

**Dr. Walter Edtmaier**

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

Bewertungsgutachten Immobilien • Parifizierungsgutachten

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

Rechtsanwalt
Mag. Christopher Schuster
Insolvenzverwalter

Südtirolerstr. 4-6
4020 Linz

Linz, 17.9.2025

Insolvenzsache
Schuldnerin

LG Linz, 17 S 96/25d (Sanierungsverfahren)
ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w)

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert von

5 WEG-Objekten (1 Wohnung, 4 Kfz-Abstellplätze in TG)
Einzelbewertung

EZ **3113**
Grundstück(e) **929/4**
Katastralgemeinde/Grundbuch **45202 Kleinmünchen**
Bezirksgericht **Linz**
Grundstücks-/Objektadresse **Neubauzeile 49**

WEG-Objekte (1 - 5)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Anteile	126/998	6/998	9/998	6/998	6/998
B-LNr.	14	20	23	24	27
Wohnungseigentum an	Wohnung 12	Kfz-Abstell-	Kfz-Abstell-	Kfz-Abstell-	Kfz-Abstell-
	Top 12	platz 6	platz 9	platz 10	platz 13
		Top 18	Top 21	Top 22	Top 25

Grundbücherliche Eigentümerin **ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH**

Stichtag **28.8.2025**

Art des Gutachtens **Gutachten im Insolvenzverfahren**
Auftraggeber **RA Mag. Christopher Schuster als Insolvenzverwalter**

INHALTSVERZEICHNIS**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS****3****A Allgemeine Angaben****4**

- 1 Auftrag, Zweck 4
- 2 Befundaufnahme, Stichtag 5
- 3 Grundlagen, Haftung 5
- 4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen 7
- 5 Zubehör, Einrichtung 9
- 6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel 9
- 7 Beilagen - Anhang 9

B Befund**10****1 Grundbuch****10****2 Beschreibung Liegenschaft****12**

- 2.1 Lage 12
- 2.2 Größe, Maße, Form, Topographie 12
- 2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung 12
- 2.4 Verkehrserschließung 13
- 2.5 Infrastruktur 13
- 2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen 13
- 2.7 Altlastenatlas, Lärmkarten 13
- 2.8 Nutzung 14

3 Beschreibung Gebäude, Wohnungseigentumsobjekte**15**

- 3.1 Allgemeines 15
- 3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen 17
- 3.3 Räume, Nutzflächen 17
- 3.4 Rohbau und Ausbau lt. Bauakt, Bau-/Ausstattungsbeschreibung, Befundaufnahme 18
- 3.5 Bau- und Erhaltungszustand; Ausstattung, wirtschaftliche Wertminderung 20

4 Außenanlagen**20****5 Zubehör****21****6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage****21****C Gutachten****23****I. Wohnung 12 Top 12 (Maisonette-Wohnung)****25****1 Ermittlung Vergleichswert****25**

- 1.1 Wertermittlung auf Basis Nutzfläche (Variante 1) 25
- 1.2 Wertermittlung auf Basis Liegenschaftsanteile (Variante 2) 27

2 Verkehrswert**28****II. Kfz-Abstellplatz 6 Top 18 (Tiefgarage)****29****1 Ermittlung Vergleichswert****29****2 Verkehrswert****30****III. Kfz-Abstellplatz 9 Top 21 (Tiefgarage)****31****IV. Kfz-Abstellplatz 10 Top 22 (Tiefgarage)****31****V. Kfz-Abstellplatz 13 Top 25 (Tiefgarage)****31****D Zusammenfassung****32****ANHANG****34**

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Dieses Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des Rechtsanwaltes Mag. Christopher Schuster vom 30.7.2025 als Insolvenzverwalter.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Einzelbewertung) der im grundbücherlichen Eigentum der Schuldnerin stehenden

- (1) 126/998-Anteile B-LNr. 14, WEG an Wohnung 12 Top 12,
- (2) 6/998-Anteile B-LNr. 20, WEG an Kfz-Abstellplatz 6 Top 18
- (3) 9/998-Anteile B-LNr. 23, WEG an Kfz-Abstellplatz 9 Top 21
- (4) 6/998-Anteile B-LNr. 24, WEG an Kfz-Abstellplatz 10 Top 22
- (5) 9/998-Anteile B-LNr. 27, WEG an Kfz-Abstellplatz 13 Top 25

jeweils an der Liegenschaft EZ 3113, Grundbuch 45202 Kleinmünchen im beim Landesgericht Linz zu 17 S 96/25d anhängigen Insolvenzverfahren.

Hinsichtlich der Verwertung der Kfz-Abstellplätze wird auf die gesetzliche Regelung des § 5 Abs. 2 WEG hingewiesen.

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

Das Wohnungseigentum wurde mit grundbücherlicher Eintragung zu TZ 2798/2023 im Jahre 2023 begründet und ist daher aufgrund der (noch offenen) 3-Jahres-Frist ein Erwerb eines Wohnungseigentums an einem Abstellplatz durch eine andere Person oder Eigentümerpartnerschaft, denen ein Wohnungseigentum an einer Wohnung der Liegenschaft nicht zukommt, zum Stichtag nicht möglich.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft und gutachterlichen Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung, Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage) fand nach Verständigung des Geschäftsführers der Schuldnerin am 28.8.2025 statt. Die Besichtigung der gutachterlichen WEG-Objekte und diverser Allgmeinfläche im Wohngebäude erfolgte im Beisein folgender Personen:

- * Christian Reslhuber, GF der Schuldnerin
- * Mag. Julia Edtmaier, Nichte und Assistentin des SV

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs. 1 EO der 28.8.2025 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der gutachterlichen WEG-Objekte (Wohnung 12 Top 12 und Kfz-Abstellplatz 6 Top 18, Kfz-Abstellplatz 9 Top 21, Kfz-Abstellplatz 10 Top 22, Kfz-Abstellplatz 13 Top 25 in der Tiefgarage); Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Auftrag vom 30.7.2025 samt übermitteltem Grundbuchsatz EZ 3113 (gesamt), GB Kleinmünchen, Abfragedatum 29.7.2025
- * Grundbuchsatz EZ 3113, B-LNr. 14, 20, 23, 24 und 27, Abfragedatum 13.9.2025 (Beilage 1)
- * Grundbuchsatz EZ 3113, alle erhobenen Kaufverträge (insb. WEG-Objekte)
- * Orthofoto/Lageplan (Luftbildaufnahme) (Abfragen *doris.at*, *Google Maps*)
- * Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne und Gefahrenhinweiskarten (Abfragen *doris.at*)
- * Lageplan/DKM (Abfrage *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am Magistrat der LHSt. Linz bzw. *doris.at*
- * Einsichtnahme in den seit 22.10.2019 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 12-039-01-02 „Neue Heimat, Neubauzeile - Thanhoferstraße“ (Magistrat Linz, <https://webgis.linz.at>)
- * Einsichtnahme in die Lärmkarten: Straße, ggf. Schiene (BMK, <https://maps.laerminfo.at>)
- * Einsichtnahme in den Bauakt beim Magistrat Linz (soweit überreicht/verhanden und überblicksartig, vorwiegend eingeschränkt auf das insolvenzverfangene WEG-Objekt im DG (Maisonette-Wohnung) samt Zubehörfläche im Kellergeschoss und auf die Kfz-Abstellplätze (WEG-Objekte):
 - Bauplatzbewilligung vom 7.10.2021
 - Einreichplan von 27.1.2022 und Austauschplan von 18.5.2022 für Neubau Wohnhaus mit Tiefgarage und Keller (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung vom 27.1.2022

- Baubewilligung vom 21.4.2022 für die Errichtung eines 3-geschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit insgesamt 15 Kfz-Stellplätzen
- Planabweichungsbewilligung vom 25.10.2022 (Errichtung einer PV-Anlage [Anm. SV: nicht errichtet], Änderung hinsichtlich Raumaufteilungen, Fensteröffnungen, TG-Fläche bzw. -Abfahrt, Heizungssystem, Liftschacht, Dachform und Situierung des Gebäudes am Grundstück)
- Baubeginnanzeige vom 28.2.2023 (Fa. Krückl, Baugebinn: 6.3.2023)
- Baufertigstellungsanzeigen vom 14.11.2024 und vom 21.1.2025 (Allgemeine Bereiche inkl. Tiefgarage, Wohnungen, ausgenommen Wohnungen Top 10 und Top 12)
- Schreiben Magistrat Linz vom 1.2.2025 betreffend Zurkenntnisnahme der Teil-Fertigstellungsanzeige vom 14.11.2024 (Eingangsstampiglie vom 26.11.2024) vorbehaltlich der Errichtung der Wohnungen Top 10 und 12
- Erinnerungsschreiben Magistrat Linz vom 18.8.2025 betreffend diverser von der Baubehörde angeführter Mängel und Aufforderung zur Behebung (siehe Beilage 10)
Laut Auskunft der Bauabteilung besteht für die Wohnungen Top 10 und 12 - mangels einer bislang baubehördlich zur Kenntnis genommenen Fertigstellungsanzeige - zum Stichtag keine Benützungsbewilligung und ist infolge Insolvenz des bisherigen Bauführers ein neuer Bauführer nahmhaft zu machen, der einen entsprechenden Bauführerbefund und von ihm unterfertigte Pläne der Behörde vorzulegen hat.
- * Nutzwertgutachten des SV DI Manuel Schiesser [META Architektur] vom 1.8.2023 (TZ 2798/2023)
- * Gutachten/Bescheinigung gemäß § 6 WEG über den Bestand von 28 selbständigen Einheiten des SV Schiesser vom 5.7.2022 (TZ 2798/2023), insg. 12 Wohnungen und 16 Abstellplätze für PKW, davon 15 in der Tiefgarage und einen im Freien
- * Wohnungseigentumsvertrag („ReSch“/Simon Abraham) vom 20.4.2023 und Nachtrag vom 30.6.2023 (TZ 2798/2023)
- * Energieausweis der TBI Consult, Ingenieurbüro für Bauphysik, DI (FH) Thomas Schiffler, Traun vom 28.5.2022 für das gesamte Wohngebäude (Umsetzungsstand: Planung)
- * Diverse Schriftstücke, übermittelt von der Hausverwaltung KALA Immobilienmanagement GmbH (in Folge kurz „KALA“ oder HV), darunter Mitteilung Status Rücklagenstand für die Liegenschaft per 31.12.2024 (Guthaben EUR 1.770,56) und vorläufiger Stand per 1.9.2025 (Guthaben EUR 8.808,82), weiters Umlaufbeschluss vom 5.8.2025 für den Austausch der Schließanlage ohne Postkastenzylinder, div. Unterlagen betreffend BK-Abrechnungen und Vorschriften
- * Mailschreiben der HV vom 1.9.2025 über diverse Informationen
- * Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- * Anfertigung von ca. 75 Objektfotos vom 10.8.2025 (Außen-Vorbesichtigung) und vom 28.8.2025 (Befundaufnahme)
- * Ausdruck von GB-Auszügen/div. B-Blätter, Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere vom Magistrat Linz (Bauabteilung, Fr. Wiesinger), vom BG Linz bzw. elektronische Abfragen (zB. Nutzwertgutachten, WEG-Vertrag, etc.), von der Hausverwaltung KALA/Frau Eder (BK-Abrechnungen/Vorschreibungen [Anm. SV: für die einzelnen WEG-Objekte wurde keine detaillierte Jahresabrechnung 2024 und monatliche Vorschreibungen übermittelt], Energieausweis, etc.), im Wege des Digitalen Oberösterreichischen Raum-Information-Systems des Landes Oberösterreich (*doris.at*) bzw. sonstiger elektronischer Abfragen (s.o.) und von den bei der Befundaufnahme anwesenden Personen eingeholt.

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

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

4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen

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

[2] Sofern nicht ein spezieller Sachverhalt angeführt ist, stellt die Wertermittlung baubehördlich auf eine konsensgemäße, jedenfalls konsensfähige Errichtung ab und geht diese davon aus, dass für den

Boden und die Baulichkeiten keine Kontaminierungen vorliegen, für die die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Deponieverordnung überschritten sind.

Laut Mitteilung der Bauabteilung des Magistrates Linz besteht zum Stichtag für die Wohnung 12 Top 12 **keine** Benützungsbewilligung und sind vorwiegend im Wohngebäude diverse baubehördliche Auflagen bislang nicht erfüllt (Pkt. A.3, Beilage 10).

[3] Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgten die Einsichtnahmen in die Urkunden (Verträge, Pläne) nur in jenem Ausmaß, als sie für die Bewertung von WEG-Objekten in einem Mehrparteiengebäude üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

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

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

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

[6] Die Wertermittlung basiert grundsätzlich auf den vorgelegten bzw. übermittelten Unterlagen und den in Zusammenhang mit der Befundaufnahme erteilten Informationen. Sind für die Auftragsbearbeitung Annahmen zu treffen, weil beispielsweise der Eigentümer bei der Befundaufnahme nicht anwesend war, Auskünfte nicht erteilt oder Unterlagen nicht vorgelegt wurden oder nachträglich Eigenschaften oder Umstände hervorkommen, die für die Bewertung zum Stichtag von Relevanz sind, besteht der Vorbehalt der entgeltlichen Änderung (Ergänzung) des Gutachtens.

[7] Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

5 Zubehör, Einrichtung

Hinsichtlich des dinglichen/obligatorischen Zubehörs wird auf die Ausführungen in Pkt. B.5. verwiesen.

Allfällige Einrichtungen bzw. Einbauten in den Wohnungen (zB. allfällige Kücheneinrichtung) sowie Fahrnisse sind nicht Teil dieser Liegenschaftsbewertung.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einer Wohnung an sich gehören (zB. Heizungs-/Sanitärausstattung), sind von der Bewertung umfasst.

6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

- * Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
- * Insolvenzordnung, Exekutionsordnung
- * Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- * Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
- * Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009
- * Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2017
- * Richtpreis-Tabellen, entnommen aus diversen Publikationen (Kranewitter; Baukosteninformation (BKI) der deutschen Architektenkammer mit Regionalfaktoren für Österreich, etc.)
- * Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs betreffend Kapitalisierungszinssatz und Herstellungskosten, verlaublich in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2/2024 bzw. Heft 3/2024
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (zB. Grundbuch, Makler/SV-Kollegen, Immomapping)
- * Eigene Sammlungen über Grundpreise, Baukosten, Vergleichswerte

7 Beilagen - Anhang

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

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

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

B Befund

1 Grundbuch

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsatzzug im Anhang, Beilage 1 (Stand 13.9.2025).

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45202 Kleinmünchen unter der Einlagezahl 3113 grundbücherlich erfasst. In der Aufschrift des Gutsbestandsblatts ist "Wohnungseigentum" eingetragen.

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

Gst.-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m ²)	Gst.-Fläche (m ²)
929/4	Baufl. (Gebäude)	34	
	Sonstige	922	956
Gesamtfläche			956

Das Grundstück wird im Grenzkataster geführt.

Die Adresse lautet: Neubauzeile 49

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Verpflichtung zum Kostenersatz gem. Pkt. 3 Bescheid 1969-06-16
hins. Gst. 929/4 (TZ 4172/1969)

A2-LNr. 2: Verpflichtung zur Abtragung der baulichen Anlagen hins. Gst. 929/4 (TZ 4567/1981)

A2-LNr. 3: Sicherheitszone hins. Gst. 929/4 (TZ 1694/1989)

A2-LNr. 5: Bauplatz auf Gst. 929/4 gem. Bescheid 2021-10-07 (TZ 261/2022)

Anmerkung:

Die Bauplatzeigenschaft (LNBr. 5) als Erfordernis einer Bebauung ist - im Falle der Ermittlung des anteiligen Bodenwertes - im Baulandpreis berücksichtigt. Die Anmerkung zu LNbr. 3 weist das Grundstück gemäß der Sicherheitszonen-Verordnung Hörsching als „Sicherheitszone“ aus. Diese Ersichtlichmachung hat für die Bewertung keine Relevanz, da diese Eigenschaft auch für die umliegenden Grundstücke im Stadtgebiet gilt und somit eingepreist ist.

Die Verpflichtung (LNbr. 2) wird aufgrund der Neubebauung im Jahre 2023/24 als obsolet angenommen. Dies gilt ebenso für die historische Anmerkung aus dem Jahre 1969 (LNbr. 1), wie wohl diese beiden

letzt genannten Eintragungen auf die Bewertung von WEG-Objekten in einem Mehrparteiengebäude ohnehin keinen Einfluss nehmen. Eine Überprüfung und ggf. Löschung wird angeregt.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt der LNr. 14, 20, 23, 24 und 27 finden sich folgende Eintragungen (TZ 2798/2023):

B-LNr. 14	Anteil 126/998	WEG an Wohnung 12 Top 12
B-LNr. 20	Anteil 6/998	WEG an Kfz-Abstellplatz 6 Top 18
B-LNr. 23	Anteil 9/998	WEG an Kfz-Abstellplatz 9 Top 21
B-LNr. 24	Anteil 6/998	WEG an Kfz-Abstellplatz 10 Top 22
B-LNr. 27	Anteil 6/998	WEG an Kfz-Abstellplatz 13 Top 25

Alle Anteile stehen im Eigentum der ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w).

Die Eigentumsrechte werden aufgrund des Kaufvertrages 2021-07-14 ausgewiesen (TZ 3616/2021).

Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens ist bei allen Anteilen angemerkt (TZ 2151/2025).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

betreffend gesamte Liegenschaft:

C-LNr. 1 Dienstbarkeit der Kraftleitung gem. Pkt. 1, 2 Übereinkommen 1941-05-17
hier über Gst. 929/4 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-AG
(TZ 2366/1941, 6027/1966, 7326/1996, 2383/2005)

eingeschränkt auf B-LNr. 14, 20, 23, 24, 27 und andere:

C-LNr. 3 vertragliches Pfandrecht, Höchstbetragshypothek (TZ 3616/2021)

C-LNr. 10 exekutives Pfandrecht (TZ 1021/2025)

eingeschränkt auf B-LNr. 14 (und 12):

C-LNr. 8 vertragliches Pfandrecht, Höchstbetragshypothek (TZ 2076/2024)

Anmerkung:

Die Grunddienstbarkeit zu LNr. 1 hat für die Bewertung von WEG-Objekten in einem Mehrparteien-Wohnhaus keine Relevanz.

Geldlasten (Pfandrechte) bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt im südlichen Linzer Stadtteil Neue Heimat westlich der Stadtautobahn A7 und südlich der Salzburger Straße in der Neubauzeile, die das östliche Stadtgebiet mit dem westlichen und dem Stadtgebiet Traun verbindet. Sie befindet sich an der Südseite der Straße in Nachbarschaft mit teils bebauten, teils unbebauten Grundstücken entlang der Straße. Nordseitig der Neubauzeile erstreckt sich die große Sportanlage des Österreichischen Fußballverbandes und der Spielvereinigung Edelweiss/Neue Heimat (Fußballfelder, Tennisplätze), südlich im Anschluss an die Liegenschaft ein größeres Gewerbegebiet (Widmung vorwiegend MB, B, vgl. Beilagen 5.1, 5.2), wobei der nördliche Nahbereich zum gutachterlichen Grundstück noch unbebaut ist.

Die Entfernung zur östlich gelegenen Stadtautobahn A7 beträgt ca. 700 m, zur nördlichen Salzburger Straße (Kreuzung mit Siemensstraße) sind es ca. 900 m, zur südöstlichen A7-Anschlussstelle Linz, Franzosenhausweg ca. 850 m, zum Linzer Hauptbahnhof ca. 4,9 km und zum Linzer Hauptplatz ca. 6,7 km (jeweils Luftlinie).

Im Linzer Stadtgebiet handelt es sich um eine normale bis gute Wohnlage.

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

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

Das Grundstück hat eine rechteckige Ausformung (Beilagen 3.2, 4). Die Straßenlänge und Grundstücksbreite beträgt ca. 26 m, die Grundstückstiefe ca. 37 m. Die Liegenschaft ist im Vorgarten eben, nach Süden hin leicht abfallend und aufgrund ihrer Form und Größe sowie des verordneten Bebauungsplans (Beilage 5.2) gut bebaubar.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist angeschlossen an bzw. die Ver- und Entsorgungsnetze vor Ort:

Öffentliche Wasserversorgung, städtisches Kanalnetz, Fernwärme-/Stromnetz, Müllabfuhr, udgl.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Luft-/Wasserwärmepumpenanlage.

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird vom überregionalen und städtischen Straßennetz, zuletzt über die Neubauzeile sehr gut erschlossen. Gehsteige sind vor Ort entlang der Neubauzeile südseitig vorhanden. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Buslinien 41, 71, 73) befinden sich in unmittelbarer Nähe (Haltestelle: Siemensstraße; siehe Beilage 3.2) und sind fußläufig erreichbar.

2.5 Infrastruktur

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

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück sowie die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke südlich der Neubauzeile als Wohngebiet aus (Beilage 5.1). Der Bebauungsplan sieht für das Gst. 929/4 eine maximal 3-geschossige offene Bauweise vor, wobei die Baufluchtlinien und diverse Verbalfestlegungen vorgegeben sind (siehe Beilage 5.2 und Legende zum Bebauungsplan, <https://webgis.linz.at>) sowie gemäß städtischer Ediktalverordnung Nr. 2 zusätzlich zur Gesamtgeschosszahl ein Dachgeschossausbau lt. Darstellung in der Verordnung zulässig ist.

Das Dachgeschoss ist in Form von 2 Maisonette-Wohnungen ausgebaut, darunter die gutachterliche Wohnung 12 Top 12.

Aufgrund der Bebauung ist der Bebauungsplan als konsumiert anzusehen.

Laut Gefahrenzonenplan (Wildbach) und Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko, siehe Beilage 3.3.) liegt das Grundstück nicht in einer derartigen Gefahrenzone (*doris.at*).

2.7 Altlastenatlas, Lärmkarten

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

Aufgrund der Lage des Grundstückes entlang der Neubauzeile bestehen Lärmimmissionen (Beilagen 6.1, 6.2).

2.8 Nutzung

Die Eigentumswohnungen im neu errichteten Mehrparteien-Wohngebäude sind mit Ausnahme der beiden Maisonette-Wohnungen im DG (Wohnungen Top 10 und 12) lt. Grundbuch zum Stichtag verkauft und werden vermutlich auch als Wohnungen genutzt.

Die Wohnung 12 Top 12 ist leerstehend.

3 Beschreibung Gebäude, Wohnungseigentumsobjekte

3.1 Allgemeines

Beim Wohngebäude handelt es sich um ein seit dem Jahre 2023 neu errichtetes unterkellertes dreigeschossiges Mehrparteien-Wohnhaus samt ausgebautem Dachgeschoss mit 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit mehreren Kfz-Abstellplätzen.

Der Hauseingang und die Zufahrt zur Tiefgarage liegen an der Nordseite (Straßenseite) des Baukörpers. Zwischen der Tiefgarage und dem Stiegenhaus des Wohngebäudes besteht eine Verbindung. Pro Geschoss sind jeweils 3 Wohnungen eingebaut (EG, 1.OG, 2.OG, DG), wobei im Dachgeschoss sich 2 Wohneinheiten als sog. Maisonette-Wohnungen über 2 Ebenen erstrecken.

Straßenseitig besteht ein geräumiges Stiegenhaus, das ebenso wie die Liftanlage alle Geschosse verbindet (KG - DG/Ebene 1).

Im Kellergeschoss sind - neben der Tiefgarage und den, den Wohneinheiten als dingliches Zubehör zugeordneten Kellerabteilen - die Allgemeinräume untergebracht (Technik-, Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum, udgl.). In der Tiefgarage sind lt. Austauschplan (18.5.2022) 15 Kfz-Abstellplätze baugenehmigt. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine eingehaute Rampe.

Die Außenabmessungen (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen lt. Austauschplan 2022 (ca.):

Wohngebäude: KG/Tiefgarage: L/B: 32,80 x 22,30 m	RH: KG/TG: 2,80/2.90 m
EG/OGe/DG: L/B: 17,90 x 17,45 m	RH: EG- DG/Ebene 1: 2,75 m
	DG/Ebene 1 teils mit Dachschrägen
	DG/Ebene 2/Dachschrägen, in natura Decke eingezogen

Laut Nutzwertgutachten (Parifikat) und § 6 WEG-Bescheinigung des SV Schiesser vom 1.8.2023 (TZ 2798/2023) sind auf der Liegenschaft 28 WEG-Objekte vorhanden (12 Wohnungen, 15 Kfz-Abstellplätze in TG, 1 Kfz-Abstellplatz im Freien). Bemerkt wird, dass für den Kfz-Abstellplatz im Freien (Top 28) im baugenehmigten Austauschplan eine Fläche von 14,26 m² angeführt ist, das Nutzwertgutachten für diesen Kfz-Abstellplatz jedoch nur eine Fläche von 10,55 m² ausweist.

Für das Wohngebäude erliegt im Bauakt ein Energieausweis mit folgendem Inhalt (Auszug Beilage 8):

Bezeichnung: WA Neubauzeile 49, Linz

Gebäude(-teil)/Nutzungsprofil: Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

Baujahr: 2022, Umsetzungsstand: Planung

Ersteller(in): TBI Consult, Ingenieurbüro für Bauphysik, DI (FH) Thomas Schiffler, Traun

Ausstellungsdatum: 25.5.2022, Gültigkeitsdatum: 25.5.2032

Wärme-/Energiebedarf (Standortklima): $HWB_{Ref,SK} = 34,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE,SK}$): 0,63

Die weitere Beschreibung stellt auf die nachstehenden 5 schuldnerischen WEG-Objekte ab.

Wohnung 12 Top 12

Die Wohnung liegt im DG und ist auf 2 Ebenen als Maisonette-Wohnung ausgeführt, sie hat vorwiegend eine Süd- und Ostausrichtung. Die Wohnung ist über das Stiegenhaus und die Liftanlage (KG/TG - DG/Ebene 1) erreichbar. Die Wohnebenen 1 und 2 sind über eine schmale Innenstiege (Wendeltreppe) verbunden (Beilage 9, Abb.16, 31), für die Ebene 2 ist der Wohnbereich (Wohnen/ Essen/Küche) konzipiert (Beilage 9, Abb.32-34). An den Südseiten sind auf der Ebene 1 eine Terrasse (Beilage 9, Abb.27, 28) und auf der Ebene 2 eine Loggia (Beilage 9, Abb.35, 36) errichtet.

Zur Wohneinheit gehört das Kellerabteil 12 (Beilage 7.3, Beilage 9, Abb.39, 40).

Kfz-Abstellplatz 6 Top 18

Nutzfläche lt. Parifikat: 12,50 m², Lage in Tiefgarage (Beilage 9, Abb.41, vgl. Beilage 7.3)

Kfz-Abstellplatz 9 Top 21

Nutzfläche lt. Parifikat: 17,50 m², Lage in Tiefgarage (Beilage 9, Abb.42, vgl. Beilage 7.3)

Kfz-Abstellplatz 10 Top 22

Nutzfläche lt. Parifikat: 12,50 m², Lage in Tiefgarage (Beilage 9, Abb.43, vgl. Beilage 7.3)

Kfz-Abstellplatz 13 Top 25

Nutzfläche lt. Parifikat: 12,50 m², in Tiefgarage (Beilage 9, Abb.44, vgl. Beilage 7.3)

Die Grundrisse der Wohnung, des zugehörigen Kellerabteiles und der Tiefgarage mit den Kfz-Abstellplätzen können den Planunterlagen in den Beilagen 7.1 bis 7.3 entnommen werden.

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen

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

2022 Baubewilligung (Neubau Wohnhaus mit Tiefgarage und Keller,
12 Wohnungen, 15 Kfz-Stellplätze in Tiefgarage),
Planabweichungsbewilligung (2022)

2024/25 Baufertigstellungsanzeigen (ausgenommen Wohnungen Top 10 und Top 12)

Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass zum Stichtag für die gutachterliche Wohnung (Top 12) ein baubehördliches Benützungsrecht **nicht** besteht und diverse von der Baubehörde angeführte Mängel zur Behebung anstehen (Pkt. A.3, Beilage 10).

Für die Wohnung wird bei Erfüllung der Auflagen der Baugenehmigung eine Genehmigungsfähigkeit angenommen (Zurkenntnisnahme der entsprechenden Fertigstellungsanzeige).

3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell geringfügig abweichenden baulichen Ausführung - aus dem Nutzwertgutachten und dem im Bauakt inne liegenden Austauschplan 2022 (DG, Ebene 1 und 2, KG/TG) entnommen.

Die Nutzflächen des nachstehenden WEG-Objektes samt Neben- und Zubehörflächen betragen:

Wohnung 12, Top 12:

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan ²⁾	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Wohnung 12, Top 12								
DG 1	Vorraum	15,25	15,25					
	WC	1,62	1,62					
	AR	2,81	2,81					
	Schlafzimmer	14,20	14,20					
	Bad	5,26	5,26					
	Kinderzimmer	12,41	12,41					
	Büro	17,73	17,73					
DG 2	AR	3,23	3,23					

	WC	2,22	2,22		
	Vorraum	1,18	1,18		
	Wohnraum	<u>42,39</u>	<u>42,39</u>		
		118,30	118,30		
	Terrasse (DG 1)	10,29	9,83	-	
	Loggia (DG 2)	11,35	10,46	-	
Summen		139,94	138,59		
Zubehör					
KG	Kellerabteil 12	3,15	3,18		
¹⁾ lt. Nutzwertgutachten SV DI Manuel Schiesser vom 1.8.2023, TZ 2798/2023 (Parifikat) ²⁾ lt. Bauakt/Austauschplan vom 18.5.2022 (Neubau Wohnhaus mit Tiefgarage und Keller, Neubauzeile)					

Für die Bewertung (Vergleichswertverfahren) wird bei Heranziehung der Nutzfläche zur Wertermittlung folgende Wohnnutzfläche (ohne Terrasse, Loggia) als Rechenwert herangezogen.

Rechenwerte für Bewertung (lt. Parifikat)			m ²
Nutzfläche Wohnung (ohne Terrasse/Loggia *)	Vergleichswert	gerundet	118
*) jeder Wohnungstransaktion für das Vergleichswertverfahren ist - wie der Wohnung Top 12 - eine Loggia, Terrasse, ein Balkon und/oder Gartenanteil zugehörig			

Nutzflächen der 4 Kfz-Abstellplätze siehe Ausführungen in Pkt. 3.1.

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

Die Beschreibung erfolgt vorwiegend auf Grundlage der Unterlagen des Bauaktes.

Massivbauweise; Fundierung: Einzel-, Streifen- bzw. Plattenfundamente, Kellermauern/Tiefgarage: Stahlbeton, aufgehendes Mauerwerk EG/DG: Stahlbeton bzw. Ziegel, Wärmedämmung 15/20 cm, Wohnungstrennwände: Ziegel, Innenwände: Leichtbauweise, DG-Ausbau in Leichtbauweise
Mauerstärken/Aufgehendes Mauerwerk (KG/TG): Außenwände: 25+15 cm, Innenwände: 20 cm, (EG/OGe/DG): Außenwände: 25+15 cm, Wohnungstrennwände: 20 cm, Innenwände: 10/8 cm
Dachform/Dachdeckung: Walmdach, südseitig mit Dacheinschnitt, nordseitig mit Liftschachtaufbau, Eindeckung mit Dachplatten (Prefa), Farbton: dunkelgrau, Ablaufrohre (dunkelgrau)
Fassadengestaltung: Wärmedämmung/Fassadenverkleidung (Prefa), Farbton: dunkelgrau, straßenseitig mittiges Stiegenhaus: Glasfassade
Hauseingangstor: Alu-/Kunststoff-/Glasportal, einflügelig, elektrischer Türöffner, Gegensprechanlage
Stiegenhaus: KG-DG/Ebene 1: dreiläufig zweimal abgewinkelte Stiegenanlage mit Zwischenpodesten, Tritt- und Setzstufen verflies (grau), Stahlgeländer (grau), Handlauf Niro Rundrohr
Innenputz: Gipsputz geglättet und Oberfläche gespachtelt, weiß gefärbelt
Personenaufzug: Fabr. OTIS ONE, Aufzugs-Nr. 32N61987, Baujahr 2023, Nennlast: 630 kg/8 Personen
Heizungsanlage: lt. Bauakt Fernwärme, in natura jedoch zentrale Luft-/Wasserwärmepumpenanlage,

Fabr. OCHSNER Millennium (der Technikraum konnte nicht besichtigt werden),
Fußbodenheizung, (nur) DG-Wohnungen lt. Auskunft Kühlung mittels Betonkernaktivierung
Kellerabteile: keramische Platten (grau), Trennwandsystem in Alukonstruktion
Tiefgarage: Betonbauweise, Wände/Decke verputzt und weiß gekalkt, Asphaltboden, Abstellplätze
markiert und nummeriert, automatisches Gitterrolltor mit Gehür in Alukonstruktion, Signalanlage,
Ampelsteuerung

Wohnung 12 Top 12:

Wohnungstüre: Rahmenstock und Holztürblatt weiß, Edelstahl-Türdrücker, Spion, Türschild
Innentüren: Röhrenspantüren, Stahl- bzw. Holzargen weiß lackiert, Edelstahl-Türdrücker
Fenster/Terrassentüren: Kunststoff-/Isolierglasausführung, Fabr. Internorm, innen weiß/außen schwarz
bzw. anthrazit, Dreh-/Kippbeschlag, Sonnenschutz, teils Dachfenster
Böden: Landhausdielen, Vorraum, Bad, WC: Feinsteinzeugfliesen
Wand-/Deckenbehandlung: Wände/Decken gespachtelt, weiß gestrichen
WC/Ebene 1: Feinsteinzeugfliesen (Grauton), Verfliesung Rückwand bis Dachschräge
Bad/Ebene 1: Feinsteinzeugfliesen (Grauton), Verfliesung in Türstockhöhe
WC/Ebene 2: Feinsteinzeugfliesen (Grauton), Verfliesung Rückwand bis Dachschräge
Innenstiege: massive schmale Wendeltreppe, Setzstufen (weiß), Trittstufen in Holz, kein Handlauf (!)
WC/Ebene 1: Wand-WC (weiß), wandintegrierter Spülkasten, Handwaschbecken (weiß)
Bad/Dusche/Ebene 1: Badewanne (weiß), bodengleiche Dusche, Doppelwaschbecken (weiß)
WC/Ebene 2: Wand-WC (weiß), wandintegrierter Spülkasten, Handwaschbecken (weiß)
Heizung/Warmwasseraufbereitung: zentrale Luft-/Wasserwärmepumpenanlage (s.o.),
Fußbodenheizung, Klimaanlage lt. Auskunft mittels Betonkernaktivierung
Terrasse/Ebene 1: teils massive Brüstung mit Blechabdeckung, teils Glasgeländer, Holzdielenbelag
Loggia/Ebene 2: Glasgeländer, Holzdielenbelag, Loggia überdacht (Glas)
Raumhöhen (lt. Austauschplan 2022): siehe Pkt. 3.1
Kellerabteil 12: keramische Platten (grau), Trennwandsystem in Alukonstruktion

Kfz-Abstellplatz 6 Top 18 (Tiefgarage):

Abstellplatz asphaltiert, weiß mit Trennlinien markiert und nummeriert (Beilage 9, Abb.41)

Kfz-Abstellplatz 9 Top 21 (Tiefgarage):

Abstellplatz asphaltiert, weiß mit Trennlinien markiert und nummeriert (Beilage 9, Abb.42)

Kfz-Abstellplatz 10 Top 22 (Tiefgarage):

Abstellplatz asphaltiert, weiß mit Trennlinien markiert und nummeriert (Beilage 9, Abb.43)

Kfz-Abstellplatz 13 Top 25 (Tiefgarage):

Abstellplatz asphaltiert, weiß mit Trennlinien markiert und nummeriert (Beilage 9, Abb.44)

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

3.5 Bau- und Erhaltungszustand; Ausstattung, wirtschaftliche Wertminderung

Aufgrund des erst kürzlich errichteten Baukörpers (2023/24) weist das Wohngebäude samt Tiefgarage einen neuwertigen Bauzustand und einen dem Baualter entsprechenden - wenngleich die Baulichkeit baubehördlich noch nicht zur Gänze fertig gestellt ist (Pkt. B.3.2, Beilage 10) - guten Bau- und Instandhaltungszustand auf. Dies gilt ebenso für die gutachterlichen WEG-Objekte (Wohnung, Kfz-Abstellplätze), die bislang noch keiner Verwertung zugeführt wurden (Erstbesitz).

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

Die Gegebenheit, dass der Wohnbereich (Wohnen/Essen/Küche) auf der 2. Ebene konzipiert wurde und dadurch alle Gegenstände über die schmale Wendeltreppe transportiert werden müssen, wird bei der Marktanpassung mitberücksichtigt.

4 Außenanlagen

An Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

- * asphaltierter Vorplatz vor der Einfahrt zur Tiefgarage und zum Hauszugang,
- * befestigter (bekiester) Bereich im Vorgarten für die Luft-/Wasserwärmepumpenanlage
- * abgeböschter Bereich entlang der West- und Südseite des Gebäudes
(soweit von der Straße aus sichtbar)

Die nicht befestigten Grundstücksflächen haben - außerhalb der den EG-Wohnungen zugehörigen Eigengärten - vorwiegend Gestrüppbewuchs.

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen und gärtnerischen Außenanlagen ist im Vorgarten als sehr gut, ansonsten als mäßig zu bezeichnen.

5 Zubehör

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

Der Wohnung 12 Top 12 ist das Kellerabteil 12 als Zubehör dinglich zugeordnet.

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

6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage

Mit der Hausverwaltung (HV) ist die KALA Immobilienmanagement GmbH beauftragt (in Folge kurz „KALA“ oder HV). Deren BK-Abrechnungen für das Jahre 2024 können aus den übermittelten Unterlagen der HV für die Wohnung 12 Top 12 und die Kfz-Abstellplätze nicht direkt entnommen werden und unterbleiben daher diese Angaben, ebenso eine Anführung der monatlichen Vorschreibungen für die Kfz-Abstellplätze wegen geringfügiger Beträge.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung (BK, Instandhaltungsrücklage) für die Wohnung kann der nachstehenden Darstellung entnommen werden.

Wohnung 12 Top 12:

Die monatliche Vorschreibung der HV für die Wohnung beträgt ab 1.1.2025 bis auf Weiteres:

Vorschreibung mtl. (ab 1.1.2025)	USt.(%)	Euro
Betriebskosten	10	339,02
Instandhaltung (Rücklage)	0	<u>113,40</u>
Nettosumme	---	452,42
	USt. Basis	
10 % USt.	339,02	33,90
20 % USt.		
Gesamtsumme (BK)		486,32

Umgerechnet auf die Wohnnutzfläche (Pkt. 3.3) von 118 m² (Rechenwert) ergeben die angeführten Betriebskosten einen Betrag von EUR 2,87/m² (339,02/118) zzgl. USt., was auch aufgrund der zusätzlichen Nutzung der zugehörigen Terrasse und Loggia objektüblich und angemessen ist.

Laut Mitteilung der HV weist die der Instandhaltung dienende Instandhaltungsrücklage für die (gesamte) Liegenschaft per 31.12.2024 ein Guthaben von ca. EUR 1.770,00 und als vorläufigen Stand per 1.9.2025 ein Guthaben von ca. EUR 8.810,00 aus.

Anmerkung: Vorstehende Daten stellen auf Basis der erhaltenen Informationen eine unverbindliche Information zum Stichtag dar; aktuellere Daten zB. zum Zeitpunkt der Übereignung der Eigentumswohnung bzw. WEG-Objekte (Kfz-Abstellplätze) mögen direkt bei der HV eingeholt werden.

C Gutachten

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

Da die Wohnungen und die Kfz-Abstellplätze in einer Mehrparteien-Wohnanlage liegen (12 Wohnungen, 16 Kfz-Abstellplätze), die vorwiegend in den letzten beiden Jahren als Erstbesitz übereignet wurden und somit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag eine zureichende Anzahl von Kaufpreisen von übereigneten Wohnungen und Kfz-Abstellplätzen in der Tiefgarage erhoben werden konnte, wird für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren gewählt (§ 4 LBG). Es wurden mehrere Transaktionen erhoben, wobei allen Wohnungen eine Terrasse, Loggia/Balkon und ggf. ein Eigengarten zugeordnet sind sowie lt. Nutzwertgutachten jeweils ein Kellerabteil zugehörig ist.

Für die zu bewertenden WEG-Objekte (Wohnung samt Terrasse/Loggia und Zubehör [Kellerabteil], Kfz-Abstellplätze in Tiefgarage) wird aus den erhobenen und zum Vergleich herangezogenen Kaufpreisen der Vergleichswert ermittelt. Die Wertermittlung erfolgt - einschließlich Zubehör - dabei in **2 Varianten**, einerseits auf Basis der reinen Wohnfläche ohne Terrasse/Loggia/Garten (**Variante 1**) und andererseits auf Grundlage der Liegenschafts- bzw. Wohnungseigentumsanteile (**Variante 2**).

Der Mittelwert beider Variantenergebnisse ergibt den (vorläufigen) Vergleichswert. Bei der Findung des Vergleichswertes ist zu berücksichtigen, dass die Kaufpreise zuletzt stagnierten bzw. sogar gesunken sind.

Ausgehend vom Vergleichswert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) ermittelt. Dieser ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen jedoch die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

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

Die Bewertung der WEG-Objekte erfolgt getrennt nach Liegenschafts-/Wohnungseigentumsanteilen.

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

- I. Wohnung 12 Top 12 (Maisonette-Wohnung)
- II. Kfz-Abstellplatz 6 Top 18 (Tiefgarage)
- III. Kfz-Abstellplatz 9 Top 21 (Tiefgarage)
- IV. Kfz-Abstellplatz 10 Top 22 (Tiefgarage)
- V. Kfz-Abstellplatz 13 Top 25 (Tiefgarage)

I. Wohnung 12 Top 12 (Maisonette-Wohnung)

1 Ermittlung Vergleichswert

Aus dem Grundbuch der KG Kleinmünchen wurden die Anteilsverkäufe (Eigentumswohnungen) der ggstl. Liegenschaft EZ 3113 (Wohnanlage mit 12 Wohnungen) erhoben. Es werden aus den Kaufverträgen der Jahre 2022 - 2024 und aus dem Nutzwertgutachten (TZ 2798/2023) die entsprechenden Daten dargestellt (Miteigentumsanteile, Bezeichnung/Top, Hausnummer, Geschoss, Nutzfläche, udgl.).

Weiters werden unter Voranstellung der Daten der Wohnung 12 Top 12 in Pkt. 1.1 und 1.2 in einer Übersicht die aus den Kaufverträgen erhobenen Kaufpreise, die auf die Wohnflächen (lt. Nutzwertgutachten ohne Terrassen/Loggien, udgl.) umgerechneten Quadratmeterpreise bzw. die auf die Liegenschaftsanteile (jeweils 1/998-Anteil) umgerechneten Anteilspreise dargestellt.

Eine Wertanpassung der Kaufpreise aus den Vorjahren entfällt in diesem Bewertungsfall, da in der örtlichen Lage die Kaufpreise ab 10/2023 gegenüber den Verkäufen im Zeitraum 12/2022-4/2023 - wie den Darstellungen entnommen werden kann - gesunken sind und sich die Marktlage für Eigentumswohnungen (Neubau) in der ggstl. Linzer Randzone zum Stichtag nicht gebessert hat.

1.1 Wertermittlung auf Basis Nutzfläche (Variante 1)

Folgende Transaktionen von Wohnungen der Wohnanlage wurden erhoben:

Grundbuch 45202 Kleinmünchen, EZ 3113 (Neubauzeile 49)										€/ m ²
ggstl. ETW:	49	10	DG1+2	93,77	✓					
KV	Str.	Top	Ges.	m ²	Lg./Balk.	Eig	KP/ €	W-Anp.	mod. KP/ €	mod. RW
Mon./Jahr	Nr.	(W)		(1)	/Terr.	Ga.		(%)	(2)	(2 : 1)
12/2022	49	3	EG	74,60	✓	✓	359.000		359.000	4.812,33
12/2022	49	1	EG	69,64	✓	✓	329.000		329.000	4.724,30
12/2022	49	11	DG1	49,33	✓		249.000		249.000	5.047,64
1/2023	49	5	1.OG	49,33	✓		229.000		229.000	4.642,21
3/2023	49	8	2.OG	49,33	✓		239.000		239.000	4.844,92
4/2023	49	2	EG	49,33	✓	✓	239.000		239.000	4.844,92
10/2023	49	9	2.OG	74,60	✓		329.205		329.205	4.412,94
4/2024	49	7	2.OG	77,38	✓		339.000		339.000	4.380,98
5/2024	49	4	1.OG	77,38	✓		348.000		348.000	4.497,29
10/2024	49	6	1.OG	74,60	✓		329.000		329.000	4.410,19
Summen				(ger.) 646,00					2.989.205	
Ø Kaufpreis pro m ² (Rechenwert)									gerundet	4.630,00
KV = Kaufvertrag; Str. = Neubauzeile 49; Ges. = Geschoss; Lg. = Loggia; Balk. = Balkon; Terr. = Terrasse;										
EigGa. = Eigengarten; W-Anp. = Wertanpassung; mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert										
Wertanpassung lt. IPS: ETW (Neubau), Bezirk Stadt Linz, gute Wohnlage, sehr guter Wohnwert, bis 100 m ² (entfällt)										

Die Kaufpreise bewegen sich in einer Bandbreite von ca. EUR 4.380,00 bis 5.050,00/m² Wohnfläche. Der Durchschnittsbetrag aller Transaktionen liegt bei rd. EUR 4.630,00/m² Wohnfläche.

Vergleicht man aus dieser Übersicht den getrennt ermittelten Durchschnittsbetrag der Kaufpreise der Transaktionen des Zeitraumes 12/2022 - 4/2023 (ca. EUR 4.810,00/m²) mit jenem der Transaktionen des Zeitraumes 10/2023 - 10/2024 (ca. EUR 4.430,00/m²), so zeigt sich ein Preisrückgang von ca. 8 % bzw. bezogen auf den Durchschnittsbetrag der Kaufpreise aller Transaktionen des gesamten Vergleichszeitraumes (ca. EUR 4.630,00/m²) ein solcher von ca. 4 %.

Abstellend auf die erhobenen Vergleichspreise der Wohnungen der Liegenschaft EZ 3113 und den vorstehenden Ausführungen errechnet sich der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung 12 Top 12 wie folgt (Variante 1):

Wertermittlung (Variante 1)	m ²	Euro/m ²	Euro
Wohnnutzfläche (Rechenwert)	118		
Vergleichswert		4.630,00	546.340,00
Anpassung aufgrund Preisrückgang *)		-4	-21.854,00
Rechenwert (Basis m²)		gerundet	524.500,00
*) Vergleich Ø-Betrag Kaufpreise Zeitraum 12/2022 - 10/2024 zu Zeitraum 10/2023 - 10/2024			

1.2 Wertermittlung auf Basis Liegenschaftsanteile (Variante 2)

Ausgangslage bilden wiederum alle erhobenen Transaktionen der Wohnungen (Pkt. 1.1):

Grundbuch 45202 Kleinmünchen, EZ 3113 (Neubauzeile 49)										Rechenwert
Summe Anteile: 998										€/1/998-Ant.
ggstl. ETW:	49	10	DG1+2	104	✓					
KV	Str.	Top	Ges.	Ant.	Lg./Balk.	Eig	KP/ €	W-Anp.	mod. KP/ €	mod. RW
Mon./Jahr	Nr.	(W)		(1)	/Terr.	Ga.		(%)	(2)	(2 : 1)
12/2022	49	3	EG	79	✓	✓	359.000		359.000	4.544,30
12/2022	49	1	EG	70	✓	✓	329.000		329.000	4.700,00
12/2022	49	11	DG1	51	✓		249.000		249.000	4.882,35
1/2023	49	5	1.OG	50	✓		229.000		229.000	4.580,00
3/2023	49	8	2.OG	53	✓		239.000		239.000	4.509,43
4/2023	49	2	EG	54	✓	✓	239.000		239.000	4.425,93
10/2023	49	9	2.OG	77	✓		329.205		329.200	4.275,32
4/2024	49	7	2.OG	82	✓		339.000		339.000	4.134,15
5/2024	49	4	1.OG	76	✓		348.000		348.000	4.578,95
10/2024	49	6	1.OG	76	✓		329.000		329.000	4.328,95
Summen				668					2.989.200	
Ø Kaufpreis pro 1/998-Anteil (Rechenwert)									gerundet	4.470,00
KV = Kaufvertrag; Str. = Neubauzeile 49; Ges. = Geschoss; Ant. = Anteil; Lg. = Loggia; Balk. = Balkon; Terr. = Terrasse;										
EigGa. = Eigengarten; W-Anp. = Wertanpassung; mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert										
Wertanpassung lt. IPS: ETW (Neubau), Bezirk Stadt Linz, gute Wohnlage, sehr guter Wohnwert, bis 100 m ² (entfällt)										

Die Kaufpreise bewegen sich in einer Bandbreite von ca. EUR 4.130,00 bis 4.880,00 pro 1/998-Anteil. Der Durchschnittsbetrag aller Transaktionen liegt bei rd. EUR 4.470,00 pro 1/998-Anteil.

Vergleicht man aus dieser Übersicht den getrennt ermittelten Durchschnittsbetrag der Kaufpreise der Transaktionen des Zeitraumes 12/2022 - 4/2023 (ca. EUR 4.610,00/m²) mit jenem der Transaktionen des Zeitraumes 10/2023 - 10/2024 (ca. EUR 4.330,00/m²), so zeigt sich ein Preisrückgang von ca. 6 % bzw. bezogen auf den Durchschnittsbetrag der Kaufpreise aller Transaktionen des gesamten Vergleichszeitraumes (ca. EUR 4.470,00/m²) ein solcher von ca. 3 %.

Der Vergleichswert der Wohnung 12 Top 12 errechnet sich in diesem Falle wie folgt (Variante 2):

Wertermittlung (Variante 2)	998-tel	Euro pro 1/998	Euro
Liegenschaftsanteile	126		
Vergleichswert		4.470,00	563.220,00
Anpassung aufgrund Preisrückgang *)		-3	-16.897,00
Rechenwert (Basis Liegenschaftsanteile)		gerundet	546.300,00
*) Vergleich Ø-Betrag Kaufpreise Zeitraum 12/2022 - 10/2024 zu Zeitraum 10/2023 - 10/2024			

2 Verkehrswert

Die in Pkt. 1 ermittelten Vergleichswerte (Variante 1 und 2) differieren um ca. 4 %, sodass durchaus der Mittelwert als Bezugsgröße für die Ausmittlung des Verkehrswertes herangezogen werden kann. Es ist dabei noch zu überprüfen, ob der Mittelwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Der ermittelte Mittelwert entspricht zum Stichtag nicht ganz dem Verkehrswert.

Dies aus folgenden Gründen:

Für die Wohnung besteht zum Stichtag baubehördlich keine Benützungsbewilligung und sind im Gebäude noch diverse von der Baubehörde aufgezeigte Mängel zu beheben (Beilage 10), was Kosten verursachen wird. Für die Erwirkung einer baubehördlichen Zurkenntnisnahme der Fertigstellungsanzeige ist infolge Insolvenz des vormaligen Bauführers weiters ein neuer Bauführer namhaft zu machen, der der Baubehörde einen entsprechenden Bauführerbefund samt gefertigten Plänen vorzulegen hat, was ebenso Kosten verursachen wird, die von den Wohnungseigentümern der Liegenschaft anteilig zu tragen sein werden.

Die Maisonette-Wohnung hat keine optimale Grundrissgestaltung, insbesondere durch das schlechte Längen-/Breitenverhältnis der 1. Wohnebene und Situierung des Wohnraumes samt Küche auf der 2. Ebene, die nur über eine schmale Wendeltreppe erreichbar ist (Pkt. 3.5).

Andererseits besteht für DG-Wohnungen - wenngleich eine eingeschränkte Nutzung infolge der Dachschrägen gegeben ist - aufgrund Oberstgeschoss- und Aussichtslage grundsätzlich eine gute Nachfrage. In einer Gesamtbetrachtung ist eine Marktanpassung vorzunehmen, die marktbedingt mit einem Abschlag von 5 % auf den ermittelten Mittelwert (Vergleichswert) eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert der Wohnung 12 Top 12 wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro	Gewichtung	Euro	%	Euro
Rechenwert (m ²)	524.500	1	524.500	100	
Rechenwert (Anteile)	546.300	1	<u>546.300</u>	104	
Gewichtung Rechenwerte (Vergleichswert)			1.070.800	2	535.400,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)			535.400	-5	-26.770,00
Verkehrswert			gerundet		509.000,00

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

II. Kfz-Abstellplatz 6 Top 18 (Tiefgarage)

1 Ermittlung Vergleichswert

Aus dem Grundbuch der KG Kleinmünchen wurden ebenso die Anteilsverkäufe (Kfz-Abstellplätze) der Liegenschaft EZ 3113 (Wohnanlage mit 15 Kfz-Abstellplätzen in Tiefgarage) erhoben. Es werden aus den Kaufverträgen der Jahre 2022 - 2024 und aus dem Nutzwertgutachten (TZ 2798/2023) die entsprechenden Daten dargestellt (Bezeichnung/Top, Nutzfläche, udgl.).

Weiters werden in einer Übersicht die aus den Kaufverträgen erhobenen Kaufpreise und die auf die Nutzflächen (lt. Nutzwertgutachten) umgerechneten m²-Preise dargestellt.

Ebenfalls entfällt eine Wertanpassung der Kaufpreise aus den Vorjahren, da mit einer Ausnahme während des gesamten Zeitraumes 12/2022 bis 10/2024 - unabhängig vom gering abweichenden Nutzflächenausmaß - ein Kaufpreis von EUR 24.000,00 je Abstellplatz erzielt wurde.

Folgende Transaktionen von Kfz-Abstellplätzen in der Tiefgarage der Wohnanlage wurden erhoben:

Grundbuch 45202 Kleinmünchen, EZ 3113 (Neubauzeile 49)								€/ m ²
KV	Str.	Top	Ges.	m ²	KP/ €	W-Anp.	mod. KP/ €	mod. RW
Mon./Jahr	Nr.	Stellpl.		(1)		(%)	(2)	(2 : 1)
12/2022	49	TG 3, Top 15	TG	12,50	24.000		24.000	1.920,00
12/2022	49	TG 1, Top 13	TG	14,00	24.000		24.000	1.714,29
12/2022	49	TG 11, Top 23	TG	12,50	25.800		25.800	2.064,00
1/2023	49	TG 5, Top 17	TG	14,00	24.000		24.000	1.714,29
3/2023	49	TG 8, Top 20	TG	12,50	24.000		24.000	1.920,00
4/2023	49	TG 5, Top 17	TG	14,00	24.000		24.000	1.714,29
10/2023	49	TG 4, Top 16	TG	12,50	24.000		24.000	1.920,00
4/2024	49	TG 7, Top 19	TG	12,50	24.000		24.000	1.920,00
5/2024	49	TG 14, Top 26	TG	12,50	24.000		24.000	1.920,00
10/2024	49	TG 2, Top 14	TG	12,50	24.000		24.000	1.920,00
Summen				(ger.) 130,00			241.800	
Ø Kaufpreis pro m ² (Rechenwert)							gerundet	1.860,00
KV = Kaufvertrag; Ges. = Geschoss; mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert								
Lg. = Loggia; TG = Tiefgaragen-Kfz-Abstellplatz; W-Anp. = Wertanpassung (entfällt)								

Für die vorläufige Wertermittlung des Kfz-Abstellplatzes 6 Top 18 kann nach Ansicht des SV auch zum Stichtag ein Vergleichswert von **EUR 24.000,00** herangezogen werden.

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Kfz-Abstellplatzes wird alleine vom Vergleichswert bestimmt.

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

Aufgrund der Ausführungen in Pkt. 1.2 zur Thematik der baubehördlichen Mängel vorwiegend im Wohngebäude (Mängelbehebung, Namhaftmachung eines neuen Bauführers samt Beibringung eines entsprechenden Bauführerbefundes und von Plänen), was Kosten verursachen wird, die von den Wohnungseigentümern der Liegenschaft anteilig zu tragen sein werden, ist eine Marktanpassung vorzunehmen, die mit einem Abschlag von 2 % auf den Vergleichswert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert des Kfz-Abstellplatzes 6 Top 18 wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR	%	EUR
Vergleichswert			24.000,00
Marktanpassung (Zuschlag /Abschlag)	24.000	-2	-480,00
VERKEHRSWERT		gerundet	23.500,00

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

III. Kfz-Abstellplatz 9 Top 21 (Tiefgarage)

Die Wertermittlung stellt ebenso grundsätzlich auf die Ausführungen zum Vergleichswert in Pkt. II.1 (EUR 24.000,00 pro Kfz-Abstellplatz) und zum Verkehrswert in Pkt. II.2 (Abschlag von 2 % auf den Vergleichswert) ab. Da dieser Kfz-Abstellplatz, der im baubewilligten Austauschplan als Behindertenparkplatz dargestellt ist, eine gegenüber den anderen zum Vergleich herangezogenen Stellplätzen größere Bodenfläche aufweist, ist ein eingeschätzter Zuschlag von 5 % zum Vergleichswert zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert des Kfz-Abstellplatzes 9 Top 21 wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR	%	EUR
Vergleichswert			24.000,00
Zuschlag wg. größerer Bodenfläche	24.000	5	<u>1.200,00</u>
Zwischensumme			25.200,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	25.200	-2	-504,00
VERKEHRSWERT		gerundet	24.700,00

IV. Kfz-Abstellplatz 10 Top 22 (Tiefgarage)

Unter Hinweis auf die gleichlautenden Ausführungen in Pkt. II. wird der Verkehrswert des Kfz-Abstellplatzes 10 Top 22 zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR	%	EUR
Vergleichswert			24.000,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	24.000	-2	-480,00
VERKEHRSWERT		gerundet	23.500,00

V. Kfz-Abstellplatz 13 Top 25 (Tiefgarage)

Unter Hinweis auf die gleichlautenden Ausführungen in Pkt. II. wird der Verkehrswert des Kfz-Abstellplatzes 13 Top 25 zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR	%	EUR
Vergleichswert			24.000,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	24.000	-2	-480,00
VERKEHRSWERT		gerundet	23.500,00

D Zusammenfassung

1. Der Verkehrswert der **126/998-Anteile B-LNr. 14** an der Liegenschaft **EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen**, BG Linz, mit denen das Wohnungseigentum an **Wohnung 12 Top 12** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 509.000,--

(in Worten: Euro fünfhundertneuntausend)

2. Der Verkehrswert der **6/998-Anteile B-LNr. 20** an der Liegenschaft **EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen**, BG Linz, mit denen das Wohnungseigentum an **Kfz-Abstellplatz 6 Top 18** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 23.500,--

(in Worten: Euro dreiundzwanzigtausendfünfhundert)

3. Der Verkehrswert der **9/998-Anteile B-LNr. 23** an der Liegenschaft **EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen**, BG Linz, mit denen das Wohnungseigentum an **Kfz-Abstellplatz 9 Top 21** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 24.700,--

(in Worten: Euro vierundzwanzigtausendsiebenhundert)

4. Der Verkehrswert der **6/998-Anteile B-LNr. 24** an der Liegenschaft **EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen**, BG Linz, mit denen das Wohnungseigentum an **Kfz-Abstellplatz 10 Top 22** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 23.500,--

(in Worten: Euro dreiundzwanzigtausendfünfhundert)

5. Der Verkehrswert der 6/998-Anteile B-LNr. 27 an der Liegenschaft EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen, BG Linz, mit denen das Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 13 Top 25 untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 23.500,--

(in Worten: Euro dreiundzwanzigtausendfünfhundert)

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

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiete
Immobilien

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.6.2001, Zl. Jv 3927-9/00
Fachgebiete aus Nomenklatur:
94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20 Wohnungseigentum
94.23 Geschäftsräumlichkeiten
94.65 Baugründe
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

(Circular stamp: Dr. Walter Edtmaier, beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Linz/Donaustadt)

Signiert von:	Walter Edtmaier
Datum:	17.09.2025 19:55:35
 Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf	

ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

<u>LNr.</u>	<u>Seiten</u> <u>A4-Format</u>
1 Grundbuchsauszug EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen, Anteile B-LNr. 14, 20, 23, 24 und 27 (Abfragedatum 13.9.2025)	2
2 Veranschaulichung örtliche Lage	1
3.1 Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht	1
3.2 Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail	1
3.3 Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)	1
4 Lageplan/DKM	1
5.1 Flächenwidmungsplan (Auszug)	1
5.2 Bebauungsplan (Teilabschnitt)	3
6.1 Lärmkarte Straßenverkehr (Ø 24 h)	1
6.2 Lärmkarte Straßenverkehr (Nachtwerte)	1
7.1 Grundrissplan DG (1. Ebene), Wohnung 12 Top 12 (aus Austauschplan 2022)	1
7.2 Grundrissplan DG (2. Ebene), Wohnung 12 Top 12 (aus Austauschplan 2022)	1
7.3 Grundrissplan KG, Tiefgarage, Kellerabteile, Allgemeinräume, Kellerabteil 12, Kfz-Abstellplätze (aus Austauschplan 2022)	1
7.4 Gebäudeschnitte 1 und 2, Wohngebäude (aus Austauschplan 2022)	1
8 Energieausweis Wohngebäude, Teilauszug (Seiten 1-3)	3
9 Fotodokumentation Abb.1-44 mit Beschreibungen	<u>7</u>
	27
<u>weitere Beilagen (Unterlagen):</u>	
10 Erinnerungsschreiben Magistrat Linz/Bauamt vom 18.8.2025	<u>4</u>
	31

Alle Beilagen sind dem Bewertungsgutachten beigelegt, das dem Insolvenzverwalter elektronisch übermittelt wird (pdf).

Unterfertigungshinweis:

Die im Abschnitt D (Zusammenfassung) dargestellte Unterschrift samt Begleittext und Rundsiegel bildet die Originalunterfertigung als Faksimile ab. Die Ausfertigung ist elektronisch signiert.
Es gilt nur der Inhalt des an den Insolvenzverwalter übermittelten Bewertungsgutachtens.

ANHANG

Beilage 1**Grundbuchsauszug**



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen EINLAGEZAHL 3113
 BEZIRKSGERICHT Linz

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 14, 20, 23, 24, 27 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2447/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Plombe 2881/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
929/4	G GST-Fläche	*	956
	Bauf.(10)	34	
	Sonst(70)	922	Neubauzeile 49

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A1 *****

- 1 a 4172/1969 Verpflichtung zum Kostenersatz gem Pkt 3 Bescheid 1969-06-16
hins Gst 929/4
- 2 a 4567/1981 Verpflichtung zur Abtragung der baulichen Anlagen hins Gst
929/4
- 3 a 1694/1989 Sicherheitszone hins Gst 929/4
- 5 a 261/2022 Bauplatz (auf) Gst 929/4
Bescheid 2021-10-07, GZ BBV/B-U210121A

***** B *****

14 ANTEIL: 126/998
 ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w)
 ADR: Welser Straße 39/1. Stock, Leonding 4060
 a 3616/2021 IM RANG 3073/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
 b 2798/2023 Wohnungseigentum an Wohnung 12 Top 12
 d 2738/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-09 für Dr. Roland
Gintenreiter geb 1978-05-22 als Treuhänder
 e 2151/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.07.2025
 (LG Linz, 17 S 96/25d)

20 ANTEIL: 6/998
 ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w)
 ADR: Welser Straße 39/1. Stock, Leonding 4060
 a 3616/2021 IM RANG 3073/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
 b 2798/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 6 Top 18
 d 2738/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-09 für Dr. Roland
Gintenreiter geb 1978-05-22 als Treuhänder
 e 2151/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.07.2025
 (LG Linz, 17 S 96/25d)

23 ANTEIL: 9/998

Seite 1 von 2

ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w)
ADR: Welser Straße 39/1. Stock, Leonding 4060
a 3616/2021 IM RANG 3073/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
b 2798/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 9 Top 21
d 2738/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-09 für Dr. Roland
Gintenreiter geb 1978-05-22 als Treuhänder
e 2151/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.07.2025
(LG Linz, 17 S 96/25d)

24 ANTEIL: 6/998

ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w)
ADR: Welser Straße 39/1. Stock, Leonding 4060
a 3616/2021 IM RANG 3073/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
b 2798/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 10 Top 22
d 2738/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-09 für Dr. Roland
Gintenreiter geb 1978-05-22 als Treuhänder
e 2151/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.07.2025
(LG Linz, 17 S 96/25d)

27 ANTEIL: 6/998

ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w)
ADR: Welser Straße 39/1. Stock, Leonding 4060
a 3616/2021 IM RANG 3073/2021 Kaufvertrag 2021-07-14 Eigentumsrecht
b 2798/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Abstellplatz 13 Top 25
d 2738/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-09 für Dr. Roland
Gintenreiter geb 1978-05-22 als Treuhänder
e 2151/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.07.2025
(LG Linz, 17 S 96/25d)

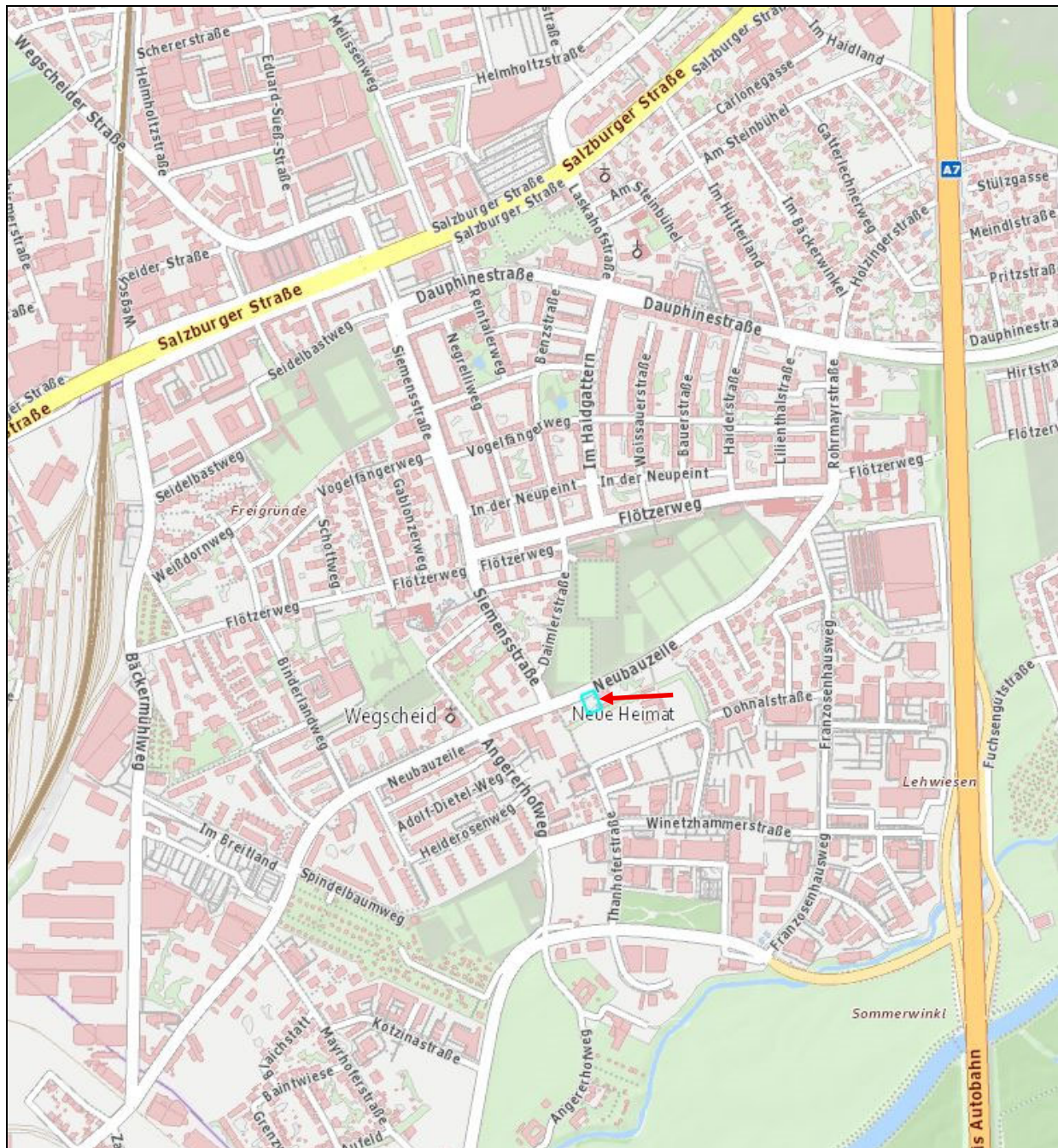
***** C *****

- 1 a 2366/1941 6027/1966 7326/1996 2383/2005
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung gem Pkt 1 2 Übereinkommen
1941-05-17 hier über Gst 929/4 für Österreichische
Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
b 3703/2016 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 862
- 3 auf Anteil B-LNR 12 14 20 23 24 26 27 30
a 3616/2021 Pfandurkunde 2021-07-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 94262x)
b gelöscht
- 8 auf Anteil B-LNR 12 14
a 2076/2024 Pfandurkunde 2024-06-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 94262x)
- 10 auf Anteil B-LNR 12 14 20 23 24 26 27 30
a 1021/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 72.771,99
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-04-25
Exekutionsantrag 2025-04-24 für
LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale Dienste
(FN 77665p) (21 E 1063/25a)
b 1021/2025 Abweisung des Kostenmehrbegehrens (21 E 1063/25a)

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

Grundbuch

13.09.2025 18:22:34

Beilage 2**Veranschaulichung örtliche Lage**

Auszug aus DORIS Grundkarte Bereich Stadtgebiet Neue Heimat
mit Pfeilmarkierung der Lage des Grundstückes 929/4 (EZ 3113)

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

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



Lageplan/Orthofoto mit Markierung des Grundstückes 929/4 (EZ 3113)

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

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



Lageplan/Orthofoto mit Markierung des Grundstückes 929/4 (EZ 3113),
Darstellung der Hausnummern und der nächsten Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Buslinien)

Das Wohngebäude war zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Orthofotos noch nicht errichtet.

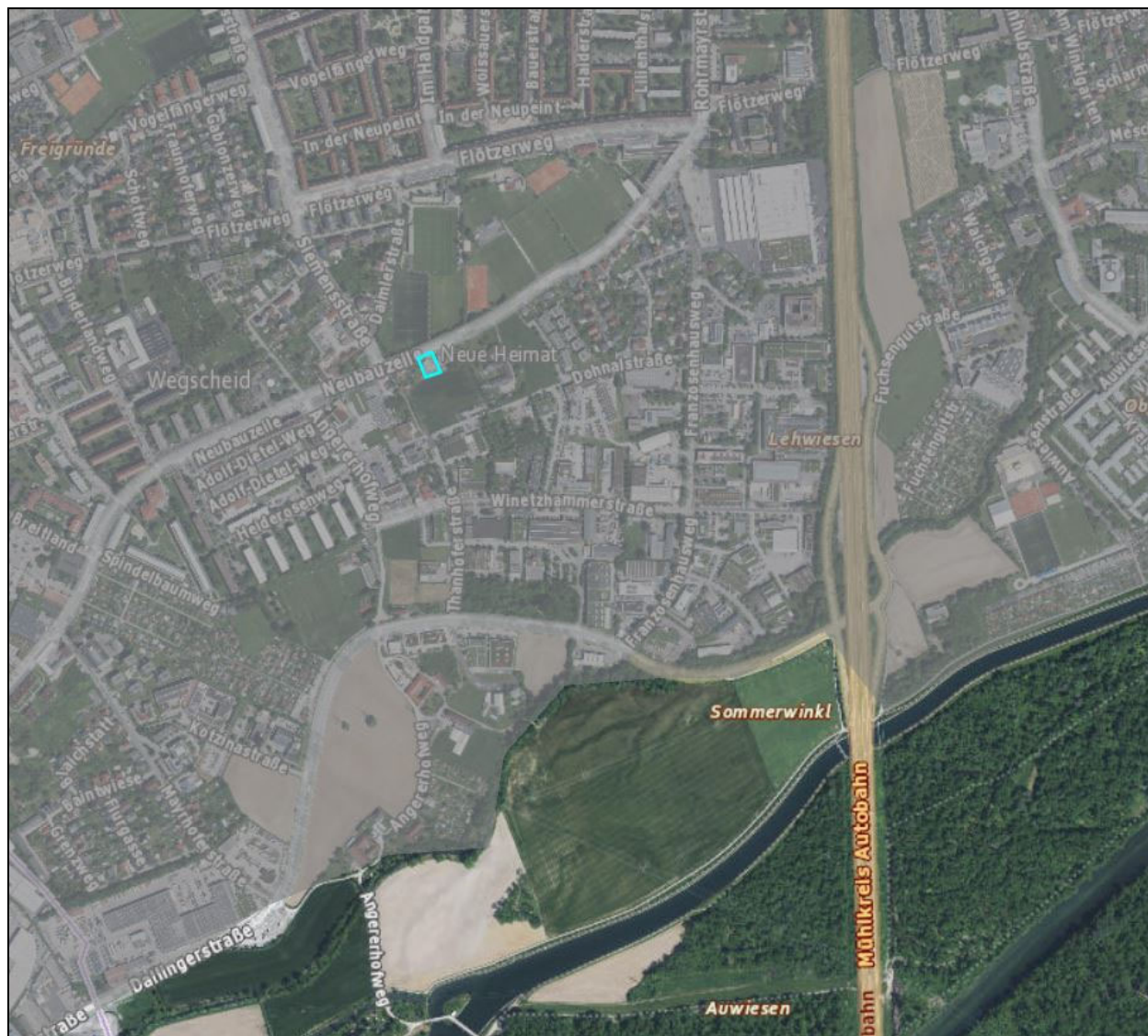
Beilage 3.3

Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

(unverbindliches Hilfsmittel für Gemeinden, lt. *doris.at* aus Datenmaterial kein Rechtsanspruch ableitbar)

Darstellung der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)

(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informations-System – *doris.at*).



Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) mit Markierung des Grundstückes 929/4 (EZ 3113)

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

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

Beilage 4**Lageplan/DKM**

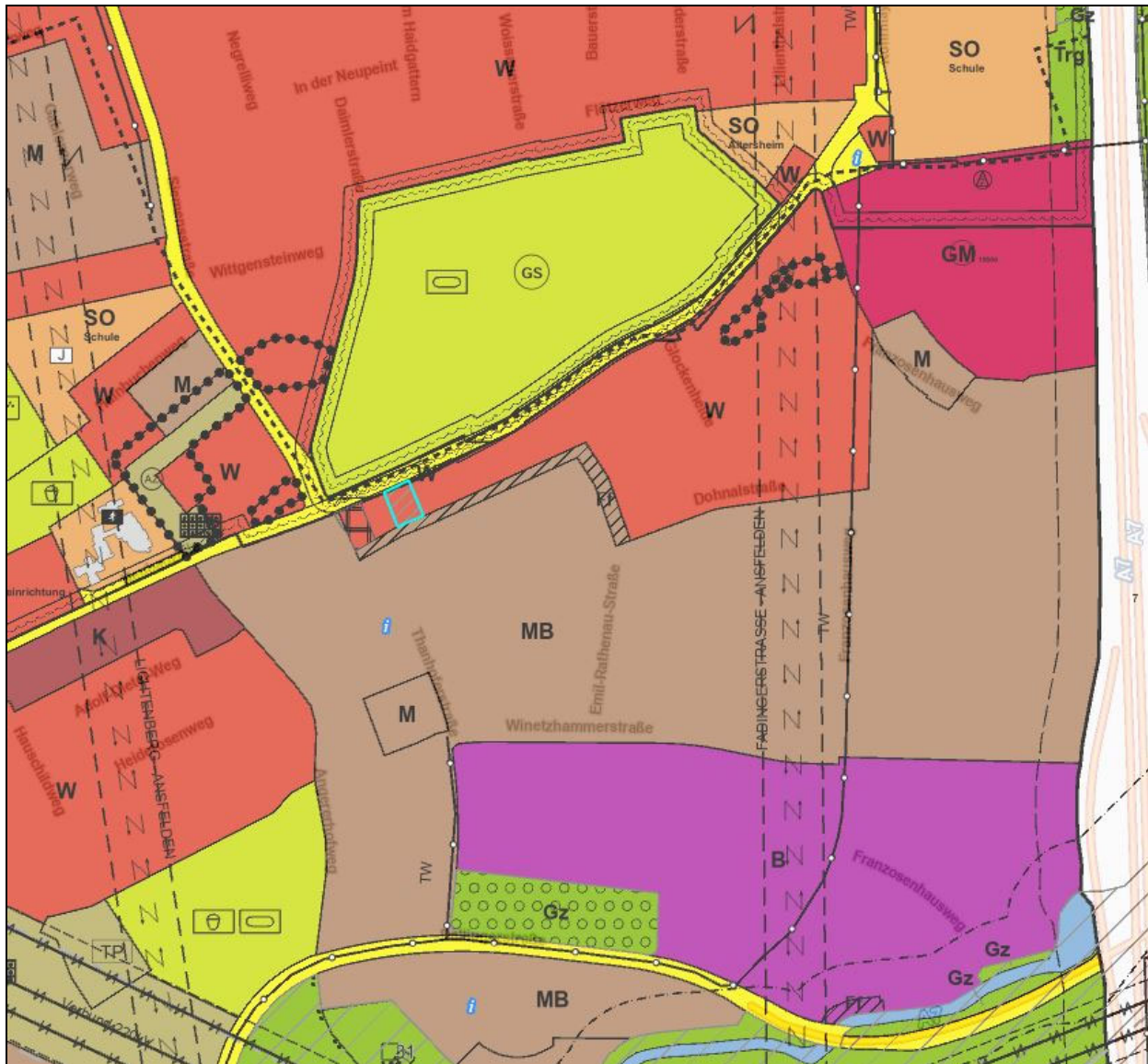
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informationssystem – doris.at).



Lageplan/DKM mit Markierung des Grundstückes 929/4 (EZ 3113) und der Hausnummern

Beilage 5.1**Flächenwidmungsplan (Auszug)**

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



Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan mit Markierung des Grundstückes 929/4 (EZ 3113)

W (zinnobor dunkel) Wohngebiet

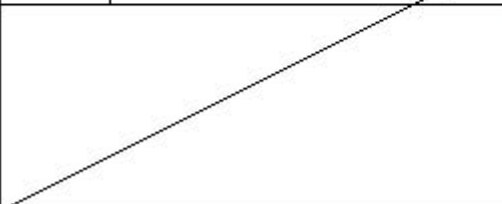
MB (braun) Bauland Eingeschränktes gemischtes Baugebiet
unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen

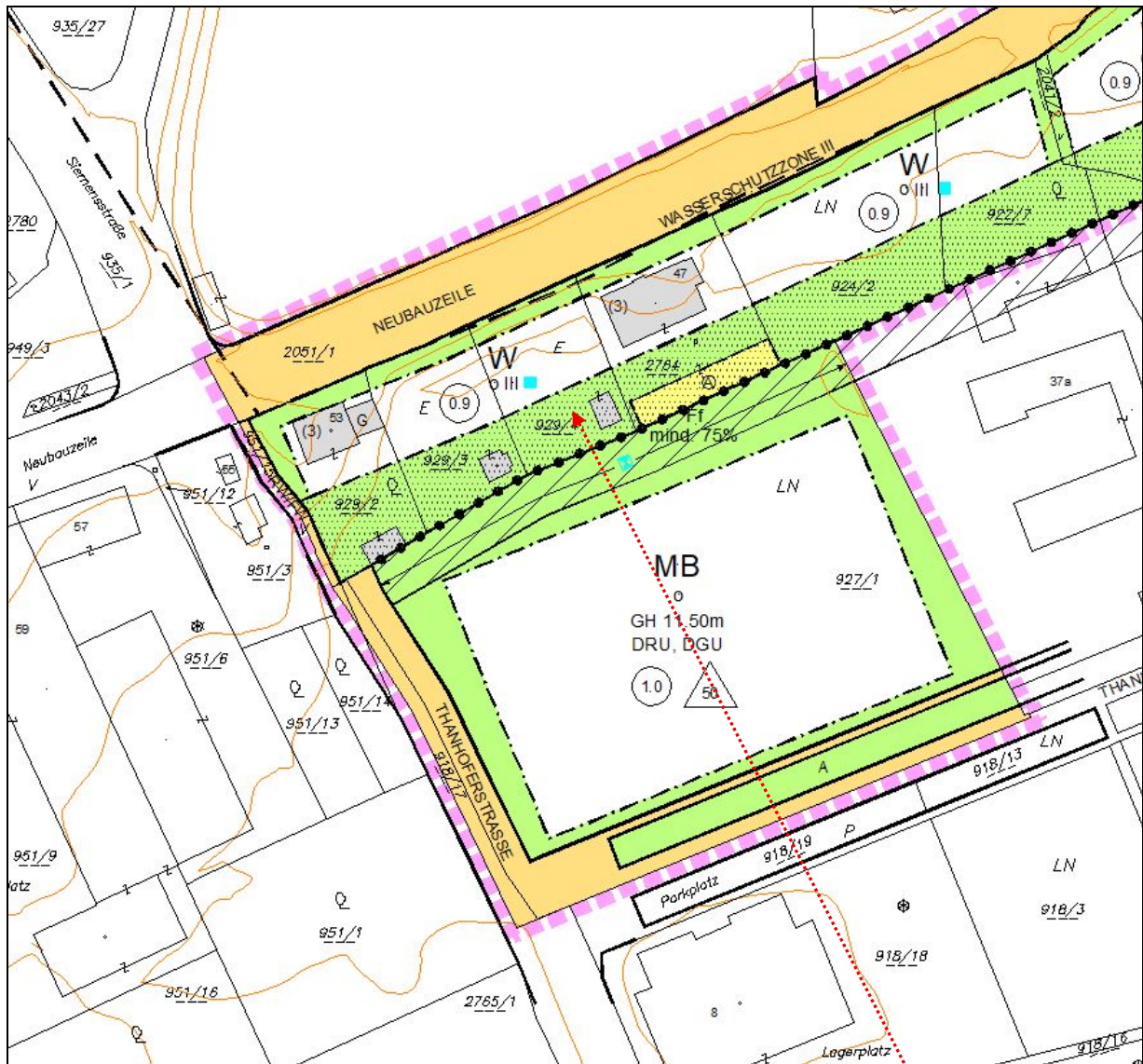
M (braun) Gemischtes Baugebiet

B (rotviolett) Betriebsbaugebiet

Beilage 5.2**Bebauungsplan Neue Heimat, Nr. 12-039-01-02 – Neubauzeile - Thanhoferstraße
Deckblatt – Plandarstellung (Teilabschnitt) – Legende**

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

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ			
NEUE HEIMAT		ÄNDERUNG	
12 - 039 - 01 - 02		Neubauzeile - Thanhoferstraße	
Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
begrenzt durch den Linienzug			
KG: Kleinmünchen			
M 1:1000		Fläche 23.978 m²	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von	bis	Zahl
			G 8
			Datum
			28.09.2019
			
RUNDSEIGEL		BÜRGERMEISTER	
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
		Kundmachung	vom 21.10.2019, Amtsblatt Nr. 20
		Anschlag	am 21.10.2019
		Abnahme	am 08.11.2019
		Rechtswirksam	ab 22.10.2019
		RUNDSEIGEL	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG			
PLANVERFASSER		MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT	
Bearbeiter Ing. Piffel eh. Abteilung Leiter Stadtplanung DI Kolouch eh. Direktor Planung, Technik und Umwelt DI Amesberger MAS MSc eh.		gezeichnet Jakubek-Vrljanovic geändert am 09.05.2019 am	



Auszug aus dem örtlichen Bebauungsplan mit Pfeilmarkierung des Grundstückes 929/4 (EZ 3113)

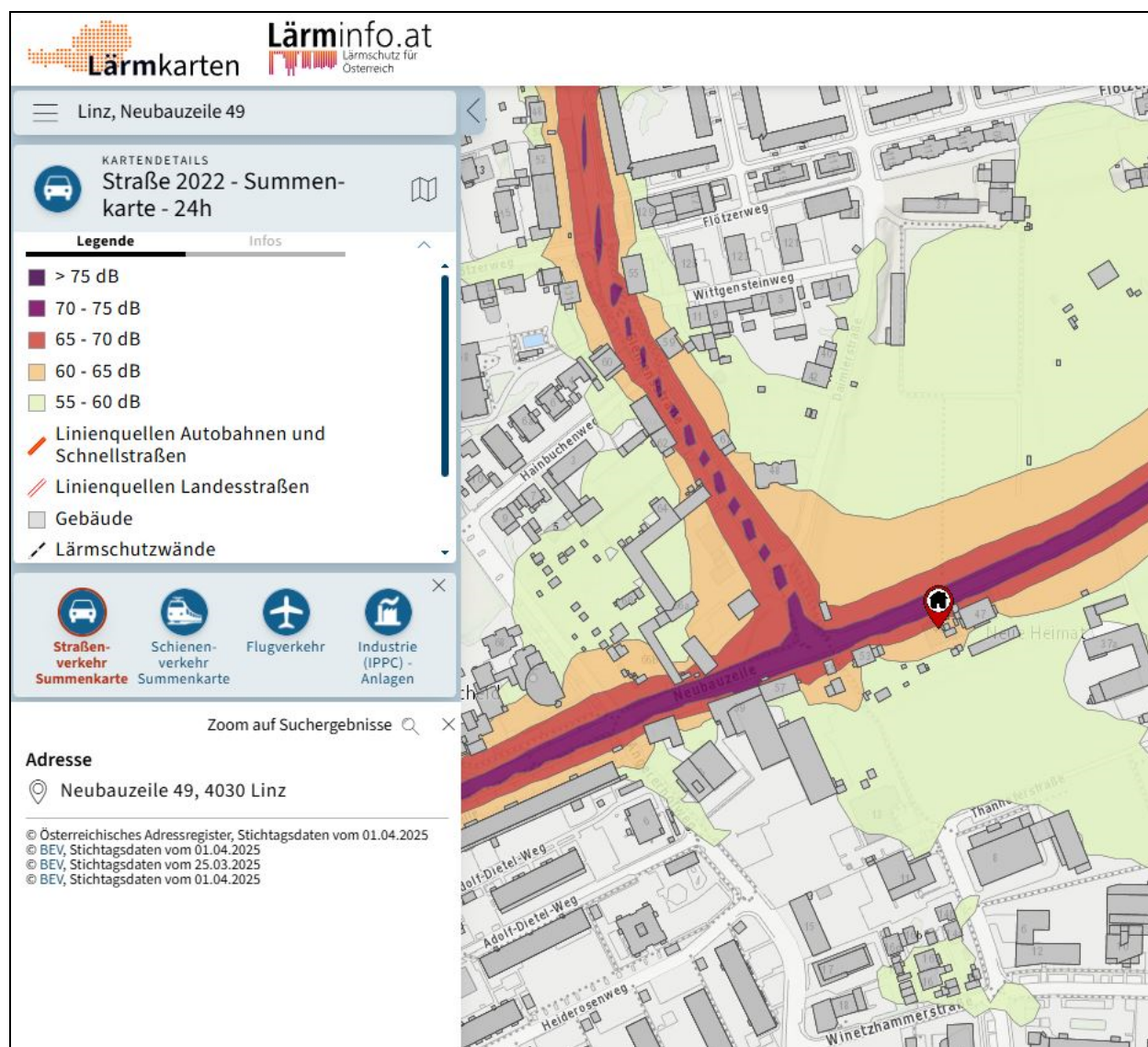
LEGENDE	
D	Dorfgebiet
WR	reines Wohngebiet
W	Wohngebiet
WF1	Wohngebiet für mehrgeschosig förderbare Wohnbauten
WF2	Wohngebiet für Gebäude in verdichteter Flachbauweise
M	gemischtes Baugebiet
MB	eingeschränktes gemischtes Baugebiet
	Gemischtes Baugebiet mit betrieblicher Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung
B	Betriebsbaugebiet
I	Industriegebiet
K	Kerngebiet
GL	Gebiet für Geschäftsbauten mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVF)
GL 1500 m²	GL mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
	GM mit gemischtem Warenangebot
	GF ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
	Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300m² und maximal 1.500m²
1	mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
2	mit gemischtem Warenangebot
3	ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
KT	keine fossilen Treibstoffe
G ₁	Gebiet für Geschäftsbauten auf Grundlage eines Raumordnungsprogramms mit mehr als 1.500m² Gesamtverkaufsfläche
1600 m²	1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel
	2 mit gemischtem Warenangebot
	3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
	4 Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt
SO	Sondergebiet des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung
GR	Grünland
L	Ländefläche
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise
(s)o	Sonderform der offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)
(s)gk	Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form
(s)gr	Sonderbauweise mit selbstständigen Hauptbaukörpern in Gruppen (unterirdische Garagen unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig)
(s)g	Sonderform der geschlossenen Bauweise (Bebauung straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen Baufluchtlinie)
(1)/(2)	Gesamtgeschosßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen
III/IV ...	Gesamtgeschosßzahl als Höchstgrenze
IV	zwingende Gesamtgeschosßzahl
III/IV	Gesamtgeschosßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze
GA	Gehsteiganschnitt
m.Ü.A.	Höhenangabe - Meter über Adria
RDOk	Rohdeckenoberkante
17.48a	Hausnummer
1,5	Geschosßflächenzahl als Höchstgrenze
20	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
2,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze
GVF ... m² max. Gesamtgeschosßfläche (m²)	
G	oberirdische Garage
A	Abstellplatz
DRU	Dachraumausbau unzulässig
DGU	Dachgeschosßausbau unzulässig
ZGU	zurückgesetztes Geschosß unzulässig
	Straßenfluchtlinie
	Grenzlinie
	Baufluchtlinie
	anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
	anbauverbindliche Baufluchtlinie
	Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
	aufzulassende Straßenfluchtlinie
	Grenze des Stadtgebietes
	zulässige Bauplatzgrenze (Lage unveränderlich)
	aufzulassende Grundstücksgrenze
	Gemeinsamer Bauplatz- Zu- und Abschreibung von Grundstücken zulässig, außer wenn dadurch nicht selbstständig bebaubare Grundstücksflächen entstehen
GH = ... m	Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
GH = ... m	Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH als Isth
	Höhenrichtlinien
(3)	Altbestand (Gesamtgeschosßzahl)
	Abbruch, bei Neubau eines Hauptgebäudes, Zubau zum bestehenden Hauptgebäude oder Errichtung eines Nebengebäudes abzutragen - nur Abbruch, Sanierung, Instandsetzung zulässig
(3)	Altbestand, bei Neubau eines Hauptgebäudes abzutragen - Zubauten unzulässig
AUGU	oberirdische Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig, ausgenommen eingehaute Zu- und Abfahrten von unterirdischen Garagen
	Versiegelungen, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig, ausgenommen Abbruch und infrastrukturelle Maßnahmen
	Befestigter Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
RW/FW	Radweg, Fußweg
	Gefahrenzone Wald - Waldperimeter
	Im Bauland ist die forsttechnische Feststellung der tatsächlichen Baumschlaggefahr und die individuelle Auflagenvorschrift erforderlich. Bei bestehender Baumschlaggefahr ist jedenfalls vom Einreicher ein statisches Gutachten beizubringen.
	Denkmalschutz
	öffentliche Verkehrsfläche
	Bereich außerhalb der Baufluchtlinie: Mit Ausnahme von Windfängen, Erkern, Aufzügen (bei Bestandsbauten) und unterirdischen Garagen sind keine über dem zukünftigen Gelände liegenden, als Isth oder überwiegend umschlossenen oder überwiegend raumbildenden Neubauten oder Erweiterungen von Hauptbaukörpern zulässig
	Schutzzone im Bauland
	Frei-, Grünfläche mit Bepflanzungen (überwiegend Bäume und Sträucher) in % der Fläche, Errichtung von Gebäuden u. Flugdeichern unzulässig

Rechtsverbindliche Verbal festlegungen und Ediktalverordnung siehe <https://webgis.linz.at>.

Beilage 6.1

Lärmkarte Straßenverkehr – Ø 24 h (Berichtsjahr 2022)

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



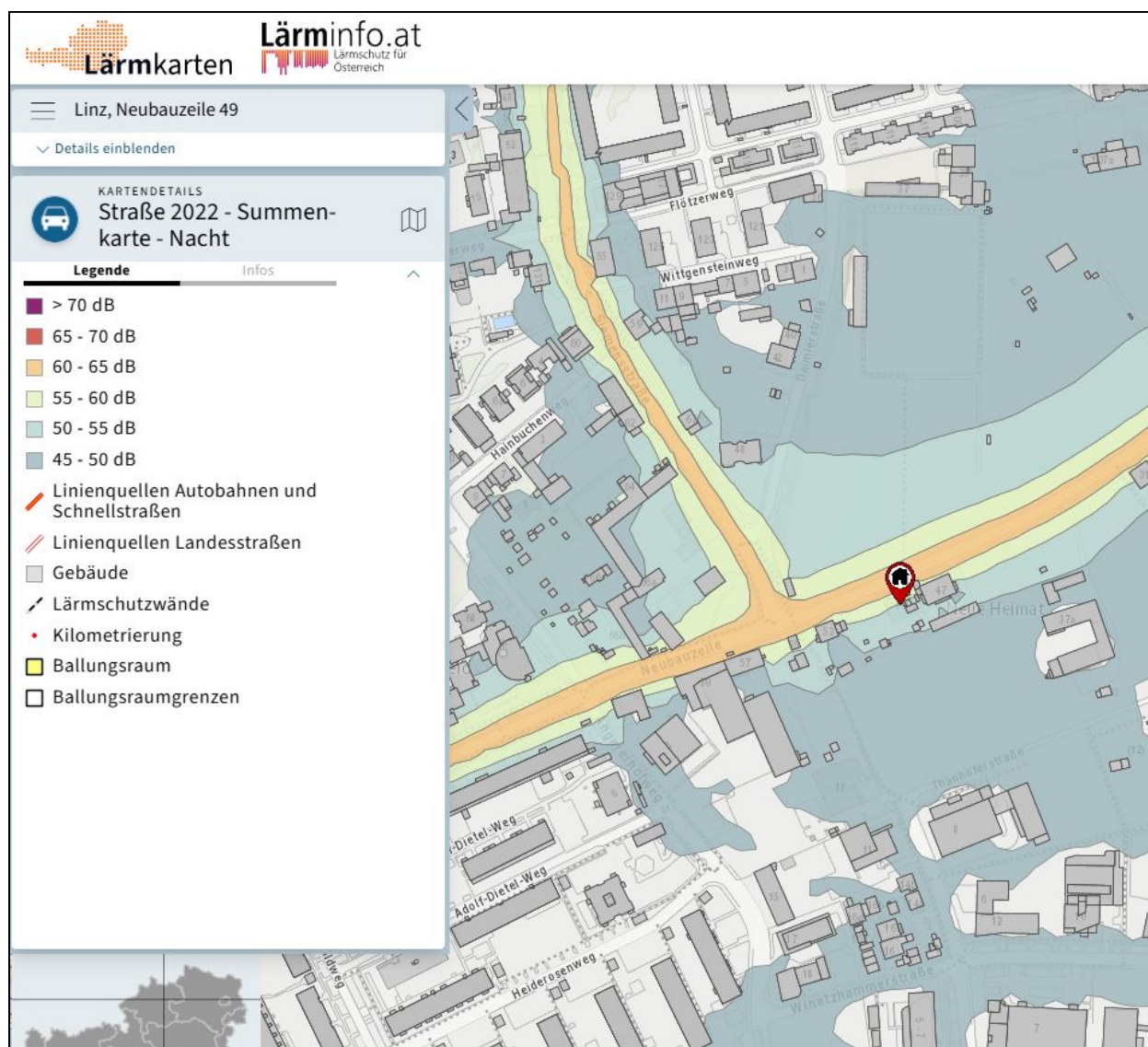
Örtliche Lärmkarte (Ø 24 h) mit Markierung des Standortes Neubauzeile 49 (Mehrparteien-Wohngebäude)

Der Standort Neubauzeile 49 ist von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Beilage 6.2

Lärmkarte Straßenverkehr - Nachtwerte (Berichtsjahr 2022)

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



Örtliche Lärmkarte (Nachtwerte) mit Markierung des Standortes Neubauzeile 49 (Mehrparteien-Wohngebäude)

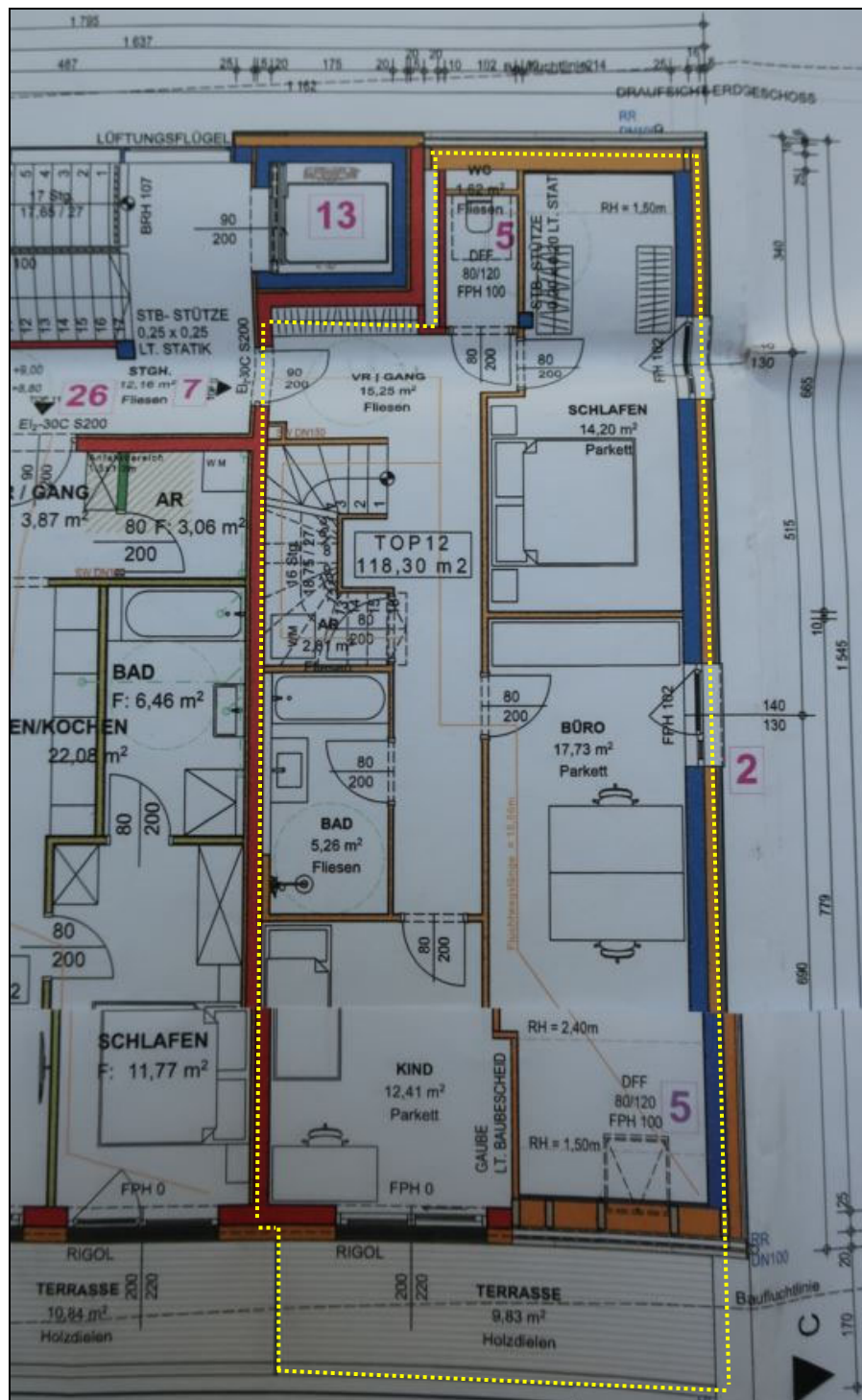
Der Standort Neubauzeile 49 ist von den dargestellten Lärmzonen betroffen
(dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Beilage 7.1**Grundrissplan DG (1. Ebene), Wohnung 12 Top 12**

Die Darstellung gibt den baubewilligten Austauschplan vom 18.5.2022 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung wurde die Wohnung 12 Top 12 (1. DG-Ebene) vom unterfertigten SV durch eine gelb punktierte Umrandung markiert.

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



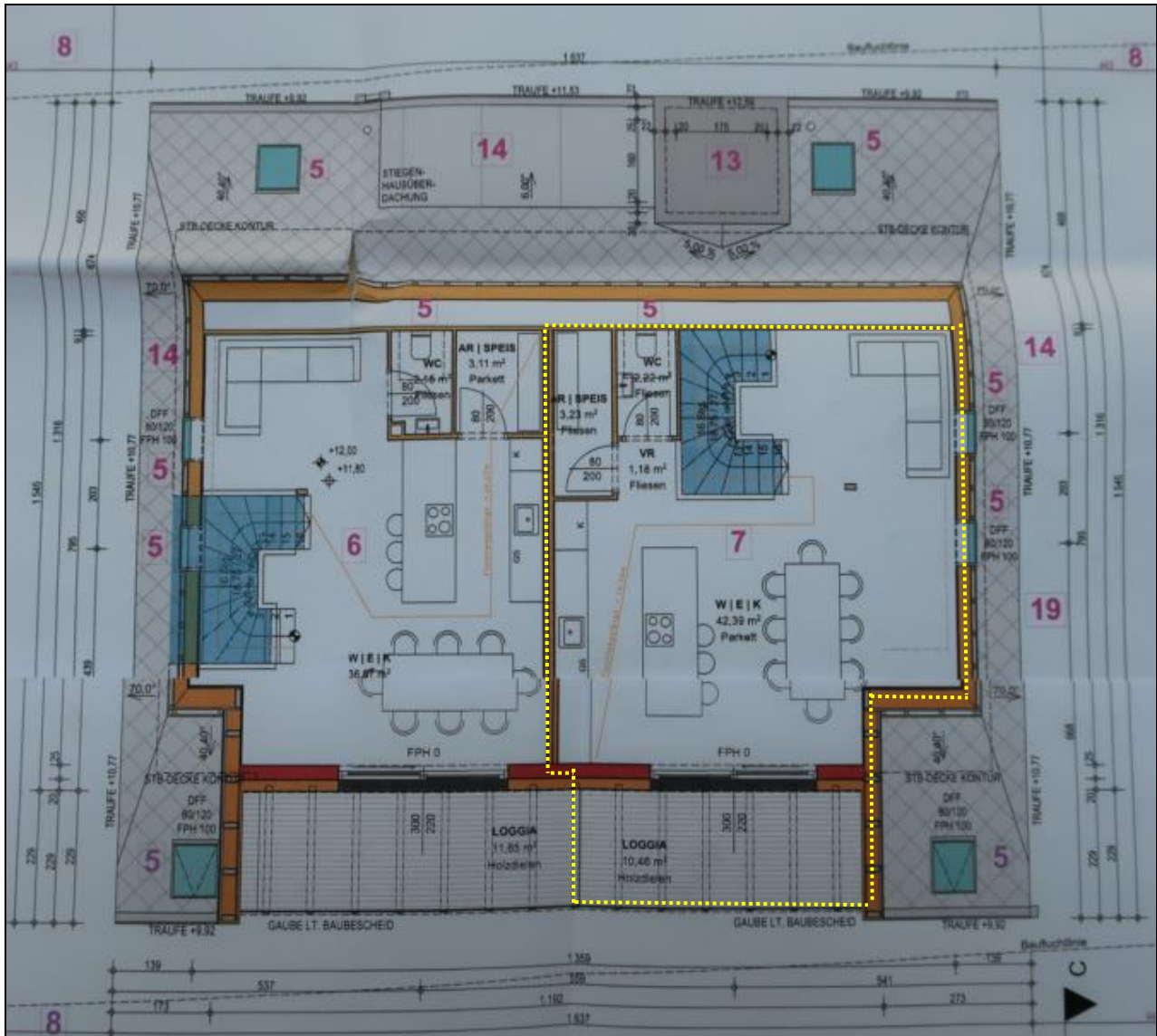
Grundrissplan DG (1. Ebene), Wohnung 12 Top 12 (aus baubewilligtem Austauschplan 2022)

Beilage 7.2**Grundrissplan DG (2. Ebene), Wohnung 10 Top 10 und Wohnung 12 Top 12**

Die Darstellung gibt den baubewilligten Austauschplan vom 18.5.2022 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung wurde die Wohnung 12 Top 12 (2. DG-Ebene) vom unterfertigten SV durch eine gelb punktierte Umrandung markiert.

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

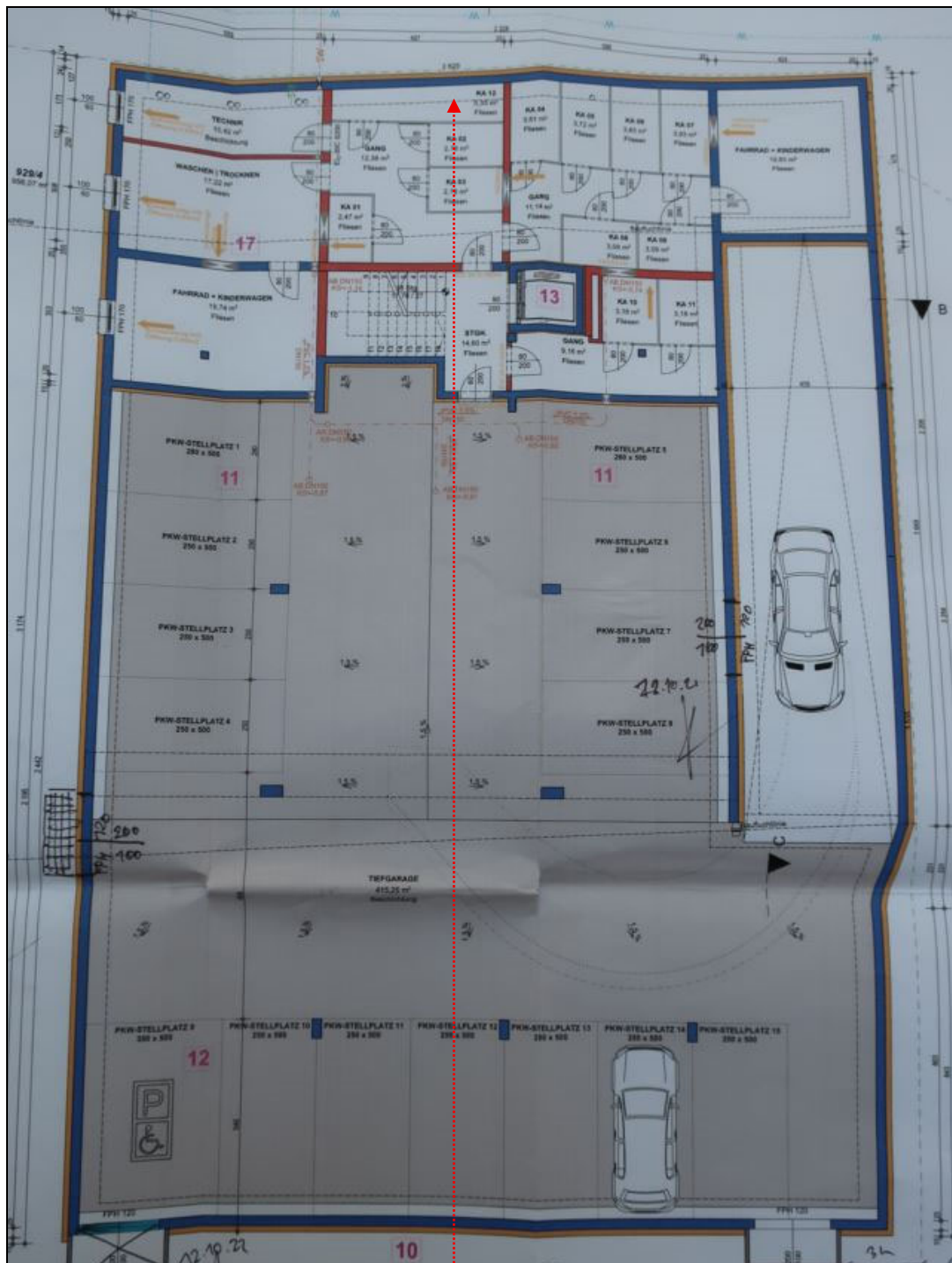


Grundrissplan DG (2. Ebene), Wohnung 12 Top 12 (aus baubewilligtem Austauschplan 2022)

Beilage 7.3**Grundrissplan KG, Tiefgarage, Kellerabteile, Allgemeinräume,
Kellerabteil 12 - Kfz-Abstellplätze 6 Top 18, 9 Top 21, 10 Top 22 und 13 Top 25**

Die Darstellung gibt den baubewilligten Austauschplan vom 18.5.2022 lt. Bauakt wieder,
eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

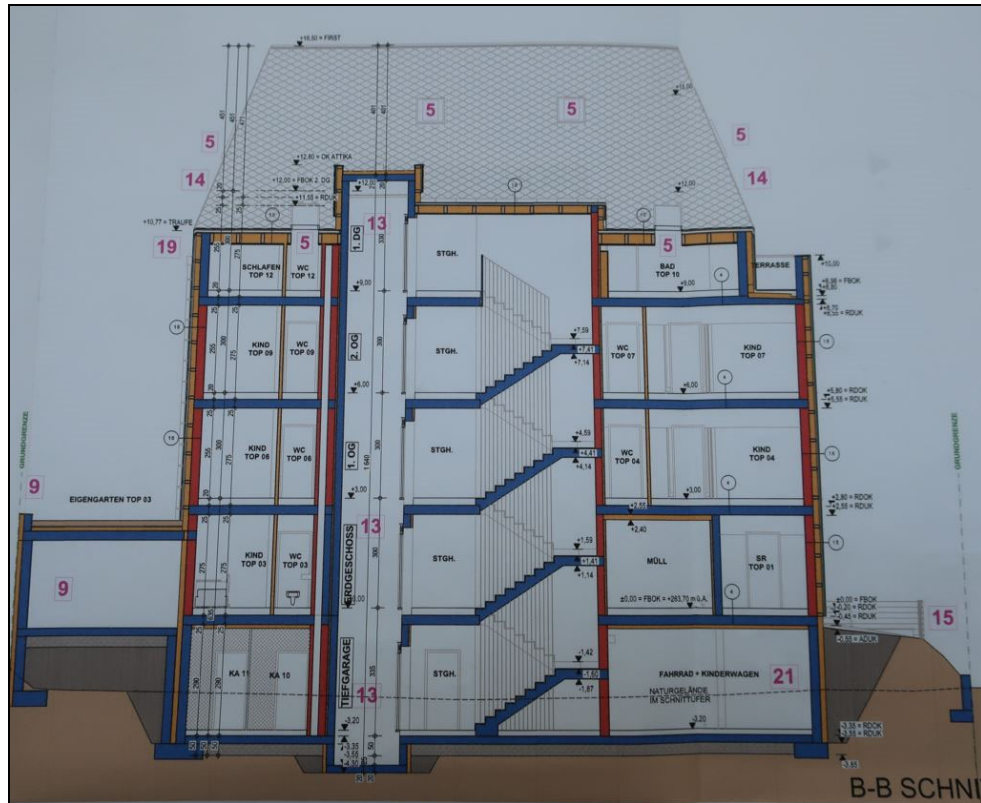
Lage Kellerabteil 12 siehe Pfeilmarkierung, Lage TG-Abstellplätze siehe Nummerierung in Beilage 9, Abb.41 bis 44.
Diese Plankopie ist vergrößert (verkleinert) und daher nicht maßstäblich.



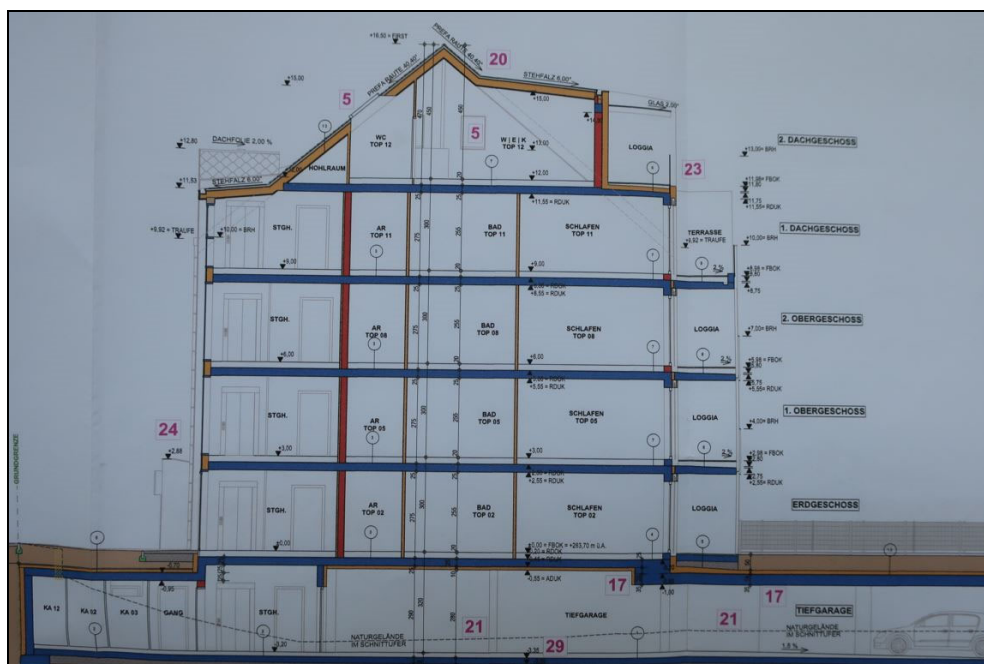
Grundrissplan KG/TG, Kellerabteil 12 (aus baubewilligtem Austauschplan 2022)
Kfz-Abstellplätze 6 Top 18, 9 Top 21, 10 Top 22 und 13 Top 25 siehe Beilage 9, Abb. 41 bis 44

Beilage 7.4**Gebäudeschnitte Mehrparteien-Wohngebäude (Neubauzeile 49)**

Die Darstellungen geben den baubewilligten Austauschplan vom 18.5.2022 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert und daher nicht maßstäblich.



Gebäudeschnitt 1 (aus baubewilligtem Austauschplan 2022)



Gebäudeschnitt 2 (aus baubewilligtem Austauschplan 2022)

5 Wohnungseigentumsobjekte (1 DG-Wohnung, 4 TG-Abstellplätze), 4030 Linz, Neubauzeile 49
Liegenschaft EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen, 126+6+9+6+6/998-Anteile B-LNr. 14, 20, 23, 24 und 27,
WEG an Wohnung 12 Top 12, Kfz-Stellplatz 6 Top 18, 9 Top 21, 10 Top 22 und 13 Top 25

Beilage 8

Energieausweis (Umsetzungsstand Planung/Baueinreichung)

AMTSSTÜCK

Energieausweis für Wohngebäude
ÖiB

TBI CONSULT
GTB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	WA Neubauzeile 49, Linz	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Neubauzeile 49	Katastralgemeinde	Kleinmünchen
PLZ/Ort	4030 Linz	KG-Nr.	45202
Grundstücksnr.	929/4	Seehöhe	261 m

Bau

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

	HWE _{ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GES, SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
PTU - Bautechnik
Grundlage für die
Beurteilung/Stellungnahme vom
18. Okt. 2022

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Bezirksverwaltung
Als Bestandteil des Bescheides vom
24. Okt. 2022

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Bezirksverwaltung
30. Mai 2022
mit Beilagen

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

WWWS: Der Wärmewasserverwendungsbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

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

SK: Das Standortklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GES, SK}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Präzisionsdaten (1870 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖiB-Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungsbereich für die Konventionen für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Binn- 2015-09 – 2018-08, und es wurden übliche Abkürzungen unterstellt.

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 6.5.6 vom 10.03.2022, www.etu.at

Energieausweis Wohngebäude Neubauzeile 49, erstellt am 25.5.2022, Deckblatt/Seite 1

5 Wohnungseigentumsobjekte (1 DG-Wohnung, 4 TG-Abstellplätze), 4030 Linz, Neubauzeile 49
 Liegenschaft EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen, 126+6+9+6+6/998-Anteile B-LNr. 14, 20, 23, 24 und 27,
 WEG an Wohnung 12 Top 12, Kfz-Stellplatz 6 Top 18, 9 Top 21, 10 Top 22 und 13 Top 25

Energieausweis für Wohngebäude

Oib Österreichischer Institut für Bauphysik Oib Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-ART: K
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.226,7 m²	Heiztage	219 d	Art der Lüftung
Bezugs-Grundfläche (Bf)	981,4 m²	Heizgradtage	3.737 K·d	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (V _B)	3.829,6 m³	Klimaregion	Region N	— m²
Gebäude-Hörfäche (A)	1.488,6 m²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Photovoltaik
Kompaktheit(V/V)	0,39 1/m	Istb Innentemperatur	22,0 °C	Stromspeicher
charakteristische Länge (L _c)	2,57 m	mittlerer U-Wert	0,31 W/m²K	WW-WB-System (primär)
Teil-BGF	— m²	LEK _g -Wert	20,44	WW-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-Bf	— m²	Bauweise	schwer	Rd-WB-System (primär)
Teil-V _B	— m³			Rd-WB-System (sekundär, opt.)
				Boondirekt
				Wärmepumpe

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,Ref} = 28,9 kWh/m²a	entspricht	HWB _{Ref,Ref} = 34,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{Ref} = 28,9 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{Ref} = 35,4 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,Ref} = 0,62	entspricht	f _{GES,Ref} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	Wärmepumpe (Punkt 5.2.3 b)	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,Stk} = 42.610 kWh/a	HWB _{Ref,Stk} = 34,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,Stk} = 42.610 kWh/a	HWB _{Stk} = 34,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 12.537 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenenergiebedarf	Q _{h,Stk} = 25.953 kWh/a	HEB _{Stk} = 21,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε _{WWZ,WW} = 1,16
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε _{WWZ,Stk} = 0,27
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{WWZ,H} = 0,47
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} = 27.940 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,Stk} = 45.893 kWh/a	EEB _{Stk} = 37,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,Stk} = 74.805 kWh/a	PEB _{Stk} = 61,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,Stk} = 46.611 kWh/a	PEB _{n,Stk} = 38,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,Stk} = 27.995 kWh/a	PEB _{er,Stk} = 22,8 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,Stk} = 10.416 kg/a	CO _{2eq,Stk} = 8,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GES,Stk} = 0,63
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,Stk} = — kWh/a	PVE _{Export,Stk} = — kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	TBI Consult
Ausstellungsdatum	26.05.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	25.05.2032		
Geschäftszahl	0012022042		

Ingenieurbüro für Bauphysik
DI (FH) Thomas Schiffler
Aumühlstraße 37
A-4050 Traun

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten, insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.5.6 vom 10.03.2022, www.etu.at

Objekt: Neubauzeile 49, 4030 Linz		TBI CONSULT	
Energiebedarfsberechnung nach OIB-Richtlinie 6			
- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen -			
Objekt	WA Neubauzeile 49, Linz Neubauzeile 49 4030 Linz		
Auftraggeber	META Projektentwicklungs ZT GmbH Welser Straße 39/1 4060 Leonding		
Aussteller	TBI Consult Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schiffler Aumühlstraße 37 A-4050 Traun Telefon : +43 7229 66556 Telefax : +43 7229 66011 E-Mail : office@tbi-consult.at		
"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.5.6 vom 10.03.2022, www.etu.at			
Seite - 3 -			

Energieausweis Wohngebäude Neubauzeile 49, erstellt am 25.5.2022, Seite 3

Beilage 9**Fotodokumentation****Liegenschaft/WEG-Objekte, 4030 Linz, Neubauzeile 49
(5 WEG-Objekte: 1 DG-Wohnung, 4 TG-Abstellplätze)**

Abb.1 Ansicht Liegenschaft, Wohngebäude Neubauzeile 49 Nordost-/Straßenseite, links: TG-Einfahrt (vgl. Abb.5)



Abb.2 Ansicht Liegenschaft, Wohngebäude Neubauzeile 49 Südwest-/Straßenseite



Abb.3 Ansicht Detail zu Abb.1/2, Hauseingang, Stiegenhaus



Abb.4 Ansicht Vorgarten Südwest, Equipment Wärmepumpe



Abb.5 Ansicht TG-Einfahrt, Toranlage



Abb.6 Ansicht Postkästen (vgl. Abb.3)

5 Wohnungseigentumsobjekte (1 DG-Wohnung, 4 TG-Abstellplätze), 4030 Linz, Neubauzeile 49
Liegenschaft EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen, 126+6+9+6+6/998-Anteile B-LNr. 14, 20, 23, 24 und 27,
WEG an Wohnung 12 Top 12, Kfz-Stellplatz 6 Top 18, 9 Top 21, 10 Top 22 und 13 Top 25



Abb.7 Ansicht Stiegenhaus EG, rechts: Liftanlage



Abb.8 Ansicht Stiegenhaus EG



Abb.9 Ansicht Stiegenhaus KG, Zugang Tiefgarage/Kellerräume



Abb.10 Ansicht KG, Bereich Kellerabteile



Abb.11 Ansicht Tiefgarage



Abb.12 Ansicht Tiefgarage, Rampe

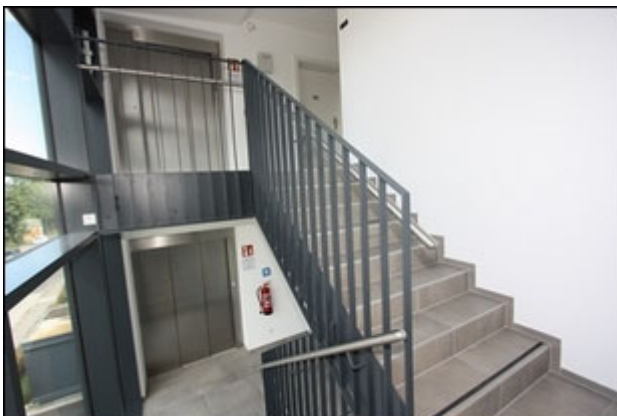


Abb.13 Ansicht Stiegenhaus 2.OG/DG 1

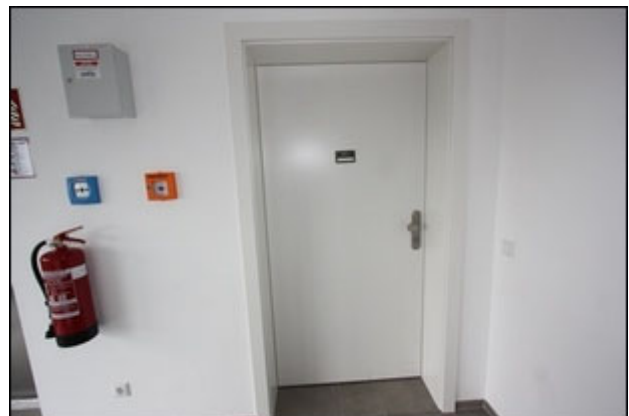


Abb.14 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Wohnungstüre

5 Wohnungseigentumsobjekte (1 DG-Wohnung, 4 TG-Abstellplätze), 4030 Linz, Neubauzeile 49
 Liegenschaft EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen, 126+6+9+6+6/998-Anteile B-LNr. 14, 20, 23, 24 und 27,
 WEG an Wohnung 12 Top 12, Kfz-Stellplatz 6 Top 18, 9 Top 21, 10 Top 22 und 13 Top 25



Abb.15 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Vorraum



Abb.16 Ansicht Whg. Top 12, DG 1, Flur, Innenstiege DG 1/2



Abb.17 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, WC



Abb.18 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Raum hinter Stiege



Abb.19 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Zimmer Nordost



Abb.20 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Zimmer Nordost



Abb.21 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Zimmer Südost

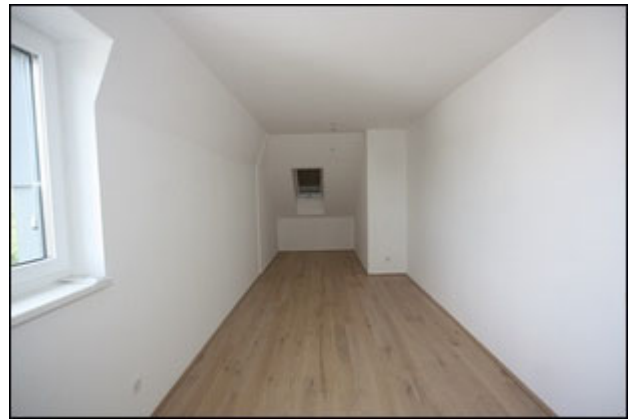


Abb.22 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Zimmer Südost



Abb.23 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Bad



Abb.24 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Bad



Abb.25 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Zimmer Süd



Abb.26 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Zimmer Süd



Abb.27 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Terrasse



Abb.28 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Terrasse



Abb.29 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Terrasse Dachabschnitt Gebäude Südost



Abb.30 Ansicht Wohnung Top 12, DG 1, Aussicht von Terrasse

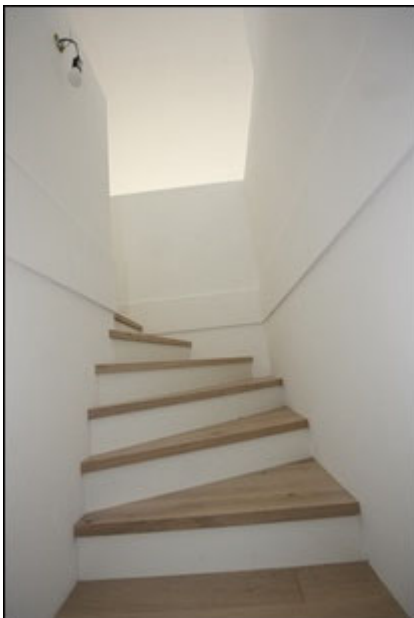


Abb.31 Ansicht Wohnung Top 12, Innenstiege DG 1/2



Abb.32 Ansicht Wohnung Top 12, Stiegenausgang DG 2



Abb.33 Ansicht Wohnung Top 12, DG 2, Wohnraum/Küche



Abb.34 Ansicht Top 12, DG 2, Wohnraum/Küche



Abb.35 Ansicht Wohnung Top 12, DG 2, Loggia



Abb.36 Ansicht Wohnung Top 12, DG 2, Loggia



Abb.37 Ansicht Wohnung Top 12, DG 2, WC

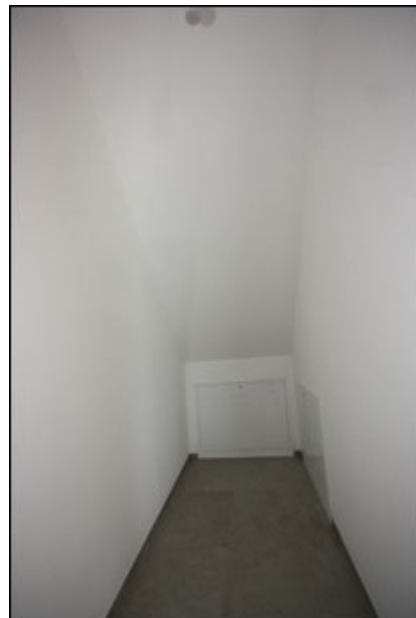


Abb.38 Ansicht Wohnung Top 12, DG 2, Abstellraum

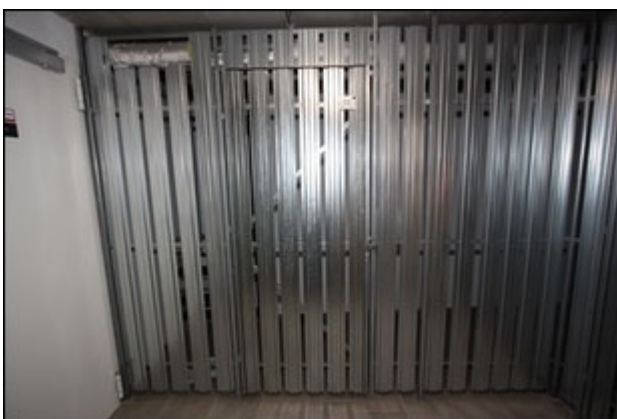


Abb.39 Ansicht KG, Kellerabteil 12
(zur Wohnung Top 12 gehörig)

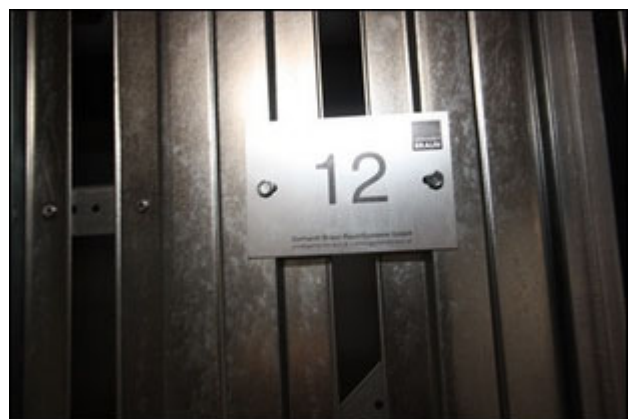


Abb.40 Ansicht Kellerabteil 12
(zur Wohnung Top 12 gehörig)

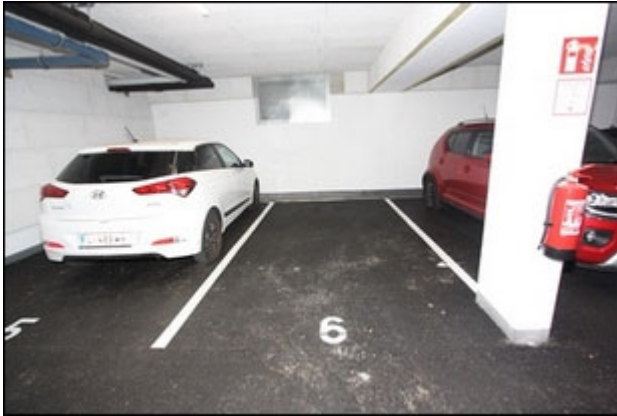


Abb.41 Ansicht TG, Kfz-Abstellplatz 6 Top 18 (WEG-Objekt)



Abb.42 Ansicht TG, Kfz-Abstellplatz 9 Top 21 (WEG-Objekt)



Abb.43 Ansicht TG, Kfz-Abstellplatz 10 Top 22 (WEG-Objekt)

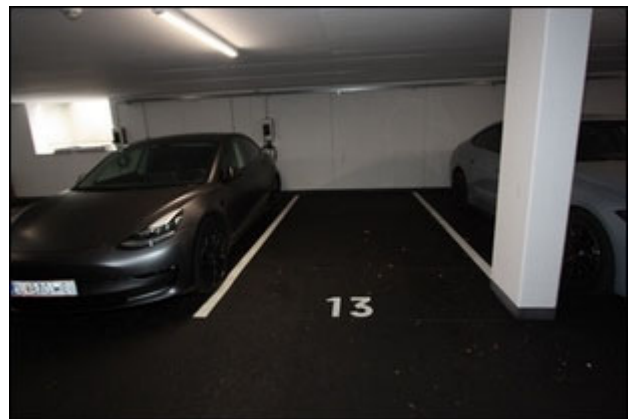


Abb.44 Ansicht TG, Kfz-Abstellplatz 13 Top 25 (WEG-Objekt)

Unser Zeichen
0099373/2021 BBV SuG/S
BBV/S210107.

Datum.
Linz, 18.08.2025

bearbeitet von
Sonja Wiesinger

Zimmer / Telefon
4046/2 / +43 (732) 7070-3079

elektronisch erreichbar
bbv_sug@mag.linz.at

**Neubauzeile
Erinnerungsschreiben**

Guten Tag,

wir haben Ihrem Rechtsvorgänger mit Bescheid vom 21.04.2022, GZ 0099373/2021, die **Baube-
willigung** für die Errichtung eines dreigeschoßigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoß
mit insgesamt 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit insgesamt 15 KFZ-Stellplätzen und vom
25.10.2022, GZ 0099373/2021, die **Planabweichungsbewilligung** für die Errichtung einer PV-An-
lage, die Änderungen hinsichtlich der Raumaufteilungen, der Fensteröffnungen, der Tiefgaragen-
fläche bzw. -abfahrt, des Heizungssystems, des Liftschachtes, der Dachform und der Situierung
des Gebäudes am Grundstück (Lage und Höhe) erteilt.

Mit Schreiben vom 01.02.2025 wurde die Teil-Fertigstellungsanzeige vorbehaltlich der Errichtung
von Top 10 und 12 zur Kenntnis genommen.

Nunmehr wurde durch die bautechnische Amtssachverständige am 07.08.2025 erneut ein Ortsau-
gensein durchgeführt, um festzustellen, ob die beanstandeten Mängel vom 14.01.2025 behoben
bzw. die Auflagen des Bewilligungsbescheides erfüllt wurden.

**Infolgedessen stellte die bautechnische Amtssachverständige in ihrer Stellungnahme Nach-
stehendes fest:**

Nachdem Hrn. Mag. Scheinecker kurzfristig ohne Angabe von Gründen an dem Termin nicht teil-
genommen hat – siehe E-Mail vom 06.08.2025 - wurde der Ortsaugensein ohne bevollmächtigte
Person soweit möglich durchgeführt.

Magistrat der
Landeshauptstadt Linz
Neues Rathaus, Hauptstraße 1-5 bbv_sug@mag.linz.at
A-4041 Linz linz.at

Dabei wurde unter Hinweis auf den AV des PTU/BT vom 14.01.2025 folgendes festgestellt:

Sämtliche Türen im unterirdischen Geschoss weisen die erforderliche Rauchdichtheit nicht auf.

– auf die Unterlagen im Schriftakt wird verwiesen – die Türe von der Tiefgarage ins Treppenhaus konnte heute diesbezüglich überprüft werden, die Plakette wurde angebracht.

Die handschriftlich im Einreichplan der Planänderung vermerkten zusätzlichen Lüftungsöffnungen in der Tiefgarage wurden nicht ausgeführt und anstelle dessen die gestrichene Öffnung in der südlichen Außenwand der Tiefgarage hergestellt – die Querlüftung ist derzeit nicht nachgewiesen.

– zwischenzeitig wurde eine zusätzliche Öffnung zwischen Stellplatzebene und Rampe hergestellt und diese auch mit einem Gitter versehen. Die freie Belüftungsfläche konnte nicht festgestellt werden – hier wäre eine Berechnung vorzulegen.

Weiters wurden folgende Mängel vorgefunden, die eine Benutzung nicht hindern, jedoch zu beheben sind:

- 1) *Im Bereich der Treppenpodeste wurde jeweils eine Einzelstufe ausgeführt.*
– keine Änderung
- 2) *Die Kennzeichnung des Behinderten-KFZ-Stellplatzes fehlt.*
– konnte nicht überprüft werden
- 3) *Abdeckungen von Lichtschächten und Lüftungsschächten im Freibereich sind so zu befestigen, dass diese nicht hochgehoben, entfernt oder verschoben werden können.*
– konnte nur zum Teil überprüft werden – ein Nachweis wurde bis dato nicht erbracht.
- 4) *Die Sandkiste im Spielplatzbereich ist herzustellen.*
– so etwas wie eine „Sandkiste“ wurde hergestellt...
- 5) *Bei der Türe neben dem Garagentor (2. Fluchtweg) fehlt im Bereich der Rampe die ebene Fläche bzw. schließt diese Türe nicht richtig.* – keine Änderung
– in geöffnetem Zustand schließt die Türe nicht.
- 6) *Der Wohnraum Lüfter im Top 3 / Kinderzimmer wurde nicht hergestellt.*
– konnte nicht überprüft werden – fällt nicht in die bautechnische Zuständigkeit
- 7) *Die Handläufe bei den Treppen sind entweder nach unten oder über das Treppenauge zu verlängern.*
– keine Änderung

Ob die Wohnungen Top 10 und 12 benützt werden, konnte nicht festgestellt werden.

Sämtliche anderen bautechnischen Auflagepunkte sind durch einen Befund des Bauführers als erfüllt zu bestätigen.

– fehlt offenbar

Die obzit. Mängel 1) und 2) hindern die ordnungsgemäße Benutzung.

- *Hr. Schiesser teilt mit, dass die Türen im UiG entweder getauscht oder ertüchtigt werden sollen – der Bauherrnvertreter wurde darauf hingewiesen, dass nur geprüfte Systeme zulässig sind.*
– siehe obenstehend
- *Im Hinblick auf die Lüftung der Tiefgarage sollen die fehlenden Öffnungen entweder zur Gänze hergestellt werden, oder die Öffnung zur Rampe hergestellt und im Bereich des Stellplatzes 11 eine Vorrichtung zur mechanischen Luftverwirbelung (Ventilator – zeitgesteuert) angebracht werden. Hier wird noch eine Lösung erarbeitet und der Baubehörde übermittelt.*
– siehe obenstehend bzw. Fotos im Schriftakt.

Zu den obzit. Mängeln – die eine Benützung nicht hindern – wird folgendes angeführt:

- Die Einzelstufen bei den Zwischenpodesten werden vorerst mit einer auffälligen Markierung versehen und in weiterer Folge eine Sanierung durchgeführt, womit die Einzelstufen entfallen.
– **Markierung vorhanden – Einzelstufe noch nicht entfernt – keine Sanierung vorgenommen.**
- Die Kennzeichnung des Behinderten-KFZ-Stellplatzes wird angebracht.
– **konnte nicht überprüft werden.**
- Die Abdeckungen der Licht- und Lüftungsschächte werden fixiert.
– **konnte nicht überprüft werden.**
- Die Sandkiste im Spielplatzbereich wird aufgrund der Witterung spätestens bis zum Sommerbeginn hergestellt.
– **so etwas wie eine Sandkiste (mit minimalen Abmessungen und die Abdeckung ist bereits defekt) wurde hergestellt.**
- Bei der Türe neben dem Garagentor (2. Fluchtweg) wird eine Lösung erarbeitet – als ersten Schritt wird die Türe so eingestellt, dass sie zuverlässig schließt.
– **keine Änderung**
- Der Wohnraum Lüfter im Top 3 / Kinderzimmer wird hergestellt.
– **siehe obenstehend.**
- Die Handläufe bei den Treppen werden im Zuge der Sanierung der Treppe entsprechend den gesetzlichen Forderungen abgeändert.
– **keine Änderung.**

Wir bitten um Bekanntgabe, ob das Bauvorhaben zwischenzeitlich gesamt-fertiggestellt wurde und die mit den Bewilligungen verbundenen Auflagen erfüllt wurden.

Weiters ist auf Grund des anhängigen Insolvenzverfahrens der Meta Projektentwicklungs ZT GmbH, Dauphinestraße 9/A1, 4030 Linz, ein neuer Bauführer namhaft zu machen und ein entsprechender Bauführerbefund bei der Behörde vorzulegen.
Die Pläne sind vom Bauführer zu unterfertigen.

Wir machen Sie noch darauf aufmerksam, dass die baulichen Anlagen nach schriftlicher Verständigung der Baubehörde oder nach Ablauf einer achtwöchigen Frist nach Vorlage der Fertigstellungsanzeige benützt werden dürfen.

Wir ersuchen Sie, Ihrer Verpflichtung innerhalb einer Frist von drei Wochen nach Erhalt dieses Schreibens nachzukommen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Ergeht an:

- 1) Insolvenzverwalter RA Mag. Christopher Schuster, Südtirolerstr. 4-6, 4020 Linz
als Vertreter der ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH, Karl-Wiser-Str. 21, 4020 Linz
- 2) Insolvenzverwalter RA Mag. Walter Scheinecker, Landstr. 12, 4020 Linz
als Vertreter der Meta Projektentwicklungs ZT GmbH, Dauphinestraße 9/A1, 4030 Linz
- 3) Simon Abraham, Welser Str. 39/1, 4060 Leonding

- 4) Andrea Vrljanovic, Negrelliweg 29, 4030 Linz
- 5) Bojan Vrljanovic, Negrelliweg 29, 4030 Linz
- 6) Alfred Schrot GmbH, Seilerweg 3, 4061 Pasching
- 7) Jose Capco, Felseckstr. 23/1A, 6020 Innsbruck
- 8) Haydee Capco, Felseckstr. 23/1A, 6020 Innsbruck
- 9) Nadine Buchinger, Traunuferweg 2b, 4616 Weißkirchen
- 10) Christian Wernhart, BA MSc, Sonnenstr. 23/12, 4653 Eberstalzell
- 11) Isabella Weinberger, Holzingerstr. 26, 4030 Linz
- 12) Helga Steinberger, Hörrgasse 24, 4060 Leonding
- 13) Lukas Huber, Mautner Markhof-Str. 6/1/29, 2320 Schwechat
- 14) Vanessa Gindler, Mautner Markhof-Str. 6/1/29, 2320 Schwechat

Beilagen:

Baubewilligung vom 21.04.2022

Planabweichungsbewilligung 25.10.2022

bautechnische Stellungnahme vom 14.01.2025

Für den Bürgermeister:

Der Direktor:

i.V.

Sonja Wiesinger

elektronisch beurkundet



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <http://www.linz.at/amtssignatur>