Wohnstandortes bestimmt.

Aufgrund der zentralen Lage der Liegenschaft in Urfahr wird der Verkehrswert des TG-Abstellplatzes Einheit 24 KFZ 9 marktkonform mit **EUR 30.000,00** eingeschätzt.

III. TG-Abstellplatz Einheit 25 KFZ 10

Unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen und des Vorliegens gleichartiger Eigenschaften beträgt der Verkehrswert des TG-Abstellplatzes Einheit 25 KFZ 10 ebenso **EUR 30.000,00**.

IV. Summierung Verkehrswerte (Pkt. I - III)

Die Summe der einzelnen Verkehrswerte beträgt:

Summierung Verkehrswerte	Euro
Verkehrswert 136/1.941-Anteile, Einheit 13 Top H04	620.000,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 24 KFZ 9	30.000,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 25 KFZ 10	30.000,00
GESAMTSUMME	680.000,00

V. Verkehrswert als Gesamtsache (Pkt. I - III)

Da die Gesamtsache lediglich aus einer Eigentumswohnung und 2 TG-Abstellplätzen besteht, Abstellplätze bei einer Wohnung üblicherweise mitverkauft werden bzw. in zentralen städtischen Lagen grundsätzlich eine gute Nachfrage nach witterungsgeschützten PKW-Abstellplätzen besteht, ist der Verkehrswert der Gesamtsache mit dem summierten Wert der Verkehrswerte der einzelnen WEG-Objekte gleichzusetzen. Eine Marktanpassung erübrigt sich.

Der Verkehrswert der in Pkt. I bis III bewerteten WEG-Objekte wird als Gesamtsache wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert als Gesamtsache	Euro
Verkehrswert 136/1.941-Anteile, Einheit 13 Top H04	620.000,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 24 KFZ 9	30.000,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 25 KFZ 10	<u>30.000,00</u>
	680.000,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	
VERKEHRSWERT (Gesamtsache)	680.000,00

D Zusammenfassung

1. Der Verkehrswert der **136/1941-Anteile B-LNr. 20** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 13 Top H04 (Zubehör: Kellerabteil Top H08)** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag (12.2.2026) ohne Einrichtung

€ 620.000,--

(in Worten: Euro sechshundertzwanzigtausend)

2. Der Verkehrswert der **6/1941-Anteile B-LNr. 35** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 24 KFZ 9** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag (12.2.2026)

€ 30.000,--

(in Worten: Euro dreißigtausend)

3. Der Verkehrswert der **6/1941-Anteile B-LNr. 36** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 25 KFZ 10** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag (12.2.2026)

€ 30.000,--

(in Worten: Euro dreißigtausend)

4. Die Summe der Verkehrswerte der vorstehenden Wohnungseigentumsobjekte (Pkt. 1-3) beträgt (Einzelbewertung)

€ 680.000,--

(in Worten: Euro sechshundertachtzigtausend)

5. Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte (Pkt. 1-3) als Gesamtsache beträgt ebenso


€ 680.000,--

(in Worten: Euro sechshundertachtzigtausend)

Das Gutachten basiert auf den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Ich war bemüht, alle für die Wertermittlung bedeutenden Umstände zu berücksichtigen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände hervorkommen, die im Ergebnis für dieses Gutachten von Relevanz sind, behalte ich mir eine Änderung des Gutachtens vor.

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.4.2006 / Zl. Jv 3927/000
Fachgebiete aus Nomenklatur:
94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20 Wohnungseigentum
94.23 Geschäftsräumlichkeiten
94.65 Baugründe
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung



ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

LNr.	<u>Seiten</u> A4-Format
1	8
2	1
3.1	1
3.2	1
4	1
5.1	1
5.2	1
6.1	1
6.2	1
7.1	1
7.2	1
7.3	1
7.4	1
8.1	1
8.2	1
9	4
10	<u>8</u>
	34
<u>Weitere Beilagen (Unterlagen):</u>	
11	23
12	28
13	<u>4</u>
	89

Alle Beilagen sind dem Bewertungsgutachten beigelegt, das dem Gericht im JustizOnline und durch Einspielen in die Ediktsdatei elektronisch übermittelt wird.

Unterfertigungshinweis:

Die im Abschnitt D (Zusammenfassung) dargestellte Unterschrift samt Begleittext und Rundsiegel bildet die Originalunterfertigung als Faksimile ab. Die Ausfertigung ist elektronisch signiert.

Es gilt nur der Inhalt des an das Exekutionsgericht inkl. Ediktsdatei übermittelten Bewertungsgutachtens.


ANHANG

Die folgenden Beilagen stellen mit Ausnahme des aktuellen Grundbuchsatzuges (Beilage 1 ein Exzerpt der Beilagen des Bewertungsgutachtens vom 19.1.2024 (Stichtag 7.11.2023) dar.

Bei der Nummerierung der Beilagen erfolgte teilweise eine Abänderung, ebenso wurden die Abbildungen in der nunmehrigen Beilage 10 ab der Nummer 17 unnummeriert.

Beilage 1

Grundbuchsauszug

 REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 45212 Urfahr	EINLAGEZAHL	78
BEZIRKSGERICHT Urfahr		

*** Eingeschränkter Auszug		***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 20, 35, 36		***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***

Letzte TZ 5557/2025		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
374/6	GST-Fläche (*	1844) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	503
	Gärten(10)	1341 Hauptstraße 63
Legende:		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
2 a 2544/2008 5211/2010 BAUPLATZ auf Gst 374/6		
Bescheid 2008-03-20, GZ 501/B-U080008B		
3 a gelöscht		
***** B *****		
20 ANTEIL: 136/1941		
Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG		
(FN 286369g)		
ADR: Graben 18, Linz 4020		
a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht		
b 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 13 Top H04		
(Zubehör: Kellerabteil Top H04)		
c 4776/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 29.11.2024 (LG Linz, 17		
S 198/24b-2)		
35 ANTEIL: 6/1941		
Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG		
(FN 286369g)		
ADR: Graben 18, Linz 4020		
a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht		
b 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 24 KFZ 9		
c 4776/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 29.11.2024 (LG Linz, 17		
S 198/24b-2)		
36 ANTEIL: 6/1941		
Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG		
(FN 286369g)		
ADR: Graben 18, Linz 4020		
a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht		
b 5322/2013 IM RANG 3707/2010 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum		
gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an TG-Abstellplatz Nr. 10 für		
SCH Immobilien GmbH (FN 314042b)		
Seite 1 von 8		

c 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 25 KFZ 10
d 4776/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 29.11.2024 (LG Linz, 17
S 198/24b-2)

***** C *****

- 9 auf Anteil B-LNR 8 10 12 13 14 18 19 20 28 bis 31 33 43
a 2872/2013 659/2015 Pfandurkunde 2013-06-03
PFANDRECHT EUR aufgeteilt,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
mit KAUTIONSBAND
aufgeteilt in C-LNR 11 bis 18
b gelöscht
- 24 a 659/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 lt. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2014-07-16
- 25 a 659/2015 Benützungregelung gem § 17 WEG 2002 lt. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2014-07-16
- 27 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 6690/2015 Pfandurkunde 2015-04-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1,150.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
- 30 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 2628/2018 Pfandurkunde 2018-05-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Sparkasse Neuhofen Bank Aktiengesellschaft (FN 123543g)
b gelöscht
- 32 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 1603/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 636/23x)
- 33 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 2301/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.514,77 samt jährlichen
8,58 % Zinsen aus EUR 347,20 ab 5.12.2022 bis 31.12.2022
(Vertragsdatum 1.12.2022)
8,58 % Zinsen aus EUR 267,33 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
8,58 % Zinsen aus EUR 13,00 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
8,58 % Zinsen aus EUR 13,00 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
8,58 % Zinsen aus EUR 15,16 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
8,58 % Zinsen aus EUR 13,00 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
8,58 % Zinsen aus EUR 13,00 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über den
jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 347,20 ab 1.1.2023
(Vertragsdatum 1.1.2023), aus EUR 267,33 ab 01.01.2023,
aus EUR 13,00 ab 1.1.2023, aus EUR 13,00 ab 01.01.2023,
aus EUR 15,16 ab 01.01.2023, aus EUR 13,00 01.01.2023,
aus EUR 13,00 ab 01.01.2023, aus EUR 367,07 ab
05.01.2023, aus EUR 271,61 ab 05.01.2023, aus EUR 12,50
ab 05.01.2023, aus EUR 12,50 ab 05.01.2023, aus EUR 14,59
ab 05.01.2023, aus EUR 12,50 ab 05.01.2023, aus EUR 12,50
ab 05.01.2023, aus EUR 367,07 ab 05.02.2023 (Vertragsdatum
1.2.2023), aus EUR 271,61 ab 05.02.2023, aus EUR 12,50 ab
05.02.2023, aus EUR 12,50 ab 05.02.2023, aus EUR 14,59 ab
05.02.2023, aus EUR 12,50 ab 05.02.2023, aus EUR 12,50 ab
05.02.2023, aus EUR 367,07 ab 05.03.2023 (Vertragsdatum
1.3.2023), aus EUR 271,61 ab 05.03.2023, aus EUR 12,50 ab
05.03.2023, aus EUR 12,50 ab 05.03.2023, aus EUR 14,59 ab
05.03.2023, aus EUR 12,50 ab 05.03.2023, aus EUR 12,50 ab
05.03.2023, aus EUR 12,50 ab 05.04.2023 (Vertragsdatum
1.4.2023), aus EUR 12,50 ab 05.04.2023, aus EUR 12,50 ab

- 05.04.2023, aus EUR 14,59 ab 05.04.2023, aus EUR 12,50 ab
05.04.2023, aus EUR 367,07 ab 05.04.2023, aus EUR 271,61 ab
05.04.2023
Kosten Euro 383,50 samt 4 % Zinsen seit 18.4.2023 sowie
der Kosten dieses Antrages von EUR 355,68 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
(12 E 2102/23p)
- 34 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 2337/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 1036/23w)
- 35 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 3007/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.406,54,
Z aus EUR 12,50 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
01.05.2023)
Z aus EUR 12,50 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
01.05.2023)
Z aus EUR 12,50 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
01.05.2023)
Z aus EUR 14,59 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
01.05.2023)
Z aus EUR 12,50 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
01.05.2023)
Z aus EUR 367,07 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
01.05.2023)
Z aus EUR 271,61 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
01.05.2023)
Z aus EUR 12,50 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
Z aus EUR 12,50 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
Z aus EUR 12,50 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
Z aus EUR 14,59 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
Z aus EUR 12,50 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
Z aus EUR 367,07 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
jeweils in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem
jeweiligen Basiszinssatz,
Kosten Euro 327,50 samt 4 % Z seit 07.06.2023,
Antragskosten EUR 313,50 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
12 E 2690/23h - Beitritt zu 12 E 2102/23p)
- 36 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 3278/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 1439/23k)
- 37 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 3902/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.417,01 samt
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 8,72 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 12,50 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz

(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 14,59 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 12,50 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 367,07 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 271,61 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 12,50 seit
04.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 12,50 seit
05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 12,50 seit
05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 14,59 seit
05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 12,50 seit
05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 367,07 seit
05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 271,61 seit
05.08.2023
4 % Z (jährlich) aus EUR 26,75 seit 05.08.2023
Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 09.08.2023
Antragskosten EUR 313,50 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
(12 E 3710/23h - Beitritt zu 12 E 2102/23p)

b gelöscht

- 38 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4034/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 1767/23w)
- 39 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4757/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.406,54,
samt 12,58 % Z (jährlich)
aus EUR 12,50 seit 05.09.2023
aus EUR 12,50 seit 05.09.2023
aus EUR 12,50 seit 05.09.2023
aus EUR 14,59 seit 05.09.2023
aus EUR 12,50 seit 05.09.2023

aus EUR 367,07 seit 05.09.2023
aus EUR 271,61 seit 05.09.2023
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 1.9.2023)
aus EUR 12,50 seit 05.10.2023
aus EUR 12,50 seit 05.10.2023
aus EUR 12,50 seit 05.10.2023
aus EUR 14,59 seit 05.10.2023
aus EUR 12,50 seit 05.10.2023
aus EUR 367,07 seit 05.10.2023
aus EUR 271,61 seit 05.10.2023
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 1.10.2023)
Kosten Euro 327,50 samt 4 % Z seit 12.10.2023,
Antragskosten EUR 313,50 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
12 E 4765/23f - Beitritt zu 12 E 2102/23p)
40 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4942/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 2195/23m)
41 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 52/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 38/24g)
42 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 497/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.406,54, samt
12,58 % Z jährlich aus EUR 367,07 ab 05.11.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 367,07 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 271,61 ab 05.11.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 271,61 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 12,50 ab 05.11.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 12,50 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 12,50 ab 05.11.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 12,50 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 12,50 ab 05.11.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 12,50 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 14,59 ab 05.11.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 14,59 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 12,50 ab 05.11.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 12,50 ab 01.01.2024
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 01.11.2023)
12,58 % Z jährlich aus EUR 367,07 ab 05.12.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 367,07 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 271,61 ab 05.12.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 271,61 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 12,50 ab 05.12.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 12,50 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 12,50 ab 05.12.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 12,50 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 12,50 ab 05.12.2023 bis
31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 12,50 ab 01.01.2024

- 12,58 % Z jährlich aus EUR 14,59 ab 05.12.2023 bis 31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 14,59 ab 01.01.2024
12,58 % Z jährlich aus EUR 12,50 ab 05.12.2023 bis 31.12.2023
13,08 Z jährlich aus EUR 12,50 ab 01.01.2024
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 01.12.2023)
Kosten Euro 327,50 samt 4 % Z seit 12.12.2023,
Antragskosten EUR 313,50 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
12 E 572/24i - Beitritt zu 12 E 2102/23p)
- 43 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 551/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 263/24w)
- 44 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 1405/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 617/24d)
- 45 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 2069/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.850,16,
samt 13,08 % Z (jährlich) aus
EUR 482,59 ab 05.03.2024
EUR 372,36 ab 05.03.2024
EUR 13,57 ab 05.03.2024
EUR 13,57 ab 05.03.2024
EUR 13,57 ab 05.03.2024
EUR 15,85 ab 05.03.2024
EUR 13,57 ab 05.03.2024
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 01.03.2024)
EUR 482,59 ab 05.04.2024
EUR 372,36 ab 05.04.2024
EUR 13,57 ab 05.04.2024
EUR 13,57 ab 05.04.2024
EUR 13,57 ab 05.04.2024
EUR 15,85 ab 05.04.2024
EUR 13,57 ab 05.04.2024
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 01.04.2024)
Kosten Euro 349,68 samt 4 % Z seit 15.04.2024,
Antragskosten EUR 335,68 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
(12 E 2049/24w- Beitritt zu 12 E 2102/23p)
- 46 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 2080/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
vollstr EUR 925,08,
samt 13,08 % Z (jährlich) aus
EUR 482,59 ab 05.01.2024
EUR 372,36 ab 05.01.2024
EUR 13,57 ab 05.01.2024
EUR 13,57 ab 05.01.2024
EUR 13,57 ab 05.01.2024
EUR 15,85 ab 05.01.2024
EUR 13,57 ab 05.01.2024
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 01.12.2023)
Kosten EUR 304,27 samt 4 % Z seit 10.01.2024
vollstr EUR 925,08
samt 13,08 % Z (jährlich) aus
EUR 482,59 ab 05.02.2024
EUR 372,36 ab 05.02.2024
EUR 13,57 ab 05.02.2024
EUR 13,57 ab 05.02.2024

- EUR 13,57 ab 05.02.2024
EUR 15,85 ab 05.02.2024
EUR 13,57 ab 05.02.2024
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 01.02.2024)
Kosten Euro 304,27 samt 4 % Z seit 13.02.2024,
Antragskosten EUR 335,68 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
(12 E 2050/24t- Beitritt zu 12 E 2102/23p)
- 47 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 2228/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 1178/24d)
- 48 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 3004/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
vollstr EUR 1.850,16
samt 13,08 % Z (jährlich) aus
EUR 482,59 ab 05.05.2024
EUR 372,36 ab 05.05.2024
EUR 13,57 ab 05.05.2024
EUR 13,57 ab 05.05.2024
EUR 13,57 ab 05.05.2024
EUR 15,85 ab 05.05.2024
EUR 13,57 ab 05.05.2024
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 01.05.2024)
aus
EUR 482,59 ab 05.06.2024
EUR 372,36 ab 05.06.2024
EUR 13,57 ab 05.06.2024
EUR 13,57 ab 05.06.2024
EUR 13,57 ab 05.06.2024
EUR 15,85 ab 05.06.2024
EUR 13,57 ab 05.06.2024
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 01.06.2024)
Kosten Euro 349,68 samt 4 % Z seit 13.06.2024,
Antragskosten EUR 335,68 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
(12 E 2966/24y- Beitritt zu 12 E 2102/23p)
- 49 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 3068/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 1562/24z)
- 50 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 3524/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 1764/24f)
- 51 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4259/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 2074/24v)
- 52 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4384/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 2147/24d)
- 53 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 35/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 32/25a)
- 54 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4324/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 2055/25a)
- 55 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4440/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.475,56 samt Zinsen und
Kosten gem Bewilligung sowie Antragskosten EUR 554,73 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
(12 E 4465/25s - Beitritt zu 12 E 2102/23p)
- 56 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4834/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 2277/25y)
- 57 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4965/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 8.215,31 samt Zinsen und

Kosten gem Bewilligung sowie Antragskosten EUR 730,83 für
 Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
 (12 E 5309/25h - Beitritt zu 12 E 2102/23p)
 58 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
 a 5557/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.937,42 samt Zinsen und
 Kosten gem Bewilligung sowie Antragskosten EUR 353,68 für
 Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
 (12 E 1/26x - Beitritt zu 12 E 2102/23p)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Linz.

Grundbuch

29.01.2026 00:14:44

Beilage 2

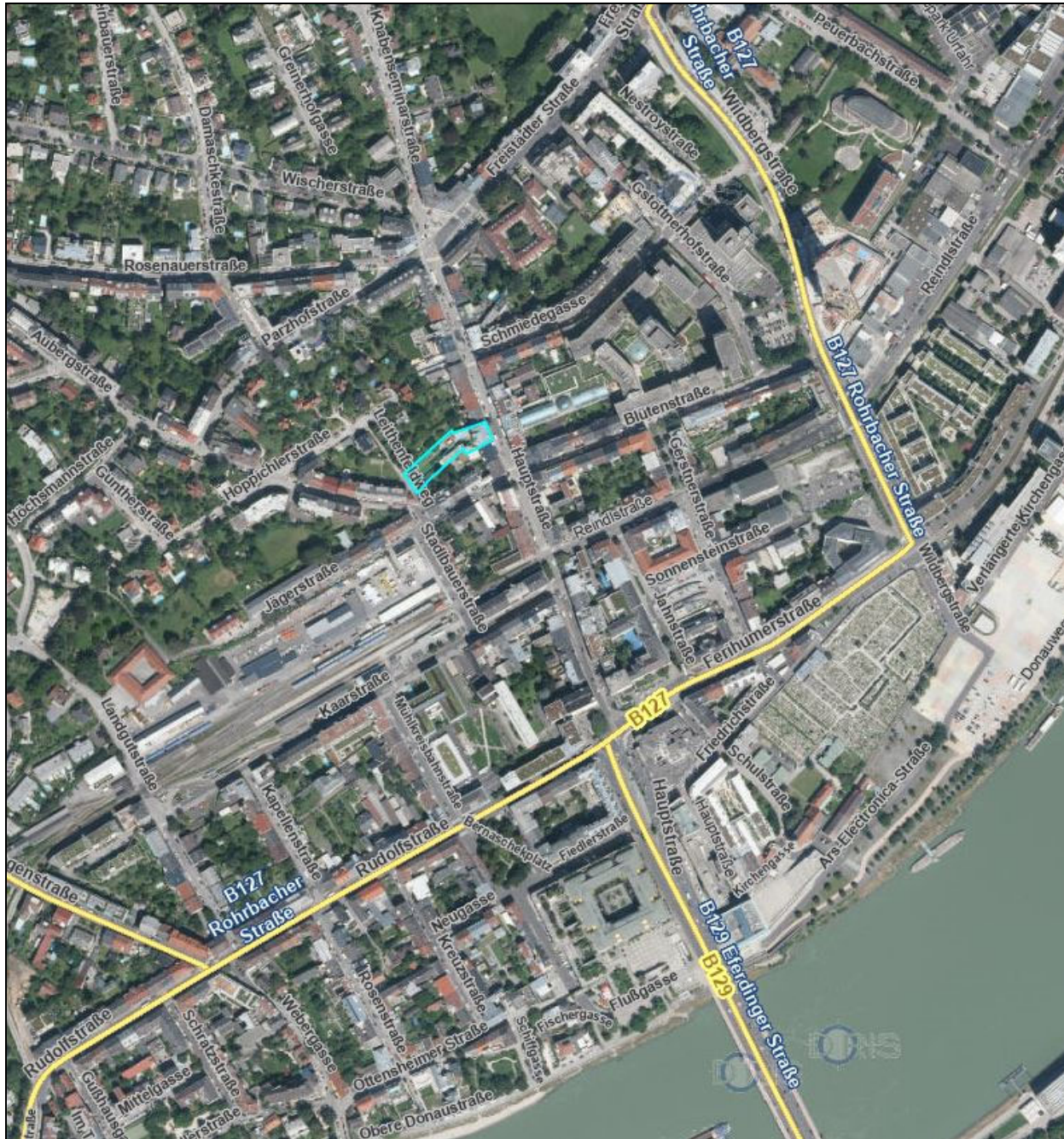
Veranschaulichung städtische Lage



Auszug aus DORIS Grundkarte Stadtteile Linz/Zentrum und Urfahr/Zentrum mit Markierung der Lage der Liegenschaft (EZ 78)

Beilage 3.1**Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht**

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



Lageplan/Orthofoto mit Markierung des Grundstückes 374/6 (EZ 78)

Beilage 3.2

Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Markierung des Grundstückes 374/6 (EZ 78), Darstellung der Hausnummern und Lage der Wohnung Einheit 13 Top H04 am Grundstück (Hofgebäude) und Lage der Zufahrt zur Tiefgarage

Zufahrt zur Tiefgarage

Wohnung im Hofgebäude, 1/2.OG: Einheit 13 Top H04

Beilage 4

Lageplan/DKM

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).

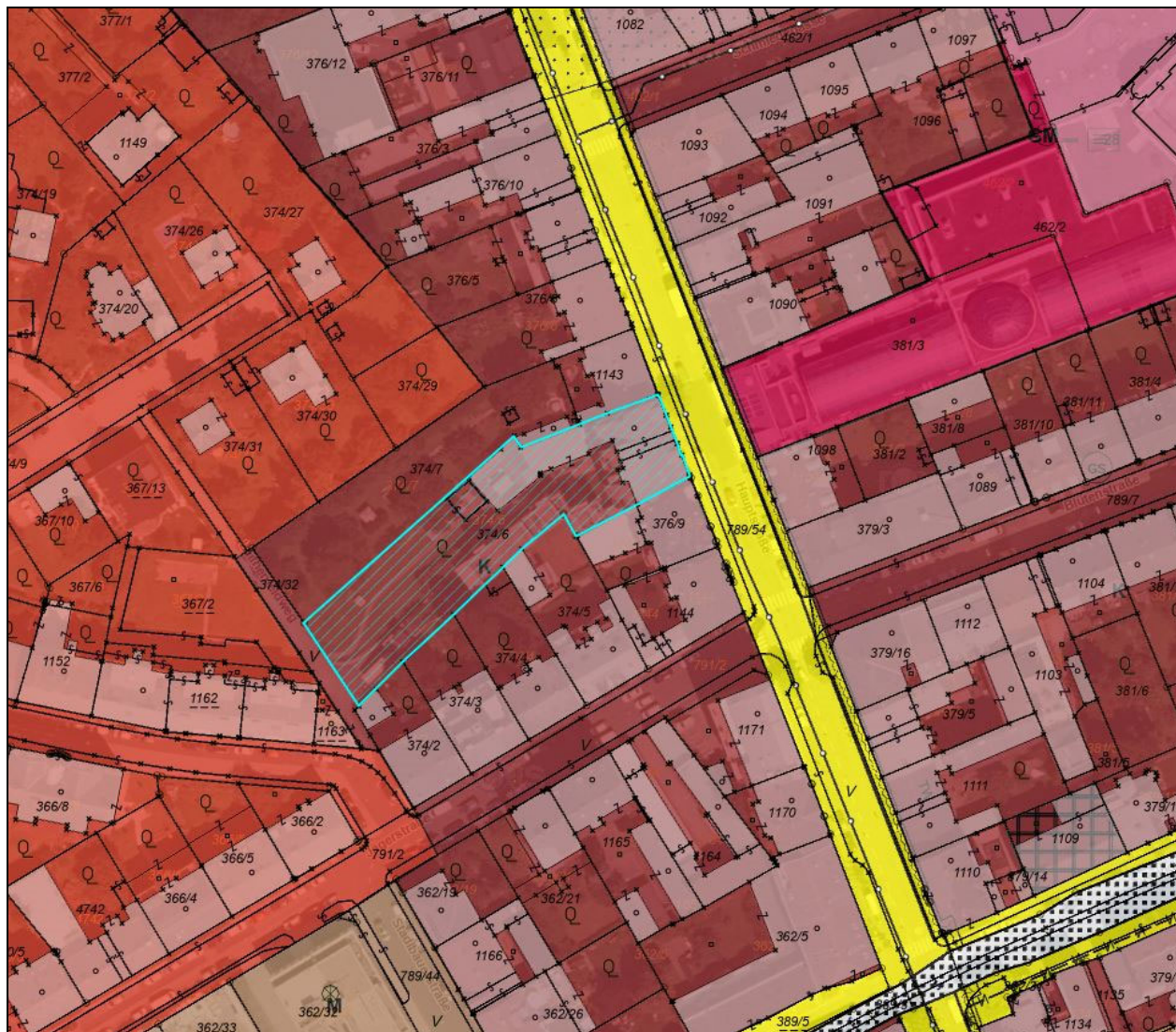


Lageplan mit Markierung des Grundstückes 374/6 (EZ 78) und Darstellung der Hausnummern

Beilage 5.1

Flächenwidmungsplan (Auszug)

Der Flächenwidmungsplan wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
 (Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



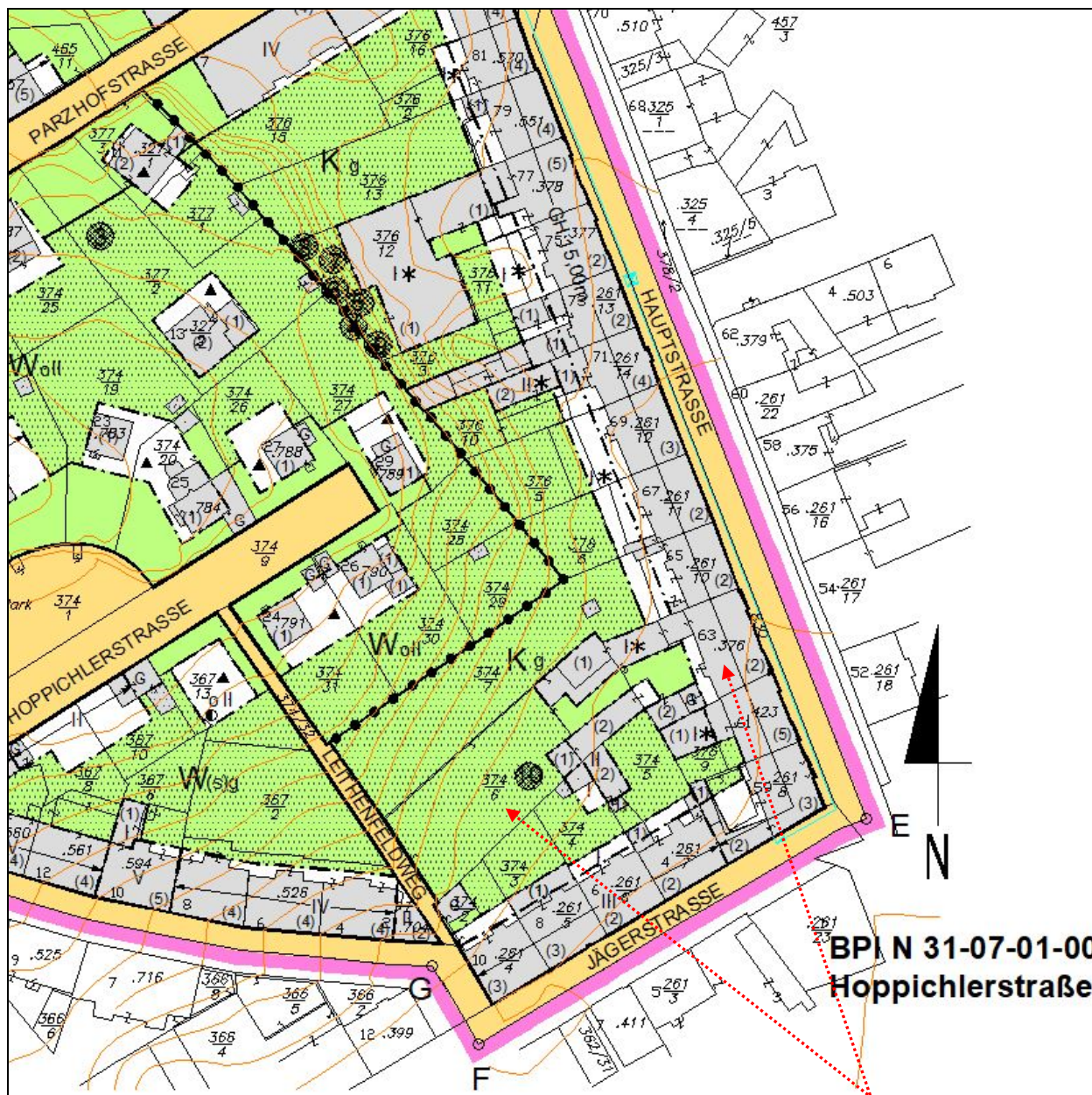
Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan mit Markierung des Grundstückes 374/6 (EZ 78)

K (rotbraun) Kerngebiet

Beilage 5.2

Bebauungsplan Urfahr N 31-07-01-00 - Hoppichlerstraße (Teilauszug)

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Wege der elektronischen Abfrage.
(Quelle: <https://webgis.linz.at>)



Auszug aus dem örtlichen Bebauungsplan mit Pfeilmarkierung des Grundstückes 374/6 (EZ 78)

Beilage 6.1

Lärmkarte Straßenverkehr – Ø 24 h (Berichtsjahr 2022)

Der Darstellung der Lärmkarte (Ø 24 h in 4 m Höhe über Boden) erfolgte durch online-Abfrage
(Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie - BMK).



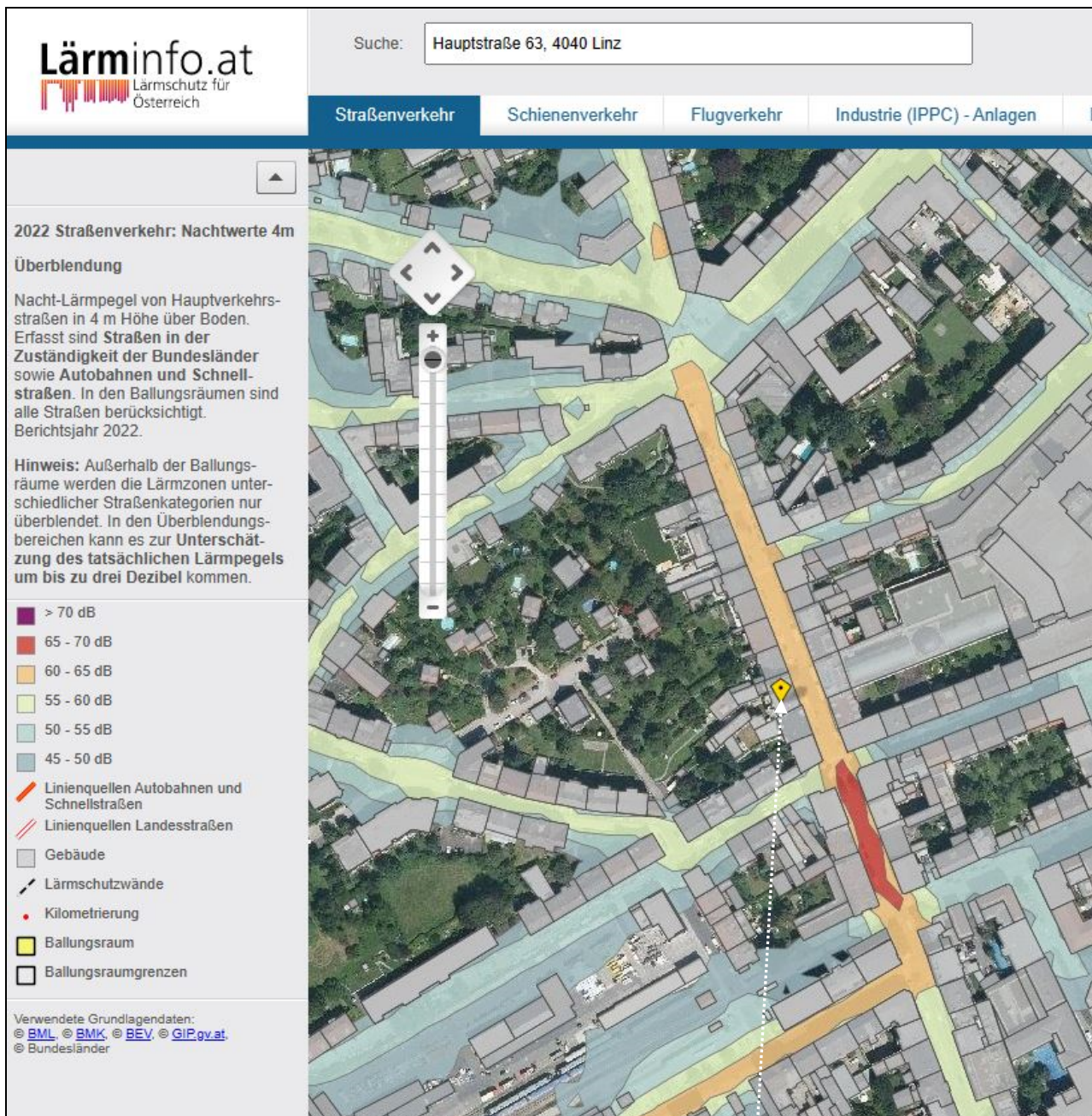
Örtliche Lärmkarte (Ø 24 h) mit Markierung des Gebäudes Hauptstr. 63

Die Liegenschaft (EZ 78) ist im Bereich des straßenseitigen Hauptgebäudes - nicht aber das Hofgebäude - von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Beilage 6.2

Lärmkarte Straßenverkehr - Nachtwerte (Berichtsjahr 2022)

Der Darstellung der Lärmkarte (Nachtwerte in 4 m Höhe über Boden) erfolgte durch online-Abfrage
(Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie - BMK).

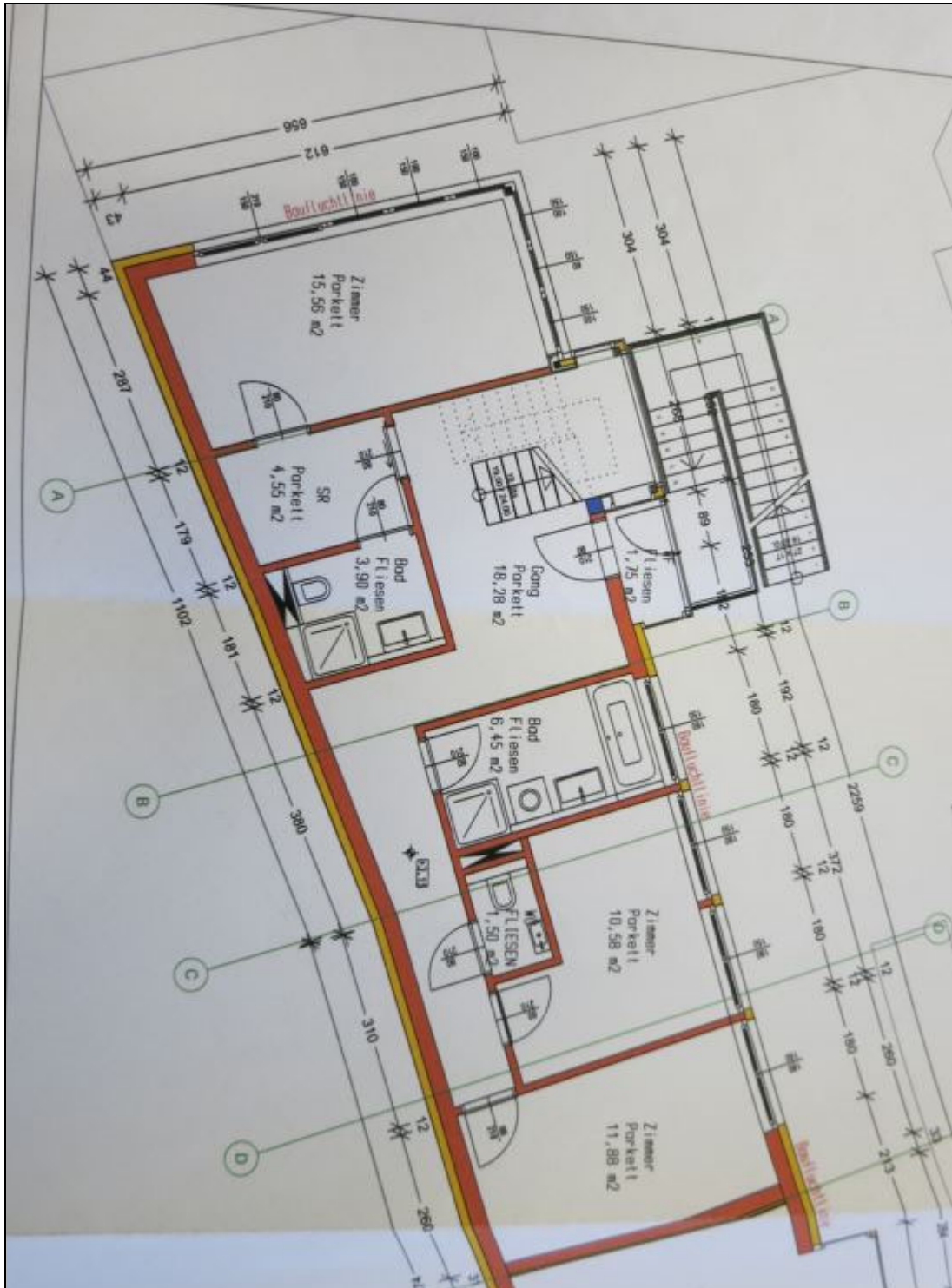


Örtliche Lärmkarte (Nachtwerte) mit Markierung des Gebäudes Hauptstr. 63

Die Liegenschaft (EZ 78) ist im Bereich des straßenseitigen Hauptgebäudes - nicht aber das Hofgebäude - von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Beilage 7.1**Grundrissplan Wohnung Einheit 13 Top H04, 1.OG**

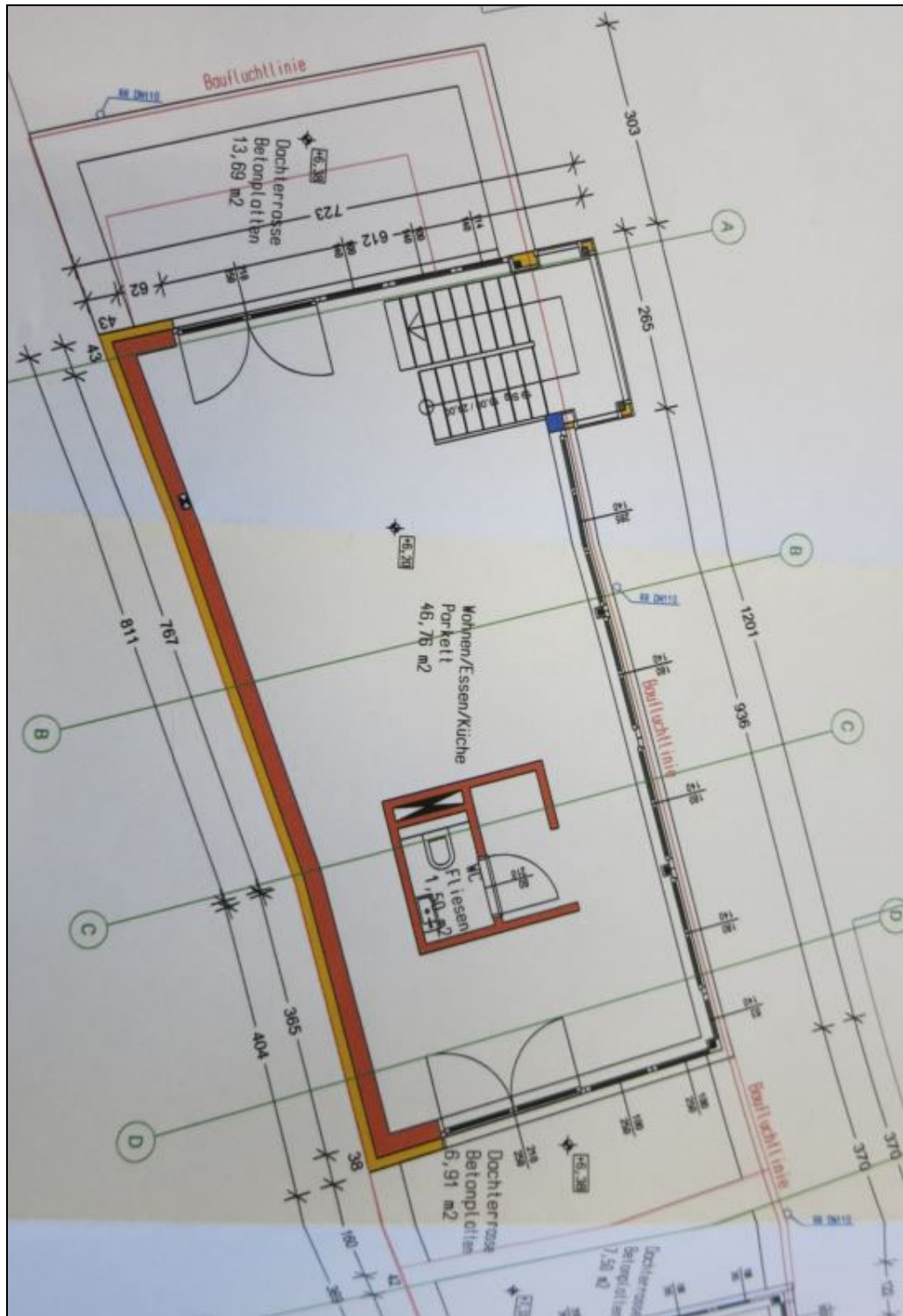
Die Darstellung gibt den Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Ausführung in natura entspricht teils nicht diesem Einreichplan (zB. Bereich SR, Zimmer/Zimmer Süd). Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Wohnung, Bezeichnung lt. Grundbuch: Einheit 13 Top H04, Hofgebäude/1.OG (aus Einreichplan 2012)

Beilage 7.2**Grundrissplan Wohnung Einheit 13 Top H04, 2.OG**

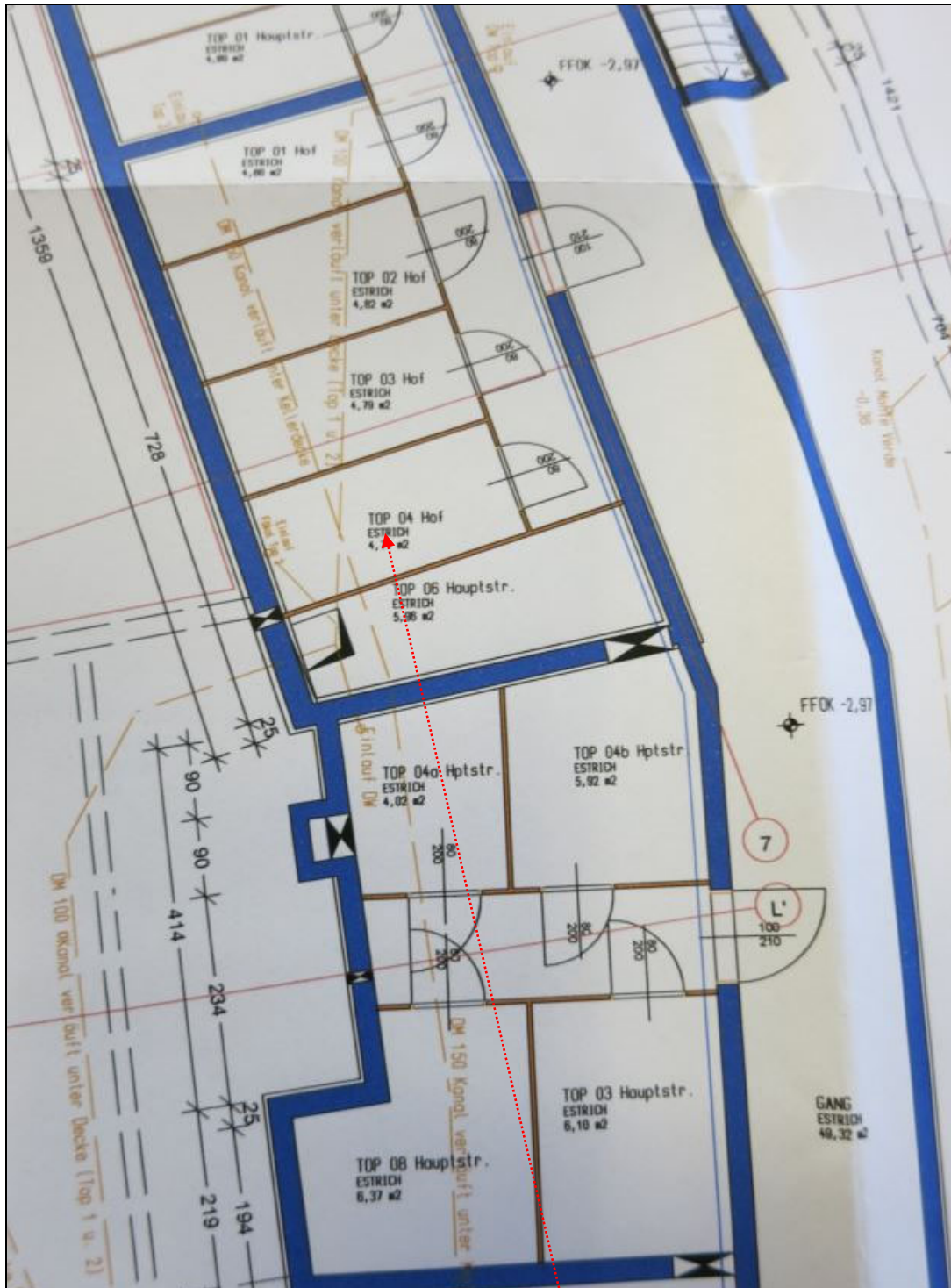
Die Darstellung gibt den Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Ausführung in natura entspricht teils nicht diesem Einreichplan (zB. kein WC-Einbau). Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Wohnung, Bezeichnung lt. Grundbuch: Einheit 13 Top H04, Hofgebäude/2.OG (aus Einreichplan 2012)

Beilage 7.3**Grundrissplan KG/Teilbereich, Zubehör: Kellerabteil Top H04
(zur Wohnung Einheit 13 Top H04 gehörig)**

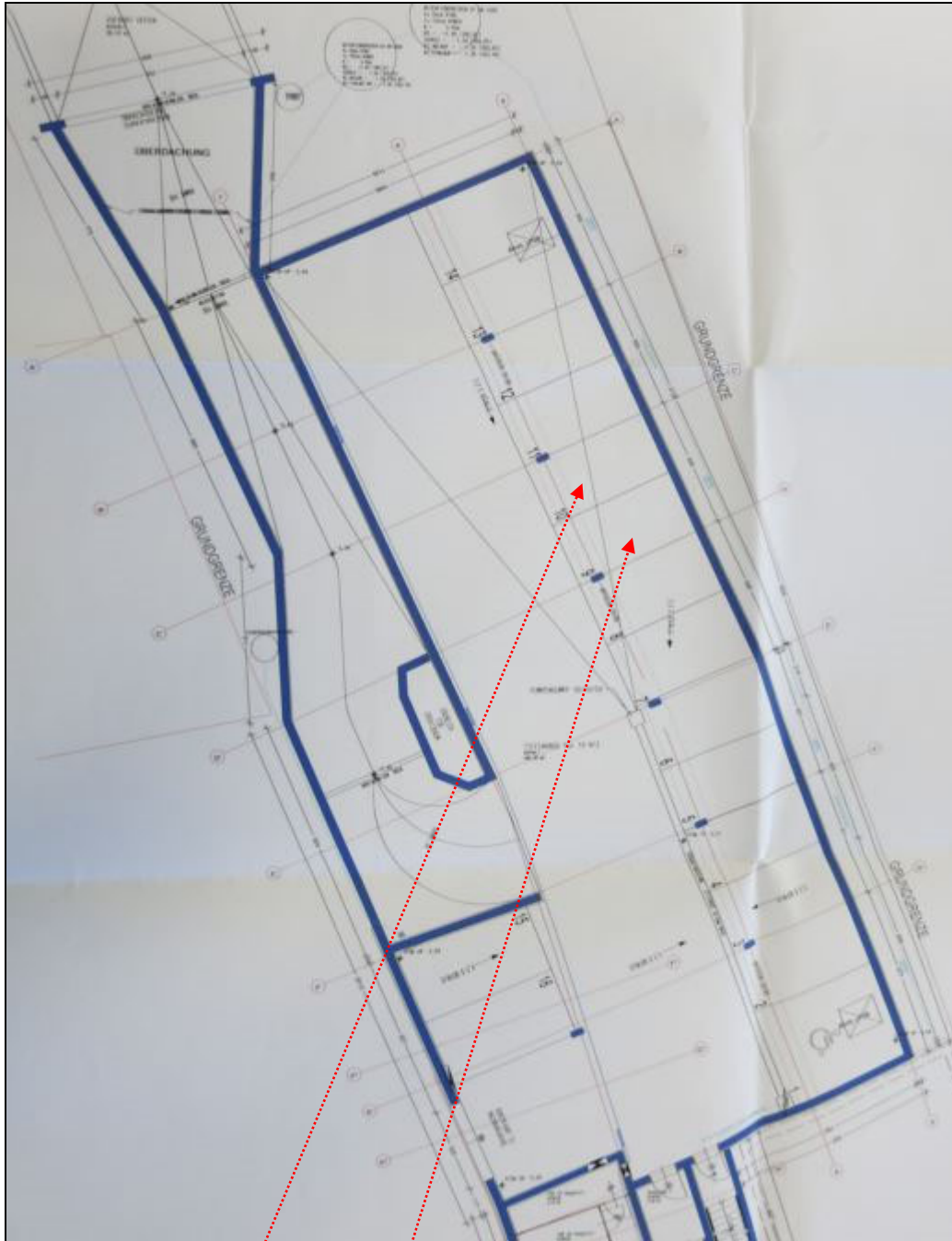
Die Darstellung gibt den Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan KG, Kellerabteile mit Markierung Kellerabteil Top H04 (zur Wohnung Einheit 13 Top H04 gehörig)
(aus Einreichplan 2012)

Beilage 7.4**Grundrissplan Tiefgarage, TG-Abstellplätze**

Die Darstellung gibt den Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Tiefgarage, TG-Abstellplätze (aus Einreichplan 2012)

TG-Stellplätze der
verpflichteten Partei:

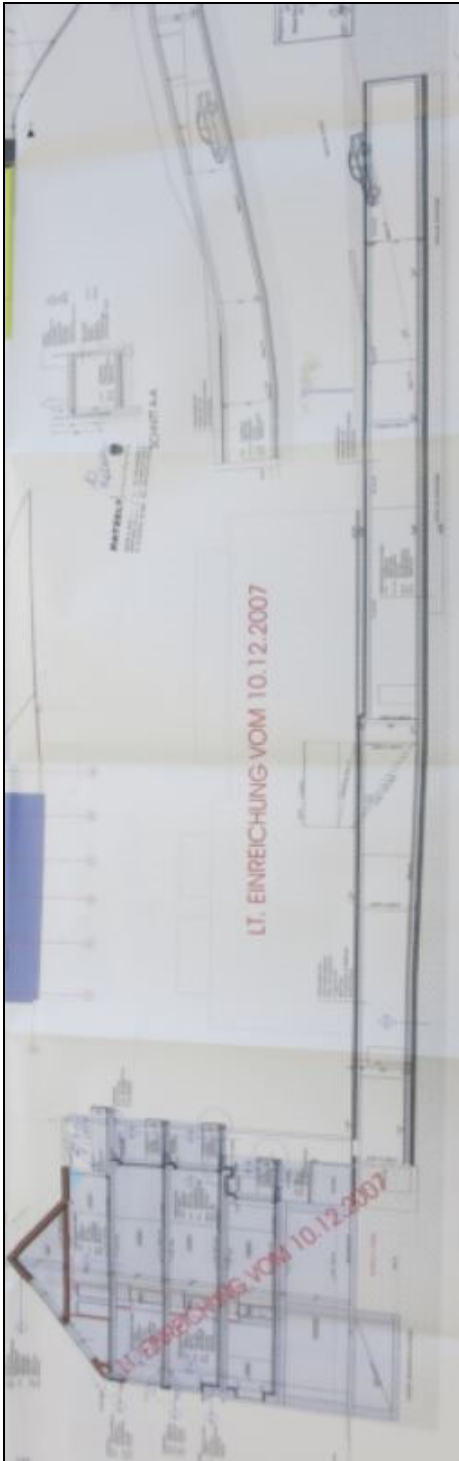
Einheit 25
KFZ 10

Einheit 24
KFZ 9

Beilage 8.2

Gebäudeschnitt (Tiefgarage)

Die Darstellung gibt den Einreichplan lt. Bauakt (Einreichplan 2007, aus Planänderung 2010) wieder; eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert und daher nicht maßstäblich.



Gebäudeschnitt/Übersicht lt. Einreichplan 2007
(aus Planänderung 2010)



Gebäudeschnitt/Detail aus Übersicht: Tiefgarage und Zufahrt
lt. Einreichplan 2007 (aus Planänderung 2010)

Beilage 9

Energieausweis **(Hofgebäude mit Wohnung Einheit 13 Top H04)**

REDBOXX - Planung & Baumanagement
DI Konrad Gressenbauer
Aichbergerweg 25
4040 Lichtenberg
0660/ 390 1965
office@redboxx.at



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Mehrparteienhaus (Hofgebäude) - Hauptstraße 63, 4040 Linz

WEG
Hauptstraße 63
4040 Linz



03.03.2021

Energieausweis Wohngebäude Linz, Hauptstr. 63 (Hofgebäude), erstellt am 3.3.2021, Deckblatt

Energieausweis für Wohngebäude

oib

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

redbox

X

BEZEICHNUNG	Mehrparteienhaus (Hofgebäude) - Hauptstraße 63, 4040 Linz	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Hofgebäude	Baujahr	2012
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	keine
Straße	Hauptstraße 63	Katastralgemeinde	Urfahr
PLZ/Ort	4040 Linz	KG-Nr.	45212
Grundstücksnr.	374/6	Seehöhe	265 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A			A	
B		B		B
C	C			
D				
E				
F				
G				

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 gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bearbeiter DI Konrad Gressenbauer

v2021.031401 REPEA19 o1921 - Oberösterreich

Projektnr. 586

03.03.2021

Seite 1

Energieausweis Wohngebäude Linz, Hauptstr. 63 (Hofgebäude), erstellt am 3.3.2021, Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

OiB OSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

redbox

X

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	512,9 m ²	Heiztage	226 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	410,3 m ²	Heizgradtage	3.741 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1.683,3 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.087,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AV)	0,65 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,55 m	mittlerer U-Wert	0,43 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _γ -Wert	36,29	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	61,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	61,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	106,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,96

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	36.818 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	71,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	36.818 kWh/a	HWB _{SK} =	71,8 kWh/m ² a
Wärmewasserwärmebedarf	Q _{hw} =	5.242 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	49.016 kWh/a	HEB _{SK} =	95,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,00
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,05
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,17
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	11.682 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	60.698 kWh/a	EEB _{SK} =	118,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	62.311 kWh/a	PEB _{SK} =	121,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em,SK} =	12.100 kWh/a	PEB _{n.em,SK} =	23,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} =	50.211 kWh/a	PEB _{em,SK} =	97,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	6.356 kg/a	CO _{2eq,SK} =	12,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,96
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	- kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellern	REDBOXX - Planung & Baumanagement
Ausstellungsdatum	03.03.2021		Aichbergenweg 25, 4040 Lichtenberg
Gültigkeitsdatum	02.03.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl	2021-011		

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.

GEQ von Zehentnayer Software GmbH www.geq.at

v2021,031401 REPEA19 o1921 - Oberösterreich

Projektnr. 586

03.03.2021

Bearbeiter DI Konrad Gressenbauer

Energieausweis Wohngebäude Linz, Hauptstr. 63 (Hofgebäude), erstellt am 3.3.2021, Seite 2

Datenblatt GEQ Mehrparteienhaus (Hofgebäude) - Hauptstraße 63, 4040 Linz		
Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien		
HWB_{Ref,SK} 72		f_{GEE,SK} 0,96
Gebäudedaten		
Brutto-Grundfläche B _G	513 m ²	charakteristische Länge l _c 1,55 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.683 m ³	Kompaktheit A _B / V _B 0,65 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1.087 m ²	
Ermittlung der Eingabedaten		
Geometrische Daten:	Vor-Ort-Besichtigung, Ausführungspläne, 02.03.2021, Plannr. Polierpläne 2012	
Bauphysikalische Daten:	Vor-Ort-Besichtigung, Ausführungspläne, 02.03.2021	
Haustechnik Daten:	Vor-Ort-Besichtigung, 02.03.2021	
Haustechniksystem		
Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)	
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung	
Lüftung:	Fensterlüftung	
Berechnungsgrundlagen		
Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at Bautelle nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bautelle vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1		
Verwendete Normen und Richtlinien: ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019		
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.		
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2021,031401 REPDBL4 o1921 - Oberösterreich		ProjektNr. 588 03.03.2021
		Bearbeiter DI Konrad Gressenbauer Seite 3

Energieausweis Wohngebäude Linz, Hauptstr. 63 (Hofgebäude), erstellt am 3.3.2021, Seite 3

Beilage 10

Fotodokumentation

**Liegenschaft/WEG-Objekte, 4040 Linz, Hauptstr. 63
(hier 3 WEG-Objekte: 1 Wohnung, 2 TG-Abstellplätze für PKW)**

1) Wohn-/Geschäftsgebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus) und südseitiges Hofgebäude (3 aneinander gebaute Wohnhäuser), Zufahrt Tiefgarage, Garten



Abb.1 Ansicht Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus)
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 -> siehe Hofgebäude



Abb.2 Ansicht Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus)
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 -> siehe Hofgebäude



Abb.3 Ansicht Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus, Hofseite)
links: Anbau (Teilfläche Restaurant/u.a. eingehauster Gastgarten)
rechts: Hofgebäude, östlicher Gebäudeteil (Wohnungen)
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04, siehe Hofgebäude (Abb.5, 6)



Abb.4 Ansicht Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus, Hofseite)
links: Anbau (Teilfläche Restaurant/u.a. eingehauster Gastgarten)
rechts: Hofgebäude, östlicher Gebäudeteil (Wohnungen)
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04, siehe Hofgebäude (Abb.5, 6)



Abb.5 Ansicht Hofgebäude entlang der südlichen Grundgrenze,
westl. Gebäudeteil: Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG)



Abb.6 Ansicht Außenstiege, Wohnungseingang/1.OG
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG)



Abb.7 Ansicht Gehweg zw. Hofgebäude (links) u. Anbau (rechts)
Abgang Keller (Kellerabteile)/Tiefgarage



Abb.8 Ansicht Liegenschaft (von Westen aus)
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG), vgl. Abb.5, 6



Abb.9 Ansicht Zufahrt/Erschließung Tiefgarage
(via Aubergstraße und Leithenfeldweg)



Abb.10 Ansicht Detail zu Abb.9, Leithenfeldweg



Abb.11 Ansicht Liegenschaft Westseite, Zufahrt Tiefgarage (TG)



Abb.12 Ansicht Einzäunung Liegenschaft Westseite, Gartentor



Abb.13 Ansicht Detail zu Abb.11



Abb.14 Ansicht Liegenschaft, Garten (Teilbereich TG, begrünt)



Abb.15 Ansicht Liegenschaft, Garten (Teilbereich TG, begrünt)



Abb.16 Ansicht Liegenschaft, Garten (Teilbereich TG, begrünt)
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG), vgl. Abb.5, 6

**2) Wohnung Einheit 13 Top H04
(Lage im westlichen Gebäudeteil des an der südlichen Grundgrenze situierten und aus 3 Wohnhäusern bestehenden Hofgebäudes im 1. und 2. Obergeschoss)**



Abb.17 Ansicht Hofgebäude, westlicher Gebäudeteil
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG)
Erschließung über Außenstiege



Abb.18 Ansicht Hofgebäude, westlicher Gebäudeteil
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG)



Abb.19 Ansicht Hofgebäude, westlicher Teilgebäudeteil
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG)
Erschließung über Außenstiege



Abb.20 Ansicht Außenstiege, Wohnungseingang (1.OG)



Abb.21 Ansicht Windfang



Abb.22 Ansicht Windfang



Abb.23 Ansicht Flur/Gang (Vorraum), Spiegelwand



Abb.24 Ansicht Innenstiege (1./2.OG)

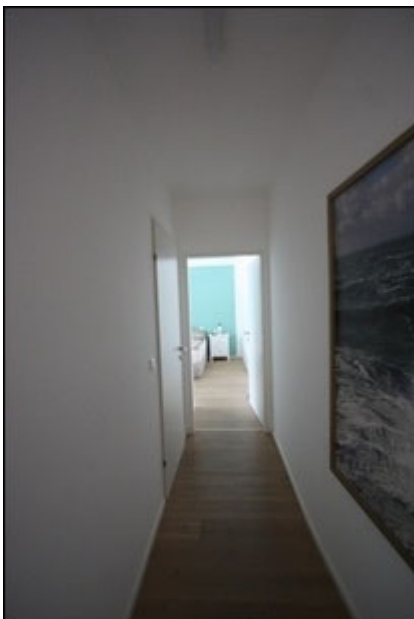


Abb.25 Ansicht Gang



Abb.26 Ansicht WC



Abb.27 Ansicht Bad

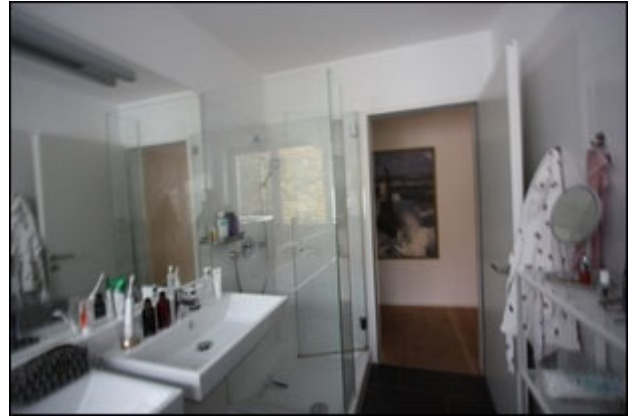


Abb.28 Ansicht Bad



Abb.29 Ansicht Schlafzimmer/Schrankraum



Abb.30 Ansicht Gästezimmer (Kinderzimmer)



Abb.31 Ansicht Gäste-Bad/WC



Abb.32 Ansicht Innenstiege 1./2.OG



Abb.33 Ansicht Wohn-/Essraum/Küche (2.OG), Teilbereich West



Abb.34 Ansicht Wohn-/Essraum/Küche, Teilbereich West



Abb.35 Ansicht Dachterrasse West (vgl.Abb.18, 2.OG)



Abb.36 Ansicht Dachterrasse West (vgl.Abb.18, 2.OG)



Abb.37 Ansicht Aussicht von der Dachterrasse, Richtung Westen



Abb.38 Ansicht Aussicht von einem nordseitigen Fenster (2.OG) auf den Anbau entlang der nördlichen Grundgrenze (Restaurant)



Abb.39 Ansicht Wohnraum, Teilbereich Ost, Dachterrasse Ost



Abb.40 Ansicht Wohnraum, Teilbereich Ost



Abb.41 Ansicht Verbindungsgang KG (Bereich Kellerabteile)
(Dieser Gang stellt auch die Verbindung zwischen dem Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus) und die Tiefgarage dar)



Abb.42 Ansicht Verbindungsgang KG (Bereich Kellerabteile)
(Gehverbindung Wohnung Top H04 via TG (vgl. Abb.7, 45, 46))



Abb.43 Ansicht Bereich Kellerabteile
(zugehöriges) Kellerabteil Top H04



Abb.44 Ansicht Detail zu Abb.43, Kellerabteil Nr. H04

3) Tiefgarage (TG), TG-Abstellplätze KFZ 9 und 10

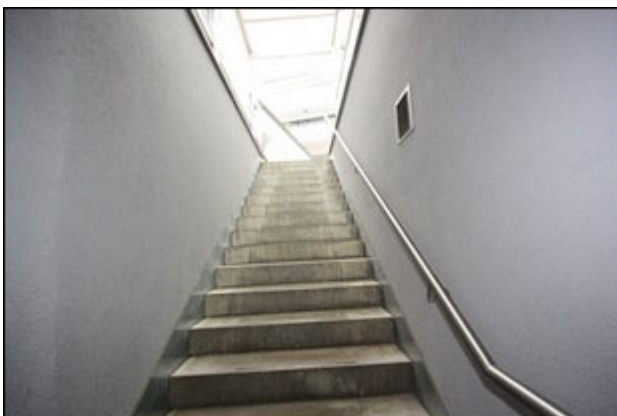


Abb.45 Ansicht Gehverbindung KG (Kellerabteile) und Tiefgarage
betreffend Wohnungen im Hofgebäude (zB. Top H04)



Abb.46 Ansicht Eingang Tiefgarage



Abb.47 Ansicht Erschließung Tiefgarage (vgl. Abb.9-11)



Abb.48 Ansicht Detail zu Abb.47



Abb.49 Ansicht Erschließung Tiefgarage (TG)



Abb.50 Ansicht Erschließung TG, Ein-/Ausfahrt TG-Ebene



Abb.51 Ansicht TG, Abstellplätze an der Nordseite (Nr. 1-14)



Abb.52 Ansicht TG-Stellplatz Nr. 9
lt. Grundbuch: Einheit 24 KFZ 9 (WEG-Objekt)

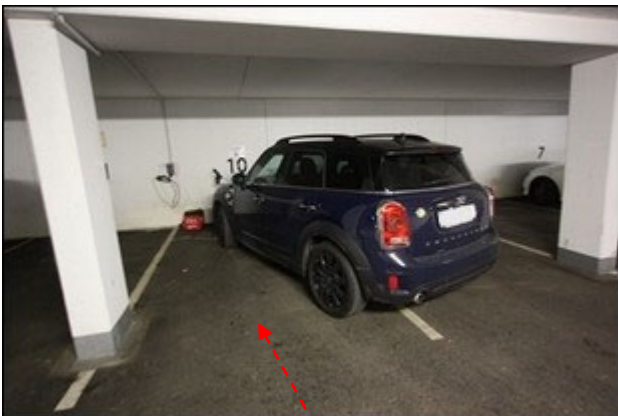


Abb.53 Ansicht TG-Stellplatz Nr. 10
lt. Grundbuch: Einheit 25 KFZ 10 (WEG-Objekt)



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ.: 54 000
e-mail: pfleger@fbc-baubetreuung.at

Nutzwertgutachten

128-OR-HAU-131112

im Sinne des WEG 2002 in der gültigen Fassung

zur Begründung von Wohnungseigentum

betreffend die Liegenschaft

EZ 78, Grundbuch 45212 Urfahr

Grundstücksnummer: 374/6

Bezirksgericht Linz

in 4040 Linz, Hauptstraße 63





1. Auftraggeber und Stichtag

Auftraggeber des Gutachtens: Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien
Management GmbH & Co KG
Hirschgasse 3, 4020 Linz

Stichtag des Gutachtens: 12. November 2013

2. Grundlagen

Ausführungsplan „Hauptstraße 63, 4040 Linz – Aufstockung, Sanierung und Dachgeschoßausbau im Altbestand – Neubau dreier Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise“ vom 05.02.2010
erstellt von Patzelt Architekten
Ansichten NO, NW, SW und NO der Hauptstraße, Ansicht Hofseite im M1:50 und einem Lageplan im M1:200

Ausführungsplan „Hauptstraße 63, 4040 Linz – Aufstockung, Sanierung und Dachgeschoßausbau im Altbestand – Neubau dreier Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise“ vom 02.07.2013
erstellt von agb projekt gmbh
Kellergeschoß und Tiefgarage im M1:50. HAU63_AR_POL_GR TG *Ergänzung der TG Plätze 17+18*

Ausführungsplan „Hauptstraße 63, 4040 Linz – Aufstockung, Sanierung und Dachgeschoßausbau im Altbestand – Neubau dreier Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise“ vom 04.12.2012
erstellt von agb projekt gmbh
Erdgeschoß Altbau im M1:50. HAU63_AR_POL_GR EG-C *falsche Raumstempel wurden korrigiert.*

Ausführungsplan „Hauptstraße 63, 4040 Linz – Aufstockung, Sanierung und Dachgeschoßausbau im Altbestand – Neubau dreier Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise“ vom 16.10.2012
erstellt von agb projekt gmbh
Erdgeschoß Neubau im M1:50. HAU63_AR_POL_GR EG-C

Ausführungsplan „Hauptstraße 63, 4040 Linz – Aufstockung, Sanierung und Dachgeschoßausbau im Altbestand – Neubau dreier Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise“ vom 16.10.2012
erstellt von agb projekt gmbh
1. Obergeschoß Altbau im M1:50. HAU63_AR_POL_GR 1OG-C
1. Obergeschoß Neubau im M1:50. HAU63_AR_POL_GR 1OG-B

Ausführungsplan „Hauptstraße 63, 4040 Linz – Aufstockung, Sanierung und Dachgeschoßausbau im Altbestand – Neubau dreier Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise“ vom 16.10.2012



erstellt von agb projekt gmbh

- 2. Obergeschoß Altbau im M1:50. HAU63_AR_POL_GR 2OG-C
- 2. Obergeschoß Neubau im M1:50. HAU63_AR_POL_GR 2OG-B

Ausführungsplan „Hauptstraße 63, 4040 Linz – Aufstockung, Sanierung und Dachgeschoßausbau im Altbestand – Neubau dreier Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise“ vom 16.10.2012

erstellt von agb projekt gmbh

- 3. Obergeschoß im M1:50. HAU63_AR_POL_GR 3OG-C

Ausführungsplan „Hauptstraße 63, 4040 Linz – Aufstockung, Sanierung und Dachgeschoßausbau im Altbestand – Neubau dreier Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise“ vom 16.10.2012

erstellt von agb projekt gmbh

- Dachgeschoß im M1:50. HAU63_AR_POL_GR DG-B

Ausführungsplan „Hauptstraße 63, 4040 Linz – Aufstockung, Sanierung und Dachgeschoßausbau im Altbestand – Neubau dreier Einfamilienhäuser in gekoppelter Bauweise“ vom 16.10.2012

erstellt von agb projekt gmbh

- Empore im M1:50. HAU63_AR_POL_GR EMP-B

Bestandspläne Altbau mit Naturmaßen

Baubewilligungsbescheid GZ 0003556/2008 ABA Nord bzw. 501/N080003 des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 10.03.2009

Bauplatzbewilligungsbescheid GZ 0004037/2008 ABA B des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 20.03.2008

Änderungsbescheid

Grundbuchsauszug aktuell

Begehung der Liegenschaft durch den SV

Wohnungseigentumsgesetz 2002 i.d.g.F.

Empfehlungen des HV d.a.b.g. Sachverständigenverbandes (SV 03/1997 u. 02/2003)

3. Beschreibungen

a) Lage:

Die EZ 78 im Stadtgebiet von Linz im Stadtteil Urfahr an der Hauptstraße.

Verkehrstechnisch ist die Liegenschaft gut erschlossen. Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn, Lokalbahn) ist unmittelbarer Nähe gegeben.

b) Anschlüsse:



Gegenständlicher Stadtbereich ist an sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas bzw. Fernwärme, Strom, Wasser, Kanal, Müllabfuhr) und an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

c) Infrastruktur:

Institutionen wie Schule, Geschäfte und kommunale Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe – im Zentrumsbereich von Linz / Urfahr - vorhanden.

d) Beschreibung des Objektes:

Die EZ 78 umfasst das Grundstück Nr.: 374/6 mit einem Gesamtflächenausmaß lt. Grundbuchsauszug von 1.835 m².

Darauf errichtet ist das straßenseitige Hauptgebäude und ein nach Westen ausgerichtetes Innenhofgebäude. Im KG sind 18 Stellplätze vorhanden.

Das Hauptgebäude umfasst Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1., 2. und 3. Obergeschoß, Dachgeschoß und ein Emporengeschoß; das Hofgebäude Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß.

Folgende selbständige WE-Einheiten sind bewertet:

Einheit 1	Top 1	Wohnung	1. OG	Hauptgebäude
Einheit 2	Top 2	Wohnung	1. OG	Hauptgebäude
Einheit 3	Top 3	Wohnung	2. OG	Hauptgebäude
Einheit 4	Top 4a	Wohnung	2. OG	Hauptgebäude
Einheit 5	Top 4b	Wohnung	2. OG	Hauptgebäude
Einheit 6	Top 5	Wohnung	3. OG	Hauptgebäude
Einheit 7	Top 6	Wohnung	3. OG	Hauptgebäude
Einheit 8	Top 7	Wohnung	DG und Empore	Hauptgebäude
Einheit 9	Top 8	Wohnung	DG und Empore	Hauptgebäude
Einheit 10	Top H1	Wohnung	EG, 1. und 2. OG	Innenhofgebäude
Einheit 11	Top H2	Wohnung	EG, 1+ 2. OG	Innenhofgebäude
Einheit 12	Top H3	Wohnung	EG	Innenhofgebäude
Einheit 13	Top H4	Wohnung	1. und 2. OG	Innenhofgebäude
Einheit 14	Top G1	Geschäft	EG	Hauptgebäude
Einheit 15	Top G2	Gaststätte	KG, EG und DG	Hauptgebäude

Die Geschoße des Hauptgebäudes werden über eine zentrale Stiege und über eine Personenliftanlage erschlossen, nur die Fläche der Empore wird über Innenstiegen erreicht.



Die Wohnungen im Innenhofgebäude werden direkt im EG betreten bzw. die Top H4 mittels einer Außenstiege im 1. OG.

Nutzflächen, Zuschlagsflächen, Ausstattung, Zubehör,... siehe Pkt. 10. Nutzflächen und Berechnung.

Im KG sind neben den Kellerräumen und –abteilen der Wohnungen und der Gasstätte sowie dem Lager der Top G1 auch allgemeine Räumlichkeiten ausgeführt.

Freiflächen sind allgemeiner Teil der Liegenschaft, ausgenommen der Garten der Wohnung Top H3 und der Gastgarten der Einheit Top G2.

4. Grundsätze

Nutzflächen sind aus den beigegebenen Ausführungsplänen ermittelt; ausgenommen die Nutzflächen des Geschäftes –„Pizzeria“, welche den Einreichplänen bzw. Bestandsplänen entnommen wurden.

Flächen von Zubehörteilen sind gesondert ausgewiesen und bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Bewertung der Nutzflächen einzelner Einheiten wird immer für die gesamte Fläche vorgenommen; Ausnahmen können nur bei Einheiten, deren Nutzfläche sich über zwei oder mehr Geschoße erstreckt, gemacht werden.

Kfz-Abstellplätze und Garagen werden, soweit möglich, als selbständige WE-Einheiten bewertet.

Alle Nutzflächen in der Berechnung sind in Quadratmetern angegeben.

5. Teile, die der allgemeinen Benützung dienen

(und an denen deshalb kein Nutzwert festgestellt werden kann)

Der Hauszu- und Eingangsbereich, Stiegenhaus samt Stiege von Keller bis zum Dachgeschoß im Hauptgebäude und die Personenliftanlage, Technikräume, Fahrradabstellplätze, Müllraum, Trockenraum etc.

Die Durchgangsfläche, Außenstiegen, alle Freiflächen ausgenommen Gärten, welche Wohnungen als Zubehör-WE zugeordnet sind.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle Teile der Liegenschaft, welche nicht ausdrücklich einer Einheit zugeordnet sind.



6. Allgemeine Hinweise

Werterhöhende und wertmindernde Unterschiede von weniger als 2% bleiben bei den Zu- und Abschlägen ebenso unberücksichtigt wie Planabweichungen von weniger als 3% bei der Nutzfläche der einzelnen WE-Objekte.

Bewertungen (Faktoren) gründen auf Empfehlungen des HV d.a.b.g. SV ("Der Sachverständige" 03/1997 u. 02/2003). Ansonsten werden diese im Punkt 7.2. extra begründet.

Zu- und Abschläge beziehen sich auf die Normfläche bzw. innerhalb vom Zubehör auf den Zubehörsfaktor.

7. Faktoren für die Nutzwertberechnung

7.1. Faktoren zur Bewertung:

Diese Faktoren richten sich nach den Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz; siehe "Der Sachverständige" 03/1997 u. 02/2003.

Normbewertung:

Nutzfläche Wohnung:	Bezug Top 1 im 1.OG des Hauptgebäudes	Faktor 1,000
Nutzfläche Geschäft:	Lage im EG	Faktor 1,200
Gastgarten Top G2	(Gastgarten des Top G2)	80 % der NF
Terrasse/Balkon:		Faktor 0,250
Nutzfläche Loggia:		Faktor 0,500
Garten:		Faktor 0,100
Kellerabteile		Faktor 0,250
Kellerraum mit Fenster		Faktor 0,300
Geschäftskeller/Lager im KG		Faktor 0,400
Müllraum und Lager im EG:		Faktor 0,600
Geschäftsräume im DG:		Faktor 0,500



Zu- und Abschläge zu diesen Bewertungen:

Hauptgebäude:

NF Top 3, 4 im 2.OG:	<u>bessere Stockwerkslage im 2. OG</u>	Zuschlag +3%
		Faktor 1,030
NF Top 5, 6 im 3.OH:	<u>bessere Stockwerkslage im 3. OG</u>	Zuschlag +6%
		Faktor 1,060
NF Top 7, 8 im DG:	<u>bessere Stockwerkslage im DG</u>	Zuschlag +9%
		Faktor 1,090
NF Top 7, 8 in d. E.:	bessere Stockwerkslage im Emporengeschoß	Zuschlag +12%
	<u>Dachschrägen, Dachflächenfenster</u>	Abschlag -10%
		Faktor 1,020

Nebengebäude:

NF Top H1, H2 im EG:	schlechtere Stockwerkslage im EG	Abschlag -5%
	<u>bessere Lage im Innenhof</u>	Zuschlag +5%
		Faktor 1,000
NF Top H3 im EG:	schlechtere Stockwerkslage im EG	Abschlag -5%
	Direkter Zugang zum eigenen Garten	Zuschlag +3%
	<u>bessere Lage im Innenhof</u>	Zuschlag +5%
		Faktor 1,030
NF H1, H2, H4 / 1.OG:	<u>bessere Lage im Innenhof</u>	Zuschlag +5%
		Faktor 1,050
NF H1, H2, H4 / 2.OG:	bessere Stockwerkslage	Zuschlag +3%
	<u>bessere Lage im Innenhof</u>	Zuschlag +5%
		Faktor 1,080

7.2. Begründung für Faktoren, die von den Empfehlungen abweichen:

Keine abweichenden Faktoren.



8. Beilagen als integrierter Bestandteil des Gutachtens

Ausführungspläne der Wohnungen
Einreichpläne der Geschäfte und Keller
Lageplan
Grundbuchsauszug

9. Erläuterungen über die Gutachten verwendeten Abkürzungen

KG	=	Kellergeschoß
EG	=	Erdgeschoß
OG	=	Obergeschoß
DG	=	Dachgeschoß
E	=	Empore
DT	=	Dachterrasse
UG	=	Untergeschoß
WE	=	Wohnungseigentum
WEG	=	Wohnungseigentumsgesetz
NF	=	Nutzfläche
Kfz	=	selbständiger Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug (Berechnung)
TG	=	Lage in einer Tiefgarage



10. Berechnung

Einheit 1 Top 1	1.OG Haupt- gebäude	Gang	8,32				
		Abstellraum	0,74				
		Bad	5,66				
		WC	1,58				
		Wohnen / Küche	28,33				
		Zimmer	12,92				
		Zimmer	12,07				
		<u>Nutzfläche:</u>	69,62	1,000	69,62	70,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	1.OG	Balkon	16,10	0,250	4,03	4,00	
	KG	<u>Zubehör:</u> Kellerabteil Top 1	4,89	0,250	1,22	1,00	
75						1.941	

Einheit 2 Top 2	1.OG Haupt- gebäude	Gang	9,49				
		Speis	1,96				
		Bad	6,64				
		WC	1,30				
		Wohnen / Küche	38,67				
		Zimmer	10,91				
		Zimmer	10,69				
		Zimmer	15,78				
		<u>Nutzfläche:</u>	95,44	1,000	95,44	95,00	
	<u>gerundete Zuschläge:</u>	-					
	1.OG	Terrasse	31,87	0,250	7,97	8,00	
KG	<u>Zubehör:</u> Kellerabteil Top 2	4,93	0,250	1,23	1,00		
104						1.941	



Einheit 3 Top 3	2.OG Haupt- gebäude	Gang	7,14				
		Abstellraum	0,84				
		Bad / WC	7,66				
		Wohnen / Küche	41,81				
		Zimmer	14,79				
		Zimmer	11,66				
		Nutzfläche:	83,90	1,030	86,42	86,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
		2.OG Balkon	15,26	0,250	3,82	4,00	
		<u>Zubehör:</u> KG Kellerabteil Top 3	6,10	0,250	1,53	2,00	92
1.941							
Einheit 4 Top 4a	2.OG Haupt- gebäude	Vorraum	3,82				
		Abstellraum	0,82				
		Bad	5,17				
		WC	2,25				
		Wohnen/Essen/Küche	17,77				
		Schlafzimmer	14,29				
		Nutzfläche:	44,12	1,030	45,44	45,00	
		<u>Zubehör:</u>	-				
		KG Kellerabteil Top 4a	4,02	0,250	1,01	1,00	46
		1.941					



Einheit 5 Top 4b	2.OG Haupt- gebäude	Vorraum	7,26					
		Abstellraum	1,48					
		Bad	6,35					
		WC	2,06					
		Wohnen/Essen/Küche	39,56					
		Schlafzimmer	21,30					
		Nutzfläche:	78,01	1,030	80,35	80,00		
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-					
		2.OG	Balkon	20,21	0,250	5,05	5,00	
		<u>Zubehör:</u>						
KG	Kellerabteil Top 4b	5,92	0,250	1,48	1,00	86 1.941		
Einheit 6 Top 5	3.OG Haupt- gebäude	Gang	8,82					
		Abstellraum	0,84					
		Bad	6,35					
		WC	1,67					
		Wohnen / Küche	41,49					
		Abstellraum	1,01					
		Zimmer	13,46					
		Zimmer	13,70					
		Nutzfläche:	87,34	1,060	92,58	93,00		
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-					
3.OG	Balkon	15,26	0,250	3,82	4,00			
<u>Zubehör:</u>								
KG	Kellerabteil Top 5	4,96	0,250	1,24	1,00	98 1.941		



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ.: 54 000
 e-mail: pfleger@fbc-baubetreuung.at

Einheit 7	3.OG	Vorraum	9,82					
Top 6	Haupt- gebäude	Garderobe	4,08					
		Abstellraum	4,21					
		Bad	8,56					
		WC	1,67					
		Wohnen / Essen	55,51					
		Zimmer	13,69					
		Zimmer	9,81					
		Zimmer	15,37					
		Nutzfläche:	122,72	1,060	130,08	130,00		
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-					
	3.OG	Balkon	20,21	0,250	5,05	5,00		
	<u>Zubehör:</u>							
	KG	Kellerabteil Top 6	5,96	0,250	1,49	1,00		
							136	1.941



Einheit 8 Top 7 Penthouse 1	DG	Vorraum	15,85				
	Haupt- gebäude	Abstellraum	1,62				
		Bad	8,24				
		WC	1,51				
		Wohnen/Essen/Küche	38,44				
		Arbeitszimmer	11,91				
		Zimmer	17,84				
		Nutzfläche:	95,41	1,090	104,00		
		DG/E	Innenstiege	0,00			
	Empore	Galerie	31,04				
		Abstellraum	5,20				
		Bad / WC	5,88				
		Nutzfläche:	42,12	1,020	42,96		
	-	-	-	146,96	147,00		
		<u>gerundete Zuschläge:</u>					
	DG	Terrasse	7,00	0,250	1,75	2,00	
	Empore	Terrasse	25,62	0,250	6,41	6,00	
		<u>Zubehör:</u>					
	KG	Kellerabteil Top 7	5,73	0,250	1,43	1,00	
							156



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ.: 54 000
 e-mail: pfleger@fbc-baubetreuung.at

Einheit 9 Top 8 Penthouse 2	DG	Eingang	2,37			
	Haupt- gebäude	Abstellraum	1,99			
		WC	1,75			
		Zimmer	13,61			
		Zimmer	14,47			
		Bad	6,42			
		Wohnen / Essen	58,93			
		Nutzfläche:	99,54	1,090	108,50	
		DG/E	Innenstiege	0,00		
	Empore	Galerie	32,33			
		Abstellraum	2,54			
		Bad / WC	5,44			
		Nutzfläche:	40,31	1,020	41,12	
	-	-	-	149,62	150,00	
	-	-	-			
	<u>gerundete Zuschläge:</u>					
	DG	Terrasse	14,91	0,250	3,73	4,00
	Empore	Terrasse	33,89	0,250	8,47	8,00
	<u>Zubehör:</u>					
	KG	Kellerabteil Top 8	6,37	0,250	1,59	2,00
164						

1.941



Einheit 10 Top H01	EG Innenhof	Windfang	2,56			
		Wohnen	16,09			
		Küche	9,82			
		Esszimmer	4,61			
		Abstellraum	1,17			
		Nutzfläche:	34,25	1,000	34,25	
		Innenstiege	0,00			
	1.OG	Bad	5,76			
		WC	1,78			
		Zimmer	16,33			
		Büro	4,99			
		Gang	2,19			
		Nutzfläche:	31,05	1,050	32,60	
		2.OG	Zimmer	11,72		
	2.OG	Nutzfläche:	11,72	1,080	12,66	
		-	-	-	79,51	80,00
	<u>gerundete Zuschläge:</u>					
	2.OG	Terrasse	9,52	0,250	2,38	2,00
	2.OG	Terrasse	8,02	0,250	2,01	2,00
	KG	<u>Zubehör:</u>				
Kellerabt.		4,86	0,300	1,46	1,00	
					85	
1.941						



Einheit 11 Top H02	EG Innenhof	Windfang	2,90					
		Gang	2,06					
		Zimmer	13,27					
		Bad / WC	6,74					
		Büro	5,44					
		Nutzfläche:	30,41	1,000	30,41			
		Innenstiege	0,00					
	1.OG	Küche	6,3					
		WC	1,64					
		Esszimmer	7,40					
		Wohnen	15,41					
		Nutzfläche:	30,75	1,050	32,29			
	2.OG	Zimmer	10,54					
		Nutzfläche:	10,54	1,080	11,38			
		-	-	-	74,08	74,00		
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-					
	2.OG	Terrasse	8,24	0,250	2,06	2,00		
	2.OG	Terrasse	7,50	0,250	1,88	2,00		
	KG	Kellerraum Top H02	4,82					
			4,82	0,300	1,45	1,00		
							79	1,941



Einheit 12	EG	Windfang	2,60				
Top H03	Innenhof	Wohnen / Essen	32,94				
		Abstellraum	1,35				
		Gang	11,60				
		Bad	6,48				
		WC	1,23				
		Zimmer	10,84				
		Zimmer	12,17				
		Nutzfläche:	79,21	1,030	81,59	82,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	EG	Terrasse	20,55	0,250	5,14	5,00	
		<u>Zubehör:</u>					
	EG	Garten Top H03	90,00	0,100	9,00	9,00	
	KG	Kellerabteil Top H03	4,79	0,250	1,20	1,00	
							97

1.941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ.: 54 000
 e-mail: pfleger@fbc-baubetreuung.at

Einheit 13 Top H04	1.OG Innenhof	Windfang	1,75			
		Gang	18,28			
		Bad / WC	3,75			
		Schrankraum	4,55			
		Zimmer	15,56			
		Bad	6,39			
		WC	1,46			
		Zimmer	10,58			
		Zimmer	11,88			
		Nutzfläche:	74,20	1,050	77,91	
	1./2.OG	Innenstiege	0,00			
	2.OG	Wohnen/Essen/Küche	46,76			
		WC	1,50			
		Nutzfläche:	48,26	1,080	52,12	
	-	-	-	130,03	130,00	
	<u>gerundete Zuschläge:</u>					
2.OG	Terrasse	13,69	0,250	3,42	3,00	
2.OG	Terrasse	6,91	0,250	1,73	2,00	
	<u>Zubehör:</u>					
KG	Kellerabteil Top H04	4,74	0,250	1,19	1,00	
136						

1.941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pflieger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ.: 54 000
 e-mail: pflieger@fbc-baubetreuung.at

Einheit 14 Top G1 Geschäft	EG Haupt- gebäude	Büro	22,68				
		Büro	41,70				
		WC	2,66				
		Nutzfläche:	67,04	1,200	80,45	80,00	
	KG	<u>Zubehör:</u> Lager	10,30	0,400	4,12	4,00	84

1.941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ.: 54 000
 e-mail: pfleger@fbc-baubetreuung.at

Einheit 15 Top G2 Pizzeria	EG Haupt- gebäude	Lokal	36,12			
		Küche	14,60			
		Lokal	24,05			
		Küchenerweiterung	6,63			
		Lokal	30,31			
		Essen	26,60			
		Essen	17,75			
		Gang	10,34			
		Abstellraum	3,18			
		WC-Damen	5,78			
		Abstellraum	4,42			
		WC	8,83			
		Nutzfläche:	188,61	1,200	226,33	
		DG	Sanitärräume Personal	8,30		
	Spitzboden/Lüftung		23,62			
	Nutzfläche:		31,92	0,500	15,96	
	EG	Müllraum	7,09	0,600	4,25	
		Gastgarten	90,00	0,960	86,40	
		-	-	332,94	333,00	
	<u>Zubehör:</u>					
	KG	Kellerabteil Top G2	18,83	0,400	7,53	8,00
		Kellerabteil Top G2	20,16	0,400	8,06	8,00
		Kellerabteil Top G2	26,84	0,400	10,74	11,00
		Kellerabteil Top G2	34,44	0,400	13,78	14,00
KG	Essen - Gewölbekeller	9,77	1,200	11,72	12,00	
	Essen - Gewölbekeller	2,10	1,200	2,52	3,00	
				389	1.941	



Einheit KFZ	16 1	TG	Stellplatz	20,00	0,500	10,00	10,00	10	1.941
Einheit KFZ	17 2	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit KFZ	18 3	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1.941
Einheit KFZ	19 4	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1.941
Einheit KFZ	20 5	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit KFZ	21 6	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit KFZ	22 7	TG	Stellplatz	12,91	0,500	6,46	6,00	6	1.941
Einheit KFZ	23 8	TG	Stellplatz	12,91	0,500	6,46	6,00	6	1.941
Einheit KFZ	24 9	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941



Einheit 25 KFZ 10	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 26 KFZ 11	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 27 KFZ 12	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 28 KFZ 13	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 29 KFZ 14	TG	Stellplatz	14,40	0,500	7,20	7,00	7	1.941
Einheit 30 KFZ 15	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1.941
Einheit 31 KFZ 16	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1.941
Einheit 32 KFZ 17	KG	Stellplatz	13,08	0,500	6,54	7,00	7	1.941
Einheit 33 KFZ 18	KG	Stellplatz	11,68	0,500	5,84	6,00	6	1.941





Gutachten / Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1, Zi. 2 und Abs. 2 WEG 2002

über den Bestand an selbständigen Wohnungen oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten
i.S.d. § 1 Abs. 1 WEG 2002 i.d.g.F.

Gerichtsbezirk:	Linz
Gemeinde:	Linz
Katastralgemeinde:	Urfahr
Einlagezahl:	78
Grundstücksnummern:	374/6 und .376
Verkehrsfläche und Orientierungsnummer:	Hauptstraße 63

Gemäß § 6 Abs. 3 und 4. des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.g.F. wird hiermit auf Grund der behördlich bewilligten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter selbständiger Wohnungen, selbständiger KFZ-Abstellplätze und sonstiger selbständiger Räumlichkeiten auf der oben angeführten Liegenschaft gutachtlich festgestellt:

Gesamtzahl der selbständigen Einheiten: **33**

Wohnungen:

Gesamtzahl der Wohnungen: 13

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Abstellplätze für Personenkraftwagen 18

Abstellplätze für Motorräder, sonstige 0

- davon im Freien 0

- davon in einer Garage 18

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

Geschäfte 1

Gaststätten 1

Geschäfte, Büro, Sonstige,... 0

Nicht selbständige KFZ-Abstellplätze oder sonstige Räumlichkeiten:

Keine

Die Grundlage dieses Gutachten bilden die Baupläne bzw. die eingereichten Änderungspläne und die Naturmaßnahmen im Altbau.



Linz, am 12.11.2013

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

1. **Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & Co KEG (FN 286369g), Hirschgasse 3, 4020 Linz, als**

Verkäuferin

einerseits, und

2. **den in Punkt X., 2. Spalte, angeführten Käufern**
andererseits

wie folgt:

I. PRÄAMBEL

- (1) Die Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & Co KEG (FN 286369g), Hirschgasse 3, 4020 Linz, ist Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 78 Grundbuch 45212 Urfahr**, Bezirksgericht Urfahr.
- (2) Gemäß § 9 WEG 2002 idgF. hat der gerichtlich beeedete Sachverständige DI BMST Helmut PFLEGER, mit Gutachten zu GZ 128-OR-HAU vom 12.11.2013, die Nutzwerte und gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idgF., den Bestand von selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Wohnhausanlage festgesetzt. Dieses Gutachten bildet die Grundlage dieses Vertrages.

Die Vertragsparteien stellen dazu weiters fest, dass die sich aus diesem Gutachten ergebenden Mindestanteile jeweils dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen. Weiters wird festgehalten, dass eine Hausbesorgerwohnung nicht vorhanden ist.

- (3) Im Grundbuch ist im B-Blatt zugunsten der Käufer die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 40 Abs. 2 WEG in der Tabelle A Spalte 7 angemerkt. Die in Punkt X. 2. Spalte angeführten Käufer und die Verkäuferin, erteilen daher ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass im Zuge der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, die vorab angeführten Anmerkungen ob der Liegenschaft **EZ 78 Grundbuch 45212 Urfahr** Bezirksgericht Urfahr, gleichzeitig mit der Eintragung des Eigentumsrechtes der Käufer gelöscht und/oder abgeändert werden.
- (4) Im Zuge der grundbücherlichen Durchführung werden die in CLNr. 8a, 9a und 10a eingetragenen Globalpfandrechte zugunsten der Allgemeinen Sparkasse Oberösterreich Bank AG, soweit eine Darlehensübernahme durch die Käufer vereinbart wurde, auf die späteren (Wohnungs-) Miteigentumsanteile aufgeteilt und werden daher anteilig von den betroffenen Käufern übernommen.:

II. VERTRAGSGEGENSTAND

- (1) Gegenstand des Kaufes sind die in dem angeführten Nutzwertgutachten den einzelnen Wohnungen zugeordneten Anteile der Liegenschaft, mit diesen Anteilen soll das Wohnungseigentumsrecht an den betroffenen Wohnungen, also das Recht der Verkäuferin und der Käufer auf ausschließliche Nutzung und Verfügung über diese Wohnungen untrennbar verbunden werden.

III. VERTRAGSERKLÄRUNG

- (1) Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit an die nachstehend in Punkt X. 2. Spalte angeführten Käufer die nachstehend in Punkt X. 3. Spalte angeführten Liegenschaftsanteile samt dem in Spalte 5 angeführten Zubehör der Liegenschaft **EZ 78 Grundbuch 45212 Urfahr** Bezirksgericht Urfahr und die Käufer kaufen und übernehmen diese Anteile zu dem in der 4. Spalte ausgewiesenen Kaufpreis mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese Anteile bisher besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war.

Die Käufer kaufen diese Liegenschaftsanteile, um gemeinsam Wohnungseigentum gem. Punkt V. im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF zu begründen.

IV. BEVOLLMÄCHTIGUNG

- (1) Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen hiermit, Frau Mag. Caterina Ortner, Rechtsanwältin, Hirschgasse 3, 4020 Linz, alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und der damit in Verbindung stehenden grundbücherlichen Eintragungen notwendigen Schritte in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie durchzuführen und grundbücherliche Einverleibungserklärungen abzugeben, zu erteilen und entgegenzunehmen; Grundbuchsgesuche zu unterfertigen und einzubringen, alle formalen Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages – soweit diese zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sind – vorzunehmen und für die Vertragsteile zu unterfertigen und überhaupt alles zu tun, was zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendig erscheint. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass die Vollmachtgeber ihre Ansprüche bzw. Verpflichtungen aus dem gemeinsamen Rechtsgrund des Miteigentums ableiten und bezieht sich die erteilte Vollmacht auf diese Rechtsgemeinschaft bzw. den gemeinsamen Rechtsgrund.

V. WOHNUNGSEIGENTUM

- (1) Die Vertragsteile vereinbaren nunmehr mit der Feststellung, dass ihre Miteigentumsanteile den zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteilen gemäß den §§ 7 ff WEG 2002 entsprechen, die Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 78 Grundbuch 45212 Urfahr Bezirksgericht Urfahr und räumen einander wechselseitig für sich und ihre Erben und Rechtsnachfolger das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des § 2 Abs. 1 WEG 2002 i.d.g.F. an den jeweils in Punk X. 1. Spalte näher bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt dem in Spalte 5 angeführten Zubehör gemäß Nutzwertgutachten des Sachverständigen DI BMST Helmut PFLEGER vom 12.11.2013 ein, wobei der Verkäuferin bzw. den Käufern wie in Punkt X. 2. Spalte ausgewiesen die in der 1. Spalte angeführten Wohnungseigentumsobjekte zugewiesen werden, und zwar untrennbar verbunden mit den in der 3. Spalte ausgewiesenen Miteigentumsanteilen und nehmen sie wechselseitig die Einräumung dieses Wohnungseigentums an.

VI. NEBENBESTIMMUNGEN

- (1) Die Käufer erklären ausdrücklich und an Eides statt, österreichische Staatsbürger bzw. gemäß den §§ 13, 14 OÖGVG 1994 Staatsangehörige der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union zu sein und dass der Rechtserwerb nach dem OÖGVG 1994 genehmigungsfrei zulässig ist. Den Unterzeichneten sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖGVG 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.
- (2) Dieser Vertrag wird in einer Originalausfertigung errichtet, die die Verkäuferin nach Grundbucheintragung erhält. Die Käufer erhalten eine einfache Kopie.
- (3) Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass der Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechtes erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern gestellt werden kann. Die Käufer verpflichten sich daher, sofern dies nicht bereits aufgrund der Anzeige des Anwartschaftsvertrages erfolgt ist, die aus dem gegenständlichen Erwerb zu leistende Grunderwerbsteuer unverzüglich nach Vorschreibung zur Einzahlung zu bringen und die Verkäuferin schad- und klaglos zu stellen.
- (4) Festgestellt wird, dass die Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH, FN 81674 i, Weissenwolfstraße 1, 4020 Linz, als Verwalter auf die Dauer von 3 Jahren bestellt wurde und gemäß § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen ist.
- (5) Insofern dieser Vertrag keine anderen Bestimmungen enthält, sind die gesetzlichen Normen des WEG 2002 anzuwenden.

VII. ÜBERBINDUNGSVERPFLICHTUNG

- (1) Die Vertragsteile verpflichten sich für sich und ihre Erben und Rechtsnachfolger sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden und auch diesen die Verpflichtung aufzuerlegen, Ihrerseits sämtliche Rechte und Pflichten auf Rechtsnachfolger zu übertragen.

VIII. BENÜTZUNGSREGELUNG GEM. § 17 WEG 2002

- (1) Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich, dass lediglich die Käufer/Wohnungseigentümer untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an den Wohnungseigentumseinheiten Top 1, Top 2, Top 3, Top 4a, Top 4b, Top 5, Top 6, Top 7P1, Top 8 PH2 das Recht eingeräumt wird, mittels eines Schlüsselschalters die Liftanlage zu nutzen, dies unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer. Die diesbezüglichen anteiligen Bewirtschaftungskosten tragen die Nutzungsberechtigten Käufer/Wohnungseigentümer.

IX. AUFWENDUNGEN gem. § 32 WEG 2006

- (1) Die Aufwendungen für die Liegenschaft sind einschließlich der Beiträge zur Rücklage gemäß § 32 Abs. 1 WEG 2002 grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen, sofern nachstehend nichts anderes vereinbart wird.
- a) Für die Tiefgarage wird eine eigene Abrechnungseinheit für die Bewirtschaftungskosten gebildet, wobei die Aufwendungen nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen auf die vorhandenen Tiefgaragen-Kfz-Abstellplätze (Einheit 16 bis 23 in Punkt X. Spalte 1) aufgeteilt werden. Im Verhältnis der Miteigentumsanteile wird auch eine eigene Abstimmungseinheit gebildet.
- b) Für die Liftanlage wird eine eigene Abrechnungseinheit für die Bewirtschaftungskosten gebildet. Die Aufteilung der Kosten erfolgt hiebei anteilig nach Miteigentumsanteilen der nutzungsberechtigten Wohnungseigentümer nach Punkt VIII. In diesem Verhältnis der Miteigentumsanteile der nutzungsberechtigten Wohnungseigentümer wird auch eine eigene Abstimmungseinheit gebildet.
- c) Sofern für das Haus ein einheitliches Müllkonzept besteht, werden alle Aufwendungen für die Müllentsorgung des nicht gewerblichen Mülls von den Wohnungseigentümern sämtlicher Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Top G1 und Top G2 getragen, wobei die Aufwendungen anteilig nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt werden. Die Müllentsorgung von gewerblichem Müll (derzeit Top G1 und Top G2) ist von diesen Wohnungseigentümern auf eigene Kosten zu organisieren und vorzunehmen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass für Top G2 ein eigener Müllraum für den gewerblichen Müll besteht.
- d) Die Kosten des Warmwasserverbrauchs und die Heizkosten werden nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG) verteilt, eine gemeinsame Wärmeversorgung besteht. Bei Abrechnung nach dem HeizKG hat gemäß § 10 Abs.1 HeizKG zu 75% nach Verbrauchsanteilen und der Rest nach der beheizbaren Nutzfläche zu erfolgen.
- e) Hinsichtlich der Wasser- und Abwasser(Kanal)gebühren werden für sämtliche Wohnungseigentumsobjekte gesonderte Wasserzähler installiert. Die Wasser- und Abwasser(Kanal)gebühren werden daher nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Die Aufteilung und Verrechnung der Wasser- und Abwasserkosten erfolgt aufgrund der Ableseergebnisse der jeweiligen Zählgeräte zueinander.

Weiters werden die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten betreffend die Wasser- Heizungs- und Strominstallation des Wohnungseigentumsobjektes sowie betreffend die Wohnungs-(Eingangs-)türe, die Fenster, Terrassen- und Balkontüren, Sonnenschutzrichtungen, allfällige Loggienverbauungen und Wintergärten, etc. von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu tragen sein, in Ergänzung des § 16 (3) WEG 2002. Weiters erteilen die Vertragsparteien im Rahmen des § 16 WEG, dass jeder Wohnungseigentümer berechtigt ist, jeweils ein Außengerät für Klimaanlage mit einem maximalen Schalldruckpegel in einem Meter Entfernung im Ausmaß von 50 dB (A) oder Antennen einzelner Wohnungen auf den Dächern anzubringen. Festgehalten wird, dass auf dem Dach des Tops G2 derartige Geräte nur im Bereich des Atrium aufgestellt werden dürfen, nicht jedoch auf dem Steildach.

f)

Festgehalten wird, dass es sich bei der Dachfläche der Pizzeria Top G2 im Hofbereich um einen „Altbestand“ handelt. Die Kosten der erstmaligen Instandsetzung bzw. Reparatur der noch nicht sanierten Dachfläche des Top G2 werden von deren Wohnungseigentümern alleine getragen und verpflichten sich diese zur ordnungsgemäßen Sanierung und künftigen Unterhaltung sowie Instandhaltung. Sämtliche Wohnungseigentümer stimmen bereits jetzt ausdrücklich einer eventuellen Errichtung eines Daches über dem Atrium, einer Veränderung des Daches auf Kosten der Eigentümer des Top G2 im Hofbereich zu, soweit dadurch keine Aufstockung, Erhöhung des Daches durch Dachschräge, Gaupen, und dergleichen einhergeht.

g) Die Käufer nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass einzelne Wohnungseigentumsobjekte möglicherweise als Büro, Ordination, Gastlokal, Geschäftsräumlichkeit, sohin auch gewerblich genutzt werden und stimmen sie dem unter Verzicht jeglicher Einwendungen bereits jetzt zu, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen ein anderes Zustimmungserfordernis, beispielsweise gemäß § 16 WEG, vorsehen.

X. AUFSANDUNG

(1) Die Vertragsparteien erklären hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass aufgrund dieser Urkunde ob der Liegenschaft **EZ 78 Grundbuch 45212 Urfahr BG Urfahr**, nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die nachstehend in der 2. Spalte angeführten Käufer zu den dort in der 3. Spalte angeführten Anteilen, Eigentümerpartner je zur Hälfte;
- b) die Einverleibung des Wohnungseigentums an den nachstehenden in der 1. Spalte angeführten Wohnungseigentumsobjekten mit dem in Spalte 5 angeführten Zubehör, bei den in der 3. Spalte angeführten Mindestanteilen der in der 2. Spalte angeführten Eigentümer, bei Eigentümerpartnern unter Verbindung dieser Anteile am Mindestanteil gemäß § 13 Abs 3 WEG 2002;
- c) die Ersichtlichmachung in der Aufschrift als „Wohnungseigentum“;
- d) die Ersichtlichmachung gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002, dass abweichende Verteilungsschlüssel sowie von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten vereinbart wurden;
- e) die Ersichtlichmachung der Benützungvereinbarung gemäß Punkt VIII. dieses Vertrages;
- f) die Ersichtlichmachung der Bestellung der Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH, FN 81674 i, Weissenwolfstraße 1, 4020 Linz, als Verwalter gemäß § 19 WEG 2002;

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Einheit/ TOP	<u>EIGENTÜMER</u>	<u>ANTEILE</u>/1.941	KAUFPREIS €	ZUBEHÖR
	Hauptstraße 63, 4040 Linz			
Einheit 1 Top 1	Mag. Charlotte ASCHAUER geb. 17.04.1960 - Psychotherapeutin SVNr.: 5168	75	256.298,00	Kellerabteil Top 1
Einheit 2 Top 2	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	104	---	Kellerabteil Top 2
Einheit 3 Top 3	Silvia NEGREANU geb. 12.03.1966 - Bürokauffrau SVNr.: 5752	92	258.088,00	Kellerabteil Top 3
Einheit 4 Top 4a	Christoph ZEISEL geb. 22.03.1988 - Vertragsbediensteter SVNr.: 4896	46	121.674,00	Kellerabteil Top 4a
Einheit 5 Top 4b	Franz Xaver WAGENEDER geb. 07.04.1949 - Pensionist SVNr.: 1119	86	277.920,98	Kellerabteil Top 4b
Einheit 6 Top 5	WSS Immobilien & Beteiligungs AG FN 285 410x Bürgerstraße 15, 4020 Linz	98	249.519,05	Kellerabteil Top 5

Einheit 7 Top 6	Eveline KRAUS geb. 23.10.1950 - Pensionistin SVNr.: 3462 Harald KRAUS geb. 27.08.1949 - Pensionist SVNr.: 3866	136	444.722,00	Kellerabteil Top 6
Einheit 8 Top 7 Penthouse 1	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	156	---	2 x Kellerabteil Top 7
Einheit 9 Top 8 Penthouse 2	Karel Cutka geb. 26.08.1950 Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice Dagmar Cutková geb. 26.09.1952 - Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice	164	687.790,00	Kellerabteil Top 8
Einheit 10 Top H01	Rudolf RUND geb. 31.07.1970 – Dipl. Sozialbetreuer Ferdinand Marklstraße 15, 4040 Linz SVNr.: 3789	85	296.530,00	Kellerabteil
Einheit 11 Top H02	Dipl.-Ing. Alois ECKER geb. 21.02.1969 – techn. Mathematiker SVNr.: 5500	79	250.142,40	
Einheit 12 Top H03	Susanne GAFFAL geb. 15.03.1969 - Lehrerin SVNr.: 4731	97	359.079,85	Garten Top H03 Kellerabteil Top H03
Einheit 13 Top H04	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	136	---	Kellerabteil Top H04
Einheit 14 Top G1 Geschäft	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	84	---	Lager
Einheit 15 Top G2 Pizzeria	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	389	---	4x Kellerabteil Top G2 2 x Essen – Gewölbekeller
	TG-Abstellplätze			
Einheit 16 KFZ 1	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	10	---	
Einheit 17 KFZ 2	Karel Cutka geb. 26.08.1950 - Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice Dagmar Cutková geb. 26.09.1952 Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice	6	---	
Einheit 18 KFZ 3	Karel Cutka geb. 26.08.1950 - Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice Dagmar Cutková geb. 26.09.1952 Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice	6	---	

Einheit 19 KFZ 4	Eveline KRAUS geb. 23.10.1950 - Pensionistin SVNr.: 3462 Harald KRAUS geb. 27.08.1949 - Pensionist SVNr.: 3866	6	---	
Einheit 20 KFZ 5	Eveline KRAUS geb. 23.10.1950 - Pensionistin SVNr.: 3462 Harald KRAUS geb. 27.08.1949 - Pensionist SVNr.: 3866	6	---	
Einheit 21 KFZ 6	Mag. Charlotte ASCHAUER geb. 17.04.1960 - Psychotherapeutin SVNr.: 5168	6	---	
Einheit 22 KFZ 7	Franz Xaver WAGENER geb. 07.04.1949 - Pensionist SVNr.: 1119	6	---	
Einheit 23 KFZ 8	Rudolf RUND geb. 31.07.1970 – Dipl. Sozialbetreuer Ferdinand Marklstraße 15, 4040 Linz SVNr.: 3789	6	---	
Einheit 24 KFZ 9	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 25 KFZ 10	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 26 KFZ 11	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 27 KFZ 12	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 28 KFZ 13	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 29 KFZ 14	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	7	---	
Einheit 30 KFZ 15	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 31 KFZ 16	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 32 KFZ 17	Susanne GAFFAL geb. 15.03.1969 - Lehrerin SVNr.: 4731	7	---	
Einheit 33 KFZ 18	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	

XI. AUSZUG DES GUTACHTENS (Seite 9 – 22)



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Baureisen
 Prandauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@sv-baubetreuung.at

10. Berechnung

Einheit 1 Top 1	1.OG Haupt- gebäude	Gang	8,32				
		Abstellraum	0,74				
		Bad	5,66				
		WC	1,58				
		Wohnen / Küche	28,33				
		Zimmer	12,92				
		Zimmer	12,07				
		<u>Nutzfläche:</u>	69,62	1,000	69,62	70,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
		1.OG	Balkon	16,10	0,250	4,03	4,00
	KG	<u>Zubehör:</u> Kellerabteil Top 1	4,89	0,250	1,22	1,00	
	75						1.941

Einheit 2 Top 2	1.OG Haupt- gebäude	Gang	9,49				
		Speis	1,96				
		Bad	6,64				
		WC	1,30				
		Wohnen / Küche	38,67				
		Zimmer	10,91				
		Zimmer	10,69				
		Zimmer	15,78				
		<u>Nutzfläche:</u>	95,44	1,000	95,44	95,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	1.OG	Terrasse	31,87	0,250	7,97	8,00	
	KG	<u>Zubehör:</u> Kellerabteil Top 2	4,93	0,250	1,23	1,00	
104						1.941	



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfieger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beidester und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0684) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfieger@bc-baubetreuung.at

Einheit 3 Top 3	2.OG Haupt- gebäude	Gang	7,14					
		Abstellraum	0,84					
		Bad / WC	7,66					
		Wohnen / Küche	41,81					
		Zimmer	14,79					
		Zimmer	11,66					
		Nutzfläche:	83,90	1,030	86,42	86,00		
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-					
		2.OG	Balkon	15,26	0,250	3,82	4,00	
		KG	<u>Zubehör:</u> Kellerabteil Top 3	6,10	0,250	1,53	2,00	92 1.941
Einheit 4 Top 4a	2.OG Haupt- gebäude	Vorraum	3,82					
		Abstellraum	0,82					
		Bad	5,17					
		WC	2,25					
		Wohnen/Essen/Küche	17,77					
		Schlafzimmer	14,29					
		Nutzfläche:	44,12	1,030	45,44	45,00		
		<u>Zubehör:</u>	-					
		KG	Kellerabteil Top 4a	4,02	0,250	1,01	1,00	46 1.941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021045
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@sv-baubetreuung.at

Einheit 5 Top 4b	2.OG Haupt- gebäude	Vorraum	7,26				
		Abstellraum	1,48				
		Bad	6,35				
		WC	2,06				
		Wohnen/Essen/Küche	39,56				
		Schlafzimmer	21,30				
	Nutzfläche:	78,01	1,030	80,35	80,00		
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	2.OG	Balkon	20,21	0,250	5,05	5,00	
		<u>Zubehör:</u>					
KG	Kellerabteil Top 4b	5,92	0,250	1,48	1,00		
							86 1.924
Einheit 6 Top 5	3.OG Haupt- gebäude	Gang	8,82				
		Abstellraum	0,84				
		Bad	6,35				
		WC	1,67				
		Wohnen / Küche	41,49				
		Abstellraum	1,01				
		Zimmer	13,46				
		Zimmer	13,70				
	Nutzfläche:	87,34	1,060	92,58	93,00		
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
3.OG	Balkon	15,26	0,250	3,82	4,00		
	<u>Zubehör:</u>						
KG	Kellerabteil Top 5	4,96	0,250	1,24	1,00		
							98 1.941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0684) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

Einheit 7 Top 6	3.OG Haupt- gebäude	Vorraum	9,82			
		Garderobe	4,08			
		Abstellraum	4,21			
		Bad	8,56			
		WC	1,67			
		Wohnen / Essen	55,51			
		Zimmer	13,69			
		Zimmer	9,81			
		Zimmer	15,37			
		Nutzfläche:	122,72	1,060	130,08	130,00
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-			
		3.OG	Balkon	20,21	0,250	5,05
KG	<u>Zubehör</u>					
	Kellerabteil Top 6	5,96	0,250	1,49	1,00	
					136	1,941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

Einheit 8 Top 7 Penthouse 1	DG	Vorraum	15,85			
	Haupt- gebäude	Abstellraum	1,62			
		Bad	8,24			
		WC	1,51			
		Wohnen/Essen/Küche	38,44			
		Arbeitszimmer	11,91			
		Zimmer	17,84			
		Nutzfläche:	95,41	1,090	104,00	
		DG/E	Innenstiege	0,00		
	Empore	Galerie	31,04			
		Abstellraum	5,20			
		Bad / WC	5,88			
		Nutzfläche:	42,12	1,020	42,96	
		-	-	146,96	147,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>				
	DG	Terrasse	7,00	0,250	1,75	2,00
	Empore	Terrasse	25,62	0,250	6,41	6,00
		<u>Zubehör:</u>				
	KG	Kellerabteil Top 7	5,73	0,250	1,43	1,00
		Kellerabteil Top 7	0,00	0,250	0,00	1,00
				156	1,941	



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0684) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

Einheit 9	DG	Eingang	2,37				
Top 8	Haupt-	Abstellraum	1,99				
Penthouse 2	gebäude	WC	1,75				
		Zimmer	13,61				
		Zimmer	14,47				
		Bad	6,42				
		Wohnen / Essen	58,93				
		Nutzfläche:	99,54	1,090	108,50		
	DG/E	Innenstiege	0,00				
	Empore	Galerie	32,33				
		Abstellraum	2,54				
		Bad / WC	5,44				
		Nutzfläche:	40,31	1,020	41,12		
		-	-	-	149,62	150,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	DG	Terrasse	14,91	0,250	3,73	4,00	
	Empore	Terrasse	33,89	0,250	8,47	8,00	
	KG	<u>Zubehör:</u>					
		Kellerabteil Top 8	6,37	0,250	1,59	2,00	
							164 1,941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

Einheit 10 Top H01	EG	Windfang	2,56				
	Innenhof	Wohnen	16,09				
		Küche	9,82				
		Esszimmer	4,61				
		Abstellraum	1,17				
		Nutzfläche:	34,25	1,000	34,25		
		Innenstiege	0,00				
	1.OG	Bad	5,76				
		WC	1,78				
		Zimmer	16,33				
		Büro	4,99				
		Gang	2,19				
		Nutzfläche:	31,05	1,050	32,60		
	2.OG	Zimmer	11,72				
		Nutzfläche:	11,72	1,080	12,66		
		-	-	-	79,51	80,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	2.OG	Terrasse	9,52	0,250	2,38	2,00	
	2.OG	Terrasse	8,02	0,250	2,01	2,00	
	KG	<u>Zubehör:</u>					
		Kellerabt.	4,86	0,300	1,46	1,00	
							85 1941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0684) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

Einheit	11	EG	Windfang	2,90				
	Top	H02	Innenhof	Gang	2,06			
			Zimmer	13,27				
			Bad / WC	6,74				
			Büro	5,44				
			Nutzfläche:	30,41	1,000	30,41		
			Innenstiege	0,00				
		1.OG	Küche	6,3				
			WC	1,64				
			Esszimmer	7,40				
			Wohnen	15,41				
			Nutzfläche:	30,75	1,050	32,29		
		2.OG	Zimmer	10,54				
			Nutzfläche:	10,54	1,080	11,38		
			-	-	-	74,08	74,00	
			<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
		2.OG	Terrasse	8,24	0,250	2,06	2,00	
		2.OG	Terrasse	7,50	0,250	1,88	2,00	
		KG	Kellerraum Top H02	4,82				
				4,82	0,300	1,45	1,00	
								79 941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein besoldeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021045
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 0, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@tbo-baubetreuung.at

Einheit 12 Top H03	EG Innenhof	Windfang	2,60				
		Wohnen / Essen	32,94				
		Abstellraum	1,35				
		Gang	11,60				
		Bad	6,48				
		WC	1,23				
		Zimmer	10,84				
		Zimmer	12,17				
		Nutzfläche:	79,21	1,030	81,59	82,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	EG	Terrasse	20,55	0,250	5,14	5,00	
	EG	<u>Zubehör:</u>					
	EG	Garten Top H03	90,00	0,100	9,00	9,00	
	KG	Kellerabteil Top H03	4,79	0,250	1,20	1,00	
97						1.941	



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0684) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 0, BLZ.: 54 000
 e-mail: pfleger@sv-baubetreuung.at

Einheit 13 Top H04	1.OG	Windfang	1,75				
	Innenhof	Gang	18,28				
		Bad / WC	3,75				
		Schrankraum	4,55				
		Zimmer	15,56				
		Bad	6,39				
		WC	1,46				
		Zimmer	10,58				
		Zimmer	11,88				
		Nutzfläche:	74,20	1,050	77,91		
	1./2.OG	Innenstiege	0,00				
	2.OG	Wohnen/Essen/Küche	46,76				
		WC	1,50				
		Nutzfläche:	48,26	1,080	52,12		
		-	-	-	130,03	130,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	2.OG	Terrasse	13,69	0,250	3,42	3,00	
	2.OG	Terrasse	6,91	0,250	1,73	2,00	
		<u>Zubehör:</u>					
	KG	Kellerabteil Top H04	4,74	0,250	1,19	1,00	
							136 1,941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 0, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

Einheit 14 Top G1 Geschäft	EG Haupt- gebäude	Büro	22,68				
		Büro	41,70				
		WC	2,66				
	KG	Nutzfläche:	67,04	1,200	80,45	80,00	
		Zubehör Lager	10,30	0,400	4,12	4,00	
						84	1,941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beekmeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ.: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

Einheit 15 Top G2 Pizzeria	EG Haupt- gebäude	Lokal	36,12				
		Küche	14,60				
		Lokal	24,05				
		Küchenerweiterung	6,63				
		Lokal	30,31				
		Essen	26,60				
		Essen	17,75				
		Gang	10,34				
		Abstellraum	3,18				
		WC-Damen	5,78				
		Abstellraum	4,42				
		WC	8,83				
		Nutzfläche:	188,61	1,200	226,33		
		DG	Sanitäräume Personal	8,30			
			Spitzboden/Lüftung	23,62			
	Nutzfläche:	31,92	0,500	15,96			
EG	Müllraum	7,09	0,600	4,25			
EG	Gastgarten	90,00	0,960	86,40			
	-	-	-	332,94	333,00		
	<u>Zubehör</u>						
KG	Kellerabteil Top G2	18,83	0,400	7,53	8,00		
	Kellerabteil Top G2	20,16	0,400	8,06	8,00		
	Kellerabteil Top G2	26,84	0,400	10,74	11,00		
	Kellerabteil Top G2	34,44	0,400	13,78	14,00		
KG	Essen - Gewölbekeller	9,77	1,200	11,72	12,00		
KG	Essen - Gewölbekeller	2,10	1,200	2,52	3,00		
					389	1 941	



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
Allgemein beordeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

Einheit 16 KFZ 1	TG	Stellplatz	20,00	0,500	10,00	10,00	10	1.941
Einheit 17 KFZ 2	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 18 KFZ 3	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1.941
Einheit 19 KFZ 4	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1.941
Einheit 20 KFZ 5	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 21 KFZ 6	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 22 KFZ 7	TG	Stellplatz	12,91	0,500	6,46	6,00	6	1.941
Einheit 23 KFZ 8	TG	Stellplatz	12,91	0,500	6,46	6,00	6	1.941
Einheit 24 KFZ 9	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0664) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 0, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

Einheit 25 KFZ 10	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 26 KFZ 11	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 27 KFZ 12	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 28 KFZ 13	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1.941
Einheit 29 KFZ 14	TG	Stellplatz	14,40	0,500	7,20	7,00	7	1.941
Einheit 30 KFZ 15	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1.941
Einheit 31 KFZ 16	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1.941
Einheit 32 KFZ 17	KG	Stellplatz	13,08	0,500	6,54	7,00	7	1.941
Einheit 33 KFZ 18	KG	Stellplatz	11,68	0,500	5,84	6,00	6	1.941



Ort/Datum: Linz, 5.6.2014

17.6.2014

16.7.2014

Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement
GesmbH & Co KEG (FN 286369g),

Mag. Charlotte Aschauer
Mag. Charlotte Aschauer,
geboren 17.04.1960

170460

DI Alois Ecker 21.2.64

DI Alois Ecker,
geboren 21.02.1969

Susanne Gaffal

Susanne Gaffal,
geboren 15.3.1969

15.03.1969

WSB Immobilien & Beteiligungs AG
FN 285410x

Dagmar Cutkova 27.10.1966 i.V. Karel Cutkova 27.10.1966

Dagmar Cutkova,
geboren 26.9.1952

Karel Cutkova,
geboren 26.8.1950

E. Kraus 23.10.1950

Eveline Kraus,
geboren 23.10.1950

Harald Kraus,
geboren 27.08.1949

27.8.1949

Silvia Negreanu

Silvia Negreanu,
geboren 12.03.1966

12.03.66

31.07.1970

Rudolf Rund,
geboren 31.7.1970

Franz Xaver Wageneder

Franz Xaver Wageneder,
geboren 07.04.1949

714/49

Christoph Zeisel 22.03.1988

Christoph Zeisel,
geboren 22.03.1988

GEBÜHR
14,30
EURO

Beurkundungsregisterzahl 67/2014, 104/2014, 158/2014:

zu BRZ 67/2014:-----

Die Echtheit der firmenmäßigen Fertigung des Herrn Magister Manfred **Pammer**, geboren am 17.09.1964 (siebzehnten September neunzehnhundertvierundsechzig), Riesenederfeld 5, 4040 Linz, als Vorstand für die **WSS Immobilien & Beteiligungs AG**, mit dem Sitz in 4020 Linz, und der Unterschrift der Frau Susanne **Gaffal**, geboren am 15.03.1969 (fünfzehnten März neunzehnhundertneunundsechzig), Hauptstraße 63, 4040 Linz, und der Unterschrift des Herrn Rudolf **Rund**, geboren am 31.07.1970 (einunddreißigsten Juli neunzehnhundertsiebzig), Ferdinand Marklstraße 15, 4040 Linz, und der Unterschrift der Frau Magistra Charlotte **Aschauer**, geboren am 17.04.1960 (siebzehnten April neunzehnhundertsechzig), Hauptstraße 63, 4040 Linz, und der Unterschrift des Herrn Christoph **Zeisel**, geboren am 22.03.1988 (zweiundzwanzigsten März neunzehnhundertachtundachtzig), Hauptstraße 63, 4040 Linz, und der Unterschrift der Frau Silvia **Negreanu**, geboren am 12.03.1966 (zwölften März neunzehnhundertsechsendsechzig), Hauptstraße 63, 4040 Linz, und der Unterschrift des Herrn Franz Xaver **Wageneder**, geboren am 07.04.1949 (siebenten April neunzehnhundertneunundvierzig), Hauptstraße 63, 4040 Linz, wird bestätigt.-----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß §89a Notariatsordnung, dass Herr Magister Manfred **Pammer** als Vorstand berechtigt ist, für die im Firmenbuch zu FN 285410x eingetragene **WSS Immobilien & Beteiligungs AG** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.-----

Unterschrift abgegeben am 05.06.2014 (fünften Juni zweitausendvierzehn).-----

zu BRZ 104/2014: -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Harald **Kraus**, geboren am 27.08.1949 (siebenundzwanzigsten August neunzehnhundertneunundvierzig), Hauptstraße 63, 4040 Linz, und der Unterschrift der Frau Eveline **Kraus**, geboren am 23.10.1950 (dreiundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertfünfzig), Hauptstraße 63, 4040 Linz, wird bestätigt. -----

Unterschrift abgegeben am 17.06.2014 (siebzehnten Juni zweitausendvierzehn). -----

zu BRZ 158/2014: -----

Die Echtheit der firmenmäßigen Fertigung des Herrn Ingenieur Andreas **Ortner**, geboren am 20.02.1964 (zwanzigsten Februar neunzehnhundertvierundsechzig), Rosenauerstraße 20, 4040 Linz, als Geschäftsführer und des Herrn Christian **Sturm**, geboren am 19.08.1963 (neunzehnten August neunzehnhundertdreiundsechzig), Eisenhandstraße 8, 4020 Linz, als Geschäftsführer beide für die **OST-Real Immobilien Management GesmbH**, mit dem Sitz in 4020 Linz, als Gesellschafter für die **Objekt Hauptstraße OST-Real Immobilien Management GesmbH & Co KG**, mit dem Sitz in 4020 Linz, und der Unterschrift der Frau Magistra Caterina **Ortner**, geboren am 27.10.1966 (siebenundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertsechundsechzig), Rosenauerstraße 20, 4040 Linz, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß §89a Notariatsordnung, dass Herr Ingenieur Andreas **Ortner** als Geschäftsführer und Herr Christian **Sturm** als Geschäftsführer berechtigt sind, für die im Firmenbuch des Landesgerichtes Linz zu FN 286362x eingetragene **OST-Real Immobilien Management GesmbH** gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen, sowie dass diese als Gesellschafterin berechtigt ist, für die im

Firmenbuch des Landesgerichtes Linz zu FN 286369g eingetragene
**Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH &
Co KG** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.-----

Unterschrift abgegeben am 16.07.2014 (sechzehnten Juli
zweitausendvierzehn).-----

Ottensheim, am 16.07.2014 (sechzehnten Juli zweitausendvierzehn). ----



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Kobler".

MAG. FRANZ KOBLER
Öffentlicher Notar

Zu Beurkundungsregisterzahl 67/2014

Die Beurkundungsregisterzahl **67/2014** wird dahingehend berichtet, dass zu dieser Beurkundungsregisterzahl auch die Echtheit der Unterschrift des Herrn Diplomingenieur Alois **Ecker**, geboren am 21.02.1969 (einundzwanzigsten Februar neunzehnhundertneunundsechzig), wohnhaft Hauptstraße 63, 4040 Linz, bestätigt wird.---- Ottensheim, am 25.11.2014 (fünfundzwanzigsten November zweitausendvierzehn)-----




MAG. FRANZ KOBLER
Öffentlicher Notar

[Handwritten signature]



GEBÜHR
14,30
EURO

Beurkundungsregisterzahl 668/2014:

Die Echtheit der firmenmäßigen Fertigung des Herrn **Jörg Rigger**, geboren am 27.06.1966 (siebenundzwanzigsten Juni neunzehnhundertsechundsundsechzig), Türkisweg 16, 4222 Luftenberg, als Geschäftsführer für die **Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH**, mit dem Sitz in 4020 Linz, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß §89a Notariatsordnung, dass Herr **Jörg Rigger** als Geschäftsführer berechtigt ist, für die im Firmenbuch des Landesgerichtes Linz zu FN 81674 i eingetragene **Wohnbau 2000 Gesellschaft mbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----
Ottensheim, am 01.12.2014 (ersten Dezember zweitausendvierzehn).----




MAG. FRANZ KOBLER
Öffentlicher Notar



Nachtrag zu dem Wohnungseigentumsvertrag vom 16.7.2014, EZ 78 GB 45212 Urfahr, Bezirksgericht Urfahr in Vollmachtsausübung gem. Punkt IV. von Mag. Caterina Ortner, Rechtsanwältin, Hirschgasse 3, 4020 Linz wird die Tabelle im Punkt X. dieses Vertrages in dem gelb gekennzeichneten Punkt Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 in Spalte 5 berichtigt:

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Einheit/ TOP	<u>EIGENTÜMER</u>	<u>ANTEILE</u>/1.941	KAUFPREIS €	ZUBEHÖR
	Hauptstraße 63, 4040 Linz			
Einheit 1 Top 1	Mag. Charlotte ASCHAUER geb. 17.04.1960 - Psychotherapeutin SVNr.: 5168	75	256.298,00	Kellerabteil Top 1
Einheit 2 Top 2	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	104	---	Kellerabteil Top 2
Einheit 3 Top 3	Silvia NEGREANU geb. 12.03.1966 - Bürokauffrau SVNr.: 5752	92	258.088,00	Kellerabteil Top 3
Einheit 4 Top 4a	Christoph ZEISEL geb. 22.03.1988 - Vertragsbediensteter SVNr.: 4896	46	121.674,00	Kellerabteil Top 4a
Einheit 5 Top 4b	Franz Xaver WAGENER geb. 07.04.1949 - Pensionist SVNr.: 1119	86	277.920,98	Kellerabteil Top 4b
Einheit 6 Top 5	WSS Immobilien & Beteiligungs AG FN 285 410x Bürgerstraße 15, 4020 Linz	98	249.519,05	Kellerabteil Top 5
Einheit 7 Top 6	Eveline KRAUS geb. 23.10.1950 - Pensionistin SVNr.: 3462 Harald KRAUS geb. 27.08.1949 - Pensionist SVNr.: 3866	136	444.722,00	Kellerabteil Top 6
Einheit 8 Top 7 Penthouse 1	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	156	---	Kellerabteil Top 7
Einheit 9 Top 8 Penthouse 2	Karel Cutka geb. 26.08.1950 Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice Dagmar Cutková geb. 26.09.1952 - Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice	164	687.790,00	Kellerabteil Top 8
Einheit 10 Top H01	Rudolf RUND geb. 31.07.1970 – Dipl. Sozialbetreuer Ferdinand Marklstraße 15, 4040 Linz SVNr.: 3789	85	296.530,00	Kellerabteil
Einheit 11 Top H02	Dipl.-Ing. Alois ECKER geb. 21.02.1969 – techn. Mathematiker SVNr.: 5500	79	250.142,40	
Einheit 12 Top H03	Susanne GAFFAL geb. 15.03.1969 - Lehrerin SVNr.: 4731	97	359.079,85	Garten Top H03 Kellerabteil Top H03
Einheit 13	Objekt Hauptstraße Ost-Real	136	---	Kellerabteil

Top H04	Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz			Top H04
Einheit 14 Top G1 Geschäft	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	84	---	Lager
Einheit 15 Top G2 Pizzeria	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	389	---	4x Kellerabteil Top G2 2 x Essen – Gewölbekeller
	TG-Abstellplätze			
Einheit 16 KFZ 1	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	10	---	
Einheit 17 KFZ 2	Karel Cutka geb. 26.08.1950 - Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice Dagmar Cutková geb. 26.09.1952 Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice	6	---	
Einheit 18 KFZ 3	Karel Cutka geb. 26.08.1950 - Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice Dagmar Cutková geb. 26.09.1952 Vrbová 1669/10, 370 08 České Budejovice	6	---	
Einheit 19 KFZ 4	Eveline KRAUS geb. 23.10.1950 - Pensionistin SVNr.: 3462 Harald KRAUS geb. 27.08.1949 - Pensionist SVNr.: 3866	6	---	
Einheit 20 KFZ 5	Eveline KRAUS geb. 23.10.1950 - Pensionistin SVNr.: 3462 Harald KRAUS geb. 27.08.1949 - Pensionist SVNr.: 3866	6	---	
Einheit 21 KFZ 6	Mag. Charlotte ASCHAUER geb. 17.04.1960 - Psychotherapeutin SVNr.: 5168	6	---	
Einheit 22 KFZ 7	Franz Xaver WAGENEDER geb. 07.04.1949 - Pensionist SVNr.: 1119	6	---	
Einheit 23 KFZ 8	Rudolf RUND geb. 31.07.1970 – Dipl. Sozialbetreuer Ferdinand Marklstraße 15, 4040 Linz SVNr.: 3789	6	---	
Einheit 24 KFZ 9	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 25 KFZ 10	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 26 KFZ 11	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g)	6	---	

	Hirschgasse 3, 4020 Linz			
Einheit 27 KFZ 12	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 28 KFZ 13	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 29 KFZ 14	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	7	---	
Einheit 30 KFZ 15	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 31 KFZ 16	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	
Einheit 32 KFZ 17	Susanne GAFFAL geb. 15.03.1969 - Lehrerin SVNr.: 4731	7	---	
Einheit 33 KFZ 18	Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilienmanagement GesmbH & CO KEG (FN 286 369g) Hirschgasse 3, 4020 Linz	6	---	

Linz, am 24.11.2014

Mag. Caterina Ortner

GEBÜHR
14,30
EURO

Beurkundungsregisterzahl 657/2014:

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Magister Caterina **Ortner**, geboren am 27.10.1966 (siebenundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertsechshundsechzig), Hirschgasse 3, 4020 Linz, wird bestätigt.-----
Ottensheim, am 24.11.2014 (vierundzwanzigsten November zweitausendvierzehn).-----




MAG. FRANZ KOBLER
Öffentlicher Notar