



## Dr. Walter Edtmaier

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

Bewertungsgutachten Immobilien • Parifizierungsgutachten

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

### Bezirksgericht Urfahr Exekutionsabteilung

Ferihumerstr. 1  
4040 Linz

Linz, 8.5.2026

#### Exekutionssache

12 E 79/26t

#### Betreibende Partei:

**Bausparkasse Wüstenrot AG**, 5020 Salzburg, Alpenstr. 70,  
vertreten durch: Raits Bleiziffer Rechtsanwälte GmbH,  
5020 Salzburg, Franz-Josef-Str. 16

#### Verpflichtete Partei 1:

**Wagan Karapetian**

#### Verpflichtete Partei 2:

**Ani Karapetian**

beide 4040 Linz, Linke Brückenstr. 11,  
vertreten durch: ---

## Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert des

**Liegenschaftsanteiles (Eigentumswohnung)**

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| EZ                           | 1839                             |
| Grundstück(e)                | 421/8                            |
| Katastralgemeinde            | 45212 Urfahr                     |
| Grundbuch                    | 45212 Urfahr                     |
| Bezirksgericht               | Urfahr                           |
| Grundstücksadresse           | Linke Brückenstr. 11             |
| Anteile                      | 433/10000-Anteile B-LNr. 55      |
| Wohnungseigentum an          | W 1                              |
| Wohnungsadresse              | Linke Brückenstr. 11/EG          |
| Grundbücherlicher Eigentümer | Wagan Karapetian                 |
| Stichtag                     | 8.4.2026                         |
| Art des Gutachtens           | Gutachten im Exekutionsverfahren |
| Auftraggeber                 | Bezirksgericht Urfahr            |

**INHALTSVERZEICHNIS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>   | <b>3</b>  |
| <b>A Allgemeine Angaben</b>  | <b>4</b>  |
| 1 Auftrag, Zweck   | 4         |
| 2 Befundaufnahme, Stichtag   | 4         |
| 3 Grundlagen, Haftung  | 5         |
| 4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen                            | 7         |
| 5 Zubehör, Einrichtung   | 8         |
| 6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel                  | 9         |
| 7 Beilagen - Anhang  | 9         |
| <b>B Befund</b>  | <b>10</b> |
| <b>1 Grundbuch</b>   | <b>10</b> |
| <b>2 Beschreibung Liegenschaft</b>   | <b>12</b> |
| 2.1 Lage   | 12        |
| 2.2 Größe, Maße, Form, Topographie   | 12        |
| 2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung  | 13        |
| 2.4 Verkehrserschließung   | 13        |
| 2.5 Infrastruktur  | 13        |
| 2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen   | 13        |
| 2.7 Altlastenatlas, Lärmkarten   | 14        |
| 2.8 Nutzung  | 14        |
| <b>3 Beschreibung Gebäude, Eigentumswohnung</b>                                      | <b>15</b> |
| 3.1 Allgemeines  | 15        |
| 3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen               | 16        |
| 3.3 Räume, Nutzflächen   | 17        |
| 3.4 Rohbau und Ausbau, Baubeschreibung lt. Bauakt, Befundaufnahme (Gebäude, Wohnung) | 18        |
| 3.5 Bau- und Erhaltungszustand; technische und wirtschaftliche Wertminderung         | 19        |
| <b>4 Außenanlagen</b>  | <b>19</b> |
| <b>5 Zubehör</b>   | <b>20</b> |
| <b>6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage</b>                     | <b>20</b> |
| <b>7 Mietrechtliche Einstufung</b>   | <b>21</b> |
| <b>C Gutachten</b>   | <b>23</b> |
| <b>1 Sachwert</b>  | <b>25</b> |
| 1.1 Bodenwert  | 25        |
| 1.2 Bauwert  | 26        |
| 1.3 Wert Außenanlagen  | 27        |
| 1.4 Berechnung   | 27        |
| <b>2 Verkehrswert</b>  | <b>28</b> |
| <b>D Zusammenfassung</b>   | <b>29</b> |
| <b>ANHANG</b>  | <b>30</b> |

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

|               |  |   |            |                        |
|---------------|--|---|------------|------------------------|
| Abb.          | Abbildung  | <u>Gebäudebeschreibung:</u>             | EG         | Erdgeschoss            |
| ABGB          | Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch                            |   | DG         | Dachgeschoss           |
| Anm. (Ann.)   | Anmerkung (Annahme)  |   | 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)                                     | <u>Gerichts-/Behördenbezeichnungen:</u> | BG         | Bezirksgericht         |
| DKM           | Digitale Katastralmappe  |   | LG         | Landesgericht          |
| d.s.          | das sind   |   | OGH        | Oberster Gerichtshof   |
| EO            | Exekutionsordnung  |   | OLG        | Oberlandesgericht      |
| EW            | Einheitswert   |   | VfGH       | Verfassungsgerichtshof |
| etc.          | et cetera  |   | VwGH       | Verwaltungsgerichtshof |
| ETW           | Eigentumswohnung   |   | BDA        | Bundesdenkmalamt       |
| EZ (EZZ)      | Einlagezahl (Einlagezahlen)                                    |   | BH         | Bezirkshauptmannschaft |
| f. (ff.)      | folgende Seite(n)  |   | FA         | Finanzamt              |
| G             | Grenzkataster  |   | (M)Gde.    | (Markt)Gemeinde        |
| GB            | Grundbuch  |   | LHSt.      | Landeshauptstadt       |
| ggf./ggstl.   | gegebenenfalls/gegenständlich(e)                               |   |            |                        |
| Gst.          | Grundstück   |   | DORIS      | Digitales OÖ. Raum-    |
| GVG           | Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)                               |   | (doris.at) | Informations-System    |
| HQ            | Hochwasser   |   |            | (Land OÖ.)             |
| 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  |   |            |                        |
| 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   |   |            |                        |
| WBF           | Wohnbauförderung   |   |            |                        |
| WEG           | Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)                     |   |            |                        |
| WFG (WWG)     | Wohnbauförderungsgesetz (Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz)          |   |            |                        |
| WLW           | Wildbach- und Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes) |   |            |                        |
| zB. (bspw.)   | zum Beispiel (beispielsweise)                                  |   |            |                        |

## **A Allgemeine Angaben**

### 1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Urfahr, Verfügung vom 22.1.2026, ON 5.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der 433/10000-Anteile B-LNr. 55 an der Liegenschaft EZ 1839, Grundbuch 45212 Urfahr, verbunden mit dem Wohnungseigentum an W 1 im beim BG Urfahr zu Aktenzeichen 12 E 79/26t anhängigen Exekutionsverfahren.

### 2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung) war mit eingeschriebenen Verständigungen vom 5.2.2026 an die Verfahrensparteien zunächst für den 3.3.2026 anberaumt. Aufgrund der Nichtanwesenheit der verpflichteten Partei und der dadurch bedingten Nichtöffnung der Wohnung konnte die Befundaufnahme nicht durchgeführt werden.

Das Stiegenhaus, der Lift und das Kellergeschoss wurden teilweise besichtigt und - ebenso vom Außenbereich - diverse Fotos gemacht.

Bei der versuchten Befundaufnahme am 3.3.2026 war niemand von der betreibenden Partei bzw. deren Vertretung anwesend.

Sodann fand nach Mitteilung der Nichtdurchführung an das Gericht ein vom Gericht angeordneter weiterer Befundaufnahmetermin am 8.4.2026 in Anwesenheit der Gerichtsvollziehung statt.

Die Objektbesichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

- \* Wagan Karapetian, Wohnungseigentümer und 1. verpflichtete Partei
- \* Sarah Windischhofer, Gerichtsvollzieherin (fast bis zum Schluss anwesend)

Als Stichtag gilt gemäß § 141 EO der 8.4.2026 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung des Liegenschaftsanteiles (Eigentumswohnung), der allgemeinen Teile des Gebäudes (Stiegenhaus, KG), soweit zugänglich und der Liegenschaft; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

### 3 Grundlagen, Haftung

- \* Auftrag/Verfügung vom 22.1.2026, ON 5 samt Gerichtsakt 12 E 79/26t, inkl. Grundbuchsauszug EZ 1839, eingeschränkt B-LNr. 55, Abfragedatum 14.1.2026 (Beilage 1)
- \* Grundbuchsauszüge/betreffend B-Blätter EZZ 1627, 1995 (Nachbarliegenschaften) und EZ 1839
- \* Orthofoto/Luftbildaufnahme, Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- \* Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am Magistrat der LHSt. Linz bzw. *doris.at*
- \* Einsichtnahme in den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. N-27-15-01-00, Am Hartmayrgut (Magistrat Linz, <https://webgis.linz.at>)
- \* Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne und Gefahrenhinweiskarten (Abfragen *doris.at*)
- \* Einsichtnahme in die Lärmkarten: Straße, Schiene (BMK, <https://maps.laerminfo.at>)
- \* Einsichtnahme in den Bauakt im Bauarchiv/Magistrat Linz (soweit überreicht und überblicksartig):
  - Einreichpläne (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, ggf. Baubeschreibungen)
  - Einreichplan vom Februar 1958 (Wohnhaus Wiederaufbau), Objekt Linke Brückenstr. 11 Baubeschreibung vom 4.3.1958, Bauverhandlung/Niederschrift vom 30.7.1958
  - Baubewilligung vom 27.8.1958 für die Errichtung eine achtgeschossigen Wohnhauses (Wohnhaus-Wiederaufbau) mit einem Geschäft an der Linken Brückenstraße, Gst. 421/8 (Konsenswerberin: Allgemeine Terraingesellschaft m.b.H.), Bescheidberichtigung vom 16.9.1958 und Bescheid vom 23.5.1960 betreffend Verlängerung der Baubewilligung um 2 Jahre bis zum 17.9.1962
  - Bescheid vom 14.11.1960 betreffend Abweichung vom genehmigten Bauplan
  - (undatierte) Baubeginnanzeige: Baubeginn am 23.5.1961
  - Diverse Unterlagen aus dem Bauakt, die eine Wiederherstellung des Gebäudes (Wohnhaus-Wiederaufbau) aus den Mitteln des Wiederaufbaufonds anführen
  - Errichtungsbewilligung vom 1.2.1962 für den Einbau eines Personenselbstfahreraufzuges
  - Benützungsbewilligung vom 4.12.1962 für diesen Personenselbstfahreraufzug
  - Bewohnungs-/Benützungsbewilligung vom 15.12.1962 für die Errichtung des 8-geschossigen Wohnhauses (Wohnhaus-Wiederaufbau) auf Gst. 421/8
- \* (undatierte) Amtsbestätigung des Magistrates Linz (TZ 3109/1961) über den Bestand von 1 Geschäft und 2 Wohnungen im EG sowie je 3 Wohnungen in den OG 1 – 7 (insg. 23 Wohnungen)
- \* Bescheid des Magistrates Linz/Mietzinsschlichtungsstelle vom 17.6.1958 (TZ 3109/1961), (Entscheidung gemäß § 36 Abs 3 Mietengesetz) über die Festsetzung der Jahresmietwerte gemäß § 2 WEG 1948 für das zu errichtende Haus Linke Brückenstraße (EG - 7.OG, Objekte Top 1 - 24) unter Bezugnahme auf die Friedensmietwerte des SV DI Karl Höbart (Gutachten nicht vorliegend)

- \* Vertrag (WEG-Vertrag) zwischen den Miteigentümern der Liegenschaft, in dem u.a. im Pkt. IV. angeführt ist, dass der Keller und Trockenboden von den Miteigentümern anteilig nach Maßgabe der Flächen ihrer für sie vorgesehenen Wohnungen gemeinsam benützt werden (TZ 4461/1963)
- \* Objekt- und Rücklagenabrechnung 2025 der Hausverwaltung Haus & Grund Immobilien Management GmbH vom 1.4.2026 (in Folge kurz HV bzw. Haus & Grund) für die Liegenschaft
- \* BK-Abrechnung 2025 der HV vom April 2026 für die ggstl. Wohnung
- \* BK-Vorschreibung der HV vom 1.1.2026 (gültig ab Jänner 2026)
- \* Schreiben der HV vom 29.3.2026 betreffend Sanierungsarbeiten im Hause
- \* Informationen/Aushang der HV vom 13.3.2026 über das Abstimmungsergebnis betreffend Einleitung der Fernwärme im Hause
- \* Broschüre der Linz AG betreffend Nachinstallationsprojekt „Fernwärmeanschluss WEG Linke Brückenstr. 11“ einschließlich Wohnungsstation
- \* Mail-Schreiben der HV vom 20. und 28.4.2026 (Mag. Mayrhofer) betreffend diverse vom SV angefragte Unterlagen und Informationen (insb. BK-Abrechnung/-Vorschreibung, Rücklagenstand, Sanierungen, udgl.), in denen u.a. mitgeteilt wird, dass für die Wohnung kein Sanierungsdarlehen besteht und im Hause demnächst die Fernwärme-Basisstation im Keller eingeleitet werden soll, wenn zumindest 5 Wohnungseigentümer anschlussbereit sind. Ob die einzelnen Wohnungen mit einer Wohnungsstation angeschlossen werden, entscheidet jeder Wohnungseigentümer für sich, wenn nicht, verbleibt es bei der Versorgung mit der Gaskombitherme.
- \* Energieausweis des Architekturbüro KOPS (ohne Unterschrift) für das Mehrfamilienhaus Linke Brückenstr. 11, Ausstellungsdatum 3.10.2019
- \* Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- \* Anfertigung von ca. 60 Objektfotos vom 3.3. und 8.4.2026
- \* Ausdruck von GB-Auszügen/div. B-Blätter, Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere vom Magistrat Linz (Bauarchiv), vom BG Linz bzw. elektronische Abfragen (Grundbuch: Einholung WEG-Vertrag und Festsetzung Nutzwerte, TZ 3109/1961, etc.), von der Hausverwaltung Haus & Grund (Objekt- und Rücklagenabrechnung 2025, BK-Vorschreibung ab 1.1.2026, etc.), 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 vom Eigentümer, von der Hausverwaltung und den Behörden einzuholen und bei einem Wohnungseigentum auch die gesamte 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

[1] Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes und Gebäudes wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung einer Eigentumswohnung 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 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.

[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 Mehrparteienhaus üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

[4] Dingliche Abgaben (Gebühren) werden im Wege der BK-Vorschreibungen durch die HV in Rechnung gestellt und sind durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG gedeckt. Allfällige Zahlungsrückstände aus Abgaben (Gebühren), die mit dem Besitz eines WEG-Objektes zusammen hängen und denen eine dingliche Wirkung zukommt, bleiben daher bei der Bewertung unberücksichtigt.

Laut Mitteilung der HV besteht für die gutachterliche Wohnung zum Stichtag **kein** außerbücherliches Sanierungsdarlehen und sind aktuell bei der Liegenschaft (Wohngebäude) - mit Ausnahme der Einleitung der Fernwärme - **keine** Massnahmen beschlossen (Pkt. A.3).

[5] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit des Liegenschaftsanteils (Wohnungseigentumsobjektes).

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

[6] 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 bspw. der Immobilieneigentümer (die Immobilieneigentümerin) oder eine Vertretung bei der Befundaufnahme zur 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.

[7] 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, Einrichtung

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

Einrichtungen bzw. Einbauten (zB. Kücheneinrichtung, Mobiliar) 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 des WEG-Objektes 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
- \* 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 für das Jahr 2026 der Wirtschaftskammer Österreich
- \* Grundstückspreiserhebung/ Österreichische Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2026
- \* Richtpreis-Tabellen, entnommen aus diversen Publikationen (*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 (zB. Immobilienmakler, SV-Kollegen, Immomapping)
- \* Eigene Sammlungen über Grundpreise, Baukosten, Vergleichswerte

## 7 Beilagen - Anhang

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

Zur besseren (rascheren) Veranschaulichung wurden darin teils Markierungen vorgenommen.

Die Pläne wurden verkleinert bzw. vergrößert, sie sind nicht maßstäblich.

## B Befund

### 1 Grundbuch

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang (Stand 14.1.2026).

#### Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45212 Urfahr unter der Einlagezahl 1839 grundbücherlich erfasst. In der Aufschrift des Gutsbestandsblattes ist "Wohnungseigentum" eingetragen.

Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

| Gst.-Nr.     | Benutzungsabschnitt (Nutzung)     | Teilfläche (m <sup>2</sup> ) | Gst.-Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 421/8        | Baufl. (Gebäude)                  | 272                          | 349                           |
|              | Sonstige (Straßenverkehrsanlagen) | 77                           |                               |
| Gesamtfläche |                                   |                              | 349                           |

Das Grundstück wird (noch) im Grundsteuerkataster geführt. Bei der Gesamtfläche ist eine Änderung in Vorbereitung angemerkt. Die Adresse lautet: Linke Brückenstr. 11

#### Anmerkungen:

Die Flächenangaben der im Grundsteuerkataster geführten Grundstücke sind unverbindlich.

Eine Vermessung der Grundstücke zB. im Zuge der Überführung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen.

Die Bewertung stellt - sofern die Grundstücksfläche und der Bodenwert für die Wertermittlung der Eigentumswohnung herangezogen werden und maßgeblich sind - auf den Grundbuchsstand ab.

#### Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt ist folgende Eintragung zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Verpflichtung zur Leistung eines Anliegerbeitrages hins. Gst. 421/8 (TZ 2054/1963)

#### Anmerkung:

Hinsichtlich dieser Verpflichtung wird angenommen, dass diese im Zuge der Errichtung des Gebäudes erfüllt wurde.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich unter der LNr. 55 folgende Eintragung:

B-LNr. 55      Anteil 433/10000      Wagan Karapetian

Es handelt sich um das Wohnungseigentum an W 1 (TZ 3109/1961).

Das Eigentumsrecht wird aufgrund des Kaufvertrages 2020-07-06 ausgewiesen (TZ 4490/2020).

Lastenblatt (C-Blatt)

betreffend gesamte Liegenschaft:

keine Eintragungen

eingeschränkt auf B-LNr. 55:

C-LNr. 42      vertragliches Pfandrecht (TZ 4490/2020)

C-LNr. 48      Einleitungen des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbaren  
Forderung (TZ 60/2026)

Anmerkungen:

Die Geldlasten/Pfandrechte bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

Die Einleitung von Versteigerungsverfahren ist eine reine Ersichtlichmachung, die bei der Bewertung keine Berücksichtigung findet.

## **2 Beschreibung Liegenschaft**

### **2.1 Lage**

Die Liegenschaft liegt im Linzer Stadtteil Urfahr östlich vom Zentrum (Hauptstraße) in noch zentraler städtische Wohnlage an der zur Neuen Eisenbahnbrücke führenden Linken Brückenstraße sowie im Nahbereich dieser Brücke und des Freizeitgeländes entlang der Donau. Sie ist Teil eines größeren Wohngevierts, wobei entlang der Linken Brückenstraße in den Erdgeschossen größtenteils Geschäfte oder Dienstleistungsbetriebe untergebracht sind.

Die Entfernung zur Neuen Eisenbahnbrücke beträgt ca. 250 m, zur Urfahrer Hauptstraße (zB. Lentia City) sind es knapp 900 m, zum Linzer Hauptplatz ca. 1,5 km, zum Hauptbahnhof ca. 3,2 km und zur nächsten A7-Anschlussstelle in Urfahr ca. 400 m (jeweils Luftlinie).

Die Liegenschaft grenzt nordöstlich an die Linke Brückenstraße, südöstlich an ein Parkplatzgrundstück, südwestlich an ein ähnlich bebautes Grundstück und im Nordwesten an das öffentliche Gut (Siedlungsstraße Am Hartmayrgut) bzw. an ein etwas niedriger bebautes Grundstück, in dessen Baukörper auch die Durchfahrt für die Erschließung des gutachterlichen Grundstückes integriert ist (Hauseingang Linke Brückenstr. 11).

In Ansehung des Immobilien-Preisspiegels (IPS) handelt es sich in der Stadt Linz und im Stadtgebiet Urfahr aufgrund der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung (Straßenbahnlinien) und der Lage der Wohnung im Gebäude etwas abseits der Linken Brückenstraße um eine gute Wohnlage.

Zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft und der Umgebung siehe insb. Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan und Lärmkarten (Beilagen 2 - 6.4).

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

Die aus einem Grundstück bestehende Liegenschaft hat eine rechteckige Ausformung. Die Straßenlänge (entlang Linke Brückenstraße) beträgt ca. 20 m, (entlang der etwas entfernten Straße Am Hartmayrgut) 7 m und die Grundstückstiefe ca. 17 m. Die Liegenschaft ist eben und aufgrund ihrer Form und (trotz geringen) Größe sowie des verordneten Bebauungsplans gut bebaubar.

### 2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist angeschlossen an:

Öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, Gasnetz, Müllabfuhr, Strom, Telefonnetz, udgl.

Demnächst soll ab einer Bereitschaft von zumindest 5 Wohnungseigentümern in das Gebäude die Fernwärme eingeleitet werden, wobei es darüber hinaus den Wohnungseigentümern freisteht, an das Fernwärmenetz anzuschließen oder in der bisherigen Versorgung (Gasnetz) zu verbleiben.

### 2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird durch das städtische Straßennetz und zuletzt durch die Linke Brückenstraße bzw. die Straße Am Hartmayrgut sehr gut erschlossen. Gehsteige sind vor Ort vorhanden. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien 1 und 2, städtische Buslinien 12, 25, 33, 33a) befinden sich in geringer Entfernung und sind fußläufig erreichbar.

### 2.5 Infrastruktur

Aufgrund der städtischen Lage sind alle infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtteil Urfahr rasch erreichbar; Nahversorgungsgeschäfte sind im Nahbereich an der Freistädter Straße vorhanden.

### 2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück als Wohngebiet aus (Beilage 5.1).

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine Sonderform der geschlossenen Bauweise vor (maximal achtgeschossige geschlossene Bauweise vor), wobei die Baufluchtlinien vorgegeben sind und nordwestseitig ein maximal viergeschossiger Anbau verordnet ist (Beilage 5.2; näheres siehe Legende zum Bebauungsplan und aktuelle Ediktalverordnung unter <https://webgis.linz.at>).

Aufgrund der bestehenden 8-geschossigen Bebauung ist der Bebauungsplan zur Gänze konsumiert.

Laut den Gefahrenzonenplänen und der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko, siehe Beilage 5.3) liegt das Grundstück nicht in einer derartigen Gefahrenzone.

## 2.7 Altlastenatlas, Lärmkarten

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

Aufgrund der Lage des Grundstückes entlang der Linken Brückenstraße und Straßenbahntrasse bestehen Lärmimmissionen (Beilagen 6.1 - 6.4). Diesen Beilagen ist zu entnehmen, dass aufgrund der Lage der Wohnung im Gebäude etwas abseits der Straße hinsichtlich des Straßenverkehrs nur eine geringe Belastung, hinsichtlich der Straßenbahn keine Belastung besteht.

## 2.8 Nutzung

Das Gebäude wird - mit Ausnahme des erdgeschossigen Geschäftes mit eigenem Eingang - zum Wohnen genutzt, ob einzelne Wohnungen als Büro, odgl. in Verwendung stehen, wurde nicht überprüft. Dem Klingeltableau beim Hauseingang (Stiegenhaus) Linke Brückenstr. 11 bzw. einem eventuellen Hausanschlag ist eine betriebliche Nutzung nicht zu entnehmen.

Die Wohnung W 1 ist zum Stichtag augenscheinlich vom Eigentümer und dessen Familie bewohnt.

### **3 Beschreibung Gebäude, Eigentumswohnung**

#### **3.1 Allgemeines**

Beim Mehrparteiengebäude handelt es sich um einen Anfang der 1960-er Jahre im Zuge des Wohnhaus-Wiederaufbaus L-förmig errichteten achtgeschossigen und unterkellerten Baukörper (Eckgebäude). Abgesehen vom Geschäft im EG mit separatem Eingang wird das Wohngebäude über einen gleichsam hofseitig gelegenen Eingang samt daran anschließendem Stiegenhaus erschlossen. Die Dachkonstruktion besteht in Form eines flachen Sattel- bzw. Walmdaches.

Im Keller befinden sich neben den Allgemeinflächen (Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum, etc.) die Parteienkeller. Zwischen dem KG (Fahrradraum) und dem Vorgarten besteht eine Verbindung (Kelleraußenstiege). Das KG liegt nicht zur Gänze unter Terrain, das Erdgeschoss dementsprechend in etwa im Halbstock. Ein Personenaufzug mit Haltestellen in allen Geschossen ist eingebaut.

Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis mit folgendem Inhalt vor (Beilage 8, Teilauszug):

Bezeichnung Gebäude/Nutzungsprofil: Mehrfamilienhäuser, Baujahr: 1961

ErstellerIn: Architekturbüro KOPS

Ausstellungsdatum: 3.10.2019, Gültigkeitsdatum: bis 2.10.2029

Heizwärmebedarf (Standortklima):  $HWB_{ref SK} = 114,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,04

Die Außenabmessungen des Gebäudes und Raumhöhen (RH) betragen  
(lt. Einreichplan von Februar 1958):

L/B (ca.): 19,85 (9,80) x 17,50 (9,80) m

RH (ca.): EG (Geschäft): 3,50 m, EG - 7.OG (Wohnungen): ca. 2,70 m, KG: 2,20 m

Entsprechend der Amtsbestätigung des Magistrates Linz (TZ 3109/1961) sind im Gebäude 24 WEG-Objekte, davon 1 Geschäft und 23 Wohnungen vorhanden. Im 1. bis 7. Obergeschoss sind jeweils 3 Wohnungen vorhanden, im Erdgeschoss 2 Wohnungen und ein Geschäftslokal.

Laut WEG-Vertrag (TZ 3109/1961) wird der Keller und Trockenboden von den Miteigentümern anteilig nach Maßgabe der Flächen ihrer für sie vorgesehenen Wohnungen gemeinsam benützt (Pkt. A.3).

Da im Kellergeschoss Parteienabteile errichtet sind, sollte jeweils ein Kellerabteil somit der Nutzung der Wohnungseigentümer unterliegen.

Die gutachterliche Wohnung W 1 liegt im EG und hat eine nordwest- und südostseitige Ausrichtung. Ein Balkon oder eine Loggia ist nicht errichtet.

Die Wohnung besteht aus: Vorraum (Gang), WC, Bad, Küche, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern

Grundrissgestaltung der Wohnung W 1 siehe Grundrissplan (Beilage 7.1).

Bei der Befundaufnahme wird vom Eigentümer das im KG besichtigte Kellerabteil Nr. 1 als für die Wohnung zugehörig erklärt (Beilage 9, Abb.37, 38).

### 3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen

Aus dem Bauakt werden die wesentlichen baubehördlichen Genehmigungen angeführt (ggf. sonstige Bewilligungen siehe Pkt. A.3):

- 1958 Baubewilligung (8-geschossiges Wohnhaus mit einem Geschäft), Wohnhaus-Wiederaufbau  
Abweichung vom Bauplan (1960)
- 1962 Errichtungsbewilligung (Personenaufzug)
- 1962 Bewohnungs-/Benützungsbewilligung (Wohngebäude, Personenaufzug)

### 3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume und Nutzflächen wurden aus dem WEG-Vertrag, der Amtsbestätigung und dem Bescheid über die Festsetzung der Nutzwerte (Pkt. A.3, TZ 3109/1961) bzw. dem im Bauakt inne liegenden Einreichplan (1958) entnommen bzw. die Nutzflächen aus den Plankoten errechnet.

Die Nutzflächen der einzelnen Räume sind in den Urkunden zu TZ 3109/1961 nicht angeführt, nur die Gesamtfläche der Wohnung unter Anführung der einzelnen Räume. Das in diesen Urkunden angeführte und diesen offenbar zugrunde liegende Gutachten des SV Ing. Höbart ist den Unterlagen nicht beigefügt bzw. aus der gb. Urkundensammlung nicht ersichtlich und sonst dem SV nicht bekannt.

Die Nutzflächen betragen wie folgt (Wohnung W 1):

| Gebäudeteil   | Widmung                          | Fläche (m <sup>2</sup> ) |                       | Maße (m) |       | Fläche (m <sup>2</sup> ) |      |        |
|---|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------|-------|--------------------------|------|--------|
|   |                                  | Parifikat <sup>1)</sup>  | Bauplan <sup>2)</sup> | a        | b     | Teil                     | Raum | Gesamt |
| <b>Wohnung W 1</b>  |                                  |                          |                       |          |       |                          |      |        |
| <b>EG</b>   | Vorraum                          | ✓                        | 12,30                 |          |       |                          |      |        |
|   | Bad                              | ✓                        | 2,80                  |          |       |                          |      |        |
|   | WC                               | ✓                        | 1,20                  |          |       |                          |      |        |
|   | Küche                            | ✓                        | 7,20                  |          |       |                          |      |        |
|   | Speis                            | ✓                        | 0,40                  |          |       |                          |      |        |
|   | Zimmer (Nord)                    | ✓                        | 13,80                 |          |       |                          |      |        |
|   | Zimmer (Süd 1)                   | ✓                        | 21,60                 |          |       |                          |      |        |
|   | Zimmer (Süd 2)                   | ✓                        | 14,20                 |          |       |                          |      |        |
| Summen  |                                  |                          | 73,19                 |          | 73,50 |                          |      |        |
| <b>Zubehör</b>  |                                  |                          |                       |          |       |                          |      |        |
| KG  | Kellerabteil Nr. 1 <sup>3)</sup> |                          |                       |          |       |                          |      |        |
| <sup>1)</sup> lt. WEG-Vertrag der Miteigentümer, der Amtsbestätigung und der Festsetzung der Jahresmietwerte des Magistrates Linz vom 17.6.1958 aufgrund des SV-Gutachtens des DI Karl Höbart, jeweils TZ 3109/1961 (Gutachten nicht vorliegend)<br><sup>2)</sup> lt. Einreichplan (Wohnhaus-Wiederaufbau) vom Februar 1958, Baugenehmigungsstampiglie vom 27.8.1958<br><sup>3)</sup> lt. Pkt. IV. des WEG-Vertrages zu TZ 3109/1961 (s.o.) sind Keller und Trockenboden gemeinsam zu benützen. |                                  |                          |                       |          |       |                          |      |        |

Für die Bewertung (Sachwertverfahren) wird die gerundete Wohnnutzfläche lt. WEG-Vertrag bzw. Amtsbestätigung als Rechenwert herangezogen.

| Rechenwerte für Bewertung: |          |          | m <sup>2</sup> |
|----------------------------|----------|----------|----------------|
| Nutzfläche Wohnung         | Sachwert | gerundet | <b>73,00</b>   |

### 3.4 Rohbau und Ausbau, Baubeschreibung lt. Bauakt, Befundaufnahme (Gebäude, Wohnung)

Massivbauweise: lt. Baubeschreibung vom 4.3.1958/Verhandlungsschrift vom 30.7.1958,  
Fundamentplatte (65 cm), KG: Außenmauer: Mischmauerwerk (40 cm), Innenwände: Ziegel (40 cm),  
aufgehendes Mauerwerk: Außenwände: Gitterziegelmauerwerk (30 cm), Innenwände: Ziegel (25 cm)  
Mauerstärken (lt. EP 2/1958, Außen-/Mittel-/Trenn-/Innenwände): KG: vorwiegend 40 cm  
EG - 7. OG (teils unterschiedliche Mauerstärken): 30/25/12/7 cm (Kamin 40 cm)  
Dachkonstruktion (lt. Baubeschreibung): Brettelbinder-Konstruktion, Furaldeckung auf Lattung, zum  
Stichtag vermutlich Blecheindeckung, Hängerinnen, Abfallrohre, verzinkt  
Decken: Massivdecken: Stahlbetonrippendecken (System Kranzinger) bzw. Ast-Moulin-Decken  
Fassadengestaltung: Wärmedämmung (nachträglich angebracht), Edelputz, gefärbelt (weiß/grün)  
Hauseingangstür: Alu-/Kunststoff-/Isolierglaskonstruktion (weiß)  
Stiegenhaus/Stiege: Stahlbetonlaufplatten, KG - 7.OG: 2-läufig gegenläufige Stiegenanlage mit  
Zwischenpodesten, Terrazzobelag (Tritt-/Setzstufen), Stahlgeländer inkl. Handlauf (weiß)  
Personenlift (lt. Angabe in Liftkabine): Fabr. Sowitsch, Baujahr 1962 (Erneuerungsjahr nicht angeführt),  
Nutzlast 225 kg oder 3 Personen, Haltestellen in allen Geschossen (EG im Halbstock)  
Keller: Kellerabteile in Holzlattenausführung, Allgemeinräume (zB. Waschküche, Fahrradraum),  
Fahrradraum mit Verbindung zur Außenstiege (Vorplatz)

#### Wohnung W 1:

Wohnungseingangstür: Holzzarge (weiß), Doppeltüre (unterschiedliche Ausführung), Spion  
Innentüren: Holzzargen (natur), Holz- bzw. Holzwerkstofftüren (natur), teils Schiebetür  
Fenster: Kunststoff-/Isolierglasfenster, Fabr. Optima, Dreh-/Kippbeschlag, Außenrollos  
Böden: Holzboden; Bad/WC/Küche: Fliesen (unterschiedliche Ausführung)  
Wand-/Deckenbehandlung: verputzt, gefärbelt (weiß), Bad, WC: Verfliesung in unterschiedlicher  
Ausführung (Bad in Raumhöhe verflies, WC bis ca. 1,5 m Höhe)  
Bad (Ausstattung betagt): Badewanne (weiß), Waschbecken (weiß), Kalt-/Warmwasser, Mischbatterie,  
Waschmaschinenanschluss,  
WC: Stand-WC (weiß), Niederspülkasten (weiß)  
Heizung: Gasetagenheizung, Gastherme, Fabr. Vaillant, Radiatoren/unterschiedliche Heizkörper  
Zubehör: Kellerabteil in Holzlattenausführung (lt. Auskunft Abteil-Nr. 1)

(Ausstattung siehe weiters ausführliche Fotodokumentation im Anhang, Beilage 9)

### 3.5 Bau- und Erhaltungszustand; technische und wirtschaftliche Wertminderung

Das Wohngebäude wurde Anfang der 1960-er Jahre errichtet. An der Fassade wurde nachträglich eine Wärmedämmung angebracht. Die lt. Angabe in der Liftkabine im Jahre 1962 eingebaute Liftanlage wurde augenscheinlich in der Zwischenzeit adaptiert. Ebenso wurden die Hauseingangstür und die Fenster im Hause in den letzten Jahrzehnten erneuert. Die Kellerdecke ist wärmegeklämmt.

Laut Mitteilung der Hausverwaltung wurden im letzten Jahrzehnt die Elektroinstallationen erneuert und ist aufgrund eines positiven Beschlusses der Wohnungseigentümer demnächst beabsichtigt, die Fernwärme im Wohngebäude einzuleiten (Pkt. A.3). Zum Stichtag ist das Gebäude an das städtische Gasnetz angeschlossen und besteht in der gutachterlichen Wohnung eine Gasetagenheizung.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und der Wohnung W 1 ist zum Stichtag dem Alter entsprechend als normal einzustufen, die Ausstattung der Wohnung ist teils zeitgemäß, teils betagt bzw. abgewohnt.

Eigenschaften für eine wirtschaftliche Wertminderung liegen nicht vor.

## 4 Außenanlagen

An Außenanlagen ist lediglich ein kleiner asphaltierter (hofseitiger) Vorplatz im Bereich des Hauszuges vorhanden.

Der Bau- und Erhaltungszustand dieser baulichen Außenanlage ist als normal einzustufen.

## 5 Zubehör

Als Zubehör gelten aufgrund eines Nutzwertgutachtens, WEG-Vertrages oder einer Benützungsvorgabe die sonstigen zu einer Eigentumswohnung gehörigen Nutzflächen, wie bspw. ein Kellerabteil oder Abstellplatz. Dieses Zubehör ist grundsätzlich im ermittelten Verkehrswert enthalten.

Ein Kfz-Abstellplatz ist auf der Liegenschaft der Wohnung W 1 nicht zugeordnet.

Laut WEG-Vertrag soll jeder Wohnung ein Kellerabteil (obligatorisch) zugehörig sein (TZ 3109/1961).

Bei der Befundaufnahme wurde vom Wohnungseigentümer das Kellerabteil Nr. 1 der Wohnung W 1 als zugehörig erklärt und wird daher diese Zugehörigkeit für die Bewertung angenommen.

## 6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage

Mit der Hausverwaltung (HV) ist die Firma Haus & Grund Immobilien Management GmbH in Linz beauftragt. Deren BK-Abrechnung (Bewirtschaftungskosten) 2025 weist für die Wohnung W 1 anteilige jährliche Betriebskosten (inkl. Verwaltungskosten) von ca. EUR 1.486,00 zzgl. USt. aus.

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

| Vorschreibung mtl. (ab 1.1.2026) | USt.(%)    | Euro          |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Betriebskosten                   | 10         | 125,57        |
| Instandhaltungsrücklage          | 0          | <u>78,46</u>  |
| Nettosumme                       | ---        | 204,03        |
|                                  | USt. Basis |               |
| 10 % USt.                        | 125,57     | 12,56         |
| 20 % USt.                        |            |               |
| Gesamtsumme                      |            | <b>216,59</b> |

Umgerechnet auf die Wohnnutzfläche von (gerundet) 73 m<sup>2</sup> (Rechenwert, Pkt. B. 3.3) ergeben die angeführten Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten einen monatlichen Betrag von ca. EUR 1,72/m<sup>2</sup> (125,57/73) zzgl. USt., was zum Stichtag sehr günstig ist.

Die Rücklagenabrechnung der HV weist für die Liegenschaft per 31.12.2025 ein Guthaben von rd. EUR 149.635,00 auf. Bezogen auf die gutachterlichen 433/10000-Liegenschaftsanteile beträgt das anteilige Guthaben rd. EUR 6.480,00 (149.635/10000\*433), das der laufenden Instandhaltung der Liegenschaft dient.

Laut Auskunft der HV besteht zum Stichtag bei der Wohnung W 1 kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen. Mit Ausnahme der beabsichtigten Einleitung der Fernwärme in das Gebäude (Pkt. A.3, B.2.3) bestehen für das Gebäude derzeit keine weiteren (Sanierungs-)Maßnahmen.

Anmerkung: Vorstehende Daten stellen auf Basis der erhaltenen Informationen eine unverbindliche Information zum Stichtag dar; ggf. aktuellere Daten mögen direkt bei der HV eingeholt werden.

## 7 Mietrechtliche Einstufung

Laut Bauakt wurde das Wohngebäude aufgrund einer am 27.8.1958 erteilten Baugenehmigung neu errichtet. Auf der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet (TZ 3109/1961).

Gemäß § 1 Abs 4 Z 3 MRG unterliegen Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern sie in einem Gebäude gelegen sind, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, grundsätzlich nur dem Teilanwendungsbereich des MRG, sodass beispielsweise dessen mietzinsrechtlichen Bestimmungen (§§ 15 ff MRG) nicht gelten. Dabei ist es für den Tatbestand der zitierten Gesetzesbestimmung an sich unwesentlich, ob dieses Gebäude gefördert oder ungefördert errichtet wurde.

Aus förderungsrechtlichen Bestimmungen kann es aufgrund von Vollverweisen aber wieder zu einem Vollanwendungsbereich des MRG kommen, was aus dem MRG nicht ersichtlich ist. Dem unterfertigten SV wurde im gegenständlichen Bewertungsfall eine tatsächliche Wohnbauförderung mit einem mietrechtlichen Vollverweis nicht zur Kenntnis gebracht.

Bei einer Vermietung der Eigentumswohnung wäre sohin bei einem Teilanwendungsbereich (MRG) die Vereinbarung eines freien Mietzinses zulässig. Es würden diesbezüglich die Regelungen des ABGB gelten. Eine Überprüfung der Angemessenheit des Hauptmietzinses durch die Mietzins-schlichtungsstelle bzw. das Gericht wäre gesetzlich nicht vorgesehen. Erfolgt die Bewertung im Wege des Ertragswertverfahrens könnte ein frei vereinbarter Mietzins herangezogen werden.

Dem Bauakt ist aber zu entnehmen, dass es sich beim Gebäude um einen Wohnhaus-Wiederaufbau handelt (u.a. Baubewilligung vom 27.8.1958) und das Bauvorhaben lt. diversen Unterlagen des Bauaktes mit Mitteln des Wiederaufbaufonds neu hergestellt werden soll.

Dem unterfertigten SV ist nicht bekannt, ob eine derartige Wohnbauförderung tatsächlich in Anspruch genommen wurde. Aus dem Grundbuchsauszug (Beilage 1, Gerichtsakt ON 2.1) ist aktuell ein Förderungsdarlehen nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz (WWG) nicht (mehr) ersichtlich. Ebenso wenig ist bekannt, ob ein allenfalls aufgenommenes Förderungsdarlehen nach dem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG 1987) vorzeitig zurückgezahlt wurde.

Bestand beim Wohngebäude, respektive bei der gutachterlichen Wohnung eine derartige Förderung, ist § 1 Abs 4 Z 3 MRG nicht auf im Wohnungseigentum stehende Mietgegenstände anzuwenden, die nach § 15 Abs 9 und 10 WWG mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds wiederhergestellt wurden (5 Ob 18/16g). Es würde somit bei einer Vermietung der Eigentumswohnung nicht zu einem Teilanwendungsbereich des MRG kommen.

Im Falle einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung gemäß § 9 Abs 4 RBG kann bei Neuabschlüssen von Mietverträgen ein angemessener Hauptmietzins gemäß § 16 Abs 1 MRG vereinbart werden, für den eine Überprüfung durch die Mietzinsschlichtungsstelle bzw. das Gericht rechtlich vorgesehen ist. Mietrechtlich wäre die Vereinbarung eines freien Mietzinses nicht zulässig.

Je nach Sachverhalt gilt bei einer Vermietung der Wohnung eine unterschiedliche mietzinsrechtliche Regelung. Die mietrechtliche Einstufung ist aber hier nicht von einem Immobilien-SV zu klären, sondern stellt eine von Juristen bzw. der Judikatur zu lösende Rechtsfrage dar. Vom SV wird aber ausdrücklich auf diese mietrechtliche Thematik hingewiesen.

Im ggstl. Bewertungsfall wird die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren und nicht nach dem Ertragswertverfahren vorgenommen, sodass es dahin gestellt bleiben kann, welcher (gesetzlich zulässige) Mietertrag für die Ermittlung des Ertragswertes heranzuziehen ist.

## **C** **Gutachten**

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

Eigentumswohnungen dienen sowohl der Eigennutzung als auch der Vermietung. Die Wertermittlung könnte somit im Sachwertverfahren (§ 6 LBG), im Ertragswertverfahren (§ 5 LBG), aber auch im Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) erfolgen.

Letzteres Verfahren wird mangels Vorliegens einer zureichenden Anzahl von Transaktionen über Eigentumswohnungen auf der ggstl. Liegenschaft und den angrenzenden Nachbarliegenschaften (kein Wohnungseigentum) nicht für die Bewertung herangezogen. Desgleichen wird das Ertragswertverfahren nicht gewählt, weil bei kleineren städtischen Eigentumswohnungen marktbedingt grundsätzlich höhere Kaufpreise als der Ertragswert erzielt werden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung erfolgt daher auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) in Form des Boden- und Bauwertanteiles.

Für den Bodenwert wird nach Möglichkeit das Vergleichswertverfahren (§ 6 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 von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilientreuhänder eingeschätzt. Marktbedingt erfolgt in Mehrparteienwohnhäusern die Bodenwerteinschätzung auch auf Grundlage des Bodenwertanteils pro m<sup>2</sup> Nutzfläche der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte.

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

Ausgehend vom Sachwert 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.

## 1 Sachwert

### 1.1 Bodenwert

Der IPS 2026 publiziert keine Preise für Grundstücke für Mehrparteienobjekte. Die für die Stadt Linz für Baugrundstücke für die Kategorie „Einfamilienhäuser“ verlautbarten und auf das gesamte Stadtgebiet abstellenden statistischen Durchschnittspreise für mäßige Wohnlagen (EUR 245,00/m<sup>2</sup>), normale Wohnlagen (EUR 530,00/m<sup>2</sup>), gute Wohnlagen (EUR 650,00/m<sup>2</sup>) und sehr gute Wohnlagen (EUR 1.100,00/m<sup>2</sup>) können für Mehrparteienwohnhäuser in städtischen Lagen nicht ohne weiteres herangezogen werden. Sie dienen aber der groben Orientierung.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden (in der Stadt Linz auf Stadtteile 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 keine Preise verlautbart, jedoch für die eher vergleichbaren, aber etwas entfernteren Linzer Stadtteile „Pöstlingberg/Auberg“ oder „St. Magdalena/Auhof/Katzbach“, für die die Richtpreise mit EUR 800,00 bis 1.100,00/m<sup>2</sup> bzw. EUR 500,00 bis 800,00/m<sup>2</sup> (jeweils Trend gleichbleibend) angeführt sind.

Eine Preiserhebung aus Kaufverträgen des Grundbuches in der KG Urfahr hat ergeben, dass sich für die Jahre 2021 bis 2023 (jüngere vergleichbare Transaktionen wurden nicht aufgefunden) die zum Stichtag valorisierten Kaufpreise (Liegenschaften teils jedoch mit Altbestand) vorwiegend in einer Bandbreite von EUR 1.100,00/m<sup>2</sup> bis 1.700,00/m<sup>2</sup> bewegen. Der Durchschnittsbetrag dieser Transaktionen liegt bei rd. EUR 1.345,00/m<sup>2</sup>.

Zieht man bei einer Grundfläche von 349 m<sup>2</sup> zum Stichtag einen m<sup>2</sup>-Wert von EUR 1.345,00 heran, so würde sich für den gutachterlichen Liegenschaftsanteil (433/10000) ein Grundanteil/m<sup>2</sup> gewichteter Wohnnutzfläche (Rechenwert 73 m<sup>2</sup>) von rd. EUR 278,00 ergeben, was für diese städtische Wohnlage als weitaus zu gering angesehen wird ( $349 \cdot 1345 / 10000 \cdot 433 / 73$ ). Dieser Wertansatz wird daher im ggstl. Bewertungsfall nicht gewählt. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der Bebauung mit einem 8-geschossigen Mehrparteienobjekt wird für die Wertermittlung der für städtische Eigentumswohnungen am Markt erzielbare Grundanteil pro Quadratmeter gewichtete Nutzfläche angesetzt.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten städtischen Wohnlage, der Lage der Wohnung etwas abseits der Straße und der Wohnungsgröße wird der Grundpreisanteil mit EUR 900,00/m<sup>2</sup> gewichteter Wohnnutzfläche (Rechenwert) als marktgerecht eingeschätzt. Marktbedingt ist bei einer Eigentumswohnung in einem Mehrparteien-

objekt der Ansatz eines Bebauungsabschlages nicht erforderlich, sodass sich der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung wie folgt errechnet:

| Bodenwertanteil                           | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | Euro             |
|---|----------------|---------------------|------------------|
| Grundpreisanteil/ Nutzfläche (Rechenwert) | 73             | 900                 | 65.700,00        |
| <b>Bodenwertanteil</b>                    |                |                     | <b>65.700,00</b> |

## 1.2 Bauwert

### Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem Gebäudealter von ca. 64 Jahren (Benützungsbewilligung 1962) und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher massiv gebauter Wohnbauten von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer aufgrund der laufenden Instandhaltung und den erfolgten Erneuerungen (Pkt. B.3.5) zum Stichtag mit rd. 35 Jahren angenommen.

### Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) werden - entsprechend der baulichen Ausstattung - auf Basis Nutzfläche in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (insbesondere Empfehlungen SV-Hauptverband) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (inkl. Umsatzsteuer). Die Errichtungskosten der Allgemeinflächen und des Kellerabteils (Nr. 1) sind dabei mitberücksichtigt.

Aufgrund des beschriebenen Bau- und Erhaltungszustandes des Mehrparteiengebäudes und der Wohnung wird als Alterswertminderung die bei Eigentumswohnungen übliche Wertminderung nach *Ross* herangezogen. Die zum Stichtag angesetzten Herstellungskosten und Abschläge für die Alterswertminderung können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Bauwertanteil errechnet sich wie folgt:

| Bauwertanteil (nach Nutzfläche)                          | m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup>                                  | Euro    | %        | Euro              |
|--|----------------|--|---------|----------|-------------------|
| Wohnnutzfläche (Rechenwert) *)                           | 73             | 3.130,00   |         |          | <u>228.490,00</u> |
| Herstellungswert/ Neubauwert                             |                |  |         |          | 228.490,00        |
| Wertminderung wg. Baumängel/-schäden                     |                |  |         |          |                   |
| Gekürzter Herstellungswert                               |                |  |         |          | 228.490,00        |
| technische Wertminderung (nach <i>Ross</i> )             | ND 80          | RND 35   | 228.490 | -44      | -100.540,00       |
| technische Wertminderung (linear)                        | ND             | RND  |         |          |                   |
| Instandhaltungsrückstand                                 |                |  |         |          |                   |
| wirtschaftliche Wertminderung                            |                |  |         |          | 127.950,00        |
| <b>Bauwertanteil</b>                                     |                |  |         | gerundet | <b>128.000,00</b> |
| ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes |                | RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag) |         |          |                   |
| *) inkl. Nutzungsrecht Kellerabteil                      |                |  |         |          |                   |

### 1.3 Wert Außenanlagen

Laut *Kranewitter* beträgt der Wert der Außenanlagen, sofern es sich um einfache Anlagen handelt, 2 bis 4 %, sofern es sich um durchschnittliche Anlagen handelt, 5 bis 7 % und sofern es sich um aufwendige Anlagen handelt, 8 bis 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 Außenanlagen (Pkt. B.4) wird wie folgt eingeschätzt (lediglich kleiner befestigter Vorplatz):

| Zeitwert Anteil Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische) | Euro               | %   | Euro            |
|---|--------------------|-----|-----------------|
| <b>Pauschale</b>                                      | Neubauwert 228.490 | 0,5 | <b>1.140,00</b> |

### 1.4 Berechnung

Der Sachwert beträgt:

| Sachwert              | Euro              |
|-----------------------|-------------------|
| Bodenwertanteil       | 65.700,00         |
| Bauwertanteil         | 128.000,00        |
| Zeitwert Außenanlagen | 1.140,00          |
| <b>SACHWERT</b>       | <b>194.800,00</b> |

gerundet

## 2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird alleine aus dem Sachwert ermittelt. Es ist zu überprüfen, ob der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder ob noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Da bei der Ermittlung des Sachwertes bereits alle wertbestimmenden Parameter berücksichtigt wurden, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleich gesetzt werden.

Eine Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

| <b>Verkehrswert</b>                | Euro              |
|------------------------------------|-------------------|
| Sachwert                           | 194.800,00        |
| Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag) |                   |
| <b>VERKEHRSWERT</b>                | <b>195.000,00</b> |

Dieser Wert entspricht auch aufgrund von Marktbeobachtungen dem Verkehrswert.

### Überprüfung Wertergebnis:

Umgerechnet auf die Wohnnutzfläche (Rechenwert) ergibt der Verkehrswert folgenden m<sup>2</sup>-Wert:

| <b>Kontrollrechnung</b> | m <sup>2</sup> | Euro             | Euro/ m <sup>2</sup> |
|-------------------------|----------------|------------------|----------------------|
| Verkehrswert            | 73             | 195.000 gerundet | <b>2.671,00</b>      |

Vergleicht man diesen m<sup>2</sup>-Wert mit den Daten des IPS 2026 (Linz, gebrauchte Eigentumswohnungen, gute Wohnlage, Ø Wohnwert), so ist dieser fast ident mit dem publizierten Durchschnittspreis von EUR 2.679,48/m<sup>2</sup>, was für diese Wohnung marktkonform ist.

Der ermittelte Verkehrswert sollte daher auch durch diesen Vergleich eine Deckung finden.


## D Zusammenfassung

Der Verkehrswert der **433/10000-Anteile, B-LNr. 55** an der Liegenschaft **EZ 1839, Grundbuch 45212 Urfahr**, Bezirksgericht Urfahr, mit denen das Wohnungseigentum an **W 1** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

**€ 195.000,--**

(in Worten: Euro einhundertfünfundneunzigtausend)

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  
 Fachgebiete  
 Immobilien

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:

| <u>LNr.</u> |   | <u>Seiten</u><br><u>A4-Format</u> |
|-------------|---|-----------------------------------|
| 1           | Grundbuchsauszug EZ 1839, Anteil B-LNr. 55 (Abfragedatum 14.1.2026) | 2                                 |
| 2           | Veranschaulichung örtliche Lage (Übersichtsplan)                    | 1                                 |
| 3.1         | Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Liegenschaft (Übersicht)         | 1                                 |
| 3.2         | Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Liegenschaft (Detail)            | 1                                 |
| 4           | Lageplan/DKM, Liegenschaft  | 1                                 |
| 5.1         | Flächenwidmungsplan (Auszug)  | 1                                 |
| 5.2         | Bebauungsplan (Am Hartmayrgut)                                      | 1                                 |
| 5.3         | Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)                      | 1                                 |
| 6.1         | Lärmkarte Straßenverkehr (Ø 24 h)                                   | 1                                 |
| 6.2         | Lärmkarte Straßenverkehr (Nachtwerte)                               | 1                                 |
| 6.3         | Lärmkarte Schienenverkehr (Ø 24 h)                                  | 1                                 |
| 6.4         | Lärmkarte Schienenverkehr (Nachtwerte)                              | 1                                 |
| 7.1         | Grundrissplan EG/Teilabschnitt, Wohnung W 1 (aus Einreichplan 1958) | 1                                 |
| 7.2         | Grundrissplan KG/Teilabschnitt (aus Einreichplan 1958)              | 1                                 |
| 7.3         | Gebäudeschnitt (aus Einreichplan 1958)                              | 1                                 |
| 8           | Energieausweis, Wohngebäude Linke Brückenstr. 11 (Teilauszug)       | 2                                 |
| 9           | Fotodokumentation Abb. 1-42 mit Beschreibungen                      | 7                                 |
|             |   | <u>25</u>                         |

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 79/26 t  | ON 2,1,1<br>GB   |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
|--|------------------|----------------|--------------------------|-------------|-------|------------|-------|--------------------------|--|-----------|-----|--|--|-----------|----|------------------------|--|
|   |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <b>Auszug aus dem Hauptbuch</b>  |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| KATASTRALGEMEINDE 45212 Urfahr<br>BEZIRKSGERICHT Urfahr  | EINLAGEZAHL 1839 |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <p>*****<br/>         *** Eingeschränkter Auszug ***<br/>         *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 55 ***<br/>         *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***<br/>         *****</p>  |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <p>Letzte TZ 60/2026<br/>         WOHNUNGSEIGENTUM<br/>         Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012<br/>         ***** A1 *****</p>  |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>GST-NR</th> <th>G BA (NUTZUNG)</th> <th>FLÄCHE</th> <th>GST-ADRESSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>421/8</td> <td>GST-Fläche</td> <td>(349)</td> <td>Änderung in Vorbereitung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bauf.(10)</td> <td>272</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sonst(10)</td> <td>77</td> <td>Linke Brückenstraße 11</td> </tr> </tbody> </table>  | GST-NR           | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE                   | GST-ADRESSE | 421/8 | GST-Fläche | (349) | Änderung in Vorbereitung |  | Bauf.(10) | 272 |  |  | Sonst(10) | 77 | Linke Brückenstraße 11 |  |
| GST-NR   | G BA (NUTZUNG)   | FLÄCHE         | GST-ADRESSE              |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| 421/8  | GST-Fläche       | (349)          | Änderung in Vorbereitung |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
|  | Bauf.(10)        | 272            |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
|  | Sonst(10)        | 77             | Linke Brückenstraße 11   |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <p>Legende:<br/>         Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)<br/>         Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)<br/>         ***** A2 *****</p>   |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <p>1 a 2054/1963 Verpflichtung zur Leistung eines Anliegerbeitrages hins Gst<br/>         421/8<br/>         ***** B *****</p>   |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <p>55 ANTEIL: 433/10000<br/>         Wagan Karapetian<br/>         GEB: 1986-08-17 ADR: Linke Brückenstraße 11, Linz 4040<br/>         a 3109/1961 Wohnungseigentum an W 1<br/>         b 4490/2020 IM RANG 3027/2020 Kaufvertrag 2020-07-06 Eigentumsrecht<br/>         ***** C *****</p>   |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <p>42 auf Anteil B-LNR 55<br/>         a 4490/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-07-06<br/>         PFANDRECHT EUR 169.750,--<br/>         8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 33.900,--<br/>         für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)<br/>         c 5159/2024 Hypothekarklage (LG Linz, 66 Cg 158/24i)</p>   |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <p>48 auf Anteil B-LNR 55<br/>         a 60/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur<br/>         Hereinbringung von vollstr EUR 171.860,85<br/>         samt 2,25 % Z seit 01.10.2024<br/>         IM RANG 4490/2020,<br/>         und vollstr EUR 39.313,97<br/>         samt 6,57 % Z seit 01.01.2026<br/>         im laufenden Rang,<br/>         Kosten EUR 11.067,84 samt 4 % Z seit 14.2.2025,<br/>         Antragskosten EUR 2.399,78 für<br/>         Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)<br/>         (12 E 79/26t)</p> |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| <p>***** HINWEIS *****<br/>         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.</p>   |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |
| Seite 1 von 2  |                  |                |                          |             |       |            |       |                          |  |           |     |  |  |           |    |                        |  |

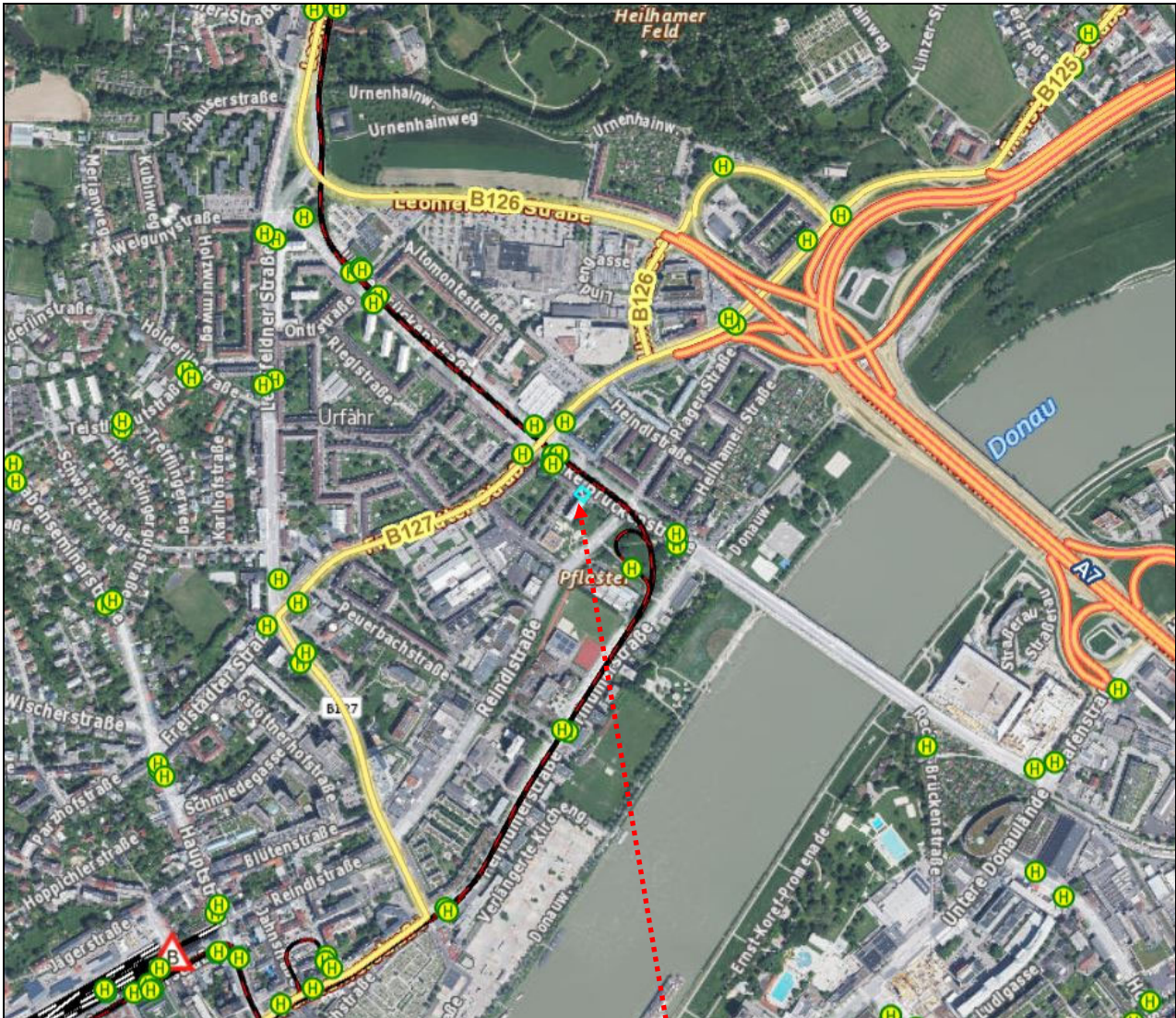
|  |                     |
|--|---------------------|
| Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Linz. | ON 2.1, 2           |
| ***** Für den Amtsgebrauch                                   |                     |
| Grundbuch  | 14,01,2026 07:00:53 |
|  |                     |
| Seite 2 von 2  |                     |



## Beilage 3.1

### Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht

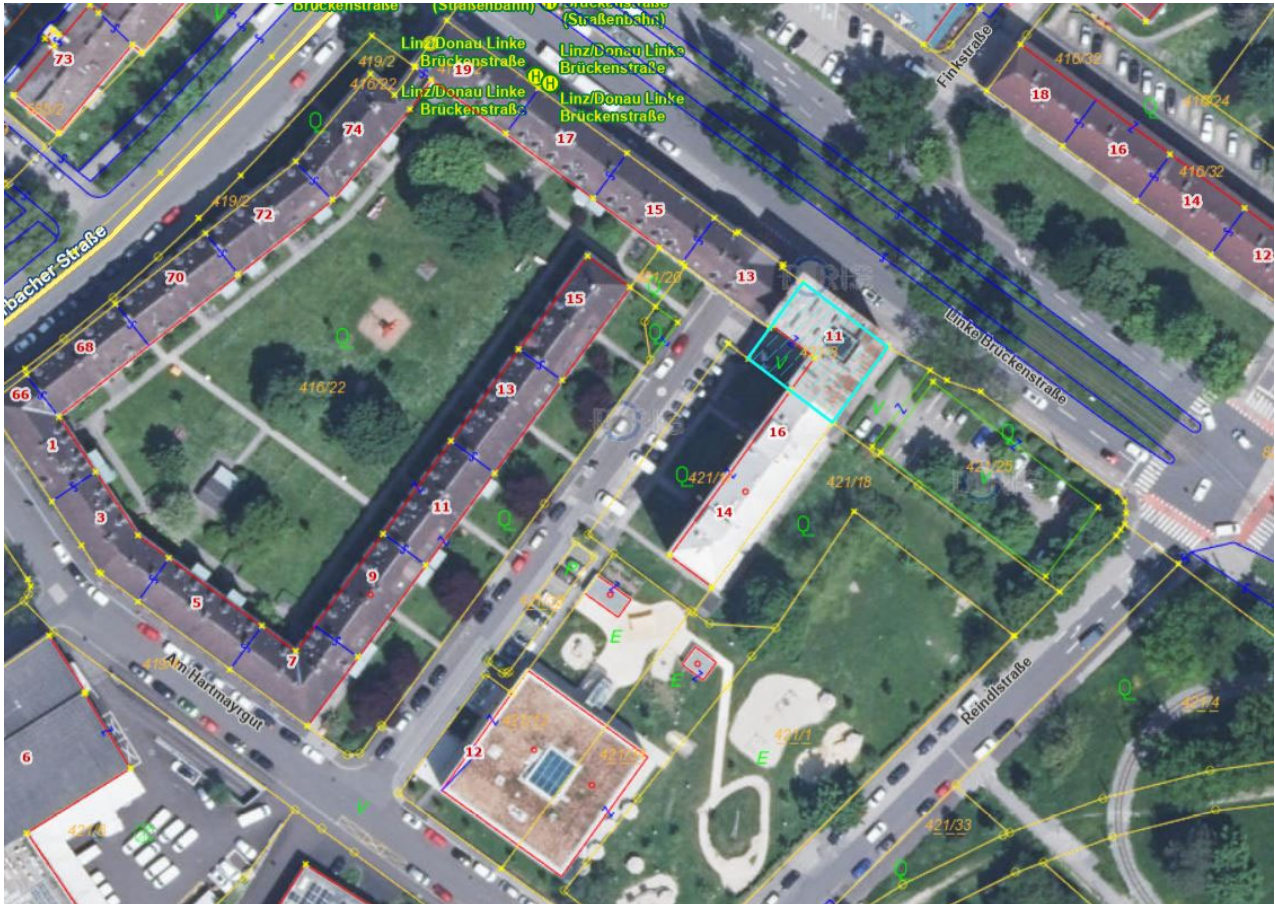
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
 (Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System - doris.at).



Lageplan/Orthofoto mit Markierung des Grundstückes der Liegenschaft EZ 1839 und der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel

**Beilage 3.2****Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail**

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



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Markierung des Grundstückes 421/8 (EZ 1839),  
Darstellung der Hausnummern und der nahen Straßenbahnhaltestelle

Die Wohnung W 1 liegt im südlichen Gebäudeteil im EG nordwest-/südostseitig.

**Beilage 4****Lageplan/DKM**

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

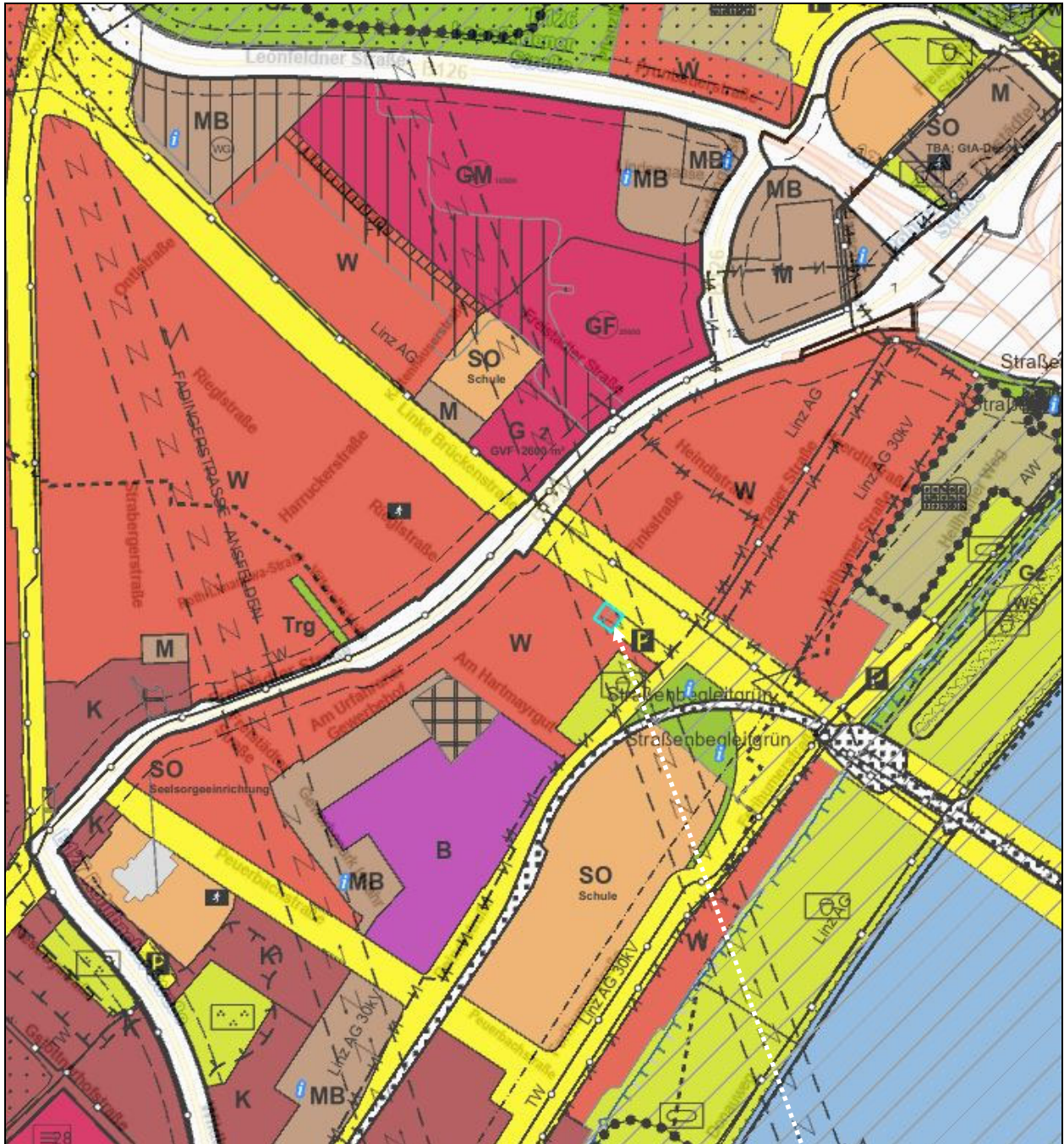


Lageplan mit Markierung des Grundstückes 421/8 (EZ 1839) und Darstellung der Hausnummern

## Beilage 5.1

### Flächenwidmungsplan (Auszug)

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



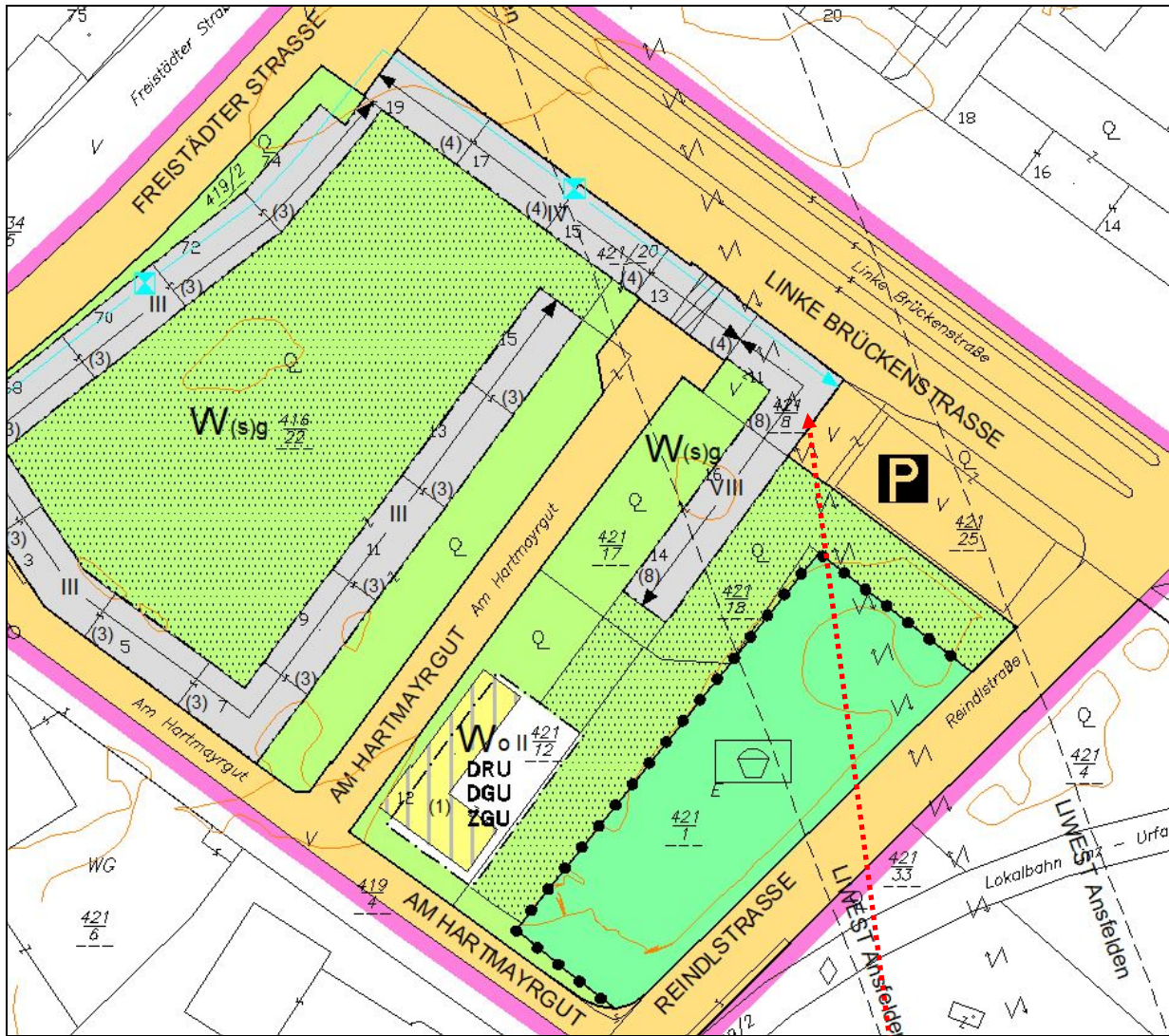
Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan mit Markierung des Grundstückes 421/8 (EZ 1839)

**W** (zinnobor dunkel) Widmung Wohngebiet

## Beilage 5.2

### Bebauungsplan N/27/15/01/00 (Am Hartmayrgut)

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



Auszug aus dem örtlichen Bebauungsplan mit Pfeilmarkierung des Grundstückes 421/8 (EZ 1839)

**Beilage 5.3****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: Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



Auszug aus der örtlichen Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen  
mit Markierung des Grundstückes 421/8 (EZ 1839)

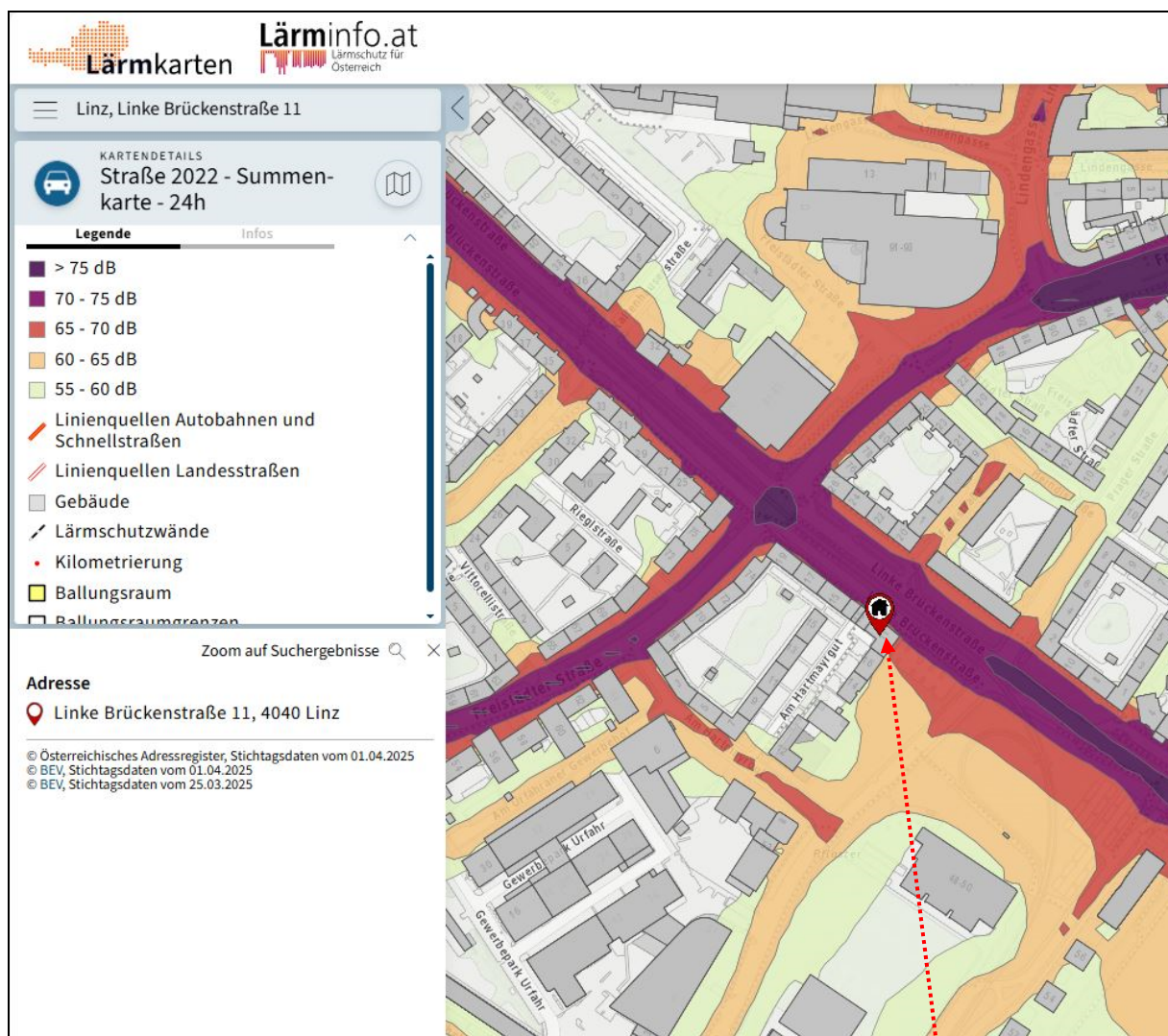
**grau lasierte Fläche:** Klassifizierung der Hinweisflächen/Flächentyp:  
keine Flächenausweisung im Beurteilungszeitraum

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

## Beilage 6.1

### Lärmkarte Straßenverkehr - Ø 24 h (Berichtsjahr 2022)

Die 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 (entlang der Straße) mit Markierung des Standortes Linke Brückenstr. 11

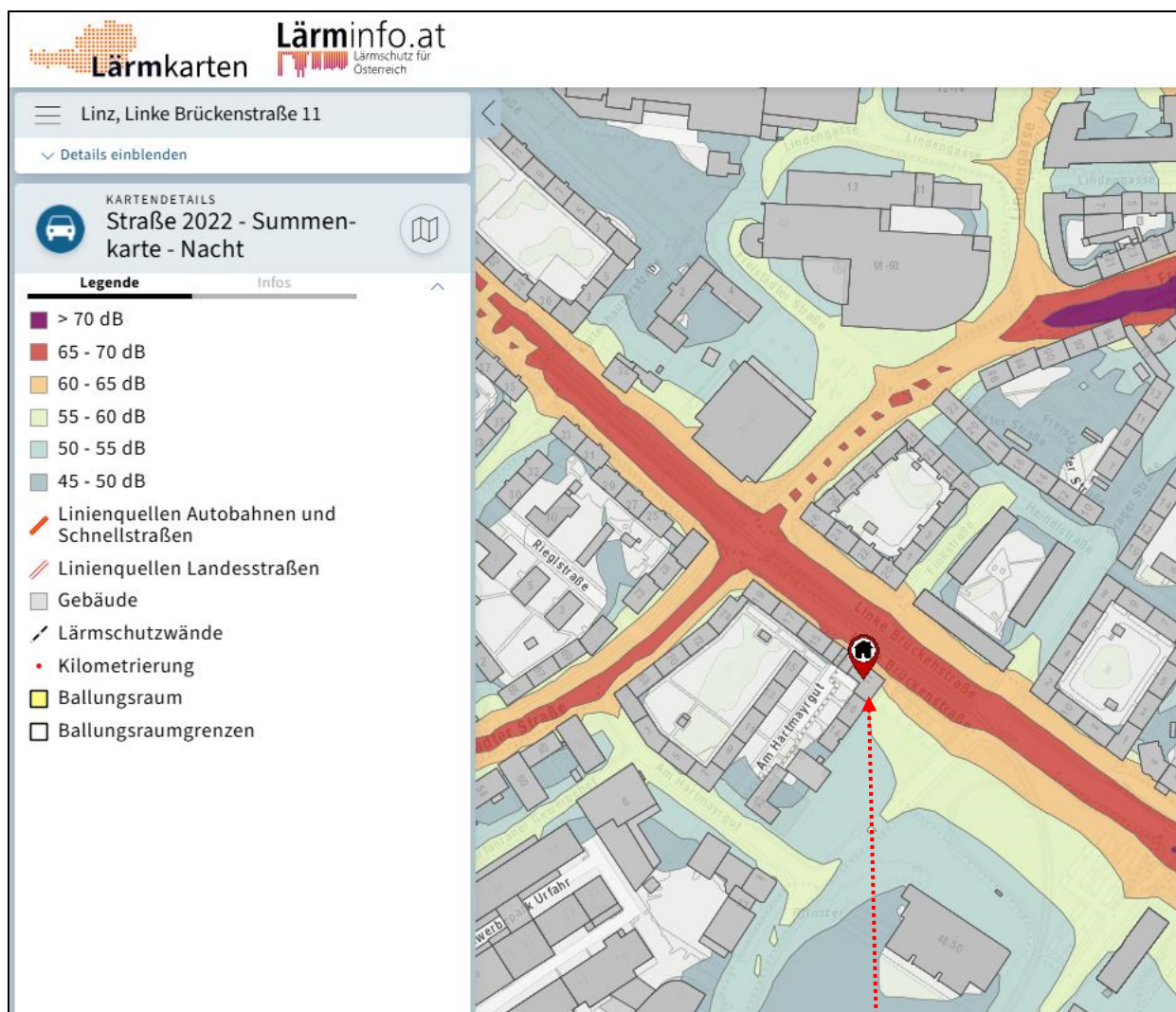
Der Standort des Wohngebäudes Linke Brückenstr. 11 ist von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Die Wohnung W 1 liegt im Gebäude nordwest-/südostseitig.

## Beilage 6.2

### Lärmkarte Straßenverkehr - Nachtwerte (Berichtsjahr 2022)

Die 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 (entlang der Straßen) mit Markierung des Standortes Linke Brückenstr. 11

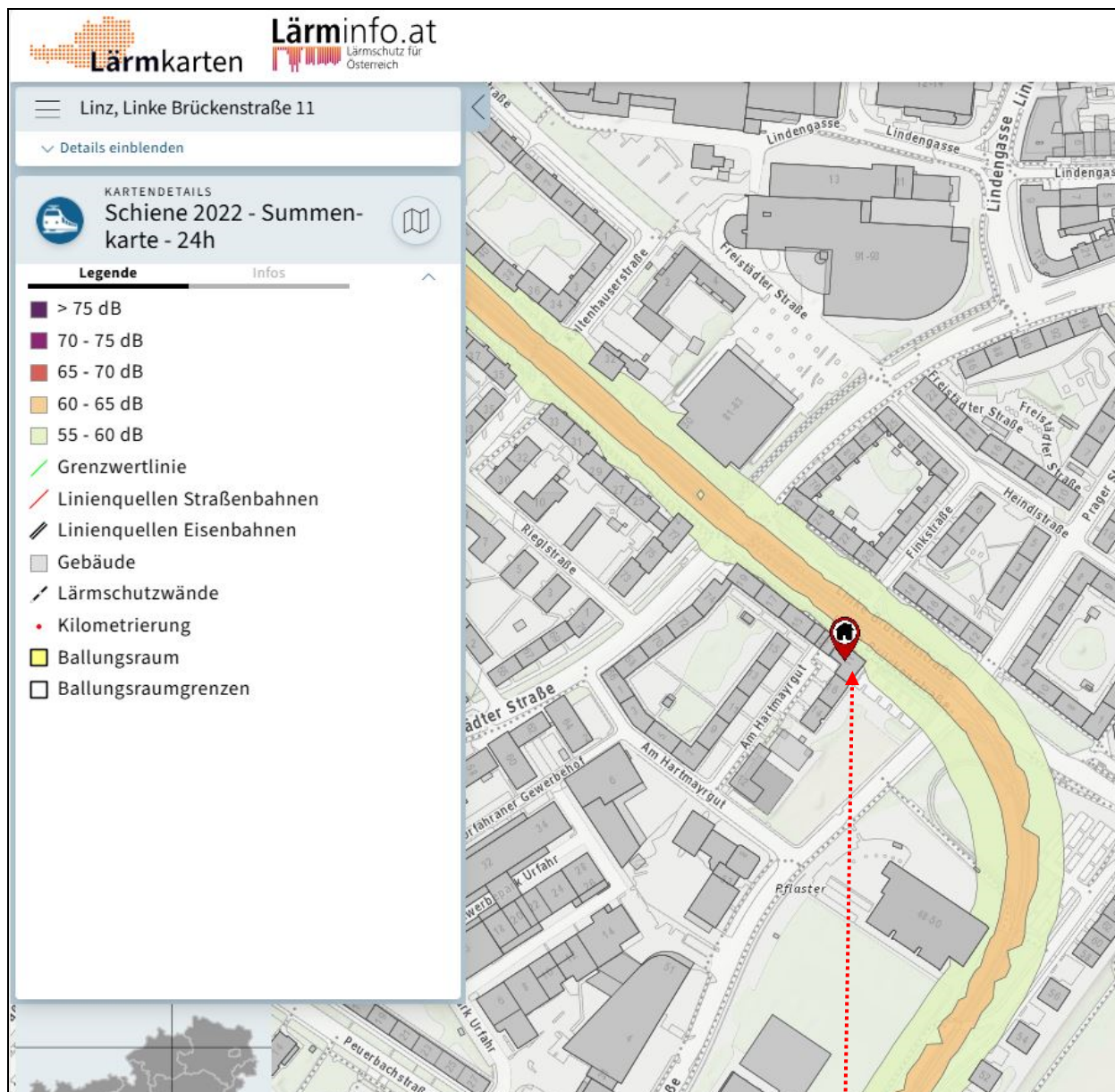
Der Standort des Wohngebäudes Linke Brückenstr. 11 ist von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Die Wohnung W 1 liegt im Gebäude nordwest-/südostseitig.

## Beilage 6.3

## Lärmkarte Schienenverkehr (Straßenbahn) - Ø 24 h (Berichtsjahr 2022)

Die 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).



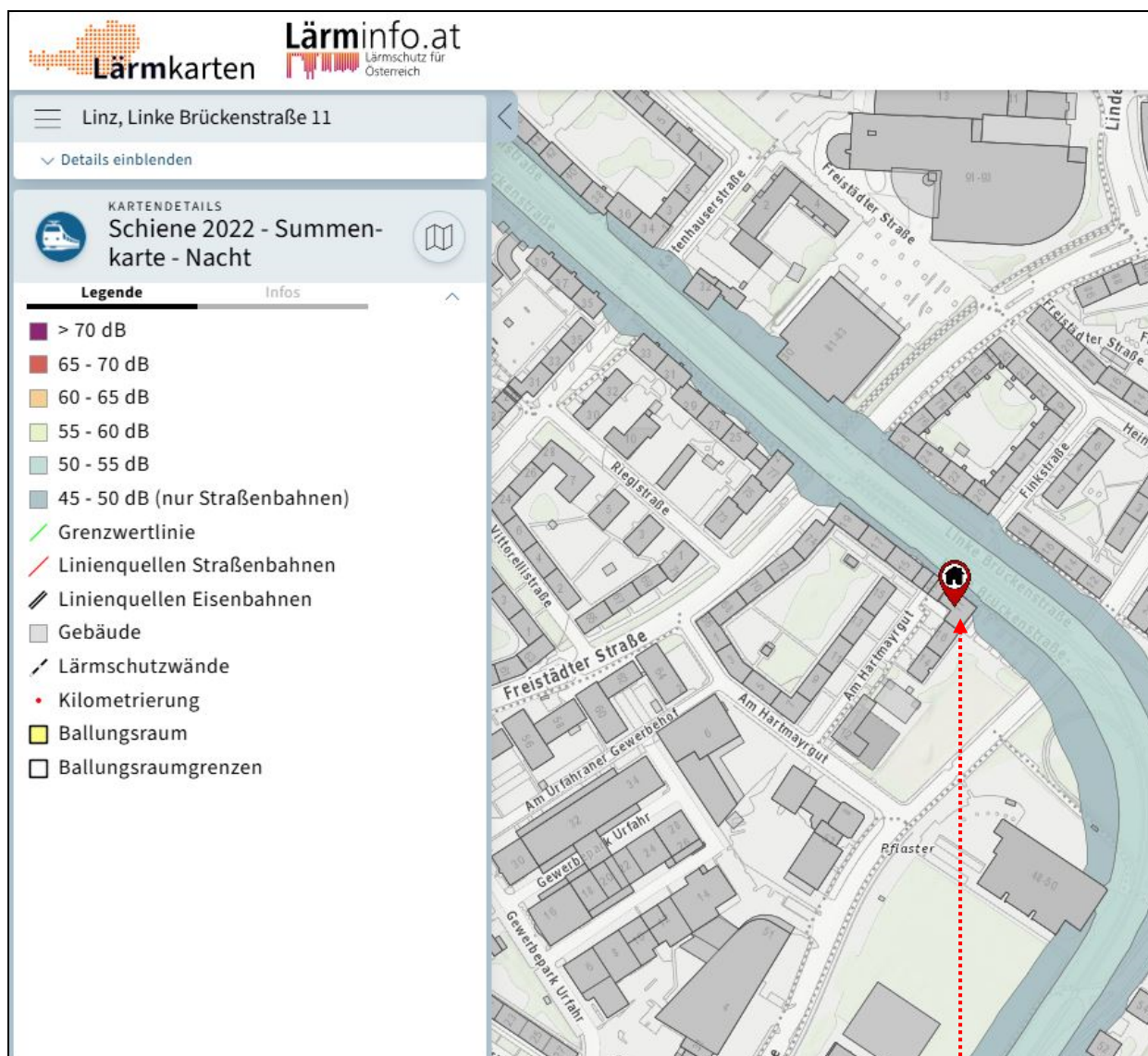
Örtliche Lärmkarte (entlang der Straßenbahn) mit Markierung des Standortes Linke Brückenstr.11

Der Standort des Wohngebäudes Linke Brückenstr. 11 ist von den dargestellten Lärmzonen ostseitig betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende), nicht jedoch die Wohnung W 1 aufgrund der Lage im Gebäude.

## Beilage 6.4

### Lärmkarte Schienenverkehr (Straßenbahn) - Nachtwerte (Berichtsjahr 2022)

Die 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).



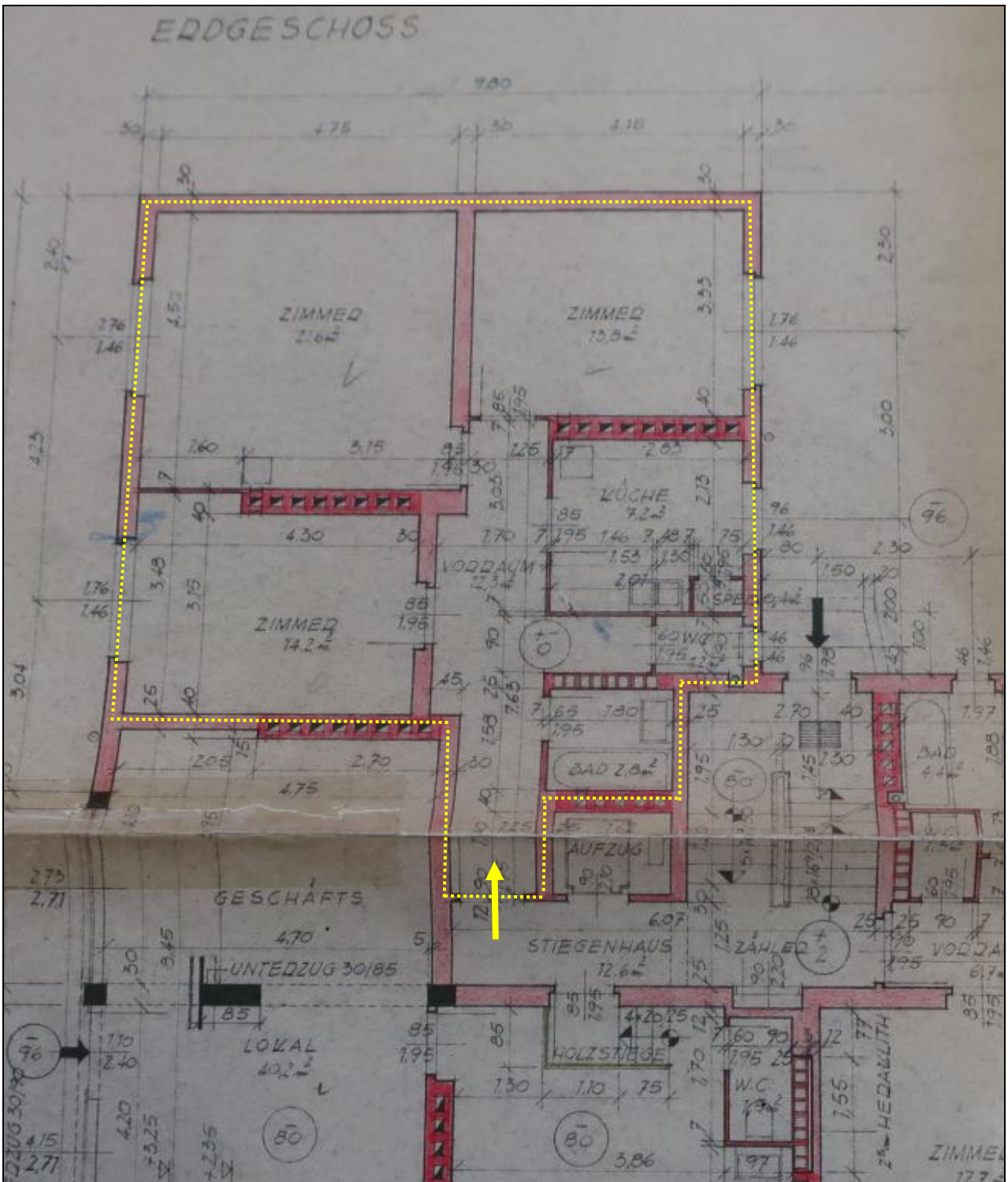
Örtliche Lärmkarte (entlang der Straßenbahn) mit Markierung des Standortes Linke Brückenstr. 11

Der Standort des Wohngebäudes Linke Brückenstr. 11 ist von den dargestellten Lärmzonen ostseitig betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende), nicht jedoch die Wohnung W 1 aufgrund der Lage im Gebäude.

**Beilage 7.1**

**Grundrissplan EG/Teilabschnitt, Wohnung W 1**

Die Darstellung gibt den Einreichplan (Wohnhaus-Wiederaufbau) vom Februar 1958 lt. Bauakt wieder, eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Zur rascheren Veranschaulichung wurde die Wohnung W 1 durch eine gelb punktierte Umrandung markiert. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

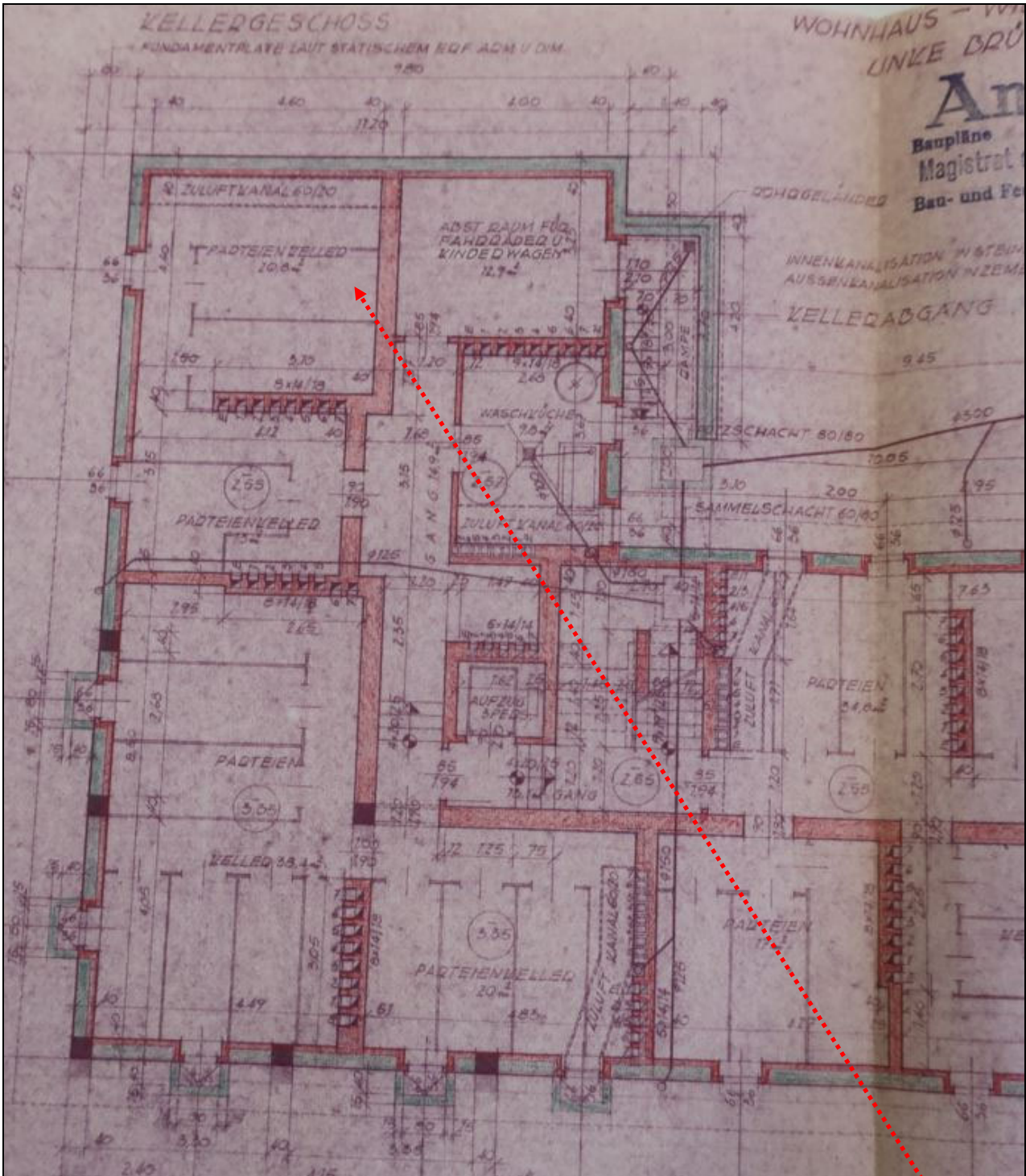


Grundrissplan EG/Teilabschnitt, Wohnung W 1 (aus Einreichplan 1958)

## Beilage 7.2

### Grundrissplan KG/Teilabschnitt

Die Darstellung gibt den Einreichplan (Wohnhaus-Wiederaufbau) vom Februar 1958 lt. Bauakt wieder, eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan KG/Teilabschnitt (aus Einreichplan 1958)  
mit Pfeilmarkierung der ungefähren Lage des lt. Mitteilung bei der Befundaufnahme zur Wohnung gehörigen Kellerabteils Nr. 1

## Beilage 7.3

### Gebäudeschnitt

Die Darstellung gibt den Einreichplan (Wohnhaus-Wiederaufbau) vom Februar 1958 lt. Bauakt wieder, eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Gebäudeschnitt (aus Einreichplan 1958)

Beilage 8

Energieausweis (Wohngebäude Linke Brückenstr. 11)

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB-ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK      OIB-Richtlinie 6      Ausgabe: März 2015

|                    |                                   |                    |        |
|--------------------|-----------------------------------|--------------------|--------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | 4040 Linz, Linke Brückenstraße 11 |                    |        |
| Gebäude(-teil)     | Wohngebäude                       | Baujahr            | 1961   |
| Nutzungsprofil     | Mehrfamilienhaus                  | Letzte Veränderung |        |
| Straße             | Linke Brückenstraße 11            | Katastralgemeinde  | Urfahr |
| PLZ/Ort            | 4040    Linz-Urfahr               | KG-Nr.             | 45212  |
| Grundstücksnr.     | 421/8                             | Seehöhe            | 265 m  |

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

|      | HWB <sub>Ref, SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | f <sub>GEE</sub> |
|------|------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| A ++ |                        |                   |                               |                  |
| A +  |                        |                   |                               |                  |
| A    |                        |                   |                               |                  |
| B    |                        |                   |                               |                  |
| C    |                        |                   |                               |                  |
| D    |                        | D                 | D                             | D                |
| E    |                        |                   |                               |                  |
| F    |                        |                   |                               |                  |
| G    |                        |                   |                               |                  |

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

**HEB:** Sein Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

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

"GebäudeEnergie" Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

Energieausweis Wohngebäude Linz, Linke Brückenstr. 11, erstellt am 3.10.2019 (Teilauszug)

## Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
 OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe: März 2015

### GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                        |                         |          |                        |                              |
|--------------------|------------------------|-------------------------|----------|------------------------|------------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 2 076,3 m <sup>2</sup> | charakteristische Länge | 3,67 m   | mittlerer U-Wert       | 1,53 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$ |
| Bezugs-Grundfläche | 1 661,0 m <sup>2</sup> | Heiztage                | 251 d    | LEK <sub>r</sub> -Wert | 81,02                        |
| Brutto-Volumen     | 6 558,8 m <sup>3</sup> | Heizgradtage            | 3559 K-d | Art der Lüftung        | Fensterlüftung               |
| Gebäude-Hüllfläche | 1 788,1 m <sup>2</sup> | Klimaregion             | Region N | Bauweise               | schwer                       |
| Kompaktheit(A/V)   | 0,27 m <sup>-1</sup>   | Norm-Außentemperatur    | -12,4 °C | Soll-Innentemperatur   | 20,0 °C                      |

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |                      |                       |                            |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | <input type="text"/> | HWB <sub>Ref,RK</sub> | 105,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | <input type="text"/> | HWB <sub>RK</sub>     | 105,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergiebedarf      | <input type="text"/> | E/LEB <sub>RK</sub>   | 169,1 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | <input type="text"/> | f <sub>GEE</sub>      | 1,95                       |
| Erneuerbarer Anteil           | <input type="text"/> |                       |                            |

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                            |                               |   |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 236 825 kWh/a              | HWB <sub>Ref, SK</sub>        | 114,1 kWh/m <sup>2</sup> a                |
| Heizwärmebedarf                      | 236 825 kWh/a              | HWB <sub>SK</sub>             | 114,1 kWh/m <sup>2</sup> a                |
| Warmwasserwärmebedarf                | 26 525 kWh/a               | WWWB                          | 12,8 kWh/m <sup>2</sup> a                 |
| Heizenergiebedarf                    | 333 880 kWh/a              | HEB <sub>SK</sub>             | 160,8 kWh/m <sup>2</sup> a                |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                            | e <sub>AWZ, H</sub>           | 1,27                                      |
| Haushaltsstrombedarf                 | 34 103 kWh/a               | HHSB                          | 16,4 kWh/m <sup>2</sup> a                 |
| Endenergiebedarf                     | 367 983 kWh/a              | EEB <sub>SK</sub>             | 177,2 kWh/m <sup>2</sup> a                |
| Primärenergiebedarf                  | 457 415 kWh/a              | PEB <sub>SK</sub>             | 220,3 kWh/m <sup>2</sup> a                |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 435 988 kWh/a              | PEB <sub>n.em., SK</sub>      | 210,0 kWh/m <sup>2</sup> a                |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 21 427 kWh/a               | PEB <sub>em., SK</sub>        | 10,3 kWh/m <sup>2</sup> a                 |
| Kohlendioxidemissionen (optional)    | 88 297 kg/a                | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | 42,5 kg/m <sup>2</sup> a                  |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                            | f <sub>GEE</sub>              | 2,04                                      |
| Photovoltaik-Export                  | <input type="text"/> kWh/a | PV <sub>Export, SK</sub>      | <input type="text"/> kWh/m <sup>2</sup> a |

### ERSTELLT

|                   |                      |              |                      |
|-------------------|----------------------|--------------|----------------------|
| GWR-Zahl          | <input type="text"/> | ErstellerIn  | Architekturbüro KOPS |
| Ausstellungsdatum | 03.10.2019           | Unterschrift | <input type="text"/> |
| Gültigkeitsdatum  | 02.10.2029           |              |                      |

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.

\*Gebäudeprofil Duo® Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

Energieausweis Wohngebäude Linz, Linke Brückenstr. 11, erstellt am 3.10.2019 (Teilauszug)

## Beilage 9

### Fotodokumentation

#### Liegenschaft/Eigentumswohnung, 4040 Linz, Linke Brückenstr. 11/EG (Wohnung W 1)



**Abb.1** Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude Linke Brückenstr. 11 Eckgebäude, Süd- bzw. Straßenseite; links: Nachbargebäude, Lage Wohnung W 1 im EG



**Abb.2** Ansicht Detail zu Abb.1 Lage Wohnung W 1 im EG (2 Fenster an der Südostseite)



**Abb.3** Ansicht Erschließung von/zur Linke Brückenstraße (via Nachbarliegenschaft/-gebäude)



**Abb.4** Ansicht Detail zu Abb.3, Erschließung (Zufahrt/Zugang)



**Abb.5** Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude Linke Brückenstr. 11, Eckgebäude, links/rechts: Nachbarliegenschaften/-gebäude



**Abb.6** Ansicht Detail zu Abb.5, Wohngeb. Linke Brückenstr. 11 Eckgebäude, links/rechts: Nachbarliegenschaften/-gebäude



**Abb.7** Ansicht Detail zu Abb.6, Zugang Linke Brückenstr. 11 Wohnung W 1 im EG (2 Fenster an der Nordwestseite)



**Abb.8** Ansicht Detail zu Abb.7, Hauseingang



**Abb.9** Ansicht Detail zu Abb.8, Klingeltafel



**Abb.10** Ansicht Stiegenhaus, Eingang liegt im Halbstock



**Abb.11** Ansicht Stiegenhaus, EG



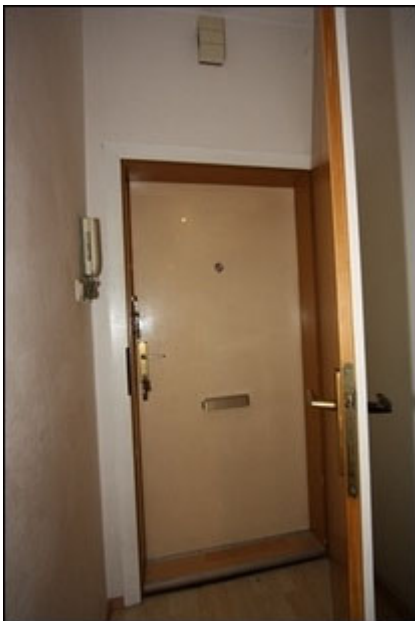
**Abb.12** Ansicht Stiegenhaus, KG, Postkästen



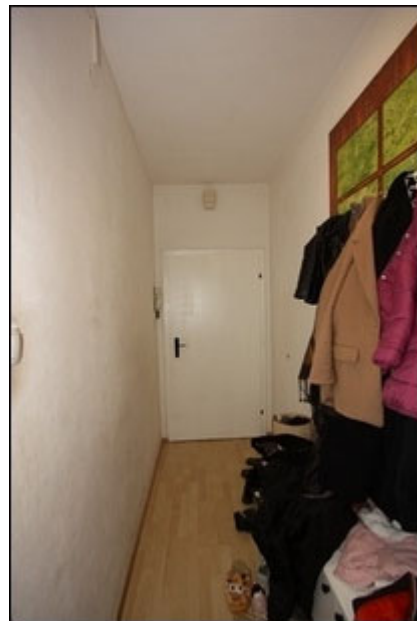
**Abb.13** Ansicht EG, Flur  
Zugang zur Wohnung W1 und Lift



**Abb.14** Ansicht Detail zu Abb. 13, Wohnungstür



**Abb.15** Ansicht Wohnungstür (Doppeltür)



**Abb.16** Ansicht Wohnung W 1, Vorraum (Gang)



**Abb.17** Ansicht Vorraum (Gang), Richtung Wohnungstür



**Abb.18** Ansicht Vorraum (Gang), Richtung Bad, Küche, Zimmer



Abb.19 Ansicht Bad



Abb.20 Ansicht Bad



Abb.21 Ansicht Zugang WC



Abb.22 Ansicht WC

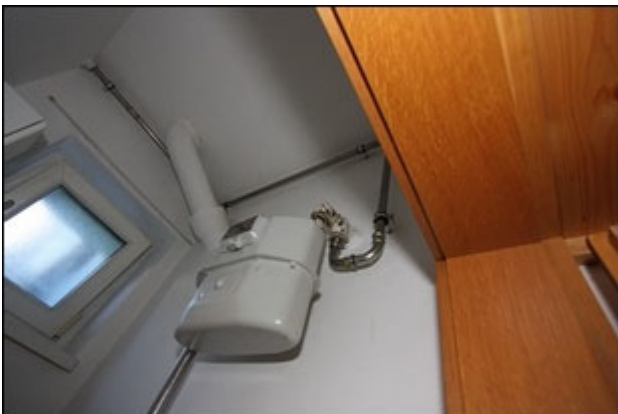


Abb.23 Ansicht Detail zu Abb.22, Gaszähler

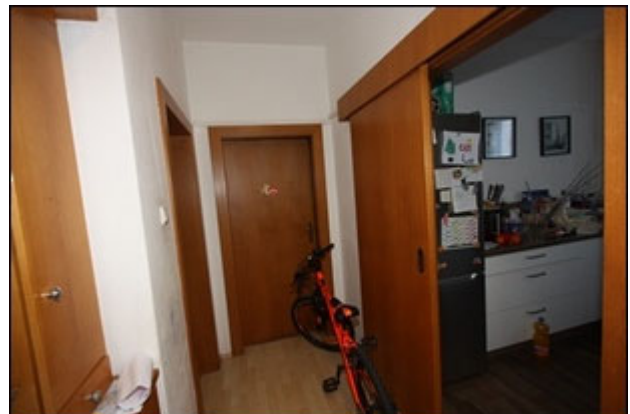


Abb.24 Ansicht Vorraum, Detail zu Abb.18



Abb.25 Ansicht Küche



Abb.26 Ansicht Küche



Abb.27 Ansicht Schlafzimmer



Abb.28 Ansicht Schlafzimmer

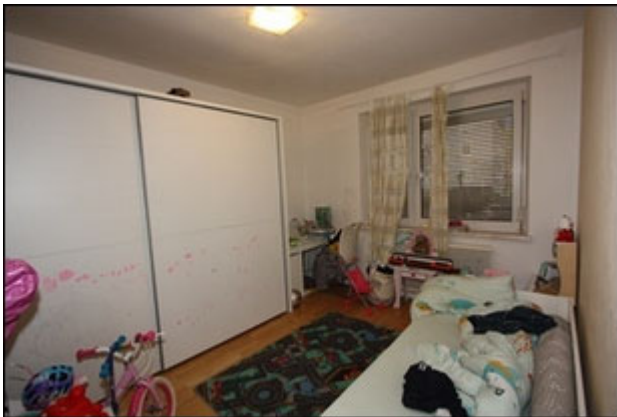


Abb.29 Ansicht Kinderzimmer

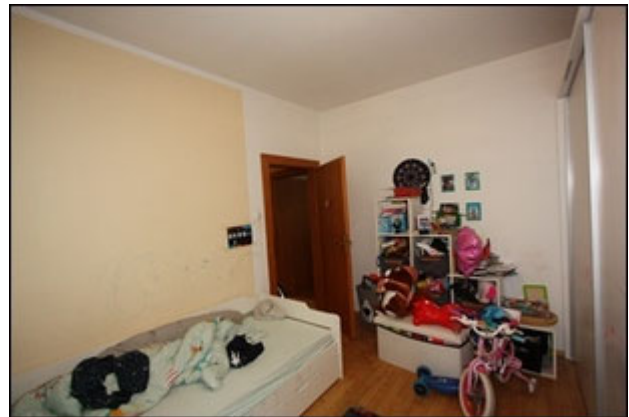


Abb.30 Ansicht Kinderzimmer



Abb.31 Ansicht Wohnzimmer

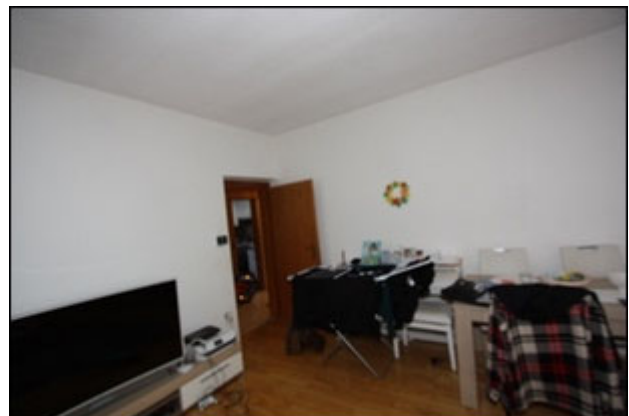


Abb.32 Ansicht Wohnzimmer



**Abb.33** Ansicht Flur EG, Wohnungstür, vgl. Abb.14



**Abb.34** Ansicht Liftkabine



**Abb.35** Ansicht KG, Verbindung zum Stiegenhaus KG/EG



**Abb.36** Ansicht KG, Teilabschnitt, Gang, Kellerabteile



**Abb.37** Ansicht KG, Fahrradraum



**Abb.38** Ansicht ehem. Waschküche (Fahrrad-/Lagerraum)



**Abb.39** Ansicht KG, Flur/Kellerabteile, Gasleitung



**Abb.40** Ansicht KG, Kellerabteile



**Abb.41** Ansicht KG, Kellerabteil Nr. 1



**Abb.42** Ansicht Detail zu Abb.37