

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

TB 2466/26

BEWERTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM



**Wohnungseigentum an
Wohnung Top W 24
und an den KFZ-Stpl. P14, P15, P16
in EZ 1960 KG 45102 Enns
BEZIRKSGERICHT Steyr
Steyrer Straße 16
4470 Enns**

**ZUR ERMITTLUNG DES
VERKEHRSWERTES**

24 Seiten+Beilagen

I. ALLGEMEINES:

1. AUFTRAG:

Beschluss des Bezirksgerichtes Steyr zur Durchführung der Schätzung der Liegenschaftsanteile in EZ 1960 KG 45102 Enns vom 16.04.2026 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top W 24 OG 1, KFZ Stellplatz Top P14, P15, P16 zwecks Verkehrswertermittlung der Liegenschaftsanteile im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) und Erstattung des Sachverständigengutachtens in elektronischer Form.

2. ZWECK:

Bewertung (Verkehrswertermittlung im Sinne des LBG) der Liegenschaftsanteile in EZ 1960 KG 45102 Enns zur Ermittlung des Verkehrswertes der o.a. Liegenschaftsanteile im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) in der Exekutionssache 11 E 669/26f beim Bezirksgericht Steyr gegen Anita Pinal Inci, wohnhaft in 4020 Linz, Derfflingerstr. 8/14.

3. BEWERTUNGSSTICHTAG:

30.04.2026, als Tag der Besichtigung der Wohnung und der Stellplätze.

4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG:

Befundaufnahme vor Ort am 30.04.2026 in Anwesenheit von:

- Frau Anita Pinal Inci, verpflichtete Partei
- dem ausführenden Sachverständigen

- Grundbuchsauszug vom 21.04.2026
- Auskünfte des Stadtamtes Enns (Bauabteilung, Hr.Mag. Bürtlmaier) vom 12.05.2026
- DKM-Lageplan der Liegenschaft
- Grundrisspläne aus den Bauakten und aus dem Nutzwertgutachten
- Nutzwertgutachten des BM DI (FH) Helmut Brandstätter (St.Valentin) vom 25.03.2022
- Auskünfte der Hausverwaltung Reikersdorfer aus Amstetten
- Energieausweis vom 23.11.2021, BRANDSTÄTTER BAU- UND PROJEKTMANAGEMENT, GmbH
- Immobilienpreisspiegel der WKO aus 2026 für OÖ.
- Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr
- LBG-Kommentar von Stabentheiner, Manz Verlag, 2.Auflage, Wien 2005
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, Wien 2017

- Bodenproben und Wasserproben wurden nicht verlangt
- Alle Werte in Euro inkl. Ust.
- Einrichtung/Inventar wird nicht bewertet
- Weitere Unterlagen wurden dem Sachverständigen auf Befragung nicht zur Verfügung gestellt.

5. BEILAGEN:

Grundbuchsauszug (Beilage 1)

DKM-Lageplan (Beilage 2)

Grundrisspläne (Beilage 3)

Fotos (Beilage 4)

II. BEFUND:

1. GUTSBESTAND:

Die Liegenschaft EZ 1960 Grundbuch 45102 Enns in 4470 Enns, umfasst das Grundstück 1242/31 mit der darauf errichteten (vielschichtigen) Wohnungseigentumsanlage mit der Anschrift Steyrer Straße 16. Die Gesamtfläche des Grundstückes laut Grundbuch ist ausgewiesen mit 6.231m².

Gegenständlich ist das Wohnungseigentum an der Wohnung Top W 24 im 1.OG des südlichen Bauteiles sowie an den KFZ Stellplätzen im Freien Top P14, Top P15 und Top P16, BLNR 82,83,84,85 insgesamt 268/3066 Wohnungseigentums-Anteile.

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

2. DINGLICHE RECHTE UND EINTRAGUNGEN IM A 2-BLATT :

Im A 2-Blatt des Grundbuches der EZ 1960 befinden sich folgende Eintragungen:

1 a 624/2011 798/2011 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 1258/36 1258/23 für Gst 1242/31

3 a 7135/2016 Zuschreibung Gst 1242/32 aus EZ 2171 gem § 15 LTG (GZ 2224/2016/45)

5 a 1758/2017 Bauplatz (auf) Gst 1242/31 (Bescheid 2016-11-11, Bpl-2016-37)

6 a 4277/2022 Verwalter der Liegenschaft gem § 19 WEG 2002: Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH, FN 138369i, 3300 Amstetten, Bahnhofstraße 2

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

3. EIGENTÜMER :

Im B-Blatt der EZ 1960 befinden sich zu den gegenständlichen Einheiten folgende Eintragungen zum Eigentumsrecht:

82 ANTEIL: 247/3066

Anita Pinal INCI

GEB: 1982-10-06 ADR: Derfflingerstraße 8/EG14, Linz 4020

a 2396/2022 4277/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top W 24 OG 1

b 4277/2022 IM RANG 3007/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht

83 ANTEIL: 7/3066

Anita Pinal INCI

GEB: 1982-10-06 ADR: Derfflingerstraße 8/EG14, Linz 4020

a 2396/2022 4277/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top P14 EG

b 4277/2022 IM RANG 3007/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht

84 ANTEIL: 7/3066

Anita Pinal INCI

GEB: 1982-10-06 ADR: Derfflingerstraße 8/EG14, Linz 4020

a 2396/2022 4277/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top P15 EG

b 4277/2022 IM RANG 3007/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht

85 ANTEIL: 7/3066

Anita Pinal INCI

GEB: 1982-10-06 ADR: Derfflingerstraße 8/EG14, Linz 4020

a 2396/2022 4277/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top P16 EG

b 4277/2022 IM RANG 3007/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

4. DINGLICHE LASTEN :

Im C-Blatt der EZ 1960 befinden sich zu den o.a. Anteilen folgende Belastungen:

1 a 83/1972

Dienstbarkeit der Duldung einer Transformatorenstation auf

Gst 1242/31 für Linzer Elektrizitäts- und Straßenbahn

Aktiengesellschaft

b 2617/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 1607

Anmerkung: laut den Unterlagen ist der Eigentümer des Objekts SL 48 Hauptbetroffener von dieser Dienstbarkeit

2 a 958/1993

Dienstbarkeit der Duldung eines Abwasserkanals und der

Einleitung der Abwässer gem P II u III

Dienstbarkeitsvertrag 1993-05-17 für Gst 1303/23 (EZ 1107)

und Gst 1303/24 (EZ 1504)

7 a 4277/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002 (gem Pkt 2. Vereinbarung Aufteilung der

Aufwendung 2022-07-15)

11 auf Anteil B-LNR 82 bis 85

a 4278/2022 Pfandurkunde 2022-05-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--

für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft

(FN 247579m)

c 6505/2025 Klage (3 Cg 71/25d)

d 1303/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe CLNR 15 (11 E 669/26f)

15 auf Anteil B-LNR 82 bis 85
a 1303/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 204.198,58
samt Zinsen u. Kosten lt. Beschluss 2026-03-18
Antragskosten EUR 757,-- für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
FN 247579m (11 E 669/26f)
IM RANG CLNR 11a

HINWEIS: Die Bewertung in diesem Gutachten unterstellt die Geldlastenfreiheit. Die einverleibten Dienstbarkeiten in CLNR 1a und 2a müssen vom Ersterer in seine weitere Duldungspflicht übernommen werden.

Zu CLNR 7a: „Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG“ wurde folgendes zwischen den Wohnungseigentümern vereinbart:

Die Aufwendungen der gesamten Liegenschaft werden, sofern nicht in den nachfolgenden Punkten eine Sonderregelung enthalten ist, ebenso wie die Beiträge zur Rücklage von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile entsprechend § 32 Abs 1 WEG getragen.

Die Vertragsparteien vereinbaren gemäß § 32 Abs 3 WEG einen Aufteilungsschlüssel sowie Abrechnungseinheiten für die Verrechnung der sich aus der Verwaltung der Liegenschaft EZ 1960 KG 45102 Enns ergebenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten sowie Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Beiträge zur Rücklage) entsprechend den unten angeführten Absätzen.

Hinsichtlich der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben vereinbaren die Vertragsparteien hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte nachstehende Aufteilung:

a) die Heizungskosten sowie die Kosten der Warmwasseraufbereitung werden für jeden Wohnungseigentümer gesondert mittels der diesbezüglich installierten Zähler ermittelt und von der Hausverwaltung unter Beiziehung eines beauftragten Abrechnungsunternehmens abgerechnet; dies gilt auch für die Wartungskosten; **Anmerkung: Top W 24 hat eine eigene Gastherme wird aber über die Hausverwaltung verrechnet.**

b) die Grundsteuer, die Kosten der Liegenschaftsversicherung (Elementarversicherung insbesondere gegen Brandschäden, Leitungswasserschäden, Sturmschäden sowie Gebäudehaftpflicht udgl.), die Kosten der Hausverwaltung, die Stromkosten für die Allgemeinflächen (z.B. Gang- und Stiegenhauslicht), die Kosten des Winterdienstes auf den in gemeinschaftlicher/allgemeiner Nutzung stehenden Zufahrt- und Zugangsflächen und die Kosten der Pflege von allenfalls vorhandenen, in gemeinschaftlicher/allgemeiner Nutzung stehenden Grünflächen sowie die Kosten der Gang- und Stiegenhausreinigung und die Müll- und Abfallgebühren werden im Verhältnis der obenstehenden Nutzwerte zwischen den Wohnungseigentümern aufgeteilt; zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Kosten einer Haushaltsversicherung zu deren Abschluss sich jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, durch den jeweiligen Wohnungseigentümer selbst getragen werden;

c) die Kosten des Kanals, der allgemeinen Wasserzähleinrichtungen und des Wasserverbrauchs (Warmwasser und Kaltwasser) werden auf Grundlage der installierten Wasserzähler bzw. der sich daraus ergebenden Verbrauchswerten zwischen den Wohnungseigentümern aufgeteilt;

d) die Hausverwaltung hat für ausreichende Mülltonnen (Restmüll, Biomüll und Papier) zu sorgen; die Zuweisung dieser Mülltonnen und deren Bestellung bei der Gemeinde Enns erfolgt durch die Hausverwaltung;

Für Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten und Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) im Zusammenhang mit der jeweils im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumseinheit obliegt dem einzelnen Wohnungseigentümer die Kostentragung bzw. die Instandhaltung seiner Wohnungseigentumseinheit.

Abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten:

Die jeweiligen Wohnungseigentümer legen - abweichend von der Regelung des § 32 Abs 1 WEG - jeweils eine eigene und getrennte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit je Baukörper / Brandabschnitt (Baukörper I bis V) laut Nutzwertgutachten fest, und zwar

- für Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen an oder in den jeweiligen Baukörpern, es sei denn, derartige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten können aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nur gemeinsam für zumindest zwei Bauteile durchgeführt werden;

- für Erhaltungs- und Verbesserungsaufwendungen an den technischen Versorgungseinrichtungen und den Ver- und Entsorgungsleitungen eines Baukörpers (wie Regenwasser- und Schmutzwasserkanal, Wasser-, Heiz- und Stromleitungen, Telefon- und Fernseekabel etc.). Dies gilt dann nicht, wenn derartige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nur gemeinsam für zumindest zwei Baukörper durchgeführt werden können oder wenn die technischen Versorgungseinrichtungen oder Ver- und Entsorgungsleitungen mehr als einen Bauteil versorgen, wie etwa gemeinschaftliche Anlagen.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer eines jeden Baukörpers / Brandabschnitts bilden demnach in allen Maßnahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung für die Gegenstände der abweichenden Abrechnungseinheit eine eigene Abstimmungs- und Abrechnungseinheit.

Unberührt bleiben Erhaltungs- und Verbesserungspflichten, die gemäß § 16 WEG ausschließlich dem Wohnungseigentümer zukommen.

Die jeweils einer Abrechnungseinheit zugeordneten Aufwendungen der Liegenschaft werden innerhalb der Abrechnungseinheit nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel, also im Verhältnis der Miteigentumsanteile der jeweils von der Abrechnungseinheit erfassten Eigentümer aufgeteilt.

Für jene Aufwendungen, die nach Abrechnungseinheiten aufgeteilt werden, wird eine gesonderte Rücklage gebildet.

Diese geänderten Aufteilungsschlüssel sowie Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind gemäß § 32 Abs 8 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

3. Dienstbarkeit CLNR 1a für Linz AG

Festgehalten wird, dass die in CLNR 1a einverleibte Dienstbarkeit der Duldung einer Transformatorenstation auf Gst 1242/31 für die Linzer Elektrizitäts- und Straßenbahn AG (nunmehr Linz AG) insbesondere das Objekt Top SL 48 betrifft (siehe Seite 43 des Nutzwertgutachtens).

Der jeweilige Eigentümer des Objekts Top SL 48 verpflichtet sich daher, den Zugang insbesondere für Wartungs- und Reparaturarbeiten für die Linz AG bzw. deren Rechtsnachfolgern zu gewährleisten.

4. Zugang zu Top 49, Abstellraum 25

Festgehalten wird, dass der betreffend das Top 49, Abstellraum 25, im Nutzwertgutachten auf Seite 42 eingezeichnete Weg / Zugang in der Natur nicht bzw. nur als unwegsamer Schotterweg vorhanden ist. Ebenso ist die südlich des Weges eingezeichnete Treppe laut Plan ebenfalls in der Natur nicht vorhanden.

Diese Arbeiten sind daher auf Kosten des künftigen Eigentümer des Objekts Top 49, Abstellraum 25, durchzuführen.

5. Hausverwaltung

Zum Verwalter für die Liegenschaft wurde die Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH, FN 138369i, 3300 Amstetten, Bahnhofstraße 2, auf die Dauer von drei Jahren bestellt. Nach Ablauf dieser drei Jahre geht das Vertragsverhältnis in einen Vertrag auf unbestimmte Dauer über, es sei denn, es wird von den Wohnungseigentümern mit den im WEG festgesetzten Mehrheiten und Fristen gekündigt.

Die Bestellung der Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH, FN 138369i, 3300 Amstetten, Bahnhofstraße 2, zum Verwalter ist gemäß § 19 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG:

5.1. GRUNDSTÜCK:

EZ 1960:

Gst.nr.		Fläche laut Grundbuch	
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1242/31	GST-Fläche	6231	
	Bauf. (10)	2738	
	Bauf. (20)	282	
	Gärten (10)	2568	
	Sonst (10)	643	Steyrer Straße 16

5.2. FLÄCHENWIDMUNG und BEBAUUNG, DATEN AUS BAUAKT:

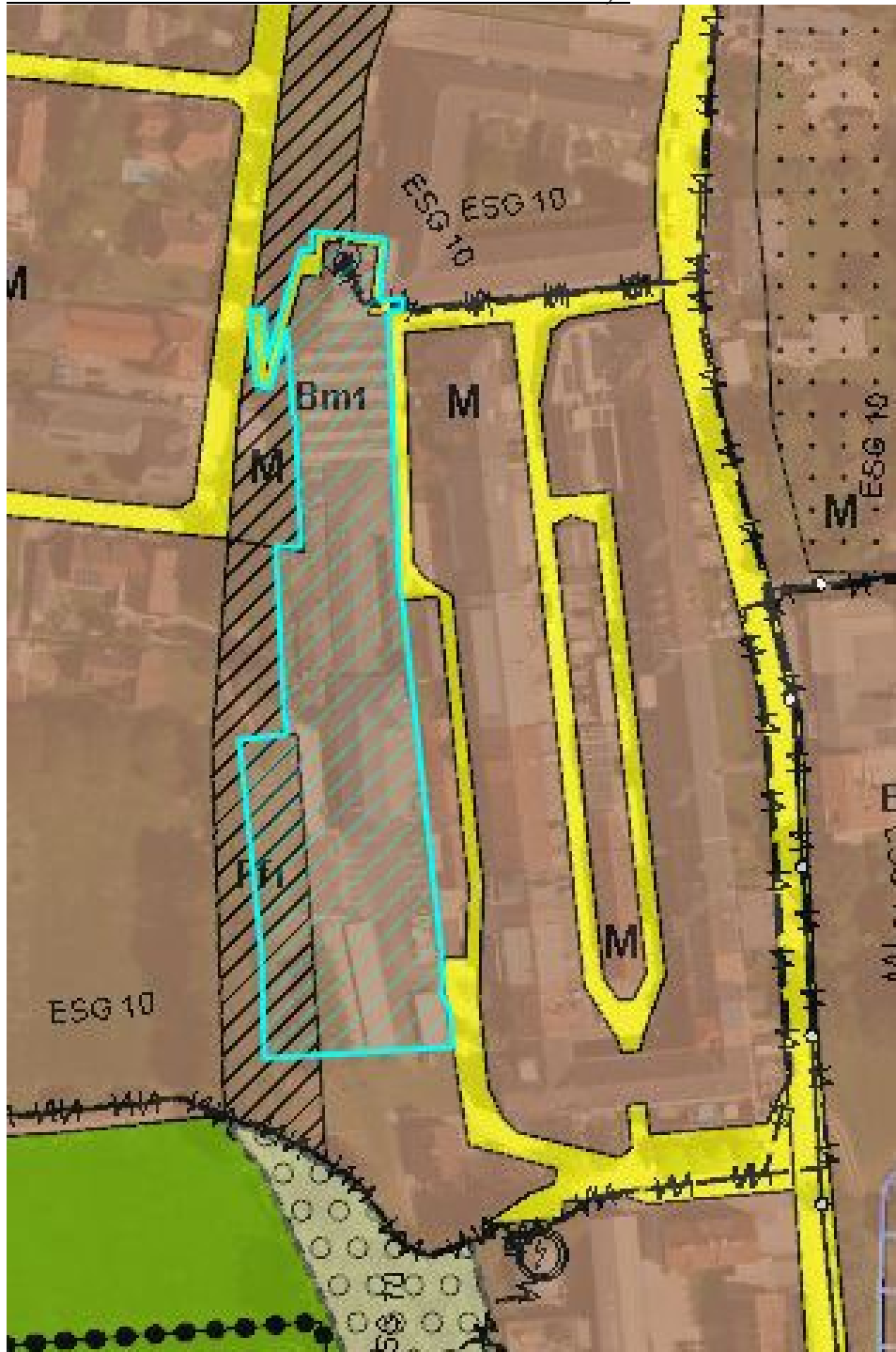
Das Gst. 1242/31 ist laut Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Enns als Bauland gemischtes Baugebiet (M) gewidmet.

Die Liegenschaft ist mit mehreren, unterschiedlich genutzten Baukörpern bebaut. Ein Bebauungsplan existiert für das betr. Gebiet laut Auskunft Bauamt nicht.

Die Daten aus dem Bauakt der Stadtgemeinde Enns sind sehr umfangreich weil es unterschiedlichste Objekte auf dieser Liegenschaft gibt, hier erfolgt jedoch die Beschränkung auf diesen (bewertungsgegenständlichen) konkreten Bauteil:

- Baubewilligungsbescheid vom 25.03.1968 über den Neubau einer Lagerhalle-nördlicher Teil (Zahl: 153-9/270-68-65)
- Baubewilligungsbescheid vom 23.03.2022 über den Einbau einer neuen Wohneinheit (Zahl Bau: 2021-120)
- Fertigstellungsanzeige dazu fehlt !

Auszug Flächenwidmungsplan der Stadt Enns:
(Bauland-gemischtes Baugebiet M, braune Farbe, der westliche Hang stellt eine nicht zu verbauende Schutzzone dar):



5.3. LAGE UND VERKEHRSVERHÄLTNISSE:

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich im Stadtgebiet von 4470 Enns an der Adresse Steyrer Straße 16 im Stadtteil „Neu-Gablonz“.

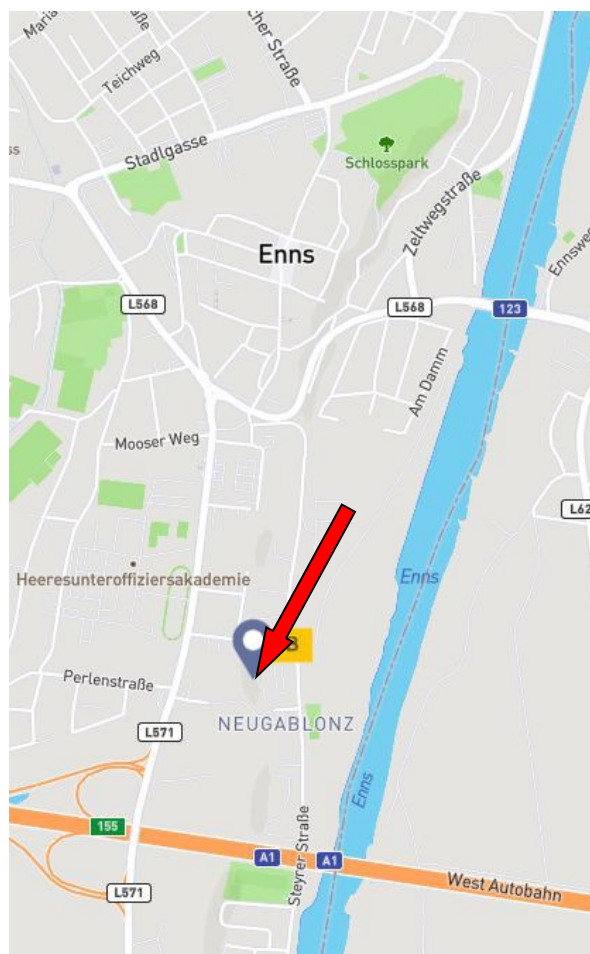
Nach dem Zweiten Weltkrieg fanden einige der vertriebenen Deutschböhmen hier eine neue Heimat.

Die Schmuckindustrie (Bijouterie) aus dem nordböhmischem Gablonz (Jablonec nad Nisou) fand hier in Enns zur neuen Blüte und bot in 56 Betrieben bis zu 1.200 Mitarbeitern und 1.000 Heimarbeitern Arbeit. 1947 wurde die Gablonzer Genossenschaft mbH gegründet, eine Gemeinschaft aller Schmuckproduzenten, um unter der Marke Gablonzer von Enns aus Mode- sowie Silberschmuck in alle Welt zu vertreiben. Diese Schmuckindustrie war hier konkret bei diesen Baulichkeiten angesiedelt, vor ca. 25 Jahren schlossen die meisten Betriebe dort ihre Produktion.

Die Ortslage befindet sich südlich vom Ennser Stadtzentrum. Sie liegt am Fuß des Forstbergs im Nahbereich der Enns, auf um die 255 m ü. A. Höhe. Neugablonz umfasst knapp 40 Adressen. Von der Steyrer Straße (Hauptfahrbahn) ist die Liegenschaft rund 100m westlich gelegen und befindet sich in Hinblick auf die parallele Bebauung in „vierter Reihe“.

Zum Hauptplatz von Enns sind es ca. 1,2 km in nördlicher Richtung. Ein kleiner Supermarkt mit Produkten vom Balkan ist im Nahbereich fußläufig vorhanden, weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Stadtkern bzw. in ca. 1 km Entfernung in nördlicher Richtung.

Die konkrete Lage kann als Wohnlage als mittel eingestuft werden.



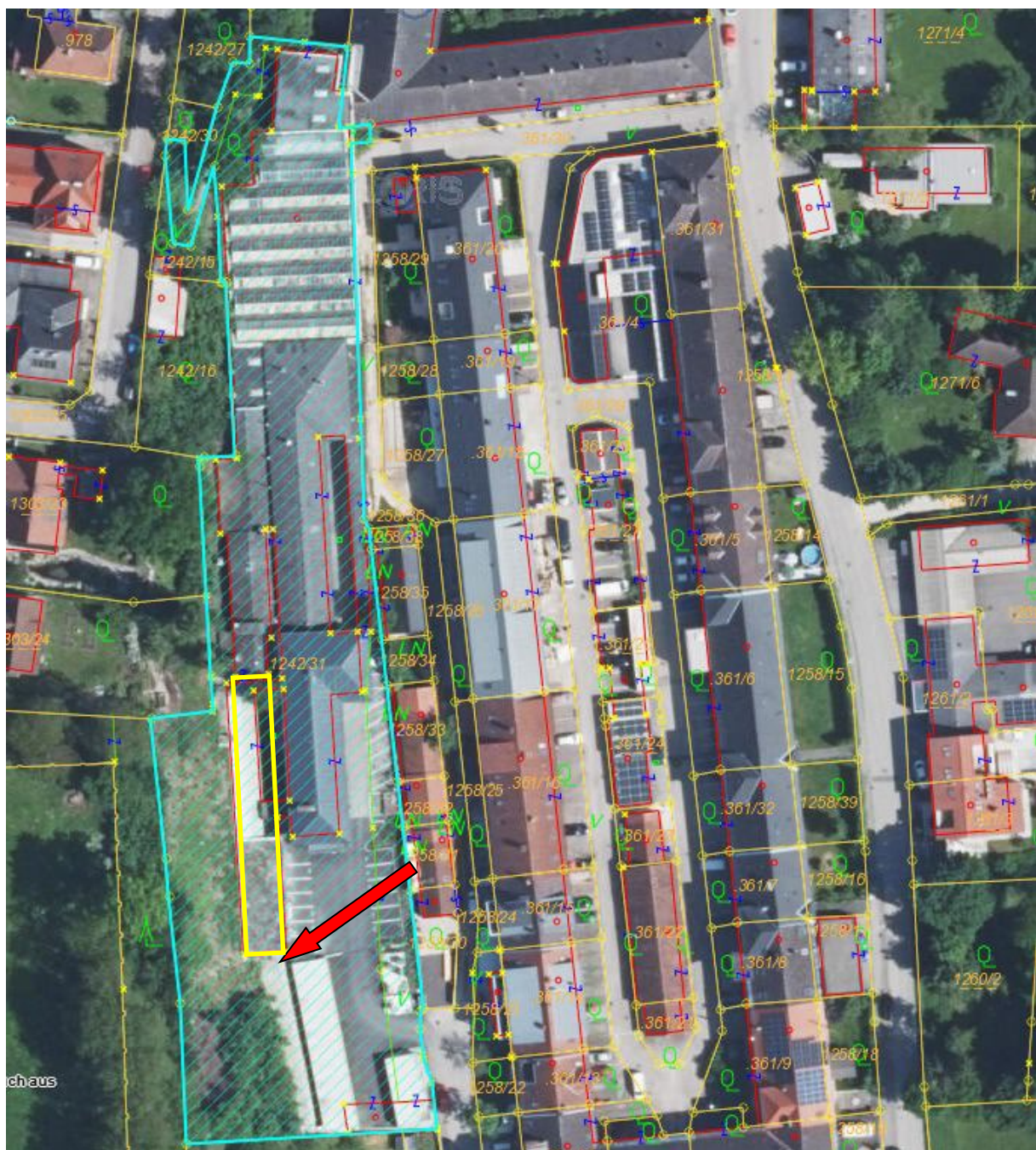
5.4. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE:

Bei dem Grundstück 1242/31 handelt es sich um unregelmässige Formen, die genauen Konfigurationen ergeben sich aus dem beigelegten Lageplan. Bei der Liegenschaft herrscht ein größerer Höhenunterschied wobei westlich ein Hang die höchsten Punkte verzeichnet.

Die Fläche des Grundstückes der Gesamtanlage der EZ 1960 beträgt laut Grundbuch unverbürgt 6.231m².

Auszug Luftaufnahme mit DKM-Daten: der rote Pfeil kennzeichnet ungefähr die Lage des Einganges zur Wohnung Top W 24 im 1.OG (mittels außen-Stahltreppe) vor dem Objekt befinden sich die 3 KFZ Stellplätze P14, P15, P16. Die türkise Umrandung zeigt das Gst.1242/31 samt seiner Vielfältigen Bebauung. Die gelbe Umrandung ist Top W24.

Die Zufahrt bis zur Liegenschaft erfolgt über öff.Gut.



6. KURZBESCHREIBUNG DER GEBÄUDE und der WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE:

Den mir vorliegenden Unterlagen ist über diese Liegenschaft mit ihren vielfältigen Bebauungen folgende Beschreibung zu entnehmen (Hinweis: nicht alles was so angeführt wurde, wurde auch umgesetzt !):

Auf dieser Liegenschaft befindet sich Wohn- und Geschäftsgebäude samt Lagerflächen und Kfz-Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt über die Steyrer Straße. Die Anzahl der Einheiten wird im Nutzwertgutachten aus 2022 wie folgt definiert:

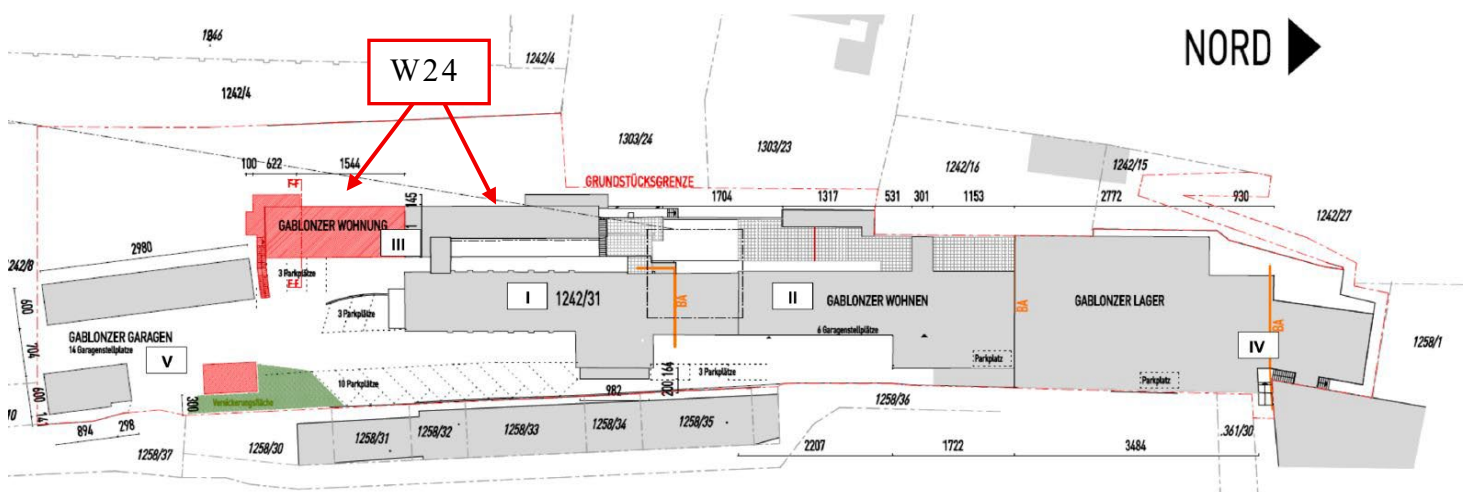
15	Wohnungen Wohnung 1-11 Wohnung 21-24
30	Sonstige selbständige Räumlichkeiten: SL 49-60 Garagen 1-17
45	Summe aller Wohnungen und Sonstige selbständige Räumlichkeiten
21	KFZ – Stellplätze
66	Summe aller eigentumsfähigen Einheiten

Die Liegenschaft erstreckt sich im Wesentlichen auf **5 Baukörper**, die zum Teil räumlich voneinander getrennt liegen.

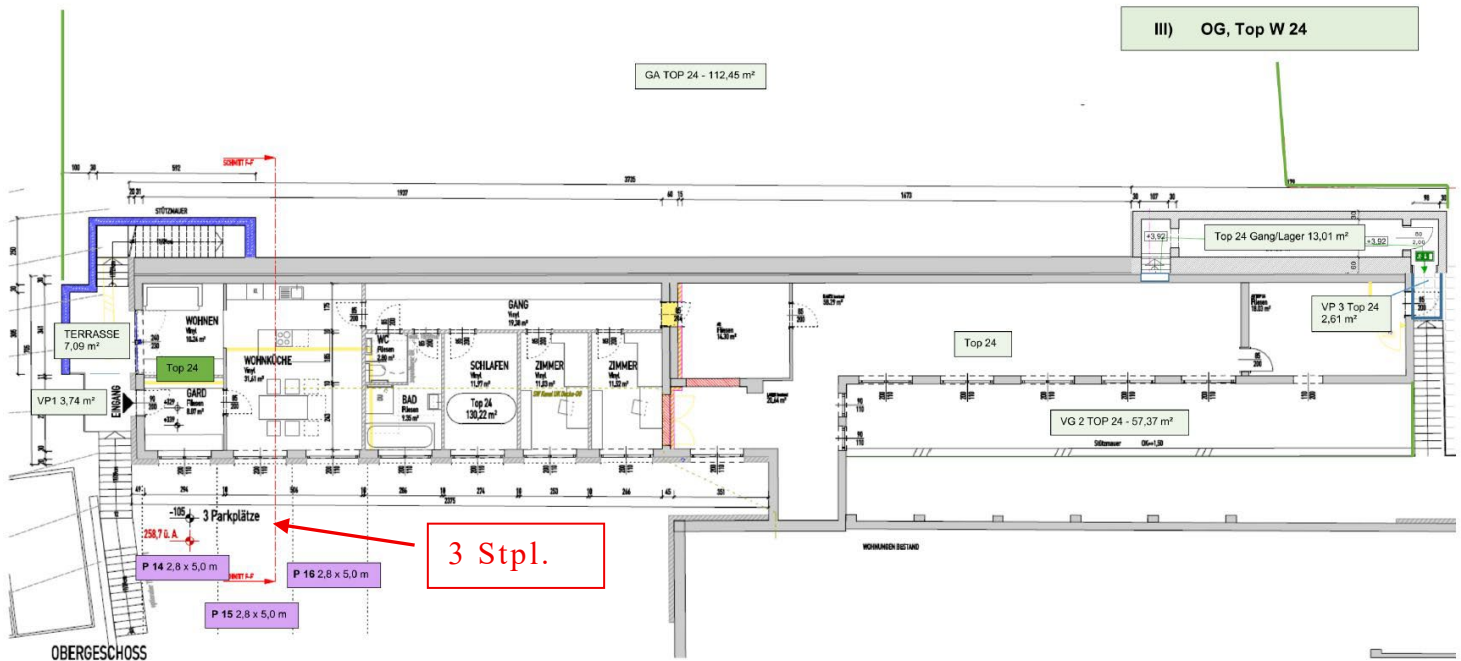
Der **Baukörper I** umfasst 11 Wohneinheiten (Top W 1 – 11) über drei Geschosse. Dieser Bereich ist unterkellert und es sind neben Technikräumen die Kellerabteile der Wohnungen untergebracht.

Nördlich, direkt angebaut, liegt der **Baukörper II) - „Gablonzer Wohnen“** mit 3 Wohneinheiten (Top W 21-23) und im Erdgeschoß 6 Sonstige Räumlichkeiten (Top SL 55-60), die in den Plänen als Lager ausgewiesen werden. Im Erdgeschoß befinden sich 3 Garagen (Top G 15-17) für die Abstellmöglichkeit von jeweils 2 KFZ.

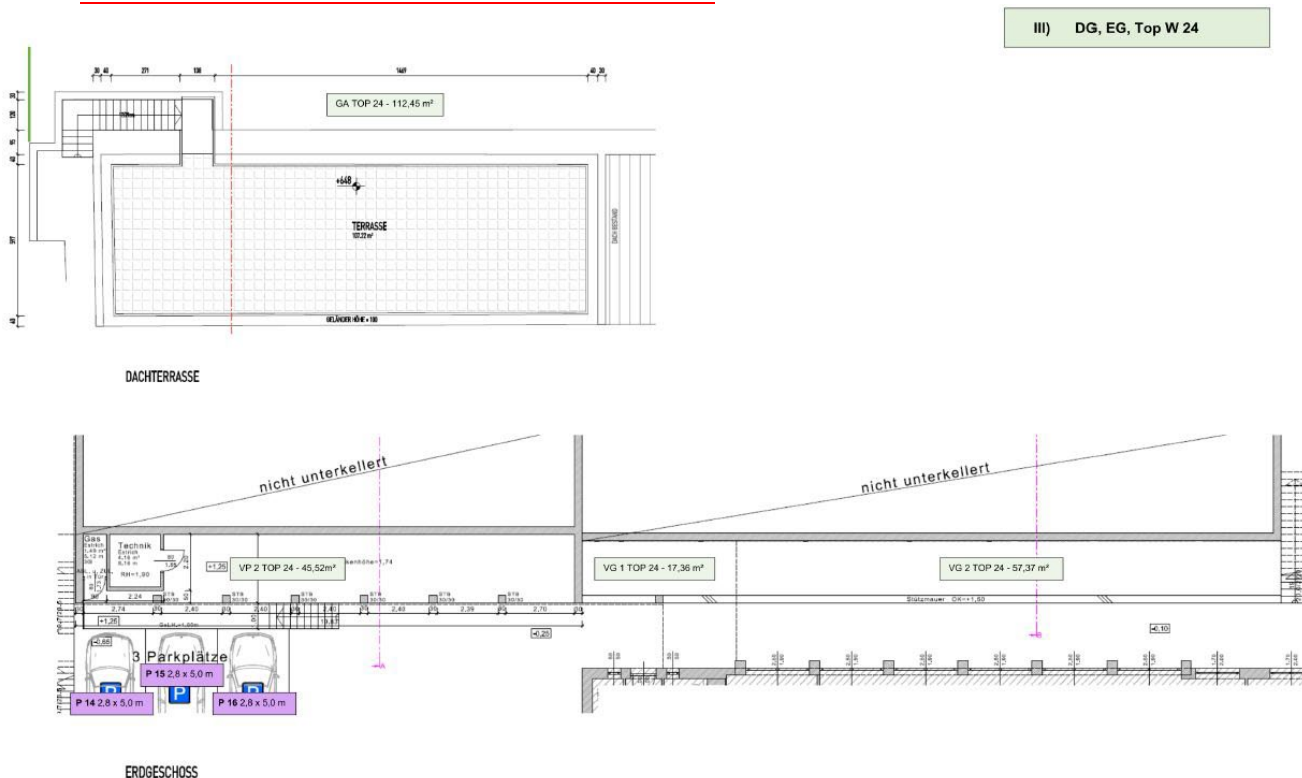
Hier Bewertungsgegenstand:



Auszug aus dem Nutzwertgutachten, genehmigter Planstand, ohne
Fertigstellungsanzeige weil völlig abweichend gebaut !



Anmerkung: Terrasse+Aufgang zum Dach wurden nicht errichtet, unten die
Abstellräume vor den KFZ Stellplätzen sind ca. 1,5m gegenüber Parkniveau
erhöht und nur mittels Leiter erreichbar.



Im westlichen **Baukörper III)** – „Gablonzer Wohnung“ war eine Wohnung mit nördlich angrenzendem Lager als Zubehör vorgesehen (Top W 24). Im Bereich über der Wohnung sollte eine Dachterrasse errichtet werden (Anmerkung: weder der Aufgang aufs Dach noch die Terrasse selbst wurden ausgeführt). Dieser Gebäudekomplex dürfte aus der Errichtungszeit um 1970 stammen und war früher Teil der kommerziellen Nutzung der Schmuckerzeugung am Standort.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine außen liegende Stahltreppe. Im Erdgeschoß über Niveau des Parkplatzes befinden sich Abstellräume im Rohbauzustand welche nur über eine Stahlleiter (ca.1,5m über EG Niveau) und sohin schwierig zu erreichen sind.

Der im Nutzwertgutachten zugeteilte Bereich „Garten mit 112,45m²“ westlich der Wohnung Top W 24 kann als steiler Hang mit wenig faktischem Nutzen (und Wildwuchs) für den Wohnungseigentümer beschrieben werden. Östlich an „Gablonzer Wohnung“ sind die drei bewertungsgegenständlichen KFZ-Stellplätze (P 14-16) im EG angeordnet.

Wichtig ist zu erwähnen, dass die verpflichtete Partei im Jahr 2022 die Wohnungseigentumsobjekte käuflich erworben hat, wobei die Objekte als erweiterter „Edelrohbau“ verkauft wurden. Die verpflichtete Partei hat danach teils unfachmännisch einen völlig anderen Grundriss als der genehmigte Stand (daher auch konsenslos) umgesetzt und dort für eine Zeit eine Art „airbnb“ Vermietung durchgeführt. Aktuell sind alle Räumlichkeiten jedoch leer. Auf der Westseite der Einheit Top W 24 wurde ein sehr langer und nur ca. 1 m schmaler Gang (=zu schmal) eingezogen und jeweils dann Richtung Osten Eingangstüren für insgesamt 7 kleine Einheiten eingebaut und jedes dieser „hotelartigen Zimmer“ hat eine eigene Nasszelle erhalten, teils auch extra Schlafräum, teils Kochnischen mit sehr schlichter Ausstattung. Hauptsächlich wurden Fliesenböden verlegt. Die Wände wurden allesamt nur als Zwischenwände (ca.10cm dünn) errichtet, Trennwände in Hinblick Schallschutz etc. fehlen sohin. Eine Fertigstellungsanzeige für dieses Bauvorhaben fehlt bei der Stadtgemeinde Enns nach wie vor und kann auch so nicht abgegeben werden, weil ja völlig anders gebaut wurde wie zuvor von der Baubehörde genehmigt wurde. Am Ende des erwähnten Ganges befindet sich westlich ein Zugang zu einem niedrigen Abstellraum/Technikraum mit 13,01m², hier befinden sich Teile der Haustechnik für die Wohnung (Wasseruhr, Gastherme Viessmann, Warmwasseraufbereitung), Feuchtigkeit wegen teils undichter Installationen wurde hier gesichtet. Ganz am nördlichen Ende der Einheit gibt es noch einen weiteren Ausgang der Wohnung, hier sieht man eine Treppenanlage (alles ziemlich verwahrlost und schmutzig) sowie gibt es einen Eingang zu dem oben erwähnten Technikraum mittels alter Bunkertüre. Hier ein Abgang wo man nur durch Klettern in einen weiteren Zubehörbereich „Vorgarten“ = nicht nutzbarer Hang mit 57,37m² gelangen kann. Die am Plan eingezeichnete Terrasse vor der Haupteingangstüre zur Wohnung mit 7,09m² und der dazugehörige Aufgang zum Dach wurden wie erwähnt nicht ausgeführt, derzeit gelangt man nur durch Klettern seitlich über den Steilhang auf die Dachfläche. Auch die als „Vorgarten“ VG 1 und VG 2 (17,36m² und 57,37m²) bezeichneten Bereiche stellen sich in echt dar als niedriger Hohlraum unterhalb der Einheit, faktisch auch kaum nutzbar.

Besonders problematisch aus rechtlicher Sicht dürfte der zweite (nördliche) Bauteil dieser Einheit sein, welcher ursprünglich im genehmigten Plan und im Nutzwertgutachten nur als Lager ausgewiesen war und welcher auch für diese nicht genehmigten Wohnzwecke adaptiert wurde. Da nämlich östlich von diesem Gebäudeteil ein Wohnhaus dieser Liegenschaft in knappem Abstand befindlich ist, dürften hier neben allen anderen Problemen die Belichtungsvorschriften für Wohnräume nicht einhaltbar sein (daher vermutlich die Vorgabe „Lager“ lt. baugenehmigten Plan).

Das Objekt wurde in Massivbauweise errichtet, Fenster relativ neu aus Kunststoff mit Isoglas, Fassade normal verputzt-keine Wärmedämmung an der Fassade (unter der Wohnung Richtung Parkplatz ist die Fassade unverputzt-roh), über dem südlichen Bauteil der Wohnung befindet sich eine Flachdachabdichtung (Folie) mit Bekiesung, diese Abdichtung erscheint relativ jung, der nördliche Bereich der Wohnung hat hingegen ein älteres Blechdach samt teilweiser bituminöser Abdichtungen (teils unfachmännisch ausgeführt). Alte Rippenheizkörper zur Beheizung der Räume sind vorhanden, Leitungen unschön aufputz geführt.

Ende Beschreibung Bewertungsgegenstand.

Der **Baukörper IV** „Gablonzer Lager“ grenzt nördlich, an den Abschnitt Gablonzer Wohnen an und umfasst die restlichen 7 Sonstigen Räumlichkeiten (Top SL 48-54).

Im südlichen Areal der Liegenschaften werden 14 Fertigteilgaragen, (Top G 1-14) - Baukörper V), errichtet. 10 KFZ-Stellplätze (Top P1-10) werden östlich und 3 Stellplätze (Top 11-13) südlich von Baukörper I errichtet. Die restlichen 5 Stellplätze befinden sich östlich von „Gablonzer Wohnen“ und Gablonzer Lager (Top P17-19 | Top P20 | Top P21).

Der Auszug aus dem Nutzwertgutachten weist für die Wohnung Top W 24 im 1.OG folgende Räume und Flächen der Wohnung auf (unten noch die 3 KFZ Stpl. im Freien):

Anmerkung: keiner der Räume wurde so ausgeführt, Dachterrasse, Terrasse, Lagerräume etc. sind so nicht vorhanden, „Gärten“ und Vorplatz verdienen diese Bezeichnung nicht (Steilhang, toter Raum unter Einheit etc.)

10.15. Wohnung Top W 24

Einheit	Haus	Whg /TOP	Art	Gesch.	Räume	Fläche	NFL	Faktor	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Nutzwert gesamt
15		24	W	OG 1	GARD	8,07					
					WOHNKÜCHE	31,81					
					WOHNEN	10,24					
					GANG	19,38					
					WC	2,80					
					BAD	8,66					
					SCHLAFEN	12,66					
					ZIMMER	11,03					
					ZIMMER	11,52					
					AR	14,30					
					NUTZFLÄCHE Gesamt	130,27	130,27	1,00	130,27		
			T	OG	Terrasse	7,09		0,25	2,00		
					<i>Nutzwert Wohnung</i>				132,27	132	
			T	OG 2	Dachterrasse	107,22		0,25	26,81	27	
			L	OG1	LAGER Bestand	1,96		0,60	1,18	1	
			L	OG1	LAGER Bestand	18,03		0,60	10,82	11	
			L	OG1	LAGER Bestand	58,29		0,60	34,97	35	
			L	OG1	LAGER Bestand	20,64		0,60	12,38	12	
			L	OG1	Gang/Lager	13,01		0,60	7,81	8	
			L	EG	Gas/Technik(1,49+4,16)	5,65		0,15	0,85	1	
			VG	EG	Vorgarten 1	17,36		0,03	0,52	1	
			VG	EG	Vorgarten 2	57,37		0,03	1,72	2	
			VP	OG	Vorplatz 1 Eingang	3,74		0,15	0,56	1	
			VP	EG	Vorplatz 2	45,52		0,15	6,83	7	
			VP	OG	Vorplatz 3	2,61		0,15	0,39	1	
			GA		Garten	112,45		0,07	7,87	8	
					<i>Nutzwert Zubehör</i>					115	
15		24			SUMME Nutzwert						247

59	P14	EG	KFZ-Stellplatz	2,8*5,0	14,00	0,50	7,00	7	7
60	P15	EG	KFZ-Stellplatz	2,8*5,0	14,00	0,50	7,00	7	7
61	P16	EG	KFZ-Stellplatz	2,8*5,0	14,00	0,50	7,00	7	7

Gesamtzustandsnote laut Besichtigung: Gebäude: mittel, Wohnung: mittel

Betrachtet man die Nutzflächen genauer so kann man einen Bereich mit ca. **115,7m²** des südlichen Teils von Top W 24 im Stellenwert höher betrachten (weil als Wohnung genehmigt) als die nördlichen Bereiche von Top W 24 welche lediglich als Lager und Abstellraum genehmigt sind, dies betrifft eine Fläche von **ca. 126m²**.

7. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND, NUTZUNGSDAUER:

Die Baulichkeiten dieser Liegenschaft haben einen Baukern welcher ca. aus der Zeit um 1970 stammen dürfte. Um bzw. auch vor 2022 erfolgten div. Umbauarbeiten wobei wie erwähnt der genehmigte Planstand NICHT hergestellt wurde, es wurde konsenslos gebaut. Das rechtliche Schicksal dieser Aktion ist ungewiss: höchstwahrscheinlich droht zumindest ein teilweiser Rückbau (insbesondere dort wo bloß Lagerräume genehmigt waren).

Unter Berücksichtigung der Umbauarbeiten kann für diese Bewertung ein jüngerer, fiktives Baujahr 1985 herangezogen werden. Die gewöhnliche Nutzungsdauer von derartigen Gebäuden in dieser Bauweise und Ausstattung beträgt unter Berücksichtigung der Substanz sowie der Teilsanierung 60 Jahre ab 1985 (=fiktives Baujahr).

Das fiktive Baualter beträgt daher derzeit 41 Jahre, die Restnutzungsdauer beträgt zum Bewertungsstichtag im Jahr 2026 19 Jahre, was einer linearen Abschreibung von 68% entspricht.

8. BESTANDVERHÄLTNIS, BETRIEBSKOSTEN, RÜCKLAGEN:

Die Einheiten stehen derzeit leer und werden als bestandsfrei bewertet. Da kein Baukonsens besteht und keine Fertigstellungsanzeige daher vorliegen kann ist auch eine rechtmäßige Vermietung und Benützung derzeit nicht möglich.

Folgende Auskünfte der zuständigen Hausverwaltung Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH. aus Amstetten habe ich erhalten:

Per 31.12.2025 belaufen sich die Rücklagen auf lediglich ca. € 2.700,-.

Eigentümer-Beschlüsse liegen nicht vor.

Anbei die aktuelle mtl. Vorschreibung der Hausverwaltung Reikersdorfer/Amstetten:

VORSCHREIBUNGEN

Die Rechnungslegung erfolgt im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft:

WEG Steyrer Straße 16, 4470 Enns

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG (Leistung ab: 01.05.2026) bis zum Ergehen eines neuen Belegs oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
Bestand: Top W 24, Top: 015 (Eigentumswohnung - Ermäßigter Steuersatz)					
1	Betriebskosten	225,57	10,00 %	22,56	248,13
2	Wasser/Kanal	54,09	10,00 %	5,41	59,50
3	Heizkosten	352,61	20,00 %	70,52	423,13
4	Rücklage Baukörper III)	65,14	0,00 %	0,00	65,14
	Zwischensumme:	697,41		98,49	795,90
Bestand: Top P14, Top: 059 (Eigentum Garage/Abstellplatz - Normalsteuersatz)					
5	Betriebskosten	6,39	20,00 %	1,28	7,67
6	Rücklage Baukörper V)	13,75	0,00 %	0,00	13,75
	Zwischensumme:	20,14		1,28	21,42
Bestand: Top P15, Top: 060 (Eigentum Garage/Abstellplatz - Normalsteuersatz)					
7	Betriebskosten	6,39	20,00 %	1,28	7,67
8	Rücklage Baukörper V)	13,75	0,00 %	0,00	13,75
	Zwischensumme:	20,14		1,28	21,42
Bestand: Top P16, Top: 061 (Eigentum Garage/Abstellplatz - Normalsteuersatz)					
9	Betriebskosten	6,39	20,00 %	1,28	7,67
10	Rücklage Baukörper V)	13,75	0,00 %	0,00	13,75
	Zwischensumme:	20,14		1,28	21,42
Gesamtsumme:		757,83		102,33	860,16

Hinweis: Mit 1.1.2026 hat sich die Mindestrücklage von 1,06 €/m² auf 1,12 €/m² erhöht. Dieser Mindestrücklagensatz ergibt sich aus der in § 31 Abs 5 WEG vorgesehenen gesetzlichen Valorisierung. Inkl. der drei Stellplätze werden mtl. von der Hausverwaltung € 106,- vorgeschrieben, lt. der gesetzlichen Regelung müsste der Betrag mindestens doppelt so hoch sein.

Der ausführende Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass für die Richtigkeit der Angaben der Hausverwaltung keine Haftung übernommen wird.

9. ENERGIEAUSWEIS:

Der mir vorliegende Energieausweis (Ersteller: Brandstätter Bau- und Projektmanagement GmbH) vom 23.11.2021 weist einen spezifischen Heizwärmebedarf HWB von 70,4 kWh/m²/a auf (Kategorie C), der Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE beträgt 0,87 (Kategorie B). Die Berechnung unterstellt jedoch eine umfassende thermische Sanierung welche nicht umgesetzt wurde !

Fazit: die Ergebnisse des Energieausweises haben wenig Bedeutung für die Realität !

III. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Wohnungseigentumsobjekte wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.1992/150 (LBG) und unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Tatsachen sowie besonders unter der Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt für diese Wohnungseigentumsobjekte nach dem Sachwertverfahren (§ 6 LBG), der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) ermittelt. Das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) findet keine Anwendung.

Schließlich wird vom Sachverständigen der **Verkehrswert (§ 2 LBG)** ermittelt, wobei der **Verkehrswert** einer Liegenschaft als jener Wert zu bezeichnen ist, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, wobei alle Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen sind, ausgenommen die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

1. BERECHNUNG DES ANTEILIGEN BODENWERTES:

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen über Verkäufe von unbebauten Grundstücken in vergleichbaren Randlagen in Enns (aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr):

- TZ 6125/2022, Gst. 1274/26; 1274/1 KG 45102, 379m² zu € 206,-/m², Kaufvertrag vom 21.04.2022
- TZ 6515/2022, Gst. .235 KG 45107, 508m² zu € 276,-/m², Kaufvertrag vom 04.03.2022
- TZ 3113/2021, Gst. 1178/3 KG 45102, 402m² zu € 260,-/m², Kaufvertrag vom 30.03.2021
- TZ 526/2025, Gst. 180/7 KG 45104, 592m² zu € 231,-/m², Kaufvertrag vom 06.11.2024

und der im Befund geschilderten Umstände wie Lage, Topographie, Zeitspanne, Flächenwidmung etc.,
ist für unbebaute Grundstücke mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit in dieser Lage von Enns ein Preis von € 245,-/m² ortsüblich angemessen.
Ein Bebauungsabschlag findet nach neuerer Bewertungslehre nicht mehr Anwendung:

BERECHNUNG:

EZ 1960, Wohnung Top W 24, 247/3066 WE-Anteile:

Berechnung anteiliger Bodenwert:

$$6.231\text{m}^2 \times \text{€ } 245,- \times (247/3066) = \text{€ } 122.984,-$$

(inkl.Ver-und Entsorgungseinrichtungen)

EZ 1960, KFZ STELLPLATZ IM FREIEN P 14, 7/3066 WE-Anteile:

Berechnung anteiliger Bodenwert:

$$6.231\text{m}^2 \times \text{€ } 245,- \times (7/3066) = \text{€ } 3.485,-$$

EZ 1960, KFZ STELLPLATZ IM FREIEN P 15, 7/3066 WE-Anteile:

Berechnung anteiliger Bodenwert:

$$6.231\text{m}^2 \times \text{€ } 245,- \times (7/3066) = \text{€ } 3.485,-$$

EZ 1960, KFZ STELLPLATZ IM FREIEN P 16, 7/3066 WE-Anteile:

Berechnung anteiliger Bodenwert:

$$6.231\text{m}^2 \times \text{€ } 245,- \times (7/3066) = \text{€ } 3.485,-$$

2. BAUWERTE:

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) werden die Baukosten inkl.Ust. je m² Nutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten in Relation zur tatsächlichen einfachen Bauweise und sehr einfachen Ausstattung in Ansatz gebracht. Die Nebenflächen u. allg.Flächen, Aussenanlagen etc. sind dabei anteilig berücksichtigt.

Die Bereiche der Top W 24 werden jedoch entsprechend der baubehördlichen Genehmigung bewertet (ca. 115,7m² sind als Wohnung genehmigt und ca. 126m² sind als Lager/AR genehmigt).

Nutzungsart Bezeichnung	Nutzfläche in m ²	Neuherstellungs- kosten in € je m ²	Gesamtneu- herstellungskosten	Abschreibung in %	Zeitwert in €
Whg.Top W 24	115,70	2850	329745	68	105518
Whg. Top W 24 Nebenfl.	126,00	1700	214200	68	68544
KFZ P14 im Freien			543945		5000
KFZ P15 im Freien					5000
KFZ P16 im Freien					5000
					189062

3. SACHWERT:

Die Summe aus dem anteiligen Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen ergibt den Sachwert, der Wert der Aussenanlagen ist anteilig mitberücksichtigt worden:

Wohnung TOP W 24

Anteiliger Bodenwert	€ 122.984,-
Bauzeitwert lt.obiger Berechnung	€ 174.062,-

SACHWERT TOP W 24 € **297.000,-**

KFZ STPL. TOP P14 im Freien

Anteiliger Bodenwert	€ 3.485,-
Zeitwert lt.obiger Berechnung	€ 5.000,-

SACHWERT KFZ STPL. TOP P 14 € **8.485,-**

KFZ STPL. TOP P15 im Freien

Anteiliger Bodenwert	€ 3.485,-
Zeitwert lt.obiger Berechnung	€ 5.000,-

SACHWERT KFZ STPL. TOP P 15 € **8.485,-**

KFZ STPL. TOP P16 im Freien

Anteiliger Bodenwert	€ 3.485,-
Zeitwert lt.obiger Berechnung	€ 5.000,-

SACHWERT KFZ STPL. TOP P 16 € **8.485,-**

4. VERKEHRSWERTÜBERLEITUNG:

Die vorliegenden Ergebnisse aus dem Sachwertverfahren werden gem. § 7 LBG einer Nachkontrolle anhand der Marktbeobachtung unterzogen.

Diese Marktbeobachtung zeigt seit 08/2022 eine Nachfrageschwäche auch beim Wohnungseigentumssektor (Stichwörter: Immobilienkrise, KIM Verordnung-trotz Auslaufens dieser, Kreditbremse etc.). Die Käuferschicht und somit die Nachfrage sind stark geschrumpft.

Zusätzlich ergeben sich für den künftigen Eigentümer mannigfaltige Herausforderungen (hier keine erschöpfende Aufzählung):

- Objekt (Top W 24) wurde nicht dem Baubescheid gemäß ausgebaut
- Möglicher Rückbau von grösseren Teilen der Baulichkeiten (insbesondere beim Lagerbereich der als Wohnbereich ausgebaut wurde) droht, gemachter Ausbau ist suboptimal
- Fehlende Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde, kann ohne Änderungen auch nicht eingereicht werden
- Schallschutz, Wärmeschutz etc. nur augenscheinlich besichtigt
- Geringe Rücklagenbildung bei der WE-Anlage
- Mögliche Probleme bei der Willensbildung, Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bei div. Vorhaben nötig, gemeinsames Wohnungseigentum mit den bestehenden, anderen Großobjekten auf derselben Liegenschaft problematisch („unstimmige WE-Anlage in seiner Gesamtheit“)
- Evtl. neue Bauverhandlung nötig, Änderung Plan und Nutzwertgutachten nötig
- Fertigstellungsarbeiten, Umbauarbeiten oder Rückbaukosten etc. sehr kostenintensiv bei dieser großen Fläche
- Sehr grosses WE Objekt für welches per se schon eine geringe Nachfrage besteht

All diese nicht taxativ aufgezählten Punkte schrecken einen künftigen Käufer ab und machen das Objekt weniger marktgängig.

Aus diesen Gründen muss der ermittelte Sachwert bei Top W 24 mit einem großen Abschlag von 25% zur Anpassung an den Verkehrswert versehen werden.

Bei den KFZ Stellplätzen im Freien stimmt jedoch der Sachwert genau mit der Lage am örtlichen Immobilienmarkt überein, weil in der Gegend eine sehr gute Nachfrage nach KFZ Stellplätzen (gewisse Parkplatznot vorhanden) besteht.

Berechnung:

Wohnung TOP W 24: € 297.000,- - 25% = € 223.000,- gerundet

KFZ STPL. im Freien P 14: € 8.500,- gerundet

KFZ STPL. im Freien P 15: € 8.500,- gerundet

KFZ STPL. im Freien P 16: € 8.500,- gerundet

**Diese Werte wurden gerundet und werden als Verkehrswert
ausgewiesen.**



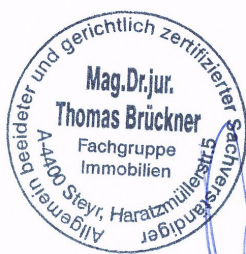
IV. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der Verkehrswert von Wohnungseigentum
an der Wohnung Top W 24
und an den KFZ-Stpl. Top P14, P15, P16
in EZ 1960 KG 45102 Enns
BEZIRKSGERICHT Steyr
Steyrer Straße 16
4470 Enns**

**beträgt bei Unterstellung von Geldlastenfreiheit
zum Bewertungsstichtag 30.04.2026 gerundet**

<u>Wohnung TOP W 24:</u>	<u>€ 223.000,-</u>
<u>KFZ-Stpl. Top P14:</u>	<u>€ 8.500,-</u>
<u>KFZ-Stpl. Top P15:</u>	<u>€ 8.500,-</u>
<u>KFZ-Stpl. Top P16:</u>	<u>€ 8.500,-</u>

Steyr, am 19.05.2026



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
(SV-Bestellung 94,10-94,15-94,17-94,20-94,23-94,65-94,70, LG Steyr, PersB-101)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45102 Enns
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 1960

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

Letzte TZ 1303/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1242/31	GST-Fläche	6231	
	Bauf.(10)	2738	
	Bauf.(20)	282	
	Gärten(10)	2568	
	Sonst(10)	643	Steyrer Straße 16

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 624/2011 798/2011 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 1258/36 1258/23 für Gst 1242/31
- 3 a 7135/2016 Zuschreibung Gst 1242/32 aus EZ 2171 gem § 15 LTG (GZ 2224/2016/45)
- 5 a 1758/2017 Bauplatz (auf) Gst 1242/31 (Bescheid 2016-11-11, Bpl-2016-37)
- 6 a 4277/2022 Verwalter der Liegenschaft gem § 19 WEG 2002: Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH, FN 138369i, 3300 Amstetten, Bahnhofstraße 2

***** B *****

- 82 ANTEIL: 247/3066
 Anita Pinal INCI
 GEB: 1982-10-06 ADR: Derfflingerstraße 8/EG14, Linz 4020
 a 2396/2022 4277/2022 Wohnungseigentum an Wohnung Top W 24 OG 1
 b 4277/2022 IM RANG 3007/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht
- 83 ANTEIL: 7/3066
 Anita Pinal INCI
 GEB: 1982-10-06 ADR: Derfflingerstraße 8/EG14, Linz 4020
 a 2396/2022 4277/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top P14 EG
 b 4277/2022 IM RANG 3007/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht
- 84 ANTEIL: 7/3066
 Anita Pinal INCI
 GEB: 1982-10-06 ADR: Derfflingerstraße 8/EG14, Linz 4020
 a 2396/2022 4277/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top P15 EG
 b 4277/2022 IM RANG 3007/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht

85 ANTEIL: 7/3066

Anita Pinal INCI

GEB: 1982-10-06 ADR: Derfflingerstraße 8/EG14, Linz 4020

a 2396/2022 4277/2022 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top P16 EG

b 4277/2022 IM RANG 3007/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 83/1972

DIENSTBARKEIT der Duldung einer Transformatorenstation auf
Gst 1242/31 für Linzer Elektrizitäts- und Straßenbahn
Aktiengesellschaft

b 2617/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1607

2 a 958/1993

DIENSTBARKEIT der Duldung eines Abwasserkanals und der
Einleitung der Abwässer gem P II u III
Dienstbarkeitsvertrag 1993-05-17 für Gst 1303/23 (EZ 1107)
und Gst 1303/24 (EZ 1504)

7 a 4277/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 (gem Pkt 2. Vereinbarung Aufteilung der
Aufwendung 2022-07-15

11 auf Anteil B-LNR 82 bis 85

a 4278/2022 Pfandurkunde 2022-05-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)

c 6505/2025 Klage (3 Cg 71/25d)

d 1303/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe CLNR 15 (11 E 669/26f)

15 auf Anteil B-LNR 82 bis 85

a 1303/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 204.198,58
samt Zinsen u. Kosten lt. Beschluss 2026-03-18
Antragskosten EUR 757,-- für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
FN 247579m (11 E 669/26f)
IM RANG CLNR 11a

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Enns.

Grundbuch

21.04.2026 10:47:04

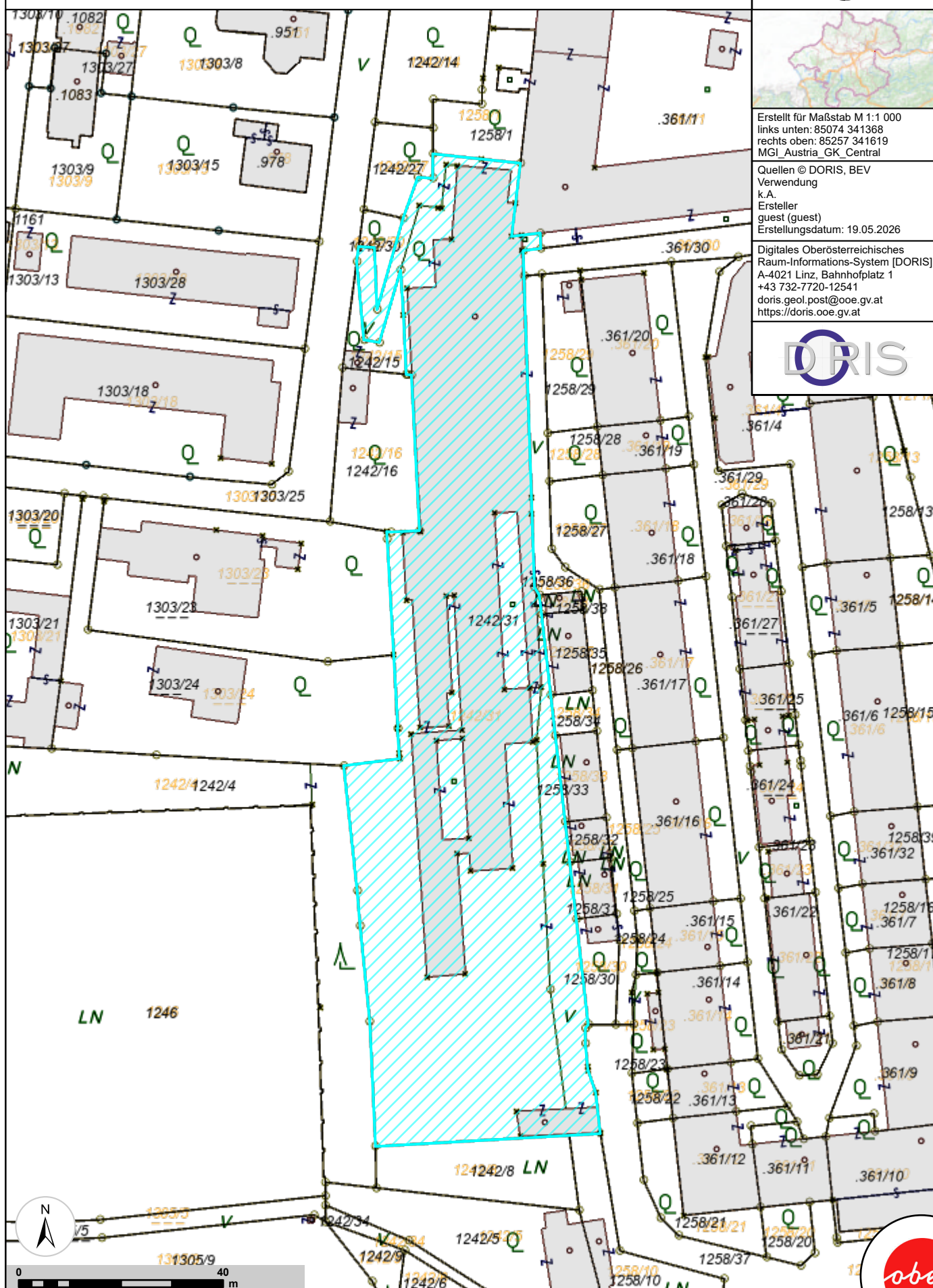
DORIS Landkarte

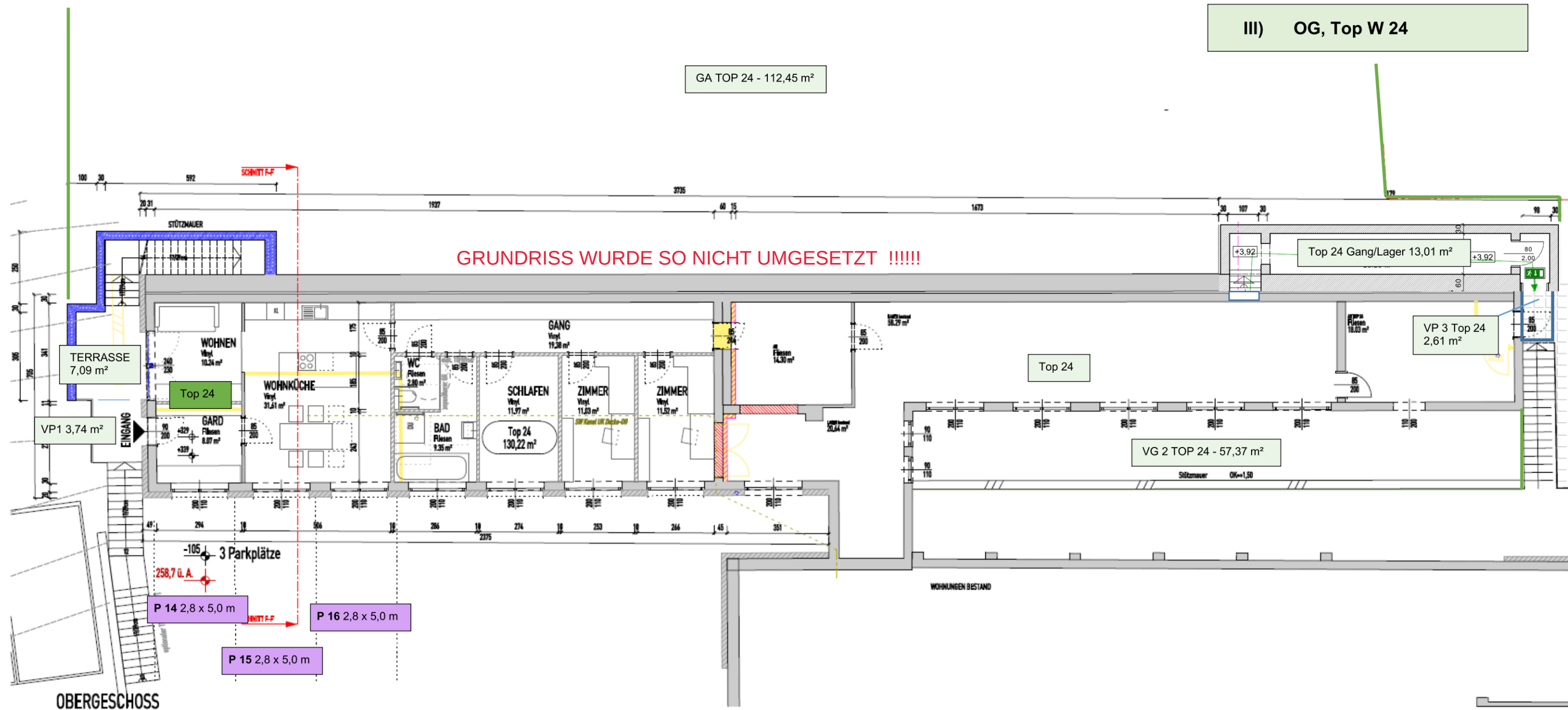


Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 85074 341368
rechts oben: 85257 341619
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 19.05.2026

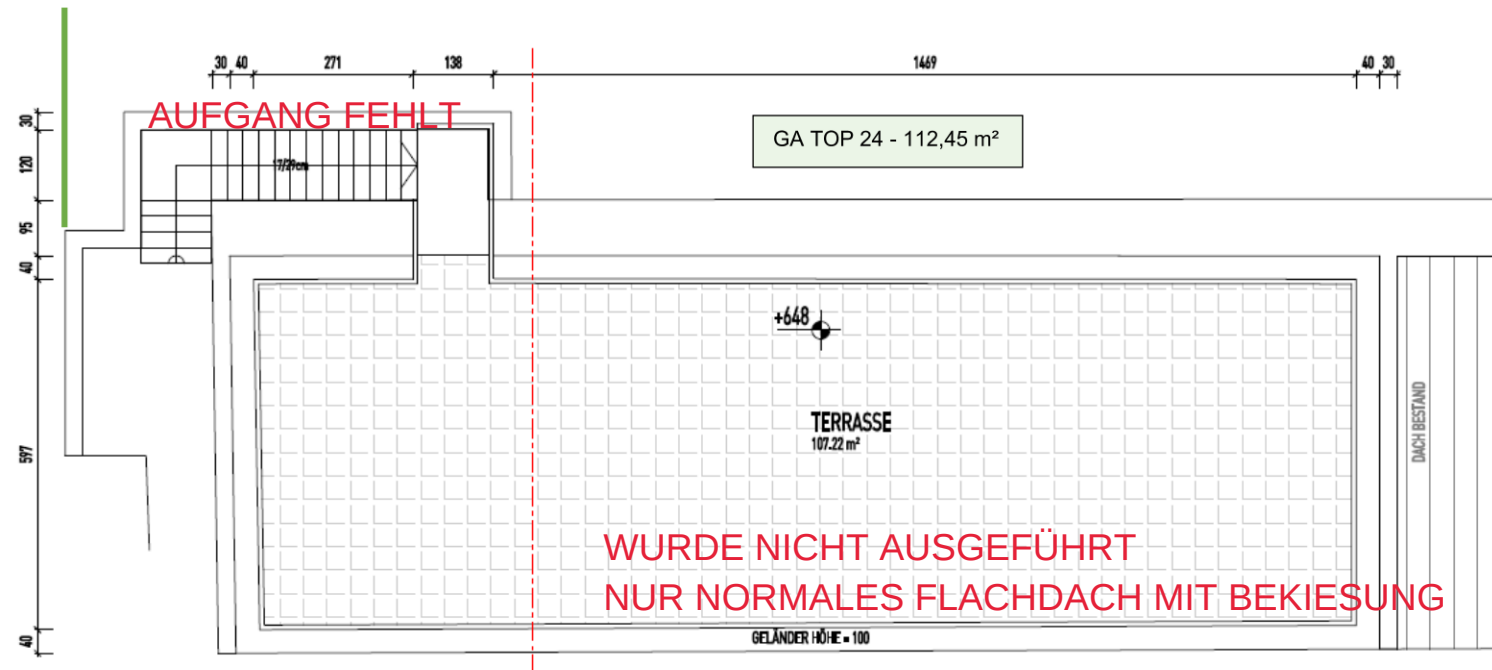
Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



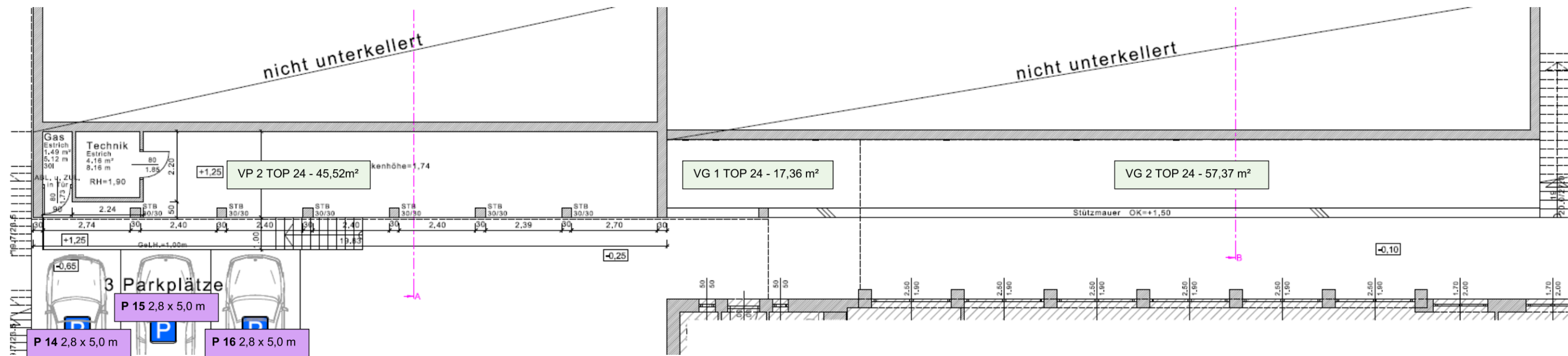


Auszug aus dem
Nutzwertgutachten OG
Beilage 3-1

III) DG, EG, Top W 24



DACHTERRASSE

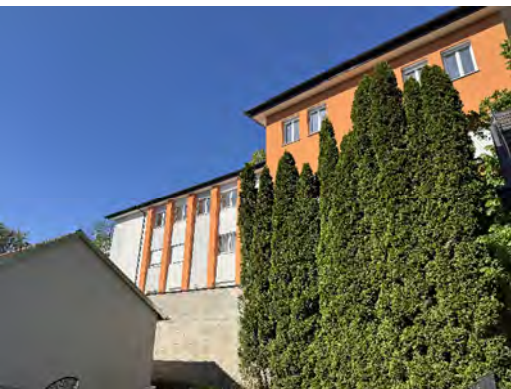


ERDGESCHOSS

FOTOS



nördlicher Gebäudekomplex der EZ 1960



Top W 24



Beilage 4-1



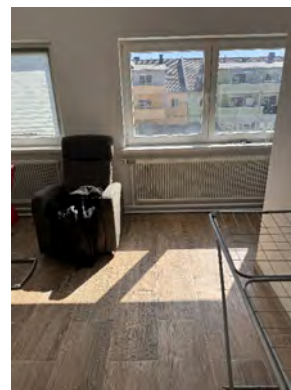
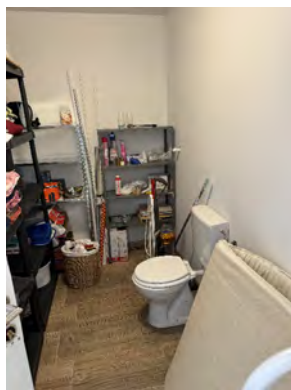
W24 mit Stellplätze davor



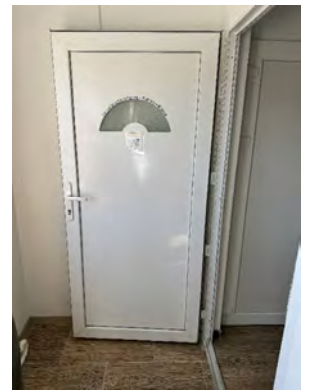
P14, P15, P16



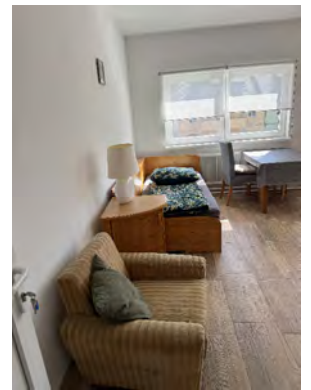
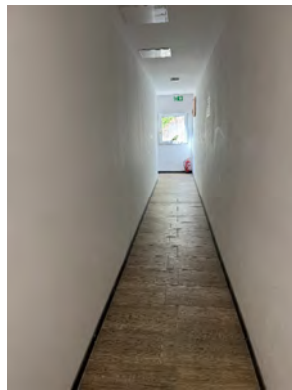
Gebäude östlich von W24



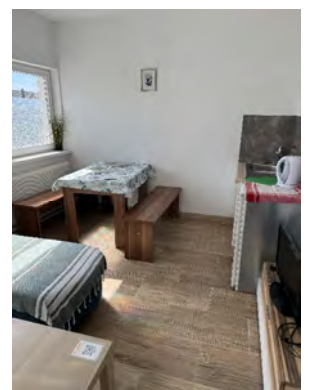
4-2

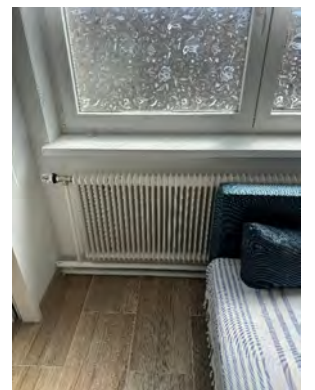
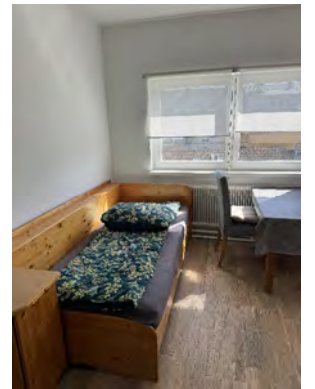
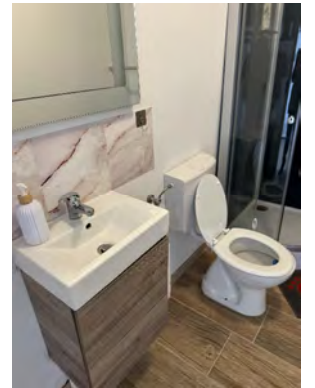
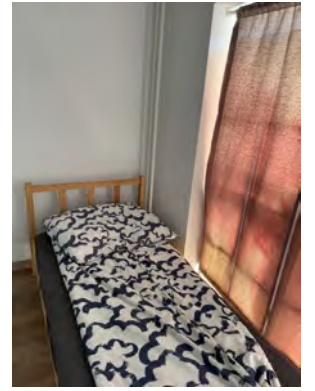


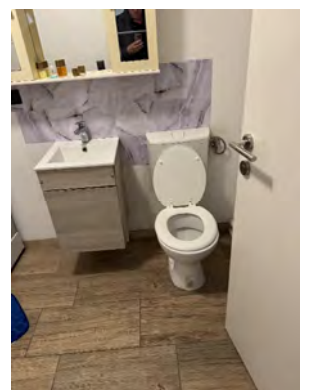
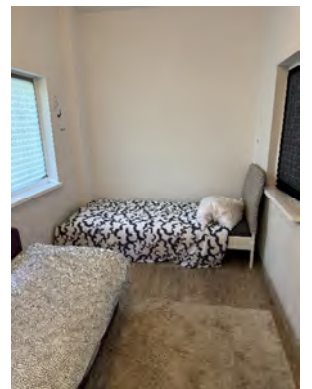
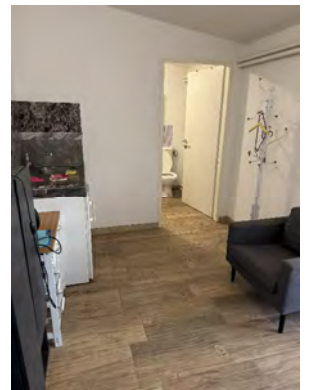
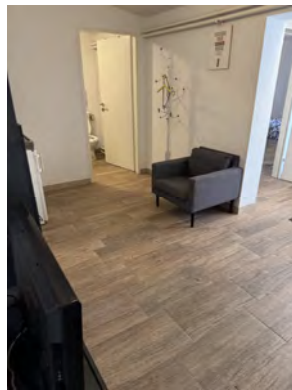
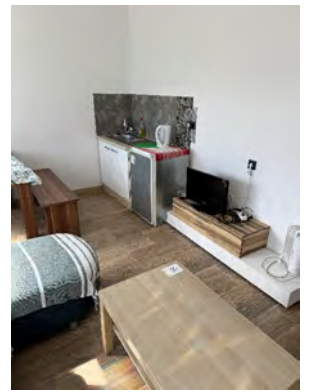
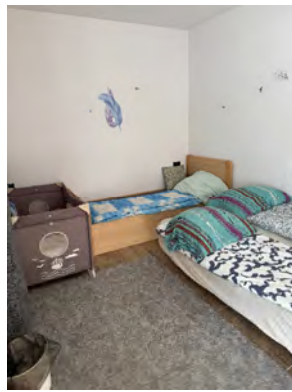
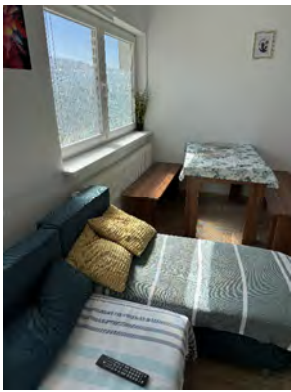
W24 innen

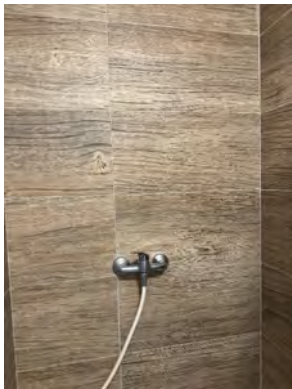
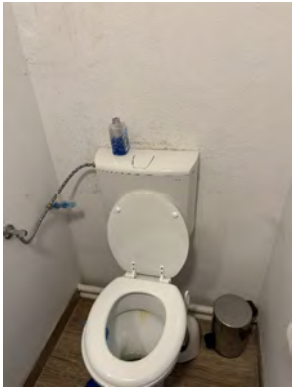
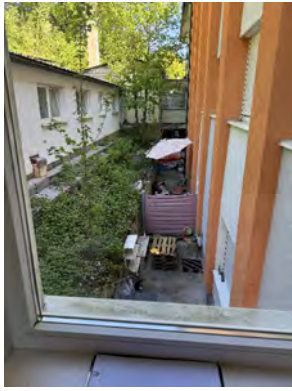


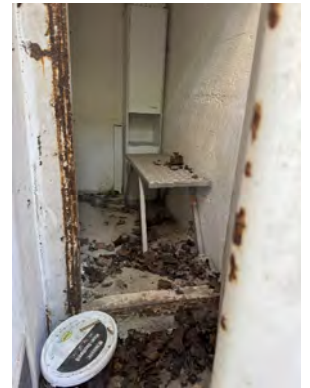
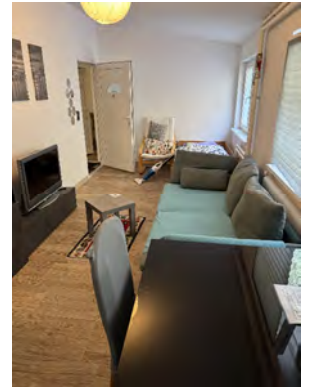
Gang ca. 1m breit



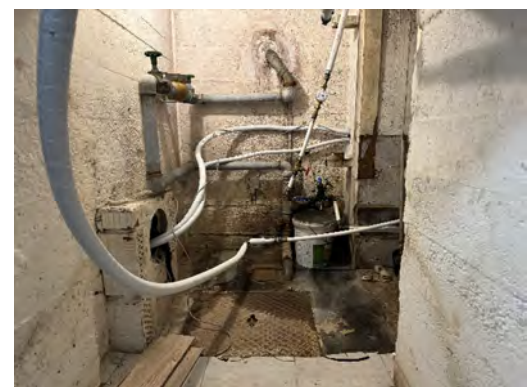
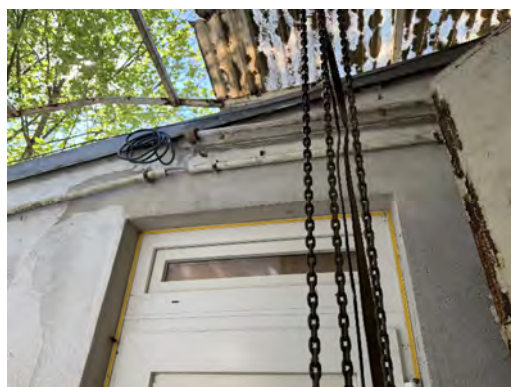
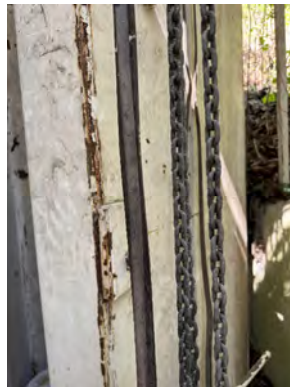






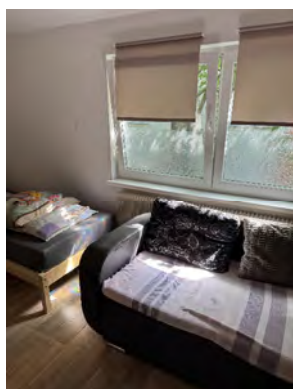


nördlicher Nebenausgang von W24, kein Hauptgehbereich





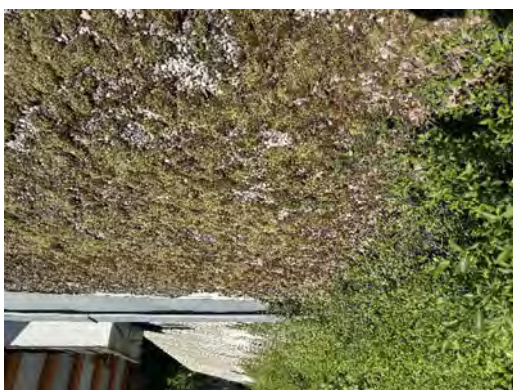
Technikraum auf Ebene W24, westlich



Dachfläche W24

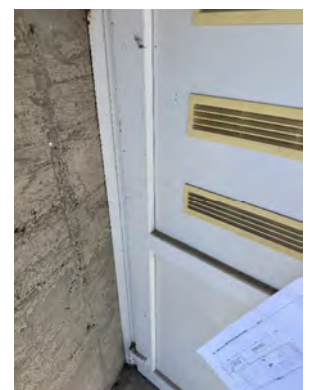


Flachdach von W24

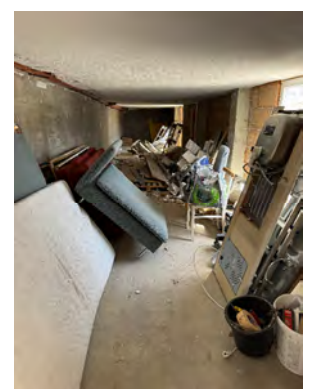


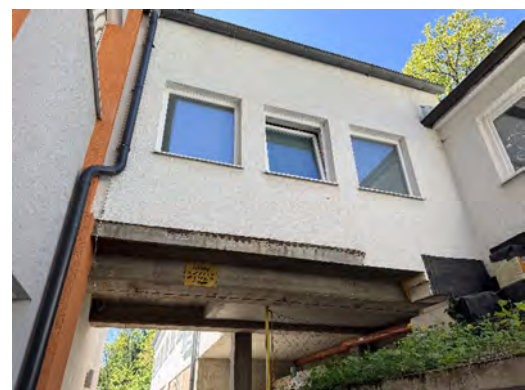
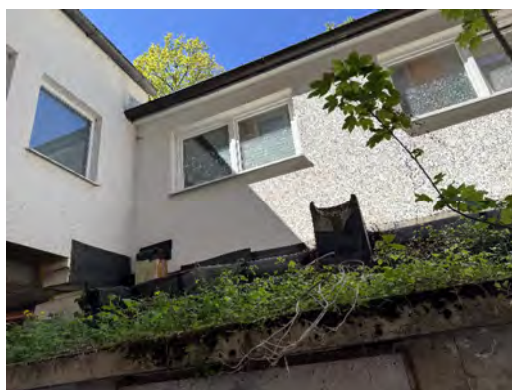
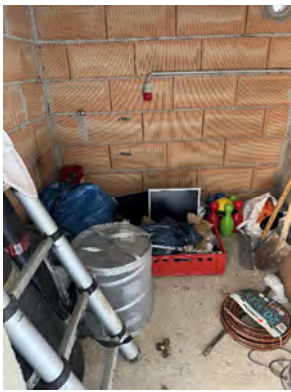


nördlicher Dachbereich von W24, Blechdach+Bituminöse Abdichtung



Zugang auf ca.1,5m Höhe zu AR







Aufgang zu W24

