

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

MAG. MANFRED BEHR

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

AZ: mb 8943/25

Sachverständigengutachten zur Feststellung des Verkehrswertes

**ALTSTADT-LIEGENSCHAFT MIT ZWEI ZINSHÄUSERN
EHM. HOTEL „ROTER KREBS“**

EZ 647, GST-NR 177 & 178

KG 45203 LINZ, BG LINZ



MIT DEN ADRESSEN

**4020 LINZ, OBERE DONAULÄNDE 11 & 13,
HOFBERG 2**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES.....	3
1.1.	AUFTRAG UND ZWECK.....	3
1.2.	AUFTRAGGEBER.....	4
1.3.	STICHTAG.....	4
1.4.	GRUNDLAGEN.....	4
1.5.	LITERATUR.....	5
1.6.	BEILAGEN.....	7
2.	BEFUND.....	8
2.1.	STANDORT UND LAGE.....	8
2.2.	GRUNDBUCHAUSZUG.....	18
2.3.	DIGITALER GRUNDSTÜCKSKATASTER (LUFTBILD).....	20
2.4.	AUSZÜGE AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGS- & BEBAUUNGSPLAN.....	21
2.5.	LIEGENSCHAFT.....	23
2.6.	ZINSHÄUSER OBERE DONAULÄNDE 11 & 13.....	24
2.7.	NUTZFLÄCHEN & NETTOERTRAG.....	35
2.8.	MÖGLICHES ZUKÜNFTIGES BAUTRÄGERPROJEKT.....	38
2.9.	FOTODOKUMENTATION.....	39
3.	WERTERMITTLUNG.....	79
3.1.	BEWERTUNGSMETHODIK.....	79
3.2.	ANERKANNTES BEWERTUNGSVERFAHREN.....	81
4.	GUTACHTEN.....	88
4.1.	WAHL BEWERTUNGSVERFAHREN & PARAMETER.....	88
4.2.	SACHWERTVERFAHREN.....	89
4.3.	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	90
4.5.	VERKEHRSWERT.....	91
5.	BEILAGEN.....	92

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag und Zweck:

Der gefertigte Sachverständige erhielt den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens, in dem der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft zur Vermögenswertfeststellung im Zuge eines Insolvenzverfahrens ermittelt werden soll.

Der Auftraggeber erklärt mit Auftragserteilung alle ihm bekannten die Liegenschaft betreffenden bewertungsrelevanten Unterlagen und Informationen offengelegt zu haben.

Die Einsichtnahme die Urkundensammlung durch den gefertigten Sachverständigen erfolgte am 17.09.2025. Die Einsichtnahme in den Bauakt beim zuständigen Magistrat der Landeshauptstadt Linz durch den gefertigten Sachverständigen erfolgte am 18.09.2025.

Die technische Überprüfung ist nicht Gegenstand der Bewertung und wurde nicht überprüft. Es wurde in der nachfolgenden Bewertung allenfalls von konsensmäßiger Herstellung und erfüllten Bauaufträgen sowie erfüllten Denkmalschutz-Auflagen ausgegangen. Eine Gewähr hierfür kann vom gefertigten Sachverständigen jedoch nicht übernommen werden.

Die Bewertung dient ausschließlich dem oben genannten Zweck. Eine Verwendung durch Dritte insbesondere auch eine Veröffentlichung dieser Bewertung, ausgenommen einer allfälligen Veröffentlichung auf der Ediktsdatei des Bundesministeriums für Justiz, ist nicht vereinbart und bedarf der gesonderten Zustimmung des Verfassers.

Es ist jedwede Haftung/Gewährleistung im Zusammenhang mit einer anderwärtigen Verwendung dieser Bewertung ausgeschlossen.

Eine Haftung/ Gewährleistung ist zudem für Schäden aus leichter Fahrlässigkeit sowie für Mangelfolgeschäden ausgeschlossen.

1.2. Auftraggeber:

Herr Rechtsanwalt Mag. Clemens Richter
(als Masseverwalter im Auftrag für das HG Wien)
Esteplatz 4/13
1030 Wien

1.3. Stichtag:

17. September 2025 (Tag der Besichtigung der Liegenschaft).

1.4. Grundlagen:

1. Schriftlicher Auftrag v. 05.09.2025
2. Grundbuchauszug v. 03.09.2025
3. Mietzinsliste v. 05.05.2025
4. Mietzinsliste v. 07.10.2025
5. Mietverträge der vermieteten Einheiten
6. Diverse Planunterlagen und Bescheide sowie weitere Urkunden bzw. Schriftstücke aus dem Bauakt bzw. aus der Urkundensammlung; Anmerkung: die diesem Gutachten beigefügten Auszüge aus den Planunterlagen wurden dem gefertigten Sachverständigen von Herrn Clemens Riha im pdf-Format per Email übermittelt.
7. Bescheide betreffs Unterschutzstellung Denkmalschutz des Bundesdenkmalamts v. 18.01.1996 (Haus Obere Donaulände 13) sowie v. 08.03.1996 (Haus Obere Donaulände 11)
8. Mündliche Angaben von Herrn Clemens Riha anlässlich des Lokalaugenscheins
9. Erhebung von Vergleichswerten
10. Rücksprache mit Immobilienmaklern & Sachverständigenkollegen

11. Lokalaugenschein am 17.09.2025: die Liegenschaft und der Gebäudebestand konnten in den zugänglichen Allgemeinbereichen, den zum Zeitpunkt der Besichtigung zugänglichen Leerständen (dabei handelt es sich um die Einheiten laut Mietzinsliste GL3, GL4, Top 10, Top 11, Top 17, Top 18 und Top 24) sowie auch im Bereich des vermieteten Restaurantbetriebs „Hanoi“ besichtigt und begangen werden. Die übrigen Einheiten waren hingegen zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins vermietet und waren bei der Besichtigung nicht zugänglich. Zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins war eine Leerstehung der Wohnung Top 20 noch nicht bekannt und war sowohl für diese, als auch für die bereits leer stehende Wohnung Top 15 anlässlich der Begehung kein Schlüssel vorhanden und konnten diese beiden Tops anlässlich des Lokalaugenscheins daher auch nicht besichtigt werden.

12. Anwesend waren: Herr Clemens Riha und der Sachverständige Mag. Manfred Behr.

1.5. Literatur:

Bienert, Funk [Hrsg]: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 3. Auflage, 2014

Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht – Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, Manz, 3. Auflage, Wien, 2009

Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar, Wien I Bezirk Innere Stadt, Berger, Horn/Wien, 2003

Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien II – IX u. XX Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1993

Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien X – XIX u. XXI – XXIII Bezirk, Schroll & Co, Wien, 1996

Derbolav, Harlfinger, Heindl, Hofmann, Langer, Popper, Wieninger: Wohnungseigentumsrecht 2006, NWV, 2. Auflage, Wien/Graz 2007

Dirnbacher Wolfgang: MRG – Das Mietrechtsgesetz idF WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2007

Dirnbacher Wolfgang: WEG – Das Wohnungseigentumsgesetz idF WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2006

Dittrich Robert, Tades Helmuth [Hrsg]: Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch – ABGB, 36. Auflage, Manz, Wien, 2006

Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Österreichische Immobilienzeitung, aktuelle Indizes und Richtwerte, Wien, 2019f

Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Aktuelles Immobilienhandbuch der österreichischen Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter, Loseblatt, WEKA-Verlag, Wien, Stand 2019f

Geuder/Fuchs: Bauordnung für Wien, Linde, Wien, 2014

Hausmann, Vonkilch: Österreichisches Wohnrecht, Springer, Wien, 2007

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs [Hrsg]: Der Sachverständige, Wien, Ausgaben bis 2025

Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten [Hrsg]: Nutzungsdauer von baulichen Anlagegütern, 3. Auflage, Graz, 2006

Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln, 2007

Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz, Wien, 2017

Metzmacher Wolfgang, Krikler Manfred: Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche – Arbeitshandbuch zur Ermittlung von Gebäudeschätzwerten im Hochbau, 2. Aufl., Bundesanzeiger, Köln, 2004

Prodinger, Kronreif: Immobilienbewertung im Steuerrecht, Linde, Wien 2007

Rechberger [Hrsg]: Superädifikat und Baurecht, Manz, Wien 2006

Ross Franz W, Brachmann Rolf u.a.: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann, Isernhagen, 2005

Stabentheiner Johannes: LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage, Manz, Wien, 2005

TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards, 2. deutsche Ausgabe, VÖB, Bonn, 2004

Twaroch: Kataster- und Vermessungsrecht, NWV, Wien/Graz 2009

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Immobilien-Preisspiegel 2025, Wien, 2025

1.6. Beilagen:

Bescheid Denkmalschutz (Obere Donaulände 11) v. 08.03.1996

Bescheid Denkmalschutz (Obere Donaulände 13) v. 18.01.1996

Ausschnitte aus den Planunterlagen

2. BEFUND

2.1. Standort und Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in 4020 Linz an den Adressen (laut Grundbuchauszug) Obere Donaulände 11 und 13 sowie Hofberg 2.

Die Stadt Linz ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Oberösterreich. Sie hat eine Fläche von ca. 95,99 km² und zählt 213.557 Einwohner (Stand 01.01.2025).

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in sehr zentraler Innenstadtlage in fast unmittelbarer Nähe zur Donau am Rande der Linzer Altstadt unterhalb des auf dem Schlossberg befindlichen Linzer Schlosses. In der Nähe der Liegenschaft befinden sich beispielsweise auch der Linzer Hauptplatz mit dem hier befindlichen Alten Rathaus, der Pestsäule, der Kunstuniversität Linz sowie der in fast unmittelbarer Nähe zum Hauptplatz situierte Alte Dom.

In der näheren Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich zudem beispielsweise auch das Linzer Landhaus. Dieses ist sowohl Sitz des Amtes der Oberösterreichischen Landesregierung als auch des Oberösterreichischen Landtags.

Anschließend an den Hauptplatz verläuft in annähernd südöstliche Richtung die wichtigste Linzer Geschäftsstraße, die Landstraße. Im Bereich der Landstraße befindet sich auch der in der Nähe des Hauptplatzes sowie des Landhauses situierte Taubenmarkt.

Im Bereich der Donau befinden sich weitere bekannte Plätze und Sehenswürdigkeiten sowie auch die im Nahebereich der Oberen Donaulände befindliche Nibelungenbrücke, welche die Linzer Altstadt mit dem nördlich der Donau gelegenen Linzer Stadtteil Urfahr verbindet.

Am nördlichen Donauufer befindet sich links des nördlichen Brückenkopfes der Nibelungenbrücke das Neue Linzer Rathaus und rechts von diesem befindet sich das Museum „Ars Electronica Center“. In lediglich kurzer Entfernung zu Letzterem befindet sich donauabwärts das Urfahrner-Marktgelände, als Veranstaltungsort des hier zweimal jährlich stattfindenden Urfahrner-Marktes (Vergnügungspark & Messe).

Nordwestlich des dicht bebauten Stadtgebietes erhebt sich auf Urfahrner-Seite auch der Pöstlingberg (eigener Stadtteil und Naherholungsgebiet) mit der hier befindlichen Pöstlingbergkirche.

Im Bereich des südlichen Donauufers rechts des südlichen Brückenkopfes der Nibelungenbrücke befinden sich zudem beispielsweise das „Lentos Kunstmuseum Linz“, das Brucknerhaus Linz, die Fitnessoase Parkbad, die Linz AG Eisarena sowie im gesamten Bereich zwischen Unterer Donaulände und Donau ausgedehnte Parkanlagen (Donaulände) als innerstädtisches Naherholungsgebiet.

Bei der Oberen Donaulände handelt es sich um eine relativ stark befahrene, vierspurige Durchzugsstraße und ist daher laut Lärminfo-Abfrage auch mit entsprechend hohen durch Straßenverkehr bedingten Immissionen zu rechnen.

Beim Hofberg handelt es sich hingegen um eine Gasse, welche in diesem Bereich überwiegend bereits als Fußgängerzone ausgewiesen ist. Durch die unmittelbare Nähe zur Oberen Donaulände ist jedoch auch in diesem Bereich mit teils entsprechend hohen durch Straßenverkehr bedingten Immissionen zu rechnen.

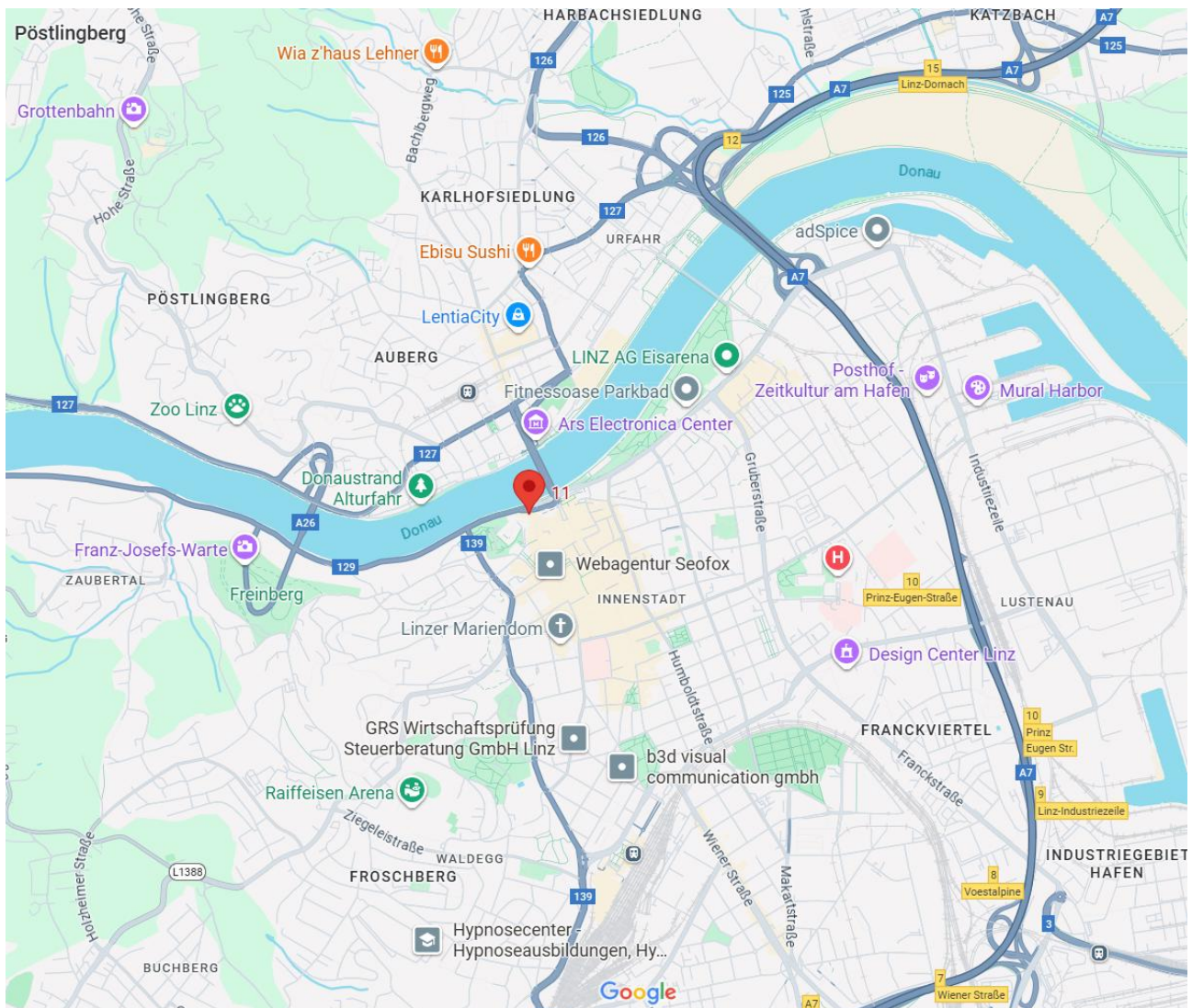
Die nähere Umgebung ist somit insbesondere durch die vorhandene Altstadtbebauung, das oberhalb der Liegenschaft befindliche Linzer Schloss, die Donau mit ihren Uferverbauungen (Länden), der Nibelungenbrücke sowie größtenteils auch durch die anderen hier bereits aufgezählten Markierungspunkte charakterisiert.

Die Versorgung mit Mobilfunksignalen ist laut Abfrage im Senderkataloger als gut zu beurteilen.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einem durch hohe Hochwassergefahr (Abfrage HORA: HQ 30) ausgewiesenen Bereich.

Es handelt sich um eine für die Stadt Linz sehr zentrale und grundsätzlich sehr gute und auch nachgefragte Wohnlage, wobei jedoch insbesondere im Bereich der Oberen Donaulände durch Straßenverkehr verursachte hohe Immissionen vorhanden sind.

Makrolageplan:



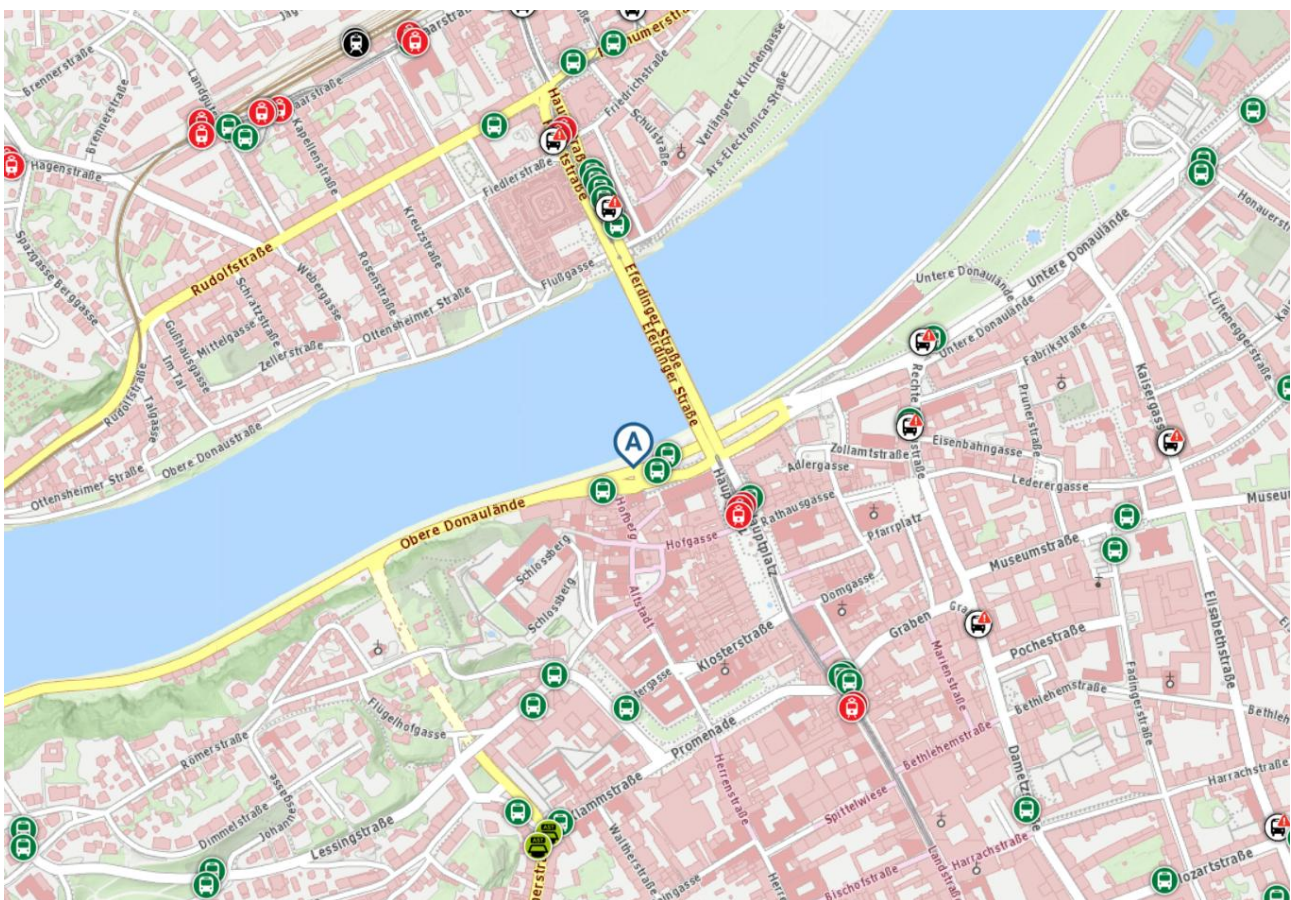
Quelle: www.google.at

Verkehrsanbindung:

Im Bereich der Oberen Donaulände in fast unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft gibt es Haltestellen des lokalen bzw. auch regionalen Autobusverkehrs. Am Hauptplatz befinden sich Haltestellen verschiedener Straßenbahn- und Autobuslinien. Eben hier befindet sich auch die innerstädtische „Talstation“ der Linzer Pöstlingbergbahn.

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt insbesondere über die Obere und die Untere Donaulände sowie die Nibelungenbrücke. Eine relativ gute Anbindung z.B. an den Autobahnverkehr ist gegeben. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Linzer Stadtzentrum. Der Hauptplatz kann von der gegenständlichen Liegenschaft binnen nur weniger Gehminuten fußläufig erreicht werden.

Plan öffentliche Verkehrsanbindung:

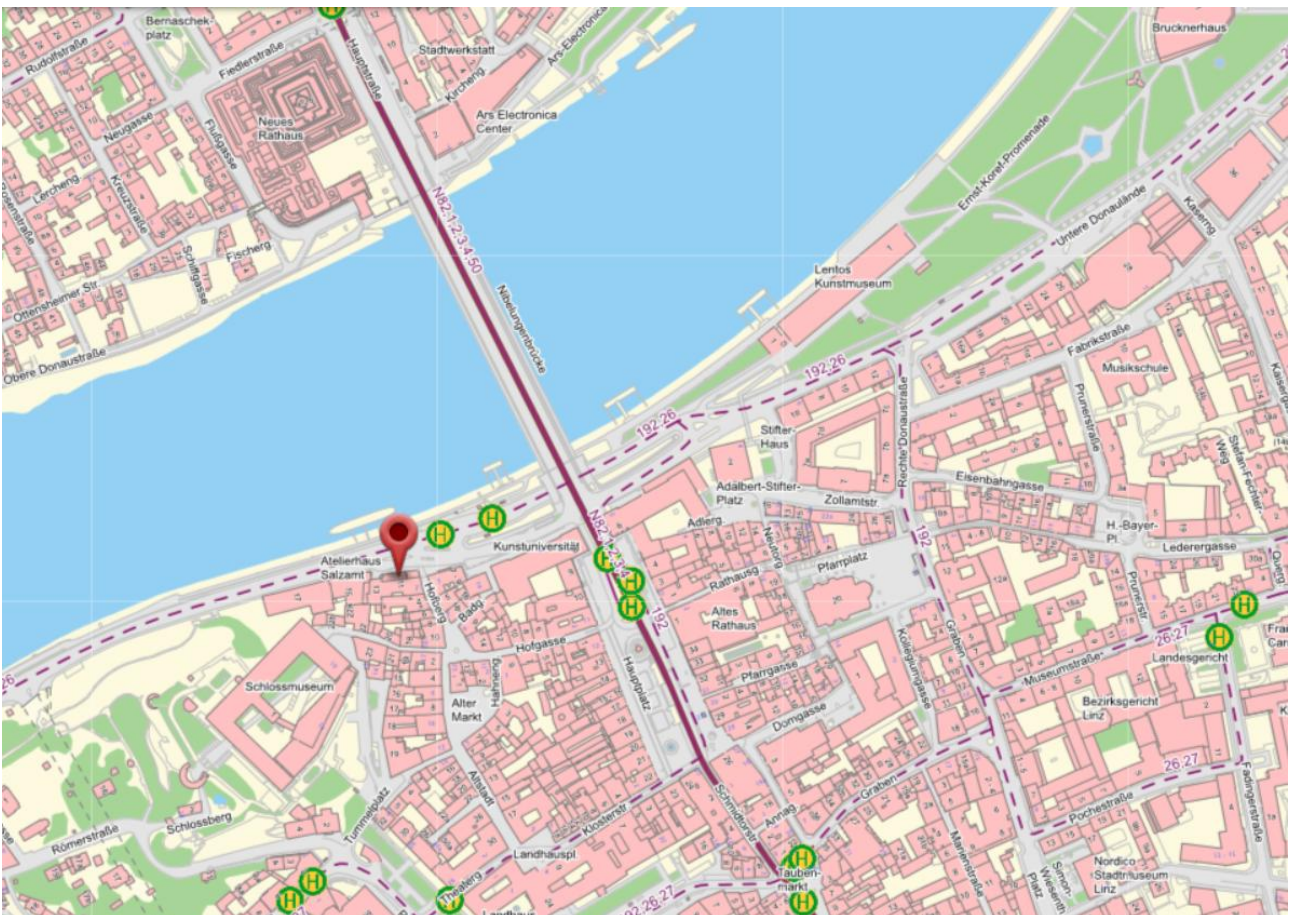


Quelle: www.anachb.vor.at

Mikrolage und Infrastruktur:

Auf Grund der Lage im Stadtzentrum von Linz ist die Infrastruktur insgesamt als sehr gut zu beurteilen. Verschiedene Supermärkte und auch weitere Einkaufsmöglichkeiten (z.B. für den täglichen Bedarf) sowie auch eine Vielzahl an Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomielokalen sind in der Umgebung (z.B. Hauptplatz, Taubenmarkt und Landstraße) vorhanden. Die Versorgung mit Ärzten, Apotheken und auch Krankenhäusern ist als gut bis sehr gut zu beurteilen. Auch Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende Schultypen sind in der (auch weiteren) Umgebung ausreichend vorhanden. Verschiedene Fachhochschulen und Universitäten mit unterschiedlichen Studienangeboten sind in Linz ebenfalls vorhanden.

Mikrolageplan:



Quelle: www.webgis.linz.at

Infrastruktur (Entfernungen):

Schulen und Kinder

Kinderbetreuung	444 m
Kindergärten	486 m
Volksschulen	444 m
Sonderschulen	699 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	556 m
Allgemeinbildende Höhere Schulen	461 m
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	652 m

Gesundheit

Ärzte für Allgemeinmedizin	224 m
Altenheime	705 m
Rettungsdienste	1107 m

Nahversorgung

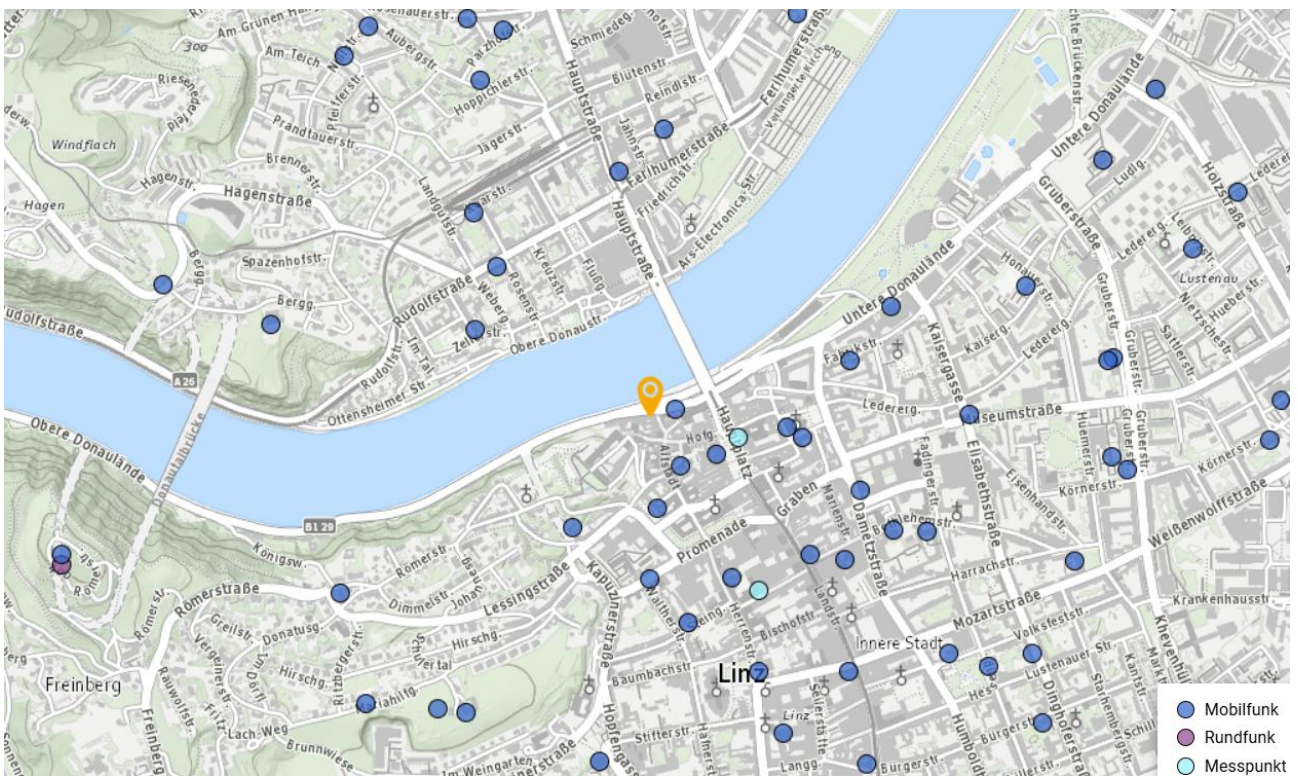
Bäckereien	370 m
Lebensmittel/Supermärkte	224 m
Apotheken	230 m
Postämter	1000 m

Sonstiges

Friseure und Frisiersalons	86 m
Drogerien	493 m
Banken und Sparkassen	244 m
Polizei (Bund, Land, Bezirk)	221 m
Rechtsanwälte	75 m
Tankstellen	1014 m

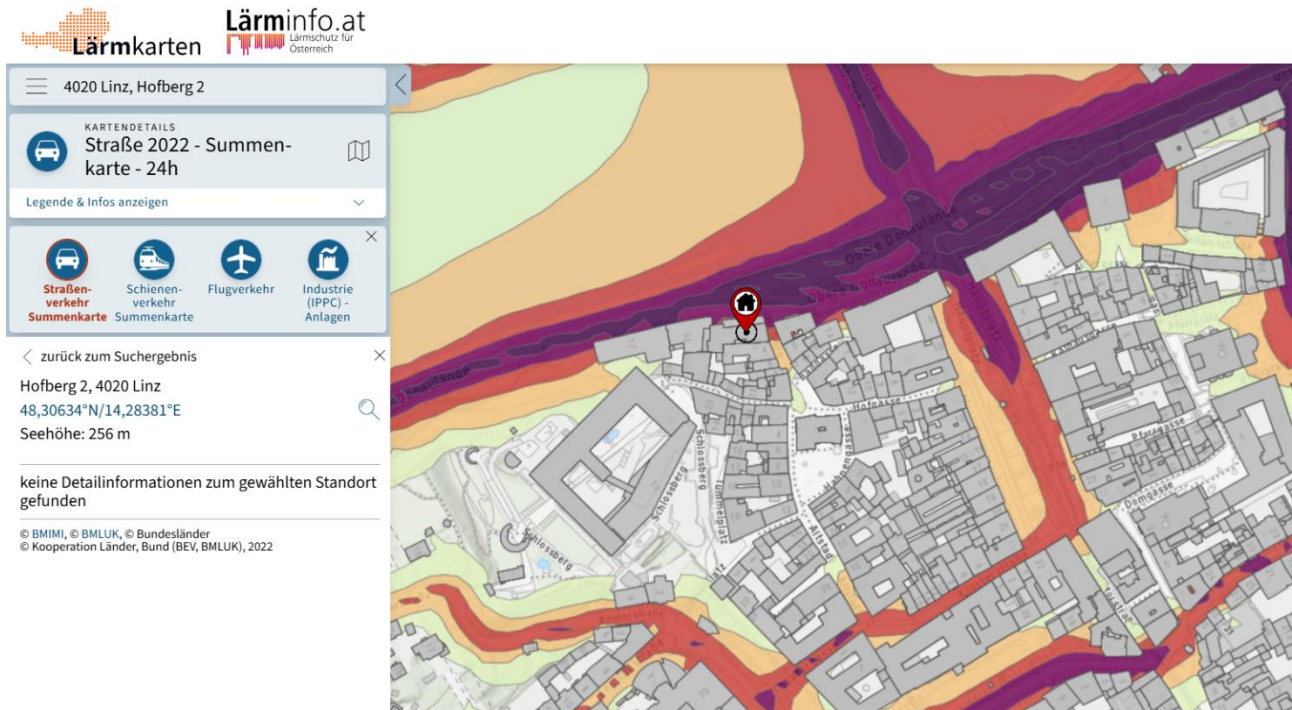
Quelle: <http://www.immounited.at>

Gute Versorgung mit Mobilfunk:



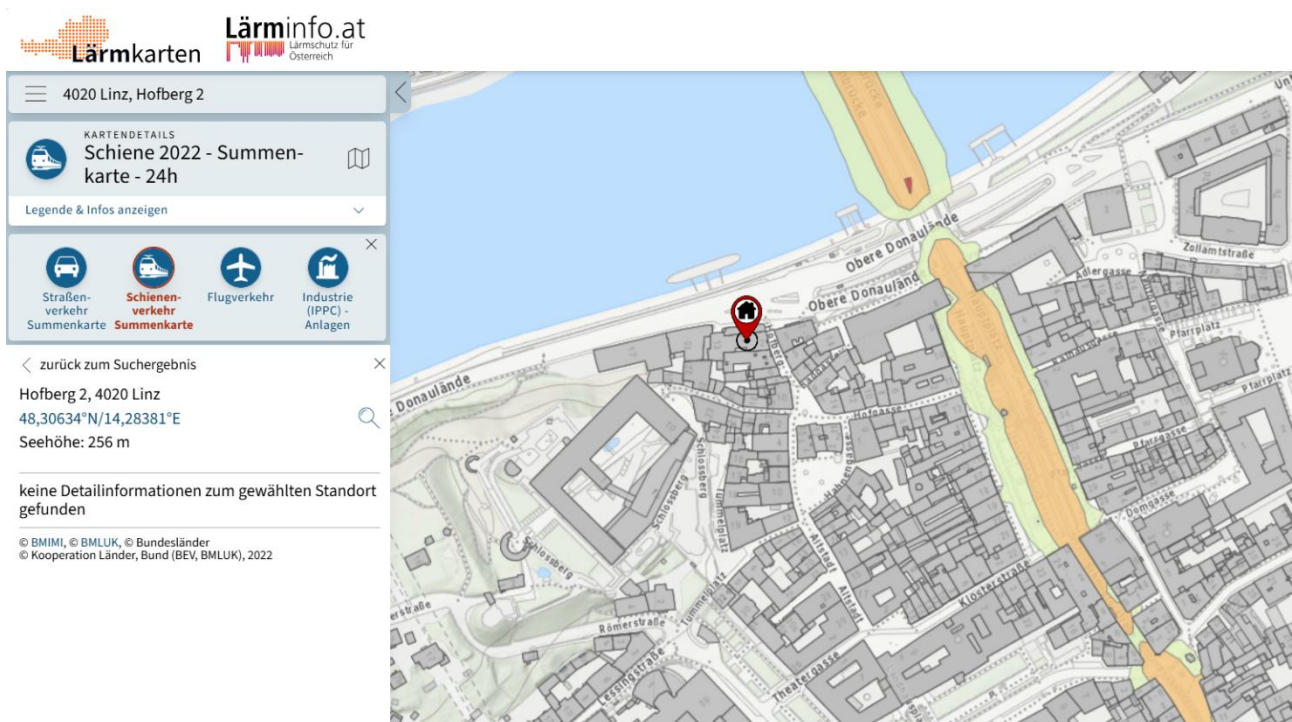
Quelle: <http://www.senderkataster.at>

Lärminfo (Straßenverkehr): hohe Lärmbelastung ausgewiesen



Quelle: <http://www.laerminfo.at>

Lärminfo (Schienenverkehr): keine Lärmbelastung ausgewiesen



Quelle: <http://www.laerminfo.at>

MAG. MANFRED BEHR

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

Naturgefahren (Übersicht):

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Hofberg 2, 4020 Linz
 Seehöhe: 256 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,30634° N | 14,28381° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	hoch
Oberflächenabfluss	mittel
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig




Naturgefahren (Erläuterungen):


HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA






 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen


















 **Hochwasser**


-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



 **Erdbeben¹**

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




 **Windspitzen [km/h]**

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







 **Lawinen**


-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





 **Rutschungen**


-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












 **Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]**

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

 **Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**


-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

 **Schneelast² [kN/m²]**

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

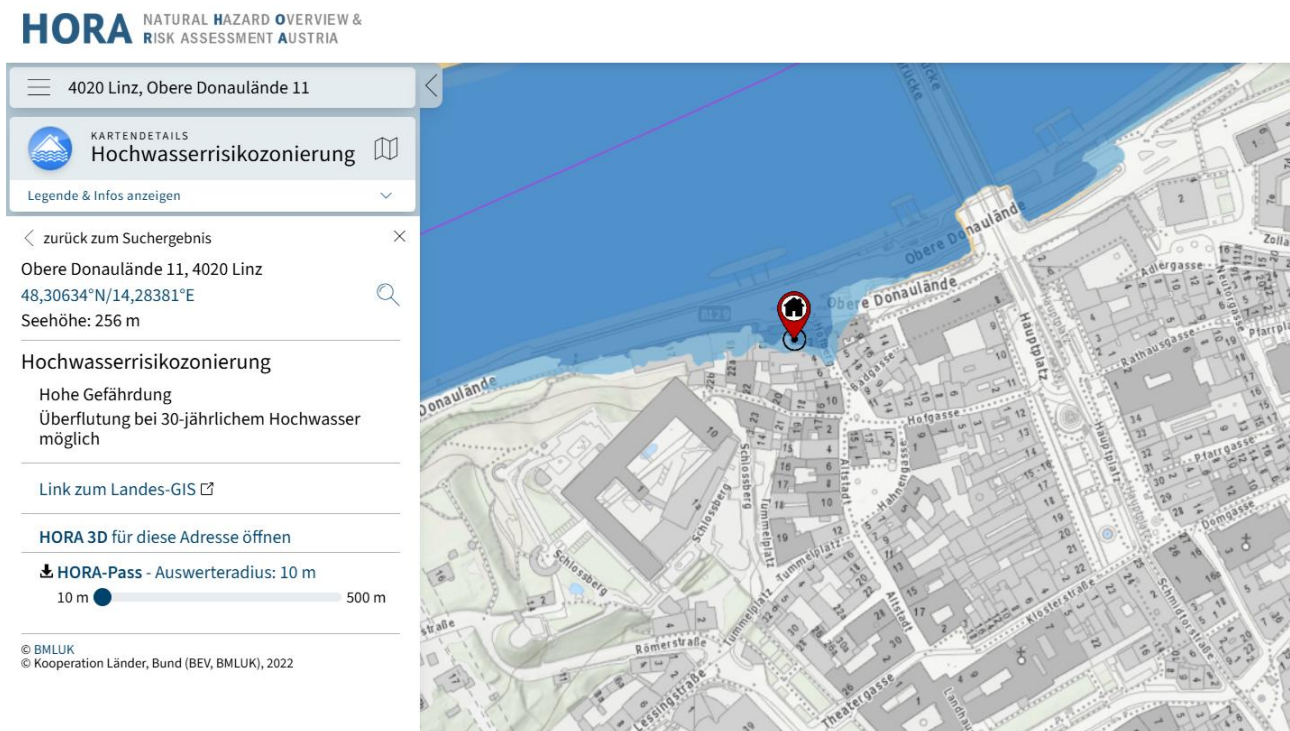
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Naturgefahren Hochwasser:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich fast unmittelbarer Nähe zur Donau. Die Hochwassergefahr wird in der Natur-Gefahrenabfrage von HORA als hoch ausgewiesen.

In der Detailabfrage wird die Hochwasserrisikozonierung als „Hohe Gefährdung, Gefahr bei 30-jährigem Hochwasser möglich ausgewiesen“. Laut abgebildeter Karte ist hier jedoch im Bereich des Gebäudes lediglich eine „Mittlere Gefährdung, Gefahr bei 100-jährigem Hochwasser“ ausgewiesen. Im Bebauungsplan (Abb. Auf S. 22 dieses Gutachtens ist die Liegenschaft innerhalb der Überflutungsgrenze ausgewiesen. Eine weitergehende Untersuchung erfolgte nicht.

Von Herrn Clemens Riha wurde anlässlich des Lokalaugenscheins mündlich angegeben, dass im Gebäude zur Vorbereitung für ein Hochwasser gewisse Barrieren gelagert wären. Diese konnten jedoch nicht gezeigt werden, da Herr Clemens Riha den Ort des Lokalaugenscheins vorzeitig verlassen musste.



Quelle: <http://www.hora.gv.at>

2.2. Grundbuchauszug:**Grundbuchauszug erhoben am 03.09.2025**

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45203 Linz

EINLAGEZAHL 647

BEZIRKSGERICHT Linz

Letzte TZ 1793/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
177	GST-Fläche	(641)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	624	
	Bauf.(20)	17	Hofberg 2
			Obere Donaulände 11
178	Bauf.(10)	(196)	Änderung in Vorbereitung
			Obere Donaulände 13
	GESAMTFLÄCHE	(837)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

2 a 794/1990 Zuschreibung Gst 178 aus EZ 218 (Antrag Eigentümer)

3 a 794/1990 BAUPLATZ auf Gst 177 178 (Bescheid 1985-02-28, GZ 501/Gr-276/84)

4 a 1179/1996 DENKMALSCHUTZ hins Wohnhaus auf Gst 178
Bescheid 18.1.1996, Zl. 25.360/2/95

5 a 164/1997 DENKMALSCHUTZ hins Haus auf Gst 177
(ehem. Gashof und Hotel "Roter Krebs")
Bescheid 8.3.1996, Zl. 25.361/3/96

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1

GR LNZ Obere Donaulände 11-13 GmbH & Co KG (FN 569395x)

ADR: Himmelpfortgasse 13/ Top 11-12, Wien 1010

a 850/2022 IM RANG 470/2022 Kaufvertrag 2022-02-07 Eigentumsrecht

c 1793/2025 Eröffnung des Konkurses am 03.06.2025 (HG Wien, 3 S 70/25a)

***** C *****

1 a 10338/1852 Der aus Gst 216 abgetrennte Grundteil darf nur zur
Erbauung einer Terrasse, die bis zum ersten Stockwerk des
Hauses Nr 2 Hofberg reichen darf, verwendet werden, wobei
ohne Zustimmung des Magistrates keine wesentlichen
Veränderungen vorgenommen werden dürfen

16 a 851/2022 Pfandurkunde 2021-12-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)

b gelöscht

17 a 2092/2024 Pfandurkunde 2021-12-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--
für Raiffeisenbank Region Schwechat eGen (FN 94171m)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 03.09.2025 13:59:48

Quelle: <http://www.immounited.at>

Im A1-Blatt ist hinsichtlich der Flächen jeweils „Änderung in Vorbereitung“ angemerkt. Der gefertigte Sachverständige erhielt diesbezüglich auf Anfrage vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (Vermessungsamt Linz) nachstehend angeführte Auskunft.

„...bei diesen beiden Grundstücken ist eine Grenzkataster außer Kraft (§31 VermG) Anmerkung enthalten.“

Die im A2-Blatt vorhandenen Eintragungen sind teils bereits als historisch anzusehen (Zuschreibung sowie BAUPLATZ).

Die beiden verzeichneten Unterschutzstellungs-Bescheide des Bundesdenkmalamts wurden vom gefertigten Sachverständigen als Beilagen auf den Seiten 92 bis 99 dieses Gutachtens beigelegt.

In beiden Bescheiden wurde festgestellt, dass die Erhaltung des jeweiligen Wohnhauses im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Hinsichtlich der im C-Blatt verzeichneten baulichen Beschränkung wurde davon ausgegangen, dass diese im gegenständlichen Fall nicht von Wertrelevanz ist. Es wäre lediglich im Falle eines Bauprojekts eventuell zu überprüfen, ob diese Beschränkung allenfalls noch in Kraft ist. Es erscheint nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen jedoch schon allein auf Grund des vorhandenen Denkmalschutzes als überaus fraglich, ob hier größere bauliche Änderungen an der Fassade bzw. der Terrasse überhaupt zulässig sind.

Die beiden im C-Blatt verzeichneten PFANDRECHTE werden bei der nachstehenden Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Bei der nachstehenden Bewertung wird auftragsgemäß von (Geld-) Lastenfreiheit ausgegangen.

2.3. Digitaler Grundstückskataster (Luftbild):

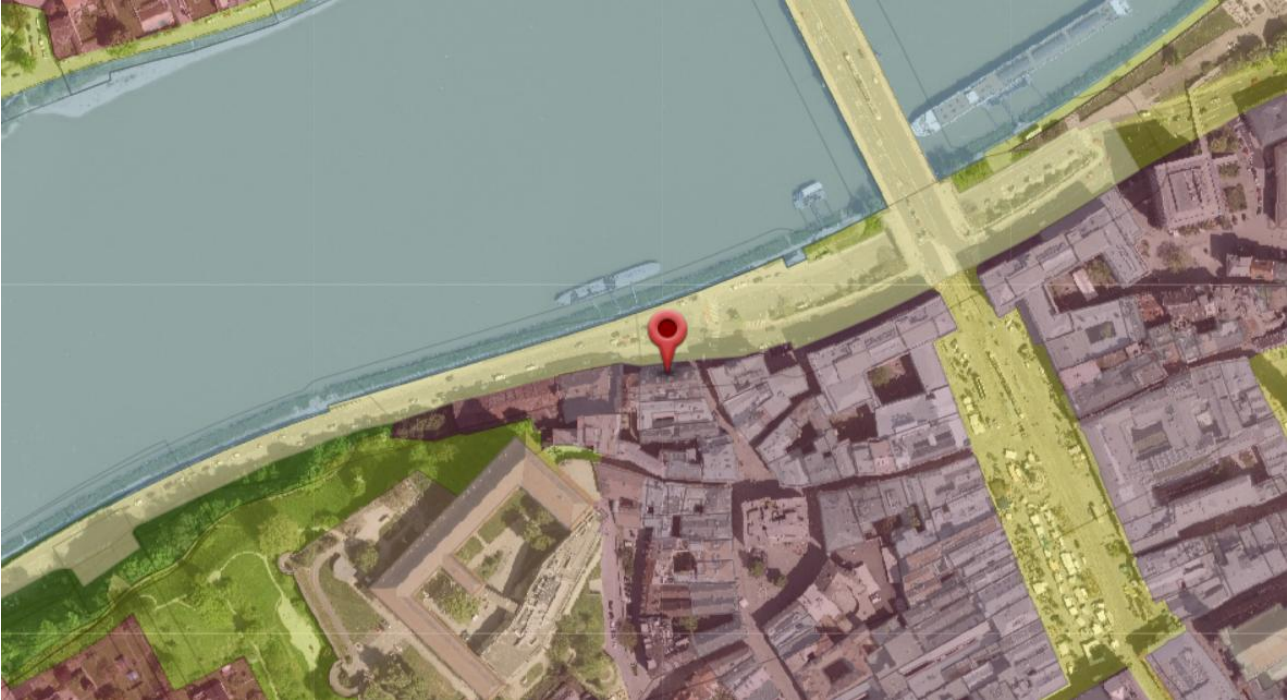
Auszug aus dem digitalen Grundstückskataster (mit Luftbild)



Quelle: www.doris.at

2.4. Flächenwidmungs- & Bebauungsplan:

Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungsplan



Quelle: www.webgis.linz.at

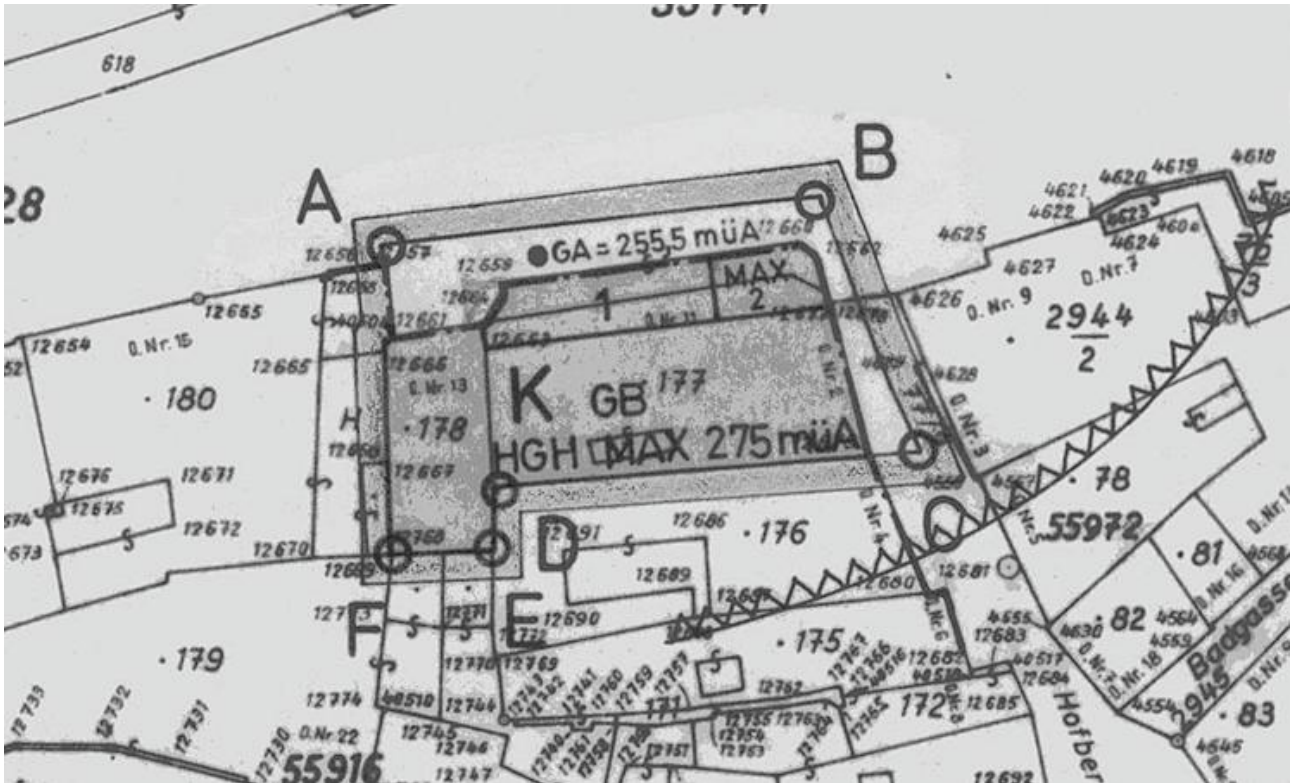


Kerngebiet


OÖ Raumordnungsgesetz 1994, § 22, Abs 4, Widmungen im Bauland:

(4) Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die für öffentliche Bauwerke, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauwerke und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauwerke und Anlagen dürfen errichtet werden, soweit sie keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen. Die Beschränkung oder der Ausschluss bestimmter Bauwerke und Anlagen bzw. bestimmter Verwendungen ist zulässig. Bei Handelsbetrieben ist darüber hinaus die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots zulässig. (Anm: *LGBl.Nr. 125/2020*)

Auszug aus dem Bebauungsplan



Quelle: Magistrat der Landeshauptstadt Linz, Stadtplanung

K	Kerngebiet
GB	Geschlossene Bauweise
HGH	Hauptgesimshöhe
GA	Gehsteiganschnitt
müA	Meter über Adria
	Überflutungsgrenze

2.5. Liegenschaft:

Grundstücke:

Die beiden der gegenständlichen Liegenschaft EZ 647 inne liegenden Grundstücke Nummer 177 und 178 haben laut Grundbuchauszug eine Fläche von insgesamt 837 m². Beide Grundstücke wurde noch nicht (neu) vermessen und erfolgte bei beiden Grundstücken auch noch keine Umwandlung in den Grenzkataster. Hinsichtlich der Flächenangaben im Grundbuchauszug ist jeweils eine „Änderung in Vorbereitung“ angemerkt. Vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Vermessungsamt Linz, wurde auf Anfrage erklärt, *„bei diesen beiden Grundstücken ist eine Grenzkataster außer Kraft (§ 31 VermG) Anmerkung enthalten.“* Eine Gewähr für das tatsächliche Flächenausmaß kann daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen werden.

Das Terrain verläuft an der Oberen Donaulände eben, hingegen entlang des Hofbergs bzw. Richtung Schlossberg (leicht) ansteigend.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich zwei mehrgeschossige Zinshäuser, welche baulich jedoch teilweise miteinander verbunden sind. Die Abgrenzung zu den Nachbarliegenschaften erfolgt durch die vorhandene (Nachbar-) Bebauung. Es gibt auch einen kleineren Hofbereich an der südlichen Liegenschaftsgrenze.

Kontaminierung:

Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht. Die beiden gegenständlichen Grundstücke sind nicht im „Geographischen System Altlasten“ des Umweltbundesamtes verzeichnet:

Anschlüsse:

Ortsübliche Aufschließung, Ver- und Entsorgung.

2.6. Zinshäuser Obere Donaulände 11 & 13:

Geschosse:

Erdgeschoß/ bzw. Untergeschoß, 4 Obergeschosse, ausgebautes Dachgeschoß

Allgemein:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich zwei mehrgeschossiges Zinshäuser, welche teilweise auch baulich miteinander verbunden sind (Dachkonstruktion, Gänge und Verbindungstüren). Das erste Zinshaus hat die Adresse Obere Donaulände 11 (identische Adresse laut Grundbuchauszug Hofberg 2) und das zweite Zinshaus hat die Adresse Obere Donaulände 13.

Beide Häusern gliedern sich jeweils in ein Erdgeschoß, vier Obergeschosse sowie ein in einer Ebene ausgebautes Dachgeschoß. Anmerkung: auf Grund der Situierung am Fuße des Schlossbergs und dem Richtung Schlossberg ansteigenden Terrain befindet sich das Erdgeschoß tatsächlich jedoch nur im vorderen Bereich auf Erdgeschoßniveau. Im hinteren Bereich befindet sich das Erdgeschoss jedoch je nach Terrainverlauf bzw. den baulichen Gegebenheiten eher auf Souterrainniveau bzw. Niveau eines Untergeschosses.

Geschichte:

Zur Historie beider Häuser wird vom gefertigten Sachverständigen auf die ihm vom Bundesdenkmalamt jeweils übermittelten Unterschutzstellungs-Bescheide hingewiesen.

Haus Obere Donaulände 11 (Bescheid v. 8. März 1996):

„Die Liegenschaft an der Ecke Hofberg/ Obere Donaulände, ehemaliges Gasthaus und Hotel „Roter Krebs“, besteht aus einem breiten fünfgeschossigen, in seinem Kern aus dem 16. Jahrhundert stammenden Hauptgebäude mit zweigeschossigem Vorbau von 1872. 1595 urkundlich erstmals erwähnt. Die historische Funktion als Gast-

hof ist seit etwa 1680 überliefert. Nach alten Ansichten bereits in der Mitte des 17. Jahrhunderts ein Gebäude mit stattlichen Proportionen. 1771 „Zum roten Krebs“ bezeichnet. Durch die Eröffnung der Personendampfschiffahrt auf der Donau im Jahre 1837 erfuhr das Hotel- und Gastgewerbe einen neuen Aufschwung. In der Nähe des Gebäudes befand sich u.a. die Anlagestelle der bayrischen Schifffahrtslinie. Aus dem Gasthof entwickelte sich nun ein bedeutender Hotelbetrieb. 1843 erfolgte eine Fassadenneugestaltung. 1845 Herstellung eines ebenerdigen Vorbaues bis zum vorspringenden Nachbarhaus Nr. 13. nach Entwürfen des Linzer Stadtbaumeisters Johann Rueff (geboren 1838 in St. Florian/Oberösterreich, gestorben 1894). Im Jahre 1936 Modernisierung der Fassade und Erneuerung der Fensterstöcke durch den Linzer Stadtbaumeister Carl Pader (geboren 1884 in Linz, gestorben 1957 in Linz). Seit 1960 mit dem benachbarten Gebäude Obere Donaulände 13 zusammengehörig. In jüngster Zeit Ausbau des Dachgeschosses mit Dachterrasse.“

Haus Obere Donaulände 13 (Bescheid v. 18. Jänner 1996):

„Fünfgeschossiges Haus mit Schopfwalmdach, in seinem Baukern aus dem 16. Jahrhundert stammend. 1594 erstmals erwähnt. 1644 wird hier die alte Postmeisterei genannt. Von 1650-1820 Handwerkerhaus der Reimer und Schnürmacher, zu dieser Zeit noch viergeschossig. Im Jahre 1960 mit dem Nachbarhaus Obere Donaulände 11, dem ehemaligen Hotel „Roter Krebs“ vereinigt. 1963 Beseitigung des Schopfwalmdaches und Erhöhung um ein fünftes Geschoß. In jüngster Zeit Wiederherstellung der ursprünglichen Dachform und Ausbau des Dachgeschosses.“

Auszugsweise Ergänzungen: laut den vom gefertigten Sachverständigen im Bauakt bzw. auch in der Urkundensammlung vorgefundenen Unterlagen stellt sich die Geschichte des Gebäudebestandes nach 1945 wie folgt dar. Im Krieg war es zu Bombenschäden ge-

kommen, welche nach Kriegsende behoben wurden. Circa 1946 (Datum der Bewilligung) erfolgte hinsichtlich des Hauses Obere Donaulände 11 der Ausbau des vorhandenen Dachbodens in Fremdenzimmer. De facto wurde das Gebäude tatsächlich um ein 4. Obergeschoß aufgestockt und darüber wiederum eine neue Dachkonstruktion errichtet. Mitte der 1980er erfolgte der Umbau des bestehenden Gebäudes ehem. Hotel Roter Krebs in eine Startwohnanlage sowie Geschäftslokale und der Ausbau des Dachgeschosses (Bescheid der Baubewilligung vom 16.04.1985). Circa 2015 erfolgte zuletzt eine „Sanierung und Adaptierung, sowie Änderung der Größe sowie Teilung der Betriebsflächen im Erdgeschoß“ und eine „Sanierung und Umwidmung der Betriebsflächen in Teilen des 1. Obergeschoßes zu Wohnungen“. Bei diesen Wohnungen handelt es sich laut den erteilten Informationen sowie den vorhandenen Unterlagen um die Einheiten Top 1.1, Top 1.2, Top 1.3 und Top 1.4 (laut Zinsliste).

Architektonische Beschreibung (BDA):

Die architektonische Gestaltung bzw. auch Gliederung beider Häuser wird laut den beiden genannten Denkmalschutz-Bescheiden wie nachstehend angeführt beschrieben.

Haus Obere Donaulände 11:

„Zehnsichtige Fassade zur Donaulände, zum Hofberg fünf Achsen, in der zweiten Achse im ersten Obergeschoß kleiner Erker über abgerundeten Konsolen, vermutlich aus dem 16. Jahrhundert. Das heute veränderte Portal am Hofberg mit granitem Scheitelstein mit grotesker Maske (16. Jahrhundert). Auf der rechten Seite des Portals befindet sich ein Hauszeichen, eine Steintafel mit der Reliefdarstellung eines Krebsen und der Inschrift „Gast Hofe zum Krebsen des Seb. Vogl 1837“. Die glatt verputzten, schlichten Fassaden werden durch ein weit ausladendes Kordongesims gegliedert. Fenster mit Stabfaschen.

Der heutige Haupteingang liegt an der Donaulände, im Inneren mittlerer Flur mit flurparallelem und mit steigender Flachtonne überwölbtem Stiegenhaus. Ein weiterer Eingang vom Hofberg erschließt einen tonnengewölbten Flur. An diesen links und rechts anliegend jeweils Stichkappentonnengewölbe, vom rechten Gewölbe ausgehender einläufiger Kellerabgang, überwölbter Kellerraum. Die Anlage von Fluren und Stiegen ist in allen Geschossen gleich, jeweils steigende Flachtonnengewölbe der Stiege, über den Stiegenpodesten des zweiten bis vierten Geschosses einjochige Kreuzgratgewölbe; die anschließenden Flure jeweils in vier Jochen kreuzgratgewölbt. Erker- raum im ersten Obergeschoß hofbergseitig mit langgestrecktem Stichkappentonnengewölbe. Im rechten Hausteil zur Donaulände ein Raum mit Riemlingdecke, Unterzug mit Kehlung und Stab, Balken abgefast, vermutlich 16. Jahrhundert. Im zweiten Obergeschoß zum Hofberg ein Raum mit Riemlingdecke, ein weiterer Raum mit Riem- lingdecke, gleichfalls im rechten Hausteil zur Donaulände. Im dritten Obergeschoß in der Hausmitte ehemals feuersicherer Wölberaum, daran anschließend ein weiterer Raum mit Riemlingdecke. Licht- schacht im rechten Teil des Gebäudes, zweiseitiger, flachgedeckter Außengang mit Eisengeländer im vierten Obergeschoß. Eine Verbin- dungstür zum benachbarten Haus Obere Donaulände 13 im dritten Obergeschoß.“

Haus Obere Donaulände 13:

„Dreiaxside, straßenseitige Fassade. Seitliches Rechteckportal mit Steingewände. Weiters im Erdgeschoß breite segmentbogige Türöff- nung. Schlichte, glattgeputzte Fassade, rezente Putzquaderung an den Ecken. Die Fenster mit Stabfaschenrahmungen.

Im Inneren seitlich einläufige und mit steigender Flachtonne (Ziegel- gewölbe) überwölbte Treppe zum ersten Obergeschoß, Vestibül, so- wie ein straßenseitiger Raum des Erdgeschosses mit Kreuzgratge-

wölbe. Die Räume der oberen Geschosse sind um einen Lichthof angeordnet. An jeweils zwei Seiten mit einem offenen Gang, im zweiten und dritten Obergeschoß segmentbogige Arkaden auf toskanischen Säulen. Die offenen Gänge bzw. Flure mit Stichkappentonnengewölben, Kehlheimer-Plattenbelag. Im ersten Obergeschoß straßenseitige Stube mit Holzbalkendecke.“

Befundaufnahme:

Haus Obere Donaulände 11:

Die Fassaden sind größtenteils glatt und befinden sich augenscheinlich insgesamt in einem noch guten Erhaltungszustand. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Holzkastenfenster, teils um bereits ältere Kunststofffenster, im Bereich des Erdgeschosses teils um hölzerne Rundbogenfenster, überwiegend jedoch um moderne Schaufenster. Die beiden vermieteten Geschäftslokale GL 1 und GL 2 befinden sich im Bereich des Hofbergs (Tanzstudio im Souterrain bzw. Untergeschoß) bzw. an der Ecke Hofberg und Obere Donaulände (vietnamesisches Restaurant im Erdgeschoß). Beide Geschäftslokale verfügen jeweils über separate Eingangstüren (moderne Konstruktionen aus Leichtmetall mit Verglasung).

Das Tanzstudio konnte anlässlich des Lokalaugenscheins nicht besichtigt werden. Laut Plan gliedert es sich in einen mit einer Rampe ausgestatteten Eingangsbereich, einen anschließenden größeren Raum, welcher im Plan noch als Shop bezeichnet wird, mit einem anschließenden kleineren Vorraum, von welchem man sowohl in ein kleineres Lager als auch in ein WC gelangt.

Das Restaurant konnte anlässlich des Lokalaugenscheins besichtigt werden. Es erscheint durchaus modern und zweckmäßig eingerichtet. Es gliedert sich laut Plan in einen größeren (baulich teilweise geteilten) Gastraum, in dessen vorderem Bereich sich auch die Schank befindet, ein kleineres Lager, eine eher kleinere Küche sowie einen

Sanitärbereich (WC-Damen und WC-Herren sowie Vorraum). Das Restaurant verfügt zudem im Außenbereich auch über einen Schani-Garten.

Das eigentliche Hauseingangstor ist annähernd mittig situiert. Es handelt sich bei diesem um eine moderne Leichtmetall-Konstruktion mit Verglasung. Rechts neben dem Hauseingangstor befindet sich eine modernere Gegensprechanlage. Der Boden im Hauseingangsbereich ist mit größeren Bodenfliesen belegt. Die Wände und die Decke sind weiß gemalt. Es sind im Bereich der Wände stellenweise deutliche Abnutzungen durch unsachgemäßen Gebrauch festzustellen, welche wohl insbesondere von den einfach im Hauseingangsbereich abgestellten Fahrrädern stammen dürften. Vom Hauseingangsbereich linker Hand gelangt man in einen eher kleineren Fahrradabstellraum. Die Beleuchtung im Hauseingangsbereich erfolgt mittels in die abgehängte Decke eingelassener Spots.

Das Gebäude wird im Inneren sowohl durch ein Stiegenhaus mit Steinstiegen als auch durch einen Aufzug (mit Stationen vom Erdgeschoß bis ins vierte Obergeschoß) erschlossen. Die einzelnen Stiegen sind soweit ersichtlich größtenteils mit hölzernen Handläufen ausgestattet. Die Stiege, welche vom Erdgeschoß ins erste Obergeschoß führt, ist zudem an den Wänden teilweise mit Platten aus geschliffenem Naturstein verkleidet.

Die Böden in den Gangbereichen der einzelnen Obergeschosse sind mit größeren Bodenfliesen belegt. Die Wände und Decken sind weiß gemalt. Es sind im Bereich des Stiegenhauses lediglich stellenweise Abnutzungen bzw. Beschädigungen festzustellen. Soweit ersichtlich handelt es sich bei den Fenstern des Stiegenhauses um Holzkastenfenster. Im Rahmen des Lokalausgangs konnte auch die Gemeinschafts-Dachterrasse besichtigt werden. Der Zugang zu dieser erfolgt über eine modernere gewendelte Stiege, welche vom

4. Obergeschoß in die Dachgeschoßebene führt und mit einem Metallgeländer mit Glasscheiben ausgestattet ist. Der Zugang zur Dachterrasse erfolgt durch eine Kunststofftür. Die Terrasse selbst ist zum Hofbereich hin orientiert. Der Boden ist mit Betonfliesen belegt.

Bei den Wohnungen im 4. Obergeschoß und im Dachgeschoß von Haus Obere Donaulände 11 handelt es sich um Maisonette-Wohnungen.

Anmerkung: ein Teil der Wohnungen von Haus Obere Donaulände 11 wird jedoch über das benachbarte Stiegenhaus von Haus Obere Donaulände 13 erschlossen. In der nachstehenden Tabelle auf Seite 36 dieses Gutachtens werden diese Wohnungen daher auch unter „Haus 13“ angeführt.

Bei den angeführten Maisonette-Wohnungen handelt es sich um die Wohnungen Top 16, Top 17, Top 18, Top 19, Top 20 und Top 21, wobei die beiden Letztgenannten baulich jedoch wie oben angeführt über das Stiegenhaus von Haus 13 erschlossen werden. Die beiden Wohnungen Top 17 und Top 18 waren zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins leer stehend und konnten diese beiden Einheiten auch jeweils im Inneren besichtigt werden.

Beide Wohnungen befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung jeweils in einem sanierungsbedürftigen Zustand, da in beiden Einheiten teils auch stärkere Feuchtigkeitsschäden vorhanden waren

Im 4. Obergeschoß befindet sich hofseitig auch ein baulich offener Verbindungsgang zum Gangbereich, jener Wohnungen, welche sich zwar im Gebäude Obere Donaulände 11 befinden, jedoch baulich (wie bereits beschrieben) durch das Stiegenhaus von Haus Obere Donaulände 13 erschlossen werden. Die Verbindung zwischen diesem Verbindungsgang und dem Gangbereich erfolgt durch eine Brandschutztür, welche durch ein eingesetzten Keil offengehalten vorgefunden wurde.

Im dritten Obergeschoß des Gebäudes konnten die beiden Leerstände Wohnung Top 10 und Wohnung Top 11 besichtigt werden. Bei der Wohnung Top 10 handelt es sich um eine kleinere Eck-Wohnung mit schönem Ausblick, welche sich in einem eher nur adaptierungs- bzw. teilsanierungsbedürftigen Zustand befindet. Bei der Wohnung Top 11 handelt es sich ebenfalls um eine eher kleinere, Wohnung, welche sich grundsätzlich ebenfalls in einem lediglich adaptierungs- bis teilsanierungsbedürftigen Zustand befindet. Es mussten jedoch bei der Begehung zusätzlich Feuchtigkeitsschäden (Wasserflecken an Wänden und der Decke) festgestellt werden.

An Leerständen im Haus Obere Donaulände 13 befindet sich im Erdgeschoß rechts des Hauseingangstores zudem das Geschäftslokal GL 3. Dieses ist zur Oberen Donaulände hin mit zwei modernen Schaufenstern und zwei Eingangstüren ausgestattet. Das Geschäftslokal gliedert sich laut Plan in einen großen Raum, welcher baulich nach hinten jedoch teilweise abgeteilt ist. Es gibt ganz hinten rechts noch einen weiteren kleineren Raum, in den man über eine Stiege gelangt sowie links einen Sanitärbereich. Im Plan werden die Räume jeweils als Gasträume bezeichnet. Es ist zudem auch eine Lüftungsanlage vorhanden. Eine Nutzung als Gastwirtschaft erscheint dennoch als fraglich, da z.B. auch keine Küche vorhanden ist. Es gibt abgesehen von den zuvor genannten zwei Fenstern und zwei Türen im Bereich der Oberen Donaulände auch keinerlei weitere natürlich Belichtung oder Belüftung. Das Geschäftslokal war laut mündlich erteilter Auskunft zuvor als Lokal einer politischen Partei genutzt worden und wurde zuletzt anscheinend als Verkaufslokal genutzt.

Haus Obere Donaulände 13:

Die Fassaden sind größtenteils glatt und befinden sich augenscheinlich insgesamt in einem noch guten Erhaltungszustand. Bei den straßenseitigen Fenstern handelt es sich soweit ersichtlich um Kunst-

stofffenster. Beim Hauseingangstor handelt es sich um ein zweiflügeliges Holztor, in welches auch sechs Glasscheiben verbaut wurden. Rechts neben dem Haustor befindet sich eine modernere Gegensprechanlage. Zumindest laut Warnhinweis wird der Hauseingangsbereich auch videoüberwacht. Der Boden im Hauseingangsbereich ist mit größeren Bodenfliesen belegt. Die Wände und die Gewölbedecke sind weiß gemalt.

Rechter Hand befindet sich im Hauseingangsbereich auch eine Vorrichtung zum Aufhängen von Fahrrädern.

Das Gebäude wird im Inneren durch Steinstiegen erschlossen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Im Bereich der Stiege, welche vom Erdgeschoß ins 1. Obergeschoß führt, sind Abnutzungen bzw. Verunreinigungen durch unsachgemäßen Gebrauch festzustellen, welche offensichtlich zumindest teilweise von Fahrrädern stammen dürften. Es finden sich zusätzlich im gesamten Stiegenhaus stellenweise immer wieder einzelne Abnutzungen bzw. Verunreinigungen, verursacht anscheinend insbesondere auch durch unsachgemäßen Gebrauch.

Im 1. Obergeschoß gelangt man zu einem atriumartig gestalteten Lichthof, welcher bis zur Dachkonstruktion reicht, und um den teilweise auch die Gangbereiche der einzelnen Geschosse herumlaufen. Im Bereich des Daches wird dieser Lichthof nach oben hin baulich durch eine Fensterkonstruktion abgeschlossen, welche jedoch offensichtlich schadhaft ist und es dadurch anscheinend auch wiederholt bereits zu Wassereintritt gekommen ist.

Die hofseitige Terrasse im Dachgeschoß konnte anlässlich des Lokalaugenscheins besichtigt werden. Auf die Terrasse gelangt man vom Gangbereich des Stiegenhauses kommend durch eine einflügelige Tür aus Kunststoff. Neben dieser Türe befindet sich linker Hand eine weitere Kunststofftür, hinter welcher sich ein kleinerer externer Abstellraum befindet. Die einzige direkt an die Dachterrasse angren-

zende Wohnung Top 24 verfügt über einen eigenen Zugang auf die Terrasse, bei welchem es sich ebenfalls um eine Kunststofftür handelt. Von der Terrasse aus hat man einen Blick auf die Altstadt-typische Nachbarbebauung, das Linzer Schloss sowie teils auch auf die Donau, den Stadtteil Urfahr und den Pöstlingberg.

Die Wohnung Top 24 ist gegenwärtig leerstehend und konnte anlässlich des Lokalaugenscheins besichtigt werden. Sie befindet sich insgesamt in einem adaptierungsbedürftigen Zustand. Die hier befindlichen Räume befinden sich teilweise in der Dachschräge. Von der Wohnung aus hat man von einzelnen Fenstern einen schönen Ausblick auf die Donau, den Pöstlingberg, Stadtteil Urfahr mit dem Neuen Rathaus bzw. auch auf die Nibelungenbrücke und das Ars-Electronica Center.

An weiteren Leerständen befindet sich im Haus 13 noch die Wohnung Top 20 im 4. Obergeschoß, die Wohnung Top 15 im 3. Obergeschoß sowie im Erdgeschoß das Geschäftslokal GL 4.

Die Wohnung Top 20 war zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins nicht als Leerstand bekannt, es war für diese auch kein Schlüssel vorhanden. Auch für die Wohnung Top 15, welche bereits als Leerstand ausgewiesen war, war zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins kein Schlüssel vorhanden und konnten dieses beiden Wohnungen daher auch im Inneren nicht besichtigt werden.

Der Eingang zum Geschäftslokal GL 4 befindet sich rechts des Hauseingangstores. Beim Eingang handelt es sich um ein moderneres zweiflügeliges Holztor mit Verglasung und Oberlichte. Das Geschäftslokal verfügt über keinerlei Fenster. Laut Plan gliedert es sich in einen Gastraum, einen weiteren Gastraum, einen etwas kleineren Lagerraum, einen Gang und einen Sanitärbereich mit WCs. Vom Gang aus führt zudem eine Brandschutztür in den benachbarten Gastraum des Geschäftslokals GL 3 von Haus 11. Laut den mündlich

erteilten Auskünften von Herrn Riha wurde dieses Geschäftslokal in früheren Jahren als Diskothek betrieben. Ein Betrieb als Gastrolokal erscheint abgesehen von den fehlenden Fenstern insofern auch als fraglich, als zwar eine Lüftungsanlage jedoch keine Küche vorhanden ist. An den Wänden konnte auch teilweise Feuchtigkeit sowie oberflächlicher Schimmel festgestellt werden.

Heizung & Warmwasser:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des größten Teils der Wohnungen erfolgt laut den mündlich erteilten Auskünften bzw. auch den gemachten Wahrnehmungen anlässlich des Lokalaugenscheins jeweils mittels Gas-Kombi-Therme und die Beheizung der Räume mittels Radiatoren. Sämtliche Geschäftslokale sowie die im ersten Obergeschoß des Hauses Obere Donaulände 11 befindlichen Wohnungen Top 1.1, Top 1.2, Top 1.3 und Top 1.4 sind hingegen laut den in der übermittelten Mietzinsliste angeführten Vorschriften an eine hauszentrale Anlage angeschlossen. Diese Anlage konnte anlässlich des Lokalaugenscheins jedoch nicht besichtigt werden.

Hinweis Fotodokumentation:

Vom gefertigten Sachverständigen wird ergänzend zu dieser Beschreibung auch auf die Fotodokumentation auf den Seiten 39 bis 78 dieses Gutachtens hingewiesen.

Energieausweis:

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments liegt dem Sachverständigen nicht vor. Es wird daher bei der nachstehenden Bewertung eine dem Baujahr und dem festgestellten Zustand entsprechende energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.

Zustandsnote:

2,5 nach Heideck; unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Bewertung abgezogenen Adaptierungs- bzw. Sanierungskosten.

2.7. Nutzflächen & Nettoertrag:

Dem gefertigten Sachverständigen wurden zwei Mietzinslisten, vom 05.05.2025 und vom 07.10.2025, beide erstellt von der Hausverwaltung Gebrüder Riha Immobilienmanagement GmbH, übermittelt.

Die in der nachstehenden Tabelle angeführten Nutzflächen sowie größtenteils auch Hauptmietzinse netto der einzelnen Einheiten wurden jeweils der Mietzinsliste vom 07.10.2025 entnommen. Diese weist gegenüber der Mietzinsliste vom 05.05.2025 lediglich nur zwei Abweichungen auf, welche vom gefertigten Sachverständigen in der nachstehenden Tabelle gelb markiert wurden. Zum einen handelt es sich hierbei um die Wohnung Top 16, bei welcher nunmehr eine Befristung angemerkt wurde. In der Mietzinsliste vom 05.05.2025 war diese Befristung hingegen noch nicht ersichtlich. Laut ebenfalls übermitteltem Mietvertrag liegt hier tatsächlich eine derartige Befristung vor.

Zudem ist gegenüber der Mietzinsliste vom 05.05.2025 ein zusätzlicher Leerstand ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die Wohnung Top 20 befindlich im 4. Obergeschoß des Hauses Obere Donaulände 13.

Die Leerstände wurden in der Tabelle rot markiert und wurden für diese fiktive markt- und MRG-konforme Nettomieten angesetzt.

Es gibt zudem auch einige Wohnungen, bei denen die Befristung zum Stichtag bereits abgelaufen war und offensichtlich kein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde. In der Mietzinsliste vom 07.10.2025 finden sich noch die alten, d.h. abgelaufenen Befristungen und Nettomieten. Es wurden auch bezüglich dieser Wohnungen keine etwaig neu abgeschlossenen Mietverträge übermittelt.

Diese Wohnungen wurden vom gefertigten Sachverständigen in der nachstehenden Tabelle grün markiert.

MAG. MANFRED BEHR

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

Einheit	Geschoß	NFL	BEFRISTUNG	HMZ	HMZ/ m ²
Haus 11:					
Geschäftslokal GL1	EG	78,11	30.09.2028	700,90	8,97
Geschäftslokal GL2	EG	110,49	31.10.2025	1087,80	9,85
Geschäftslokal GL3	EG	215,70	leer	1402,05	6,50
Wohnung Top 1.1	1. OG	52,22	30.08.2027	511,16	9,79
Wohnung Top 1.2	1. OG	57,26	16.08.2027	521,57	9,11
Wohnung Top 1.3	1. OG	57,26	31.07.2025	463,42	8,09
Wohnung Top 1.4	1. OG	59,25	31.01.2026	650,76	10,98
Wohnung Top 4	2. OG	57,43	14.12.2026	433,52	7,55
Wohnung Top 5	2. OG	55,27	31.08.2027	499,86	9,04
Wohnung Top 6	2. OG	85,24	31.08.2026	578,43	6,79
Wohnung Top 10	3. OG	58,48	leer	643,28	11,00
Wohnung Top 11	3. OG	53,98	leer	620,77	11,50
Wohnung Top 12	3. OG	83,97	30.11.2028	690,00	8,22
Wohnung Top 16	4. OG+DG	104,21	30.11.2027	746,88	7,17
Wohnung Top 17	4. OG+DG	80,42	leer	965,04	12,00
Wohnung Top 18	4. OG+DG	51,87	leer	674,31	13,00
Wohnung Top 19	4. OG+DG	84,06	30.06.2025	614,53	7,31
Haus 11 gesamt					
		1345,22		11804,28	8,77
Haus 13:					
Geschäftslokal GL4	EG	111,85	leer	727,03	6,50
Wohnung Top 2	1. OG	86,80	30.06.2025	727,27	8,38
Wohnung Top 3	1. OG	77,73	14.08.2027	551,27	7,09
Wohnung Top 7	2. OG	94,01	30.06.2028	635,00	6,75
Wohnung Top 8	2. OG	79,35	31.01.2026	569,67	7,18
Wohnung Top 9	2. OG	47,58	14.08.2026	431,06	9,06
Wohnung Top 13	3. OG	94,86	30.06.2026	679,65	7,16
Wohnung Top 14	3. OG	75,74	31.07.2027	531,63	7,02
Wohnung Top 15	3. OG	50,57	leer	429,85	8,50
Wohnung Top 20	4. OG	68,10	leer	561,83	8,25
Wohnung Top 21	4. OG	46,59	31.10.2025	467,21	10,03
Wohnung Top 22	4. OG	90,08	14.11.2025	728,96	8,09
Wohnung Top 23	4. OG	53,14	31.01.2027	340,79	6,41
Wohnung Top 24	DG	67,24	leer	605,16	9,00
Wohnung Top 25	DG	44,29	14.01.2027	361,28	8,16
Haus 13 gesamt					
		1087,93		8347,65	7,67
HMZ gesamt					
		2433,15		20151,93	8,28

Informationen hinsichtlich Abrechnung, Betriebskosten und dergleichen liegen lediglich in Form der Mietzinslisten vom 05.05.2025 und vom 07.10.2025 vor. Es wird darüber hinaus grundsätzlich insgesamt von einer für einen Gebäudebestand dieses Alters und Typs üblichen Kostenstruktur ausgegangen.

Die Nutzflächen der Terrassen im 1. Obergeschoß von Haus 11 betragen laut Plänen gesamt 81,29 m², die Nutzfläche der Gemeinschafts-Dachterrasse von Haus 11 beträgt laut Plänen 99,19 m² und die Nutzfläche der Dachterrasse von Haus 13 beträgt 32,16 m².

Die Wohnungen wurden größtenteils Mitte der 1980er Jahre durch Umbau bzw. im Fall der Dachgeschosse überhaupt neu hergestellt. Zuletzt erfolgte circa um 2015 die Herstellung durch Umbau der Wohnungen Top 1.1, Top 1.2, Top 1.3 und Top 1.4. Bei den Mitte der 1980er Jahre errichteten Wohnungen ist laut den gemachten Wahrnehmungen anlässlich der Besichtigung und den mündlich erteilten Auskünften von Herrn Riha insgesamt von einem zumindest adaptierungs- bis teilsanierungsbedürftigen Zustand auszugehen. Die erst vor circa 10 Jahren errichteten Wohnungen befinden sich laut den erteilten Auskünften hingegen in einem besseren Zustand, ein eventueller Adaptierungsbedarf ist jedoch erfahrungsgemäß nicht auszuschließen. Es wurden daher in der nachstehenden Bewertung vom gefertigten Sachverständigen Adaptierungs- bzw. Sanierungskosten von durchschnittlich € 700,00 pro m² Wohnnutzfläche zusätzlich in Abzug gebracht. Für die Geschäftslokale, welche zuletzt 2015 neu adaptiert wurden, wurde zudem durchschnittliche Adaptierungskosten in Höhe von € 100,00 pro m² Nutzfläche in Abzug gebracht. Vom gefertigten Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass da der tatsächliche Zustand der Wohnungen im Inneren größtenteils nicht bekannt ist, auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden musste und verstehen sich die angenommenen Kosten daher unter Vorbehalt.

2.8. Mögliches zukünftiges Bauträgerprojekt:

Die Möglichkeit für ein zukünftiges Bauträgerprojekt ergibt sich allein schon daraus, dass gegenwärtig sämtliche Einheiten entweder größtenteils befristet vermietet sind bzw. teils auch bereits leer stehen.

Auf Grund der zentralen Lage sowie der Widmung (als Kerngebiet) bieten sich hier auch unterschiedliche zukünftige Nutzungsmöglichkeiten an, z.B. eine (wie bisher) überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken, oder insbesondere auf Grund der Lage fast direkt an der Donau und der Lage in der Linzer Altstadt auch eine zukünftige (eventuell auch nur teilweise) Nutzung zu touristischen Zwecken.

Im Haus Obere Donaulände 11 bestehen bereits im Bereich des 4. Obergeschosses und des Dachgeschosses Maisonette-Wohnungen, welche gegenwärtig auch über eine Gemeinschaftsdachterrasse verfügen. Im Haus Obere Donaulände 13 befinden sich hingegen keine Maisonette-Wohnungen. Es wäre denkbar auch hier nach Freiwerden eventuell Maisonette-Wohnungen zu errichten. Die vorhandene Dachterrasse könnte z.B. auch umgestaltet bzw. aufgeteilt werden.

Es wäre daher beispielweise folgendes grob umrissenes Projekt denkbar. Neugestaltung des Dachgeschosses (z.B. Umbau in „Luxuswohnungen“), Einbau eines Aufzugs auch im Haus 13 und je nach Möglichkeit Nutzung der übrigen Einheiten entweder zu Wohnzwecken, touristischen oder sonstigen gewerblichen Zwecken.

Die Planung eines derartigen Projekts ist jedoch auch auf Grund des vorhandenen Denkmalschutzes nur in enger Abstimmung sowohl mit dem Magistrat der Landeshauptstadt Linz als auch mit dem Bundesdenkmalschutzamt möglich. Eine derartige Planung liegt gegenwärtig laut den erteilten Auskünften auch noch nicht vor. Das vorhandene Potential einer zukünftig höherwertigen Nutzung wird in der nachstehenden Bewertung soweit marktkonform auch mitberücksichtigt.

2.9. Fotodokumentation:

Blick von der Nibelungenbrücke auf die Obere Donaulände, Altstadt mit Linzer Schloss & Donau



Obere Donaulände, Altstadt mit Schloss und Donau



Bildmitte: Liegenschaft Obere Donaulände 11 & 13



Obere Donaulände, Fahrtrichtung Nibelungenbrücke



Straßenseitige Fassaden Obere Donaulände 11 & 13



Straßenseitige Fassaden, Obere Donaulände 11 & 13



Fast unmittelbar gegenüber, öffentl. Bushaltestelle



Straßenseitige Fassaden, Hofberg & Obere Donaulände



Straßenseitige Fassaden, Hofberg & Obere Donaulände



Donau, Stadtteil Urfahr, Pöstlingberg & Neues Rathaus



Straßenseitige Fassaden, Obere Donaulände



Blick auf den Stadtteil Urfahr & den Pöstlingberg



Straßenseitige Fassaden, Obere Donaulände



Blick auf die Nibelungenbrücke



Straßenseitige Fassaden, Obere Donaulände



Straßenseitige Fassaden, Obere Donaulände



Straßenseitige Fassaden, Hofberg



Hofberg mit Fußgängerzone, Richtung Hauptplatz



Ausschnitt Straßenfassade, Hofberg



Straßenfassade Hofberg, mit Fußgängerzone



Hofberg mit Fußgängerzone, Richtung Donau



Ausschnitt Straßenfassade, Hofberg



Hofberg, Fenster GL 1, „Tanzstudio“



Hofberg, Eingang GL 1, „Tanzstudio“



Hofberg, Ausschnitt Straßenfassade mit Erker



Hofberg, Relief: Gasthofe zum Krebsen...



Hofberg, GL 2, Restaurant mit Schanigarten



Straßenfassade, Obere Donaulände 11



Fassade, GL 2, Restaurant mit Schanigarten



Fassade, GL 2, Restaurant mit Schanigarten



GL 2, Restaurant, Gaststube



GL 2, Restaurant, Gaststube



GL 2, Restaurant, Gaststube mit Schankbereich



GL 2, Restaurant, Zugang Sanitärebereich



GL 2, Restaurant, Zugang WC



Hauseingangstor, Haus Obere Donaulände 11

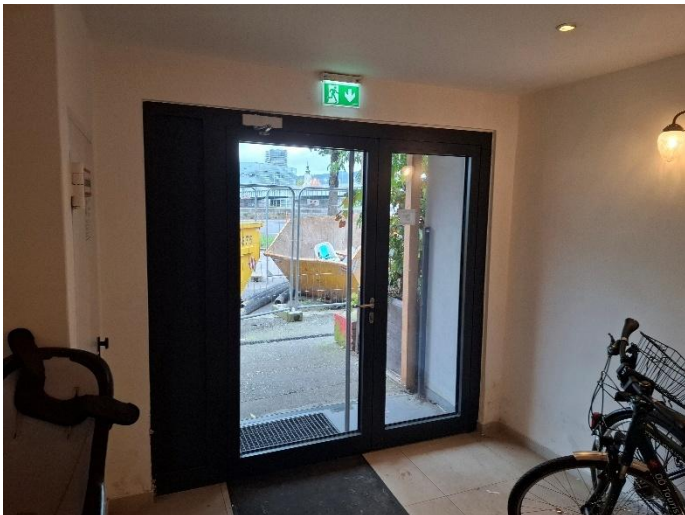


Haustor & Eingangsbereich

Gegensprechanlage



Hauseingangsbereich



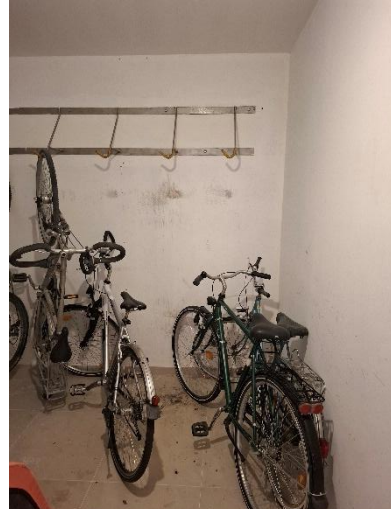
Abnutzungen durch unsachgemäßen Gebrauch



Fahrradraum mit Vorrichtung zum Aufhängen von Fahrrädern



Fahrräder im Gangbereich



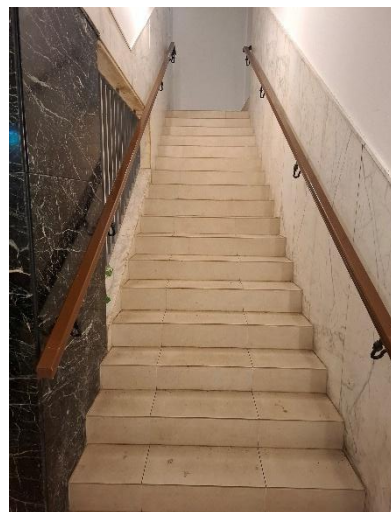
Aufzugsstation, Erdgeschoß



Abnutzungen durch unsachgemäßen Gebrauch



Stiege ins 1. Obergeschoß



Aufzugskabine



Aufzugsstation, 4. Obergeschoß



Stiege, Abgang ins 3. Obergeschoß



Feuchtigkeitsspuren



Gangbereich, 4. OG



Gangfenster, Blick auf die Donau, Urfahr & Pöstlingberg



Gangbereich, 4. Obergeschoß

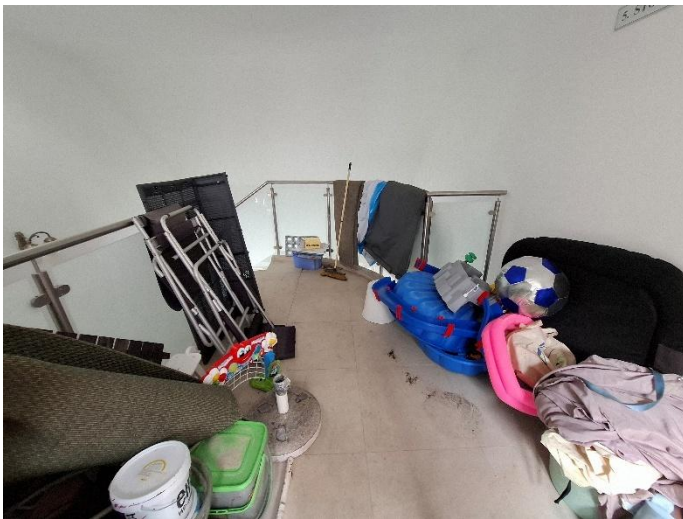


Podest

Stiege, Aufgang zur Dachterrasse



Gemeinschafts-Dachterrasse



Gemeinschafts-Dachterrasse



Gemeinschafts-Dachterrasse



Wohnung Top 21



Lichthof



Wohnung Top 20



Wohnung Top 19



Dachaufbauten & Nachbargebäude (rechts)



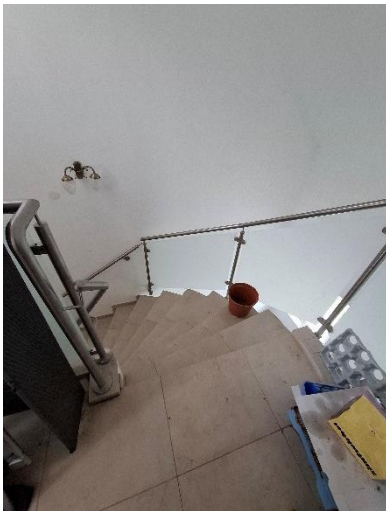
Gemeinschafts-Dachterrasse



Bereits älteres Kunststofffenster



Abgang von der Dachterrasse ins 4. Obergeschoß



Verbindungsgang zu Stiegenhaus Obere Donaulände 13



Gangbereich, 4. Obergeschoß



Gangbereich, 4. Obergeschoß



Wohnungseingangstür, Top 17, 4. Obergeschoß



Vorraum

Vorraum



Badezimmer mit Badewanne



Kabinett



Kunststofffenster



Schrankraum



Küche



Feuchtigkeitsschaden



Herabgefallener Verputz



Wohnbereich



Feuchtigkeit im Wandbereich



Fenster Richtung Hofberg



Aufgang in die zweite Ebene (5. OG/ DG)



Teilweise gewendelte Treppe



Räume teilweise in den Dachschrägen



Blick Richtung Donau & Nibelungenbrücke



Blick auf die Nachbarbebauung, Hofberg



Holzkastenfenster & Radiator



Ausgang auf die Gemeinschafts-Terrasse



Radiator & Brettboden



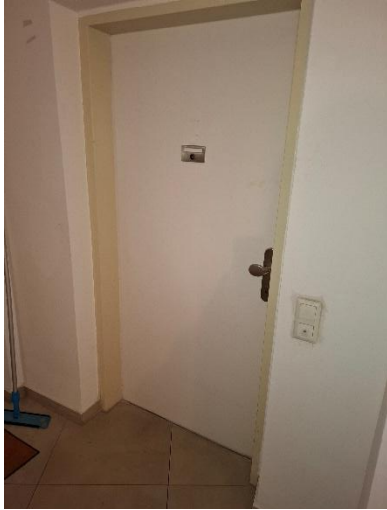
WC



Abstellraum

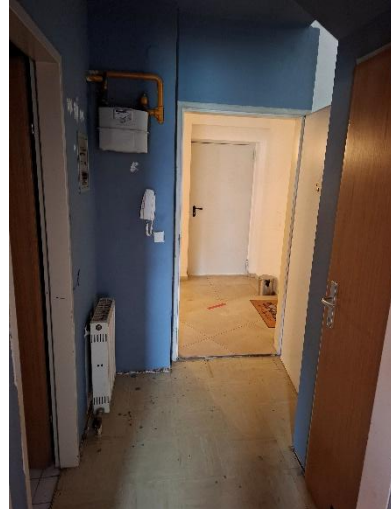


Wohnungseingangstür, Top 18, 4. Obergeschoß



Zugang ins Badezimmer

Vorraum



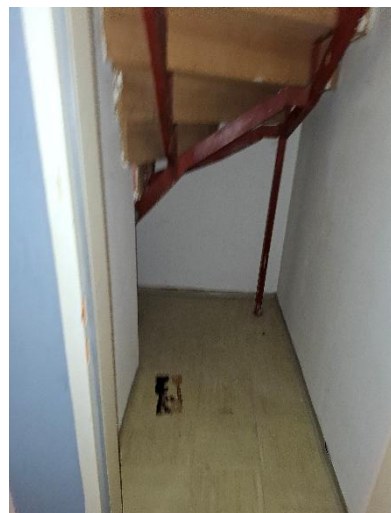
Bereits ältere Tür



Badezimmer mit Badewanne



Stauraum unter Treppenspindel



Zimmer



Riss im Wandbereich



Zimmer



Zimmer



Ausblick auf die Donau, den Pöstlingberg & den Stadtteil Urfahr mit dem Neuen Rathaus



Gewendelte Innentreppe



Starke Feuchtigkeitsschäden



Wohnbereich mit Küche und Ausgang auf die Gemeinschafts-Dachterrasse



Dachschrägen & Feuchtigkeitsschäden



Dachschrägen & Feuchtigkeitsschäden



Blick auf die Donau, das Neue Rathaus etc.



Stiege, Abgang in das 3. Obergeschoß



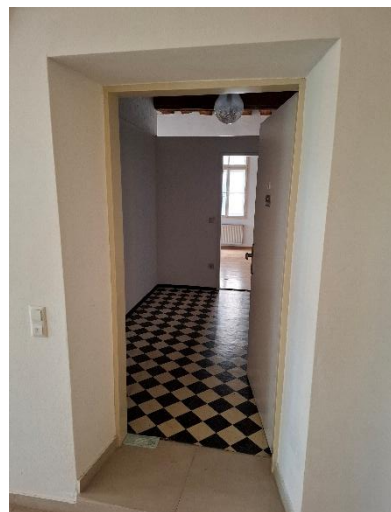
Aufzugsstation, 3, Obergeschoß



Gangbereich, 3. Obergeschoß



Wohnungseingangstür, Top 10, 3. Obergeschoß



Vorraum



Holzdecke



Elektrik



Badezimmer mit Badewanne



mit WC & Gas-Kombi-Therme



Holz Schnitzereien



Zugang in den Wohnbereich



Wohnbereich mit Aussicht

Wohnküche



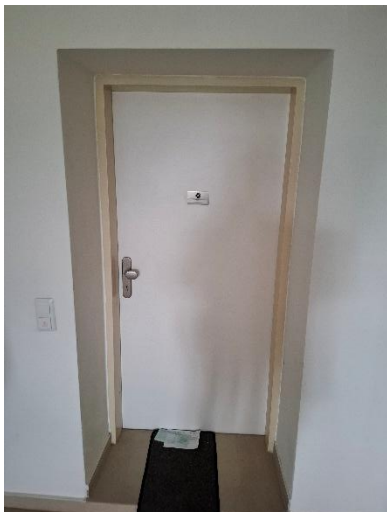
Z.B. Blick auf die Donau, die Nibelungenbrücke etc.



Wohnungseingangstür, Top 11, 3. Obergeschoß



Vorraum



Abstellraum mit Gas-Kombi-Therme



und Badewanne



Badezimmer mit WC



Zugang zum Wohnbereich



Wohnbereich



Fenster zur Fußgängerzone, Hofberg



Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeitsschäden



Feuchtigkeitsschäden



Elektrik

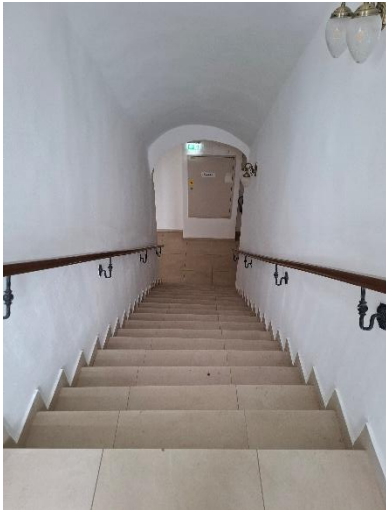


Küche ausgestattet mit modernen Geräten und Küchenkästen



Stiege, Abgang ins 2. Obergeschoß

Gangbereich, 2. Obergeschoß



Gangbereich mit Ausblick über die Donau, den Stadtteil Uhrfahr und den Pöstlingberg



Stiege, Abgang ins 1. Obergeschoß



Gangbereich, 1. Obergeschoß



Stiege, Abgang ins Erdgeschoß



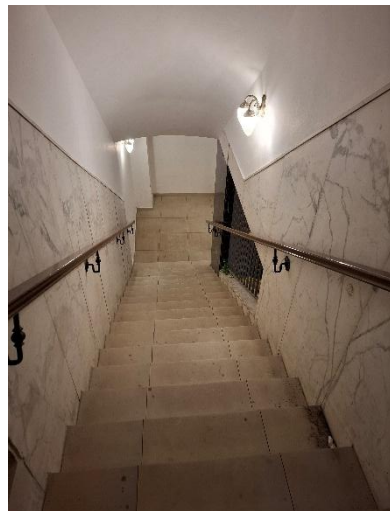
Schaden im Bereich des Geländers



Abnutzungen



Wände teils mit geschliffenen Steinplatten verkleidet



Zugang zum Müllraum



Zugang zum Geschäftslokal GL 3



Eingangstür & Schaufenster, Geschäftslokal GL 3

Schaufenster, Geschäftslokal GL 3



Zweiter Eingang, Geschäftslokal GL 3

Innenansicht „Gastraum“



Teilweise bauliche Abteilung



Hinterer Bereich GL 3, Lüftungsanlage vorhanden



Hinterer Bereich GL 3, Lüftungsanlage vorhanden



Zugang zum Sanitärbereich



Sanitärbereich mit Vorraum und WCs



Verbindungstür



Zugang zum kleineren „Gastraum“



Kleinerer „Gastraum“, Lüftungsanlage vorhanden

Vorplatz & Hauseingänge, Obere Donaulände 13



Straßenfassaden Obere Donaulände, links Haus 11 & rechts Haus 13



Ausschnitte Straßenfassade, Haus Obere Donaulände 13



Hauseingangstor



Gegensprechanlage



Hauseingangsbereich mit Abstellvorrichtung für Fahrräder



Stiege, Aufgang ins 1. Obergeschoß



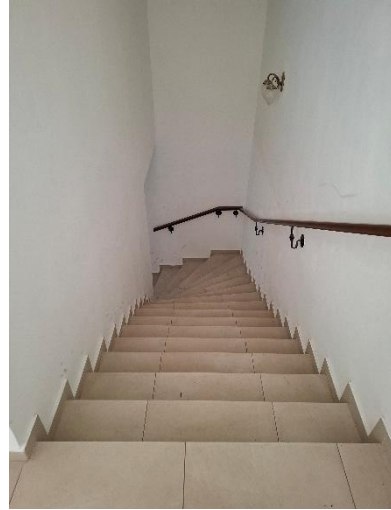
Gangbereich, Dachgeschoß



Verschmutzungen, Feuchtigkeit



Stiege, Aufgang ins Dachgeschoß



Oberer Abschluss Atrium, Wassereintritt



Verschmutzungen, Feuchtigkeit



Dachterrasse, im Hintergrund Nachbargebäude



Kunststofftüren



Abstellraum



Dachterrasse mit teilweise Ausblick



Ausblick auf die Donau, Urfahr & den Pöstlingberg



Kunststofffenster & -Tür



Blick auf die Altstadt-Nachbargebäude



Wohnungseingangstür, Top 24, Dachgeschoß



Vorraum



Veraltete bzw. unsachgemäße Elektrik



Zugang zur Küche



Küche



Moderne Geräte und Küchenkästen



Fenster zur Hofterrasse, Dachschrägen



Dachschrägenfenster, Blick auf das Linzer Schloss



Zimmer mit Abstellraum



Gang, Dachschrägen



Badezimmer mit Badewanne



Zimmer teilweise in den Dachschrägen



Gas-Kombi-Therme



Ausblick vom Dachschrägenfenster



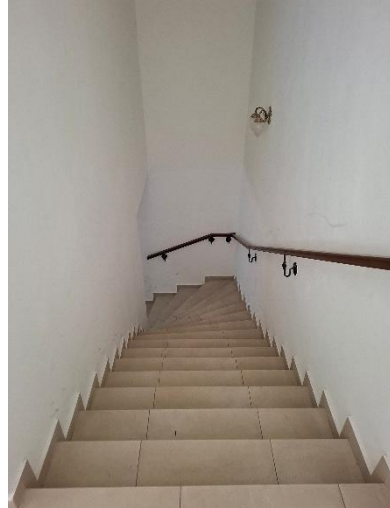
Ausblick vom kleinen Fenster auf den Stadtteil Uhrfahr mit dem Neuen Rathaus & die Nibelungenbrücke



Gangbereich, Dachgeschoß



Stiege, Abgang ins 4. Obergeschoß



Gangbereich, 4. Obergeschoß



Gangbereich, 4. Obergeschoß



Abnutzungen/ Beschädigungen



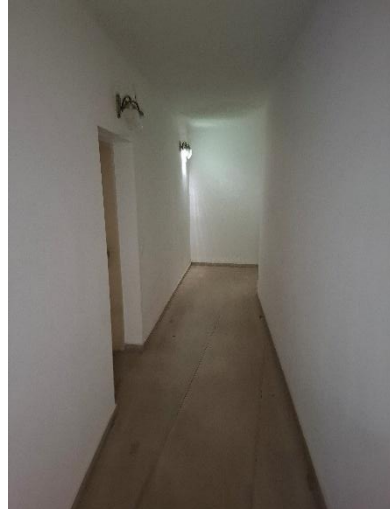
Atrium-artiger Lichthof



Zugang vom Stiegenhaus zu den Wohnungen im 4. OG, welche eigentlich zu Haus 11 gehören



Stiege, Abgang ins 3. Obergeschoß



Gangbereich 3. Obergeschoß



Geländer teils aus Glas & toskanische Säule



Wohnungseingangstür



Stiege, Abgang ins 2. Obergeschoß



Gangbereich, 2. OG



Atriumartiger Lichthof



Toskanische Säule



Atriumartiger Lichthof



Eingang, Geschäftslokal GL 4



Geschäftslokal GL 4, „Gastraum“



Schimmelbildung



Schimmelbildung



Schimmelbildung



Gangbereich/ Lager



Feuchtigkeit im Wandbereich



Gangbereich



Sanitärbereich/ WC



Gangbereich



Steinerner Torbogen



3. WERTERMITTLUNG

3.1. Bewertungsmethodik:

Allgemeines:

Die Bewertung folgt den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, BGBl 150/1992. Nach den allgemeinen Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften und mit solchen verbundenen Rechten und Lasten ist der Verkehrswert nach den Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise für sie erzielt werden kann. Alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Rechte und Lasten:

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 – 7 LBG enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden. Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist. Sofern Rechte oder Lasten in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt sind, sind sie für den Wert der Liegenschaft

von untergeordneter Bedeutung bzw. liegt eine Wertsteigerung oder -minderung in der Unschärfe des Ergebnisses der Bewertung. Eventuelle Geldlasten werden in der Bewertung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Diese sind den aushaftenden Beträgen entsprechend anzusetzen. Das Risiko einer etwaigen Kontaminierung der Liegenschaft ist in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Hinweise:

Diese Bewertung gründet sich auf die vom Auftraggeber übergebenen bzw. von Behörden eingeholten Urkunden, Unterlagen und Informationen (siehe Grundlagen). Es wird bei der Bewertung grundsätzlich von baubehördlich konsensmäßigem Zustand ausgegangen und davon, dass keine Bauaufträge oder sonstige Verfahren anhängig sind. Sollten sich, aus welchem Grunde auch immer, Befundvoraussetzungen ändern, ist das Recht vorbehalten, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

Eine Überprüfung der tatsächlichen (Nutz)flächen in der Natur bzw. die Vermessung der Liegenschaft wurde nicht vorgenommen. Die der Berechnung zugrunde gelegten Flächen wurden den Unterlagen (Grundlagen) entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine größere Abweichung der angenommenen (Nutz)flächen von den Naturmaßen zu einer Veränderung des ermittelten Verkehrswertes führen kann. Eine Funktionsprüfung etwaiger technischer Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Etwaige betriebsspezifische Einrichtungen und Anlagen sowie Fahrnissen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine geänderte Marktsituation in Zukunft zu einer Änderung des Verkehrswertes führen kann. Eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssi-

tuation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere durch die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, ist das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nicht als eine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe zu verstehen.

Umsatzsteuer:

Die Wertangaben verstehen sich sofern nicht anders angegeben exklusive einer allfälligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Methode:

Für die Bewertung sind unter Beachtung der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und es ist der Wert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

3.2. Anerkannte Bewertungsverfahren:

Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG:

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG:

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies

auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Liegenschaft	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Kapitalisierungszinssatz in %				
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5	1,5 – 3,5	2,5 – 4,5	3,0 – 5,0
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5	3,5 – 5,5	4,0 – 6,0	4,5 – 6,5
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0	3,5 – 6,0	4,5 – 6,5	5,0 – 7,0
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5	4,0 – 7,0	4,5 – 7,5	5,0 – 8,0
Industriliegenschaft	4,0 – 8,0	4,5 – 8,5	5,5 – 9,0	6,0 – 10,0
Landwirtschaftliche Liegenschaften				1,0 bis 3,5
Forstwirtschaftliche Liegenschaften				0,5 bis 2,5

Die Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs sind zudem im österreichweiten Kontext zu sehen.

Sachwertverfahren gem. § 6 LBG:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

durchschnittliche Außenanlagen 5 – 7 %

aufwendige Außenanlagen 8 – 12 %

Q: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die „gewöhnliche“ oder „übliche“ Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne zwischen der Errichtung (Herstellung) eines Gebäudes und dem Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die Gesamtnutzungsdauer ist im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Objekte des jeweiligen Typs abhängig und bestimmt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs sowie einer ordnungsgemäßen Instandhaltung der Baulichkeit.

Da die Gesamtnutzungsdauer nicht exakt bestimmbar ist, wird sie nach allgemeinen Erfahrungssätzen bemessen. Solche Erfahrungssätze der üblichen oder gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) sind im Nutzungsdauerkatalog der baulichen Anlagegüter 2006 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverbandes Steiermark und Kärnten [Hrsg.] angeführt und sie sind Grundlage für die Festlegung von Gesamtnutzungsdauerzeiten im Rahmen der Liegenschaftsbewertung

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem Gebrauch und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird unter Beachtung des technischen Zustandes, der Art der Nutzung sowie unter Vo-

raussetzung einer ordnungsgemäßen Erhaltung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen eingeschätzt.

Technisch/wirtschaftliche Wertminderung

Die Wertminderung infolge Alters wird durch das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs wird nach Erfahrungssätzen oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten bestimmt.

Zustandsnoten:

- 1 neuwertig mängelfrei
- 2 normal erhalten, übliche Instandhaltungen erforderlich
- 3 reparatur- bzw. instandsetzungsbedürftig
- 4 umfangreiche Instandsetzungen bzw. Erneuerungen erforderlich
- 5 abbruchreif, wertlos

(Definition und Berechnungsmethode nach *Heideck*)

Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands ist der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen (Grundrissgestaltung, Raumhöhen, Extraausführungen etc.) nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist. Der verlorene Bauaufwand wird nach Erfahrungswerten bestimmt.

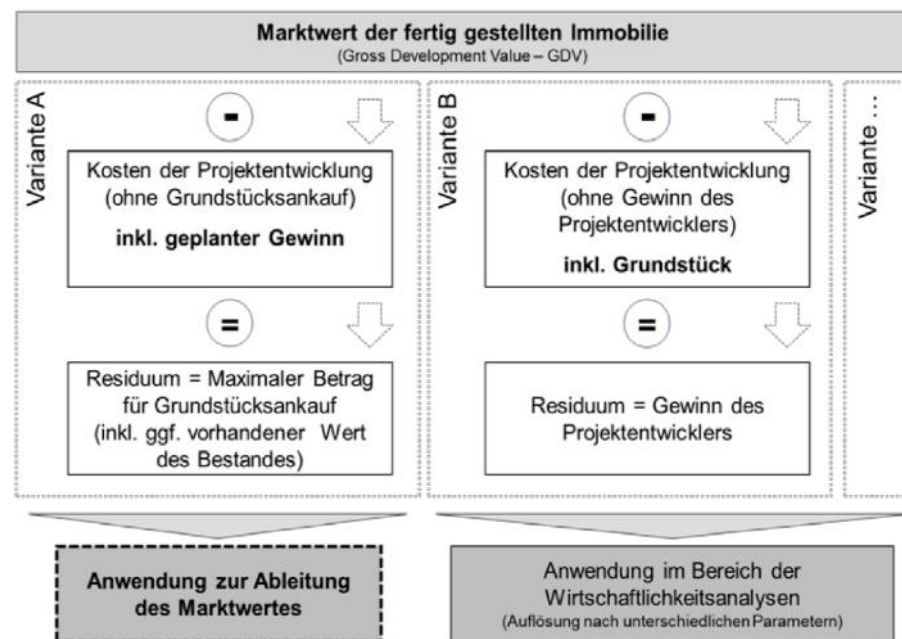
Residualwertverfahren gem. ÖNORM B 1802-3:

Das Residualwertverfahren ist eine Methode zur Ermittlung eines Grenzpreises (Residuum) und ist darauf ausgerichtet, den inneren Wert einer zur Entwicklung stehenden Liegenschaft zu ermitteln. Dies erfolgt durch Gegenüberstellung sämtlicher Erlöse und Aufwände des Projektes. Das Residuum stellt somit einen maximalen Preis dar, den ein Investor im Hinblick auf eine angemessene Rendite oder einen erzielbaren Veräußerungserlös tragen kann.

Das Residualwertverfahren ist insbesondere geeignet bei der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gem. § 4 LBG ausscheidet.

Es sei darauf hingewiesen, dass bereits aus kleinen Veränderungen der verwendeten Eingangsparameter eine hohe Schwankung der Ergebniswerte resultiert und die Ergebniswerte demgemäß einer größeren Schwankungsbreite im Vergleich zu den gem. §§ 4 – 6 LBG normierten Verfahren unterliegen.

In allgemeiner Form lässt sich das Residuum wie folgt darstellen:



4. GUTACHTEN

4.1. Wahl Bewertungsverfahren & Parameter

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Ertragsobjekt, bei dem die Erzielung eines Ertrags im Vordergrund steht, und wird daher der Verkehrswert mittels Ertragswertverfahren ermittelt. Der Sachwert wird im gegenständlichen Fall lediglich zu Hilfs- sowie zu Plausibilisierungszwecken ermittelt.

Der Bodenwert wurde im gegenständlichen Fall auf Basis

- des Grundkostenanteils je m² Nutzfläche nach Erfahrungswerten
- einer Vergleichswertanalyse

ermittelt.

Auf Grundlage der erhobenen Vergleichspreise, der Widmung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation am Immobilienmarkt ist demnach ein Preis in Höhe von gerundet € 3.600 pro m² Grundstücksfläche als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert (gewöhnliche Herstellungskosten, auf Grundlage der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 2024) zum Stichtag unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt.

Der Zinssatz wird in der Bewertung unter Berücksichtigung der Lage des Objektes, aufgrund objektspezifischer Faktoren (wie z.B. Zustand und Ausstattung des Objektes, Mieterstruktur, Mietsteigerungspotential (auch eine zukünftige mögliche höherwertige Nutzung ist hier berücksichtigt), Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge, Investitionsrisiko, etc.) sowie aufgrund der aktuellen Situation am Immobilienmarkt festgesetzt und liegt auch innerhalb der empfohlenen Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen.

Nicht umlagefähige Betriebskosten sind Kosten, welche nicht auf die Mieter übergewälzt werden können. Hierzu gehören beispielsweise Steuerberaterkosten sowie eventuell auch nicht umlagefähige Verwaltungskosten. Im gegenständlichen Fall wurden diese Kosten mit einem Ansatz in Höhe von 1,50 % berücksichtigt.

Das Mietausfallswagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, welche beispielsweise durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehungen entsteht. Unter Berücksichtigung eines durch die vorhandenen gewerblichen Objekte erhöhten Leerstandsrisikos wurde im gegenständlichen Fall ein Ansatz in Höhe von 3,75 % gewählt

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden in Prozent des Neubauwerts berechnet. Es wurde im gegenständlichen Fall unter Berücksichtigung des Alters, des Zustandes und der Nutzung der Immobilie ein Ansatz in Höhe von 0,70 % gewählt.

4.2. Sachwertverfahren

Sachwert

Bodenwert

Grundstück	m ²	€/m ²	€
Grundstücksfläche	837,00	3 600,00	3 013 200,00
Bodenwert	837,00		€ 3 013 200

Bauwert

Bauteil	NFL m ²	€/m ²	€
Nutzfläche Geschäftslokale Haus 11 + 13	516,15	1 950,00	1 006 492,50
Nutzfläche Wohnen 1. OG - 3. OG Haus 11	620,36	3 100,00	1 923 116,00
Nutzfläche Terrassen 1. OG Haus 11	81,29	1 650,00	134 128,50
Nutzfläche Wohnen 4. OG - DG Haus 11	320,56	3 250,00	1 041 820,00
Nutzfläche Terrassen DG Haus 11	99,19	1 800,00	178 542,00
Nutzfläche Wohnen 1. OG - 4. OG Haus 13	864,55	2 950,00	2 550 422,50
Nutzfläche Wohnen DG Haus 13	111,53	3 100,00	345 743,00
Nutzfläche Terrasse DG Haus 13	32,16	1 800,00	57 888,00
Fiktiver Neubauwert (NFL exkl. Terrassen)	2 433,15		7 238 152,50

Technisch / wirtschaftliche Wertminderung

(Fiktives/ kalkulatorisches) Baujahr **2005**
 Stichtag **17.09.2025**
 Berechnungsmethode: **linear**
 Zustandsnote nach Heideck:

Restnutzungsdauer	RND =	60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND =	80 Jahre
Fiktives/kalkulatorisches Alter	A =	20 Jahre
Relatives Alter	a =	0,25
Zustandsnote nach Heideck	ZN =	2,50

Fiktiver Neubauwert		7 238 152,50
Adaptierung/ Sanierung		- 1 393 515,00
Zwischensumme		5 844 637,50
Alterswertminderung /linear	25,00 %	- 1 461 159,38
Zustandswertminderung nach Heideck	6,07 %	- 354 711,10
Zwischensumme		4 028 767,03
Verlorener Bauaufwand	10,00 %	- 402 876,70
Bauwert		€ 3 625 890
Sachwert		€ 6 639 090

4.3. Ertragswertverfahren

Ertragswert

Bestandsgegenstand	NFL m ²	HMZ €/m ²	HMZ €/Monat
Nettoertrag Haus 11	1 345,22	8,86	11 912,13
Nettoertrag Haus 13	1 087,93	7,67	8 347,65
Summe	2 433,15	8,28	20 151,93
Jahresrohertrag			241 823,16
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten		1,50 %	- 3 627,35
Mietausfallwagnis		3,75 %	- 9 068,37
Instandhaltung, Basis Neubauwert		0,70 %	- 50 667,07
Jahresreinertrag			178 460,38
Kapitalisierungszinssatz		2,00 %	
Restnutzungsdauer		60 Jahre	
Rentenbarwertfaktor			34,7609
Kapitalisierter Jahresreinertrag			6 203 440,93
Diskontierter Bodenwert, zugeordnet		100,00 %	918 369,93
Adaptierung/ Sanierung			- 1 393 515,00
Ertragswert			€ 5 728 296

4.5. Verkehrswert

Ertragswert	100 %	5 728 295,85	
Verkehrswert			€ 5 728 296

Unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt entspricht das Ergebnis des Ertragswertverfahrens dem Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft zum angegebenen Stichtag.

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft **EZ 647, KG 45203 Linz** mit den Adressen **4020 Linz, Obere Donaulände 11 & 13, Hofberg 2** wird unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes **zum Stichtag, dem 17.09.2025**, sohin wie folgt bemessen:

Verkehrswert, gerundet € 5.730.000,--



Wien, am 22.10.2025

5. BEILAGEN

Bescheid Denkmalschutz Haus Obere Donaulände 11, Seite 1/4

GZ: 25.361/2/96

Bei Beantwortung bitte angeben

Linz, Oberösterreich

Obere Donaulände 11/Hofberg 2

Wohnhaus, eh. Gasthaus "Roter Krebs"

Stellung unter Denkmalschutz

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

S p r u c h

Es wird festgestellt, daß die Erhaltung des Wohnhauses, ehemaligen Gasthofs und Hotels "Roter Krebs" in Linz, Obere Donaulände 11 = Hofberg 2, Ger.Bez. Linz, Oberösterreich, Gdst.Nr. 177 (Baufläche), EZ 647, KG 45203 Linz, gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl.Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung der Bundesgesetze BGBl.Nr. 92/1959, 167/1978 und 473/1990, im öffentlichen Interesse gelegen ist.

B e g r ü n d u n g

Das beschriebene Gebäude ist Miteigentum von Josef Bauchinger, Felix Fruhstorfer, Friedrich Ganglbauer, Adolf Hafner, Albert Raab und Karl Weihartner.

Auf Grund eines Amtssachverständigen-Gutachtens sowie des übrigen Ermittlungsverfahrens steht fest:

Die Liegenschaft an der Ecke Hofberg/Obere Donaulände, ehemaliges Gasthaus und Hotel "Roter Krebs", besteht aus einem breiten, fünfgeschossigen, in seinem Kern aus dem 16. Jahrhundert stammenden Hauptgebäude mit zweigeschossigem Vorbau von 1872. 1595 urkundlich erstmals erwähnt. Die historische Funktion als Gasthof ist seit etwa 1680 überliefert. Nach alten Ansichten bereits in der Mitte des 17. Jahrhunderts ein Gebäude mit stattlichen Proportionen. 1771 "Zum roten Krebs" bezeichnet. Durch die Eröffnung der Personendampfschiffahrt auf der Donau im Jahre 1837 erfuhr das Hotel- und Gastgewerbe einen neuen Aufschwung. In der Nähe des Gebäudes befand sich u.a. die Anlegestelle der bayrischen Schifffahrtslinie. Aus dem Gasthof entwickelte sich nun ein bedeutender Hotelbetrieb. 1843 erfolgte eine Fassadenneugestaltung. 1845 Herstellung eines

Bescheid Denkmalschutz Haus Obere Donaulände 11, Seite 2/4

ebenerdigen Vorbaues bis zum vorspringenden Nachbarhaus Nr. 13 nach Entwürfen des Linzer Stadtbaumeisters Johann Rueff (geboren 1838 in St. Florian/Oberösterreich, gestorben 1894). Im Jahre 1936 Modernisierung der Fassade und Erneuerung der Fensterstöcke durch den Linzer Stadtbaumeister Carl Pader (geboren 1884 in Linz, gestorben 1957 in Linz). Seit 1960 mit dem benachbarten Gebäude Obere Donaulände 13 zusammengehörig. In jüngster Zeit Ausbau des Dachgeschosses mit Dachterasse.

Zehnnachsige Fassade zur Donaulände, zum Hofberg fünf Achsen, in der zweiten Achse im ersten Obergeschoß kleiner Erker über ausgerundeten Konsolen, vermutlich aus dem 16. Jahrhundert. Das heute veränderte Portal am Hofberg mit granitem Scheitelstein mit grotesker Maske (16. Jahrhundert). Auf der rechten Seite des Portals befindet sich ein Hauszeichen, eine Steintafel mit der Reliefdarstellung eines Krebsen und der Inschrift "Gast Hofe zum Krebsen

des Seb. Vogl 1837" Die glatt verputzten, schlichten Fassaden werden durch ein weit ausladendes Kordongesims gegliedert. Fenster mit Stabfaschen.

Der heutige Haupteingang liegt an der Donaulände, im Inneren mittlerer Flur mit flurparallelem und mit steigender Flachtonne überwölbtem Stiegenhaus. Ein weiterer Eingang vom Hofberg erschließt einen tonnengewölbten Flur. An diesen links und rechts anliegend jeweils StICKKAPPENTONNENGEWÖLBE, vom rechten Gewölbe ausgehender einläufiger Kellerabgang, überwölbter Kellerraum. Die Anlage von Fluren und Stiegen ist in allen Geschossen gleich, jeweils steigende Flachtonnengewölbe der Stiege, über den Stiegenpodesten des zweiten bis vierten Geschosses einjochige Kreuzgratgewölbe; die anschließenden Flure jeweils in vier Jochen kreuzgratgewölbt. Erkerraum im ersten Obergeschoß hofbergseitig mit langgestrecktem StICKKAPPENTONNENGEWÖLBE. Im rechten Hausteil zur Donaulände ein Raum mit Riemlingdecke, Unterzug mit Kehlung und Stab, Balken abgefast, vermutlich 16. Jahrhundert. Im zweiten Obergeschoß zum Hofberg ein Raum mit Riemlingdecke, ein weiterer Raum mit Riemlingdecke, gleichfalls im rechten Hausteil zur Donaulände. Im dritten Obergeschoß in der Hausmitte ehemals feuersicherer Wölberaum, daran anschließend ein weiterer Raum mit Riemlingdecke. Lichtschacht im rechten Teil des Gebäudes, zweiseitiger, flachgedeckter Außengang mit Eisengeländer im vierten Obergeschoß. Eine Verbindungstür zum benachbarten Haus Obere Donaulände 13 im dritten Obergeschoß.

Die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung des ehemaligen Gasthofes "Roter Krebs" liegt darin begründet, daß es sich um ein in seinem Baukern renaissancezeitliches, stattlich proportioniertes Wirtshaus handelt, dessen inneres Gefüge weitgehend erhalten und mit bauästhetisch wertvollen Wölbungen bereichert ist. Darüberhinaus bildet das Haus einen integrierenden Bestandteil des Linzer Donauprospktes der "Oberen Donaulände" und wird durch seine städtebaulich markante Lage am Fuße des Linzer Schloßberges und in Nachbarschaft zahlreicher denkmalgeschützter Gebäude charakterisiert. Zur künstlerischen Bedeutung trägt weiters die Beteiligung der für Linz bedeutenden Baumeister Johann Rueff, Michael Lettmayr und Carl Pader bei.

Im Zusammenhang damit wird auch auf nachfolgende einschlägige Literatur verwiesen:

- Fotosammlung: Stadtarchiv Linz, Obere Donaulände 1, Photographie um 1905, zwei Ansichten o.j., um etwa 1840 und 1850

Bescheid Denkmalschutz Haus Obere Donaulände 11, Seite 3/4

- Kreczi Hans, Linzer Häuserchronik (Linz 1941) S. 77
- Mayrhofer Fritz, Linz in alten Photographien (Zaltbommel 1980) Abb. 21
- Österreichischen Kunsttopographie, Die profanen Bau- und Kunstdenkmäler der Stadt Linz, 1. Teil, Die Altstadt = Band 42 (Wien 1977), S. 300 - 304
- Schmidt Justus, Linz in alten Ansichten (Salzburg 1965), Abb. S. 62
- Wacha Georg, Höss Gertrude, Die Linzer Altstadt, in: Historisches Jahrbuch der Stadt Linz 1965, S. 400

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit Verständigung vom 25. Januar 1996, GZ 25.361/1/96, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen.

Dazu wurden innerhalb der gesetzten Frist keine Äußerungen abgegeben.

Die Bedeutung und Bewertung des Hauses im Gutachten als Denkmal wurden nicht bestritten.

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals erachtet die Behörde aus folgendem für gegeben:

Der Gasthof "Roter Krebs" ist ein in seinem Baukern renaissancezeitliches, stattlich proportioniertes Wirtshaus, dessen inneres Gefüge weitgehend erhalten und mit bauästhetisch wertvollen Wölbungen bereichert ist. Darüberhinaus bildet das Haus einen integrierenden Bestandteil des Linzer Donauprospktes der "Oberen Donaulände" und wird durch seine städtebaulich markante Lage am Fuße des Linzer Schloßberges und in Nachbarschaft zahlreicher denkmalgeschützter Gebäude charakterisiert. Zur künstlerischen Bedeutung trägt weiters die Beteiligung der für Linz bedeutenden Baumeister Johann Rueff, Michael Lettmayr und Carl Pader bei.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Damit ist im Sinne des oben zitierten Gesetzes das in Rede stehende Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

Ergeht an:

- 1) Herrn Josef Bauchinger, Schwimmbadstraße 19, 4910 Ried im Innkreis

Bescheid Denkmalschutz Haus Obere Donaulände 11, Seite 4/4

- 2) Herrn Felix Fruhstorfer, 4923 Lohnsburg 114
- 3) Herrn Friedrich Ganglbauer, Atzelsdorf 29, 4563 Micheldorf
- 4) Herrn Adolf Hafner, 4553 Schlierbach 141
- 5) Herrn Albert Raab, Köstendorferstraße 5, 5202 Neumarkt am Wallersee
- 6) Herrn Karl Weilhartner, Rabenberg 38, 4910 Ried im Innkreis
- 7) den Landeshauptmann von Oberösterreich, Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, 4020 Linz
- 8) die Stadtgemeinde Linz, z.H. Magistrat, 4020 Linz
- 9) den Bürgermeister von 4020 Linz

Nachrichtlich an:

- a) das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Abteilung RS, Kulturgüterkataster, Kärntner Straße 12, 4020 Linz
- b) den Magistrat der Stadt 4020 Linz
- c) das Landeskonservatorat für Oberösterreich, Rainerstraße 11, 4020 Linz; zu Zl. 5282/2/95-Mag.Ko/fu

Wien, am 8. März 1996

Der Präsident:

Sailer

F.d.R.d.A.

Bescheid Denkmalschutz Haus Obere Donaulände 13, Seite 1/4

GZ: 25.360/2/95

Bei Beantwortung bitte angeben

Linz, Oberösterreich

Obere Donaulände 13

Wohnhaus

Stellung unter Denkmalschutz

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

S p r u c h

Es wird festgestellt, daß die Erhaltung des Wohnhauses in Linz, Obere Donaulände 13, Ger.Bezirk Linz, Oberösterreich, Gdst.Nr. 178 Baufläche, EZ 647, KG 45203 Linz, gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl.Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung der Bundesgesetze BGBl.Nr. 92/1959, 167/1978 und 473/1990 im öffentlichen Interesse gelegen ist.

B e g r ü n d u n g

Das beschriebene Objekt ist Eigentum/Miteigentum von Herrn Josef Bauchinger, Herrn Felix Fruhstorfer, Herrn Friedrich Ganglbauer, Herrn Adolf Hafner, Herrn Albert Raab und Herrn Karl Weihartner.

Auf Grund eines Amtssachverständigen-Gutachtens sowie des übrigen Ermittlungsverfahrens steht fest:

Fünfgeschossiges Haus mit Schopfwalmdach, in seinem Baukern aus dem 16. Jahrhundert stammend. 1594 erstmals erwähnt. 1644 wird hier die alte Postmeisterei genannt. Von 1650-1820 Handwerkerhaus der Riemer und Schnürmacher, zu dieser Zeit noch viergeschossig. Im Jahre 1960 mit dem Nachbarhaus Obere Donaulände 11, dem ehemaligen Hotel "Roter Krebs" vereinigt. 1963 Beseitigung des Schopfwalmdaches und Erhöhung um ein fünftes Geschoß. In jüngster Zeit Wiederherstellung der ursprünglichen Dachform und Ausbau des Dachgeschosses.

Dreiachsige, straßenseitige Fassade. Seitliches Rechteckportal mit Steingewände. Weiters im Erdgeschoß breite, segmentbogige Türöffnung. Schlichte, glattverputzte Fassade, rezente Putzquaderung an den Ecken. Die Fenster mit Stabfaschenrahmungen.

Im Inneren seitlich einläufige und mit steigender Flachtonne (Ziegelgewölbe) überwölbte Treppe zum ersten Obergeschoß, Vestibül, sowie ein straßenseitiger Raum des Erdgeschosses mit Kreuzgratgewölbe. Die Räume der oberen Geschosse sind um einen Lichthof angeordnet. An jeweils zwei Seiten mit einem offenen Gang, im

Bescheid Denkmalschutz Haus Obere Donaulände 13, Seite 2/4

GZ: 25.360/2/95

zweiten und dritten Obergeschoß segmentbogige Arkaden auf toskanischen Säulen. Die offenen Gänge bzw. Flure mit Stikkappentonnengewölben, Kehlheimer-Plattenbelag. Im ersten Obergeschoß straßenseitige Stube mit Holzbalkendecke.

Die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung liegt darin begründet, daß es sich um ein in seinem Bauwerk renaissancezeitliches Bürgerhaus handelt, das weitgehend authentisch erhalten ist und mit bauästhetisch wertvollen Wölbungen und Arkaden ausgestattet ist. Darüber hinaus repräsentiert das Haus einen integrierenden Bestandteil des Linzer Donauprospktes der "Oberen Donaulände" und wird durch seine städtebaulich markante Lage am Fuße des Linzer Schloßberges charakterisiert. Weitere Bedeutung resultiert aus Beziehung und Lage zu benachbarten, überwiegend bereits denkmalgeschützten Gebäuden der Linzer Altstadt.

Im Zusammenhang damit wird auch auf nachfolgende einschlägige Literatur/alte Ansichten/Pläne verwiesen:

- Mayrhofer Fritz, Linz in alten Fotografien (Zaltbommel 1980) Abb. 21
- Kreczi Hans, Linzer Häuserchronik (Linz 1941) S. 77 f
- Österreichische Kunsttopographie, Die profanen Bau- und Kunstdenkmäler der Stadt Linz, 1. Teil, Die Altstadt=Bd. 42 (Wien 1977) S. 300-304
- Sedlak Gerhard, Der Bualterplan der Linzer Altstadt (Linz 1980) S. 61
- Wacha Georg, Höss Gertrude, Die Linzer Altstadt, in: Historisches Jahrbuch der Stadt Linz 1965, S. 400

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit Verständigung vom 7. November 1995, GZ 25.360/1/95, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen.

Dazu wurden innerhalb der gesetzten Frist keine Äußerungen abgegeben.

Die Bedeutung und Bewertung des Objektes im Gutachten als Denkmal wurden nicht bestritten.

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals erachtet die Behörde aus folgendem für gegeben:

Das Wohnhaus Obere Donaulände 13 ist in seinem Bauwerk ein renaissancezeitliches Bürgerhaus, das weitgehend authentisch erhalten und mit bauästhetisch wertvollen Wölbungen und Arkaden ausgestattet ist. Darüber hinaus repräsentiert das Haus einen integrierenden Bestandteil des Linzer Donauprospktes der "Oberen Donaulände" und wird durch seine städtebaulich markante Lage am Fuße des Linzer Schloßberges charakterisiert. Weitere Bedeutung resultiert aus Beziehung und Lage zu benachbarten, überwiegend bereits denkmalgeschützten Gebäuden der Linzer Altstadt.

Bescheid Denkmalschutz Haus Obere Donaulände 13, Seite 3/4

GZ: 25.360/2/95

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Damit ist im Sinne des oben zitierten Gesetzes das in Rede stehende Wohnhaus unter Denkmalschutz gestellt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

Ergeht an:

- a) Herrn Josef Bauchinger, Schwimmbadstraße 19, 4910 Ried
- b) Herrn Felix Fruhstorfer, 4923 Lohnsburg 114
- c) Herrn Friedrich Ganglbauer, Atzelsdorf 29, 4563 Michldorf
- d) Herrn Adolf Hafner, 4553 Schlierbach 141
- e) Herrn Albert Raab, Köstendorfer Straße 5, 5202 Neumarkt/W.
- f) Herrn Karl Weilhartner, Rabenberg 38, 4910 Ried
- g) den Landeshauptmann von Oberösterreich, Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, 4010 Linz
- h) die Stadtgemeinde 4020 Linz
- i) den Bürgermeister von 4020 Linz

Nachrichtlich an:

- 1) das Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Abteilung RS, Kulturgüterkataster, 4020 Linz
- 2) den Magistrat der Stadt 4020 Linz
- 3) das Landeskonservatorat für Oberösterreich, Rainerstraße 11, 4020 Linz; zu Zl. 5283/1/95 - Mag.Ko/fu

Wien, am 18. Jänner 1996

Der Präsident:

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

MAG. MANFRED BEHR

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

Bescheid Denkmalschutz Haus Obere Donaulände 13, Seite 4/4

GZ: 25.360/2/95

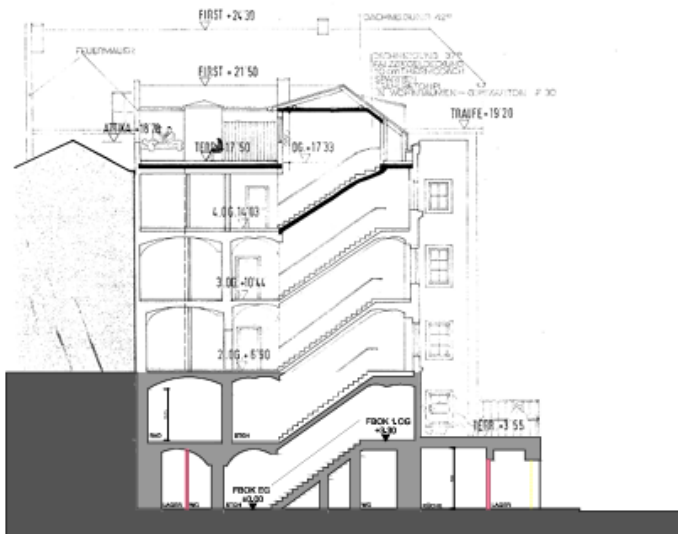
Sailer

F.d.R.d.A.

MAG. MANFRED BEHR

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN

Ausschnitt aus dem Einreichplan v. 29.01.2015, Ansicht, Schnitt, Lageplan etc.



- LEGENDE:
- ABBRUCH
 - ZIEGEL
 - STAHLBETON
 - BETON
 - STAHLGLAS
 - STAHLKONSTRUKTION
 - GIPSKARTON
 - HOLZ
 - ISOPANEEL
 - BESTAND
 - BRANDABSCHNITT
 - RAUCHABSCHNITT / SCHÜRZE



EINREICHPLAN

BAUVORHABEN: UMBAU EG+10G ROTER KREBS

PARZELLE: A B C D E F G H I J K L M N O P

OST 780/177 & 178 S2 867 KZ 08331/182

BAUHERR: LSW PRIVATSTIFTUNG RÖMGRASSE 38 4600 WELS	BEHÖRDE:
GRUNDIGENTÜMER: LSW PRIVATSTIFTUNG RÖMGRASSE 38 4600 WELS	PLANVERFASSER: DELTA PROJEKTCONSULT GMBH A-4800 STAHL, Kallmühlgasse 27

FBOK EG ±0.00 = 255,78m über ADRIA

Umbau EG+10G ROTER KREBS LINZ

EINREICHPLAN
GRUNDRISS ANSICHT SCHNITT

PL.NR. 1101-14
1-01 /

1:100

29.01.2015

DELTA

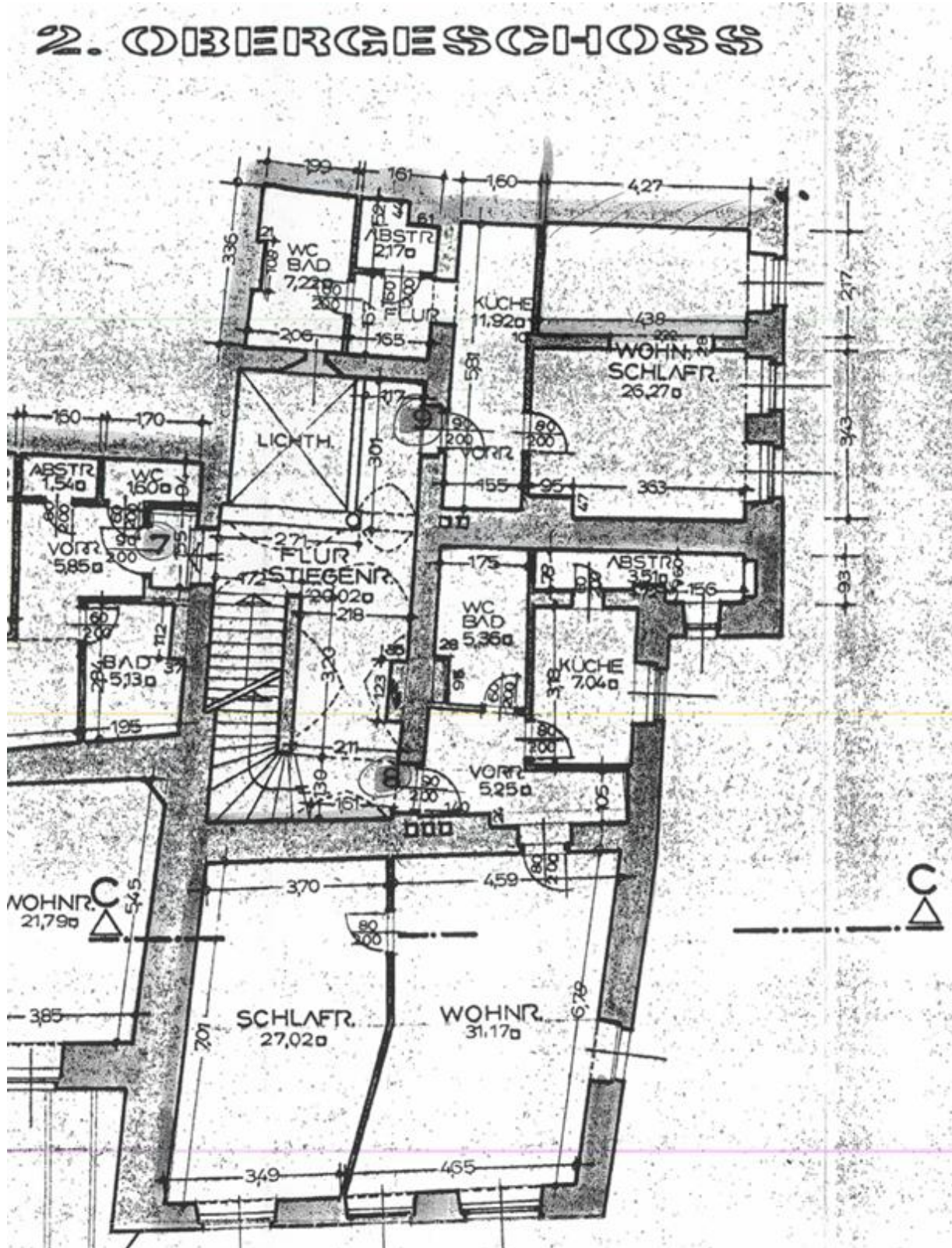
Ausschnitt aus dem Einreichplan v. 29.01.2015, Grundrissplan EG



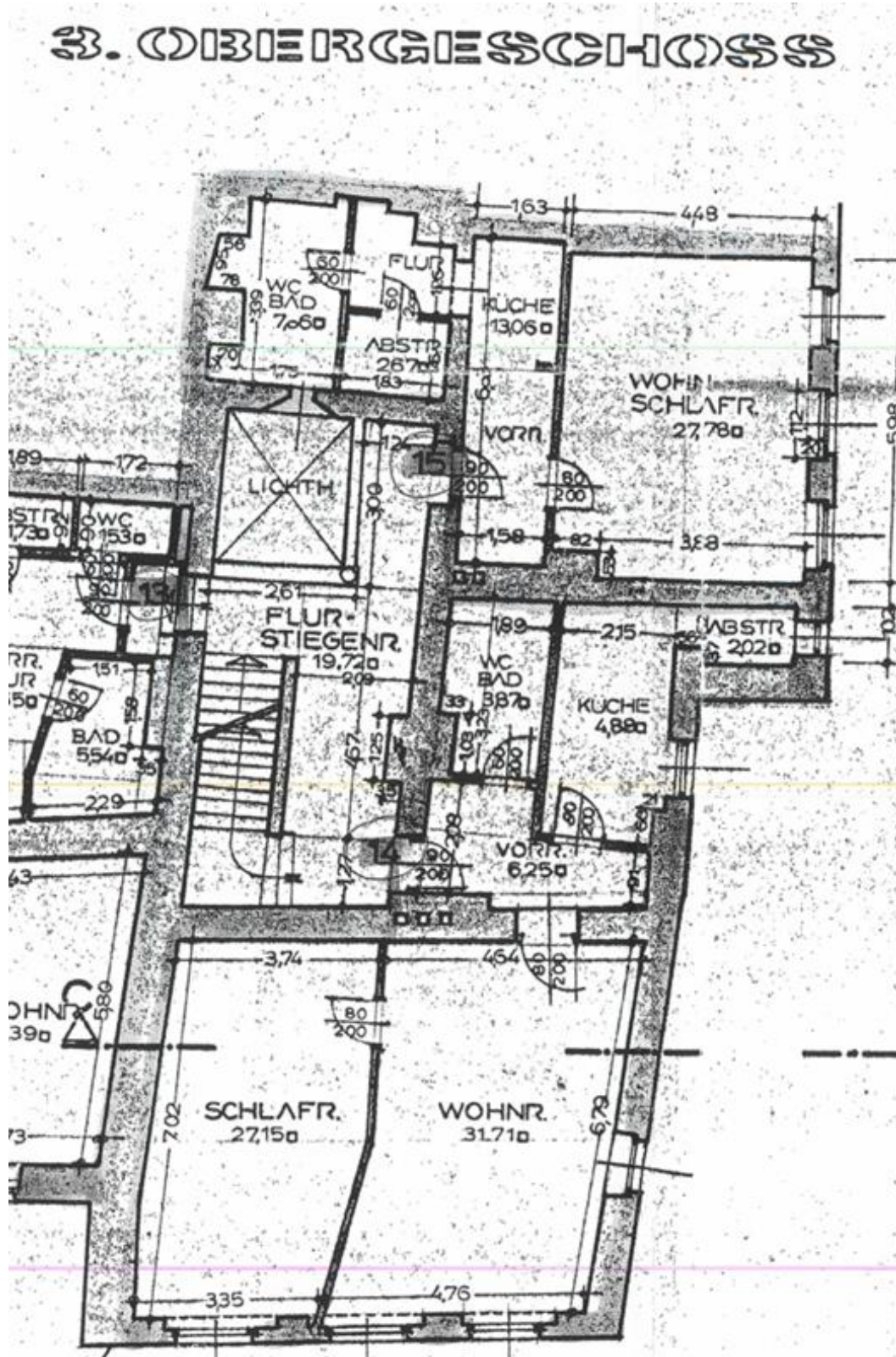
Ausschnitt aus dem Einreichplan v. 29.01.2015, Grundrissplan 1. OG



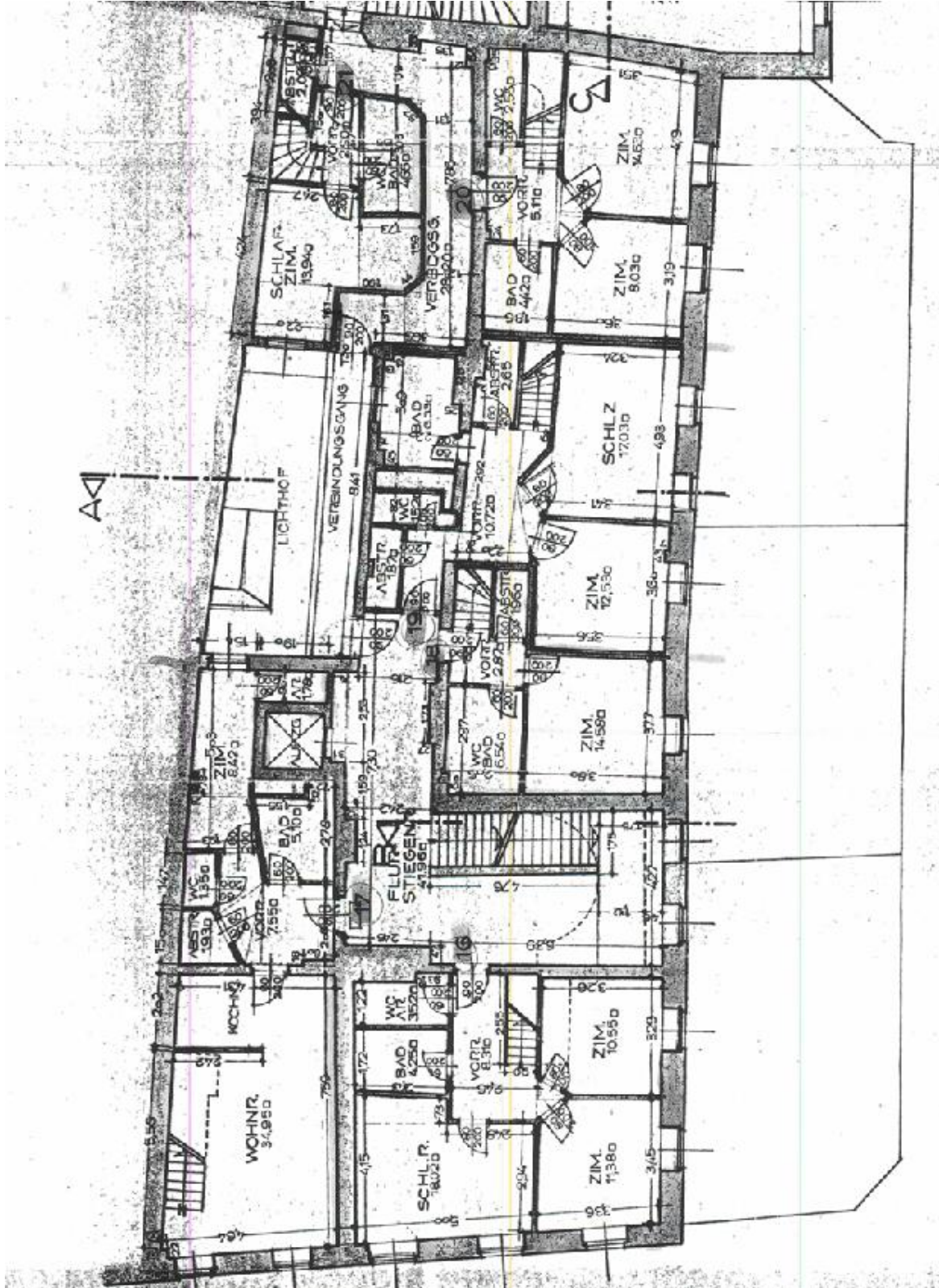
Ausschnitt aus dem Ausführungsplan v. 31.06.1986, Grundrissplan 2. OG (Haus 13)



Ausschnitt aus dem Ausführungsplan v. 31.06.1986, Grundrissplan 3. OG (Haus 13)



Ausschnitt aus dem Ausführungsplan v. 31.06.1986, Grundrissplan 4. OG (Haus 11)



Ausschnitt aus dem Einreichplan v. 29.01.2015, Ansicht Obere Donaulände



Ausschnitt aus dem Einreichplan v. 29.01.2015, Schnitt

