



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 & Fax 0732.713203
office.sv@edtmaier.at

**Bezirksgericht Urfahr
Exekutionsabteilung**

**Ferihumerstr. 1
4040 Linz**

Linz, 19.1.2024

Exekutionssache 12E2102/23p, Beitritte 12E2690/23h, 12E3710/23h, 12E4765/23f
Zwangsversteigerung
Betreibende Partei: Eigentümergeinschaft der EZ 78, GB 45212 Urfahr,
4040 Linz, Hauptstr. 63,
vertreten durch RA Mag. Claudia Peyreder, 4020 Linz, Landstr. 22
Verpflichtete Partei: Objekt Hauptstraße OSt-Real Immobilien Management
GesmbH & Co KG, 4020 Linz, Hirschg. 3

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert von **2 Eigentumswohnungen, 5 TG-Abstellplätze (7 WEG-Objekte)**
Einzelbewertung und Bewertung als Gesamtsache

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

WEG-Objekte (1 - 7)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Anteile	156/1.941	136/1.941	6/1.941	6/1.941	7/1.941	6/1.941	6/1.941
B-LNr.	14	20	35	36	40	41	44
Wohnungseigentum an	Einheit 8 Top 7 Penthouse 1	Einheit 13 Top H04	Einheit 24 KFZ 9	Einheit 25 KFZ 10	Einheit 29 KFZ 14	Einheit 30 KFZ 15	Einheit 33 KFZ 18

Wohnungsadressen **Hauptstr. 63 (1) DG/Empore (2) Hofgebäude 1./2.OG**

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

Stichtag **7.11.2023**

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

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
A Allgemeine Angaben	5
1 Auftrag, Zweck	5
2 Befundaufnahme, Stichtag	5
3 Grundlagen, Haftung	6
4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen	10
5 Zubehör, Einrichtung	11
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	11
7 Beilagen - Anhang	12
B Befund	13
1 Grundbuch	13
2 Beschreibung Liegenschaft	16
2.1 Lage	16
2.2 Größe, Maße, Form, Topographie	16
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	16
2.4 Verkehrserschließung	16
2.5 Infrastruktur	17
2.6 Widmung, Bebaubarkeit	17
2.7 Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas	17
2.8 Nutzung	17
3 Beschreibung Gebäude, Wohnungseigentumsobjekte	18
3.1 Allgemeines	18
3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen (Fertigstellungsanzeigen)	21
3.3 Räume, Nutzflächen	21
3.4 Rohbau und Ausbau lt. Bauakt, Baubeschreibung, Befundaufnahme	25
3.5 Bau- und Erhaltungszustand; Ausstattung, wirtschaftliche Wertminderung	27
4 Außenanlagen	27
5 Zubehör	28
6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Sanierungsdarlehen	29
7 Mietverhältnis - Mietzins	31
C Gutachten	34
I. Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Vorderhaus)	37
1 Sachwert	37
1.1 Bodenwert	37
1.2 Bauwert	39
1.3 Wert Außenanlagen	40
1.4 Berechnung	40
2 Verkehrswert	41
II. Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)	42
1 Bodenwert	42
2 Ertragswert	42
3 Verkehrswert	44
III. TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9	45
1 Ertragswert	45
2 Verkehrswert	46

IV. TG-Abstellplatz Einheit 25 KFZ 10	46
V. TG-Abstellplatz Einheit 29 KFZ 14	46
VI. TG-Abstellplatz Einheit 30 KFZ 15	48
VII. TG-Abstellplatz Einheit 33 KFZ 18	48
VIII. Summierung Verkehrswerte (Pkt. I - VII)	48
IX. Verkehrswert als Gesamtsache (Pkt. I - VII)	49
D Zusammenfassung	50
ANHANG	53

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung	<u>Gebäudebeschreibung:</u>	EG	Erdgeschoss
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch		DG	Dachgeschoss
Anm.	Anmerkung		KG	Kellergeschoss
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)		OG	Obergeschoss
BGF	Bruttogrundriss (-geschoss-)fläche		TG	Tiefgarage
BK	Betriebskosten		UG	Untergeschoss
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)			
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)			
DKM	Digitale Katastralmappe			
DORIS	Digitales OÖ. Raum-Ordnungs-System	<u>Gerichts-/Behördenbezeichnungen:</u>	BG	Bezirksgericht
d.s.	das sind		LG	Landesgericht
EO	Exekutionsordnung		OGH	Oberster Gerichtshof
EW	Einheitswert		OLG	Oberlandesgericht
etc.	et cetera		VfGH	Verfassungsgerichtshof
ETW	Eigentumswohnung		VwGH	Verwaltungsgerichtshof
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)			
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		KIM-VO	Kreditinstitute-Immobilien- finanzierungsmaßnahmen- Verordnung
k.A.	keine Angabe(n)			
KG	Katastralgemeinde			
KP	Kaufpreis			
KP (KV)	Kaufpreis (Kaufvertrag)			
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz			
LD (ND)	Lebensdauer (Nutzungsdauer)			
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: C-LNr. 1)			
m.E.	meines Erachtens			
MRG (MG)	Mietrechtsgesetz (Mietengesetz)			
MNM	Monatsnettomiete			
MV	Mietvertrag			
NF	Nutzfläche			
Pkt.	Punkt			
rd.	rund			
RH	Raumhöhe			
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)			
RWS	Rechtswirksamkeit, rechtswirksam			
s.o.	siehe oben			
SV	Sachverständiger			
TU	Technische Universität			
TZ	Tagebuchzahl			
u.a.	unter anderen			
udgl. (usw.)	und dergleichen (und so weiter)			
V	Vervielfältiger			
vgl.	vergleiche			
WBF	Wohnbauförderung			
WEG	Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)			
WFG (WWG)	Wohnbauförderungsgesetz (Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz)			
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes)			
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)			

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Urfahr, Verfügung vom 17.7.2023, ON 6.

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

- (1) 156/1.941-Anteile B-LNr. 14, WEG an Einheit 8 Top 7 Penthouse 1, Zubehör Kellerabteil Top 7,
- (2) 136/1.941-Anteile B-LNr. 20, WEG an Einheit W 13 Top H04, Zubehör Kellerabteil Top H04,
- (3) 6/1.941-Anteile B-LNr. 35, WEG an Einheit 24 KFZ 9,
- (4) 6/1.941-Anteile B-LNr. 36, WEG an Einheit 25 KFZ 10,
- (5) 7/1.941-Anteile B-LNr. 40, WEG an Einheit 29 KFZ 14,
- (6) 6/1.941-Anteile B-LNr. 41, WEG an Einheit 30 KFZ 15 und
- (7) 6/1.941-Anteile B-LNr. 44, WEG an Einheit 33 KFZ 18,

je an der Liegenschaft Einlagezahl 78, Grundbuch 45212 Urfahr im beim Bezirksgericht Urfahr zu Aktenzeichen 12 E 2102/23p, Beitritte 12 E 2690/23h, 12 E 3710/23h, 12 E 4765/23f anhängigen Exekutionsverfahren (Zwangsversteigerung).

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme wurde zunächst für den 10.10.2023 festgesetzt und an diesem Tag in Anwesenheit des Vertreters der Sparkasse Neuhofen Bank AG als Buchberechtigte (Dir. Christian Ohlwerter) versucht. Die lt. Mitteilung nicht vom Befundaufnahmetermin informierte Bewohnerin der exekutionsverfangenen Wohnung im Hofgebäude (Einheit 13 Top H04) war zwar anwesend (Ariozza Stalberg), die Befundaufnahme wurde aber auf deren Ersuchen nicht durchgeführt, da aufgrund der Nichtanwesenheit eines Vertreters der verpflichteten Partei und der Nichtzugänglichkeit der weiteren Wohnung (Einheit 8 Top 7 Penthouse 1) im straßenseitigen Hauptgebäude (Vorderhaus) ohnehin ein weiterer Termin mit einem Gerichtsvollzieher (einer Gerichtsvollzieherin) erforderlich wurde. Soweit die Liegenschaft bzw. das Gebäude zugänglich war, wurden Fotos angefertigt.

Nach dem Bericht an das Gericht samt Aktenretournierung wurde vom BG Urfahr ein Folgetermin unter Beiziehung des Gerichtsvollziehers/der Gerichtsvollzieherin und ggf. Schlossers festgesetzt.

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnungen, Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage) fand daraufhin am 7.11.2023 statt. Ein Vertreter der verpflichteten

Partei war abermals nicht anwesend, der Zugang zur Wohnung Einheit 13 Top H04 und zu den Kfz-Abstellplätzen in der Tiefgarage erfolgte durch die Bewohnerin der genannten Wohnung.

Die Öffnung der Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 erfolgte durch den Schlosser.

Neben dem SV waren bei der Befundaufnahme anwesend:

- * Verena Erlinger, Gerichtsvollzieherin mit 2 Rechtspraktikanten
- * betreffend Wohnung im Hofgebäude 1./2.OG (Einheit 13 Top H04, Zubehör Kellerabteil Top H04 und Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage, insbesondere betreffend Einheit 24, KFZ 9 und Einheit 25, KFZ 10): Arioza Stalberg, Bewohnerin der Wohnung Top H04
- * betreffend Wohnung Vorderhaus DG/Empore (Einheit 8 Top 7 Penthouse 1):
keine Auskunftsperson anwesend
Wohnungsöffnung: Johannes Haghofer (Nöbauer Schlosserei Gesellschaft mbH)

Die Bewohnerin der Wohnung Top H04 händigt bei der Befundaufnahme dem unterfertigten SV für die von ihr mit einem Kleinkind bewohnte Wohnung die Kopie eines undatierten, unterfertigten und auf Niels Stalberg als Mieter lautenden Mietvertrag (MV) samt in den MV integrierten Beilagen sowie einen Nachtrag vom 2.12.2022 aus. Dieser Mietvertrag samt Nachtrag umfasst als Zubehör das Kellerabteil H04 sowie die TG-Abstellplätze Nr. 9 und 10 (Pkt. B.7, MV/Nachtrag, Beilage 16).

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs. 1 EO der 7.11.2023 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der WEG-Objekte (Wohnungen, Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage); Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

Hingewiesen wird darauf, dass für die Dachgeschoßwohnung (Einheit 8 Top 7 Penthouse 1) eine Auskunftsperson nicht anwesend war und die untergeschossige Wegverbindung zwischen dem Vorderhaus und dem Hofgebäude samt angrenzender und baulich verbundener Tiefgarage [Zubehör, Kellerabteil Top 7]) nicht begangen werden konnte. Die Lage des mit 7 nummerierten Kellerabteils Top 7 konnte aber - von der Tiefgarage aus - in Augenschein genommen werden.

3 Grundlagen, Haftung

- * Verfügung/Auftrag vom 17.7.2023, ON 6 samt Gerichtsakt 12 E 2102/23p und Beitritte
- * Grundbuchsauszug EZ 78, B-LNr. 14, 20, 35, 36, 40, 41 und 44, Abfragedatum 20.12.2023
- * Grundbuchsauszüge EZZ 78, 89, 618, 2429, GB Urfahr, B-Blätter und erhobene Kaufverträge, Abfragedatum u.a. 20.12.2023
- * Orthofotos/Luftbildaufnahmen (*DORIS*-Abfragen, *Google Maps*)

- * Lageplan/DKM (DORIS-Abfragen; www.doris.ooe.gv.at)
- * Einsichtnahme in den rechtswirksamen örtlichen Flächenwidmungsplan (DORIS-Abfrage)
- * Einsichtnahme in den seit 24.7.2007 rechtswirksamen Bebauungsplan N/31/07/01/00, Hoppichlerstraße (Magistrat Linz, <https://webgis.linz.at>)
- * Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne [zB. Wildbach], Gefahrenhinweiskarten [zB. gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko] (DORIS-Abfragen)
- * Einsichtnahme in die Lärmkarten: Straße, Schiene (BMK, <https://maps.laerminfo.at>)
- * Einsichtnahme in den Bauakt beim Magistrat Linz (Teilakte 1-51, soweit überreicht/vorhanden und überblicksartig, vorwiegend eingeschränkt auf die Wohnung im Dachgeschoss des Vorderhauses [Einheit 8 Top 7 Penthouse 1] und die Wohnung im 1./2. Obergeschoss des Hofgebäudes [Einheit 13 Top H04] samt Zubehörflächen [Kellerabteile] sowie die 5 TG-Abstellplätze [KFZ 9, 10, 14, 15 und 18]):
 - Einreich-/Bestandspläne (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, ggf. Baubeschreibungen, udgl.), insb. Einreichpläne vom 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011), betreffend Top 7 Penthouse 1 aktuellerer Grundriss im Einreichplan 2016 iZm der Fixverglasung/Dachflächenfenster
 - Bauakte/Unterlagen betreffend Hauptgebäude mit einem OG und Halbkeller (Vorderhaus) sowie Hofgebäude, Kanalanschluss, Änderungen (Zeitraum ca. 1876 - 1930)
 - Bauakte/Unterlagen betreffend div. Um- und Zubauten, Geschäftseinbauten im EG (Zeitraum 1930 - ca. 1980)
 - Bauakte/Unterlagen betreffend Einbau einer Pizzeria, samt nachfolgenden Umbauten, Einbau Kellerstüberl, Errichtung Gastgarten, Umfassungswände Gastgarten (Zeitraum 1979 - ca. 2000)
 - Bauplatzbewilligung vom 20.3.2008 (Antragstellerin: Bau & Boden Immobiliengesellschaft mbH)
 - Baubewilligung vom 10.3.2009 für
 - A) den Um- und Zubau beim Gebäude Linz, Hauptstr. 63, bestehend in einer Aufstockung des Gebäudes um 2 Vollgeschosse und einem Ausbau des Dachgeschosses und
 - B) Neubau von 3 aneinander gebauten Wohnhäusern mit 2 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss im Hofbereich
 - Planabweichungsbewilligung vom 16.8.2010 betreffend Unterkellerung der im Hofbereich situierten Wohnhäuser
 - Abbruchbewilligung vom 29.10.2009 betreffend die alten Nebengebäude im Hofbereich
 - Baubewilligung vom 28.9.2010 für die Errichtung einer Tiefgarage für 14 PKW samt eingehaustem Einfahrtsbereich beim Gebäude Hauptstr. 63
 - Baufertigstellung vom 2.9.2013 für die mit Baubewilligung vom 28.9.2010 errichtete Tiefgarage und Aktenvermerk der Bau- und Bezirksverwaltung (Magistrat Linz) vom 17.7.2018, wonach u.a. alle Auflagen erfüllt, die Verfahrenskosten beglichen sind und der Akt abgelegt werde.
 - Baubewilligung vom 25.10.2010 für die Errichtung eines Zubaus beim Gebäude Hauptstr. 63

- Baufertigstellung vom 19.4.2013 für diesen Zubau und baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 15.5.2013 dieser Fertigstellungsanzeige
- 2 Bauanzeigen vom 23.1.2012 (baubehödl. Eingangsdaten) für den Neubau einer Stützmauer und einer Lärmschutzwand (> 1,5 m Höhe) sowie einer Gartenhütte und Schreiben des Magistrates Linz vom 13.2.2012 über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen
- Baubeginnanzeige vom 9.2.2012 betreffend Umbau und Aufstockung beim bestehenden Gebäude (Bauführerin: Fa. Simader Bau- und Zimmermeister GmbH)
- Errichtungsanzeige vom 28.6.2012 betreffend Personenaufzug im Hauptgebäude Hauptstr. 63 (Fabrikat ThyssenKrupp, Nr. 140 535, Nennlast: 630 kg/8 Personen, Bj. 2012) und Schreiben des Magistrates Linz vom 12.7.2012 über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen
- Baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 1.6.2015 der Fertigstellungsanzeige vom 27.5.2015 für den Personenaufzug (die Aufzugsanlage darf benützt und in Betrieb genommen werden)
- Bewilligungsbescheid vom 9.7.2013 zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben (Teilung einer Wohneinheit im Dachgeschoss auf 2 Wohnungen, Zubau von Müllräumen im Hofbereich, Änderungen im Bereich der hofseitig gelegenen Dachterrassen und bauliche Änderungen im Bereich der Räume der einzelnen Wohnungen)
- Baufertigstellungsanzeige vom 16.8.2013 und baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 24.3.2014 dieser Fertigstellungsanzeige samt Ergänzung vom November 2013 für die mit Baubewilligungen vom 10.3.2009 und 9.7.2013 durchgeführten Baumaßnahmen (die bauliche Anlage darf somit benützt werden)
- Bauanzeige vom 24.10.2016 für den Einbau eines Dachflächenfensters (Fixverglasung) bei der Wohnung Top 7 (Wohn-/Essbereich) und Schreiben des Magistrates Linz vom 20.12.2016 über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen
- * Nutzwertgutachten des SV DI Helmut Pfleger vom 12.11.2013 (TZ 659/2015)
- * Gutachten über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten des SV Pfleger vom 12.11.2013 (TZ 659/2015), insg. 33 selbständige Einheiten, davon 13 Wohnungen, 18 Abstellplätze für PKW in einer Garage, 1 Geschäft, 1 Gaststätte
- * Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 16.7. und Nachtrag vom 24.11.2014 (TZ 659/2015)
- * Energieausweis des DI Konrad Gressenbauer (Redboxx Planung & Baumanagement) vom 16.11.2023 für das Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus, Wohnungen 1.OG - DG)
- * Energieausweis des DI Konrad Gressenbauer (Redboxx Planung & Baumanagement) vom 3.3.2021 für das Hofgebäude (Wohnungen)
- * BK-Jahresabrechnungen 2022 inkl. Instandhaltungsrücklagen (Gebäude, Lift) per 31.12.2022 der Hausverwaltung Wohnbau 2000 GesmbH. (in Folge kurz „Wohnbau 2000“ oder HV genannt) für die WEG-Objekte der verpflichteten Partei
- * BK-Vorschreibungen inkl. Rücklagen der HV vom 1.10.2023 für diese WEG-Objekte

- * Mailschreiben der HV vom 19.10.2023 über diverse vom SV angefragte Informationen (aktueller Rücklagenstand, kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen vereinbart/offen, etc.)
- * Mietvertrag zwischen der verpflichteten Partei und Herrn Niels Stalberg, geb. 4.2.1979, (undatiert), jedoch Mietbeginn mit und Rechnung vom 1.8.2020 sowie Nachtrag vom 2.12.2022 über die Wohnung Top H04 samt zugehörigem Kellerabteil und die PKW-Abstellplätze Nr. 9 und 10 in der Tiefgarage
- * Firmenbuchauszug der verpflichteten Partei (FN 286369g) und deren unbeschränkt haftende Gesellschafterin Ost-Real Immobilien Management GesmbH (FN 286362x), in der der am 5.12.2022 verstorbene Ing. Andreas Ortner selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer war.
- * Diverse Medienberichte über den Tod des Ing. Andreas Ortner und andere Firmenbuchauszüge, zB. der insolventen Bau & Boden Immobiliengesellschaft m.b.H.
- * Einsichtnahme Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas (elektronische Abfrage)
- * Anfertigung von ca. 300 Objektfotos (zu unterschiedlichen Zeitpunkten)
- * Ausdruck von GB-Auszügen/div. B-Blätter, Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

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

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

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

4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen

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

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

Die Baubewilligung vom 28.9.2010 stellt auf die Errichtung einer Tiefgarage für **14 PKW** ab (Pkt. 3). Soweit aus dem Bauakt ersichtlich, erfolgte im fortgeführten Bauverfahren keine Erhöhung der Anzahl dieser Stellplätze, sodass baubehördlich von einer Bewilligung von 14 TG-Abstellplätzen auszugehen ist. Das Nutzwertgutachten beinhaltet aber **18 Abstellplätze** für Personenkraftwagen in der Garage als WEG-Objekte (Einheit 16 bis 33 [KFZ 1 bis 18]), welche Anzahl auch im Gutachten gemäß § 6 WEG des SV Pfleger vom 12.11.2013 bescheinigt wird (Beilage 13).

Bei der Befundaufnahme sind in der Tiefgarage 18 Abstellplätze markiert und nummeriert (1 bis 14 an der Nordseite und 15 bis 18 an der Südseite), wenn gleich die Nummerierung der Stellplätze 17 und 18 aufgrund eines Maueranstriches und der anschließenden Nummerierung (15-16) nur erahnt werden kann (Beilage 12, Abb.108).

Exekutionsverfahrungen sind u.a. die WEG-Objekte „Einheit 20 KFZ 15“ und „Einheit 33 KFZ 18“. Für die Bewertung dieser WEG-Objekte wird eine baubehördliche Genehmigungsfähigkeit angenommen.

Ebenso wird bei der Wohnung „Einheit 8 Top 7 Penthouse 1“ für die im Bereich der vorliegenden Teileinhausung der Dachterrasse (Empore) samt eingebauter Sauna (Beilage 12, Abb.60-62) für die Bewertung von einer baubehördlichen Genehmigungsfähigkeit ausgegangen.

[3] Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgten die Einsichtnahmen in die Urkunden (Verträge, Pläne) nur in jenem Ausmaß, als sie für die

Bewertung von WEG-Objekten in einem Mehrparteiengebäude üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

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

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

Laut Mitteilung der Hausverwaltung sollen außerbücherliche Sanierungsdarlehen nicht bestehen.

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

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

5 Zubehör, Einrichtung

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

Einrichtungen bzw. Einbauten in den Wohnungen (zB. Kücheneinrichtungen, Schrankeinbauten, begehbare Kleiderschränke) sowie Fahrnisse sind nicht Teil dieser Liegenschaftsbewertung.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einer Wohnung an sich gehören (zB. Heizungs-/Sanitärausstattung), sind von der Bewertung der WEG-Objekte umfasst, desgleichen die bei der Wohnung „Einheit 8 Top 7 Penthouse 1“ im Bereich der Teileinhausung der Dachterrasse auf der Empore eingebaute Sauna (siehe Beilage 12, Abb.60-62).

6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

- * Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
- * Exekutionsordnung

- * Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- * Naegeli/ Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich 1997
- * Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
- * Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009
- * Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2017
- * Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020
- * Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2023, Wirtschaftskammer Österreich
- * Grundstückspreiserhebung/ Österreichische Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 2023
- * 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 1/2023 bzw. Heft 3/2023;
- * 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 (Kopien, Fotografien), sie sind nicht maßstäblich.

B Befund

1 Grundbuch

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang, Beilage 1 (Stand 20.12.2023).

Gutsbestand (A1-Blatt)

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

Gst.-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m²)	Gst.-Fläche (m²)
374/6	Baufl. (Gebäude)	503	1.844
	Gärten	1.341	
Gesamtfläche			1.844

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

Anmerkungen:

Die Flächenangaben der im Grundsteuernkataster geführten Grundstücke sind unverbindlich. Eine Vermessung des Grundstückes bspw. im Zuge der Übertragung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt ist folgende Eintragung zu entnehmen:

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

Anmerkung:

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

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt der LNr. 14, 20, 35, 36, 40, 41 und 44 finden sich folgende Eintragungen:

B-LNr. 14	Anteil 156/1.941	WEG an Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Zubehör: Kellerabteil Top 7)
B-LNr. 20	Anteil 136/1.941	WEG an Einheit 13 Top H04 (Zubehör: Kellerabteil Top H04)
B-LNr. 35	Anteil 6/1.941	WEG an Einheit 24 KFZ 9
B-LNr. 36	Anteil 6/1.941	WEG an Einheit 25 KFZ 10
B-LNr. 40	Anteil 7/1.941	WEG an Einheit 29 KFZ 14
B-LNr. 41	Anteil 6/1.941	WEG an Einheit 30 KFZ 15
B-LNr. 44	Anteil 6/1.941	WEG an Einheit 33 KFZ 18

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

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

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

betreffend gesamte Liegenschaft:

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

eingeschränkt auf B-LNr. 14, 20 (und andere):

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

eingeschränkt auf B-LNr. 14 (und andere):

C-LNr. 10	vertragliches Pfandrecht (TZ 2872/2013, 659/2015) aufgeteilt in C-LNr. 19 bis 23, jedoch aus dem Grundbuchsatzug nicht ersichtlich)
-----------	--

eingeschränkt auf B-LNr. 14, 20, 35, 36, 40, 41, 44:

C-LNr. 27, 30	vertragliche Pfandrechte (TZ 6690/2015, 2628/2018), Höchstbetragshypotheken
---------------	---

C-LNr. 32, 34, 36, 38, 40 Klagen gem. § 27 Abs 2 WEG 2002

C-LNr. 33, 35, 37, 39 Einleitungen des Versteigerungsverfahrens

Anmerkungen:

Betreffend LNr. 24 und 25 wird auf den WEG-Vertrag verwiesen (Beilage 14). Die gegenüber der Gesetzeslage etwas geänderte Aufteilung der Aufwendungen (LNr. 24) und die Benützungsregelung (LNr. 25) liegen in der unterschiedlichen Gebäudenutzung begründet (zB. Geschäftslokal, Ristorante Monte Verde, Liftanlage nur im Vorderhaus, nicht im Hofgebäude).

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

Geldlasten (Pfandrechte) bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

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

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

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

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

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

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

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

2.4 Verkehrerschließung

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

2.5 Infrastruktur

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

2.6 Widmung, Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „Kerngebiet“ ausgewiesen.

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

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist der Bebauungsplan als konsumiert anzusehen.

2.7 Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Verdachtsflächenkatasters ergab, dass das Grundstück weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet ist.

2.8 Nutzung

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

Bei der Befundaufnahme ist die Penthousewohnung (Top 7 Penthouse 1) im Vorderhaus unbewohnt (diese soll lt. Auskunft aber schon einmal bewohnt gewesen sein), die Wohnung im Hofgebäude (Top H04) ist bewohnt und mit 2 TG-Abstellplätzen vermietet.

Wenn gleich bei der Befundaufnahme auf den weiteren 3 TG-Abstellplätzen der verpflichteten Partei Kraftfahrzeuge bzw. ein Anhänger abgestellt sind, wurde dem SV eine Vermietung nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wird für die Bewertung von einer Bestandfreiheit ausgegangen.

3 Beschreibung Gebäude, Wohnungseigentumsobjekte

3.1 Allgemeines

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

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

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

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

In der Tiefgarage sind 18 PKW-Abstellplätze vorhanden (Beilage 9), wobei die Stellplätze 17 und 18 im Plan nicht markiert sind, aber faktisch vorhanden sind (siehe Beilage 12, Abb.108) und auch im Nutzwertgutachten ausgewiesen sind (betreffend Stellplätze 15 - 18 siehe auch Ausführungen in Pkt. A.4 [2] und Pkt. 3.2). PKW-Freistellplätze sind am Grundstück nicht vorhanden.

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

- 13 Wohnungen
- 2 sonstige selbständige Räumlichkeiten (davon 1 Geschäft, 1 Gaststätte)
- 18 TG-Abstellplätze für PKW

Für die Gebäude (Vorderhaus/Wohnungen, Hofgebäude) wurden von der Hausverwaltung (HV) 2 Energieausweise mit folgenden Inhalten vorgelegt (Auszüge siehe Beilagen 11.1 und 11.2):

1) Bezeichnung: Linz, Hauptstr. 63 (Vorderhaus)

Gebäude(-teil)/Nutzungsprofil: Wohngebäude, Mehrparteienhaus, 1.OG - DG/Empore,

Baujahr: 1900, Umbau/Ausbau: 2012, Umsetzungsstand: IST-Zustand

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

Ausstellungsdatum: 16.11.2023, Gültigkeitsdatum: 15.11.2033

Wärme-/Energiebedarf (Standortklima): $HWB_{Ref,SK} = 31,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE, SK}$): 0,88

Hinweis für Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien:

HWB: $32 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE, SK}$): 0,88

2) Bezeichnung: Linz, Hauptstr. 63 (Hofgebäude)

Gebäude(-teil)/Nutzungsprofil: Hofgebäude, Mehrparteienhaus

Baujahr: 2012, Umsetzungsstand: IST-Zustand

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

Ausstellungsdatum: 3.3.2021, Gültigkeitsdatum: 2.3.2031

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

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

Hinweis für Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien:

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

Die weitere Beschreibung stellt nur mehr auf die 7 WEG-Objekte der verpflichteten Partei ab.

Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Vorderhaus)

Die Wohnung liegt im Vorderhaus im südseitigen Dachgeschoss. Die Erschließung ist von der Hauptstraße aus - neben einem Außentor - über einen durch eine metallene Innentoranlage versperrbaren Durchgang und über das Stiegenhaus bzw. die Liftanlage gegeben. Eine Nebenerschließung besteht über ein Gartentor am westlichen Leithenfeldweg und einem längeren asphaltierten bzw. gleichwertig befestigten Weg im Garten (Beilage 12, Abb.12, 14) bzw. im Bereich der gartenseitigen Baulichkeiten. Eine Wegverbindung zwischen der Tiefgarage und dem Vorderhaus ist über einen unterirdischen Gang gegeben.

Die untere Wohnebene hat eine Ost- (Straße)/Westausrichtung (Garten), die mit einer Innenstiege verbundene Empore alleine eine Westausrichtung. Auf beiden Wohnebenen sind gartenseitige Dachterrassen errichtet, wobei die Terrasse auf der Empore - entgegen den Grundrissplänen

(Beilage 7.3, 7.4) - durch Einhausung einer Teilfläche und Einbau einer Sauna entsprechend verkleinert wurde (Beilage 12, Abb.60-62).

Zur Wohneinheit gehört das Kellerabteil Top 7 (Beilage 7.5, Beilage 12, Abb.68, 69).

Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)

Die Wohnung liegt im westlichen Gebäudeteil des Hofgebäudes im 1. und 2. Obergeschoss, wobei beide Geschosse durch ein integriertes Stiegenhaus verbunden sind. Die Erschließung der Wohnung ist über den beschriebenen Durchgang im Vorderhaus, den befestigten Weg zwischen den gartenseitigen Gebäuden und zuletzt über eine metallene Außenstiege mit Zwischenpodest gegeben (Beilage 12, Abb.72, 73). Ein Personenaufzug ist nicht errichtet, eine gebäudeinterne Gehverbindung zwischen der Wohnung und dem Kellergeschoss (Kellerabteile) und der Tiefgarage besteht nicht. Dieses Untergeschoss ist im Außenbereich über die nahe Außenstiege erreichbar (Beilage 12, Abb.7, 97, 98). Eine Nebenerschließung besteht ebenso über ein Gartentor am westlichen Leithenfeldweg und einen asphaltierten Gehweg im Garten (Beilage 12, Abb.12, 14).

Die Wohnung ist entlang der südseitigen Grundstücksgrenzen situiert (Feuermauer) und vorwiegend nach Westen und Norden, im 2.OG teils auch nach Osten ausgerichtet. Auf der oberen Wohnebene sind eine ostseitige und eine westseitige Dachterrasse errichtet (Grundrisspläne Beilage 8.1 - 8.2). Der Wohneinheit ist das Kellerabteil Top H03 zugehörig (Beilage 8.3, Beilage 12, Abb.95, 96)

Die TG-Abstellplätze „Einheit 24, KFZ 9, Einheit 25, KFZ 10, Einheit 29, KFZ 14“ liegen in der Tiefgarage quer an der Nordseite, die Abstellplätze „Einheit 30, KFZ 15, Einheit 33, KFZ 18“ quer an der Südseite. Die Stellplätze KFZ 9 und 10 sind nebeneinander angeordnet (Beilage 12, Abb.104, 105), bei den Stellplätzen KFZ 14, 15, 18 handelt es sich um Randplätze (Beilage 12, Abb.106-108).

Beim Stellplatz KFZ 18 ergibt sich aufgrund einer offensichtlich geplanten baulichen Verbindung mit der Nachbarliegenschaft und deren Nichtrealisierung durch die Abmauerung der Öffnung im Anschluss an die Mauerleibung faktisch zusätzlich eine kleine Nische (Beilage 12, Abb. 108).

Ob diese Fläche der Mauernische im Nutzwertgutachten für die Einheit 33 KFZ 18 erfasst ist oder eine allgemeine Fläche darstellt, wurde nicht überprüft und stellt überdies eine Rechtsfrage dar. Aufgrund der geringen Stellplatzfläche (12,68 m² lt. Parifikat) ist aber eine (rechtliche) Zugehörigkeit zur Einheit 33 KFZ 18 eher nicht anzunehmen.

Die Grundrissgestaltungen der Wohnungen, des Hofgebäudes/KG mit den zugehörigen Kellerabteilen und der Tiefgarage mit den Abstellplätzen können den Planunterlagen in den Beilagen 7.1 - 7.5, 8.1 - 8.3 und 9 entnommen werden, wobei darauf hingewiesen wird, dass bei den Wohnungen die Ausführung in natura zwar größtenteils, teils aber nicht diesen Plänen entspricht.

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen (Fertigstellungsanzeigen)

Aus dem Bauakt werden - vorwiegend bezogen auf die gutachterlichen WEG-Objekte - die wesentlichen baubehördlichen Daten und Genehmigungen angeführt (sonstige Unterlagen bzw. Bewilligungen siehe Pkt. A.3):

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

Unter Hinweis auf die ergänzenden Ausführungen in Pkt. A.4 [2] betreffend das Vorhandensein weiterer (auch verdinglichter) 4 Abstellplätze in der Tiefgarage (Nr. 15 - 18) und der offenbar nachträglichen Teileinhausung samt Einbau einer Sauna auf der Dachterrasse der Empore (Einheit 8 Top 7 Penthouse 1) wird für die Bewertung eine baubehördliche Genehmigungsfähigkeit angenommen. Von Seiten des unterfertigten SV wird angeregt, diesbezüglich mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um einen baubehördlichen Konsens zu erwirken.

3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell geringfügig abweichenden baulichen Ausführung oder späteren Abänderung des Grundrisses - aus dem Nutzwertgutachten und den im Bauakt inne liegenden Einreichplänen (Bauplänen) entnommen bzw. bei größeren Änderungen (zB. Verkleinerung der Dachterrasse durch Einhausung und Einbau einer Sauna bei der „Einheit 8 Top 7 Penthouse 1“) die Nutzflächen aus den Plankoten dieser Pläne errechnet oder näherungsweise geschätzt.

Die Nutzflächen der nachstehenden WEG-Objektes samt Zubehörflächen betragen:

Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Vorderhaus):

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan ²⁾	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Vorderhaus	Top 7 Penthouse 1							
DG	Vorraum	15,85	15,85					
	AR	1,62	1,62					
	Bad	8,24	8,24					
	WC	1,51	1,51					
	Wohnen/Essen/Küche	38,44	38,44					
	(Arbeits-)Zimmer	11,91	11,91					
	Zimmer	17,84	17,84					
		95,41	95,41					
Empore	Terrasse	7,00	7,00					
	Galerie	31,04	31,04					
	AR	5,20	5,20					
	Bad/WC	5,88	5,88					
		42,12	42,12					
	Einhausung (ca.)		11,25	4,50	2,50	11,25		
	Sauna (ca.)		<u>4,00</u>	2,00	2,00	4,00		
			57,37					
Terrasse ³⁾		25,62	10,37					
						25,62		
Summen (m² mit Fettdruck)		170,15	170,15					
Zubehör								
KG	Kellerabteil Top 7	5,73	5,73					
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015; ²⁾ aus Bauanzeige 2016 (Dachflächenfenster/Fixverglasung)								
³⁾ Terrasse: 25,62: entgegen Bauanzeige 2016 lt. Abänderung in natura vom SV zum Stichtag ungefähr aufgegliedert								
Für die Bewertung werden die Nutzflächen lt. Bauplan ²⁾ inkl. Abänderung ³⁾ herangezogen.								

Für die Bewertung (Sachwert) werden folgende gewichtete Nutzflächen lt. Bauplänen als Rechenwerte (Wohnung, Kellerabteil) herangezogen (Dachterrassen Fkt. 0,3):

Rechenwerte für Bewertung:				m²
Nutzfl. Wohnung DG (Terr.: Fkt. 0,3)	Sachwert	gerundet		98
Nutzfl. Wohnung Empore (Terr.: Fkt. 0,3)	Sachwert	gerundet		60
Summe				158
Rest Fkt. 0,7 (Terrassen)				12
Kontrollsumme				170
Nutzfläche Kellerabteil	Sachwert	gerundet		6
reine Wohnfläche (ohne Dachterrassen) *)		gerundet		153
*) Empore inkl. eingebaute Teilfläche der Dachterrasse und Sauna				

Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan ²⁾	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Hofgebäude	Top H04							
1.OG	Windfang	1,75	1,75					
	Gang	18,28	18,28					
	Bad/WC	3,75	3,90					
	Schrankraum	4,55	4,55					
	Zimmer	15,56	15,56					
	Bad	6,39	6,45					
	WC	1,46	1,50					
	Zimmer	10,58	10,58					
	Zimmer	11,88	11,88					
		74,20	74,45					
2.OG	Wohnen/Essen/Küche	46,76	46,76					
	WC ³⁾	1,50	1,50					
		48,26	48,26					
	Terrasse 1 (West)	13,69	13,69					
	Terrasse 2 (Ost)	6,91	6,91					
Summen (m² mit Fettdruck)		143,06	143,31					
Zubehör								
KG	Kellerabteil Top H04	4,74	4,74					
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015; ²⁾ Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel 3.8.2011)								
³⁾ WC nicht errichtet, vgl. Planbeilage zum Mietvertrag (MV) 2020, Seite 7 (MV siehe Beilage 16)								
Für die Bewertung werden die Nutzflächen lt. (später erstelltem) Nutzwertgutachten herangezogen.								

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

Für die Bewertung (Ertragswert aufgrund der unbefristeten Vermietung) wird - unter Mitberücksichtigung des Kellerabteils als Zubehör - folgende Wohnnutzfläche lt. Parifikat (fast ident mit dem Einreichplan) als Rechenwert herangezogen (Dachterrassen Fkt. 0,3):

Rechenwerte für Bewertung:			m²
Nutzfl. Wohnung 1./2.OG (Terr.: Fkt. 0,3)	Ertragswert	gerundet	129
Rest Fkt. 0,7 (Terrassen)			14
Kontrollsumme			143
Nutzfläche Kellerabteil		gerundet	5
reine Wohnfläche (ohne Terrassen)		gerundet	122

Die Nutzflächen der TG-Abstellplätze betragen lt. Parifikat

TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Kfz-Abstellplatz								
TG	Einheit 24 KFZ 9	12,50						
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015								

TG-Abstellplatz Einheit 25 KFZ 10

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Kfz-Abstellplatz								
TG	Einheit 25 KFZ 10	12,50						
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015								

TG-Abstellplatz Einheit 29 KFZ 14

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Kfz-Abstellplatz								
TG	Einheit 29 KFZ 14	14,40						
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015								

TG-Abstellplatz Einheit 30 KFZ 15

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Kfz-Abstellplatz								
TG	Einheit 30 KFZ 15	12,75						
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015								

TG-Abstellplatz Einheit 33 KFZ 18

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Kfz-Abstellplatz								
TG	Einheit 33 KFZ 18	12,68						
¹⁾ Nutzwertgutachten 12.11.2013, TZ 659/2015								

Die Allgemeinflächen der Liegenschaft sind bei der Wertermittlung mitberücksichtigt.

3.4 Rohbau und Ausbau lt. Bauakt, Baubeschreibung, Befundaufnahme

Massivbauweise; Fundierung: vermutlich Stampfbeton (Vorderhaus) bzw. Streifenfundamente (Hofgebäude), Kellermauern/aufgehendes Mauerwerk EG/1.OG, vermutlich Ziegel-/Mischbauweise (Vorderhaus) bzw. Stahlbeton (KG) und aufgehendes Mauerwerk vermutlich Ziegel (Hofgebäude), Wärmedämmung (Vorderhaus/DG, Hofgebäude), Trenn-/Innenwände: Ziegel bzw. Leichtbauweise, Mauerstärken lt. Einreichpläne: Außen-/Trenn-/Innenwände: 31/25/12 cm (Vorderhaus/DG) bzw. Außenwände inkl. Wärmedämmung 38/43 cm, Trenn-/Innenwände: 31/12 cm (Hofgebäude 1./2.OG) KG/Kellerabteile (Hofgebäude) und Tiefgarage: Außen-/Trennwände: 25 cm bzw. 30 cm

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

(Hofgebäude): Flachdach, Attikaübermauerung, Bekiesung, Fallrohre;

Geschossdecken: Stahlbetondecken, (Vorderhaus/Penthousewohnung: Holzkonstruktion);

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

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

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

Stiegenhaus (Vorderhaus): KG-DG: einläufig halb gewendelte Massivstiege, Handlauf, Flur im DG: Wände/Decke verputzt/gespachtelt, weiß gefärbelt, Boden: keramische Platten;

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

Heizungsanlage: lt. Bauakt Fernwärmeanschluss;

Tiefgarage: Betonbauweise, Wände/Decke weiß gekalkt, Beton-/Asphaltboden, Tiefgarage begrünt, automatisches Gitterrolltor im Ein-/Ausfahrtsbereich, Signalanlage/Ampelsteuerung;

Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Vorderhaus, DG/Empore):

Wohnungstüre: Holzwerkstofftüre, Stahlzarge, weiß beschichtet, Spion;

Innentüren: Holzwerkstofftüren, weiß beschichtet, Stahlzargen (weiß), teils Glas- bzw. Schiebetüren;

Fenster/Terrassentüren: Kunststoff-/Isolierglasausführung, Dreh-/Kippbeschlag, teils Fixverglasung, außen anthrazit/innen weiß, Flügeltüren mit Seitenteilen, vorwiegend Fabr. Rekord, teils Internorm, teils Sonnenschutz, Zwischenwand auf Empore in Kunststoff-/Isolierglasausführung mit Schiebetüre,

Böden: Holzdielen (natur); Bad, WC (DG/Empore): keramische Platten (dunkel/anthrazit),

Wand-/Deckenbehandlung: Wände/Decken gespachtelt, weiß gefärbelt, teils Spiegelwände teils abgehangte Decken, integrierte Beleuchtung;

Bad, WC (DG): Verfliesung bis Höhe ca. 1,20 m, weiß,

Bad/WC (Empore): Verfliesung in Türstockhöhe, weiß;

Innenstiege (DG/Empore): einläufig gerade Holzterasse, Holzgeländer mit Glasausfachung, auch als Absturzsicherung auf der Empore

Bad (DG): Badewanne (weiß), Waschbecken (weiß), Duschkabine,

WC (DG): Wand-WC, wandintegrierter Spülkasten, Handwaschbecken (alles in Weiß),

Bad/WC (Empore): 2 Waschbecken, weiß, Duschkabine, Wand-WC, wandintegrierter Spülkasten;

Heizung: lt. Bauakt Fernwärme, Fußbodenheizung;

2 Dachterrassen (DG/Empore): Edelstahlgeländer mit Glasausfachung und Sichtschutz (Milchglas),

Bodenbelag: Kunststein- bzw. Waschbetonplatten;

Sonstiges: Sauna im Bereich Dachterrasse auf der Empore, siehe Beilage 12, Abb. 60-62;

Raumhöhen (lt. Einreichpläne): DG: 2,57 m, Empore: bis 3,07 m, Dachschrägen,

KG (Kellerabteile im Bereich des Hofgebäudes/unterirdischer Gang): 2,50 m;

Kellerabteil Top 7: Betonboden, Randabteil, Trennwand in Aluminiumausführung;

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

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

Innentüren: Holzwerkstofftüren, weiß beschichtet, Stahlzargen (weiß);

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

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

Wand-/Deckenbehandlung: Wände/Decken gespachtelt, vorwiegend weiß gefärbelt, Spiegelwände;

Bad, WC, Gäste-Bad/WC (1.OG): Verfliesung in Türstockhöhe, weiß;

Stiegenanlage (1./2.OG): in der Wohnung/Fassade integriert, Fassadenteil teils aus Glaselementen über beide Wohngeschosse, zweiläufig gegenläufige Stahlstiege mit Zwischenpodest,

Edelstahl-Stabgeländer, dunkel, Rundhandlauf Nirosta, Holztrittstufen;

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

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

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

Heizung: lt. Bauakt Fernwärme, Fußbodenheizung;

2 Dachterrassen (2.OG Ost/West): Brüstung gemauert verputzt/gefärbelt (Fassade hoch gezogen), Attikaverblechung, Bodenbelag: Waschbetonplatten (Ost), Holz- bzw. Kunstrasenbelag (West);

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

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

TG-Abstellplätze Einheiten 24, 25, 29, 30 und 33, Top 9, 10, 14, 15, und 18:

Abstellplätze bodenmarkiert und wandnummeriert (Nr. 18 nur erahnbar)

(Ausstattungen siehe weiters ausführliche Fotodokumentation im Anhang, Beilage 12)

3.5 Bau- und Erhaltungszustand; Ausstattung, wirtschaftliche Wertminderung

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

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

4 Außenanlagen

An Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

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

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

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

5 Zubehör

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

Der Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Vorderhaus) ist das Kellerabteil Top 7, der Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude) das Kellerabteil Top H04 als Zubehör dinglich zugeordnet.

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

6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Sanierungsdarlehen

Mit der Hausverwaltung (HV) ist die Wohnbau 2000 GmbH in Linz - in Folge kurz „Wohnbau 2000“ oder HV - beauftragt. Deren BK-Abrechnungen und laufende monatliche Vorschreibungen für die beiden Wohnungen und die TG-Abstellplätze können den nachstehenden Ausführungen entnommen werden, wobei für die Stellplätze aufgrund der lediglich gering abweichenden Angaben exemplarisch nur die Betragszahlen für den Stellplatz Einheit 24 KFZ 9 angeführt werden (beim Stellplatz Einheit 29 KFZ 14 sind die Angaben aufgrund der etwas größeren Bodenfläche bzw. der um 1 höheren Anteilszahl geringfügig höher).

Betreffend Aufteilung der Aufwendungen der Bewirtschaftungskosten wurden lt. WEG-Vertrag (Beilage 14) für die Tiefgarage und die Liftanlage eigene Abrechnungseinheiten gebildet.

Von der HV wurde mitgeteilt (19.10.2023), dass keine offenen Sanierungsdarlehen bestehen und keine größeren Sanierungen geplant sind.

Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Vorderhaus):

Die BK-Abrechnung 2022 weist für die Wohnung anteilige Betriebskosten (BK) inkl. Aufzug von rd. EUR 2.900,00 zzgl. USt. aus (ohne Instandhaltungsrücklage).

Die monatliche Vorschreibung der HV beträgt ab 1.10.2023 bis auf Weiteres:

Vorschreibung mtl. (ab 1.10.2023)	USt.(%)	Euro
Betriebskosten	10	257,87
		257,87
Instandhaltung (Rücklage)	0	69,42
Rücklagen (Lift)	0	13,99
Nettosumme	---	341,28
	USt. Basis	
10 % USt.	257,87	25,79
20 % USt.		
Gesamtsumme (BK)		367,07

Laut Mitteilung der HV beträgt die Instandhaltungsrücklage für die (gesamte) Liegenschaft per 31.12.2022 ca. EUR 22.190,00 bzw. lt. aktueller Mitteilung per Oktober 2023 ca. EUR 18.330,00.

Auf die Eigentumswohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 entfällt ein anteiliges Guthaben von rd. EUR 1.473,00 ($18.330/1.941 \cdot 156$), das der lfd. Instandhaltung der Liegenschaft dient.

Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)

Die BK-Abrechnung 2022 weist für die Wohnung anteilige Betriebskosten (BK) von rd. EUR 2.255,00 zzgl. USt. aus (ohne Instandhaltungsrücklage).

Die monatliche Vorschreibung der HV beträgt ab 1.10.2023 bis auf Weiteres:

Vorschreibung mtl. (ab 1.10.2023)	USt.(%)	Euro
Betriebskosten	10	<u>191,90</u>
		191,90
Instandhaltung (Rücklage)	0	<u>60,52</u>
Nettosumme	---	252,42
	USt. Basis	
10 % USt.	191,90	19,19
20 % USt.		
Gesamtsumme (BK)		271,61

Laut Mitteilung der HV beträgt die Instandhaltungsrücklage für die (gesamte) Liegenschaft per 31.12.2022 ca. EUR 22.190,00 bzw. lt. aktueller Mitteilung per Oktober 2023 ca. EUR 18.330,00.

Auf die Eigentumswohnung Einheit 13 Top H04 entfällt ein anteiliges Guthaben von rd. EUR 1.284,00 ($18.330/1.941 \cdot 136$), das der lfd. Instandhaltung der Liegenschaft dient.

TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9

Die BK-Abrechnung 2022 weist für diesen TG-Abstellplatz anteilige Betriebskosten (BK) von knapp EUR 100,00 zzgl. USt. aus (ohne Instandhaltungsrücklage).

Die monatliche Vorschreibung der HV beträgt ab 1.10.2023 bis auf Weiteres:

Vorschreibung mtl. (ab 1.10.2023)	USt.(%)	Euro
Betriebskosten	10	<u>7,92</u>
		7,92
Instandhaltung Garage (Rücklage)	0	<u>3,00</u>
Nettosumme	---	10,92
	USt. Basis	
10 % USt.		
20 % USt.	7,92	1,58
Gesamtsumme (BK)		12,50

Laut Mitteilung der HV beträgt die Instandhaltungsrücklage für die (gesamte) Liegenschaft per 31.12.2022 ca. EUR 22.190,00 bzw. lt. aktueller Mitteilung per Oktober 2023 ca. EUR 18.330,00.

Auf den TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9 entfällt ein anteiliges Guthaben von rd. EUR 57,00 ($18.330/1.941 \cdot 6$), das der lfd. Instandhaltung der Liegenschaft dient.

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

7 Mietverhältnis - Mietzins

Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude), TG-Abstellplätze Einheit 24 KFZ 9, Einheit 25 KFZ 10

Bei der Befundaufnahme wird von der anwesenden Bewohnerin der Wohnung eine Kopie eines auf Niels Stalberg als Mieter lautenden undatierten Mietvertrages (MV) mit Mietbeginn 1.8.2020 samt integrierte Planbeilagen, Foto betreffend Kücheneinrichtung inkl. Angabe der Geräte und Rechnung vom 1.8.2020 (Mietvorschreibung samt BK für die Wohnung und Abstellplatz Nr. 9) sowie eine Kopie eines Nachtrages vom 2.12.2022 zum Mietvertrag (Beilage 16), der erhebliche Änderungen enthält (nunmehr unbefristete Mietdauer, Richtigstellung auf 2 gemietete TG-Abstellplätze Nr. 9 und 10, Pauschalmiete inkl. BK und USt, etc.) übergeben.

In der Rechnung vom 1.8.2020 ist die Annahme des Mietanbots mit 15.7.2020 angeführt, sodass dieses Datum als Mietvertragsabschluss anzusehen ist.

Der monatliche Nettomietzins für die Wohnung von EUR 1.575,00 inkl. Nutzungsentgelt für die Kücheneinrichtung samt Geräten und für den TG-Abstellplatz Nr. 9 von EUR 50,00 samt entsprechenden BK-Akontos lt. Rechnung wurde im Nachtrag auf eine monatliche Pauschalmiete für die Wohnung samt Nutzungsentgelt für die Einrichtung und nunmehr für 2 TG-Abstellplätzen auf EUR 1.000,00 inkl. BK und USt. abgeändert.

Ausgehend von dieser Pauschalmiete wird zunächst für die Wertermittlung der Wohnung Einheit 13 Top H04 der monatliche Nettomietzins auf Grundlage des Nachtrages zum Mietvertrag wie folgt ermittelt (das Nutzungsentgelt für die Kücheneinrichtung samt Geräten wird mit monatlich EUR 80,00 angenommen und ebenso wie der vereinbarte Mietzins für den Abstellplatz Nr. 9 und der in gleicher Höhe angenommene Mietzins für den Abstellplatz Nr. 10 vom Mietzins der Wohnung abgezogen):

Ermittlung Nettomietzins ETW lt. MV/Nachtrag v. 2.12.2022		Euro (nto.)
mtl. Pauschalmiete Top H04 inkl. BK, Entgelt und USt. (bto.)		1.000,00
mtl. Mietzins inkl. BK, Entgelt (ohne 10% USt.)	1,1	909,09
abzgl. BK lt. MV/Rechnung v. 1.8.2020		<u>-182,33</u>
Zwischensumme		726,76
abzgl. mtl. Nutzungsentgelt f. Einbauküche samt Geräte (Ann.)		-80,00
abzgl. mtl. Mietzins f. TG-Stpl. 9 lt. MV		-50,00
abzgl. mtl. Mietzins f. TG-Stpl. 10 lt. Nachtrag MV *)		-50,00
(verbleibender) Nettomietzins ETW Top H04	gerundet	550,00
*) Richtigstellung im Nachtrag ohne Mietzinsangabe, Annahme SV: Mietansatz wie TG-Stpl. 9		

Aufgrund der im Mietvertrag vereinbarten und im Nachtrag vom 2.12.2022 unverändert gebliebenen Wertanpassungsregelung wird für die Bewertung der Wohnung ein monatlicher Nettomietzins von

EUR 550,00 und für die TG-Abstellplätze ein solcher von jeweils EUR 50,00 herangezogen (Basismonat für die Wertanpassung [VPI 2015] lt. MV: Monat Vertragsunterfertigung = Juli 2020).

Die Eckdaten des Mietvertrages und Nachtrages (samt vom SV vorgenommene kalkulatorische Wertanpassung) können der nachstehenden Darstellung entnommen werden (Weiteres und Details siehe MV/Nachtrag, Beilage 16). Der zum Stichtag valorisierte Nettomietzins wird als Kalkulationsbasis für die Bewertung der Wohnung (Ertragswert) herangezogen, auch wenn aufgrund der Vereinbarung eine Anpassung des Mietzinses immer erst zum 31.12. vorzunehmen ist.

Wertanpassung	VPI 2015	Basiswert	Valorisierung	EUR (bto.)	Euro (nto.)
MV Niels Stalberg	7/2020	108,2			550,00
(ETW ohne Stpl.)	10/2023	121,8	12,57%		69,14
Valorisierter Nettomietzins mtl. (per 10/2023)				kalk.	619,14
Mietvertrag (MV) (undatiert) samt Vorschreibung/Rechnung Nr. 1001/20 vom 1.8.2020 und <u>Nachtrag vom 2.12.2022</u> (bei der Befundaufnahme ausgehändigte Unterlagen, siehe Beilage 16) Vermieterin (VM): Objekt Hauptstraße OST-Real Immobilien Management GesmbH & Co KG Mieter (M): Niels Stalberg, geb. 4.2.1979 Mietbeginn: 1.8.2021, Mietdauer: befristet auf 4 Jahre, lt. Nachtrag vom 2.12.2022: <u>unbefristet</u> Mietobjekt: Eigentumswohnung im 1.+2.OG (Top H04), 4040 Linz, Hauptstr. 63 (Anm. SV: Hofgebäude), Wohnfläche (ca.): 125 m² zzgl. 20 m² Terrassen + Kellerabteil H04 + TG-Stellplatz Nr. 9 lt. Nachtrag vom 2.12.2022: zzgl. TG-Stellplatz Nr. 10 Mitvermietung lt. MV Pkt. I. und Beilage MV/Seite 9 (Kücheneinrichtung/Einbauküche mit div. Geräten) Mietzweck (MV Pkt. XIV Abs. 8): Wohnzweck Nettomietzins lt. MV, Pkt. III und Dauerrechnung (s.o.): mtl. EUR 1.575,00 netto, zzgl. BK und 10 % USt. und für TG-Stellplatz Nr. 9: EUR 50,00 netto zzgl. BK und 20 % USt. lt. Nachtrag v. 2.12.2022: nach mietfreier Zeit von 3 Monaten (Anm. SV: somit ab ca. März/April 2023) abgeänderter mtl. Mietzins (Anm. SV: Pauschalmiete): EUR 1.000,00 inklusive BK und USt. Wertsicherung: VPI 2015, Basiswert: Indexwert Monat Vertragsunterfertigung (Juli 2020); Annahme Mietanbot lt. Rechnung vom 1.8.2020 am 15.7.2020), Anpassung Nettomietzins jeweils per 31.12. Untervermietung/Weitergaberecht: lt. MV Pkt. VI nicht gestattet, lt. Nachtrag vom 2.12.2022: <u>auch gänzliche Untervermietung ist erlaubt (Streichung Pkt. VI des MV)</u> Kautio: keine vereinbarte bzw. ausdrücklicher Verzicht der Vermieterin Weiteres und Details siehe MV/Nachtrag					
Valorisierter MNM lt. obiger Berechnung				kalk.	619,14
d.s. Nettomietzins/m² (Rechenwert 1./2.OG gew.)				129	4,80
Annahme MNM für Bewertung				gerundet	620,00
MNM: Monatsnettomietzins					

Vorstehende mietvertragliche Angaben stellen eine unverbindliche Information dar. Die konkreten Vertragsdaten sind dem Mietvertrag samt Nachtrag bzw. eventuell nicht bekannten sonstigen Nachträgen zu entnehmen. Es wird empfohlen, sich diesbezüglich gesicherte Informationen von der Vermieterin einzuholen.

Ausgehend von der vorangeführten Aufgliederung des Mietzinses (Wohnung/Stellplätze) stellt sich für die Bewertung der vermieteten TG-Abstellplätze Nr. 9 und 10 (Ertragswert) die Wertanpassung des vereinbarten/angenommenen Mietzinses dieser Abstellplätze jeweils wie folgt dar:

Wertanpassung	VPI 2015	Basiswert	Valorisierung	EUR (bto.)	Euro (nto.)
MV Niels Stalberg	7/2020	108,2			50,00
(TG-Stpl. 9 bzw. 10)	10/2023	121,8	12,57%		6,29
Valorisierter Nettomietzins mtl. (per 10/2023)				kalk.	56,29
Annahme MNM für Bewertung				gerundet	56,00
MNM: Monatsnettomietzins					

Aufgrund des unbefristeten Mietverhältnisses für alle 3 WEG-Objekte mit äußerst niedrigen und nicht marktkonformen Mietzinsen, der langen Restnutzungsdauer des vor ca. 12 Jahren neu errichteten Hofgebäudes und der Tiefgarage sowie mangels Information einer beabsichtigten Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter ist für die Bewertung der vermieteten WEG-Objekte (Wohnung mit 2 TG-Abstellplätzen) auch die Kenntnis des Alters und der statistischen ferneren Lebenserwartung des Mieters für die Bewertung relevant.

Der Mieter Niels Stalberg wurde am 4.2.1979 geboren und ist sein Lebensalter zum Stichtag als mit rd. 45 Jahren einzustufen. Laut Sterbetafel 2022 für Österreich beträgt die fernere Lebenserwartung für Männer in diesem Alter - statistisch gesehen - 35,41 Jahre.

In diesem Zusammenhang ist ergänzend anzuführen, dass mit dem Nachtrag vom 2.12.2022 u.a. die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes (MRG) und das Untervermietrecht des Mieters ausdrücklich vereinbart wurde und weiters Pkt. VI des Mietvertrages, der auch eine Regelung u.a. über die Nichtgewährung einer sonstigen Weitergabe des Mietgegenstandes oder Teile desselben enthielt, gestrichen wurde. Wenn gleich auch eine Rechtsfrage darstellend, ist für die Bewertung aufgrund des sehr niedrigen Mietzinses nicht ausgeschlossen, dass die Nutzung der vermieteten WEG-Objekte für eine sehr lange Zeitdauer, zB. aufgrund eines eventuellen Einrittes in das Mietverhältnis durch Eintrittsberechtigte gemäß § 14 MRG oder womöglich eines Weitergaberechtes, auch über die Zeit der angeführten ferneren Lebenserwartung des Mieters hinaus in der „Mietersphäre“ liegt und somit diese WEG-Objekte womöglich auf die Restnutzungsdauer mietrechtlich gebunden sind.

Für den Fall einer eventuellen Anfechtung des Nachtrages vom 2.12.2022 aufgrund des beruflichen Naheverhältnisses des Mieters mit dem 3 Tage später am 5.12.2022 auf tragische Weise verstorbenen und diesen Nachtrag zum Mietvertrag unterfertigenden Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin der Vermieterin, Ing. Andreas Ortner (beide waren damals Geschäftsführer der später insolvent gewordenen Bau & Boden Immobiliengesellschaft m.b.H.), liegen veränderte Verhältnisse vor, die auf die Bewertung, insbesondere bei einem Erfolg einen erheblichen Einfluss haben. Dies gilt auch für die Anfechtung des gesamten Mietvertrages.

Bei einem geänderten Sachverhalt (Wegfall des Nachtrages bzw. Mietvertrages) behalte ich mir eine Neubewertung der zum Stichtag vermieteten WEG-Objekte vor.

C Gutachten

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

Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von über 120 m² mit Dachterrassen dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Die Bewertung derartiger Wohnungen könnte daher grundsätzlich auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG) erfolgen. Da aber für die Penthousewohnung mit der konkreten Ausstattung und zentralen Lage sowie für die nicht mit einem marktgerechten Mietzins auf unbestimmte Dauer vermietete zweigeschossige Wohnung im Hofgebäude weder auf der Liegenschaft noch in der näheren Umgebung zeitnahe und vergleichbare Transaktionen vorliegen, entfällt für diese beiden WEG-Objekte dieses Wertermittlungsverfahren, das aber für die nicht vermieteten TG-Abstellplätze herangezogen wird.

Für die Wertermittlung der Penthousewohnung wird daher das Sachwertverfahren (§ 6 LBG) in Form des Boden- und Bauwertanteiles herangezogen, für die Wertermittlung der mit einem extrem niedrigen Mietzins vermieteten Wohnung im Hofgebäude und für die beiden ebenso mit einem sehr geringen Mietzins vermieteten TG-Abstellplätze das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG).

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

Aufgrund mangelnder Vergleichspreise im Stadtzentrum wird in diesem Bewertungsfall der Bodenwert für die Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnungen) auf Basis eines marktgängigen Grundpreisantelles pro m² Nutzfläche eingeschätzt (hier gewichtete Wohnnutzfläche aufgrund zusätzlicher Dachterrassen als Rechenwert).

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

Beim Ertragswertverfahren wird der wirtschaftliche Wert der vermieteten Eigentumswohnung und der mit der Wohnung mitvermieteten TG-Abstellplätze (WEG-Objekte) erfasst, welcher aus der realen oder fiktiven Miete errechnet wird. Der Wert der Sache wird durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Immobilie errechnet (Ertragswert). Bei der Berechnung ist von jenen Roherträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden oder bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden könnten. Im Falle einer Eigennutzung oder eines Leerstandes werden fiktive Mietzinse angenommen.

Im Falle von Vermietungen werden die vereinbarten Mietzinse auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft und bei Mietverhältnissen, insbesondere bei solchen auf unbestimmte Dauer, die dem Kündigungsschutz des MRG unterliegen, werden - wie im ggstl. Bewertungsfall (Einheit 13 Top H04 samt den 2 Stellplätzen) - die mietvertraglich gebundenen, wenn gleich nicht marktkonformen Mietzinse für die Wertermittlung herangezogen. Um zum Reinertrag zu gelangen, sind vom Rohertrag ein angemessener Aufwand für den Betrieb der Sache (Instandhaltung, Verwaltung) und das Ausfallwagnis abzuziehen.

Für die Bewertung der vermieteten Wohnung und Abstellplätze werden jeweils die auf Grundlage des Nachtrages zum Mietvertrag in Pkt. B.7 ermittelten valorisierten Nettomietzinse herangezogen. Für die Ertragswertermittlung der beiden vermieteten Abstellplätze wird - wie grundsätzlich für derartige WEG-Objekte - das vereinfachte Ertragswertverfahren gewählt (ohne Trennung des Liegenschaftsreinertrages in den Verzinsungsbetrag des Bodens und den Jahresertrag der baulichen Anlagen).

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

Ausgehend vom Sach-, Ertragswert- bzw. Vergleichswert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) ermittelt. Dieser ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen jedoch die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

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

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

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

- I. Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Vorderhaus)
- II. Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)
- III. TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9
- IV. TG-Abstellplatz Einheit 25 KFZ 10
- V. TG-Abstellplatz Einheit 29 KFZ 14
- VI. TG-Abstellplatz Einheit 30 KFZ 15
- VII. TG-Abstellplatz Einheit 33 KFZ 18
- VIII. Summierung Verkehrswerte (Pkt. I - VII)
- IX. Verkehrswert als Gesamtsache (Pkt. I - VII)

I. Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Vorderhaus)

1 Sachwert

1.1 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2023 werden keine Preise für Grundstücke für Mehrparteienobjekte publiziert. Die für die Stadt Linz für Baugrundstücke für die Kategorie „freistehende Einfamilienhäuser“ verlautbarten und auf das gesamte Stadtgebiet abstellenden statistischen Durchschnittspreise für normale Wohnlagen (ca. 370,00/m²), für gute Wohnlagen (ca. EUR 550,00/m²) und für sehr gute Wohnlagen (ca. EUR 900,00/m²) können für Mehrparteienwohnhäuser einschließlich erdgeschossiger Geschäftseinheiten in innerstädtischen Lagen (zentrale Lage im Stadtteil Urfahr) nicht herangezogen werden. Als Durchschnittspreise dienen diese lediglich der groben Orientierung.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN (Ausgabe 5/2023) in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden (in der Stadt Linz auf Stadtgebiete abstellend) gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien die Grundpreise als Von-bis-Werte aus. Diese Richtpreise stellen auf gute Wohnlagen ab. Für den Stadtteil „Urfahr Zentrum“ werden mangels Vorliegens von Transaktionen von Grundstücken für Einfamilienhäuser ebenso keine Richtpreise angeführt, jedoch Richtpreise für den nahen Stadtteil „Pöstlingberg, Auberg“ in einer Bandbreite von EUR 750,00 bis 1.100,00/m² mit steigender Tendenz publiziert. Auch diese Richtpreise eignen sich nicht wirklich für einen zentralen Standort in Urfahr.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Urfahr Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden die nachstehenden Verkäufe der Jahre 2017 bis 2021 (jüngere wurden nicht aufgefunden), die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-Preise dargestellt, wobei die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen valorisiert wurden (IPS-Kategorie: Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Bezirk Linz-Stadt, sehr gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV M/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45212 Urfahr								
	382/40							
2017	u.a.	K	318	270.300	850,00	65	445.995	1.402,50
2017	4797	K	375	530.000	1.413,33	65	874.500	2.332,00
2019	328/1	W	1.114	905.000	812,39	45	1.312.250	1.177,96
2020	273/7	W	1.278	1.100.000	860,72	32	1.452.000	1.136,15
2021	373/9	K	1.499	1.700.000	1.134,09	14	1.938.000	1.292,86
12/2021	328/5 u.a.	W	1.667	1.710.000	1.025,79	12	1.915.200	1.148,89
Summen			6.251				7.937.945	
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	1.270,00
KV M/J = Kaufvertrag Monat/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis								
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert								
Wertanpassung lt. IPS; Wohn-Gst., Bezirk Linz-Stadt, sehr gute Wohnlage								
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2022 (= IPS 2023) bis zum Stichtag 11/2023: ca. 3 %								

Die zum Stichtag wertangepassten Kaufpreise bewegen sich - ausgenommen vom Höchstpreis von ca. EUR 2.330,00/m² (kleines Grundstück) - zwischen ca. EUR 1.040,00 und 1.400,00/m², der Durchschnittsbetrag aller angeführten Transaktionen liegt bei rd. EUR 1.270,00/m².

Zieht man bei einer Grundstücksfläche von 1.844 m² zum Stichtag einen m²-Wert von EUR 1.270,00 heran, so würde sich für den gutachterlichen Liegenschaftsanteil B-LNr. 14 (156/1.941) ein Grundanteil pro Quadratmeter gewichteter Wohnnutzfläche (Pkt. B.3.3, Rechenwert 158 m²) von ca. EUR 1.191,00 ergeben (1.844*1.270/1.941*156/158), was für eine Penthousewohnung mit südwestseitigen Dachterrassen in zentraler Lage in Urfahr zu gering ist. Dieser Wertansatz für den anteiligen Bodenwert wird daher im ggstl. Bewertungsfall nicht herangezogen.

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

Der Bodenwertanteil für die Penthousewohnung errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwertanteil	m ²	Euro/m ²	Euro
Grundpreisanteil/gew. Nutzfläche (Rechenwert)	158	1.500	237.000,00
Bodenwertanteil			237.000,00

1.2 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem Gebäudealter von über 130 Jahren des Altbestandes (Vorderhaus KG - 1.OG), einer Adaptierung dieses Bestandes und Aufstockung um 2 weitere Geschosse, eines Dachgeschossausbaues (2 Penthousewohnungen) und eines Liftanbaues vor rd. 12 Jahren und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher massiv gebauter Wohn- und Geschäftshäuser von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer der Penthousewohnung samt Zubehör (Kellerabteil im neu errichteten Hofgebäude) zum Stichtag mit rd. 70 Jahren angenommen.

Berechnung

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

Aufgrund des - soweit bei der Befundaufnahme ersichtlich - guten Bau- und Erhaltungszustandes des im letzten Jahrzehnt adaptierten Mehrparteiengebäudes und insbesondere aufgrund der Gebäudeaufstockung und Neuerrichtung der Penthousewohnung wird als Alterswertminderung die Wertminderung nach *Ross* herangezogen. Die zum Stichtag angesetzten Herstellungskosten und die Abschläge für die Alterswertminderung können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Bauwertanteil errechnet sich wie folgt:

Bauwertanteil (nach Nutzfläche)	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Nutzfläche DG (Rechenwert)	98	3.180	311.640		
Nutzfläche Empore (Rechenwert)	60	3.000	180.000		
Kellerabteil (Rechenwert)	6	1.410	<u>8.460</u>		<u>500.100,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert					500.100,00
Wertminderung wg. Baumängel/-schäden					
Gekürzter Herstellungswert					500.100,00
technische Wertminderung (linear)	ND	RND			
technische Wertminderung (nach <i>Ross</i>)	ND 80	RND 70	500.100	7	<u>-35.007,00</u>
Zwischensumme					465.093,00
Instandhaltungsrückstand					
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwertanteil				gerundet	465.100,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					

1.3 Wert Außenanlagen

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

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

Zeitwert Anteil Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)	Euro	%	Euro
Pauschale (gerundet)	Neubauwert 500.100	1,5	7.500,00

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	Euro
Bodenwertanteil	237.000,00
Bauwertanteil	465.100,00
Zeitwert Anteil Außenanlagen	7.500,00
SACHWERT	709.600,00

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung wird alleine aus dem Sachwert ermittelt.

Es gilt zu überprüfen, ob der ermittelte Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist. Bezogen auf eine gewichtete Wohnnutzfläche von 158 m² ergibt der Sachwert (EUR 709.600,00) einen m²-Wert von ca. EUR 4.491,00 (bezogen auf die reine Wohnfläche inkl. Teileinhausung der Dachterrasse und Sauna von 153 m² ca. EUR 4.638,00/m²), der aufgrund der Größe und der Grundrissgestaltung der Wohnung sowie des geringen Raumaufkommens (nur 1 Schlafzimmer, d.h. kein Kinderzimmer bzw. sonstiges Zimmer) zum Stichtag nicht als marktkonform erachtet wird.

Über den nachträglichen Umbau (Erweiterung der Wohnung auf der Empore durch Teileinhausung der Dachterrasse und Einbau einer Sauna) finden sich im Bauakt keine Unterlagen, sodass diesbezüglich ein baubehördlicher Konsens nicht vorliegt. Für dessen Erlangung wird vermutlich eine Bauanzeige mit entsprechenden Unterlagen erforderlich sein (Pkt. A.4 [2], B.3.2). Derartige Eigenschaften bzw. Umstände führen zu einem Preisabschlag, da die Mühen und Kosten für Erwirkung des baubehördlichen Konsenses vom künftigen Eigentümer zu tragen sind. Ein Kaufinteressent erwartet sich daher einen Abschlag.

Zum Stichtag - wie auch aktuell – ist aus diversen Gründen eine allgemeine Kaufzurückhaltung zu beobachten (hohe Inflation, schwächelnde Konjunktur, KIM-Verordnung), die preisdämpfend wirkt. In einer Gesamtbetrachtung ist daher eine Marktanpassung vorzunehmen, die unter Berücksichtigung der sehr guten innerstädtischen Wohnlage mit einem Abschlag von 10 % auf den Sachwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert der Penthousewohnung samt Zubehör (Kellerabteil) wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Sachwert			709.600,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	709.600	10	-70.960,00
VERKEHRSWERT		gerundet	639.000,00

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

II. Wohnung Einheit 13 Top H04 (Hofgebäude)

1 Bodenwert

Unter Hinweis auf die Ausführungen zum Bodenwert in Pkt. I.1.1 und Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der zentralen städtischen Lage mit bester Infrastruktur, Lage der Wohnung im gartenseitigen Hofgebäude und der Wohnungsgröße wird der Grundpreisannteil ebenso mit EUR 1.500,00/m² gewichteter Wohnnutzfläche (Rechenwert) eingeschätzt. Der Bodenwertanteil für diese Eigentumswohnung beträgt somit:

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

2 Ertragswert

Wirtschaftliche Nutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des vor ca. 12 Jahren neu errichteten Wohngebäudes mit der gutachterlichen Wohnung wird ebenso - wie in Pkt. I.1.2 angeführt - mit 70 Jahren angenommen.

Berechnung

Die Wohnung ist auf unbestimmte Dauer vermietet und unterliegt gesetzlich (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG, Teilausnahme) wie auch mietvertraglich (MV/Nachtrag) den Mieterschutzbestimmungen des MRG. Eine Kündigung kann von der Vermieterin nur aus wichtigen Gründen erfolgen (§ 30 MRG), die im Nachtrag zum Mietvertrag überdies weiter eingeschränkt wurden (Beilage 16).

Aufgrund der Teilausnahme vom MRG ist die Vereinbarung eines sog. freien Mietzinses zulässig.

Der im Jahre 2020 vereinbarte monatliche Mietzins von EUR 1.575,00 ergibt nach Abzug eines angenommenen Entgeltes für die Kücheneinrichtung inkl. Geräte von EUR 80,00 (Pkt. B.7) einen Nettomietzins von EUR 1.495,00. Entgelte für Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Teil einer Liegenschaftsbewertung. Bei einer gewichteten Wohnnutzfläche von 129 m² (Rechenwert) würde sich ein Nettomietzins von rd. EUR 11,60/m² ergeben, was auch unter Berücksichtigung einer zwischenzeitigen Wertanpassung lt. VPI für eine 2-geschossige Eigentumswohnung mit separatem Eingang in der konkreten Gartenlage marktkonform wäre (vgl. IPS 2023, Stadt Linz, sehr gute Wohnlage, neuwertige Mietwohnung ab 50 m², statistischer Durchschnittspreis EUR 11,27/m²).

Dieses Zahlenmaterial aus dem Mietvertrag 2020 ist aber für die Wertermittlung nicht maßgeblich, da der Mietzins für die Wohnung aufgrund des Nachtrages vom 2.12.2022 erheblich reduziert wurde.

Da keine Informationen über eine geplante Kündigung des Mieters bekannt sind und eine Erhöhung auf einen marktgängigen Mietzins durch die Vermieterin (rechtlich) nicht möglich ist, ist für die Ermittlung des Ertragswertes der in Pkt. B.7 ermittelte und valorisierte Mietzins heranzuziehen.

Dieser Mietzins und die Abschläge für die Instandhaltungskosten und das Mietausfallswagnis können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der ermittelte Jahresreinertrag ist auf die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Der Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für die Ermittlung des Ertragswertes werden - zunächst grundsätzlich bezogen auf eine mit einem marktgerechten Mietzins vermietete Eigentumswohnung - folgende Parameter zugrunde gelegt:

UDRB 1993-2022 (Ø letzten 30 Jahre)	2,95 %
(UDRB = Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen der Republik Österreich)	
(bis 2015: SMR = Sekundärmarktrendite, Emittenten gesamt)	
Geldwertanpassungsabschlag (Inflation Ø letzten 30 Jahre)	-2,16 %
Allgemeines Risiko inkl. Standortrisiko, Gebäudeart (Zuschlag)	0,50 %
Geringe Mobilität (Zuschlag)	<u>1,00 %</u>
Kapitalisierungszinssatz (rechnerisch)	2,29 %
Kapitalisierungszinssatz (auf 0,5 gerundet)	2,50 %

In der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz werden vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Wohnliegenschaften in sehr guten Lagen Zinssätze von 1,5 - 3,5 % vorgeschlagen (SACHVERSTÄNDIGE, Heft 1/2023).

Der ermittelte Zinssatz findet auch in dieser Empfehlung eine Deckung.

Im ggst. Bewertungsfall ist aber trotz der auf unbestimmte Dauer vermieteten und dem Kündigungsschutz des MRG unterliegenden Wohnung samt Untervermiet-, Eintritts- und ggf. Weitergaberecht nicht zwingend davon auszugehen, dass der Mietvertrag vor Ende der angenommenen Restnutzungsdauer nicht doch aufgelöst wird und für den Wohnungseigentümer eine Eigennutzung oder Vermietung zu einem marktkonformen Mietzins möglich wird. Aufgrund dieser mit der Eigentumswohnung einhergehenden sog. Phantasie und des geringeren Risikos, das grundsätzlich einem niedrigen (unterpreisigen) Mietzins zugrunde liegt, wird marktbedingt der Kapitalisierungszinssatz um einen Prozentpunkt auf 1,50 % reduziert.

Da der Grund und Boden das Schicksal des Gebäudes teilt, wird dieser Zinssatz sowohl für die Kapitalisierung des Gebäudeertrags als auch für die Verzinsung des Bodenwerts herangezogen.

Der Ertragswert errechnet sich wie folgt:

Gebäudewertanteil	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
MNM Wohnung Top H04 (1./2.OG)	129	4,80 <--	620,00		<u>620,00</u>
Monatsertrag (ohne USt.)					620,00
Jahresrohertrag				12	7.440,00
Instandhaltungskosten/m ² p.a.	129	15,00			-1.935,00
Mietausfallwagnis (v. Rohertrag)			7.440	3	<u>-223,20</u>
Liegenschaftsreinertrag					5.281,80
<u>Berechnung Vervielfältiger (V)</u>		Formel: $V = (q^n - 1) : (q^n * [q - 1])$			
p	1,5	Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssatz in %			
n	70	wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren			
q	1,015	($q = 1 + p/100$)	q ⁿ	2,8355	V = 43,15
Verzinsung d. Bodenwertanteils			193.500	1,5	<u>-2.902,50</u>
Reinertrag d. baulichen Anlagen					2.379,30
Gebäudeertragswert (Reinertrag * Vervielfältiger)				43,15	102.666,80
Wertminderung wg. Baumängel/-schäden					
Instandhaltungsrückstand					
Gebäudewertanteil					102.666,80
Bodenwertanteil					193.500,00
ERTRAGSWERT				gerundet	296.200,00

3 Verkehrswert

Der Verkehrswert der auf unbestimmte Dauer vermieteten Wohnung wird vom Ertragswert bestimmt. Da bei der Ermittlung des Ertragswertes bereits alle wertbestimmenden Parameter berücksichtigt wurden, kann dieses Wertergebnis mit dem Verkehrswert gleich gesetzt werden. Eine weitere Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

Unter Hinweis auf die Ausführungen zum Mietvertrag samt Nachtrag in Pkt. B.7 wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro
Ertragswert	296.200,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	
VERKEHRSWERT	gerundet 296.000,00

III. TG-Abstellplatz Einheit 24 KFZ 9

Dieser Abstellplatz ist mit der in Pkt. II bewerteten Eigentumswohnung Einheit 13 Top H04 auf unbestimmte Dauer zu einem für die innerstädtische Lage ebenso sehr geringen und demnach nicht marktkonformen Mietzins mitvermietet. Aufgrund der Mitvermietung unterliegt das Mietverhältnis über diesen Stellplatz ebenso dem Kündigungsschutz des MRG und ist demnach nur aus wichtigen Gründen von der Vermieterin aufkündbar.

In Anlehnung an die Wertermittlung in Pkt. II erfolgt die Bewertung dieses TG-Abstellplatzes als WEG-Objekt ebenfalls im Ertragswertverfahren, jedoch - wie in Pkt. C eingangs angeführt - in Form des vereinfachten Ertragswertverfahrens.

1 Ertragswert

Aufgrund der Neuerrichtung der Tiefgarage insbesondere gemeinsam mit dem Hofgebäude vor ca. 12 Jahren und des engen wirtschaftlichen Zusammenhanges mit den Wohngebäuden wird auch für die Tiefgarage mit TG-Abstellplätzen eine Restnutzungsdauer von 70 Jahren angenommen.

Unter Hinweis auf die - auf die vermieteten Stellplätze abstellenden - Angaben in Pkt B.7 und die Ausführungen zur vorstehenden Ertragswertermittlung in Pkt. II.2 (insb. Zinssatz) wird der Ertragswert für den TG-Abstellplatz wie folgt ermittelt (Abschläge für die Instandhaltungskosten und für das Mietausfallwagnis siehe Berechnungstabelle):

Liegenschaftsanteil (Ist-Miete)	Stk.	Euro	%	Euro
MNM TG-Stpl. KFZ 9 (Ist-Miete)	1			<u>56,00</u>
Monatsertrag (ohne USt.)				56,00
Jahresrohertrag		12		672,00
Instandhaltungskosten (v. Rohertrag)		672	20	-134,40
Mietausfallwagnis (v. Rohertrag)		672	3	<u>-20,16</u>
Liegenschaftsreinertrag				517,44
Berechnung Vervielfältiger (V)				Formel: $V = (q^n - 1) : (q^n * [q - 1])$
p	1,5	Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssatz in %		
n	70	wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren		
q	1,015	$(q = 1 + p/100)$	q^n	2,8355
			V =	43,15
Ertragswert (Reinertrag * Vervielfältiger)		517,44	43,15	22.327,54
ERTRAGSWERT			gerundet	22.300,00

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des auf unbestimmte Dauer vermieteten TG-Abstellplatzes wird vom Ertragswert bestimmt. Da bei der Ermittlung des Ertragswertes bereits alle wertbestimmenden Parameter berücksichtigt wurden, kann dieses Wertergebnis mit dem Verkehrswert gleich gesetzt werden.

Eine Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

Unter Hinweis auf die Ausführungen zum Mietvertrag samt Nachtrag in Pkt. B.7 wird der Verkehrswert dieses TG-Abstellplatzes (WEG-Objekt Einheit 24 KFZ 9) wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro
Ertragswert	22.300,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	
VERKEHRSWERT	22.300,00

IV. TG-Abstellplatz Einheit 25 KFZ 10

Aufgrund der weiteren Mitvermietung mit der unter Pkt. II bewerteten Wohnung gilt für diesen TG-Abstellplatz ebenso die vorstehende Wertermittlung in Pkt. III.

Unter Hinweis auf die Ausführungen zum Mietvertrag samt Nachtrag in Pkt. B.7 wird der Verkehrswert des TG-Abstellplatzes (WEG-Objekt Einheit 25 KFZ 10) ebenso mit **EUR 22.300,00** ausgewiesen.

V. TG-Abstellplatz Einheit 29 KFZ 14

Wie in C eingangs angeführt, wird für die Bewertung der weiteren und als bestandfrei angenommenen TG-Abstellplätze (bei der Befundaufnahme wurde keine Vermietung mitgeteilt) das Vergleichswertverfahren herangezogen.

An Vergleichspreisen wurden im Grundbuch der Katastralgemeine Urfahr zeitnahe Transaktionen von TG-Abstellplätzen von ortsnahen Standorten erhoben. Es werden die aufgefundenen Verkäufe der Jahre 2021 - 2023, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten samt m² der Stellplatzfläche dargestellt, wobei die Kaufpreise aus den Vorjahren (Vormonaten) entsprechend den aus den

publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen valorisiert wurden (IPS-Kategorie: vgl. Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Bezirk Linz-Stadt, sehr gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV M/J	Kfz-Stpl	G	Anz	m ²	KP/ €	W-Anp. (%)	mod. RW/ €
Top							
GB 45212 Urfahr, EZ 618 ¹⁾							
2/2023	19	TG	1	13,98	25.000	3	25.750
5/2023	37	TG	1	15,51	25.000	2	25.500
5/2023	33	TG	1	12,18	28.000	2	28.560
GB 45212 Urfahr, EZ 427 ²⁾							
7/2021	7	TG	1	12,50	25.000	15	28.750
GB 45212 Urfahr, EZ 2429 ³⁾							
10/2023	22	TG	1	13,55	29.231	0	29.231
10/2023	23	TG	1	15,48	29.231	0	29.231
10/2023	27	TG	1	15,42	29.231	0	29.231
10/2023	28	TG	1	13,07	29.231	0	29.231
Summen			8				225.484
Ø Kaufpreis/TG-Abstellplatz						gerundet	28.190,00
KV = Kaufvertrag; M/J = Monat/Jahr; G/TG = Geschoss/Tiefgarage;							
W-Anp. = Wertanpassung; KP = Kaufpreis; mod. RW = modifizierter Rechenwert							
Objektadressen: ¹⁾ Aubergstr. 4/6, ²⁾ Parzhofstr. 7 (Ann. 12,50 m ²), ³⁾ Parzhofstr. 25							

Die zum Stichtag wertangepassten Kaufpreise bewegen sich zwischen EUR 25.500,00 und ca. EUR 29.230,00 pro TG-Abstellplatz, der Durchschnittsbetrag liegt pro Stellplatz bei rd. EUR 28.190,00. Aus der Aufstellung ist ersichtlich, dass die Kaufpreise von Stellplätzen mit größeren Bodenflächen nicht grundsätzlich höherpreisiger zu Buche schlagen als geringerflächige (ca. 12/13 m²). In innerstädtischen Lagen liegt offenbar die Wertigkeit eines Abstellplatzes am Vorhandensein eines PKW-Stellplatzes an sich und nicht unbedingt an einer etwas größeren Stellfläche.

Der Standort der Tiefgarage auf einer an die Hauptstraße direkt angrenzenden Liegenschaft, wenn gleich die Verkehrserschließung über den westlichen Leithenfeldweg erfolgt, hat gegenüber den Tiefgaragen der angeführten Vergleichsstandorte eine etwas bessere Lage, sodass hierfür ein Zuschlag anzusetzen ist, der mit 5 % auf den ermittelten Vergleichswert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert des TG-Abstellplatzes (WEG-Objekt Einheit 29 KFZ 14) beträgt:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Vergleichswert			28.190,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abzuschlag)	28.190	5	1.410,00
VERKEHRSWERT	gerundet		29.600,00

VI. TG-Abstellplatz Einheit 30 KFZ 15

Etwas abweichend von der ansonsten gleich bleibenden Wertermittlung in Pkt. V wird bei der Bewertung dieses TG-Abstellplatzes (Nr. 15) der Marktanpassungszuschlag auf 3 % reduziert, was damit begründet wird, dass dieser Stellplatz zwar verdinglicht ist, aber in der Baubewilligung für die Tiefgarage nur 14 Abstellplätze bewilligt sind und somit ein baubehördlicher Konsens für diesen Stellplatz fehlen könnte (Pkt. A.4 [2], B.3.2), der zu erwirken wäre.

Der Verkehrswert des TG-Abstellplatzes (WEG-Objekt Einheit 30 KFZ 15) beträgt:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Vergleichswert			28.190,00
Marktanpassung (Zuschlag/ Abschlag)	28.190	3	846,00
VERKEHRSWERT		gerundet	29.000,00

VII. TG-Abstellplatz Einheit 33 KFZ 18

Das in Pkt. VI angeführte gilt ebenso für die Bewertung dieses Stellplatzes.

Der Verkehrswert des TG-Abstellplatzes (WEG-Objekt Einheit 33 KFZ 18) beträgt:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Vergleichswert			28.190,00
Marktanpassung (Zuschlag/ Abschlag)	28.190	3	846,00
VERKEHRSWERT		gerundet	29.000,00

VIII. Summierung Verkehrswerte (Pkt. I - VII)

Die Summe der einzelnen Verkehrswerte beträgt:

Summierung Verkehrswerte	Euro
Verkehrswert 156/1.941-Anteile, Einheit 8 Top 7 Penthouse 1	639.000,00
Verkehrswert 136/1.941-Anteile, Einheit 13 Top H04 (vermietet)	296.000,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 24 KFZ 9 (vermietet)	22.300,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 25 KFZ 10 (vermietet)	22.300,00
Verkehrswert 7/1.941-Anteile, Einheit 29 KFZ 14 *)	29.600,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 30 KFZ 15 *)	29.000,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 33 KFZ 18 *)	29.000,00
GESAMTSUMME	1.067.200,00
*) zum Stichtag bestandfrei (Annahme)	

IX. Verkehrswert als Gesamtsache (Pkt. I - VII)

Der Verkehrswert als Gesamtsache versteht sich für den Fall des Paketverkaufes aller WEG-Objekte. Eine Paketverwertung hat für den Verkäufer den Vorteil, dass die Vermarktungskosten und das Vermarktungsrisiko auf den Erwerber übergehen. Bei der ggstl. geringen Anzahl und der Art der WEG-Objekte stellt sich aber womöglich gar nicht diese Thematik eines Weiterverkaufs. Aufgrund der unbefristeten Vermietung einer von nur 2 vorhandenen Wohnungen kommen diese Immobilien auch für einen Kaufinteressenten in Frage, der die Penthousewohnung selbst bewohnen möchte und die anderen WEG-Objekte in mietvertraglichem Bestand hält bzw. die nicht benötigten TG-Abstellplätze einer Vermietung zuführt oder verkauft, was im Stadtzentrum aufgrund der guten Nachfragesituation nach TG-Stellplätzen keine besondere Mühe bedeuten sollte. Dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist aber zu entnehmen, dass bei einem Paketverkauf immer auch eine Art Mengenrabatt eine Rolle spielt, um einen Käufer zu finden. Dieser Paketabschlag wird in diesem Bewertungsfall mit 5 % eingeschätzt.

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

Verkehrswert als Gesamtsache	Euro	%	Euro
Verkehrswert 156/1.941-Anteile, Einheit 8 Top 7 Penthouse 1			639.000,00
Verkehrswert 136/1.941-Anteile, Einheit 13 Top H04 (vermietet)			296.000,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 24 KFZ 9 (vermietet)			22.300,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 25 KFZ 10 (vermietet)			22.300,00
Verkehrswert 7/1.941-Anteile, Einheit 29 KFZ 14 *)			29.600,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 30 KFZ 15 *)			29.000,00
Verkehrswert 6/1.941-Anteile, Einheit 30 KFZ 15 *)			<u>29.000,00</u>
			1.067.200,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag) **)	1.067.200	5	-53.360,00
VERKEHRSWERT (Gesamtsache)		gerundet	1.014.000,00
*) zum Stichtag bestandfrei (Annahme), **) Paketabschlag			

D Zusammenfassung

1. Der Verkehrswert der **156/1.941-Anteile B-LNr. 14** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (Zubehör: Kellerabteil Top 7)** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag (ohne Einrichtung)

€ 639.000,--

(in Worten: Euro sechshundertneununddreißigtausend)

2. Der Verkehrswert der **136/1.941-Anteile B-LNr. 20** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 13 Top H04 (Zubehör: Kellerabteil Top H08)** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag (ohne Einrichtung)

€ 296.000,--

(in Worten: Euro zweihundertsechszehnzigtausend)

Auf die Ausführungen zum Mietvertrag samt Nachtrag in Pkt. B.7 wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Der Verkehrswert der **6/1.941-Anteile B-LNr. 35** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 24 KFZ 9** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 22.300,--

(in Worten: Euro zweiundzwanzigtausenddreihundert)

Auf die Ausführungen zum Mietvertrag samt Nachtrag in Pkt. B.7 wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Der Verkehrswert der **6/1.941-Anteile B-LNr. 36** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 25 KFZ 10** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 22.300,--

(in Worten: Euro zweiundzwanzigtausenddreihundert)

Auf die Ausführungen zum Mietvertrag samt Nachtrag in Pkt. B.7 wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Der Verkehrswert der **7/1.941-Anteile B-LNr. 40** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 29 KFZ 14** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 29.600,--

(in Worten: Euro neunundzwanzigtausendsechshundert)

6. Der Verkehrswert der **6/1.941-Anteile B-LNr. 41** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 30 KFZ 15** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 29.000,--

(in Worten: Euro neunundzwanzigtausend)

7. Der Verkehrswert der **6/1.941-Anteile B-LNr. 44** an der Liegenschaft **EZ 78, GB 45212 Urfahr, BG Urfahr**, mit denen das Wohnungseigentum an **Einheit 33 KFZ 18** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 29.000,--

(in Worten: Euro neunundzwanzigtausend)

8. Die Summe der Verkehrswerte der vorstehenden Wohnungseigentumsobjekte (Pkt. 1 - 7) beträgt
(Einzelbewertung)

€ 1.067.200,--

(in Worten: Euro eine Million siebenundsechzigtausendzweihundert)

9. Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte (Pkt. 1 – 7) als Gesamtsache beträgt

€ 1.014.000,--

(in Worten: Euro eine Million vierzehntausend)

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

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.6.2000 / Zl. Jv 3927-9/00

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 78, Anteile B-LNr. 14, 20, 35, 36, 40, 41 und 44 (Abfragedatum 20.12.2023)	5
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	1
5.2 Bebauungsplan	1
6.1 Lärmkarte Straßenverkehr (Ø 24 h)	1
6.2 Lärmkarte Straßenverkehr (Nachtwerte)	1
7.1 Grundrissplan Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1, DG (aus Einreichplan 2012)	1
7.2 Grundrissplan Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1, DG (aus Einreichplan 2016)	1
7.3 Grundrissplan Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1, Empore (aus Einreichplan 2012)	1
7.4 Grundrissplan Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1, Empore (aus Einreichplan 2016)	1
7.5 Grundrissplan KG/Teilbereich, Zubehör Kellerabteil Top 7 (aus Einreichplan 2012)	1
8.1 Grundrissplan Wohnung Einheit 13 Top H04, 1.OG (aus Einreichplan 2012)	1
8.2 Grundrissplan Wohnung Einheit 13 Top H04, 2.OG (aus Einreichplan 2012)	1
8.3 Grundrissplan KG/Teilbereich, Zubehör Kellerabteil Top H04 (aus Einreichplan 2012)	1
9 Grundrissplan Tiefgarage, TG-Abstellplätze KFZ 9, 10, 14, 15, 18 (aus Einreichplan 2012)	1
10.1 Gebäudeschnitt Wohn-/Geschäftsgebäude (Vorderhaus)	1
10.2 Gebäudeschnitt Hofgebäude	1
10.3 Gebäudeschnitt Tiefgarage	1
11.1 Energieausweis Vorderhaus/Wohnungen (Deckblatt + Seiten 1-3)	4
11.2 Energieausweis Hofgebäude (Deckblatt + Seiten 1-3)	4
12 Fotodokumentation Abb. 1-108 mit Beschreibungen	<u>16</u>
	49
<u>Weitere Beilagen (Unterlagen):</u>	
13 Nutzwertgutachten und § 6 WEG-Gutachten vom 12.11.2013, TZ 659/2015	23
14 Kauf- und WEG-Vertrag vom 16.7.2014, TZ 659/2015	28
15 Nachtrag zum WEG-Vertrag vom 24.11.2014, TZ 659/2015	4
16 Mietvertrag (undatiert), Rechnung vom 1.8.2020 samt Nachtrag vom 2.12.2022 betreffend Wohnung im Hofgebäude/Gebäudeteil West 1./2. OG und 2 TG-Abstellplätze (lt. Grundbuch: Einheit 13 Top H04 inkl. Kellerabteil und Einheiten 24, 25, KFZ 9, 10)	<u>11</u>
	115

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

Unterfertigungshinweis:

Im Falle der elektronischen Übermittlung ersetzt die im Abschnitt D (Zusammenfassung) dargestellte Unterschrift samt Begleittext und Rundsiegel als Faksimile die Originalunterfertigung. Die elektronische Ausfertigung ist digital signiert.

ANHANG

Beilage 1**Grundbuchsauszug**



JUSTIZ
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45212 Urfahr EINLAGEZAHL 78
 BEZIRKSGERICHT Urfahr

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***
 *** 14, 20, 35, 36, 40, 41, 44 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4942/2023
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Plombe 5092/2023
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
374/6	GST-Fläche	(*	1844) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	503	
	Gärten(10)	1341	Hauptstraße 63

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 2544/2008 5211/2010 BAUPLATZ auf Gst 374/6
 Bescheid 2008-03-20, GZ 501/B-U080008B

3 a gelöscht

***** B *****

14 ANTEIL: 156/1941
 Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG
 (FN 286369g)
 ADR: Graben 18, Linz 4020
 a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht
 b 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 8 Top 7 Penthouse 1
 (Zubehör: Kellerabteil Top 7)

20 ANTEIL: 136/1941
 Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG
 (FN 286369g)
 ADR: Graben 18, Linz 4020
 a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht
 b 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 13 Top H04
 (Zubehör: Kellerabteil Top H04)

35 ANTEIL: 6/1941
 Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG
 (FN 286369g)
 ADR: Graben 18, Linz 4020
 a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht
 b 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 24 KFZ 9

36 ANTEIL: 6/1941
 Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG
 (FN 286369g)

Seite 1 von 5

ADR: Graben 18, Linz 4020
 a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht
 b 5322/2013 IM RANG 3707/2010 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
 gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an TG-Abstellplatz Nr. 10 für
 SCH Immobilien GmbH (FN 314042b)
 c 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 25 KFZ 10

40 ANTEIL: 7/1941
 Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG
 (FN 286369g)
 ADR: Graben 18, Linz 4020
 a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht
 b 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 29 KFZ 14

41 ANTEIL: 6/1941
 Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG
 (FN 286369g)
 ADR: Graben 18, Linz 4020
 a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht
 b 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 30 KFZ 15

44 ANTEIL: 6/1941
 Objekt Hauptstraße Ost-Real Immobilien Management GesmbH & Co KEG
 (FN 286369g)
 ADR: Graben 18, Linz 4020
 a 4103/2007 IM RANG 6164/2006 Kaufvertrag 2006-12-13 Eigentumsrecht
 b 659/2015 Wohnungseigentum an Einheit 33 KFZ 18

***** C *****

9 auf Anteil B-LNR 8 10 12 13 14 18 19 20 28 bis 31 33 43
 a 2872/2013 659/2015 Pfandurkunde 2013-06-03
 PFANDRECHT EUR aufgeteilt,--
 für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
 Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
 mit KAUTIONSBAND
 aufgeteilt in C-LNR 11 bis 18
 b gelöscht

10 auf Anteil B-LNR 8 10 12 13 14 28 bis 31 33
 a 2872/2013 659/2015 Pfandurkunde 2013-06-03
 PFANDRECHT EUR aufgeteilt,--
 für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
 Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
 mit KAUTIONSBAND
 IM RANG NACH C-LNR 9
 aufgeteilt in C-LNR 19 bis 23
 b gelöscht

24 a 659/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 lt. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
 2014-07-16

25 a 659/2015 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002 lt. Kauf- und
 Wohnungseigentumsvertrag 2014-07-16

27 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
 a 6690/2015 Pfandurkunde 2015-04-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1,150.000,--
 für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
 Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)

30 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
 a 2628/2018 Pfandurkunde 2018-05-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
 für Sparkasse Neuhofer Bank Aktiengesellschaft (FN 123543g)
 b gelöscht

32 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
 a 1603/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 636/23x)

33. auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
 a 2301/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 3.514,77 samt jährlichen
 8,58 % Zinsen aus EUR 347,20 ab 5.12.2022 bis 31.12.2022
 (Vertragsdatum 1.12.2022)
 8,58 % Zinsen aus EUR 267,33 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
 8,58 % Zinsen aus EUR 13,00 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
 8,58 % Zinsen aus EUR 13,00 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
 8,58 % Zinsen aus EUR 15,16 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
 8,58 % Zinsen aus EUR 13,00 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
 8,58 % Zinsen aus EUR 13,00 ab 05.12.2022 bis 31.12.2022
 Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über den
 jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 347,20 ab 1.1.2023
 (Vertragsdatum 1.1.2023), aus EUR 267,33 ab 01.01.2023,
 aus EUR 13,00 ab 1.1.2023, aus EUR 13,00 ab 01.01.2023,
 aus EUR 15,16 ab 01.01.2023, aus EUR 13,00 01.01.2023,
 aus EUR 13,00 ab 01.01.2023, aus EUR 367,07 ab
 05.01.2023, aus EUR 271,61 ab 05.01.2023, aus EUR 12,50
 ab 05.01.2023, aus EUR 12,50 ab 05.01.2023, aus EUR 14,59
 ab 05.01.2023, aus EUR 12,50 ab 05.01.2023, aus EUR 12,50
 ab 05.01.2023, aus EUR 367,07 ab 05.02.2023 (Vertragsdatum
 1.2.2023), aus EUR 271,61 ab 05.02.2023, aus EUR 12,50 ab
 05.02.2023, aus EUR 12,50 ab 05.02.2023, aus EUR 14,59 ab
 05.02.2023, aus EUR 12,50 ab 05.02.2023, aus EUR 12,50 ab
 05.02.2023, aus EUR 367,07 ab 05.03.2023 (Vertragsdatum
 1.3.2023), aus EUR 271,61 ab 05.03.2023, aus EUR 12,50 ab
 05.03.2023, aus EUR 12,50 ab 05.03.2023, aus EUR 14,59 ab
 05.03.2023, aus EUR 12,50 ab 05.03.2023, aus EUR 12,50 ab
 05.03.2023, aus EUR 12,50 ab 05.04.2023 (Vertragsdatum
 1.4.2023), aus EUR 12,50 ab 05.04.2023, aus EUR 12,50 ab
 05.04.2023, aus EUR 14,59 ab 05.04.2023, aus EUR 12,50 ab
 05.04.2023, aus EUR 367,07 ab 05.04.2023, aus EUR 271,61 ab
 05.04.2023
 Kosten Euro 383,50 samt 4 % Zinsen seit 18.4.2023 sowie
 der Kosten dieses Antrages von EUR 355,68 für
 Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
 (12 E 2102/23p)
34. auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
 a 2337/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 1036/23w)
35. auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
 a 3007/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 1.406,54,
 Z aus EUR 12,50 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
 01.05.2023)
 Z aus EUR 12,50 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
 01.05.2023)
 Z aus EUR 12,50 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
 01.05.2023)
 Z aus EUR 14,59 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
 01.05.2023)
 Z aus EUR 12,50 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
 01.05.2023)
 Z aus EUR 367,07 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
 01.05.2023)
 Z aus EUR 271,61 ab 05.05.2023 (Vertragsabschluss
 01.05.2023)
 Z aus EUR 12,50 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
 01.06.2023)
 Z aus EUR 12,50 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss

- 01.06.2023)
Z aus EUR 12,50 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
Z aus EUR 14,59 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
Z aus EUR 12,50 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
Z aus EUR 367,07 ab 05.06.2023 (Vertragsabschluss
01.06.2023)
jeweils in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem
jeweiligen Basiszinssatz,
Kosten Euro 327,50 samt 4 % Z seit 07.06.2023,
Antragskosten EUR 313,50 für
Eigentümergemeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
12 E 2690/23h - Beitritt zu 12 E 2102/23p)
- 36 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 3278/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 1439/23k)
- 37 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 3902/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.417,01 samt
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 8,72 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 12,50 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 14,59 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 12,50 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 367,07 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.07.2023) aus EUR 271,61 seit
05.07.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 12,50 seit
04.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 12,50 seit
05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 12,50 seit
05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 14,59 seit

- 05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 12,50 seit
05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 367,07 seit
05.08.2023
Z in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen
Basiszinssatz
(Vertragsabschluss: 01.08.2023) aus EUR 271,61 seit
05.08.2023
4 % Z (jährlich) aus EUR 26,75 seit 05.08.2023
Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 09.08.2023
Antragskosten EUR 313,50 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
(12 E 3710/23h - Beitritt zu 12 E 2102/23p)
- b gelöscht
- 38 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4034/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 1767/23w)
- 39 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4757/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.406,54,
samt 12,58 % Z (jährlich)
aus EUR 12,50 seit 05.09.2023
aus EUR 12,50 seit 05.09.2023
aus EUR 12,50 seit 05.09.2023
aus EUR 14,59 seit 05.09.2023
aus EUR 12,50 seit 05.09.2023
aus EUR 367,07 seit 05.09.2023
aus EUR 271,61 seit 05.09.2023
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 1.9.2023)
aus EUR 12,50 seit 05.10.2023
aus EUR 12,50 seit 05.10.2023
aus EUR 12,50 seit 05.10.2023
aus EUR 14,59 seit 05.10.2023
aus EUR 12,50 seit 05.10.2023
aus EUR 367,07 seit 05.10.2023
aus EUR 271,61 seit 05.10.2023
(Basiszinssatz, Vertragsdatum 1.10.2023)
Kosten Euro 327,50 samt 4 % Z seit 12.10.2023,
Antragskosten EUR 313,50 für
Eigentümergeinschaft der EZ 78 KG 45212 Urfahr
12 E 4765/23f - Beitritt zu 12 E 2102/23p)
- 40 auf Anteil B-LNR 14 20 35 36 40 41 44
a 4942/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (26 C 2195/23m)

***** HINWEIS *****

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

Grundbuch

20.12.2023 20:12:52

Beilage 2**Veranschaulichung städtische Lage**

Auszug aus DORIS Grundkarte Bereich Stadtteilgebiet Urfahr/Zentrum mit Markierung der Lage der Liegenschaft (EZ 78)

Beilage 3.1

Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht

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



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

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

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



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Markierung des Grundstückes 374/6 (EZ 78), Darstellung der Hausnummern und Lage der Wohnungen am Grundstück und Lage der Zufahrt zur Tiefgarage

Zufahrt zur Tiefgarage

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

Wohnung im Vorderhaus, DG: Top 7 Penthouse 1

Beilage 4

Lageplan/DKM

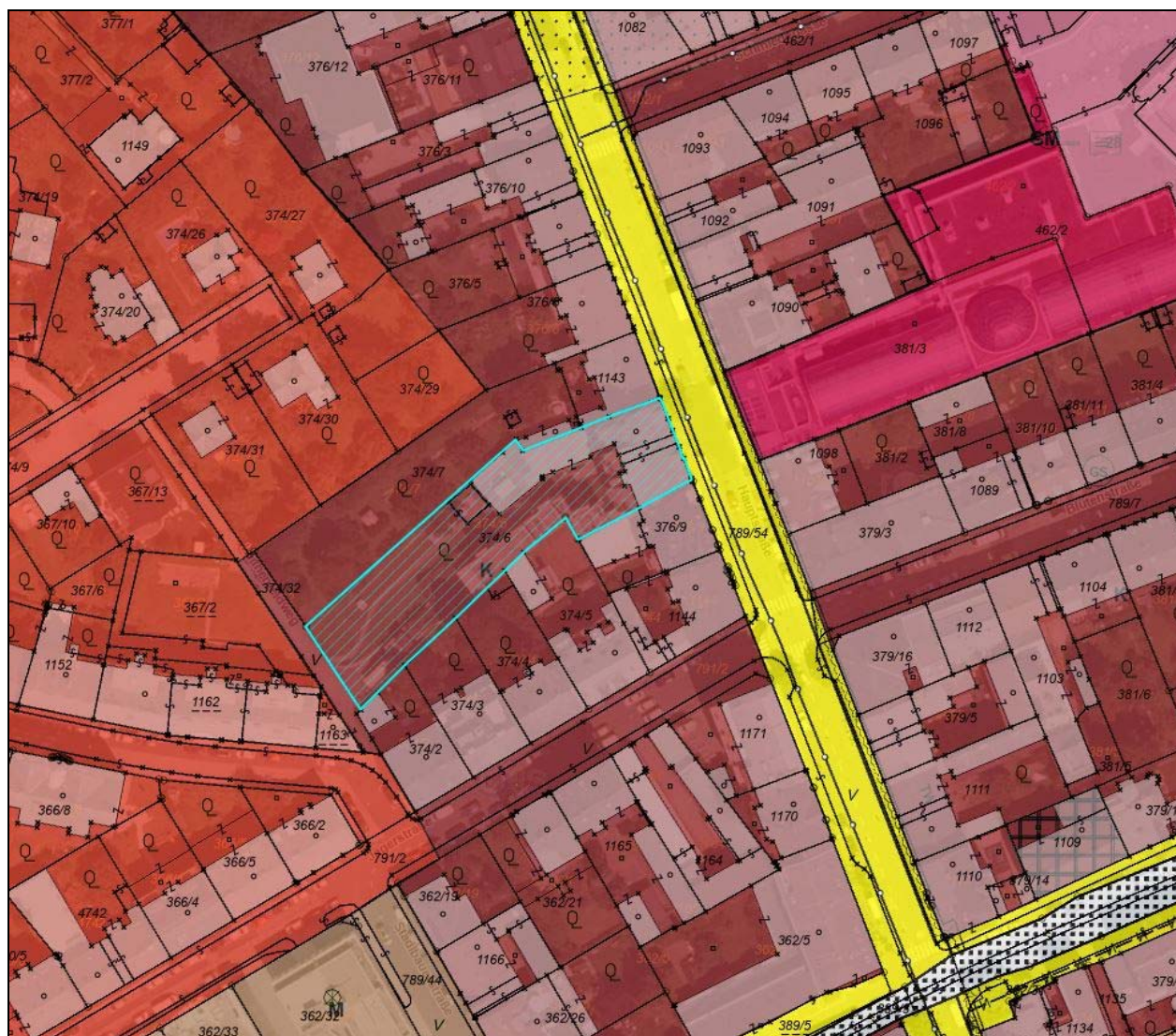
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informationssystem – DORIS).



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

Beilage 5.1**Flächenwidmungsplan (Auszug)**

Der Flächenwidmungsplan wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System – DORIS).



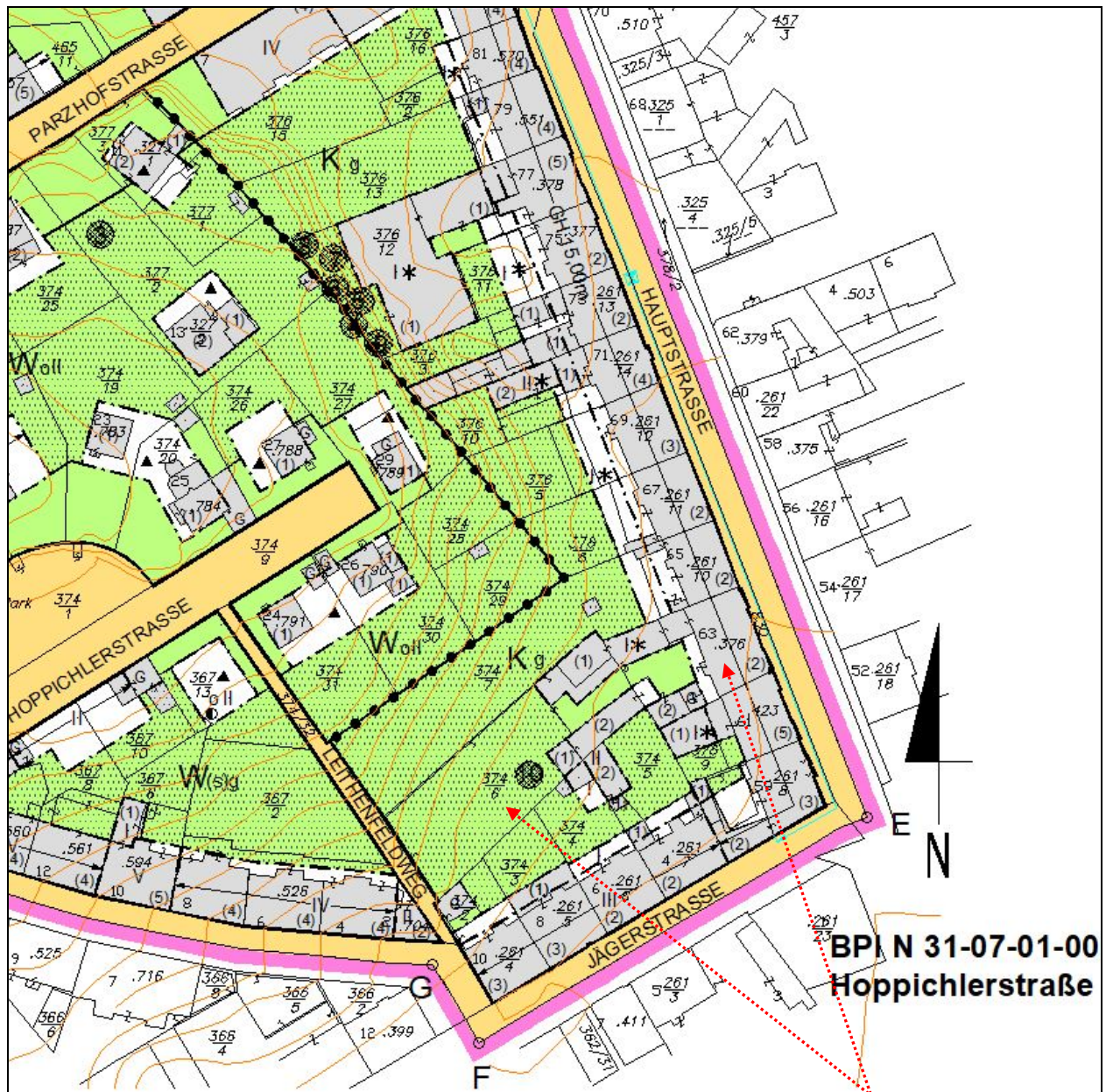
Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan mit Markierung des Grundstückes 374/6 (EZ 78)

K (rotbraun) Kerngebiet

Beilage 5.2**Bebauungsplan Urfahr N 31-07-01-00 - Hoppichlerstraße
(Teilauszug)**

Die Darstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Wege der elektronischen Abfrage.

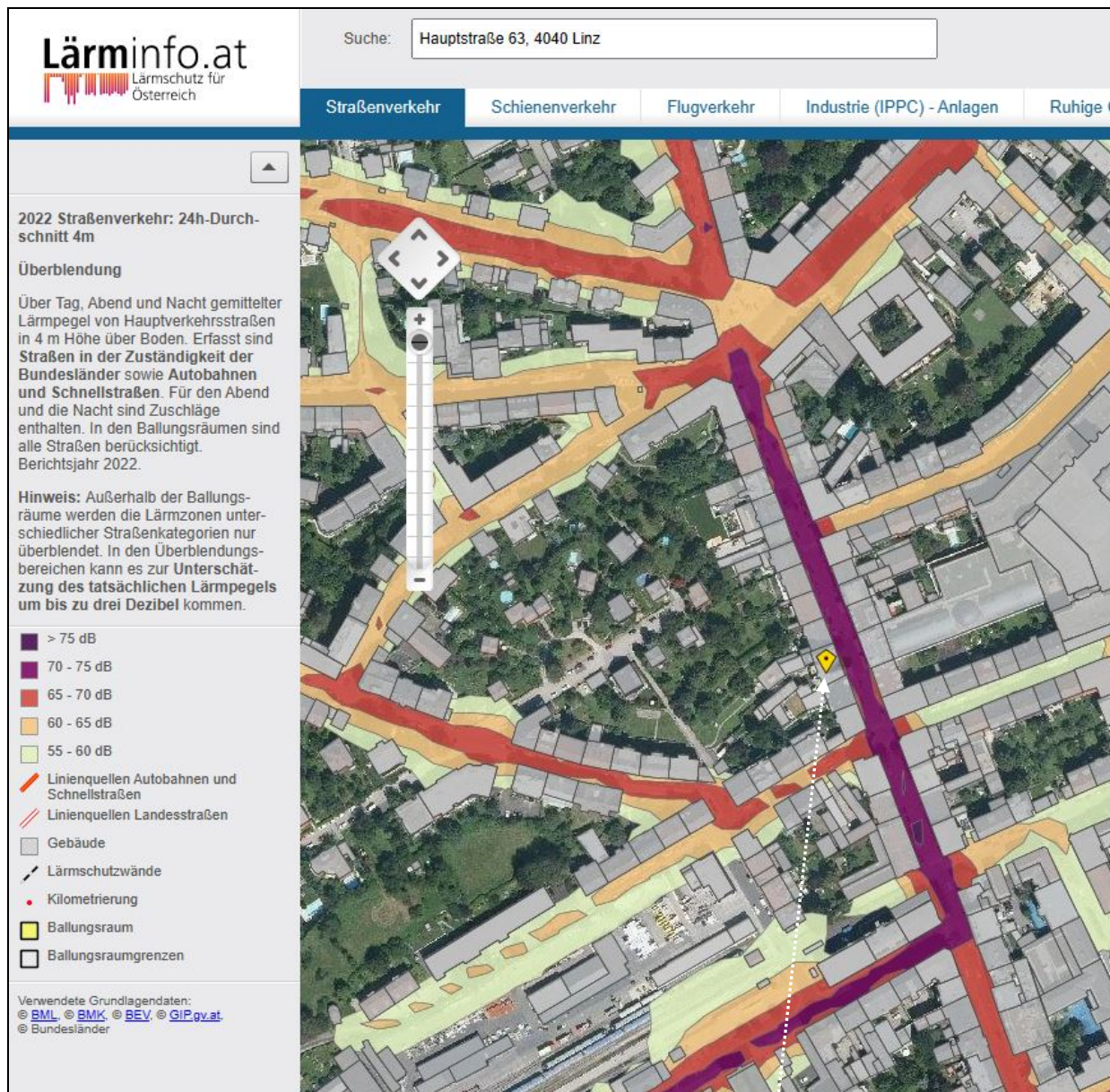
(Quelle: <https://webgis.linz.at>)



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

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

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

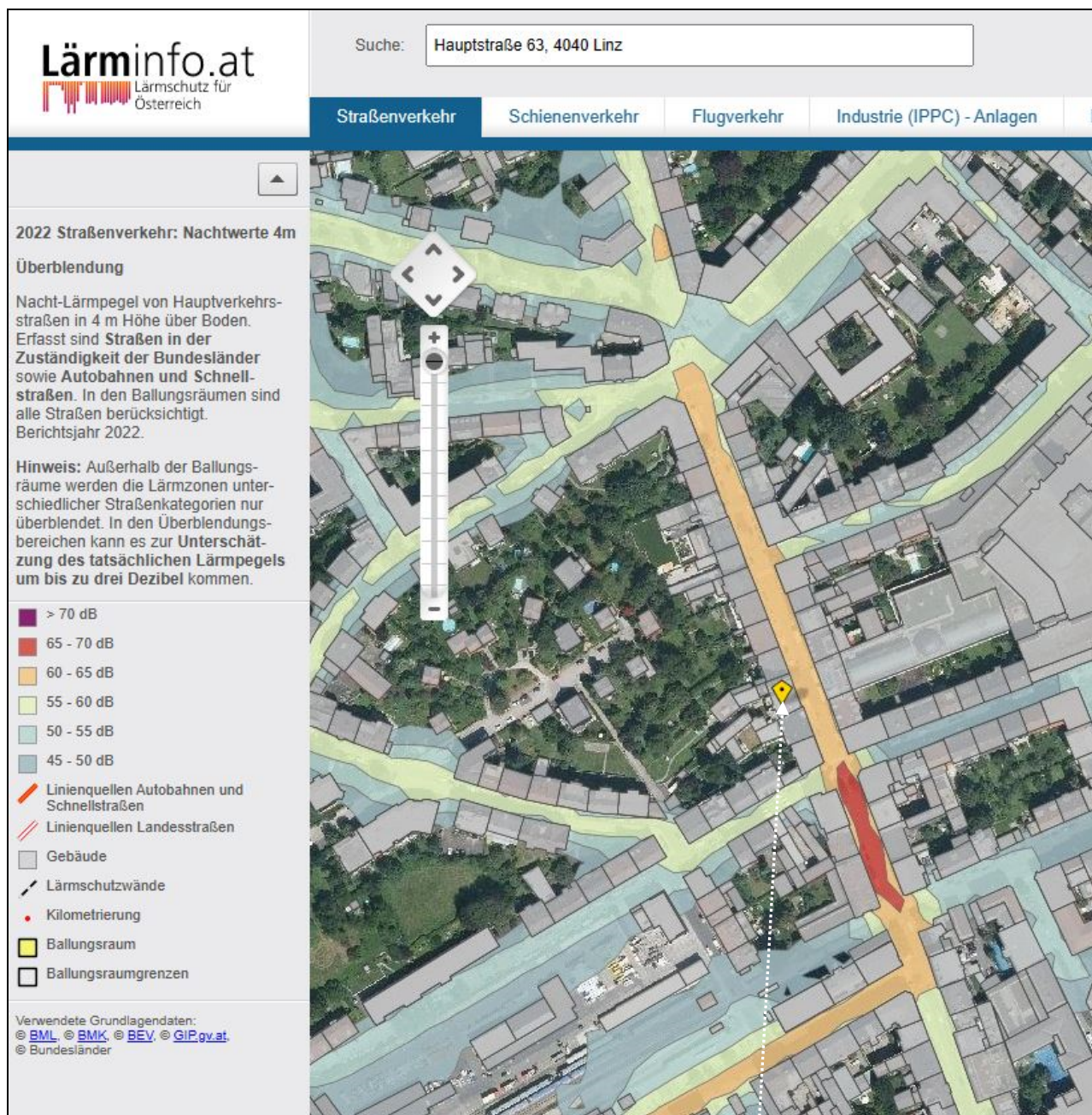


Örtliche Lärmkarte (Ø 24 h) mit Markierung des Gebäudes Hauptstr. 63

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

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

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

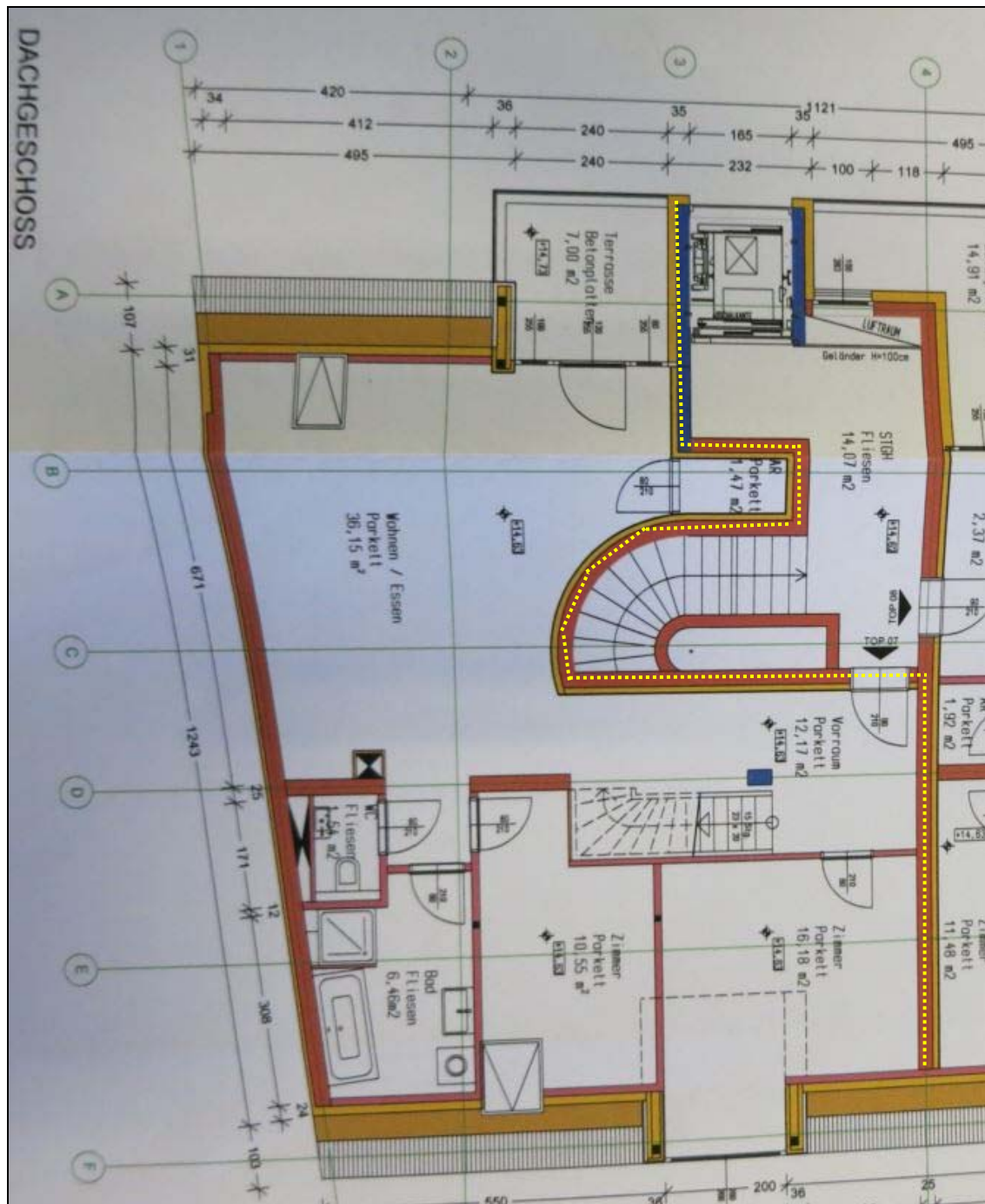


Örtliche Lärmkarte (Nachtwerte) mit Markierung des Gebäudes Hauptstr. 63

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

Beilage 7.1**Grundrissplan Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1
(Dachgeschoss/1. Ebene), jüngerer Plan aus 2016 siehe Beilage 7.2**

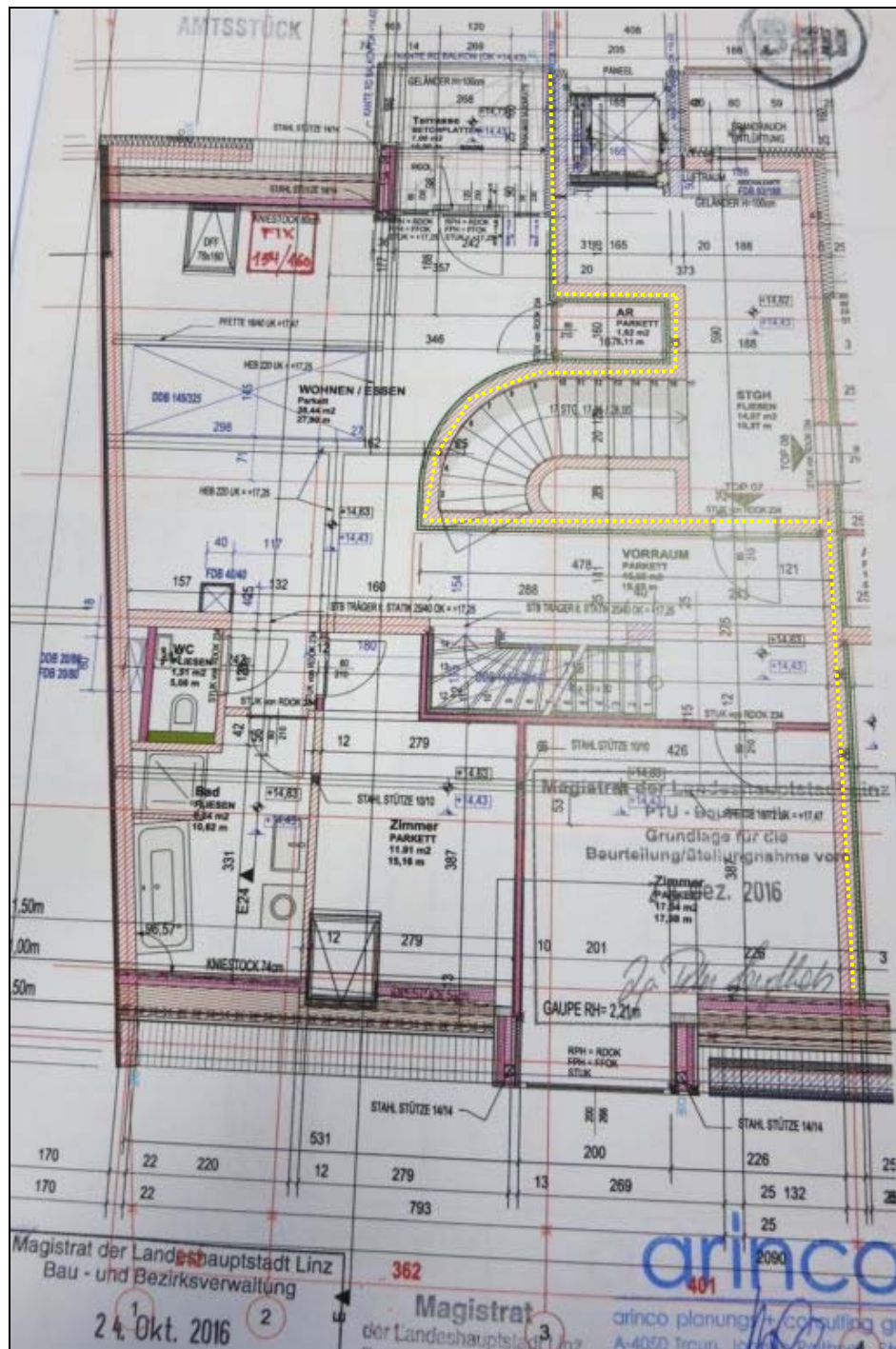
Die Darstellung gibt den Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Ausführung in natura entspricht teils nicht diesem Einreichplan (zB. Änderung Innenwand mit Tür Zimmer/Zimmer).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



Grundrissplan Wohnung, Bezeichnung lt. Grundbuch: Einheit 8 Top 7 Penthouse 1, hier DG/1.Ebene (aus Einreichplan 2012)
(zur besseren Veranschaulichung der Lage der Wohnung wurde die Begrenzung zum Lift, Stiegenhaus und zur Nachbarwohnung vom SV gelb punktiert markiert)

Beilage 7.2**Grundrissplan Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1
(Dachgeschoss/1. Ebene)**

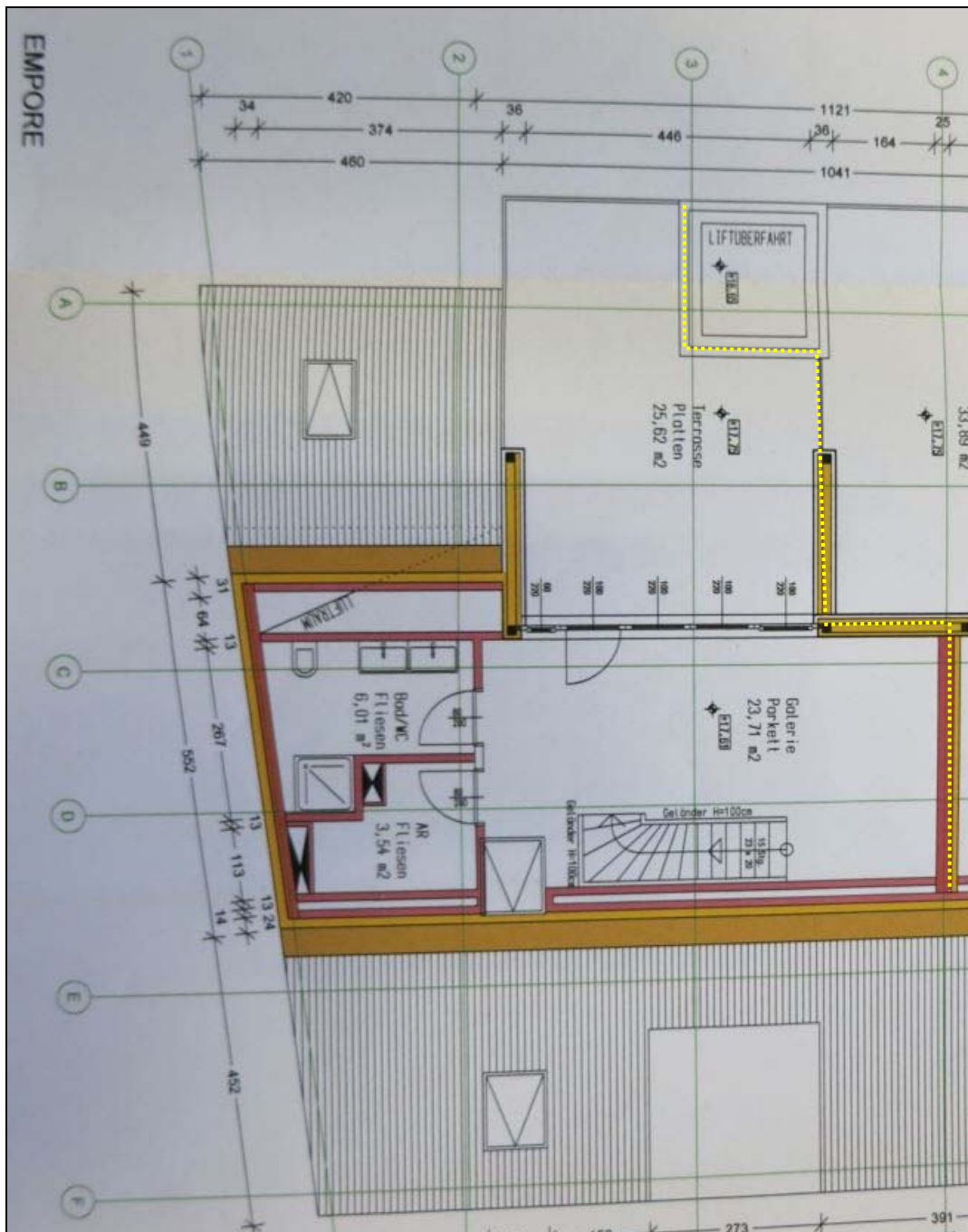
Die Darstellung gibt den Einreichplan zur Bauanzeige 2016 (Dachflächenfenster/Fixverglasung) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Ausführung in natura entspricht teils nicht diesem Einreichplan (zB. Änderung Innenwand mit Tür Zimmer/Zimmer). Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Wohnung, Bezeichnung lt. Grundbuch: Einheit 8 Top 7 Penthouse 1, hier DG/1.Ebene (aus Einreichplan 2016)
(zur besseren Veranschaulichung der Lage der Wohnung wurde die Begrenzung zum Lift, Stiegenhaus und zur Nachbarwohnung vom SV gelb punktiert markiert)

Beilage 7.3**Grundrissplan Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1
(Dachgeschoss/Empore), jüngerer Plan aus 2016 siehe Beilage 7.4**

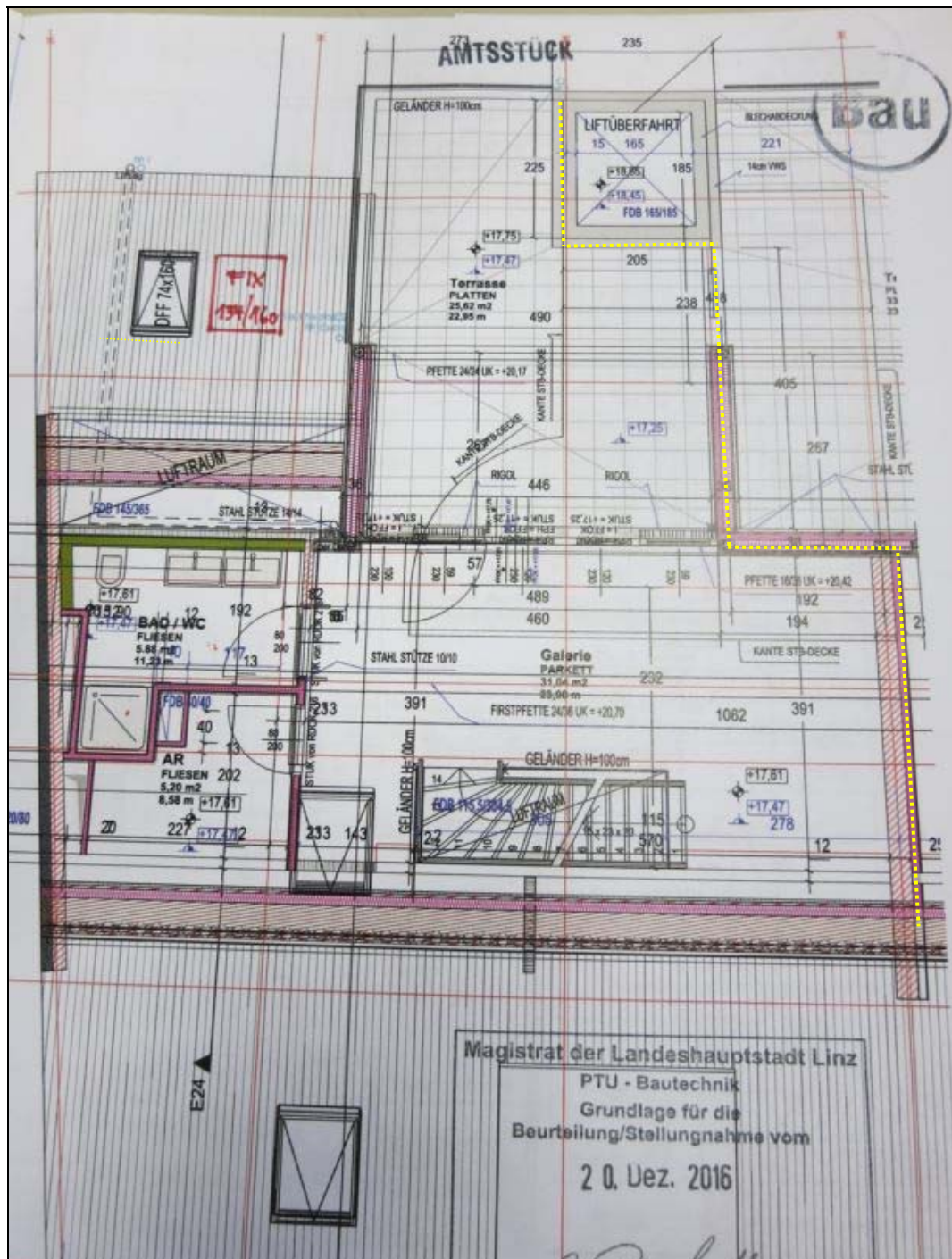
Die Darstellung gibt den Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Ausführung in natura entspricht teils nicht diesem Einreichplan (zB. Einbau Sauna in Terrasse). Diese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



Grundrissplan Wohnung, Bezeichnung lt. Grundbuch: Einheit 8 Top 7 Penthouse 1, hier DG/Empore (aus Einreichplan 2012)
(zur besseren Veranschaulichung der Lage der Wohnung wurde die Begrenzung zum Triebwerksraum des Liftes und zur Nachbarwohnung vom SV gelb punktiert markiert)

Beilage 7.4**Grundrissplan Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1
(Dachgeschoss/Empore)**

Die Darstellung gibt den Einreichplan zu einer Bauanzeige 2016 (Dachflächenfenster/Fixverglasung) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Ausführung in natura entspricht teils nicht diesem Einreichplan (zB. Teileinhausung Dachterrasse, Einbau Sauna). Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.

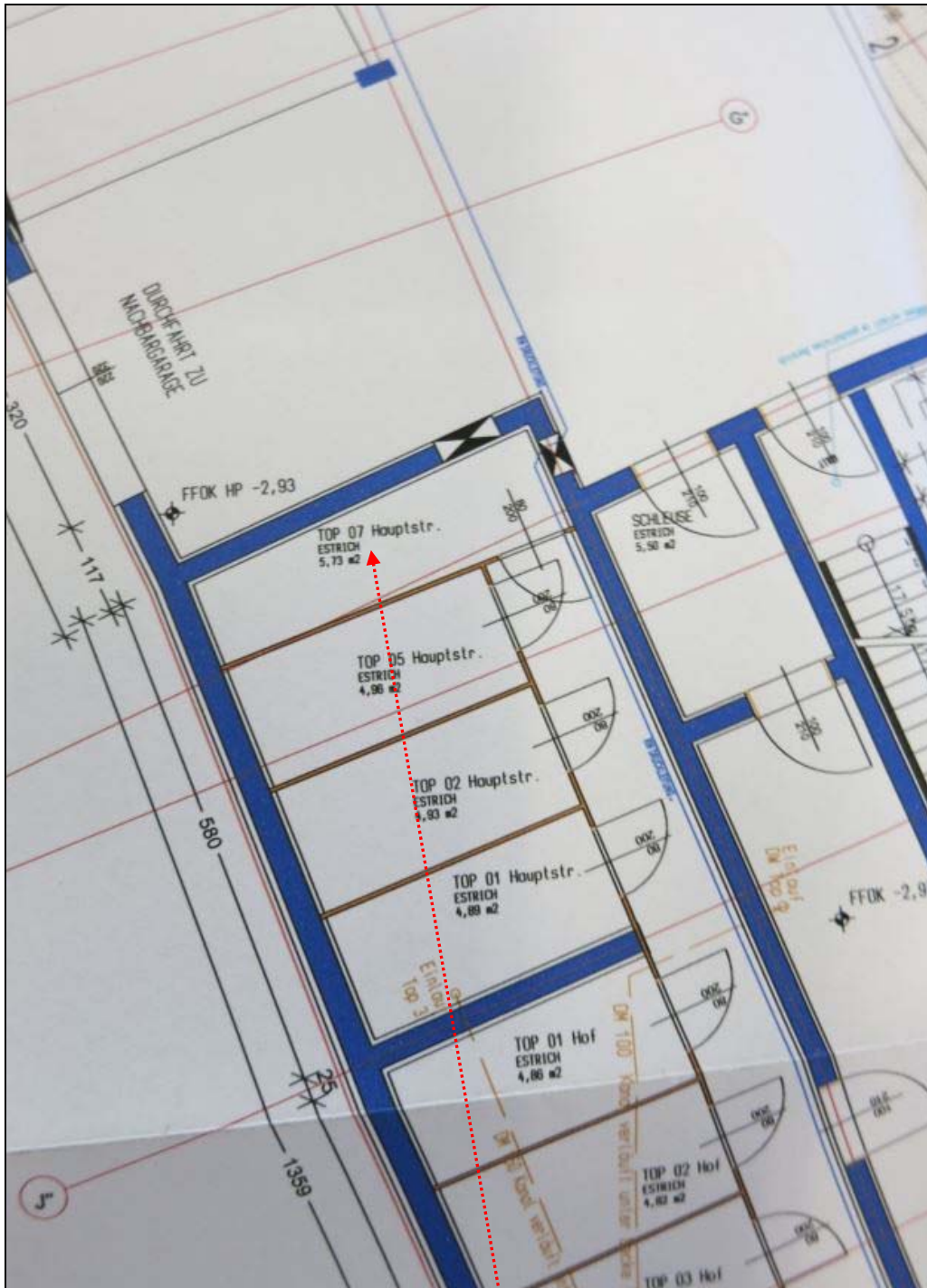


Grundrissplan Wohnung, Bezeichnung lt. Grundbuch: Einheit 8 Top 7 Penthouse 1, hier DG/Empore (aus Einreichplan 2016)
(zur besseren Veranschaulichung der Lage der Wohnung wurde die Begrenzung zum Triebwerksraum des Lifes und zur Nachbarwohnung vom SV gelb punktiert markiert)

Beilage 7.5

Grundrissplan KG/Teilbereich, Zubehör: Kellerabteil Top 7 (zur Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 gehörig)

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

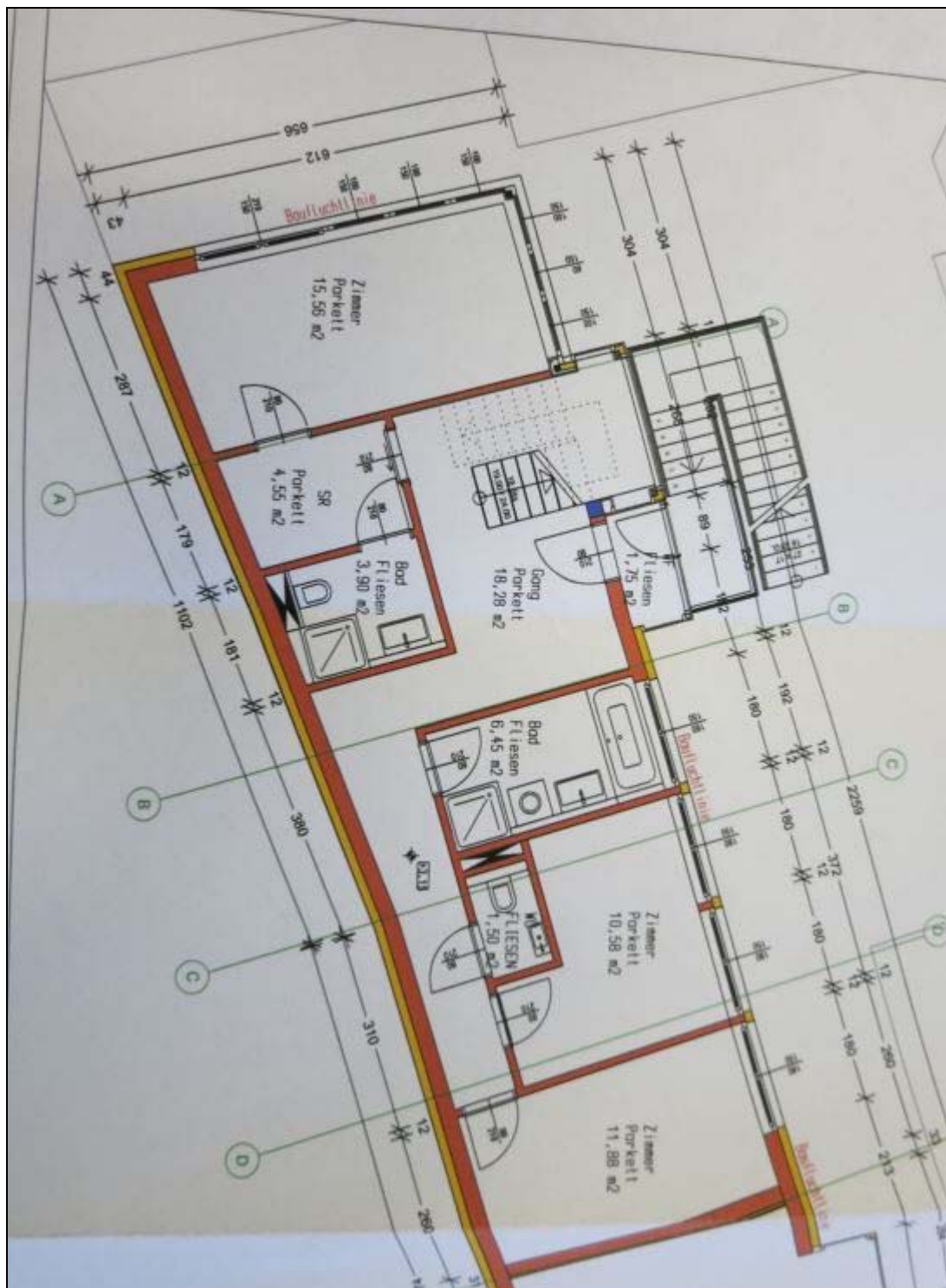


Grundrissplan KG, Kellerabteile mit Markierung des Kellerabteils Top 7 (zur Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 gehörig)
(aus Einreichplan 2012)

Beilage 8.1

Grundrissplan Wohnung Einheit 13 Top H04 (1.OG)

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

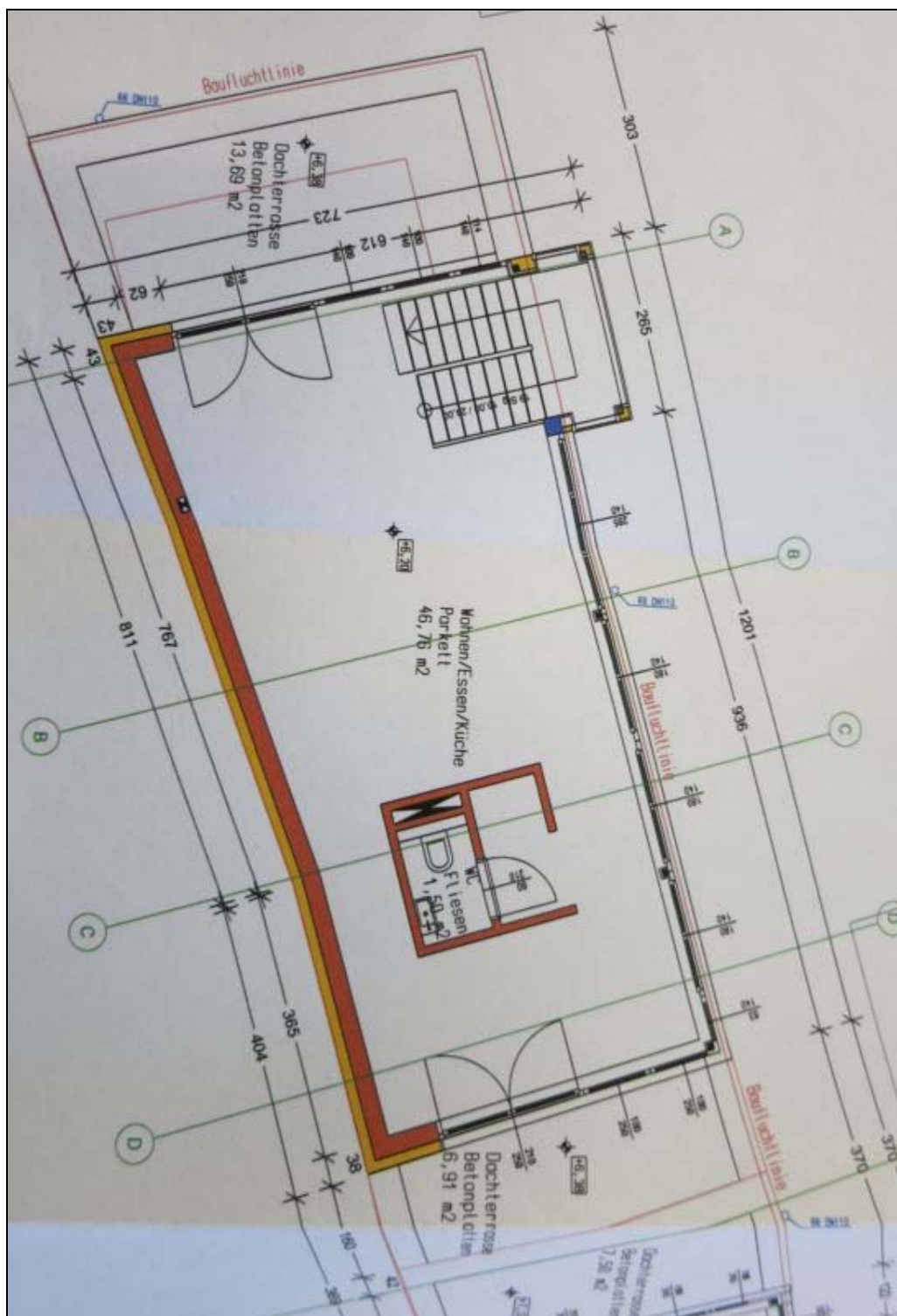


Grundrissplan Wohnung, Bezeichnung lt. Grundbuch: Einheit 13 Top H04, Hofgebäude/1.OG (aus Einreichplan 2012)

Beilage 8.2

Grundrissplan Wohnung Einheit 13 Top H04 (2.OG)

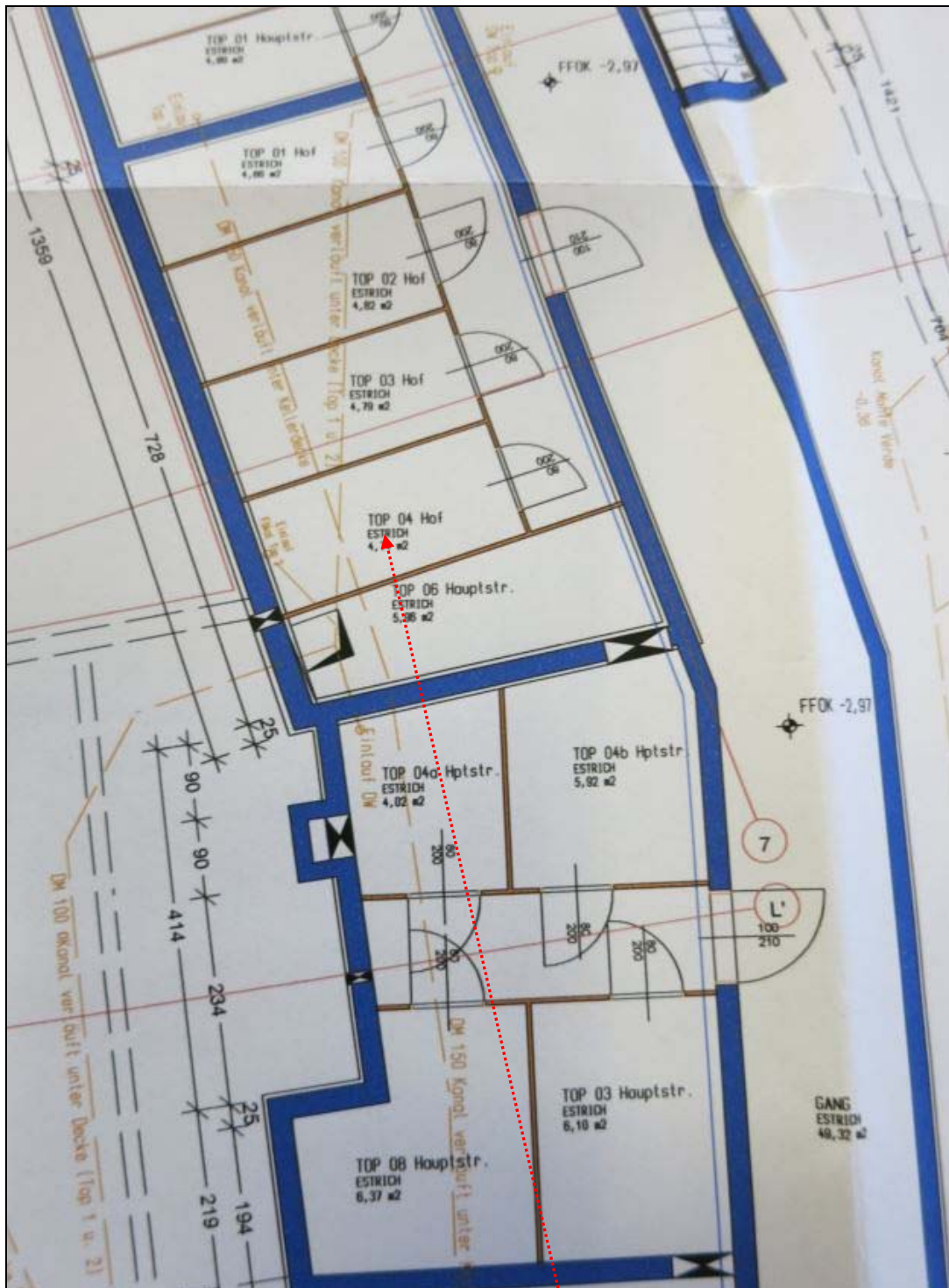
Die Darstellung gibt den Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Ausführung in natura entspricht teils nicht diesem Einreichplan (zB. kein WC-Einbau). Diese Plankopie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



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

Beilage 8.3**Grundrissplan KG/Teilbereich, Zubehör: Kellerabteil Top H04
(zur Wohnung Einheit 13 Top H04 gehörig)**

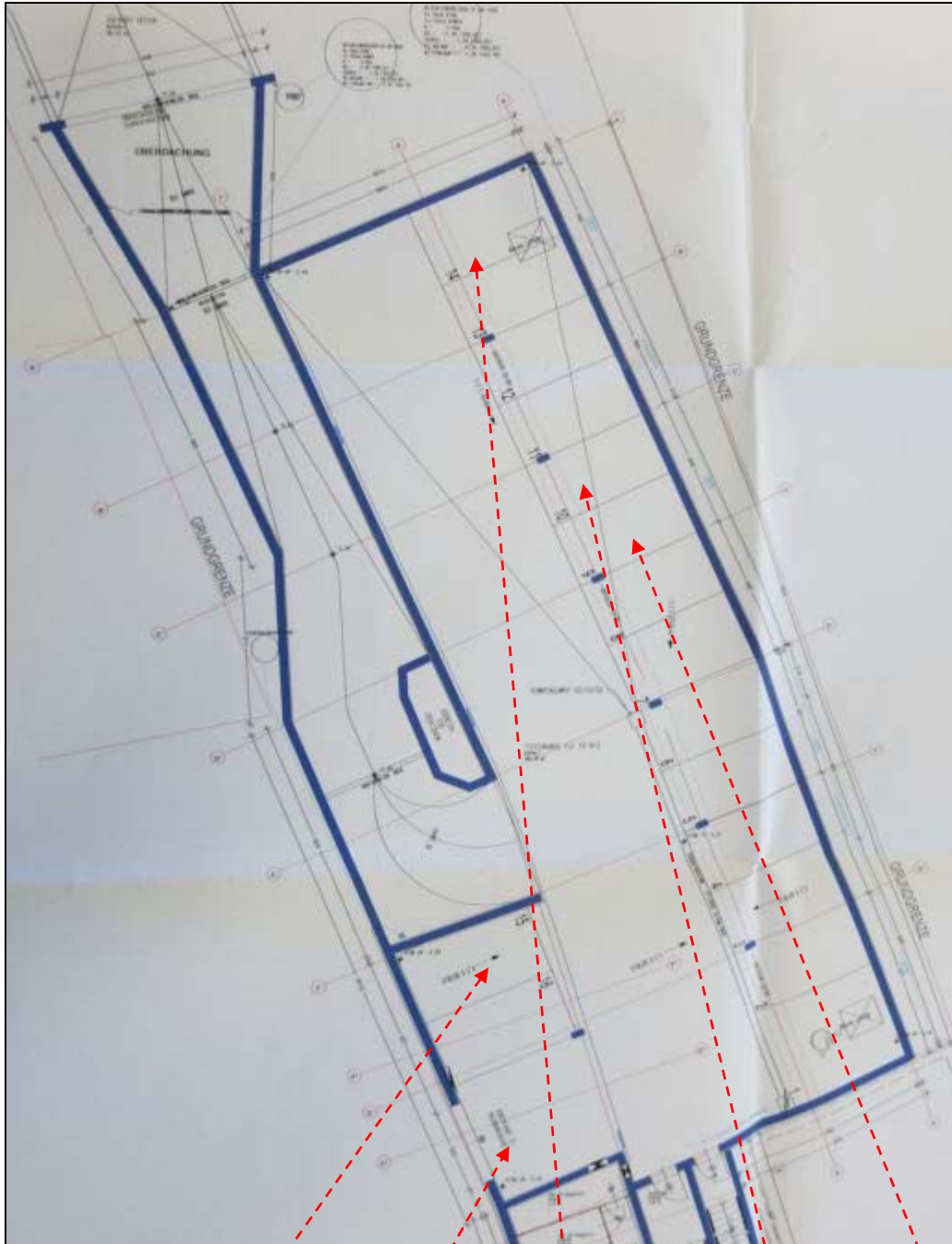
Die Darstellung gibt den Einreichplan 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.



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

Beilage 9**Grundrissplan Tiefgarage, TG-Abstellplätze**

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



Grundrissplan Tiefgarage (TG-Abstellplätze) (aus Einreichplan 2012)

TG-Stellplätze der
verpflichteten Partei:

Einheit 30
KFZ 15

Einheit 33
KFZ 18
*)

Einheit 29
KFZ 14

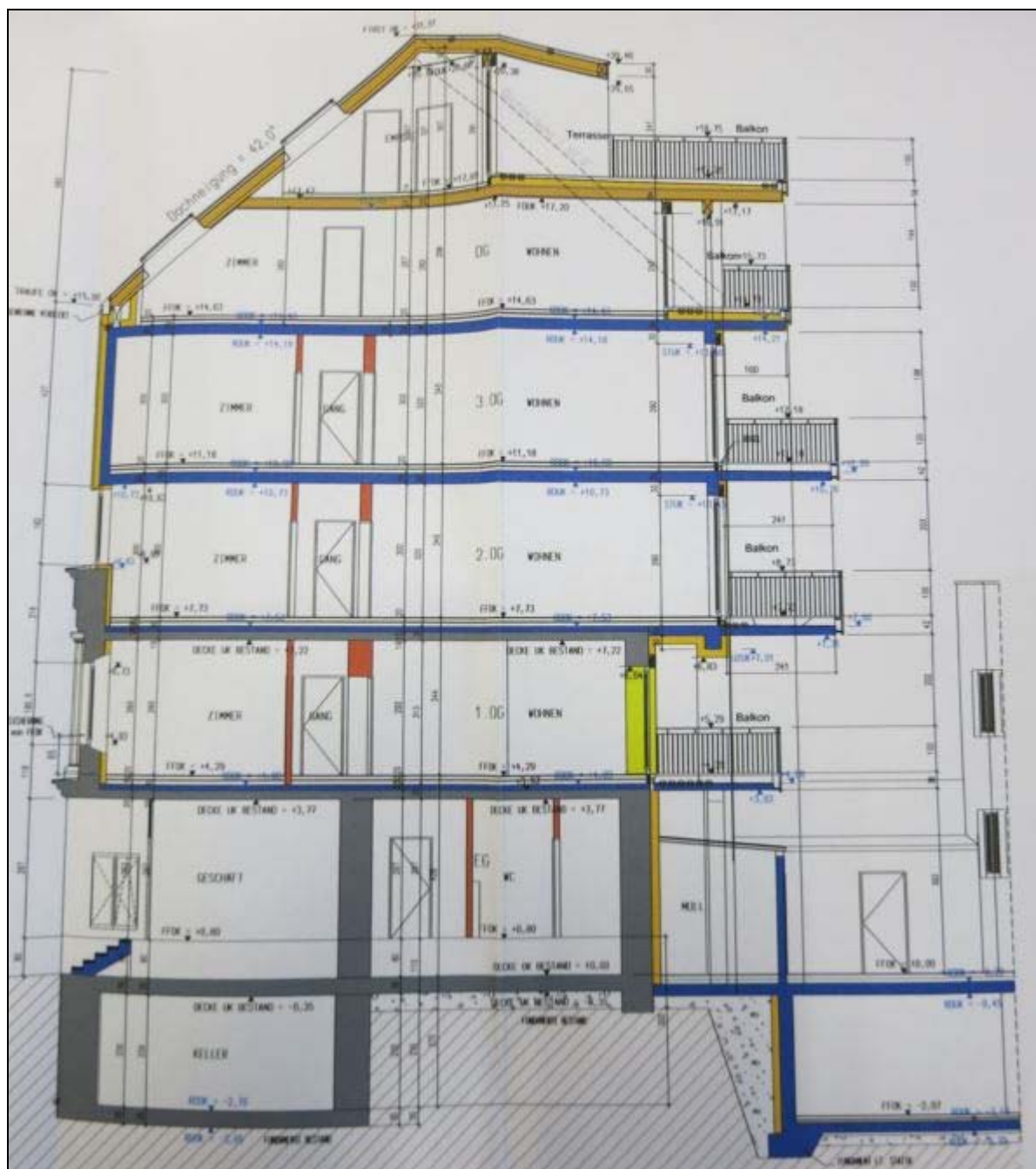
Einheit 25
KFZ 10
(vermietet)

Einheit 24
KFZ 9
(vermietet)

*) Durchfahrt Nachbargarage abgemauert, Stellplatz im Plan nicht nummeriert (vgl. aber Blg. 12, Abb.108)

Beilage 10.1**Gebäudeschnitt Geschäfts-/Wohngebäude (Vorderhaus)**

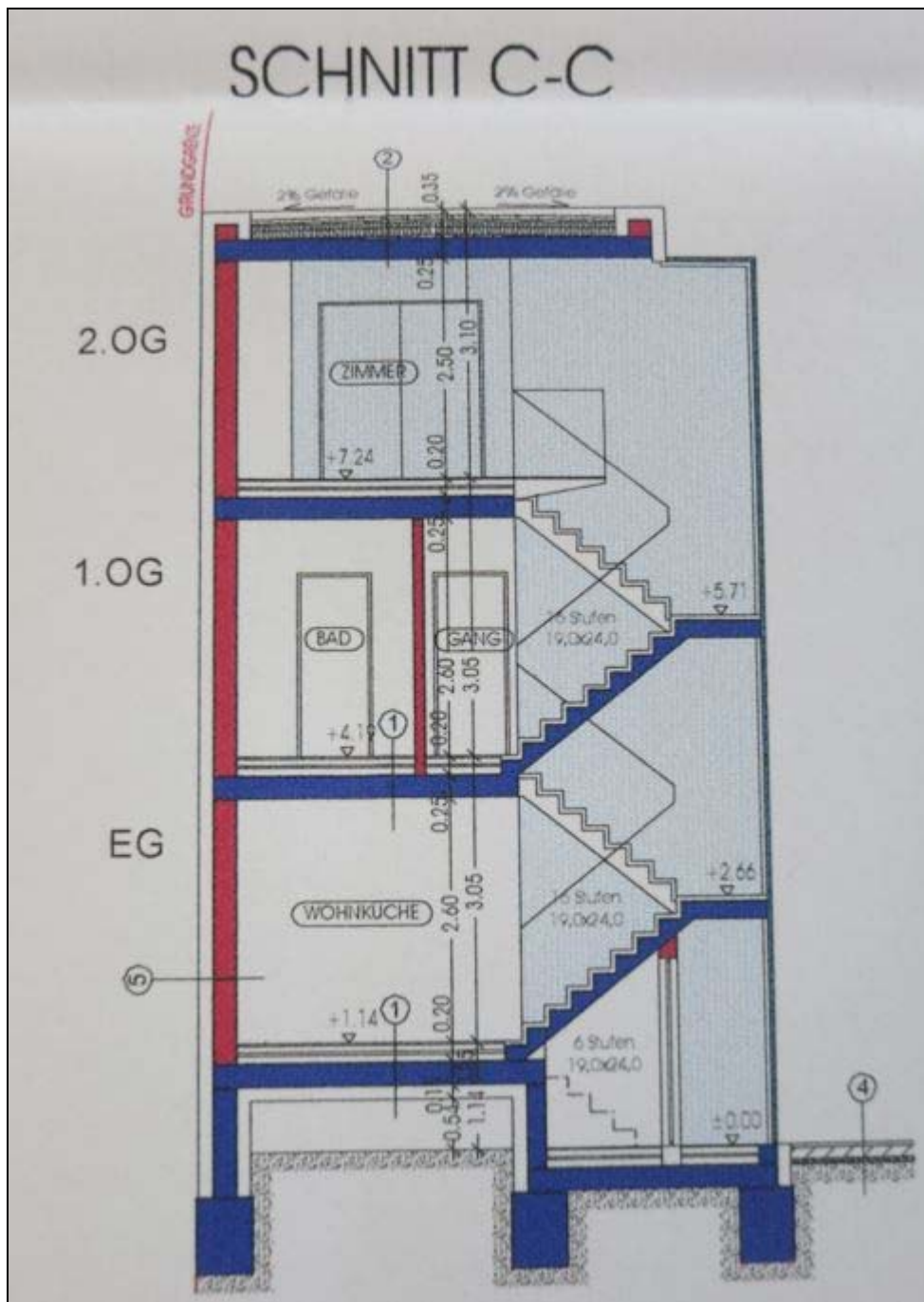
Die Darstellung gibt den Einreichplan lt. Bauakt vom 5.7.2012 (Planwechsel zum 3.8.2011) wieder; eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert und daher nicht maßstäblich. Die Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 liegt im DG samt Empore.



Gebäudeschnitt (aus Einreichplan 5.7.2012/Planwechsel zum 3.8.2011)

Beilage 10.2**Gebäudeschnitt (Hofgebäude)**

Die Darstellung gibt den Einreichplan lt. Bauakt (Plotdatum 10.12.2007) wieder (hier nicht dargestellt: KG/Kellerabteile); eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert und daher nicht maßstäblich. Die Wohnung Einheit 13 Top H04 liegt im 1. und 2.OG.



Gebäudeschnitt (aus Einreichplan/Plotdatum 10.12.2007)

Beilage 10.3**Gebäudeschnitt (Tiefgarage)**

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



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



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

Beilage 11.1

Energieausweis

(Vorderhaus/Wohnungen mit Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1)

DI Konrad Gressenbauer
Aichbergerweg 25
4040 Lichtenberg
0660/ 390 1965
office@redboxx.at



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

MPH - Hauptstraße 63, 4040 Linz

VORDERHAUS



16.11.2023

Energieausweis Geschäfts-/Wohngebäude Linz, Hauptstr. 63 (Vorderhaus - Wohnungen), erstellt am 16.11.2023, Deckblatt

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

redbox^x

BEZEICHNUNG MPH - Hauptstraße 63, 4040 Linz

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Gebäude(-teil) 1.OG - DG/Empore

Baujahr 1900

Nutzungsprofil Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung Umbau/Ausbau 2012

Straße Hauptstraße 63

Katastralgemeinde Urfahr

PLZ/Ort 4040 Linz

KG-Nr. 45212

Grundstücksnr. 374/6

Seehöhe 268 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-{SK}-Bedingungen



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

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

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

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

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

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

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

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

CO₂eq: Gesamter dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2023.233601 REPEA19 o1921 - Oberösterreich

16.11.2023

Bearbeiter DI Konrad Gressenbauer

Seite 1

Energieausweis Geschäfts-/Wohngebäude Linz, Hauptstr. 63 (Vorderhaus - Wohnungen), erstellt am 16.11.2023, Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude				redbox ^x	
OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OiB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019					
GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.169,3 m²	Heiztage	209 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	935,4 m²	Heizgradtage	3.745 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	4.032,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.015,0 m²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,25 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	3,97 m	mittlerer U-Wert	0,40 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK γ-Wert	20,30	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)					
Ergebnisse					
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	=	26,4 kWh/m²a		
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	=	26,4 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK}	=	78,3 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK}	=	0,90		
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK}	=	37.319 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	= 31,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK}	=	37.319 kWh/a	HWB _{SK}	= 31,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw}	=	11.950 kWh/a	WWWB	= 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK}	=	70.590 kWh/a	HEB _{SK}	= 60,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				e _{AWZ,WW}	= 2,97
Energieaufwandszahl Raumheizung				e _{AWZ,RH}	= 0,94
Energieaufwandszahl Heizen				e _{AWZ,H}	= 1,43
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB}	=	26.632 kWh/a	HHSB	= 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK}	=	97.222 kWh/a	EEB _{SK}	= 83,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK}	=	105.909 kWh/a	PEB _{SK}	= 90,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK}	=	27.681 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	= 23,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK}	=	78.228 kWh/a	PEB _{em,SK}	= 66,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK}	=	11.417 kg/a	CO _{2eq,SK}	= 9,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				f _{GEE,SK}	= 0,88
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK}	=	- kWh/a	PVE _{EXPORT,SK}	= - kWh/m²a
ERSTELLT					
GWR-Zahl		ErstellertIn	REDBOXX - Planung & Baumanagement		
Ausstellungsdatum	16.11.2023		Aichbergerweg 25, 4040 Lichtenberg		
Gültigkeitsdatum	15.11.2033	Unterschrift			
Geschäftszahl	2023-084				
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.					
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at p2023,233801 REPEA19 o1921 - Oberösterreich			Bearbeiter DI Konrad Gressenbauer Seite 2		

Energieausweis Geschäfts-/Wohngebäude Linz, Hauptstr. 63 (Vorderhaus - Wohnungen), erstellt am 16.11.2023, Seite 2

Datenblatt GEQ MPH - Hauptstraße 63, 4040 Linz



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 32 **f_{GEE,SK} 0,88**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B _{GF}	1.189 m ²	charakteristische Länge l _c	3,97 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	4.032 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,25 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1.015 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Ausführungspläne, 16.10.2012
Bauphysikalische Daten:	Ausführungspläne, 16.10.2012
Haustechnik Daten:	Vor-Ort-Besichtigung, 02.03.2021

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bautelle nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bautelle vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

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

Beilage 11.2

Energieausweis
(Hofgebäude mit Wohnung Einheit 13 Top H04)

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



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Mehrparteienhaus (Hofgebäude) - Hauptstraße 63, 4040 Linz

WEG
Hauptstraße 63
4040 Linz



03.03.2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bearbeiter DI Konrad Gressenbauer
v2021.031401 REPEA19 o1921 - Oberösterreich Projektnr. 586 03.03.2021 Seite 1

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

Energieausweis für Wohngebäude				redbox ^x	
 OIB-Richtlinie 6 ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK Ausgabe: April 2019					
GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	512,9 m ²	Heiztage	226 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	410,3 m ²	Heizgradtage	3.741 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1.683,3 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.087,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,65 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,55 m	mittlerer U-Wert	0,43 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _γ -Wert	36,29	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)					
Ergebnisse					
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	61,1 kWh/m ² a			
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	61,1 kWh/m ² a			
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	106,8 kWh/m ² a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{OEE,RK} =	0,96			
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	36.818 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	71,8 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	36.818 kWh/a	HWB _{SK} =	71,8 kWh/m ² a	
Wärmewasserwärmebedarf	Q _{hw} =	5.242 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a	
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	49.016 kWh/a	HEB _{SK} =	95,6 kWh/m ² a	
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,00	
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,05	
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,17	
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	11.682 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	60.698 kWh/a	EEB _{SK} =	118,3 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	62.311 kWh/a	PEB _{SK} =	121,5 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} =	12.100 kWh/a	PEB _{n,em,SK} =	23,6 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} =	50.211 kWh/a	PEB _{em,SK} =	97,9 kWh/m ² a	
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	6.356 kg/a	CO _{2eq,SK} =	12,4 kg/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{OEE,SK} =	0,96	
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	- kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	- kWh/m ² a	
ERSTELLT					
GWR-Zahl		ErstellerIn	REDBOXX - Planung & Baumanagement		
Ausstellungsdatum	03.03.2021		Aichbergenweg 25, 4040 Lichtenberg		
Gültigkeitsdatum	02.03.2031	Unterschrift			
Geschäftszahl	2021-011				
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.					
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at			Bearbeiter DI Konrad Gressenbauer		
v2021,031401 REPEA19 o1921 - Oberösterreich			Seite 2		
Projektnr. 586			03.03.2021		

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

Datenblatt GEQ		redbox ^x	
Mehrparteienhaus (Hofgebäude) - Hauptstraße 63, 4040 Linz			
Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien			
HWB_{Ref,SK} 72		f_{GEE,SK} 0,96	
Gebäudedaten			
Brutto-Grundfläche BGF	513 m ²	charakteristische Länge l _c	1,55 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.683 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,65 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1.087 m ²		
Ermittlung der Eingabedaten			
Geometrische Daten:	Vor-Ort-Besichtigung, Ausführungspläne, 02.03.2021, Plannr. Polierpläne 2012		
Bauphysikalische Daten:	Vor-Ort-Besichtigung, Ausführungspläne, 02.03.2021		
Haustechnik Daten:	Vor-Ort-Besichtigung, 02.03.2021		
Haustechniksystem			
Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)		
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung		
Lüftung:	Fensterlüftung		
Berechnungsgrundlagen			
Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at			
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1			
Verwendete Normen und Richtlinien:			
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019			
Anmerkung			
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.			
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at		Bearbeiter DI Konrad Gressenbauer	
v2021,031401 REPDBL4 o1921 - Oberösterreich		Seite 3	
Projektnr. 586		03.03.2021	

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

Beilage 12**Fotodokumentation**

**Liegenschaft/WEG-Objekte, 4040 Linz, Hauptstr. 63
(7 WEG-Objekte: 2 Wohnungen, 5 TG-Abstellplätze für PKW))**

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



Abb.1 Ansicht Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus)
Lage Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (DG + Empore)



Abb.2 Ansicht Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus)
Lage Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (DG + Empore)



Abb.3 Ansicht Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus, Hofseite)
Lage Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (DG + Empore)
links: Anbau (Teilfläche Restaurant/u.a. eingehauster Gastgarten)
rechts: Hofgebäude, östlicher Gebäudeteil (Wohnungen)



Abb.4 Ansicht Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus, Hofseite)
Lage Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1 (DG + Empore))
links: Anbau (Teilfläche Restaurant/u.a. eingehauster Gastgarten)
rechts: Hofgebäude, östlicher Gebäudeteil (Wohnungen)



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



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



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



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



Abb.9 Ansicht Zufahrt/Erschließung TG (via Abergstraße und Leithenfeldweg)



Abb.10 Ansicht Detail zu Abb.9, Leithenfeldweg



Abb.11 Ansicht Liegenschaft Westseite, Zufahrt TG



Abb.12 Ansicht Einzäunung Liegenschaft Westseite, Gartentor



Abb.13 Ansicht Detail zu Abb.11



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



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



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

**2) Wohnung Einheit 8 Top 7 Penthouse 1
(Lage im Geschäfts-/Wohngebäude Hauptstr. 63/Vorderhaus, Dachgeschoss und Empore)**



Abb.17 Ansicht Vorderhaus (EG), Durchgang, Stiegenhaus



Abb.18 Ansicht Vorderhaus (EG), Durchgang, Richtung Hofgeb.



Abb.19 Ansicht Liftkabine



Abb.20 Ansicht Stiegenhaus DG, Lift



Abb.21 Ansicht Flur DG



Abb.22 Ansicht Flur DG



Abb.23 Ansicht Flur DG, Eingang Wohnung (Top 7 Penthouse 1)



Abb.24 Ansicht DG, Vorraum



Abb.25 Ansicht DG, Vorraum



Abb.26 Ansicht DG, Vorraum, Wohn-/Essbereich



Abb.27 Ansicht Wohn-/Essbereich, Küche



Abb.28 Ansicht Wohn-/Essbereich



Abb.29 Ansicht Wohn-/Essbereich, Küche



Abb.30 Ansicht Wohn-/Essbereich, Abstellraum



Abb.31 Ansicht Wohn-/Essbereich, Terrasse (DG)



Abb.32 Ansicht Terrasse (DG)



Abb.33 Ansicht überdachte Dachterrasse (DG)



Abb.34 Ansicht südl. Dachlandschaft (von der Terrasse aus)



Abb.35 Ansicht Aussicht von der Terrasse (DG) auf Hofgebäude



Abb.36 Ansicht Aussicht von der Terrasse (DG)



Abb.37 Ansicht WC (DG)



Abb.38 Ansicht Bad (DG)



Abb.39 Ansicht WC (DG), vgl. Abb.37



Abb.40 Ansicht Bad (DG), vgl. Abb.38



Abb.41 Ansicht Bad (DG), vgl. Abb.38



Abb.42 Ansicht Dusche, vgl. Abb.41



Abb.43 Ansicht Schrankraum (DG)



Abb.44 Ansicht Detail zu Abb.43



Abb.45 Ansicht Schlafzimmer (DG)



Abb.46 Ansicht Schlafzimmer (DG)



Abb.47 Ansicht Schlafzimmer (DG)



Abb.48 Ansicht Aussicht vom Fenster (vgl. Abb.46/47)



Abb.49 Ansicht Vorraum (DG), Innenstiege (DG/Empore)

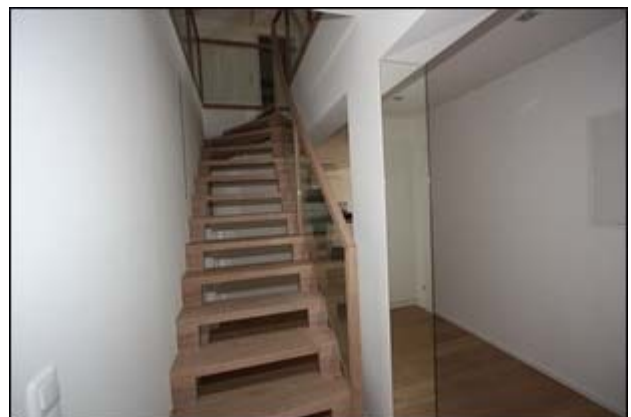


Abb.50 Ansicht Innenstiege (DG/Empore)



Abb.51 Ansicht Empore



Abb.52 Ansicht Empore



Abb.53 Ansicht Empore



Abb.54 Ansicht Empore



Abb.55 Ansicht Bad/Dusche/WC (Empore)



Abb.56 Ansicht Dusche (vgl. Abb.55)



Abb.57 Ansicht WC (vgl. Abb.55)



Abb.58 Ansicht Bad/Dusche/WC (vgl. Abb.55)



Abb.59 Ansicht Abstellraum (Empore)



Abb.60 Ansicht Empore (vgl. Abb.54), Zwischenraum, Sauna



Abb.61 Ansicht Zwischenraum, Sauna (vgl. Abb.60)



Abb.62 Ansicht Sauna



Abb.63 Ansicht Dachterrasse (Empore)



Abb.64 Ansicht Dachterrasse (Empore)



Abb.65 Ansicht Dachterrasse (Empore)



Abb.66 Ansicht Aussicht von der Dachterrasse (Empore)



Abb.67 Ansicht Verbindungsgang KG (Bereich Kellerabteile)
(Dieser Gang stellt auch die Verbindung zwischen dem
Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus) und die Tiefgarage dar)



Abb.68 Ansicht Bereich Kellerabteile



Abb.69 Ansicht (zugehöriges) Kellerabteil Top 7

3) Wohnung Einheit 13 Top H04

(Lage im westlichen Gebäudeteil des an der südlichen Grundgrenze situierten und aus 3 Wohnhäusern bestehenden Hofgebäudes im 1. und 2. Obergeschoss)



Abb.70 Ansicht Hofgebäude, westlicher Gebäudeteil
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG)



Abb.71 Ansicht Hofgebäude, westlicher Gebäudeteil
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG)



Abb.72 Ansicht Hofgebäude, westlicher Teilgebäudeteil
Lage Wohnung Einheit 13 Top H04 (1./2.OG), Außenstiege



Abb.73 Ansicht Außenstiege, Wohnungseingang (1.OG)



Abb.74 Ansicht Windfang



Abb.75 Ansicht Windfang



Abb.76 Ansicht Flur/Gang (Vorraum), Spiegelwand



Abb.77 Ansicht Innenstiege (1./2.OG)

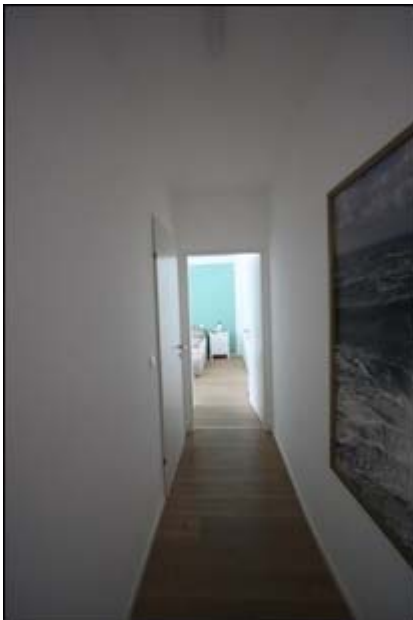


Abb.78 Ansicht Gang



Abb.79 Ansicht WC



Abb.80 Ansicht Bad



Abb.81 Ansicht Bad (vgl. Abb.80)



Abb.82 Ansicht Schlafzimmer/Schrankraum



Abb.83 Ansicht Gästezimmer (Kinderzimmer)



Abb.84 Ansicht Gäste-Bad/WC



Abb.85 Ansicht Innenstiege 1./2.OG



Abb.86 Ansicht Wohn-/Essraum/Küche (2.OG), Teilbereich West



Abb.87 Ansicht Wohn-/Essraum/Küche, Teilbereich West



Abb.88 Ansicht Dachterrasse West (vgl.Abb.71, 2.OG)



Abb.89 Ansicht Dachterrasse West (vgl.Abb.71, 2.OG)



Abb.90 Ansicht Aussicht von der Dachterrasse, Richtung Westen



Abb.91 Ansicht Aussicht von einem nordseitigen Fenster (2.OG) auf den Anbau entlang der nördlichen Grundgrenze (Restaurant)



Abb.92 Ansicht Wohnraum, Teilbereich Ost, Dachterrasse Ost

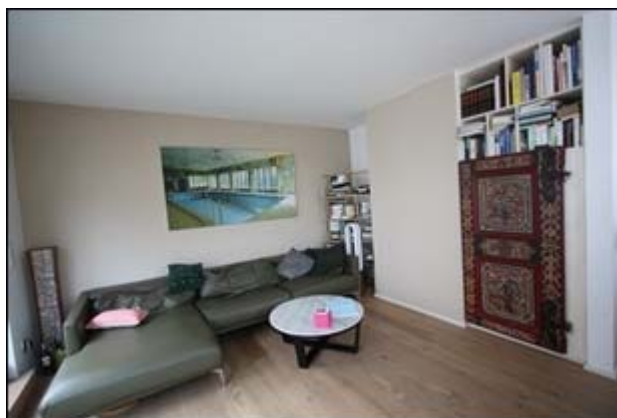


Abb.93 Ansicht Wohnraum, Teilbereich Ost



Abb.94 Ansicht Verbindungsgang KG (Bereich Kellerabteile)
(Gehverbindung Wohnung Top H04 via TG (vgl. Abb.7, 97, 98))

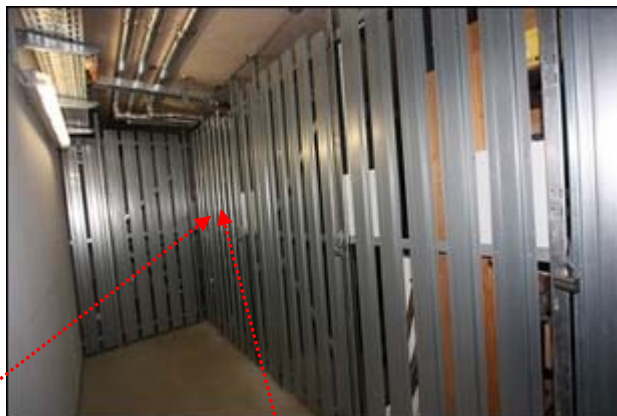


Abb.95 Ansicht Bereich Kellerabteile (vgl. Abb.68)
(zugehöriges) Kellerabteil Top H04

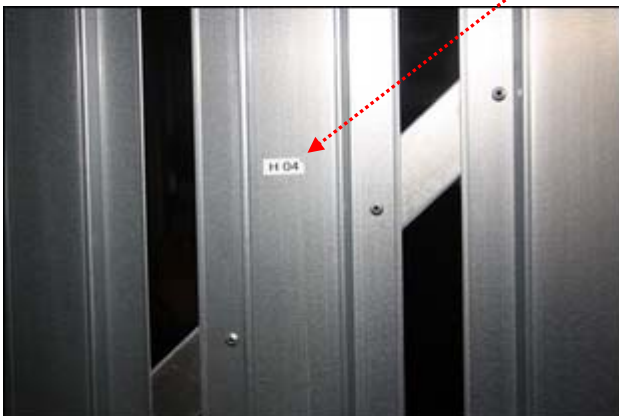


Abb.96 Ansicht Detail zu Abb.95, Kellerabteil Nr. H04

4) Tiefgarage (TG), TG-Abstellplätze der verpflichteten Partei (KFZ 9, 10, 14, 15 und 18)



Abb.97 Ansicht Gehverbindung KG (Kellerabteile) und TG, betreffend Wohnungen im Hofgebäude (zB. Top H04), betreffend Wohnungen im Gebäude Hauptstr. 63 (Vorderhaus) siehe auch zusätzliche Beschreibung bei der Abb.67



Abb.98 Ansicht Eingang TG



Abb.99 Ansicht Erschließung TG (vgl. Abb.9-11)

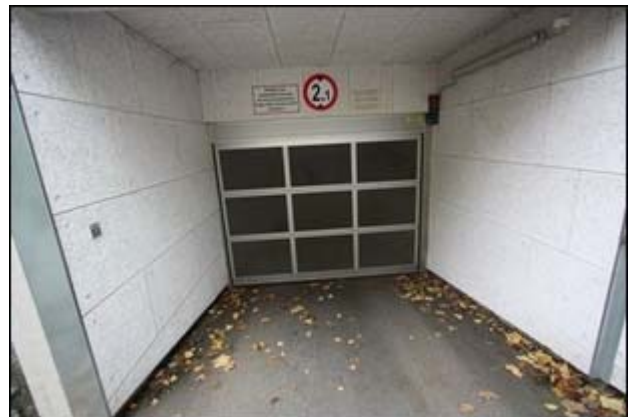


Abb.100 Ansicht Detail zu Abb.99



Abb.101 Ansicht Erschließung TG



Abb.102 Ansicht Erschließung TG, Ein-/Ausfahrt TG-Ebene links: Abstellplätze an der Südseite (Nr. 15-18)



Abb.103 Ansicht TG, Abstellplätze an der Nordseite (Nr. 1-14)

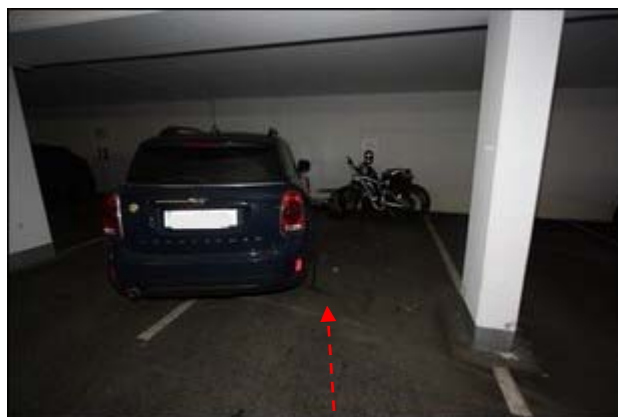


Abb.104 Ansicht TG-Stellplatz Nr. 9
lt. Grundbuch: Einheit 24 KFZ 9 (WEG-Objekt)
(Stellplatz mit der Wohnung Top H04 vermietet)

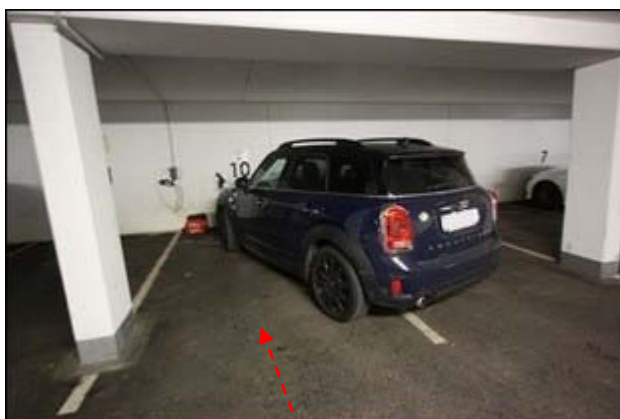


Abb.105 Ansicht TG-Stellplatz Nr. 10
lt. Grundbuch: Einheit 25 KFZ 10 (WEG-Objekt)
(Stellplatz mit der Wohnung Top H04 vermietet)



Abb.106 Ansicht TG-Stellplatz Nr. 14
lt. Grundbuch: Einheit 29 KFZ 14 (WEG-Objekt)



Abb.107 Ansicht TG-Stellplatz Nr. 15, vgl. Abb. 102
lt. Grundbuch: Einheit 30 KFZ 15 (WEG-Objekt)
Abstellplätze an der Südseite der TG (Nr. 15-18)



Abb.108 Ansicht TG-Stellplatz Nr. 18
lt. Grundbuch: Einheit 33 KFZ 18 (WEG-Objekt)
Abstellplätze an der Südseite der TG (Nr. 15-18)
(bei Top 17, 18 teils Mauernische im rückwärtigen Bereich)



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

Nutzwertgutachten

128-OR-HAU-131112

im Sinne des WEG 2002 in der gültigen Fassung

zur Begründung von Wohnungseigentum

betreffend die Liegenschaft

EZ 78, Grundbuch 45212 Urfahr

Grundstücksnummer: 374/6

Bezirksgericht Linz

in 4040 Linz, Hauptstraße 63





1. Auftraggeber und Stichtag

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

Stichtag des Gutachtens: 12. November 2013

2. Grundlagen

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

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

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

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

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

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



erstellte von agb projekt gmbh

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

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

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

erstellte von agb projekt gmbh

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

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

erstellte von agb projekt gmbh

Dachgeschoß im M1:50. HAU63_AR_POL_GR DG-B

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

erstellte von agb projekt gmbh

Empore im M1:50. HAU63_AR_POL_GR EMP-B

Bestandspläne Altbau mit Naturmaßen

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

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

Anderungsbescheid

Grundbuchsauszug aktuell

Begehung der Liegenschaft durch den SV

Wohnungseigentumsgesetz 2002 i.d.g.F.

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

3. Beschreibungen

a) Lage:

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

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

b) Anschlüsse:



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

c) Infrastruktur:

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

d) Beschreibung des Objektes:

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

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

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

Folgende selbständige WE-Einheiten sind bewertet:

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

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



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

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

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

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

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

4. Grundsätze

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

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

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

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

Alle Nutzflächen in der Berechnung sind in Quadratmetern angegeben.

5. Teile, die der allgemeinen Benützung dienen

(und an denen deshalb kein Nutzwert festgestellt werden kann)

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

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

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



6. Allgemeine Hinweise

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

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

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

7. Faktoren für die Nutzwertberechnung

7.1. Faktoren zur Bewertung:

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

Normbewertung:

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



Zu- und Abschläge zu diesen Bewertungen:

Hauptgebäude:

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

Nebengebäude:

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

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

Keine abweichenden Faktoren.



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

8. Beilagen als integrierter Bestandteil des Gutachtens

Ausführungspläne der Wohnungen
Einreichpläne der Geschäfte und Keller
Lageplan
Grundbuchsauszug

9. Erläuterungen über die Gutachten verwendeten Abkürzungen

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



10. Berechnung

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

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



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



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

1.941

1.941



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

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



Einheit 8	DG	Vorraum	15,85				
Top 7	Haupt- gebäude	Abstellraum	1,62				
Penthouse 1		Bad	8,24				
		WC	1,51				
		Wohnen/Essen/Küche	38,44				
		Arbeitszimmer	11,91				
		Zimmer	17,84				
		Nutzfläche:	95,41	1,090	104,00		
	DG/E	Innenstiege	0,00				
	Empore	Galerie	31,04				
		Abstellraum	5,20				
		Bad / WC	5,88				
		Nutzfläche:	42,12	1,020	42,96		
		-	-	-	146,96	147,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>					
	DG	Terrasse	7,00	0,250	1,75	2,00	
	Empore	Terrasse	25,62	0,250	6,41	6,00	
		<u>Zubehör:</u>					
	KG	Kellerabteil Top 7	5,73	0,250	1,43	1,00	
156							1.941



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

Einheit 9	DG	Eingang	2,37				
Top 8	Haupt-	Abstellraum	1,99				
Penthouse 2	gebäude	WC	1,75				
		Zimmer	13,61				
		Zimmer	14,47				
		Bad	6,42				
		Wohnen / Essen	58,93				
		Nutzfläche:	99,54	1,090	108,50		
	DG/E	Innenstiege	0,00				
	Empore	Galerie	32,33				
		Abstellraum	2,54				
		Bad / WC	5,44				
		Nutzfläche:	40,31	1,020	41,12		
		-	-	-	149,62	150,00	
		-	-				
		<u>gerundete Zuschläge:</u>					
	DG	Terrasse	14,91	0,250	3,73	4,00	
	Empore	Terrasse	33,89	0,250	8,47	8,00	
		<u>Zubehör:</u>					
	KG	Kellerabteil Top 8	6,37	0,250	1,59	2,00	
164							1.941



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

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

1.941



Einheit 11 Top H02	EG	Windfang	2,90				
	Innenhof	Gang	2,06				
		Zimmer	13,27				
		Bad / WC	6,74				
		Büro	5,44				
		Nutzfläche:	30,41	1,000	30,41		
		Innenstiege	0,00				
	1.OG	Küche	6,3				
		WC	1,64				
		Esszimmer	7,40				
		Wohnen	15,41				
		Nutzfläche:	30,75	1,050	32,29		
	2.OG	Zimmer	10,54				
		Nutzfläche:	10,54	1,080	11,38		
		-	-	-	74,08	74,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	2.OG	Terrasse	8,24	0,250	2,06	2,00	
	2.OG	Terrasse	7,50	0,250	1,88	2,00	
	KG	Kellerraum Top H02	4,82				
			4,82	0,300	1,45	1,00	
79							1.941



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

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

1.941



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

Einheit 13 Top H04	1.OG	Windfang	1,75				
	Innenhof	Gang	18,28				
		Bad / WC	3,75				
		Schrankraum	4,55				
		Zimmer	15,56				
		Bad	6,39				
		WC	1,46				
		Zimmer	10,58				
		Zimmer	11,88				
		Nutzfläche:	74,20	1,050	77,91		
	1./2.OG	Innenstiege	0,00				
	2.OG	Wohnen/Essen/Küche	46,76				
		WC	1,50				
		Nutzfläche:	48,26	1,080	52,12		
		-	-	-	130,03	130,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
	2.OG	Terrasse	13,69	0,250	3,42	3,00	
	2.OG	Terrasse	6,91	0,250	1,73	2,00	
		<u>Zubehör:</u>					
	KG	Kellerabteil Top H04	4,74	0,250	1,19	1,00	
136							1.941



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

Einheit 14 Top G1 Geschäft	EG Haupt- gebäude	Büro	22,68				
		Büro	41,70				
		WC	2,66				
		Nutzfläche:	67,04	1,200	80,45	80,00	
	KG	<u>Zubehör:</u> Lager	10,30	0,400	4,12	4,00	84 1.941



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



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



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

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





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

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

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

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

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

Gesamtzahl der selbständigen Einheiten: **33**

Wohnungen:
Gesamtzahl der Wohnungen: 13

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:
Abstellplätze für Personenkraftwagen 18
Abstellplätze für Motorräder, sonstige 0
- davon im Freien 0
- davon in einer Garage 18

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:
Geschäfte 1
Gaststätten 1
Geschäfte, Büro, Sonstige,... 0

Nicht selbstständige KFZ-Abstellplätze oder sonstige Räumlichkeiten:

Keine

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



Linz, am 12.11.2013

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

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

Verkäuferin

einerseits, und

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

wie folgt:

I. PRÄAMBEL

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

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

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

II. VERTRAGSGEGENSTAND

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

III. VERTRAGSERKLÄRUNG

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

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

IV. BEVOLLMÄCHTIGUNG

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

V. WOHNUNGSEIGENTUM

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

VI. NEBENBESTIMMUNGEN

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

VII. ÜBERBINDUNGSVERPFLICHTUNG

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

VIII. BENÜTZUNGSREGELUNG GEM. § 17 WEG 2002

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

IX. AUFWENDUNGEN gem. § 32 WEG 2006

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

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

f)

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

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

X. AUFSANDUNG

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

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

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

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

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



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

10. Berechnung

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

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



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

Einheit 3 Top 3	2.OG Haupt- gebäude	Gang	7,14				
		Abstellraum	0,84				
		Bad / WC	7,66				
		Wohnen / Küche	41,81				
		Zimmer	14,79				
		Zimmer	11,66				
		Nutzfläche:	83,90	1,030	86,42	86,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>	-				
		2.OG Balkon	15,26	0,250	3,82	4,00	
		<u>Zubehör:</u>					
KG	Kellerabteil Top 3	6,10	0,250	1,53	2,00		
92 1 941							
Einheit 4 Top 4a	2.OG Haupt- gebäude	Vorraum	3,82				
		Abstellraum	0,82				
		Bad	5,17				
		WC	2,25				
		Wohnen/Essen/Küche	17,77				
		Schlafzimmer	14,29				
		Nutzfläche:	44,12	1,030	45,44	45,00	
		<u>Zubehör:</u>	-				
		KG	Kellerabteil Top 4a	4,02	0,250	1,01	1,00
		46 1 941					



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Baugesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0684) 5021045
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ.: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

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



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

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

1 941



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

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



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0684) 5021845
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@bc-baubetreuung.at

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



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

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



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0684) 5021045
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 9, BLZ: 54 000
 e-mail: pfleger@sv-baubetreuung.at

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

1 941



Bmstr. Dipl.-Ing. Pfleger Helmut, Bauingenieur
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen
 Prandtauerstraße 8/5, A-4040 Linz Tel.: (0884) 5021945
 Bankverbindung: HYPO Landesbank Kontonr.: 1 0372401 0, BLZ.: 54 000
 e-mail: pfleger@hbo-baubeurung.at

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



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

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



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

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



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

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



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

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



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

Einheit 25 KFZ 10	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1 941
Einheit 26 KFZ 11	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1 941
Einheit 27 KFZ 12	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1 941
Einheit 28 KFZ 13	TG	Stellplatz	12,50	0,500	6,25	6,00	6	1 941
Einheit 29 KFZ 14	TG	Stellplatz	14,40	0,500	7,20	7,00	7	1 941
Einheit 30 KFZ 15	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1 941
Einheit 31 KFZ 16	TG	Stellplatz	12,75	0,500	6,38	6,00	6	1 941
Einheit 32 KFZ 17	KG	Stellplatz	13,08	0,500	6,54	7,00	7	1 941
Einheit 33 KFZ 18	KG	Stellplatz	11,68	0,500	5,84	6,00	6	1 941



Ort/Datum: Linz, 5.6.2014

17.6.2014

16.7.2014

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

Mag. Charlotte Aschauer
Mag. Charlotte Aschauer,
geboren 17.04.1960

DI Alois Ecker, 21.2.64
geboren 21.02.1969

Susanne Gaffal
Susanne Gaffal,
geboren 15.3.1969

WSS Immobilien & Beteiligungs AG
FN 285410x

Dagmar Cutkova,
geboren 26.9.1952

Karel Cutkova,
geboren 26.8.1950

E. Kraus 23.10.1950
Eveline Kraus,
geboren 23.10.1950

Harald Kraus, 27.8.1949
geboren 27.08.1949

Silvia Negreanu
Silvia Negreanu,
geboren 12.03.66

Rudolf Rund,
geboren 31.7.1970

Franz Xaver Wageneder,
geboren 07.04.1949

Christoph Zeisel,
geboren 22.03.1988

GEBÜHR
14,30
EURO

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

zu BRZ 67/2014:-----

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

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

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

zu BRZ 104/2014: -----

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

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

zu BRZ 158/2014: -----

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

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

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

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

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



MAG. FRANZ KOBLER
Öffentlicher Notar

Zu Beurkundungsregisterzahl 67/2014

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




MAG. FRANZ KOBLER
Öffentlicher Notar

A



GEBÜHR
14,30
EURO

Beurkundungsregisterzahl 668/2014:

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

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

Ottensheim, am 01.12.2014 (ersten Dezember zweitausendvierzehn).----




MAG. FRANZ KOBLER
Öffentlicher Notar



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

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

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

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

Linz, am 24.11.2014

Mag. Caterina Ortner



GEBÜHR
14,30
EURO

Beurkundungsregisterzahl 657/2014:

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




MAG. FRANZ KOBLER
Öffentlicher Notar

Objekt Hauptstraße Ost-Real
Immobilien Management GesmbH & Co KG
Hirschgasse 3
4020 Linz

MIETVERTRAG

KOPIE

abgeschlossen zwischen

- **Objekt Hauptstraße OST-Real Immobilien Management GesmbH & Co KG, Hirschgasse 3, 4020 Linz, FN 286369g** eingetragen beim HG Linz, im Folgenden kurz als „Vermieter“ bezeichnet, einerseits,
- und
- **Niels Stalberg**, geboren 04.02.1979, wohnhaft Pichlerstraße 64, 4600 Wels, Tel: +43 (699) 17936699, E-Mail: ra@stalberg.org, im Folgenden kurz als „Mieter“ bezeichnet.

wie folgt:

I. MIETGEGENSTAND

1. Der Vermieter ist Miteigentümer der Liegenschaft EZ 78, Grundbuch 45212 Urfahr, mit denen Wohnungseigentum an Top H04 und TG-Stellplatz Einheit 24, KFZ 9 verbunden ist. Die Anteile entsprechen der im 1. und 2.OG liegenden Eigentumswohnung der vermietenden Vertragspartei unter der Adresse A-4040 Linz, Hauptstraße 63.
2. Der Vermieter vermietet und übergibt und der Mieter mietet und übernimmt diese Wohnung im Ausmaß von zirka 125 m² und 20 m² Terrassen und Kellerabteil H04, sowie den TG - Stellplatz Nr. 9 wie besichtigt.
3. Die Wohnung besteht aus Vorraum, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 WC, und einem Schrankraum im ersten OG, einem Wohn-Essraum mit Küche und 2 Terrassen im 2. OG, gemäß beiliegendem Plan, der einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildet. Der Mieter erklärt sich mit Abweichungen der Fläche des Mietgegenstandes um max. 5 % gegenüber beiliegendem Plan einverstanden. Abweichungen von +/- 5 % vom Planmaß stellen daher keine Abweichung vom vertraglich bedungenen Zustand des Mietgegenstandes dar und sind für die Ermittlung des Mietzinses unbeachtlich; darüberhinausgehende Abweichungen werden zur Gänze berücksichtigt.
4. Der Mietgegenstand samt seiner Ausstattung ist in einem ordnungsgemäßen/neuwertigen und einwandfreien und weiß ausgemalten Zustand an den Mieter zu übergeben. Der Zustand des Mietgegenstandes ist im Übergabeprotokoll festzuhalten, dass anlässlich der Übergabe des Mietgegenstandes erstellt wird.
5. Festgestellte Mängel, die die Benützung des Mietgegenstandes für den vereinbarten Anmietungs Zweck nicht wesentlich beeinträchtigen, behindern seine Übergabe nicht. Diese Mängel sind vom Vermieter binnen angemessener Frist zu beheben.

Der Mieter ist zur Benützung folgender Gemeinschaftseinrichtungen berechtigt: Freiflächen.

Mitvermietet sind die in dem beiliegenden Inventarverzeichnis das einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags bildet, aufgelisteten Einrichtungsgegenstände (siehe Beilage).

II. BEGINN UND DAUER

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2020 und wird auf 4 Jahre befristet abgeschlossen. Es kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalenderquartals gekündigt werden, wobei der Vermieter nur aus den gesetzlichen Kündigungsgründen des § 30 Abs. 2 MRG kündigen kann. Jede widmungswidrige oder vertragswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG vereinbart.
2. Der Mieter verzichtet ausdrücklich für die Dauer von einem Jahr auf sein Recht, eine Kündigung dieses Bestandverhältnisses auszusprechen. Nach Ablauf des ersten Vertragsjahres, sohin ab dem 13. Vertragsmonat, ist der Ausspruch einer - an keinen besonderen Grund gebundenen - Mieterkündigung unter Einhaltung der oben angeführten Kündigungsfristen und -termine zulässig.
3. Das Mietverhältnis kann vom Vermieter aus den in § 1118 ABGB genannten Gründen auch ohne Einhaltung von Fristen und Terminen jederzeit aufgelöst werden.

III. MIETZINS

1. Die Vertragsparteien vereinbaren für die gemieteten Flächen einen monatlichen Mietzins gemäß Beilage (Dauerrechnung 1001/20). Der vereinbarte Mietzins wurde von den Vertragsteilen unter Berücksichtigung von Größe, Art, Lage, Beschaffenheit sowie Ausstattungs- und Erhaltungszustand festgelegt und von beiden Vertragsteilen für angemessen befunden.
2. Der monatliche Mietzins ist vom Mieter ab Mietbeginn zu entrichten.
3. Der Mietzins inkl. Betriebskosten, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses € 2.002,94, ist monatlich im Vorhinein, spätestens am Fünften eines jeden Monats einlangend, auf das Konto des Vermieters bei der

Sparkasse Neuhofen Bank AG: Objekt Hauptstraße OST Real KG

AT80 2032 6000 0003 6061BIC

SPNKAT21XXX

zur Überweisung zu bringen.

IV. BETRIEBS- UND SONSTIGE KOSTEN

1. Der Vermieter hat zuzüglich zum in Punkt III. dieses Vertrages vereinbarten Mietzins, sämtliche mit dem Betrieb des Gebäudes und des Mietgegenstandes anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Verwaltungskosten anteilig zu tragen.
2. Zu den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zählen jedenfalls die in den §§ 21-24 MRG

normierten Positionen, sowie sämtliche Kosten, die mit dem Betrieb, der Pflege, Wartung und Verwaltung des Objektes verbunden sind.

3. Die Betriebs- und Nebenkosten werden dem Mieter in monatlichen Pauschalbeträgen vorgeschrieben. Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum 30.06. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflage der Rechnungsbelege in der Hausverwaltung.
4. Der Mieter nimmt in diesem Zusammenhang ausdrücklich zur Kenntnis, dass es sich bei dem zur Vorschreibung gelangenden, monatlichen Betrag lediglich um einen Akonto-Betrag handelt und sich dieser Betrag somit nicht abschließend versteht, sodass daher künftig Anpassungen - insbesondere Erhöhungen - möglich sind. Die Hausverwaltung wird durch die Firma Wohnbau 2000, Weißenwolfstr. 1, 4020 Linz wahrgenommen.
5. Der Mieter verpflichtet sich, für Strom, Fernwärme und alle allenfalls sonst vorhandenen Versorgungsmedien direkte Lieferverträge mit den betreffenden Versorgungsunternehmen abzuschließen und diese Kosten mit diesen Unternehmen direkt abzurechnen.
6. Die Vorschreibung der Betriebskosten betragen bei Vertragsabschluss € 210,44 inkl. USt.

V. WERTSICHERUNG

1. Der vorstehende Mietzins unterliegt der Wertsicherung. Als Maßstab der Berechnung der Wertsicherung dient der von der Statistik Austria verlautbarte „Index der Verbraucherpreise“ 2015 = 100 oder ein zukünftig an dessen Stelle tretender Index. Als Basis für die Wertsicherung gilt die für den Monat der Vertragsunterfertigung veröffentlichte Indexzahl.
2. Der Nettomietzins ist jeweils im Verhältnis der Indexsteigerung zu erhöhen oder zu senken. Die Berechnung des durch die Indexänderung entstandenen Rückstandes oder der sich ergebenden Gutschrift erfolgt jeweils per 31.12. und wird spätestens zum 31.3. des folgenden Jahres der jeweils anderen Vertragspartei vorgeschrieben. Diese hat dann binnen drei Wochen diesen Rückstand zu begleichen und den nach der letzten veröffentlichten Indexzahl neu berechneten Mietzins ab dem Folgemonat zu entrichten.
3. Zwischen den Vertragsparteien besteht aber Einvernehmen darüber, dass die nicht fristgerechte Berechnung der Mietzinserhöhung keinesfalls einen Verzicht der vermietenden Vertragspartei auf die Erhöhungsbeträge bedeutet.

VI. UNTERVERMIETUNG

1. Dem Mieter ist es nicht gestattet, den Mietgegenstand oder Teile desselben in Unterbestand zu geben, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben oder die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, in welcher Form auch immer, zu übertragen.

VII. INSTANDHALTUNGSPFLICHT

1. Der Vermieter leistet keine über die Grenzen des § 1096 ABGB hinausgehende Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit und einen bestimmten Zustand des Mietobjektes.
2. Der Mieter hat das Bestandobjekt pfleglich zu behandeln und in gutem und brauchbarem Zustand unter Verzicht auf die Bestimmungen des §1097 ABGB zu erhalten. Er hat jeden am Bestandobjekt entstandenen Schaden unverzüglich der vermietenden Vertragspartei anzuzeigen. Bohrlöcher an Türen und Fliesen sind tunlichst zu vermeiden.
3. Diese Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf allenfalls mitgemietete Elektrogeräte und Gas-, Heizungs- und Wasserinstallationen.
4. Diese Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf die zur Mitbenützung überlassenen Liegenschafts- und Gebäudeteile.
5. Sämtliche am eigentlichen Bestandobjekt notwendig werdenden Reparaturen sind, soweit es sich nicht um ernste Schäden an der Substanz des Gebäudes oder an den Allgemeinflächen handelt, auf Kosten der mietenden Vertragspartei durchzuführen.
6. Kommt die mietende Vertragspartei den ihr obliegenden Instandhaltungsverpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung innerhalb von vier Wochen nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, erforderliche Arbeiten auf Kosten der mietenden Vertragspartei vornehmen zu lassen.
7. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen aller Art, die zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Mietgegenstandes oder zur Abwendung von Gefahren erforderlich sind, auch ohne Zustimmung der mietenden Vertragspartei vornehmen. Soweit der Mieter diese Arbeiten dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern, noch Zinszahlungen verweigern, es sei denn, dass es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch des Mietgegenstandes erheblich beeinträchtigen oder ganz ausschließen. Im letzteren Falle ist der Mieter zu einer angemessenen Minderung des Mietzinses während der Wiederherstellungszeit berechtigt.

VIII. BAULICHE VERÄNDERUNGEN

1. Die mietende Vertragspartei ist keinesfalls berechtigt, bauliche Änderungen, so auch Zu- oder Einbauten, am Bestandobjekt vorzunehmen. Ausgenommen sind lediglich solche, welche die Substanz des Mietobjektes nicht schädigen und leicht entfernbar sind. Derartige bauliche Veränderungen bedürfen in jedem Fall der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter.
2. Alle vom Mieter getätigten baulichen Veränderungen / Verbesserungen sind bei Beendigung des Bestandverhältnisses auf Kosten des Mieters ersatzlos zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, sowie der Planstand ordnungsgemäß anzupassen, soweit diesbezüglich nicht anderweitige Vereinbarungen mit dem Vermieter getroffen wurden. Allfällige Ersatzansprüche des Mieters werden einvernehmlich ausgeschlossen.

IX. BETRETEN DES MIETGEGENSTANDES

Der Vermieter oder ein von diesem Beauftragter kann die Räume des Mietobjektes - aus triftigem Grund, beziehungsweise bei Gefahr im Verzug jederzeit - im Übrigen nach vorheriger Information und Terminabsprache mit dem Mieter in angemessenen Zeitabständen betreten, z.B. um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, Reparaturen durchzuführen und die Einhaltung der vom Mieter übernommenen Pflichten zu überwachen. Der Mieter hat auch für die Zeiten seiner Abwesenheit für die Zugänglichkeit des Bestandobjektes Sorge zu tragen.

2. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen. Dies gilt auch für Gegenstände, deren Anbringung aufgrund einer gesonderten Vereinbarung erfolgt ist, wie Sonnenschutzvorrichtungen, Antennenanlagen udgl.

X. KAUTION

1. Auf die Hinterlegung einer Kaution zur Sicherstellung sämtlicher Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag, insbesondere Forderungen aus der Beendigung des Mietverhältnisses sowie Forderungen für eventuelle Schäden, wird ausdrücklich verzichtet.

XI. HAUSHALTSVERSICHERUNG

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Haushaltsversicherung für den Vertragsgegenstand abzuschließen, wobei insbesondere die Risiken Haftpflicht, Glasbruch und Leitungswasserschäden angemessen abzudecken sind.
2. Auf Verlangen der vermietenden Vertragspartei hat ihr die mietende Vertragspartei den Abschluss dieser Versicherung nachzuweisen.

XII. AUFRECHNUNGSVERBOT

1. Die mietende Vertragspartei verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen der vermietenden Vertragspartei auf Zahlung des Mietzinses oder der anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden oder, aus welchem Grund auch immer, Zahlungen oder den Mietzins ganz oder teilweise zurückzubehalten.

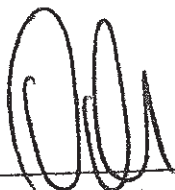
XIII. KOSTEN, STEUERN UND GEBÜHREN

3. Alle mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen notwendigen Kosten, Steuern und Gebühren, werden vom Mieter in seine alleinige Zahlungspflicht übernommen.
4. Die Vergebühung des Mietvertrages ist für Verträge, die nach dem 11.11.2017 abgeschlossen wurden, obsolet.

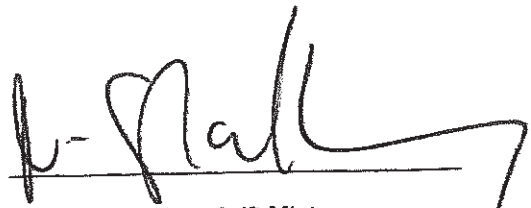
XIV. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die Vertragsteile bestimmt ist.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt.
3. Alle Änderungen dieses Mietvertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Zustellungen des Vermieters an den Mieter gelten an der Anschrift des Bestandobjektes als bewirkt, sofern nicht der Mieter mittels eingeschriebenen Briefes dem Vermieter eine andere Anschrift bekannt gibt.
4. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Allfällige frühere Vereinbarungen aus oder im Zusammenhang mit dem vertragsgegenständlichen Mietvertrag treten mit Abschluss dieses Mietvertrages außer Kraft.
5. Mehrere Mitmieter haften zur ungeteilten Hand.
6. Tiere - ausgenommen üblicherweise in Käfigen oder Aquarien gehaltene nicht gefährliche Kleintiere - dürfen im Mietgegenstand nur mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden. Das Halten von Reptilien, Gifttieren oder Kampfhunden ist dem Mieter jedenfalls ausdrücklich untersagt.
7. Der Mieter erklärt, die bestehende Hausordnung zu kennen und einzuhalten. Er wird dafür sorgen, dass diese auch von allfälligen Mitbewohnern und Besuchern eingehalten wird. Änderungen / Ergänzungen der Hausordnung werden wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter diese Änderungen / Ergänzungen, die dem Mieter zumutbar sein müssen, insbesondere, weil sie geringfügig oder sachlich gerechtfertigt sind, schriftlich mitteilt und der Mieter dazu binnen 4 Wochen keinen Widerspruch erhebt.
8. Der Mieter erklärt, den Mietgegenstand ausschließlich für Wohnzwecke zu benützen/verwenden. Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
9. Der Energieausweis (HWB 44,5 kWh/ m²a entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (Energieausweisvorlagepflicht) wurde dem Mieter übergeben.

Linz, am

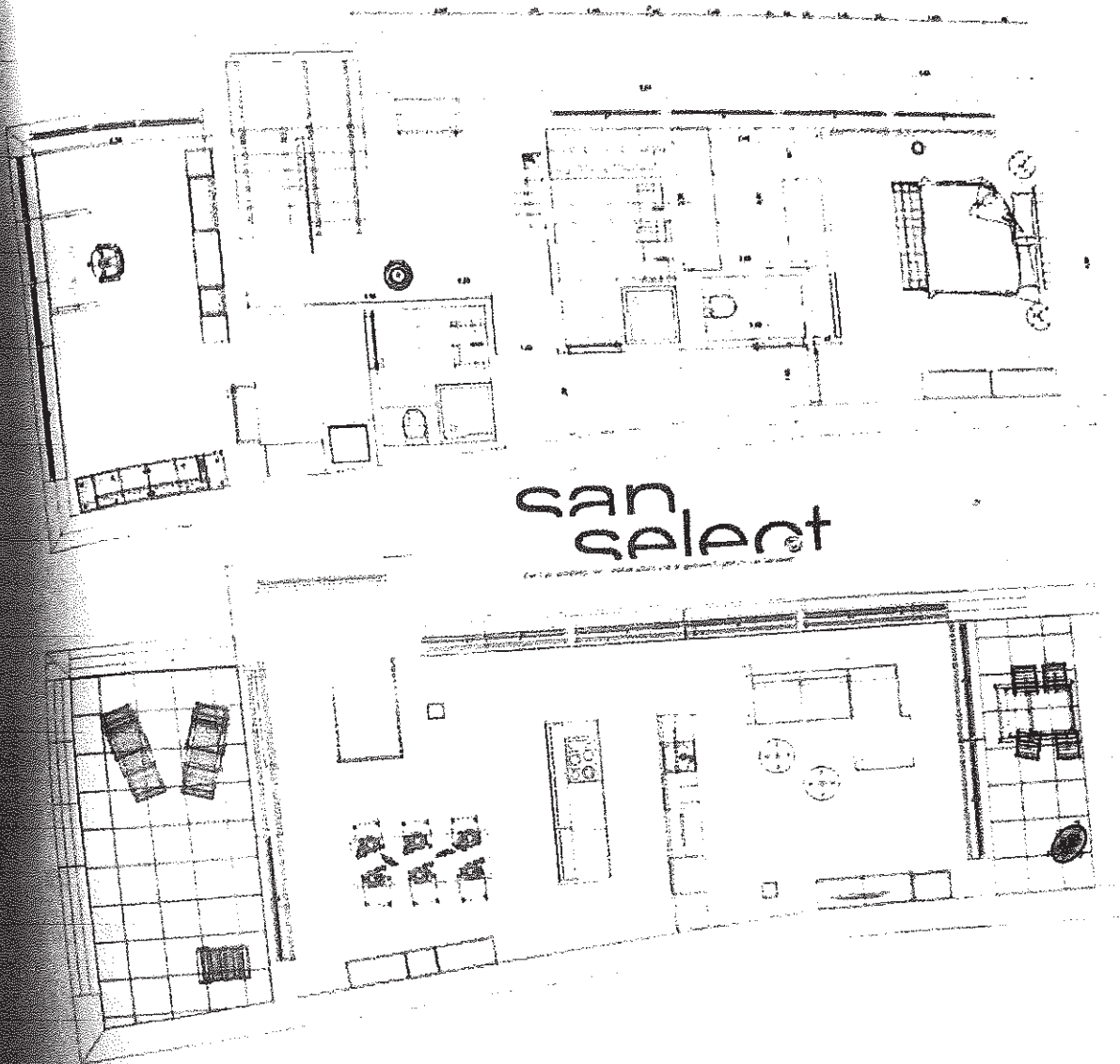


Unterschrift Vermieter



Unterschrift Mieter

Grundriss Top H4



[Handwritten signature]

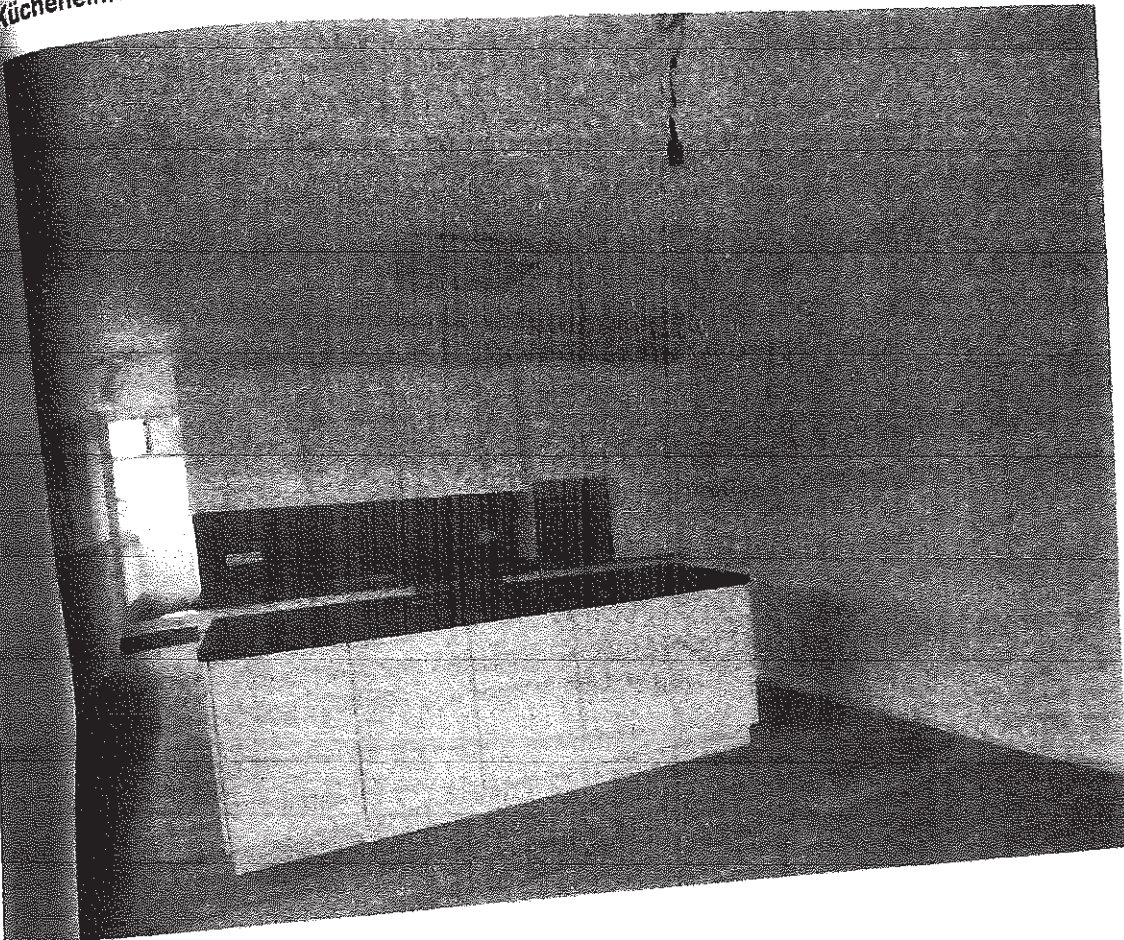
Stellplatz

Land
Schau 31.1.17

Stellplatz
31.1.17

OL

Kücheneinrichtung:



Einbauküche

- Geräte der Marke „Miele“
- Herd
- Backrohr
- Dunstabzug
- Kühlschrank
- Abwasch

Beleuchtungskörper

KOPIE

Stalberg
Hauptstraße 63
4040 Linz

Linz, 01.08.2020
H63/PK

RECHNUNG NR. 1001/20
Vorschreibung ab 01.08.2020 bis auf weiteres

Anlässlich der Annahme des Mietanbots vom 15.07.2020 für oa Objekt, stellen wir Ihnen vereinbarungsgemäß wie folgt in Rechnung:

Objekt/ Top Nr.:		Ust %	Betrag
Hauptmietzins	Top H04	10%	€ 1.575,00
Miete Tiefgarage	Nr. 9	20%	€ 50,00
Betriebskosten	Wohnung	10%	€ 182,33
Betriebskosten	Tiefgarage	20%	€ 8,23
Netto			€ 1.815,56
10 % Ust von € 1.757,33			€ 175,73
20 % Ust von € 58,23			€ 11,65
Entgelt monatlich			€ 2.002,94

Zahlungen werden zur Tilgung der jeweils ältesten offenen Beträge verwendet. Für nicht termin-gerechte Zahlungen werden Mahnspesen verrechnet.

Diese Rechnung im Sinne des UStG hat nur solange Geltung, als sie nicht durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird, wodurch die bisherige Rechnung ihre Gültigkeit verliert. Sie verliert weiters ihre Gültigkeit, wenn das Bestandsverhältnis endet.

Wir ersuchen Sie, Zahlungen ausschließlich auf folgende Bankverbindung zu leisten:

Spk Neuhofen Bank AG
Objekt Hauptstraße OST Real KG
IBAN AT80 2032 6000 0003 6061



KOPIE

Nachtrag zum Mietvertrag H63 (Hauptstraße 63/ H04) v. 01.08.2020

Wie am 01.12.2022 auf der Autofahrt besprochen halten wir als NACHTRAG schriftlich die Eckpunkte fest:

- 1) Durch die ganzen Mietvorauszahlungen (Kontodeckungen bei der Bank durch den Mieter) entsteht eine mietfreie Zeit (inkl. BK) von 3 Monaten. Die Miete wurde derzeit vorgeleitet. (Bis Jan. 23).
- 2) Mietverhältnis wird unbefristet gewährt – ohne Kündigungsmöglichkeit durch den Vermieter; versteht sich außer bei Verzug von 3 Monatsmieten bzw. grobes Fehlverhalten nach schriftlicher Abmahnung.
- 3) Auf den Mietvertrag findet, soweit hier nicht anders geregelt, das MRG (Mietrechtsgesetz) Anwendung.
- 4) Aufgrund der bereits lange gezahlten außerordentlich hohen Mietzinse: Reduktion auf 1.000 EUR (inkl. BK, USt.) ab Ende mietfreie Zeit. Insoweit wird die Vorschreibung 1001/20 bzw. 02/21 ersetzt.
- 5) Untervermietung, auch die gänzliche, soll erlaubt sein; insofern Streichung von Klausel VI des Mietvertrages.
- 6) Richtigstellung: 2 Parkplätze sind in Miete: Nr. 09 und 10.
- 7) Alle anderen Klauseln des Mietvertrages bleiben bestehen.

02.12.2022

Vermieter: Objekt Hauptstraße OST-Real / Andreas Ortner
Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Mieter: Niels Stalberg



Objekt Hauptstraße
OST-Real / Andreas Ortner
Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Hirschgasse 3, 4020 Linz

OST- REAL
Immobilien Management
Gesellschaft m. b. H.
Hirschgasse 3, 4020 Linz