

Dr. Erich Kaufmann

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

Ehrenpräsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.

*4020 Linz, Hofmeindlweg 16
e-mail: svv.kaufmann@aon.at*

*Tel. 0732 / 662219/13, mobil 0664/3525695
UID: ATU 56518405*

Bezirksgericht Linz Abteilung 15
Fadingerstraße 2
4020 Linz

Linz, 1.6.2026

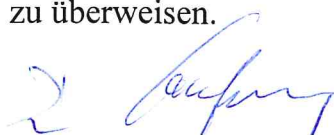
Betrifft: Bewertungsgutachten vom 1.6.2026 Verkehrswertes von 125/8315 Anteilen
verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 69 und
6/8315 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an
Kfz-Stellplatz Top 159 der Liegenschaft EZ 517 Grundbuch 45209 Ufer BG Linz
Polluxweg 22, 4030 Linz GZ: **21 E 663/26d (Martin Kaserer)**

HONORARNOTE 23/26

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

§ 28 (2)	Kosten für die Benützung des eigenen Pkw's 22 km a' € 0,50	€ 11,00
§ 31	Sonstige Kosten (Büroarbeiten, Telefonate, Urkunden, Internetabfragen) pauschal € 69,00 ERV-Übertragung € 13,20 15 Kopien Stk. a' € 0,90 € 13,50 Urschrift 20 Seiten a' € 2,90 € 58,00 18 Fotos a' € 2,50 € 45,00	€ 198,70
§ 32 (1)	Entschädigung für Zeitversäumnis Fahr- und Wartezeit 1 Std. a' € 32,90	€ 32,90
§ 35 (1)	Grundlagenermittlung beim Bauamt, Grundbuch und Besichtigung 4 Std. a' € 49,00	€ 196,00
§ 51 (1)	Mühewaltung für Befund und Gutachten Schätzwert € 443.00.- + 50 % § 51(3)	€ 4.057,40
		€ 4.496,00
+ 20 % Ust.		€ 899,20
		€ 5.395,20

Der gefertigte Sachverständige beantragt gem. § 41/1 die Gebühr von **abgerundet € 5.000.-** 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
(Gemäß § 86 GOG wird auf die aufrechte Zertifizierung i. S. d. § 1 SDG hingewiesen)*

Ehrenpräsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.

*4020 Linz, Hofmeindlweg 16
e-mail: svv.kaufmann@aon.at*

*Tel. 0732/662219/13, mobil 0664/3525695
UID: ATU 56518405*

Bezirksgericht Linz
Abteilung 15
Fadingerstraße 2
4020 Linz

Linz, 1.6.2026

BEWERTUNGSGUTACHTEN **über**

**125/8315 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 69
und**

**6/8315 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an
Kfz-Stellplatz Top 159**

der Liegenschaft EZ 517 Grundbuch 45209 Ufer Bezirksgericht Linz

Polluxweg 22, 4030 Linz

Grundbücherlicher Eigentümer der 125/8315 + 6/8315 Anteile (BLNR 70+160):
Martin Kaserer
Polluxweg 22, 4030 Linz
je zur Gänze

Exekutionssache 21 E 663/26d

Betreibende Partei: Oberbank AG

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

vertreten durch: Oberbank AG

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Martin Kaserer, geb. 3.3.1971, Unternehmer
Polluxweg 22, 4030 Linz

Wegen: EUR 138.328,70s. A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis / Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Auftrag
 - 1.2. Zweck
 - 1.3. Bewertungsstichtag
 - 1.4. 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 der digitalen Katastralmappe
Flächenwidmungsplan
Bebauungsplan
Plankopie
Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Vergleichswertübersicht
Orthofoto
Fotoblätter

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 4.5.2026 als zuständiges Gericht in der
Exekutionssache GZ: **21 E 663/26d**

Betreibende Partei: Oberbank AG

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

vertreten durch: Oberbank AG

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Martin Kaserer, geb. 3.3.1971, Unternehmer

Polluxweg 22, 4030 Linz

Wegen: EUR 138.328,70s. A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1.2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes von 125/8315 Anteilen verbunden mit
Wohnungseigentum an Wohnung Top 69

und

6/8315 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an

Kfz-Stellplatz Top 159

der Liegenschaft EZ 517 Grundbuch 45209 Ufer Bezirksgericht Linz

Polluxweg 22, 4030 Linz

zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung

1.3. Bewertungstichtag

1.6.2026 als Tag der Besichtigung

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 4.5.2026 als zuständiges Gericht in der Exekutionssache GZ: 21 E 663/26d
- Besichtigung der Liegenschaft am 1.6.2026 in Anwesenheit von
 - Herrn Martin Kaserer
- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Linz vom 29.5.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Rechtskräftiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Landeshauptstadt Linz

- Einsichtnahme in den Bauakt im Lesesaal/Magistrat Stadt Linz am 18.6.2026
- Urkundensammlung beim Grundbuch des Bezirksgerichtes Linz
- Nutzwertgutachten des allg. beeid. u. ger. zert. SV BM Ing. Erhard Leimer vom 20.3.2004
- Erhebung von ortsüblichen Grund- und Mietpreisen durch Internetabfrage an ImmonetZT am 31.5.2026
- Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“
7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich
Stand Juli 2022, Wien
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
10. Auflage 2023, Köln
- „Bewertung von Wohnhäusern, Büro- und Geschäftsliegenschaften“, Unterlage zum Seminar am 13.3.2002 des Landesverb. der Gerichts-SV für OÖ u. Sbg.
- Immobilien-Preisspiegel 2025 der österreichischen 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 (37,5 kwh/m²a), was in der Bewertung berücksichtigt wird.

Dritten gegenüber wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrückl. ausgeschlossen

2. Befund

2.1. Grundbuchstand (BLNR 70+160)

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45209 Ufer
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 517

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 70, 160 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1474/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 1825/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
992/14	G	GST-Fläche	*	11219	
		Bauf.(10)		3415	
		Gärten(10)		7804	Polluxweg 8
					Polluxweg 24
					Polluxweg 14
					Polluxweg 20
					Polluxweg 10
					Suttnerstraße 20
					Suttnerstraße 24
					Polluxweg 26
					Suttnerstraße 22
					Polluxweg 22
					Polluxweg 12
					Polluxweg 18
					Polluxweg 16
992/28	G	GST-Fläche	*	3142	
		Bauf.(10)		706	
		Gärten(10)		2436	Suttnerstraße 23
					Suttnerstraße 21

GESAMTFLÄCHE 14361

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 5893/2001 Bauplatz (auf) Gst 992/14 992/28 gemeinsam
Bescheid 2001-08-07, 501/B-U000280B

3 a 118/2019 Verwalter der Liegenschaft
Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft "Lebensräume" eingetragene
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 77873w)

***** B *****

70 ANTEIL: 125/8315

Martin Kaserer

GEB: 1971-03-03 ADR: Polluxweg 22, Linz 4030

c 3399/2003 Veräußerungsverbot

- e 1037/2015 Wohnungseigentum an Wohnung Top 69
- f 1223/2016 Kaufvertrag 2015-10-29 Eigentumsrecht
- g 1122/2026 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens 31.03.2026
(25 S 24/26h)

160 ANTEIL: 6/8315

Martin Kaserer

GEB: 1971-03-03 ADR: Polluxweg 22, Linz 4030

- c 3399/2003 Veräußerungsverbot
- e 1037/2015 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 159
- f 1223/2016 Kaufvertrag 2015-10-29 Eigentumsrecht
- g 1122/2026 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens 31.03.2026
(25 S 24/26h)

***** C *****

- 6 auf Anteil B-LNR 43 47 48 58 59 60 62 63 64 68 70 72 bis 76
78 132 133 134 143 bis 147 149 150 151 157 160 162
165 167 174 223 bis 226 239 bis 242 247 bis 254
299 301 334 bis 337 340 341

a 3399/2003 482/2007 Schuldschein 2003-07-21

PFANDRECHT

aufgeteilt,--

für Land Oberösterreich (Wo-3035867)

b 2604/2004 VORRANG von LNR 8 vor 6

c 4279/2004 VORRANG von LNR 5 vor 6

e 620/2016 AUFGETEILT IN LNR 86 bis 165

- 7 auf Anteil B-LNR 43 47 48 58 59 60 62 63 64 68 70 72 bis 76
78 132 133 134 143 bis 147 149 150 151 157 160 162
165 167 174 223 bis 226 239 bis 242 247 bis 254
299 301 334 bis 337 340 341

a 3399/2003

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 28 Abs. 2 ÖB WFG 1993 für
Land Oberösterreich (Wo-3035867)

11 a 2212/2004

DIENSTBARKEIT der Duldung von Abwasserkanälen mit
dazugehörigen Schächten u Urinsammelbehältern sowie von
Fernwirkleitungen mit Kabelziehschächten gem Pkt 1. u 2.
Dienstbarkeitsvertrag 2004-03-03 hins Gst 992/14 u 992/28
für LINZ SERVICE GmbH für Infrastruktur und Kommunale
Dienste

12 a 4544/2005

DIENSTBARKEIT Fernheizleitung samt Zubehör
über Gst 992/28 992/14
gem Pkt 1. u. 2. Dienstbarkeitsvertrag 2005-08-23 für
LINZ GAS/WÄRME GmbH für Erdgas- und Wärmeversorgung
(FN 199532 f)

13 a 1037/2015 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt VII. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2014-11-26

114 auf Anteil B-LNR 70

a 3399/2003 482/2007 Schuldschein 2003-07-21

PFANDRECHT

EUR 118.900,39

3 % Z, 15 % VuZZ, NGS EUR 11.890,04 für
Land Oberösterreich (Wo-3035867)
620/2016 AUFTEILUNG AUS LNR 6

150 auf Anteil B-LNR 160

a 3399/2003 482/2007 Schuldschein 2003-07-21

PFANDRECHT

EUR 6.600,--

3 % Z, 15 % VuZZ, NGS EUR 660,-- für
Land Oberösterreich (Wo-3035867)
620/2016 AUFTEILUNG AUS LNR 6

265 auf Anteil B-LNR 70 160

- a 2278/2016 Pfandurkunde 2015-11-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für HYPO NOE Landesbank AG (FN 286087t)
- c 1474/2026 Hypothekarklage (LG Linz, 1 Cg 27/26z)
- 309 auf Anteil B-LNR 70 160
- a 515/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
- b 3759/2025 Klage (LG Linz, 66 Cg 92/25k) hins. B-LNR 70
- 316 auf Anteil B-LNR 70 160
- a 40/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 1712/25k)
- 317 auf Anteil B-LNR 70 160
- a 729/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 138.328,70 samt Zinsen und
Kosten lt Exekutionsbewilligung 2026-03-03 für
Oberbank AG (FN 79063w) (21 E 663/26d)
- 318 auf Anteil B-LNR 70 160
- a 761/2026
PFANDRECHT vollstr EUR 3.290,58
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2026-03-04,
Exekutionsbewilligung 2026-03-10 für WEG der Liegenschaft
EZ 517, KG 45209 Ufer (21 E 699/26y)

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

Grundbuch

29.05.2026 16:43:41

2.2. Rechte und Lasten

Im A2-Blatt der EZ 517 ist neben der Ersichtlichmachung der Bauplatzeigenschaft (auf) Gst 992/14 992/28 gemeinsam Bescheid 2001-08-07, GZ 501/B-U000280B nur die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Lebensräume“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung als Verwalter der Liegenschaft eingetragen.

Im C-Blatt sind neben der Klage und der Einleitung des Versteigerungsverfahrens

- das Veräußerungsverbot gem. § 28 Abs 2 OÖ WFG 1993 für Land Oberösterreich,
- die Dienstbarkeit der Fernheizleitung samt Zubehör gem Pkt 1. u. 2. Dienstbarkeitsvertrag 2005-08-30 für Linz GAS/WÄRME GmbH für Erdgas- und Wärmeversorgung,
- die wertunerhebliche Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. Pkt. VII. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2014-11-26,

sowie die wertunerheblichen Pfandrechte gemäß GBA einverleibt.

Die Dienstbarkeit wird vom Wohnungskäufermarkt als nicht werterheblich empfunden.

Unter den Gerichtssachverständigen wird die Frage der Bewertung von **Veräußerungsverboten** ebenso wie in der Literatur nicht ganz einheitlich behandelt:

Rössler/Langner/Simon/Kleiber Seite 21 ff

Verfügungsbeschränkungen, die in der Person des Grundstückseigentümers oder dessen Rechtsvorgänger begründet sind und die mit dem Grundstück in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, bleiben als lediglich persönliche Verhältnisse bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Acht. Sowohl absolute als auch relative Veräußerungsverbote rechtfertigen keinen Minderwert des belasteten Grundstückes.

Unklar : Simon/Cors/Troll Seite 765 ff

Persönliche Verhältnisse, die den Preis beeinflussen, müssen bei der Ermittlung des gemeinen Wertes außer Betracht bleiben.

Zu den persönlichen Verhältnissen gehören auch die Verfügungsbeschränkungen, die in der Person des (Steuerpflichtigen) oder in der Person eines Rechtsvorgängers begründet sind. Sie können auch auf vertraglichen Bindungen beruhen. Verfügungsbeschränkungen dieser Art können zu einer niedrigeren Bewertung führen.

Nach Schiller in Burgstaller/Deixler, EO 1999 zu § 3 LBG

sind Lasten, die keinen eigenen Verkehrswert haben, nach subjektiven Vor- und Nachteilen zu bewerten.

Dass ein Veräußerungsverbot nicht nach objektiven Maßstäben beurteilt werden kann, ergibt sich aus der Praxis, da eine mit einem Veräußerungsverbot belastete Liegenschaft ohne Zustimmung des Berechtigten nicht verkauft werden kann und ein nach alter Rechtslage eingeräumtes Belastungs- und Veräußerungsverbot auch einen exekutiven Zugriff hinderte, sodass derartige Lasten in der Praxis zur Liegenschaftsbewertung keine praktische Rolle spielen konnten, da ein mit einer solchen Last behaftetes Grundstück nie zwangsversteigert wurde und damit in einer Zwangsversteigerung naturgemäß nie eine Schätzung erfolgen konnte.

Grundsätzlich wird im Falle einer Schätzung eine solche Last nicht bewertet, da die Zustimmung des Verbotsberechtigten unterstellt wird, ansonsten die Schätzung sinnlos wäre. Außerdem kann bei möglicher Vermietbarkeit (ausgenommen Belastungsverbot) ein Ertrag erzielt und damit ein Ertragswert errechnet werden.

Anders die höchstrichterliche Judikatur.

Der OGH (ebenso wie Univ. Prof. Dr. Rummel) bejaht in 5 Ob166/09m die Wertminderung einer Liegenschaft bei Bestehen eines Veräußerungsverbotes, ohne allerdings einen Hinweis auf die Art der Bewertung zu geben.

Der gefertigte Sachverständige vertritt die Ansicht, dass eine Berechnung der Wertminderung eines Veräußerungsverbotes unter Zugrundelegung der Sterbetafel zwar theoretisch möglich sei, die Liegenschaft jedoch bei Aufrechterhaltung des Veräußerungsverbotes nicht am Liegenschaftsverkehr teilnehmen und daher auch kein Verkehrswert ermittelt werden könne.

Auf außerbücherliche Lasten gibt es keine Hinweise, sodass von deren Lastenfreiheit ausgegangen wird.

2.3. Liegenschaft

Bewertungsgegenständlich sind

die Maisonettewohnung Nr. 69 im 1.OG und im 2. OG des dreigeschoßigen, unterkellerten, massiv gebauten Wohnhauses mit Pultdach sowie

- der Kfz-Abstellplatz Top 159 in der Tiefgarage

als Teil einer Wohnanlage, bestehend aus 4 Bauteilen und Reihenhäusern mit insgesamt 85 Wohneinheiten, 91 Tiefgaragenabstell- u. 20 Freiparkplätzen

in Polluxweg 22, 4030 Linz, EZ 517 Grundbuch 45209 Ufer Bezirksgericht Linz

Das Eigentumsrecht an 125/8315 + 6/8315 Anteilen (BLNR 70+160) ist für:

Martin Kaserer

Polluxweg 22, 4030 Linz

je zur Gänze einverleibt

2.4. Grundstücksbeschreibung

Im A1-Blatt der EZ 517 sind die im vorherigen Grundbuchsatzug angeführten Grundstücke Nr

- | | | | | |
|---|--------|--------------|----------------------|---|
| - | 992/14 | Bauf | 3415 m ² | |
| | | Gärten | 7804 m ² | Polluxweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
Suttnerstraße 20, 22, 24 |
| - | 992/28 | Bauf | 706 m ² | |
| | | Gärten | 2436 m ² | Suttnerstraße 21, 23 |
| | | GESAMTFLÄCHE | 14361 m ² | eingetragen. |

Die Grundstücke (bzw. die darauf befindlichen Gebäude mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung) werden derzeit für Wohnzwecke genutzt und sind in dem vom Gemeinderat beschlossenen und seit 6.8.2013 beiliegenden, rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 (Teil A) als „Bauland - Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der vom Gemeinderat am 4.7.2002 beschlossene und seit 30.7.2002 rechtswirksame, beiliegende Bebauungsplan Stammplan S 25 18 01 00 „Solar-City“ samt dem am 6.12.2018 beschlossenen und seit 29.1.2019 rechtswirksamen beiliegenden Ediktalverfahren Nr. 1 der Stadt Linz weist den Bestand aus und sieht neben den allgemeinen Bestimmungen wie Straßen- und Baufluchtlinien eine maximal dreigeschoßige Bebauung mit einer GFZ von 0,65 vor.

Die zwei nicht benachbarten, bewertungsgegenständlichen, weitgehend ebenen Grundstücke mit insgesamt 14.361 m², haben je eine unregelmäßige Form und ist Gst 992/14 maximal ca. 185 m lang und maximal ca. 80 m breit. Gst 992/28 ist max. 80 m lang und max. 43 m breit.

Die Liegenschaft befindet sich am Polluxweg, in der sogenannten „Solar City“ in

Traundorf, südöstlich der Stadt und ist vom(n)

- nordwestlichen Stadtzentrum (Mozartkreuzung) ca. 6,8 km,
 - nordöstlichen Zusammenfluss der Traun mit der Donau ca. 1,2 km,
 - nördlichen kleinen Weikerlsee ca. 150 m,
 - der südwestlichen ÖBB Hast. „Linz-Ebelsberg“ ca. ca. 1,25 km und
 - der westlich gelegenen Stadtautobahnauffahrt „Franzosenhausweg“ ca. 4,8 km
- (jeweils Luftlinie) entfernt.

Die Umgebungsbebauung besteht aus mehrgeschoßigen Wohngebäuden.

Im erweiterten Nahbereich (Heliosallee) sind Nahversorgungseinrichtungen. In der Landeshauptstadt Linz gibt es alle infrastrukturellen Einrichtungen.

Die nächste Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels (Straßenbahn und Bus) ist in der Heliosallee (ebenfalls Solar City) in ca. 200 m Entfernung.

Die volle verkehrsmäßige Erschließung der Tiefgarage ist gegeben, sodass eine ganzjährige Zufahrt für Fahrzeuge aller Art über eine im öffentlichen Gut befindliche Fläche gegeben ist.

Anschlüsse an Fernwärme-, Stromnetz, städtische Wasserleitung, Kanal und städtische Müllabfuhr sind vorhanden.

Die Stadtlage in der Landeshauptstadt Linz mit keinen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität, nächst der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, ist nach der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in der Beschreibung der Lagekriterien als sehr gut zu bezeichnen.

2.5. Baulichkeit

Bei dem Gebäude, in dessen 1. OG und 2. OG sich die bewertungsgegenständliche Maisonettewohnung Nr. 69 und Kfz-Abstellplatz 159 befindet, handelt es sich – wie schon erwähnt – um ein dreigeschoßiges, unterkellertes, massiv gebautes Wohnhaus mit Pultdach als Teil einer Wohnanlage bestehend aus 4 Bauteilen und Reihenhäusern mit insgesamt 85 Wohneinheiten, 91 Tiefgaragenabstell- u. 20 Freiparkplätzen, das auf Grund des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der Stadt Linz (ausgefertigt vom Magistrat) als Baubehörde I. Instanz vom 6.9.2001, GZ 501/S000129e und 6.5.2005, GZ 501/S000129m (Planabweichung) baubewilligt und dessen Fertigstellung am 29.3. 2005 angezeigt worden ist.

Die Bauplatzbewilligung erfolgte am 7.8.2001, GZ 501/B-U000280b

Ausmaße der Wohnanlage lt. Baubeschreibung:

Nutzfläche der Wohnungen

ca. 8.600 m²

Raumaufteilung und Ausmaße der bewertungsgegenständlichen Wohnung 69:

Im Gutachten des allg. beeid. u. ger. zert. SV Arch. DI DR Ludwig Steinbach vom 8.8.2003 hat die bewertungsgegenständliche Wohnung folgende Räume:

Fortlaufende Nummer	Lage	Wohnungs-eigentum	Fläche in m²	Faktor	genau	Nutzwert gerundet	gesamt
Einheit 69 W 29 Bauteil 3	1.OG	Wohnzimmer	37,20	1,000	68,34		
		Kinderzimmer 1	12,32				
		Küche	6,64				
		WC 1	1,76				
		Abstellraum	2,10				
		Vorraum 1	5,71				
		Vorraum 3	2,61				
		Nutzfläche:	68,34				
	2. OG	Schlafzimmer	13,80	1,000	43,11		
		Kinderzimmer 2	11,39				
		Bad	7,24				
		WC 2	2,50				
		Vorraum 2	8,18				
		Nutzfläche:	43,11				
	1.OG	Loggia	5,01	0,500	2,51	121	
	1.OG	Balkon	5,01	0,250	1,25		
	2. OG	Terrasse	26,08	0,220	5,74		
					120,95		
	KG	<u>Zubehör:</u>	14,67	0,300	4,40	4	125
		Keller 29					

Bauausführung/Baubeschreibung (s. auch beiliegende Baubeschreibung):

Die Bauausführung ist modern.

Fundamente:	Plattenfundamente B 225 mit Fundamenterdung
Mauerwerk:	Keller: 25cm B225 Doppelwand Erdgeschoss: 25cm Ziegelmauerwerk mit 12cm Steinwolle Obergeschoss: 25cm Ziegelmauerwerk mit 12cm Steinwolle
Innenwände:	10-12cm starke Ziegelmauern
Fußböden:	Beschüttung Trittschalldämmung, Estrich
Bodenbeläge:	Klebeparkett, Linoleum bzw. keramische Fliesen
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl mit 10 Grad Neigung, Eindeckung aus Aluminiumblech
Wärmeversorgung:	Zentralheizung mit Fernwärmespeisung und Sonnenkollektoren
Die Sanitär- und E-Installation besteht in normaler Grundausstattung, sämtliche Verrohrungen und Leitungsführungen unter Putz und sind dem Stand der Technik entsprechend, ausgeführt.	

Bewertungsgegenständliche Wohnung w.o.:

Fußböden: Küche Linoleum, Vorraum, AR, Balkon/Loggia und Sanitärräume verflies, Wohnräume Ahorn Klebeparkett, Terrasse: WB-Platten
Bad: Wände teilverflies

Bau- und Erhaltungszustand:

Bei der Besichtigung der Wohnung konnte – soweit zugänglich und sichtbar – darin, mit Ausnahme eines behobenen Wasserschadens im Abstellraum, ansonsten kein wertmindernder Mangel festgestellt werden (was auch durch Hrn. Kaserer bestätigt wurde), sodass nach Ross/Heideck die Zustandsnote 2,0 (normale Unterhaltung geringen Umfanges – reparaturbedürftig) vergeben werden kann.
Im Stiegenhaus gibt es Putzschäden.

Nutzung:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird von der Eigentümerfamilie bewohnt.

Außenanlage:

Außenanlage (Großzügige Grünanlage mit Kinderspielfläche und befestigten Flächen)

Dem Bewertungsgegenstand selbst ist keine Außenanlage zugeordnet.

2.6. Ertragslage

Da die Wohnung eigengenutzt wird, gibt es keinen Ertrag.

Im Falle einer Vermietung kann ein monatlicher Hauptmietzins von € 1.000,00
(= € 8,59/m² für 116,45 m²), worin auch TG-Kfz-Abstellplatz und
Keller enthalten sind, als nachhaltig erzielbar angesehen werden.

Zum Vergleich: Immobilien-Preisspiegel 2026: Linz-Stadt, Mietwoh-
nungen in guter Wohnlage und brauchbarem Zustand, ab 50 m², durch-
schnittlich € 8,99/m).

x 12 = fiktiver Jahresrohertrag € 12.000,00

abzüglich 20 % Bewirtschaftungskosten
(Instandhaltung und Mietausfallwagnis) - € 2.400,00

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a. € 9.600,00

3. Bewertung

Laut Auftrag ist der Verkehrswert von
125/8315 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 69
und

6/8315 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz Top 159
der Liegenschaft EZ 517 Grundbuch 45209 Ufer Bezirksgericht Linz
Polluxweg 22, 4030 Linz

zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung festzustellen.

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 Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG, das Ertragswertverfahren nach § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Betracht.

Da die Wohnung eigengenutzt ist, erfolgt die Verkehrswertermittlung vor allem nach dem Sachwertverfahren.

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), sodass auch der Ertragswert herangezogen wird.

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

Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt durch Markterhebung und durch Überprüfung anhand der Bauträgermethode und des Lageklassensystems.

Vergleichsweise weist der Immobilien-Preisspiegel 2026 für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in Linz-Stadt in guter Wohnlage durchschnittlich € 649,27/m² aus.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert für ganz Linz (Stadt) darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

Seitens des Liegenschaftsservice des Magistrates der Stadt Linz wurden in dieser Lage vor einiger Zeit ca. € 400.-/m² (abhängig von der Bebauungsdichte) genannt.

In der aktuellen Grundpreisübersicht der Zeitschrift „Gewinn“ 05/2026 wird für Linz-Ebelsberg/Posch/Pichling eine Preisbandbreite von € 350.- bis 500.-/m² genannt.

In Linz Pichling werden Grundstücke um rd. € 500.-/m² angeboten.

Eine genauere Bestimmung des Grundpreises ist über den Grundpreisanteil je Quadratmeter Nutzfläche (sogen. Bauträgermethode) als sinnvoll anzusehen.

Setzt man den für die Wohngebäude in dieser Lage üblichen Grundpreisanteil von durchschnittlich € 800.-/m² Nutzfläche an, so ergibt sich bei ca. **8.600 m²** Nutzfläche ein Gesamtgrundpreis von rd. € 6.880.00.- für 14.361 m². Das sind rund € 479.-/m² Grundfläche, was ziemlich marktkonform ist.

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:

A. Allgemeine Situation

Sekundäre Wohnlage in der Landeshauptstadt 4,0

B. Verkehrsrelation

Gut erschlossene Gegend im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel 5,0

C. Nutzungsintensität/Ausbaustandard

Wohnblocks mit Eigentumswohnungen mit 3 Geschoßen 4,0

D. Wohnsektor

Üblicher Mehrfamilienwohnblock, Landeshauptstadt mit breitem kulturellen Anbot und sehr guten Einkaufsmöglichkeiten 4,0

Gesamt 17,0 Punkte

aus 4 Positionen ergibt Lageklasse 4,25
und somit einen Bodenwertanteil an den Gesamtkosten
nach der Bodenwertanteil-Prozenttabelle von 14,25 %

Bei einem angenommenen Bruttoherstellungswert der gesamten Wohnanlage von ca. € 30.878.000.-, ergibt sich ein Grundwertanteil von € 5.131.329.- (30.878.000.- : 85,75 x 100 = Gesamt(sach)wert rd. € 36.009.329.-, davon 14,25 % = rd. € 5.131.329.-, also rd. € 357.-/m² bei 14.361 m² (lt. Grundbuchsauszug), der unter den Marktgegebenheiten liegen dürfte.

Die in ca. 450 m Entfernung westlich und damit nächstgelegenen, als Bauland-Wohngebiet gewidmeten drei Grundstücke (1.322 m², 849 m² und 952 m²) wurden am 16.8.2022 um rd. € 385.-/m² verkauft.

Bei einer durchschnittlichen Grundpreissteigerung gem. IPS von (2023 für 2022: € 547,82/m², 2026: € 649,27/m²) 18,52 % ergibt sich ein Vergleichspreis von rd. € 456.-/m².

Unter Berücksichtigung der Grundgröße und des Bewuchses bewerte ich den Boden mit durchschnittlich € 465.-/m², das sind € 6.677.865.- für 14.361 m² (lt. Grundbuchsauszug) und somit für die
bewertungsgegenständlichen (zusammen) 131/8315 Anteile mit rd. € 105.207.-

Die tatsächliche Bebauung entspricht dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung nach dem Bebauungsplan, sodass keine Minderausnutzung gegeben und somit auch kein Bebauungsabschlag vorzunehmen ist (s. Kranewitter S 58).

Der **Bauwert des Gebäudes** und der Außenanlage ergibt sich aus dem Herstellungswert, vermindert um den Wert des Alters. Abschlag wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände kommt hier keiner in Frage.

Der Bruttoherstellungswert für eine Wohnung dieser Art im Rahmen des Wohnblockes beträgt € 3.400.- (inkl. Ust., da die Wohnung eigengenutzt ist) je m² Nutzfläche, wobei darin die allgemein benutzten Bauteile und Gemeinschaftsflächen anteilig enthalten sind:

116,46 m ² x 3.400.- (inkl. Balkon u. Terr.)	=	€ 395.964.-
TG-Platz		€ <u>18.000.-</u>
Zusammen		€ 413.964.-

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 (Gebäudetyp), 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 Alter des Gebäudes von ca. 23 Jahren ergibt sich bei der ZN

2,0 eine lineare Alterswertminderung nach von rd. 32,74 %	- € 135.532.-
Sachwert der Gebäudeanteile	€ 278.432.-
zuzüglich anteiliger Bodenwert	€ 105.207.-
Sachwert	€ 383.639.-

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 2,0 % 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 vom Juni 2025 (veröffentlicht in „Sachverständige“ Heft 2/2025 Seite 66) bildet die Stadtlage in der Landeshauptstadt Linz mit keinen verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität, nächst der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, welche nach der Empfehlung in der Beschreibung der Lagekriterien der Wohnqualität 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	1,5 %
Risikozuschläge	
Lage des Objekts/Standortrisiko	0,1 %
Baujahr und Gebäudezustand	0,0 %
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) 0,1 %

Sonstige Objektrisiken 0,1 %

2,0 %

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.

Liegenschaftsreinertrag € 9.600,00

abzüglich Verzinsung des Bodenanteiles:

Bodenwert x Kapitalisierungszinssatz
100

105.207.- x 2,0
100 = € 2.104,14

Reinertrag der baulichen Anlage € 7.495,86

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren ergibt sich gem. Tabelle ein Vervielfältiger von 32,14

7.495,86 x 32,14 = Gebäudeertragswert rd. € 240.917.-

Bodenwertanteil € 105.207.-

Fiktiver Ertragswert € 346.124.-

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

Bei eigengenutzten Objekten kommt aber dem Sachwert eine höhere Bedeutung zu.

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 liegen Sachwert von € 383.639.- und der um 10 % Ust erhöhte Ertragswert von rd. € 380.736.- so nahe beisammen, dass nach dem Schema von

Naegeli/Hungerbühler für die Verkehrswertermittlung das arithmetische Mittel aus beiden Werten wie folgt anzusetzen wäre:

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

$$\frac{380.736.- + 383.639.-}{2} = \text{€ 382.187,50}$$

(= rd. € 3.282.-/m² bei 116,46 m² Nutzfläche bzw. € 2.862,31 bei 131 (je inkl. TG-Platz) je 8315-stel Anteil)

Plausibilitätskontrolle/Marktanpassung:

Der Immobilien-Preisspiegel 2026 nennt für gebrauchte Eigentumswohnungen in Linz Stadt in guter Wohnlage mit einem durchschnittlichen Wohnwert einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 2.679,48 ohne Berücksichtigung des Alters.

Aber auch hier gilt, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert für die ganze Stadt darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

Zum Vergleich gab es 2021 - 2025 folgende Verkäufe in dieser Wohnanlage:

Nr	Jahr	Anteile in 8315	Einheit/Lage	Größe in m²	Kaufpreis in €	KP/m² in €	KP/Anteil in €
1	2023	75	P24, Top 78/2. OG	69,28	230.000	3.319,86	3.066,67
2	2021	92	P20, Top 64	83,94	275.000	3.276,15	2.989,13
3	2022	75	P20, Top 44/EG	72,14	267.000	3.701,14	3.560,00
4	2024	87	P20, Top 56		208.039		2.391,25

Ausgehend von Nr. 1 und einer durchschnittlichen Preissteigerung gem. IPS von 10,28 % (IPS 2021: € 2.429,61/m², 2026: € 2.679,48/m²) errechnet sich ein Vergleichspreis von € 443.032,00 (3.066,67 x 1,1028 x 131), gerundet € 443.000.- inkl. Ust.

In Relation dazu bringt der fiktive Jahresrohertrag von € 9.600.- eine durchaus marktgerechte Rendite von 2,17 %. inkl. TG-Platz. (s. Seminarunterlage S 40: Der Käufermarkt rechnet bei Wohnliegenschaften üblicherweise mit einem Renditeansatz zwischen 3,0 % und. 4,0 %, seitdem sind die Renditen aber gesunken)

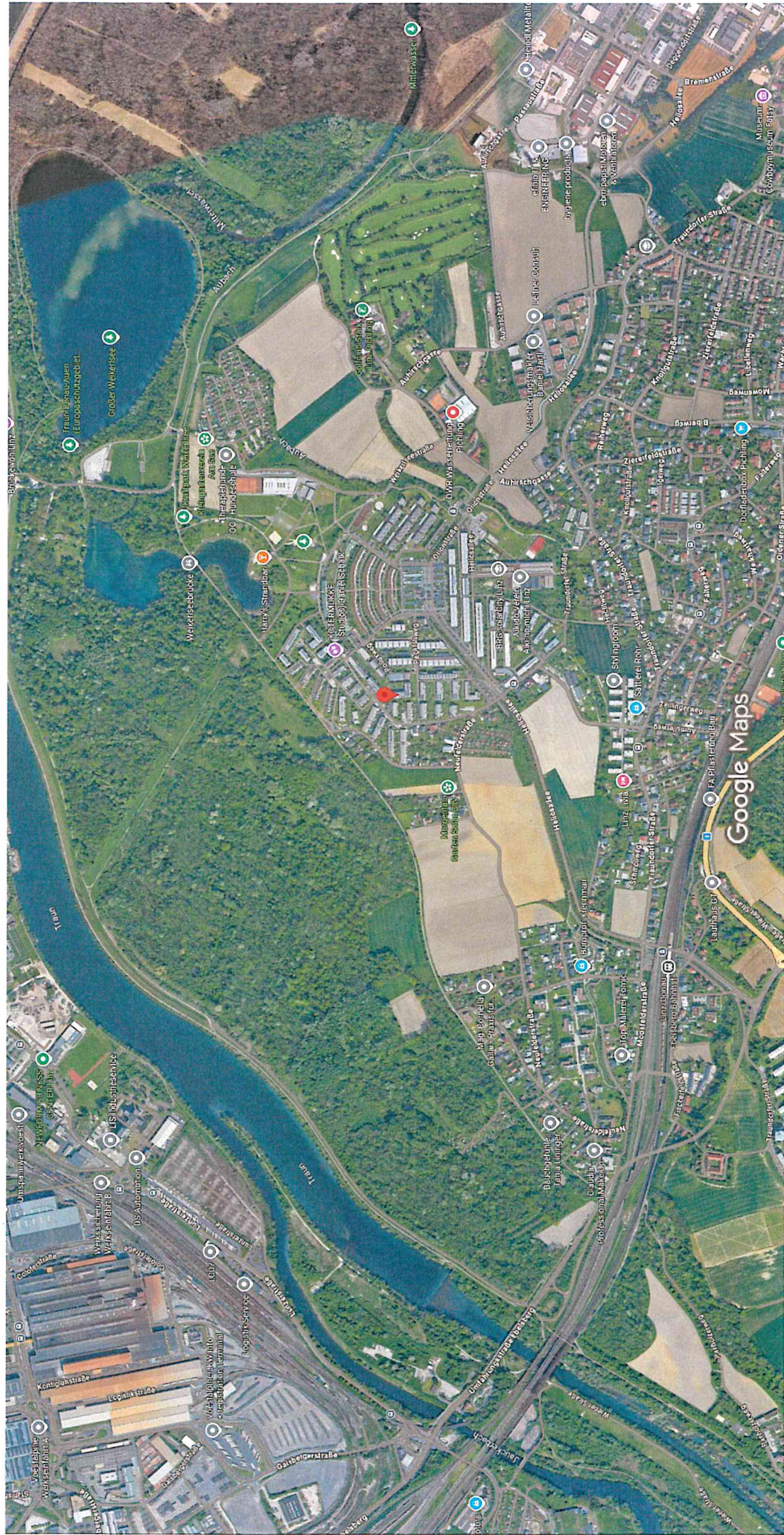
Für die
125/8315 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 69
und 6/8315 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz
Top 159
der Liegenschaft EZ 517 Grundbuch 45209 Ufer Bezirksgericht Linz
Polluxweg 22, 4030 Linz ist auf Grund der vorangegangenen Darstellungen
zum Bewertungsstichtag 1.6.2026
ein Verkehrswert von gerundet € 443.000.-
(in Worten: Euro vierhundertdreiundvierzigtausendnullhundert)
gegeben.

Linz, 1. Juni 2026

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Dr. Erich Kaufmann
Fachgebiete:
94.17 94.20
94.23 94.60
84.60
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Polluxweg 22



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



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 75941 347134
rechts oben: 76209 347316
MGI, Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.

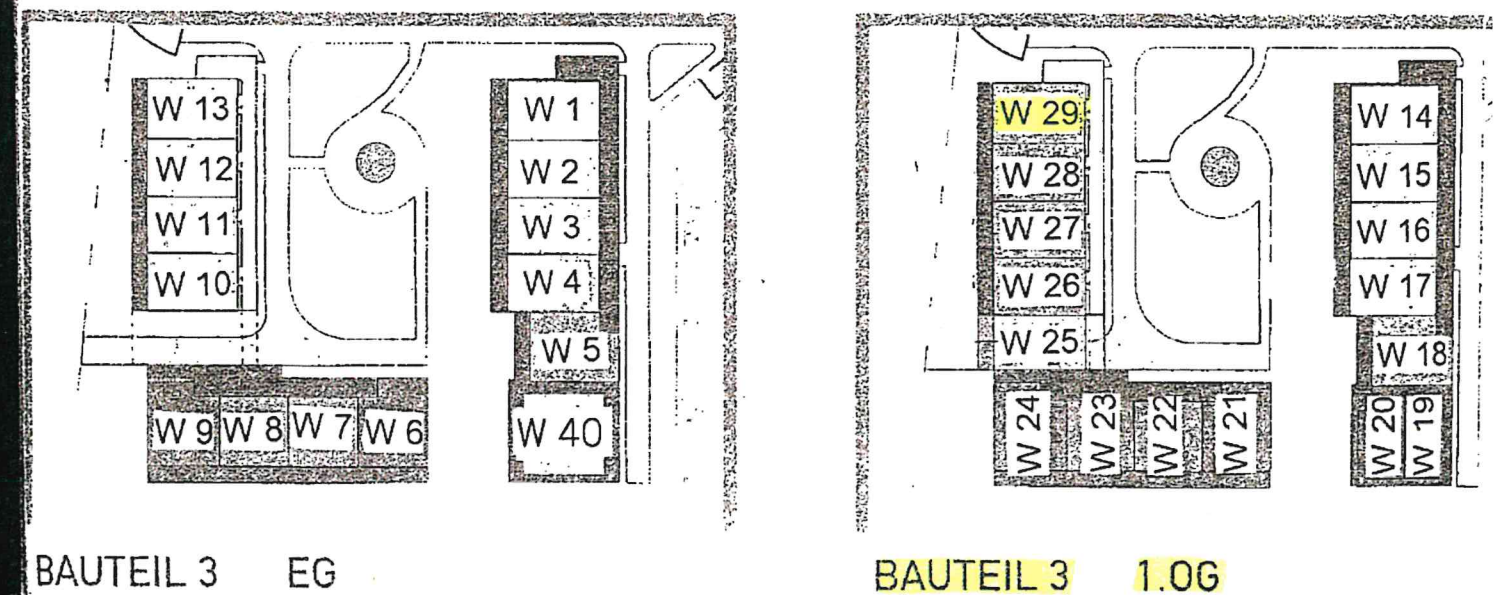
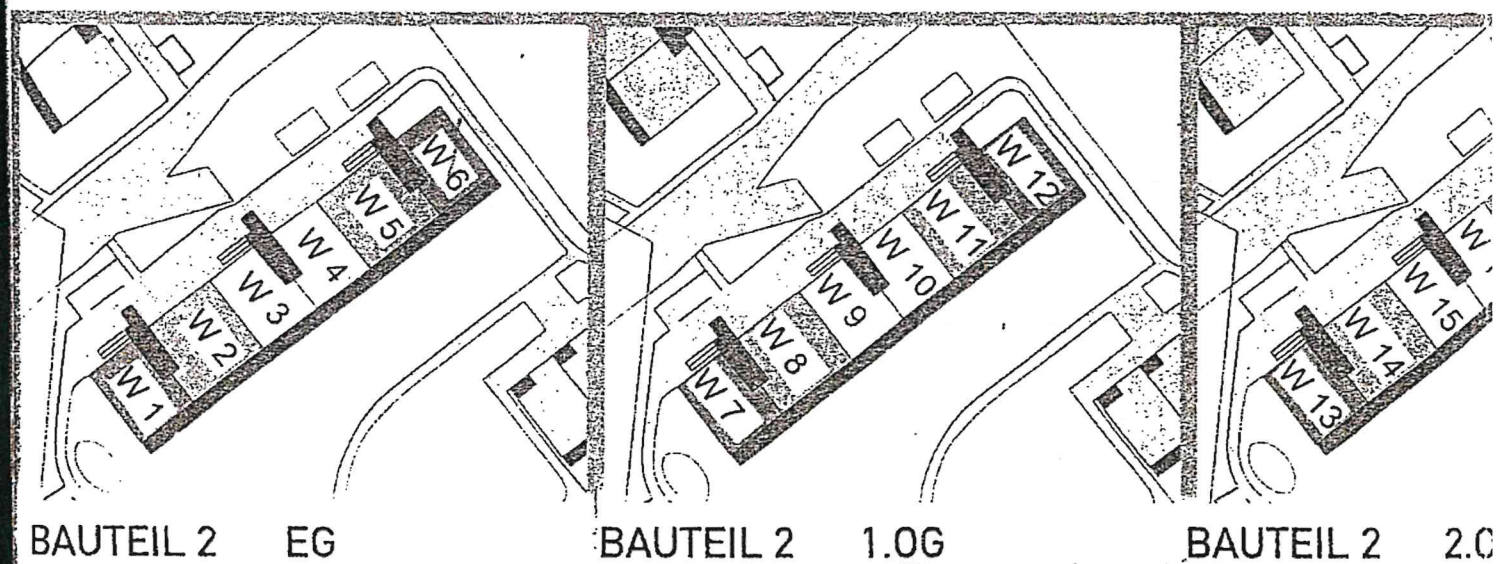
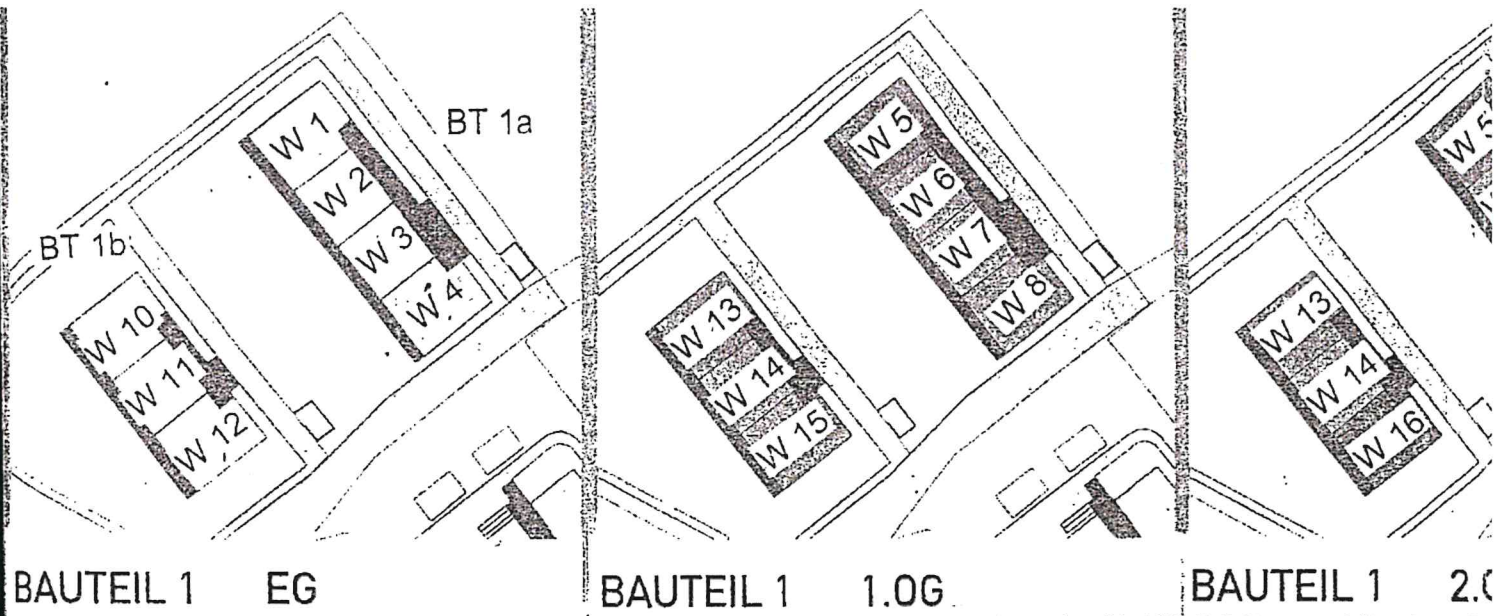
Ersteller
guest (guest)

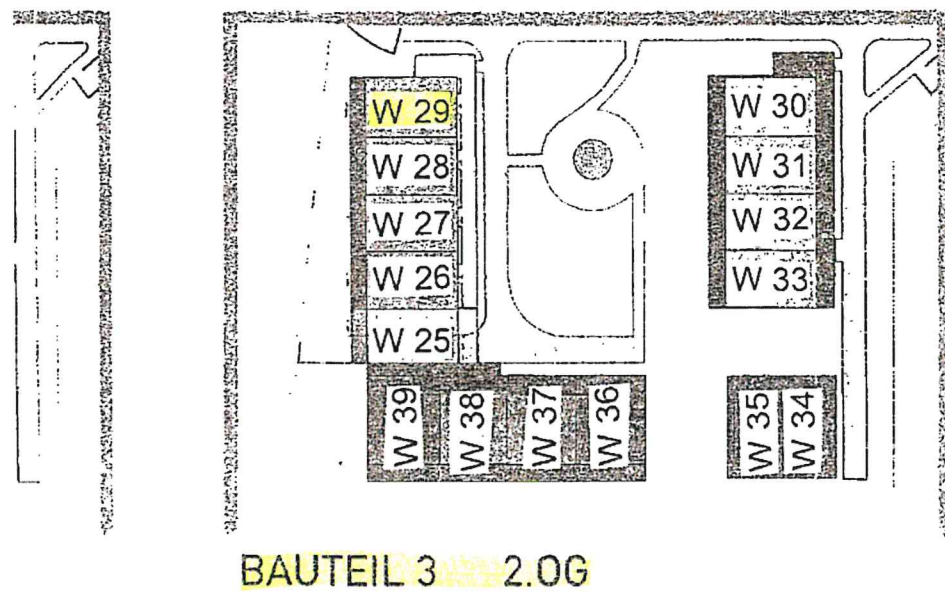
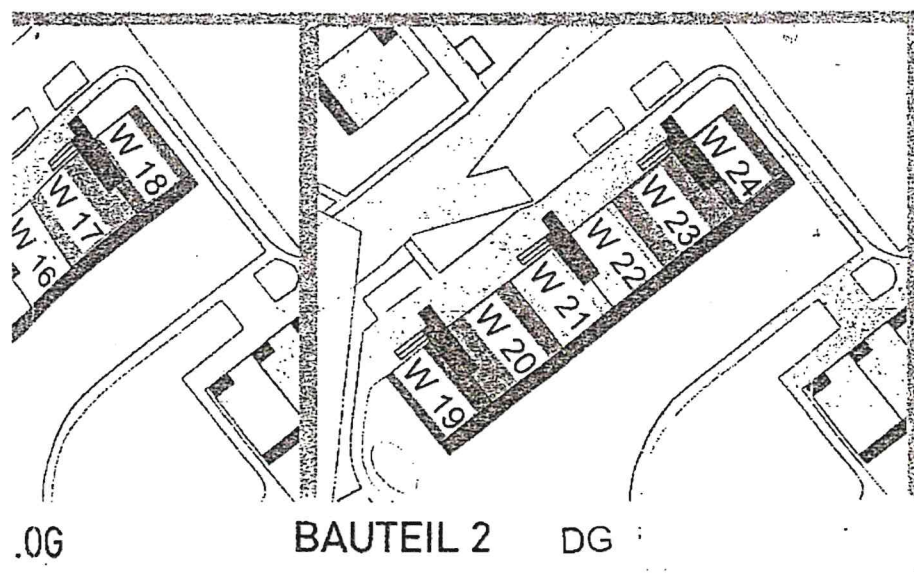
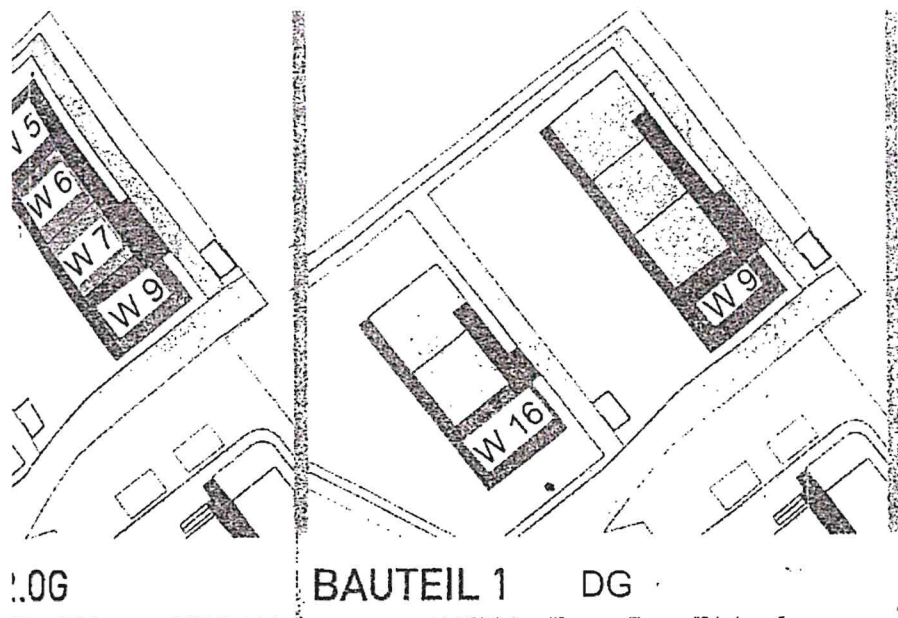
Erstellungsdatum: 29.05.2026

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



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.





Übersichtsplan
Lage der Wohnungen

AMTSSTÜCK

Akt. Nr. 1

Bau

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Anlagen- und Bauamt

21. April 2005

mit Bellagen



Architekturbüro GELLNER
Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.
A-4000 Wels, Alois-Auer Straße 14
Tel. 07242/47641 arch.gellner@aon.at

HALLER

Haller Baugesellschaft m.b.H.
4030 Linz/Dauphinenstraße 194
Tel. 0732/656091, Fax 0732/661720
office@haller.at / www.haller.at

Magistrat der Landeshauptstadt Linz

UTC - Bautechnik

Dieser Bauplan liegt dem Gutachten /
der Verhandlung vom

22. April 2005

zu Grunde

BAUTEIL 3

Magistrat
der Landeshauptstadt Linz
Anlagen- und Bauamt

AV:
Vergebung siehe
Lageplan/Plan Nr.

2000/09/120

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Anlagen- und Bauamt
Als Bestandteil des Bescheides

genehmigt - 6. Mai 2005

GZ. 501/8000129M
Die Amtsleiterin
i.A.

	BODENBELAG
WOHNRAUM	KLEBEPARKETT
VORFLÄURUM	KLEBEPARKETT
KÜCHE	LINOLEUM
VORRAUM	LINOLEUM
WINDFANG	LINOLEUM
KIND	KLEBEPARKETT
KINDS	KLEBEPARKETT
AR	LINOLEUM
BAD/WC	FLIESEN
LOGGIA	FLIESEN
LAUFENBANG	FEINSTEINZEUG
STIEGENHAUS	FEINSTEINZEUG

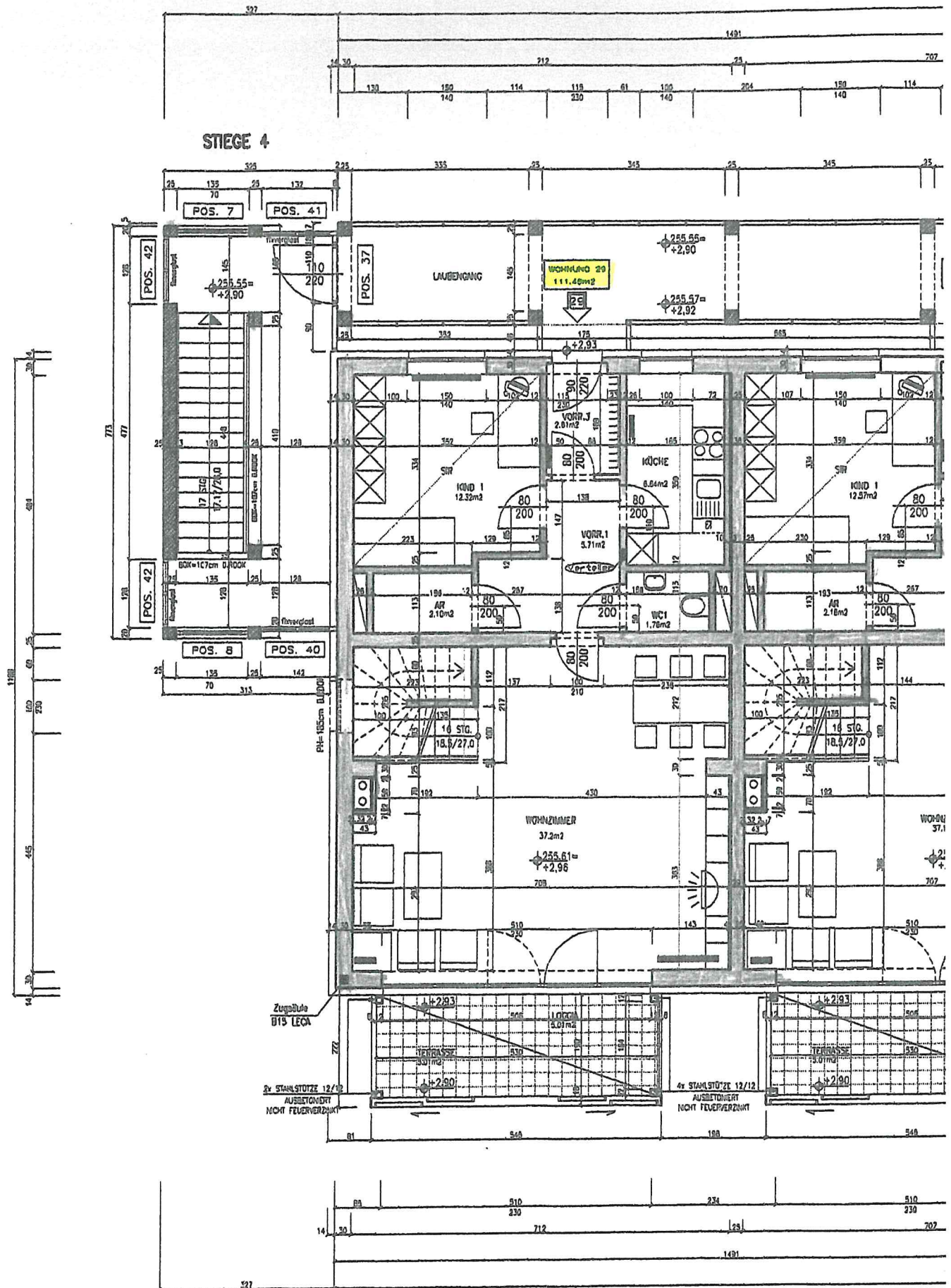
WENN NICHT BESONDERT ANGEGEBEN:
PARAPETHÖHEN = 900mm ÜBER FOK
VORMAUERUNGEN = 1000mm ÜBER FOK

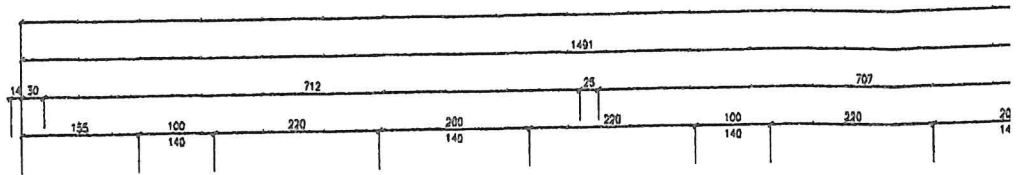
AUSTAUSCHPLAN

PLANART AUSFÜHRUNGSPLAN	
POLLUXWEG 22	
PROJEKT SOLAR CITY PICHLING - BAUTEIL 3 STIEGE 3+4	
PLANKONTENT 1. OBERGESCHOSS	ÄNDERUNG WOHNUNGSSTRENNWÄNDE VOLLMÄSSIG WÄRMUNG 40 NEU
BAUFÜHRER Lebensräume	PLANVERFASSEN ZT-HOCHBAU-ATELIER ALBIS-AUER STRASSE 14, 4000 WELS TEL. 07242/47641, EMAIL: hochbau@arch.gellner.at
PLANNUMMER 0002/09/107	DATUM 10.09.2005
0003/09/107A	GeL 03.09.2005
0003/09/107B	GeL 04.07.03 ELECTRO
MASS-STAB 1:50	
KOTEN PRÜFEN - NATURMASSE NEHMEN! RÄUMLICHE WECHSELN SIND DEM ARCHITEKTURBÜRO VORZULEGEN	

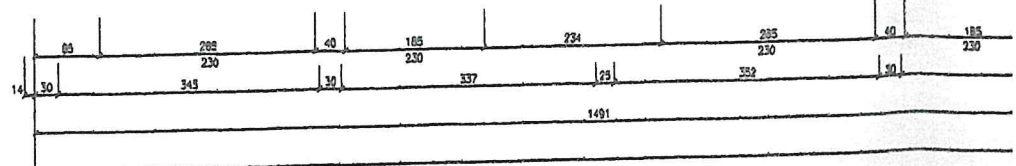
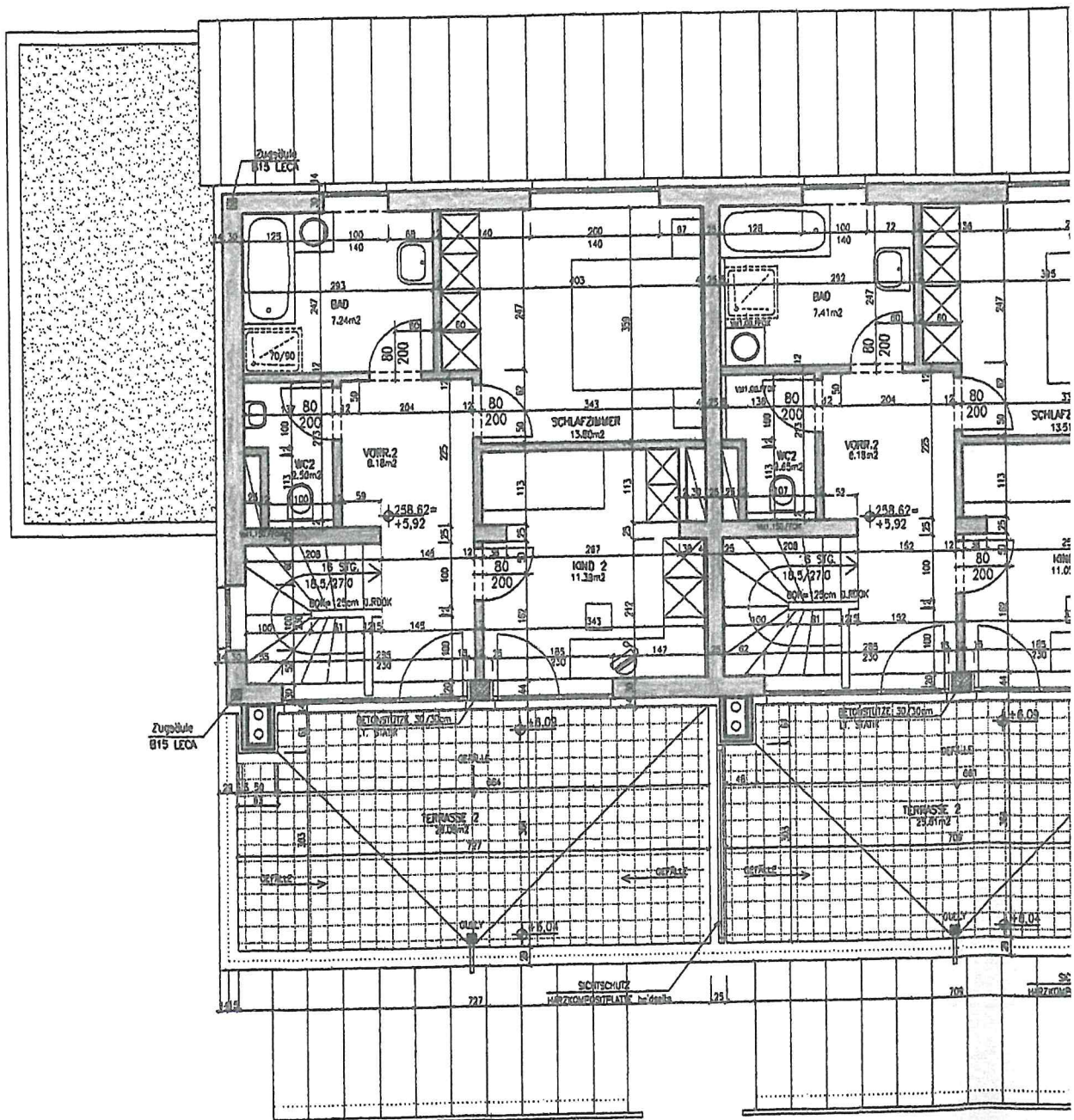
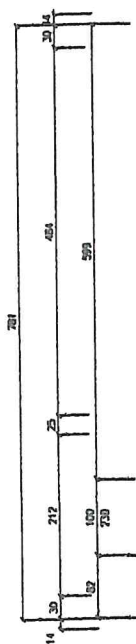
Gemeinnützige Wohn- und
Genossenschaft
Lebensräume
einkaufsgenossenschaft m.b.H.
Handel-Mazzetti-Strasse 1-3, 4021 Linz
Tel. 0732 / 69 4 00-0 Fax 0732 / 60 08 52

STIEGE 4





STIEGE 4



AMTSSTÜCK

Baubeschreibung

gemäß § 29 Abs. 1 lit c. Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66/1994, als Bestandteil des Bauplanes des Planverfassers
(Name und Anschrift)

ZT-Hochbau-Atelier Ges.m.b.H.
4600 Wels, Alois-Auer-Straße 14



vom 10.11.2000 GZ

betreffend das Bauvorhaben

SOLAR - CITY - PICHLING
81 Wohnungen, 6 Reihenhäuser
93 Tiefgaragenabstellplätze

auf Gst. Nr. 992/14 und 992/28

EZ. KG ~~45207 Posch~~ und 45209 Ufer

Name und Anschrift des Antragstellers (Bauwerbers):

Wohnungsgenossenschaft Lebensräume, eingetr. Gen.m.b.H.
4021 Linz, Handel-Mazzetti-Straße 1

Name und Anschrift des/der (Mit-)Eigentümer(s):

wie oben

Name und Anschrift des Bauführers:

noch nicht bekannt



	vom Planverfasser auszufüllen	
1. a) Art des Bauvorhabens b) Neubau/Zubau/Umbau Wesentliche bauliche Änderung c) Verwendungszweck/Änderung des Verwendungszweckes d) Bauvorhaben auf Dauer/ vorübergehend/befristet	Wohnbau Neubau Wohnen auf Dauer	Angaben über Kurzbesch wesentlich Betongüte Brandschu (F 30, 60, 9 sowie der I a) Fundierung b) Kellermauer c) Erdgescho Obergesch d) Innenwänd e) Hauptstiege Nebenstiege f) Unterkrons g) Fußboden h) Gestaltung i) Dachform j) Dachneigung k) Dachkonstr l) Dacheindeck m) Brandschutz Baubezeich n) Elektroinst o) Kraftstrom p) Erdungssys q) Blitzschutz r) Art der Heiz z. B. Sonnen Fernwärm Hackschn Notkamine s) Brennstoff Heizöllage t) Wasserver u) Abwasser (Ausnahm gemäß § 3 LGBI Nr. 3 v) Düngersa w) Abfallbese x) Art und Hö und Absta Verkehrsfl y) in Anspruch Bauerleiche § 41 Oö. E LGBI. Nr. 6
2. Lage des Bauvorhabens a) Straße/Gasse/Weg/Platz/Nr. mit Angabe der Straßenkategorie (wie Bundes-, Landes-, Bezirks-, Gemeindestraße, Ortschaftsweg, Güterweg) b) Abstand von der Straße (Strassenrand) c) Abstand des geplanten Bauvorhabens von den Nachbargrundgrenzen	Straßennamen noch nicht bekannt lt. Bauordnung 4,47 m bis 14,52 m	
3. Bebauungsgrundlagen a) Rechtswirksamer Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan/Änderungsplan (Nr. und Bezeichnung) geschlossen/offene/ gekuppelte/Gruppenbauweise b) Bausperre (Verordnung des Gemeinderates vom) c) Baubeschränkungen (z. B. Denkmalschutz, Eisenbahnen, Flugplatz, Hochspannungsleitung, Gewässer, Wasserschutz- und Naturschutzgebiete, Dienstbarkeiten u. a.)		
4. Erteilte/beantragte/behördliche Genehmigungen und sonstige das Bauvorhaben betreffende Rechtsverhältnisse (z. B. gewerbe- rechtliche, wasserrechtliche, naturschutzrechtliche Bewilligungen, Leistungsrechte u. a.)		

Angaben über die Bauausführung

Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie
Betongüteklasse, Ziegelklasse,
Brandschutzklasse der Bauteile
(F 30, 60, 90, 120)
sowie der Baustoffe (A, B 1, B 2, B 3)

- a) Fundierung
- b) Kellermauerwerk
- c) Erdgeschoß- und Obergeschoßwände
- d) Innenwände
- e) Hauptstiegen
Nebentiegen
- f) Unterkonstruktion des Fußbodens
- g) Fußbodenbelag
- h) Gestaltung von Außenwandflächen
- i) Dachform
- j) Dachneigung
- k) Dachkonstruktion
- l) Dacheindeckung
- m) Brandschutztüren (mit Baubezeichnung)
- n) Elektroinstallation
- o) Kraftstrom
- p) Erdungssystem
- q) Blitzschutzanlage
- r) Art der Heizung (WE-Angabe)
z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen,
Fernwärmeversorgung,
Hackschnitzelheizung
Notkamine
- s) Brennstoff-/Flüssiggas-/
Heizöllagerung (Umfang)
- t) Wasserversorgung
- u) Abwasserbeseitigung
(Ausnahmegenehmigung für Senkgruben
gemäß § 35, Abs. 3 Oö. Bauordnung,
LGBl Nr. 35/1976, idgF erforderlich)
- v) Düngersammelanlagen
- w) Abfallbeseitigung
- x) Art und Höhe der Einfriedung
und Abstand von öffentlichen
Verkehrsflächen
- y) in Anspruch genommene
Bauerleichterungen (gemäß
§ 41 Oö. Bautechnikgesetz (Oö. BauTG),
LGBl. Nr. 67/1994)

B225, B300

F30, F60

Plattenfundamente B 225

25 cm B 225 Doppelwand

30 cm Ziegelmauerwerk, 12 cm Steinwolle

12 cm Ziegelmauerwerk

Stahlbetonfertigteile, keramischer Belag

Beschüttung, Trittschalldämmung, Estrich

Klebe parkett, Linoleum, Fliesen

Dünnputz

Pulldächer

10 Grad

Pfettendachstuhl

Aluminiumblechdach

T30

lt. ÖVE

ja

Fundamentanker

ja

Fernwärmeversorgung

Sonnenkollektoren (Bauteil 2: 2 Reihen,
Bauteil 3: 1 Reihe)

sind vorhanden (Durchmesser 14)

Ortswasserleitung

örtl. Kanal für Bauteil 3 und 4,

alternative Abwasserentsorgung für Bauteil 1 u. 2

örtliche Müllabfuhr

	vom Planverfasser auszufüllen
6. Gemeinschaftseinrichtungen a) Kinderspielflächen b) Gemeinschaftsantennen c) Abstellräume d) Aufzüge e) Schutzraum f) Erholungsflächen g) Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Garagen, Abstellplätze)	ja ja ja ja nein ja 93 Tiefgaragenabstellplätze 20 Stellplätze im Freien
7. Sonstige Angaben a) umbauter Raum/m ³ b) bebaute Fläche/m ² c) Anzahl der Geschosse über dem Erdboden d) Ausmaß der Unterkellerung e) Ausmaß des ausgebauten Dachraumes f) Raumhöhe: Arbeitsräume, Wohn- und Aufenthaltsräume Keller g) Anzahl der Wohnungen	38.390 m ³ 3.620 m ² 2 bis 4 100 % --- 2,60 m für Wohngeschosse 2,42 m für Kellergeschoß 81 Wohnungen, 6 Reihenhäuser

Wels, am 20.11.2000

Bauwerber:

Lebensräume
 Gemeinnützige
 Wohnungs-
 genossenschaft

eingetragene Genossenschaft a.b.H.
 4021 Linz, Handels- und Firmenregister Nr. 10021 Linz
 Tel. 0732 / 69 40 00 01, Fax 0732 / 69 40 52

Planverfasser:



ZT-HOCHBAU-ATZLER-Ges.m.b.H.
 4000 Wels, Aichl-Auer-Straße 14
 Tel. 0724 7470410, Fax 0724 729920
 Unterschrift

Bauführer:

Unterschrift

(Mit-)Eigentümer:

Unterschrift

Nichtzutreffendes ist zu streichen

87 Wol

Tiefgar

Erforde

Vorhan

Tiefgar

Erforde

Vorhan

Tiefgar

Erforde

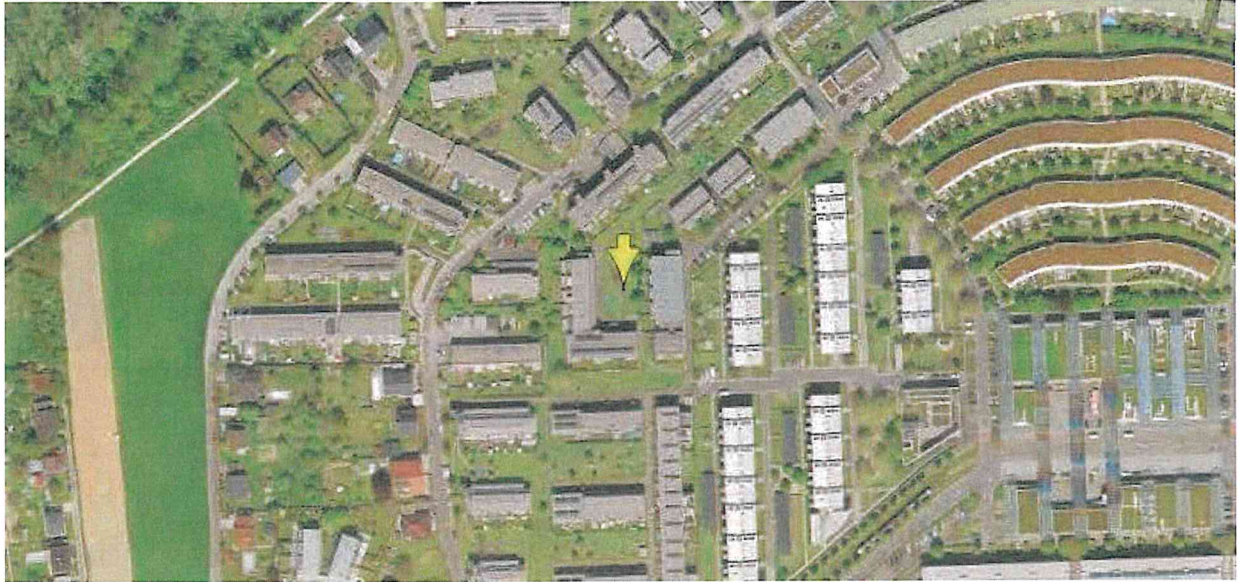
Vorhan



Wels,

Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



31.05.2026

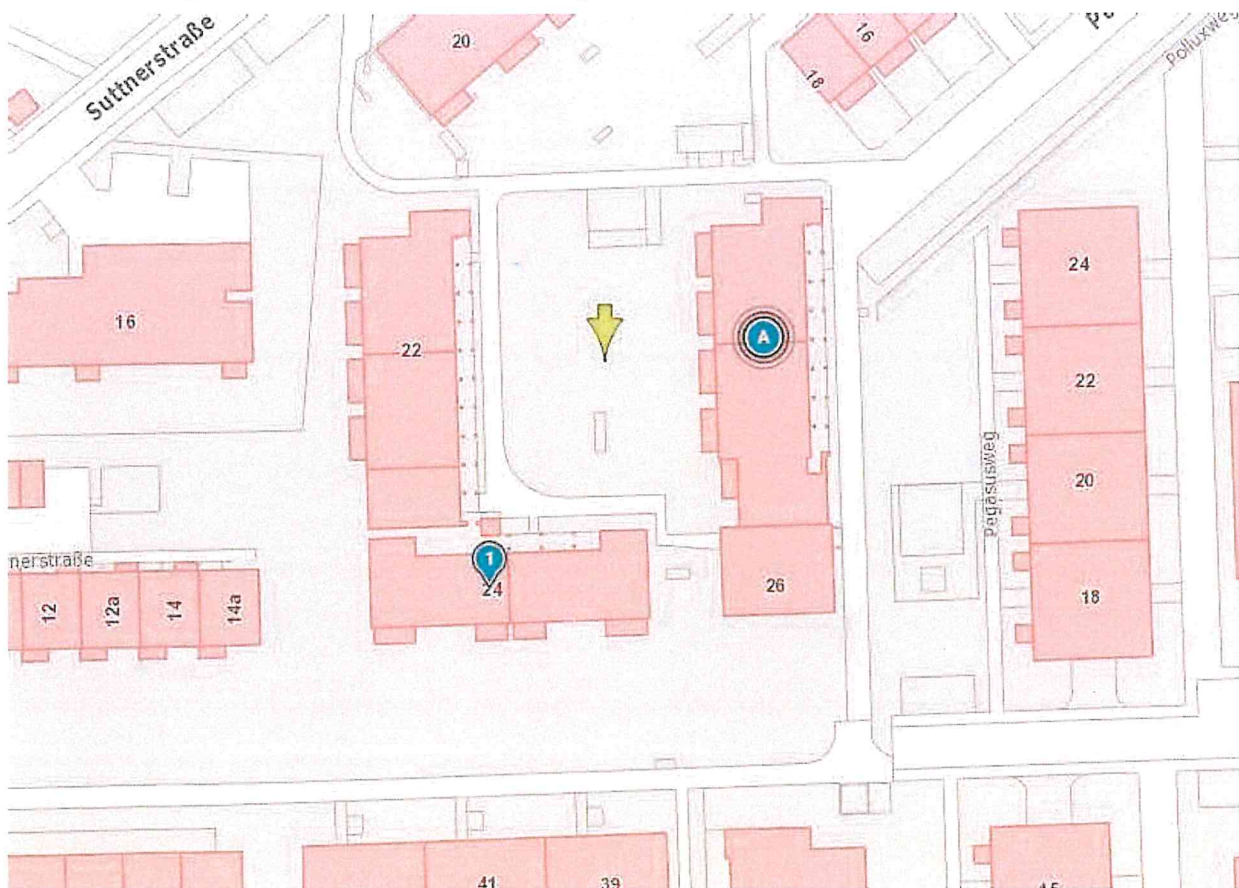
Bewertungsstichtag



3.432,38 €

Wert je m²

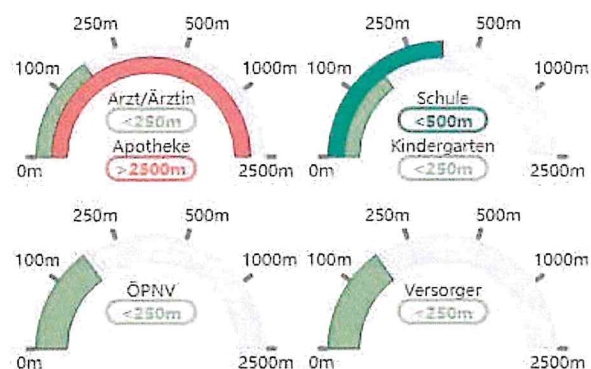
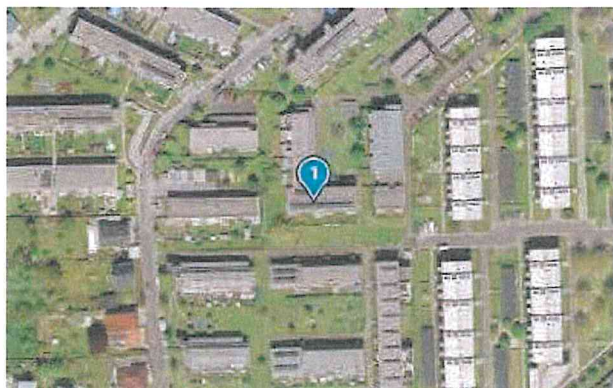
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	2047/2023	09.03.2023	69,28	3.319,86 €	3.319,86 € *
2/A	Eigentumswohnung	3329/2021	25.06.2021	83,94	3.276,15 €	3.276,15 € *
3/A	Eigentumswohnung	3144/2022	11.05.2022	72,14	3.701,14 €	3.701,14 € *
4/A	Eigentumswohnung	184/2025	15.10.2024			

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.03.2023
Tagebuchzahl	2047/2023
Grundbuch	45209 Ufer
EZ	517
Adresse	Polluxweg 24 W Top 78/2.OG 4030 Linz
KG-Grundstück	45209 - 992/14 45209 - 992/28
Verkäufer	Wiesinger
Käufer	Bierma

weitere Informationen

Parifizierung	2014
Anteile	75/8315
Kellerabteil	8,58 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

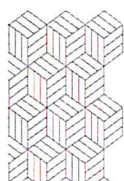
Grundstücksfläche	14.361,00 m²
Bebaute Fläche	4.121,00 m²
Nutzfläche	69,28 m²

Berechnungsdaten

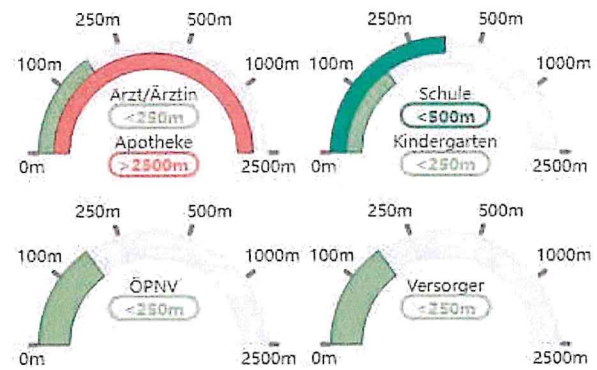
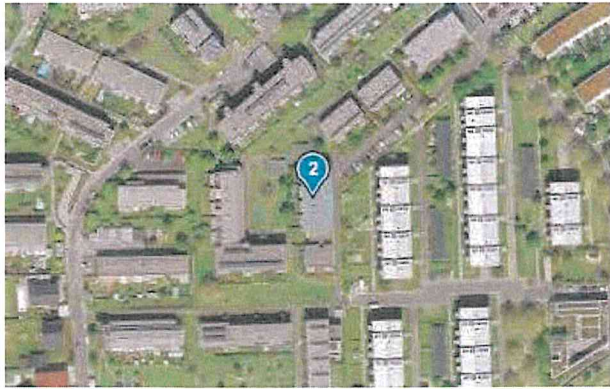
Gesamtkaufpreis	230.000,00 €
Nutzfläche	69,28 m²
Preis/m2	3.319,86 €
Preis korr. / m²	3.319,86 €

Aus dem KV: 69+6/8315 Anteile, inkl. Loggia - 7,33 m²,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 32 m



Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.06.2021
Tagebuchzahl	3329/2021
Grundbuch	45209 Ufer
EZ	517
Adresse	Polluxweg 20 W Top 64 4030 Linz
KG-Grundstück	45209 - 992/14 45209 - 992/28
Verkäufer	Wilczynska
Käufer	Martincevic-Mikic

weitere Informationen

Parifizierung	2015
Anteile	92/8315
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	4,86 m²
Balkon/Loggia	Ja

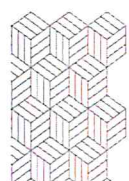
Flächendaten

Grundstücksfläche	14.361,00 m²
Bebaute Fläche	4.121,00 m²
Nutzfläche	83,94 m²

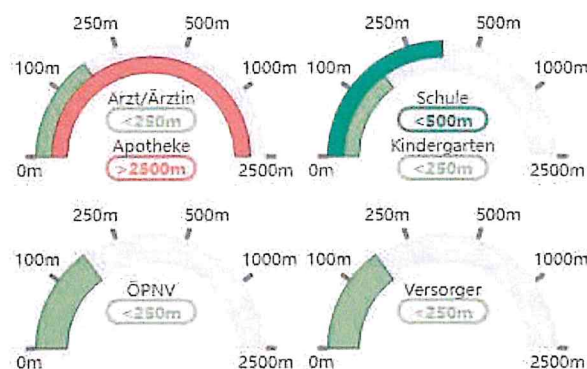
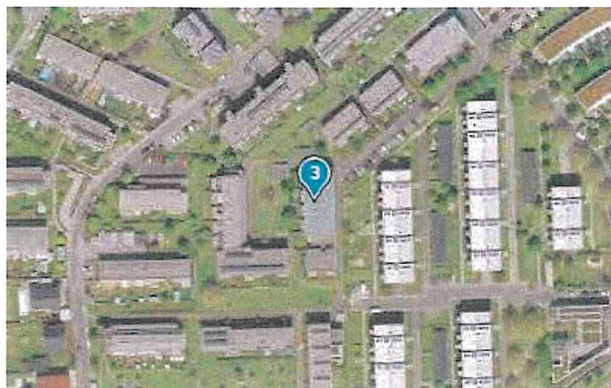
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	275.000,00 €
Nutzfläche	83,94 m²
Preis/m²	3.276,15 €
Preis korr. / m²	3.276,15 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 21 m



Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.05.2022
Tagebuchzahl	3144/2022
Grundbuch	45209 Ufer
EZ	517
Adresse	Polluxweg 20 W Top 44/EG 4030 Linz
KG-Grundstück	45209 - 992/14 45209 - 992/28
Verkäufer	Lajosch
Käufer	Hofer

weitere Informationen

Anteile	75/8315
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

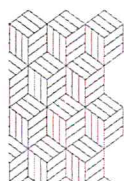
Grundstücksfläche	14.361,00 m ²
Nutzfläche	72,14 m ²

Berechnungsdaten

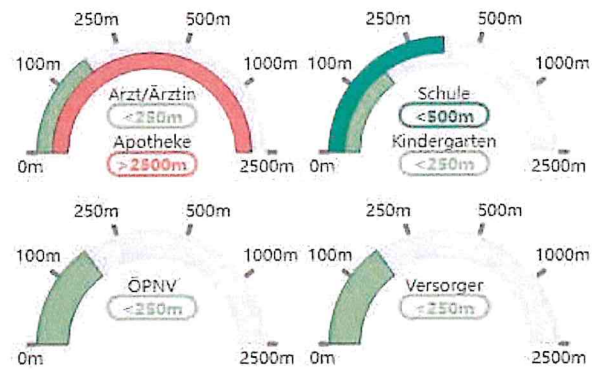
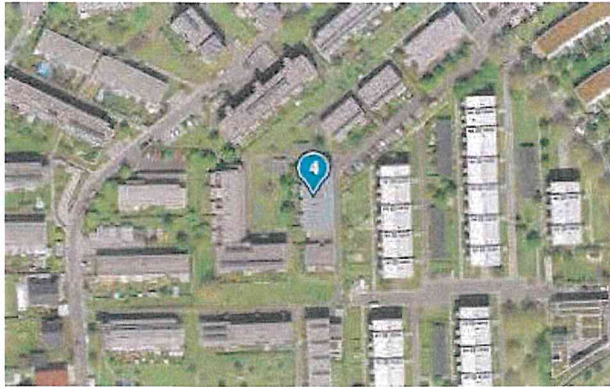
Gesamtkaufpreis	267.000,00 €
Nutzfläche	72,14 m ²
Preis/m ²	3.701,14 €
Preis korr. / m ²	3.701,14 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, zuzgl. Preis PKW
Abstellplatz: 21.000,00 €, 75+6/8315 Anteile; inkl. Loggia - 5,07 m²;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 21 m



Nr. 4: Eigentumswohnung



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.10.2024
Tagebuchzahl	184/2025
Grundbuch	45209 Ufer
EZ	517
Adresse	Polluxweg 20 W Top 56 4030 Linz
KG-Grundstück	45209 - 992/14 45209 - 992/28
Verkäufer	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Lebensräume eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Käufer	Ramadanovski Ramadanovska

weitere Informationen

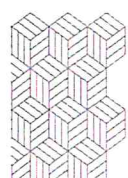
Parifizierung	2014
Anteile	87/8315
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	14.361,00 m ²
Bebaute Fläche	4.121,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	208.039,00 €
Aus dem KV: Preis inkl. Darlehen, 81+6/8315 Anteile, € 76.914,15 WBF-Darlehen, € 16.143,79 Finanzierungsbeitrag, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 21 m	



Google Maps

Polluxweg 22



Kartendaten © 2026 ,Kartendaten © 2026 Google 5 m

