

Dr. Erich Kaufmann

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
(Gemäß § 86 GOG wird auf die aufrechte Zertifizierung i. S. d. § 1 SDG hingewiesen)*

Ehrenpräsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.

4020 Linz, Hofmeindlweg 16

Tel. 0732/662219/13, mobil 0664/3525695

e-mail: svv.kaufmann@aon.at

UID: ATU 56518405

Bezirksgericht Linz Abteilung 9

Fadingerstraße 2

4020 Linz

Linz, 11.9.2026

Betrifft: Ermittlung des Verkehrswertes von 154/10696 Anteilen verbunden mit
Wohnungseigentum an Wohnung Top 28 der Liegenschaft EZ 3807 Grundbuch
45202 Kleinmünchen Bezirksgericht Linz Alleitenweg 30, 4030 Linz
Exekutionssache GZ: 23 E 2429/26z (Haris Bujakovic)

HONORARNOTE 40/26

Antrag auf Sachverständigengebühren gem. GebAG 1975 i.d.g.F.

§ 28 (2)	Kosten für die Benützung des eigenen Pkw's 36 km a` € 0,50	€	18,00
§ 31	Sonstige Kosten (Büroarbeiten, Telefonate, Urkunden, Internetabfragen) pauschal	€	69,00
	20 Kopien Stk. a` € 0,90	€	18,00
	ERV-Übertragung	€	13,20
	Urschrift 17 Seiten a' € 2,90	€	49,30
	18 Fotos a` € 2,50	€	45,00
		€	194,50
§ 32 (1)	Entschädigung für Zeitversäumnis Fahr- und Wartezeit 2 Std. a' € 32,90	€	65,80
§ 35 (1)	Besichtigung und Bauamt 4 Std. a' € 49,00	€	196,00
§ 51 (1)	Mühewaltung für Befund und Gutachten Schätzwert € 220.100.- + 50 % (Abs. 3)	€	2.468,90
		€	2.943,20
+ 20 % Ust.		€	588,64
		€	3.531,84

Der gefertigte Sachverständige beantragt gem. § 41/1 die Gebühr von **abgerundet € 3.531.-** vor Rechtskraft des Beschlusses auf die Bankverbindung **bei der Volkskreditbank BIC: VKBLAT2L IBAN: AT 27 1860 0000 1034 0255** zu überweisen.

Dr. Erich Kaufmann

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
(Gemäß § 86 GOG wird auf die aufrechte Zertifizierung i. S. d. § 1 SDG hingewiesen)*

*Ehrenpräsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.
4020 Linz, Hofmeindlweg 16 Tel. 0732/662219/13, mobil 0664/3525695
e-mail: svv.kaufmann@aon.at UID: ATU 56518405*

Bezirksgericht Linz Abteilung 9
Fadingerstraße 2
4020 Linz

Linz, 11.9.2026

BEWERTUNGSGUTACHTEN **über**

154/10696 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 28

der Liegenschaft

EZ 3807 Grundbuch 45202 Kleinmünchen Bezirksgericht Linz

Alleitenweg 30, 4030 Linz

Grundbücherlicher Eigentümer der 154/10696 Anteile (BLNR 163):
Haris Bujakovic
Alleitenweg 30, 4030 Linz
zur Gänze

Exekutionssache 23 E 2429/26z

betreibende Partei: WEG Alleitenweg 30, EZ 3807, KG 45202 Kleinmünchen,
BG Linz, vertr. durch BUWOG-Bauen und Wohnen Gesell-
schaft mbH, Hietzinger Kai 131, 1130 Wien
vertreten durch: Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH
Am Heumarkt 10, 1030 Wien

verpflichtete Partei: Haris Bujakovic, geb.28.10.1991,
Alleitenweg 30/4.OG/28, 4030 Linz

wegen: € 11.500,46 s.A (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis / Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Auftrag
 - 1.2. Zweck
 - 1.3. Bewertungsstichtag
 - 1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung
2. Befund
 - 2.1. Grundbuchstand
 - 2.2. Rechte und Lasten
 - 2.3. Liegenschaft
 - 2.4. Grundstücksbeschreibung
 - 2.5. Baulichkeit
 - 2.6. Ertragslage
3. Bewertung
4. Beilagen

Auszug aus google maps
Auszug aus der digitalen Katastralmappe
Flächenwidmungsplan
Bebauungsplan
Plankopie
Baubeschreibung
Vergleichswertübersicht
Orthofoto
Fotoblatt

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 4.8.2026 als zuständiges Gericht in der
Exekutionssache GZ: **23 E 2429/26z**

betreibende Partei: **WEG Alleitenweg 30, EZ 3807, KG 45202 Kleinmünchen, BG Linz**, vertr. durch BUWOG-Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Hietzinger Kai 131, 1130 Wien

vertreten durch: Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH
Am Heumarkt 10, 1030 Wien

verpflichtete Partei: **Haris Bujakovic**, geb.28.10.1991,
Alleitenweg 30/4.OG/28, 4030 Linz

wegen: € 11.500,46 s.A (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

1.2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes von 154/10696 Anteilen verbunden mit
Wohnungseigentum an Wohnung Top 28 der Liegenschaft EZ 3807 Grundbuch
45202 Kleinmünchen Bezirksgericht Linz Alleitenweg 30, 4030 Linz
zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung

1.3. Bewertungsstichtag

11.9.2026 als Tag der Besichtigung

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 4.8.2026 als zuständiges Gericht in der Exekutionssache GZ: 23 E 2429/26z
- Besichtigung der Liegenschaft am 11.9.2026 in Anwesenheit der Herren
 - Bujakovic (Wohnungseigentümer),
 - Danzmair (Gerichtsvollzieher) und
 - Kallay (Gerichtsvollzieher in Ausbildung)
- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Linz vom 29.6.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Rechtskräftiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Landeshauptstadt

Linz

- Einsichtnahme in den Bauakt im Lesesaal/Magistrat Stadt Linz am 30.7.2026
- Urkundensammlung beim Grundbuch des Bezirksgerichtes Linz
- Nutzwertgutachten des allg. beeid. u. ger. zert. SV Dr Jarolim vom 10.7.2010
- Erhebung von ortsüblichen Grund- und Mietpreisen durch Internetabfrage an ImmonetZT am 23.7./10.9.2026
- Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“
7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich
Stand Juli 2022, Wien
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
10. Auflage 2023, Köln
- „Bewertung von Wohnhäusern, Büro- und Geschäftsliegenschaften“, Unterlage zum Seminar am 13.3.2002 des Landesverb. der Gerichts-SV für OÖ u. Sbg.
- Immobilien-Preisspiegel 2026 der österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. Nr. 150 vom 19.3.1992
- Empfehlung des Hauptverbandes der allg. ger. beeideten Sachverständigen Österreichs zur Wahl des Kapitalisierungszinsfußes und für Herstellkosten in „Sachverständige“ Heft 2/2065 Seite 86 und Heft 3/2025 Seite 151

Gegenstand dieses Gutachtens sind Grund- und Gebäudeanteile des Wohnungseigentumsobjektes samt Gebäudeausstattung.

Eventuelle Altlasten im Grund und am Gebäude sind nicht erkennbar (eine Bodenprobe ist nicht verlangt worden). Somit beruht der ermittelte Wert auf der Annahme, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft keine Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gem. Anl.1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Energieausweis **besteht (37,5 kwh/m²a)**, was in der Bewertung berücksichtigt wird.

Dritten gegenüber wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrückl. ausgeschlossen

2. Befund

2.1. Grundbuchstand (BLNR 163)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 3807

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Bujakovic ***
*** Vorname 1: Haris ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2152/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2183/2026

Plombe 2184/2026

Plombe 2185/2026

Plombe 2187/2026

Plombe 2188/2026

Plombe 2201/2026

Plombe 2203/2026

Plombe 2204/2026

Plombe 2206/2026

Plombe 2207/2026

Plombe 2208/2026

Plombe 2228/2026

Plombe 2229/2026

Plombe 2230/2026

Plombe 2231/2026

Plombe 2241/2026

Plombe 2242/2026

Plombe 2248/2026

Plombe 2252/2026

Plombe 2253/2026

Plombe 2254/2026

Plombe 2260/2026

Plombe 2264/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
710/1	G GST-Fläche	* 4650	
	Bauf.(10)	963	
	Gärten(10)	3687	Alleitenweg 30

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 4730/2009 Eröffnung der Einlage für Gst 710/1 aus EZ 3144

2 a 1636/1972 1384/1996 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins
Gst 710/1

- b 4730/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 3144
- 3 a 1382/1980 1384/1996 4730/2009 Bauplatz (auf) Gst 710/1
Bescheid 1979-01-29 601/Gr-209/78
Bescheid 1979-05-16 601/Gr-2090/78
Bescheid 2009-07-26 501/B-U090060C
- b 4730/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 3144
- 4 a 1694/1989 Sicherheitszone hins Gst 710/1
- b 4730/2009 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 3144
- 5 a 4730/2009 Verpflichtung zur Verfügungstellung der Kinderspielplätze
- 6 a 604/2011 Grunddienstbarkeit des Kinderspielplatzbenützensrechtes
hins Gst 710/6 für Gst 710/1
- ***** B *****
- 163 ANTEIL: 154/10696
- Haris Bujakovic
- GEB: 1991-10-28 ADR: Alleitenweg 30, Linz 4030
- a 604/2011 Wohnungseigentum an Top 28
- b 3608/2017 IM RANG 2498/2017 Kaufvertrag 2017-07-05 Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 16 a 604/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 17 a 604/2011
DIENSTBARKEIT der Kinderspielplatzbenützung hins Gst 710/1
gem Pkt M. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2010-11-15
für Gst 710/6
- 64 auf Anteil B-LNR 163
- a 743/2025 Pfandurkunde 2025-03-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 227.500,--
für Raiffeisenbank Straßwalchen eGen (FN 67421z)
- 67 auf Anteil B-LNR 163
- a 1490/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
BG Linz - 10 C 400/26s
- 69 auf Anteil B-LNR 163
- a 2152/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 11.500,46
samt 4 % Z aus EUR 375,75 seit 06.04.2026,
aus EUR 10.222,47 seit 06.03.2026,
aus EUR 374,75 seit 06.02.2026,
aus EUR 374,75 seit 06.01.2026 und
aus EUR 152,74 seit 06.12.2025,
Kosten EUR 1.446,08 samt 4 % Z seit 29.04.2026,
sowie Antragskosten EUR 739,58 für
WEG Alleitenweg 30, EZ 3807, KG 45202 Kleinmünchen
(23 E 2429/26z)

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

2.2. Rechte und Lasten

Im A2-Blatt der EZ 3807 ist neben grundbuchstechnischen Belangen, der Ersichtlichmachung der Bauplatzeigenschaft (auf) Gst 710/1 Bescheid (zuletzt) 2009-07-26, GZ 501/B-U090060C, der Sicherheitszone noch die

- Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Verfügungstellung der Kinderspielplätze, sowie
- Grunddienstbarkeit des Kinderspielplatzbenützungsrechtes hins Gst 710/6 für Gst 710/1

eingetragen.

Im C-Blatt sind neben der Klage und der Einleitung des Versteigerungsverfahrens

- die wertunerhebliche Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG,
- die Dienstbarkeit der Kinderspielplatzbenützung hins Gst 710/6 gem. Pkt. M. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2010-11-15 für Gst 710/6, sowie das
- ebenfalls wertunerhebliche Pfandrecht für Raiffeisenbank Straßwalchen eGen im Höchstbetrag EUR 227.500.-

einverleibt.

Die Dienstbarkeit wird vom Wohnungskäufermarkt als nicht werterheblich empfunden.

Auf außerbücherliche Lasten gibt es keine Hinweise, sodass von deren Lastenfreiheit ausgegangen wird. Lt. BUWOG besteht kein Sanierungsdarlehen.

2.3. Liegenschaft

Bewertungsgegenständlich ist die Wohnung Nr. 28 im 4.OG des achtgeschoßigen, (2-geschoßig) unterkellerten, massiv gebauten Wohnhauses mit Flachdach und 56 Wohneinheiten, 23 Abstellplätzen im ebenerdigen Garagentrakt und 34 Freiparkplätzen in Alleitenweg 30, 4030 Linz, EZ 3807 Grundbuch 45202 Kleinmünchen BG Linz

Das Eigentumsrecht an 154/10696 Anteilen (BLNR 163) ist für:

Haris Bujakovic

Alleitenweg 30, 4030 Linz

zur Gänze einverleibt

2.4. Grundstücksbeschreibung

Im A1-Blatt der EZ 3807 ist das Grundstück Nr 710/1

- Bauf 963 m²

Gärten	3687 m ²	Alleitenweg 30	
GST-Fläche	4650 m ²		eingetragen.

Die Grundstücke (bzw. das darauf befindliche Gebäude mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung) wird für Wohnzwecke genutzt und ist in dem vom Gemeinderat beschlossenen und seit 6.8.2013 beiliegenden, rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 (Teil A) als „Bauland - Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der vom Gemeinderat am 25.9.1986 beschlossene und seit 6.1.1987 rechtswirksame, beiliegende Bebauungsplan S 110/11 „BUWOG“ samt der am 8.4.2021 beschlossenen und seit 5.10.2021 rechtswirksamen beiliegenden Ediktalverordnung Nr. 2 der Stadt Linz weist den Bestand aus und sieht neben den allgemeinen Bestimmungen wie Straßen- und Baufluchtlinien eine maximal achtgeschoßige Bebauung in offener Bauweise vor.

Das bewertungsgegenständliche, annähernd ebene Grundstück mit 4.650 m², hat eine rechteckige Form (mit einer Abrundung) und ist ca. 91,5 m lang und ca. 50,8 m breit.

Die Liegenschaft befindet sich am Alleitenweg, im Stadtteil Auwiesen südlich des Stadtzentrums und ist vom(n)

- nördlichen Stadtzentrum (Mozartkreuzung) ca. 6,4 km,
- der südlichen Traun ca. 700 m,
- der südlichen Westautobahn A1 ca. 2,5 km und
- der westlichen Stadtautobahnauffahrt A7 „Franzosenhausweg“ ca. 700 m

(jeweils Luftlinie) entfernt.

Die Umgebungsbebauung besteht aus mehrgeschoßigen Wohngebäuden.

In ca. 150 m Entfernung befindet sich ein BILLA-Markt. In der Landeshauptstadt Linz gibt es alle infrastrukturellen Einrichtungen.

Die nächste Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels (Straßenbahn und Bus) ist in der Auwiesenstraße in ca. 160 m Entfernung.

Die volle verkehrsmäßige Erschließung ist vom Alleitenweg aus gegeben, sodass eine ganzjährige Zu-/Abfahrt für Fahrzeuge aller Art über eine im öffentlichen Gut befindliche Fläche gegeben ist.

Anschlüsse an Fernwärme-, Stromnetz, städtische Wasserleitung, Kanal und städtische Müllabfuhr sind vorhanden.

Die Stadtlage in der Landeshauptstadt Linz mit keinen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität, nächst der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, ist nach der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in der Beschreibung der Lagekriterien als sehr gut zu bezeichnen.

2.5. Baulichkeit

Bei dem Gebäude, in dessen 4. OG sich die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 28 befindet, handelt es sich – wie schon erwähnt – um ein achtgeschoßiges, (2-geschoßig) unterkellertes, massiv gebautes Wohnhaus mit Flachdach und 56 Wohneinheiten,, das auf Grund des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der Stadt Linz (ausgefertigt vom Magistrat) als Baubehörde I. Instanz vom 14.7.1981, GZ 501/5-877/78, baubewilligt, dessen Bestandsplan am 22.9.1983 (2.2.1984) vidiert, dessen Aufzug am 10.5.1983 bewilligt und dessen Rollstuhlrampe am 14.12.2023 angezeigt wurde.

Ausmaße der Wohnanlage lt. Baubeschreibung:

Bebaute Fläche	ca. 963 m ²
Nutzfläche der Wohnungen	ca. 5.056 m ²

Raumaufteilung und Ausmaße der bewertungsgegenständlichen Wohnung 69:

Im Gutachten des allg. beeid. u. ger. zert. SV Dr. Jarolim vom 10.7.2010 hat die bewertungsgegenständliche Wohnung folgende Räume:

Vorraum	11,12 m ²
Abstellraum	1,35 m ²
WC	1,71 m ²
Bad	4,37 m ²
Küche/Essplatz	15,49 m ²
Wohnraum	20,43 m ²
Zimmer	17,68 m ²
Loggia	<u>7,60 m²</u>
Nutzfläche	79,75 m ²

Kellerabteil Nr. 28 mit 2,78 m².

Bauausführung/Baubeschreibung (s. auch beiliegende Baubeschreibung):

Die Bauausführung ist der Errichtungszeit entsprechend.

Baubeschreibung

Fundamente: Stampfbeton

Wände: Keller: Stampfbeton 30 bzw. 35 cm
Geschoße: Außen: Durisol 30 cm DSS, innen: Durisol 25 cm DMi
Sanitärbereiche verflies, Kellerabteile Holzlatten

- Decken: Stahlbetonplattendecken 16 cm, verputzt und gemalt
- Dach: Flachdach, Warmdach, Kies auf Isolierfolien, Wärmedämmung, Gefällsbeton
- Stiegen: Kunststeinstufen auf Stahlbetonplatten, Metallgeländer mit Holzhandlauf
- Fußböden: Keller: Rollierung Unterbeton, Estrich
Terrazzo in den Gängen und Stiegenhaus, Sanitärbereiche verflies
unterschiedliche Fußbodenbeläge in den Wohnungen (Klebeparkett-/Tepichböden) auf schwimmendem Estrich, Dämmplatten und Sandausgleich
- Fenster: Holz-/Alufenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
- Türen: Hauseingangstür: Metall-/Drahtglaskonstruktion,
Brandabschnitte: Drahtglas-/Metallkonstruktionstüren
Wohnungseingangs- u. Innentüren: Industrievollbau-, teils Glaseinsatztüren mit Stahlzargen, T30 Türen im Keller
- Heizung: Fernwärmezentralheizung mit Radiatoren
- Elektroinstallation: ÖVE entsprechend
- Sanitärinstallation: Übliche Ausstattung für Kalt und Warmwasser
- Sonstiges: Loggien: Cotto, Blumentröge als Brüstung, Liffe
- Bewertungsgegenständliche Wohnung:
- Sanitärräume bis Decke verflies
- Bodenbeläge: Holzparkettboden im Wohnzimmer, Laminatboden im Szi, Gang, AR und Sanitärräume: Fliesen
- Fenster: Holz-/Alufenster mit Isolierverglasung Drehkippbeschlägen und Jalousien
- Türen: Wohnungseingangs- u. Innentüren: Industrievollbautüren, 2 Glaseinsatztüren mit Stahlzargen

Bau- und Erhaltungszustand:

Bei der Besichtigung der Wohnung konnte – soweit zugänglich und sichtbar – darin,

kein wertmindernder Mangel festgestellt werden (was auch durch Hrn. Bujakovic bestätigt wurde), sodass nach Ross/Heideck die Zustandsnote 2,0 (normale Unterhaltung geringen Umfanges) vergeben werden kann.

Nutzung:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird von der Eigentümerfamilie bewohnt.

Außenanlage:

Außenanlage (Großzügige Grünanlage mit Kinderspielfläche und befestigten Flächen)

Dem Bewertungsgegenstand selbst ist keine Außenanlage zugeordnet.

2.6. Ertragslage

Da die Wohnung eigengenutzt wird, gibt es keinen Ertrag.

Im Falle einer Vermietung kann ein monatlicher Hauptmietzins von € 700,00
(= € 8,78/m² für 79,75 m²), worin auch das Kellerabteil
enthalten ist und der als nachhaltig erzielbar angesehen werden kann.

Zum Vergleich: Immobilien-Preisspiegel 2026: Linz-Stadt, Mietwohnungen in guter Wohnlage und brauchbarem Zustand, ab 50 m², durchschnittlich € 8,99/m).

x 12 = fiktiver Jahresrohertrag € 8.400,00

abzüglich 20 % Bewirtschaftungskosten
(Instandhaltung und Mietausfallwagnis) - € 1.680,00

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a. € 6.720,00

3. Bewertung

Laut Auftrag ist der Verkehrswert von 154/10696 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 28 der Liegenschaft EZ 3807 Grundbuch 45202 Kleinmünchen Bezirksgericht Linz Alleitenweg 30, 4030 Linz zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung festzustellen.

Der Verkehrswert ist

- gemäß § 2 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann,

oder

- laut L. Sando / Espropriation Practices der Betrag, der in wirtschaftlich gesunden Zeiten am wahrscheinlichsten zwischen einem verkaufsbereiten Eigentümer und einem Käufer erzielbar ist,

oder

- gemäß Ross – Brachmann gleich dem Verkaufswert

Als Wertermittlungsverfahren für die Bewertung, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, kommen grundsätzlich das Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG, das Ertragswertverfahren nach § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Betracht.

Da die Wohnung eigengenutzt ist, erfolgt die Verkehrswertermittlung vor allem nach dem Sachwertverfahren.

Jedoch ist es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände gemäß § 3 (2) LBG erforderlich, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und aus deren Ergebnissen den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 (2) LBG), sodass auch der Ertragswert herangezogen wird.

Der **Sachwert** setzt sich aus dem Bodenwert, dem Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen zusammen.

Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt durch Markterhebung und durch Überprüfung anhand der Bauträgermethode und des Lageklassensystems.

Vergleichsweise weist der Immobilien-Preisspiegel 2026 für Baugrundstücke für frei-stehende Einfamilienhäuser in Linz-Stadt in guter Wohnlage durchschnittlich € 649,27/m² aus.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert für ganz Linz (Stadt) darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

In der aktuellen Grundpreisübersicht der Zeitschrift „Gewinn“ 05/2026 wird für Linz, Auwiesen/Kleinmünchen/Neue Heimat eine Preisbandbreite von € 400.- bis 550.-/m² ebenso wie im Internet genannt.

Eine genauere Bestimmung des Grundpreises ist über den Grundpreisanteil je Quadratmeter Nutzfläche (sogen. Bauträgermethode) als sinnvoll anzusehen.

Setzt man den für die Wohngebäude in dieser Lage üblichen Grundpreisanteil von durchschnittlich € 700.-/m² Nutzfläche an, so ergibt sich bei ca. 5.056 m² Nutzfläche ein Gesamtgrundpreis von rd. € 3.539.200.- für 4.650 m². Das sind rund € 761.-/m² Grundfläche, was auch unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte etwas über den

Marktgegebenheiten liegen dürfte.

Eine weitere Möglichkeit ist die Wertberechnung des Baulandes nach der **Lageklassen methode** des Schweizer Architekten Wolfgang Naegeli, die auf der Erkenntnis beruht, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft steht.

Sie ist allerdings nicht unumstritten. So heißt es auf Seite 577 in Kleiber-Simon-Weyers/Verkehrswertermittlung von Grundstücken, dass für deutsche Verhältnisse dieses Verfahren sowohl von seinem Ansatz als auch von den angegebenen Werten her unbrauchbar sei, auch wenn im deutschsprachigen Schrifttum hierauf schon einmal zurückgegriffen worden sei.

Insgesamt gibt es für die Bewertung eines Grundstückes Kriterien in 8 Lageklassen, wobei eine höhere Lageklasse auch einen höheren Grundstücksanteil am Gesamtwert einer Liegenschaft nach sich zieht.

Für die gegenständliche Liegenschaft gibt es im Rahmen des sogenannten Lageklassenschlüssels folgende 4 Merkmale:

	Klasse
A. Allgemeine Situation	
Sekundäre Wohnlage in der Landeshauptstadt	4,0
B. Verkehrsrelation	
Gut erschlossene Gegend im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel	5,0
C. Nutzungsintensität/Ausbaustandard	
Wohnblocks mit Eigentumswohnungen mit 8 Geschoßen	4,0
D. Wohnsektor	
Üblicher Mehrfamilienwohnblock, Landeshauptstadt mit breitem kulturellen Anbot und sehr guten Einkaufsmöglichkeiten	<u>4,0</u>
Gesamt	17,0 Punkte

aus 4 Positionen ergibt Lageklasse 4,25
und somit einen Bodenwertanteil an den Gesamtkosten
nach der Bodenwertanteil-Prozenttabelle von 14,25 %

Bei einem anteiligen Bruttoherstellungswert der bewertungsgegenständlichen Wohnung von ca. € 319.000.-, ergibt sich ein Grundwertanteil von € 5.131.329.- ($319.000.- : 85,75 \times 100 = \text{Gesamt(sach)wert rd. € 372.012.-}$, davon 14,25 % = rd. € 53.012.-, also rd. € 792.-/m² bei 4.650 m² (lt. Grundbuchsauszug), der auch über den Marktgegebenheiten liegen dürfte.

Gemäß beiliegender Vergleichswertübersicht wurde das als Bauland-Wohngebiet gewidmete, ca. 265 m nw, an der Schörgenhubstraße gelegene, unbebaute Grundstück Nr. 121 GB 45202 mit 6.180 m² (lt. Bebplan dreigesch. GFZ 0,6) am 27.5.2025 um rd. € 534.-/m² verkauft.

Bei einer durchschnittlichen Grundpreissteigerung gem. IPS von (2025: € 645,21/m², 2026: € 649,27/m²) 0,63 % ergibt sich ein Vergleichspreis von rd. € 537.-/m².

Unter Berücksichtigung der wesentlich höheren Bebauungsdichte und des Bewuchses bewerte ich den Boden mit dem arithmetischen Mittel aus den beiden Verfahren und dem Vergleichspreis (€ 761.- + 792.- + 537.-/3), somit durchschnittlich rd. € 700.-/m², das sind € 3.255.000.- für 4.650 m² (lt. Grundbuchsauszug) und somit für die **bewertungsgegenständlichen 154/10696 Anteile** rd. **€ 46.865.-**

Die tatsächliche Bebauung entspricht dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung nach dem Bebauungsplan, sodass keine Minderausnutzung gegeben und somit auch kein Bebauungsabschlag vorzunehmen ist (s. Kranewitter S 58).

Der **Bauwert des Gebäudes** und der Außenanlage ergibt sich aus dem Herstellungswert, vermindert um den Wert des Alters. Abschlag wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände kommt hier keiner in Frage.

Der Bruttoherstellungswert für eine Wohnung dieser Art im Rahmen des Wohngebäudes beträgt € 3.400.- (inkl. Ust., da die Wohnung eigengenutzt ist) je m² Nutzfläche, in denen die allgemeinen Bauteile und Gemeinschaftsflächen anteilig enthalten sind:

79,75 m² x 4.000.- (inkl. Loggia) = € 319.000.-

Die Alterswertminderung ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes und des Alters.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise, der Nutzungsart, sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs ab.

Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit 75 Jahren festgelegt.

Bei einem Alter des Gebäudes von ca. 43 Jahren ergibt sich bei der ZN 2,0 eine lineare Alterswertminderung nach von rd. 58,1 %

- € 185.339.-

Sachwert der Gebäudeanteile

€ 133.661.-

zuzüglich anteiliger Bodenwert

€ 46.865.-

Sachwert

€ 180.526.-

Der **Ertragswert** ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert.

Der **Gebäudeertragswert** wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) be-

trachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

§ 5 (4) LBG normiert, dass sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet.

Gemäß § 10 (2) LBG hat der Sachverständige bei der Durchführung eines Ertragswertverfahrens die Wahl dieses Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Ich gehe bei meiner Entscheidung, den durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatz mit 2,5 % festzulegen, von einer anerkannten Veröffentlichung aus.

Die Grundlage für die Bandbreite von 1,5 % - 3,5 % für Wohnliegenschaften in der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs vom Juni 2026 (veröffentlicht in „Sachverständige“ Heft 2/2026 Seite 86) bildet die Stadtlage in der Landeshauptstadt Linz mit keinen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität, nächst der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, welche nach der Empfehlung in der Beschreibung der Lagekriterien der Wohnqualität als sehr gut zu bezeichnen ist.

Ausgehend von einem die Kategorie des Bewertungsobjektes betreffenden, eher geringen Zinssatz werden jene Zuschläge (Abschläge können dabei in aller Regel entfallen, da sie bereits in den Durchschnittswerten enthalten sein werden) in nachvollziehbarer Weise dargestellt, die notwendig sind, um der Situation des bestimmten Bewertungsobjektes gerecht zu werden.

Ausgangszinssatz	2,0 %
Risikozuschläge	
Lage des Objekts/Standortrisiko	0,0 %
Baujahr und Gebäudezustand	0,1 %
Wertstabilität	0,1 %
Drittverwendungsrisiko	0,0 %
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (Entwicklungstätigkeit, Leerstände, Mietniveau, Vermietungsleistung etc.)	0,1 %
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation (Entwicklungen von alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt)	0,1 %
Sonstige Objektrisiken	<u>0,1 %</u>
	2,5 %

Für die Verzinsung des Bodenwertes wird grundsätzlich der Zinssatz herangezogen wie bei der Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteiles, da die Kapitalverzinsung des Grund und Bodens ebenso wie die des Gebäudes von der Nutzung des Grundstückes abhängt. Der Grund und Boden teilt das Schicksal des Gebäudes, solange dieses steht.

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag € 6.720,00

abzüglich Verzinsung des Bodenanteiles:

Bodenwert x Kapitalisierungszinssatz
100

$$\frac{46.865.-}{100} \times \frac{2,5}{100} = \underline{\underline{\text{€ } 1.171,63}}$$

Reinertrag der baulichen Anlage € 5.548,38

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren ergibt sich gem. Tabelle ein Vervielfältiger von 21,85

$$5.548,38 \times 21,85 = \text{Gebäudeertragswert} \quad \text{rd.} \quad \text{€ } 121.232.-$$

Bodenwertanteil € 46.865.-

Fiktiver Ertragswert **€ 168.097.-**

Grundsätzlich wird dem Ertragswert deshalb mehr Bedeutung als dem Sachwert beigegeben, da die Liegenschaft nur soviel wert ist, als letztlich Nutzen daraus gezogen werden kann.

Bei eigengenutzten Objekten kommt aber dem Sachwert eine höhere Bedeutung zu.

Gemäß Pkt 6.2. der Ö-Norm B 1802-1 (deren Geltung allerdings zu vereinbaren ist) ist eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung nicht zulässig. Der gefertigte SV hält trotzdem diese Methode zur Annäherung an den Verkehrswert als die bessere, gegenüber der Ableitung des Verkehrswertes aus nur einem Verfahren mit einem (nicht nachvollziehbaren) Zu-/Abschlag zur Marktanpassung.

In diesem Fall liegen Sachwert von € 180.526.- und der um 10 % Ust erhöhte fiktive Ertragswert von rd. € 184.907.- so nahe beisammen, dass nach dem Schema von Naegeli/Hungerbühler für die Verkehrswertermittlung das arithmetische Mittel aus beiden Werten wie folgt anzusetzen wäre:

$$\frac{\text{Ertragswert} + \text{Sachwert}}{2} = \text{rechnerischer Verkehrswert}$$

$$\frac{184.907.- + 180.526.-}{2} = \text{€ } 182.716,50$$

(= rd. € 2.291.-/m² bei 79,75 m² Nutzfläche bzw. € 1.186,47 je 10696-stel Anteil)

Plausibilitätskontrolle/Marktanpassung:

Der Immobilien-Preisspiegel 2026 nennt für gebrauchte Eigentumswohnungen in Linz Stadt in guter Wohnlage mit einem durchschnittlichen Wohnwert einen durchschnittlichen

lichen Quadratmeterpreis von € 2.679,48 ohne Berücksichtigung des Alters.
Aber auch hier gilt, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert für die ganze Stadt darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

Zum Vergleich gab es 2024 - 2025 folgende Verkäufe in dieser Wohnanlage:

Nr	Jahr	Anteile in 10734/10696	Einheit/Lage	Größe in m ²	Kaufpreis in €	KP/m ² in €	KP/Anteil in €
1	2025	72	M3, Top 63/7.OG	32,73	89.000.-	2.719.-	1.236,11
2	2025	158	M3, Top 16	81,55	199.000.-	2.440.-	1.259,49
3	2025	188	A30, Top 40	89,04	295.000.-	3.313.-	1.569,15
4	2025	204	A30, Top 10	101,89	342.000.-	3.357.-	1.676,47
5	2025	204	A30, Top 3	101,89	295.000.-	2.895.-	1.446,08
6	2024	204	A30, Top 30/4.OG	101,89	229.000.-	2.248.-	1.122,55

M: Meschedeweg, A: Alleitenweg

Ausgehend vom durchschnittlichen Kaufpreis/Anteil von € 1.384,98 und einer durchschnittlichen Preissteigerung gem. IPS von 3,21 % (IPS 2025: € 2.596,13/m², 2026: € 2.679,48/m²) errechnet sich ein Vergleichspreis von € 220.134,60 (1.384,98 x 1,0321 x 154), gerundet € 220.100.-.

In Relation dazu bringt der fiktive Jahresrohertrag von € 8.400.- eine durchaus marktgerechte Rendite von 3,82 %. (s. Seminarunterlage S 40: Der Käufermarkt rechnet bei Wohnliegenschaften üblicherweise mit einem Renditeansatz zwischen 3,0 % und 4,0 %, seitdem sind die Renditen aber gesunken.

Für die 154/10696 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum

an der Wohnung Top 28 der Liegenschaft EZ 3807 Grundbuch

45202 Kleinmünchen Bezirksgericht Linz Alleitenweg 30, 4030 Linz

ist auf Grund der vorangegangenen Darstellungen

zum Bewertungsstichtag 11.9.2026

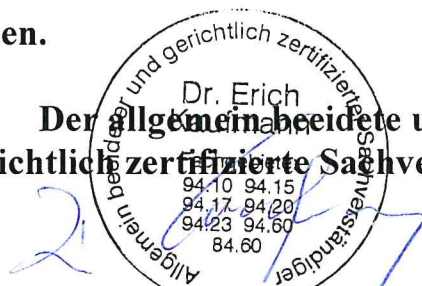
ein Verkehrswert von gerundet € 220.100.-

(in Worten: Euro zweihundertzwanzigtausendeinhundert)

gegeben.

Linz, 11. September 2026

**Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige**



Google Maps

Alleitenweg 30



Bilder © 2026 Airbus,CNES / Airbus, Geoimage Austria,Maxar Technologies,Kartendaten © 2026 100 m

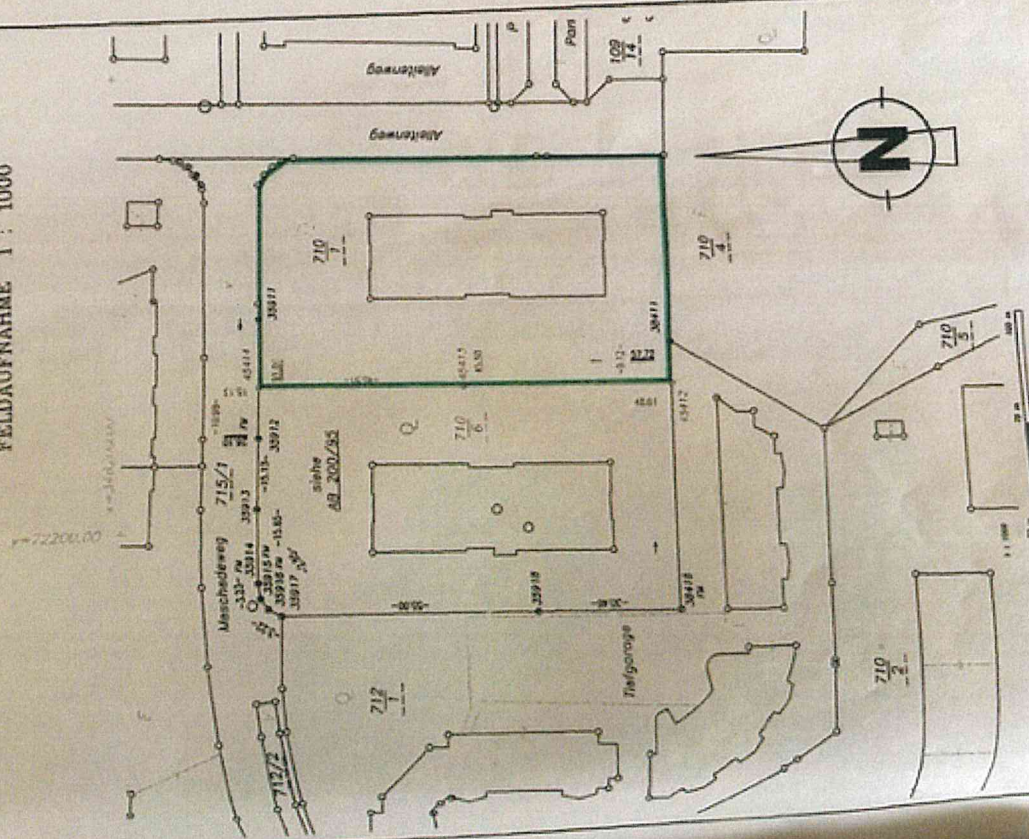


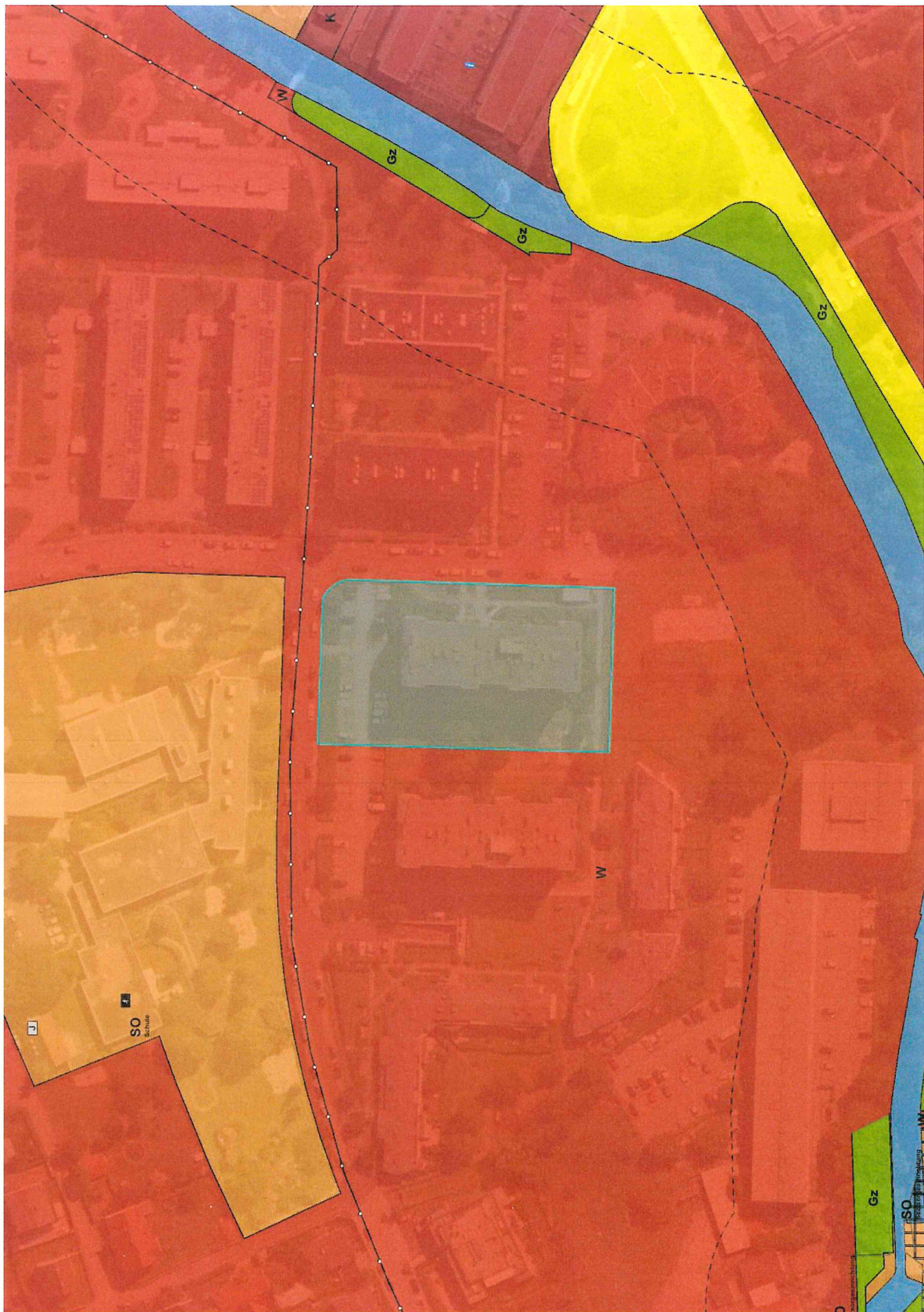
Dipl.-Ing. Franz Anderle

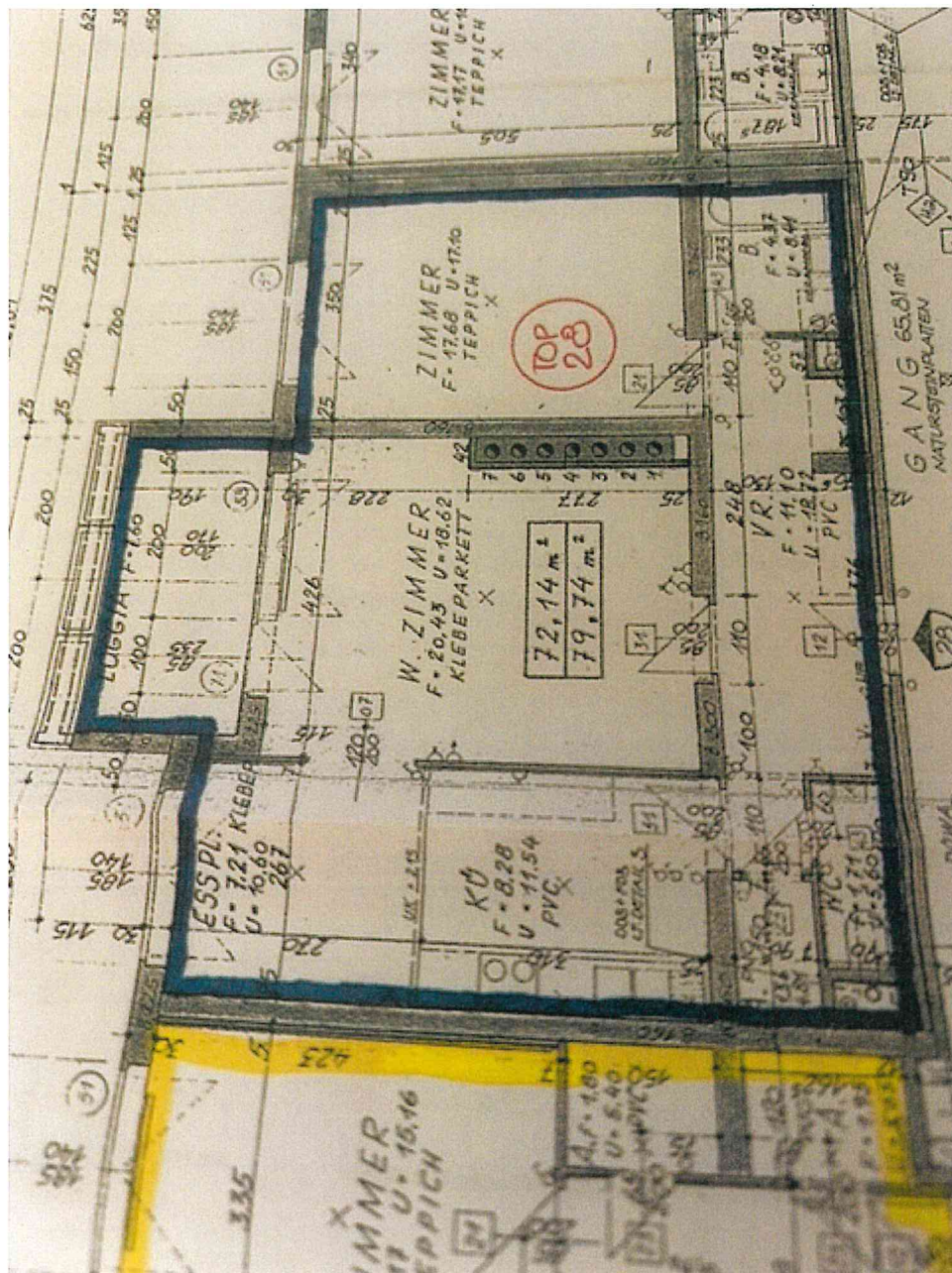
Stadt. baub. und beauftragter Ingenieurkonsulent
für Vermessungswesen. (Zivilingenieur)
4040 Linz, Ferihumerstraße 4/1
Tel. (0732) 73 21 40, FAX (0732) 73 97 65

GZ: 8216 Blatt 2
KG: 45202-Kleinmünchen
MBL Nr.: 5335-26/4

FELDAUFNAHME 1 : 1000







UWOG-Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für Bundesbedienstete, Gesellschaft m.b.H.
1010 Wien, Plankengasse 3

Amtsstück



Wien, 12.7.1978
EA-Pr/pot

Betrifft: Bauvorhaben Linz, Kleinmünchen-Am Winklgarten
Stiege 1 - 3

B a u b e s c h r e i b u n g

Allgemeines:

Die zu errichtende Wohnhausanlage besteht aus 3 Stiegenhäusern und umfaßt bei 8-geschossiger Bauweise (+ 2 Kellergeschoße) 186 Wohnungen.

Wohnungstabelle:

21	Ledigenwohnungen
24	2-Zimmer + EBplatz
45	2 1/2 Zimmer + EBplatz
96	2 2/2 Zimmer + EBplatz

186 W o h n u n g e n

Die verbaute Fläche beträgt 2.751.57 m².
Die Summe der verbauten Geschoßflächen 22.012.56 m²
Der Umbaute Raum 79.966.95 m³
Die Nutzfläche der Wohnungen 16.221.42 m² (+ Loggien 1.320.00 m²)
75 PKW-Stellplätze in Kellergarage mit 2.211.-- m²
112 PKW-Abstellplätze im Freien

Die 1. Keller-Geschoße enthalten PKW-Abstellplätze sowie Abstellräume für Fahrräder etc.

Die 2. Keller-Geschoße enthalten Luftschutzräume, Gemeinschaftsräume sowie für jede Partei ein Kellerabteil.

Die Erdgeschoße enthalten neben Wohnungen Kinderwagenabstellräume, Waschküchen, Bügel- und Trockenräume.

Die unverbaute Fläche des Grundstückes wird als Rasenanlage mit Sitz-, Kleinkinder- und Ballspielplätzen sowie PKW-Abstellplätzen ausgestaltet.

ausführung:

ndamente: Stampfbeton auf tragfähigem Grund, entsprechend groß.

ellermauerwerk: Stampfbeton 30 bzw. 35 cm.

ohnngeschosse: Aussen: Durisol 30 cm DS5
Innen: Durisol 25 cm DMi

ecken: Stahlbetonplattendecken 16 cm

ußboden: 12 cm. Klebeparkett bzw. Teppichboden auf schwimmenden Estrich, Dämmplatten und Sandausgleich.

Dach: Warmdach. Kies auf Isolierfolien, Wärmedämmung, Gefällsbeton und Stahlbetonplattendecke.

Stiegen: Laufbreite 1.40 m, Steigungsverhältnis 17.8/28 cm
Kunststeinstufen auf Stahlbetonplatten.

Heizung: Gas- oder ölgefeuerte Zentralheizung.

Wasser: Anschluß an öffentl. Wasserleitung.
Zentrale Warmwasserversorgung.

Abwasserbeseitigung: Anschluß an Straßenkanal.

Entlüftungen: Bad, WC u. Küche: mechanische Entlüftung mit Ventilator über Dach.

Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Telefon aus öffentl. Netz.

Pro Stiegenhaus sind zwei Aufzüge, davon 1 Betten-Aufzug vorgesehen.

000/000





Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



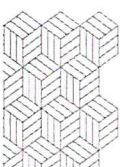
23.07.2026

Bewertungstichtag

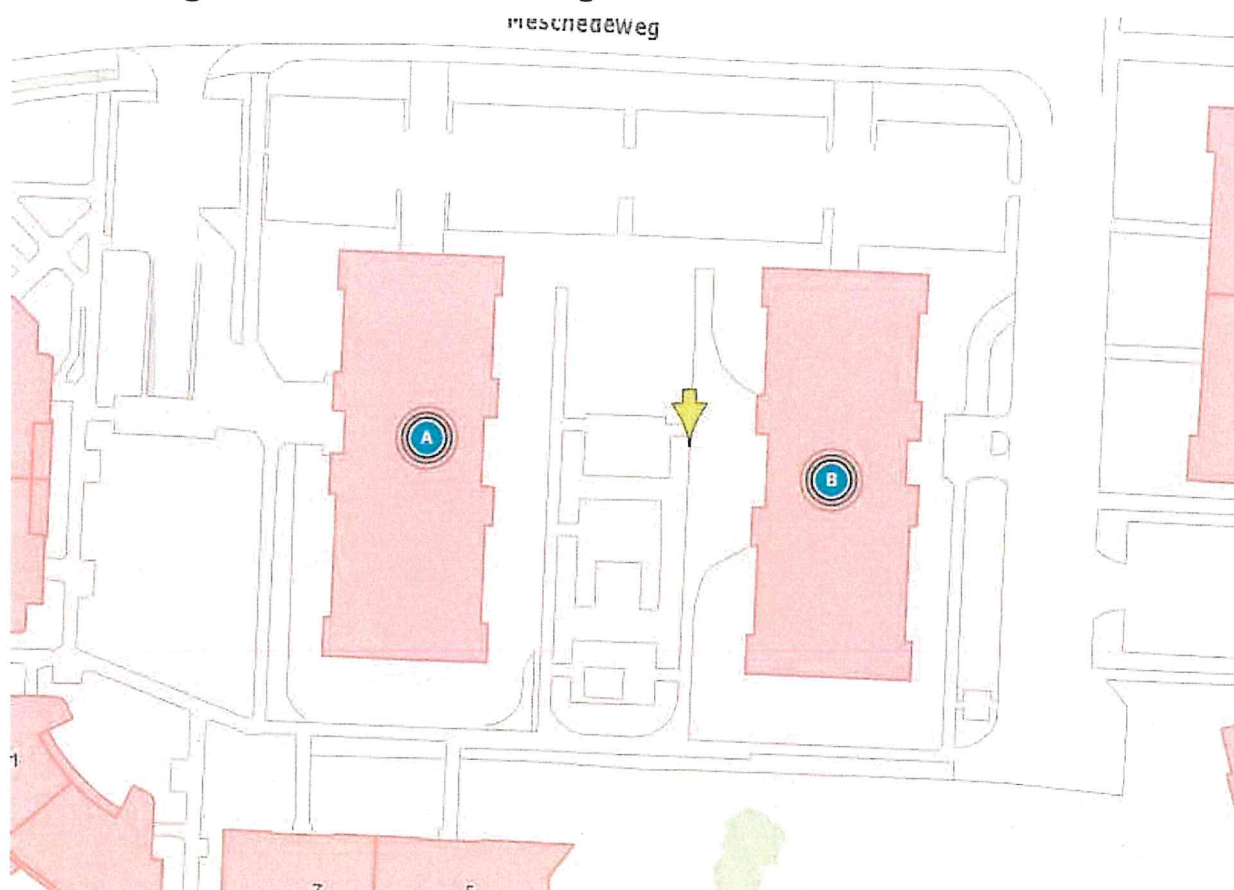


2.957,28 €

Wert je m²

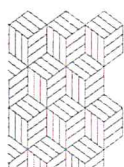


Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

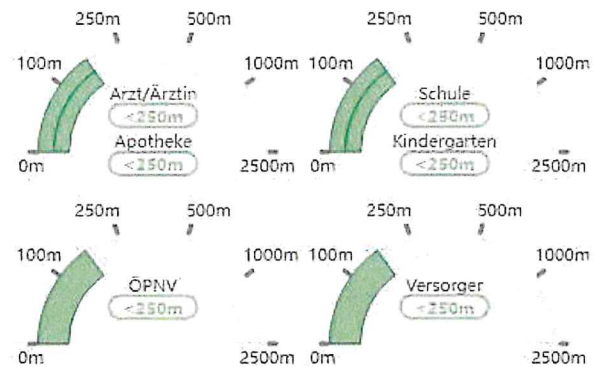
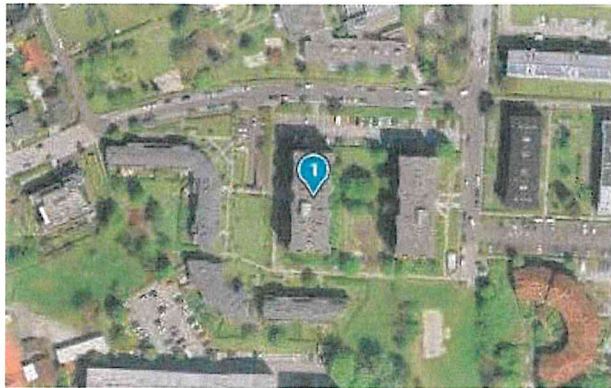


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	3701/2025	16.10.2025	32,73	2.719,22 €	2.719,22 € *
2/A	Eigentumswohnung	2868/2025	12.08.2025	81,55	2.440,22 €	2.440,22 € *
3/B	Eigentumswohnung	78/2026	11.12.2025	89,04	3.313,12 €	3.313,12 € *
4/B	Eigentumswohnung	3688/2025	08.10.2025	101,89	3.356,56 €	3.356,56 € *
5/B	Eigentumswohnung	1848/2025	04.03.2025			
6/B	Eigentumswohnung	2675/2024	02.04.2024			

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.10.2025
Tagebuchzahl	3701/2025
Grundbuch	45202 Kleinmünchen
EZ	3808
Adresse	Meschedeweg 3 W 63 7. OG 4030 Linz
KG-Grundstück	45202 - 710/6
Verkäufer	Stögmüller
Käufer	JOG Immobilien GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	2011
Anteile	72/10734
Kellerabteil	2,61 m ²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

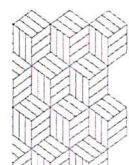
Grundstücksfläche	4.410,00 m ²
Bebaute Fläche	963,00 m ²
Nutzfläche	32,73 m ²

Berechnungsdaten

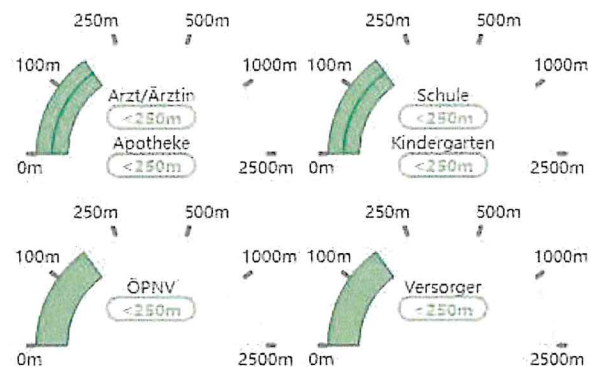
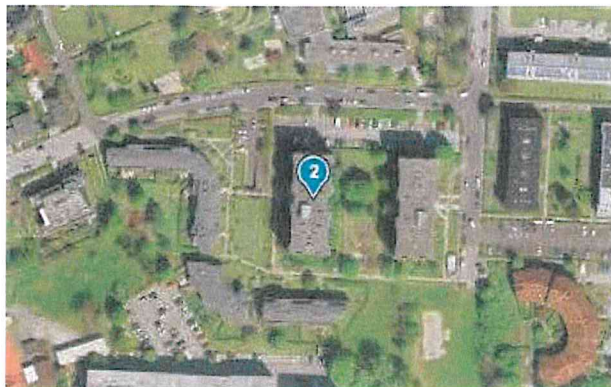
Gesamtkaufpreis	89.000,00 €
Nutzfläche	32,73 m ²
Preis/m2	2.719,22 €
Preis korr. / m ²	2.719,22 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 6.000,00 €, Anteile exkl. PKW-AP (6/10734 Anteile)

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 34 m



Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.08.2025
Tagebuchzahl	2868/2025
Grundbuch	45202 Kleinmünchen
EZ	3808
Adresse	Meschedeweg 3 W 16 4030 Linz
Verkäufer	Jaeschke
Käufer	Olace

weitere Informationen

Anteile	158/10734
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

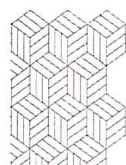
Flächendaten

Nutzfläche	81,55 m ²
------------	----------------------

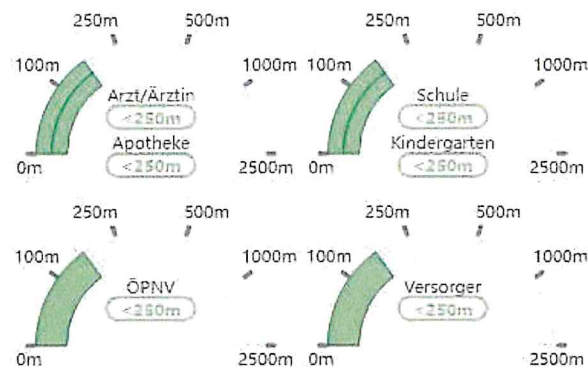
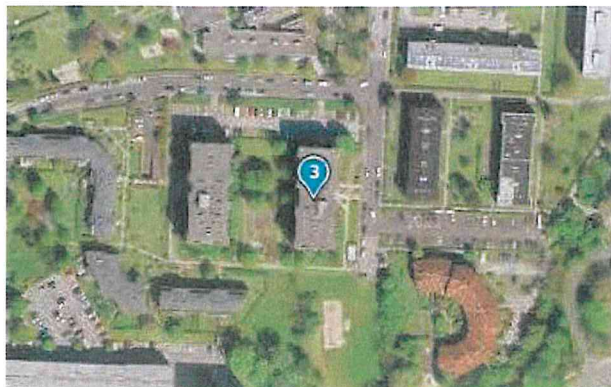
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	199.000,00 €
Nutzfläche	81,55 m ²
Preis/m ²	2.440,22 €
Preis korr. / m ²	2.440,22 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 34 m



Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.12.2025
Tagebuchzahl	78/2026
Grundbuch	45202 Kleinmünchen
EZ	3807
Adresse	Alleitenweg 30 W Top 40 4030 Linz
Verkäufer	Rosenfelder Rosenfelder
Käufer	Khawari

weitere Informationen

Anteile	188/21392
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

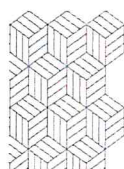
Nutzfläche	89,04 m ²
------------	----------------------

Berechnungsdaten

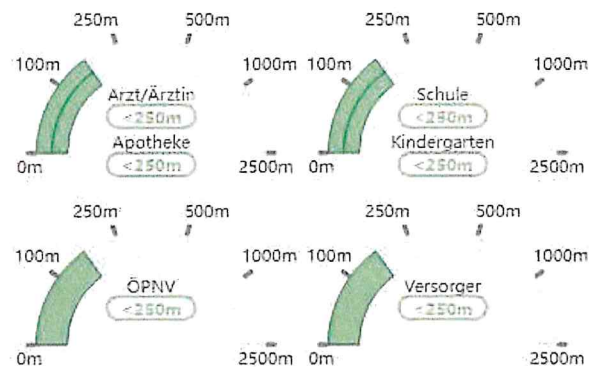
Gesamtkaufpreis	295.000,00 €
Nutzfläche	89,04 m ²
Preis/m2	3.313,12 €
Preis korr. / m ²	3.313,12 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Loggia, Balkonsanierung

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 19 m



Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.10.2025
Tagebuchzahl	3688/2025
Grundbuch	45202 Kleinmünchen
EZ	3807
Adresse	Alleitenweg 30 W Top 10 4030 Linz
KG-Grundstück	45202 - 710/1
Verkäufer	Bandic
Käufer	Juranovic Juranovic

weitere Informationen

Parifizierung	2011
Anteile	204/10696
Kellerabteil	10,00 m²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

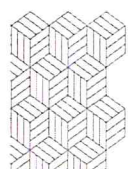
Flächendaten

Grundstücksfläche	4.650,00 m²
Bebaute Fläche	963,00 m²
Nutzfläche	101,89 m²

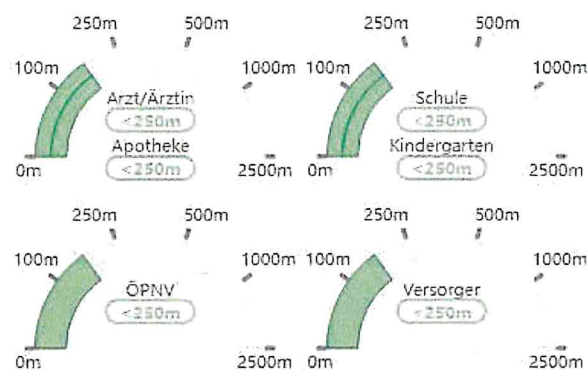
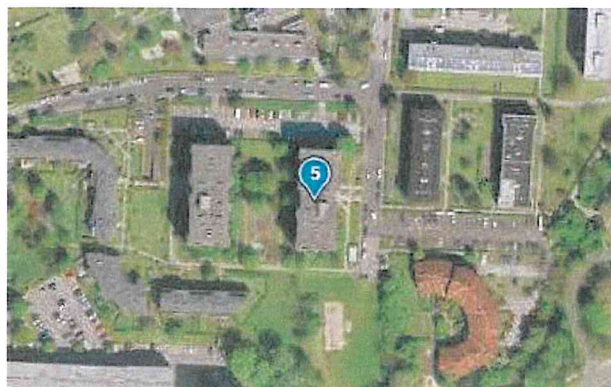
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	342.000,00 €
Nutzfläche	101,89 m²
Preis/m2	3.356,56 €
Preis korr. / m²	3.356,56 €

Aus dem KV: BK 1983, KP inkl. Darlehen Land OÖ € 7.076,--,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 19 m



Nr. 5: Eigentumswohnung



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.03.2025
Tagebuchzahl	1848/2025
Grundbuch	45202 Kleinmünchen
EZ	3807
Adresse	Alleitenweg 30 Top 3 4030 Linz
KG-Grundstück	45202 - 710/1
Verkäufer	Bogdan Sarközi
Käufer	Krenn

weitere Informationen

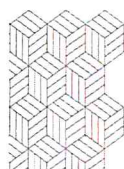
Parifizierung	2011
Anteile	408/21392
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

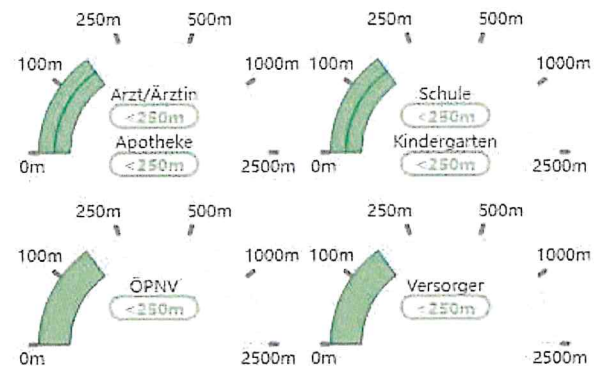
Grundstücksfläche	4.650,00 m ²
Bebaute Fläche	963,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	295.000,00 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt:	19 m



Nr. 6: Eigentumswohnung



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.04.2024
Tagebuchzahl	2675/2024
Grundbuch	45202 Kleinmünchen
EZ	3807
Adresse	Alleitenweg 30 W Top 30/4. OG 4030 Linz
KG-Grundstück	45202 - 710/1
Verkäufer	BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
Käufer	Krasniqi

weitere Informationen

Parifizierung	2010
Anteile	204/10696
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

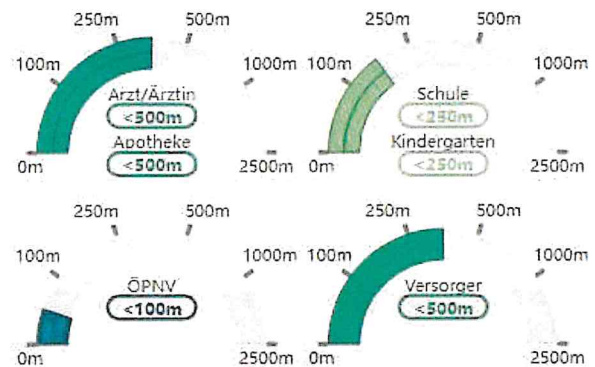
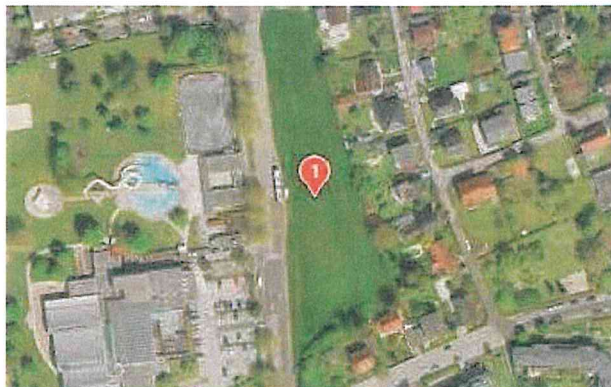
Flächendaten

Grundstücksfläche	4.650,00 m ²
Bebaute Fläche	963,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtaufpreis	229.000,00 €
Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 10.000,00 €, Auslandstransaktion, 204+6/10696 Anteile, zzgl. € 3.585,-- (1,5 % + WEG-Darlehen) Kostenbeitrag zur Begründung von Wohnungseigentum, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 19 m	

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.05.2025
Tagebuchzahl	1773/2025
Grundbuch	45202 Kleinmünchen
EZ	3271
Adresse	Schörgenhubstraße GNR 121 4030 Linz
KG-Grundstück	45202 - 121
Verkäufer	Wohnwiesen Projekt GmbH
Käufer	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Lebensräume eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung

weitere Informationen

Widmung	Bauland - Wohngebiet
---------	----------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.180,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	3.300.000,00 €
Grundstücksfläche	6.180,00 m ²
Preis/m ²	533,98 €
Preis korr. / m ²	533,98 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland - Wohngebiet;
Sicherheitszone, unterirdischer Bunker im Süden des
Grundstücks, Errichtung eines Wohnhauses geplant
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 265 m

Google Maps

Alleitenweg 30



Bilder © 2026 Airbus, Geoimage Austria, Kartendaten © 2026 Google 10 m

