



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)
Telefon 0732.713203 • Mobil 0664.3423390
office.sv@edtmaier.at

Bezirksgericht Urfahr Exekutionsabteilung

Ferihumerstr. 1
4040 Linz

Linz, 13.8.2026

Exekutionssache

12 E 1163/26d

Betreibende Partei:

Sparkasse Eferding-Peuerbach-Waizenkirchen
4070 Eferding, Stadtplatz 1,
vertreten durch: Schmidauer-Steindl-Rechtsanwälte GmbH
4710 Grieskirchen, Stadtplatz 36

Verpflichtete Partei:

Patrium Immobilien GmbH
4600 Wels, Franz-Zola-Straße 7

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der **unbebauten Liegenschaft (Bauparzelle)**

EZ **1467**
Grundstück(e) **900/2**

Katastralgemeinde/Grundbuch **45213 Pöstlingberg**
Bezirksgericht **Urfahr**

Grundbücherliche Eigentümerin **Atrium Immobilien GmbH (FN 510466k),
nunmehr Patrium Immobilien GmbH**
Anteile **1/1-Anteil B-LNr. 2**

Stichtag **9.6.2026 (Tag der Befundaufnahme)**

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeine Angaben	4
1	Auftrag, Zweck	4
2	Befundaufnahme, Stichtag	4
3	Grundlagen, Haftung	4
4	Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise	6
5	Zubehör	7
6	Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	7
7	Beilagen - Anhang	8
B	Befund	9
1	Grundbuch	9
2	Beschreibung Liegenschaft	12
2.1	Lage	12
2.2	Größe, Maße, Form, Topographie	12
2.3	Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	13
2.4	Verkehrerschließung	13
2.5	Infrastruktur	13
2.6	Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	13
2.7	Altlastenatlas	14
2.8	Nutzung, Außenanlagen	14
2.9	Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge (Wasser, Kanal), Verkehrsflächenbeitrag	14
2.10	Sonstiges (Vorprojekt, Kanalumlegung)	15
C	Gutachten	16
1	Bodenwert	17
2	Verkehrswert	20
D	Zusammenfassung	21
	ANHANG	22

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm. (Ann.)	Anmerkung (Annahme)
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)
BGF	Bruttogrundriss (-geschoss-)fläche
BK	Betriebskosten
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
EO	Exekutionsordnung
EP	Einreichplan
EW	Einheitswert
etc.	et cetera
ETW	Eigentumswohnung
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)
f. (ff.)	folgende Seite(n)
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
ggf./ggstl.	gegebenenfalls/gegenständlich(e)
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)
HQ (HW)	Hochwasser
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/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
ON	Ordnungsnummer (Gerichtsakt)
rd.	rund
RH	Raumhöhe
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)
RWS (rw)	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
WEG	Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes)
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)

Gebäudebeschreibung:

EG	Erdgeschoss
DG	Dachgeschoss
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss

Gerichts-/Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
BDA	Bundesdenkmalamt
BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
(M)Gde.	(Markt)Gemeinde
LHSt.	Landeshauptstadt

DORIS	Digitales OÖ. Raum-
(doris.at)	Informations-System (Land OÖ.)

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des Bezirksgerichtes Urfahr, Exekutionsbewilligung vom 12.3.2026, ON 3.1 und Verfügungen vom 16.4.2026, ON 7 und 18.5.2026, ON 10.1.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1467, GB 45213 Pöstlingberg im beim Bezirksgericht Urfahr zu 12 E 1163/26d anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft fand am 9.6.2026 statt.

Die Erörterung und Besichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

- * Werner Wimmer, Vertreter Betreibende Partei (Sparkasse Eferding-Peuerbach-Waizenkirchen)
- * Clemens Mlczoch, Dienstbarkeitsberechtigter
- * Michael Kain, Dienstbarkeitsberechtigter
- * Mag. Andreas Prets, Dienstbarkeitsberechtigter

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs. 1 EO der 9.6.2026 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Beschluss/Verfügung (Auftrag) vom 12.3., 16.4. und 18.5.2026, ON 3.1, 7, 10.1 samt elektronischem Gerichtsakt 12 E 1163/26d
- * Grundbuchsauszug EZ 1467, aus Gerichtsakt entnommen, ON 3.2, Abfragedatum 16.3.2026 (Beilage 1)
- * Orthofotos/Luftbildaufnahmen, Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*, *Google Maps*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am Magistrat der LHSt. Linz bzw. *doris.at*
- * Einsichtnahme in den seit 27.2.2001 rechtswirksamen Bebauungsplan N 32/03/01/00, Östlich Samhaberstraße (Magistrat Linz, <https://webgis.linz.at>)

- * Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte (gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko) und in die Hangwasserhinweiskarte (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, in Folge kurz Umweltbundesamt oder BMLUK bezeichnet, elektronisch geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS und in die Lärmkarten insbesondere betreffend Straßenverkehr (BMLUK, <https://altlasten.gv.at>; <https://maps.laerminfo.at>)
- * Mailschreiben des Magistrates Linz, Bau- und Bezirksverwaltung/Bebauungsgrundlagen (Hr. Wiesinger) vom 19.6.2026 und Geschäftsbereich Steuern und Abgaben (Fr. Lengauer) vom 17.6.2026 betreffend diverser angefragte Informationen (Verkehrsflächenbeitrag, Aufschließungsbeiträge Wasser/Kanal, offene Grundsteuer, udgl.)
- * Anfertigung von ca. 20 Objektfotos (Grundstück)
- * Ausdruck B-Blätter/KV(Grundbuch), Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsgrundstücke

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere vom Magistrat Linz (Bauabteilung/Bauarchiv, Einsicht in den Bauakt: Vorprojekt/Bauunterlagen 2020-2025 [Einreichpläne, Baubewilligungen vom 7.12.2020, 30.9.2023, Mitteilungsschreiben Erlöschen der Baubewilligungen vom 13.11.2025, etc.], Abteilung Steuern und Abgaben, betreffend Abgaben Fr. Lengauer, Abteilung Bau- und Bezirksverwaltung betreffend Verkehrsflächenbeitrag, Aufschließungs-/Erhaltungsbeiträge, Hr. Wiesinger), Linz Service GmbH (betreffend Umlegung Hauptkanal, Hr. Toldo bzw. Hr. Pichler), vom BG Urfahr/Grundbuch bzw. elektronische Abfragen (zB. Kaufverträge 2020, 2023), im Wege des Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informationen-Systems des Landes Oberösterreich (*doris.at*) bzw. sonstiger elektronischer Abfragen (s.o.) und von den bei der Befundaufnahme anwesenden Personen eingeholt.

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 den Eigentümern und den Behörden einzuholen und die Liegenschaft eingehend zu besichtigen.

Für dieses Gutachten besteht Urheberrecht. 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, Anmerkungen, Hinweise

[1] Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung einer Bauparzelle von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen 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 erkennbar (offensichtlich) waren, mitgeteilt wurden oder im Zuge von Erhebungen bekannt wurden.

[2] Sofern nicht ein spezieller Sachverhalt angeführt ist, geht die Wertermittlung davon aus, dass im Boden keine Kontaminierungen vorliegen, für die die Grenzwerte der „Bodenaushubdeponie“ gemäß Deponieverordnung überschritten sind.

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

[4] Allfällige Zahlungsrückstände aus Abgaben (Gebühren), die mit dem Liegenschaftsbesitz zusammen hängen und denen eine dingliche Wirkung zukommt, werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern diese mittels Rückstandsausweis festgestellt sind und/oder ein Rückstand über mehrere Monate von der Behörde (Gemeinde) mitgeteilt wurde und es sich dabei - auch in Bezug auf die Rundungen bei der Wertermittlung - um einen nennenswerten Betrag handelt.

Laut Mailscheiben des Magistrates Linz vom 17.6.2026 sind an Grundsteuer samt Nebenkosten ab dem 3. Quartal 2025 lediglich EUR 211,26 zur Berichtigung offen. Dieser geringe Betrag ist bei der Bewertung hochpreisiger Immobilien zu vernachlässigen. Unter Hinweis auf die Regelungen in § 216 Abs 1 EO wird überdies angenommen, dass dieser Betrag in der Verteilungsmasse eine Deckung findet und somit nicht als Last auf den Ersteher übergeht.

[5] Dem Bauakt (Bauverfahren ab 2020, Baubewilligung mittlerweile erloschen, Pkt. B.2.10) ist zu entnehmen, dass der im südlichen Grundstücksabschnitt verlaufende städtische Hauptkanal (Linz Service GmbH) im Falle einer Bebauung nicht überbaut werden darf und daher zu verlegen ist sowie diese mit Auflagen zu tätige Kanalumlegung, auch was die Auswahl der erforderlichen Materialien betrifft, im Einvernehmen mit der Kanaleigentümerin fachmännisch zu erfolgen hat bzw. diese mit den Baumaßnahmen zu beauftragen ist.

Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Kanalumlegung tatsächlich möglich ist und damit eine wirtschaftliche Bebauung des Grundstückes gewährleistet ist.

[6] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit der Liegenschaft.

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

[7] Die Wertermittlung basiert grundsätzlich auf den vorgelegten bzw. übermittelten Unterlagen und den bei der Befundaufnahme erteilten Informationen. Sind für die Auftragsbearbeitung Annahmen zu treffen, weil der/die Immobilieneigentümer oder eine Vertretung bei der Befundaufnahme zur umfassenden Auskunftserteilung nicht anwesend war bzw. entsprechende Unterlagen nicht vorgelegt oder Informationen nicht erteilt wurden oder nachträglich Eigenschaften oder Umstände hervorkommen, die für die Bewertung zum Stichtag von Relevanz sind, besteht der Vorbehalt der entgeltlichen Änderung (Ergänzung) des Gutachtens.

[8] Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

5 Zubehör

Ein separat zu bewertendes Liegenschaftszubehör ist nicht vorhanden. Die Liegenschaft ist unbebaut.

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
- * Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
- * Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009

- * Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- * Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020
- * Immobilien-Preisspiegel (IPS) für das Jahr 2026 der Wirtschaftskammer Österreich
- * Grundstückspreiserhebung/ Österr. Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2026
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (Grundbuch, Makler/SV-Kollegen, Immomapping, etc.)
- * Eigene Sammlungen über Grundpreise, Vergleichswerte

7 Beilagen - Anhang

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

Zur besseren Veranschaulichung wurden darin teils Markierungen vorgenommen.

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

B Befund

1 Grundbuch

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang, Beilage 1
(Stand/Abfragedatum 16.3.2026)

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45213 Pöstlingberg unter der Einlagezahl 1467 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m²)	GST-Fläche (m²)
900/2	Gärten		772
Gesamtfläche			772

Das Grundstück wird im Grenzkataster geführt und ist unbebaut.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Eröffnung der Einlage für Gst. 900/2 aus EZ 149 (TZ 2631/2020)

A2-LNr. 2: Recht des Gehens und Fahrens an GSt. 896/9 für GSt. 900/2 (TZ 3868/2021)

A2-LNr. 3: Bauplatz auf Gst. 900/2 gemäß Bescheid 2020-09-25 (TZ 5094/2021)

Anmerkungen:

Die Grunddienstbarkeit zu LNr. 2 stellt die Erschließung des Grundstückes vom/zum öffentlichen Gut (Gst. 1332/2, Samhaberstraße) sicher. Die Bauplatzeigenschaft (LNr. 3) als Erfordernis einer Bebauung ist im angesetzten Baulandpreis berücksichtigt. Bei der Eintragung zu LNr. 1 handelt es sich um eine reine Ersichtlichmachung.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich folgende Eintragung:

B-LNr. 2	Anteile 1/1	Atrium Immobilien GmbH (FN 510466k)
		lt. Exekutionsantrag, ON 1.1 und Zwangsversteigerungsbewilligung ON 3.1:
		Patrium Immobilien GmbH (FN 510466k)

Das Eigentumsrecht wird aufgrund eines Kaufvertrages 2023-03-31 ausgewiesen (TZ 1925/2023).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen.

- C-LNr. 2 Dienstbarkeit des Kanalanschlusses und der Kanalleitung hins. GSt. 900/2
gem. Pkt. V Kaufvertrag 23.6.1994 für GSt. 900/25 (TZ 7244/1994)
- C-LNr. 3 Dienstbarkeit der Duldung einer Gasleitung
gem. Pkt. 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1991-07-11 hins. GSt. 896/1 (hier GSt. 900/2)
für SBL - Stadtbetriebe Linz Gesellschaft mbH (TZ 3905/1991)
- C-LNr. 4 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes gem. Pkt. III Servitutsvertrag 1990-12-07 über
GSt. 896/1 (hier GSt. 900/2) für GSt. 900/8, 900/21, 896/6, .208, 896/8, 900/17 (EZ 219)
(TZ 3701/1992)
- C-LNr. 5 Dienstbarkeit der Wasserleitung gem. Pkt. 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 1993-10-20
hins. GSt. 896/1 (hier GSt. 900/2) für SBL - Stadtbetriebe Linz Gesellschaft mbH
(TZ 6282/1993)
- C-LNr. 6 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über GSt. 896/1 (hier GSt. 900/2)
für GSt. 894/4, 894/10, 894/18, EZ 1250 (TZ 4799/1998)
- C-LNr. 7 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über GSt. 900/2 gem. Pkt. 13. Schenkungsvertrag
2000-12-20 idF Schenkungsvertragsnachtrag 2001-12-13 für GSt. 900/5 (TZ 2659/2002)
- C-LNr. 8 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes gem. Pkt. II Servitutsvertrag 2009-11-24
über GSt. 900/2 für GSt. 1414 (TZ 1048/2010, 3047/2019)
- C-LNr. 9 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über GSt. 900/2 für GSt. 896/3, 900/3, 900/7, 905,
906/2, 906/3, 150 und 900/18 (TZ 5901/2011)
- C-LNr. 10 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes gem. Servitutsvereinbarung 2013-08-27
über GSt. 900/2 für GSt. 894/2, 894/3, 894/7, 906/1, 906/4 (TZ 4322/2013)
- C-LNr. 12-14 (vertragliche) Pfandrechte (Höchstbetragshypotheken)
- C-LNr. 16 (exekutives) Pfandrecht
- C-LNr. 17 Einleitungen des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbarer
Forderung

Anmerkungen:

Die Grunddienstbarkeit zu LNr. 2 (Kanalanschluss, Kanalleitung) dient der entsprechenden Entsorgung des südwestlichen herrschenden Nachbargrundstückes 900/25 (Wohngebäude Samhaberstr. 74).

Hinweis SV: Entsprechend den im Bauakt inliegenden Unterlagen befindet sich der Schacht des über das dienende Grundstück 900/2 führenden und im Falle der Bebauung in die südliche Randzone umzulegenden Hauptkanals (siehe hierzu Pkt. A.4 [5]), in den der nachbarliche Abzweiger einmündet, am gutachterlichen dienenden Grundstück.

Die Grunddienstbarkeiten LNr. 3 und 5 (Gas- und Wasserleitung) über das dienende Grundstück 900/2 stellen die entsprechenden Versorgungen der angeführten herrschenden Grundstücke entlang der Privatstraße (Brandstetterweg), wie auch für das gutachterliche Grundstück, her.

Die Grunddienstbarkeiten LNr. 4 und 6 bis 10 (Geh- und Fahrrechte) stellen über den Teilabschnitt des gutachterlichen dienenden Grundstückes wiederum den Anschluss der angeführten herrschenden Grundstücke entlang der Privatstraße (Brandstetterweg), wie auch für das gutachterliche Grundstück das dienende Grundstück 896/9 (vgl. das Geh- und Fahrrecht in A2-LNr. 2), sicher.

Hinweis SV: In den jüngeren Dienstbarkeits- bzw. Servitutsverträgen ist geregelt, dass mit der Einräumung des (uneingeschränkten bzw. immerwährenden, unentgeltlichen) Geh- und Fahrrechtes eine Verpflichtung zum Winterdienst, also der Räumung und Streuung sowie einer Erhaltung dieses Geh- und Fahrtweges bzw. -rechtes - wie in TZ 4322/2013 angeführt: also des „Brandstatterweges“ (sic) - nicht verbunden ist (TZ 1048/2010, 5901/2011, 4322/2013).

In früheren Verträgen (C-LNr. 4, 6 und 7) findet sich eine solche Regelung zur Klarstellung nicht.

Für die Bewertung wird angenommen, dass für das dienende gutachterliche Grundstück im Ausmaß des Teilabschnittes der Privatstraße (Brandstetterweg) eine Verpflichtung zum Winterdienst und zur Erhaltung der Privatstraße **nicht** besteht.

Die Grunddienstbarkeit zu LNr 2 (Kanalanschluss, Kanalleitung) - wie überhaupt der Teilabschnitt in der südlichen Randzone mit dem umzulegenden Hauptkanal und die angenommenen Kosten der für eine Bebauung des Grundstückes erforderlichen Kanalumlegung (Pkt. A.4 [5]) - werden bei der Bewertung berücksichtigt. Der mit den angeführten Grunddienstbarkeiten belastete und vorwiegend als asphaltierte Privatstraße (Brandstetterweg) ausgeführte nördliche Grundstreifen ist für die Bauparzelle wertlos.

Die Geldlasten/Pfandrechte bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

Die Einleitung von Versteigerungsverfahren ist eine reine Ersichtlichmachung und für die Bewertung irrelevant.

2 **Beschreibung Liegenschaft**

2.1 **Lage**

Die Liegenschaft liegt im Linzer Stadtgebiet in Urfahr am Pöstlingberg nördlich der Pöstlingbergkirche abseits der nach Gramastetten führenden Hansbergstraße (L581) bzw. Hohe Straße in Osthanglage in einer vorwiegend von der Samhaberstraße erschlossenen reinen Wohnsiedlung.

Die nähere Umgebung ist neben der nördlichen Waldzone geprägt von vorwiegend aus mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten oder unbebauten Grundstücken.

Die Entfernung zur Pöstlingbergkirche bzw. zur Bergstation der Pöstlingbergbahn beträgt ca. 450 m bzw. 350 m, zum nördlichen Supermarkt (Eurospar) an der Hansbergstraße sind es knapp 400 m, ins Stadtzentrum von Linz (Hauptplatz) ca. 3,2 km und zum Hauptbahnhof ca. 4,8 km (jeweils Luftlinie).

Die aus einem Grundstück bestehende Liegenschaft grenzt im Norden im Anschluss an die in der nördlichen Randzone und somit mit einem Teilabschnitt auf dem eigenen Grundstück liegenden und asphaltierten Privatstraße (Brandstetterweg) an ein größere Waldgrundstück, im Westen und Süden an bebaute Wohngrundstücke und im Süden an ein unbebautes Grundstück.

In Ansehung des Immobilien-Preisspiegels (IPS) handelt es sich im Stadtgebiet Linz aufgrund der Lage am Pöstlingberg abseits der Verkehrsader (Hohe Straße) um eine gute bis sehr gute Wohnlage, wenngleich die besten Lagen am Pöstlingberg jene mit Süd- bzw. Südwestaussicht nach Linz oder auf das Donautal und nicht am Osthang sind.

Zur Veranschaulichung der Lage der Grundstücke und der Umgebung siehe insb. Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan, Flächenwidmungsplan (Beilagen 2 - 5.1).

2.2 **Größe, Maße, Form, Topographie**

Das 772 m² große Grundstück (einschließlich Teilabschnitt Brandstetterweg) ist unregelmäßig, annähernd dreiecksförmig ausgeformt (Beilagen 3.2, 3.3, 4). Die Grundstücksbreite und Straßenlänge (Brandstetterweg) beträgt ca. 31 m, die mittlere Grundstückstiefe (inkl. Straßenbreite und nördliche Randzone) ca. 20 m, die maximale Grundstückstiefe ca. 40 m.

Das Grundstück hat eine leichte Osthanglage (ca. 495 - 498 m ü.A.) und ist aufgrund seiner Form und Größe sowie des verordneten Bebauungsplanes (Beilage 5.2) - nach einer Umlegung des Hauptkanals in die südliche Randzone - noch gut bebaubar.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist angeschlossen an bzw. liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen vor Ort:
Öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation (Kanal am Grundstück), Strom-, Gasnetz, Müllabfuhr

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird vom regionalen und örtlichen Straßennetz (Hohe Straße, Samhaberstraße) und zuletzt über die in der nördlichen Randzone am gutachterlichen Grundstück verlaufenden schmalen Privatstraße (Brandstetterweg), die in weiterer Folge auch die östlichen Nachbargrundstücke erschließt, gut erschlossen. Ein Gehsteig ist nicht vorhanden (nächster Gehsteig in der nahen Samhaberstraße).

Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Endstation Pöstlingbergbahn, Buslinie 150 und regionale Buslinie) befinden sich im Nahbereich der Pöstlingbergkirche bzw. an der Samhaberstraße sowie Hohe Straße und sind fußläufig erreichbar.

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der Lage in der städtischen Randzone sind alle infrastrukturellen Einrichtungen in Urfahr erreichbar, ein Nahversorgungsgeschäft befindet sich in der Nähe an der Hansbergstraße (Eurospar).

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das in der Randzone zum Wald liegende Grundstück mit der Widmung Wohngebiet aus. In der nördlichen Randzone entlang des Waldes und der Privatstraße ist eine Schutz- und Pufferzone im Bauland (Ff) mit der Verpflichtung einer mindestens 50 %-igen Frei- und Grünfläche mit Bepflanzungen (vorwiegend Bäume und Sträucher) verordnet (Beilage 5.1)

Der seit dem Jahre 2001 rechtswirksame Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine offene und maximal 2-geschossige Bauweise vor, wobei die Baufluchtlinien, die bebaubare Grundfläche mit

maximal 200 m², für das Hauptgebäude max. 3 Wohneinheiten und diverse Verbalfestlegungen vorgegeben sind. Ein allfälliges 2. Kellergeschoss ist nur zulässig, wenn dieses zur Gänze unter Terrain liegt (Beilage 5.2 samt Legende und Verbalfestlegungen, Nähere Details siehe Bebauungsplan, Pkt. A.3). Weiters gilt zum Stichtag die seit 5.10.2021 rechtswirksame Ediktalverordnung Nr. 2 der Stadt Linz (<https://webgis.linz.at>), die mit verbindlichen Richtlinien bspw. einen Dachraum- oder DG-Ausbau bzw. ein zurückgesetztes Geschoss für zulässig erklärt.

Das Grundstück ist von der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) nicht und von der Hangwasserhinweiskarte geringfügig betroffen (Beilagen 6.1, 6.2).

2.7 Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenportal (GIS-Altlasten) ergab für das Grundstück und die umgebende Wohnsiedlung keine Veröffentlichung nach dem Altlastensanierungsgesetz (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten).

2.8 Nutzung, Außenanlagen

Das Grundstück ist brach liegend und mit Gestrüpp bewachsen (verwildert). Teilweise sind Künetten gegraben und bewachsene Aufschüttungen vorhanden. Entlang des Brandstetterweg (Teilfläche des Grundstückes) ist eine metallene Baustellenabgrenzung errichtet. Soweit begehbar und einsehbar ist am Grundstück ein Kanaldeckel sichtbar (Beilage 7, Abb.11, 12).

2.9 Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge (Wasser, Kanal), Verkehrsflächenbeitrag

Laut Mitteilung des Magistrates Linz vom 19.6.2026 wurden an Aufschließungsbeiträgen bezahlt:

Verkehrsflächenbeitrag.: EUR 2.010,00

Wasser: EUR 563,55

Kanal: EUR 1.119,40

Mit Bescheid vom 17.01.2024 wurde für das Grundstück Nr. 900/2 (Fläche 772 m²) ein jährlich zu entrichtender Erhaltungsbeitrag in der Höhe von € 370,56 vorgeschrieben.

2.10 Sonstiges (Vorprojekt, Kanalumlegung)

Dem Bauakt beim Magistrat Linz ist zu entnehmen, dass der vorbesitzende Liegenschaftseigentümer und Bauträger für den Neubau eines unterkellerten, eingeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und einem vorgelagerten Carport Baubewilligungen vom 7.12.2020 und 30.9.2022 erwirkt hat, die mittlerweile mit an die Verpflichtete Partei ergangenen Verständigungsschreiben des Magistrates Linz vom 13.11.2025 erloschen sind.

Weiters ist diesem Bauakt zu entnehmen, dass am gutachterlichen Grundstück im südlichen Abschnitt der Hauptkanal verläuft, der im Falle einer Bebauung nicht überbaut werden darf und daher im Falle einer wirtschaftlichen Bebauung des Grundstückes umzulegen ist. Es wird auf die Ausführungen in Pkt. A.4 [5] und auf die Planskizze der möglichen Kanalumlegung (Beilage 6.3) verwiesen.

C Gutachten

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter Berücksichtigung aller im Allgemeinen Teil und Befund angeführten Annahmen und Angaben sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt.

Das Grundstück ist aufgrund der Lage, Form und Größe sowie den speziellen Eigenschaften (faktische Flächenreduktion durch die Lage des Brandstetterweg am Grundstück, Lage/Verlegung Hauptkanal) vorwiegend für eine Verbauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus geeignet. Entsprechend dem Bebauungsplan ist ein Hauptgebäude mit maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Die Bewertung stellt daher auf ein Grundstück für die Bebauung von Kleinhausbauten ab.

Die Ermittlung des Bodenwertes von in Bauland gewidmeten Grundstücken erfolgt nach Möglichkeit auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG). Dabei wird der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Grundstücke ermittelt. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit den zu bewertenden Grundstücken übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Preisinformationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilientreuhänder eingeschätzt.

Ausgehend vom Bodenwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt (§ 2 LBG). 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 allfällige 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.

1 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2026 werden für die Stadt Linz die Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (Grundfläche ca. 600-800 m²) je nach Wohnlage mit statistischen Durchschnittspreisen pro Quadratmeter wie folgt ausgewiesen (als Marktstudie errechnet von den erzielten Kaufpreisen, die vorwiegend von den Immobilien treuhändern dem herausgebenden Fachverband in der Wirtschaftskammer Österreich mitgeteilt wurden):

IPS	mäßige	normale	gute	sehr gute
Bezirk	W o h n l a g e			
Stadt Linz	Euro/m ² Grundfläche			
2026	245,34	431,55	649,27	1.099,54

In Ansehung des IPS ist eine Wohnlage am Pöstlingberg nördlich von der Pöstlingbergkirche in leichter Osthandlage als gut bis sehr gut einzustufen, sodass ein Preis von ca. EUR 700,00 bis 1.000,00/m² in Frage käme.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN 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:

Gewinn/ TU Wien 2026	Preise		Trend
	von	bis	
Linz, Pöstlingberg/Auberg	800,00	1.100,00	⇒

Diese auf Stadtteile abstellenden Richtpreise haben gegenüber den Daten des IPS, die sich auf das gesamte Stadtgebiet beziehen, eine genauere Aussagekraft.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Pöstlingberg und der bis an die Stadtgrenze bzw. an Pöstlingberg reichende KG Gramastetten Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden nachstehende Verkäufe der Jahre 2020 bis 2025, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-Preise dargestellt, wobei in Bezug auf den Stichtag die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen - unter Berücksichtigung einer angenommenen Wertsteigerung im Jahr 2026 bis zum Stichtag – ungefähr valorisiert wurden (IPS-Segment: Baugrundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser, Bezirk Linz-Stadt, gute/sehr gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45213 Pöstlingberg								
2020	900/15	W	2.056	1.510.000	734,44	55	2.340.500	1.138,38
2022	900/18	W	545	544.455	999,00	30	707.792	1.298,70
4/2024	900/19	W	619	810.000	1.308,56	8	874.800	1.413,25
9/2025	900/5	W	826	500.000	605,33	3	515.000	623,49
GB 45611 Gramastetten								
4/2024	2611/8+12	W	1.297	700.000	539,71	8	756.000	582,88
Summen			5.343				5.194.092	
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	972,00
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis, Widm. = Widmung								
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert								
Wertanpassung lt. IPS; Wohngrundstücke, Bezirk Linz, gute/sehr gute Wohnlage (ca.)								
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2025 (=IPS 2026) bis zum Stichtag 6/2026: 2 %								

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich in einer großen Bandbreite zwischen ca. EUR 600,00 und 1.400,00/m². Der Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei rd. EUR 970,00/m² (Median EUR ca. 1.140,00/m²).

Die Grundstücke 900/15, 900/18 und 900/19 haben gegenüber dem zu bewertenden Grundstück allesamt eine bessere Lage und Erschließung, wobei die Transaktionen der Gst. 900/18 und 900/19 in Zusammenhang zu sehen sind und mit dem hier nicht angeführten und ebenso erworbenen Grünlandgrundstück 900/6 einen hochwertigen Gesamtstandort mit unverbaubarem Blick nach Osten ergeben.

Am besten von der Lage und der Flächengröße her eignet sich als Vergleich das dem Grundstück 900/2 ostseitig unmittelbar angrenzende, im Gelände Verlauf etwas tiefer liegende, aber eine bessere Grundstücksform (rechteckig) aufweisende Nachbargrundstück 900/5, das im Jahre 2024 um Grundpreis von ca. EUR 605,00/m² (einschließlich Teilfläche Brandstetterweg) von Privat an Privat übereignet wurde.

Das gutachterliche Grundstück wurde von der Vorvoreigentümerin im Jahre 2020 um einen Grundpreis von EUR 492,23/m² an einen Bauträger veräußert, der wiederum dieses im Jahre 2023 mit einem damals baubewilligten Wohnhausprojekt einem weiteren Bauträger, nach einer Namensänderung der nunmehrigen verpflichteten Partei um einen Preis von EUR 971,50/m² übereignet hat.

Die nördliche Randzone mit der Privatstraße (Brandstetterweg), für die mehrere Anrainer für die Erschließung ihrer Grundstücke Geh- und Fahrrechte besitzen, wird im nachstehend angenommenen Ausmaß nicht in die Bodenwertermittlung einbezogen. Würde dieser Grundstreifen im öffentlichen Gut liegen, würde sich die Grundfläche des gutachterlichen Grundstückes entsprechend reduzieren.

Aufgrund der am Grundstück verlaufenden Privatstraße, der im Anschluss daran verordneten Bauverbotszone (Schutzzone im Bauland) und der südlichen Randzone mit dem im Falle einer Bebauung umzulegenden Kanal wird das Grundstück für die Bewertung zunächst wie folgt aufgegliedert:

Aufgliederung für Bewertung	a (m)	b (m)	Teilfl. (m ²)	Gesamt (m ²)
Gesamtfläche lt. Grundbuch				772
<u>Aufgliederung für Zonenbewertung:</u>				
Teilfläche Straße ¹⁾			100	
Teilfläche Ff (Schutzzone im Bauland) ^{1) 2)}			130	
Teilfläche Süd (umgelegter Kanal) ^{1) 3)}			100	
Gst. 900/2, Hauptfläche			442	772
Kontrollsumme				772
¹⁾ ungefähre Ermittlung im System <i>doris.at</i> ; ²⁾ Schutzzone im Bauland lt. Flächenwidmungsplan				
³⁾ südliche Randzone entlang Grundgrenze nach Kanalumlegung				

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insb. der konkreten Wohnlage am Pöstlingberg in Osthangle, Grundstücksform, Größe, Widmung, Erschließung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Kaufpreiserhebungen und Preisinformationen wird die voll aufgeschlossene angenommene Hauptfläche des Grundstückes zum Stichtag mit einem Preis von EUR 900,00/m² und die beiden angenommenen Teilflächen (Schutzzone im Bauland und die südliche Randzone mit dem Kanal und der Grunddienstbarkeit des nachbarlichen Kanalanschlusses, deren Flächen aber als Vorgarten/Vorplatz bzw. Garten genützt werden können) mit einem Faktor von 0,9 davon eingeschätzt. Der Ansatz der angenommenen Kosten für die Kanalumlegung kann nach Erörterung mit einem Mitarbeiter der Linz Service GmbH der nachstenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m ²	EUR/m ²	Fkt.	EUR	EUR
Grundfläche lt. Grundbuch	772				
<u>Aufteilung (Zonenbewertung):</u>					
Hauptfläche	442	900,00		397.800	
Grundstreifen Nord 1 (Straße)	100	900,00	0	0	
Grundstreifen Nord 2 (Bauverbotszone)	130	900,00	0,9	105.300	
Grundstreifen Süd (Kanal)	100	900,00	0,9	81.000	584.100,00
	772				584.100,00
Abschlag wg. Kanalumlegung				584.100	-29.205,00
Bodenwert				gerundet	554.900,00

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird alleine vom Bodenwert bestimmt. Es ist zu überprüfen, ob der Bodenwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Da bei der Ermittlung des Bodenwertes alle wertbestimmenden Parameter berücksichtigt wurden, kann der Bodenwert mit dem Verkehrswert gleich gesetzt werden.

Eine Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR
Bodenwert	554.900,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	
VERKEHRSWERT gerundet	555.000,00

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

D Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1467, Grundbuch 45213 Pöstlingberg, Bezirksgericht Urfahr beträgt zum Stichtag

€ 555.000,--

(in Worten: Euro fünfhundertfünfundfünfzigtausend)

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 beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 13.8.2006 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

Dr. Walter Edtmaier
Fachgebiete
Immobilien
Landesgericht Linz/Donau
Sachverständiger

Signiert von:	Walter Edtmaier
Datum:	13.08.2026 20:51:39
 Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf	

ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

LNr.		Seiten
		A4-Format
1	Grundbuchsauszug, Abfragedatum 16.3.2026	3
2	Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)	1
3.1	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht	1
3.2	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail 1 mit Höhenschichtlinien	1
3.3	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail 2 (Brandstetterweg)	1
4	Lageplan/DKM	1
5.1	Flächenwidmungsplan (Auszug)	1
5.2	Bebauungsplan	5
6.1	Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)	1
6.2	Hangwasserhinweiskarte	1
6.3	Planskizze betreffend Kanalumlegung	1
7	Fotodokumentation Abb. 1-12 mit Beschreibungen	<u>2</u>
		19

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

Beilage 1**Grundbuchsauszug**

012 E 1163/26 d REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	Grundbuchsausdruck, 1								
Auszug aus dem Hauptbuch									
KATASTRALGEMEINDE 45213 Pöstlingberg EINLAGEZAHL 1467 BEZIRKSGERICHT Urfahr									
***** Letzte TZ 1156/2026 ***** A1 ***** <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">GST-NR</th> <th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th> <th style="text-align: left;">FLÄCHE</th> <th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>900/2</td> <td>G Gärten(10)</td> <td style="text-align: center;">*</td> <td>772 Brandstetterweg GNR 900/2</td> </tr> </tbody> </table> Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Gärten(10): Gärten (Gärten) ***** A2 ***** 1 a 2631/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 900/2 aus EZ 149 2 a 3868/2021 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 896/9 für Gst 900/2 3 a 5094/2021 Bauplatz (auf) Gst 900/2 gem Bescheid, GZ: BBV/B-U200093B 2020-09-25 ***** B ***** 2 ANTEIL: 1/1 Atrium Immobilien GmbH (FN 510466k) ADR: Businesspark Straße 4, Holzhausen 4615 a 1925/2023 IM RANG 1543/2023 Kaufvertrag 2023-03-31 Eigentumsrecht b gelöscht ***** C ***** 2 a 7244/1994 DIENSTBARKEIT des Kanalanschlusses und der Kanalleitung hins Gst 900/2 gem Pkt V Kaufvertrag 23.6.1994 für Gst 900/25 - b 2631/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 149 3 a 3905/1991 DIENSTBARKEIT der Duldung einer Gasleitung gem Pkt 1 u 2 Dienstbarkeitsvertrag 1991-07-11 hins Gst 896/1 (hier Gst 900/2) für SBL - Stadtbetriebe Linz Gesellschaft mbH - b 2658/2002 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 251 - c 2631/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 149 4 a 3701/1992 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes gem Pkt III Servitutsvertrag 1990-12-07 über Gst 896/1 (hier Gst 900/2) für Gst 900/8 900/21 896/6 .208 896/8 900/17 (EZ 219) - b 2658/2002 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 251 - c 2631/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 149 5 a 6282/1993 DIENSTBARKEIT der Wasserleitung gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1993-10-20 hins Gst 896/1 (hier Gst 900/2) für SBL - Stadtbetriebe Linz Gesellschaft mbH - b 2658/2002 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 251		GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	900/2	G Gärten(10)	*	772 Brandstetterweg GNR 900/2
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE						
900/2	G Gärten(10)	*	772 Brandstetterweg GNR 900/2						
Seite 1 von 3									

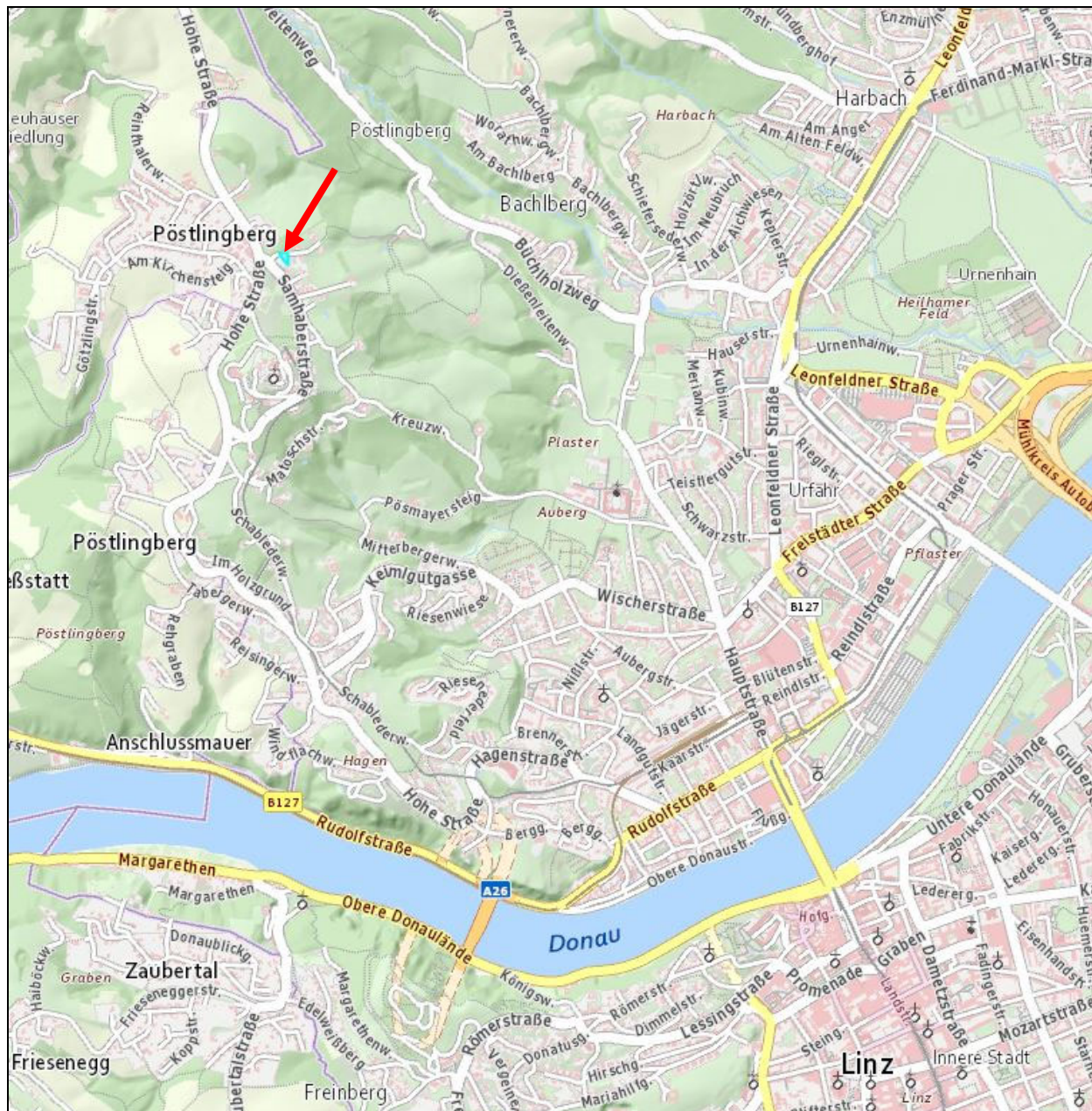
Grundbuchsausdruck

- c 2631/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung
aus EZ 149
- 6 a 4799/1998
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über GSt 896/1
(hier GSt 900/2) für GSt 894/4 894/10 894/18, EZ 1250
- b 2658/2002 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 251
- c 2631/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 149
- 7 a 2659/2002
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über GSt 900/2
gem Pkt 13. Schenkungsvertrag 2000-12-20 idF
Schenkungsvertragsnachtrag 2001-12-13 für GSt 900/5
- b 2631/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 149
- 8 a 1048/2010 3047/2019
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes gem Pkt II
Servitutsvertrag 2009-11-24 über GSt 900/2 für GSt 1414
- b 2631/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 149
- 9 a 5901/2011
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes über GSt 900/2 für
GSt 896/3 900/3 900/7 905 906/2 906/3 .150 und 900/18
- b 2631/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 149
- 10 a 4322/2013
DIENSTBARKEIT des Geh- u. Fahrtrechtes gem.
Servitutsvereinbarung 2013-08-27 über GSt 900/2 für GSt
894/2 894/3 894/7 906/1 906/4
- b 2631/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 149
- 12 a 1925/2023 Pfandurkunde 2023-04-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 690.000,--
für Sparkasse Eferding-Peuerbach-Waizenkirchen (FN 210377d)
- b 4353/2024 Hypothekarklage (LG Wels, 5 Cg 118/24p)
- c 1156/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren LNR 17
- 13 a 2322/2024 Pfandurkunde 2024-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Edt-Lambach eGen (FN 95249y)
- 14 a 3686/2024 Pfandurkunde 2024-09-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- 16 a 5213/2025 IM RANG 3936/2025 Exekutionsbewilligung 2025-12-03
PFANDRECHT vollstr EUR 12.950,30
darin enthaltene Nebenforderung EUR 1.240,49,
Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-12-03 für
Held & Francke Baugesellschaft m.b.H. (FN 198764a)
(12 E 4113/25a)
- 17 a 1156/2026 IM RANG 1925/2023 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 35.000,--,
vierteljährl. 1,48 % Z aus EUR 35.000,00 ab 01.10.2024 (bei
vierteljährl. Kapitalisierung),
Kosten EUR 2.884,32 samt 4 % Z seit 09.12.2024,
Kosten EUR 1.403,90, Antragskosten EUR 1.462,40 für
Sparkasse Eferding-Peuerbach-Waizenkirchen (FN 210377d)
(12 E 1163/26 d)

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

~~Für den Amtsgebrauch~~

16.03.2026 06:23:23

Beilage 2**Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)**

Auszug aus DORIS Grundkarte Bereich Stadtgebiet Linz/Urfaar mit Markierung des Standortes (Liegenschaft EZ 1467)

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

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



Lageplan/Orthofoto (Übersicht) mit Haltestellen öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien bzw. Pöstlingbergbahn und Bergstation) und Markierung des Grundstückes 900/2 (EZ 1467)

Beilage 3.2**Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail 1 mit Höhenschichtlinien**

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



Lageplan/Orthofoto (Detail 1) mit Höhenschichtlinien, Hausnummern und Markierung des Grundstückes 900/2 (EZ 1467)

Beilage 3.3***Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail 2***

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

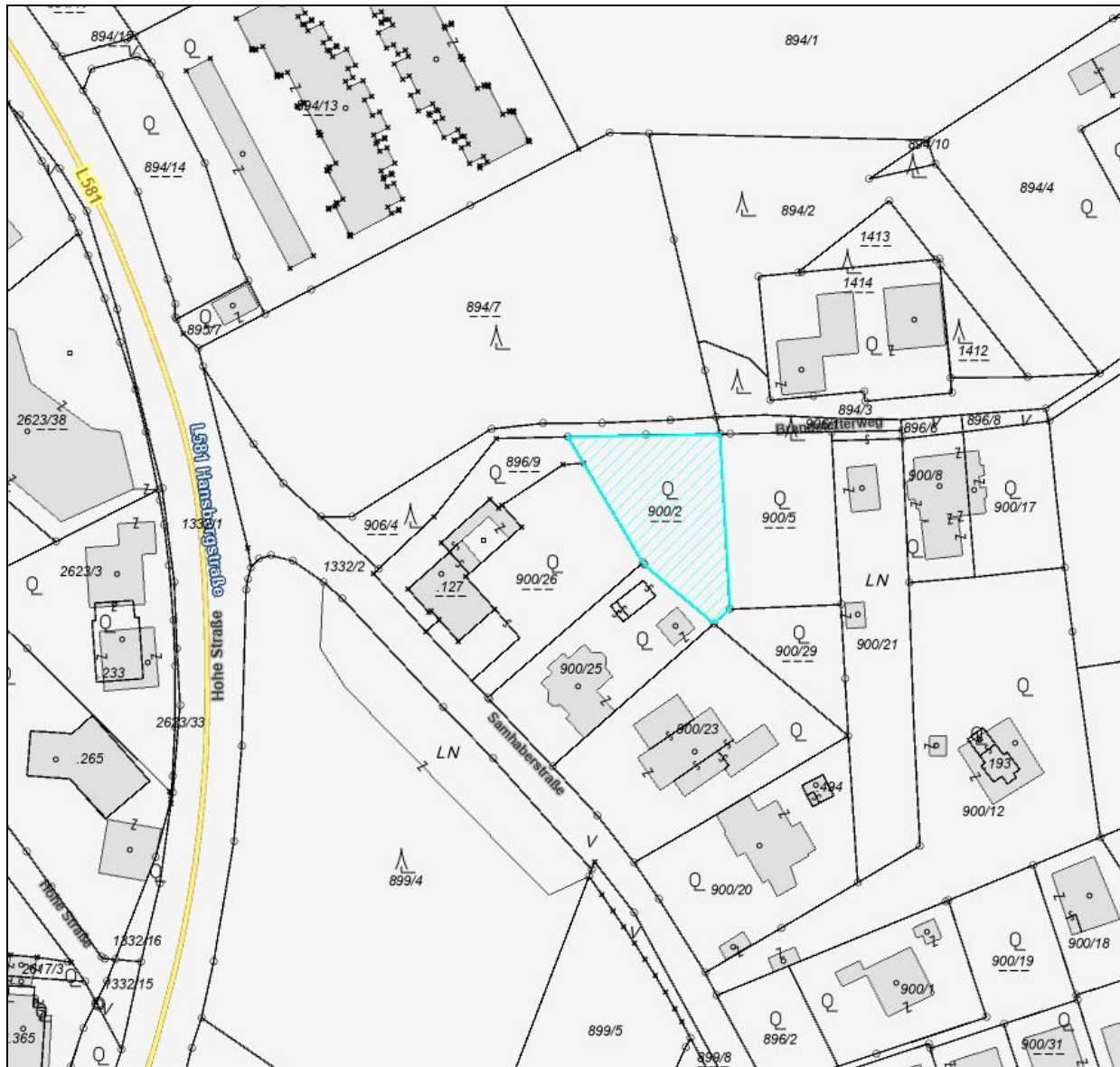


Lageplan/Orthofoto (Detail 2) mit Markierung des Grundstückes 900/2 (EZ 1467)

Der Brandstetterweg liegt zur Gänze am gutachterlichen Gst. 900/2.

Beilage 4**Lageplan/DKM**

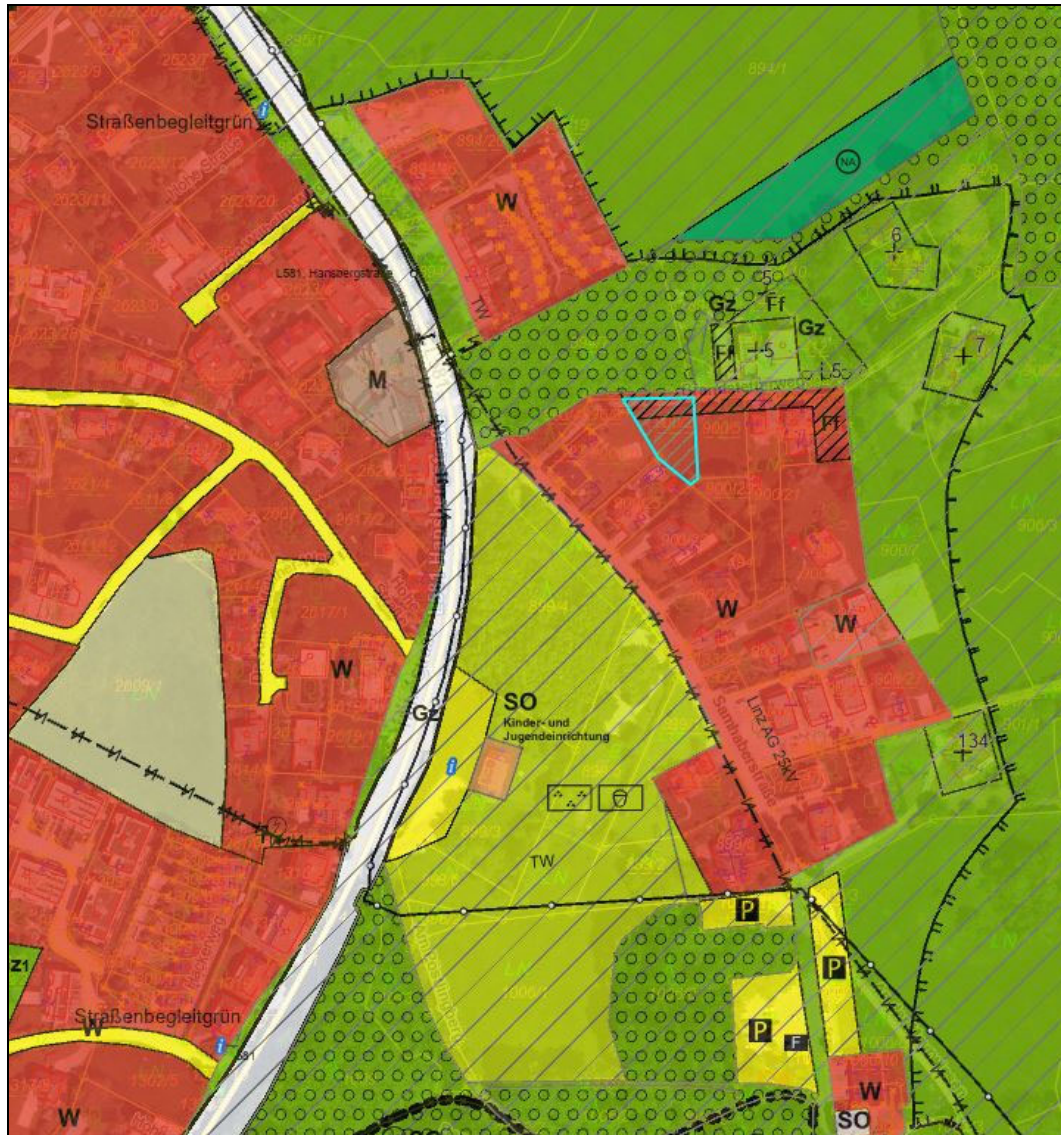
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System - doris.at).



Lageplan mit Hausnummern und Markierung des Grundstückes 900/2 (EZ 1467)

Beilage 5.1**Flächenwidmungsplan (Auszug)**

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

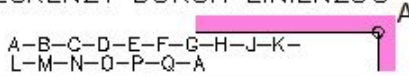


Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan mit Markierung des Grundstückes 900/2 (EZ 1467)

W (zinnobor dunkel)	Widmung Wohngebiet
schraffierte Fläche (Ff)	Schutz- und Pufferzone im Bauland, mind. 50 % Frei- und Grünfläche mit Bepflanzungen (überwiegend Bäume und Sträucher)
Grundflächen (olivgrün hell)	Grünland: Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland
Grundflächen (olivgrün mit Kreisraster)	Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung
dünn schraffierte Fläche (schräg)	Regionales Raumordnungsprogramm (ROP) – Grünzone für die Region Linz -Umland 3

Beilage 5.2
Bebauungsplan N 32/03/01/00, Östlich Samhaberstraße
Deckblatt – Plandarstellung (Teilabschnitt) – Legende + Verbalfestlegungen

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

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ				
STAMMPLAN		ÖSTLICH SAMHABERSTRASSE		
N 32 03 01 00				
STADTPLANUNG	STAT. BEZIRK			BAUBLOCK
BEGRENZT DURCH LINIENZUG		M 1:1000 FLÄCHE 35.549 m ²		
				
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES		
AUFLAGE	VON 16.08. BIS 13.09.1999	ZAHL	E7	
		DATUM	14.12.2000	
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER		RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER		
GENEHMIGUNG OÖ. LANDESREG.		KUNDMACHUNG		
		KUNDMACHUNG	VOM 26.2.2001, AMTSBLATT NR. 4	
		ANSCHLAG	AM 26.2.2001	
		ABNAHME	AM 14.3.2001	
		RECHTSWIRKSAM	AB 27.2.2001	
RUNDSIEGEL VIZEBÜRGERMEISTER				
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG				
PLANVERFASSER: MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT				
BEARBEITER: tOK Ing. GROER, eh.		GEZEICHNET GROER/PERCHTHALER AM 28.4.1999		
ABTEILUNGSLEITER STADTPLANUNG		GEÄNDERT GROER AM 29.11.1999		
NORD: OBR D.I. LUFTENSTEINER, eh.		GEÄNDERT tOK Ing. GROER AM 28.6.2000		
AMTSLEITER DES		GEÄNDERT tOK Ing. GROER AM 10.7.2000		
PLANUNGSAMTES: OBR D.I. LUFTENSTEINER, eh.				

Deckblatt des örtlichen seit 27.2.2001 rechtswirksamen Bebauungsplans



Auszug aus dem örtlichen Bebauungsplan mit Pfeilmarkierung der Lage des Grundstückes 900/2 (EZ 1467)

LEGENDE:

W	WOHNGEBIET		STRASSENFLUCHTLINIE
WR	REINES WOHNGEBIET		GRENZLINIE
K	KERNGEBIET		BAUFLUCHTLINIE
M	GEMISCHTES BAUGEBIET		STRASSENFLUCHTLINIE
MB	EINGESCHRÄNKTES GEMISCHTES BAUGEBIET – DIE ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN, AUSGE- NOMMEN BETRIEBSWOHNUNGEN, IST UNZULÄSSIG.		BAUFLUCHTLINIE
D	DORFGEBIET		STRASSENFLUCHTLINIE
G	GEBIET FÜR GESCHÄFTSBAUTEN		BAUFLUCHTLINIE
I	INDUSTRIEGEBIET		KANALVERLAUF MIT EINSTIEGSCHÄCHTEN
GR	GRÜNLAND		GRENZE D. WASSERSCHUTZGEBIETES
L	LÄNDEFLÄCHE		ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT AUSGENOMMEN EINSATZFAHRZEUGE
B	BETRIEBSBAUGEBIET		AUFZULASSENDE STRASSENFLUCHTLINIE
o	OFFENE BAUWEISE		GRENZE D. STADTGEBIETES
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE		GEPLANTE BAUPLATZGRENZE
gk	GEKUPPELTE BAUWEISE		AUFZULASSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
gr	GRUPPENBAUWEISE		HÖHENANGABE IM BEZUGSPUNKT GILT BIS ZUR PFEILSPITZE
sgk	SONDERBAUWEISE MIT SELBSTÄNDIGEN HAUPTBAUKÖRPERN IN GEKUPPELTER FORM;		BEZUGSPUNKT FÜR HÖHENANGABE – WENN KEIN BEZUGSPUNKT ANGE- GEBEN, GILT HÖHENANGABE FÜR STRASSENSEITE
sg	SONDERBAUWEISE MIT SELBSTÄNDIGEN HAUPTBAUKÖRPERN IN GRUPPEN (TIEFGARAGE UNTER MEHREREN HAUPTBAU- KÖRPERN ZULÄSSIG).		VERBINDLICHE BAUPLATZFLÄCHE
so	SONDERFORM EINER OFFENEN BAUWEISE (OBJEKTE KÖNNEN EINSEITIG DIREKT AN DER NACHBARGRUNDGRENZE SITUIERT WERDEN).		
sg	SONDERFORM EINER GESCHLOSSENEN BAUWEISE, BEBAUUNG STRASSENSEITIG FORTLAUFEND VON NACHBARGRUNDGRENZE ZU NACHBARGRUNDGRENZE BZW. BIS ZUR AUSGEWIESENEN BAUFLUCHTLINIE.		
(1).(2)	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHLE OHNE ALLFÄLLIGE DACH- UND KELLERGECHOSS(E) BEI BESTEHENDEN BAUTEN UND ANLAGEN		ALTBESTAND MIT ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
III,IV...	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHLE OHNE ALLFÄLLIGE DACH- UND KELLERGECHOSS(E) ALS HÖCHSTGRENZE		ABBRUCH
(IV)	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHLE OHNE ALLFÄLLIGE DACH- UND KELLERGECHOSS(E) ZWINGEND		ALTBESTAND: IM FALLE DER REALISIERUNG DER STRASSENSEITIGEN HAUPTBEBAUUNG ABZUTRAGEN.
III/IV	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHLE OHNE ALLFÄLLIGE DACH- UND KELLERGECHOSS(E) MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE		ABSTELLPLÄTZE UND OBERIRDISCHE GARAGEN UNZULÄSSIG
17,48A...	HAUSNUMMER		SCHUTZZONE IM BAULAND FF.FREIFLÄCHE MIT 50% BEPFLANZUNGSGEBOT
GH	HAUPTGESIMSHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE		SCHUTZZONE IM BAULAND Wp: WALDPERIMETER, AUS FORSTTECHNISCHEN GRÜNDEN NICHT BEBAUBARER TEIL DER BAULANDFLÄCHE, NUR NEBENGEBAUDE UND GARAGEN ZULÄSSIG.
FH	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE		ÖFFENTLICHES GUT
GA	GEHSTEIGANSCHNITT		NICHT MIT HAUPTGEBÄUDEN BEBAUBARER TEIL DES BAUPLATZES
RDOK	ROHDECKENOBERRANTE		
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE ALS HÖCHSTGRENZE		BAUM
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHLE IN PROZENT ALS HÖCHSTGRENZE		BAUM GRUPPE
BMZ	BAUMASSENZAHLE ALS HÖCHSTGRENZE		STRAUCH GRUPPE
BGFL	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE		
G	OBERIRDISCHE GARAGE		
A	ABSTELLPLATZ		
GU	OBERIRDISCHE GARAGEN UNZULÄSSIG		
AU	ABSTELLPLÄTZE UNZULÄSSIG		
DRU	DACHRAUMAUSBAU UNZULÄSSIG		
DGU	DACHGESCHOSSAUSBAU UNZULÄSSIG		
R _{res,w}	BEWERTETES RESULTIERENDES BAU-SCHALLDÄMMMASS AM BAU		
R _w	BEWERTETES SCHALLDÄMMMASS		

Legende zum örtlichen Bebauungsplan

Rechtsverbindliche Verbalfestlegungen (Pkt. 3. Maßnahmen, 1. Teilabschnitt)

3. MASSNAHMEN

INFRASTRUKTUR

DIE WASSERVER- UND ENTSORGUNG ERFOLGT ÜBER DAS STÄDTISCHE KANAL- UND WASSERNETZ. DIE ENERGIEVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER ÖFFENTLICHE ELEKTRIZITÄTS-, GAS- BZW. FERNWÄRMENETZ

BAULICHE MASSNAHMEN

NEBENGEBÄUDE (Z.B. GARTEN- UND GERÄTEHÜTTEN) SIND BIS ZU 25 M² BEBAUTER GRUNDFLÄCHE AUSSERHALB DER BAUFLUCHTLINIE, NICHT JEDOCH IM BAUWICH, ZULÄSSIG.

* BEBAUBARE GRUNDFLÄCHEN PRO BAUPLATZ UND HAUPTGEBÄUDE EINSCHLIESSLICH NEU- UND ZUBAUTEN MAX. 200 M² ZULÄSSIG.

ERDGESCHOSSIGE WINDFÄNGE BIS MAX. 5 M² GRUNDRISSEFLÄCHE DÜRFEN AUSSERHALB DER BAUFLUCHTLINIEN ERRICHTET WERDEN.

PRO HAUPTGEBÄUDE SIND MAX. 3 WOHN-EINHEITEN ZULÄSSIG.

DIE ERRICHTUNG VON DREIECKSTÄNDERN, FREISTEHENDEN WERBE- UND ANKÜNDIGUNGS-EINRICHTUNGEN IST NUR BIS MAX. 2 M² WERBE- UND ANKÜNDIGUNGSFLÄCHE UND BIS MAX. 4 M² PRO BAUPLATZ ZULÄSSIG.

DAS ZWEITE KELLERGEHOSS IST JEDOCH NUR DANN ZULÄSSIG; WENN ES ZUR GÄNZE IN DAS UMLIEGENDE GELÄNDE REICHT.

RUHENDER VERKEHR

DIE KFZ-ABSTELLFLÄCHEN SIND ALLSEITIG MIT STRÄUCHERN EINZUPFLANZEN (AUSGENOMMEN ZU- UND ABFAHRTEN). AUF DIESEN FLÄCHEN IST JE 5 ABSTELLPLÄTZE MIND. EIN GROSSKRONIGER BAUM ZU PFLANZEN. DIE ABSTELLPLÄTZE SIND MIT EINER KLEINTEILIG EGLEDERTEN OBERFLÄCHE (Z.B. PFLASTERUNGEN, BETONSTEINEN UÄ.) HERZUSTELLEN. EINE AUSBILDUNG DER EINSTELLPLÄTZE ALS SCHOTTERFLÄCHE IST JEDOCH NICHT ZULÄSSIG

Verbalfestlegungen zum örtlichen Bebauungsplan

Rechtsverbindliche Verbal festlegungen (Pkt. 3. Maßnahmen, 2. Teilabschnitt)**BEGRÜNUNG**

DIE DACHFLÄCHEN UNTERIRDISCHER BAULICHER ANLAGEN SIND ZU BEGRÜNEN. DIE OBERSTE SCHICHT DES DACHAUFBAUES IST ALS VEGETATIONSSCHICHT MIT EINER MINDESTSTÄRKE VON 50 CM UND ORGANISCHEN PFLANZEN AUF MINDESTENS 80% DER FLÄCHE VERTEILT AUSZUFÜHREN.

- ▲ DIE BEGRÜNTE DACHFLÄCHE UNTERIRDISCHER BAULICHER ANLAGEN IST DEM ANGRENZENDENDEN GRUNDSTÜCKSNIVEAU ANZUGLEICHEN (MAX. 0,5 M NIVEAUUNTERSCHIED).

DIE GARAGENDACHFLÄCHE IST ZU BEGRÜNEN. DIE OBERSTE SCHICHT DES DACHAUFBAUES IST ALS VEGETATIONSSCHICHT MIT EINER MINDESTSTÄRKE VON 50 CM UND ORGANISCHEN PFLANZEN AUF MINDESTENS 80% DER FLÄCHE VERTEILT AUSZUFÜHREN.

BEI ERRICHTUNG UNTERIRDISCHER BAULICHER ANLAGEN SIND MINDESTENS 30% DER FREIFLÄCHE FÜR GRÜNFLÄCHEN ÜBER DURCHGEHEND GEWACHSENEM BODEN FREIZUHALTEN.

PRO 500 M² VOLLENDETE BAUPLATZFLÄCHE IST ZUMINDEST EIN GROSSKRONIGER BAUM ÜBER DURCHGEHEND GEWACHSENEM BODEN ZU PFLANZEN BZW. ZU ERHALTEN.

BEI NEU- UND ZUBAUTEN VON HAUPTGEBÄUDEN MIT EINER VERBAUTEN FLÄCHE ÜBER 100 M² SOWIE VON NEBENGEBÄUDEN MIT EINER VERBAUTEN FLÄCHE ÜBER 100 M² SIND DACHFLÄCHEN BEI EINER NEIGUNG BIS 20 GRAD, AUSGENOMMEN FLUGDÄCHER, ZU BEGRÜNEN, ES SEI DENN, DER VERBLEIBENDE ANTEIL DER GRÜNFLÄCHEN AN DER BAUPLATZFLÄCHE BETRÄGT ZUMINDEST 0,6.

UNTER GRÜNFLÄCHEN SIND RASENFLÄCHEN, BEPFLANZTE FLÄCHEN UND KINDERSPIELPLÄTZE ZU VERSTEHEN. ERSCHLIESSUNGSWEGE, WÄSCHEPLÄTZE SOWIE EINSTELLPLÄTZE MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM AUFBAU UND BEGRÜNTE FASSADENFLÄCHEN KÖNNEN ALS AUSGLEICHSLÄCHEN HERANGEZOGEN WERDEN.

UNTER DACHBEGRÜNUNG IST EINE DACHAUSFÜHRUNG ZU VERSTEHEN, WELCHE ALS OBERSTE SCHICHT DES DACHAUFBAUES EINE VEGETATIONSSCHICHT MIT EINER MINDESTSTÄRKE VON 15 CM UND ORGANISCHE PFLANZEN AUF MINDESTENS 80% DER FLÄCHE VERTEILT AUFWEIST.

MIT EINEM DURCHGEHENDEN GRÜNSTREIFEN SOWIE MIT BÄUMEN UND/ODER STRÄUCHERN SIND ZU BEPFLANZEN:

○ DER VON EINER BEBAUUNG FREIBLEIBENDE 5 M-BEREICH ENTLANG DER STRASSENFLUCHTLINIE

○ DIE BAUWICHE

○ DIE RÜCKWÄRTIGEN BAUPLATZGRENZEN

○ DER BEREICH VOR FENSTERLOSEN AUSSENMAUERN

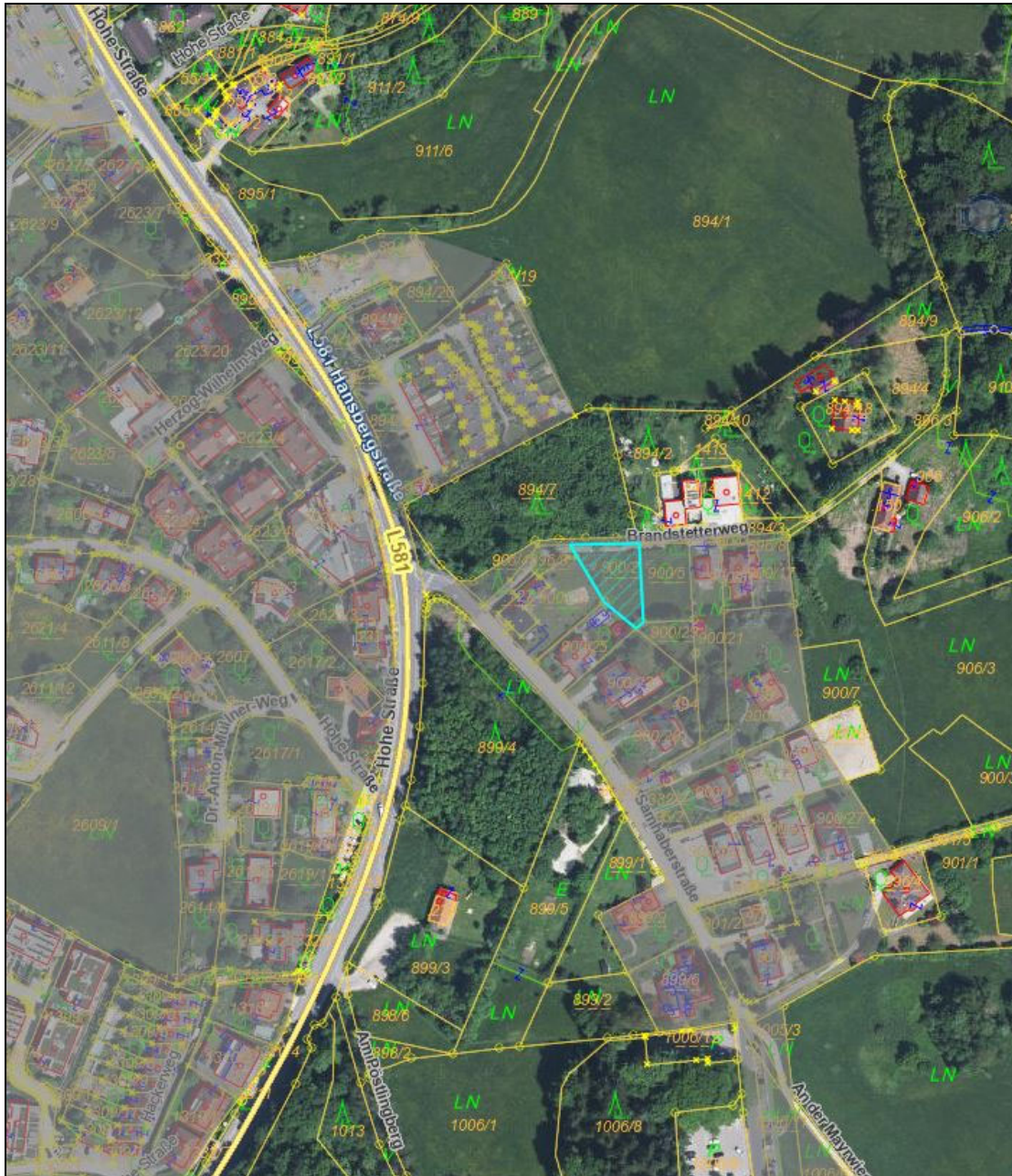
AUSGENOMMEN VON DIESEM BEPFLANZUNGSGEBOT SIND ZUFahrTEN, ZUGänge, BEFESTIGTE VORPLätze UÄ. IM VORGARTEN BIS ZU EINEM AUSMASS VON 50% DER FLÄCHE (BERECHNUNGSGRUNDLAGE IST EINE VORGARTENTIEFE VON 5 M).

Verbal festlegungen zum örtlichen Bebauungsplan

Beilage 6.1**Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen**

(unverbindliches Hilfsmittel für Gemeinden, lt. DORIS aus Datenmaterial kein Rechtsanspruch ableitbar)

Die Gefahrenhinweiskarte wurde verkleinert bzw. vergrößert und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informationssystem – DORIS).



Auszug aus der örtlichen Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen
mit Markierung des Grundstückes 900/2 (EZ 1467)

grau lasierte Fläche: Klassifizierung der Hinweisflächen/Flächentyp:
keine Flächenausweisung im Beurteilungszeitraum

Das Grundstück ist lt. Darstellung im System *doris.at* von der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) nicht betroffen.

Beilage 6.2**Hangwasserhinweiskarte**

Darstellung der Hangwassergefahr im Falle eventuell lokalen Starkregens
(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informations-System – doris.at).



Auszug aus der Hangwasserhinweiskarte mit Pfeilmarkierung des Grundstückes 900/2 (EZ 1467)

Das Grundstück ist lt. Darstellung im System *doris.at* von der Hangwasserhinweiskarte geringfügig in der südlichen Randzone betroffen.

Beilage 6.3**Planskizze betreffend Kanalumlegung**

(Quelle: Linz Service GmbH, Abwasser [Linz AG], entnommen aus Bauakt/vorabgeführtes Bauverfahren ab 2020)



Teilauszug der Planskizze betreffend Kanalumlegung am Gst. 900/2 (EZ 1467)

- rote Linie:** derzeitiger Kanalverlauf
- rote Linie, gelb markiert:** Bereich der Verlegung
- grün strichlierte Linie:** Kanalverlauf nach Verlegung

Beilage 7

Fotodokumentation

Liegenschaft EZ 1467 (Gst. 900/2, Bauparzelle)



Abb.1 Ansicht Grundstück (rechts) mit Brandstetterweg
(die Straße liegt am Gst. 900/2, vgl. Beilagen 3.2, 3.3, 6.2)



Abb.2 Ansicht Grundstück (links) mit Brandstetterweg
(die Straße liegt am Gst. 900/2, vgl. Beilagen 3.2, 3.3, 6.2)



Abb.3 Ansicht Detail zu Abb.1, Einzäunung
(die Straße liegt am Gst. 900/2, vgl. Beilagen 3.2, 3.3, 6.2)



Abb.4 Ansicht Detail zu Abb.2, Einzäunung
(die Straße liegt am Gst. 900/2, vgl. Beilagen 3.2, 3.3, 6.2)



Abb.5 Ansicht Grundstück (Richtung Westen)



Abb.6 Ansicht Grundstück (Richtung Südwesten),
offenbar iZm. der Bauvorbereitung angelegter Graben (Künette)



Abb.7 Ansicht Grundstück (Richtung Südwesten),
offenbar iZm. der Bauvorbereitung angelegter Graben (Künette)



Abb.8 Ansicht Grundstück (Richtung Südwesten),
offenbar iZm. der Bauvorbereitung angelegter Graben (Künette)



Abb.9 Ansicht Grundstück (Richtung Osten),
offenbar iZm. der Bauvorbereitung angelegter Graben (Künette)



Abb.10 Ansicht Grundstück (Richtung Osten),
offenbar iZm. der Bauvorbereitung angelegter Graben (Künette)



Abb.11 Ansicht Grundstück (Abschnitt Südwest), Kanaldeckel



Abb.12 Ansicht Grundstück, Kanaldeckel