



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

**Bezirksgericht Linz
Exekutionsabteilung**

**Fadingerstr. 2
4020 Linz**

Linz, 29.4.2026

Exekutionssache

21 E 3696/25g

Betreibende Partei:

WEG der LS EZ 1095 KG 45208 St. Peter

4020 Linz, Wiener Str. 207 und 209,
vertreten durch: WSG Gemeinnützige Wohn- und
Siedlergemeinschaft m. b. H., 4020 Linz, Goethestr. 2

Verpflichtete Partei:

MMag. Elisabeth Radler

3100 St. Pölten, Franz-Binder-Str. 47, Stg 1/13,
vertreten durch: Dr. Michael Schwarz, Rechtsanwalt als IV,
3100 St. Pölten, Josefstr. 13

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert des

Liegenschaftsanteiles (Eigentumswohnung)

EZ

1095

Grundstück(e)

400/7, 400/22, .731, .732, .733, .734

Katastralgemeinde

45208 St. Peter

Grundbuch

45208 St. Peter

Bezirksgericht

Linz

Grundstücksadresse

Wiener Str. 207, 209

Anteile

422/23320-Anteile B-LNr. 30

Wohnungseigentum an

W 25 Haus Wiener Str. 209

Wohnungsadresse

Wiener Str. 209/6.OG

Grundbücherliche Eigentümerin

MMag. Elisabeth Radler

Stichtag

25.2.2026

Art des Gutachtens

Gutachten im Exekutionsverfahren

Auftraggeber

Bezirksgericht Linz

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	3
A Allgemeine Angaben	4
1 Auftrag, Zweck	4
2 Befundaufnahme, Stichtag	4
3 Grundlagen, Haftung	5
4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen	7
5 Zubehör, Einrichtung	9
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	9
7 Beilagen - Anhang	10
B Befund	11
1 Grundbuch	11
2 Beschreibung Liegenschaft	14
2.1 Lage	14
2.2 Größe, Maße, Form, Topographie	14
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	14
2.4 Verkehrserschließung	15
2.5 Infrastruktur	15
2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	15
2.7 Altlastenatlas, Lärmkarten	16
2.8 Nutzung	16
3 Beschreibung Gebäude, Eigentumswohnung	17
3.1 Allgemeines	17
3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen	19
3.3 Räume, Nutzflächen	20
3.4 Rohbau und Ausbau, Baubeschreibung lt. Bauakt, Befundaufnahme (Gebäude, Wohnung)	21
3.5 Bau- und Erhaltungszustand; technische und wirtschaftliche Wertminderung	22
4 Außenanlagen	22
5 Zubehör	23
6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage	23
7 Mietrechtliche Einstufung	24
C Gutachten	25
1 Sachwert	27
1.1 Bodenwert	27
1.2 Bauwert	28
1.3 Wert Außenanlagen	29
1.4 Berechnung	29
2 Verkehrswert	30
D Zusammenfassung	31
ANHANG	32

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
ggf./ggstl.	gegebenenfalls/gegenständlich(e)	LHSt.	Landeshauptstadt
Gst.	Grundstück	DORIS	Digitales OÖ. Raum-
GVG	Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)	(doris.at)	Informations-System
HQ	Hochwasser		(Land OÖ.)
HV	Hausverwaltung		
idF. (idgF.)	in der (geltenden) Fassung		
insb.	insbesondere		
IPS	Immobilien-Preisspiegel		
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit		
k.A.	keine Angabe(n)		
KG	Katastralgemeinde		
KP (KV)	Kaufpreis (Kaufvertrag)		
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz		
LD (ND)	Lebensdauer (Nutzungsdauer)		
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: C-LNr. 1)		
m.E.	meines Erachtens		
MRG (MG)	Mietrechtsgesetz (Mietengesetz)		
MNM	Monatsnettomiete		
MV	Mietvertrag		
NF	Nutzfläche		
Pkt.	Punkt		
rd.	rund		
RH	Raumhöhe		
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)		
RWS (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		
WBF	Wohnbauförderung		
WEG	Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)		
WFG (WWG)	Wohnbauförderungsgesetz (Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz)		
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes)		
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)		

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Linz, Beschlüsse vom 17.12.2025, ON 9 und vom 2.2.2026, ON 11.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der 422/23320-Anteile B-LNr. 30 an der Liegenschaft EZ 1095, Grundbuch 45208 St. Peter, verbunden mit dem Wohnungseigentum an W 25 Haus Wiener Straße 209 im beim BG Linz zu Aktenzeichen 21 E 3696/25g anhängigen Exekutionsverfahren.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung) war zunächst für den 29.1.2026 anberaumt. Aufgrund der Nichtanwesenheit der verpflichteten Partei oder einer Mietpartei und der dadurch bedingten Nichtöffnung der Wohnung konnte die Befundaufnahme nicht durchgeführt werden. Das Stiegenhaus, der Lift und das Kellergeschoss wurden teilweise besichtigt und - ebenso vom Außenbereich - diverse Fotos gemacht.

Bei der versuchten Befundaufnahme am 29.1.2026 war anwesend:

* Mag. Chistopher Schamberger, WSG, Hausverwaltung und Vertreter betreibende Partei

Am 30.1.2026 teilt die verpflichtete Partei dem unterfertigten SV nachträglich per WhatsApp mit, dass ein Wohnungsschlüssel in einer Schlüsselbox im Stiegenhaus bereit liegt. Sie wurde daraufhin informiert, dass der Befundaufnahmetermin aber bereits am Vortag anberaumt war.

Sodann fand ein weiterer vom Gericht angeordneter Befundaufnahmetermin am 25.2.2026 in Anwesenheit der Gerichtsvollziehung statt, an dem die verpflichtete Partei oder ein Mieter abermals nicht anwesend war, aber nach einer vorherigen WhatsApp-Info am 24.2.2026 und Nennung der Codenummer der Wohnungsschlüssel in der Schlüsselbox im Stiegenhaus zur Verfügung stand.

Die Objektbesichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

* Mag. Chistoph Ecker, WSG, Hausverwaltung und Vertreter betreibende Partei

* Edwin Orascanin, Gerichtsvollzieher

Nachträglich teilt die verpflichtete Partei am 27.2.2026 für die Erstellung des Gutachtens dem SV per WhatsApp mit, dass die Wohnung bestandfrei ist.

Als Stichtag gilt gemäß § 141 EO der 25.2.2026 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung des Liegenschaftsanteiles (Eigentumswohnung), der allgemeinen Teile des Gebäudes Wiener Str. 209 (teils Stiegenhaus, Trockenboden, teils KG) und der Liegenschaft; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Auftrag/Beschlüsse vom 17.12.2025, ON 9 und 2.2.2026, ON 11 samt Gerichtsakt 21 E 3696/25g, inkl. Grundbuchsauszug EZ 1095, eingeschränkt B-LNr. 30, Abfragedatum 28.10.2025 (Beilage 1)
- * Grundbuchsauszüge/betreffend B-Blätter EZ 1095 (Wiener Str. 207/209), EZ 1097 (Wiener Str. 203/205), EZ 1096 (Ecke Wiener Straße/Turmstr. 2/4)
- * Orthofoto/Luftbildaufnahme, Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am Magistrat der LHSt. Linz bzw. *doris.at*
- * Einsichtnahme in den rechtswirksamen Bebauungsplan Spallerhof – Änderung Turmstraße, Nr. 11-040-01-01 (Magistrat Linz, <https://webgis.linz.at>)
- * Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne und Gefahrenhinweiskarten (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in die Lärmkarten: Straße, Schiene (BMK, <https://maps.laerminfo.at>)
- * Einsichtnahme in den Bauakt im Bauarchiv/Magistrat Linz (soweit überreicht und überblicksartig):
 - Einreichpläne (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, ggf. Baubeschreibungen)
 - Einreichplan vom 17.9.1957, geändert Dezember 1957 für Block 3 bzw III, Haus 2 (d.i. Mehrparteienwohnhaus Wiener Str. 209), Genehmigungsstampiglie vom 16.12.1957, Baubeschreibung vom September 1957, Bauverhandlung/Niederschrift vom 16.10.1957
 - Baubewilligung vom 16.12.1957 für die Errichtung von 3 Wohnhäusern mit Ladenbauten und Garagen auf Parz. 400/7, KG St. Peter, Wiener-Reichsstraße-Turmstraße (Block III)
 - Definitiverklärung dieser Baubewilligung vom 13.2.1958
 - Bewohnungs-/Benützungsbewilligung vom 3.9.1959 für die Errichtung von zwei 7-geschossigen Wohnhäusern und eines 3-geschossigen Wohnhauses sowie eines ebenerdigen Ladenbaues und eines Garagenobjektes auf Gst. 400/7
 - Errichtungsbewilligung vom 12.8.1959 für 2 Personenselbstfahreraufzüge in den Häusern Wiener Reichstr. 207 und 209 (Block III)
 - Benützungsbewilligung vom 13.11.1959 für diese 2 Personenselbstfahreraufzüge
 - Anzeige über die Errichtung von 2 Personenaufzügen vom 7.12.2007 in den Aufstellungsorten Wiener Straße 207 und 209

- Baubehördliches Schreiben vom 17.12.2007 über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen für den Standort Wiener Str. 209, Fabrikat: OTIS, Nennlast 450 kg, 6 Personen, Fabriks-Nr. 33 NF6858, Baujahr 2007 (im Aufzug ist etwas abweichend angeführt: Nennlast 480 kg, Fabriks-Nr. 32 NF5858, Baujahr 2008); Mit der Bauausführung darf begonnen werden.
- Baubehördliches Schreiben v. 21.10.2009 über die Feststellung des Nichtvorliegens von Untersagungsgründen; Die Aufzugsanlage darf benützt und in Betrieb genommen werden.
- * Gutachten (in Folge auch Nutzwertgutachten oder Parifikat) des SV DI Dr. Karl Schörghuber vom 17.4.1963 (TZ 4461/1963) über die Friedenskronenwerte vom August 1914 für die einzelnen Wohnungen der Wohnhäuser Linz, Wiener Reichsstraße 207 und 209 (heute Wiener Straße) im Sinne § 2 WEG
- * Bestätigung des Magistrates Linz vom 29.4.1963 (TZ 4461/1963) über den Bestand von 1 Geschäft und 31 selbständigen Wohnungen im Hause Wiener Straße 207 sowie von 28 selbständigen Wohnungen und 3 Garagen im Hause Wiener Straße 209
- * Bescheid der Landeshauptstadt Linz vom 20.5.1963 (TZ 4461/1963) über die Neufestsetzung der Jahresmietwerte für die Mietgegenstände im Hause Wiener Straße 207 und 209 entsprechend dem Gutachten des SV Schörghuber vom 17.4.1963 (s.o.)
- * Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zu TZ 4461/1963
- * BK-Jahresabrechnung 2024 inkl. Status Instandhaltungsrücklagen der Hausverwaltung WSG gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft, registrierte Gennossenschaft m.b.H. vom 28.4.2025 (in Folge kurz HV bzw. WSG) für die ggstl. Wohnung
- * BK-Vorschreibung der HV vom 29.1.2026 (Vorschreibung ab 1.1.2026)
- * Mail-Schreiben der HV vom 26.2. und 14.4.2026 (Mag. Ecker) betreffend diverse vom SV angefragte Unterlagen und Informationen (insb. BK-Abrechnung, Heizungsart, Sanierungen 2018, udgl.), in denen u.a. mitgeteilt wird, dass in der ggstl. Wohnung bereits die Fernwärme eingeleitet sein soll und das außerbücherliche Sanierungsdarlehen für die im Jahre 2018 getätigten Sanierungen (Fenster, Brandschutztüren, etc.) bereits getilgt ist.
- * Informationsschreiben der HV vom 4.12.2025 (Vorausschau gemäß § 20 WEG) an die verpflichtete Partei, dass in den nächsten Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten vorgesehen sind.
- * Energieausweis der IfEA Institut für Energieausweis GmbH vom 13.8.2019 (in Folge kurz IfEA) für die Mehrfamilienhäuser Wiener Str. 207 und 209
- * Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- * Anfertigung von ca. 50 Objektfotos vom 29.1. und 25.2.2026
- * Ausdruck von GB-Auszügen/div. B-Blätter, Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere vom Magistrat Linz (Bauarchiv, Planungsamt), vom BG Linz bzw. elektronische Abfragen (Grundbuch: Einholung Nutzwertgutachten 1963, WEG-Vertrag

TZ 4461/1963, etc.), von der Hausverwaltung WSG (BK-Abrechnung 2024, BK-Vorschreibung ab 1.1.2026, 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 (inkl. WhatsApp-Kontakt mit der verpflichteten Partei betreffend Schlüsselhinterlegung).

Nachträglich teilt die verpflichtete Partei in Hinblick auf das zu erstellende Gutachten am 27.2.2026 per WhatsApp mit, dass die Wohnung Wiener Straße **bestandfrei** ist.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Auskünfte sowie für eventuell daraus resultierende irrtümliche Bewertungsannahmen wird keine Haftung übernommen. Es obliegt den im Verfahren beteiligten Personen hinsichtlich solcher Annahmen rechtzeitig Einwendungen zu erheben, um bei einer allfälligen Bewertungsrelevanz das Gutachten noch abändern zu können. Jedem Kaufinteressenten (Teilnehmer einer Versteigerung) wird empfohlen, sich vor einer Kaufentscheidung (Teilnahme an einer Versteigerung) detaillierte Informationen von der Eigentümerin, von der Hausverwaltung und 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 Gebäudes – hier vorwiegend nur abstellend auf das Stiegenhaus Wiener Str. 209 - wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung einer Eigentumswohnung von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen, Baustoff-, Bauteil- und Funktionsprüfungen von Ausstattungen, haustechnischen und sonstigen Anlagen (Geräten) sind nicht Aufgabe einer Liegenschaftsbewertung, wurden somit nicht durchgeführt und waren auch nicht gesondert beauftragt. Der Bewertung wurden jene Gegebenheiten zugrunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar (offensichtlich) waren, mitgeteilt wurden oder im Zuge von Erhebungen bekannt wurden.

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

[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 Mehrparteienhaus üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

[4] Dingliche Abgaben (Gebühren) werden im Wege der BK-Vorschreibungen durch die HV in Rechnung gestellt und sind durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht gemäß § 27 WEG gedeckt. Allfällige Zahlungsrückstände aus Abgaben (Gebühren), die mit dem Besitz eines WEG-Objektes zusammen hängen und denen eine dingliche Wirkung zukommt, bleiben daher bei der Bewertung unberücksichtigt. Dieses Vorzugspfandrecht wird im Verfahren zu 21 E 3696/25g geltend gemacht.

Laut Mitteilung der HV besteht zum Stichtag **kein** außerbücherliches Sanierungsdarlehen und sind in den nächsten Jahren größere Erhaltungsarbeiten **nicht** vorgesehen (Pkt. A.3).

[5] Die Wohnung bzw. die einzelnen 3 Zimmer waren bei der Befundaufnahme am 25.2.2026 (zum Stichtag) augenscheinlich in Nutzung stehend bzw. vermietet. Von der verpflichteten Partei wurden Mietverträge nicht übermittelt und hat der unterfertigte SV keine Kenntnisse über die vereinbarte Mietdauer, den Mietzins und sonstige mietrechtliche Regelungen.

Die verpflichtete Partei teilt aber am 27.2.2026 für die Erstellung des Gutachtens dem unterfertigten SV per WhatsApp mit, dass die Wohnung bestandfrei ist (Pkt. A.2).

Für die Bewertung der Eigentumswohnung wird daher eine Bestandfreiheit der Wohnung angenommen.

[6] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit des Liegenschaftsanteils (Wohnungseigentumsobjektes).

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

[7] Die Wertermittlung basiert grundsätzlich auf den vorgelegten bzw. übermittelten Unterlagen und den bei der Befundaufnahme erteilten Informationen. Sind für die Auftragsbearbeitung Annahmen zu

treffen, weil bspw. der Immobilieneigentümer (die Immobilieneigentümerin) oder eine Vertretung bei der Befundaufnahme zur Auskunftserteilung nicht anwesend war bzw. entsprechende Unterlagen nicht vorgelegt oder Informationen nicht erteilt 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.

[8] 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 Zubehör wird auf die Ausführungen in Pkt. B.5. verwiesen.

Einrichtungen bzw. Einbauten (zB. Kücheneinrichtung, Mobiliar) 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 des WEG-Objektes umfasst.

6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

- * Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
- * Exekutionsordnung
- * Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- * Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
- * Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009
- * Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2017
- * Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020
- * Immobilien-Preisspiegel für das Jahr 2026 der Wirtschaftskammer Österreich

- * Grundstückspreiserhebung/ Österreichische Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2026
- * Richtpreis-Tabellen, entnommen aus diversen Publikationen (*Kranewitter*, Baukosteninformation (BKI) der deutschen Architektenkammer mit Regionalfaktoren für Österreich, etc.)
- * Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs betreffend Kapitalisierungszinssatz und Herstellungskosten, verlautbart in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2/2025 bzw. Heft 3/2025
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (zB. Immobilienmakler, 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 Grundbuchsauszug im Anhang (Stand 28.10.2025).

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45208 St. Peter unter der Einlagezahl 1095 grundbücherlich erfasst. In der Aufschrift des Gutsbestandsblattes ist "Wohnungseigentum" eingetragen.

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

Gst.-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m²)	Gst.-Fläche (m²)
400/7	Baufl. (Gebäudenebenflächen)		339
400/22	Gärten		405
.731	Baufl. (Gebäude)		67
.732	Baufl. (Gebäude)	78	
	Baufl. (Gebäudenebenflächen)	10	88
.733	Baufl. (Gebäude)		377
.734	Baufl. (Gebäude)		286
Gesamtfläche			1.562

Alle Grundstücke werden (noch) im Grundsteuernkataster geführt.

Die Adressen lauten: Wiener Str. 207 (Gst. .733), Wiener Str. 209 (Gst. .734)

Anmerkung:

Die Flächenangaben der im Grundsteuernkataster geführten Grundstücke sind unverbindlich.

Eine Vermessung der Grundstücke zB. im Zuge der Überführung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen.

Die Bewertung stellt - sofern die Grundstücksfläche und der Bodenwert für die Wertermittlung der Eigentumswohnung herangezogen werden und maßgeblich sind - auf den Grundbuchsstand ab.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

- A2-LNr. 1: Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins. Gst. 400/7 (TZ 7915/1957)
- A2-LNr. 2: Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins. Gst. 400/7 (TZ 2493/1958)
- A2-LNr. 3: Bauplatz auf Gst. 400/7 (TZ 2493/1958)

Anmerkung:

Hinsichtlich der historischen Verpflichtungen zu LNr. 1 und 2 wird angenommen, dass diese im Zuge der Errichtung der Baulichkeiten erfüllt wurden.

Die Bauplatzeigenschaft als Erfordernis der Bebauung ist grundsätzlich im Baulandpreis oder im angesetzten Grundanteil pro m² Wohnnutzfläche berücksichtigt bzw. im Falle eines Vergleichsverfahrens im Vergleichspreis beinhaltet.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich unter der LNr. 30 folgende Eintragung:

B-LNr. 30 Anteil 422/23320 MMag. Elisabeth Radler

Es handelt sich um das Wohnungseigentum an W 25 Haus Wiener Str. 209. Das Eigentumsrecht wird aufgrund des Kaufvertrages 2018-09-06 ausgewiesen (TZ 149/2019).

Eine betagte Rangordnung für die Veräußerung (TZ 2161/2023), ein Belastungs- und Veräußerungsverbot (TZ 3143/2023) und die Eröffnung des Konkurses sind angemerkt (TZ 2656/2025).

Lastenblatt (C-Blatt)

betreffend gesamte Liegenschaft:

keine Eintragungen

eingeschränkt auf B-LNr. 30:

C-LNr. 26	vertragliches Pfandrecht, Höchstbetragshypothek (TZ 149/2019)
C-LNr. 39	Belastungs- und Veräußerungsverbot gem. Grundbuchsurkunde 2023-09-22 für Marianne Radler, geb. 1957 (TZ 3143/2023)
C-LNr. 40, 42	Klagen gemäß § 27 Abs. 2 WEG 2002 (TZ 3255/2023, 2067/2024)
C-LNr. 43	Rangordnung für Pfandrecht (TZ 2698/2024)
C-LNr. 44, 47	Klagen gemäß § 27 Abs. 2 WEG 2002 (TZ 3730/2024, 1878/2025)

Anmerkungen:

Das Belastungsverbot zu LNr. 39 hat keinen Einfluss auf die Bewertung. Das vereinbarte Veräußerungsverbot zugunsten der Berechtigten bewirkt, dass die Eigentumswohnung ohne die Zustimmung der Begünstigten nicht verkauft werden könnte. Das Wohnungseigentumsobjekt könnte am Marktgeschehen nicht teilnehmen und wäre somit nicht verkehrs(wert)fähig. Laut *Simon/Kleiber* haben aber Verfügungsbeschränkungen, die in der Person des Liegenschaftseigentümers

(Wohnungseigentümers) oder dessen Rechtsvorgänger begründet sind und die mit dem WEG-Objekt in keinem inneren wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, als lediglich persönliche Verhältnisse bei der Ermittlung der Verkehrswerte außer Acht zu bleiben. Sie rechtfertigen keinen Minderwert des belasteten WEG-Objektes. Für die Bewertung hat dieses Veräußerungsverbot daher keine Relevanz.

Im Übrigen handelt es sich im ggstl. Zwangsversteigerungsverfahren um die Durchsetzung eines Vorzugspfandrechtes gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002, was dazu führt, dass das Veräußerungsverbot die Zwangsversteigerung nicht hindert.

Die Klagen zu LNr. 40, 42, 44, 47 sind reine Ersichtlichmachungen und für die Bewertung irrelevant. Geldlasten (Pfandrechte) sowie Rangordnungen hiefür bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt südlich bzw. östlich der durch die Stadt Linz verlaufenden Stadtautobahn (A7) im Stadtgebiet Neue Welt zwischen der stadteinwärts und vor Ort als Einbahn geführten Hauptverkehrsader Wiener Straße (B1, vor Ort B1b) und der Trasse der Westbahn. Die Entfernung zu den A7-Anschlussstellen Wiener Straße im Norden beträgt knapp 1 km, zur Straßenbahnhaltestelle „Turmstraße“ vor Ort knapp 100 m, zum Linzer Hauptbahnhof ca. 2,3 km und zum Linzer Hauptplatz ca. 4 km (jeweils Luftlinie).

Die Liegenschaft grenzt westlich direkt an die Wiener Straße und weist die nähere Umgebung zwischen der Straße und der Bahntrasse eine vorwiegende Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Mehrparteienhäusern auf, in denen in den straßenseitigen Erdgeschossen Handelsgeschäfte bzw. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe untergebracht sind.

In Ansehung des Immobilien-Preisspiegels (IPS) handelt es sich im Linzer Stadtgebiet aufgrund der Lage zwischen den Hauptverkehrsadern (B1, Bahntrasse), der näheren Umgebung, aber auch der guten Anbindung an das städtische öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn- und Buslinien) und der Lage der Wohnung im Hofgebäude insgesamt um eine mäßige bis normale Wohnlage.

Zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft und der Umgebung siehe insb. Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan und Flächenwidmungsplan, , Bebauungsplan und Lärmkarten (Beilagen 2 - 6.4).

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

Die aus mehreren Grundstücken bestehende Liegenschaft hat eine unregelmäßige, aber annähernd rechteckige Ausformung. Die Straßenlänge beträgt ca. 33 m, die Grundstückstiefe ca. 45 m. Die Liegenschaft ist flach nach Osten geneigt und aufgrund ihrer Form und Größe sowie des verordneten Bebauungsplans gut bebaubar.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist angeschlossen an:

Öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, Gasnetz, Müllabfuhr, Strom, Telefonnetz, udgl.

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird durch die Wiener Straße, auch wenn diese vor Ort als Einbahn geführt wird, sehr gut erschlossen. Gehsteige sind vor Ort vorhanden. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien 1 und 2, städtische Buslinien 25, 103, 18) befinden sich direkt vor Ort bzw. in nächster Entfernung und sind fußläufig erreichbar.

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der städtischen Lage sind alle infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtteil sowie im Stadtzentrum rasch erreichbar; Nahversorgungsgeschäfte sind im Nahbereich an der Wiener Straße (zB. Hofer, Apotheke Neue Welt) vorhanden.

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück als gemischtes Baugebiet aus (Beilage 5.1).

Der Bebauungsplan sieht für die Grundstücke .733 und .734 eine maximal siebengeschossige geschlossene Bauweise vor, wobei für eine straßenseitige südliche Teilfläche des Grundstückes .733 eine maximal dreigeschossige und für das straßenseitig nördlich angrenzende Grundstück .732 sowie für das dem Grundstück .734 nordwestseitig angrenzende Grundstück .731 eine maximal eingeschossige Bauweise verordnet ist. Bei allen angeführten Grundstücken sind die Baufluchtlinien vorgegeben (Beilage 5.2.). Bei den Grundstücken 400/7 (hofseitige Lage) und 400/22 (süd- und gartenseitige Lage) sind oberirdische Abstellplätze, Garagen und überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig, ausgenommen eingebaute Zu- und Abfahrten von unterirdischen Garagen (näheres siehe Legende zum Bebauungsplan und aktuelle Ediktalverordnung unter <https://webgis.linz.at>).

Beim hofseitigen Grundstück .731 sind nur Garagen mit Flachdach zulässig.

Aufgrund der bestehenden Bebauung - ausgenommen eine mögliche geringe hofseitige Ausdehnung beim Grundstück .732 (eingeschossige Bebauung) - ist der Bebauungsplan zur Gänze konsumiert.

Laut den Gefahrenzonenplänen und der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko, siehe Beilage 5.3) liegen die Grundstücke nicht in einer derartigen Gefahrenzone.

2.7 Altlastenatlas, Lärmkarten

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas (Altlasten-GIS) ergab, dass keines der Grundstücke darin verzeichnet ist.

Aufgrund der Lage der Grundstücke entlang der Wiener Straße und im Nahbereich der Bahntrasse bestehen Lärmimmissionen (Beilagen 6.1 - 6.4). Diesen Beilagen ist aber zu entnehmen, dass für die am hofseitigen Grundstück .734 liegende gutachterliche Wohnung die Lärmimmissionen offensichtlich aufgrund der umliegenden Bebauung eher gering sind.

2.8 Nutzung

Das Gebäude (Stiegenhaus) Wiener Straße 209 wird zum Wohnen genutzt, ob einzelne Wohnungen als Büro, odgl. in Verwendung stehen, wurde nicht überprüft. Dem Klingeltableau bzw. einem eventuellen Hausanschlag ist eine betriebliche Nutzung nicht zu entnehmen.

Die Wohnung W 25 (Haus Wiener Str. 209) ist zum Stichtag augenscheinlich bewohnt. Aufgrund der in den Zimmern aufgestellten Betten ist von einer Nutzung von sog. Schlafgehern auszugehen.

Aufgrund der Mitteilung der verpflichteten Partei, dass die Wohnung bestandfrei sei (Pkt. A.2, A.4 [5]), wird für die Bewertung eine tatsächliche Beendigung dieser Wohnnutzung durch Dritte und somit eine **Bestandfreiheit** angenommen.

3 Beschreibung Gebäude, Eigentumswohnung

3.1 Allgemeines

Der auf mehreren Grundstücken situierte Baukörper ist in unterschiedlichen Höhen errichtet. Der siebengeschossige, unterkellerte und vertikal zur Straße errichtete Hauptbaukörper Wiener Straße 207 und 209 (2 Stiegehäuser, siehe Beilage 9, Abb.) ist straßenseitig, und zwar südseitig mit einem 3- geschossigen Anbau und nordseitig mit einem eingeschossigen Anbau, in dem auch die offene Durchfahrt in den Hof integriert ist, verbunden. Beim hofseitigen Gebäudeteil des Hauptbaukörpers (Wiener Straße 209) ist nordwestseitig ein eingeschossiger Anbau mit 3 Garagen errichtet. Der Hauptbaukörper und der dreigeschossige Anbau haben eine Satteldacheindeckung, die eingeschossigen Anbauten eine Flachdacheindeckung.

Der Gesamtbaukörper steht in geschlossener Bauweise in konzeptioneller Verbindung mit den ähnlich und im selben Zeitraum errichteten Baulichkeiten der nördlichen Nachbarliegenschaft.

Entsprechend dem Nutzwertgutachten (Friedensmietwerte) des SV Schörghuber vom 17.4.1963, der Bestätigung des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 29.4.1963 und des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages (TZ 4461/1963) sind im straßenseitigen Gebäude (Wiener Straße 207) ein Geschäft und 31 selbständige Wohnungen sowie im hofseitigen Gebäude (Wiener Straße 209) 28 selbständige Wohnungen und 3 Garagen vorhanden (Anm. SV: die 3 Garagen befinden sich nicht im Gebäude Wiener Straße 209, sondern im Anbau des hofseitig angrenzenden Grundstückes .731).

Die gutachterliche Wohnung W 25 liegt im hofseitigen Gebäudeteil (Stiegenhaus) Wiener Straße 209 und stellt die Beschreibung fortan vorwiegend nur mehr auf dieses Gebäude ab.

Der Hof ist über eine(n) überdachte(n) Durchfahrt (Durchgang) und der Hauseingang über eine asphaltierte Hoffläche entlang der Gebäudefront erreichbar (Beilage 9, Abb.4, 7, 8).

Im siebengeschossigen Wohngebäude sind je Geschoss 4 Wohnungen, sohin insgesamt 28 Wohnungen errichtet. Im Keller sind neben den Allgemeinräumen die Kellerabteile für die Wohnungen untergebracht, der Dachboden wird bei der Befundaufnahme als allgemeiner Trockenraum genutzt. Das Erdgeschoss liegt im Halbstock, somit das Kellergeschoss nicht zur Gänze unter Terrain. Das Stiegenhaus ist gebäudemittig und hofseitig situiert, ein Personenaufzug ist eingebaut.

Die gutachterliche Wohnung W 25 liegt im 6.OG und hat - mit Ausnahme der innenliegenden Nebenräume (Vorraum, Bad/WC) - eine nordwest- und nordostseitige Ausrichtung. Ein Balkon oder eine Loggia ist nicht errichtet.

Zum Stichtag besteht die Wohnung aus: Vorraum, Bad/WC, Küche, 3 Zimmern

Hingewiesen wird darauf, dass die Nutzfläche des im Einreichplan dargestellten Abstellraumes (Beilage 7.1) zwischenzeitlich durch Entfernung der Zwischenwand der Küche zugeführt und damit diese vergrößert wurde (Beilage 9, Abb.17). Ein Abstellraum ist damit nicht mehr vorhanden

Bei der Befundaufnahme konnte - ohne Anwesenheit der Wohnungseigentümerin - ein Kellerabteil mit der Nr. 25 (vermutlich ident mit der Nummerierung der Wohnung) nicht ausfindig gemacht werden, jedoch 3 unnummerierte Kellerabteile; im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ist in Pkt. XII festgehalten (TZ 4461/1963), dass jeder Wohnung ein Kellerabteil nicht dinglich, aber obligatorisch zugehörig ist und ist somit auch davon auszugehen, dass mit der ggstl. Eigentumswohnung die Nutzung eines Kellerabteiles verbunden ist.

Für das Gesamtgebäude Wiener Straße 207 und 209 liegt ein Energieausweis mit folgendem Inhalt vor (Beilage 8, Teilauszug):

Bezeichnung Gebäude/Nutzungsprofil: Mehrfamilienhäuser, Baujahr: 1958

ErstellerIn: IfEA Institut für Energieausweis GmbH, Linz

Ausstellungsdatum: 13.8.2019, Gültigkeitsdatum: bis 12.8.2029

Heizwärmebedarf (Standortklima): $HWB_{ref SK} = 61,49 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,09

Die Außenabmessungen des Gebäudes Wiener Straße 209 und Raumhöhen (RH) betragen (lt. undatiertem Einreichplan samt baubehördlicher Genehmigungsstampiglie vom 7.9.1954 und 26.8.1957):

L/B (ca.): 22,00 x 13,00 m

RH (ca.): EG - 6.OG: 2,60 m, KG: 2,20 m

Grundrissgestaltung der Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209 siehe Grundrissplan (Beilage 7.1).

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen

Aus dem Bauakt werden für das Wohngebäude Wiener Straße 209 die wesentlichen baubehördlichen Genehmigungen angeführt (ggf. sonstige Bewilligungen siehe Pkt. A.3):

- 1957 Baubewilligung (3 Wohnhäuser mit Ladenbauten und Garagen,
darunter das Wohnhaus Wiener Straße 209)
Bewohnungs-/Benützungsbewilligung (1959)
- 1959 Errichtungsbewilligung (Personenaufzug)
Benützungsbewilligung (1959)
- 2007 Bauanzeige (Erneuerung Personenaufzug)
Baubehördliche Zurkenntnisnahme der Errichtung (2007) und Inbetriebnahme (2009)

3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume und Nutzflächen wurden aus dem Nutzwertgutachten (Parifikat) und dem im Bauakt inne liegenden Einreichplan entnommen bzw. die Nutzflächen aus den Plankoten errechnet.

Die Nutzflächen betragen wie folgt (Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209):

Gebäudeteil	Widmung	Fläche (m²)		Maße (m)		Fläche (m²)		
		Parifikat ¹⁾	Bauplan ²⁾	a	b	Teil	Raum	Gesamt
Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209								
6.OG	Vorraum	8,10	8,30	2,95 0,07		1,80 0,21 <u>5,20</u>	7,21	
	Wohnraum (Zimmer 1)	12,34	12,30					
	AR ³⁾	1,81						
	(abgetragene Zwischenwand)							
	Küche	5,23	7,21					
	Bad/WC	3,40	3,40					
	Zimmer 2	15,20	15,20					
	Zimmer 3	15,42	15,30					
Summen		61,50	61,71					
Zubehör								
KG	Kellerabteil Nr. ? ⁴⁾							
¹⁾ lt. Gutachten SV DI. Dr. Karl Schörghuber vom 17.4.1963, TZ 4461/1963 (Nutzwertgutachten, Parifikat) ²⁾ lt. Einreichplan vom 17.9.1957, geändert Dezember 1957, Stampiglie baubehördliche Genehmigung vom 16.12.1957 ³⁾ in natura ist die Küche etwas vergrößert um den Abstellraum (AR) und die abgetragene Innenwand zwischen Küche/AR ⁴⁾ lt. Nutzwertgutachten (Allgemeines) ist angeführt, dass die Parteienkeller im Keller untergebracht sind, lt. Kauf- und WEG-Vertrag. Pkt. XII ist jeder Wohnung ein Kellerabteil (obligatorisch) zugehörig (TZ 4461/1963).								

Für die Bewertung (Sachwertverfahren) wird die gerundete Wohnnutzfläche lt. Nutzwertgutachten bzw. Einreichplan (etwas abgeändert wegen der vorgenommenen Änderung betreffend Küche/AR) als Rechenwert herangezogen.

Rechenwerte für Bewertung:			m ²
Nutzfläche Wohnung	Sachwert	gerundet	62,00

3.4 Rohbau und Ausbau, Baubeschreibung lt. Bauakt, Befundaufnahme (Gebäude, Wohnung)

Massivbauweise: lt. Baubeschreibung/Einreichung vom November 1956 KG in Stampfbeton, aufgehendes Mauerwerk inkl. 3. Stock: Stahlbetonskelett ausgemauert, darüber Ziegelmauerwerk, Wohnungstrennwände: Hohlsteinwände, zusätzlich mit Heraklith, Innenwände: Hohlsteinwände, lt. bautechnischen Feststellungen in der Verhandlungsschrift vom 16.10.1957:

KG in Schwerbeton, aufgehendes Mauerwerk in Schüttbauweise mit Hüttenzuschlägen

Mauerstärken (lt. EP 1957, Außen-/Mittel-/Trenn-/Innenwände): KG: 40/35/30/12 cm, Kamin 50 cm

EG - 6. OG (teils unterschiedliche Mauerstärken): 35/30/25/20/7 cm (Kamin 50/38 cm)

Dachkonstruktion (lt. Baubeschreibung): Pfettendachstuhl, Welleterniteindeckung,

zum Stichtag eventuell Blecheindeckung, Hängerinnen, Abfallrohre

Decken: Massivdecken (lt. Baubeschreibung Ast-Decken)

Fassadengestaltung: lt. Baubeschreibung Edelputz,

zum Stichtag Fassadenvertäfelung, Fassadenplatten zweifärbig (beige/rosa)

Hauseingangsportal: Alu-/Kunststoff-/Isolierglaskonstruktion mit Seitenteil

Stiegenhaus/Stiegen: Stahlbetonlaufplatten, KG - 6.OG: 2-läufig gegenläufige Stiegenanlage mit Zwischenpodesten, Terrazzobelag (Tritt-/Setzstufen), Stahlgeländer (blau), Handlauf (PVC Braunton)

Personenlift (lt. Angabe in Liftkabine): Fabr. OTIS, Baujahr 2008 (Erneuerung),

Nutzlast 480 kg oder 6 Personen, Haltestellen in allen Geschossen (EG im Halbstock)

Keller: Kellerabteile in Holzlattenausführung, Allgemeinräume (zB. Waschküche), Ausgang (Garten)

Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 25:

Wohnungseingangstür: Stahlzarge (weiß), Holzwerkstofftüre (weiß), 2-fach Schloss, Spion

Innentüren: Holzzargen (weiß), Holz- bzw. Holzwerkstofftüren (weiß), teils mit Glaseinlagen

Fenster: Kunststoff-/Isolierglasfenster, Fabr. Kaun (Erneuerung lt. HV: 2018), Dreh-/Kippbeschlag

Böden: Holz- bzw. Vinylboden, Sockelleisten, Bad/WC: keramische Platten (marmoriert)

Wand-/Deckenbehandlung: verputzt/gespachtelt, gefärbelt (weiß),

Bad/WC: Verfliesung in Raumhöhe, keramische Platten (marmoriert)

Bad/WC: Eckduschkabine, Bodenrinne, Waschbecken (weiß), Kalt-/Warmwasser, Mischbatterie, Stand-WC (weiß), Niederspülkasten (weiß), Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, kompakter Wandkasten (Fernwärme-Wohnungsstation)

Heizung: Fernwärme, Radiatorenheizung

Raumhöhe (lt. Einreichplan): 2,60 m

Zubehör: Kellerabteil in Holzlattenausführung (Abteil-Nr. unbekannt; siehe Pkt. B.5)

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

3.5 Bau- und Erhaltungszustand; technische und wirtschaftliche Wertminderung

Das Wohngebäude Wiener Straße 209 wurde gemeinsam mit dem Gebäude Wiener Straße 207 und den Anbauten Ende der 1950-er Jahre errichtet. An der Fassade ist eine Wärmedämmung angebracht (Fassadenplatten, vorgehängte hinterlüftete Fassade). Die Liftanlage im Hause Wiener Straße 209 wurde Ende der 2000-er Jahre erneuert. Die oberste Geschossdecke ist wärmegeklämmt.

Laut Auskunft der Hausverwaltung wurden zuletzt im Jahre 2018 diverse Sanierungen bzw. Erneuerungen durchgeführt (insb. Kanalsanierung, Umstellung Heizungsart auf Fernwärme, Fenster, Brandschutztüren).

Augenscheinlich wurde in den letzten Jahren die Wohnung renoviert (zB. Wohnungstüre, Böden, Wandbehandlung, teils Türen/Zargen, Bad/WC, Fliesen, Heizkörper, Steckdosen/Schalter).

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und der Wohnung W 25 ist aufgrund der durchgeführten Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten als normal bis gut einzustufen, die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß. Der Einbau (die Situierung) des WC ist aber nicht optimal.

Eigenschaften für eine wirtschaftliche Wertminderung einer Kleinwohnung liegen nicht vor.

4 Außenanlagen

An Außenanlagen sind die für Mehrparteien-Wohngebäude üblichen Grün- und Verkehrsflächen in normaler Ausführung vorhanden (hier asphaltierte bzw. mit Waschbetonplatte befestigte Hoffläche: Erschließung Wohngebäude Wiener Str. 207 und 209, einige Kfz-Abstellplätze, Garten/Gst. 400/22 mit Baumbestand, siehe Beilage 3.2). Dieser Garten an der Südseite des Gebäudes konnte bei der Befundaufnahme mangels Anwesenheit der verpflichteten Partei und Vorhandenseins eines Schlüssels (Ausgang vom Keller) nicht begangen und besichtigt werden.

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Außenanlagen ist als durchschnittlich einzustufen.

5 Zubehör

Als Zubehör gelten aufgrund eines Nutzwertgutachtens, WEG-Vertrages oder einer Benützungsregelung die sonstigen zu einer Eigentumswohnung gehörigen Nutzflächen, wie bspw. ein Kellerabteil oder Abstellplatz. Dieses Zubehör ist grundsätzlich im ermittelten Verkehrswert enthalten.

Ein Kfz-Abstellplatz ist auf der Liegenschaft der Wohnung W 25 nicht zugeordnet. Laut Kauf- und WEG-Vertrag ist jeder Wohnung ein Kellerabteil (obligatorisch) zugehörig (TZ 4461/1963).

Bei der Befundaufnahme wurde ein Kellerabteil mit der Nummer 25 für die gleichnummerierte Wohnung W 25 nicht aufgefunden, jedoch 3 unnummerierte.

Es wird angenommen, dass jedenfalls ein Kellerabteil der Wohnung W 25 zugehörig ist (Pkt. B.3.1).

6 Hausverwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage

Mit der Hausverwaltung (HV) ist die Firma WSG gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft, registrierte Gennossenschaft m.b.H. in Linz beauftragt. Deren BK-Abrechnung 2024 weist für die Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209 anteilige jährliche Betriebskosten von ca. EUR 1.460,00 zzgl. USt. aus.

Die monatliche Vorschreibung der HV beträgt inkl. Rücklagen ab 1.1.2026 bis auf Weiteres:

Vorschreibung mtl. (ab 1.1.2026)	USt.(%)	Euro
Betriebskosten	10	141,98
Verwaltungskosten	10	<u>30,69</u>
		172,67
Instandhaltungsrücklage	0	<u>98,27</u>
Nettosumme	---	270,94
	USt. Basis	
10 % USt.	172,67	17,27
20 % USt.		
Gesamtsumme		288,21

Umgerechnet auf die Wohnnutzfläche von (gerundet) 62 m² (Rechenwert, Pkt. B. 3.3) ergeben die angeführten Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten einen monatlichen Betrag von ca. EUR 2,79/m² (172,67/60) zzgl. USt., was angemessen ist.

Die Rücklagenabrechnung der HV weist für die Liegenschaft per 31.12.2024 ein Guthaben von rd. EUR 508.190,00 auf. Bezogen auf die gutachterlichen 422/23320-Liegenschaftsanteile beträgt das anteilige Guthaben rd. EUR 9.200,00 (508.190/23320*422), das der laufenden Instandhaltung der Liegenschaft dient.

Laut Auskunft der HV besteht zum Stichtag kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen und sollen derzeit auf der Liegenschaft bzw. beim Wohngebäude Sanierungsmaßnahmen nicht geplant sein.

Anmerkung: Vorstehende Daten stellen auf Basis der erhaltenen Informationen eine unverbindliche Information zum Stichtag dar; ggf. aktuellere Daten mögen direkt bei der HV eingeholt werden.

7 Mietrechtliche Einstufung

Laut Bauakt wurde das Wohngebäude, in dem die gutachterliche Wohnung liegt, aufgrund einer am 16.12.1957 erteilten Baugenehmigung neu errichtet.

Auf der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet (TZ 4461/1963).

Gemäß § 1 Abs 4 Z 3 MRG unterliegen Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern sie in einem Gebäude gelegen sind, das aufgrund einer nach dem 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden, grundsätzlich nur dem Teilanwendungsbereich des MRG, sodass beispielsweise dessen mietzinsrechtlichen Bestimmungen (§§ 15 ff MRG) nicht gelten. Dabei ist es für den Tatbestand der zitierten Gesetzesbestimmung an sich unwesentlich, ob dieses Gebäude gefördert oder ungefördert errichtet wurde.

Aus förderungsrechtlichen Bestimmungen kann es aufgrund von Vollverweisen aber wieder zu einem Vollenwendungsbereich des MRG kommen, was aus dem MRG nicht ersichtlich ist. Dem unterfertigten SV wurde im ggstl. Bewertungsfall eine Wohnbauförderung mit einem mietrechtlichen Vollverweis nicht zur Kenntnis gebracht. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Wohnungen im Gebäude Wiener Straße 209 dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen.

Bei einer Vermietung der Wohnung ist sohin die Vereinbarung eines freien Mietzinses zulässig. Es gelten diesbezüglich die Regelungen des ABGB. Eine Überprüfung der Angemessenheit des Mietzinses durch die Mietzinsschlichtungsstelle bzw. das Gericht ist nicht vorgesehen. Erfolgt die Bewertung im Wege des Ertragswertverfahrens kann ein frei vereinbarter Mietzins herangezogen werden.

Anmerkung:

Die mietrechtliche Einstufung ist aber nicht eine von einem Immobilien-SV, sondern eine von Juristen bzw. der Judikatur zu lösende Frage. Meine Einstufung versucht die maßgebliche Rechtslage für die Bewertung im Falle der Heranziehung des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen, geht aber letztlich von einer Annahme aus.

C Gutachten

Die Bewertung der Eigentumswohnung 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.

Eigentumswohnungen dienen sowohl der Eigennutzung als auch der Vermietung. Die Wertermittlung könnte somit im Sachwertverfahren (§ 6 LBG), im Ertragswertverfahren (§ 5 LBG), aber auch im Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) erfolgen.

Letzteres Verfahren wird mangels Vorliegens einer zureichenden Anzahl von Transaktionen über Eigentumswohnungen auf der ggstl. Liegenschaft und den vergleichbaren Nachbarliegenschaften nicht für die Bewertung herangezogen. Desgleichen wird das Ertragswertverfahren nicht gewählt, weil bei kleineren städtischen Eigentumswohnungen marktbedingt grundsätzlich höhere Kaufpreise als der Ertragswert erzielt werden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung erfolgt daher auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) in Form des Boden- und Bauwertanteiles.

Für den Bodenwert wird nach Möglichkeit das Vergleichswertverfahren (§ 6 LBG) herangezogen, wobei der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt wird. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Informationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilienreuhändler eingeschätzt.

Marktbedingt erfolgt in Mehrparteienwohnhäusern die Bodenwerteinschätzung auch auf Grundlage des Bodenwertanteils pro m² Nutzfläche der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte.

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

Ausgehend vom Sachwert 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 Immobilientreuhänder und Sachverständiger für das Immobilienwesen einschließlich Evaluierung von Bewertungen, beispielsweise im Falle nachfolgender Verwertungen, sei es in gerichtlichen Verfahren oder bei Privatverkäufen.

1 Sachwert

1.1 Bodenwert

Der IPS 2026 publiziert keine Preise für Grundstücke für Mehrparteienobjekte. Die für die Stadt Linz für Baugrundstücke für die Kategorie „Einfamilienhäuser“ verlautbarten und auf das gesamte Stadtgebiet abstellenden statistischen Durchschnittspreise für mäßige Wohnlagen (ca. EUR 245,00/m²), normale Wohnlagen (ca. 530,00/m²), gute Wohnlagen (ca. 650,00/m²) und sehr gute Wohnlagen (ca. 1.100,00/m²) können für Mehrparteienwohnhäuser in städtischen Lagen nicht ohne weiteres herangezogen werden. Sie dienen aber der groben Orientierung.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden (in der Stadt Linz auf Stadtteile abstellend) gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien die Grundpreise als Von-bis-Werte aus.

Diese Richtpreise stellen auf gute Wohnlagen ab. Für die Stadtteile „Neue Welt, Spallerhof“ werden keine Preise verlautbart, jedoch für die eher vergleichbaren, aber etwas entfernteren Stadtteile Auwiesen, Kleinmünchen und Neue Heimat, wobei die Richtpreise mit EUR 400,00 bis 550,00/m² (Trend leicht fallend) angeführt sind.

Eine Preiserhebung aus Kaufverträgen des Grundbuches in der angrenzenden KG Kleinmünchen hat ergeben (in der KG St. Peter liegen keine direkten Vergleichspreise vor; die KG St. Peter umfasst vorwiegend das Voest-Areal), dass sich für die Jahre 2021 bis 2025 die zum Stichtag valorisierten Kaufpreise vorwiegend in einer Bandbreite von EUR 500,00/m² bis 800,00/m² bewegen.

Der unterfertigte SV hat im Vorjahr den Bodenwert für ein zentrumsnäheres (Nähe Unionkreuzung stadteinwärts) und kleineres Grundstück (428 m²) für ein Mehrparteienwohnhaus mit EUR 970,00 m² eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der Wohnlage zwischen der Wiener Straße und der Bahntrasse, Größe und Form, Widmung, Infrastruktur, Verkehrserschließung (Straßenbahn-Haltestelle vor Ort), Bebaubarkeit und in Beachtung der Vergleichspreise, Richtpreise und Preisinformationen wird die voll erschlossene Liegenschaft zum Stichtag zunächst mit einem Preis von EUR 800,00/m² angenommen.

Zieht man bei einer gesamten Liegenschaftsfläche von 1.562 m² einen solchen Bodenwert heran, so würde sich für den 422/23320-Liegenschaftsanteil ein Grundanteil pro Quadratmeter Wohnnutzfläche

(Pkt. B.3.3, Rechenwert 62 m²) von ca. EUR 365,00 ergeben $(1562 \cdot 800 / 23320 \cdot 422 / 62)$, was für eine städtische Wohnung nicht marktkonform ist. Dieser Wertansatz für den anteiligen Bodenwert einer Eigentumswohnung wird daher nicht gewählt.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften (s.o.), der Lage der Wohnung im Hofgebäude und der geringen Wohnungsgröße wird der Grundpreisanteil mit EUR 800,00 pro m² gerundeter Wohnnutzfläche (Rechenwert) eingeschätzt.

Der Bodenwertanteil für die Wohnung errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwertanteil	m ²	Euro/m ²	Euro
Grundpreisanteil/ Nutzfläche (Rechenwert)	62	800	49.600,00
Bodenwertanteil			49.600,00

1.2 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem Gebäudealter von ca. 67 Jahren (Benützungsbewilligung 1959) und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher massiv gebauter Wohnbauten von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer aufgrund der laufenden Instandhaltung und den erfolgten Erneuerungen (Pkt. B.3.5) zum Stichtag mit rd. 30 Jahren angenommen.

Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) werden - entsprechend der baulichen Ausstattung - auf Basis Nutzfläche in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (insbesondere Empfehlungen SV-Hauptverband) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (inkl. Umsatzsteuer). Die Errichtungskosten der Gemeinflächen und eines angenommenen Kellerabteils sind dabei mitberücksichtigt.

Aufgrund des beschriebenen Bau- und Erhaltungszustandes des Mehrparteiengebäudes und der Ausstattung der Wohnung wird als Alterswertminderung die Wertminderung nach *Ross* herangezogen. Die zum Stichtag angesetzten Herstellungskosten und Abschläge für die Alterswertminderung können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Bauwertanteil errechnet sich wie folgt:

Bauwertanteil (nach Nutzfläche)	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Wohnnutzfläche (Rechenwert) *)	62	3.130,00			194.060,00
Herstellungswert/ Neubauwert					194.060,00
Wertminderung wg. Baumängel/-schäden					
Gekürzter Herstellungswert					194.060,00
technische Wertminderung (nach Ross)	ND 80	RND 30	194.060	-51	-98.970,00
technische Wertminderung (linear)	ND	RND			
					95.090,00
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwertanteil				gerundet	95.100,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					
*) inkl. Nutzungsrecht Kellerabteil					

1.3 Wert Außenanlagen

Laut *Kranewitter* beträgt der Wert der Außenanlagen, sofern es sich um einfache Anlagen handelt, 2 bis 4 %, sofern es sich um durchschnittliche Anlagen handelt, 5 bis 7 % und sofern es sich um aufwendige Anlagen handelt, 8 bis 12 % der Gebäudeherstellungskosten (Neubaukosten).

Bei den Außenanlagen ist aber stets zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer, insbesondere bei einer Eigentumswohnung, honoriert werden.

Der anteilige Zeitwert der angeführten baulichen und gärtnerischen Außenanlagen (Pkt. B.4) wird wie folgt eingeschätzt:

Zeitwert Anteil Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)	Euro	%	Euro
Pauschale	Neubauwert 194.060	1	1.940,00

1.4 Berechnung

Sachwert	Euro
Bodenwertanteil	49.600,00
Bauwertanteil	95.100,00
Zeitwert Außenanlagen	1.940,00
SACHWERT	gerundet 146.600,00

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird alleine aus dem Sachwert ermittelt. Es ist zu überprüfen, ob der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder ob noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Da bei der Ermittlung des Sachwertes bereits alle wertbestimmenden Parameter berücksichtigt wurden, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleich gesetzt werden.

Eine Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro
Sachwert	146.600,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	
VERKEHRSWERT	gerundet 147.000,00

Dieser Wert entspricht auch aufgrund von Marktbeobachtungen dem Verkehrswert.

Überprüfung Wertergebnis:

Umgerechnet auf die Wohnnutzfläche (Rechenwert) ergibt der Verkehrswert folgenden m²-Wert:

Kontrollrechnung	m²	Euro	Euro/ m²
Verkehrswert	Wohnfläche (Rechenwert) 62	147.000 gerundet	2.371,00

Vergleicht man diesen m²-Wert mit den Daten des IPS 2026 (Linz, gebrauchte Eigentumswohnungen, normale Wohnlage, Ø Wohnwert), so liegt dieser ca. 5,6 % über dem publizierten Durchschnittspreis von EUR 2.245,74/m², was für diese Wohnung marktkonform ist.

Der ermittelte Verkehrswert sollte daher auch durch diesen Vergleich eine Deckung finden.

D Zusammenfassung

Der Verkehrswert der **422/23320-Anteile, B-LNr. 30** an der Liegenschaft **EZ 1095, Grundbuch 45208 St. Peter**, Bezirksgericht Linz, mit denen das Wohnungseigentum an **W 25 Haus Wiener Str. 209** untrennbar verbunden ist, beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 147.000,--

(in Worten: Euro einhundertsiebenundvierzigtausend)

Auf die Bewertungsannahme lt. Mitteilung der Wohnungseigentümerin und verpflichteten Partei über die Bestandfreiheit der Wohnung in Pkt. A.4 [5], B.2.8 wird hingewiesen.

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 23.8.2000 Zl. Jv 3927/000
Fachgebiete aus Nomenklatur:
94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20 Wohnungseigentum
94.23 Geschäftsräumlichkeiten
94.65 Baugründe
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung



ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

<u>LNr.</u>	<u>Seiten</u> <u>A4-Format</u>
1 Grundbuchsauszug EZ 1095, Anteil B-LNr. 30 (Abfragedatum 28.10.2025)	2
2 Veranschaulichung örtliche Lage (Übersichtsplan)	1
3.1 Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Liegenschaft (Übersicht)	1
3.2 Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Liegenschaft (Detail)	1
4 Lageplan/DKM, Liegenschaft	1
5.1 Flächenwidmungsplan (Auszug)	1
5.2 Bebauungsplan (Spallerhof - Änderung Turmstraße)	1
5.3 Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)	1
6.1 Lärmkarte Straßenverkehr (Ø 24 h)	1
6.2 Lärmkarte Straßenverkehr (Nachtwerte)	1
6.3 Lärmkarte Schienenverkehr (Ø 24 h)	1
6.4 Lärmkarte Schienenverkehr (Nachtwerte)	1
7.1 Grundrissplan 6.OG/Teilabschnitt, Wohnung W 25 (aus Einreichplan 1957)	1
7.2 Grundrissplan KG (aus Einreichplan 1957)	1
7.3 Gebäudeschnitt (aus Einreichplan 1957)	1
8 Energieausweis, Wohngebäude Wiener Str. 207/209 (Teilauszug)	5
9 Fotodokumentation Abb. 1-32 mit Beschreibungen	<u>5</u>
	26

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

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 das Exekutionsgericht inkl. Ediktsdatei übermittelten Bewertungsgutachtens.

ANHANG

Beilage 1

Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45208 St. Peter
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 1095

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 30 ***

*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2656/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 3426/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
400/7	Bauf. (20)	*	339
400/22	Gärten(10)	*	405
.731	Bauf. (10)	*	67
.732	GST-Fläche	*	88
	Bauf. (10)		78
	Bauf. (20)		10
.733	Bauf. (10)	*	377 Wiener Straße 207
.734	Bauf. (10)	*	286 Wiener Straße 209
GESAMTFLÄCHE			1562

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 7915/1957 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins Gst 400/7

2 a 2493/1958 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins Gst 400/7

3 a 2493/1958 Bauplatz (auf) Gst 400/7

***** B *****

30 ANTEIL: 422/23320

MMag. Elisabeth Radler

GEB: 1983-06-20 ADR: Am Lerchenfeld 8, Linz 4020

a 4461/1963 Wohnungseigentum an W 25 Haus Wiener Str 209

b 149/2019 IM RANG 3259/2018 Kaufvertrag 2018-09-06 Eigentumsrecht

c 2161/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 07.07.2024

d 3143/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 2656/2025 Eröffnung des Konkurses am 04.08.2025 (LG St. Pölten - 14 S 126/25g)

***** C *****

26 auf Anteil B-LNR 30

a 149/2019 Pfandurkunde 2018-12-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 120.000,--

für Sparkasse Lambach Bank Aktiengesellschaft (FN 98219s)

39 auf Anteil B-LNR 30

a 3143/2023

Seite 1 von 2

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem. Grundbuchsurkunde 2023-09-22

für Marianne Radler geb 1957-09-02

40 auf Anteil B-LNR 30

a 3255/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 ,
Bezirksgericht Linz, 14 C 1007/23f

42 auf Anteil B-LNR 30

a 2067/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 889/24v)

43 auf Anteil B-LNR 30

a 2698/2024 (Entscheidendes Gericht BG Salzburg - 7129/2024)

RANGORDNUNG mit der Bedingung des § 53 GBG für Pfandrecht

EUR 500.000,--, 4 % Z, NGS EUR 50.000,-- bis 2025-09-16 für

Marianne Radler geb 1957-09-02

Josef Radler geb 1951-11-13

44 auf Anteil B-LNR 30

a 3730/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

BG Linz - 8 C 1083/24i

47 auf Anteil B-LNR 30

a 1878/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002

BG Linz - 11 C 1101/25k

***** HINWEIS *****

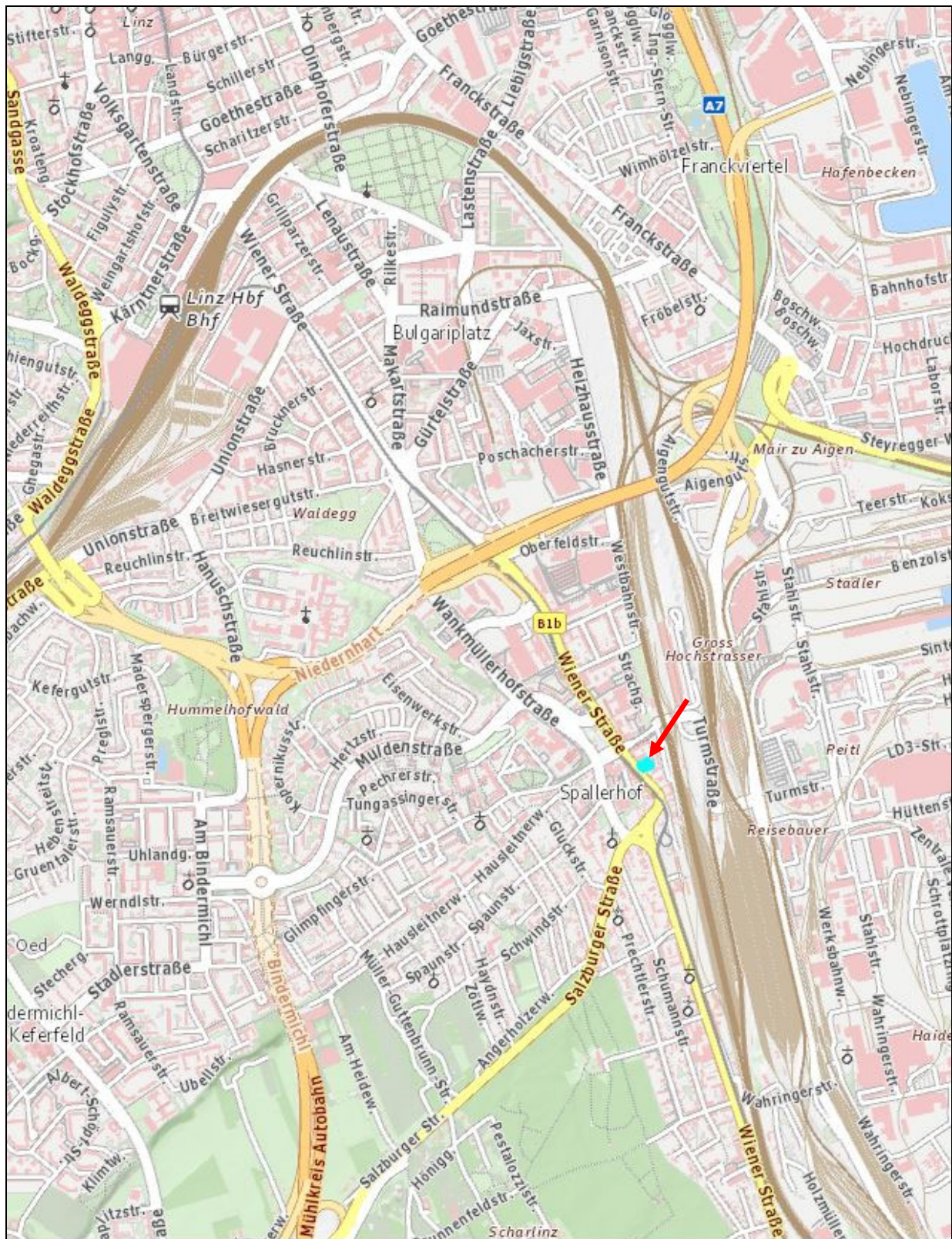
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

28.10.2025 10:57:29

Beilage 2

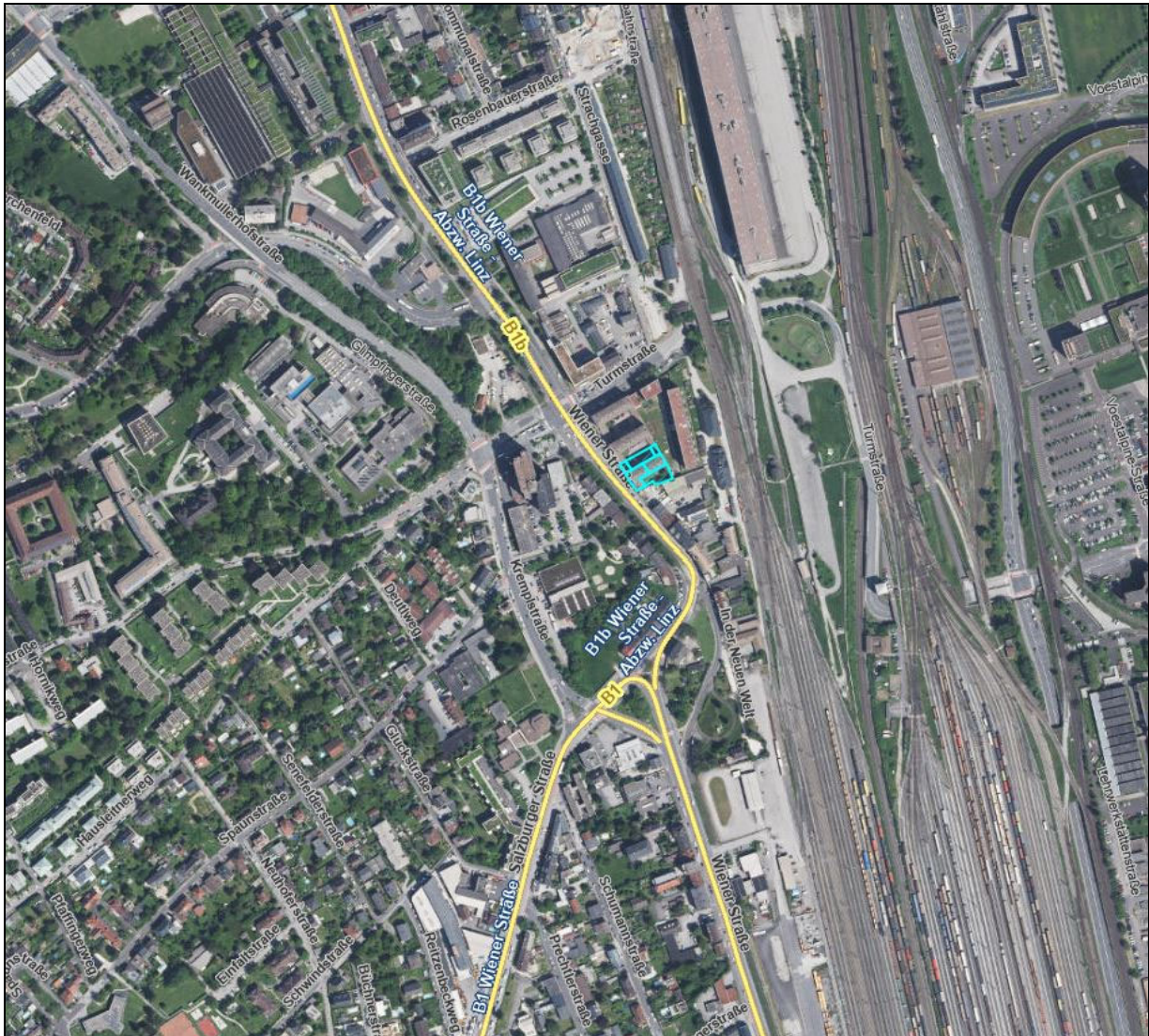
Veranschaulichung örtliche Lage (Übersichtsplan)



Auszug aus DORIS Grundkarte Bereich Stadtgebiet Linz-Süd/Mitte mit Markierung des Standortes (Liegenschaft EZ 1095)

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

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



Lageplan/Orthofoto mit Markierung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1095

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

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

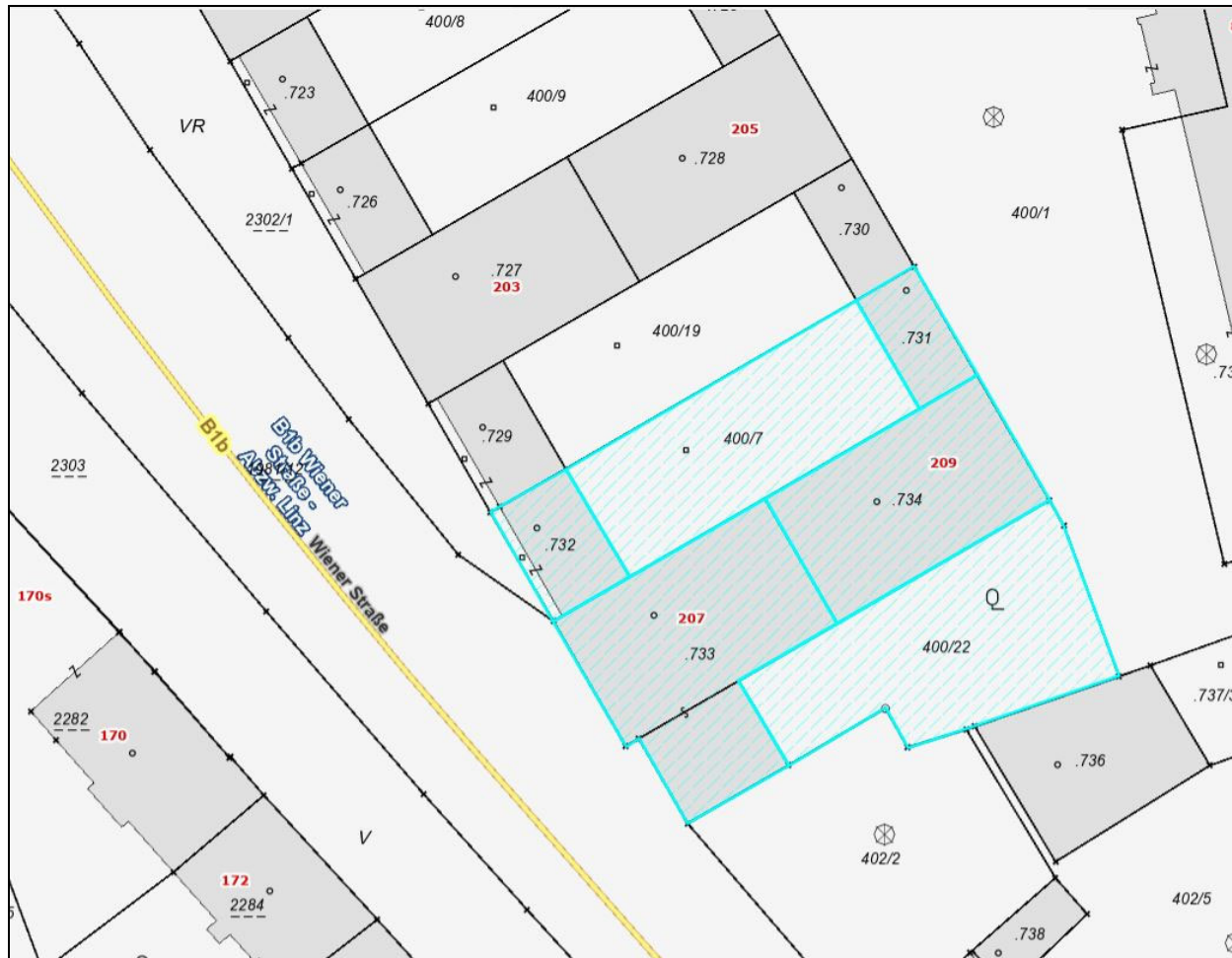


Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Markierung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1095 und Darstellung der Hausnummern

Die Wohnung W 25 liegt im hofseitigen Gebäude Wiener Str. 209 im 6. OG nordostseitig.

Beilage 4**Lageplan/DKM**

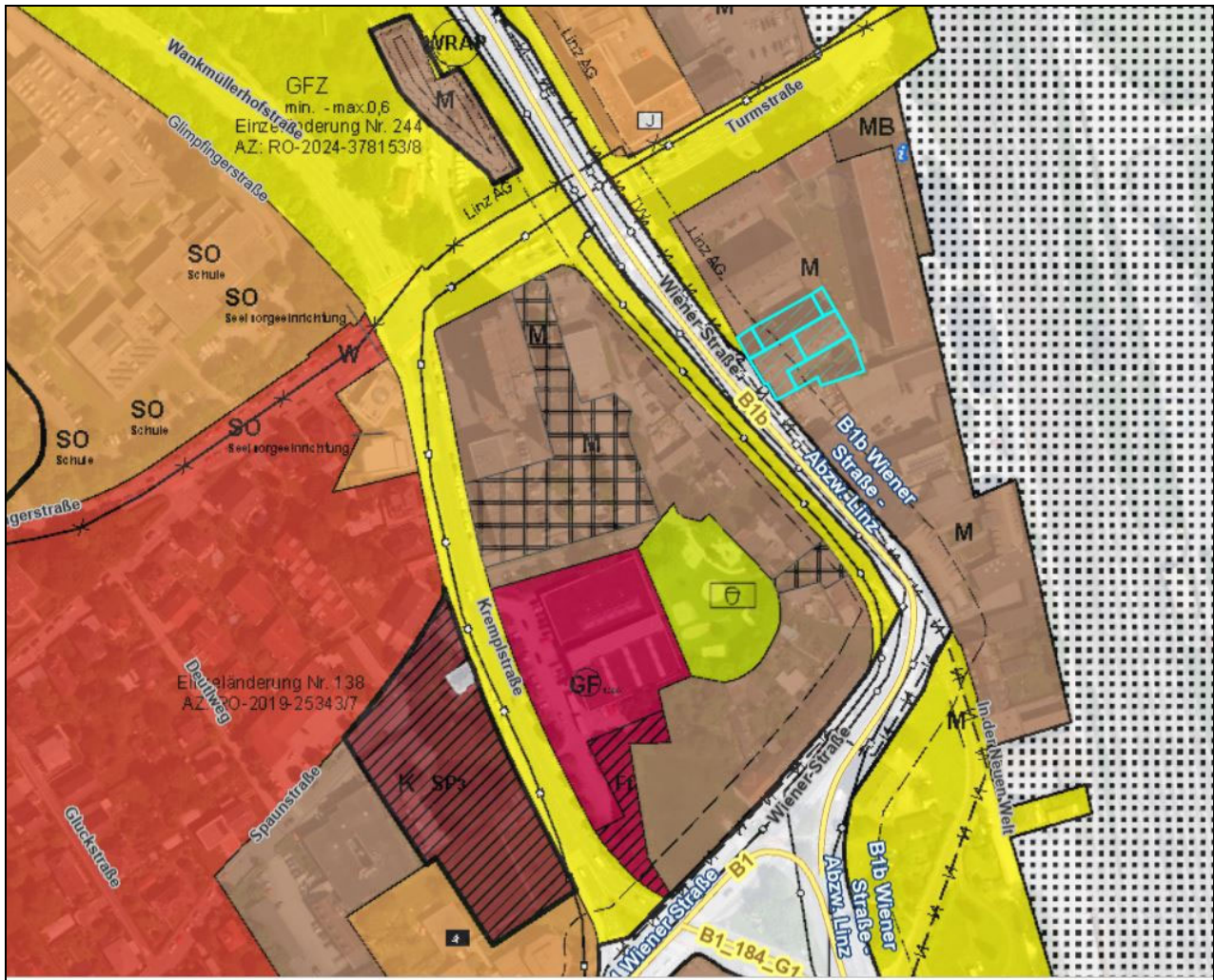
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



Lageplan mit Markierung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1095 und Darstellung der Hausnummern

Beilage 5.1**Flächenwidmungsplan (Auszug)**

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



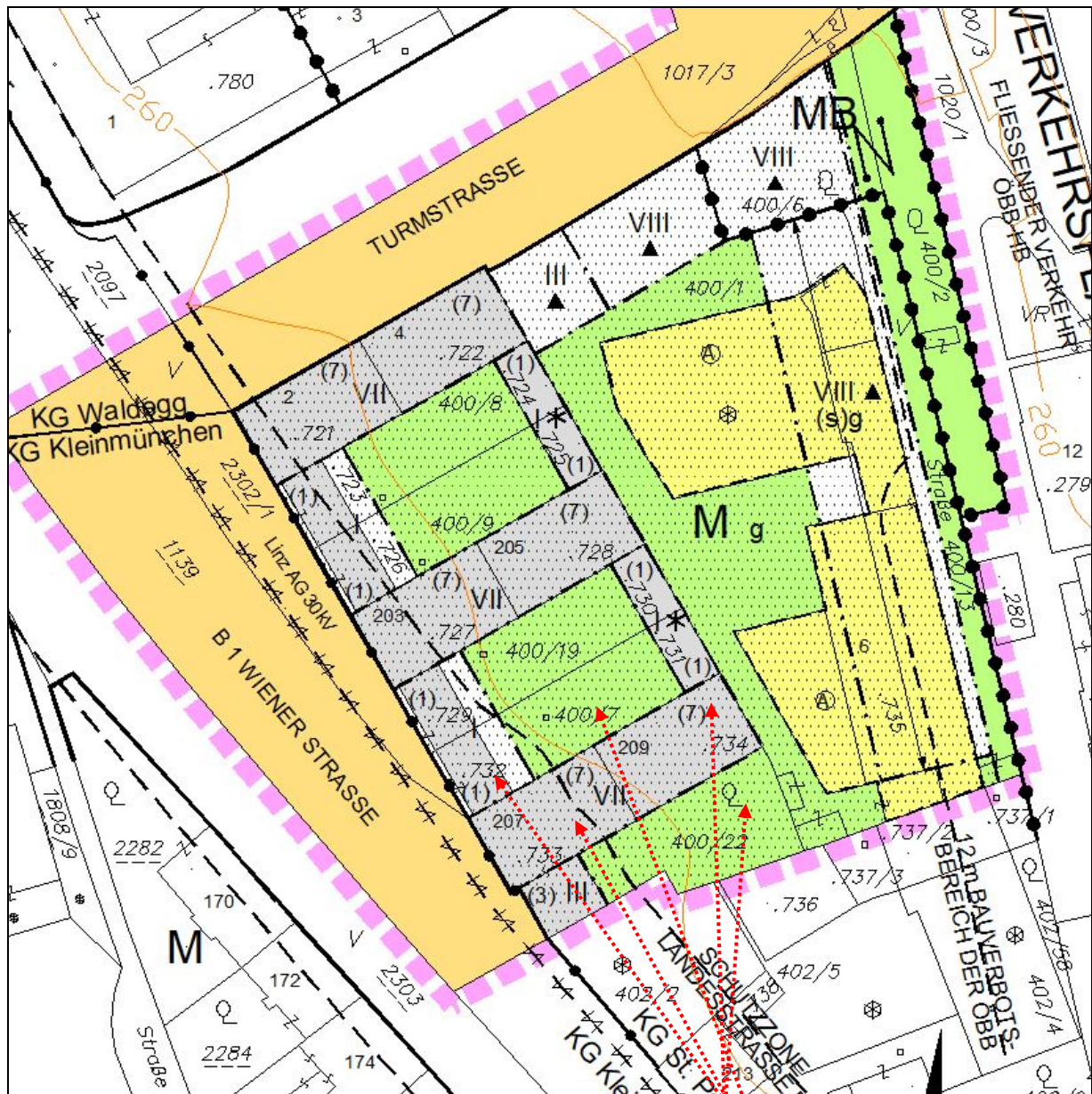
Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan mit Markierung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1095

M (braun) Gemischtes Baugebiet

Beilage 5.2

Bebauungsplan 11-040-01-01
(Spallerhof – Änderung Turmstraße)

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



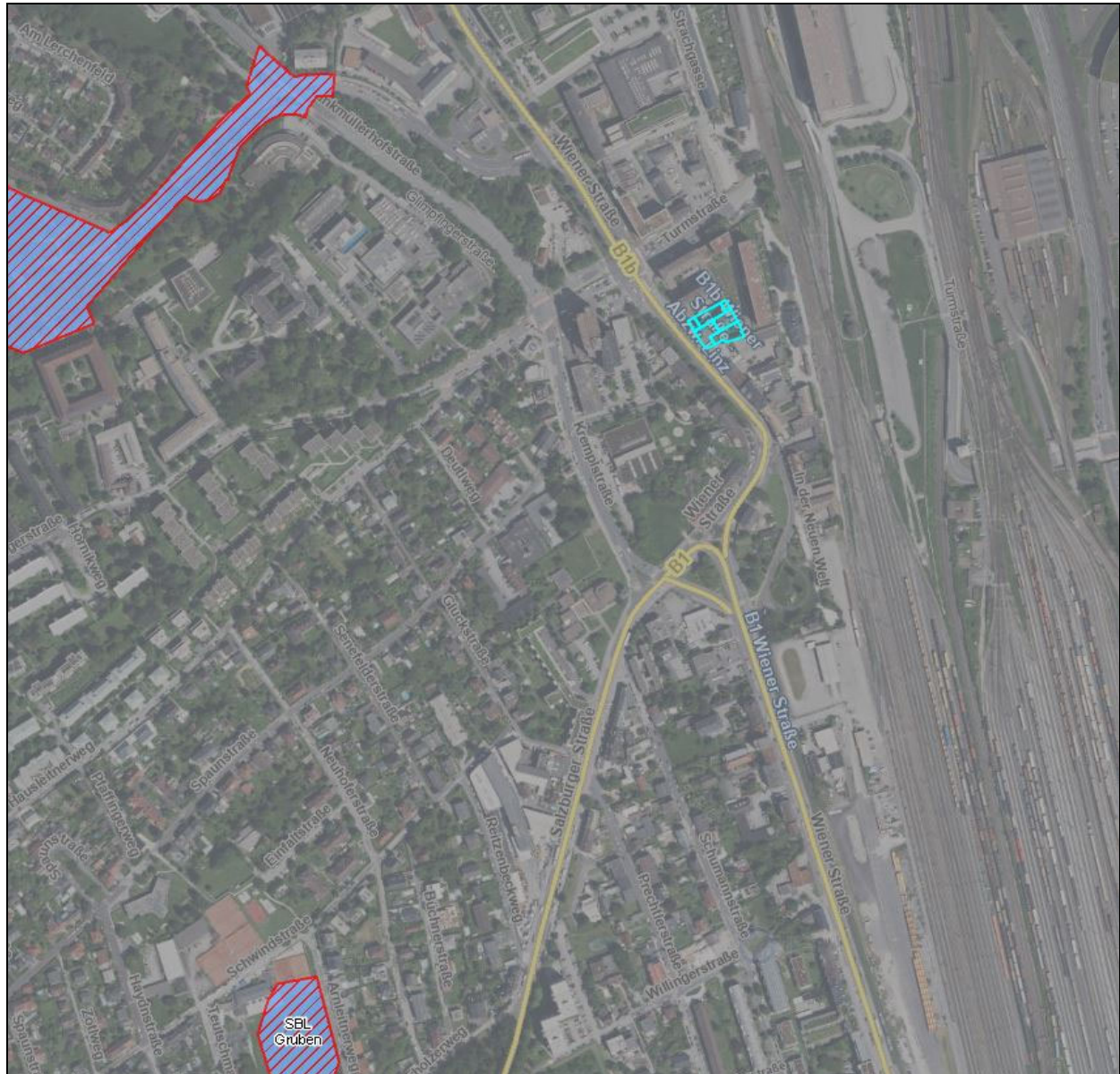
Auszug aus dem örtlichen Bebauungsplan mit Pfeilmarkierung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1095

Beilage 5.3

Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

(unverbindliches Hilfsmittel für Gemeinden, lt. DORIS aus Datenmaterial kein Rechtsanspruch ableitbar)

Die Gefahrenhinweiskarte wurde verkleinert bzw. vergrößert und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



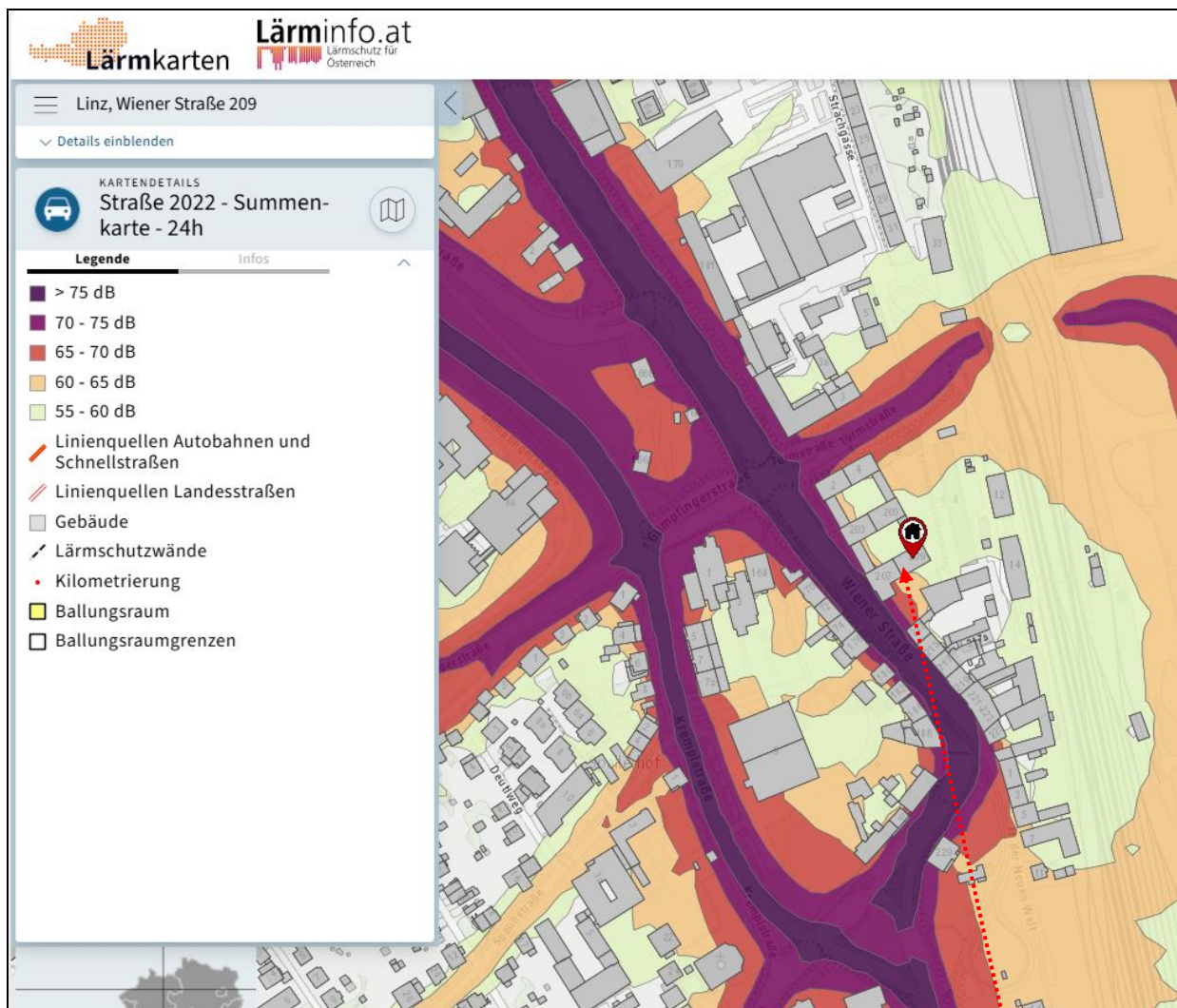
Auszug aus der örtlichen Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen
mit Markierung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1095

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 6.1**Lärmkarte Straßenverkehr - Ø 24 h
(Berichtsjahr 2022)**

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



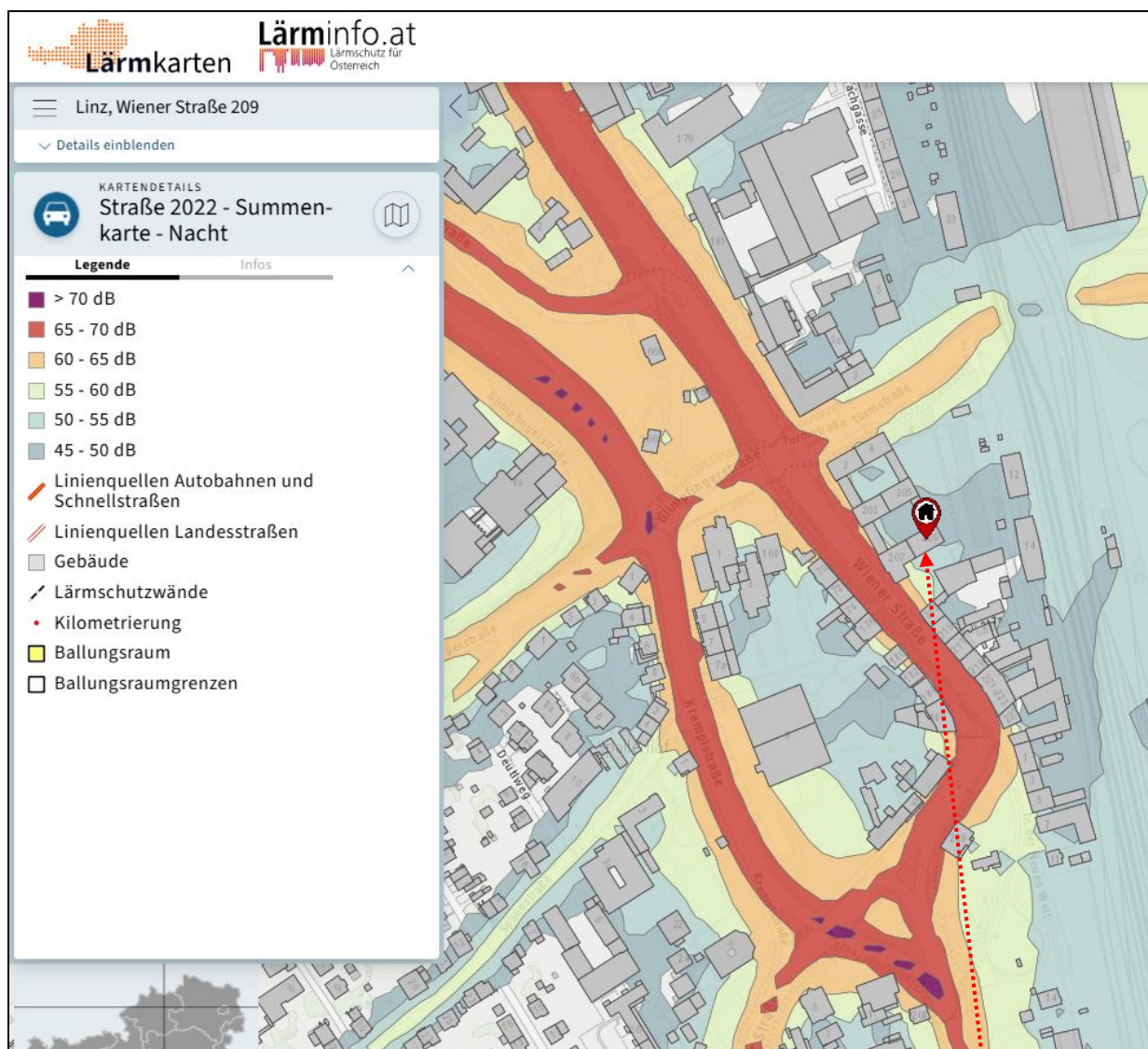
Örtliche Lärmkarte (entlang der Straße) mit Markierung des Standortes Wiener Straße 207/209

Der Standort des Wohngebäudes Wiener Straße 207/209 ist von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Die Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209 liegt im hof- und ostseitigen Gebäudeteil (siehe Markierung).

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).



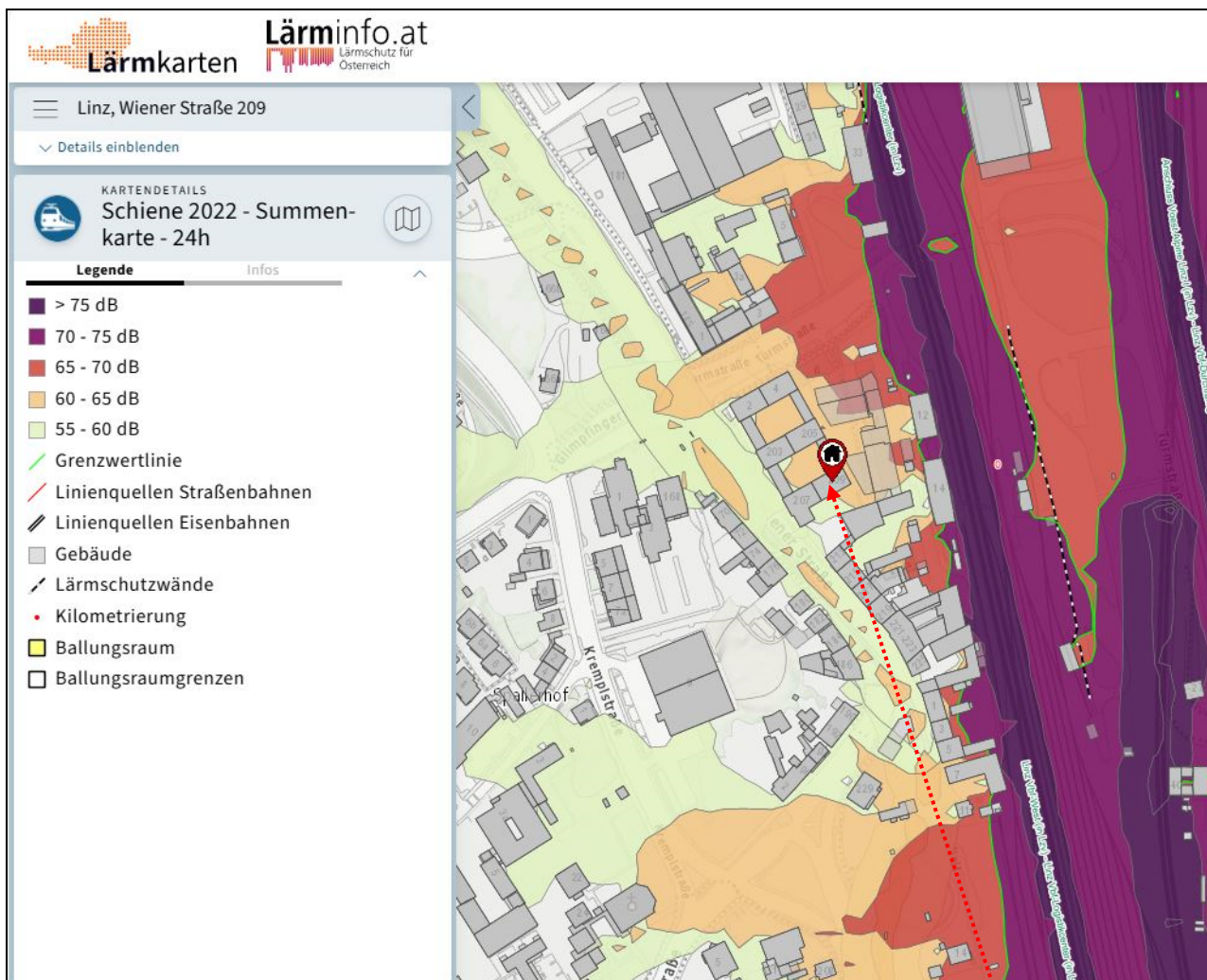
Örtliche Lärmkarte (entlang der Straßen) mit Markierung des Standortes Wiener Straße 207/209

Der Standort des Wohngebäudes Wiener Straße 207/209 ist von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Die Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209 liegt im hof- und ostseitigen Gebäudeteil (siehe Markierung).

Beilage 6.3**Lärmkarte Schienenverkehr (Eisenbahn) - Ø 24 h
(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).



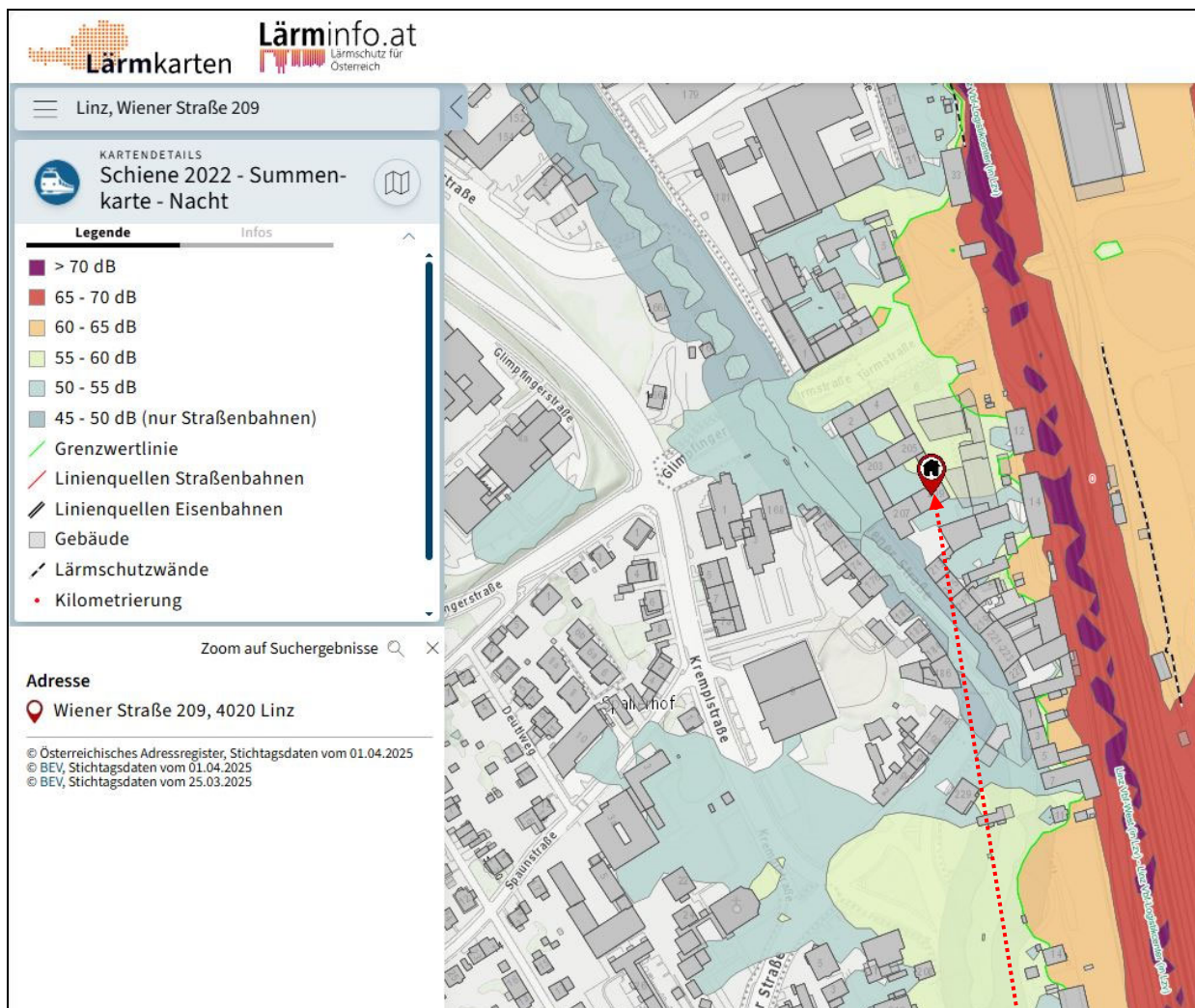
Örtliche Lärmkarte (entlang der Westbahn und Straßenbahn) mit Markierung des Standortes Wiener Straße 207/209

Der Standort des Wohngebäudes Wiener Straße 207/209 ist von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Die Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209 liegt im hof- und ostseitigen Gebäudeteil (siehe Markierung).

Beilage 6.4**Lärmkarte Schienenverkehr (Eisenbahn) - 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 (entlang der Westbahn und Straßenbahn) mit Markierung des Standortes Wiener Straße 207/209

Der Standort des Wohngebäudes Wiener Straße 207/209 ist von den dargestellten Lärmzonen betroffen (dB-Belastung siehe Darstellung und Legende).

Die Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209 liegt im hof- und ostseitigen Gebäudeteil (siehe Markierung).

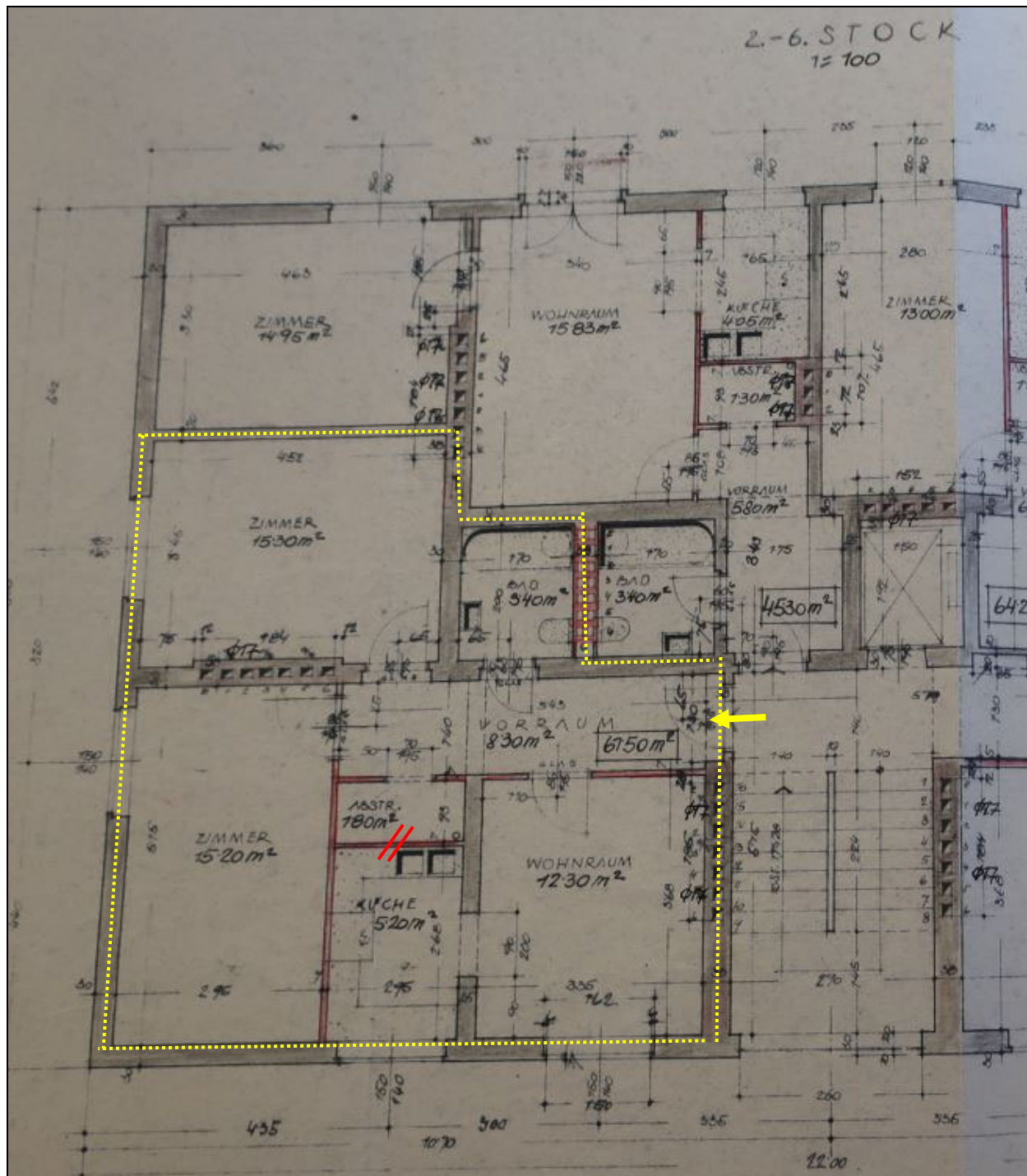
Beilage 7.1

Grundrissplan 6.OG, Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209

Die Darstellung gibt den Einreichplan vom 17.9.1957, geändert Dezember 1957 lt. Bauakt wieder (Block 3, Haus 2), eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet.

Zur rascheren Veranschaulichung wurde die ggstl. Wohnung W 25 vom unterfertigten SV durch eine gelb punktierte Umrandung markiert. **Die Innenwand zwischen Küche und Abstellraum ist entfernt.**

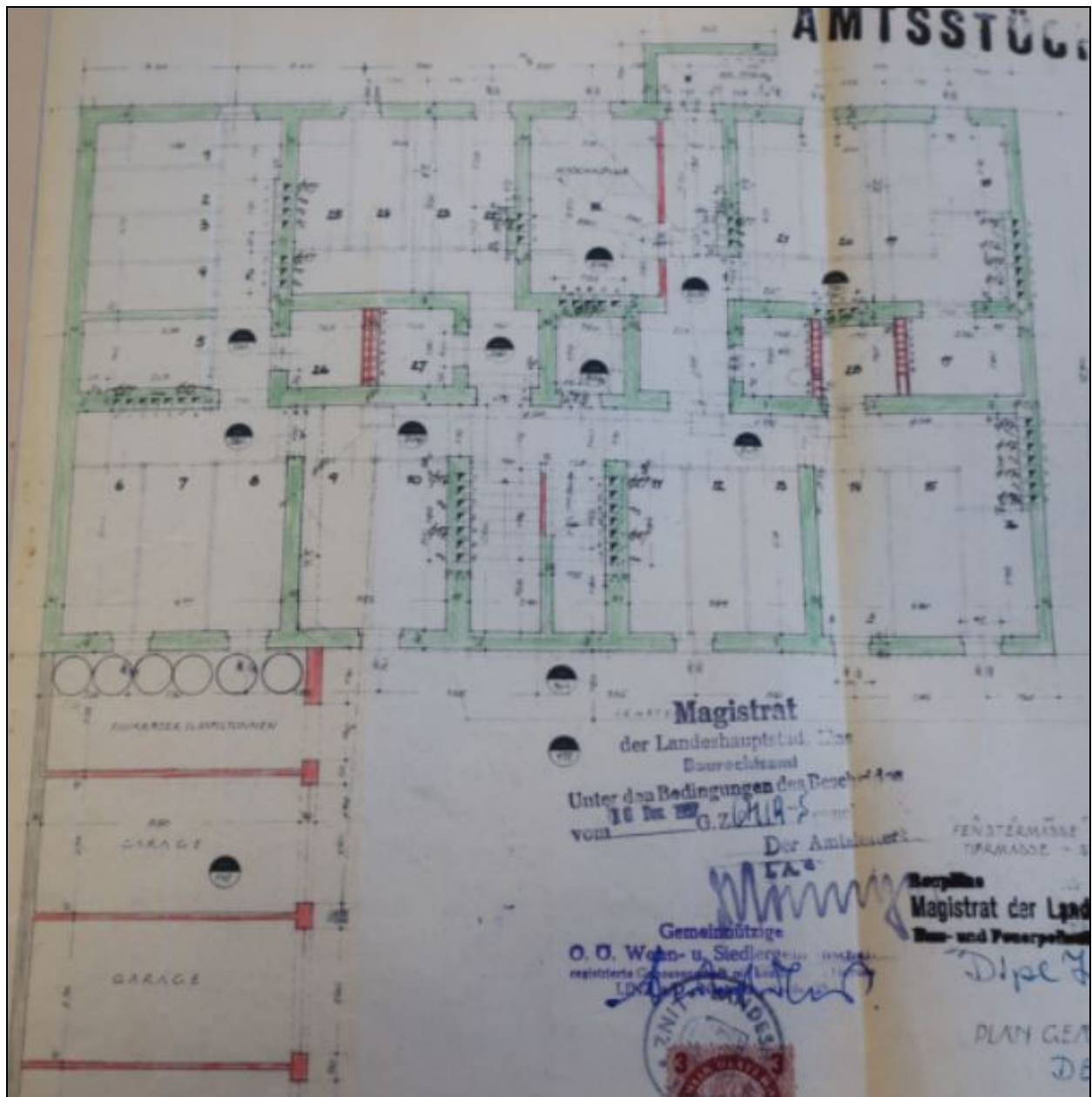
Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Wohnung W 25 Haus Wiener Str. 209 (aus Einreichplan 1957)

Beilage 7.2**Grundrissplan KG**

Die Darstellung gibt den Einreichplan vom 17.9.1957, geändert Dezember 1957 lt. Bauakt wieder (Block 3, Haus 2), eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Mangels Anwesenheit der verpflichteten Partei bei der Befundaufnahme kann die Lage des Kellerabteils nicht angeführt werden. Ein mit der Wohnung W 25 ident nummeriertes Kellerabteil (25) war nicht auffindbar, jedoch 3 unnummerierte Kellerabteile. Im Nutzwertgutachten (Parifikat) TZ 4461/1963 wird - ohne einer direkten Zuordnung - angeführt, dass im Keller die Waschküche und die Parteienkeller untergebracht sind. Laut Kauf- und WEG-Vertrag, Pkt. XII ist jeder Wohnung ein Kellerabteil (nicht verdinglicht) zugehörig (TZ 4461/1963). Es ist daher davon auszugehen, dass der Wohnung W 25 ein Kellerabteil (obligatorisch) zugehörig ist.

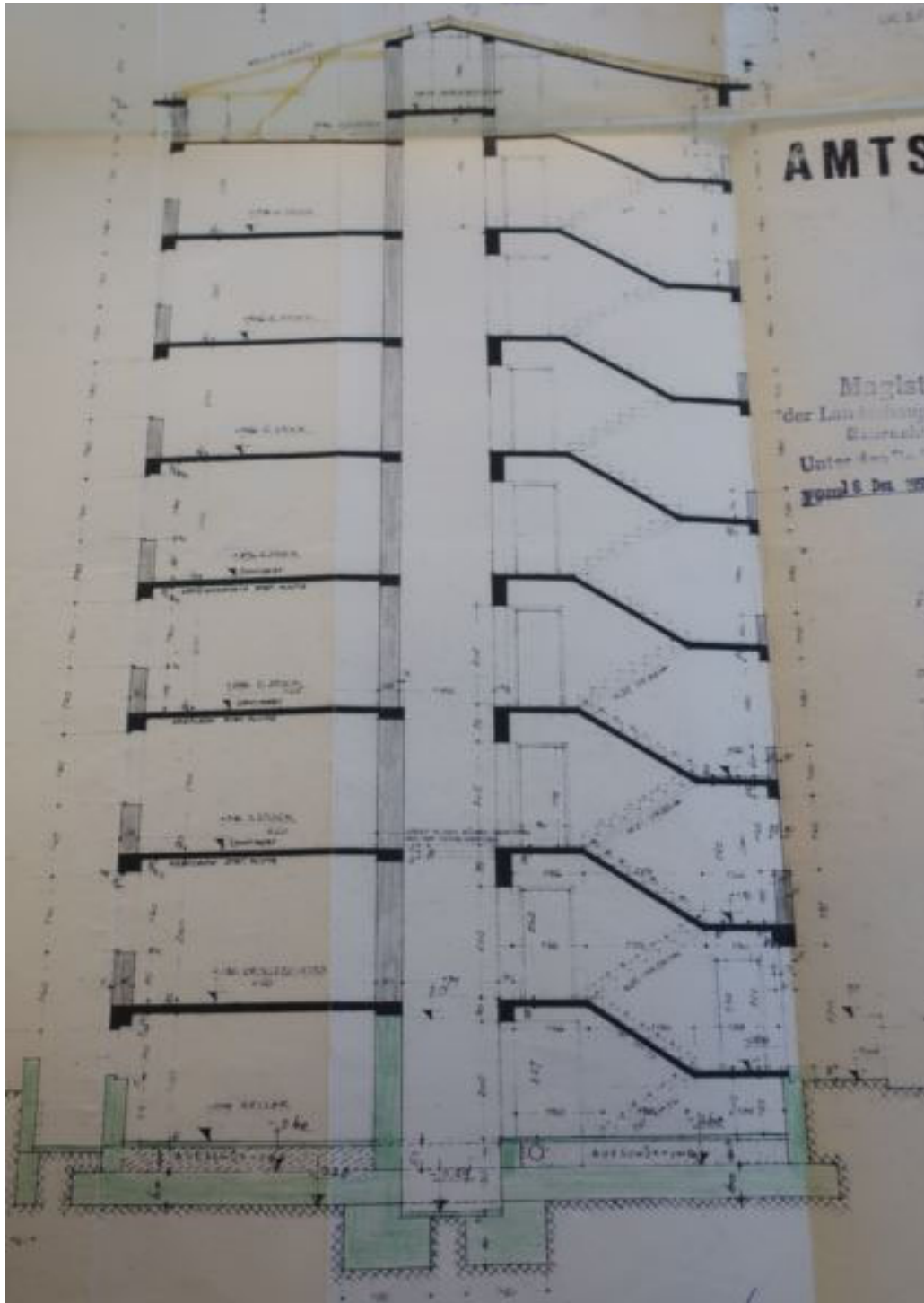


Grundrissplan KG (aus Einreichplan 1957)

Beilage 7.3

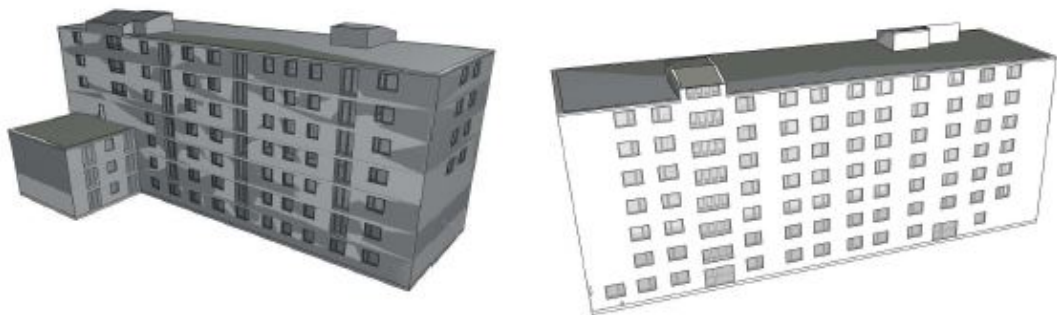
Gebäudeschnitt

Die Darstellung gibt den Einreichplan vom 17.9.1957, geändert Dezember 1957 lt. Bauakt wieder (Block 3, Haus 2), eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Gebäudeschnitt (aus Einreichplan 1957)

Beilage 8**Energieausweis (Wohngebäude Wiener Str. 207, 209)**

Energieausweis 29_1804719_Linz_Wiener Straße 207, 209_Wohnen	
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG).	
Projekt: Straße: Wiener Straße 207, 209 PLZ/Ort: 4020/Linz Auftraggeber: WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft regGenmbH	Ersteller: IfEA Institut für Energieausweis GmbH Felix Brandstätter Böhmerwaldstraße 3 4020/Linz
	
Thermische Hülle - Zone: Wohnen	
	
 IfEA Institut für Energieausweis GmbH, Böhmerwaldstraße 3, 4020 Linz, Austria Tel.: +43 5 9000-3794, Fax: +43 05 9000-53794, E-Mail: office@ifea.at, Web: www.ifea.at Hinweise zum Datenschutz: www.ifea.at/datenschutz, UID: ATU 6299 8402, FN 286135, Landesgericht Linz 	

Energieausweis Wohngebäude Linz, Wiener Str. 207/209, erstellt am 13.8.2019 (Teilauszug)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

ifeq
INSTITUT FÜR ENERGIEHAUSWEIS GMBH
Ein Unternehmen der ENERGIEAG

BEZEICHNUNG	29_1804719_Linz, Wiener Straße 207,209		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1958
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Wiener Straße 207,209	Katastralgemeinde	St. Peter
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45208
Grundstücksnr.	.733; .734	Seehöhe	260 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,\$K	PEB \$K	CO2 \$K	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

C

B

B

C

HWB_{Ref}: 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.

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA/VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchipHYSIK 16.1.44 - lizenziert für IFEA
brandfel
13.08.2019

Energieausweis Wohngebäude Linz, Wiener Str. 207/209, erstellt am 13.8.2019 (Teillauszug)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
 ARCHITEKTUR
 INGENIEURBÜRO
 FÜR BAUWISSENSCHAFTEN

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe März 2015


GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.387,88 m²	charakteristische Länge	3,21 m	mittlerer U-Wert	0,802 W/m²K
Bezugsfläche	3.510,30 m²	Klimaregion	N	LEK τ -Wert	46,15
Brutto-Volumen	12.475,60 m³	Heiztage	222 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.881,49 m²	Heizgradtage	3554 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,31 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	56,93 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	56,93 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	91,96 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,088
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	269.821 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	61,49 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	258.831 kWh/a	HWB _{SK}	58,99 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	56.055 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	351.800 kWh/a	HEB _{SK}	80,18 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,12
Haushaltsstrombedarf	72.071 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m²a
Endenergiebedarf	423.871 kWh/a	EEB _{SK}	96,60 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	672.917 kWh/a	PEB _{SK}	153,36 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	580.536 kWh/a	PEB _{non-rem,SK}	132,30 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	92.381 kWh/a	PEB _{em,SK}	21,05 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	122.245 kg/a	CO ₂ _{SK}	27,86 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,092
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	13.08.2019
Gültigkeitsdatum	12.08.2029

Ersteller

Felix Brandstätter

Unterschrift



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 der hier angegebenen abweichen.

Email: office@ifeq.at | Web: www.ifeq.at

ArchiPHYSIK 16.1.44 - lizenziert für IFEA

brandfel

13.08.2019

Energieausweis Wohngebäude Linz, Wiener Str. 207/209, erstellt am 13.8.2019 (Teilauszug)



Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	29_1804719_Linz, Wiener Straße 207,209		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Baujahr	1958
Straße	Wiener Straße 207,209	Katastralgemeinde	St. Peter
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45208
Grundstücksnr.	.733; .734	Seehöhe	260

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **61** kWh/m²a **f GEE** **1,09** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 13.08.2019 Gültigkeitsdatum 12.08.2029

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzkala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnissen,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 822 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1.450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1.450 Euro zu bestrafen.

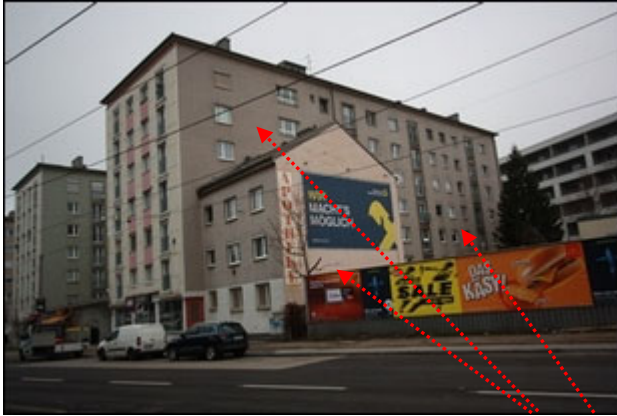
Beilage 9**Fotodokumentation****Liegenschaft/Eigentumswohnung, 4020 Linz, Wiener Str. 209/6.OG (Wohnung W 25)**

Abb.1 Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude Wiener Str. 207/209
Straßenseite, Gebäude Südostseite,
Lage Wohnung W 25, Gebäude Wiener Str. 209,
hof- und nordwestseitig



Abb.2 Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude, Wiener Str. 207
Straßen- und Südseite



Abb.3 Ansicht Zufahrt zum Hof und Zugang zu den hofseitigen
Stiegenhäusern der Wohngebäude Wiener Str. 207 und 209



Abb.4 Ansicht Detail zu Abb.4, Zufahrt/Zugang



Abb.5 Ansicht Liegenschaft/Teilabschnitt Nord, 3 Garagen
weitere Garage (links): Nachbarliegenschaft
rechts: Wohngebäude Wiener Str. 209



Abb.6 Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude Wiener Str. 207/209
Hofseite, Gebäude Nordwestseite, Hauszugänge
Lage Wohnung W 25, Gebäude Wiener Str. 209, 6.OG



Abb.7 Ansicht Detail zu Abb.6, Hauseingang Wiener Str. 209



Abb.8 Ansicht Detail zu Abb.7



Abb.9 Ansicht Detail zu Abb.8, Klingeltafel



Abb.10 Ansicht Stiegenhaus, Hauseingang



Abb.11 Ansicht Lift



Abb.12 Ansicht Stiegenhaus 6.OG, ganz links Lift



Abb.13 Ansicht Detail zu Abb.12, Wohnung W 25



Abb.14 Ansicht Wohnung, Vorraum/Flur



Abb.15 Ansicht Zimmer 1



Abb.16 Ansicht Zimmer 1, Türe zur Küche



Abb.17 Ansicht Küche

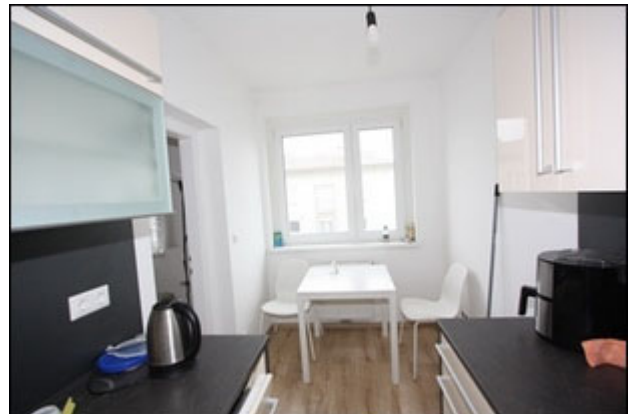


Abb.18 Ansicht Küche



Abb.19 Ansicht Zimmer 2

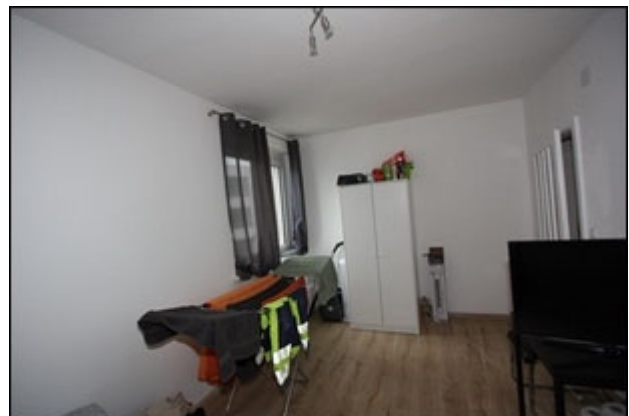


Abb.20 Ansicht Zimmer 2



Abb.21 Ansicht Zimmer 3



Abb.22 Ansicht Zimmer 3



Abb.23 Ansicht Bad/WC

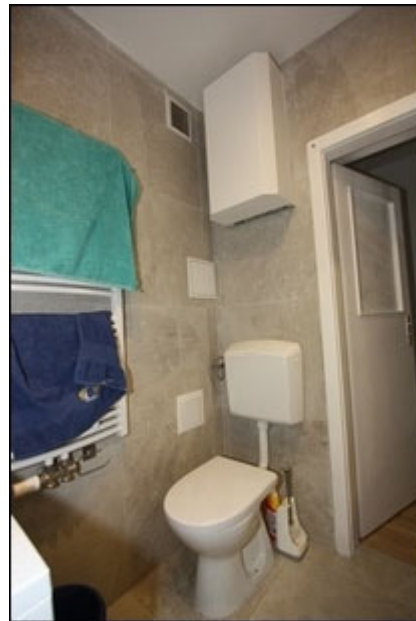


Abb.24 Ansicht Bad/WC

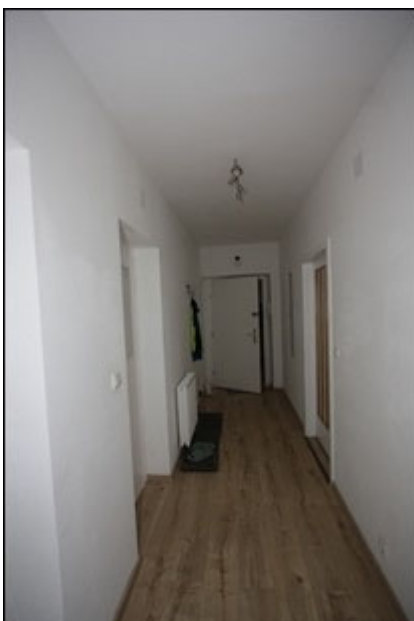


Abb.25 Ansicht Vorraum/Flur (vgl. Abb. 14)

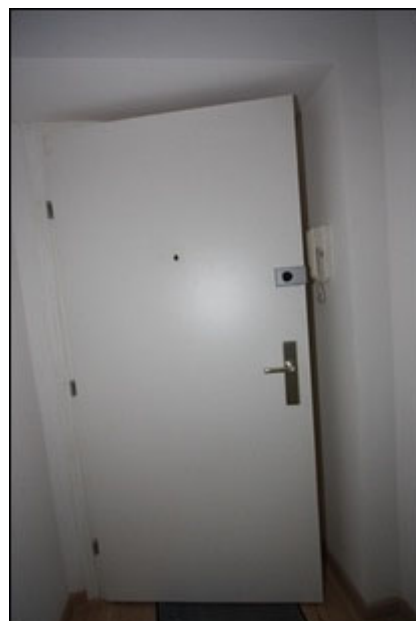


Abb.26 Ansicht Wohnungstüre (innen)



Abb.27 Ansicht Stiegenhaus 6.OG/Dachboden



Abb.28 Ansicht Dachboden (Trockenboden)



Abb.29 Ansicht Stiegenhaus



Abb.30 Ansicht Stiegenhaus



Abb.31 Ansicht KG, Teilabschnitt



Abb.32 Ansicht KG, Teilabschnitt, Kellerabteile, Ausgang Garten



Abb.33 Ansicht KG, Teilabschnitt, Kellerabteile