Dr. Erich Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
(Gemäß § 86 GOG wird auf die aufrechte Zertifizierung i. S. d. § 1 SDG hingewiesen)

Präsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.

4020 Linz, Hofmeindlweg 16 Tel. 0732 / 662219/13, mobil 0664/3525695
e-mail: svv.kaufmann@aon.at UID: ATU 56518405

Bezirksgericht Linz Abteilung 15
Fadingerstraße 2
4020 Linz

Linz, 17.3.2026

Betrifft: Bewertungsgutachten vom 17.3.2026 Ermittlung des Verkehrswertes von 49.248/1.330.587 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 29 der Liegenschaft EZ 64 Grundbuch 45203 Linz BG Linz Baumbachstraße 25, 4020 Linz
Exekutionssache GZ: 23 E 3815/25g (MMag. Radler)

HONORARNOTE 07/26

Antrag auf Sachverständigengebühren gem. GebAG 1975 i.d.g.F.

§ 28 (2)	Kosten für die Benützung des eigenen Pkw`s 12 km a` € 0,50		€	6,00
§ 31	Sonstige Kosten (Büroarbeiten, Telefonate, Urkunden, Internetabfragen) pauschal	€ 69,00		
	ERV-Übertragung	€ 13,20		
	21 Kopien Stk. a` € 0,90	€ 18,90		
	Urschrift 18 Seiten a´ € 2,90	€ 52,20		
	13 Fotos a` € 2,50	€ 32,50	€	185,80
§ 32 (1)	Entschädigung für Zeitversäumnis Fahr- und Wartezeit 2 Std. a‘ € 32,90		€	65,80
§ 35 (1)	Grundlagenermittlung beim Bauamt, Grundbuch und Besichtigung 2 Std. a‘ € 49,00		€	98,00
§ 51 (1)	Mühewaltung für Befund und Gutachten Schätzwert € 183.400.- + 50 % § 51(3)	€ 2.115,90		
	abzüglich 20 % wegen Vorgutachten		€	1.692,72
			€	2.048,32
+ 20 % Ust.			€	409,66
			€	2.457,98

Der gefertigte Sachverständige beantragt gem. § 41/1 die Gebühr von **abgerundet € 2.457.-** vor Rechtskraft des Beschlusses auf die Bankverbindung **bei der Volkskreditbank BIC: VKBLAT2L IBAN: AT 27 1860 0000 1034 0255** zu überweisen.

Dr. Erich Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
(Bestellung durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz, Jv 2681- 5/99)

Präsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.

4020 Linz, Hofmeindlweg16 *Tel. 0732/662219/13, mobil 0664/3525695*
e-mail: svv.kaufmann@aon.at *UID: ATU 56518405*

Bezirksgericht Linz, Abteilung 15
Fadingerstraße 2
4020 Linz

Linz, 17.3.2026

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über

49.248/1.330.587 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an W 29

der Liegenschaft EZ 64 Grundbuch 45203 Linz Bezirksgericht Linz

Baumbachstraße 25, 4020 Linz

Grundbücherliche Eigentümerin der 49248/1330587 Anteile: MMag. Elisabeth Radler
Sichersdorf 28, 4172 St. Johann am Wimberg
zur Gänze

Exekutionssache GZ: 23 E 3815/25g

Betreibende Parteien: Wohnungseigentümergemeinschaft
Haus Baumbachstraße 25 4020 Linz (EZ 64 GB 45203 Linz)
vertreten durch: FRISCHENSCHLAGER NAVARRO Rechtsanwälte
Landstraße 15, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: MMag. Elisabeth Radler, geb. 20.6.1983
Josefstraße 13, 3100 St. Pölten
vertreten durch: Dr. Michael Schwarz, Rechtsanwalt, Josefstraße 13, 3100 St. Pölten

wegen: EUR 7.049,35 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis / Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

1.2. Zweck

1.3. Bewertungsstichtag

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

2.2. Rechte und Lasten

2.3. Liegenschaft

2.4. Grundstücksbeschreibung

2.5. Baulichkeit

2.6. Ertragslage

3. Bewertung

4. Beilagen
Auszug aus google maps
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan mit Darstellung des Grundstückes
Bebauungsplan
Planunterlage und Baubeschreibung
Vergleichswertübersicht
Orthofoto
Fotoblatt

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 19.2.2026 als zuständiges Gericht in der

Exekutionssache GZ: 23 E 3815/25g

Betreibende Parteien: Wohnungseigentümergemeinschaft
Haus Baumbachstraße 25 4020 Linz (EZ 64 GB 45203 Linz)
vertreten durch: FRISCHENSCHLAGER NAVARRO Rechtsanwälte
Landstraße 15, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: MMag. Elisabeth Radler, geb. 20.6.1983
Josefstraße 13, 3100 St. Pölten
vertreten durch: Dr. Michael Schwarz, Rechtsanwalt, Josefstraße 13, 3100 St. Pölten

wegen: EUR 7.049,35 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes von 49.248/1.330.587 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 29 der Liegenschaft EZ 64 Grundbuch 45203 Linz BG Linz
Baumbachstraße 25, 4020 Linz
zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung

1.3. Bewertungsstichtag

17.3.2026 als Tag der Besichtigung

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 19.2.2026 als zuständiges Gericht in der Exekutionssache GZ: 23 E 3815/25g

- Besichtigung der Liegenschaft am 17.3.2026 in Anwesenheit
  - von Frau Adelsburg und Herrn Wipplinger (beide „Familie"), sowie der Herren
  - *Bösendorfer (Gerichtsvollzieher) und*
  - *RA Dr. Frischenschlager (für die betreibende Partei)*

- Grundbuchauszug des Bezirksgerichtes Linz vom 16.3.2026

- Auszüge aus dem Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 (Teil A) u. Bebauungsplan der Landeshautstadt Linz

- Bauakt im Archiv des Magistrates Linz

- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch des Bezirksgerichtes Linz am 12.10.2021 und Tel. mit der Hausverwaltung Familie Tel. Nr. 0732/664471 am 12.10.2021

- Nutzwertgutachten der allg. beeid. u. ger. zert. SV DI Dr. Schörghuber vom 22.3.1962, Bescheid vom 29.3.1962, GZ 01-6/4-1062

- Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung"
  7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
  Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich
  Stand Juli 2022, Wien
  Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
  9. Auflage 2020, Köln

- Grundpreiserhebung im Grundbuch und Internetabfrage an ImmonetZT am 16.3.2026

- Immobilien-Preisspiegel 2025 der öst. Immobilien- und Vermögenstreuhänder

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 BGBl. Nr. 150 vom 19.3.1992

- Empfehlung des Hauptverbandes der allg. ger. beeideten Sachverständigen Österreichs zur Wahl des Kapitalisierungszinsfußes und für Herstellkosten in „Sachverständige" Heft 2/2025 Seite 66 und Heft 3/2025 Seite 151

Gegenstand dieses Gutachtens sind Grund- und Gebäudeanteile des Wohnungseigentumsobjektes samt Gebäudeausstattung.

Eventuelle Altlasten im Grund und am Gebäude sind nicht erkennbar (eine Bodenprobe ist nicht verlangt worden). Somit beruht der ermittelte Wert auf der Annahme, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft keine Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gem. Anl.1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Energieausweis besteht (101,7 kwh/m²a), was in der Bewertung berücksichtigt wird.

Dritten gegenüber wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrücklich ausgeschlossen

2. Befund

2.1. Grundbuchstand (BLNR 58)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45203 Linz EINLAGEZAHL 64
BEZIRKSGERICHT Linz

```
*******************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                  ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 58                       ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt     ***
*******************************************************************************
Letzte TZ 423/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1732     G GST-Fläche        *     522
             Bauf.(10)               412
             Bauf.(20)               110  Baumbachstraße 25
                                          Hopfengasse 1
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************** A2 **************************************
   1  a 6461/1963 Verpflichtung zur Gehsteigherstellung hins Gst 1732
      b 6461/1963 Bauplatz (auf) Gst 1732
   2  a 5779/2006 Verwalter der Liegenschaft
          Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft "Familie"
          in Linz, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
          (FN 75457t), Hasnerstr. 31, 4021 Linz
************************************** B ***************************************
  58 ANTEIL: 49248/1330587
     MMag. Elisabeth Radler
     GEB: 1983-06-20 ADR: Sichersdorf 28, St. Johann am Wimberg   4172
      a 689/1967 Wohnungseigentum an W 29
      b 2068/2020 IM RANG 4083/2019 Kaufvertrag 2020-01-21 Eigentumsrecht
      e 3143/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
      f 2656/2025 Eröffnung des Konkurses am 04.08.2025 (LG St. Pölten - 14 S
          126/25g)
************************************** C ***************************************
  32    auf Anteil B-LNR 58
      a 2068/2020 Pfandurkunde 2020-01-22
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 195.000,--
          für Raiffeisenbank Region Bad Leonfelden eGen (FN 77998d)
      b gelöscht
  60    auf Anteil B-LNR 58
      a 3143/2023
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
          gem. Grundbuchsurkunde 2023-09-22
          für Marianne Radler geb 1957-09-02
  64    auf Anteil B-LNR 58
```

```
    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
68    auf Anteil B-LNR 58
    a 38/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 1445/24v)
69    auf Anteil B-LNR 58
    a 1564/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 129/25h)
70    auf Anteil B-LNR 58
    a 2248/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1301/25x)
72    auf Anteil B-LNR 58
    a 3808/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 1.010,35 samt 4 % Z aus EUR
        202,07 seit 2024-10-06, seit 2024-11-06, seit 2024-12-06,
        seit 2025-01-06, seit 2025-02-06, Kosten EUR 692,40 samt 4
        % Z seit 2025-03-24 und vollstr. EUR 6.039,-- samt 4 % Z
        aus EUR 5.633,86 seit 2025-05-29 aus EUR 202,07 seit
        2025-06-06, aus EUR 203,07 seit 2025-07-06, Kosten EUR
        779,73 samt 4 % Z seit 2025-07-16, Antragskosten EUR 633,73
        für
        Wohnungseigentümergemeinschaft Haus Baumbachstraße 25, 4020
        Linz (21 E 3815/25g)
73    auf Anteil B-LNR 58
    a 4093/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 1835/25f)
74    auf Anteil B-LNR 58
    a 423/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 1.015,35 samt Zinsen und
        Kosten (§ 216/2 EO) für
        Wohnungseigentümergemeinschaft Haus Baumbachstraße 25
        (21 E 429/26t, 21 E 3815/25g)

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

*****************************************************************************
```

Grundbuch 16.03.2026 17:32:01

2.2. Rechte und Lasten

Im A2- Blatt der EZ 64 ist neben der Ersichtlichmachung der Eigenschaft als

- Bauplatz auf Gst 1732 und
- Verwalter der Liegenschaft Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Familie“ in Linz, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 75457t) Hasnerstr. 31, 4020 Linz

nur die Verpflichtung zur Gehsteigherstellung hins Gst 1732 eingetragen.

Im C-Blatt zu BLNR 58 ist neben den Einleitungen des Versteigerungsverfahrens und den Klagen gem § 27 Abs 2 WEG 2002 noch das Pfandrecht für Raiffeisenbank Region Bad Leonfelden eGen im Höchstbetrag EUR 195.000.- einverleibt, womit aber keine Wertminderung verbunden ist.

Lt. Aussage seitens der anwesenden Personen der „Familie" haftet kein anteiliges Sanierungsdarlehen aus. Die 2025 durchgeführte Fassadenfärbelung und die Erneuerung der Balkonbrüstungen erfolgte ohne Darlehensaufnahme.
Die monatl. Betriebskostenvorschreibung (inkl. Instandhaltung) beträgt € 205,03.

2.3. Liegenschaft

Wohnung 29 im 5. Obergeschoß des sechsgeschoßigen, unterkellerten, L-förmigen Wohnhauses mit Sattel-/einseitigem Walmdach in Massivbauweise mit 31 Wohnungen und Garagen im EG in Baumbachstraße 25, 4020 Linz
EZ 64 Grundbuch 45203 Linz Bezirksgericht Linz

Das Eigentumsrecht an 49248/1330587 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 29 ist für MMag. Elisabeth Radler
Sichersdorf 28, 4172 St. Johann am Wimberg
zur Gänze einverleibt.

2.4. Grundstücksbeschreibung

Im A1-Blatt der EZ 64 ist das Grundstücke Nr 1732

- Bauf	412 m²		
- Bauf	110 m²	Baumbachstraße 25	
		Hopfengasse 1	
GST-Fläche	522 m²		eingetragen.

Das Grundstück (bzw. das darauf befindliche Gebäude) wird für Wohnzwecke genutzt und ist in dem vom Gemeinderat beschlossenen und seit 6.8.2013 beiliegenden, rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 (Teil A) als „Bauland – Kerngebiet" ausgewiesen.

Der vom Gemeinderat am 27.5.2021 beschlossene und seit 22.6.2021 rechtswirksame beiliegende Bauungsplan samt Verbalfestlegungen und Ediktalverordnung Nr. 2 der Stadt Linz Stammplan M 01 050 01 00 Baumbachstraße-Hafnerstraße weist den Bestand aus und sieht neben allgemeinen Festlegungen, wie Bau- und Straßenfluchtlinien für das Gebäude, in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet, eine Gesamgeschoßzahl von 5 beim bestehenden Gebäude, im rückwärtigen Trakt von maximal 6 Geschoßen und eine maximale Gebäudehöhe von 14,00 m, sowie den Bestand einer unterirdischen 30 kv-Leitung vor.

Die Grundfläche ist geogene Risikozone-Risikotyp A, wonach der Antragsteller einen Sachverständigennachweis der Bebaubarkeit des Grundstückes im Bauplatz- und/oder Baubewilligungsverfahren zu erbringen hat.
Weitere Bestimmungen siehe Bebauungsplanbeilage (Ediktalverordnung Nr. 2).

Das ebene Grundstück Nr. 1732 hat eine annähernd rechteckige Form, ist an der Baum bachstraße ca. 18 m breit und durchschnittlich ca. 29 m tief.

Die Liegenschaft befindet sich im innersten Zentrum von Linz an der Baumbachstraße und ist vom(n)

- der östlichen Mozartkreuzung ca. 550 m,
- der nordwestlichen Donau ca. 700 m,
- südöstlich gelegenen Hauptbahnhof ca. 1,2 km und
- der östlich gelegenen A7-Mühlkreisutobahnauffahrt „Prinz-Eugen-Straße“ ca. 2,25 km

(jeweils Luftlinie) entfernt.

Die Umgebungsbebauung ist gemischt.
Im erweiterten Umkreis befinden sich die Stifterschule, der Dom und das Domhotel.

In der Kapuzinerstraße in ca. 50 m Entfernung befindet sich die nächstgelegene Halte stelle des Obusses als öffentliches Verkehrsmittel.

Die volle verkehrsmäßige Erschließung ist von der Baumbachstraße aus gegeben.

Anschlüsse an das Fernwärme-, Strom-, städtische Wasserleitungs-, Kanalnetz, sowie städtische Müllabfuhr sind gegeben

Die innerste Stadtzentrumslage der Landeshauptstadt in nächster Nähe zur Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels ist nach der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachver ständigen Österreichs in der Beschreibung der Lagekriterien wegen der starken verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität nur als sehr gut zu bezeichnen.

2.5. Baulichkeit

Die bewertungsgegenständliche Wohnung W 29 befindet sich – wie schon erwähnt – im 5. Obergeschoß des sechsgeschoßigen, unterkellerten, L-förmigen Wohnhauses mit Sattel-/einseitigem Walmdach in Massivbauweise mit 31 Wohnungen und 6 Garagen im EG, welches auf Grund nachstehender Bescheide des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz (ausgefertigt vom Magistrat) der Landeshauptstadt Linz vom

- 1.9.1960 GZ 671/R-W (Baubewilligung)
- 16.10.1963, GZ 671/R-W (Benützungsbewilligung)

bau-/benützungsbewilligt worden ist

Ausmaße der Wohnhausanlage lt. Baubeschreibung:

31 Wohnungen mit einer Nutzfläche von (lt. Baubeschreibung 1.695,65 m²)	1.688,46 m²

Raumaufteilung und Ausmaße der bewertungsgegenständlichen Wohnung:

Im Nutzwertgutachten vom 22.3.1962 des allg. beeid. u. ger. zert. SV DI Dr Schörghuber sind in der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 29 folgende Räume angeführt:

Vorzimmer	4,71 m²
Bad/WC	3,66 m²
Küche	6,59 m²
Zimmer	12,69 m²
Zimmer	18,46 m²
Zimmer	15,43 m²
halbe Loggia	1,44 m²
Nutzfläche	62,98 m²
Halbe Balkonfläche	1,44 m²

Lt. Auskunft seitens der Hausverwaltung beträgt die Nutzfläche 65,23 m².
Genutzt wird das Kellerabteil Nr. 29 mit ca. 4 m².

Bauausführung

Die Bauausführung ist der damaligen Zeit entsprechend.

Baubeschreibung (siehe auch beiliegende Baubeschreibung)

Fundamente: Betonstreifenfundamente

Wände: Außenwände: 30 cm Schüttbetonbauweise,
Zwischenwände: 18 cm Schüttbetonbauweise,
Trennwände: 12/7 cm Leichtbausteine,
verputzt und gemalt, Sanitärräume verfliest bis 1,80 m

Decken: 25 cm kreuzweise bewehrte Stahlbetonplattendecken
Grob- und Feinputz, ausgemalt/gefärbelt

Dach: Satteldach mit Ziegel- und Blechdeckung, Dachschalung, Pappe, Straband, in der Hopfengasse Walmdach mit Blechdeckung
Dachrinnen und –abläufe aus verzinktem Blech

Stiege: 2-armige Kunststeinstiege mit Stahlbetonlaufplatte, Metallgeländer und PVC-Handlauf

Bodenbeläge: Stiegenhaus: Terrazzo, Sanitärräume: Terrazzo und Fliesen, in den Wohnräumen Riemenböden

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Drehkippbeschlägen, teils Jalousien, Kellerfenster in Metall

Türen: Hauseingangstüren: Leichtmetall-/Drahtglaskonstruktion Wohnungseingangs- u. Innentüren: Industrievollbautüren (teils mit Glas Einsätzen) und Holzzargen, Keller: Brandschutztüren

Heizung: Fernwärmezentralheizung mit Radiatoren im Haus

Elektro-installation: ÖVE entsprechend

Sanitär-installation: Übliche Ausstattung für Kalt und Warmwasser

Sonstiges: Lift bis in den Halbstock, Loggien/Balkone verfliest mit Metallgeländer und Kunststoffverkleidung

Bewertungsgegenständliche Wohnung:

Türen: Holzvollbautüren, 3 Glaseinsatztüren, verkleidete Zargen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden und Dreh-/Kippbeschlägen

Fußböden: Gang, Küche und Bad/WC verfliest, sonst Laminatböden

Sonstiges: Heizung: Strominfrarotpaneele und elektr. Heizkörper, Loggia/Balkon verfliest, Metallgeländer mit Verkleidung

Bau- und Erhaltungszustand:

Bei der Besichtigung der Wohnung konnten – soweit zugänglich und sichtbar – darin keine wertbeeinflussenden Mängel festgestellt werden (Dach wurde 2008 erneuert, 2025 erfolgte Fassadenfärbelung und die Erneuerung der Balkonbrüstungen, Fußböden, Türen und Zargen sind neu), sodass nach der Bewertungstabelle von Ross/ He-i deck die Zustandsnote 2,5 (normale Unterhaltung geringen Umfanges – reparaturbedürftig) zu vergeben ist.

Nutzung:

Die Wohnung ist augenscheinlich nicht vermietet, könnte aber von Schlafgehern benützt werden (Schlüssel steckte außen).

Außenanlage:

Die nicht bebaute Fläche ist auf der Gebäuderückseite als asphaltierte Hoffläche gestaltet.

Dem Bewertungsgegenstand selbst ist keine Außenfläche zugeordnet.

2.6. Ertragslage

Da die Wohnung leer steht, gibt es keinen Ertrag.

Im Falle einer Vermietung könnte ein monatlicher Hauptmietzins von (= € 8,73/m² für 62,98 m²) als nachhaltig erzielbar angesehen werden.	€ 550,00
Zum Vergleich: Der Immobilien-Preisspiegel 2021 weist im Bezirk Linz (Stadt) für Mietwohnungen gemäß § 1 Abs 4 MRG in brauchbarem Zustand, in guter Wohnlage, ab 50 m² durchschnittlich € 8,73/m² aus	
x 12 = fiktiver Jahresrohertrag	€ 6.600,00
abzüglich 20 % Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung und Mietausfallwagnis)	- € 1.320,00
Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a.	**€ 5.280,00**

3. Bewertung

Laut Auftrag ist der Verkehrswert von
49.248/1.330.587 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 29 der
Liegenschaft EZ 64 Grundbuch 45203 Linz Bezirksgericht Linz
Baumbachstraße 25, 4020 Linz
zu erstellen.

Der Verkehrswert ist
- gemäß § 2 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 der Preis , der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann,

oder
- laut L. Sando / Espropriation Practices der Betrag, der in wirtschaftlich gesunden

Zeiten am wahrscheinlichsten zwischen einem verkaufsbereiten Eigentümer und einem Käufer erzielbar ist,
oder
- gemäß Ross – Brachmann gleich dem Verkaufswert

Als Wertermittlungsverfahren für die Bewertung, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, kommen grundsätzlich das Sachwertverfahren (§ 6 LBG), das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) und das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) in Betracht.

Da die Wohnung vermietbar ist, erfolgt die Verkehrwertermittlung vor allem nach dem Ertragswertverfahren.

Jedoch ist es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände gemäß § 3 (2) LBG erforderlich, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und aus deren Ergebnissen den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 (2) LBG).

Es werden daher auch das Sachwertverfahren und die erzielten Preise verkaufter Wohnungen im Gebäude und am Immobilienmarkt zum Vergleich herangezogen.

Der **Sachwert** setzt sich aus dem Bodenwert, sowie dem anteiligen Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen zusammen.

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt durch Markterhebung, durch die Bauträgermethode (Bestimmung des Grundpreises über den Grundpreisanteil je Quadratmeter Nutzfläche) und durch Überprüfung anhand des Lageklassensystems.

Vergleichsweise weist der Immobilien-Preisspiegel 2021 für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in Linz-Stadt in guter Wohnlage einen durchschnittliche Quadratmeterpreis von € 645,21/m² aus.
Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert für Einfamilienhausgrundstücke darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt (hier mehrgeschoßiger Wohnbau) reflektiert.

Seitens des Liegenschaftsamtes/Magistrat der Stadt Linz wurde 2022 für diese Gegend und unter Berücksichtigung der hohen Bebaubarkeit ein marktüblicher Preis von ca. € 900.-/m² genannt.

Eine genauere Bestimmung des Grundpreises ist über den Grundpreisanteil je Quadratmeter Nutzfläche (sogen. **Bauträgermethode**) als sinnvoll anzusehen.
Setzt man den für Mehrparteienwohnhäuser in dieser Lage üblichen Grundpreisanteil

von durchschnittlich € 600.-/m² Nutzfläche an, so ergibt sich bei 1.688,46 m² Nutzfläche ein Gesamtgrundpreis von € 1.013.076.- für 522 m² Grundfläche. Das sind rund € 1.941.-/m² Grundfläche.

Eine weitere Möglichkeit ist die Wertberechnung des Baulandes nach der **Lageklassenmethode** des Schweizer Architekten Wolfgang Naegeli, die auf der Erkenntnis beruht, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft steht.
Sie ist allerdings nicht unumstritten. So heißt es auf Seite 577 in Kleiber-Simon-Weyers/Verkehrswertermittlung von Grundstücken, dass für deutsche Verhältnisse dieses Verfahren sowohl von seinem Ansatz als auch von den angegebenen Werten her unbrauchbar sei, auch wenn im deutschsprachigen Schrifttum hierauf schon einmal zurückgegriffen worden sei.
Insgesamt gibt es für die Bewertung eines Grundstückes Kriterien in 8 Lageklassen, wobei eine höhere Lageklasse auch einen höheren Grundstücksanteil am Gesamtwert einer Liegenschaft nach sich zieht.

Für die gegenständliche Liegenschaft gibt es im Rahmen des sogenannten Lageklassenschlüssels folgende 4 Merkmale:

	Klasse
A. Allgemeine Situation Wohnlage im Zentrum der Landeshauptstadt	5,5
B. Verkehrsrelation Lebhafter Passantenverkehr, gut erschlossene Gegend im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel	5,0
C. Nutzungsintensität/Ausbaustandard Eigentumswohnungen, hohe Ausnutzung des Grundstückes 6 Geschoße	5,0
D. Wohnsektor Verkehrsbelastete Wohnlage im Zentrum der Landeshauptstadt	4,0
Gesamt	19,5 Punkte
aus 4 Positionen ergibt	Lageklasse 4,875
abzügl. Reduktionsfaktor für Straßenlärm	- 1,0
	3,875
und somit einen Bodenwertanteil an den Gesamtkosten nach der Bodenwertanteil-Prozenttabelle von	12,50 %

Bei einem angenommenen Bruttoherstellungswert des gesamten Wohnblockes mit 1.688,46 m² Nutzfläche von ca. € 6.753.840.-, ergibt sich ein Grundwertanteil von €

990.138.- (6.753.840.- : 87,50 x 100 = Gesamt-(sach)wert rd. € 7.718.674.-, davon 12,5 % = rd. € 964.834.-), also rd. € 1.848.- je m² Grundfläche bei 522 m² (lt. Grundbuchsauszug), der dem Marktpreis entsprechen dürfte.

Am 7.11.2016 wurde die besser – weil um rd. 280 m näher zur Landstraße - gelegene Grundstückshälfte Herrenstr. 25 mit abbruchreifem Gebäude und 337,5 m² um rd. € 1.185.-/m² verkauft.

Unter Berücksichtigung einer durchschnittlich rd. 100 %-igen Preissteigerung gemäß IPS seit 2016, eines Lageabschlages von 40 % und eines Zuschlages von 20 % für die höhere Bebauungsdichte, errechnet sich ein Vergleichspreis von durchschnittlich € 1.706.-/m², womit sich als arithmetisches Mittel (1.941.- + 1.848.- + 1.706/3 = € 1.832.-, gerundet € 1.830.-) ein gesamter Grundpreis für 522 m² (lt. Grundbuchsauszug) von € 955.260.- ergibt.

Für die bewertungsgegenständlichen 49248/1330587 Anteile errechnet sich somit ein **Grundanteil** von rd. **€ 35.356.-**

Die Bebauung entspricht dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung, weshalb durch die Bebauung keine Wertminderung des Bodens vorliegt und der volle Bodenwert vergleichbarer unbebauter Grundstücke anzusetzen ist (s. Kranewitter S 58).

Bauwert

Dieser ergibt sich aus dem Bruttoherstellungswert, vermindert um den Wert des Alters Verlorener Bauaufwand fällt hier keiner an.

Der Bruttoherstellungswert (also inkl. Ust) für eine Wohnung dieser Art beträgt durchschnittlich € 4.000.-/m² Nutzfläche, worin Kellerabteil und die allgemein benutzten Bauteile und Gemeinschaftsflächen enthalten sind.

62,98 m² x € 4.000.- = € 251.920.-

Die Alterswertminderung ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes und des Alters.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise, der Nutzungsart, sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs ab.
Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit 75 Jahren festgelegt.

Bei einem (wegen der Dacherneuerung fiktiven) Alter dieses Gebäudes von rd. 59 Jahren und der Zustandsnote 2,5 ergibt sich eine progressive Alterswertminderung nach Ross von rd. 73,1 %	- € 184.154.-
Bauwert	€ 67.766.-
zuzüglich Bodenwertanteil	€ 35.356.-
Sachwert der 49248/1330587 Anteile (W 29)	**€ 103.122.-**

Fiktiver Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert.

Der **Gebäudeertragswert** wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

§ 5 (4) LBG normiert, dass sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet.

Gemäß § 10 (2) LBG hat der Sachverständige bei der Durchführung eines Ertragswertverfahrens die Wahl dieses Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Ich gehe bei meiner Entscheidung, den durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatz mit 2,5 % festzulegen, von einer anerkannten Veröffentlichung aus.

Die Grundlage für die Bandbreite von 1,5 % - 3,5 % für Wohnliegenschaften in der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs aus 2025 (veröffentlicht in „Sachverständige", Heft 2/2025, Seite 66) bildet die innerste Stadtzentrumslage der Landeshauptstadt in nächster Nähe zur Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, welche in der Beschreibung der Lagekriterien wegen der starken Verkehrsbelastung nur als sehr gut zu bezeichnen ist.

Ausgehend von einem die Kategorie des Bewertungsobjektes betreffenden, eher geringen Zinssatz werden jene Zuschläge (Abschläge können dabei in aller Regel entfallen, da sie bereits in den Durchschnittswerten enthalten sein werden) in nachvollziehbarer Weise dargestellt, die notwendig sind, um der Situation des bestimmten Bewertungsobjektes gerecht zu werden.

Ausgangszinssatz	2,0 %
Risikozuschläge	
Lage des Objekts/Standortrisiko	0,1 %
Baujahr und Gebäudezustand	0,1 %

Wertstabilität	0,1 %
Drittverwendungsrisiko	0,0 %
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (Entwicklungstätigkeit, Leerstände, Mietniveau, Vermietungsleistung etc.)	0,1 %
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation (Entwicklungen von alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt)	0,0 %
Sonstige Objektrisken	0,1 %
	2,5 %

Für die Verzinsung des Bodenwertes wird grundsätzlich der Zinssatz herangezogen wie bei der Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteiles, da die Kapitalverzinsung des Grund und Bodens ebenso wie die des Gebäudes von der Nutzung des Grundstückes abhängt. Der Grund und Boden teilt das Schicksal des Gebäudes, solange dieses steht.

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a € 5.280,00

abzüglich Verzinsung des Grundwertanteiles:

$$\frac{\text{Grundwert} \times \text{Kapitalisierungszinssatz}}{100}$$

$$\frac{35.356.- \times 2,5}{100} = \quad - € \; 883,90$$

Reinertrag der baulichen Anlage € 4.396,10

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren ergibt sich gemäß Tabelle ein Vervielfältiger von 13,06.

4.396,10 x 13,06 = Gebäudeertragswert gerundet € 57.413 .-

Grundwertanteil € 35.356.-

Fiktiver Ertragswert der 49248/1330587Anteile (W 29) € 92.769.-

Grundsätzlich wird dem Ertragswert deshalb mehr Bedeutung als dem Sachwert beigemessen, da die Liegenschaft nur soviel wert ist, als letztlich Nutzen daraus gezogen werden kann.

Gemäß Pkt 6.2. der Ö-Norm B 1802-1(deren Geltung allerdings zu vereinbaren ist) ist eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung nicht zulässig.

Der gefertigte SV hält trotzdem diese Methode zur Annäherung an den Verkehrswert

als die bessere, gegenüber der Ableitung des Verkehrswertes aus nur einem Verfahren mit einem (nicht nachvollziehbaren) Zu-/Abschlag zur Marktanpassung.

In diesem Fall ist der Sachwert von € 103.122.- fast ident mit dem (rechnerisch um die Ust von 10 % erhöhten) fiktiven Ertragswert von € 102.046.-, sodass nach dem Schema von Naegeli/Hungerbühler für die rechnerische Verkehrswertermittlung das arithmetische Mittel aus Sachwert und dem (rechnerisch um die Ust von 10 % erhöhten) fiktiven Ertragswert wie folgt anzusetzen wärewäre:

$$\frac{\text{Ertragswert} + \text{Sachwert}}{2} = \text{rechnerischer Verkehrswert}$$

$$\frac{102.046.- + 103.122.-}{2} = € \ 102.584,00$$

Dies entspricht einem Betrag von rd. € 1.629.-/m² bei 62,98 m² Nutzfläche bzw. € 2,08/1330587-Anteil.

Plausibilitätskontrolle/Marktanpassung

Der Immobilien-Preisspiegel 2025 weist im Bezirk Linz (Stadt) vergleichsweise für ge brauchte Eigentumswohnungen in guter Wohnlage mit einem durchschnittlichen Wohnwert (gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand) durchschnittlich bereits € 2.596,13/m² aus, sodass der oben errechnete Verkehrswert als viel zu gering erscheint.
Die ihm zu Grunde liegende Marktstudie stellt allerdings wiederum nur einen statistisch errechneten Durchschnittswert (ohne Berücksichtigung von Größe, Alter und Zustand) für den ganzen Bezirk Linz (Stadt) dar und reflektiert nicht die erzielbaren Prei se, bezogen auf das stark verkehrsbelastete Einzelobjekt im Zentrum der Stadt Linz.

In diesem Wohnhaus wurden seit 2018 ua folgende Wohnungen verkauft:

TZ	Anteile in 1330587	Einheit/Lage	Größe in m²	Kaufpreis in €	KP/m² in €	KP/Anteil in €
178/2019	45914	W 27 4. St	56,45	136.000.-	2.409.-	2,96
1348/2020	45914	W 15 2. St	59,26	145.000.-	2.447.-	3,16
3505/2020	65576	W 4 1. St	83,65	182.000.-	2.176.-	2,78
4739/2021	46755	W 1 EG	61,52	210.000.-	3.414.-	4,49
4164/2022	44749	W 2 EG	ca. 58	165.000.-	2.845.-	3,69

835/2023	46755	W 1 EG	61,52	netto 233.000.-	3.787.-	4,98
2827/2024	32240	W 5 1.St	ca. 41	162.000.-	3.951.-	5,02
1488/2025	50253	W 25 4.St	ca. 62	150.000.-	2.419.-	2,98*

*interner Verkauf

Ausgehend von W 27 und unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Preissteigerung nach dem IPS von rd. 26 % (2019: 2.063,50/m², 2025: 2.596,13/m²) ergibt sich ein Vergleichsbetrag von rd. € 3,72/1330587 Anteil und somit € 183.401.-, was gegenüber dem fiktiven Jahresrohertrag von € 6.600.- eine – unter Berücksichtigung des Alters und des Zustandes – in etwa marktgerechte Rendite von 3,60 % bedeutet.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung W 29 wurde am 21.1.2020 (TZ 2068/2020) um € 163.000.- gekauft.

Auf Grund der vorangegangenen Darstellungen ist für die

49.248/1.330.587 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an W 29

der Liegenschaft EZ 64 Grundbuch 45203 Linz Bezirksgericht Linz

Baumbachstraße 25, 4020 Linz

zum Bewertungsstichtag 17.3.2026

ein Verkehrswert von rd. € 183.400.-
(in Worten: Euro einhundertdreiundachtzigtausendvierhundert)

gegeben.

Linz, 17. März 2026

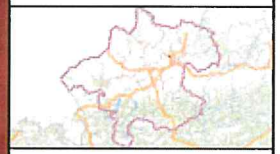
Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Dr. Erich Kaufmann
Immobilien
94.10 94.15
94.23 94.60
84.60

Google Maps

Baumbachstraße 25

Bilder © 2026 Airbus,CNES / Airbus,Geoimage Austria,Maxar Technologies,Kartendaten © 2026 100 m



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 70350 351688
rechts oben: 70618 351870
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 16.03.2026

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

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Unterirdische Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m² sind mit einer Abluftführung über das Dach des Hauptgebäudes in Zuge dessen die unterirdische Garage errichtet wird auszuführen.

Lüftungen, Ein- und Ausfahrten sowie Rampen von unterirdischen Garagen sind einzuhausen und schallabsorbierend zu verkleiden. Die Einhausung ist zu begrünen. Ein- und Ausfahrten sind aus schallschutztechnischen Gründen einzuhausen sind, sind außerhalb der Baufluchtlinie zulässig und verringern nicht das minimal zulässige Ausmaß der mit Nebengebäuden und Schutzdächern bebaubaren Fläche.

Die transparente Fassade des Gebäudes Baumbachstraße 15 (Grst. Nr. 1725) ist straßenseitig gemäß dem historischen Erscheinungsbild des umschließenden Hofgebäudes samt Adler zu erhalten.

▲ DRU, DGU, ZGU als Erreichen der einer zulässigen Gesamtgeschoßzahl.

Die Errichtung von Balkonen mit einer Tiefe bis max. 2 m außerhalb der inneren Baufluchtlinie ist bis zur seitlichen Baugrenzgrenze zulässig.

Begrünung

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaus ist als Vegetationsschicht mit einer Mindestdicke von 50 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche verteilt auszuführen.

Die begrünten Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen ist dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied).

Niveauunterschiede zwischen den begrünten Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen und den angrenzenden Freiflächen sind mit einer durchgehenden Vegetationsschicht auf eigenem Baugrund abzudecken und mit organischen Pflanzen zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

Für 750 m² volgin oder Baugrundfläche ist zumindest ein Laubbaum mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m, der bei Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweist, über durchgehend gewachsenen Boden zu pflanzen bzw. zu erhalten. Ist der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Baugrundes über gewachsenen Boden aufgrund unterirdischer baulicher Anlagen kleiner als 100 m², so kann die vorgeschriebene Baumpflanzung auch auf eine Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen vorgenommen werden. In diesem Fall ist die oberste Schicht eines Dachaufbaues mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht mit einer Mindestdicke von 100 cm und einem Wurzelraum von mindestens 36 m² auszuführen. Sofern der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Baugrundes kleiner als 100 m² ist, ist eine Baumpflanzung nicht erforderlich.
Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den gleichen Gütanforderungen zu entsprechen.

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden, deren verbaute Fläche 133 m² übersteigt, sowie bei oberirdischen Garagen mit einer verbauten Fläche über 100 m² und Dachflächen bis einer Neigung bis 25 Grad, ausgenommen Schutzdächer, zu begrünen.

Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaues eine Vegetationsschicht mit einer Mindestdicke von 15 cm und organische Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche verteilt aufweist.

Mit einer Grünfläche auszubilden sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu begrünen:
- die Einfahrten

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Breitenämter, Zufahrten, Zugänge, befestigte Wegflächen u.Ä.

Ruhender Verkehr

Die Errichtung von oberirdischen Abstellplätzen, oberirdischen Garagen und oberirdischen überdachten baulichen Anlagen für Kraftfahrzeuge ist im gesamten Planungsgebiet - mit Ausnahme von Verkehrsflächen auf öffentlichem Gut - unzulässig. Ausgenommen sind eingehausste Zu- und Abfahrten von unterirdischen Garagen.

Lärmschutz

Bei Zubauten mit Auswirkungen auf die Situierung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten ist mit einem Fassadenmaßnahmeplan (bei Bruttoinhalten von mehr als 50 m) nachzuweisen eine lärmschutzoptimierte Planung mit Prioritäten auf die Ausrichtung der Schlafräume erfolgt sein.
Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

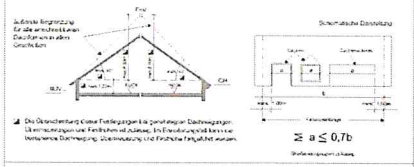
Bei Nutzungen entlang der Hafnergasse muss jede Wohnung zumindest einen Aufenthaltsraum und Fenster Richtung Landgasse, Stifterstraße oder Fassade aufweisen.

HINWEISE

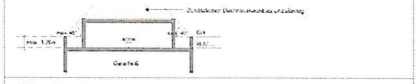
Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das städtische Wasser- und Kanalnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elektro-, Gas-, Fernwärmenetz.

Das Planungsgebiet liegt im Gänze in der archäologischen Fundzone.

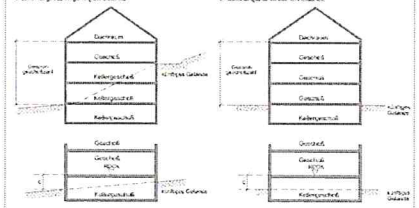
VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU



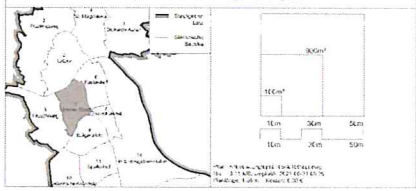
ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.



GESAMTGESCHOSSZAHL



BPI 01-050-01-00

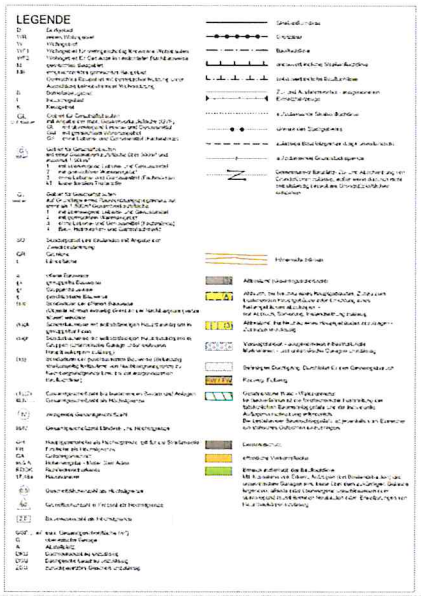


ABGRENZUNG PLANUNGSGEBIET - RWS. BEBAUUNGSPLÄNE

ERSICHTLICHMACHUNGEN

Geogene Risikozone - Risikotyp A — Grenze des Planungsgebietes

LEGENDE



BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

INNERE STADT	STAMMPLAN
01 - 050 - 01 - 00 (Stadt Bezirk / Block / Grundstück / Nummer)	Baumbachstraße - Hafnerstraße
begrenzt durch den Linienzug KG: Linz	M 1:1000 — Fläche 33.062 m²
OFFENTLICHE AUFLAGE	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
Auflage vom 11.01.2021 bis 10.02.2021 15.03.2021 - 12.04.2021	Zahl 13 Datum 27.05.2021
RUNDSIEGEL / BÜRGERMEISTER	RUNDSIEGEL / BÜRGERMEISTER
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG
	Kundmachung vom 21.06.2021, Amtsblatt Nr. 12 Anschlag am 21.06.2021 Abnahme am 07.07.2021 Rechtswirksam ab 22.06.2021
	RUNDSIEGEL / BÜRGERMEISTER
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG	

PLANVERFASSER — MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT

Bereichsleiter Bretschuh eh.
Abteilungsleiter Stadtplanung DI Kelebuch eh.
Direktor Planung, Technik und Umwelt DI Amesberger MAS MSc eh.

gezeichnet: Jirkovsky
geändert:

am 15.10.2020
am

Sämtliche Inhalte des Ediktalverfahrens Nr.1 werden durch nachfolgende Festlegungen und Darstellungen ersetzt:

MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN IM PLANUNGSGEBIET)

Bauliche Maßnahmen

Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz in nicht allseits offener Konstruktion sind außerhalb der Baufluchtlinien mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken, sofern die Errichtung nicht grundsätzlich durch punktgerasterte oder ausgepfeifte AU/EU/GU-Bereiche unzulässig ist. Im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie bzw. im Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie ist die Errichtung von überdachten baulichen Anlagen für Kfz (Carports) nur in allseits offener Konstruktion zulässig, nicht jedoch in punktgerasterten oder ausgepfeiften AU/EU/GU-Bereichen (AU Abstellplätze unzulässig, GU Garagen unzulässig, EU Einstellplätze unzulässig).

Die Begriffe "Werbe- und/oder Ankündigungseinrichtungen" oder "Werbeanlagen" in den bestehenden Bebauungsplänen der Stadt Linz werden durch den Begriff "Plakattafeln" ersetzt.

Begrünung

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden, deren verbaute Fläche 100 m² übersteigt, sowie bei oberirdischen Garagen mit einer verbauten Fläche über 100 m² sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Schutzdächer, zu begrünen.

Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaues eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organische Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche aufweist.

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche auszuführen. Mit Verkehrswegen kann das Mindestmaß von 80 % unterschritten werden. Stellplatzflächen zählen jedenfalls nicht zu den Verkehrswegen.

Die begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen ist dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied).

Niveauunterschiede zwischen der begrünten Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen und den angrenzenden Freiflächen sind mit einer durchgehenden Vegetationsschicht auf eigenem Bauplatz abzuböschen und mit organischen Pflanzen zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

Pro 750 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein Laubbaum mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m, der bei Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweist, über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen bzw. zu erhalten. Ist der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes über gewachsenem Boden aufgrund unterirdischer baulicher Anlagen kleiner als 100 m², so kann die verpflichtende Baumpflanzung auch auf der Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen vorgenommen werden. In diesem Fall ist die oberste Schicht des Dachaufbaues beim Baum mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 100 cm und einem Wurzelraum von mindestens 36 m² auszuführen. Sollte der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes kleiner als 100 m² sein, so ist eine Baumpflanzung nicht erforderlich.

Für die Widmungskategorien „Betriebsbaugebiet" und „Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet" gilt:
Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden ist auf dem Bauplatz ein Grünflächenanteil von mind. 0,3 nachzuweisen. Dabei ist ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 zwingend als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen. In den verbleibenden Grünflächenanteil sind wahlweise einzurechnen:

- Grünflächen über gewachsenem Boden sowie begrünte unterirdische Garagendachflächen (ohne Einbauten) mit einer mind. 50 cm starken Vegetationsschicht mit dem Umrechnungsfaktor	1,0
- begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.Ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht über 30 cm mit dem Umrechnungsfaktor	0,8
- begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.Ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht zwischen 15 cm und 30 cm mit dem Umrechnungsfaktor	0,6
- begrünte Fassadenflächen (mind. 1 Kletterpflanze pro 2 Laufmeter mit mind. 80 cm Höhe) mit dem Umrechnungsfaktor	0,4
- wasserdurchlässige Flächen (Rasensteine, Grün-Mulden-Steine, Schotter bzw. wassergebundene Flächen, Pflasterungen) abhängig vom Grünanteil mit dem Umrechnungsfaktor	0,2 bis 0,75

Sollte ein Grünflächenanteil von mind. 0,15 als Grünfläche über gewachsenem Boden auf Grund der bestehenden Bebauung bzw. Nutzung nicht möglich sein, ist zumindest der bestehende Grünflächenanteil über gewachsenem Boden zu erhalten. Zusätzlich sind Ersatzmaßnahmen auch auf bestehenden Bauten mit dem entsprechenden Umrechnungsfaktor zur Erzielung des Grünflächenanteils vorzunehmen.

Für alle Grünflächen im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie bzw. im Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie gilt:
Rasengittersteine stellen keinen Ersatz für Grünflächen dar.

Lärmschutzwälle (Dämme) sind beidseitig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Lärmschutzwände mit einer Höhe von mehr als 2,0 m sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mind. 0,5 m abzurücken und zu dieser Seite hin flächendeckend (mind. 50 % der Fläche) dauerhaft pflanzlich zu begrünen (z.B. rankende Kletterpflanzen, hängende Bepflanzung, jedenfalls keine den Lärmschutzwänden vorgesetzte Sträucher). Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten.

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mind. 0,5 m abzurücken und zu dieser Seite hin flächendeckend (mind. 90 % der Fläche) dauerhaft pflanzlich zu begrünen (z.B. rankende Kletterpflanzen, hängende Bepflanzung, jedenfalls keine den Stützmauern vorgesetzte Sträucher). Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten.

Ruhender Verkehr

Die oberirdischen Kfz-Abstellplätze sind so zu gestalten, dass nach jedem 5. Kfz-Abstellplatz ein Laubbaum mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m, der bei Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweist, auf einer Pflanzfläche mit einer Mindestbreite von 1,25 m und einer Mindestlänge von 3,0 m zu pflanzen ist.
Die jeweiligen Endbereiche der oberirdischen Kfz-Abstellplätze sind mit einer Grünfläche auszubilden und mit Bäumen (keine Sträucher) zu bepflanzen.
Eine Versickerung der auf den Kfz-Abstellplätzen anfallenden Niederschlagswässer über Schotterflächen bzw. punktuell über Sickerschächte ist nicht zulässig.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

Alle Festlegungen betreffend „Ruhender Verkehr" gelten nicht für Verkehrsflächen auf öffentlichem Gut.

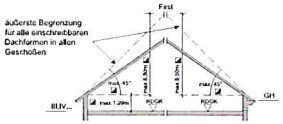
PLANGRAFISCHE MASSNAHMEN

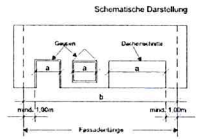
Gefahrenzone Wald, Waldperimeter

Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Schutzdächer sind grundsätzlich in Massivbauweise oder in entsprechend massiven Bauteilen (z.B.: in Stahlbauweise) herzustellen.
In direkt dem Wald zugewandten Gebäudeteilen sowie in Gebäudeteilen, welche in einem Winkel von bis zu 90° zum Wald stehen, sind Fenster- und Türöffnungen nur dann zulässig, wenn diese entsprechend dem Lastfall „Baumwurf-Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen" berechnet sind oder durch technische Maßnahmen (z. B. vorgelagertes fix angebrachtes Gitter) gegen Baumwurf gesichert werden. Ausgenommen davon sind geschlossene Garagentore.
Für alle Außenbauteile und sonstige tragenden Bauteile ist der Standsicherheitsnachweis unter Berücksichtigung des Lastfalles „Baumwurf-Gebäude im Windwurfbereich von Bäumen" zu erstellen und dem Magistrat Linz mit dem Antrag auf Baubewilligung vorzulegen.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

(Ausnahme: Bebauungspläne, für die "DRU, DGU" festgelegt ist)





$\sum a \leq 0{,}7b$

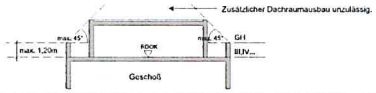
Straßenseitigaupen zulässig.

Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

(Ausnahme: Bebauungspläne, für die "ZGU" festgelegt ist)

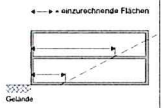
Bei Zubauten von Stiegenhäusern und Aufzügen ist das Überschreiten der äußeren Begrenzung im unbedingt erforderlichen bautechnischen Ausmaß zulässig.



GFZ - Geschoßflächenzahl (Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes) als Höchstwert

Berechnungsgrundlage

In die Gesamtgeschoßfläche sind einzurechnen:
- die Summe der oberirdischen Geschoße nach den Außenmaßen der Gebäude
- Kellergeschoße, sofern sie über dem angrenzenden Gelände liegen (siehe Abbildung)
- Stiegenhäuser geschoßweise bzw. späl-level-bezogen, das heißt pro (über dem angrenzenden Gelände liegenden) Geschoß ist je eine "fiktive" Geschoßdecke durchzuziehen
- Aufzüge, jedoch alleine die davon bedeckte Grundfläche nur einmal
- Laubengänge, wenn sie überwiegend geschlossen sind
- Loggien und Wintergärten



Bereich außerhalb der Baufluchtlinie:
Mit Ausnahme von Windfängen, Erkern, Aufzügen (bei Bestandsbauten) und unterirdischen Garagen sind keine über dem zukünftigen Gelände liegenden, allseits oder überwiegend umschlossenen oder überwiegend raumbildenden Neubauten oder Erweiterungen von Hauptbaukörpern zulässig.

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

EDIKTALVERORDNUNG NR. 2

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von 07.12.2020	bis 04.01.2021	Zahl	F 1
			Datum	08.04.2021
RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER		RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG		
	Kundmachung	vom	04.10.2021, Amtsblatt Nr. 18
	Anschlag	am	04.10.2021
	Abnahme	am	20.10.2021
	Rechtswirksam	ab	05.10.2021
	RUNDSIEGEL		BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ
PLANUNG, TECHNIK UND UMWELT

Bearbeiter Mag. Holzgreve eh.

Ableitungsleiter Stadtplanung
DI Kolouch eh.

Direktor Planung, Technik und Umwelt
DI Amesberger MAS MSc eh.

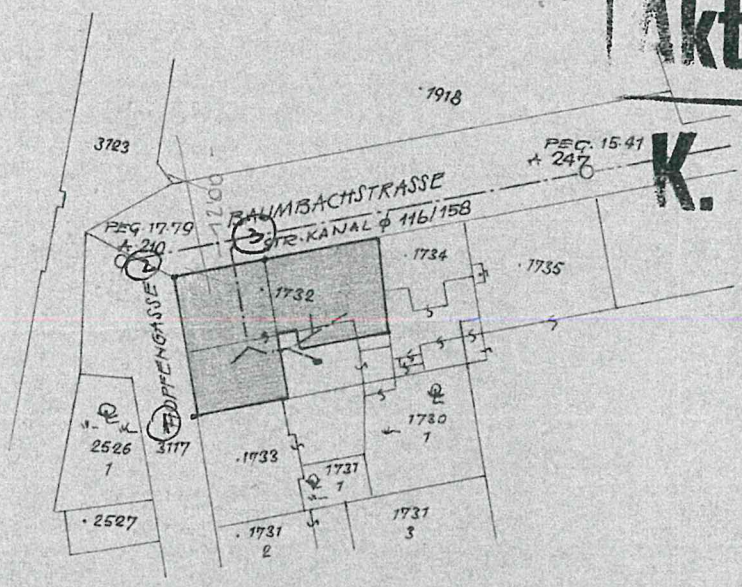
gezeichnet	Jakubek-Vrljanovic	am 03.10.2019
geändert	Jakubek-Vrljanovic	am 11.08.2020

Amtsstück

1·50 REPUBLIK ÖSTERREICH 1·50 SCHILLING STEMPELMARKE 1·50
LANDESHAUPTSTADT LINZ

Akt Nr. 10

K. Nr. LINZ 604



N

ANRAINER:

1730/1, 1731/1, 1733	AMALIA FRIEDL, LINZ, HOPFENGASSE 3
1734	JOHANN GATTRINGER, LINZ, BAUMBACHSTR. 23
1735	DR. ANTON RUSSEGGER, LINZ, BAUMBACHSTR. 21
1918	RÖM. KATH. DIÖZESE, LINZ, BAUMBACHSTR.
2526/1	STADTGEM. LINZ.
3117, 3123	ÖFFENTL. GUT D. STADT LINZ.

Bauabsteckung u. Höhenangabe übernommen.
LINZ, am 27. 6. 1962
Hillinger

beim Pkt (3)
EFH wurde angegeben
mit 267,18 m ü.A.
27.6.62

GEMEINN. WOHNUNGS- u. SIEDLUNGSGEN.
„Familie"
LINZ/DONAU, HANDEL-MAZZETTISTR. 2.

WOHNBLOCK-BAUMBACH-HOPFENSTR.

LAGEPLAN 1/1000

ARCHITEKT:

Dipl. Ing. Paul Mayd
Baumeister
Linz, Goethestr.
Tel.: 2 22 17

LINZ, NOV. 1959.

Gebührenfrei nach § 1 der Verordnung
vom 18. 3. 1940, RGBl. I, S. 543.

Amtsstück

GEMEINN. WOHNUNGS u. SIEDLUNGSGEN.
„Familie"
LINZ A/D HANDEL-MAZZETTISTR. 2. T. 2.48.79.

BAUVORHABEN:
WOHNBLOCK - BAUMBACH-HOPFENSTR.

KELLER 1:100

BESTANDSPLAN 0-968

BAUHERR:

Gemeinnützige
Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft
„Familie"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

ARCHITEKT:

DIPL. ING. ED. DITTRICH ARCHITEKT
LINZ - URFAHR, AUBERGSTRASSE 20

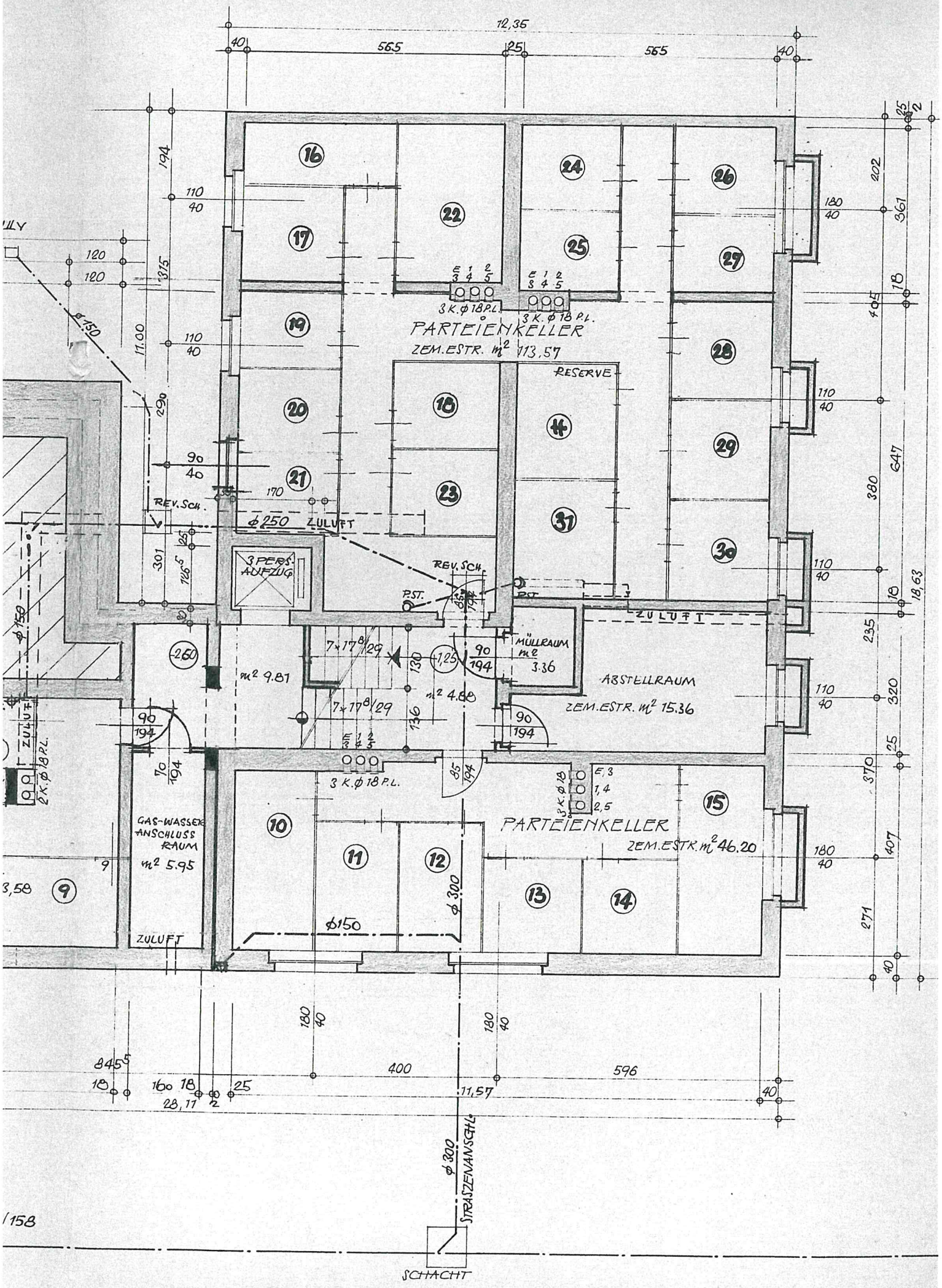
Baupläne geprüft.
Magistrat der Landeshauptstadt Linz,
Bau- und Feuerpolizeiamt 12. / 2. 1964.
Ing. [illegible]

BAUFÜHRER:

Dipl. Ing. Paul Maydl
Baumeister
Linz/D., Bethlehemstraße 7
Tel. 2 22 [illegible]

FRANZ JOSEF KRAUS
LINZ

LINZ, NOV. 1963.


PARTEIENKELLER
ZEM.ESTR. m² 113,57
RESERVE
3 K. ϕ 18 P.L.
REV. SCH.
ϕ 250 ZULUFT
3 PERS. AUFZUG
P.ST.
ZULUFT
MÜLLRAUM m² 3.36
ABSTELLRAUM
ZEM.ESTR. m² 15.36
m² 9.81
m² 4.80
GAS-WASSER ANSCHLUSS RAUM
m² 5.95
PARTEIENKELLER
ZEM.ESTR. m² 46.20
ϕ 150
ϕ 300
STRASSENANSCHL.
SCHACHT

Gebührenfrei nach § 1 der Verordnung
vom 18. 3. 1940, RGBl. I, S. 543.

Amtsstück

GEMEINN. WOHNUNGS- u. SIEDLUNGSGEN.
„Familie"
LINZ A/D HANDEL-MAZZETTISTR. 2. T. 2.48.79.

BAUVORHABEN:
WOHNBLOCK-BAUMBACH-HOPFENSTR.

5. OBERGESCHOSZ 1:100

BESTANDSPLAN 0-968

BAUHERR:

Gemeinnützige
Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft
„Familie"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

ARCHITEKT:

DIPL. ING. ED. DITTRICH ARCHITEKT
LINZ-URFAHR, AUBERGSTRASSE 20

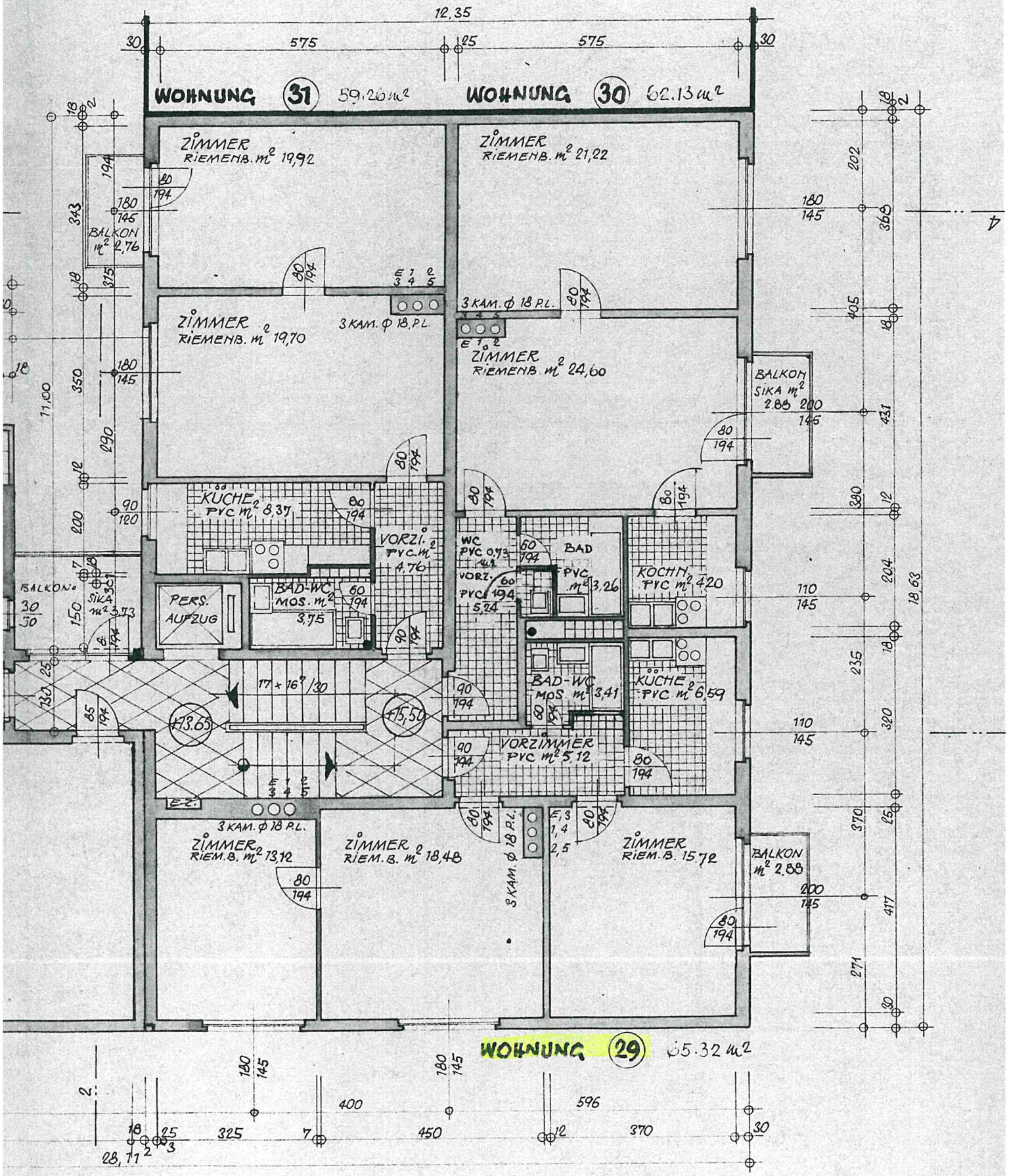
BAUFÜHRER:

Dipl.Ing.Paul Maydl
Baumeister
Linz/D., Goethestraße 7
Tel. 2-22-17

ARCHITEKT FRANZ JOSEF KRAUS
LINZ

Baupläne geprüft.
Magistrat der Landeshauptstadt Linz,
Bau- und Feuerpolizeiamt 12./2. 1964.

LINZ, NOV. 1963


12,35
WOHNUNG 31 59,26 m²
WOHNUNG 30 62,13 m²
ZIMMER RIEMENB. m² 19,92
ZIMMER RIEMENB. m² 21,22
BALKON m² 2,76
ZIMMER RIEMENB. m² 19,70
3 KAM. Φ 18 P.L.
ZIMMER RIEMENB. m² 24,60
BALKON SIKA m² 2,88
KÜCHE PVC m² 8,37
VORZI. PVC m² 4,76
WC PVC 0,73
VORZ. PVC 5,74
BAD PVC m² 3,26
KÜCHE PVC m² 4,20
BALKON SIKA m² 3,73
PERS. AUFZUG
BAD-WC MOS. m² 3,75
17 × 16 7/30
+13,65
+15,50
BAD-WC MOS. m² 3,41
KÜCHE PVC m² 6,59
VORZIMMER PVC m² 5,12
3 KAM. Φ 18 P.L.
ZIMMER RIEM.B. m² 13,12
ZIMMER RIEM.B. m² 18,48
ZIMMER RIEM.B. 15,72
BALKON m² 2,88
WOHNUNG 29 65,32 m²
11,00
18,63
28,77

Amtsstück

1.50 REPUBLIK ÖSTERREICH STEMPELMARKE 1.50 SCHILLING

STADT LINZ

B A U B E S C H R E I B U N G.

ohnhausneubau für die Gemeinnützige Baugenossenschaft "FAMILIE"
inz,Handel-Mazzettistrasse 2,in der Baumbach - Hopfenstrasse.

---

er gegenständliche Wohnhausneubau wird auf der Parzelle 1732,
.G.Linz,Ecke Baumbachstrasse - Hopfengasse errichtet.

e aus den Einreichsplänen ersichtlich ist,besteht der Wohn-
ock aus einem 6-geschossigen Teil in der Hopfengasse und einem
geschossigen Teil in der Baumbachstrasse (hofseitig 6 Geschosse).

Erdgeschoss des 5-geschossigen Teiles in der Baumbachstrasse
t eine Garage für 6 Autos untergebracht.

r Wohnblock ist grösstenteils unterkellert.

s 6-geschossige Gebäude hat eine Gesamtlänge von 18.63 m und
ne Tiefe von 12.35m,die Gesimshöhe beträgt 19.40 m.Das 5-ge-
hossige Gebäude hat eine Länge von 15.87m und eine Tiefe von
.34m,die Gesimshöhe ist infolge des fallenden Terrains unter-
hiedlich und beträgt ca. 13.40 m.

m 1. bis 5. Obergeschoss erhält der Bau in der Hopfengasse
nen Balkon von 1.20 m Auskragung,an der Hofseite des Gebäudes
der Baumbachstrasse vom 1. bis 5. Obergeschoss eine Loggia.

r gesamte Wohnblock wird in Schüttbauweise hergestellt.Die Fun-
mente in Beton erhalten erst ihre endgültige Dimmension,wenn
rch die Baupolizei der Baugrund bei offener Baugrube begutachtet
rde.

e Tragwerke werden nach den stat.Berechnungen dimmensioniert
werden diese rechtzeitig vorgelegt.

Decken sind kreuzweis bewehrte Stahlbetonplatten vorgesehen,
Gesamtstärke der Decke beträgt 25 cm.

Aussenmauern werden in 30 cm starkem Schüttbeton,ebenfalls
Zwischenwände in einer Stärke von 18 cm hergestellt,die Trenn-
de in einer Stärke von 12 und 7 cm aus Leichtbausteinen.

werden Notkamine mit 18 cm Ø hergestellt,in welche je 2,bzw.3
geneinmündungen eingeführt werden.Die Kaminzahl wurde so ge-
lt,dass jede Wohnung einen Anschluss erhält.

Entlüftungen der Bäder (WC)soweit nicht direkt,erfolgt mittels
.Schläuchen von 12/12cm Lichtmass und werden diese an Frisch-
tzufuhrkanäle angeschlossen.Der Frischluftkanal befindet sich
weder unter der Kellerdecke oder unter der Erdgeschossdecke.

Dachgeschoss des 6-geschossigen Gebäudes in der Hopfengasse
hofseitig ein Ausbau für die Waschküche und den Trockenraum

Der gesamte Wohnblock umfasst 31 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1695.65 m2,die Gesamtfläche der Garage beträgt 164.14 m2.

Isolierung: Horizontal mit doppelter Pappe,vertikal mit 2mal. Bitumenanstrich.

Geschosshöhe: Keller 2.25m,Wohngeschosse 2.60m.

Aussenmauern: 30 cm Schüttbeton,Keller 40 cm Beton.

Zwischenwände: 12cm und 7.5cm aus Leichtwandziegeln,18 cm aus Schüttbeton.

Wohnungstrennwände: 18 cm Schüttbeton,event. mit 2.5cm Heraklith.

Decken: Kreuzweis bewehrte Stahlbetonplatte mit doppelter Berohrung und Putz,Gesamtstärke 25 cm.

Dach: Das Gebäude in der Baumbachstr. Satteldach mit Ziegel- und Blechdeckung,das Gebäude in der Hopfengasse Walmdach mit Blechdeckung.

Stiege: 2-armige Kunststeinstiege auf Stahlbetonlaufplatte.

Aufzug: 1 Personenaufzug für 3 Personen.

Müllitonnen: Im Hof

Fussböden: In den Wohnräumen Riemenböden,in den WC,Bädern, Kochnischen,Küchen und Vorzimmern Terrazzo,sowie im Stiegenhaus Terrazzoplatten.

Türen: Vollbauttiren in allen Stockwerken,Hauseingang in Leichtmetallausführung.

Fenster: Verbundfenster und z.T. als gekoppelte Verbundfenster mit Verbundhebetüren.

Balkon-Fussböden: 2-3 cm starker Gussasphalt oder Sika.

Geländer: Leichtmetall gestrichen.

Kellerfenster: in Eisen.

Wasserversorgung: Anschluss an das städt. Wasserleitungsnetz.

Aborte: Wasserspül-Klosette.

Kanalisation: Anschluss an das städt.Kanalnetz in der Baumbachstrasse.

Kochstellen: Gas-,bzw.Elektroherde.

Raumheizung: Gasheizung,Entlüftung durch Fensterparapet.

Warmwasserbereitung: ~~Gas- oder~~ Elektro-Warmwasserspeicher.

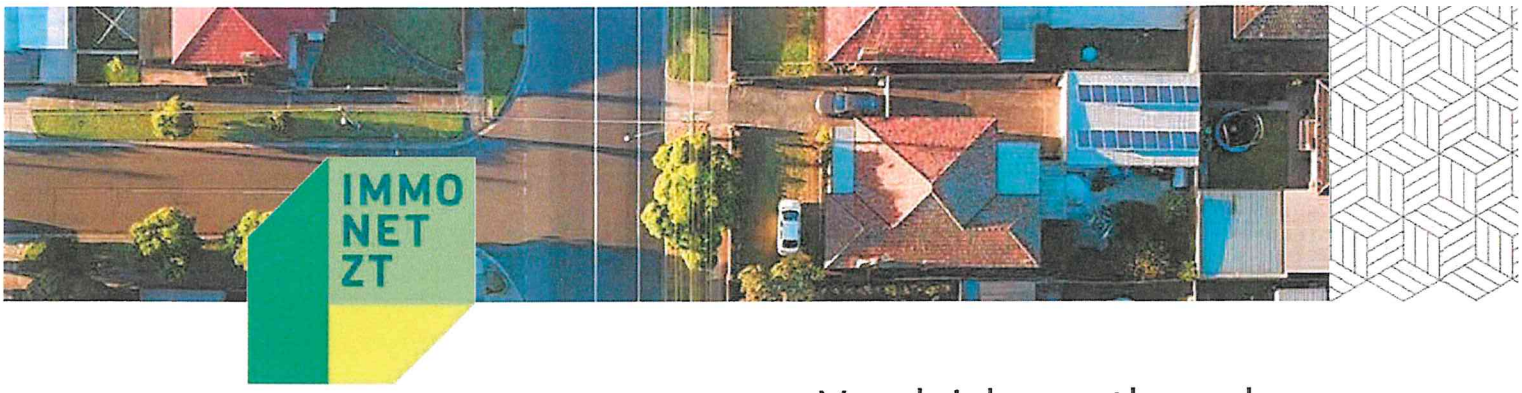
Der Planverfasser:

Bauwerber:

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft "Familie" Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Linz,November 1959.

DIPL.ING. ED. DITTRICH ARCHITEKT
LINZ - URFAHR, KÜBERGSTRASSE 20



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG

17.03.2026
Bewertungsstichtag

ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Quellen für Kartendarstellung: basemap.at

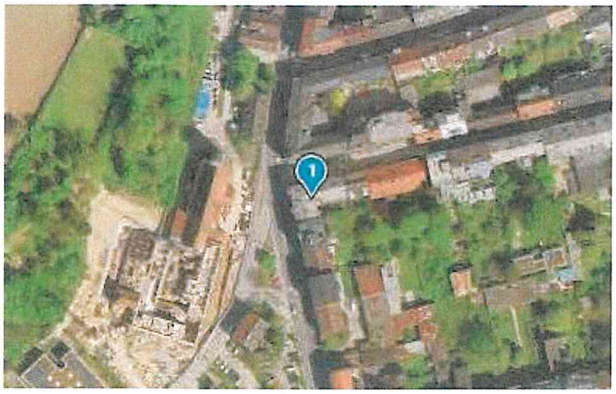
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

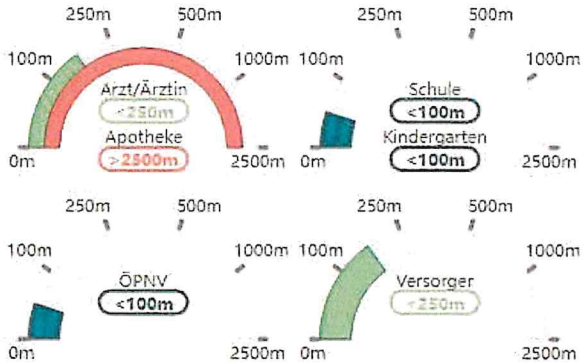
Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1/A	Eigentumswohnung	3312/2021	11.06.2021	39,13	2.811,14 €	2.811,14 € *
2/A	Eigentumswohnung	4164/2022	27.09.2022			
3/A	Eigentumswohnung	835/2023	09.02.2023			
4/A	Eigentumswohnung	2827/2024	26.08.2024			
5/A	Eigentumswohnung	1488/2025	09.04.2025			

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Nr. 1: Eigentumswohnung *





Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.06.2021
Tagebuchzahl	3312/2021
Grundbuch	45203 Linz
EZ	680
Adresse	Hopfengasse 1 W Top 2 4020 Linz
KG-Grundstück	45203 - 1721/1
Verkäufer	Hintersteiner
Käufer	Orum GK Invest GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	2004
Anteile	36/772
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	317,00 m²
Bebaute Fläche	281,00 m²
Nutzfläche	39,13 m²

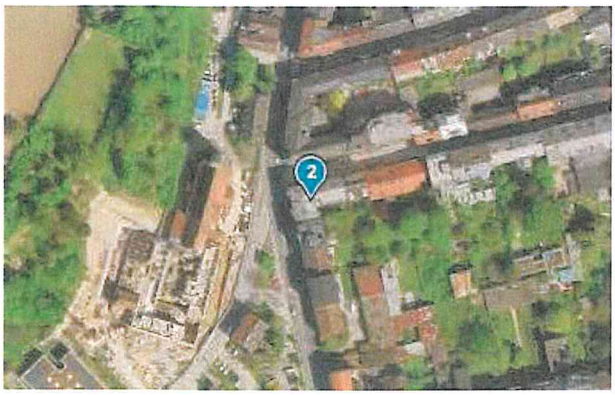
Berechnungsdaten

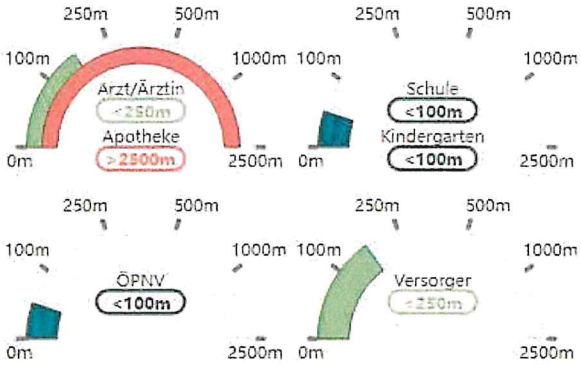
Gesamtkaufpreis	110.000,00 €
Nutzfläche	39,13 m²
Preis/m2	2.811,14 €
Preis korr. / m²	2.811,14 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 9 m

Nr. 2: Eigentumswohnung





Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.09.2022
Tagebuchzahl	4164/2022
Grundbuch	45203 Linz
EZ	64
Adresse	Baumbachstraße 25 W Top 2 4020 Linz
KG-Grundstück	45203 - 1732
Verkäufer	Eibl
Käufer	Huluban | Huluban

weitere Informationen

Parifizierung	1967
Anteile	44749/1330587
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	522,00 m²
Bebaute Fläche	412,00 m²

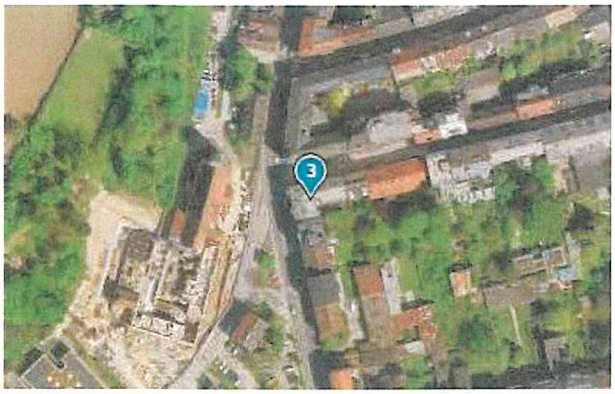
Berechnungsdaten

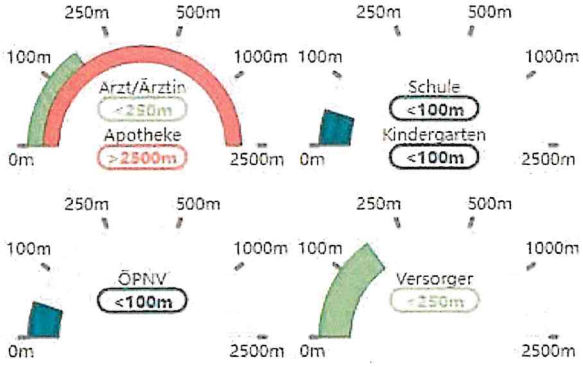
Gesamtkaufpreis	165.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 9 m

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 3: Eigentumswohnung





Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.02.2023
Tagebuchzahl	835/2023
Grundbuch	45203 Linz
EZ	64
Adresse	Baumbachstraße 25 W Top 1 4020 Linz
KG-Grundstück	45203 - 1732
Verkäufer	LZ Immobilien GmbH
Käufer	Fleisch

weitere Informationen

Parifizierung	1967
Anteile	46755/1330587
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	522,00 m²
Bebaute Fläche	412,00 m²

Berechnungsdaten

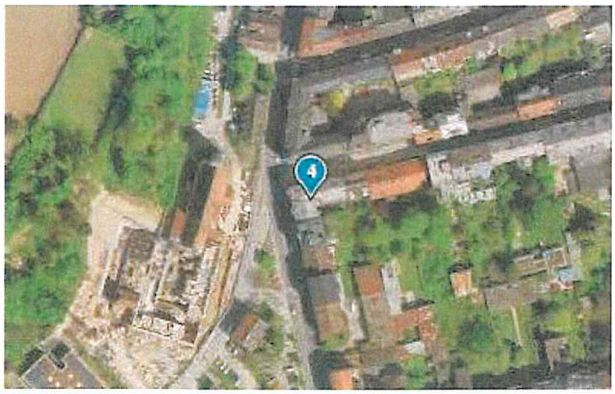
Gesamtkaufpreis	279.600,00 €

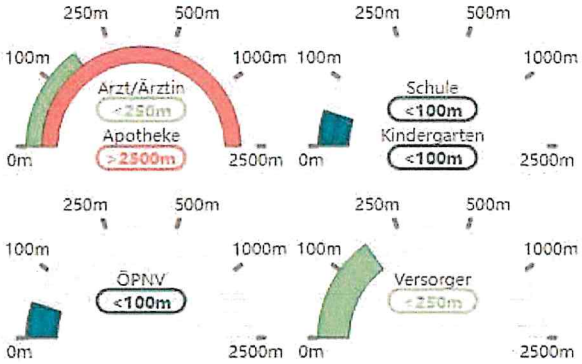
Aus dem KV: Verkaufspreis inkl. Steuersatz 20 %

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 9 m

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 4: Eigentumswohnung





Vertragsdaten

Vertragsdatum	26.08.2024
Tagebuchzahl	2827/2024
Grundbuch	45203 Linz
EZ	64
Adresse	Baumbachstraße 25 W 5 4020 Linz
KG-Grundstück	45203 - 1732
Verkäufer	Eckerstorfer
Käufer	Sundown Ventures GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1967
Anteile	32240/1330587
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	522,00 m²
Bebaute Fläche	412,00 m²

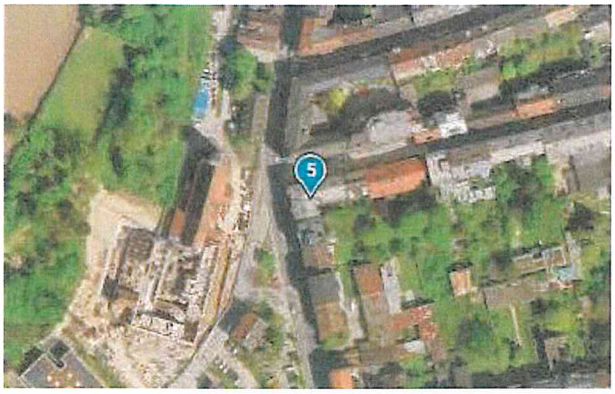
Berechnungsdaten

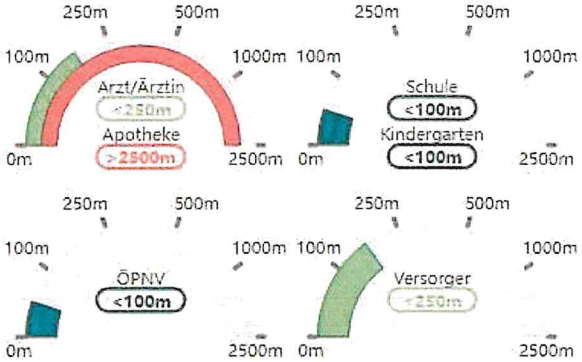
Gesamtkaufpreis	162.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 9 m

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 5: Eigentumswohnung





Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.04.2025
Tagebuchzahl	1488/2025
Grundbuch	45203 Linz
EZ	64
Adresse	Baumbachstraße 25 W 25 4020 Linz
KG-Grundstück	45203 - 1732
Verkäufer	Reisinger
Käufer	Johannes Reisinger Beteiligungs GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1967
Anteile	50253/1330587
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	522,00 m²
Bebaute Fläche	412,00 m²

Berechnungsdaten

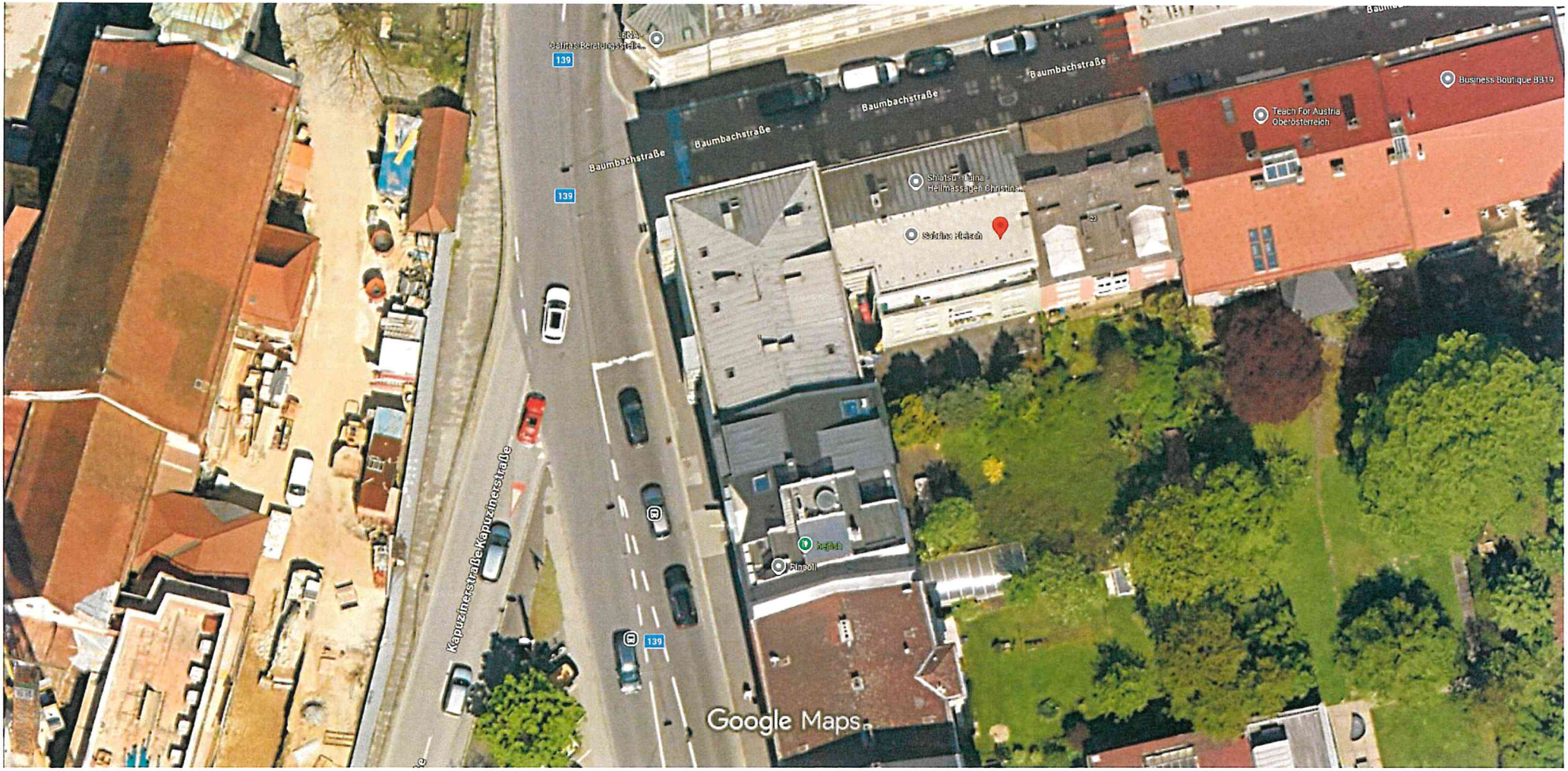
Gesamtkaufpreis	150.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 9 m

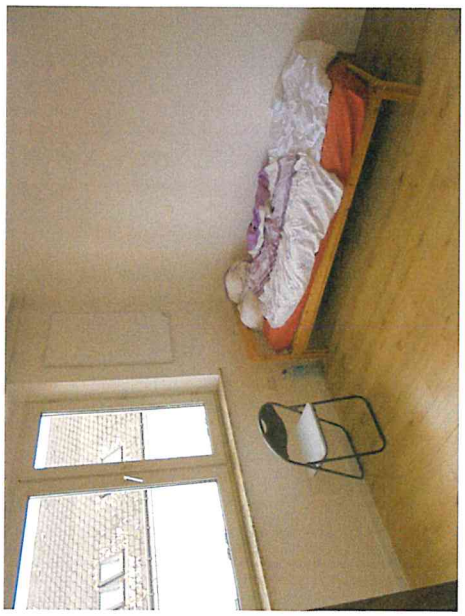
Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

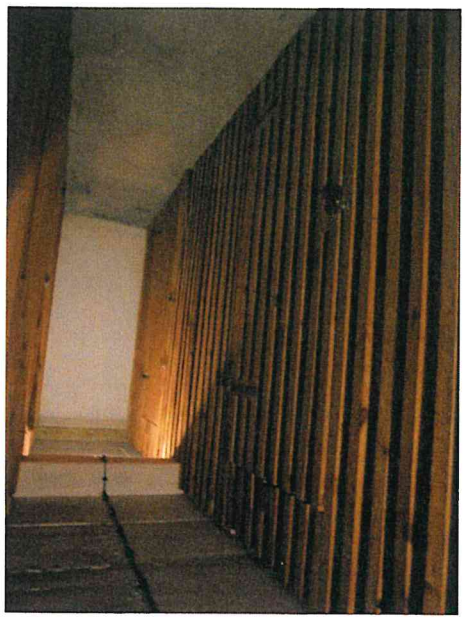
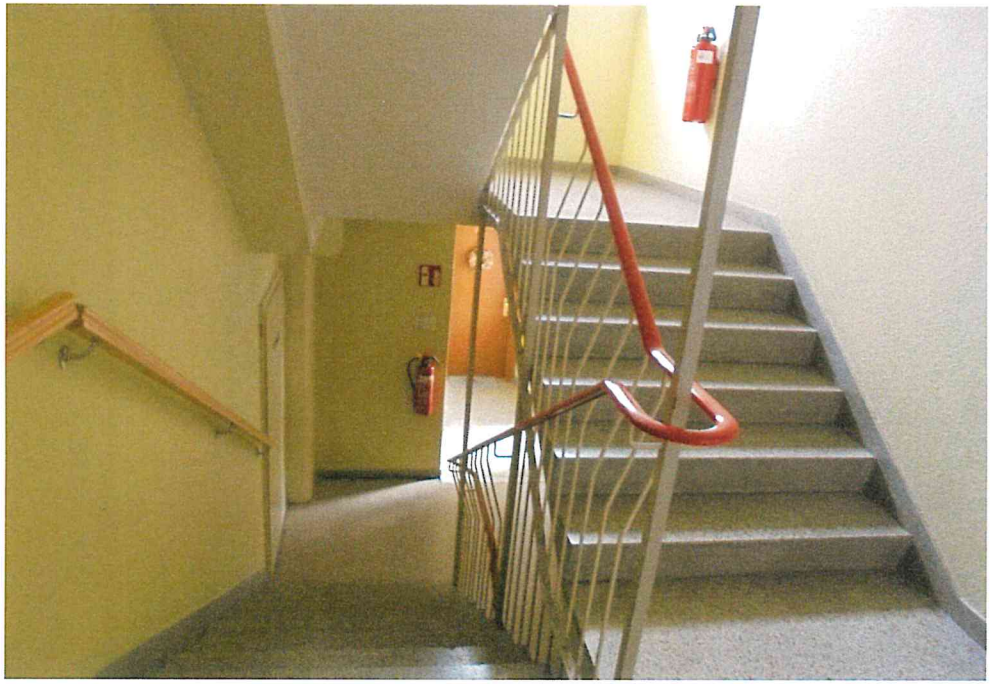
Google Maps

Baumbachstraße 25



Kartendaten © 2026 ,Kartendaten © 2026 5 m





30
Zone