



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 Linz
Abteilung 9**

**Fadingerstr. 2
4020 Linz**

Linz, 11.8.2025

Exekutionssache

23 E 2473/25v

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Gramastetten Rodlital eGen,
4201 Gramastetten, Marktstr. 41
vertreten durch: RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner,
4020 Linz, Südtirolerstr. 4-6

Verpflichtete Partei:

Lifestyle Immo GmbH, 4052 Ansfelden, Traunuferstr. 100
vertreten durch: ---

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert von

**nicht fertig gestellten 2 Eigentumswohnungen (Reihenhäusern)
und 2 KFZ-Abstellplätzen (4 WEG-Objekte)
Einzelbewertung und Bewertung als Gesamtsache**

EZ

3941

Grundstück(e)

873/114

Katastralgemeinde/Grundbuch

45202 Kleinmünchen

Bezirksgericht

Linz

Grundstücksadressen

Holzingerstr. 44, 44a, 44b

WEG-Objekte (1 - 4)

(1)

(2)

(3)

(4)

Anteile

153/466

138/466

8/466

9/466

B-LNr.

4

5

7

8

Wohnungseigentum an

Top 1

Top 2

KFZ 1

KFZ 2

Wohnungsadressen

Holzingerstr. 44 (1), Holzingerstr. 44a (2)

Grundbücherliche Eigentümerin

Lifestyle Immo GmbH (FN 540912i)

Stichtag

29.7.2025

Art des Gutachtens

Gutachten im Exekutionsverfahren

Auftraggeber

Bezirksgericht Linz

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
A Allgemeine Angaben	5
1 Auftrag, Zweck	5
2 Befundaufnahme, Stichtag	6
3 Grundlagen, Haftung	6
4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen	9
5 Zubehör, Einrichtung	11
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	11
7 Beilagen - Anhang	12
B Befund	13
1 Grundbuch	13
2 Beschreibung Liegenschaft	15
2.1 Lage	15
2.2 Größe, Maße, Form, Topographie	15
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	15
2.4 Verkehrserschließung	16
2.5 Infrastruktur	16
2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	16
2.7 Altlastenatlas, Lärmkarten	17
2.8 Nutzung	17
3 Beschreibung Gebäude, Wohnungseigentumsobjekte	18
3.1 Allgemeines	18
3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen	20
3.3 Räume, Nutzflächen, Bodenfläche Abstellplätze	21
3.4 Rohbau und Ausbau lt. Bauakt, Bau-/Ausstattungsbeschreibung, teils Befundaufnahme	24
3.5 Bau- und Erhaltungszustand; Ausstattung, wirtschaftliche Wertminderung	25
4 Außenanlagen	26
5 Zubehör	26
6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage	26
C Gutachten	27
I. Reihenhaus Top 1 (WEG-Objekt)	29
1 Sachwert	29
1.1 Bodenwertanteil	29
1.2 Bauwertanteil	31
1.3 Wert Außenanlagen	32
1.4 Berechnung	32
2 Verkehrswert	33
II. Reihenhaus Top 2 (WEG-Objekt)	34
1 Sachwert	34
1.1 Bodenwertanteil	34
1.2 Bauwertanteil	34
1.3 Wert Außenanlagen	35
1.4 Berechnung	35
2 Verkehrswert	36
III. Abstellplatz im Freien KFZ 1 (WEG-Objekt)	37
IV. Abstellplatz im Freien KFZ 2 (WEG-Objekt)	38

V. Summierung Verkehrswerte (Pkt. I - IV)	39
VI. Verkehrswert als Gesamtsache (Pkt. I - IV)	39
D Zusammenfassung	40
ANHANG	42

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Linz, Note vom 5.6.2025, ON 4 und Beschluss vom 27.6.2025, ON 6.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswerts der im Eigentum der verpflichteten Partei stehenden

- (1) 153/466-Anteile B-LNr. 4, WEG an Top 1,
- (2) 138/466-Anteile B-LNr. 5, WEG an Top 2,
- (3) 8/466-Anteile B-LNr. 7, WEG an KFZ 1 und
- (4) 9/466-Anteile B-LNr. 8, WEG an KFZ 2,

je Liegenschaft Einlagezahl 3941, Grundbuch 45202 Kleinmünchen im beim Bezirksgericht Linz zu 23 E 2473/25v anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinsichtlich der Verwertung der KFZ-Abstellplätze (KFZ 1 und 2) wird auf die gesetzliche Regelung des § 5 Abs. 2 WEG hingewiesen.

(2) Wohnungseigentum an einem Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug kann bis zum Ablauf von drei Jahren nach Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft nur von einer Person oder Eigentümerpartnerschaft erworben werden, der Wohnungseigentum an einer Wohnung oder einem selbständigen Geschäftsraum der Liegenschaft (Bedarfsobjekte) zukommt; dabei kann ein Wohnungseigentümer mehrerer Bedarfsobjekte schon während der dreijährigen Frist eine entsprechende Mehrzahl von Abstellplätzen erwerben. Darüber hinaus kann der Wohnungseigentümer eines Bedarfsobjekts während der dreijährigen Frist mehrere Abstellplätze nur erwerben, soweit die Zahl der auf der Liegenschaft vorhandenen und als Wohnungseigentumsobjekte gewidmeten Abstellplätze die Zahl der Bedarfsobjekte übersteigt; bei der Berechnung der überzähligen Abstellplätze ist der schriftlich erklärte Verzicht eines Wohnungseigentümers auf den ihm vorzubehaltenden Abstellplatz zu berücksichtigen. Nach Ablauf der dreijährigen Frist können auch andere Personen Wohnungseigentum an einem Abstellplatz erwerben. Die Beschränkungen des ersten und zweiten Satzes gelten nicht für denjenigen Wohnungseigentumsorganisator, der im Wohnungseigentumsvertrag als Hauptverantwortlicher für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte bezeichnet ist; dies kann je Liegenschaft nur eine einzige Person sein.

Das Wohnungseigentum wurde mit grundbücherlicher Eintragung zu TZ 2192/2022 und TZ 998/2023 im Jahre 2022 begründet und ist daher vermutlich aufgrund der bereits abgelaufenen 3-Jahres-Frist ein Erwerb eines Wohnungseigentums an einem Abstellplatz durch eine andere Person oder Eigentümerpartnerschaft, denen ein Wohnungseigentum an einer Wohnung der Liegenschaft nicht zukommt, bereits möglich. Dies wäre aber wohnungseigentumsrechtlich zu prüfen und wird von Seiten des SV nicht empfohlen, einen Abstellplatz an eine nicht der Liegenschaft zugehörigen Wohnungseigentümer zu übereignen.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnungen [Reihenhäuser], KFZ-Abstellplätze im Freien) und der Außenanlagen fand am 29.7.2025 statt.

Die Besichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

- * Elisabeth Klaming, Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (Vertreterin betreibende Partei)
- * Bakic Ranko, Schlüsselinhaber der Wohnungen (nur anfangs bis ca. 10.25 Uhr anwesend)
- * Anto Dujmovic, GF der verpflichteten Partei (ab 10.25 Uhr anwesend)
- * Mag. Julia Edtmaier, Nichte und Unterstützung des SV

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs 1 EO der 29.7.2025 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der WEG-Objekte (Wohnungen [Reihenhaus], KFZ-Abstellplätze im Freien);
Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Beschlüsse/Auftrag vom 5.6., 27.6.2025, ON 4, 6 samt elektronischem Gerichtsakt 23 E 2473/25v
- * Grundbuchsauszug EZ 3941, B-LNr. 4, 5, 7, 8, GB 45202 Kleinmünchen, Abfragedatum 6.6.2025
- * Grundbuchsauszüge EZ 3941, alle B-Blätter, GB 45202 Kleinmünchen, Abfragedatum 6.6.2025 und erhobene Kaufverträge
- * Orthofoto/Luftbildaufnahme (Abfragen *doris.at*, *Google Maps*)
- * Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am Magistrat der LHSt. Linz bzw. *doris.at*
- * Einsichtnahme in den seit 10.2.2004 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. S 21-05-01-00 „Westl. A7 - Dauphinestraße - Am Steinbühel“ (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 beim Magistrat Linz (soweit überreicht und überblicksartig):
 - Einreich-/Austauschpläne (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, Baubeschreibungen, udgl.), insbesondere Einreichplan vom 18.4.2019 (Eingangsstampiglie 18.4.2019, baugenehmigt per 4.7.2019), weiterer Einreichplan vom 20.1.2025 (Eingangsstampiglie 24.3.2025), wobei von der Baubehörde mitgeteilt wird, dass letzterer mangels Abbildung der Realität baubehördlich nicht bearbeitungsfähig ist und der Konsenswerberin (Schuldnerin) mitgeteilt wurde, einen die abgeänderten Ausführungen abbildenden Einreichplan (Änderungsplan) samt den erforderlichen

Unterlagen vorzulegen. Bei der Befundaufnahme am 29.7.2025 teilt der Geschäftsführer der Schuldnerin weiters mit, dass diesbezüglich ein weiterer Einreichplan vom 21.5.2025 mit baubehördlicher Eingangsstampiglie vom 11.6.2025 vorgelegt wurde und bekräftigt dies mit entsprechenden Fotos auf seinem Handy. Auf Nachfrage bei der Baubehörde ergeht die Information, dass dieser Einreichplan abermals aufgrund inhaltlicher Unvollständigkeit der Konsenswerberin rückgestellt wurden und daher nicht im Bauakt erliegt.

- Bauplatzbewilligung vom 12.2.2019 (Gst. 873/114)
- Baubewilligung vom 4.7.2019 für den Neubau eines unterkellerten Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten, die Errichtung von Schutzdächern und den Abbruch der bestehenden Garage sowie Bescheidberichtigung vom 8.10.2019 (Konsenswerberin: A-Immostar KG)
- Wasserrechtliche Bewilligung vom 20.8.2019 für den Neubau eines unterkellerten Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und die Errichtung von Schutzdächern infolge Lage des Grundstückes innerhalb der Schutzzone III des Grundwasserwerkes Scharlinz und innerhalb der Kernzone des Grundwasserschongebietes Scharlinz sowie zur Errichtung und zum Betrieb der dafür erforderlichen Anlagen bei Einhaltung diverser Bedingungen (Fertigstellungsfrist 31.12.2021)
- Baubeginnanzeige vom 31.5.2021 (Bauführerin DORX Bau GmbH)
- Bescheid vom 21.7.2022 betreffend Erlöschen der wasserrechtlichen Bewilligung vom 20.8.2019 mit Ablauf 31.1.2021 aufgrund des zwischenzeitlichen Eigentumsüberganges
- Wasserrechtliche Bewilligung vom 14.9.2022 für den Neubau eines unterkellerten Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und die Errichtung von Schutzdächern infolge Lage des Grundstückes innerhalb der Schutzzone III des Grundwasserwerkes Scharlinz und innerhalb der Kernzone des Grundwasserschongebietes Scharlinz sowie zur Errichtung und zum Betrieb der dafür erforderlichen Anlagen bei Einhaltung diverser Bedingungen (Fertigstellungsfrist 31.12.2022)
- Fertigstellungsanzeige vom 28.2.2023 betreffend Hauskanalisation und wasserrechtlich relevante Einbauten gemäß wasserrechtlicher Bewilligung
- Erstreckungsersuchen vom 3.10.2023 betreffend Fertigstellung iZm. der wasserrechtlichen Bewilligung bis zum 31.12.2023 infolge Eigentümerwechsel und Bauzeitverzögerung
- Bescheid vom 8.1.2024 betreffend Genehmigung der Fertigstellungsfrist bis zum 31.5.2024 für die baulichen Massnahmen iZm. der wasserrechtlichen Bewilligung
- Schreiben des Magistrates Linz, Bau- und Bezirksverwaltung vom 9.8.2024 betreffend Androhung einer Geldstrafe infolge Nichtvorlage der Fertigstellungsanzeige iZm. der wasserrechtlichen Bewilligung, sollte diese nicht binnen 2 Wochen vorgelegt werden (lt. Mitteilung ist die wasserrechtliche Bewilligung zwischenzeitlich erloschen)
- Baufertigstellungsanzeige vom 25.11.2024 betreffend Neubau eines unterkellerten Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten

- Mailschreiben des Magistrates Linz (Baubehörde Sachbearbeiterin Frau Wiesinger) vom 27.11.2024, wonach wegen diverser Unvollständigkeiten und Mängel die Gesamt-Fertigstellungsanzeige vom 25.11.2024 nicht zur Kenntnis genommen werden kann
- Baufertigstellungsanzeige vom 24.3.2025 betreffend Teilabschnitte der Baulichkeiten
- Antrag auf Bewilligung zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben vom 24.3.2025
- Mailschreiben des Magistrates Linz (Sachbearbeiterin Frau Wiesinger) vom 30.4.2025, wonach wegen diverser Unvollständigkeiten und Mängel die Fertigstellungsanzeige vom 24.3.2025 nicht zur Kenntnis genommen werden kann und diverse Planänderung vorzunehmen sind
- Baubehördliche Aktenvermerke vom 17.6.2025 betreffend Abgabe von Plänen per 11.6.2025 und auf erneute Abholung der Pläne vom 26.6.2025 (Frist zur Wiedervorlage: 1 Woche)
- Baubehördlicher Aktenvermerk vom 7.7.2025 betreffend künftiger Einbringung überarbeiteter Pläne für Top 1 und 2 (Frist zur Wiedervorlage: 1 Woche)
- Baubehördlicher Aktenvermerk vom 24.7.2025 betreffend festgestellter Planabweichungen und offener Punkte (Beilage 10)
- * Nutzwertgutachten des SV Willibald Danninger vom 13.5.2022 (TZ 2192/2022)
- * Gutachten gemäß § 6 WEG über den Bestand von 6 selbständigen Einheiten des SV Danninger vom 13.5.2022 (TZ 2192/2022), insgesamt 3 Wohnungen und 3 Abstellplätze für Kfz (Carport)
- * Wohnungseigentumsstatut vom 21.6.2022 (TZ 2192/2022)
- * Wohnungseigentumsvertrag zwischen Lifestyle Immo GmbH und S. Klampfer Immobilien GmbH vom 13.3.2023 (TZ 998/2023)
- * Energieausweis des Ingenieurbüros Walchshofer, Altenberg vom 7.1.2019 für das Mehrfamilienhaus Holzingerstraße (Top 1 - 3), Planung (Beilage 11)
- * Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- * Anfertigung von ca. 180 Objektfotos vom 12.7.2025 (Vorbesichtigung) und vom 29.7.2025 (Befundaufnahme)
- * Ausdruck von GB-Auszügen/div. B-Blätter, Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere vom Magistrat Linz (Bauabteilung, Frau Wiesinger), vom BG Linz bzw. elektronische Abfragen (zB. Nutzwertgutachten, WEG-Statut, WEG-Vertrag, etc.), im Wege des Digitalen Oberösterreichischen Raum-Information-Systems des Landes Oberösterreich (*doris.at*) bzw. sonstiger elektronischer Abfragen (s.o.) und von den bei der Befundaufnahme anwesenden Personen eingeholt.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Auskünfte sowie für eventuell daraus resultierende irrtümliche Bewertungsannahmen wird keine Haftung übernommen. Es obliegt den im Verfahren beteiligten Personen hinsichtlich solcher Annahmen rechtzeitig Einwendungen zu erheben, um bei einer allfälligen Bewertungsrelevanz das Gutachten noch abändern zu können. Jedem

Kaufinteressenten (Teilnehmer einer Versteigerung) wird empfohlen, sich vor einer Kaufentscheidung (Teilnahme an einer Versteigerung) detaillierte Informationen von der Eigentümerin, der Hausverwaltung (zum Stichtag noch keine bestellt) und von den Behörden einzuholen und bei einem Wohnungseigentum auch die gesamte Liegenschaft eingehend zu besichtigen.

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

4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen

[1] Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes und Wohngebäudes wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von WEG-Objekten (hier - soweit exekutionsverfanger - im unterschiedlichen Ausmaß 2 baulich nicht fertiggestellte Reihenhäuser und 2 nicht errichtete PKW-Freistellplätze mit Carport lt. baubewilligtem Einreichplan) 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.

Wenngleich das Reihenhäuser Top 1 größtenteils bereits eingerichtet ist (Einrichtung Fremdeigentum), aber lt. Auskunft bei der Befundaufnahme unbewohnt sein soll, handelt es sich an sich beim Top 1 - wie auch bei den anderen gutachterlichen WEG-Objekten - um einen Erstbesitz.

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

Die aus 3 Reihenhäusern bestehende Reihenhäuseranlage (Top 1 und Top 2 sind exekutionsverfanger, Top 3 steht im Fremdeigentum) wurde jeweils in unterschiedlichen Teilabschnitten nicht entsprechend dem baugenehmigten Einreichplan vom 18.4.2019 errichtet. Es gibt teils größere Abweichungen, für die die Ausführungen in natura abbildende Änderungspläne zu erstellen und der Baubehörde (zzgl. Atteste) vorzulegen sind, um von dieser eine zur Kenntnis zu nehmende Fertigstellungsanzeige zu erwirken und somit einen verwaltungsrechtlichen Konsens herzustellen.

Für die Bewertung wird nach Erbringung der erforderlichen Änderungspläne samt weiteren Unterlagen eine Genehmigungsfähigkeit angenommen. Dies gilt sowohl für das baurechtliche als auch für das wasserrechtliche Verfahren. Diese zum Stichtag gegebenen rechtlichen Eigenschaften werden jeweils bei der Marktanpassung berücksichtigt.

[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 einer kleineren Reihenhausanlage üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt. In einer Zusammenschau aller vorliegenden Pläne (2 im Bauakt inneliegende Einreichpläne 2019 und 2025, Planbeilage zum Nutzwertgutachten 2022) und der Befundaufnahme stellen die Nutzflächen zum Stichtag weitestgehend auf die Ausführung in natura ab (Pkt. B.3.3). Im Übrigen wird auf die Ausführungen im vorstehenden Pkt. [2] verwiesen.

[4] Dingliche Abgaben (Gebühren) werden im Wege der BK-Vorschreibungen in Rechnung gestellt und sind durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG gedeckt. Allfällige Zahlungsrückstände aus Abgaben (Gebühren), die mit dem Besitz von WEG-Objekten zusammen hängen und denen eine dingliche Wirkung zukommt, konnten lt. Auskunft bei der Befundaufnahme mangels Inrechnungstellung von Betriebskosten und Instandhaltungsbeiträgen sowie überhaupt einer Bestellung einer Hausverwaltung nicht erhoben werden und können hier nicht angeführt werden.

Vom Magistrat Linz wird aufgrund der Errichtung eines Neubaus auf Anfrage mitgeteilt, dass der Verkehrsflächenbeitrag beglichen ist und für die Einhebung der Anschlussgebühren und Anschlusskosten (Wasser, Kanal) die Linz AG als städtisches Ver- und Entsorgungsunternehmen zuständig ist. Der Geschäftsführer der verpflichteten Partei erklärt bei der Befundaufnahmen, dass diese Gebühren und Kosten bezahlt sind. Vom Magistrat Linz wird am 28.7.2025 weiters mitgeteilt, dass für die gesamte Liegenschaft zum Stichtag ein Grundsteuerbetrag samt Nebenspesen von lediglich EUR 191,26 zur Berichtigung offen ist. Infolge Geringfügigkeit des zu ermittelnden anteiligen Betrages für die exekutionsverfangenen WEG-Objekte bleibt diese dingliche Abgabe für die Bewertung vernachlässigt bzw. sind diese anteiligen Beträge bei der Ermittlung des Verkehrswertes der einzelnen WEG-Objekte ohnehin im anzusetzenden Marktanpassungsabschlag mitberücksichtigt.

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

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

5 Zubehör, Einrichtung

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

Allfällige Einrichtungen bzw. Einbauten in den Wohnungen (zB. Mobiliar, Kücheneinrichtung in Top 1) sowie Fahrnisse oder gelagerte Gegenstände (Top 2) sind nicht Teil dieser Liegenschaftsbewertung. Die gutachterliche Wohneinheit Top 2 ist nicht eingerichtet, im Erdgeschoss sind aber verpackte Einrichtungsgegenstände (augenscheinlich Kücheneinrichtung) gelagert.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einer Wohnung an sich gehören (zB. Heizungs-/Sanitärausstattung, letztere soweit vorhanden), sind von der Bewertung der WEG-Objekte 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 (IPS) 2025, Wirtschaftskammer Österreich
- * Grundstückspreiserhebung/ Österreichische Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2024
- * 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 2/2024 bzw. Heft 3/2024
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (zB. Grundbuch, Makler/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 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, Beilage 1 (Abfragedatum/Stand 6.6.2025).

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45202 Kleinmünchen unter der Einlagezahl 3941 grundbücherlich erfasst. In der Aufschrift des Gutsbestandsblatts ist "Wohnungseigentum" eingetragen.

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

Gst.-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m²)	Gst.-Fläche (m²)
873/114	Baufl. (Gebäude)	202	785
	Gärten	583	
Gesamtfläche			785

Das Grundstück wird im Grenzkataster geführt.

Die Adressen lauten: Holzingerstr. 44, 44a, 44b

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

A2-LNr. 2: Bauplatz auf Gst. 873/114 gemäß Bescheid 2019-02-12 (TZ 109/2020)

A2-LNr. 3: Sicherheitszone hins. Gst. 873/114 (TZ 1444/1989)

Anmerkung:

Die Bauplatzeigenschaft als Erfordernis einer Bebauung ist im Baulandpreis berücksichtigt.

Die Anmerkung zu LNr. 3 weist das Grundstück gemäß der Sicherheitszonen-Verordnung Hörsching als „Sicherheitszone“ aus. Diese Ersichtlichmachung hat für die Bewertung keine Relevanz, da diese Eigenschaft auch für die umliegenden Grundstücke im Stadtgebiet gilt und somit eingepreist ist.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt der LNr. 4, 5, 7 und 8 finden sich folgende Eintragungen (TZ 2192/2022, 998/2023):

B-LNr. 4 Anteil 153/466 WEG an Top 1

B-LNr. 5 Anteil 138/466 WEG an Top 2

B-LNr. 7 Anteil 8/466 WEG an KFZ 1
B-LNr. 8 Anteil 9/466 WEG an KFZ 2

Alle Anteile stehen im Eigentum der Lifestyle Immo GmbH (FN 540912i). Die Eigentumsrechte werden aufgrund des Kaufvertrages 2021-03-05 ausgewiesen (TZ 1644/2021).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

betreffend gesamte Liegenschaft:

- C-LNr. 1 Reallast der Verpflichtung zur Bürgersteigerstellung
 gem. Pkt. 4 Kaufvertrag 1953-06-18 für Stadt Linz (TZ 4973/1953)
- C-LNr. 2 Reallast der Leistung der Kanalgebühr
 gem. Pkt. 4 Kaufvertrag 1953-06-18 für Stadt Linz (TZ 4973/1953)
- C-LNr. 6 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 (TZ 998/2023)

eingeschränkt auf B-LNr. 4, 5, 7 und 8:

- C-LNr. 5 vertragliches Pfandrecht, Höchstbetragshypothek (TZ 1644/2021)
- C-LNr. 9 Einleitung des Versteigerungsverfahrens (TZ 1662/2025)

Anmerkungen:

Die historischen Reallasten zu LNr. 1 und 2 scheinen obsolet geworden zu sein, eine Überprüfung und ggf. Löschung wird angeregt. Für die Bewertung werden keine Belastungen angenommen.

Die Vereinbarung zu LNr. 6 betrifft alle Wohnungseigentümer der Liegenschaft und nimmt auf die Bewertung der WEG-Objekte der verpflichteten Partei keinen Einfluss (Details siehe WEG-Vertrag, TZ 998/2023).

Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens (LNr. 9) ist eine reine Ersichtlichmachung und bleibt für die Bewertung irrelevant.

Geldlasten (Pfandrechte) bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt im südlichen Linzer Stadtteil Neue Heimat westlich der Stadtautobahn A7 an der eher viel befahrenen Dauphinestraße im Kreuzungsbereich mit der Holzingerstraße. In diese Kreuzung mündet südseitig die Rohrmayrstraße ein, die u.a. auch die südlichen Gewerbe- und Handelsstandorte entlang der A7 erschließt (zB. Metro-Markt). Die Entfernung zur östlich gelegenen Stadtautobahn beträgt ca. 200 m, zur Salzburgerstraße (Kreuzung mit der Laskahof-/Landwiedstraße) sind es knapp 600 m, zur nördlichen A7- Anschlussstelle Salzburgerstraße/Neue Heimat/Neue Welt je nach Richtung ca. 800 m bis 1 km, zum Linzer Hauptbahnhof ca. 3,9 km und zum Linzer Hauptplatz ca. 6 km (jeweils Luftlinie).

Im Linzer Stadtgebiet handelt es sich aufgrund der Lage an der zwischen den Stadtteilen Kleinmünchen und Neue Heimat verlaufenden Verkehrsader (Immissionen) und der guten örtlichen Infrastruktur und Verkehrserschließung insgesamt um eine normale Wohnlage.

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

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

Die aus einem Grundstück bestehende Liegenschaft hat eine polygonale, aber annähernd rechteckige Ausformung (Beilagen 3.2, 4). Das Grundstück ist eben und aufgrund seiner Form und Größe sowie des verordneten Bebauungsplans (Beilage 5.2) gut bebaubar.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist insbesondere angeschlossen an bzw. liegen die Ver- und Entsorgungsnetze vor Ort: Städtisches Wasserversorgungs- und Kanalnetz, Strom- und Fernwärmenetz, Müllabfuhr, udgl. Die Beheizung der einzelnen Wohnungseinheiten und die Warmwasseraufbereitung soll lt. Auskunft bei der Befundaufnahme jeweils über eine Luft-/Wasserwärmepumpenanlage erfolgen. An der ost- und südseitigen Gebäudeaußenwand ist im Bereich der Top1 und Top 2 ein Außengerät Fabrikat Panasonic R32 montiert, Heizelemente befinden sich in den beiden besichtigten Kellerräumen der Wohneinheiten Top 1 und 2 (Panasonic Aquarea+).

Hingewiesen wird, dass ohne einer baubehördlich zur Kenntnis genommenen Fertigstellungsanzeige der Baumaßnahmen lt. Mitteilung die Anmeldung des Standortes zur Müllabfuhr nicht möglich ist.

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird vom überregionalen und städtischen Straßennetz, zuletzt über die Dauphinestraße mit Zufahrt von der die nördlich angrenzende Wohnsiedlung erschließende Holzingerstraße sehr gut erschlossen. Gehsteige sind vor Ort in der Dauphinestraße vorhanden. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (städtische Buslinien 11, 12, 19) befinden sich direkt vor Ort (Haltestelle: Im Hütterland) und sind fußläufig erreichbar.

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der städtischen Lage sind alle infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtgebiet erreichbar; Nahversorgungsgeschäfte befinden sich fußläufig im Stadtteil Neue Heimat (Hofer, Interspar).

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück sowie die angrenzenden nördlichen Grundstücke als Wohngebiet aus (Beilage 5.1). Der Bebauungsplan sieht für das Gst. 873/114 eine maximal 2-geschossige Bauweise vor, wobei die Baufluchtlinien und diverse Verbal festlegungen vorgegeben sind (Beilage 5.2 und Legende zum Bebauungsplan, <https://webgis.linz.at>) sowie gemäß städtischer Ediktalverordnung Nr. 2 zusätzlich zur Gesamtgeschosszahl ein zurückgesetztes Geschoss lt. Darstellung in der Verordnung zulässig ist.

Anstelle eines Dachgeschosses wurden bei den einzelnen Wohneinheiten großflächige Dachterrassen errichtet. Aufgrund der Bebauung ist der Bebauungsplan als annähernd konsumiert anzusehen.

Das Grundstück liegt laut den Unterlagen des Bauaktes (zB. Gutachten des Ing. Andreas Schimpl vom 3.8.2022) innerhalb der Schutzzone III des Grundwasserwerks Scharlinz und auch innerhalb der Kernzone des Grundwasserschongebietes Scharlinz. Die wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung des Wohngebäudes wurde bei Einhaltung bestimmter Nebenbestimmungen mit Bescheid vom 14.9.2022 erteilt, der aber zwischenzeitlich infolge Nichteinhaltung von Fristen erloschen ist.

Laut den Gefahrenzonenplänen und Gefahrenhinweiskarten (Wildbach, geogenes Baugrundrisiko) liegt das Grundstück nicht in einer derartigen Gefahrenzone (*doris.at*).

2.7 Altlastenatlas, Lärmkarten

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

Aufgrund der Lage des Grundstückes direkt entlang der frequentierten Dauphinestraße bestehen Lärmimmissionen (Beilagen 6.1, 6.2).

2.8 Nutzung

Obwohl die Fertigstellung des Wohngebäudes insgesamt noch nicht erfolgte (kein Vorliegen einer baubehördlich zur Kenntnis genommene Fertigstellungsanzeige) soll die Liegenschaft zum Stichtag in der Wohneinheit Top 3 (Fremdeigentum) bereits zum Wohnen genutzt werden.

Die exekutionsverfangenen, im Eigentum der verpflichteten Partei (Bauträger) stehenden WEG-Objekte sind mangels Fertigstellung und Verwertung leerstehend, wenngleich das Reihenhaus Top 1 größtenteils eingerichtet ist, aber lt. Auskunft bei der Befundaufnahme durch den Geschäftsführer der verpflichteten Partei nicht bewohnt sein soll. Die Einbauten im KG, EG und OG sowie die Möblierung sollen lt. Auskunft im Eigentum des Hüseyin Gül stehen, der auch ein Kaufinteresse am Reihenhaus Top 1 haben soll. Diese Wohneinheit soll auch nicht vermietet sein.

Die Wohneinheit Top 2 ist leerstehend, im Erdgeschoss sind augenscheinlich verpackte Kücheneinrichtungen abgestellt (Annahme Fremdeigentum).

3 Beschreibung Gebäude, Wohnungseigentumsobjekte

3.1 Allgemeines

Beim Wohngebäude handelt es sich lt. Baubewilligung 2019 und Gegebenheiten zum Stichtag um einen in den letzten Jahre (Baubeginnanzeige vom 31.5.2021) neu errichteten unterkellerten zweigeschossigen Reihenhauser mit 3 Wohneinheiten samt großflächigen, teils überdachten Dachterrassen. Im von der Holzingerstraße erschlossenen Vorgarten sind 4 Abstellplätze im Freien - lt. Einreichplan und Nutzwertgutachten (Parifikat) als Carport dargestellt – vorgesehen (davon 3 Abstellplätze als WEG-Objekte, ein Besucherparkplatz), die zum Stichtag nur im Bodenausmaß durch eine betonierte Begrenzung teils markiert sind und ansonsten sowie im Bereich der Erschließung mehr oder minder geschottet sind. Die baugenehmigten Carports sind nicht errichtet.

Die Hauseingänge der 3 Reihenhäuser liegen straßenseitig an der Südseite, die Terrassen im EG und Balkone im OG an der Nordseite des Baukörpers. Alle Geschosse der Wohneinheiten sind durch eine mittige massive Stiegenanlage verbunden (KG, EG, OG, Dachterrasse).

Laut Baubeschreibung vom 20.1.2025 (iZm. dem geänderten, nicht baugenehmigten Einreichplan vom selben Tag) und Mitteilung bei der Befundaufnahme erfolgt die Beheizung und Warmwasseraufbereitung je Reihnhaus über eine Luft-/Wasserwärmepumpe mit Heizgeräten in den Kellern der Wohneinheiten. Alle Beleuchtungskörper im Außen- und Innenbereich sind nicht errichtet.

Laut Nutzwertgutachten (Parifikat) und § 6 WEG-Bescheinigung des SV Danninger vom 13.5.2022 (TZ 2192/2022) sind auf der Liegenschaft 6 WEG-Objekte vorhanden (3 Wohnungen, 3 Abstellplätze für PKW/Carport).

Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass dieses Nutzwertgutachten von der Ausführung der Baulichkeiten in natura zum Stichtag etwas abweicht (insb. keine Windfänge, Verkleinerung der Keller, Nichterrichtung Raum Pooltechnik/Top 1, Vergrößerung der Dachterrassen).
Eine Änderung des Nutzwertgutachtens wird angeregt (Nutzwerte, Anteile).

Für das Gebäude erliegt im Bauakt ein Energieausweis mit folgendem Inhalt (Auszug Beilage 11):

Bezeichnung: Linz - Haus Holzingerstraße (Baueinreichung)

Gebäude(-teil)/Nutzungsprofil: Mehrfamilienhaus, Wohnbereich Top 1-3

Baujahr: 2019 (Anm. SV: Baubeginnanzeige lt. Bauakt jedoch vom 31.5.2021)

Ersteller: Ingenieurbüro Walchshofer, Altenberg

Ausstellungsdatum: 7.1.2019, Gültigkeitsdatum: Planung (!)

Wärme-/Energiebedarf (Standortklima): $HWB_{Ref,SK} = 37,6 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}): 0,77

Hinweis für Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien:

HWB: 38 kWh/m²a, Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}): 0,77

Die Außenabmessungen (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen lt. abgeändertem Einreichplan vom 20.1.2025 (nicht baugenehmigt):

Gebäuderiegel (Reihenhausanlage, 3 Wohneinheiten):

L/B: 18,70 x 10,70 m

RH: KG/EG/OG: je 2,60 m

Die weitere Beschreibung stellt vorwiegend nur auf die 4 WEG-Objekte der verpflichteten Partei ab.

Reihenhaus Top 1:

Das Reihenhaus Top 1 hat die Endlage Ost, die Wohneinheit ist nach Süden (Hauseingang), Norden (Terrasse, Balkon) und Osten ausgerichtet. Von der Dachterrasse hat man Sicht in alle Richtungen.

Das Reihenhaus Top 1 ist zum Stichtag nicht fertig gestellt.

Offene Fertigstellungsarbeiten (insbesondere):

- * Türstöcke/Zargen (alle Innentüren, KG, EG, OG) samt Innentürblätter
- * Bodenfliesen, Absturzsicherung/Geländer (Balkon), bauliche Abgrenzung zu Top 2
- * Badeausstattung (Badewanne, Waschtisch, je zzgl. Armaturen), die Duscharmatur ist montiert
- * Sonstiges (teils fehlende/fehlerhafte Sockelleisten, teils Lichtschalter, Beleuchtungskörper, udgl.)

Grundrissgestaltung, Raumaufteilung siehe Beilagen 8.1 – 8.4 soweit dargestellt

Energieausweis (s.o.)

Die Außenabmessungen im Teilabschnitt (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen lt. abgeändertem Einreichplan vom 20.1.2025 (nicht baugenehmigt):

Reihenhaus Top 1: L/B: ca. 6,15 x 10,70 m, RH: (s.o.)

Reihenhaus Top 2:

Das Reihenhaus Top 2 nimmt zwischen den angrenzenden Reihenhäusern (Top 1, 3) die Mittellage ein, die Wohneinheit ist nach Süden (Hauseingang) und Norden (Terrasse, Balkon) ausgerichtet. Von der Dachterrasse hat man Sicht in alle Richtungen.

Das Reihenhaus Top 2 ist zum Stichtag nicht fertig gestellt.

Offene Fertigstellungsarbeiten (insbesondere):

- * Türstöcke/Zargen (alle Innentüren, KG, EG, OG) samt Innentürblätter
- * gesamte Bodenbeläge samt Sockelleisten: Fliesen, Holzböden (EG, OG, größtenteils KG, Stiegenhaus: Trittstufen, ggf. Setzstufen)
- * Bodenfliesen, Terrasse EG, Absturzsicherung/Geländer (Balkon), bauliche Abgrenzung zu Top 1
- * gesamte Sanitärausstattungen EG, OG (WC EG, Bad/WC OG)
- * Bodenfliesen Dachterrasse (Dachterrasse größtenteils nur geschottert)
- * Sonstiges (teils Lichtschalter, Steckdosen, Beleuchtungskörper, udgl.)

Grundrissgestaltung, Raumaufteilung siehe Beilagen 8.1 – 8.4 soweit dargestellt
Energieausweis (s.o.)

Die Außenabmessungen im Teilabschnitt (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen lt. abgeändertem Einreichplan vom 20.1.2025 (nicht baugenehmigt):

Reihenhaus Top 2: L/B: ca. 6,00 x 10,70 m, RH: (s.o.)

Abstellplätze KFZ 1 und KFZ 2:

Beide Abstellplätze samt Vorplatz (Zufahrt, Manipulations-/Rangierfläche) sind nicht fertig gestellt, sondern lediglich teils mit betonierten Randleisten markiert (siehe Beilage 12, Abb.97, 98), ansonsten beide Stellplätze samt Vorplatz mehr oder minder geschottert.

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen

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

2019 Baubewilligung (Neubau unterkellertes Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten,
 Errichtung von Schutzdächern (Anm. SV: gemeint Carport)
 Baubeginnanzeige (31.5.2021)

Auf die weiteren Angaben in Pkt. A.3 insbesondere betreffend wasserrechtliche Bewilligung, deren Erlöschen, die baubehördlich **nicht** zur Kenntnis genommenen Fertigstellungsanzeigen und die baubehördlichen Aktenvermerke (siehe auch Beilage 10) wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinsichtlich baubehördlicher Genehmigungsfähigkeit (Fertigstellung, Beibringung der entsprechenden Planabweichungen und Unterlagen) wird auf die Annahme in Pkt. A.4 [2] verwiesen.

3.3 Räume, Nutzflächen, Bodenfläche Abstellplätze

Die Nutzflächen (teils Räume) entsprechen nicht zur Gänze den vorhandenen Grundrissplänen:

- 1) Einreichplan 2019, Beilagen 7.1 - 7.4 (baugenehmigt)
- 2) Einreichplan/Abänderung 2025, Beilagen 8.1 - 8.4 (nicht baugenehmigt)
- 3) Planbeilage zum Nutzwertgutachten (Parifikat) SV Danninger 2022, Beilagen 9.1, 9.2

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell geringfügig abweichenden baulichen Ausführung - aus einer Zusammenschau aller 3 vorangeführten Planunterlagen entnommen bzw. aus deren Plankoten ermittelt. Eine genaue Überprüfung dieser Daten mit der Ausführung in natura erfolgte nicht.

Die Nutzflächen der nachstehenden WEG-Objekte betragen:

Reihenhaus Top 1:

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan ²⁾	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Top 1	Reihenhaus							
EG	Windfang	1,54	0,00					
	Garderobe	6,70	6,70					
	AR+WC (1,40+1,57)	2,97	2,97					
	Ess/Wohn+Kü (30,90+9,94)	<u>40,84</u>	<u>40,84</u>					
	EG	52,05	50,51					
OG	Gang+Bad (3,20+8,57)	11,77	11,77					
	Schlafzimmer	15,15	15,15					
	KiZi+Zimmer (10,52+11,13)	<u>21,65</u>	<u>21,65</u>					
	OG	48,57	48,57					
	EG+OG	100,62	99,08					
KG	Gang	4,27	4,27					
	Technikraum	23,33	23,33					
	Fitnessraum	35,10	20,20	5,77	3,50	20,20		
	Lichthof	6,94	0,00					
	Pooltechnik	<u>10,58</u>	<u>0,00</u>					
	KG	80,22	47,80					
	Terrasse (je lt. Parifikat)	23,62	23,62					
	Balkon	9,35	9,35					
	Dachterrasse ³⁾ Planbeilage	<u>27,63</u>	<u>50,00</u>					
		60,60	82,97					
EG+OG+KG (ohne Terrassen, Balkon)		180,84	146,88					
EG+OG+KG (mit Terrassen, Balkon)		241,44	229,85					
¹⁾ Nutzwertgutachten SV Danninger vom 13.5.2022, TZ 2192/2022 (Grundlage lt. Angabe: behördlich bewilligte Baupläne) ²⁾ (abgeänderter) Einreichplan vom 19.1.2025 (lt. Auskunft Baubehörde nicht zur baubehördlichen Bearbeitung geeignet), lt. Befundaufnahme am 29.7.2025 mit verkleinertem Fitnessraum und lt. Nichtausführung in natura <u>ohne</u> Lichthof und Pooltechnikraum (KG) sowie vergrößerter Dachterrasse (Ausdehnung über die eingezeichnete anteilige Dachfläche) ³⁾ lt. Planbeilage zum Nutzwertgutachten SV Danninger (Planbeilage nicht ident mit baubewilligtem Einreichplan v. 19.1.2019), Planbeilage entspricht weiters nicht der Ausführung in natura (Dachterrasse),								

lt. Befundaufnahme am 29.7.2025 vergrößerte Dachterrasse (Ausdehnung über die eingezeichnete anteilige Dachfläche)
 Annahme Gesamtfläche Dachterrasse Top 1 durch den SV (ca.) = 50 m²:
 1/3 der Gesamtfläche Dachterrassen + Dachfläche, vgl. Beilage 9.2 (85,26 + 65,40 = 150,66/3 = ger. 50,00 m²)

Für die Bewertung (Sachwert) werden folgende gewichtete Nutzflächen lt. oben angeführtem Bauplan teils einschließlich Modifikation durch den SV herangezogen (Balkon, Terrassen Fkt. 0,2):

Rechenwerte für Bewertung *)			m²
Reihenhaus EG/OG inkl. Balkon, Terrassen (Fkt. 0,2)	Sachwert	gerundet	116
Reihenhaus KG	Sachwert	gerundet	48
Summe			164
Rest Fkt. 0,8 (Balkon, Terrassen)		gerundet	66
Kontrollsumme		gerundet	230
*) lt. nicht genehmigtem Einreichplan 2025 (aktuellere Ausführung), teils lt. Planbeilage Nutzwertgutachten 2019, Annahmen SV			

Laut Nutzwertgutachten (Parifikat) des SV Danninger vom 13.5.2022 (TZ 2192/2022) sind der Wohneinheit Top 1 als Zubehör 2 Gartenanteile zugehörig (Garten 1: 53,36 m², Garten 2: 61,54 m²), die zum Stichtag in natura nicht hergestellt (kultiviert) sind.

Der im Parifikat angeführte Lichthof (Verkleinerung Keller) und der Raum betreffend Pooltechnik sind nicht ausgeführt.

Reihenhaus Top 2:

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan ²⁾	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Top 1	Reihenhaus							
EG	Windfang	1,54	0,00					
	Garderobe	6,26	6,26					
	AR+WC (1,40+1,57)	2,97	2,97					
	Ess/Wohn+Kü (31,10+9,76)	<u>40,86</u>	<u>40,84</u>					
	EG	51,63	50,07					
OG	Gang+Bad (3,20+8,57)	11,77	11,77					
	Schlafzimmer	14,92	14,92					
	KiZi+Zimmer (10,52+10,95)	<u>21,47</u>	<u>21,47</u>					
	OG	48,16	48,16					
	EG+OG	99,79	98,23					
KG	Gang	4,27	4,27					
	Technikraum	23,08	23,08					
	Fitnessraum	<u>34,96</u>	<u>21,04</u>	6,01	3,50	21,04		
	KG	62,31	48,39					
	Terrasse (je lt. Parifikat)	22,34	22,34					
	Balkon	8,85	8,85					
	Dachterrasse ³⁾ Planbeilage	<u>29,94</u>	<u>50,00</u>					
		61,13	81,19					
EG+OG+KG (ohne Terrassen, Balkon)		162,10	146,62					
EG+OG+KG (mit Terrassen, Balkon)		223,23	227,81					

- ¹⁾ Nutzwertgutachten SV Danninger vom 13.5.2022, TZ 2192/2022 (Grundlage lt. Angabe: behördlich bewilligte Baupläne)
- ²⁾ (abgeänderter) Einreichplan vom 19.1.2025 (lt. Auskunft Baubehörde nicht zur baubehördlichen Bearbeitung geeignet), lt. Befundaufnahme am 29.7.2025 mit verkleinertem Fitnessraum sowie vergrößerter Dachterrasse (Ausdehnung über die eingezeichnete anteilige Dachfläche)
- ³⁾ lt. Planbeilage zum Nutzwertgutachten SV Danninger (Planbeilage nicht ident mit baubewilligtem Einreichplan vom 19.1.2019) lt. Befundaufnahme am 29.7.2025 vergrößerte Dachterrasse (Ausdehnung über die eingezeichnete anteilige Dachfläche)
Annahme Gesamtfläche Dachterrasse Top 2 durch den SV (ca.) = 50 m²:
1/3 der Gesamtfläche Dachterrassen + Dachfläche, vgl. Beilage 9.2 (85,26 + 65,40 = 150,66/3 = ger. 50,00 m²)

Für die Bewertung (Sachwert) werden folgende gewichtete Nutzflächen lt. oben angeführtem Bauplan teils einschließlich Modifikation durch den SV herangezogen (Balkon, Terrassen Fkt. 0,2):

Rechenwerte für Bewertung *)			m ²
Reihenhaus EG/OG inkl. Balkon, Terrassen (Fkt. 0,2)	Sachwert	gerundet	114
Reihenhaus KG	Sachwert	gerundet	48
Summe			162
Rest Fkt. 0,8 (Balkon, Terrassen)		gerundet	65
Kontrollsumme (inkl. Rundungsdifferenz)		gerundet	227
*) lt. nicht genehmigtem Einreichplan 2025 (aktuellere Ausführung), teils lt. Planbeilage Nutzwertgutachten 2019, Annahmen SV			

Laut Nutzwertgutachten (Parifikat) des SV Danninger vom 13.5.2022 (TZ 2192/2022) ist der Wohneinheit Top 2 als Zubehör ein Gartenanteil zugehörig (Garten: 36,39 m²), der zum Stichtag in natura nicht hergestellt (kultiviert) sind.

Der im Parifikat angeführte Lichthof ist nicht ausgeführt (Verkleinerung Keller).

Die Bodenflächen der Abstellplätze betragen lt. Parifikat (siehe auch Grundrissplan, Beilage 9.1)

Abstellplatz im Freien KFZ 1: 16,00 m²

Abstellplatz im Freien KFZ 2: 17,25 m²

Die Allgemeinflächen der Liegenschaft sind bei der Wertermittlung mitberücksichtigt.

3.4 Rohbau und Ausbau lt. Bauakt, Bau-/Ausstattungsbeschreibung, teils Befundaufnahme

Die Beschreibungen erfolgen vorwiegend auf Grundlage der Bau- und Ausstattungsbeschreibung der verpflichteten Partei (lt. Bauakt).

Massivbauweise; Streifenfundamente mit Betonbodenplatte, Kellermauern: Stahlbetonbauweise, Innenwände (KG) und aufgehendes Mauerwerk EG/OG: Ziegelbauweise

Mauerstärken lt. Einreichplänen: Außen-/Trenn-/Innenwände (KG): 25+10/28,5/20/17 cm

Aufgehendes Mauerwerk (EG-OG): 25/28,5/17/12 cm, Außenwände mit Vollwärmeschutz: 20 cm

Dachform/Dachdeckung: Flachdach, Attikaübermauerung (Dachebene als Dachterrasse ausgeführt)

Fassadengestaltung: Vollwärmeschutz samt Edelputz, Färbelung: weiß

Innenwände: verputzt und gespachtelt, Färbelung: weiß (ausgenommen teils Top 2)

Haustüren: Alu-Konstruktion mit Gestaltungselementen, dunkelgrau, Türanlage mit Seitenteil (Glas)

Heizungsanlagen: je Wohneinheit, Luft-/Wasserwärmepumpenanlage, Fabr. Panasonic

Reihenhaus Top 1:

Hauseingangstüre: Alu-Konstruktion mit Seitenteil (Glas) und Gestaltungselementen, dunkelgrau,

Türstöcke, Innentüren: nicht errichtet

Innenstiege KG/EG/OG/Dachterrasse: jeweils einläufig halbgewendelte Stiegenanlage,

Trittsstufen verflies, Setzstufen gefärbelt (weiß), Handlauf fehlt

Fenster, Terrassen-/Balkon-/Dachterrassentüren: Kunststoff-/Isolierglasausführung, Schiebetüre, innen weiß/außen schwarz bzw. anthrazit, Dreh-/Kippbeschlag,

Sonnenschutz mit elektrisch betriebenen Raffstores, Rollläden bzw. Jalousien

Böden: keramische Platten, Fliesen, Holzböden

Wand-/Deckenbehandlung: Wände/Decken gespachtelt, weiß gestrichen

WC EG: Feinsteinzeugfliesen Grauton, Verfliesung in Höhe ca. 1,20 m

Bad/WC OG: Feinsteinzeugfliesen Grauton, Verfliesung in Höhe ca. 1,20 m bzw. in Raumhöhe

WC EG: Wand-WC (weiß), wandintegrierter Spülkasten, Handwaschbecken (weiß)

Bad/WC OG: Wand-WC (weiß), wandintegrierter Spülkasten, Duscharmatur montiert

Badewanne und Waschbecken nicht errichtet

Heizung/Warmwasseraufbereitung: Luft-/Wasserwärmepumpe, Außengerät Fabr. Panasonic R32,

Heizgerät im Keller, Fabr. Panasonic Aquarea+, Fußbodenheizung

Terrasse EG, Dachterrasse: keramische Platten

Balkon OG: Bodenbelag, Geländer und Abtrennung zu Top 2 nicht errichtet

Raumhöhen (lt. Einreichplan 2025): KG/EG/OG: je 2,60 m

Reihenhaus Top 2:

Hauseingangstüre: Alu-Konstruktion mit Seitenteil (Glas) und Gestaltungselementen, dunkelgrau, Griffleiste verklebt

Türstöcke, Innentüren: nicht errichtet

Innenstiege KG/EG/OG/Dachterrasse: jeweils einläufig halbgewendelte Stiegenanlage, Tritt-/Setzstufen in Rohbeton, Handlauf fehlt

Fenster, Terrassen-/Balkon-/Dachterrassentüren: Kunststoff-/Isolierglasausführung, Schiebetüre, innen weiß/außen schwarz bzw. anthrazit, Dreh-/Kippbeschlag, teils Sonnenschutz mit elektrisch betriebenen Raffstores, Rollläden bzw. Jalousien

Böden: alle Bodenbeläge sind nicht errichtet

Wand-/Deckenbehandlung: Wände/Decken gespachtelt, weiß gestrichen (teilweise Sanitärräume EG/OG), Verfliesen in den Sanitärräumen EG/OG nicht errichtet

Sanitärräume EG/OG: gesamte Ausstattung lt. Einreichplan nicht errichtet

Heizung/Warmwasseraufbereitung: Luft-/Wasserwärmepumpe, Außengerät Fabr. Panasonic R32, Heizgerät im Keller, Fabr. Panasonic Aquarea+, Fußbodenheizung

Terrasse EG, Dachterrasse: Bodenbelag nicht errichtet (Dachterrasse größtenteils bekiest)

Balkon OG: Bodenbelag, Geländer und Abtrennung zu Top 1 nicht errichtet

Raumhöhen (lt. Einreichplan 2025): KG/EG/OG: je 2,60 m

(Nichtfertigstellungen siehe auch Pkt. 3.1, Ausstattungen und Nichtfertigstellungen siehe weiters ausführliche Fotodokumentation im Anhang, Beilage 12)

3.5 Bau- und Erhaltungszustand; Ausstattung, wirtschaftliche Wertminderung

Aufgrund der Neuerrichtung in den letzten Jahren (Baubewilligung 2019, Baubeginnanzeige 2021) und der augenscheinlichen Baueinstellung weisen die Reihenhäuser Top 1 und Top 2 (Erstbesitz) - soweit fertig gestellt und wenngleich das Reihenhaus Top 1 bereits größtenteils eingerichtet, einen annähernd neuwertigen Bauzustand und dem Baualter entsprechenden guten bis sehr guten Instandhaltungszustand auf. Aufgrund der Nichtfertigstellung und der zwischenzeitigen Zeitdauer ist eine Anfangsentwertung und für die jeweilige Fertigstellung der beiden Reihenhäuser (Bewertungsbasis: Neuherstellungskosten) ein Abschlag für die Fertigstellung zu berücksichtigen.

Eigenschaften für eine wirtschaftlichen Wertminderung (verlorener Bauaufwand) liegen nicht vor.

4 Außenanlagen

An Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

- * Süd- und teils ostseitige betonierte Einfriedungsmauer, Länge insgesamt ca. 40 m, Höhe ca. 2.00 m mit Aussparungen an der Straßen-/Südseite, in die lt. Einreichunterlagen Glaselemente, lt. Auskunft bei der Befundaufnahme Paneele eingesetzt werden sollen.
Die Begrenzungsmauer sowie die weitere Einzäunung an der Ostseite einschließlich Gartentor/-tür ist nicht fertig gestellt bzw. nicht errichtet.
- * Im Erschließungsbereich an der Südseite (Hauseingänge) und in einem Teilabschnitt an der Ostseite bepflasterter Gehweg mit seitlicher Bekiesung.

Der Vorplatz bzw. Erschließungsbereich der Abstellplätze an der Ostseite ist lediglich geschottert. Der gesamte Gartenbereich bzw. die lt. Nutzwertgutachten den gutachterlichen Reihenhäusern Top 1 und 2 zugewiesenen Gartenanteile sind nicht hergestellt, ebenso wenig der in den Einreichplänen 2019 und 2025 dargestellte Pool (Top 1) sowie die am Grundstück vorgesehenen und planlich eingezeichneten Sickermulden.

Die baulichen und gärtnerischen Außenanlagen sind - wie angeführt - nicht errichtet bzw. fertig gestellt.

5 Zubehör

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

Den WEG-Objekten Reihenhäuser Top 1 und 2 ist jeweils ein mit den Erdgeschoss verbundenes Kellergeschoss zugehörig.

Die Kfz-Abstellplätze im Freien sind als selbständige WEG-Objekte parifiziert.

6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme ist zum Stichtag kein Hausverwaltungsunternehmen mit der Hausverwaltung (HV) beauftragt, ebenso wenig wurden bislang für die Liegenschaft bzw. für die einzelnen WEG-Objekte eine Betriebskostenabrechnung erstellt sowie Betriebskosten und eine Instandhaltungsrücklage vorgeschrieben.

C Gutachten

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

Derartige Wohnobjekte, wenngleich baulich nicht fertig gestellt, dienen nach Fertigstellung vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Bei den WEG-Objekten handelt es sich mangels bisheriger Verwertung der verpflichteten Partei als Bauträgerin um einen Erstbesitz, auch wenn - aus welchen Gründen auch immer - im Reihnhaus Top 1 lt. Auskunft bereits im Fremdeigentum stehende Einbauten (Kücheneinrichtung, Einbaukästen, udgl.) und Mobiliar vorhanden sind und im Reihnhaus Top 2 offensichtlich eine verpackte Kücheneinrichtung gelagert ist (Annahme Fremdeigentum). Die Wertermittlung erfolgt bei den Reihenhäusern (WEG-Objekte) auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) in Form des Boden- und Bauwerts, bei den nicht errichteten und nur durch eine mehr oder minder Beschotterung und Abgrenzung ersichtlichen Kfz-Abstellplätzen als selbständige WEG-Objekte auf Basis des liegenschaftsanteiligen Bodenwertes bzw. einer Ableitung desselben.

Für den Bodenwertanteil (Reihenhäuser, Kfz-Abstellplätze) wird nach Möglichkeit das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) herangezogen, wobei der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt wird. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Informationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert grundsätzlich von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilienrehändler eingeschätzt.

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

Ausgehend vom Boden- und 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.

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

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

- I. Reihenhaus Top 1 (WEG-Objekt)
- II. Reihenhaus Top 2 (WEG-Objekt)
- III. Abstellplatz im Freien KFZ 1(WEG-Objekt)
- IV. Abstellplatz im Freien KFZ 2(WEG-Objekt)
- V. Summierung Verkehrswerte (Pkt. I - IV)
- VI. Verkehrswert als Gesamtsache (Pkt. I - IV)

I. Reihenhaus Top 1 (WEG-Objekt)

1 Sachwert

1.1 Bodenwertanteil

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2025 werden für die Stadt Linz die Baugrundstücke für kleinere Reihenanlagen (hier 3 Wohneinheiten bei einer Grundstücksfläche von 785 m²) je nach Wohnlage mit statistischen Durchschnittspreisen pro Quadratmeter nicht ausgewiesen, jedoch vergleichbar für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (Grundfläche ca. 600-800 m²) wie folgt (als Marktstudie errechnet von den erzielten Kaufpreisen, die vorwiegend von den Immobilien treuhändern dem herausgebenden Fachverband in der Wirtschaftskammer Österreich mitgeteilt wurden):

IPS	mäßige	normale	gute	sehr gute
Bezirk	Wohnlage			
Stadt Linz	Euro/m ² Grundfläche			
2025	243,75	430,83	645,21	1.087,95

In Ansehung des IPS ist eine Wohnlage im Stadtteil Neue Heimat insbesondere aufgrund der Straßenlage, Infrastruktur und (auch öffentlicher) Verkehrserschließung als normal einzustufen, sodass ein Preis für Wohngrundstücke von ca. EUR 430,00/m² in Frage käme.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden (in der Stadt Linz auf Stadtgebiete abstellend, hier u.a. auch auf den Stadtteil Neue Heimat abstellend) gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien die Grundpreise als Von-bis-Werte aus. Diese Richtpreise stellen auf gute Wohnlagen ab:

Gewinn/ TU Wien 2025	Preise		Trend
	von	bis	
Linz, Auwiesen/Kleinmünchen/Neue Heimat	400,00	600,00	⇒

Diese auf Stadtteile abstellenden Richtpreise haben gegenüber den Daten des IPS, die sich auf das gesamte Stadtgebiet beziehen, eine genauere Aussagekraft. Der gutachterlichen Liegenschaft fehlt durch die angeführte Straßenlage eine Eigenschaft für eine Gesamteinstufung als gute Wohnlage, sodass aufgrund dieser Richtpreise für den Bodenwert ein Grundpreis im ca. EUR 400,00/m² oder eventuell darunter herangezogen werden könnte.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Kleinmünchen und KG Waldegg Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden nachstehende Verkäufe der Jahre 2020 bis 2025, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-

Preise dargestellt, wobei in Bezug auf den Stichtag die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen - unter Berücksichtigung einer angenommenen Wertsteigerung im Jahr 2025 bis zum Stichtag - valorisiert wurden (IPS-Segment: Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Bezirk Linz-Stadt, normale Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45210 Waldegg								
12/2022	1444/4	W	813	530.000	651,91	5	556.500	684,50
GB 45202 Kleinmünchen								
7/2020	591/2, 591/11	W	944	283.200	300,00	60	453.120	480,00
11/2020	1584/8	W	1.260	630.000	500,00	55	976.500	775,00
8/2021	940/73	M	969	575.000	593,40	35	776.250	801,08
12/2021	171/5	W	500	300.000	600,00	30	390.000	780,00
12/2021	171/16	W	500	300.000	600,00	30	390.000	780,00
12/2021	478/8-11, u.a.	W	2.225	658.000	295,73	30	855.400	384,45
12/2021	171/16	W	500	300.000	600,00	30	390.000	780,00
7/2023	1830/5	W	785	420.000	535,03	10	462.000	588,54
7/2023	284/12	W	202	80.800	400,00	10	88.880	440,00
10/2024	171/5	W	500	375.000	750,00	2	382.500	765,00
5/2025	121	W	6.180	3.300.000	533,98	0	3.300.000	533,98
Summen			15.378					
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	587,00
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis								
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert								
Wertanpassung lt. IPS; Wohngrundstücke, Stadt Linz, normale Wohnlage								
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2024 (=IPS 2025) bis zum Stichtag 7/2025: ca. 1 %								

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich in einer großen Bandbreite von ca. EUR 380,00 bis 800,00/m². Der wertangepasste Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei rd. EUR 587,00/m². Die meisten Grundstücke haben aber teils weitaus bessere Wohnlagen in den anliegenden Stadtgebieten und können daher als Vergleich nicht direkt herangezogen werden.

Am besten eignet sich noch das im Stadtteil Kleinmünchen direkt an der Dauphinestraße gelegene, wenngleich sehr kleines Grundstück 284/12, als Vergleich, das eine Wohnungsgenossenschaft als Ergänzungsfläche im Sommer 2023 um einen Preis von EUR 400,00/m² angekauft hat.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten städtischen Wohn- und Verkehrslage, Grundstücksform und -größe, Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Kaufpreiserhebungen und Preisinformationen wird das (fiktiv) unbebaute, voll aufgeschlossene Grundstück zum Stichtag mit einem Grundpreis von EUR 450,00/m² eingeschätzt.

Der Bodenwertanteil für das Reihenhaus Top 1 (WEG-Objekt) errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwertanteil	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Liegenschaft (unbebaut)	785	450			353.250,00
Liegenschaftsanteil	153 / 466		353.250		115.981,22
Bodenwertanteil			gerundet		116.000,00

1.2 Bauwertanteil

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Grundsätzlich wird bei derartigen Wohngebäuden eine gewöhnliche Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) von 80 Jahren angenommen. Mangels Fertigstellung kann diese auch noch mit der Restnutzungsdauer gleich geschaltet werden. Infolge der längeren Bauphase und der Baueinstellung ist aber aufgrund der verstrichenen Zeitdauer eine Anfangsentwertung zu berücksichtigen.

Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) für das Reihenhaus Top 1 werden auf Basis Nutzfläche (hier gewichtete Wohnnutzfläche inkl. Balkon und Terrassen) in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (insb. Empfehlungen SV-Hauptverband) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (inkl. Umsatzsteuer).

Die zum Stichtag angesetzten Herstellungskosten, die eingeschätzte Wertminderung für die Fertigstellungsarbeiten und der Abschlag für die Anfangsentwertung können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Bauwertanteil errechnet sich wie folgt:

Bauwertanteil (nach Nutzfläche)	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Nutzfläche EG/OG *) (Rechenwert)	116	3.280	380.480		
Nutzfläche KG (Rechenwert)	48	1.800	<u>86.400</u>		<u>466.880,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert					466.880,00
Wertminderung wg. Baumängeln/-schäden					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten			466.880	12	<u>-56.026,00</u>
Gekürzter Herstellungswert					410.854,00
technische Wertminderung (linear)	ND	RND			
technische Wertminderung (nach Ross)	ND	RND			
Anfangsentwertung			410.854	5	<u>-20.543,00</u>
Zwischensumme					390.311,00
Instandhaltungsrückstand					
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwertanteil			gerundet		390.300,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					
*) inkl. Terrasse, Balkon, Dachterrasse (gewichtet)					

1.3 Wert Außenanlagen

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

Die Außenanlagen der Reihenhäuseranlage sind nur zum Teil errichtet (Pkt.B.4), größtenteils insbesondere im Garten und Vorgarten (Abstellplätze) nicht fertig gestellt.

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

Zeitwert Anteil Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)	Euro	%	Euro
Pauschale (gerundet)	Neubauwert 410.854	1	4.100,00

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	Euro
Bodenwertanteil	116.000,00
Bauwertanteil	390.300,00
Zeitwert Anteil Außenanlagen	4.100,00
SACHWERT	510.400,00

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Reihenhauses Top 1 wird alleine aus dem Sachwert ermittelt.

Es gilt zu überprüfen, ob der ermittelte Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Das Reihenhaus und die Allgemeinflächen der Liegenschaft (Außenanlagen) sind nicht fertig gestellt und sind für die Erwirkung des baubehördlichen Konsenses (Baurecht, Wasserrecht) gemeinsam mit den anderen Wohnungseigentümern der Liegenschaft (ggf. Teilbenutzungsbewilligung möglich) noch diverse Unterlagen erforderlich (Pkt. B.3.2, A.4 [2]), für die Kosten und Mühen anfallen. Der Käufer trägt das Risiko der Höhe der Fertigstellungskosten. Eine nicht fertig gestellte Immobilie schränkt grundsätzlich das Käuferpublikum etwas ein.

Das Nutzwertgutachten wäre aufgrund nachträglicher baulicher Änderungen zu adaptieren.

Diese Eigenschaften bzw. Umstände wirken sich negativ auf Kaufinteressenten aus und erwartet sich ein potentieller Käufer für einen Kaufentscheid einen entsprechenden Abschlag. Marktbedingt ist daher noch eine Marktanpassung vorzunehmen, die aufgrund der bei der Wertermittlung bereits berücksichtigen Abzüge mit einem Abschlag von 10 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert des Reihenhauses Top 1 (WEG-Objekt) wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Sachwert			510.400,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	510.400	-10	-51.040,00
VERKEHRSWERT	gerundet		459.000,00

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

II. Reihenhaus Top 2 (WEG-Objekt)

1 Sachwert

1.1 Bodenwertanteil

Unter Hinweis auf die Ausführungen zum Bodenwert in Pkt. I.1.1 (Preisinformationen, Kaufpreiserhebungen, etc.) und unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten städtischen Wohn- und Verkehrslage, Grundstücksform und -größe, Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit wird das (fiktiv) unbebaute, voll aufgeschlossene Grundstück zum Stichtag ebenso mit einem Grundpreis von EUR 450,00/m² eingeschätzt.

Der Bodenwertanteil für das Reihenhaus Top 2 (WEG-Objekt) errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwertanteil	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Liegenschaft (unbebaut)	785	450			353.250,00
Liegenschaftsanteil	138 / 466		353.250		104.610,52
Bodenwertanteil			gerundet		104.600,00

1.2 Bauwertanteil

Ebenso unter Hinweis auf die Ausführungen zum Bauwert in Pkt. I.1.2 (Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer, gewichtete Wohnnutzfläche [Pkt.3.3], Abschlag für Fertigstellungsarbeiten, Anfangsentwertung, bei Top 2 keine Einbauten/Nutzung: Abschlag 3 %) errechnet sich der Bauwertanteil für das Reihenhaus Top 2 wie folgt:

Bauwertanteil (nach Nutzfläche)	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Nutzfläche EG/OG *) (Rechenwert)	114	3.280	373.920		
Nutzfläche KG (Rechenwert)	48	1.800	<u>86.400</u>		<u>460.320,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert					460.320,00
Wertminderung wg. Baumängeln/-schäden					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten			460.320	20	<u>-92.064,00</u>
Gekürzter Herstellungswert					368.256,00
technische Wertminderung (linear)	ND	RND			
technische Wertminderung (nach Ross)	ND	RND			
Anfangsentwertung			368.256	3	<u>-11.048,00</u>
Zwischensumme					357.208,00
Instandhaltungsrückstand					
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwertanteil			gerundet		357.200,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					
*) inkl. Terrasse, Balkon, Dachterrasse (gewichtet)					

1.3 Wert Außenanlagen

Der anteilige Zeitwert der angeführten baulichen Außenanlagen (Pkt. B.4) wird ebenso mit einer Pauschale vom (gekürzten) Neubauwert des Reihenhauses Top 2 eingeschätzt.

Zeitwert Anteil Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)	Euro	%	Euro
Pauschale (gerundet)	Neubauwert 368.256	1	3.700,00

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	Euro
Bodenwertanteil	104.600,00
Bauwertanteil	357.200,00
Zeitwert Anteil Außenanlagen	3.700,00
SACHWERT	465.500,00

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Reihenhauses Top 2 wird alleine aus dem Sachwert ermittelt.

Es gilt zu überprüfen, ob der ermittelte Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Das Reihenhaus und die Allgemeinflächen der Liegenschaft (Außenanlagen) sind nicht fertig gestellt und sind für die Erwirkung des baubehördlichen Konsenses (Baurecht, Wasserrecht) gemeinsam mit den anderen Wohnungseigentümern der Liegenschaft (ggf. Teilbenutzungsbewilligung möglich) noch diverse Unterlagen erforderlich (Pkt. B.3.2, A.4 [2]), für die Kosten und Mühen anfallen. Der Käufer trägt das Risiko der Höhe der Fertigstellungskosten. Eine nicht fertig gestellte Immobilie schränkt grundsätzlich das Käuferpublikum etwas ein.

Das Nutzwertgutachten wäre aufgrund nachträglicher baulicher Änderungen zu adaptieren.

Diese Eigenschaften bzw. Umstände wirken sich negativ auf Kaufinteressenten aus und erwartet sich ein potentieller Käufer für einen Kaufentscheid einen entsprechenden Abschlag. Marktbedingt ist daher noch eine Marktanpassung vorzunehmen, die aufgrund der bei der Wertermittlung bereits berücksichtigen Abzüge mit einem Abschlag von 10 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert des Reihenhauses Top 2 (WEG-Objekt) wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Sachwert			465.500,00
Marktanpassung (Zuschlag /Abschlag)	465.500	-10	-46.550,00
VERKEHRSWERT		gerundet	419.000,00

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

III. Abstellplatz im Freien KFZ 1 (WEG-Objekt)

Mangels Errichtung (Fertigstellung) des Abstellplatzes und der für die Nutzung entsprechend befestigten Allgemeinfläche (Vorgarten, Bereich Erschließung, Rangierfläche) wird für die Wertermittlung des Abstellplatzes lediglich der Bodenwert herangezogen.

Dieser wird auf Grundlage der grundbücherlichen Liegenschaftsanteile wie folgt ermittelt:

Bodenwertanteil	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Liegenschaft (unbebaut)	785	450			353.250,00
Liegenschaftsanteil	8 / 466		353.250		6.064,38
Bodenwertanteil			gerundet		6.100,00

Für die Nichterrichtung (Fertigstellung) des Abstellplatzes und für den Umstand, dass hinsichtlich der Errichtung und Gestaltung der Allgemeinfläche (Bereich Erschließung, Rangierfläche, etc.) ein Einvernehmen mit den weiteren Wohnungseigentümer der Liegenschaft herzustellen ist, erwartet sich ein Käufer einen Abschlag, der mit 20 % auf den ermittelten Bodenwertanteil eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert des Abstellplatzes KFZ 1 (WEG-Objekt) wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Bodenwertanteil *)			6.100,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	6.100	-20	-1.220,00
VERKEHRSWERT			4.900,00
*) nur Bodenwertanteil, KFZ-Außenstellplatz nicht errichtet/fertig gestellt			

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

IV. Abstellplatz im Freien KFZ 2 (WEG-Objekt)

Unter Hinweis auf die gleich gelagerten Ausführungen in Pkt. III wird der Bodenwertanteil wie folgt ermittelt:

Bodenwertanteil	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Liegenschaft (unbebaut)	785	450			353.250,00
Liegenschaftsanteil	9 / 466		353.250		6.822,42
Bodenwertanteil			gerundet		6.800,00

Der Verkehrswert des Abstellplatzes KFZ 2 (WEG-Objekt) wird zum Stichtag ebenso mit einem Abschlag von 20 % auf den ermittelten Bodenwertanteil gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Bodenwertanteil *)			6.800,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	6.800	-20	-1.360,00
VERKEHRSWERT			5.400,00
*) nur Bodenwertanteil, KFZ-Außenstellplatz nicht errichtet/fertig gestellt			

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

V. Summierung Verkehrswerte (Pkt. I - IV)

Die Summe der einzelnen Verkehrswerte beträgt:

Summierung Verkehrswerte	Euro
Verkehrswert 153/466-Anteile, WEG-Objekt Top 1 (Reihenhaus)	459.000,00
Verkehrswert 138/466-Anteile, WEG-Objekt Top 2 (Reihenhaus)	419.000,00
Verkehrswert 8/466-Anteile, WEG-Objekt (Abstellplatz KFZ 1)	4.900,00
Verkehrswert 9/466-Anteile, WEG-Objekt (Abstellplatz KFZ 2)	5.400,00
GESAMTSUMME	888.300,00

VI. Verkehrswert als Gesamtsache (Pkt. I - IV)

Der Verkehrswert als Gesamtsache versteht sich für den Fall eines Gesamtverkaufes aller 4 WEG-Objekte (sog. Paketverkauf). Eine Paketverwertung hat für den Verkäufer den Vorteil, dass die Vermarktungskosten und das Vermarktungsrisiko auf den Erwerber übergehen. Ein Erwerb durch einen die Fertigstellung bewirkenden Bauträger wird mangels Aussicht einer entsprechenden Gewinn tangente vermutlich nicht wahrscheinlich sein. Diese Immobilien könnte aber bspw. für einen Käufer im Familienverband oder sonstigen Investor in Frage kommen. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist zu entnehmen, dass bei einem Paketverkauf immer eine Art Mengenrabatt eine Rolle spielt, um einen Käufer zu finden. Dieser Paketabschlag wird in diesem Bewertungsfall aufgrund der geringen Anzahl der WEG-Objekte mit 3 % eingeschätzt.

Der Verkehrswert aller in Pkt. I bis IV bewerteten WEG-Objekte wird als Gesamtsache gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert als Gesamtsache	Euro	%	Euro
Verkehrswert 153/466-Anteile, WEG-Objekt Top 1 (Reihenhaus)			459.000,00
Verkehrswert 138/466-Anteile, WEG-Objekt Top 2 (Reihenhaus)			419.000,00
Verkehrswert 8/466-Anteile, WEG-Objekt (Abstellplatz KFZ 1)			4.900,00
Verkehrswert 9/466-Anteile, WEG-Objekt (Abstellplatz KFZ 2)			<u>5.400,00</u>
			888.300,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag) *)	888.300	3	-26.649,00
VERKEHRSWERT (Gesamtsache)		gerundet	862.000,00
*) Paketabschlag			

D Zusammenfassung

1. Der Verkehrswert der **153/466-Anteile B-LNr. 4** an der Liegenschaft **EZ 3941, Grundbuch 45202 Kleinmünchen**, BG Linz, mit denen das Wohnungseigentum an **Top 1** untrennbar verbunden ist (Reihenhaus/Objektadresse 4030 Linz, Holzingerstr. 44), beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 459.000,--

(in Worten: Euro vierhundertneunundfünfzigtausend)

2. Der Verkehrswert der **138/466-Anteile B-LNr. 5** an der Liegenschaft **EZ 3941, Grundbuch 45202 Kleinmünchen**, BG Linz, mit denen das Wohnungseigentum an **Top 2** untrennbar verbunden ist (Reihenhaus/Objektadresse 4030 Linz, Holzingerstr. 44a), beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 419.000,--

(in Worten: Euro vierhundertneunzehntausend)

3. Der Verkehrswert der **8/466-Anteile B-LNr. 7** an der Liegenschaft **EZ 3941, Grundbuch 45202 Kleinmünchen**, BG Linz, mit denen das Wohnungseigentum an **KFZ 1** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 4.900,--

(in Worten: Euro viertausendneunhundert)

4. Der Verkehrswert der **9/466-Anteile B-LNr. 8** an der Liegenschaft **EZ 3941, Grundbuch 45202 Kleinmünchen**, BG Linz, mit denen das Wohnungseigentum an **KFZ 2** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 5.400,--

(in Worten: Euro fünftausendvierhundert)

5. Die Summe der Verkehrswerte der vorstehenden WEG-Objekte (Pkt. 1 - 4) beträgt (Einzelwerte)

€ 888.300,--

(in Worten: Euro achthundertachtundachtzigtausenddreihundert)

6. Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte (Pkt. 1 - 4) als Gesamtsache beträgt

€ 862.000,--

(in Worten: Euro achthundertzweiundsechzigtausend)

Es wird empfohlen, die beiden Liegenschaftsanteile (WEG-Objekte) mit den Reihenhäusern Top 1 und Top 2 in Pkt. 1 und 2 einzeln und jeweils gemeinsam mit einem Liegenschaftsanteil (WEG-Objekt) eines Abstellplatzes KFZ 1 oder KFZ 2 (Pkt. 3, 4, Beilage 9.1) zu verwerthen.

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

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.4.2006, Zl. Jv 3927-9/006
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> <u>A4-Format</u>
1 Grundbuchsauszug EZ 3941, GB 45202 Kleinmünchen, Anteile B-LNr. 4, 5, 7, 8 (Abfragedatum 6.6.2025)	2
2 Veranschaulichung städtische Lage	1
3.1 Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht	1
3.2 Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail	1
4 Lageplan/DKM	1
5.1 Flächenwidmungsplan (Auszug)	1
5.2 Bebauungsplan (Teilabschnitt)	1
6.1 Lärmkarte Straßenverkehr (Ø 24 h)	1
6.2 Lärmkarte Straßenverkehr (Nachtwerte)	1
7.1 Grundrissplan EG, Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Einreichplan 2019)	1
7.2 Grundrissplan OG, Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Einreichplan 2019)	1
7.3 Grundrissplan DG (Dachterrassen), Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Einreichplan 2019)	1
7.4 Grundrissplan KG, Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Einreichplan 2019)	1
7.5 Gebäudeschnitte, Reihenhäuser gesamt (aus Einreichplan 2019)	1
8.1 Grundrissplan EG, Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Einreichplan 1/2025) *)	1
8.2 Grundrissplan OG, Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Einreichplan 1/2025) *)	1
8.3 Grundrissplan DG (Dachterrassen), Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Einreichplan 1/2025) *)	1
8.4 Grundrissplan KG, Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Einreichplan 1/2025) *)	1
8.5 Gebäudeschnitte, Reihenhäuser gesamt (aus Einreichplan 1/2025) *)	1
*) Einreichplan nicht baugenehmigt und auch für die baubehördliche Bearbeitung nicht geeignet	
9.1 Grundrissplan EG, Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Nutzwertgutachten 2022)	1
9.2 Grundrissplan DG (Dachterrassen), Reihenhäuser Top 1, Top 2 (aus Nutzwertgutachten 2022)	1
10 Aktenvermerk Baubehörde vom 24.7.2025	2
11 Energieausweis Wohngebäude, Teilauszug (Deckblatt + Seiten 1-3)	4
12 Fotodokumentation Abb. 1-98 mit Beschreibungen	<u>16</u>
	44

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

Unterfertigungshinweis:

Die im Abschnitt D (Zusammenfassung) dargestellte Unterschrift samt Begleittext und Rundsiegel versteht sich als Faksimile einer Originalunterfertigung. Die Ausfertigung ist elektronisch signiert.

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

ANHANG

Beilage 1**Grundbuchsauszug**



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 3941

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4, 5, 7, 8 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1662/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
873/114	G GST-Fläche	785	
	Bauf.(10)	202	
	Gärten(10)	583	Holzingerstraße 44b
			Holzingerstraße 44a
			Holzingerstraße 44

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 109/2020 Bauplatz (auf) Gst 873/114
Bescheid 2019-02-12, GZ BBV/B-U190004A

3 a 1444/1989 Sicherheitszone hins Gst 873/114
b 109/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2028

***** B *****

4 ANTEIL: 153/466
Lifestyle Immo GmbH (FN 540912i)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 1644/2021 IM RANG 1052/2021 Kaufvertrag 2021-03-05 Eigentumsrecht
b 2192/2022 998/2023 Wohnungseigentum an TOP 1

5 ANTEIL: 138/466
Lifestyle Immo GmbH (FN 540912i)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 1644/2021 IM RANG 1052/2021 Kaufvertrag 2021-03-05 Eigentumsrecht
b 2192/2022 998/2023 Wohnungseigentum an TOP 2

7 ANTEIL: 8/466
Lifestyle Immo GmbH (FN 540912i)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 1644/2021 IM RANG 1052/2021 Kaufvertrag 2021-03-05 Eigentumsrecht
b 2192/2022 998/2023 Wohnungseigentum an KFZ 1

8 ANTEIL: 9/466
Lifestyle Immo GmbH (FN 540912i)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 1644/2021 IM RANG 1052/2021 Kaufvertrag 2021-03-05 Eigentumsrecht
b 2192/2022 998/2023 Wohnungseigentum an KFZ 2

***** C *****

1 a 4973/1953

Seite 1 von 2

- REALLAST der Verpflichtung zur Bürgersteigherstellung gem
Pkt 4 Kaufvertrag 1953-06-18 für Stadt Linz
- b 109/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2028
- 2 a 4973/1953
REALLAST der Leistung der Kanalgebühr gem Pkt 4 Kaufvertrag
1953-06-18 für Stadt Linz
- b 109/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2028
- 5 auf Anteil B-LNR 4 5 7 8
- a 1644/2021 Pfandurkunde 2021-03-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten-Herzogsdorf eGen
(FN 75958d)
- 6 a 998/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 9 auf Anteil B-LNR 4 5 7 8
- a 1662/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 650.000,--, Kosten EUR
3.722,26 für
Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
(23 E 2473/25v)

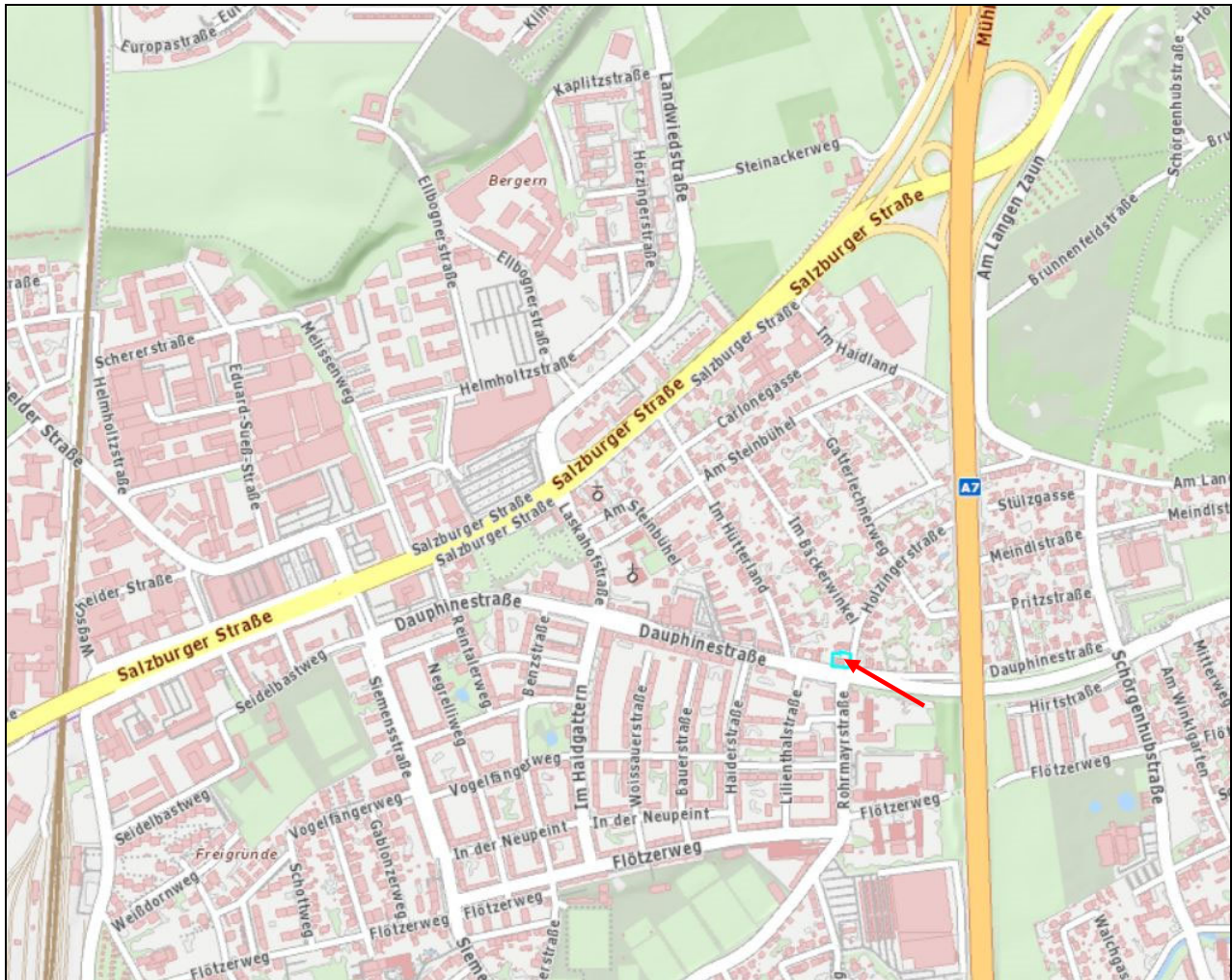
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

06.06.2025 13:12:44

Beilage 2

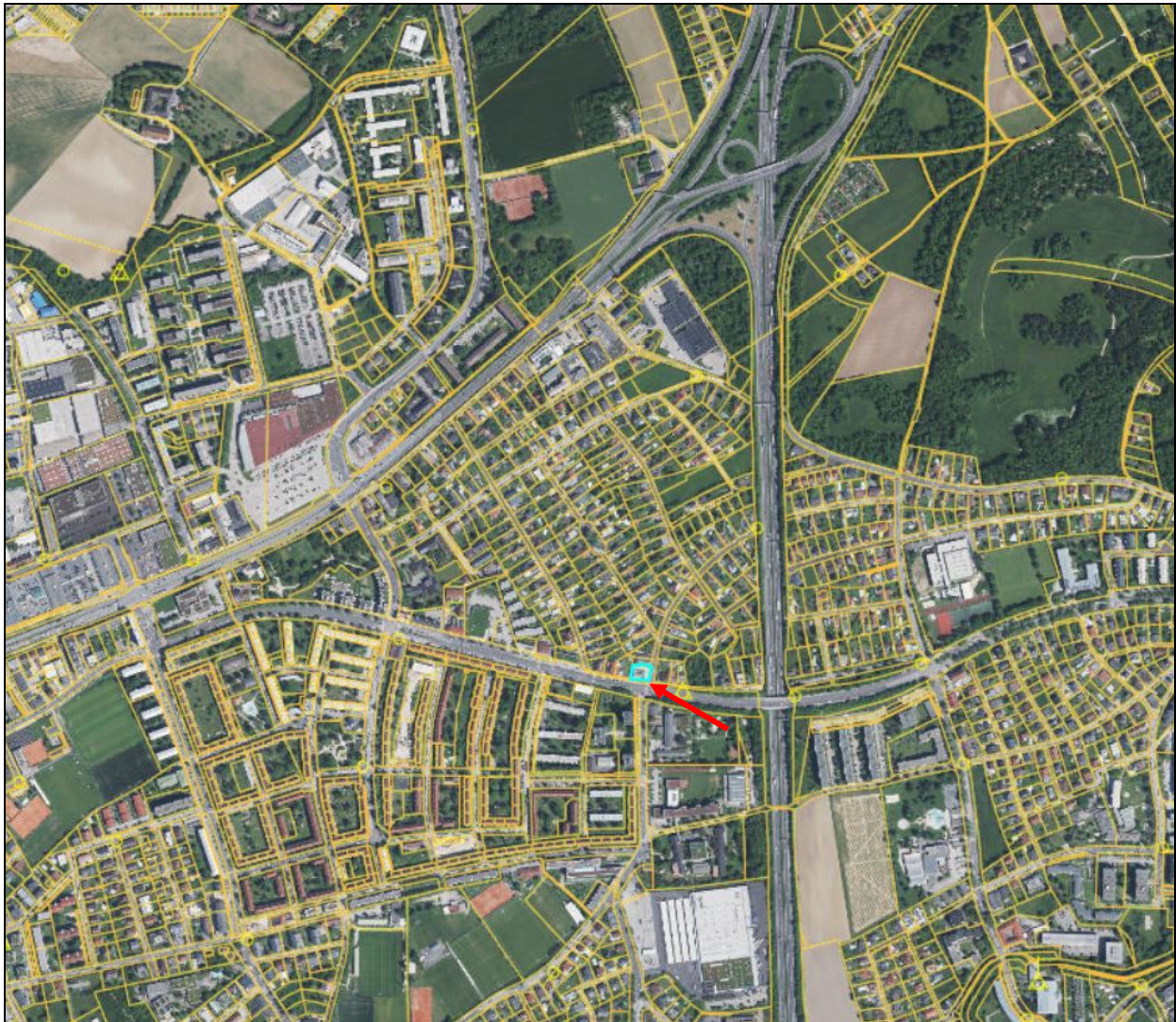
Veranschaulichung städtische Lage



Auszug aus DORIS Grundkarte Bereich Stadtgebiet Neue Heimat/Kleinmünchen
mit Pfeilmarkierung der Lage des Grundstückes 873/114 (EZ 3941)

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

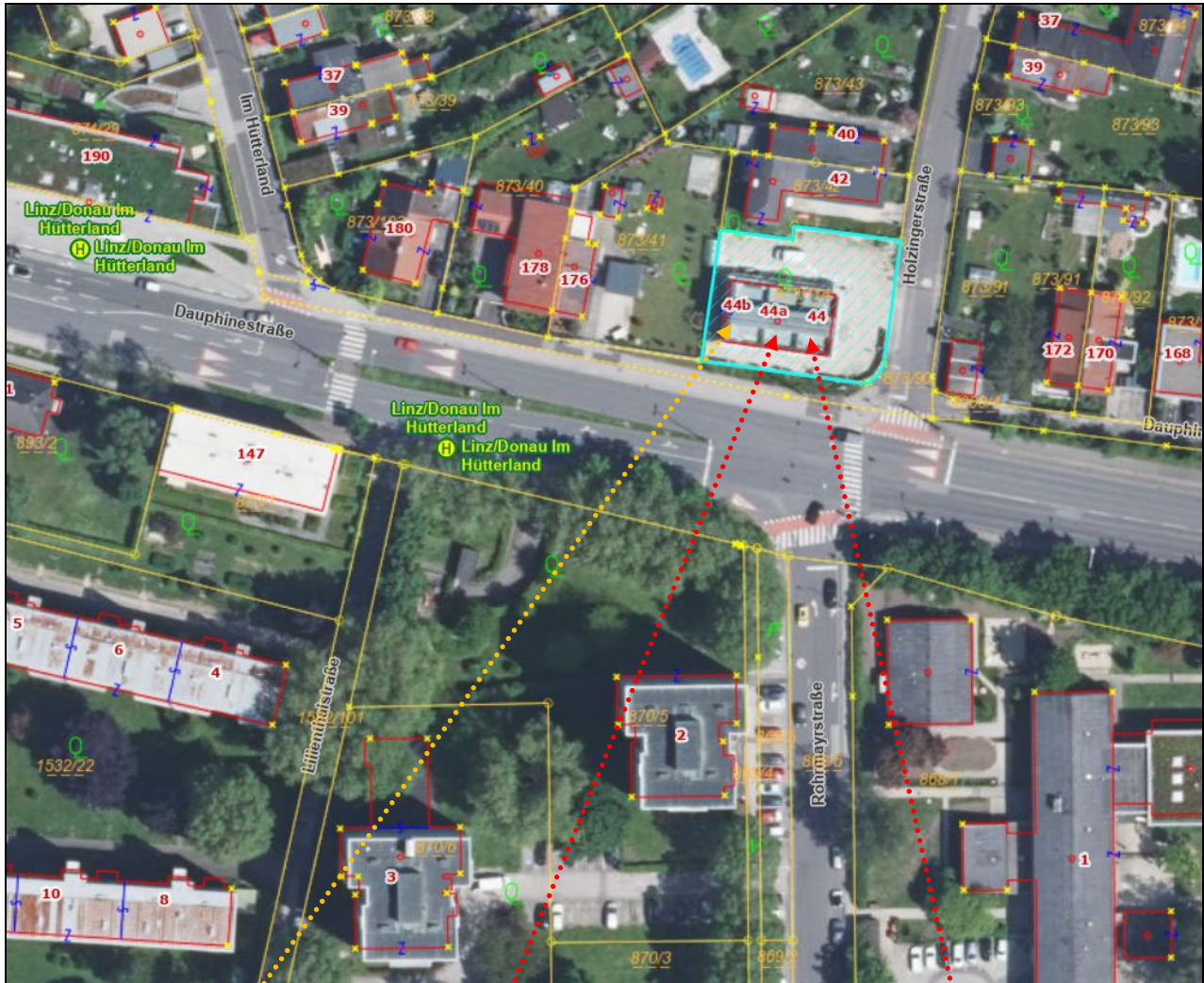
*Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informations-System - doris.at).*



Lageplan/Orthofoto (Übersicht) mit Markierung des Grundstückes 873/114 (EZ 3941)

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 873/114 (EZ 3941), Darstellung der Hausnummern, der nächsten Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Buslinien) und Lage der beiden Reihenhäuser

Lage Reihenhause Top 2 (Holzingerstr. 44a)

Lage Reihenhause Top 1 (Holzingerstr. 44)

**Reihenhause Top 3 (Holzingerstr. 44b
(FREMDEIGENTUM))**

Beilage 4**Lageplan/DKM**

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

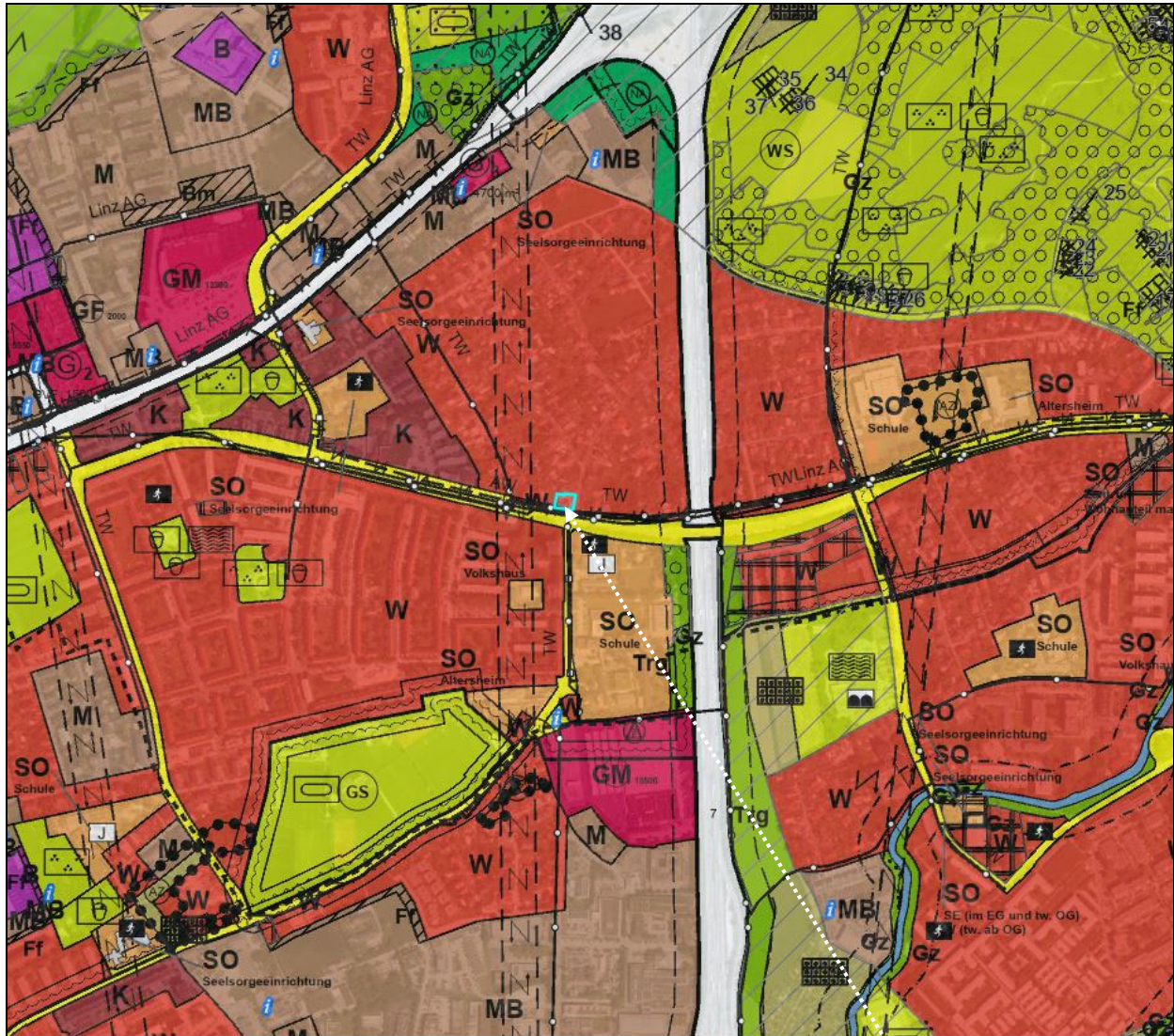


Lageplan mit Markierung des Grundstückes 873/114 (EZ 3941) und Darstellung der Hausnummern

Beilage 5.1

Flächenwidmungsplan (Auszug)

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

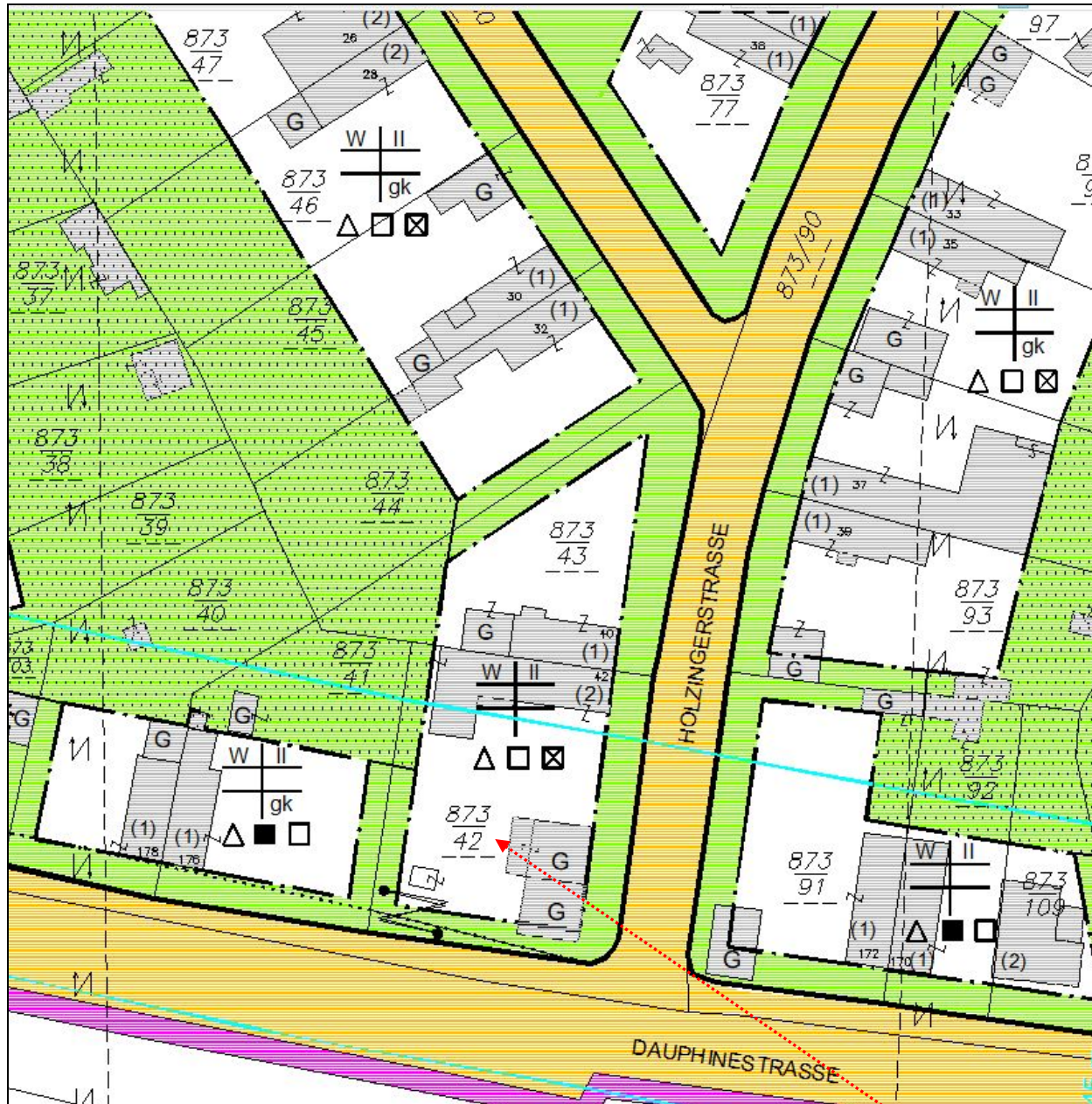


Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan mit Markierung des Grundstückes 873/114 (EZ 3941)

W (zinnober dunkel) Wohngebiet

Beilage 5.2**Bebauungsplan S 21-05-01-00 - Westl. A7 - Dauphinestraße - Am Steinbühel
(Teilabschnitt)**

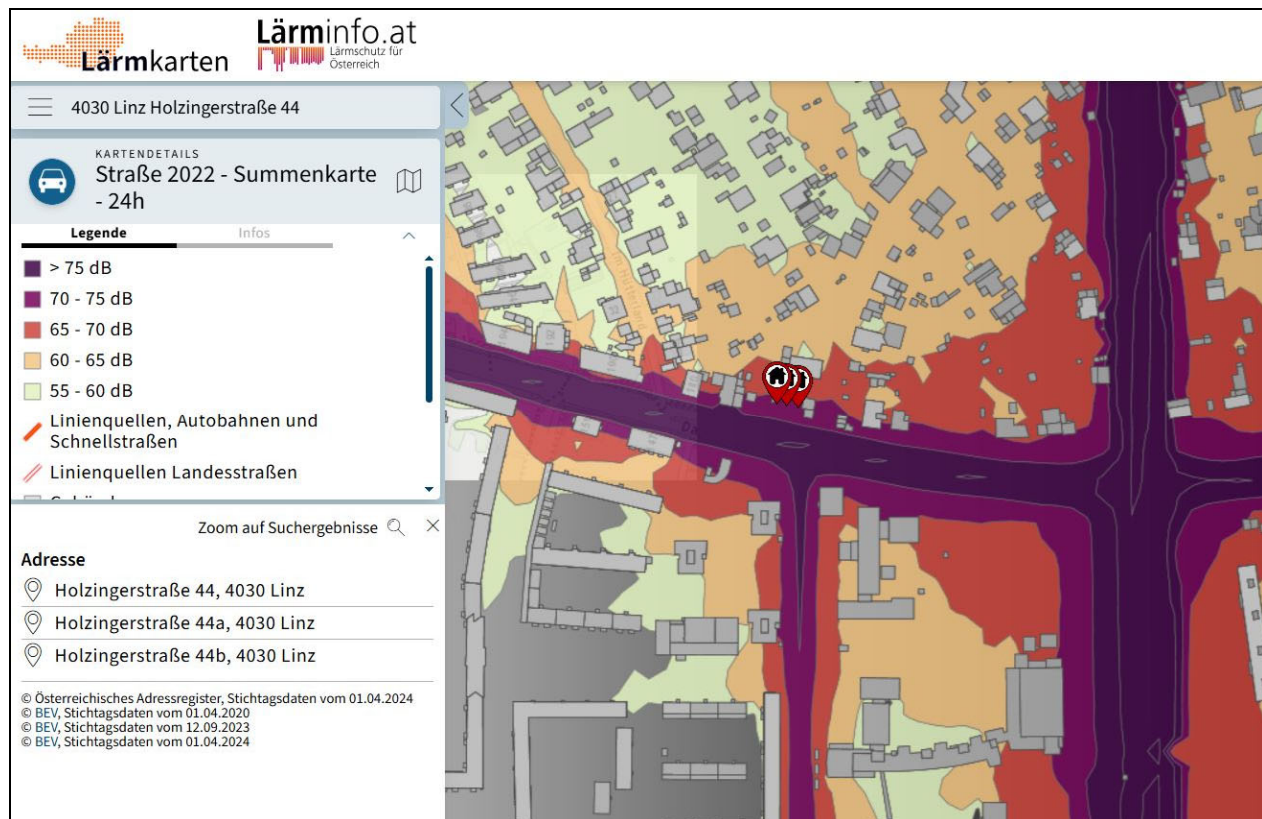
Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Wege der elektronischen Abfrage
(Quelle: <https://webgis.linz.at>).



Auszug aus dem örtlichen Bebauungsplan mit Pfeilmarkierung des Grundstückes 873/42,
lt. Grundbuch nunmehr durch Abschreibung Gst. 873/114 (EZ 3941), vgl. Beilagen 1, 4)

Beilage 6.1**Lärmkarte Straßenverkehr – Ø 24 h
(Berichtsjahr 2022)**

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

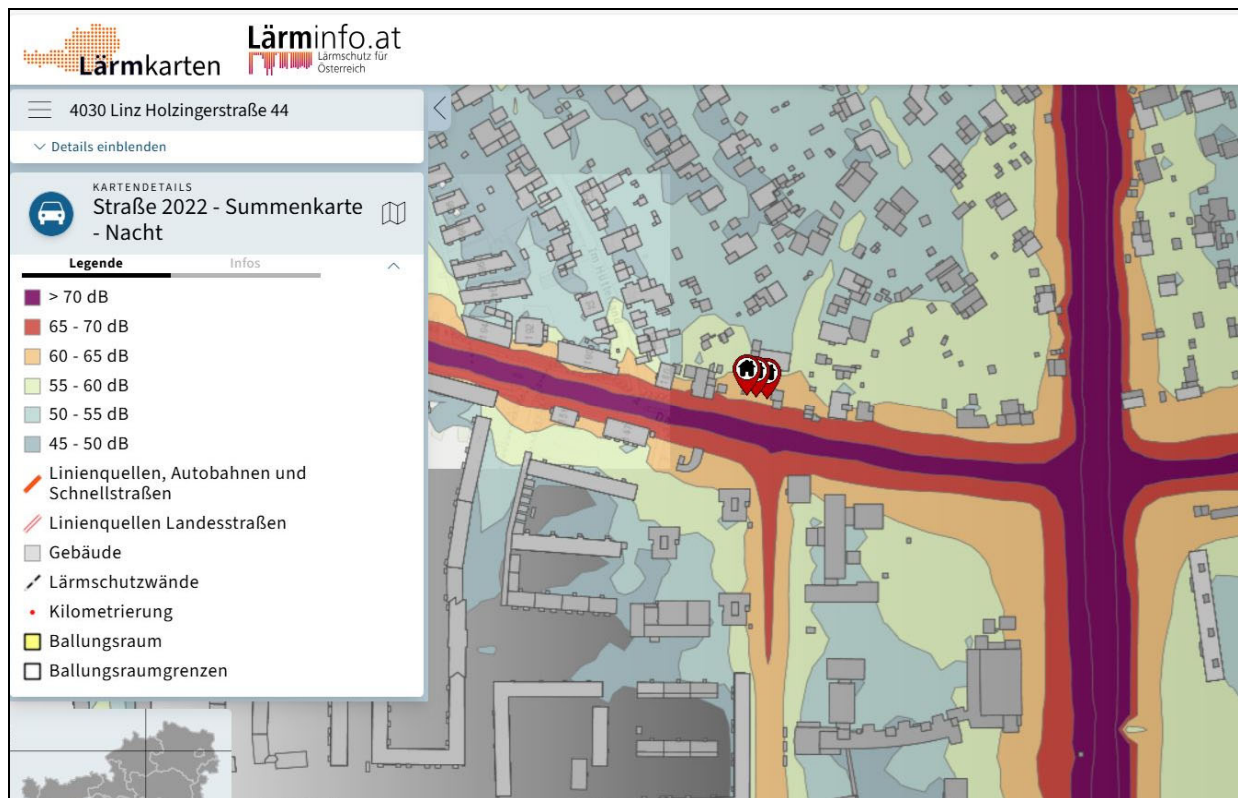


Örtliche Lärmkarte (Ø 24 h) mit Markierung der Wohngebäude (Reihenhäuser) Holzingerstr. 44, 44a, 44b, exekutionsverfangen aber nur Reihenhaus Holzingerstr. 44 und 44a (Mittelhaus und Randlage Ost)

Der Standort der Reihenhäuser Holzingerstr. 44 und 44a **ist** von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Beilage 6.2**Lärmkarte Straßenverkehr - Nachtwerte
(Berichtsjahr 2022)**

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



Örtliche Lärmkarte (Nachtwerte) mit Markierung der Wohngebäude (Reihenhäuser) Holzingerstr. 44, 44a, 44b, exekutionsverfahren aber nur Reihenhaus Holzingerstr. 44 und 44a (Mittelhaus und Randlage Ost)

Der Standort der Reihenhäuser Holzingerstr. 44 und 44a ist von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Beilage 7.1

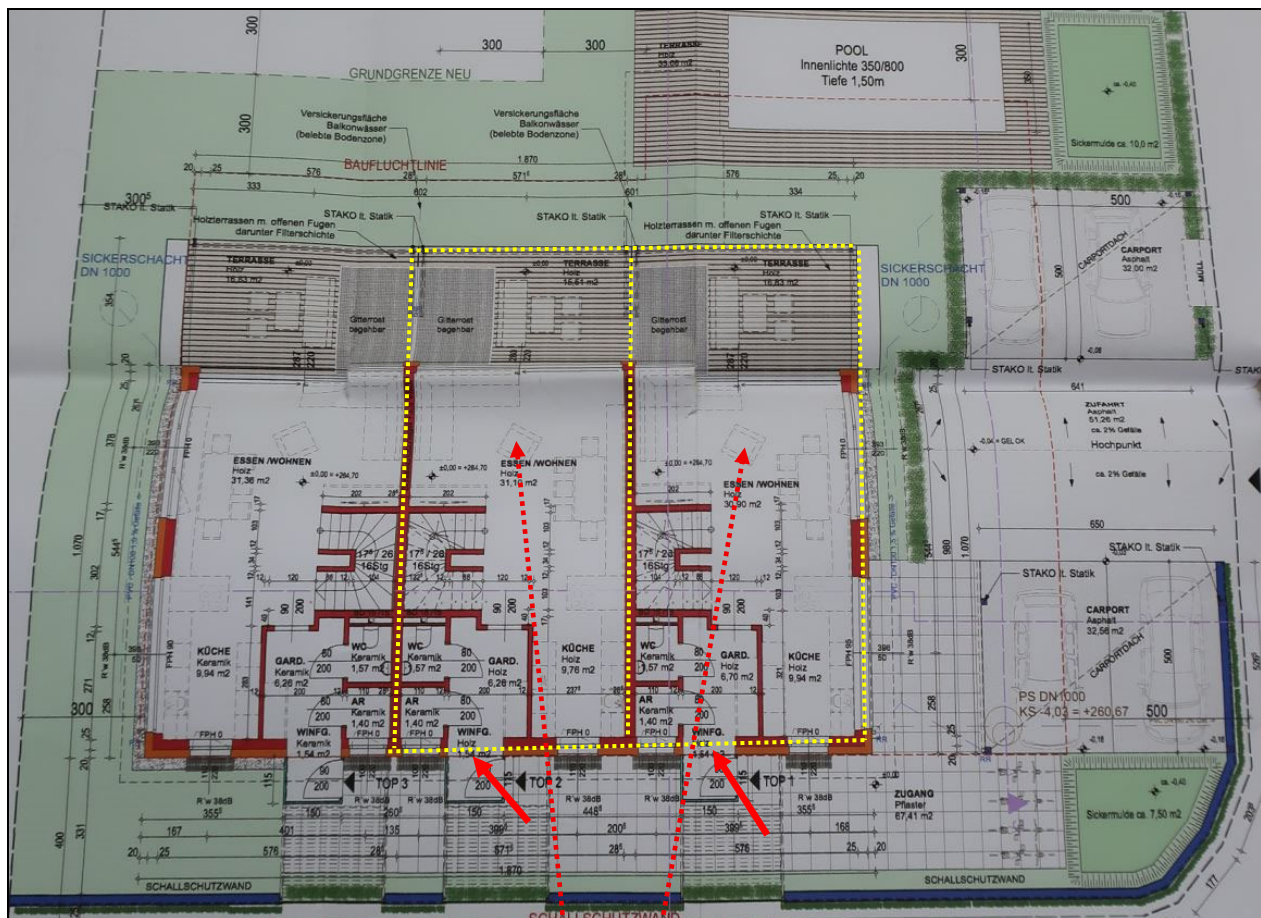
**Grundrissplan EG, Reihenhaus Holzingerstr. 44, 44a, 44b
(exekutionsverfahren und hier durch gelbe Umrandung markiert:
Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a)**

Die Darstellung gibt den baubewilligten Einreichplan vom 18.4.2019 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung der Lage der beiden exekutionsverfahrenenen Reihenhäuser Top 1 und Top 2 wurden vom SV farbige Markierungen vorgenommen.

Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

Die Windfänge (Hauseingänge) und die Gitterroste auf den Terrassen (Lichthof) wurden nicht ausgeführt.



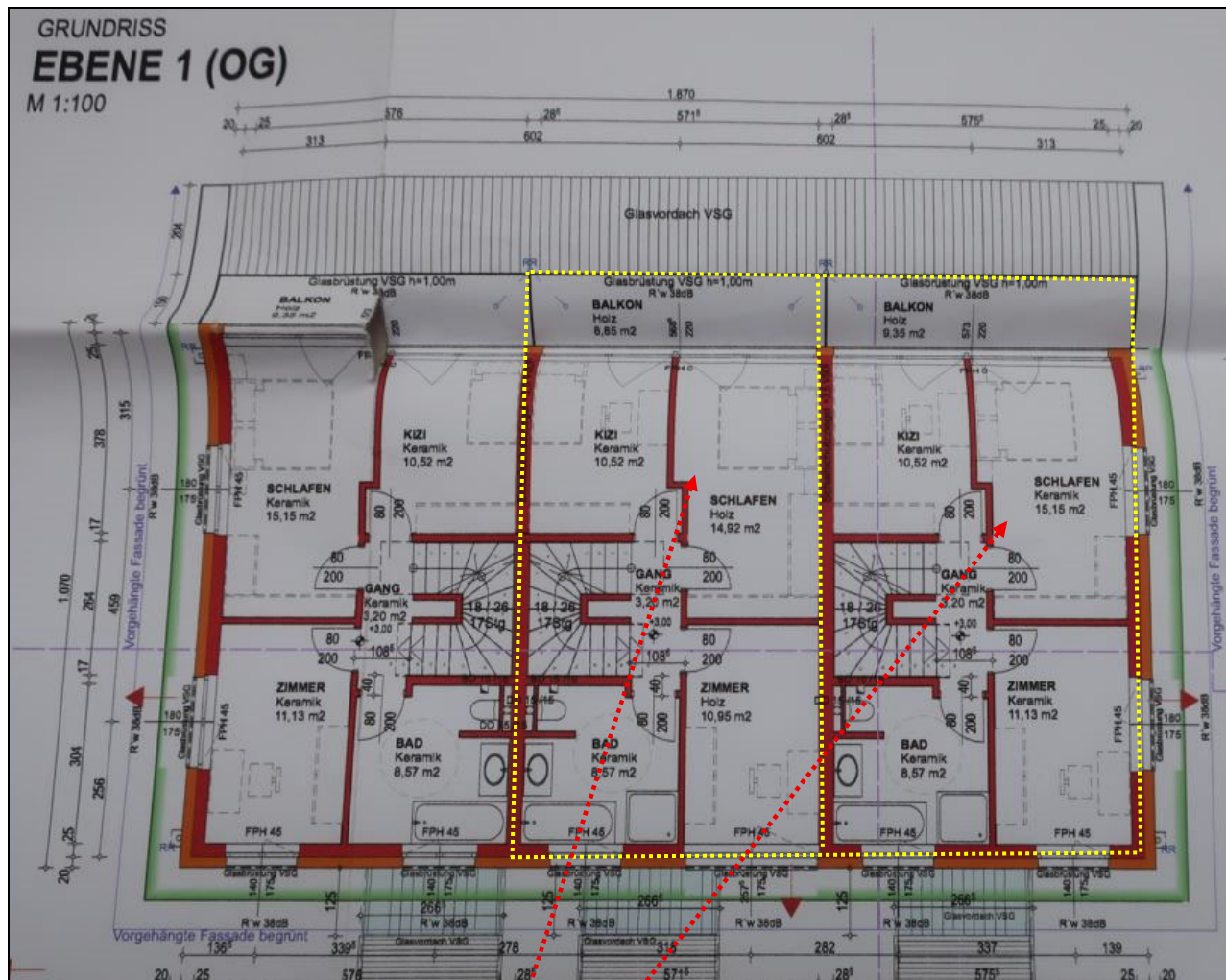
Grundrissplan EG, Reihenhaus Top 2, und Top 1 (aus baubewilligtem Einreichplan 2019)

Beilage 7.2

Grundrissplan OG, Reihenhäuser Holzingerstr. 44, 44a, 44b
(exekutionsverfahren und hier durch gelbe Umrandung markiert:
Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a

Die Darstellung gibt den baubewilligten Einreichplan vom 18.4.2019 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung der Lage der beiden exekutionsverfahren Reihenhäuser Top 1 und Top 2 wurden vom SV farbige Markierungen vorgenommen. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan OG, Reihenhäuser Top 2, und Top 1 (aus baubewilligtem Einreichplan 2019)

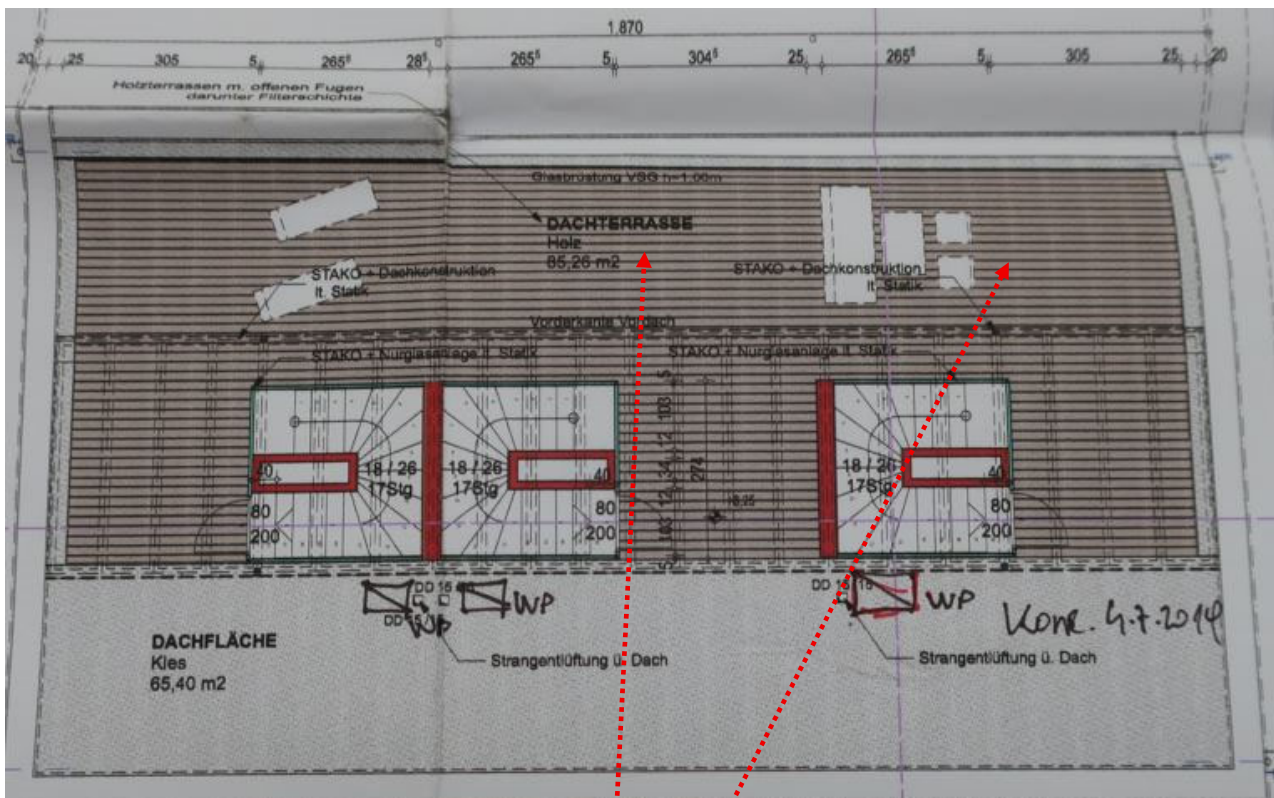
Beilage 7.3

**Grundrissplan DG (Dachterrassen), Reihenhaus Holzingerstr. 44, 44a, 44b
(exekutionsverfahren und hier durch gelbe Umrandung markiert:
Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a)**

Die Darstellung gibt den baubewilligten Einreichplan vom 18.4.2019 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Mangels Abgrenzung wurde die ungefähre Lage der beiden Dachterrassen Top 1 und Top 2 vom SV pfeilmarkiert. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

Siehe weiters Anmerkungen des SV in Beilagen 8.3 und 9.2.



Grundrissplan DG/Dachterrasse, Reihenhaus Top 2, und Top 1 (aus baubewilligtem Einreichplan 2019)

Beilage 7.4

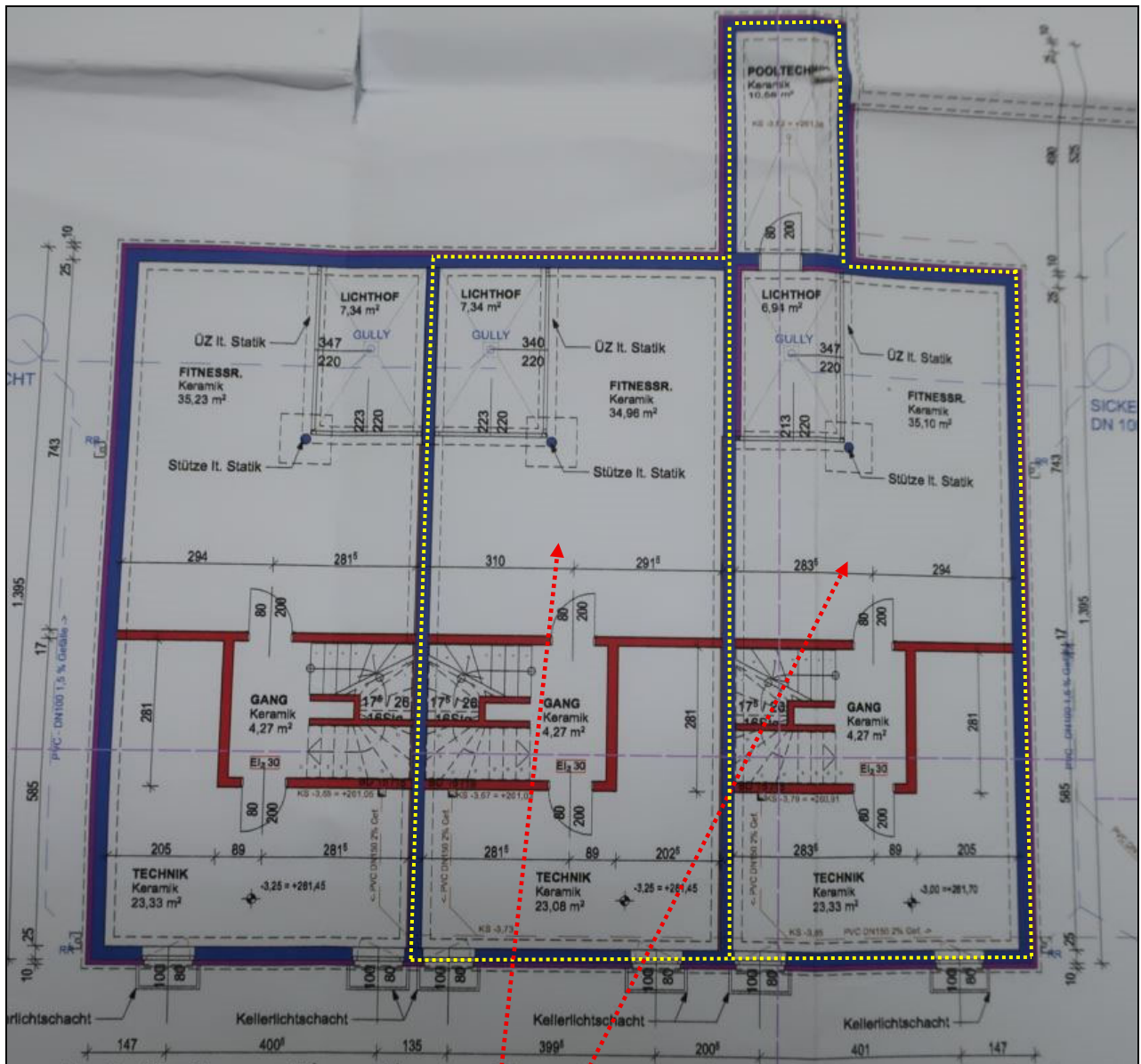
**Grundrissplan KG, Reihenhaus Holzingerstr. 44, 44a, 44b
(exekutionsverfahren und hier durch gelbe Umrandung markiert:
Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a)**

Die Darstellung gibt den baubewilligten Einreichplan vom 18.4.2019 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung der Lage der beiden exekutionsverfahrenenen Reihenhäuser Top 1 und Top 2 wurden vom SV farbige Markierungen vorgenommen.

Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

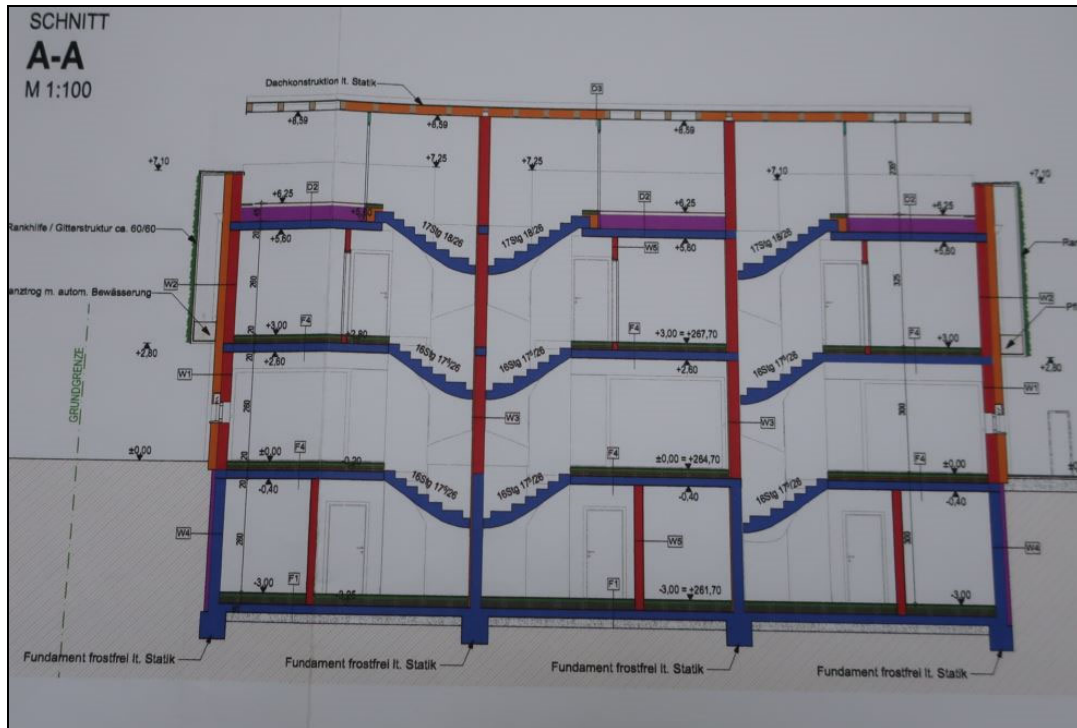
Siehe weiters Anmerkungen des SV in Beilage 8.4.



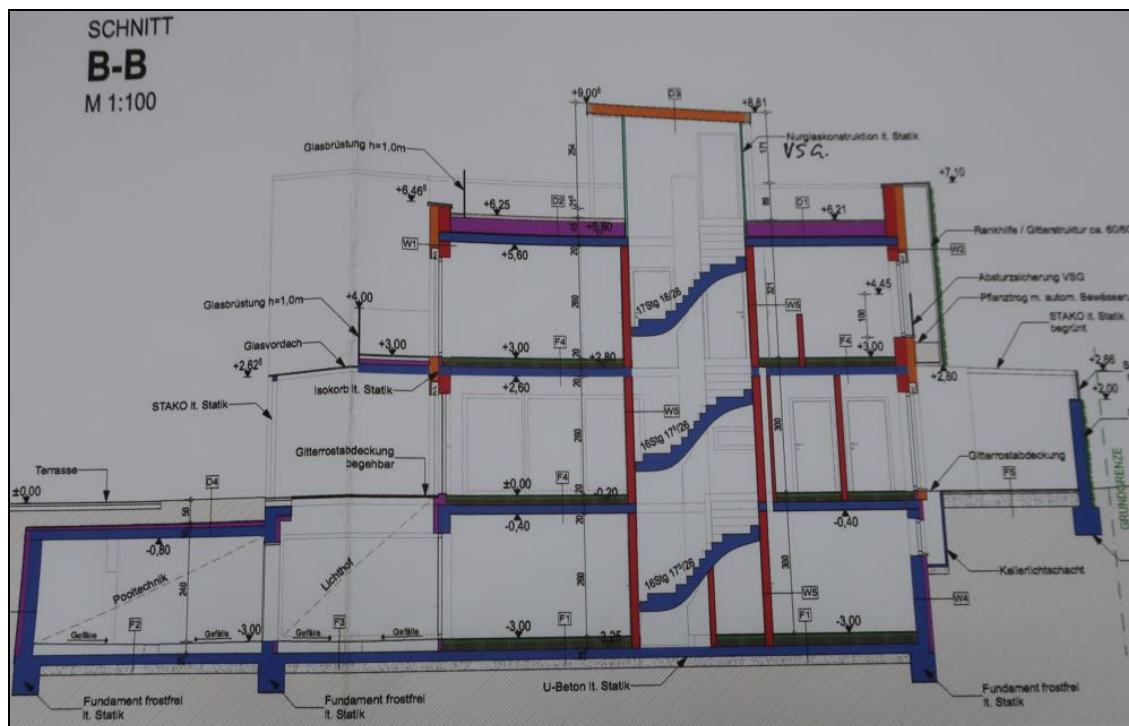
Grundrissplan KG, Reihenhaus Top 2, und Top 1 (aus baubewilligtem Einreichplan 2019)

Beilage 7.5**Gebäudeschnitte Reihenhäuser (Holzingerstr. 44, 44a, 44b)**

Die Darstellungen geben den baubewilligten Einreichplan vom 18.4.2019 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert und daher nicht maßstäblich.



Gebäudeschnitt 1 (aus baubewilligtem Einreichplan 2019)



Gebäudeschnitt 2 (aus baubewilligtem Einreichplan 2019)

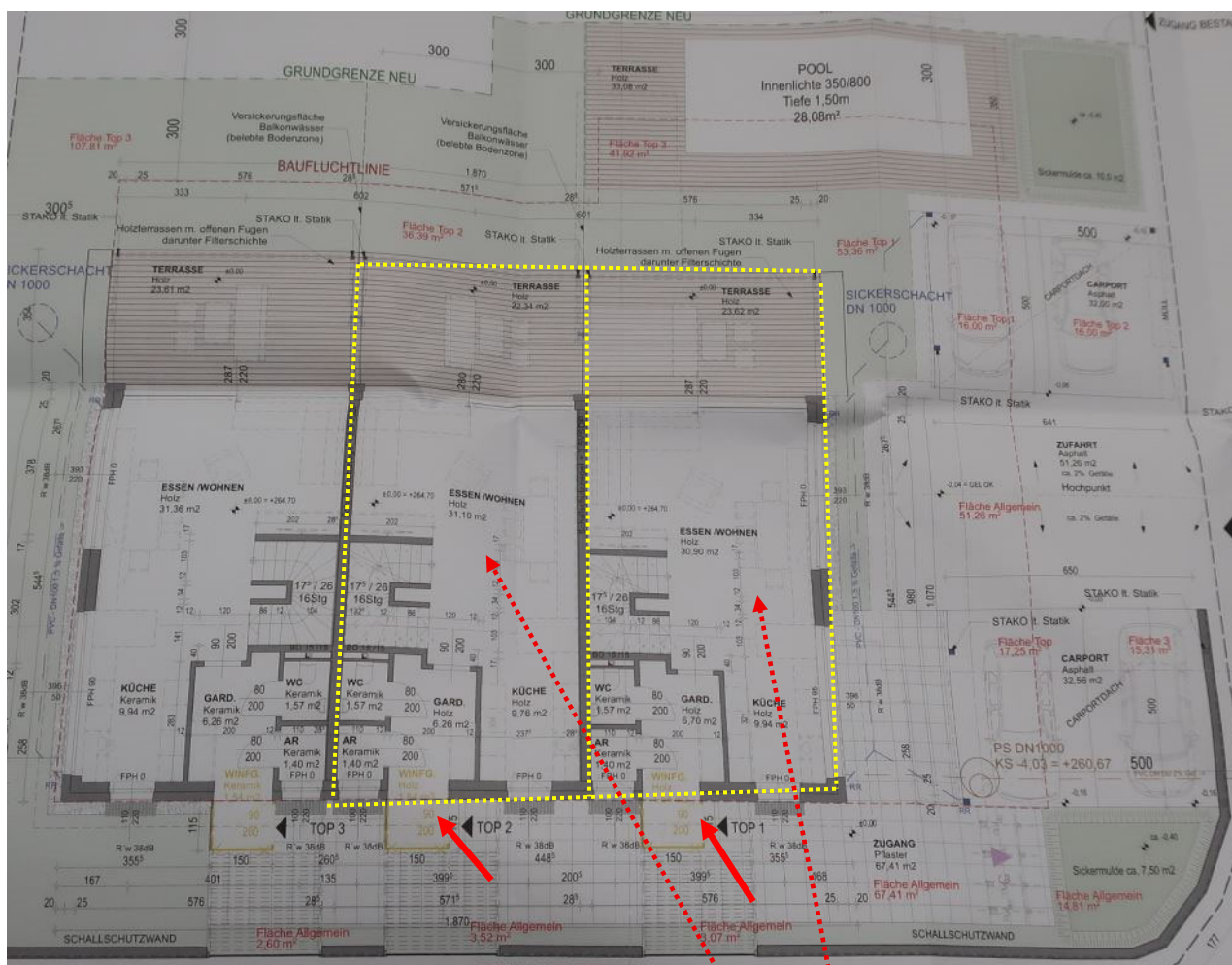
Beilage 8.1

**Grundrissplan EG, Reihenhaus Holzingerstr. 44, 44a, 44b
(exekutionsverfahren und hier durch gelbe Umrandung markiert:
Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a)**

Die Darstellung gibt den (**nicht baugenehmigten**) Einreichplan vom 20.1.2025 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung der Lage der beiden exekutionsverfahren Reihenhäuser Top 1 und Top 2 wurden vom SV farbige Markierungen vorgenommen. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

Laut Auskunft der Baubehörde vom 24.7.2025 ist dieser Einreichplan mangels Darstellung div. Ausführungen nicht zur baubehördlichen Bearbeitung geeignet (vgl. auch Aktenvermerk vom 24.7.2025, Beilage 10).



Grundrissplan EG, Reihenhaus Top 2, und Top 1
(aus lt. Auskunft baubehördlich **nicht** zur Bearbeitung geeignetem Einreichplan 2025)

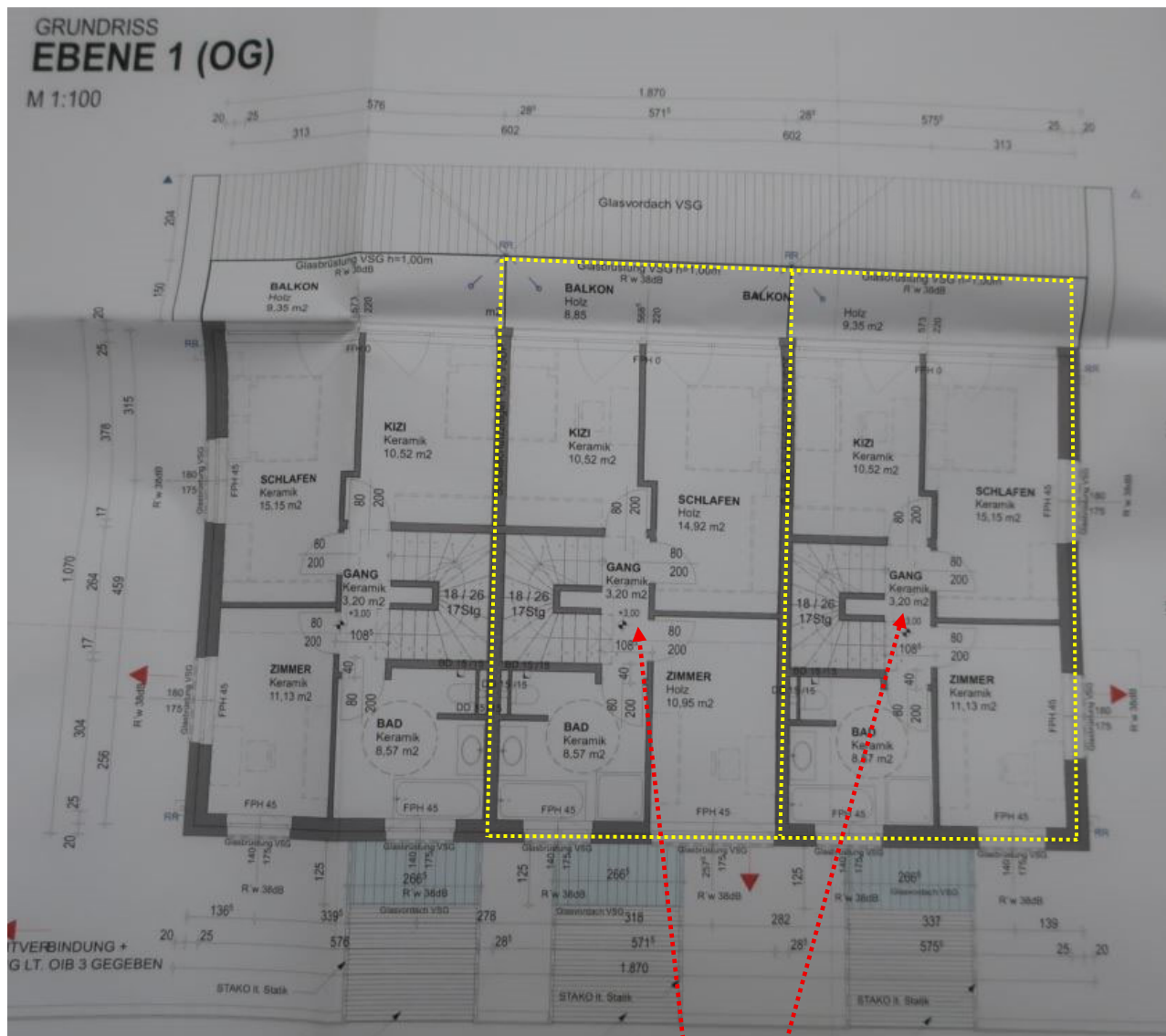
Beilage 8.2

Grundrissplan OG, Reihenhäuser Holzingerstr. 44, 44a, 44b (exekutionsverfahren und hier durch gelbe Umrandung markiert: Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a)

Die Darstellung gibt den (nicht baugenehmigten) Einreichplan vom 20.1.2025 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung der Lage der beiden exekutionsverfahren Reihenhäuser Top 1 und Top 2 wurden vom SV farbige Markierungen vorgenommen. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

Laut Auskunft der Baubehörde vom 24.7.2025 ist dieser Einreichplan mangels Darstellung div. Ausführungen nicht zur baubehördlichen Bearbeitung geeignet (vgl. auch Aktenvermerk vom 24.7.2025, Beilage 10).



Grundrissplan OG, Reihenhäuser Top 2, und Top 1
(aus lt. Auskunft baubehördlich nicht zur Bearbeitung geeignetem Einreichplan 2025)

Beilage 8.3

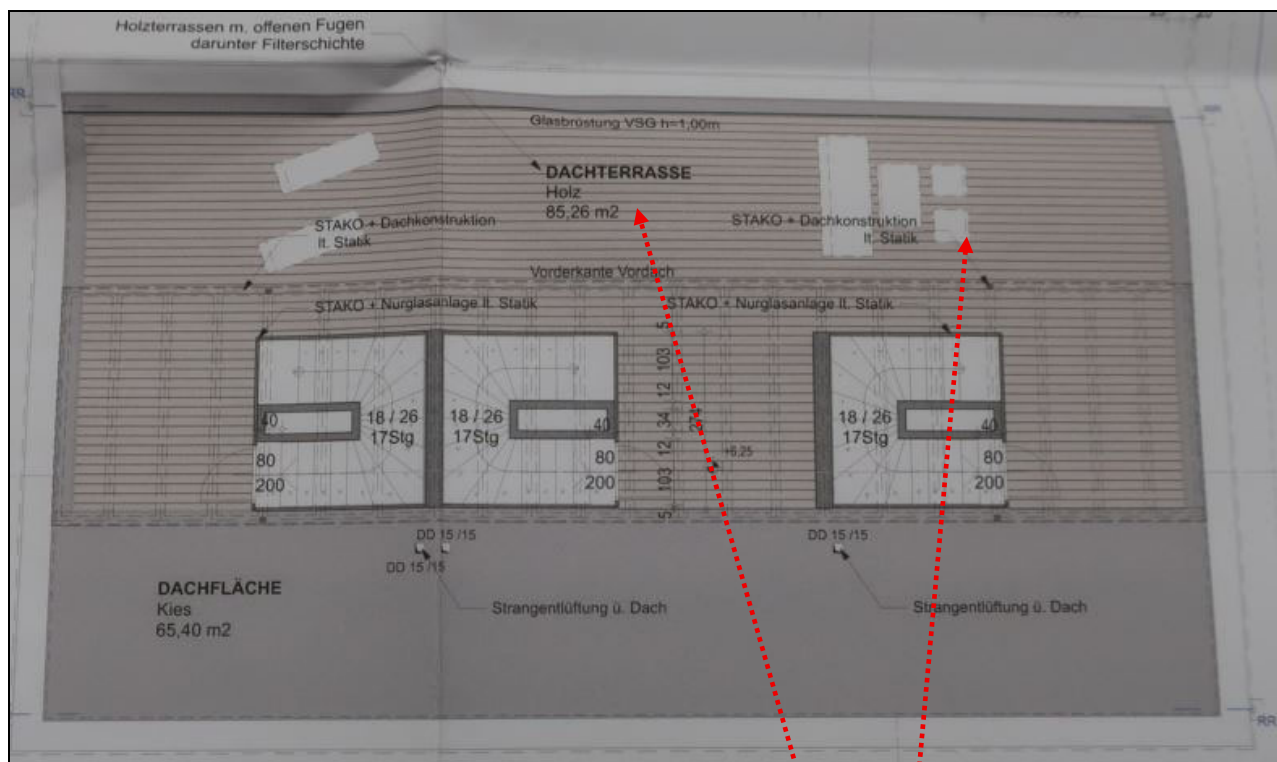
**Grundrissplan DG (Dachterrassen), Reihenhaus Holzingerstr. 44, 44a, 44b
(exekutionsverfahen und hier durch gelbe Umrandung markiert:
Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a)**

Die Darstellung gibt den (**nicht baugenehmigten**) Einreichplan vom 20.1.2025 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung der Lage der beiden exekutionsverfahenen Reihenhäuser Top 1 und Top 2 wurden vom SV farbige Markierungen vorgenommen. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

Laut Auskunft der Baubehörde vom 24.7.2025 ist dieser Einreichplan mangels Darstellung div. Ausführungen nicht zur baubehördlichen Bearbeitung geeignet (vgl. auch Aktenvermerk vom 24.7.2025, Beilage 10).

Ausdrücklich hingewiesen wird, dass sich bei der Befundaufnahme die Dachterrasse je Wohneinheit auf die gesamte Dachfläche, somit auch auf die hier bezeichnete Dachfläche erstreckt (siehe auch Beilage 9.1).



Grundrissplan DG/Dachterrasse, Reihenhaus Top 2, und Top 1
(aus lt. Auskunft baubehördlich **nicht** zur Bearbeitung geeignetem Einreichplan 2025)

Beilage 8.4

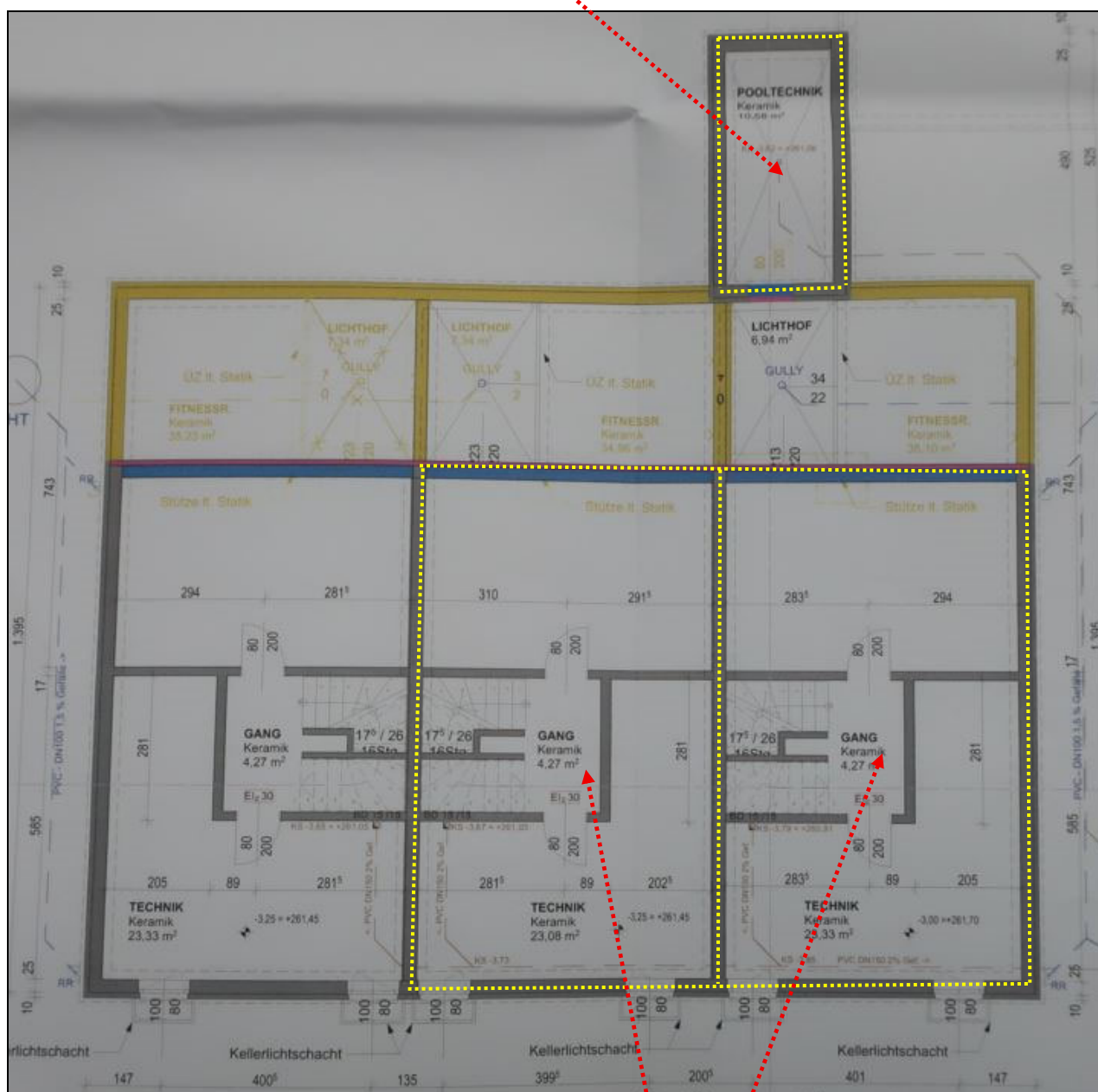
**Grundrissplan KG, Reihenhaus Holzingerstr. 44, 44a, 44b
(exekutionsverfahren und hier durch gelbe Umrandung markiert:
Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a)**

Die Darstellung gibt den (**nicht baugenehmigten**) Einreichplan vom 20.1.2025 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung der Lage der beiden exekutionsverfahrenenen Reihenhäuser Top 1 und Top 2 wurden vom SV farbige Markierungen vorgenommen. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

Laut Auskunft der Baubehörde vom 24.7.2025 ist dieser Einreichplan mangels Darstellung div. Ausführungen nicht zur baubehördlichen Bearbeitung geeignet (vgl. auch Aktenvermerk vom 24.7.2025, Beilage 10).

Ausdrücklich hingewiesen wird, dass bei der Befundaufnahme der Keller - wie hier dargestellt - verkleinert wurde und der mit Pooltechnik bezeichnete dislozierte Raum nicht ausgeführt ist.



Grundrissplan KG, Reihenhaus Top 2, und Top 1
(aus lt. Auskunft baubehördlich **nicht** zur Bearbeitung geeignetem Einreichplan 2025)

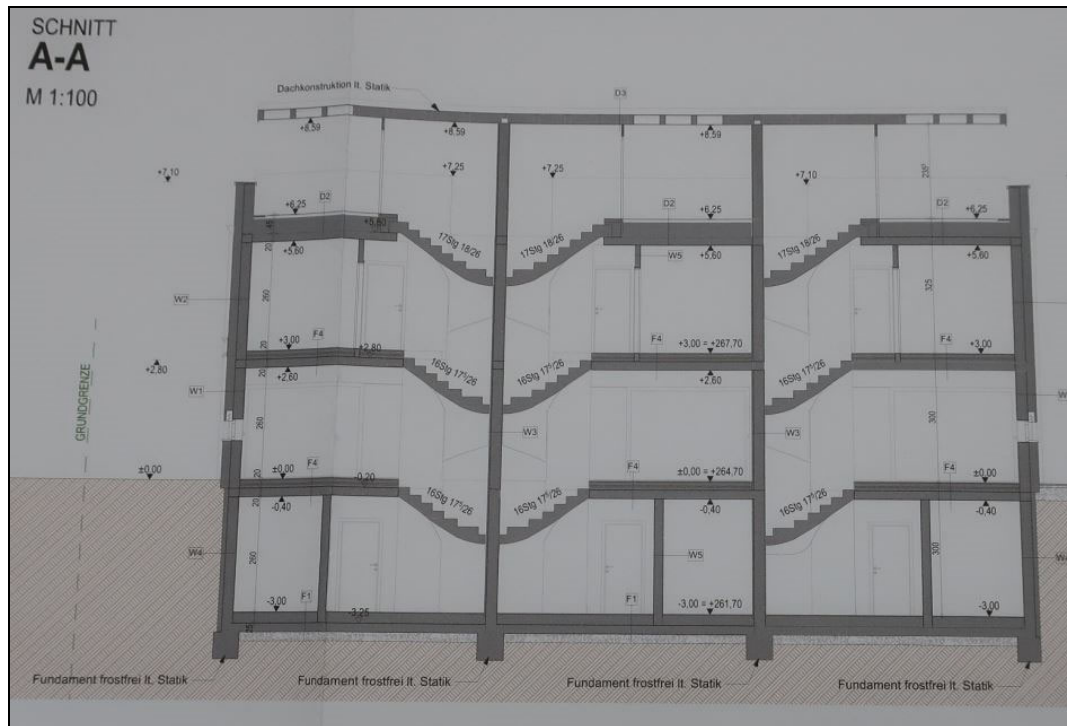
Beilage 8.5

Gebäudeschnitte Reihenhause (Holzingerstr. 44, 44a, 44b)

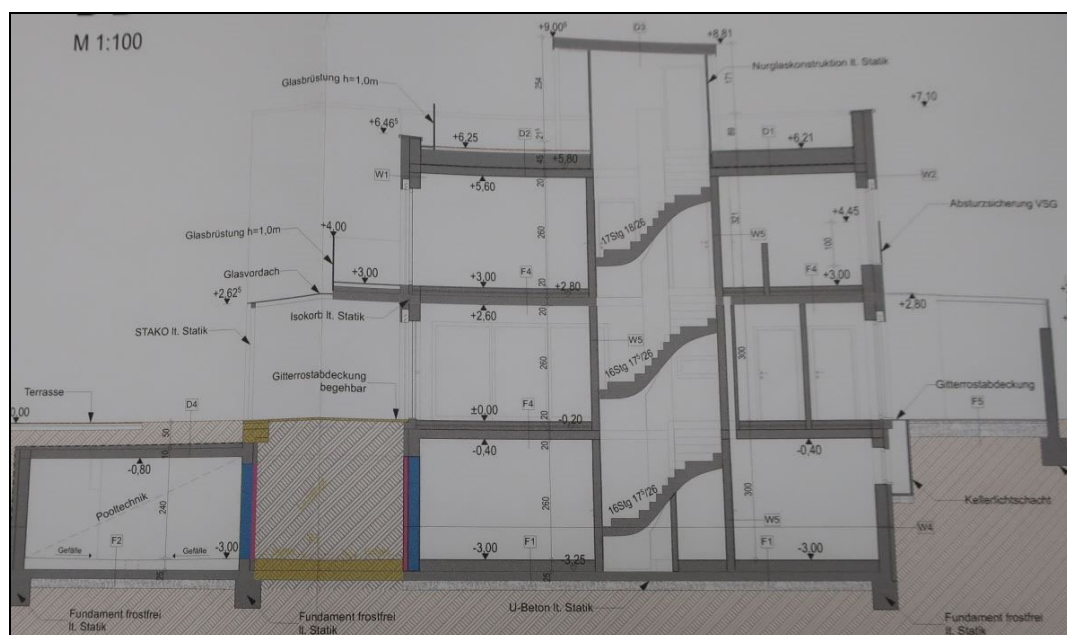
Die Darstellung gibt den **(nicht baugenehmigten)** Einreichplan vom 20.1.2025 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung der Lage der beiden exekutionsverfangenen Reihenhäuser Top 1 und Top 2 wurden vom SV farbige Markierungen vorgenommen. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

Laut Auskunft der Baubehörde vom 24.7.2025 ist dieser Einreichplan mangels Darstellung div. Ausführungen nicht zur baubehördlichen Bearbeitung geeignet (vgl. auch Aktenvermerk vom 24.7.2025, Beilage 10).



Gebäudeschnitt 1 (aus lt. Auskunft baubehördlich **nicht** zur Bearbeitung geeignetem Einreichplan 2025)



Gebäudeschnitt 1 (aus lt. Auskunft baubehördlich **nicht** zur Bearbeitung geeignetem Einreichplan 2025)

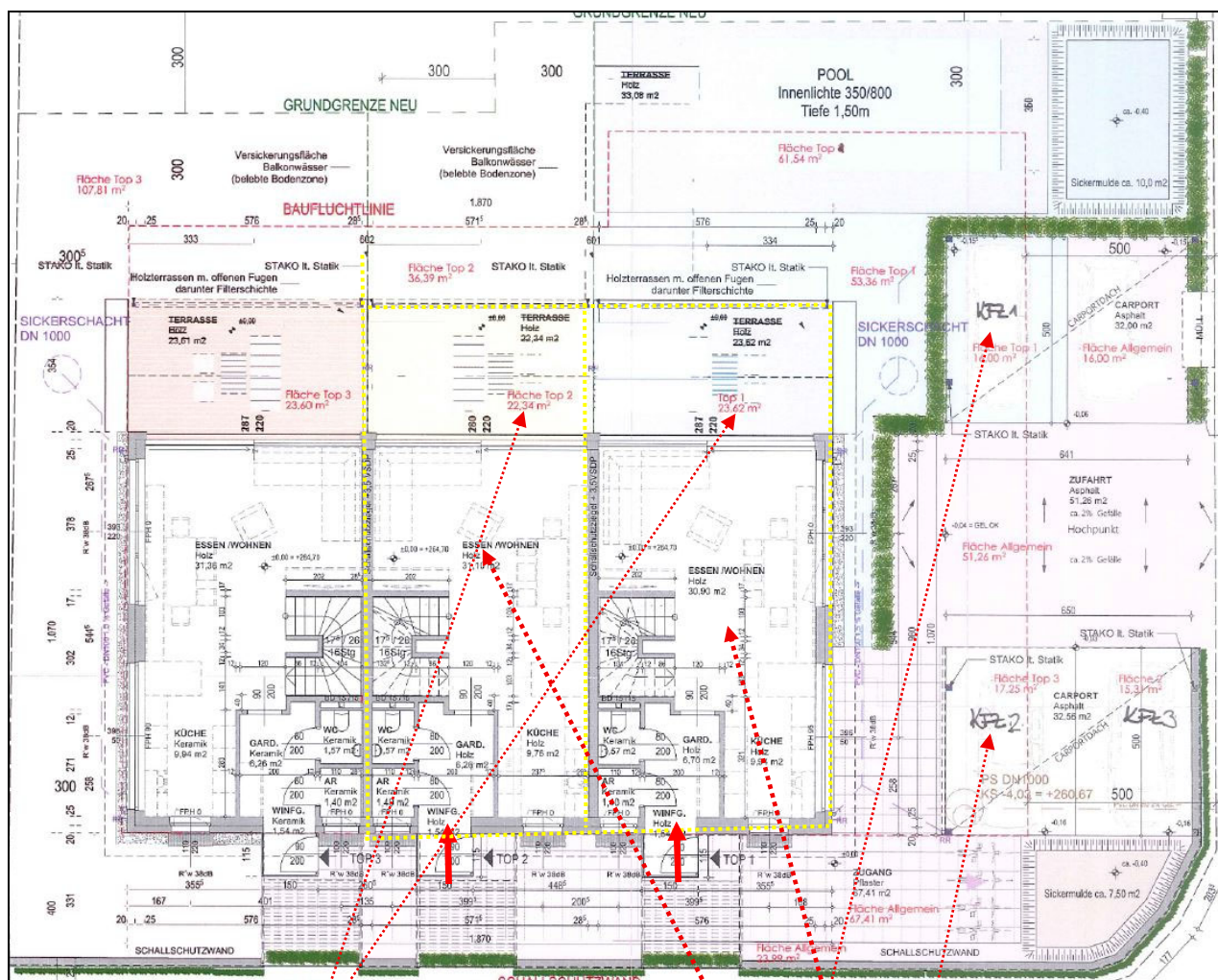
Beilage 9.1

Grundrissplan EG, Reihenhaus Holzingerstr. 44, 44a, 44b
(exekutionsverfahren und hier durch gelbe Umrandung markiert:
Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a

Die Darstellung gibt die Planbeilage zum Nutzwertgutachten des SV Danninger vom 13.5.2022, TZ 2192/2022 wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung der Lage der beiden exekutionsverfahren Reihenhäuser Top 1 und Top 2 wurden vom SV farbige Markierungen vorgenommen. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

In der Planbeilage sind die Nutzflächen der Terrassen der Top 1 und Top 2 dargestellt sowie die Lage der beiden Abstellplätze KFZ 1 und KFZ 2 (selbständige WEG-Objekte).



Grundrissplan EG, Reihenhaus Top 2, und Top 1,
 Flächendarstellung Terrassen und Bezeichnung der Frestellplätze KFZ 1 und KFZ 2 (Carport nicht errichtet)

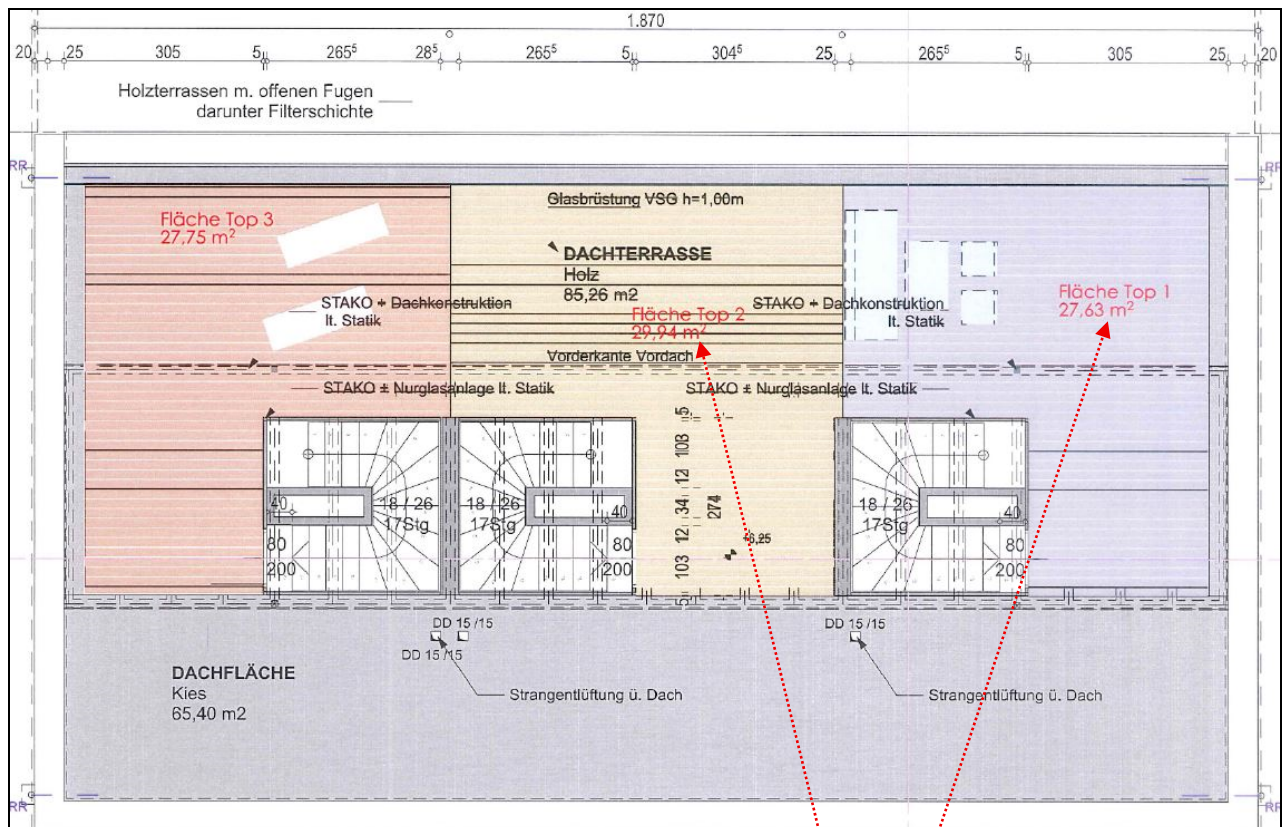
Beilage 9.2

**Grundrissplan DG (Dachterrassen), Reihenhaus Holzingerstr. 44, 44a, 44b
(exekutionsverfahren und hier durch gelbe Umrandung markiert:
Top 1, Holzingerstr. 44 - Top 2, Holzingerstr. 44a)**

Die Darstellung gibt die Planbeilage zum Nutzwertgutachten des SV Danninger vom 13.5.2022, TZ 2192/2022 wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

In der Planbeilage sind die Nutzflächen der Dachterrassen der Top 1 und Top 2 dargestellt.

Ausdrücklich hingewiesen wird, dass sich bei der Befundaufnahme die Dachterrasse je Wohneinheit auf die gesamte Dachfläche, somit auch auf die hier bezeichnete Dachfläche erstreckt.

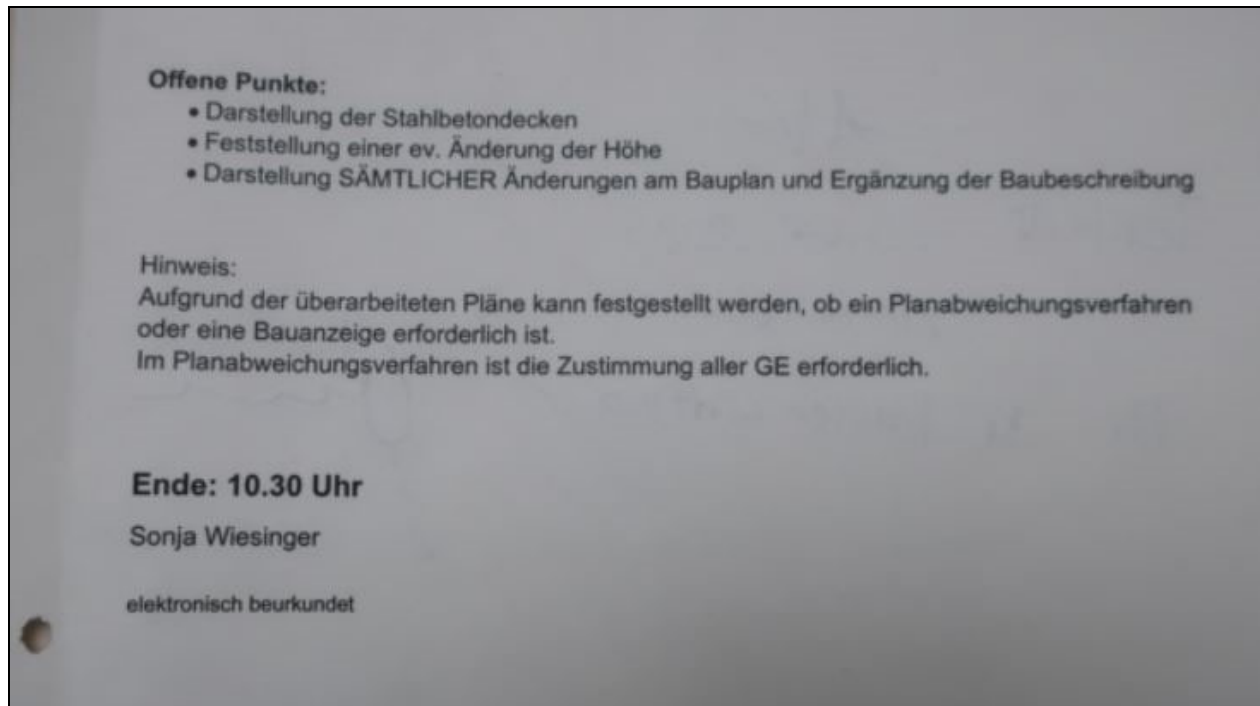


Grundrissplan DG (Dachterrassen), Reihenhaus Top 2, und Top 1
(Nutzwertgutachten SV Danninger Flächendarstellung Dachterrassen)

Beilage 10**Aktenvermerk Baubehörde vom 24.7.2025**

		Bau und Bezirksverwaltung	L_nz
Aktenvermerk		Geschäftszusammenhang 0006837/2019 BBV SuG/S BBV/S190003	
		Datum 24.07.2025	
		bearbeitet von Sonja Wiesinger	
		Zimmer / Telefon 4046/2 / +43 (732) 7070-3079	
Holzingerstr. 44, 44a, 44b Besprechung am 24.07.2025		elektronisch erreichbar bbv_sug@mag.linz.at	
Zeit:	10.00 Uhr		
Ort:	Neues Rathaus, Hauptstraße 1-5, 4041 Linz, Zi. 4046/2		
Teilnehmer:	BBV/S Wiesinger PTU/BT Aichinger		
Gegenstand:	Besprechung des ggst. SV: Änderungen gegenüber dem genehmigten Bauplan		
 Ergebnis:			
Die festgestellten Planabweichungen finden sich auf BiZi 106 im Verfahrensakt.			
Änderungen:			
• Windfänge wurden nicht ausgeführt. • Der Keller wurde in abgeänderter Form verkleinert errichtet. • Der Zugang zur Pooltechnik wurde nicht dargestellt bzw. beschrieben. • Die Decke wurde anstatt einer Holzkonstruktion in Stahlbeton hergestellt.			
Die vorgelegten Pläne stellen nur teilweise die angeführten Änderungen dar. Die Decke wird als Bestand dargestellt. Die nicht-begrünte Fassade wurde bereits durch PTU/UT beurteilt (BiZi. 115)			

Aktenvermerk Baubehörde vom 24.7.2025 (Seite 1) betreffend vorgelegte Einreichpläne 2025 (siehe zB. Beilagen 8.1 - 8.5)



Aktenvermerk Baubehörde vom 24.7.2025 (Seite 2) betreffend vorgelegte Einreichpläne 2025 (siehe zB. Beilagen 8.1 - 8.5)

Beilage 11

Energieausweis (Grundlage Planung/Baueinreichung)

Ingenieurbüro Walchshofer
Raiffeisenweg 9/6
4203 Altenberg
0043 664/4019929
christian@walchshofer.at

AMTSSTÜCK

ENERGIEAUSWEIS

Planung

Als Bestandteil des Bescheides vom
04. Juli 2019
genehmigt
GZ: BBV/2006837/2019
Der Eigentümer
Wiesinger

Linz - Haus Holzingerstraße (Baueinreichung)

A-IMMOSTAR Vermögens Verwaltungs KG
Landstraße 70
4020 Linz

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
PTM - Bautechnik
für die
Beurteilung/Entscheidung vom
04. Juli 2019
Ing. Bach

**Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Bezirksverwaltung**
22. Jan. 2019

**Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Bezirksverwaltung**
mit Beilagen

07.01.201

Energieausweis Wohngebäude (Reihenhaus) Linz, Holzingerstraße, erstellt am 7.1.2019, Deckblatt

Energieausweis für Wohngebäude

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



BEZEICHNUNG	Linz - Haus Holzingerstraße (Baueinreichung)		
Gebäude(-teil)	Wohnbereich Top 1-3	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Holzingerstraße	Katastralgemeinde	Kleimmünchen
PLZ/Ort	4020 Linz	KÜ-Nr.	45202
Grundstücksnr.	873/114	Seehöhe	266 m

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

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

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

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

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

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

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

f_{GES}: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n em}) Anteil auf.

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

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

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

www.walchshofer.at - 0664/4019929
 GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 v2018.081605 REPEA15 o1517 - Oberösterreich

Bearbeiter Ingenieurbüro Walchshofer
 Geschäftszahl 18-12-AL-0487-B-1 EA-Baubehörde
 Seite 1

Energieausweis Wohngebäude (Reihenhaus) Linz, Holzingerstraße, erstellt am 7.1.2019, Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude					
		OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015			
GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	664 m²	charakteristische Länge	1,75 m	mittlerer U-Wert	0,34 W/m²K
Bezugsfläche	531 m²	Heiztage	184 d	LEK _g -Wert	27,0
Brutto-Volumen	2 113 m³	Heizgradtage	3560 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1 204 m²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,57 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C
ANFORDERUNGEN (Referenzklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	43,4 kWh/m²a	erfüllt	HWB _{Ref,SK}	33,6 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf			HWB _{SK}	33,6 kWh/m²a	
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{SK}	40,5 kWh/m²a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{CEE}	0,77	
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	erfüllt			
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	24 976 kWh/a		HWB _{Ref,SK}	37,6 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	24 976 kWh/a		HWB _{SK}	37,6 kWh/m²a	
Warmwasserwärmebedarf	8 486 kWh/a		WWWB	12,8 kWh/m²a	
Heizenergiebedarf	16 854 kWh/a		HEB _{SK}	25,4 kWh/m²a	
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{A,WZ,H}	0,50	
Haushaltsstrombedarf	10 911 kWh/a		HHSB	16,4 kWh/m²a	
Endenergiebedarf	27 765 kWh/a		EEB _{SK}	41,8 kWh/m²a	
Primärenergiebedarf	52 755 kWh/a		PEB _{SK}	79,4 kWh/m²a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	36 459 kWh/a		PEB _{n,em,SK}	54,9 kWh/m²a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	16 296 kWh/a		PEB _{em,SK}	24,5 kWh/m²a	
Kohlendioxidemissionen	7 623 kg/a		CO ₂ _{SK}	11,5 kg/m²a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{CEE}	0,77	
Photovoltaik-Export			PV _{Export,SK}		
ERSTELLT					
GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Walchshofer		
Ausstellungsdatum	07.01.2019		Raiffeisenweg 9/6		
Gültigkeitsdatum	Planung		4203 Altenberg		
		Unterschrift			
		Magistrat der Landeshauptstadt Linz			
		PTU - Bautechnik			
		Grundlage für die			
		Beurteilung/Stellungnahme vom			
		- 4. Juli 2019			
					
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.					
www.walchshofer.at - 0664/4019929 GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2018.081605 REPEA15 o1517 - Oberösterreich Geschäftszahl 18-12-AL-0487-B-1_EA-Baubehörde Bearbeiter Ingenieurbüro Walchshofer Seite 2					

Energieausweis Wohngebäude (Reihenhaus) Linz, Holzingerstraße, erstellt am 7.1.2019, Seite 2

Ingenieurbüro Walchshofer

Datenblatt GEQ

Linz - Haus Holzingerstraße (Baueinreichung)



Projekt
Linz

Ergebnisse bezogen auf Linz.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{SK} 38
f_{GEE} 0,77

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1		Wohnungsanzahl
Brutto-Grundfläche BGF	664 m²	3
Konditioniertes Brutto-Volumen	2 113 m³	charakteristische Länge l _c 1,75 m
Gebäudehüllfläche A _B	1 204 m²	Kompaktheit A _B / V _B 0,57 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Einreichplan, Dez. 18, Plannr. 0487 3 001

Bauphysikalische Daten: Laut Einreichplan, 12.18

Haustechnik Daten: Laut Angabe Planung, 12.18

Ergebnisse Standortklima (Linz)

Transmissionswärmeverluste Q _T	40 864 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	18 892 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	22 588 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	11 755 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H	24 976 kWh/a

Luftwechselzahl: 0,4
schwere Bauweise

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	37 852 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	17 501 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	21 384 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	11 151 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H	22 451 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)

Warmwasser: Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)

Lüftung: Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

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

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

www.walchshofer.at - 0664/4019929

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2018.081605 REPDBL2 01517 - Oberösterreich

Bearbeiter Ingenieurbüro Walchshofer

07.01.2019

Geschäftszahl 18-12-AL-0487-B-1_EA-Baubehörd

Energieausweis Wohngebäude (Reihenhaus) Linz, Holzingerstraße, erstellt am 7.1.2019, Seite 3

Beilage 12**Fotodokumentation**

**Liegenschaft/WEG-Objekte, 4030 Linz, Holzingerstr. 44 und 44a
(4 WEG-Objekte: 2 Reihenhäuser, 2 KFZ-Abstellplätze im Freien für PKW)**



Abb.1 Ansicht Liegenschaft straßenseitig, Südostseite
(Dauphinestraße/Ecke Holzingerstraße)



Abb.2 Ansicht Detail zu Abb.1
Reihenhaus Top 1* (Mittelhaus Holzingerstr. 44a
Reihenhaus Top 2 (Endlage Ost, Holzingerstr. 44)
Reihenhaus Top 3 (Endlage West, Holzingerstr. 44b
= FREMDEIGENTUM



Abb.3 Ansicht Liegenschaft, Nordwestseite



Abb.4 Ansicht Detail Abb.3, Vorplatz, geplante KFZ-Abstellplätze



Abb.5 Ansicht Liegenschaft, Ostseite, Reihenhaus Top 1



Abb.6 Ansicht Liegenschaft, Reihenhauseingel Nordost



Abb.7 Ansicht Reihenhäuser Top 1 und Top 2, Terrassen, Balkone, geplanter Garten



Abb.8 Ansicht Reihenhäuser Top 1 und Top 2, Terrassen, Balkone, geplanter Garten



Abb.9 Ansicht Zugang an der Ostseite zu den Hauseingängen Begrenzungsmauer entlang Straßenfront



Abb.10 Ansicht Zugang an der Südseite zu den Hauseingängen Begrenzungsmauer entlang Straßenfront



Abb.11 Ansicht Reihenhäuser Südseite (3 Hauseingänge)



Abb.12 Ansicht Reihenhäuser Südseite, Hauseingänge Top 2 und Top 1, Holzingerstr. 44a und 44

1) Reihenhaus Top 1, Endlage Ost (Holzingerstr. 44)



Abb.13 Ansicht Reihenhaus Top 1, Terrasse, Balkon



Abb.14 Ansicht Detail zu Abb.13



Abb.15 Ansicht Reihenhaus Top 1, Hauseingang



Abb.16 Ansicht Reihenhaus Top 1, Hauseingang



Abb.17 Ansicht Reihenhaus Top 1, EG



Abb.18 Ansicht Reihenhaus Top 1, EG

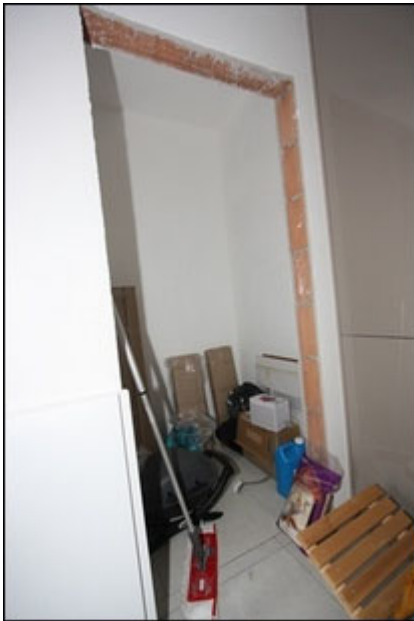


Abb.19 Ansicht Reihenhäus Top 1, EG

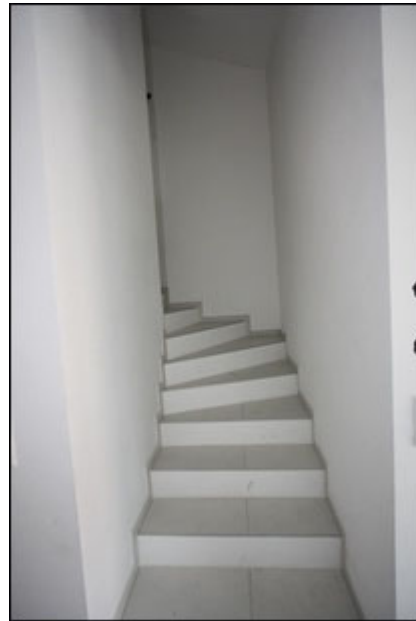


Abb.20 Ansicht Reihenhäus Top 1, EG, Stiege EG/OG



Abb.21 Ansicht Reihenhäus Top 1, EG



Abb.22 Ansicht Reihenhäus Top 1, EG



Abb.23 Ansicht Reihenhäus Top 1, EG

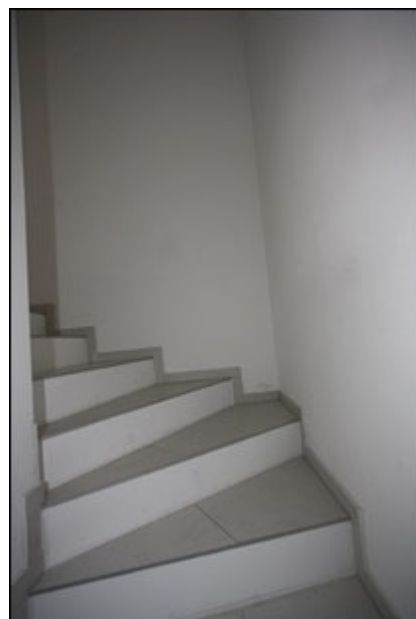


Abb.24 Ansicht Reihenhäus Top 1, Stiege EG/OG



Abb.25 Ansicht Reihnhaus Top 1, OG



Abb.26 Ansicht Reihnhaus Top 1, OG



Abb.27 Ansicht Reihnhaus Top 1, OG



Abb.28 Ansicht Reihnhaus Top 1, OG

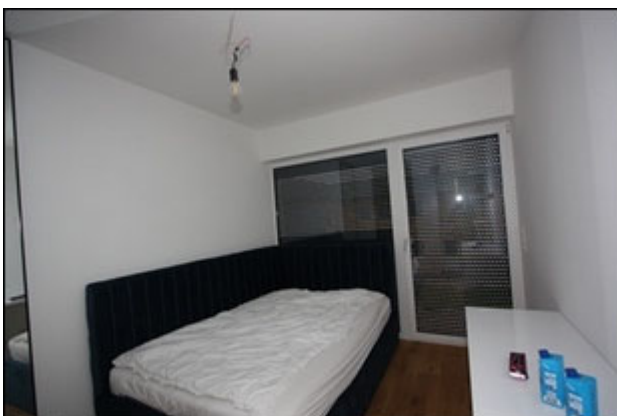


Abb.29 Ansicht Reihnhaus Top 1, OG

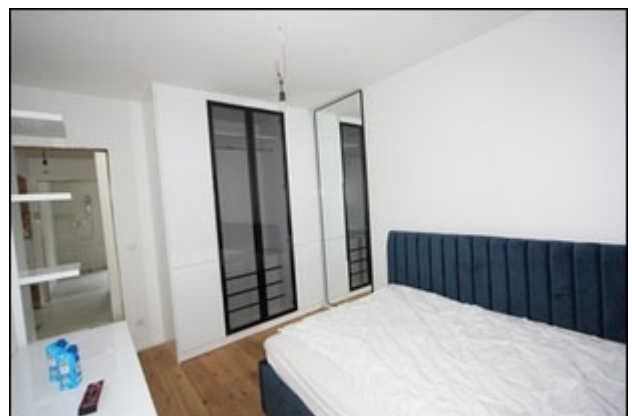


Abb.30 Ansicht Reihnhaus Top 1, OG



Abb.31 Ansicht Reihenhäus Top 1, OG



Abb.32 Ansicht Reihenhäus Top 1, OG

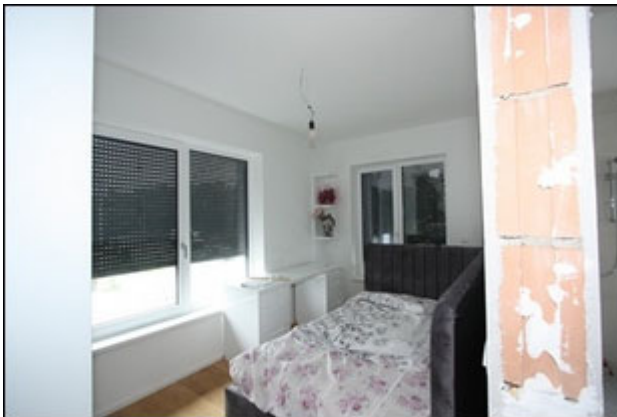


Abb.33 Ansicht Reihenhäus Top 1, OG

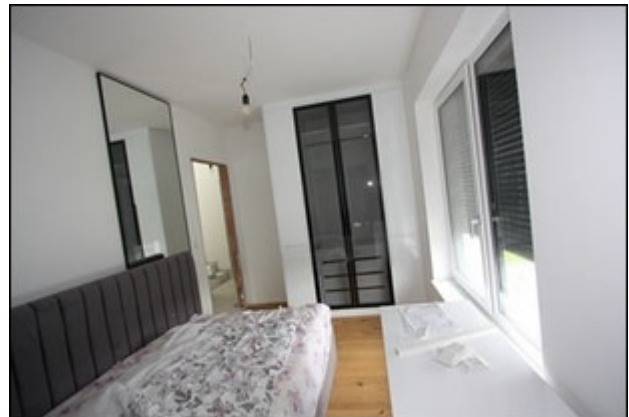


Abb.34 Ansicht Reihenhäus Top 1, OG



Abb.35 Ansicht Reihenhäus Top 1, OG



Abb.36 Ansicht Reihenhäus Top 1, OG



Abb.37 Ansicht Reihenhäus Top 1, OG, Aussicht auf Straße



Abb.38 Ansicht Reihenhäus Top 1, OG, Aussicht auf Straße

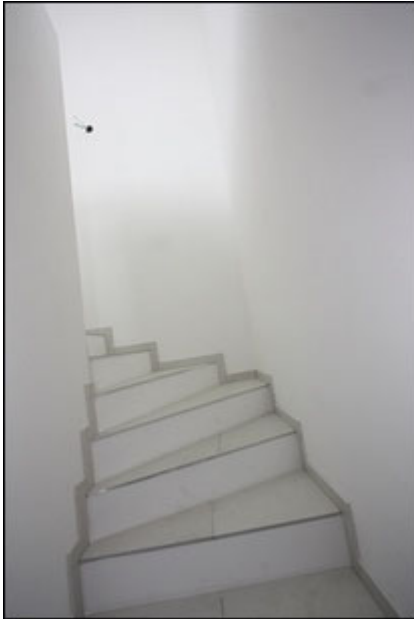


Abb.39 Ansicht Reihenhaus Top 1, Stiege OG/Dachterrasse



Abb.40 Ansicht Reihenhaus Top 1, Stiege OG/Dachterrasse



Abb.41 Ansicht Reihenhaus Top 1, Dachterrasse



Abb.42 Ansicht Reihenhaus Top 1, Dachterrasse



Abb.43 Ansicht Reihenhaus Top 1, Dachterrasse



Abb.44 Ansicht Reihenhaus Top 1, Dachterrasse



Abb.45 Ansicht Reihenhäuser Top 1, Stiege EG/KG

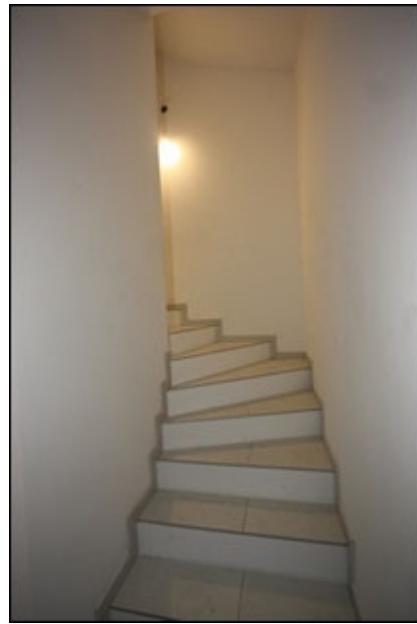


Abb.46 Ansicht Reihenhäuser Top 1, Stiege EG/KG



Abb.47 Ansicht Reihenhäuser Top 1, KG



Abb.48 Ansicht Reihenhäuser Top 1, KG



Abb.49 Ansicht Reihenhäuser Top 1, KG



Abb.50 Ansicht Reihenhäuser Top 1, KG, Umkleideraum



Abb.51 Ansicht Reihenhause Top 1, KG, Umkleideraum



Abb.52 Ansicht Reihenhause Top 1, KG



Abb.53 Ansicht Reihenhause Top 1, KG



Abb.54 Ansicht Reihenhause Top 1, KG



Abb.55 Ansicht Reihenhause Top 1, KG



Abb.56 Ansicht Reihenhause Top 1, KG

2) Reihenhaus Top 2, Mittellage (Holzingerstr. 44a)



Abb.57 Ansicht Reihenhaus Top 2, Hauseingang



Abb.58 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG

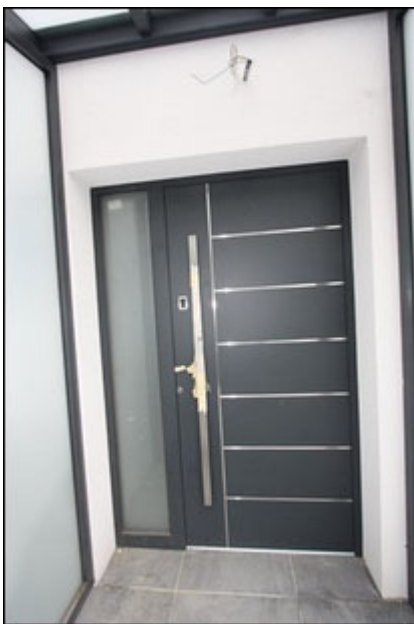


Abb.59 Ansicht Reihenhaus Top 2, Haustüre



Abb.60 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG



Abb.61 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG



Abb.62 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG



Abb.63 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG, Stiege EG/OG



Abb.64 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG



Abb.65 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG



Abb.66 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG



Abb.67 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG



Abb.68 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG



Abb.69 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG

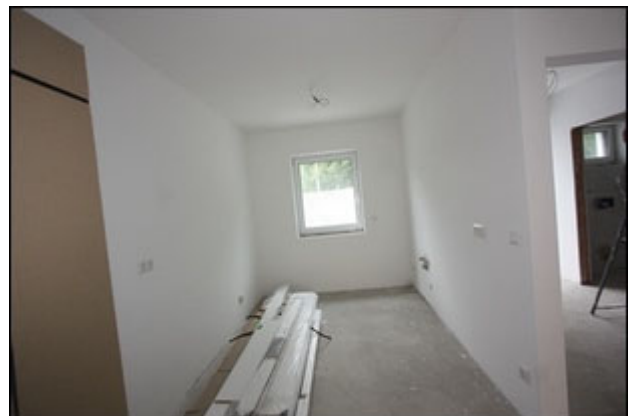


Abb.70 Ansicht Reihenhaus Top 2, EG

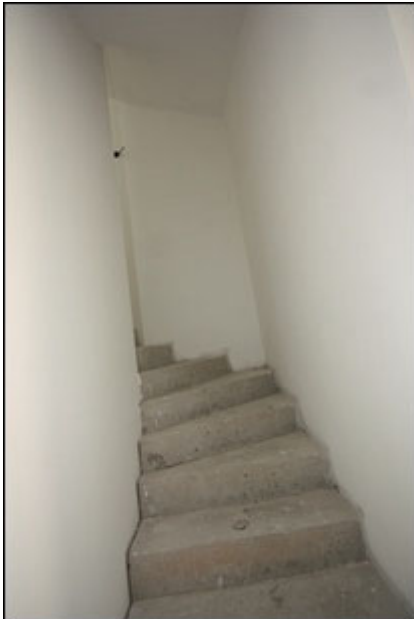


Abb.71 Ansicht Reihenhaus Top 2, Stiege EG/OG

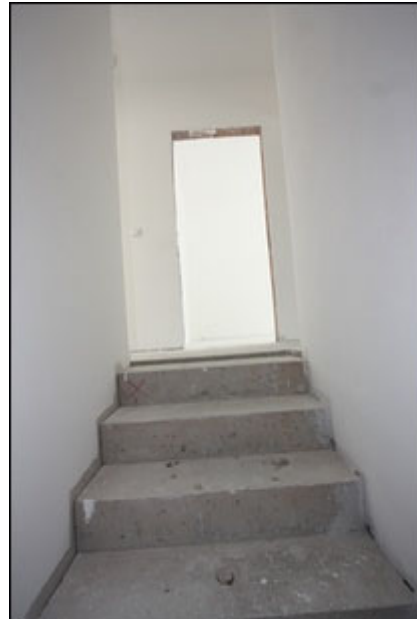


Abb.72 Ansicht Reihenhaus Top 2, Stiege EG/OG



Abb.73 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG



Abb.74 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG



Abb.75 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG



Abb.76 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG



Abb.77 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG



Abb.78 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG



Abb.79 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG, Aussicht auf Straße



Abb.80 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG, Aussicht auf Straße



Abb.81 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG



Abb.82 Ansicht Reihenhaus Top 2, OG

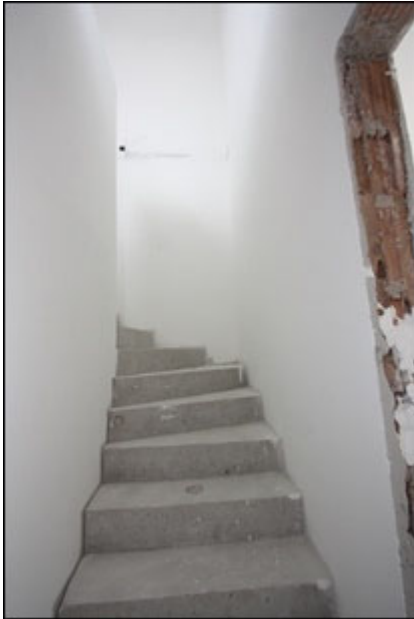


Abb.83 Ansicht Reihnhaus Top 2, Stiege OG/Dachterrasse



Abb.84 Ansicht Reihnhaus Top 2, Stiege OG/Dachterrasse



Abb.85 Ansicht Reihnhaus Top 2, Dachterrasse



Abb.86 Ansicht Reihnhaus Top 2, Dachterrasse



Abb.87 Ansicht Reihnhaus Top 2, Dachterrasse



Abb.88 Ansicht Reihnhaus Top 2, Dachterrasse



Abb.89 Ansicht Reihenhäus Top 2, Stiege EG/KG

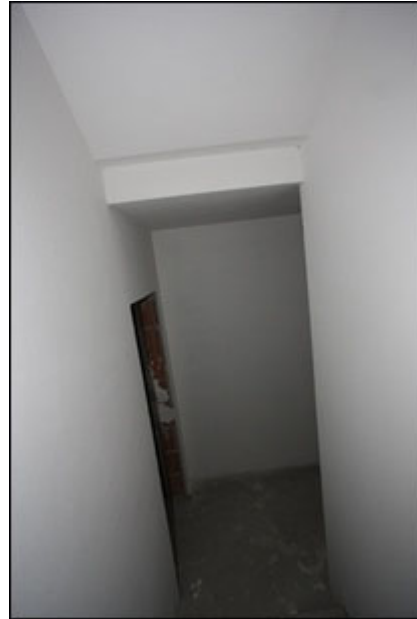


Abb.90 Ansicht Reihenhäus Top 2, KG



Abb.91 Ansicht Reihenhäus Top 2, KG



Abb.92 Ansicht Reihenhäus Top 2, KG

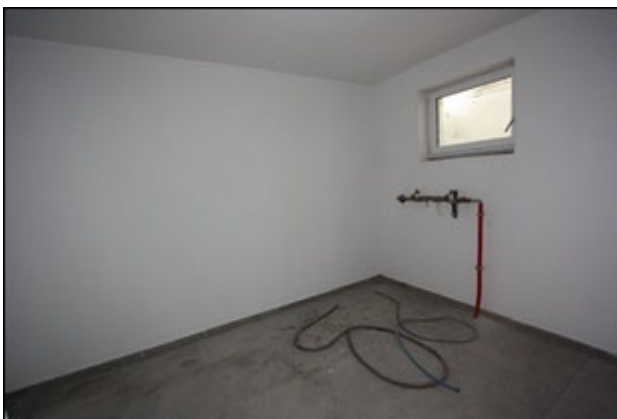


Abb.93 Ansicht Reihenhäus Top 2, KG



Abb.94 Ansicht Reihenhäus Top 2, KG



Abb.95 Ansicht Reihnhaus Top 2, KG



Abb.96 Ansicht Reihnhaus Top 2, KG

3) KFZ-Abstellplätze im Freien: KFZ 1 und KFZ 2 (je selbständige WEG-Objekte)



Abb.97 Ansicht Lage geplanter Abstellplatz KFZ 1
(vgl. Vorplatz, Abb.4)



Abb.98 Ansicht Lage geplanter Abstellplatz KFZ 2
(vgl. Vorplatz, Abb.4)