



Dr. Walter Edtmaier

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

Bewertungsgutachten Immobilien • Parifizierungsgutachten

4040 Linz • Neugasse 9 • Alturfahr (beim Neuen Rathaus)
Telefon 0732.713203 • Mobil 0664.3423390
office.sv@edtmaier.at

Bezirksgericht Linz Exekutionsabteilung

Fadingerstr. 2
4020 Linz

Linz, 28.11.2025

Exekutionssache Betreibende Partei(en):

23 E 1817/25y
Raiffeisenbank Region Neufelden eGen
4113 St. Martin im Mühlkreis, Markt 17
vertreten durch: RAe Grassner Linz Thewanger & Partner
4020 Linz, Südtirolerstr. 4-6

Verpflichtete Partei(en):

BZF Bauträger GmbH, 4020 Linz, Gärtnerstr. 4
vertreten durch: RA Dr. Herbert Veit, 4020 Linz, Coulinstr. 20

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der	bebauten Liegenschaft (Zinshaus/Altobjekt)
EZ	1157
Grundstück(e)	151/1
Katastralgemeinde/Grundbuch Bezirksgericht	45204 Lustenau Linz
Grundstücksadresse	4020 Linz, Wiener Str. 27a
Grundbücherliche Eigentümerin Anteile	BZF Bauträger GmbH (FN 170058k) 1/1-Anteil, B-LNr. 1
Stichtag	30.10.2025 (Tag der letzten Befundaufnahme)
Art des Gutachtens Auftraggeber	Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren Bezirksgericht Linz

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	3
A Allgemeine Angaben	4
1 Auftrag, Zweck	4
2 Befundaufnahme, Stichtag	4
3 Grundlagen, Haftung	6
4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen	8
5 Zubehör, Einrichtung	9
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	10
7 Beilagen - Anhang	10
B Befund	11
1 Grundbuch (Grundbuchsauszug)	11
2 Beschreibung Liegenschaft	13
2.1 Lage	13
2.2 Größe, Maße, Form, Topographie, Beschreibung	13
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	14
2.4 Verkehrserschließung	14
2.5 Infrastruktur	14
2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	14
2.7 Altlastenatlas, Lärmkarte	15
2.8 Nutzung	15
3 Beschreibung Gebäude	16
3.1 Allgemeines	16
3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen	17
3.3 Räume, Nutzflächen	18
3.4 Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme (Kurzbeschreibung)	20
3.5 Bau- und Erhaltungszustand; wirtschaftliche Wertminderung	21
4 Außenanlagen	21
5 Mietverhältnisse	22
C Gutachten	23
1 Sachwert	25
1.1 Bodenwert	25
1.2 Bauwert	29
1.3 Wert Außenanlagen	30
1.4 Berechnung	30
2 Verkehrswert	31
D Zusammenfassung	32
ANHANG	33

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Linz, Beschlüsse vom 5.5.2025, ON 3, vom 7.5.2025, ON 5, vom 28.7.2025, ON 12, vom 2.9.2025, ON 14 und zuletzt vom 2.10.2025, ON 19.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1157, GB 45204 Lustenau im beim Bezirksgericht Linz zu Aktenzeichen 23 E 1817/25y anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft war zunächst für den 5.6.2025 anberaumt (Vorbesichtigung am 20.5.2025 mit Anfertigung von Außenfotos), welcher Termin aber vom Gericht mangels Zustellbarkeit an die verpflichtete Partei mit Beschluss vom 19.5.2025 abberaumt wurde.

In der Folge wurde ein neuer Befundaufnahmetermin für den 28.8.2025 festgesetzt.

Bei dieser versuchten Befundaufnahme waren neben dem SV folgende Personen anwesend:

- * Prok. Alfred Pichler, Vertreter betreibende Partei
- * Olivia Schütz, GF „Phönix Theater“ (Buchberechtigte lt. Grundbuch, C-LNr 1 für EZ 177) *)
- * Christian Leisch, techn. Leitung „Phönix Theater“ (-,-)
- * Mag. Julia Edtmaier, Nichte und Unterstützung des SV

Aufgrund der Nichtanwesenheit der verpflichteten Partei und der dadurch bedingten Nichtöffnung der Räumlichkeiten (das Stiegenhaus war zugänglich, Anfertigung von Fotos) wurde für den 25.9.2025 ein 2. Termin mit der Gerichtsvollziehung und dem Schlosser anberaumt.

Bei dieser teilweise absolvierten Befundaufnahme waren neben dem SV folgende Personen anwesend:

- * Edwin Schlair, Gerichtsvollzieher
- * Thomas Schlair, Gerichtsvollzieher in Ausbildung
- * Hannes Haghofer (Fa. Schlosserei Nöbauer)
- * Prok. Alfred Pichler, Vertreter betreibende Partei
- * Olivia Schütz, GF „Phönix Theater“ (Buchberechtigte lt. Grundbuch, s.o.) *)
- * Christian Leisch, techn. Leitung „Phönix Theater“ (-,-)
- * Gerfried Altmüller-Wiesenberger, Realtreuhand als gleichsam Vertreter der verpflichteten Partei (Schlüsselhaber diverser Wohnungen/Räume, nicht jedoch für die vermieteten Wohnungen)
- * Mag. Julia Edtmaier, Nichte und Unterstützung des SV

Herr Gurkan Sak, Bruder des Mieters der Wohnung Ost im 2.OG war in dessen Wohnung anwesend und konnte diese auch besichtigt werden. Er hatte keine Mietunterlagen und konnte auch keine Auskünfte über das Mietverhältnis erteilen, jedoch mitteilen, dass sein Bruder wahrscheinlich bis Ende Oktober ausziehen werde.

Aufgrund der gerichtlichen Anordnung, dass die nicht zugänglichen und vermutlich vermieteten Wohnungen (EG, 1.OG, je Wohnungen Ost bzw. rechts vom Stiegenhaus) mangels entsprechender Mieterinformation nicht durch den Schlosser geöffnet werden dürfen, wurde eine ergänzende Befundaufnahme - samt gerichtlichem Informationsanschlag an den Wohnungstüren der namentlich nicht bekannten Mieter (einschließlich Wohnung Ost, 2.OG) - für den 30.10.2025 festgesetzt.

Bei diesem Termin waren neben dem SV folgende Personen anwesend:

- * Edwin Schlair, Gerichtsvollzieher
- * Hannes Haghofer (Fa. Schlosserei Nöbauer)
- * Prok. Alfred Pichler, Vertreter betreibende Partei
- * Olivia Schütz, GF „Phönix Theater“ (Buchberechtigte lt. Grundbuch, s.o.) *)
- * Christian Leisch, techn. Leitung sowie eine weitere Person des „Phönix Theater“

Der nunmehr anwesende Sohn des Mieters Abdurrahman Sak der Wohnung Ost (2.OG) teilte mit, dass sein Vater noch nicht ausgezogen sei, dies aber voraussichtlich bis Jahresende tun werde. Unterlagen (Mietvertrag, Mietzinsbelege, Kündigungsschreiben, etc.) konnten abermals nicht vorgelegt werden. Aufgrund der Wohnungsbegehung am 25.9.2025 erfolge keine weitere Begehung.

Die Mieterin Gülcisan Belet der Wohnung Ost (1.OG) war anwesend und konnte diese Wohnung besichtigt werden (Ausführungen siehe Pkt. B.5).

Die vom Schlosser geöffnete Wohnung Ost im EG war leerstehend und (verwüstet/desolat) eingerichtet. Der versperrte Schuppen (Holzverschlag) im südostseitigen Grundstückseck wurde nicht geöffnet und daher auch nicht besichtigt.

*) Die Buchberechtigung (Dienstbarkeit als Last) stellt sich nachträglich als unrichtig heraus (Pkt. B.1, C-Blatt, siehe Anmerkungen zu C-LNr. 1715/1948).

Als Stichtag wird - unter Berücksichtigung der Begehungen bzw. Befundaufnahmen am 28.8. und 25.9.2025 - gemäß § 141 Abs. 1 EO der 30.10.2025 als Tag der restlichen Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft angenommen; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Auftrag BG Linz, Schreiben/Beschlüsse/Verfügungen vom 5.5.2025, ON 3, 7.5.2025, ON 5, 3.7.2025, ON 10, 28.7.2025, ON 12, 2.9.2025, ON 14 und 2.10.2025, ON 19,
- * Grundbuchsauszug EZ 1157, GB Lustenau, Abfragedatum 16.4.2025 (Gerichtsakt) und 8.5.2025
- * eingeholte Grundbuchsauszüge direkt oder mittelbar angrenzender Nachbarliegenschaften, EZ 178 (Wiener Str. 27), EZ 177 (Wiener Str. 25), EZ 210 und 1234 (Hamerlingstr. 5)
- * Orthofotos/Luftbildaufnahmen (Abfragen *doris.at*, *Google Maps*)
- * Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am Magistrat der LHSt. Linz bzw. *doris.at*
- * Einsichtnahme in den seit 16.6.1998 rechtswirksamen Bebauungsplan S 14/06/01/00, Teilabschnitt Anzengruberstraße - Hamerlingstraße (Magistrat Linz, <https://webgis.linz.at>)
- * Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne und Gefahrenhinweiskarten [Wildbach/Hochwasser Donau, gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko] (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in die Lärmkarten: Straße (BMK, <https://maps.laerminfo.at>)
- * Einsichtnahme in den Bauakt im Bauarchiv/Magistrat Linz (soweit überreicht und überblicksartig):
 - Einreichpläne (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, ggf. Baubeschreibungen)
 - Plan vom 21.5.1892 zur Erbauung eines 2-stockhohen Gebäudes - Anlage Wohnhaus (Anm. SV: d.i. historisch gesehen EG + 2 OGe, somit 3-geschossig)
 - Baubewilligung vom 19.3.1940 für die Errichtung einer Welleternitgarage im Hof (zum Stichtag nicht vorhanden)
 - Bescheid vom 12.9.1945 betreffend Baugebrechen durch Bombenschaden (sämtliche Decken, Mittelmauern, Zwischenwände im westseitigen Gebäudeteil eingestürzt), diverse Verfügungen
 - Plan vom Juni 1948 zum Wiederaufbau des bombengeschädigten Wohnhaus-Hofgebäudes (KG, EG - 2.OG)
 - Baubewilligung vom 27.9.1948 für den Wiederaufbau des Hoftraktes
 - Benützungsbewilligung vom 20.2.1953 für das wiederaufgebaute Hofgebäude und gleichzeitiger Genehmigung der in der Niederschrift vom 4.12.1952 angeführten Abweichungen vom seinerzeit genehmigten Bauplan (zB. Abweichungen teils im KG, EG, Satteldach statt Pultdach, kein Lagerraumanbau im EG)
 - Baubewilligung vom 5.4.1972 für die Errichtung eines Zubaus im 1.OG des Hofgebäudes (Kochnische in der Wohnung Ost, zum Stichtag Wohnung Mieterin Belet)
 - Benützungsbewilligung vom 29.11.1972 für diesen Zubau
 - diverse baubehördliche Unterlagen betreffend konsenslose Einbauten von 2 Wohneinheiten samt Sanitäreanlagen im KG (lt. Bauakt 1987 - 2003), Bescheid v. 4.5.1988, Beseitigungsauftrag

- Bescheid vom 6.6.2001 betreffend Vorschreibung zusätzlicher Auflagen infolge konsensloser Einbauten und mangelhaften Bauzustandes, Bescheidadressat: BZF Baurträger GmbH
- Abnahmebefund und Prüfbericht für Gasanlagen vom 25.3.2016 für 3 Einzelraumheizer
- Bescheid vom 13.5.2020 betreffend Instandsetzungs- und Sicherungsaufträge (schadhafter, teils bereits herabgefallener Außenputz im nordwestl. Gebäudeeck, Fluchtbereich Theater Phönix)
- Bescheid vom 19.10.2021 betreffend Zwangsstrafe (Vollstreckungsverfügung) bei Nichterfüllung der auferlegten Verpflichtungen (Instandsetzungs- und Sicherungsaufträge)
- Bescheid vom 18.1.2022 betreffend weiterer Zwangsstrafe (Vollstreckungsverfügung) bei Nichterfüllung der auferlegten Verpflichtungen (Instandsetzungs- und Sicherungsaufträge)
- Bescheid vom 14.2.2023 betreffend Instandsetzungs- und Sicherungsaufträge (beschädigte Fensterverglasung an der Giebelseite, Fluchtbereich Theater Phönix am Nachbargrundstück)
- Beschwerde der verpflichteten Partei vom 14.3.2023 gegen den vorstehenden Bescheid, in der u.a. die Absicht mitgeteilt wird, das Gebäude noch im heurigen Jahr zu entkernen und von Grund auf zu sanieren.
- Bescheid vom 4.4.2023 (Beschwerdevorentscheidung) betreffend vorstehender Instandsetzungs- und Sicherungsaufträge (Abweisung Beschwerde)
- Bescheid vom 26.8.2024 betreffend baulicher Erhaltungspflichten (Überprüfung Dichtheit der Regenwasserableitung bzw. der Dachdeckung und des Traufenbleches im Bereich der Putzschäden im nordwestlichen Gebäudeeck (Fluchtbereich Theater Phönix am Nachbargrundstück))
- * Kostenschätzung der Fa. Hasenöhrl vom 29.10.2025 (Abbrucharbeiten Objekt Wiener Str. 27a)
- * Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- * Energieausweis wurde keiner vorgelegt
- * Anfertigung von ca. 250 Objektfotos
- * Ausdruck B-Blätter/KV (Grundbuch), Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere vom Magistrat Linz (Bauarchiv, Planungsabteilung, insb. Bebauungsplan), vom BG Linz/Grundbuch bzw. elektronische Abfragen, im Wege des Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-Systems des Landes Oberösterreich (*doris.at*) bzw. sonstiger elektronischer Abfragen (s.o.) und von den bei der Befundaufnahme anwesenden Personen eingeholt.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Auskünfte sowie für eventuell daraus resultierende irrtümliche Bewertungsannahmen wird keine Haftung übernommen. Es obliegt den im Verfahren beteiligten Personen hinsichtlich solcher Annahmen rechtzeitig Einwendungen zu erheben, um bei einer allfälligen Bewertungsrelevanz das Gutachten noch abändern zu können. Jedem Kaufinteressenten (Teilnehmer einer Versteigerung) wird empfohlen, sich vor einer Kaufentscheidung (Teilnahme an einer Versteigerung) detaillierte Informationen von der Eigentümerin und von den Behörden (insb. Baubehörde) einzuholen und die gesamte Liegenschaft eingehend zu besichtigen.

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

4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen

[1] Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes und Gebäudes wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Wohnliegenschaften von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen, Baustoff-/Bauteilüberprüfungen, Funktionsprüfungen von Ausstattungen, haustechnischen und sonstigen Anlagen (Geräten) sind nicht Aufgabe einer Liegenschaftsbewertung, wurden somit nicht durchgeführt und waren auch nicht gesondert beauftragt. Der Bewertung wurden jene Gegebenheiten zugrunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar (offensichtlich) waren, mitgeteilt wurden oder im Zuge von Erhebungen bekannt wurden.

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

[3] Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgten die Einsichtnahmen in die Urkunden (Bauakt, Verträge, udgl.) nur in jenem Ausmaß, als sie für die Bewertung einer bebauten Wohnliegenschaft üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

[4] Im Grundbuch ist im C Blatt, LNr. 1 eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Es wird angenommen, dass diese Belastung für das gutachterliche Grundstück inhaltsleer und daher für die Bewertung unbeachtlich ist. Es wird auf die Ausführungen in Pkt. B.1, C-Blatt (Anmerkungen) verwiesen.

[5] Allfällige Zahlungsrückstände aus Abgaben (Gebühren), die mit dem Liegenschaftsbesitz zusammen hängen und denen eine dingliche Wirkung zukommt (Grundsteuer), werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern diese mittels Rückstandsausweis festgestellt sind oder ein Rückstand über mehrere Monate von der Behörde (Gemeinde) mitgeteilt wurde und es sich dabei auch in Bezug auf die Rundungen bei der Wertermittlung um einen nennenswerten Betrag handelt.

Laut Auskunft des Magistrates Linz vom 21.11.2025 besteht für das Grundstück mit der Adresse „Wiener Straße 27a“ zum Stichtag unter Einbeziehung der Vorschreibung für das 4. Quartal 2025 ein Rückstand an Grundsteuer in Höhe von insgesamt **EUR 820,98** (inkl. Mahn- und sonstige Spesen).

Ein Rückstandsausweis wird nicht mitgeteilt.

Dieser Betrag wird bei der Ausweisung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Vorstehende Angabe stellt zum Stichtag eine unverbindliche Information dar. Verbindliche und aktuelle Auskünfte (zB. zum Zeitpunkt der Versteigerung) wären beim Magistrat Linz einzuholen.

[6] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit der Liegenschaft.

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

[7] Die Wertermittlung basiert grundsätzlich auf den vorgelegten bzw. übermittelten Unterlagen und den bei der Befundaufnahme erteilten Informationen. Sind für die Auftragsbearbeitung Annahmen zu treffen, weil bspw. der Immobilieneigentümer (die Immobilieneigentümerin) oder eine Vertretung bei der Befundaufnahme zur umfassenden Auskunftserteilung nicht anwesend war bzw. entsprechende Unterlagen nicht vorgelegt oder Informationen nicht erteilt wurden oder nachträglich Eigenschaften oder Umstände hervorkommen, die für die Bewertung zum Stichtag von Relevanz sind, besteht der Vorbehalt der entgeltlichen Änderung (Ergänzung) des Gutachtens.

[8] Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

5 Zubehör, Einrichtung

Ein separat zu bewertendes Zubehör ist nicht vorhanden. Bewegliche Einrichtungsgegenstände und Einbauten (zB. Kücheneinrichtung) sowie Fahrnisse sind nicht Teil dieser Liegenschaftsbewertung.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einem Wohngebäude (Wohnungen in einem Mehrparteienobjekt) an sich gehören (Heizungsanlage, Sanitärausstattung, udgl.), sind von der Bewertung umfasst.

6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

- * Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
- * Exekutionsordnung
- * Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- * Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
- * Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009
- * Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- * Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020
- * Immobilien-Preisspiegel (IPS) für das Jahr 2025 der Wirtschaftskammer Österreich
- * Grundstückspreiserhebung/ Österr. Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2025
- * Richtpreis-Tabellen, entnommen aus diversen Publikationen (*Kranewitter*, Baukosteninformation (BKI) der deutschen Architektenkammer mit Regionalfaktoren für Österreich, etc.)
- * Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs betreffend Kapitalisierungszinssatz und Herstellungskosten, verlautbart in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2/2025 bzw. Heft 3/2025
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (Grundbuch, Makler, IMMOmapping, etc.)
- * Eigene Sammlungen über Grundpreise, Baukosten, Vergleichswerte

7 Beilagen - Anhang

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

Zur besseren Veranschaulichung wurden darin teils Markierungen vorgenommen.

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

B Befund

1 Grundbuch (Grundbuchsauszug)

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang (Stand 8.5.2025).

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45204 Lustenau unter der Einlagezahl 1157 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m ²)	GST-Fläche (m ²)
151/1	Baufläche (Gebäude)	190	428
	Gärten	238	
Gesamtfläche			428

Das Grundstück wird im Grenzkataster geführt. Die Adresse lautet: Wiener Straße 27a

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt ist folgende Eintragung zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst. 151/2 (TZ 3058/1951)

Anmerkungen:

Die Grunddienstbarkeit stellt (als Recht) auf das straßenseitig bebaute Grundstück (151/2) als dienendes Grundstück ab und ermöglicht die Erschließung des herrschenden (gutachterlichen) Grundstückes von der bzw. zur Wiener Straße (öffentliche Grundstücke 1411 und 1421/2). Laut Bescheid des Magistrates Linz vom 25.6.1951, Genehmigung Teilungsplan (TZ 3058/1951) soll es sich dabei um die Dienstbarkeit eines Geh- und Fahrtrechtes in einer Breite von zumindest 2,50 m handeln.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich folgende Eintragung:

B-LNr. 1: Anteile 1/1 BZF Bauräger GmbH (FN 170058k LG Linz)

Das Eigentumsrecht wird aufgrund eines Kaufvertrages 1998-05-05 ausgewiesen (TZ 4905/1998).

Eine Rangordnung für die Veräußerung bis zum 16.4.2026 ist angemerkt (TZ 1216/2025).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

- C-LNr. 1: Dienstbarkeit des Durch- und Ausganges über den Hofraum und durch die Toreinfahrt für EZ 177 (TZ 1715/1948)
- C-LNr. 9-12 Pfandrechte (Höchstbetragshypotheken)
- C-LNr. 13 Einleitungen des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung (TZ 1266/2025)

Anmerkungen:

Zur Dienstbarkeit ist folgendes zu sagen:

In der Liegenschaft EZ 177 wird das nördliche Nachbargrundstück 152/1 geführt (Standort Phönix Theater). Wie den Lageplänen entnommen werden kann (Beilagen 3.2, 4), verläuft der „Durch- und Ausgang über den Hofraum“ - wie bei der Befundaufnahme mitgeteilt, handelt es sich dabei vorwiegend um den Fluchtweg der Besucher des Phönix Theater - über die unbebaute Hoffläche des südwestlichen Nachbargrundstückes 151/2 (EZ 178) und nicht über das südöstliche gutachterliche Grundstück 151/1. Der Grund für die Eintragung dieser Last liegt wohl darin, dass die Vereinbarung der Dienstbarkeit im Jahre 1948 und einige Jahre später (1951) eine Grundteilung des belasteten Grundstückes erfolgte (Pkt. A.3). Auch wenn der aufgrund des Lageplans über die Teilung vom 21.4.1951 ergangene Genehmigungsbescheid des Magistrates Linz vom 25.6.1951 eine Übertragung der Belastung auf das neu gebildete (gutachterliche) Grundstück 151/1 anordnet (TZ 3058/1951), kommt der belastete Wegstreifen unter Hinweis auf die Lagepläne - wie auch in natura - nur auf dem Nachbargrundstück 151/2 (EZ 178) zu liegen.

Eine Überprüfung dieser Dienstbarkeit und ggf. Löschung wird angeregt. Aufgrund dieser Gegebenheit wird diese Dienstbarkeit unter Vorbehalt des Pkt. A.4 [7] bei der Bewertung **nicht** berücksichtigt.

Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens (C-LNr. 13) ist eine reine Ersichtlichmachung, die bei der Bewertung keine Berücksichtigung findet.

Geldlasten/Pfandrechte (C-LNr. 9 - 12) bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt im südlichen Linzer Stadtzentrum, südlich der Westbahn und nördlich der Stadtautobahn sowie der Verkehrsachse Hamerlingstraße/Unionstraße nächst der Unionkreuzung in der Wiener Straße. Sie befindet sich an der Straßenseite stadteinwärts, und zwar ostseitig im Hof der straßenseitig geschlossenen mehrgeschossigen Bebauung.

Zum Linzer Hauptplatz sind es rd. 1,8 km, zum Hauptbahnhof knapp 500 m, zur Stadtautobahn (A7) Anschlussstelle Wiener Straße ca. 1,1 km (je Luftlinie).

Die straßenseitige Umgebung weist eine städtische Bebauung mit vorwiegend gemischt genutzten mehrgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise auf. Im Hofareal des Straßengevierts Wiener Straße/Anzengruberstraße/Grillparzerstraße/Hamerlingstraße, in der auch die gutachterliche bebaute Liegenschaft liegt, befinden sich neben den Gartenflächen unterschiedliche Baulichkeiten und Kfz-Abstellflächen.

Die hofseitige Liegenschaft grenzt im Westen an eine kleine Hoffläche des straßenseitigen Gebäudes der dienenden Liegenschaft EZ 178 (Geh- und Fahrrecht), im Süden an die Gartenfläche und teils an eine lt. Bebauungsplan bebaubare, derzeit unbebaute Hoffläche der ansonsten straßenseitig bebauten und zum Stichtag gerade in einer Gebäudeaufstockung befindlichen Liegenschaft, im Osten an eine in diesem Abschnitt als geschotterte Abstellfläche genutzte Liegenschaft (Gst. 141/1, lt. aktuellem Bebauungsplan sind u.a. Abstellplätze für Kfz unzulässig) und im Norden in gekuppelter Bauweise an den (hofseitig errichteten) Saal samt Nebenräumen des Phönix Theater (Liegenschaft EZ 177).

Im Linzer Stadtgebiet handelt es sich - abgesehen von der speziellen Mikrolage im Hof (Erschließung nur via Gebäudedurchgang der straßenseitigen Liegenschaft EZ 178 - aufgrund der wohnruhigen Hoflage nächst der Wiener Straße und der Unionkreuzung um eine gute Wohnlage.

Zur Veranschaulichung der Lage des Grundstückes und der Umgebung siehe insb. Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Beilagen 2 - 5.2).

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie, Beschreibung

Das lt. Grundbuch 428 m² große Grundstück ist rechteckig ausgeformt (siehe Beilagen 3.2, 4).

Die Grundstücksbreite beträgt ca. 17 m, die Grundstückstiefe ca. 25 m.

Das Grundstück ist annähernd eben und aufgrund seiner Form und trotz geringer Größe aufgrund des zum Stichtag rechtswirksamen Bebauungsplans an sich gut bebaubar (aufgrund der Hoflage mangels entsprechender Zufahrt jedoch mit Erschwernis).

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist angeschlossen an bzw. liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen vor Ort:
Öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, Strom- und Gasnetz, Müllabfuhr.

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird vom städtischen Straßennetz, zuletzt über die Wiener Straße an sich sehr gut erschlossen. Aufgrund der Hoflage fehlt aber eine direkte Straßenanbindung und ist die Liegenschaft daher nur über den ca. 2,00 - 2,10 breiten und ca. 12,00 m langen Durchgang durch das mehrgeschossige Gebäude Wiener Straße 27 erschlossen (Geh- und Fahrrecht). Aufgrund dieser geringen Breite ist eine Durchfahrt mit zweispurigen Kfz nicht möglich.

Gehsteige sind an der Wiener Straße vorhanden. Die nächsten Haltestellen der städtischen öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien 1, 2, Buslinien 41, 43) befinden sich fußläufig erreichbar in unmittelbarer Nähe.

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der städtischen Lage sind alle infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtgebiet erreichbar; Nahversorgungsgeschäfte befinden sich an der Wiener Straße.

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück und die nähere Umgebung entlang der Wiener Straße und größtenteils der Hamerlingstraße mit der Widmung Kerngebiet aus (Beilage 5.1).

Der rechtswirksame Bebauungsplan (Anzengruberstraße - Hamerlingstraße) sieht für das Grundstück in Hoflage - bei einem 3-geschossigen Gebäudebestand - eine ebenso maximal 3-geschossige

Bauweise vor, wobei die Baufluchtlinien (ergänzend zum Bestand) L-förmig vorgegeben und Abstellflächen, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz bei der verbleibenden Gartenfläche unzulässig sind (Beilage 5.2) sowie diverse Verbalfestlegungen und Richtlinien für den Dachraum- und Dachgeschossausbau samt planlicher Darstellung rechtsverbindlich verordnet sind (siehe Legende zum Bebauungsplan und aktuelle Ediktalverordnung unter <https://webgis.linz.at>).

Laut den Gefahrenzonenplänen und Gefahrenhinweiskarten (Wildbach, Hochwasser/Donau, geogenes Baugrundrisiko) liegt das Grundstück nicht in einem derartigen Gefahrengebiet (Beilage 5.3).

2.7 Altlastenatlas, Lärmkarte

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

Aufgrund der Hoflage des Wohngebäudes und der straßenseitigen Bebauung (Schutzbarriere) bestehen keine Lärmimmissionen (Lärmkarten siehe Beilagen 6.1, 6.2).

2.8 Nutzung

Die Liegenschaft mit mehreren Wohneinheiten steht größtenteils leer, 2 Wohneinheiten im 1./2.OG, jeweils rechts vom Stiegenhaus, sind zum Stichtag lt. Auskunft der Bewohner bzw. anwesender Vertreter vermietet. Laut Mitteilung der Vertretungspersonen (Bruder, Sohn) soll die Wohnung im 2.OG vom Mieter bis voraussichtlich Jahresende 2025 geräumt werden und daher in Bälde bestandfrei werden. Von einer weiteren Vermietung ist nichts bekannt und ist eine solche auch bei der Befundaufnahme nicht augenscheinlich.

3 Beschreibung Gebäude

3.1 Allgemeines

Beim Wohngebäude handelt es sich um ein Anfang der 1890-er Jahre in Massivbauweise errichtetes dreigeschossiges Zinshaus, das in etwa im selben heutigen Ausmaß mit einer Pultdacheindeckung, aber offensichtlich entgegen der damaligen Planunterlage mit einer Vollunterkellerung errichtet wurde. Infolge eines größeren Bombenschadens im 2. Weltkrieg erfolgte Ende der 1940-er Jahre ein Wiederaufbau des westseitigen Gebäudetraktes samt Adaptierung des restlichen Gebäudes, nunmehr aber mit einer Satteldacheindeckung. Über dem Hauseingang ist eine Tafel über die Beschädigung in den Kriegsjahren 1939/45 und die Wiederherstellung aus Förderungsmittel im Jahre 1952 angebracht.

Anfang der 1970-er Jahre wurde lt. Bauakt das im 1. Obergeschoss offenbar bis dahin in diesem Bereich ausgesparte nordostseitige Gebäudeeck mit dem Zubau einer Kochnische komplettiert.

Laut den Unterlagen des Bauaktes wurde das heute leer stehende Erdgeschoss (3 Objekteinheiten) früher teils als Büro bzw. gewerblich genutzt (Geschäftslokal, Kaffeehaus).

Das Gebäude hat nordseitig eine geschlossene (gekuppelte) Bauweise mit dem hofseitigen Nachbargebäude (Saal Phönix Theater) und ist ost- und westseitig bis an die Grundstücksgrenzen bebaut. Südseitig erstreckt sich über die restliche Grundstücksfläche der Garten samt befestigtem Weg entlang der Gebäudefront. Im südostseitigen Grundstückseck ist ein primitiver Schuppen (Verschlag einer Gartenhütte) errichtet.

Neben den Nutzungseinheiten im Erdgeschoss sind im 1. und 2. Obergeschoss je 2 Wohneinheiten vorhanden. Das Stiegenhaus ist im Gebäude in etwa mittig, jedoch etwas westseitig situiert. Die Objekteinheiten im Erdgeschoss und die Wohnungen in den Obergeschossen haben aufgrund der geschlossenen nordseitigen Bauweise nordseitige Flure und sind mit den Räumlichkeiten süd- bzw. gartenseitig ausgerichtet, im westlichen Gebäudeteil teils mit Fensteröffnungen in der westlichen Giebelseite. Das Erdgeschoss ist über 3 bzw. 5 Außenstufen erreichbar.

Die Grundrissgestaltung kann den Beilagen 7.1 bis 7.4 entnommen werden, wenn gleich teilweise die Ausführungen in natura nicht zur Gänze mit den im Bauakt inne liegenden Grundrissplänen übereinstimmen.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung der im Gebäudeteil Ost vermieteten Wohnung im 2.OG erfolgt über eine Gastherme (Gaskonvektoren), jene im 1.OG mit Gaskonvektoren und elektrischer

Warmwasseraufbereitung (Boiler). In den übrigen leer stehenden Nutzungseinheiten - ausgenommen kleine Wohnung im EG rechts vom Stiegenhaus (soweit zugänglich keine Heizungsgeräte sichtbar) - sind in den Haupträumen teils Gaskonvektoren, teils Ölheizöfen, teils Radiatorenheizung (Gasthermen) vorhanden.

Für das Wohngebäude wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt.

Die Außenabmessungen (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen lt. Einreichplan 1948:

Wohngebäude (ca.): L/B: 24,30 x 7,80 m RH (ca.): EG: 3,90 m, 1./2.OG: 3,10 m, KG: 2,35 - 2,70 m

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen

Aus dem Bauakt werden die wesentlichen baubehördlichen Planunterlagen und Bewilligungen angeführt (ggf. andere Genehmigungen siehe Pkt. A.3):

- 1892 Planunterlage lt. Bauakt (Erbauung 3-geschossiges Wohnhaus
 Benützungsbewilligung (?))
- 1948 Baubewilligung (Wiederaufbau Hoftrakt nach Bombenschaden)
 Benützungsbewilligung und Abweichungsgenehmigung vom Bauplan (1953)
- 1972 Baubewilligung (Zubau 1.OG, faktisch nur Kochnische bei Wohnung Ost)
 Benützungsbewilligung (1972)

3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell geringfügig abweichenden baulichen Ausführung oder nachträglichen Abänderung des Grundrisses - aus den im Bauakt inne liegenden Einreichplänen entnommen bzw. die Nutzflächen aus den Plankoten dieser Pläne errechnet oder geschätzt.

Diese Nutzflächen betragen bzw. werden wie folgt angenommen:

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)			Fläche (m ²)			
		a	b	c	Teil	Raum	Gesamt	
Wohngebäude ¹⁾								
EG	<u>Wohnung West</u> Flur+Bad (8,40+3,60) Zimmer+Wohnkü. (16,89+24,60)					12,00 <u>41,49</u>	53,49	
	<u>Wohnung Mitte/Ost ²⁾</u> Flur+2 Zi. (3,71+2,70+7,68) 2 WC (insg.)	1,15	1,85			14,09 <u>2,13</u>		16,22
	<u>Wohnung Ost (sep. Eingang) ²⁾</u> 3 Zimmer (insg. ca.)	8,60	6,60				56,76	
	1.OG	<u>Wohnung West</u> Flur+Bad (9,30+3,94) Zimmer+Wohnkü. (17,40+25,40)					13,24 <u>42,80</u>	56,04
		<u>Wohnung Ost</u> Flur+Bad (11,16+4,13) Zubau Kochnische ³⁾	1,60	1,78			15,29 2,85	
		2 Zimmer Ost (15,10+13,80) 2 Zimmer West (14,60+13,80)					28,90 28,40	
2.OG		<u>Wohnung West</u> Flur+Bad (9,30+3,94) Zimmer+Wohnkü. (17,40+25,40)					13,24 <u>42,80</u>	56,04
		<u>Wohnung Ost</u> Flur+Bad (11,16+4,13) Küche+Zimmer (15,10+13,80)					15,29 28,90	
	2 Zimmer West (14,60+13,80)					28,40		
	KG ⁴⁾	Kellerabschnitt West (ca.)	8,20	6,20				50,84
		Kellerabschnitt Ost (ca.)	11,00	6,20				68,20
Gesamtsumme							505,62	
¹⁾ lt. Plan vom Juni 1948 zum Wiederaufbau des bombengeschädigten Wohnhaus - Hofgebäude ²⁾ Grundrissgestaltung Einreichplan 6/1948 stimmt nicht mit der Ausführung in natura überein, die Nutzflächen beider Wohnungen (EG Ost) weichen vom Plan ab, können aber summiert für beide Wohnungen angenommen werden. ³⁾ lt. Einreichplan vom 28.3.1972 ⁴⁾ Nutzfläche ohne Stiegenhaus ungefähr ermittelt aus Plan Juni 1948								

Zusammenstellung:

Zusammenstellung	m ²
Nutzfläche Wohnungen EG	126,47
Nutzfläche Wohnungen 1.OG	131,48
Nutzfläche Wohnungen 2.OG	128,63
Nutzfläche KG (ohne Stgh.)	119,04
Kontrollsumme	505,62

Für die Bewertung (Bauwert/Sachwert) werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte herangezogen:

Rechenwerte für Bewertung			m ²
Nutzfl. Wohnungen EG (RH ca. 3,90 m)	Sachwert	gerundet	126
Nutzfl. Wohnungen 1./2.OG	Sachwert	gerundet	260
Nutzfläche KG (ohne Stgh.)	Sachwert	gerundet	119
Kontrollsumme (inkl. Rundungsdifferenz)			gerundet 505

3.4 Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme (Kurzbeschreibung)

Bauweise: Fundierung: vermutlich Streifenfundamente, solide Massivbauweise,

Kellermauerwerk: Mischbauweise bzw. Ziegel, aufgehendes Mauerwerk und Innenwände: Ziegel

Mauerstärken (lt. EP 1948): KG: Außenmauern: 60/70 cm, Mittel-/Innenwände: 45/30/15 cm,

EG: Außenmauern: 60/45 cm, Mittel-/Innenwände: 30/20/15 cm,

1./2.OG: Außenmauern: 45 cm, Mittel-/Innenwände: 30/20/15 cm

Dachform/Dachdeckung: Satteldach, Kehlbalkendach/Kniestock, Eindeckung: Welleternit, dachintegrierte, über dem Gesims liegende Regenrinne (Südseite), Fallrohre

Fassadengestaltung: Fassade verputzt/gefärbelt, betagt/stark verwittert, beschädigt, teils Putzabplatzungen, Feuchtigkeitsschäden

Decken (lt. Niederschrift Magistrat Linz): KG: Massivdecke, EG - 2.OG: teils massiv, teils Tramdecken

Stiegenhaus/Stiegen: Massivstiegen, 2-läufig gegenläufige Stiegenanlage vom KG bis Dachboden, Zwischenpodeste, Terrazzobelag (Tritt-/Setzstufen), Stahlgeländer/Handlauf, zusätzlich Holzhandlauf, Leitungen teils über Putz verlegt (Elektro, Gas)

Wand-/Deckenbehandlung: unterschiedliche Ausstattung (siehe Fotodokumentation, Beilage 9),

Wände teils beschädigt, teils Feuchtigkeitsschäden, KG: massive Feuchtigkeitsschäden

Nasszellen (vermietete Wohnungen, Bäder/WC): Verfliesung bis ca. 1,50 m Höhe, bzw. Türstockhöhe, ansonsten in den anderen Wohnungen stark abgewohnt bzw. desolate Ausstattung

Böden: unterschiedliche Ausstattung, Bäder/WC verflies

Hauseingangstüre: Holztüre betagt/beschädigt bzw. Alu-/Kunststoffkonstruktion, jeweils einflügelig

Wohnungseingangs- und Innentüren: unterschiedliche Ausstattung, vorwiegend Holztüren, Holzzargen

Fenster: teils Kunststoff-/Isolierglasfenster (weiß), Dreh-/Kippbeschlag, teils Fabr. Schmidinger, teils betagte Holzkastendoppelfenster (teils desolat)

Sanitäreinrichtungen (vermietete Wohnungen, Bäder/WC): Badewannen, Waschbecken,

Stand-WC (weiß), Niederspülkasten, ansonsten in den anderen Wohnungen desolate Ausstattung

Heizung/Warmwasseraufbereitung (vermietete Wohnungen): teils Gastherme, Fabr. Vaillant,

Gaskonvektoren, Warmwasseraufbereitung teils elektrisch, Boiler, Fabr. EHT,

ansonsten in den anderen Wohnungen/Räumen Gaskonvektoren, Ölöfen bzw. keine Heizung

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

3.5 Bau- und Erhaltungszustand; wirtschaftliche Wertminderung

Das im älteren Bestand über 130 Jahre alte und nach dem Wiederaufbau des westlichen Gebäudetraktes samt Adaptierung des Altbestandes über 70 Jahre alte Wohngebäude (früher aufgrund der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss gemischt genutztes Gebäude) weist bei grundsätzlich solider Bauweise und ansprechender Fassadengestaltung (Südseite) insgesamt einen teils mäßigen, größtenteils aber schlechten und desolaten Bau- und Instandhaltungszustand auf. Einige Gebäudeteile, insbesondere ehemalige Nutzungseinheiten im Keller und im Erdgeschoss sind verwüstet. Augenscheinlich wurden offenbar Räume von unsteten Personen in Nutzung genommen (Wohnungen im EG, Gebäudeteil Ost und ehemalige wohnadaptierte Kellerräume). Die beiden vermieteten Wohnungen (Gebäudeteil Ost, 1./2.OG) haben eine einfache, nicht zeitgemäße Ausstattung und weisen teils schadhafte Stellen auf (Wassereintritts- bzw. Feuchtigkeitsschäden). Das Gebäude hat das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erreicht, was zur Abbruchreife bzw. alternativ zu einer durchgreifenden Sanierung samt ggf. Entkernung (Teilentkernung) führt.

Aufgrund dieser Eigenschaften erübrigt sich eine Aussage über eine wirtschaftliche Wertminderung (verlorener Bauaufwand).

4 Außenanlagen

An Ausstattungen und baulichen Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

- * befestigter (betonierten) Weg (Erschließung) entlang der südlichen Gebäudefront bis zu den beiden Hauseingängen
- * primitives zweiflügeliges Holztür als Zugangstür zur Liegenschaft
- * primitiver Schuppen (Holzhütte) im südostseitigen Grundstückseck (innen nicht besichtigt)
- * Holzlattenabtrennung zu einer Art Gemüsegarten
- * Begrenzungsmauer (Beton, Ziegel) entlang der ost- und südseitigen Grundstücksgrenze

Die nicht befestigten Außenanlagen haben Gras-, Gestrüpp-, Strauch- und teils Baumbewuchs. Es besteht ein erheblicher Pflegerückstand. Im Garten lagert diverses Gerümpel.

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Außenanlagen ist insgesamt als unterdurchschnittlich, größtenteils als schlecht bzw. desolat einzustufen.

5 Mietverhältnisse

Zum Stichtag sollen 2 Wohnungen lt. Auskunft in diesen anwesenden Personen im 1. und 2. Obergeschoss (Gebäudeteil Ost) vermietet sein. Von der verpflichteten Partei und den (vermutlich) Mietern bzw. deren Vertretungspersonen bei der Befundaufnahme wurden Mietverträge nicht vorgelegt.

Für die Wohnung im 1.OG soll mit Frau Gülcisan Belet seit ca. 10 Jahren ein Mietverhältnis bestehen (Pkt. A.2). Von der Mieterin wurden bei der Befundaufnahme 3 mit dem Eingangsvermerk „Eingelangt am 5.2.2024, 12.5.2025 bzw. 10.6.2025“ versehene Zahlungsanweisungen, jeweils mit einem Betrag von EUR 450,00 vorgelegt. Es soll sich dabei um die Pauschalmiete (inkl. BK und USt.) für die betreffenden Monate handeln. Mitgeteilt wird, dass diese Miete seit Mietbeginn unverändert blieb.

Ein Nachweis, dass diese Zahlungsanweisungen auch tatsächlich zu einer Zahlung führten, konnte nicht vorgelegt werden, ebenso wenig ein Zahlungsbeleg für den aktuellen Monat.

Frau Belet bewohnt mit ihren Kindern die Wohnung und will das Mietverhältnis nicht aufgeben.

Die Wohnung im 2.OG soll an Herrn Abdurrahman Sak vermietet sein (Pkt. A.2). Von den bei den Befundaufnahmen anwesenden Personen (Bruder, Sohn) konnten Unterlagen und Informationen über das Mietverhältnis nicht vorgelegt bzw. erteilt werden. Es wurde jedoch mitgeteilt, dass der Mieter voraussichtlich bis Jahresende 2025 ausziehen werde.

C Gutachten

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter Berücksichtigung aller im Allgemeinen Teil und im Befund angeführten Annahmen und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt.

Liegenschaften, die mit Wohnhäusern (Zinshäusern) bebaut sind, dienen vorwiegend der Vermietung, sodass für die Wertermittlung grundsätzlich das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) heranzuziehen wäre. Im ggstl. Bewertungsfall handelt es sich - auch wenn eine Wohnung noch kurzfristig in Nutzung eines Mieters steht sowie eine 2. Wohnung zu einer geringen Pauschalmiete vermietet ist (Pkt. B.5) - um ein heruntergekommenes, baualters- und zustandsbedingt die Abbruchreife erlangtes bzw. durchgreifend sanierungsbedürftiges Wohngebäude. Da aufgrund der Hoflage und der speziellen Erschließungssituation sehr hohe Abbruch- und Entsorgungskosten anfallen werden (Pkt. C.1.2), ist davon auszugehen, dass Liegenschaftseigentümer eine durchgreifende Gebäudesanierung samt Entkernung (Teilentkernung) in Erwägung ziehen, was auch die verpflichtete Partei im Jahre 2022 vorhatte und der Baubehörde mitteilte (Pkt. A.3). Am Markt ist beobachtbar, dass für derartige Gebäude, auch wenn es letztlich zu einem Teil- oder Gesamtabbruch kommen sollte, noch ein gewisser Bauwert bezahlt wird. Um aus sachverständiger Ansicht diesen Bewertungsansatz darstellen zu können, erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) in Form des Boden- und Bauwerts.

Für den Bodenwert wird nach Möglichkeit das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) herangezogen, wobei der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter bzw. mit Abbruchobjekten bebauten Liegenschaften ermittelt wird. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Informationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilientreuhänder eingeschätzt.

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

Ausgehend vom Sachwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) der Liegenschaft ermittelt. Dieser ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der

Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertmessungen einzelner Personen.

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

1 Sachwert

1.1 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2025 werden keine Preise für Grundstücke für Mehrparteienobjekte publiziert. Die für die Stadt Linz für Baugrundstücke für die Kategorie „freistehende Einfamilienhäuser“ verlautbarten und auf das gesamte Stadtgebiet abstellenden statistischen Durchschnittspreise für beispielsweise normale Wohnlagen (ca. EUR 430,00/m²), gute Wohnlagen (ca. EUR 645,00/m²) und für sehr gute Wohnlagen (ca. EUR 1.090,00/m²) können für Mehrparteienwohnhäuser (Zinshäuser) in innerstädtischen und zentrumsnahen Lagen (Wiener Straße/Nähe Unionkreuzung) nicht herangezogen werden. Als Durchschnittspreise dienen diese lediglich der groben Orientierung, wobei die gutachterliche Liegenschaft aufgrund der Hoflage abgeschirmt von den Straßenemissionen durch die straßenseitige Bebauung mit einer guten Wohnlage einzustufen ist.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN (Ausgabe 5/2025) in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden (in der Stadt Linz auf Stadtgebiete abstellend) gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien die Grundpreise als Von-bis-Werte aus. Diese Richtpreise stellen auf gute Wohnlagen ab. Für den Stadtteil „Linz Zentrum“ werden mangels Vorliegens von Transaktionen von Grundstücken für Einfamilienhäuser ebenso keine Richtpreise angeführt, jedoch Richtpreise für die ferneren Stadtteile „Auwiesen/Kleinmünchen/Neue Heimat“ in einer Bandbreite von EUR 400,00 bis 600,00/m² bzw. „Römerberg/Freinberg/Froschberg“ in einer Bandbreite von EUR 700,00 bis 1.000/m² publiziert. Auch diese Richtpreise eignen sich nicht wirklich für einen zentralen Standort.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Lustenau und KG Linz Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Bei den Grundstücken handelt es sich lt. Kaufverträgen vorwiegend um Grundstücke mit Abbruchobjekten. Es werden die nachstehenden Verkäufe der Jahre 2020 bis 2025, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-Preise dargestellt, wobei die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen valorisiert wurden (IPS-Kategorie: Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Bezirk Linz-Stadt, gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45204 Lustenau								
9/2020	139/30	K	983	1.175.000	1.195,32	55	1.821.250	1.852,75
2/2021	415/13	K	1.291	950.000	735,86	30	1.235.000	956,62
8/2023	136/11	M	1.307	2.794.000	2.137,72	8	3.017.520	2.308,74
6/2024	136/26, u.a.	G-> W/M	3.298	6.513.000	1.974,83	5	6.838.650	2.073,57
11/2024	139/6	K	664	623.000	938,25	2	635.460	957,02
2/2025	220/2+3	B -> W/M	2.717	5.965.085	2.195,47		5.965.085	2.195,47
GB 45203 Linz								
7/2020	1301/18	K	1.330	1.080.000	812,03	55	1.674.000	1.258,65
Summen			11.590				21.186.965	
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	1.828,00
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis								
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert								
Wertanpassung lt. IPS; Wohngrundstücke, Stadt Linz, gute Wohnlage								
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2024 (=IPS 2025) bis zum Stichtag 10/2025 (ca.): 2 %								

Die zum Stichtag wertangepassten Kaufpreise bewegen sich in einer großen Bandbreite zwischen ca. EUR 950,00 und 2.300,00/m², der Durchschnittsbetrag aller angeführten Transaktionen liegt bei rd. EUR 1.828,00/m². Die Vergleichsgrundstücke mit valorisierten Kaufpreisen von über EUR 2.000,00/m² können insbesondere wegen besserer Standortlage und künftig höherer Bebauungsdichte nicht herangezogen werden (zB. Gst. 136/26, u.a. mit lt. Medien geplanten Hochhausprojekten).

Zur Ermittlung eines abgeleiteten Vergleichswertes werden daher aus der vorstehenden Tabelle die verbleibenden und fett markierten 4 Verkäufe herangezogen (Betragsangaben pro m² gerundet; Modifizierung, Preisanpassung und Beschreibung siehe nachstehende Darstellungen):

1) KG Lustenau:

Gst.	KV/ Jahr	Widm.	m ²	EUR/ m ²	Beschreibung
139/30	9/2020	K	983	1.195	Gst.-Lage: Hamerlingstr. 7
Modifizierung:			%		Kf: Brunner Bau (Vkf: Bauer/Weissörtel, ...)
<u>Abschläge:</u>					
Abbruchkosten geschätzt (Annahme *)			-10	-120	
schlechtere Erschließung (Durchgang) ¹⁾			-5	-60	
Bauerschwernis (Durchgang, Hof) ¹⁾²⁾			-10	-120	
geringere Bebauung (max. GGZ III statt V)			-10	-120	
<u>Zuschläge:</u>					
kleineres Grundstück			5	60	
				835	
Preisabstimmung 2020-10/2025 (lt. Vgl. IPS)			55	459	
modifizierter Vergleichspreis				1.294	
*) Abbruch-/Entsorgungskosten Altbestand, ggf. Teilabbruch (geschätzt); GGZ: Gesamtgeschosszahl					
¹⁾ Durchgang durch straßenseitiges Nachbargebäude und Hof; ²⁾ faktisch keine Durchfahrt aufgrund der geringen Breite möglich, erhebliche Erschwernis bei Neu-, Um-/Zubauten und Bewirtschaftung des Hofgebäudes					

2) KG Lustenau:

Gst.	KV/ Jahr	Widm.	m ²	EUR/ m ²	Beschreibung
415/13	2/2021	K	1.291	736	Gst.-Lage: Wimhölzelstraße (6/8)
Modifizierung:			%		Kf: WSG (Vkf: HEMA Immobilien GmbH)
Abschläge:					
schlechtere Erschließung (Durchgang) ¹⁾			-5	-37	
Bauerschwernis (Durchgang, Hof) ¹⁾²⁾			-10	-74	
geringere Bebauung (max. GGZ III statt IV-V)			-5	-37	
Zuschläge:					
kleineres Grundstück			10	74	
bessere Makrolage			10	<u>74</u>	
				736	
Preisabstimmung 2021-10/2025 (lt. Vgl. IPS)			30	221	
modifizierter Vergleichspreis				957	
GGZ: Gesamtgeschosszahl					
¹⁾ Durchgang durch straßenseitiges Nachbargebäude und Hof; ²⁾ faktisch keine Durchfahrt aufgrund der geringen Breite möglich, erhebliche Erschwernis bei Neu-, Um-/Zubauten und Bewirtschaftung des Hofgebäudes					

3) KG Lustenau:

Gst.	KV/ Jahr	Widm.	m ²	EUR/ m ²	Beschreibung
139/6	11/2024	K	664	938	Gst.-Lage: Hamerlingstr. 9
Modifizierung:			%		Kf: flexHome GmbH (Vkf: Koller/Koplinger)
Abschläge:					
Abbruchkosten geschätzt (Annahme *)			-15	-141	
schlechtere Erschließung (Durchgang) ¹⁾			-5	-47	
Bauerschwernis (Durchgang, Hof) ¹⁾²⁾			-10	-94	
geringere Bebauung (max. GGZ III statt V)			-10	-94	
Zuschläge:					
kleineres Grundstück			5	<u>47</u>	
				609	
Preisabstimmung 11/2024-10/2025 (lt. Vgl. IPS)			2	12	
modifizierter Vergleichspreis				621	
*) Abbruch-/Entsorgungskosten Altbestand, ggf. Teilabbruch (geschätzt); GGZ: Gesamtgeschosszahl					
¹⁾ Durchgang durch straßenseitiges Nachbargebäude und Hof; ²⁾ faktisch keine Durchfahrt aufgrund der geringen Breite möglich, erhebliche Erschwernis bei Neu-, Um-/Zubauten und Bewirtschaftung des Hofgebäudes					

4) KG Linz:

Gst.	KV/ Jahr	Widm.	m ²	EUR/ m ²	Beschreibung
1301/18	7/2020	K	1.330	812	Gst.-Lage: Kärntner-/Ecke Energiestraße Kf: Energie AG OÖ (Vkf: OÖ gemein. Bau-... Ges.)
Modifizierung:			%		
Abschläge:					
schlechtere Makrolage			-5	-41	
schlechtere Erschließung (Durchgang) ¹⁾			-5	-41	
Bauerschwernis (Durchgang, Hof) ¹⁾²⁾			-10	-81	
geringere Bebauung (max. GGZ III statt VI)			-10	-81	
Zuschläge:					
kleineres Grundstück			10	81	
Preisabstimmung 2020-10/2025 (lt. Vgl. IPS)			55	649	
modifizierter Vergleichspreis				1.006	
GGZ: Gesamtgeschosszahl					
¹⁾ Durchgang durch straßenseitiges Nachbargebäude und Hof; ²⁾ faktisch keine Durchfahrt aufgrund der geringen Breite möglich, erhebliche Erschwernis bei Neu-, Um-/Zubauten und Bewirtschaftung des Hofgebäudes					

Der Mittelwert dieser 4 modifizierten Vergleichspreise beträgt (gerundet):

Berechnung Mittelwert/ Vergleichswert	EUR/ m ²
Grundstück 139/30	1.294,00
Grundstück 415/13	957,00
Grundstück 139/6	621,00
Grundstück 1301/18	<u>1.006,00</u>
	3.878,00
Mittelwert 4	969,50
Mittelwert (gerundet)	970,00

Dieser Mittelwert ergibt den Vergleichswert. Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten städtischen Lage (Hoflage), Grundstücksform, Größe, Widmung, Erschließung, Infrastruktur und Bebaubarkeit lt. Bebauungsplan (Pkt. B.2.6) sowie in Beachtung der Kaufpreiserhebungen, Preisinformationen und vorstehenden Vergleichspreisableitung wird der Bodenwert zum Stichtag mit EUR 970,00/m² eingeschätzt.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m ²	EUR/m ²	EUR
Grundfläche lt. Grundbuch	428	970	415.160,00
Bebauungsabschlag in %			
Bodenwert			415.200,00

1.2 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem Gebäudealter (Primärbestand) von über 130 Jahren des Altbestandes (Hofgebäude, insbesondere Gebäudeteil Ost) und infolge Bombenschaden des Wiederaufbaus vorwiegend des Gebäudeteils West samt Adaptierung des bestehen gebliebenen Bestandes (Sekundärbestand) von über 70 Jahren und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher massiv gebauter Wohnhäuser (früher teils auch Büro- bzw. Geschäftseinheiten im EG) von 80 Jahren wird die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer aufgrund des heruntergekommenen, teils desolaten Gesamtzustandes zum Stichtag mit Null Jahren angenommen. Aufgrund dieses Gebäudezustandes ist die Abbruchreife gegeben.

Abbruchkosten, standortbezogener und marktbedingter Wertansatz (Bauwert)

Vom SV wurde nach einer Objektbegehung mit einem Mitarbeiter eines Abbruchunternehmens im Oktober 2025 eine Kostenschätzung für allfällige Abbrucharbeiten eingeholt. Diese Kosten wurden - aufgrund der standortbezogenen erschwerten Ein- und Ausbringung des Abbruchmaterials - mit rund EUR 385.000,00 (inkl. USt.) eingeschätzt, wobei darin - neben den Kosten für die erforderlichen Vorkehrungen des Liegenschaftseigentümers - die Räumung und Entsorgung insbesondere etwaiger gefährlicher Stoffe nicht inkludiert ist.

Beim Ansatz dieser Abbruchkosten und sonstiger noch anfallender Kosten in der Wertermittlung (Abbruchbewilligung, Beweissicherung, Abtrennungen von Leitungen, Nutzung Nachbargrundstück/Wegerecht, etc.) würde der ermittelte Grundwert annähernd zur Gänze aufgezehrt werden, was zu einem nicht marktgerechten Wertergebnis führen würde. Lagebedingt derart hohe Abbruchkosten werden potentielle Investoren, wie von der Liegenschaftseigentümerin auch angedacht (Pkt. A.3), alternativ zur durchgreifenden Gebäudesanierung führen.

Da am Markt beobachtbar ist, dass selbst für Abbruchobjekte, um in den Besitz von Liegenschaften, insbesondere städtischen Grundstücke zu gelangen, ein gewisser Bauwert bezahlt wird, wird dies lage- und objektbezogen auch im ggstl. Bewertungsfall angenommen.

Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) werden - entsprechend der baulichen Ausstattung - auf Basis Nutzfläche in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (insb. Empfehlungen SV-Hauptverband) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (inkl. Umsatzsteuer). Die Herstellungskosten und der Abschlag für die Alterswertminderung (Ende der wirtschaftlichen

Nutzungsdauer) können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden. Der marktbedingt erzielbare Bauwertanteil wird mit 5 % der Herstellungskosten (Neubauwert) eingeschätzt.

Der Bauwert errechnet sich demnach wie folgt:

Bauwert (nach Nutzfläche)	m ²	EUR/m ²	EUR	%	EUR
Wohngebäude EG	126	3.100	390.600		
Wohngebäude 1.+2.OG	260	2.950	767.000		
Wohngebäude KG	119	1.550	<u>184.450</u>		<u>1.342.050,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	505				1.342.050,00
Wertminderung wg. Bauschäden/-mängel					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					1.342.050,00
technische Wertminderung (linear)	ND	80	RND	0	1.342.050
Bauwert				100	<u>-1.342.050,00</u>
Instandhaltungsrückstand					0,00
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwert (rechnerisch)				gerundet	0,00
Bauwert (marktbedingter Ansatz)			1.342.050	5	67.103,00
Bauwert (marktbedingt)				gerundet	67.100,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes		RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)			

1.3 Wert Außenanlagen

Laut *Kranewitter* betragen die Außenanlagen, sofern es sich um einfache Anlagen handelt, 2 - 4 % der Gebäudeherstellungskosten (Neubaukosten). Bei den Außenanlagen ist aber stets zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.

Ein Zeitwert für die baulichen und gärtnerischen Außenanlagen ist aufgrund der angenommenen Abbruchreife bzw. durchgreifenden Sanierungsbedürftigkeit der Hauptsache nicht anzusetzen.

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	EUR
Bodenwert	415.200,00
Bauwert (marktbedingt)	67.100,00
Zeitwert Außenanlagen	entfällt
SACHWERT	482.300,00

2 Verkehrswert

Wie C eingangs angeführt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwert ermittelt. Es ist dabei zu überprüfen, ob der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Der ermittelte Sachwert entspricht nicht dem Verkehrswert. Dies aus folgenden Gründen:

Die Liegenschaft ist zum Stichtag nicht zur Gänze bestandfrei. Ein Investor trägt das Risiko der Bestandfreimachung, ggf. fallen für den Vermieter Kosten für die mieterseitige Aufgabe des Mietrechts an.

In den wider die Bauvorschriften im KG errichteten Wohnungen (Pkt. A.3) und in den vermieteten bzw. nicht vermieteten/vermietbaren Wohnungen sind wertlose Einrichtungsgegenstände (Mobiliar, Geräte, etc.) vorhanden, die - ebenso wie der Sperrmüll insbesondere im Keller, Vorgarten und vermutlich im Schuppen - geräumt und entsorgt werden müssen, was Kosten verursacht.

Des Weiteren sind die Wohnungen im Gebäudeteil West teils mit Taubenkot kontaminiert, was ebenso zu Aufwendungen führen wird.

Es ist daher eine Marktanpassung vorzunehmen, die mit einem Abschlag von 10 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird. Die offenen dinglichen Gemeindeabgaben (Pkt. A.4 [5]) werden bei der Ausweisung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR	%	EUR
Sachwert			482.300,00
Marktanpassung (Zuschlag /Abschlag)	482.300	-10	<u>-48.230,00</u>
vorläufiger Verkehrswert			434.070,00
abzgl. offene dingl. Abgaben lt. Mitteilung (Grundsteuer samt Spesen)			-820,98
VERKEHRSWERT		gerundet	433.000,00

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

D Zusammenfassung


Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1157, Grundbuch 45204 Lustenau, Bezirksgericht Linz, mit der Objektadresse 4020 Linz, Wiener Straße 27a (Hofgebäude/Altobjekt) beträgt zum Stichtag

€ 433.000,--

(in Worten: Euro vierhundertdreißigtausend)

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

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.8.2006, Zl. Jv 3927-9/00
Fachgebiete aus Nomenklatur:
94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20 Wohnungseigentum
94.23 Geschäftsräumlichkeiten
94.65 Baugründe
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung



ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

LNr.		Seiten
		A4-Format
1	Grundbuchsauszug, Abfragedatum 8.5.2025	2
2	Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)	1
3.1	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht	1
3.2	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail	1
4	Lageplan/DKM	1
5.1	Flächenwidmungsplan (Auszug)	1
5.2	Bebauungsplan	2
5.3	Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)	1
6.1	Lärmkarte Straßenverkehr (Ø 24 h)	1
6.2	Lärmkarte Straßenverkehr (Nachtwerte)	1
7.1	Grundrissplan EG (aus Einreichplan 1948, Wiederaufbau nach Bombenschaden)	1
7.2	Grundrissplan 1.OG (aus Einreichplan 1948, Wiederaufbau nach Bombenschaden)	1
7.3	Grundrissplan 2.OG (aus Einreichplan 1948, Wiederaufbau nach Bombenschaden)	1
7.4	Grundrissplan KG (aus Einreichplan 1948, Wiederaufbau nach Bombenschaden)	1
7.5	Gebäudeschnitt (aus Einreichplan 1948, Wiederaufbau nach Bombenschaden)	1
7.6	Vorderansicht Wohngebäude (aus Einreichplan 1948, Wiederaufbau/Bombenschaden)	1
8.1	Grundrissplan Zubau Kochnische, Wohnung 1.OG (aus Einreichplan 1972)	1
8.2	Schnitt Zubau Kochnische, Wohnung 1.OG (aus Einreichplan 1972)	1
9	Fotodokumentation Abb. 1-138 mit Beschreibungen	24
		44

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


Unterfertigungshinweis:

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

ANHANG

Beilage 1

Grundbuchsauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45204 Lustenau EINLAGEZAHL 1157
 BEZIRKSGERICHT Linz

 Letzte TZ 1266/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
151/1	G GST-Fläche	*	428
	Bauf.(10)		190
	Gärten(10)		238 Wiener Straße 27a

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 3058/1951 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 151/2
 ***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
 BZF Bauträger GmbH (FN 170058k LG Linz)
 ADR: Ludlg. 6, Linz 4020
 e 4905/1998 IM RANG 2711/1998 Kaufvertrag 1998-05-05 Eigentumsrecht
 i 1216/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 16.04.2026
 ***** C *****

1 a 1715/1948
 DIENSTBARKEIT des Durch- und Ausganges über den Hofraum und
 durch die Toreinfahrt für EZ 177
 b 3058/1951 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 178

9 a 4905/1998 Pfandurkunde 1998-05-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag 3.000.000,--
 für Raiffeisenbank St. Georgen am Walde
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 b 208/2024 Klage (LG Linz, 3 Cg 7/24w)
 c gelöscht

10 a 21426/2012 Pfandurkunde 2012-07-10
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
 für Raiffeisenbank Region Neufelden registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 77626g)
 d 3959/2024 Klage (LG Linz - 5 Cg 153/24f)

11 a 2008/2018 Pfandurkunde 2012-07-10
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für Raiffeisenbank Region Neufelden eGen (FN 77626g)
 c 3959/2024 Klage (LG Linz - 5 Cg 153/24f)

12 a 3491/2019 (Entscheidendes Gericht BG Perg - 3633/2019)
 Pfandurkunde 2019-09-26
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
 für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
 Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)

Seite 1 von 2

c 3491/2019 (Entscheidendes Gericht BG Perg - 3633/2019)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 466 KG 43015 St. Georgen am Walde C-LNR 2
EZ 1157 KG 45204 Lustenau C-LNR 12
13 a 1266/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 519.468,44 samt 1,781 % Z
vj kap aus EUR 334.478,82 seit 06.11.2024, 0,50 % Z vj kap
aus EUR 334.478,82 seit 06.11.2024, 1,781 % Z vj kap aus
EUR 184.989,62 seit 06.11.2024, 0,50 % Z vj kap aus EUR
184.898,62 seit 06.11.2024, Kosten EUR 17.276,07 samt 4 % Z
seit 07.02.2025, Kosten EUR 3.298,17 für
Raiffeisenbank Region Neufelden eGen (FN 77626g)
(23 E 1817/25y)

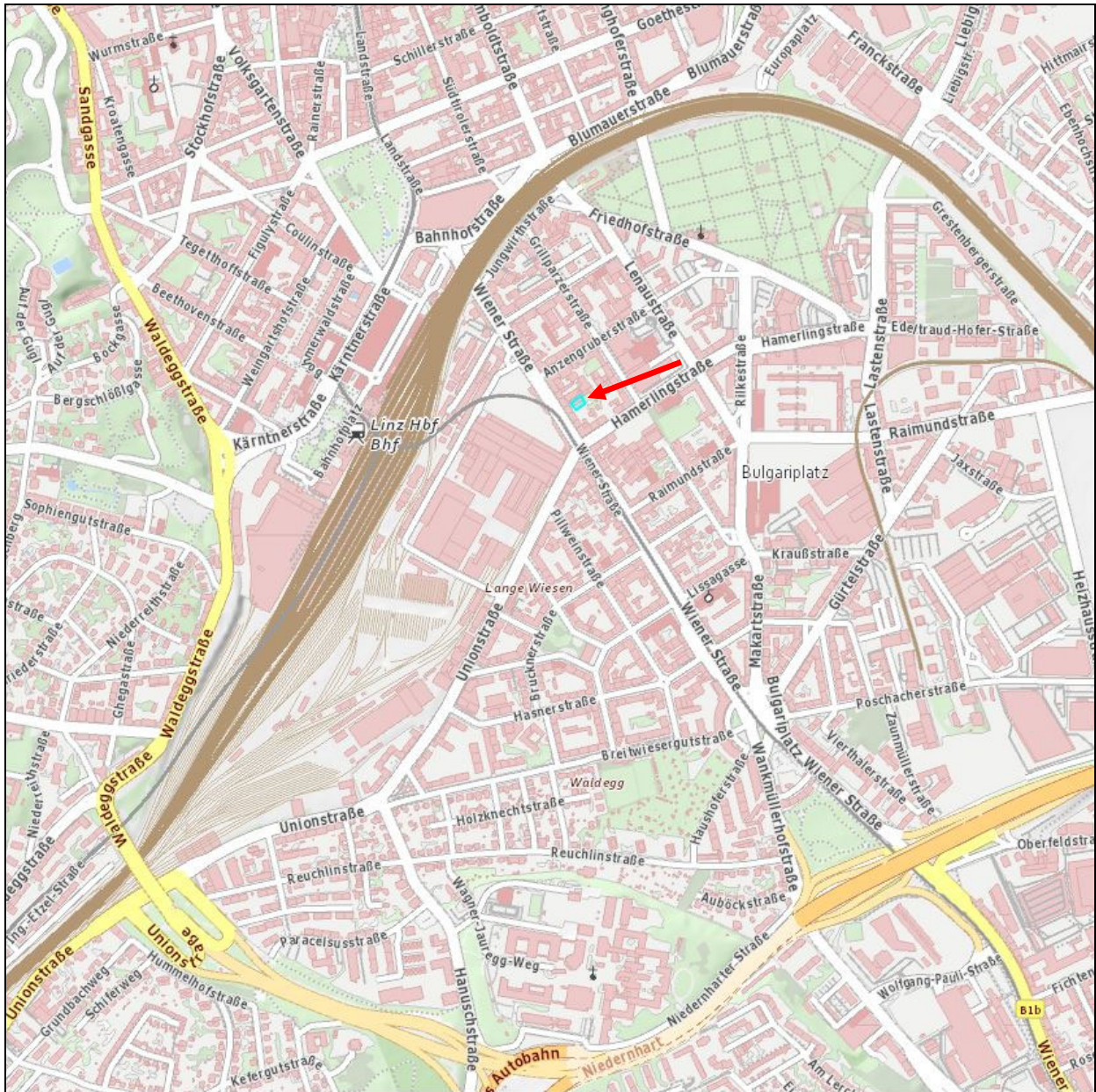
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

08.05.2025 08:44:29

Beilage 2

Veranschaulichung örtliche Lage (Übersichtsplan)



Auszug aus DORIS Grundkarte Bereich Stadtgebiet Linz-Mitte/Süd mit Markierung des Standortes (Liegenschaft EZ 1157)

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

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



Lageplan/Orthofoto mit Markierung der Lage des Grundstückes der Liegenschaft EZ 1157

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

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



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Markierung des Grundstückes 151/1 (EZ 1157) und Darstellung der Hausnummern

Beilage 4**Lageplan/DKM**

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

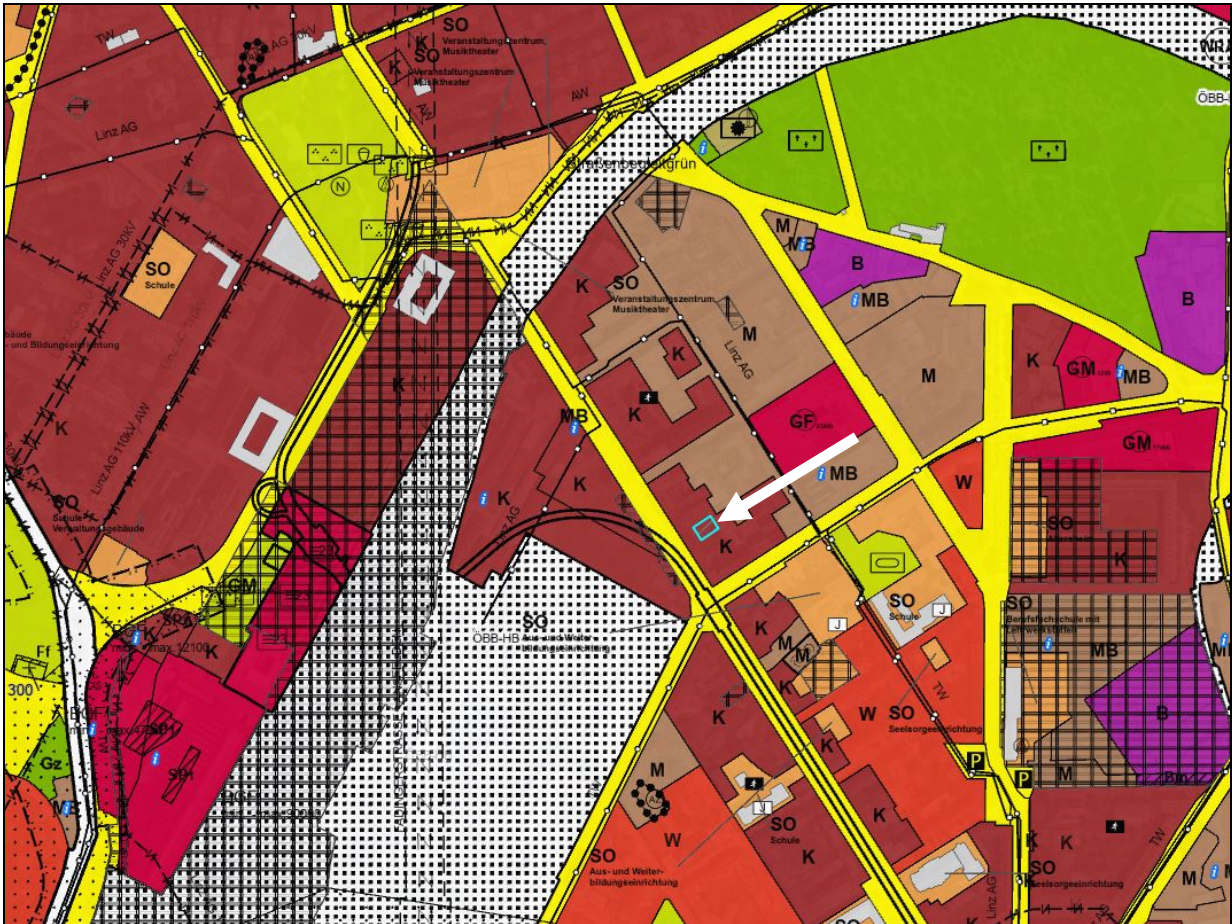


Lageplan mit Markierung des Grundstückes 151/1 (EZ 1157) und Darstellung der Hausnummern

Beilage 5.1

Flächenwidmungsplan (Auszug)

Der Flächenwidmungsplan wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informationssystem – DORIS).



Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan mit Markierung des Grundstückes 151/1 (EZ 1157)


K (rotbraun) Kerngebiet

M (braun) Gemischtes Baugebiet

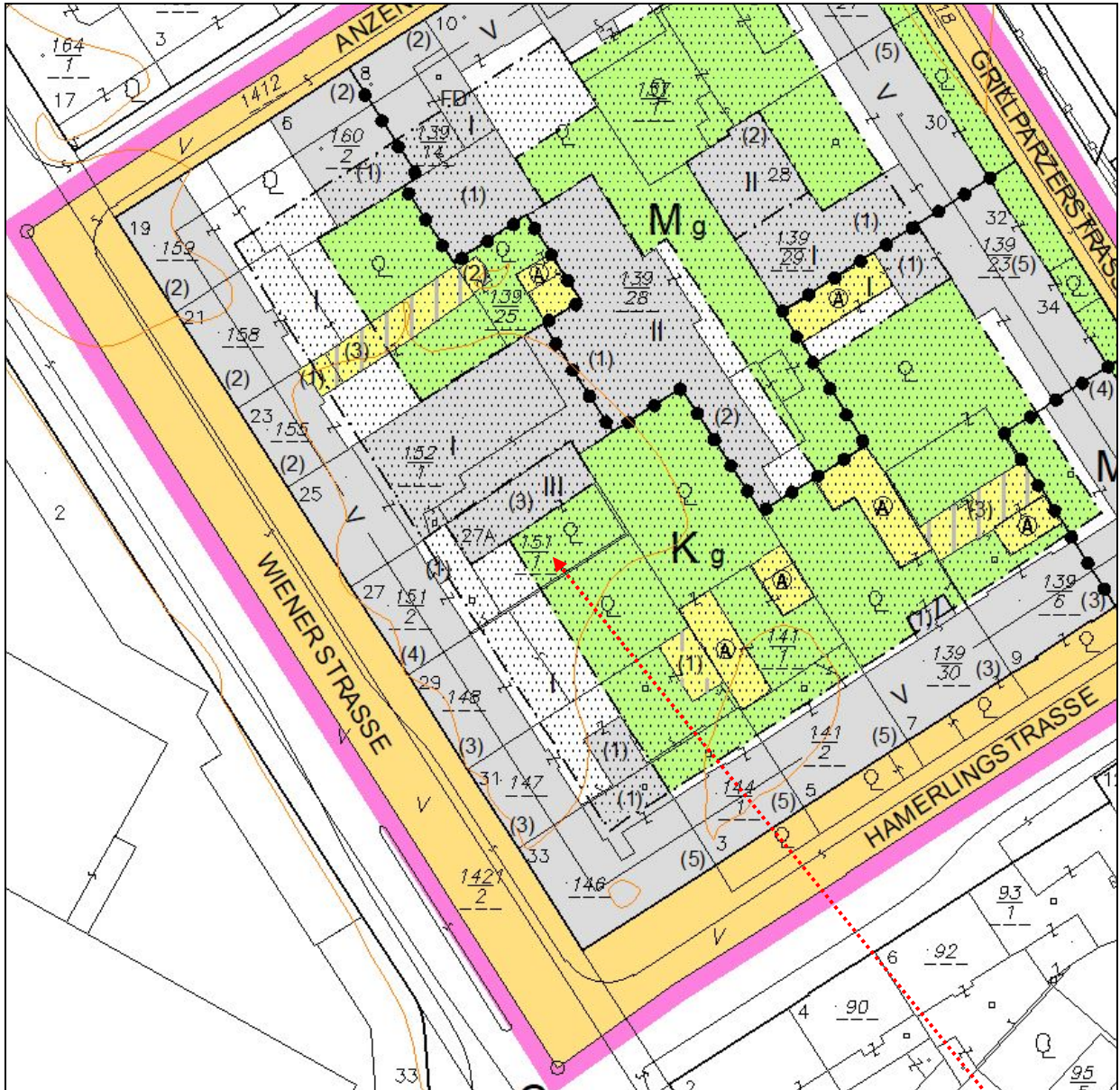
Beilage 5.2

**Bebauungsplan S 14/06/01/00 – Anzengruberstraße/Hamerlingstraße
Deckblatt – Plandarstellung (Teilabschnitt) – Legende (Teilauszug)**

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

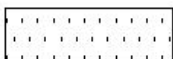
<h1 style="margin: 0;">BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ</h1>				
STAMMPLAN				
S	14	06	01	00
Abteilung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
begrenzt durch den Linienzug A-B-C-D-A KG: Lustenau				
			Anzengruberstraße - Hamerlingstraße	
			M 1:1000	Fläche 23.637 m ²
ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Aufgabe	von	08.07.2005	bis	05.08.2005
			Zahl	H 7
			Datum	24.11.2005
RUNDSIEGEL			RUNDSIEGEL	
BÜRGERMEISTER			BÜRGERMEISTER	
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG			KUNDMACHUNG	
			Kundmachung	vom 12.12.2005, Nr. 23
			Anschlag	am 12.12.2005
			Abnahme	am 28.12.2005
			Rechtswirksam	ab 13.12.2005
RUNDSIEGEL			STADTRAT	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG				
PLANVERFASSER			MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ STADTPLANUNG LINZ	
Bearbeiter Anzinger, eh. Abteilungsleiter Stadtplanung Süd 1 OBR D.I. Albrecht, eh. Leiter Stadtplanung Linz OBR D.I. Luftensteiner, eh.			gezeichnet Anzinger	am 13.04.2005
			geändert Anzinger	am 23.08.2005

Örtlicher seit 13.12.2005 rechtswirksamer Bebauungsplan (Deckblatt)



Auszug aus dem örtlichen Bebauungsplan mit Pfeilmarkierung der Lage des Grundstückes 151/1 (EZ 1157)

Teilauszug Legende (Punktraster):



Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig

Beilage 5.3

Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

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

Die Gefahrenhinweiskarte wurde verkleinert bzw. vergrößert und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informationssystem – DORIS).



Auszug aus der örtlichen Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen mit Markierung des Grundstückes 151/1 (EZ 1157)

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

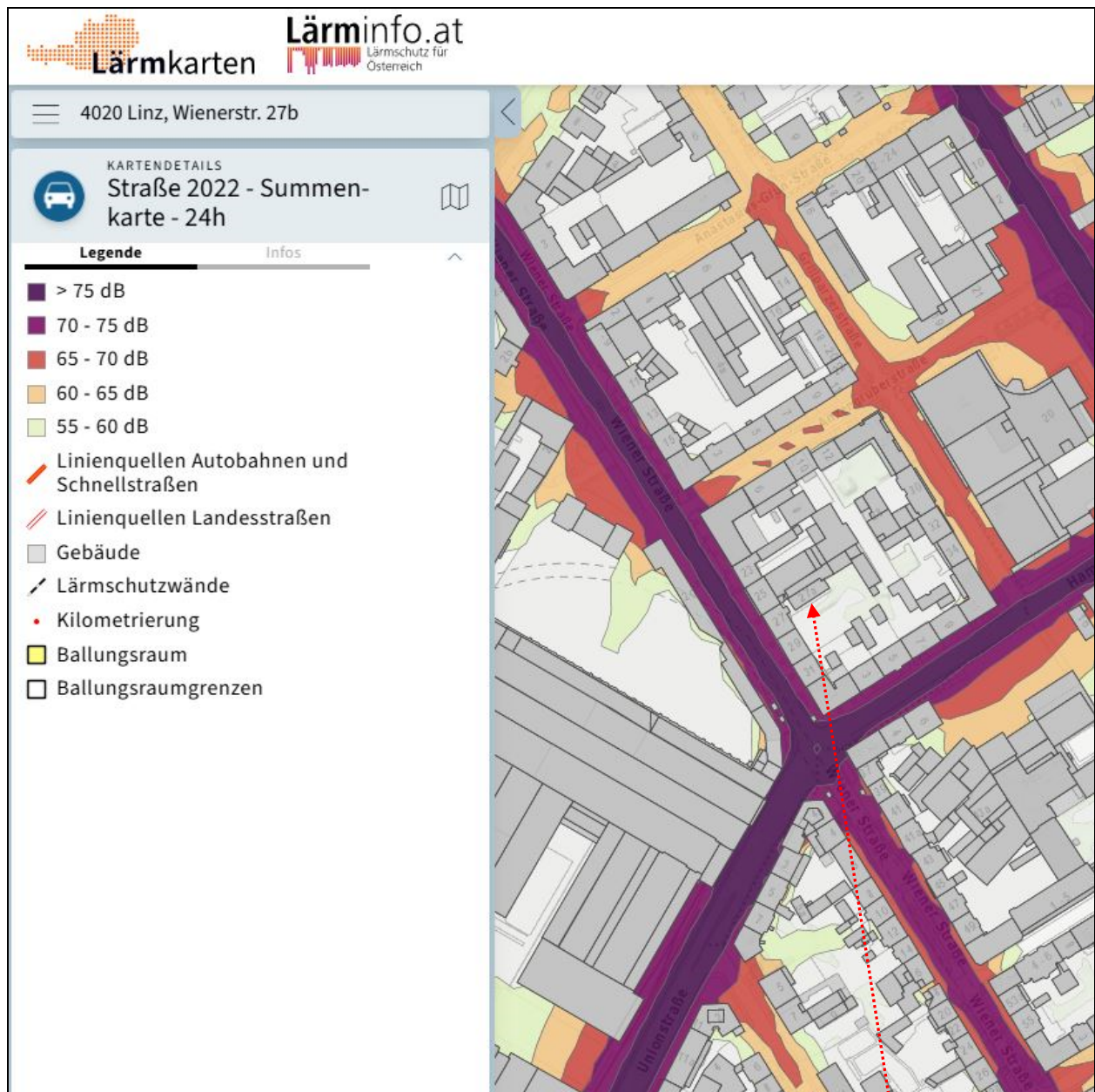
Das Grundstück ist lt. Darstellung im System *doris.at* von der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) nicht betroffen.

Ebenso ist das Grundstück lt. Abfrage von einem Gefahrenzonenplan (Wildbach, Hochwasser Donau) nicht betroffen.

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

Darstellung der Lärmkarte (Ø 24 h in 4 m Höhe über Boden) durch online-Abfrage

(Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie - BMK).



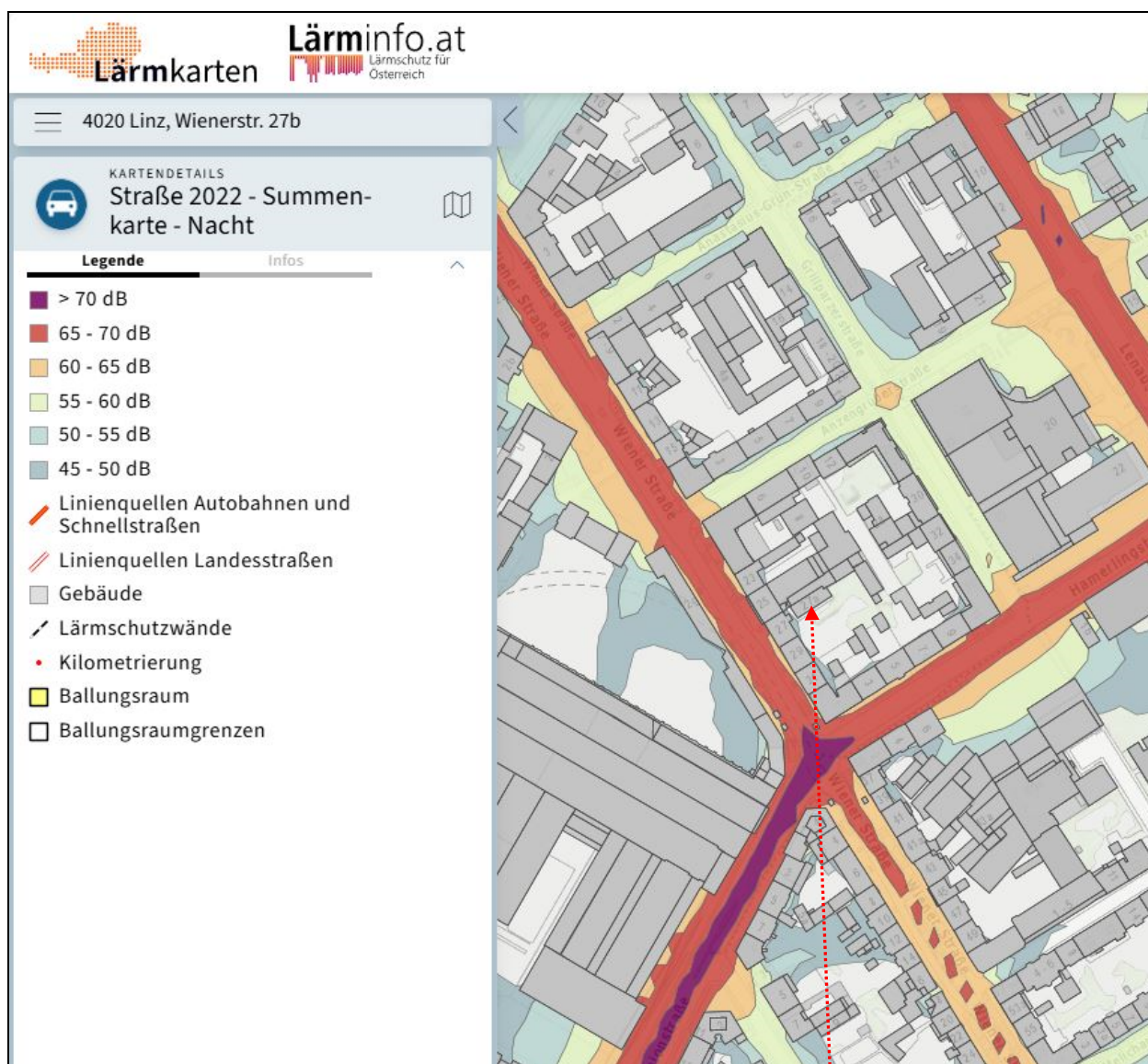
Örtliche Lärmkarte (entlang der Straßen) mit Pfeilmarkierung des Standortes Wiener Straße 27a

Das Wohngebäude Wiener Str. 27a ist aufgrund der Abschirmung durch die straßenseitig geschlossene Bauweise und der Lage im Hof von den dargestellten Lärmzonen nicht betroffen.

Beilage 6.2

Lärmkarte Straßenverkehr - Nachtwerte (Berichtsjahr 2022)

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



Örtliche Lärmkarte (entlang der Straßen) mit Pfeilmarkierung des Standortes Wiener Straße 27a

Das Wohngebäude Wiener Str. 27a ist aufgrund der Abschirmung durch die straßenseitig geschlossene Bauweise und der Lage im Hof von den dargestellten Lärmzonen nicht betroffen.

Beilage 7.2

Grundrissplan Wohngebäude 1.OG

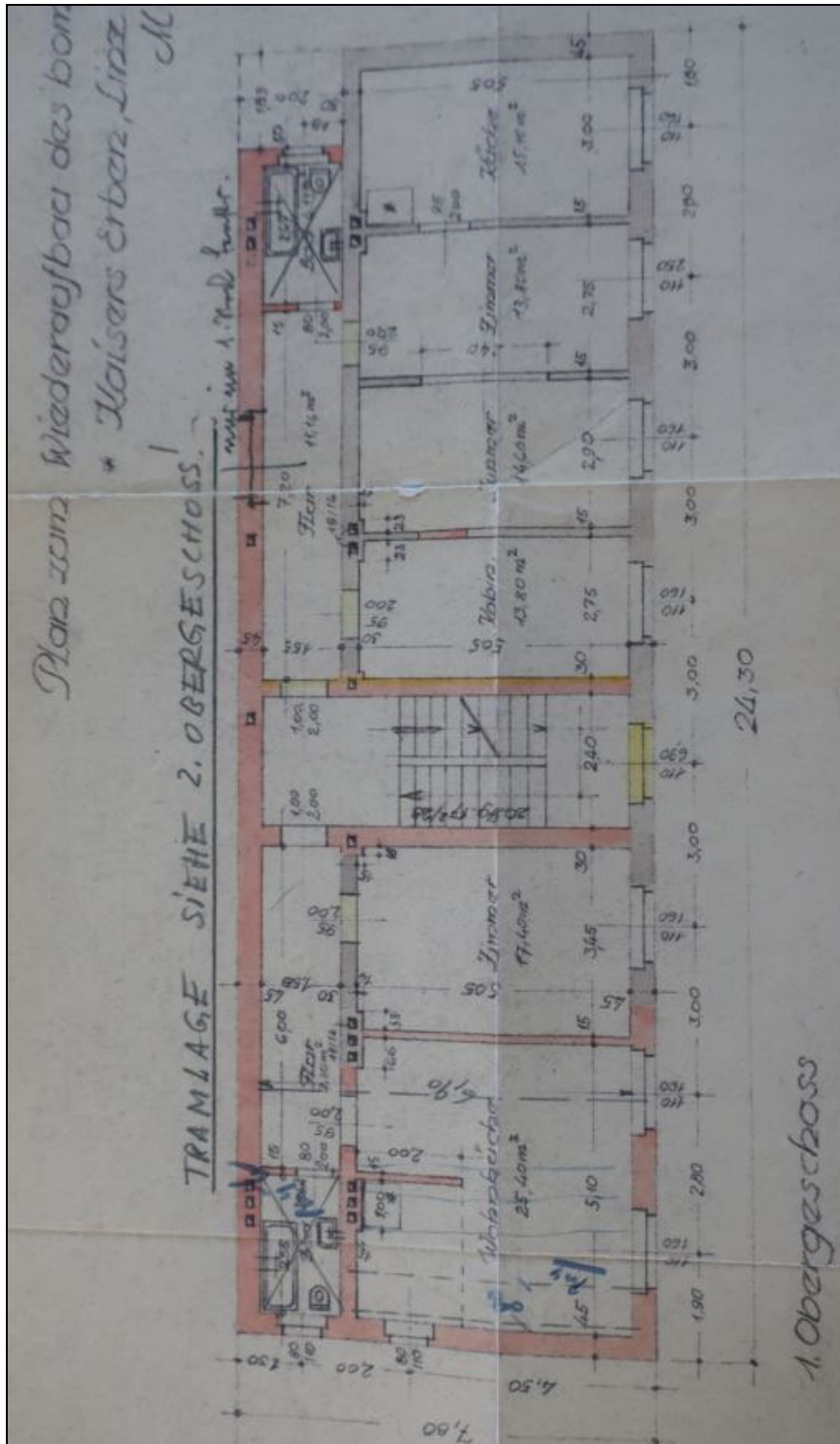
Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan von Juni 1948 (Wiederaufbau des bombengeschädigten Wohnhaus-Hofgebäudes) lt. Bauakt wieder,

eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura (anstatt dem

Durchgestrichenen sind Bäder eingebaut, bei der Wohnung Ost ist eine Kochnische hinzugebaut (siehe Beilage 8.1).

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

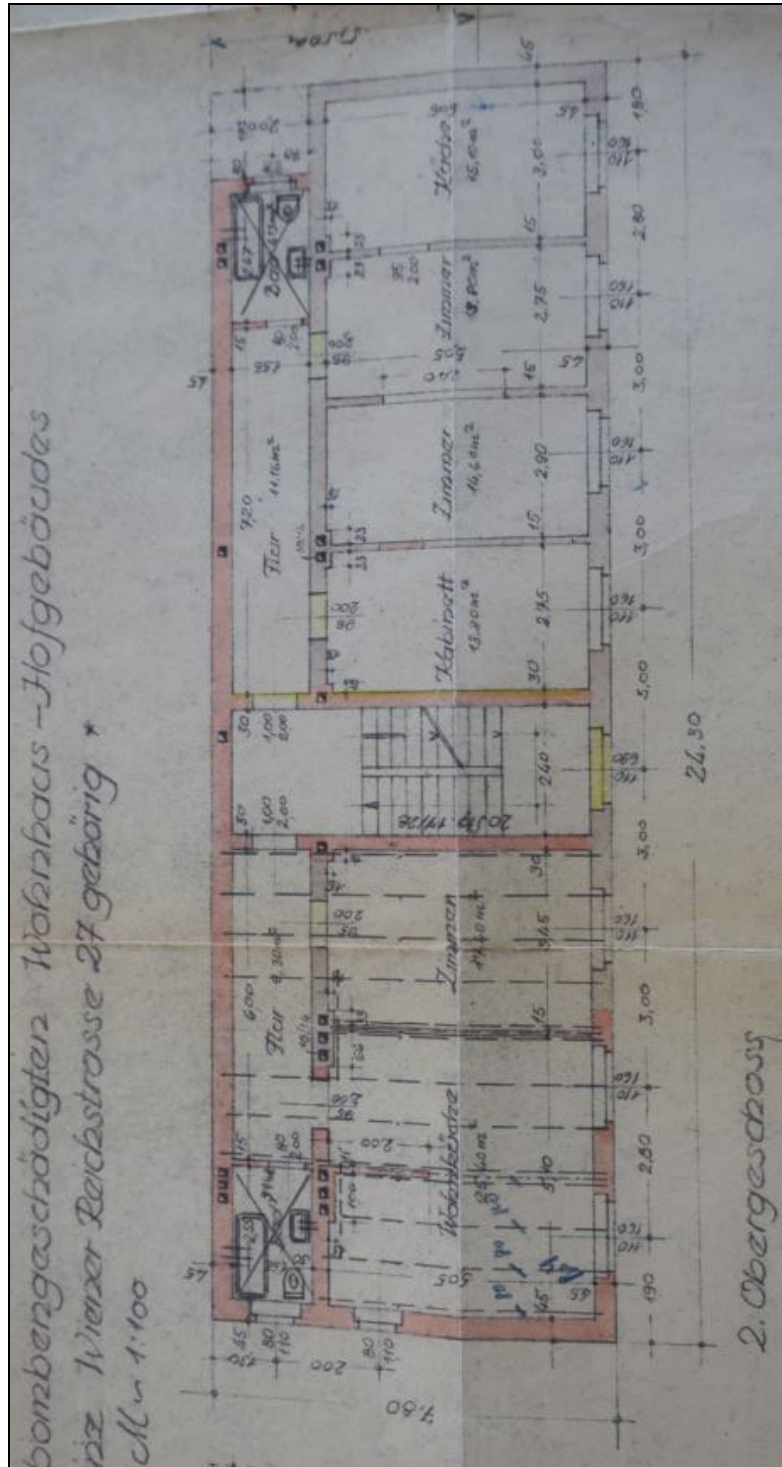


Grundrissplan Wohngebäude 1.OG (aus Einreichplan 6/1948, Wiederaufbau)

Beilage 7.3

Grundrissplan Wohngebäude 2.OG

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan von Juni 1948 (Wiederaufbau des bombengeschädigten Wohnhaus-Hofgebäudes) lt. Bauakt wieder, eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Anstatt dem Durchgestrichenen sind Bäder eingebaut.
 Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

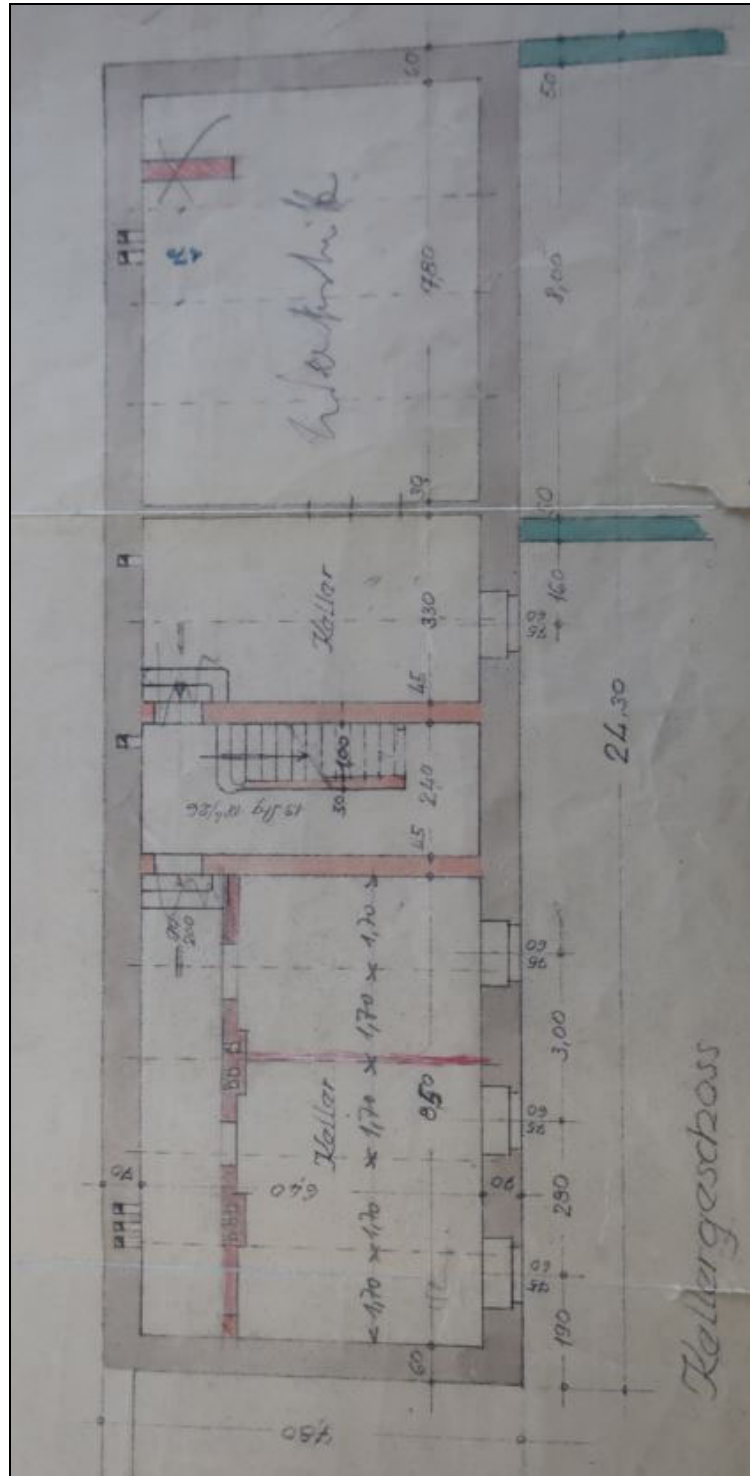


Grundrissplan Wohngebäude 2.OG (aus Einreichplan 6/1948, Wiederaufbau)

Beilage 7.4

Grundrissplan Wohngebäude KG

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan von Juni 1948 (Wiederaufbau des bombengeschädigten Wohnhaus-Hofgebäudes) lt. Bauakt wieder, eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

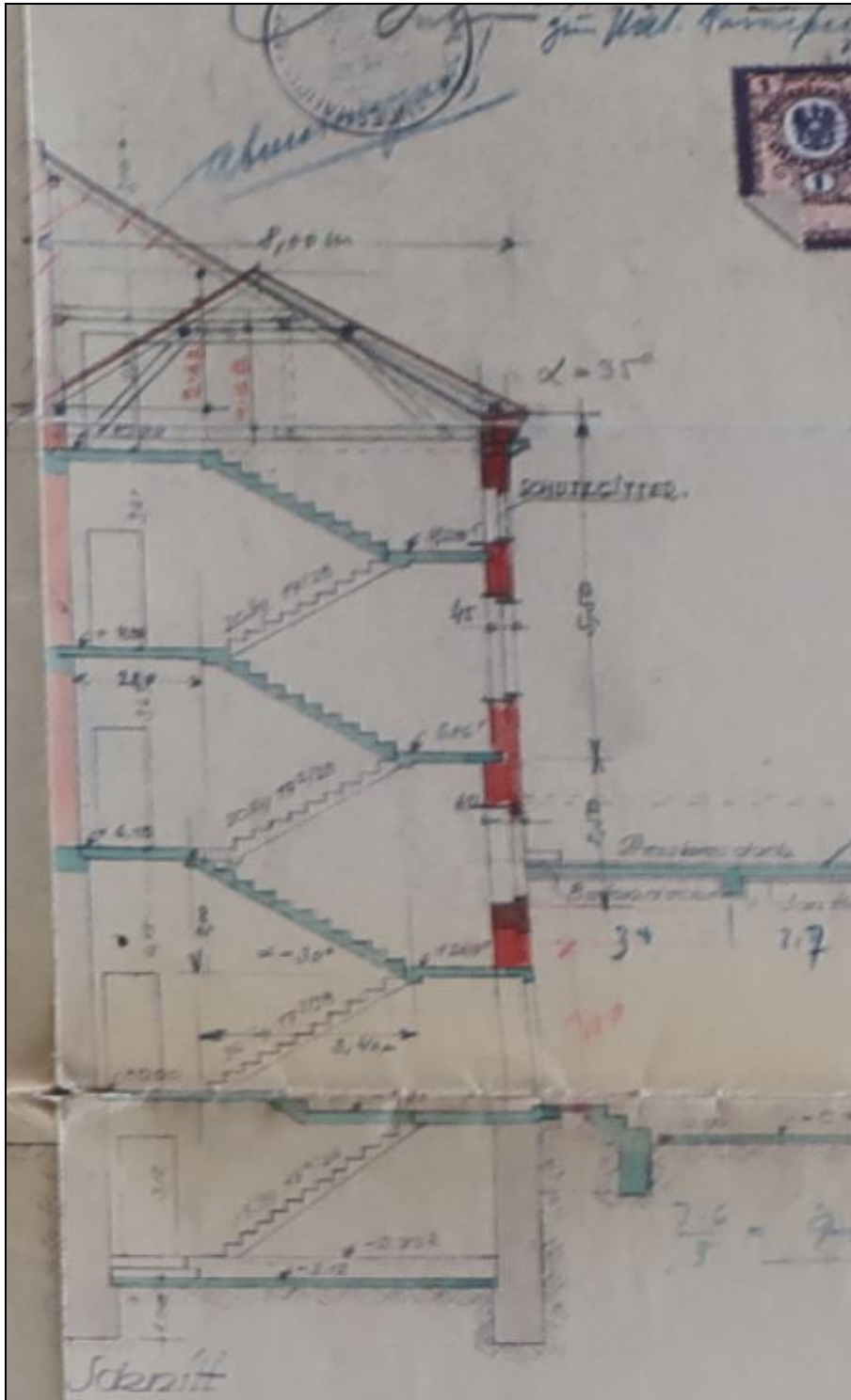


Grundrissplan Wohngebäude KG (aus Einreichplan 6/1948, Wiederaufbau)

Beilage 7.5

Gebäudeschnitt

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan von Juni 1948 (Wiederaufbau des bombengeschädigten Wohnhaus-Hofgebäudes) lt. Bauakt wieder, eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Der seitliche Lagerraumanbau ist zum Stichtag nicht errichtet (vorhanden). Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

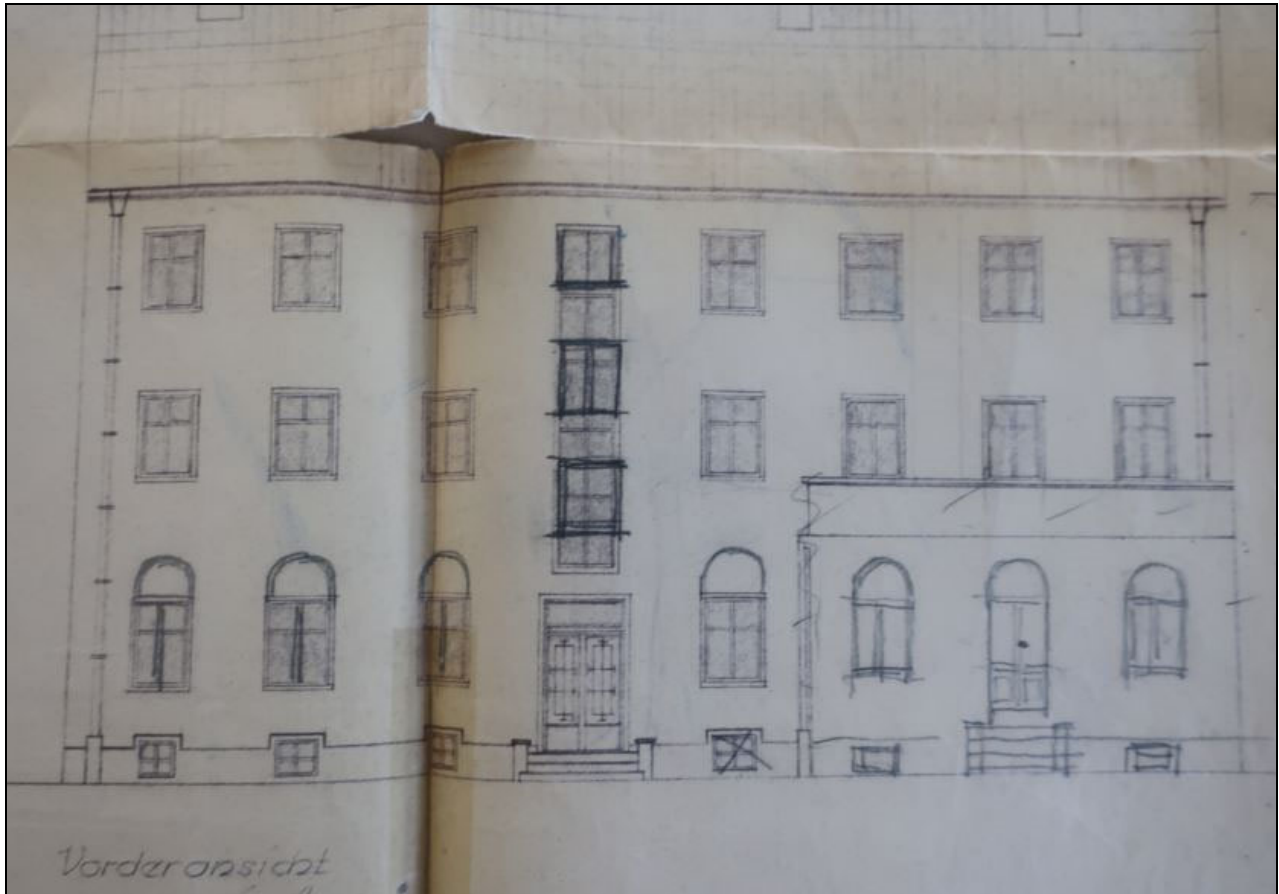


Gebäudeschnitt Wohngebäude (aus Einreichplan 6/1948, Wiederaufbau)

Beilage 7.6

Vorderansicht Wohngebäude

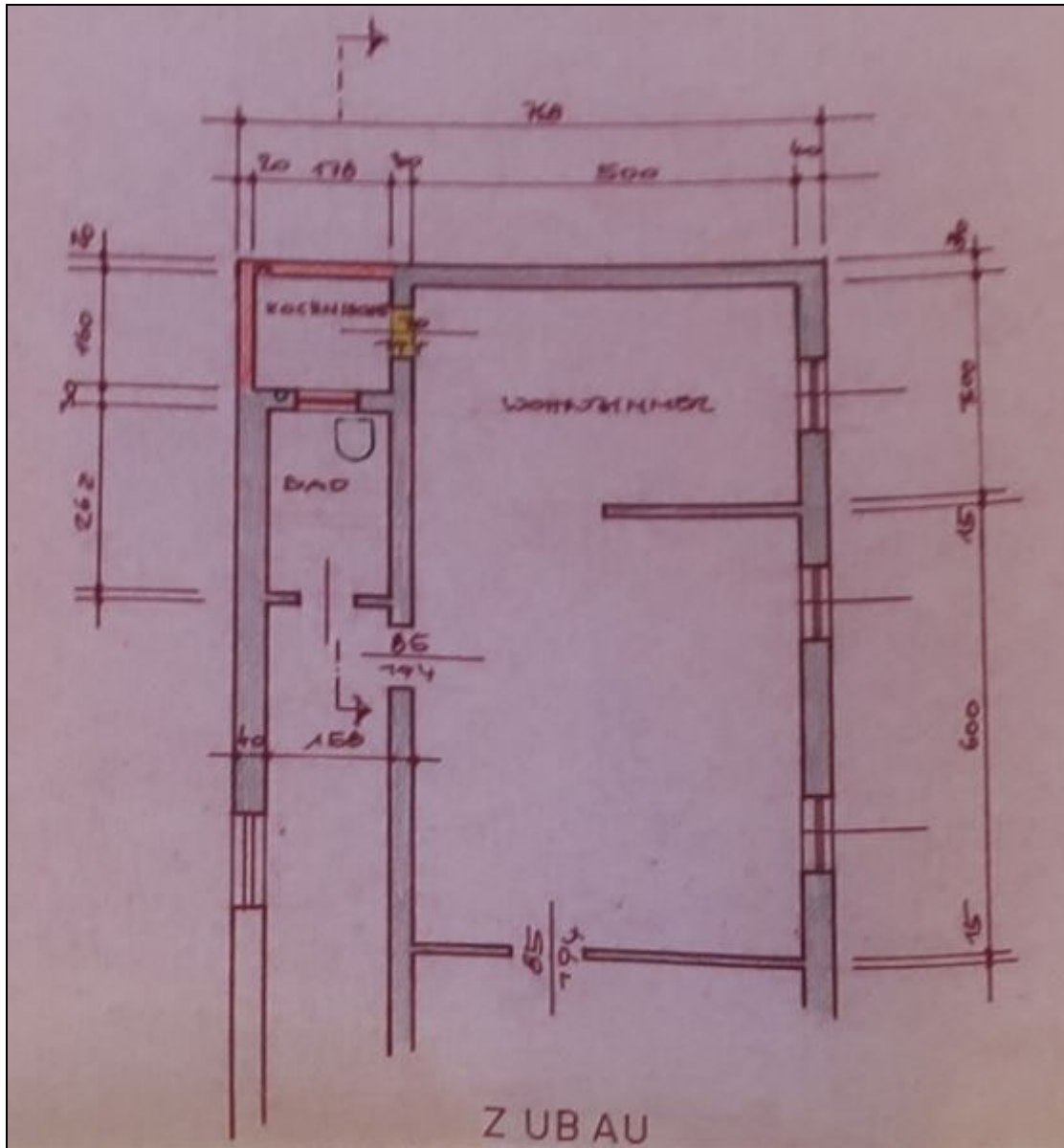
Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan von Juni 1948 (Wiederaufbau des bombengeschädigten Wohnhaus-Hofgebäude) lt. Bauakt wieder, eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Anstelle des Lagerraumanbaus ist der separate Eingang zur Wohnung Ost handskizziert dargestellt. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Vorderansicht Wohngebäude (aus Einreichplan 6/1948, Wiederaufbau)

Beilage 8.1**Grundrissplan Zubau Kochnische (Wohnung Ost, 1.OG)**

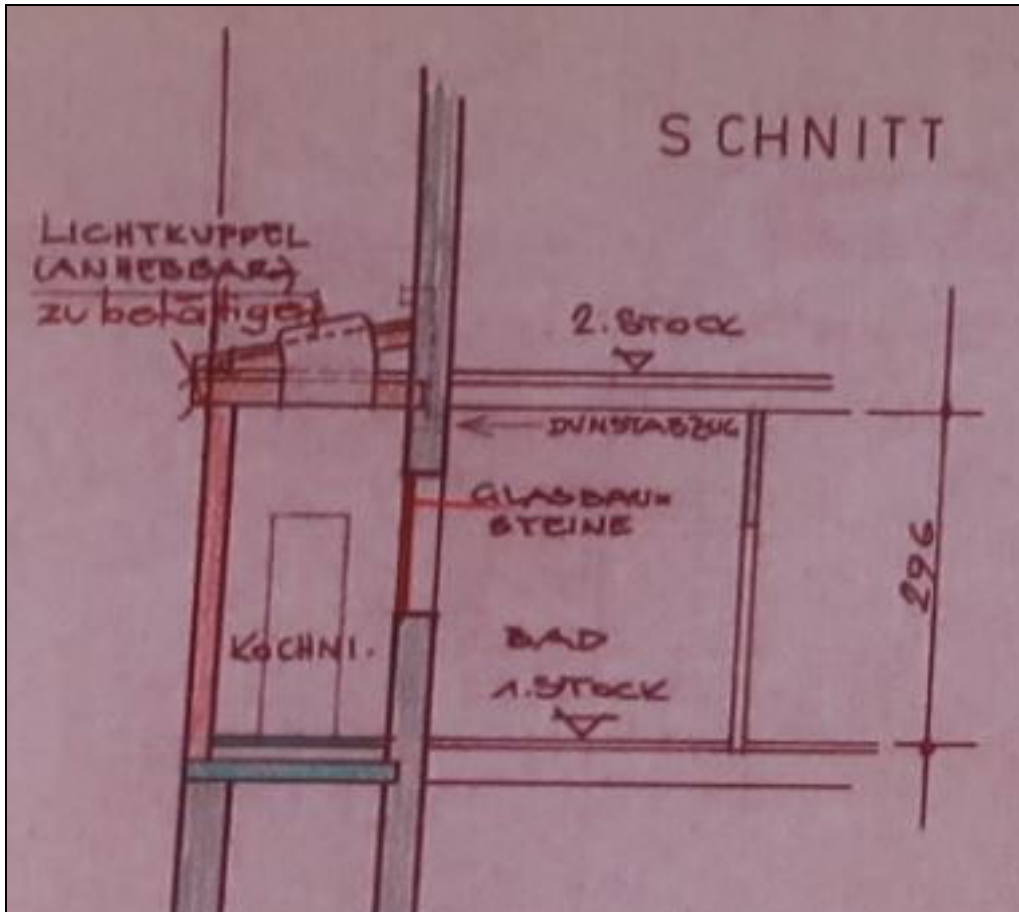
Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan von 1972 lt. Bauakt wieder, eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Zubau Kochnische, Wohnung Ost, 1.OG (aus Einreichplan 1972)

Beilage 8.2**Schnitt Zubau Kochnische (Wohnung Ost, 1.OG)**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan von 1972 lt. Bauakt wieder, eine davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Schnitt Zubau Kochnische, Wohnung Ost, 1.OG (aus Einreichplan 1972)

Beilage 9

Fotodokumentation

Liegenschaft/Wohngebäude, 4020 Linz, Wiener Straße 27a (Hofgebäude)



Abb.1 Ansicht Erschließung, Geh-/Fahrtrecht, Liegenschaft EZ 178 Durchgang straßenseitiges Mehrparteiengebäude Wiener Str. 27



Abb.2 Ansicht Durchgang, Gebäude Wiener Str. 27 (EZ 178)



Abb.3 Ansicht Durchgang, Gebäude Wiener Str. 27 (EZ 178)



Abb.4 Ansicht Zugang Liegenschaft EZ 1157 Wohngebäude Wiener Str. 27a (Hofgebäude)



Abb.5 Ansicht Zugang Liegenschaft EZ 1157 Wohngebäude Wiener Str. 27a (Hofgebäude)



Abb.6 Ansicht Detail zu Abb.5, Zugang Liegenschaft EZ 1157



Abb.7 Ansicht Liegenschaft, primitives Holztor = Zugang



Abb.8 Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude Wiener Str. 27a



Abb.9 Ansicht Wohngebäude, Zugang Stiegenh. KG/Dachboden



Abb.10 Ansicht Wohngebäude, sep. Zugang Wohnung EG Ost



Abb.11 Ansicht Liegenschaft, Garten (bis Grenzmauer links)



Abb.12 Ansicht Liegenschaft, Garten, primitiver Schuppen



Abb.13 Ansicht Liegenschaft, Garten (bis Grenzmauer rechts)



Abb.14 Ansicht Liegenschaft, Garten (bis Grenzmauer rechts)



Abb.15 Ansicht Eingang Stiegenhaus (vgl. Abb.9)

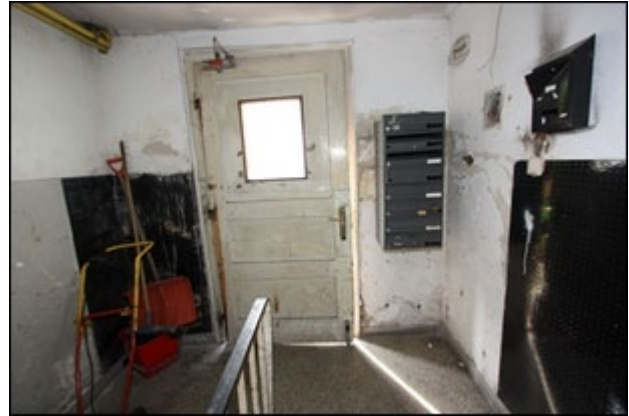


Abb.16 Ansicht Stiegenhaus EG, Hauseingang



Abb.17 Ansicht Detail zu Abb.16, Postkasten (desolat)



Abb.18 Ansicht Stiegenhaus EG



Abb.19 Ansicht Flur EG
(links = West/rechts = Ost: je eine Wohnung)



Abb.20 Ansicht Detail zu Abb.19, Zählerkasten



Abb.21 Ansicht Stiegenhaus EG/1.OG



Abb.22 Ansicht Zählerkasten 1.OG



Abb.23 Ansicht Flur 1.OG, Eingang Wohnung West



Abb.24 Ansicht Flur 1.OG, Eingang Wohnung Ost



Abb.25 Ansicht Stiegenhaus 1.OG/2.OG



Abb.26 Ansicht Flur 2.OG
(links = West/rechts = Ost: je eine Wohnung)



Abb.27 Ansicht Stiegenhaus 2.OG/Dachboden



Abb.28 Ansicht Stiegenhaus 2.OG/Dachboden



Abb.29 Ansicht Flur/Dachboden



Abb.30 Ansicht Detail zu Abb.29



Abb.31 Ansicht Flur Dachboden, links/rechts: Zugang Dachboden



Abb.32 Ansicht Zugang (links-/= westseitiger Dachboden)



Abb.33 Ansicht Dachboden



Abb.34 Ansicht Dachboden



Abb.35 Ansicht Dachboden



Abb.36 Ansicht Dachboden, Taubenkot



Abb.37 Ansicht Detail zu Abb.36



Abb.38 Ansicht Dachboden, Taubenkot

1) Kellergeschoss



Abb.39 Ansicht Stiegenhaus KG/EG

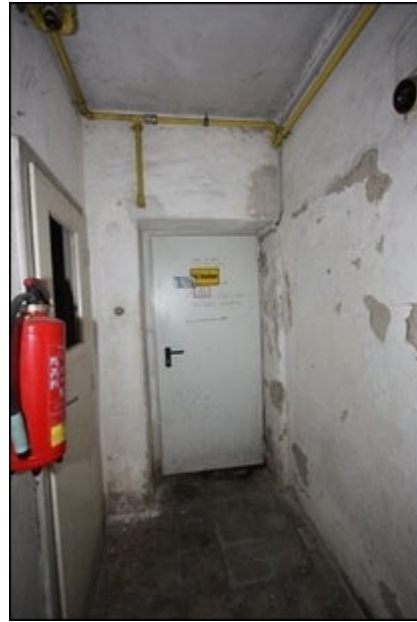


Abb.40 Ansicht Stiegenhaus KG, Zugang KG West



Abb.41 Ansicht KG West

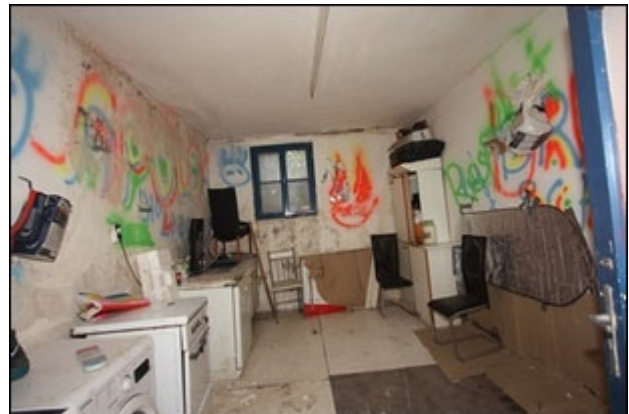


Abb.42 Ansicht KG West



Abb.43 Ansicht KG West

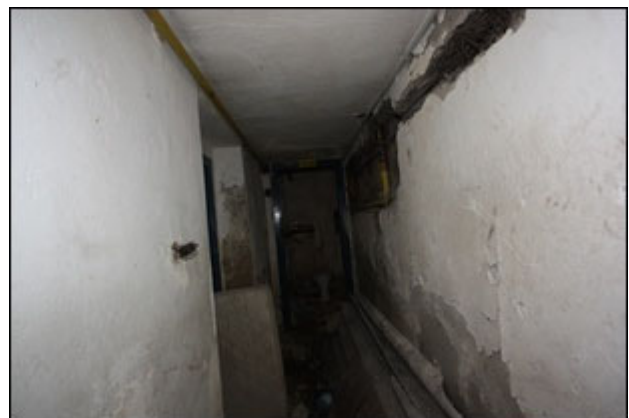


Abb.44 Ansicht KG West



Abb.45 Ansicht KG West



Abb.46 Ansicht KG West



Abb.47 Ansicht KG West



Abb.48 Ansicht KG West



Abb.49 Ansicht KG West



Abb.50 Ansicht KG West



Abb.51 Ansicht Stiegenhaus KG, Zugang KG Ost



Abb.52 Ansicht KG Ost



Abb.53 Ansicht KG Ost



Abb.54 Ansicht KG Ost

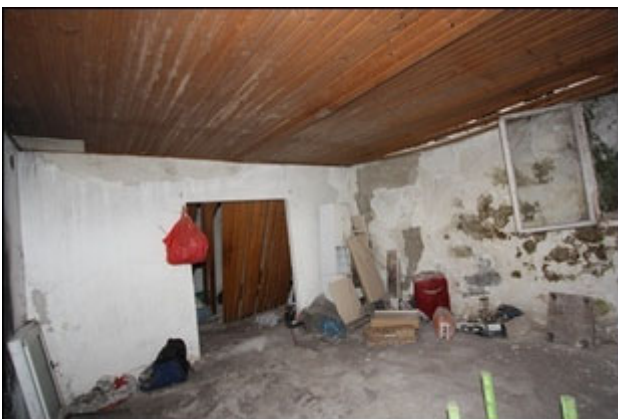


Abb.55 Ansicht KG Ost

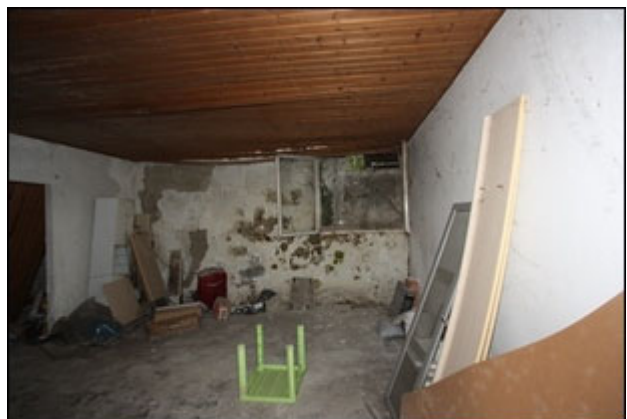


Abb.56 Ansicht KG Ost



Abb.57 Ansicht KG Ost



Abb.58 Ansicht KG Ost



Abb.59 Ansicht KG Ost



Abb.60 Ansicht KG Ost



Abb.61 Ansicht KG Ost



Abb.62 Ansicht KG Ost

2) Erdgeschoss, Wohnung West



Abb.63 Ansicht Eingang Wohnung West (EG)



Abb.64 Ansicht Wohnung West (EG)



Abb.65 Ansicht Wohnung West (EG), Taubenkot



Abb.66 Ansicht Detail zu Abb.65, Taubenkot



Abb.67 Ansicht Wohnung West (EG)



Abb.68 Ansicht Wohnung West (EG)



Abb.69 Ansicht Wohnung West (EG)



Abb.70 Ansicht Wohnung West (EG)

3) Erdgeschoss, Wohnung Mitte/Ost (Kleinwohnung)



Abb.71 Ansicht Eingang Wohnung Mitte/Ost (EG)



Abb.72 Ansicht Wohnung Mitte/Ost (EG)



Abb.73 Ansicht Wohnung Mitte/Ost (EG)

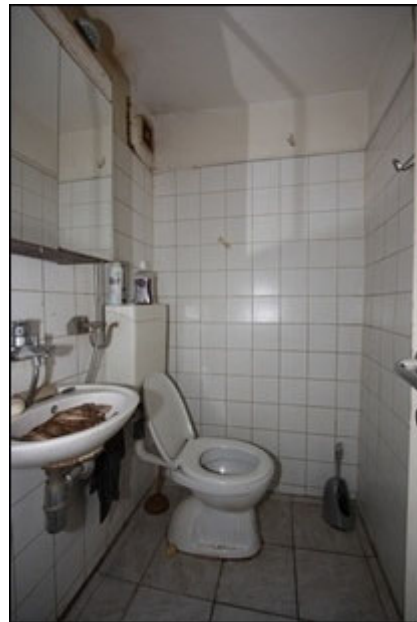


Abb.74 Ansicht Wohnung Mitte/Ost (EG)



Abb.75 Ansicht Wohnung Mitte/Ost (EG)



Abb.76 Ansicht Wohnung Mitte/Ost (EG)

4) Erdgeschoss, Wohnung Ost (separater Eingang)



Abb.77 Ansicht Zugang Wohnung Ost (vgl. Abb.10)



Abb.78 Ansicht Eingang Wohnung Ost



Abb.79 Ansicht Wohnung Ost (EG)

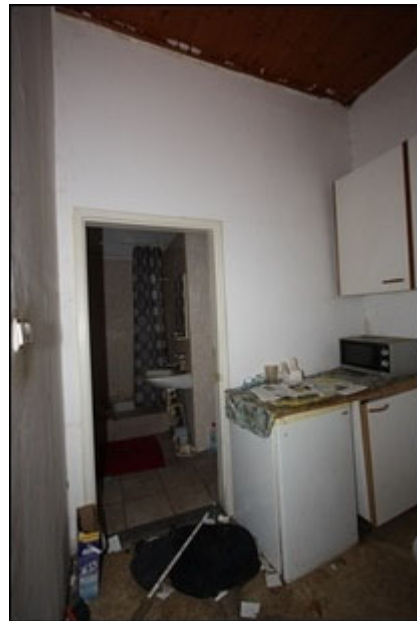


Abb.80 Ansicht Wohnung Ost (EG)



Abb.81 Ansicht Wohnung Ost (EG)



Abb.82 Ansicht Wohnung Ost (EG)



Abb.83 Ansicht Wohnung Ost (EG)



Abb.84 Ansicht Wohnung Ost (EG)



Abb.85 Ansicht Wohnung Ost (EG)



Abb.86 Ansicht Detail zu Abb.85

5) 1. Obergeschoss, Wohnung West



Abb.87 Ansicht Eingang Wohnung West (1.OG)



Abb.88 Ansicht Wohnung West (1.OG)



Abb.89 Ansicht Wohnung West (1.OG)



Abb.90 Ansicht Wohnung West (1.OG)



Abb.91 Ansicht Detail zu Abb.90, Taubenkot



Abb.92 Ansicht Wohnung West (1.OG)



Abb.93 Ansicht Wohnung West (1.OG), Taubenkot



Abb.94 Ansicht Wohnung West (1.OG), Taubenkot

6) 1. Obergeschoss, Wohnung Ost (vermietet)



Abb.95 Ansicht Eingang Wohnung Ost (1.OG)



Abb.96 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)



Abb.97 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)

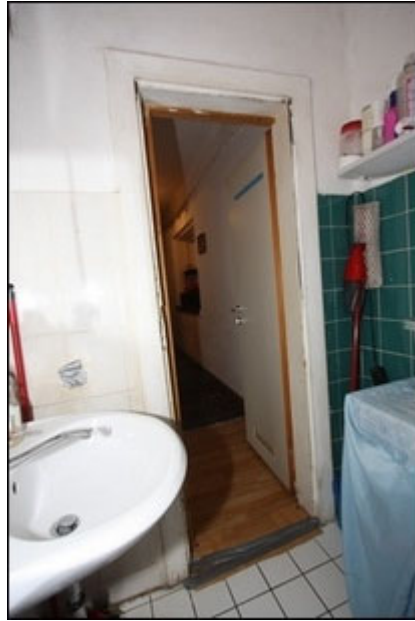


Abb.98 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)



Abb.99 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)

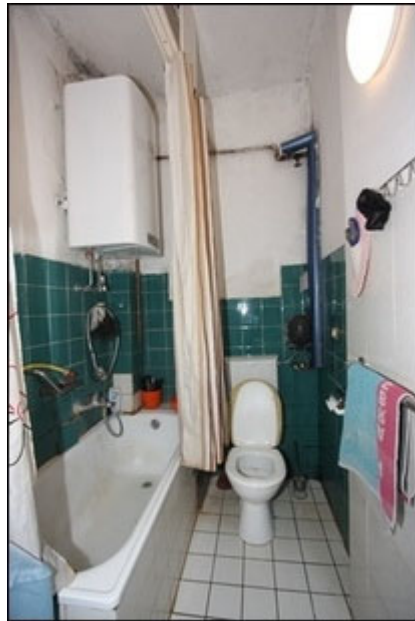


Abb.100 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)



Abb.101 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)



Abb.102 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)



Abb.103 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)



Abb.104 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)



Abb.105 Ansicht Detail zu Abb.103, Lichtkuppe

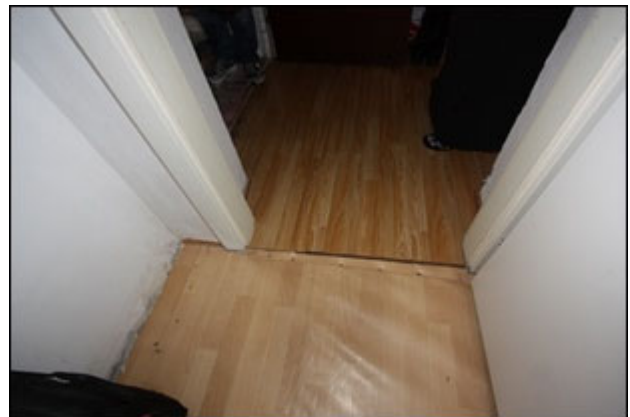


Abb.106 Ansicht Wohnung Ost (1.OG), Detail

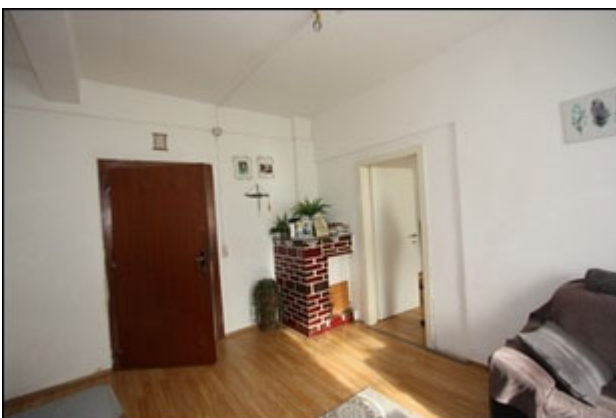


Abb.107 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)



Abb.108 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)

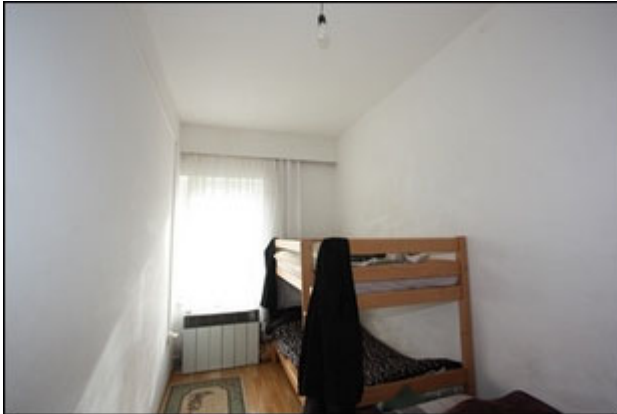


Abb.109 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)



Abb.110 Ansicht Wohnung Ost (1.OG))

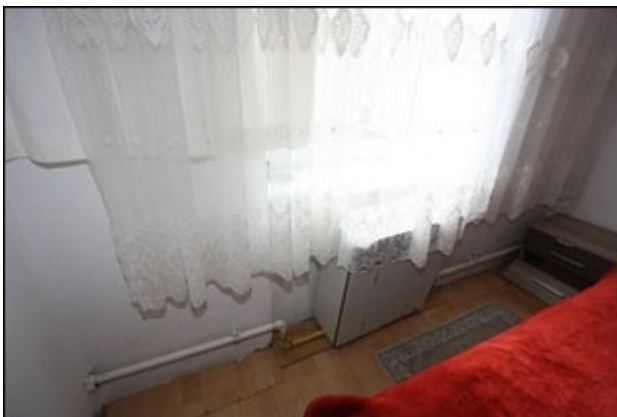


Abb.111 Ansicht Wohnung Ost (1.OG)

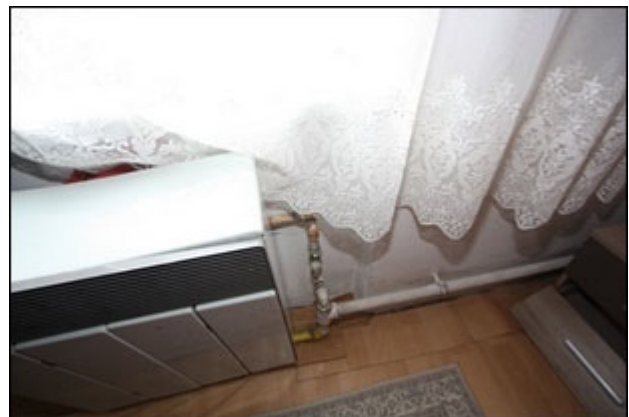


Abb.112 Ansicht Detail zu Abb.111

7) 2. Obergeschoss, Wohnung West



Abb.113 Ansicht Eingang Wohnung West (2.OG)



Abb.114 Ansicht Wohnung West (2.OG)

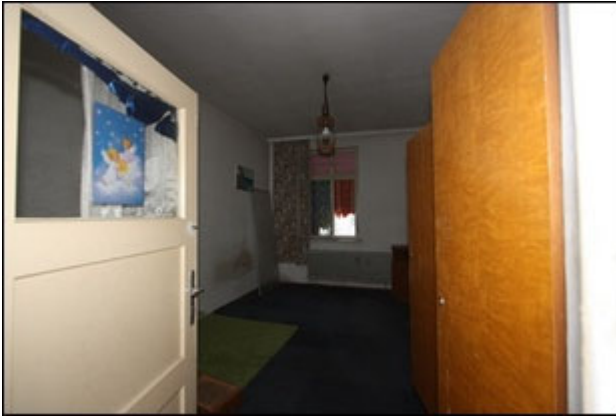


Abb.115 Ansicht Wohnung West (2.OG)



Abb.116 Ansicht Wohnung West (2.OG), Taubenkot



Abb.117 Ansicht Wohnung West (2.OG)



Abb.118 Ansicht Wohnung West (2.OG)



Abb.119 Ansicht Wohnung West (2.OG)



Abb.120 Ansicht Wohnung West (2.OG)

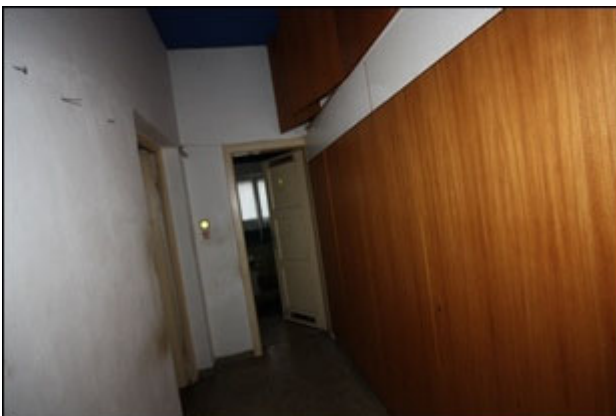


Abb.121 Ansicht Wohnung West (2.OG)



Abb.122 Ansicht Wohnung West (2.OG)



Abb.123 Ansicht Wohnung West (2.OG), Taubenkot



Abb.124 Ansicht Wohnung West (2.OG)



Abb.125 Ansicht Detail zu Abb.124



Abb.126 Ansicht Wohnung West (2.OG)



Abb.127 Ansicht Wohnung West (2.OG)

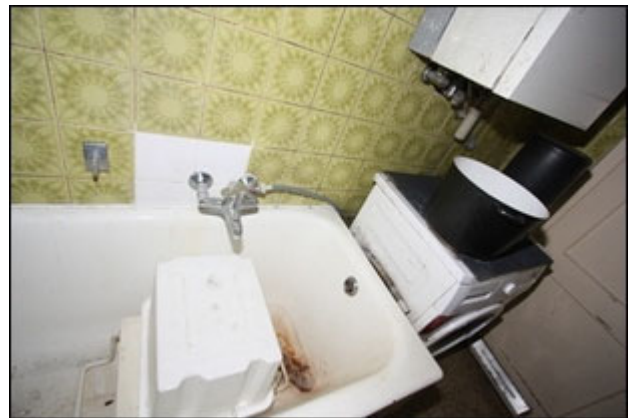


Abb.128 Ansicht Wohnung West (2.OG)

8) 2. Obergeschoss, Wohnung Ost



Abb.129 Ansicht Eingang Wohnung Ost (2.OG)



Abb.130 Ansicht Wohnung Ost (2.OG)



Abb.131 Ansicht Wohnung Ost (2.OG)



Abb.132 Ansicht Detail zu Abb.131



Abb.133 Ansicht Wohnung Ost (2.OG)



Abb.134 Ansicht Wohnung Ost (2.OG)



Abb.135 Ansicht Wohnung Ost (2.OG)



Abb.136 Ansicht Wohnung Ost (2.OG)



Abb.137 Ansicht Wohnung Ost (2.OG)



Abb.138 Ansicht Wohnung Ost (2.OG)