

IMMOBILIEN

BEWERTUNG . ANALYSE
SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN



BEWERTUNGSGUTACHTEN

vom 05.08.2025 über die

Wohnung W 16

B-LNr. 34

EZ 2058

KG 45210 Waldegg

Landwiedstr. 5

4030 Linz



Verkehrswert

Variante IST	Mieter bleibt in der Wohnung; notwendigste Instandsetzungen	€ 68 000
Variante SOLL	Mieter zieht aus; Wohnung bestandsfrei; umfangreichere Instandsetzungen möglich	€ 88 000

MMag. Dr. Georg Traunwieser

Immobilientreuhänder . allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Bachlbergweg 51 . 4040 Linz . +43 (0) 660 65 72 707 . bewertung@traunwieser.at

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Zweck des Gutachtens, Haftungsausschluss.....	4
1.3	Bewertungstichtag	4
1.4	Bewertungsgegenstand	4
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
2	Befund.....	5
2.1	Liegenschaftsadresse	5
2.2	Gutsbestand (A1-Blatt)	5
2.3	Grundbücherliche Eigentümer (B-Blatt)	5
2.4	Rechte	6
2.5	Lasten.....	6
2.6	Außerbücherliche Rechte und Lasten	6
2.7	Grundstücksbeschreibung	6
2.7.1	Lage	6
2.7.2	Verkehrerschließung	8
2.7.3	Aufschließung, Infrastruktur	9
2.7.4	Grundstücksform, Topografie, Naturgefahren	9
2.7.5	Flächenwidmung, Bebauungsplan	11
2.7.6	Kontamination	12
2.8	Baulichkeiten.....	12
2.8.1	Gebäude, Bewertungsgegenstand und Nutzungsdauer	17
2.8.2	Außenanlagen	19
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	19
3	Bewertung.....	19
3.1	Bewertungsmethodik.....	19
3.1.1	Bewertungsverfahren	20
3.1.2	Allgemeine Wertverhältnisse.....	21
3.1.3	Währungsbeträge und Umsatzsteuer.....	22
3.2	Bewertungsparameter	23
3.2.1	Vergleichspreise für Bodenwert	23
3.2.2	Herstellkosten	25
3.2.3	Alterswertminderung und Restnutzungsdauer	26

3.2.4	Spezielle Bewertungsparameter der Ertragswertrechnung	28
3.2.4.1	Mietvertrag und Vermietung	28
3.2.4.2	Mietzins.....	29
3.2.4.3	Bewirtschaftungskosten	29
3.2.4.4	Liegenschaftszinssatz	30
3.3	Ertragswertrechnungen	33
3.3.1	Allgemein	33
3.3.2	Ertragswert in der IST Variante (Mieter bleibt)	34
3.3.3	Ertragswert in der SOLL Variante (Mieter zieht aus)	35
3.4	Plausibilisierung	36
3.5	Verkehrswerte	37
4	Anmerkungen.....	38
4.1	Hinweispflicht	38
4.2	Vorgelegte Unterlagen.....	39
5	Beilagen: Fotos, Grundbuchauszug und Urkundenkopien	40

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 56 Seiten inklusive Beilagen.

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Die Erstellung des gegenständlichen Gutachtens wurde von Herrn Gerald Leitner im Namen der Erbgemeinschaft auf eigene Rechnung erteilt.

1.2 Zweck des Gutachtens, Haftungsausschluss

Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Wohnung als Grundlage für eine Erbschaftsaufteilung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber (Adressaten) zum bedungenen Zweck und ist nicht zur Weitergabe an andere Dritte vorgesehen.

Für eine andere Verwendung als den bedungenen Zweck besteht keine Gewähr.

Das Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen.

1.3 Bewertungsstichtag

Der 05.08.2025 als Tag der Besichtigung.

1.4 Bewertungsgegenstand

Die Wohnung W 16 in EZ 2058, KG 45210 Waldegg, steht im Wohnungseigentum, mit 36/700 Anteilen und Zubehör (Kellerabteil).

1.5 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Besichtigung der Liegenschaft durch den Sachverständigen in Anwesenheit von Brigitte Großauer-Thurner, Ewald Thurner, Walter Kutscher, Gerald Leitner, Jan Piri (Mieter), Mag. Patrick Mitterlehner, MBL (Notarsubstitut, Notariat Kriegleder), am 05.08.2025.

- Grundbuchauszug vom 12. März 2025
- Nutzwertgutachten von Arch. Ing. Walter Neumann vom 11.12.1975.
- Jahresabrechnung Betriebskosten 2024 der Hausverwaltung „Heimat Österreich“
- Betriebskostenvorschreibung ab 1. Juli 2025
- Sterbeurkunde Albert Wimmer, geb. 15.02.1922
- Energieausweis vom 06. März 2021
- Bauakteinsicht Magistrat Linz
- Auskünfte Auftraggeber

- Auskunft Hausverwaltung, Frau Laura Heinrich
- Katasterplan und Flächenwidmung (DORIS)
- Abfrage Zonenplan über Naturgefahren (HORA)
- Abfrage Altflächenkataster
- Abfrage Lärmkarte
- Erhebungen über Grundstückspreise
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer OÖ
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- ÖNORM B 1802
- Einschlägige Bewertungsliteratur

2 Befund

2.1 Liegenschaftsadresse

Die Liegenschaft hat die Adresse Landwiedstr. 5, 4030 Linz; Wohnung W 16.

2.2 Gutsbestand (A1-Blatt)

Die EZ 2058 steht im Wohnungseigentum, besteht aus GST-Nr. 1258/3 und verfügt über insgesamt 621 m² Gesamtgrundstücksfläche.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1258/3  G GST-Fläche        *    621
        Bauf.(10)           274
        Gärten(10)          347  Landwiedstraße 5

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
```

2.3 Grundbücherliche Eigentümer (B-Blatt)

Die EZ 2058 steht im Wohnungseigentum.

Als Eigentümer der Wohnung W 16 scheint der Erblasser Wolfgang Wimmer, geb. 29.10.1958 auf:

```
***** B *****
34 ANTEIL: 36/700
Wolfgang Wimmer
GEB: 1958-10-29 ADR: Teufelstr. 16, Linz 4020
a 3888/1976 Wohnungseigentum an W 16
b 8165/2001 Übergabsvertrag 2001-11-28 Eigentumsrecht E 2000-10-09 05
c 8165/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** (*) *****
```

2.4 Rechte

Im A2-Blatt sind Bauplatzerklärungen und die Grunddienstbarkeit eines Geh- und Fahrrechtes über GST 1263/1 ersichtlich.

```
***** A2 *****
1  a 5874/1958 Bauplatz (auf) Gst 1258
   b gelöscht
2  a 5874/1958 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Gst 1263/1
   EZ 1865
   b 5874/1958 Bauplatz (auf) Gst 1258/1 1258/2 mit 1258/3
***** B *****
```

2.5 Lasten

Im C-Blatt sind folgende Eintragungen zur B-LNr. 34 zu finden:

```
***** C *****
18  auf Anteil B-LNR 34
    a 8165/2001 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
      gem Pkt Drittens a) Übergabsvertrag 2001-11-28 für
      Wimmer Albert geb 1922-02-15
19  auf Anteil B-LNR 34
    a 8165/2001
      BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
      Wimmer Albert geb 1922-02-15
24  a 290/2005 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
      gem § 32 WEG 2002
      13 Msch 16/04 m
***** HINWEIS *****
```

C-LNr. 18 und 19 werden als gegenstandslos betrachtet, weil der Berechtigte laut Sterbeurkund bereits verstorben ist.

Die Vereinbarung über die Aufteilung von Aufwendungen ist als üblich und ohne Wertansatz gesehen.

2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten

Außerbücherliche Lasten sind nicht bekannt.

2.7 Grundstücksbeschreibung

2.7.1 Lage

Makrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist im Stadtgebiet von Linz gelegen, im Stadtteil Bindermichl-Keferfeld, südlich des Stadtzentrums. Linz ist die Landeshauptstadt von Oberösterreich und zählte zuletzt rund 210 000 Einwohner. Der Agglomeration Linz mit seinen angrenzenden Gemeinden weist rund 270 000 Einwohner auf. Linz ist das kulturelle, wirtschaftliche und politische Zentrum des Bundeslandes und als Industrie- und Wirtschaftsstandort überregional bekannt. Der Stadtteil Bindermichl-Keferfeld zählt seinerseits rd. 21 000 Einwohner.

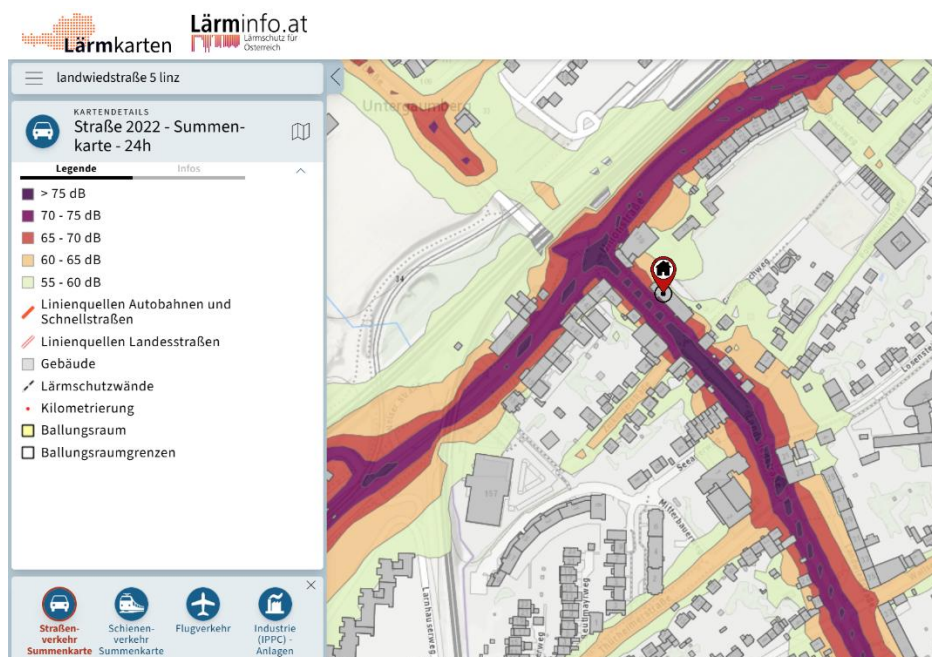
Mikrolage:

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Bindermichl-Keferfeld, auf rd. 270 m ü.A. Bindermichl-Keferfeld ist im Norden vorrangig durch Wohngebiete geprägt, im südlichen Bereich auch durch Gewerbegebiete und Grünflächen. Der Bezirk grenzt im Osten an die Mühlkreisautobahn, im Süden an die Salzburger Straße, im Westen an die Gemeinde Leonding und im Norden an die Unionsstraße. Das Haus Landwiedstraße 5 liegt im Keferfeld, einer grundsätzlich ruhigen und nachgefragten Wohngegend. Die Bebauungsdichte nimmt zur stark befahrenen Unionstraße hin wieder zu.

Die untenstehende Straßenlärnkarte (Landesstraßen 24-h-Durchschnitt in 4 m Höhe) des Bundesministeriums zeigt für die Liegenschaft eine gewisse Lärmbelastung. Die Liegenschaft liegt an der Grenzwertlinie im Bereich von 70 bis 75 dB.

Aufgrund der Entfernung und der Wahrnehmung im Haus wird die gegebene Lärmbelastung als nicht wertrelevant angesehen.

Auszug Lärnkarte



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

Lagebeschreibungen (Liegenschaftsbewertung Kranewitter 7. Auflage)

Wohnimmobilien	
1 hochwertig	Sehr gute bzw. sehr schöne Wohnlagen in Stadtlagen und in der näheren Umgebung von Großstädten (Landeshauptstädte)- und Mittelstädten (größere Bezirksstädte) mit geringen Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Wohnlagen in attraktiven, landschaftlich reizvollen Fremdenverkehrsgebieten mit Ganzjahressaison oder zwei Saisonen (Sommer- und Wintersaison).
2 sehr gut	Stadtlagen mit weniger starken verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Lagen in guter bzw. schöner Wohnlage in der mittleren Umgebung von Groß-, Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.
3 gut	Stadtlagen mit stärkeren verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Weniger gute bzw. weniger schöne Wohnlagen in größerer Entfernung zu Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.
4 mäßig	Wohnbauten in Siedlungs- oder Einzellagen in landschaftlich reizloser Lage, Gebiete mit größeren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und den Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes, zu Schulen, Ärzten und dgl. Wohnlagen in der näheren Umgebung von gewerblich oder industriell genutzten Liegenschaften.

Lagebeurteilung:

Insgesamt kann aus Sicht des Sachverständigen aufgrund der guten Anbindung ins Zentrum, der guten Infrastrukturversorgung, von einer guten bis sehr guten Lage gemäß obiger Darstellung gesprochen werden.

2.7.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die B 139 entweder aus Linz oder aus Richtung Pasching kommend. Sie kann als sehr gut bezeichnet werden. Die Zu- und Abfahrt mit dem PKW ist uneingeschränkt möglich. Die Liegenschaft ist mit öffentlichem Personennahverkehr (Straßenbahnlinien 3 und 4) von der Haltestelle Gaumberg in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Straßenbahn verkehrt zu üblichen Tageszeiten im 30-Minuten-Takt und verkehrt zwischen 4:30 Uhr und bis 22:30 Uhr. An Samstagen und Sonntagen verringert sich dieser. Zusätzlich verkehren die Buslinien 107 (Ziegeleistraße bis Hatschekstraße;), 12 (Karlhof bis Auwiesen) 71 (Baintwiese bis Industriezeile), 70 (Schiffswerft bis Stadtfriedhof), alle Linien mit Haltestelle Keferfeld direkt gegenüber der Wohnanlage bzw. unweit an der Landwiedstraße mit unterschiedlichen Takten.

Autobahnanschluss: rd. 1,3 km zur A7, Autobahnauffahrt Leonding

Bundesstraße: rd. 100 m bis zur B 139

Flughafen: rd. 8 km Autofahrt bis zum Flughafen Blue Danube/Hörsching

Bahn: rd. 3 km bis zum Hauptbahnhof Linz

2.7.3 Aufschließung, Infrastruktur

Die Liegenschaft verfügt laut Auskunft über wesentliche Infrastrukturanschlüsse:

Kanal:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Strom:	vorhanden
Gas:	vorhanden, bis in den Bewertungsgegenstand (BWG)
Fernwärme:	vorhanden, nicht bis in den BWG

Es wird im Gutachten von der ordnungsgemäßen Entrichtung aller relevanten Anschlussgebühren ausgegangen.

2.7.4 Grundstücksform, Topografie, Naturgefahren



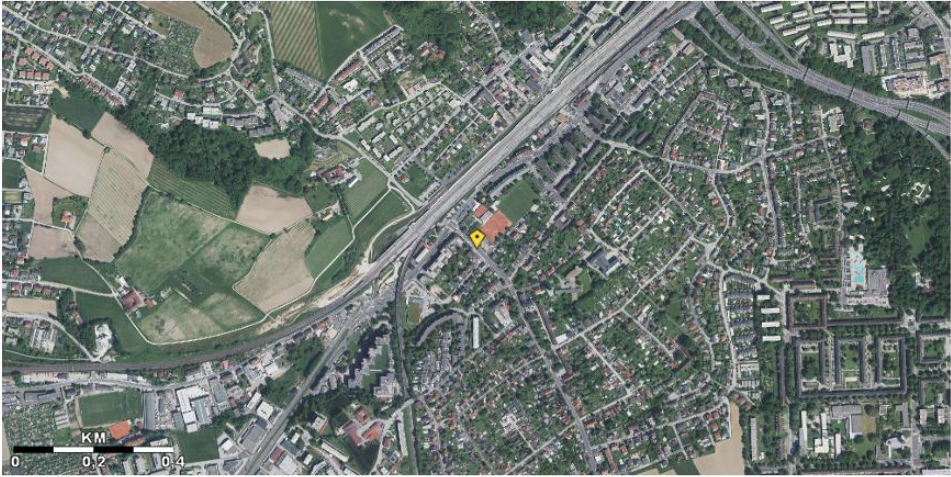
Die gesamte Grundstücksfläche 1258/3 kann als rechteckig beschrieben werden. Sie weist aber keine nachteiligen geometrischen Eigenschaften für eine Bebauung auf, die wertmindernd berücksichtigt werden müssten.

Nach Abfrage von HORA (Zonen für Naturgefahren) sind folgende Naturgefahren erkennbar:

HORA-Pass

Adresse: Landwiedstraße 5, 4020 Linz
Seehöhe: 266 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,27692° N | 14,27767° O

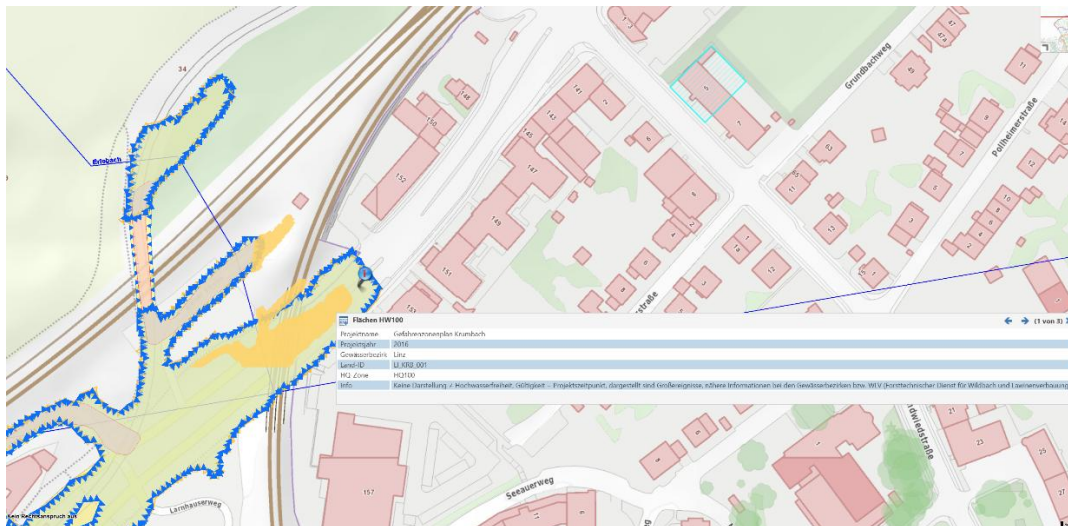
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



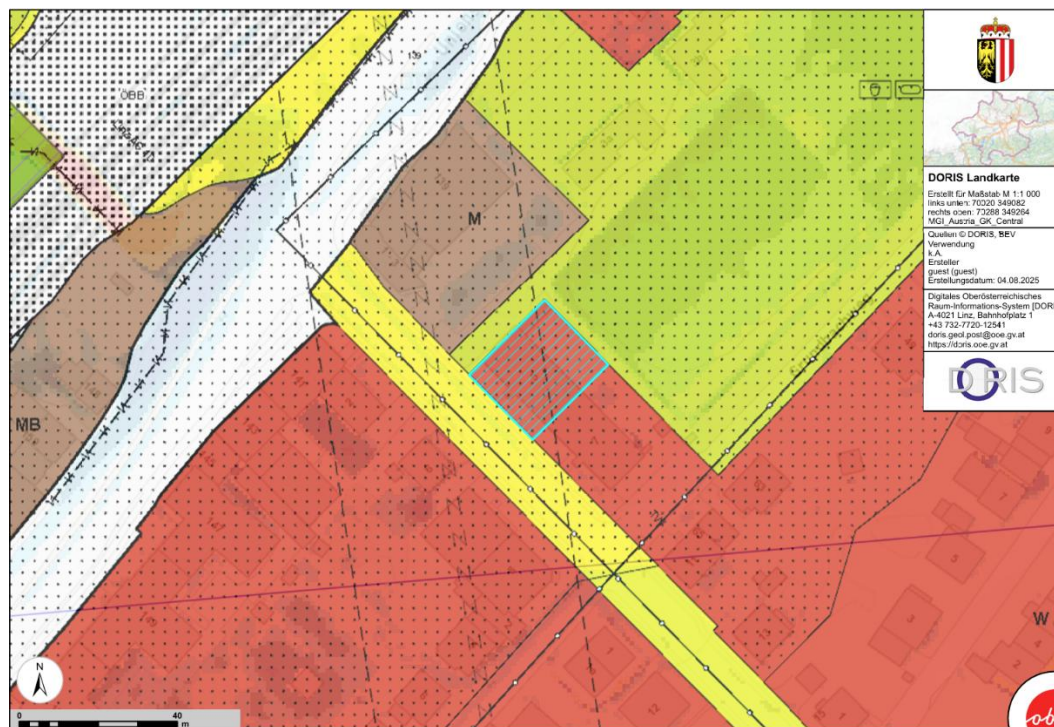
Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

In der Hochwasserzonierung von HORA ist das Gebiet bis vor dem Gebäude, als im Einflussbereich eines Hochwasserereignisses gelegen, ausgewiesen.

Im Hochwasserplan des Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informationssystems des Landes Oberösterreich („DORIS“) endet der Einflussbereich der Gefahrenzone des Krumbachs im Bereich des Hauses Welser Straße 153. Aus diesem Grund und weil der Bewertungsgegenstand im 3. OG liegt, wird davon ausgegangen, dass die durchschnittlichen Marktteilnehmer dieses Risiko nicht einpreisen. Die Landwiedstraße gilt allgemein nicht als klassisches Hochwassergebiet. Gleiches ist über die als hoch ausgewiesene Hagelgefahr zu sagen, die vom Markt nicht berücksichtigt wird.

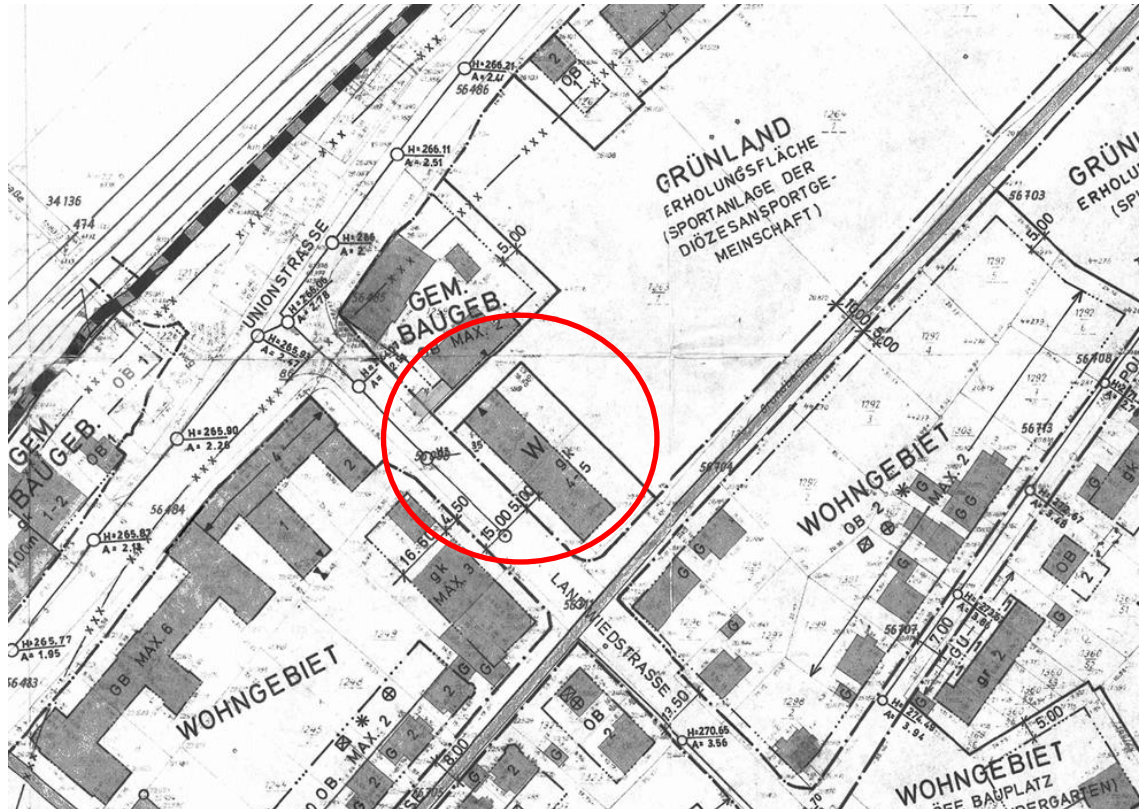


2.7.5 Flächenwidmung, Bebauungsplan



Die Liegenschaft ist als Bauland – Wohngebiet (W) ausgewiesen, umliegende Liegenschaften weisen entweder Baulandwidmungen mit (W) oder (M) auf, Grünlandsonderwidmung (Spiel-Liegewiese, Spielplatz) oder Verkehrsfläche (Landwiedstraße).

Im FWP wird auf den setzungsempfindlichen Untergrund hingewiesen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass es im Zuge der Bauführung zu entsprechenden Gründungen gekommen ist, die diesem Risiko begegnen. Eine Bodenuntersuchung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.



Bebauungsplan/bauliche Ausnutzbarkeit:

Für die Liegenschaft besteht ein Bebauungsplan – siehe oben. Dieser bildet die aktuelle Bebauung ab:

4 bis 5 Geschosse, gekuppelte Bauweise, 5 m Abstand zwischen Gebäude und Straße

2.7.6 Kontamination

Die gegenständliche Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminationen untersucht. Bei einer aktuellen Abfrage wurden keine Eintragungen im Altlastenkataster festgestellt. Es gibt keine Hinweise auf eine Verunreinigung. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme Kontaminationsfreiheit.

2.8 Baulichkeiten

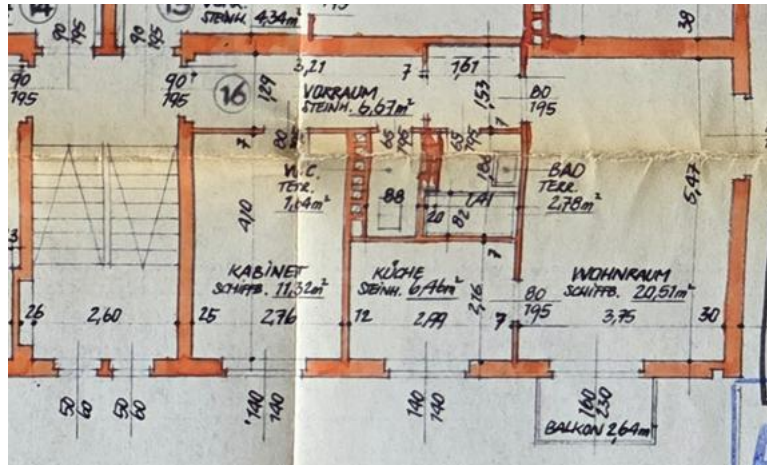
Bei der Besichtigung wurden keine Statik-, Baustoff-, Bauteil- und Funktionsprüfungen vorgenommen. Detaillierte Untersuchungen der Konstruktion, der Installation sowie der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Alle Feststellungen bei der Besichtigung erfolgten nur durch eine rein optische Prüfung. Der Bau- und Erhaltungszustand wurde anlässlich der Befundaufnahme durch äußeren Augenschein festgestellt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte für die Wohnung Top W 16 zusammengefasst:

Baujahr:	1957 (lt. Fertigstellungsanzeige Rohbau BM R. Kirsch)
Fiktives Baujahr:	1967 auf Grund von zwischenzeitlichen Modernisierungen
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	32 Jahre
Bau- und Erhaltungszustand der W 16:	Mäßig; die Wohnung ist abgewohnt, in die Jahre gekommen und weist einen rückgestauten Instandhaltungsbedarf auf.
Wohnnutzfläche:	49,38 m ² lt. Plan zzgl. 2,64 m ² Balkon 50,27 m ² lt. NWG zzgl. 2,64 m ² Balkon In der Bewertung wird von 50,27 m ² WNF und 2,64 m ² Balkonfläche ausgegangen. Da das Nutzwertgutachten aus dem Jahr 1975 datiert und somit jünger als der Einreichplan ist, wird in der Bewertung auf das NWG abgestellt.
Zubehör:	Kellerabteil mit 5,54 m ²

Planausschnitt Top W 16:



Sanierungsarbeiten: Die Wohnung ist grundsätzlich vermietbar und wird vermietet. Laut Angaben des Mieters ist aktuell die Gastherme außer Betrieb und die Wohnung ohne Warmwasser/Heizung/funktionierendem Gasherd. Der Einbau einer neuen Gastherme oder die Einleitung der im Haus bereits vorhandenen Fernwärme wird empfohlen.

Geschoße: 4-geschossiger Baukörper (inkl. EG und tw. ausgebautem DG), der Bewertungsgegenstand (BWG) befindet sich im 3. OG.

Unterkellerung: Zur Gänze

Dach: Satteldach, Welleternit

Fenster: Kunststofffenster, isolierverglast;
2019 neu gemacht laut Hausverwaltung

Heizung und Warmwasser: Gastherme

Energieträger: Erdgas

Barrierefreiheit: Ein barrierefreier Zugang ist nicht gegeben; Lift führt in den Halbstock

Böden:	Keram. Fliesen, Laminat
Lift:	ja, bis zu 8 Personen/630 kg, BJ 2005
Energieausweis:	HWB 117 und fGEE 1,70 („D“ bzw. „C“)
Sonstiges:	Kellerabteil, Balkon;
KFZ-Stellplatz:	9 Allgemeinstellplätze im Hof vorhanden
Sanierungsmaßnahmen:	Fenstertausch 2019 Lifteinbau 2005 Aktuell sind keine weiteren Sanierungen geplant
Rücklagenstand per Juli '25:	rd. EUR 22.268,54 ($\approx$ EUR 23,02 / m ² WNF, bei einer Gesamt WNF von rd. 967 m ² im Haus Nr. 5) Der Rücklagenstand muss in Anbetracht der Größe des Objekts als sehr niedrig bezeichnet werden. Größere Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht aus der Rücklage bedient werden können. Die monatliche Vorschreibung mit € 1,31 /m ² ist ein durchschnittlicher Instandhaltungssatz.
Heiz- und Betriebskosten:	Die Monatsvorschreibung mit Schreiben vom 16.07.2025 IHv rd. EUR 205,20 inkl. USt., inkl. Instandhaltungskosten (€ 1,31/m ²) und exkl. Heizung somit € 4,36/m ² inkl. USt. und Instandhaltung, kann als durchschnittlich eingestuft werden. Die mündlich kommunizierten EUR 40 ($\approx$ EUR 0,80/m ²) für Erdgas monatlich sind außergewöhnlich niedrig und werden vor dem Hintergrund der defekten Heizung gesehen. Heizkosten unter € 1,25/m ² in ungedämmten Häusern dieses Alters sind ungewöhnlich und die EUR 40 für Heizung und Warmwasser nicht realistisch.

Die Ausführung des Gebäudes im Allgemeinen und des Bewertungsgegenstandes im Besonderen wird anhand folgender Tabelle als „normal“ beurteilt:

Bauliche Ausführung von Wohngebäuden nach Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Wohngebäudes				
Ausführung				
Bau- und Gebäudeteil	Einfach	Normal	Gehoben	Hochwertig
Konstruktion	Massivbauweise ohne weitere Qualitätsmerkmale	Massivbauweise noch zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften
Dach	(ältere) Tondachziegel, Faserzement-Wellplatten, einfache Bitumenbahnen (Dachpappe)	Dachziegel aus Ton, Betondachsteine, hinterlüftetes Dach (Kaltdach), Unterspannfolie, Faserzementplatten in guter Qualität	Gute Tondachziegel bzw. kunststoffgebundene Dachsteine, Hinterlüftung, Dampfsperre, Unterspannfolie, guter Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Wärmedämmung	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger
Fassade	Grob- und Feinputz	Dolomitverputz uÄ, Edelputz, einfacher (alter) Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Vollwärmeschutz, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz
Fenster	Pfostenstockfenster Weichholz, doppelt (innen/außen), ältere Weichholz-Verbundfenster mit jeweils Einfachverglasung	Holz- und Kunststofffenster mit moderneren Beschlägen, Isolierverglasung	Hartholzfenster, Kunststofffenster mit Qualitätsverglasung, Sonnenschutz	Hartholz-, Holz-/Aluminiumfenster, hochwertige Materialien und Verglasung, Mehrfachisolierverglasung, Sonnenschutz, Rollläden, automatische Betätigung
Innentüren	Holztürstöcke (Pfostenstock m. Verkleidungen), einfache Weichholztürblätter, Anstrich	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen uÄ), solide Türblätter, Verglasungen, Messingbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautomatik, etc.
Fußböden	Schiffboden, Filzauflagen, Kunststoffbeläge	Einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen uÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein	Massiv-Hartholz-Parkett, Sternparkett, Steinböden, alle in solider Qualität
Nassräume	PVC-Fliesen/Ölstrich in geringem Umfang	Standardfliesen, Teilflächen verflies	Vollverfliesung mit Qualitätsmerkmal, elektrische Raumablüftung	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien

Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Wohngebäudes

Ausführung				
Bau- und Gebäudeteil	Einfach	Normal	Gehoben	Hochwertig
Sanitärausstattung	WC/Dusche (Kabine etc.)	Bad mit Dusche oder Wanne, WC	2 WC, 1-2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	Mindestens 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Geräte und Designer-Armaturen
Heizung	Einzelofen, Gas- bzw Öl-Ofen, teilweise unbeheizt	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren mit Thermostat-Regelung, auch Fußbodenheizung, eventuell Klimageräte, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Alternativheizung (Wärmepumpe), zusätzlich keramischer Kamin, Zentralofen, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen
Elektroinstallationen	alter sehr einfacher Standard, geringer Umfang	Mindestanzahl Stromkreise und Auslässe, Standard	wegehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, besondere Vielfalt bei Regulierungsmöglichkeiten, Installation WLAN etc.
Sonstige Ausstattung	keine	Schloss-, Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Sicherheitseinrichtungen, Schließanlage, Sprechstellen, Videofon, Toröffner, zusätzl. Zu- und Abluftanlage (Sanitärteil), Brandmelder, Lift bei Bedarf	wie "gehoben", Lichtautomatik, Zentralsteuerung, elektron. Haustechnikanlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, alle Sicherheitseinrichtungen, Überwachung, Lift
Energieeffizienz	keine, wenig	durchschnittlich	gut	sehr gut
Gesamtbeurteilung	Mindestausstattung für Wohnzwecke, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung	Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)	gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf	Architektendesign, energiesparende, solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

2.8.1 Gebäude, Bewertungsgegenstand und Nutzungsdauer

Auf der Liegenschaft befindet sich eine mehrgeschossige Mehrparteienwohnanlage mit 18 Wohnungen und den entsprechenden Kellerabteilen, sowie den dazu gehörenden PKW-Stellplätzen. Die gesamte Wohnnutzfläche des Hauses beträgt laut NWG rd. 967 m².

An Allgemeinanlagen sind vorhanden: Stiegenhäuser, Gänge zu den Abstellräumen, ein Keller mit technischen Installationen (Wärmeübergabestation, Zähleranlage) und der unbebaute Grund samt Zufahrt, Müllinsel und Tor.

Die Größe und Bezeichnungen der einzelnen Räume der Wohnung W 16 stellen sich laut NWG bzw. Plan wie folgt dar:

Wohnug W 16	
Landwiedstr. 5, 4030 Linz	
lt. NWG aus 1975	
Bezeichnung	Fläche
WF	50,27 m ²
BF (Balkon)	2,64 m ²
KA (Kellerabteil)	5,54 m ²

Wohnug W 16	
Landwiedstr. 5, 4030 Linz	
lt. EP 20.10.1956	
Bezeichnung	Fläche
Vorraum	6,67 m ²
WC	1,64 m ²
Kabinett	11,32 m ²
Bad	2,78 m ²
Wohnraum	20,51 m ²
Küche	6,46 m ²
Σ WNF	49,38 m²
Balkon	2,64 m ²
Kellerabteil	5,40 m ²

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Einreichplan vom NWG abweichen. Im Bewertungsgutachten wird auf die Fläche laut dem NWG verwiesen, weil dieses jünger als der Einreichplan ist und es nicht unwahrscheinlich ist, dass es auf Basis eines (nicht vorliegenden und später erstellten) Bestandsplanes gemacht wurde.

Der Baubescheid stammt aus 1956, die Fertigstellungsanzeige zum Rohbau aus 1957, das Nutzwertgutachten aus 1975. Der Lifteinbau erfolgte nachträglich im Jahr 2005 als Modernisierungsmaßnahme. Die Einleitung der Fernwärme ist auch als Modernisierung zu werten. Als fiktives Errichtungsjahr wird somit 1977 angenommen.

In der Bewertung wird auf Grund von Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 32 Jahren (fiktives Baujahr 1977, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Bewertungsjahr 2025) ausgegangen.

Hervorzuheben ist ebenfalls die Parkplatzsituation. Vor der Liegenschaft befinden sich Stellplätze auf Eigengrund. Mit 9 Stellplätzen für 18 Wohneinheiten steht nicht jeder Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung.

Aus Sicht der Bewirtschaftung fallen an Betriebskosten und Instandhaltungsbeitrag für das Objekt Wohnung Top W 16 rd. EUR 219,14 inkl. USt. monatlich an. Umgelegt auf die Nutzfläche sind dies rd. EUR 4,36/m², inkl. USt. Dies bewegt sich in der Bandbreite für diesen Gebäudetyp und wird in der Bewertung weder positiv noch negativ berücksichtigt.

2.8.2 Außenanlagen

Außer den Zugangswegen und den Autoparkflächen sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die bewertungsgegenständliche Wohnung mit Loggia ist eine durchschnittlich vermietet oder verkaufbare Wohnung in einer normalen Linzer Wohngegend.

Schwierigkeiten in der Vermietung können sich aus der rückgestauten Instandhaltung ergeben. Die Wohnung kann als abgewohnt bezeichnet werden. Modernisierungen in den letzten Jahren sind keine in der Wohnung zu erkennen. Bei einem angemessenen Vermarktungszeitraum und einer Herstellung der Heiz- und Warmwasseraufbereitung ist mit einer Vermietungsmöglichkeit zu Marktpreisen zu rechnen.

Alternativ zur aktuellen Wohnnutzung könnte auf Grund der Widmung auch über eine Verwendung als Büro nachgedacht werden. Wegen der mangelnden Parkmöglichkeiten für Kunden, der fehlenden Barrierefreiheit sowie der speziellen Ausgestaltung des Wohnungseigentumsgesetzes ist eine solche Verwendung jedoch unwahrscheinlich. Die Alternativverwendungsfähigkeit des BWG ist daher als untergeordnet zu bezeichnen. Die vordringliche Nutzung ist in einer Wohnnutzung zu sehen.

Im Sinne des Prinzips „highest and best use“ wird wieder von einer Verwendung zu Wohnzwecken auszugehen sein.

3 Bewertung

3.1 Bewertungsmethodik

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt.

Die Bewertung erfolgt im Ertragswertverfahren (§ 5 LBG). Der Verkehrswert (§ 2 LBG) wird in der Folge aus dem Ertragswert abgeleitet.

§ 2 (2) LBG: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 (3) LBG: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Kontaminationsfreiheit. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Die Funktion der technischen Anlagen (Ofen, elektrische Anlagen, Sanitärgeräte, usw.) wurde nicht überprüft.

Die Bewertung des Zubehörs oder Inventars ist nicht Gegenstand der Liegenschaftsbewertung.

3.1.1 Bewertungsverfahren

In Anlehnung an das Liegenschaftsbewertungsgesetz und die darin vorgesehenen Wertermittlungen erachte ich die Ertragswertmethode für die zielführendste Art, um einen realistischen Marktwert zu erhalten.

Das Ertragswertverfahren kann bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden bzw. zukünftig erzielt werden können, wie beispielsweise Wohnungen. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert (abzüglich Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs) zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwerts wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Stehen keine Vergleichswerte zur Verfügung, kann der Bodenwert nach dem Residualwertverfahren ermittelt werden. Im Ertragswertverfahren ist der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen eines Jahres auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft nachhaltig über einen langen Zeitraum erzielt werden können (Rohertrag). Durch Abzug der jährlichen, objektüblichen Bewirtschaftungskosten (Betrieb, Instandhaltung unter Berücksichtigung eines allfälligen Modernisierungsrisikos, Verwaltung, Marketing, Ausfallwagnis,) einerseits und einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes andererseits, errechnet sich der Reinertrag.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dieses Verfahren ist zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften, sowie zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Es eignet sich auch für die Bewertung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleichspreise von Objekten heranzuziehen, die hinsichtlich der maßgeblich ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung, u.a. auch die zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, kann auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen.

Vergleichspreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum

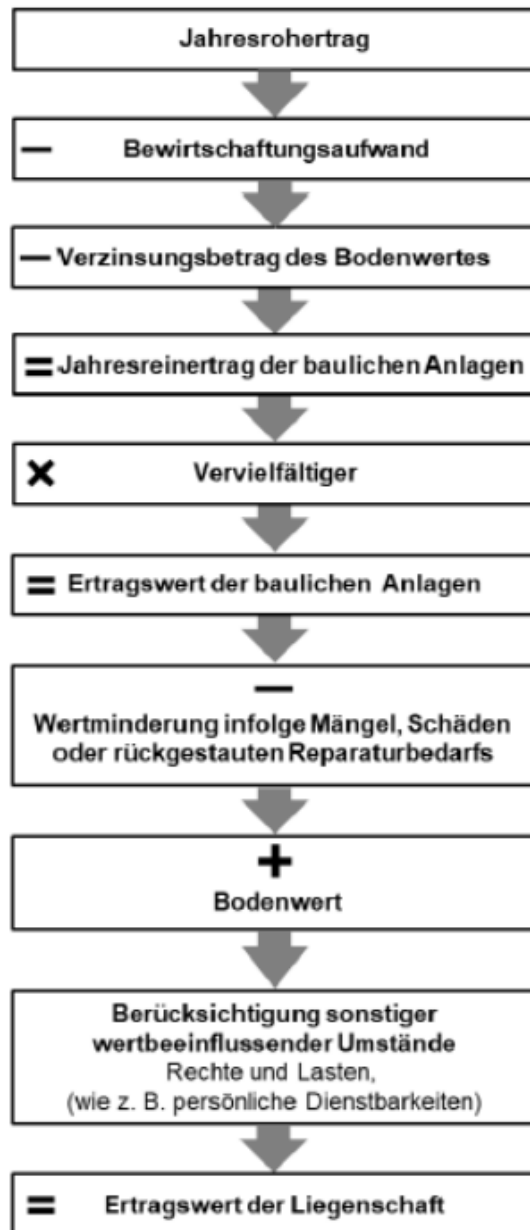
Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.1.2 Allgemeine Wertverhältnisse

Die Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände auf dem Grundstücksmarkt, wie allgemeine Wirtschaftslage, Kapitalmarkt und die Marktlage am Ort bzw. im Gebiet (Preisentwicklung und Wertverhältnisse), ist zu berücksichtigen.

Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen haben außer Betracht zu bleiben.

Auszug ÖNORM B 1802 / Ablaufschema Ertragswertverfahren



3.1.3 Währungsbeträge und Umsatzsteuer

Die Währungsbeträge der Berechnungen sind in Euro angegeben. Die Berechnungen erfolgen jeweils exklusive Umsatzsteuer, da Liegenschaftskäufe unecht steuerbefreit sind (Optierung möglich) bzw. als Kaufinteressenten Marktteilnehmer in Frage kommen, die vorsteuerabzugsberechtigt sind und eine Vermietung zzgl. USt. anstreben.

3.2 Bewertungsparameter

3.2.1 Vergleichspreise für Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

In der Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurden folgende Verkaufspreise für Grundstücke erhoben:

Grundstücke								
Nr.	GB	GST/ EZ	Jahr	Größe	KP	KP/m²	Widmung	Bemerkung
1	45210	2093	2021	934 m²	€ 521 921	558,8 €/m²	W	Linz
2	45306	256	2024	2659 m²	€ 1 195 000	449,4 €/m²	W	Leonding
3	45210	2765	2024	680 m²	€ 340 000	500,0 €/m²	W	Linz
4	45210	1450	2025	730 m²	€ 320 000	438,4 €/m²	W	Linz

Um einen aussagekräftigen Vergleichspreis zu ermitteln, werden die gefundenen Kaufpreise auf das Jahr 2025 valorisiert und es wird eine Anpassung im Hinblick auf die Größe, Lage und die Bebauungsdichte vorgenommen.

Zur Valorisierung wird der Immobilienpreisspiegel der wko herangezogen und folgende Steigerungen bei Gründen für Wohnbauten im Bezirk Linz Stadt, Kategorie gute Wohnlage, für die Jahre 2021 bis 2025 ermittelt:

Linz Stadt, gute Lage			
2021	PS 21	415,59 €/m²	55,3%
2022	PS 22	497,58 €/m²	29,7%
2023	PS 23	547,82 €/m²	17,8%
2024	PS 24	606,59 €/m²	6,4%
2025	PS 25	645,21 €/m²	0,0%

Jahr	2021	2024	2024	2025	0
Liegenschaft Nr.	1	2	3	4	5
Größe	934 m²	2659 m²	680 m²	730 m²	
Preis/m²	558,80 €/m²	449,42 €/m²	500,00 €/m²	438,36 €/m²	
zeitl. Anpassung (gem. IPS)	55,25%	6,37%	6,37%	0,00%	
zeitl. angepasster Wert	867,55 €/m²	478,03 €/m²	531,83 €/m²	438,36 €/m²	
Größenanpassung in %	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	
Lageanpassung in %	5,00%	-2,50%	10,00%	10,00%	
angepasster Wert	910,93 €/m²	513,88 €/m²	585,02 €/m²	482,19 €/m²	
Anpassung Bebauungs- dichte	20%	20%	20%	20%	
angepasster Wert	1093,11 €/m²	616,66 €/m²	702,02 €/m²	578,63 €/m²	
durchschnittlicher Verkaufspreis:	747,61 €/m²				
Bodenpreis gerundet:	748,00 €/m²				

Auf Grund der hohen Bebauungsdichte – die GFZ bewegt sich bei ca. 1,8-2,0 wurde in einem letzten Schritt ein Aufschlag von 20 % beim ermittelten Durchschnittswert vorgenommen.

Der tragfähige Grundstückspreis wird vor allem auf Grund der hohen Bebauungsdichte bei rd. EUR 748/m² gesehen.

3.2.2 Herstellkosten

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)			aus Erhebung			
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel			
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)			ca. 2% - 10%			
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)			ca. 7% - 20%			
* Umsatzsteuer			20%			
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5% - 15%			
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf			
* Erschwernisse			nach Bedarf			
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf			
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf			
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf			
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf			
Ergänzende Angaben:						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30%			
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu -10%			
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40% bis 70%			
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 20% bis 50%			

3.2.3 Alterswertminderung und Restnutzungsdauer

Die Errichtung des Gebäudes lässt sich laut der Fertigstellungsanzeige im Bauakt auf das Jahr 1957 festlegen.

Die Gesamtnutzungsdauer bei solchen Wohnimmobilien wird in der Bewertungsliteratur zwischen 60 und 80 Jahren gesehen. Beim vorliegenden Bewertungsgegenstand wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Auf Grund der im Laufe der vergangenen Jahre teilweise vorgenommenen Modernisierungen ist von einer gewissen Verlängerung der wirtschaftlichen Lebensdauer auszugehen. Diese wird über ein Punktesystem zum Modernisierungsgrad ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung	3	
Einbau Sammelheizung, neue Etagenheizungen	2	
Einbau Bäder	2	
Modernisierung Innenausbau, zB.: Decken, Fußböden, Lift	2	1
Modernisierung von Bädern	2	
Verbesserung der Fenster	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Abwasser)	3	2
Wärmedämmung der Außenwände	3	
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	3	
Summe erreichte Punkte:		5

Punkte	Modernisierungsgrad	
0-1	1	kaum/nicht modernisiert
2-5	2	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6-10	3	mittlerer Modernisierungsgrad
11-15	4	überwiegend modernisiert
16-19	5	umfassend modernisiert

In der zugehörigen Tabelle (vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2. Auflage, S. 528) lässt sich die modifizierte Restnutzungsdauer in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem ermittelten Modernisierungsgrad angeben:

Gebäude- alter in Jahren	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
	modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren				
100	10	20	30	40	50
90	14	23	32	41	51
80	20	26	34	43	52
70	30	32	38	46	54
60	40	40	43	49	57
50	50	50	50	54	60
40	60	60	60	60	65
30	70	70	70	70	70
20	80	80	80	80	80
10	90	90	90	90	90
0	100	100	100	100	100

Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Nutzungsdauer um 32 Jahre bzw. ein fiktives Baujahr von 1977:

GND	80 Jahre
Bew. Jahr	2025
Baujahr	1957 lt. Fertigstellungsanzeige Baumeister Kirsch
Alter 1	68 Jahre
RND	12 Jahre
RND modifiziert	32 Jahre nach Modernisierungen
Baujahr fiktiv	1977

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten publiziert für die Gesamtnutzungsdauer folgende Werte:

Bauliche Anlage	Besonderheiten	wirtschaftliche GND in Jahren
Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	• Massiv, konventionell • Bei besonderer Beanspruchung	30 - 60 20 - 40
Hotels, Wohnheime, Krankenhäuser	• Hotels • Altenwohnheime • Krankenhäuser, Kliniken • Kur- und Heilanstalten	40 - 80 40 - 70 50 - 70 50 - 70
Lagerhäuser		20 - 40
Markthallen	• Massivbauweise • Holzkonstruktion	40 - 70 20 - 40
Tankstellen		10 - 20
Verwaltungs- und Bürogebäude	• Auch Bank-, Versicherungs- und Gerichtsgebäude, Gemeindeämter, Rathäuser	40 - 80
Warenhäuser, Märkte	• Kauf- und Warenhäuser • Einkaufszentren und Selbstbedienungsmärkte	40 - 80 20 - 50
Wohn- und Geschäftsgebäude	• Miet- und Eigentumswohngebäude	60 - 80
	• Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 50 %	60 - 80
	• Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 80 %	50 - 70
	• Sozialer Wohnbau	50 - 70
	• Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z. B. aus der Gründerzeit)	100 - 120

Quelle: Immobilienbewertung Bientert Funk, gekürzte Version

3.2.4 Spezielle Bewertungsparameter der Ertragswertrechnung

3.2.4.1 Mietvertrag und Vermietung

Die Wohnung ist aktuell vermietet und der Mietvertrag liegt vor. Der Mieter war bei der Besichtigung anwesend.

Mietgegenstand: W 16 in der Landwiedstr. 5, Linz mit Küche, Gasherd, Kühlschrank; teilmöbliert

Vertragsbeginn: 1. September 2018

Befristung: unbefristet

Mietzins: EUR 550 bei Mietbeginn; laut Auskunft liegt die Miete inkl. BK aktuell bei EUR 600. In Anbetracht der Wohnungsgröße errechnet sich die Nettomiete wie folgt (es wird von einer USt-freien Vermietung gem. Kleinunternehmerregelung ausgegangen):

aktuelle Miete	€	600
Wohnungsgröße		50,27 m ²
Miete pro m ²	€	11,94 / m ²
abzüglich BK/Instand.	-€	4,36 / m ²
Nettomiete pro m ²	€	7,58 / m ²
Nettomiete	€	381

Wertsicherung: Anpassung gem. RichtwertG

Untervermietung: grundsätzlich möglich unter der Maßgabe des § 11 MRG

Kautions: EUR 1.100 mittels Sparbuch

Zur Vermietung ist anzumerken, dass das Objekt 1957 von einem gemeinnützigen Wohnbauträger errichtet wurde und in der Vermietung möglicherweise in den Anwendungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes fällt. Eine belastbare Aussage dazu konnte von der Hausverwaltung nicht eingeholt werden („kann sein, kann nicht sein“). Da die Errichtung durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger ein starkes Indiz für die Anwendbarkeit des WGG ist, ist dieser Umstand in der Bewertung zu berücksichtigen.

3.2.4.2 Mietzins

In der Ertragswertrechnung Variante SOLL werden als plausible und fiktive Miete EUR 10,00/m² NF zzgl. Instandhaltungsbeitrag monatlich angenommen. Der Immobilienpreisspiegel 2025 geht von EUR 9,37/m² (Linz Stadt, gute Lage, brauchbare Wohnung bis 50 m²) aus. In der Variante „Bestandsmieter bleibt“ wird der aktuelle Mietsatz angenommen.

3.2.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sind regelmäßig anfallende Kosten, die durch Beseitigung von Schäden aus Abnutzung, Adaptierung von Flächen, Alterung und Witterungseinflüssen bzw. für den Verwaltungsaufwand entstehen und dem Mieter über die Betriebskosten nicht verrechnet werden können.

Instandhaltungskosten dienen der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. In der gegenständlichen Bewertung wird für die Instandhaltung ein Betrag von 1 % der fiktiven Herstellkosten angesetzt.

Die Instandhaltungsrücklage zum 17. Juli 2025 beträgt EUR 22.269, was in Anbetracht der gesamten Nutzfläche von 967 m² (~ EUR 23,0/m² WNF) als sehr gering anzusehen ist.

Der Instandhaltungsbeitrag in der Ertragswertrechnung wird mindestens in der Höhe der aktuellen Vorschreibung (EUR 1,31/m²) monatlich angesetzt. Dazu kommen ungefähr EUR 1/m² für Instandhaltung in der Wohnung.

Die fiktiven Herstellkosten werden bei EUR 3.000/m² NF gesehen.

Bei der Herleitung der Herstellkosten wird auf die Empfehlung für Herstellkosten aus dem Heft „Sachverständige“ (Heft 3/2024) verwiesen, welche zwischen normalem und gehobenem Standard liegen – siehe oben 3.2.2. Herstellkosten.

Verwaltungskosten sind jene Kosten für die ordentliche Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlich sind. In der Ertragswertrechnung werden jene Bewirtschaftungskosten angesetzt, die den Mietern im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht weiterverrechnet werden können. Diese betreffen bspw. die Kosten für Vermietung oder Erstellung eines Jahresabschlusses und liegen zwischen 3 und 8 % des jeweiligen Jahresertrages, entsprechend der Komplexität der Liegenschaft bzw. der Mieterstruktur. Bei wenigen (gewerblichen) Großmietern kann dieser Satz auf bis zu 1 % bis 2 % des Rohertrages sinken. In der vorliegenden Ertragswertrechnung wird auf Grund der kleinen Fläche und der relativ geringen Mieteinnahmen ein Verwaltungskostensatz von 8 % gewählt, um einen entsprechenden Fixkostenbeitrag zu erzielen.

Das **Mietzinsausfallswagnis** ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehungen zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis ist stark von der Gebäudekonzeption (Drittverwendungsfähigkeit), sowie der Mieterstruktur und -bonität abhängig, und wird in einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet:

Gebäudeart	Wagnissatz
Mietwohnobjekte	3,0 % bis 5,0 %
Büros und Praxen	4,0 % bis 8,0 %
Gewerbliche Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Auf Grund von Lage und Größe wird das Mietausfallswagnis bei 4 % gesehen.

3.2.4.4 Liegenschaftszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) drückt die Rendite aus, die ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Diese ist bei höherem Risiko durch eine höhere Renditeerwartung und bei geringerem Risiko durch eine geringere Risikoerwartung gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes hat sich dieser an den Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes zu orientieren.

Die objekt- und marktbezogenen Faktoren einer konkreten Liegenschaft, welche in die Wahl des Liegenschaftszinssatzes einfließen, lassen sich durch folgende Risikobereiche beschreiben:

Objektbezogene Faktoren:

- Lage des Objekts, Verkehrsanbindung, Raumordnung
- Baujahr, Zustand (im Sinne der Objektqualität)
- Nutzungsart/Drittverwendungsfähigkeit (Vermietbarkeit/Marktgängigkeit)
- Wertstabilität/Wertsteigerungspotential
- Mietvertragsgestaltung

Marktbezogene Faktoren:

- Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt (Entwicklungen, Leerstände)
- Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation
- Demografische Entwicklung
- Entwicklung des Zinsniveaus am Kapitalmarkt

Hier wird der Empfehlung des Sachverständigenverbandes gefolgt, der in der letzten Publikation hierzu eine Bandbreite beim Zinssatz von 2,5 % bis 4,5 % für Wohnliegenschaften in guten Lagen empfiehlt.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen aus Heft 2/2024 "Der Sachverständige" (HV der SV Österreichs)				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Variante IST: Liegenschaftszins Top W 16

Mindestzins		Anteil		gewichtet
Wohnen	2,50%	100%		2,50%
Büro/Geschäft/Gastro	0,00%	0%		0,00%
Mikrolage: Landwiedstr., öffentliche Anbindung				-0,25%
gute Vermietbarkeit: Größe, Raumaufteilung (2 Zimmer)				-0,25%
WGG Unsicherheit				0,50%
Verfügbarkeit über die Wohnung:				
Mietsteigerungspotential, unbefristeter Mietvertrag				0,50%
			Σ	3,000%
Liegenschaftszins auf 1/8 % gerundet:				3,000%

Variante Soll: Liegenschaftszins Top W 16

Mindestzins		Anteil		gewichtet
Wohnen	2,50%	100%		2,50%
Büro/Geschäft/Gastro	0,00%	0%		0,00%
Mikrolage: Landwiedstr., öffentliche Anbindung				-0,25%
gute Vermietbarkeit: Größe, Raumaufteilung (2 Zimmer)				-0,25%
WGG Unsicherheit				0,50%
Verfügbarkeit über die Wohnung: Mietsteigerungspotential				0,00%
			Σ	2,500%
Liegenschaftszins auf 1/8 % gerundet:				2,500%

In den Ertragswertrechnungen werden somit 3,00 % in der Bewertung IST und 2,50 % in der Bewertung SOLL als Liegenschaftszins angenommen:

3.3 Ertragswertrechnungen

3.3.1 Allgemein

Auftragsgemäß sollen Varianten gerechnet werden: Eine Variante ermittelt den Verkehrswert der Wohnung wie sie liegt und steht, die IST-Variante und eine weitere, die SOLL-Variante.

Die IST-Variante behandelt die Wohnung mit dem Bestandsmieter, mit dem laut Mietvertrag ein unbefristetes und von Vermieterseite faktisch unkündbares Mietverhältnis eingegangen wurde. Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters finden innerhalb der engen Grenzen des § 30 MRG statt, der eine Kündigung durch den Vermieter nur aus wichtigen Gründen zulässt. Des Weiteren ist in dieser Variante zu berücksichtigen, dass der Mietgegenstand eine funktionierende Gastherme zum Mietbeginn aufgewiesen hat und die Wohnung durch den Vermieter wieder in einen beheizbaren Zustand zu bringen ist. Andernfalls wäre eine entsprechende Mietzinssenkung vorzunehmen, die laut Auskunft bis dato nicht stattgefunden hat. In dieser Variante ist es ohne die Mitwirkung des Mieters nicht möglich, einen wesentlich höheren Mietertrag zu erzielen.

Die Soll-Variante errechnet den Verkehrswert unter der Voraussetzung, dass die Wohnung bestandfrei ist und unter geänderten Bedingungen einer neuen Vermietung zugeführt werden kann. Die Soll-Variante bedeutet einen größeren Verhandlungsspielraum für den Vermieter und ein geringeres Risiko. Mit geänderten Bedingungen ist gemeint, dass die Wohnung umfassender saniert wird und eine der Sanierung entsprechende höhere Miete verrechnet wird. Des Weiteren besteht dann die Möglichkeit einer befristeten Vermietung sowie einer marktüblichen Wertanpassung. Die Ertragswertrechnung in der Soll-Variante orientiert sich somit an der Einschätzung der Wohnung im bestandfreien Zustand und einer Renditerechnung, die ein potenzieller Käufer anstellen würde.

Somit werden 2 Verkehrswertvarianten ermittelt: IST-Variante und SOLL-Variante.

3.3.2 Ertragswert in der IST-Variante (Mieter bleibt)

Ertragswertberechnung:

EW Top W 16 Variante IST Landwiedstr. 5, 4030 Linz

1 Bodenwert

Gst. Nr.: 1258/3, EZ 2058	621 m ²		
x Preis pro m ²	€ 748 / m ²		
WET- Miteigentumsanteil, 36/700	5,14%	€ 23 888,98	
Bodenwertanteil (gerundet)		€ 23 888,98	€ 24 000,00

2 Wert der baulichen Anlagen

NF Wohnung W 16	50,27 m ²		
x Miete pro m ² , inkl. Instandh., exkl. BK	€ 8,89 / m ²	€ 446,65	
KFZ Stellplatz		€ -	
monatliche Nettomiete gesamt		€ 446,65	
Jahresrohertrag		€ 5 359,80	
- nicht umlagefähige Verwaltungskosten	8,00%	-€ 428,78	
- Instandhaltungskosten in % der Herstellkosten zzgl. IH Vorschr.	1,00%	-€ 1 407,56	
- Mietausfallswagnis in % vom Rohertrag	3,00%	-€ 160,79	
Reinertrag der Liegenschaft		€ 3 362,66	
- abzüglich Bodenwertverzinsung	3,00%	-€ 720,00	
24 000,00			
Reinertrag der baulichen Anlagen		€ 2 642,66	
Liegenschaftszinssatz	3,000%		
Restnutzungsdauer	32 Jahre		
Vervielfältiger	20,39		
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 53 883,88	
Sanierungskosten/ Vermietbarkeit herstellen/Gastherme neu	€ 200,00 / m ²	-€ 10 054,00	
Wert der baulichen Anlagen (gerundet)		€ 43 829,88	€ 44 000,00

3 Wert der Außenanlagen

€ -

4 Ertragswert der Liegenschaft

€ 68 000,00

- Barwert von Rechten
- Barwert von Lasten
- Barwert von Nutzungsrechten anderer
- Barwert von Ausgedinge

Zwischensumme

- Abschlag eingeschr. Verwertbarkeit

Zwischensumme

Anpassung an die Marktlage

5 Verkehrswert der Liegenschaft

€ 68 000,00

6 Verkehrswert der Liegenschaft gerundet

€ 68 000

3.3.3 Ertragswert in der SOLL-Variante (Mieter zieht aus)

Ertragswertberechnung:

EW Top W 16 Variante Soll Landwiedstr. 5, 4030 Linz

1 Bodenwert

Gst. Nr.: 1258/3, EZ 2058	621 m ²		
x Preis pro m ²	€ 748 / m ²		
WET- Miteigentumsanteil, 36/700	5,14%	€ 23 888,98	
Bodenwertanteil (gerundet)		€ 23 888,98	€ 24 000,00

2 Wert der baulichen Anlagen

NF Wohnung W 16	50,27 m ²		
x Miete pro m ² , inkl. Instandh., exkl. BK	€ 11,31 / m ²	€ 568,49	
KFZ Stellplatz		€ -	
monatliche Nettomiete gesamt		€ 568,49	
Jahresrohertrag		€ 6 821,88	
- nicht umlagefähige Verwaltungskosten	8,00%	-€ 545,75	
- Instandhaltungskosten in % der Herstellkosten zzgl. IH Vorschr.	1,00%	-€ 1 407,56	
‘- Mietausfallswagnis in % vom Rohertrag	3,00%	-€ 204,66	
Reinertrag der Liegenschaft		€ 4 663,91	
- abzüglich Bodenwertverzinsung	2,500%		
24 000,00		-€ 600,00	
Reinertrag der baulichen Anlagen		€ 4 063,91	
Liegenschaftszinssatz	2,500%		
Restnutzungsdauer	32 Jahre		
Vervielfältiger	21,85		
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 88 796,50	
Sanierungskosten/ Vermietbarkeit herstellen	500,00 €/m ²	-€ 25 135,00	
Wert der baulichen Anlagen (gerundet)		€ 63 661,50	€ 64 000,00

3 Wert der Außenanlagen

€ -

4 Ertragswert der Liegenschaft

€ 88 000,00

- ‘- Barwert von Rechten
- ‘- Barwert von Lasten
- ‘- Barwert von Nutzungsrechten anderer
- ‘- Barwert von Ausgedinge

Zwischensumme

- ‘- Abschlag eingeschr. Verwertbarkeit

Zwischensumme

Anpassung an die Marktlage

5 Verkehrswert der Liegenschaft

€ 88 000,00

6 Verkehrswert der Liegenschaft gerundet

€ 88 000

3.4 Plausibilisierung

Das oben ermittelte Ergebnis kann mittels einer Vergleichswertrechnung plausibilisiert werden. Hier werden Vergleichswerte von Wohnungsverkäufen aus dem Haus zu Grunde gelegt:

KG-Nr.	EZ	TZ	Jahr	PLZ	Ort	Straße	H-Nr.	Stockwerk	Top-Nr.	GSTNr.	WNF	Kaufpreis	KP prom ²
45210	2058	62	2025	4020	Linz	Landwiedstraße	5	3.OG	15	1258/3	59,89 m ²	€ 135 000	€ 2 254
45210	2058	1292	2025	4020	Linz	Landwiedstraße	5	3.OG	13	1258/3	69,72 m ²	€ 166 000	€ 2 381
Ø Verkaufspreis prom ² (gerundet):													€ 2 318 / m ²

Die beiden Wohnungen im 3. Stock wurden 2025 um EUR 2.254/m² WNF bzw. um EUR 2.381/m² verkauft. Diese Verkaufspreise entsprechen den im IPS 2025 für gebrauchte Eigentumswohnungen mit durchschnittlichem Wohnwert in normalen bis guten Lagen ausgewiesenen Preisen: EUR 2.389/m².

Abzüglich den Kosten für eine oberflächliche Sanierung wie in der Soll-Variante ergäbe dies einen Verkehrswert iHv rd. EUR 91.400:

Plausibilisierung Vergleichswertrechnung:

WNF:	50,27 m ²
Vergleichspreis:	€ 2 318 / m ²
Verkehrswert:	€ 116 526
abzüglich Instandsetzungen:	-€ 25 135
Vergleichswert gerundet:	€ 91 400
Abweichung zum Ertragswert in %:	3,86%

Das Ergebnis der Plausibilisierungsrechnung weicht um 3,86 % vom Ergebnis der Ertragswertrechnung (Variante Soll) ab und bestätigt auf Grund der geringen Differenz die oben getroffene Einschätzung.

3.5 Verkehrswerte

Die Verkehrswerte zum 04. August 2025 für die

Top W 16, B-LNr. 34, in EZ 2058, KG 45210 Waldegg, betragen (gerundet) für die jeweiligen Varianten:

Übersicht:

		Verkehrswert	
Variante IST	Mieter bleibt in der Wohnung; notwendigste Instandsetzungen	€	68 000
Variante SOLL	Mieter zieht aus; Wohnung bestandfrei; umfangreichere Instandsetzungen möglich	€	88 000

Der beauftragte Sachverständige



Linz, am 9. August 2025

4 Anmerkungen

4.1 Hinweispflicht

Genauigkeitsanforderungen lt. ÖNORM B_1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sonstige Hinweise:

Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiter wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäße angesetzt und von marktkonformen Ausführungen ausgegangen. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Sollten sich wesentliche Voraussetzungen ändern (Flächenwidmung, Bauzustand, Mietverträge, und dgl.), kann sich dies schwerwiegend auf den Marktwert auswirken. Ich empfehle für einen derartigen Fall eine Plausibilitätsüberprüfung vorzunehmen.

Es wird vorausgesetzt, dass bei vorhandenen Mietverhältnissen die vom Liegenschaftseigentümer einbehaltenen Kationen gesetzeskonform aufbewahrt werden und im Falle eines Eigentumswechsels bei der Liegenschaft an den neuen Eigentümer übergeben werden.

4.2 Vorgelegte Unterlagen

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zug der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Information zu einer Änderung der Aussagen im Gutachten führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf die Richtigkeit der vorgelegten Urkunden vertraut wurde.

5 Beilagen: Fotos, Grundbuchauszug und Urkundenkopien

Ansicht Fassade von Westen, Landwiedstr. 5 und BWG W 16:



Hausfassade von Westen:



Eingangsbereich mit Hausnummernschild, Gashaupthahn und Klingelbord:



Fassade von Nordwesten:



Rückwärtige Fassade von Norden:



Fassade Nachbarhaus Nr. 7 (vertikal gedämmt) und Fassade Haus Nr. 5:



Allgemeinstellplätze:



Liftplakette:



Wohnung 16, Wohnraum:



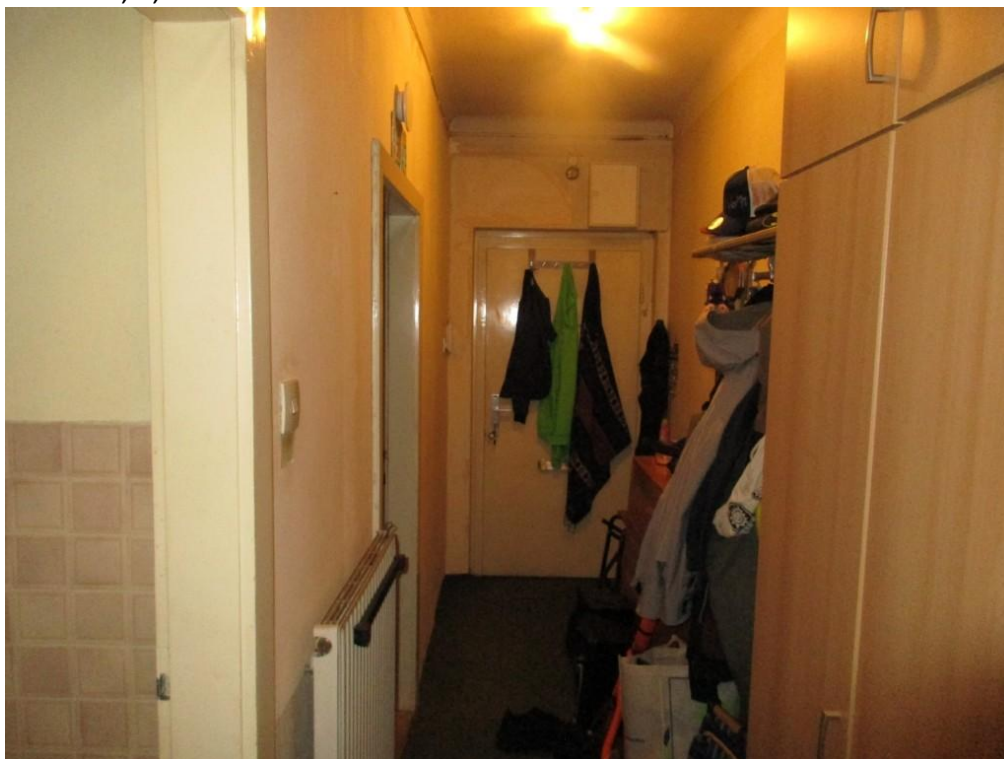
Wohnraum:



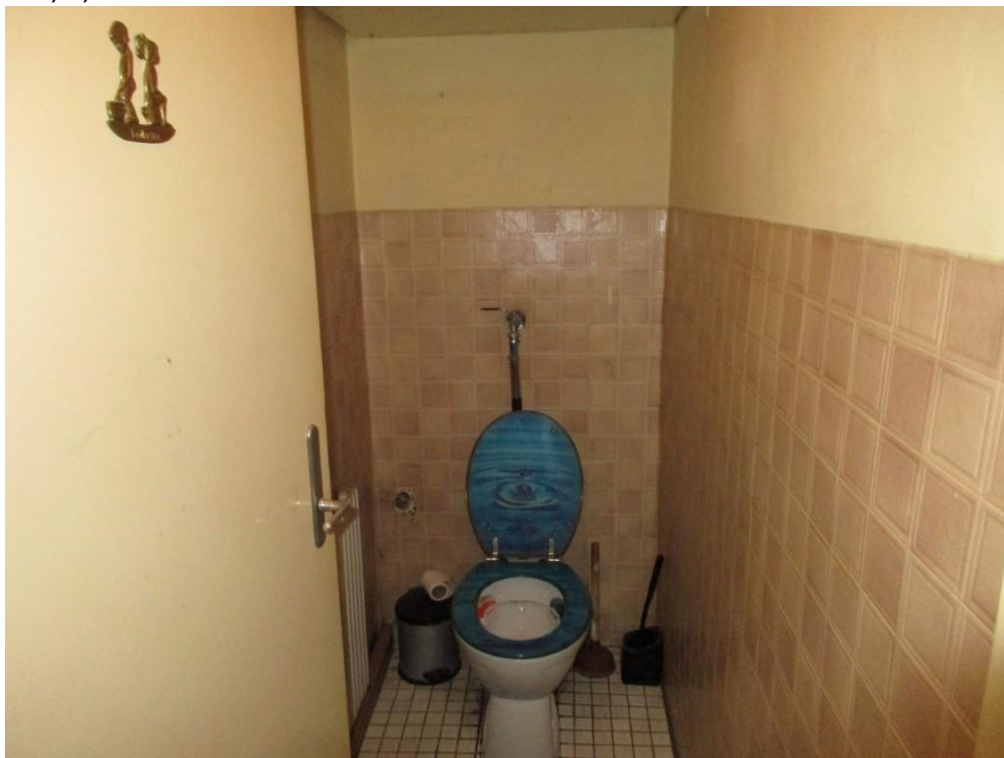
Küche, 6,46 m² lt. Plan:



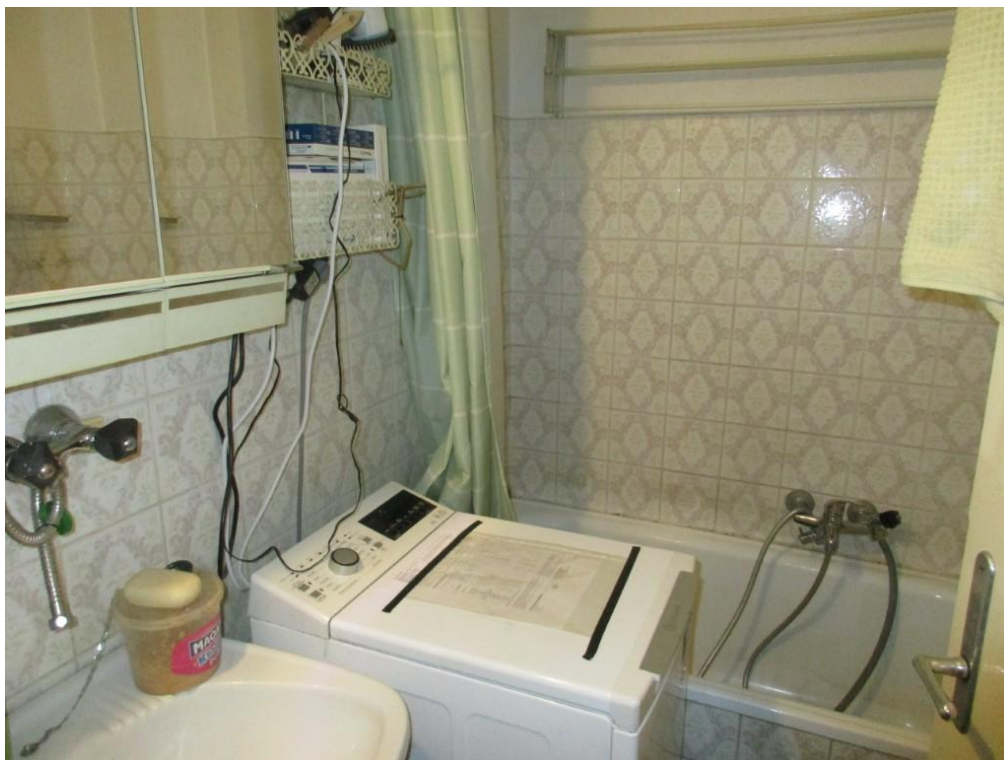
Vorraum, 6,67 m² lt. Plan:



WC, 1,64 m² lt. Plan:



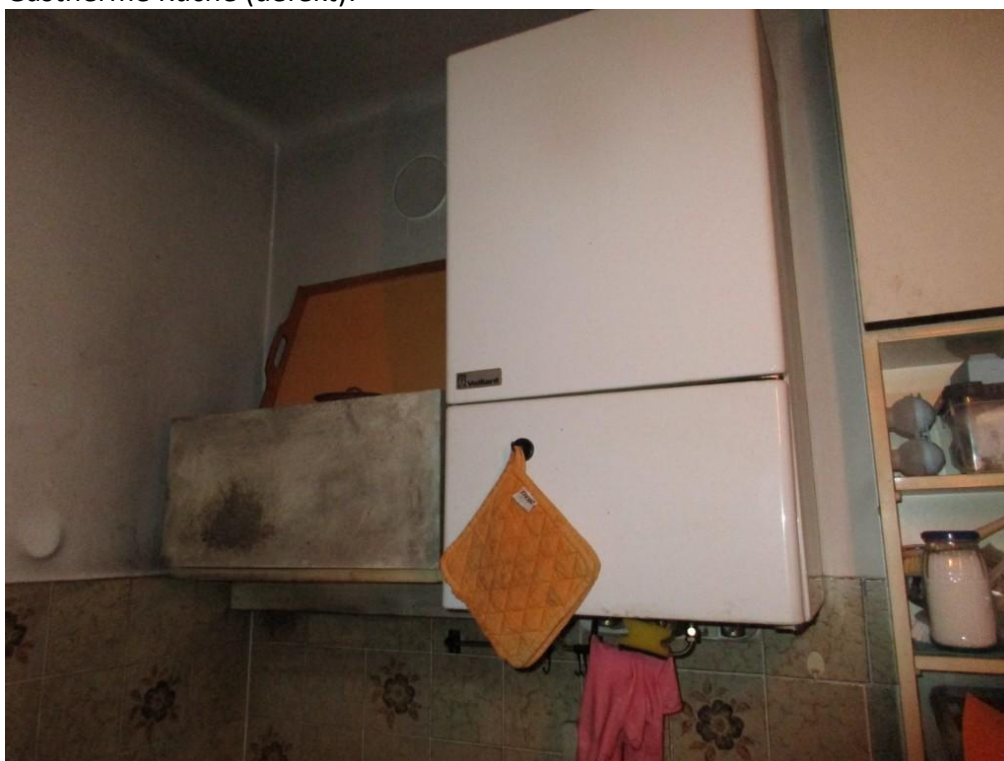
Bad, 2,78 m² lt. Plan:



Schadhafte Stelle im Badplafond:



Gastherme Küche (defekt):



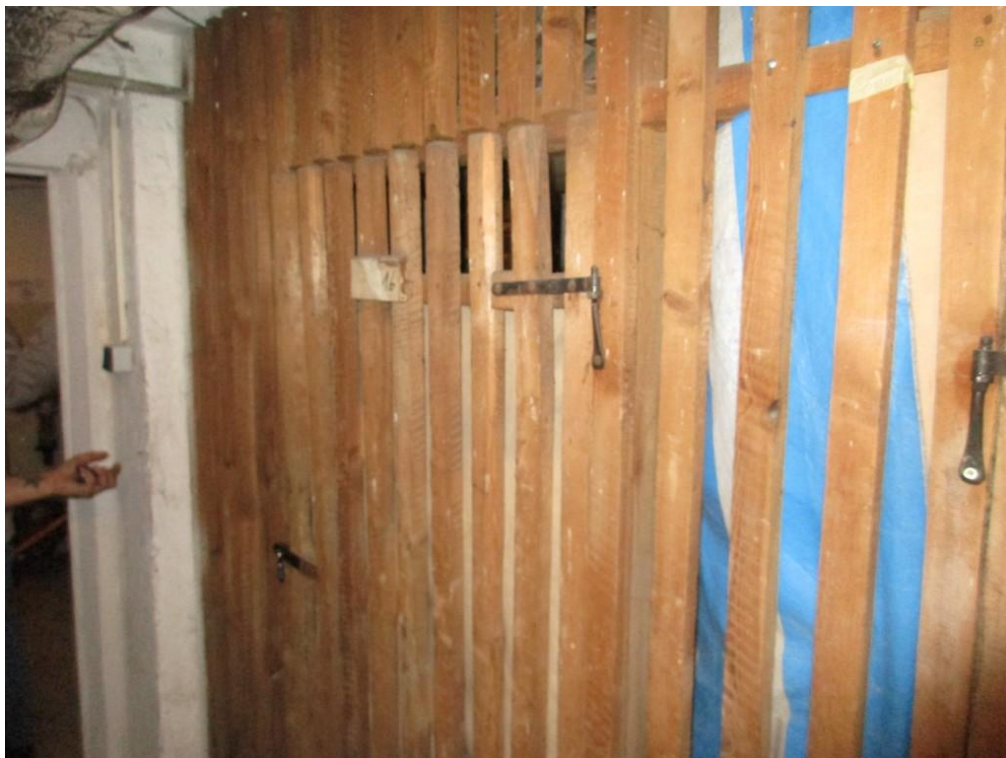
Balkon:



Balkonaussicht auf die gegenüberliegende Haltestelle:



Kellerabteil:



Dachraum über der W 16 (nicht isoliert):



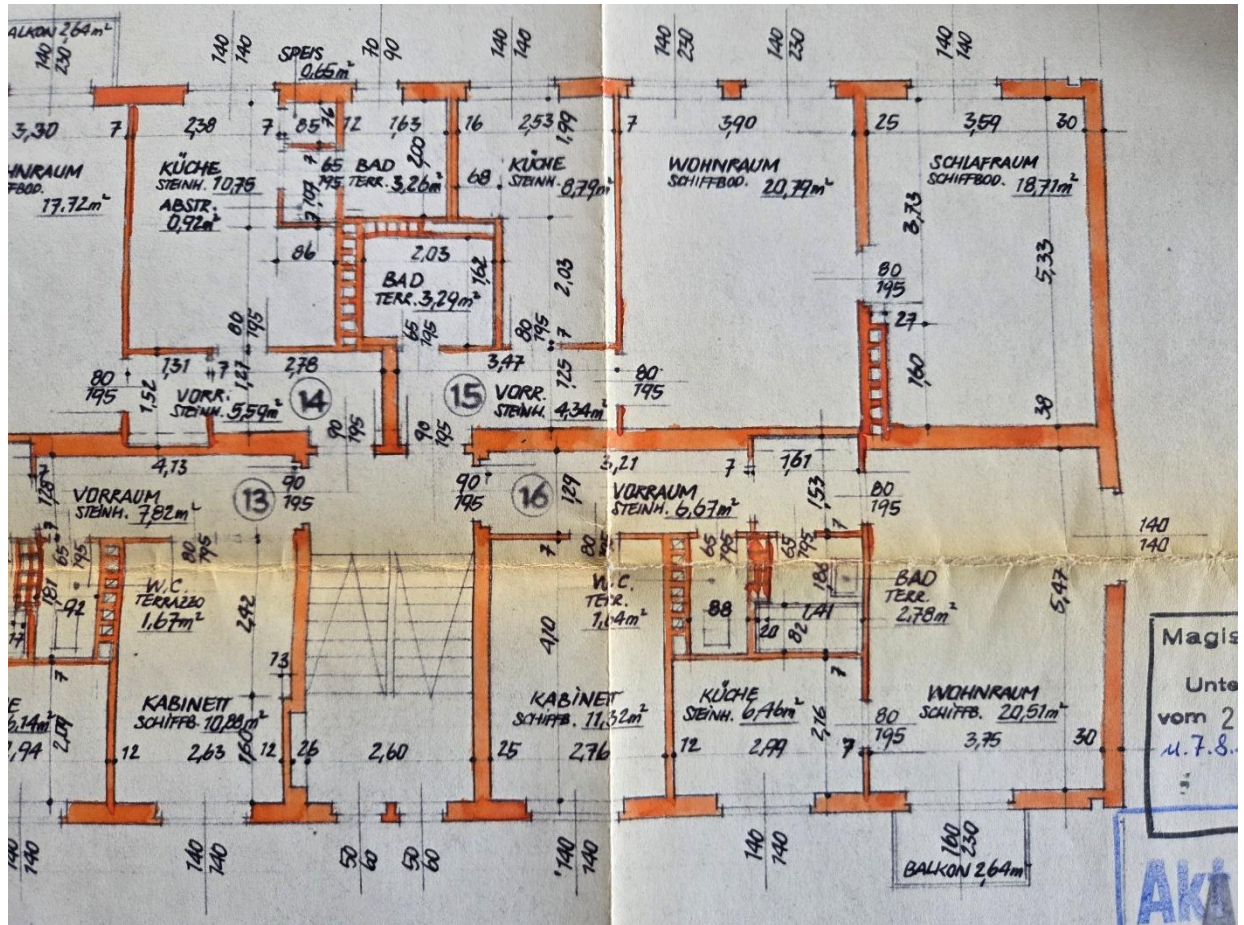
Detail: Balkontür und Balkon:



Detail Küche: Gasherd (aktuell nicht funktionstüchtig) und Spüle



Grundriss Top W 16, aus Einreichplanausschnitt:



Eingeschränkter Grundbuchauszug auf B-LNr. 34 vom 12. März 2025:



MAG. RÜDIGER KRIEGLEDER
ÖFFENTLICHER NOTAR

4020 LINZ - HAUPTPLATZ 21
TEL. 0732 773777 - FAX 0732 773777 - 67
E-MAIL: office@notar-kriegleder.at

KATASTRALGEMEINDE 45210 Waldegg EINLAGEZAHL 2058
BEZIRKSGERICHT Linz
***** ABFRAGEDATUM 12.03.2025
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Wimmer ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 62/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1258/3 G GST-Fläche * 621
Bauf.(10) 274
Gärten(10) 347 Landwiedstraße 5
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a 5874/1958 Bauplatz (auf) Gst 1258
b gelöscht
2 a 5874/1958 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 1263/1
EZ 1865
b 5874/1958 Bauplatz (auf) Gst 1258/1 1258/2 mit 1258/3
***** B *****
34 ANTEIL: 36/700
Wolfgang Wimmer
GEB: 1958-10-29 ADR: Teufelstr. 16, Linz 4020
a 3888/1976 Wohnungseigentum an W 16
b 8165/2001 Übergabsvertrag 2001-11-28 Eigentumsrecht E 2000-10-09 05
c 8165/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****
18 auf Anteil B-LNR 34
a 8165/2001 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt Drittens a) Übergabsvertrag 2001-11-28 für
Wimmer Albert geb 1922-02-15
19 auf Anteil B-LNR 34
a 8165/2001
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Wimmer Albert geb 1922-02-15
24 a 290/2005 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
13 Msch 16/04 m
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Energieausweis – S. 1:

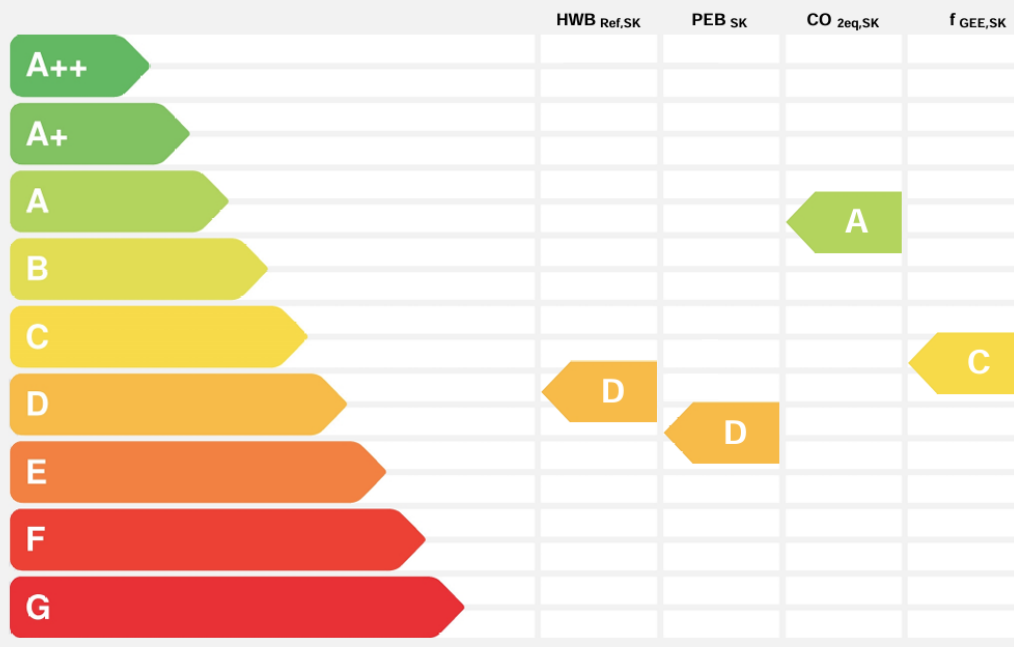
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Landwiedstrasse 5, Linz	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1958
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Landwiedstrasse 5	Katastralgemeinde	Waldegg
PLZ/Ort	4010 Linz	KG-Nr.	45210
Grundstücksnr.	1258/1	Seehöhe	266 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2013/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis – S. 2:

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OIB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.227,3 m ²	Heiztage	306 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	981,8 m ²	Heizgradtage	3.743 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	3.463,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.343,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,58 m	mittlerer U-Wert	1,05 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	69,04	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 98,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 98,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 156,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,66

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 140.161 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 114,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 140.161 kWh/a	HWB _{SK} = 114,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 12.543 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 184.835 kWh/a	HEB _{SK} = 150,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,61
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,00
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,21
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 27.953 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 212.787 kWh/a	EEB _{SK} = 173,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 341.319 kWh/a	PEB _{SK} = 278,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 80.776 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 65,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} = 260.543 kWh/a	PEB _{ern.,SK} = 212,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 17.366 kg/a	CO _{2eq,SK} = 14,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,70
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	B&P Immobilien und Verwertungs GesmbH
Ausstellungsdatum	06.03.2021		Kendlerstrasse 59, 5020 Salzburg
Gültigkeitsdatum	05.03.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Energieausweis – S. 3:

Datenblatt GEQ Landwiedstrasse 5, Linz

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 114 f_{GEE,SK} 1,70

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1.227 m ²	charakteristische Länge l _c	2,58 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	3.464 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,39 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1.343 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Besichtigung, 22.2.21
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung: Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Betriebskostenvorschreibung 2025:

Im Auftrag der Wohnungseigentumsgemeinschaft
Landwiedstraße 5, 4020 Linz, UID-NR.:ATU63507477



Heimat Österreich - A-9020 Salzburg - Plainstraße 55

An
Mag. Rüdiger Kriegleder
i.S. Verlassenschaft nach
Wolfgang Wimmer
Hauptplatz 21
4020 Linz

Salzburg, 16. Juli 2025

Rechnungsnr.:
M/0000035 00 2025 1
Obj./Top: 5360/1116
Kundenr.: 28620
UID-Nr. Kunde:

Vorschreibung gültig ab 01.07.2025

Eigentumswohnung - Landwiedstraße 5/16, 4020 Linz

Sehr geehrter Herr Mag. Kriegleder,

ab 01.07.2025 gelangen folgende Beträge zur Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Basis für Umsatzsteuer :	0 %	10 %	20 %	Gesamt
Instandhaltungsbeitrag		62,19			62,19
Instandhaltungsbeitrag Lift		3,60			3,60
Verwaltungskosten			27,92		27,92
Betriebskostenkonto			111,49		111,49
Nettovorschreibung in €		65,79	139,41		205,20
USt Vorschreibung in €			13,94		13,94
Bruttovorschreibung in €	monatlich				219,14

Zahlungsart: **Dauerauftrag**

Die Vorschreibung ist bis zum 5. eines jeden Monats im Voraus zu entrichten.

Bitte überweisen Sie den Betrag unter Angaben Ihrer **Kundennummer: 28620**

auf folgendes Bankkonto: **IBAN: AT48 3500 0000 0007 4526 BIC: RVSAAT2S**

Sofern sich der Vorschreibungsbetrag ändert, werden Sie diesbezüglich schriftlich informiert und ersuchen wir höflich um Anpassung des Dauerauftrages.

Für Fragen zur Vorschreibung steht Ihnen Ihr(e) Objektmanager(in) **Laura Heinrich** unter der **DW 134** gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

HEIMAT ÖSTERREICH

Dies ist eine Dauerrechnung im Sinne des UStG 1994 in der gültigen Fassung, die bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung gilt.