



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, 2.11.2024

Exekutionssache 23 E 3627/24y
Betreibende Partei: Volksbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
4600 Wels, Pfarrgasse 5,
vertreten durch
RA Dr. Johann Bruckner, 4780 Schärding, Oberer Stadtplatz 45

Verpflichtete Partei 1: Markus Brejzek
4030 Linz, Karl Steiger Str. 30

Verpflichtete Partei 2: Ing. Hermann Brejzek
4030 Linz, Traunauweg 76

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der bebauten Liegenschaften (Einfamilienhaus, Doppelgarage)
Bewertung nach Grundbuchskörpern

EZZ	3267	3265
Grundstück(e)	592/5, 592/11	592/1, 592/10
Objekt	Einfamilienhaus	Doppelgarage (Bauparzelle)

Katastralgemeinde/Grundbuch 45202 Kleinmünchen
Bezirksgericht Linz

Grundstücksadresse 4030 Linz, Traunauweg 76

Grundbücherlicher Eigentümer	Markus Brejzek	Markus Brejzek
Anteile	1/1-Anteil, B-LNr. 3	1/1-Anteil, B-LNr. 2

Stichtag 14.8.2024 (Tag der Befundaufnahme)

Art des Gutachtens Gutachten im Exekutionsverfahren
Auftraggeber Bezirksgericht Linz

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
A Allgemeine Angaben	5
1 Auftrag, Zweck	5
2 Befundaufnahme, Stichtag	5
3 Grundlagen, Haftung	5
4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise	7
5 Zubehör, Einrichtung	9
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	10
7 Beilagen - Anhang	10
B Befund	11
1 Grundbuch (Grundbuchsauszüge)	11
1.1 Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus)	11
1.2 Liegenschaft EZ 3265 (Doppelgarage)	13
2 Beschreibung Liegenschaft	15
2.1 Lage	15
2.2 Größe, Maße, Form, Topographie, Beschreibung	15
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	16
2.4 Verkehrserschließung	16
2.5 Infrastruktur	16
2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	17
2.7 Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas	18
2.8 Nutzung	18
3 Beschreibung Gebäude	19
3.1 Allgemeines	19
3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen	20
3.3 Räume, Nutzflächen	21
3.4 Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme	23
3.5 Bau- und Erhaltungszustand; wirtschaftliche Wertminderung	24
4 Außenanlagen	25
5 Übergabsverträge, Wohnungsgebrauchsrecht (EZ 3267), Gebrauchsrecht (EZ 3265)	26
C Gutachten	28
I. Wertermittlungen Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus)	30
1 Sachwert	30
1.1 Bodenwert	30
1.2 Bauwert	33
1.3 Wert Außenanlagen	34
1.4 Berechnung	34
2 Verkehrswert (ohne Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht)	35
3 Barwert Wohnungsgebrauchsrecht	36
4 Verkehrswert (mit Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht)	38
II. Wertermittlungen Liegenschaft EZ 3265 (Doppelgarage)	39
1 Sachwert	39
1.1 Bodenwert	39
1.2 Bauwert	39
1.3 Wert Außenanlagen	40
1.4 Berechnung	40

2	Verkehrswert (ohne Belastung durch das Gebrauchsrecht)	41
3	Barwert Gebrauchsrecht	41
4	Verkehrswert (mit Belastung durch das Gebrauchsrecht)	43
D	Zusammenfassung	44
	ANHANG	46

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
EW	Einheitswert		OLG	Oberlandesgericht
etc.	et cetera		VfGH	Verfassungsgerichtshof
ETW	Eigentumswohnung		VwGH	Verwaltungsgerichtshof
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)			
f. (ff.)	folgende Seite(n)		BDA	Bundesdenkmalamt
G	Grenzkataster		BH	Bezirkshauptmannschaft
GB	Grundbuch		FA	Finanzamt
ggf./ggstl.	gegebenenfalls/gegenständlich(e)		(M)Gde.	(Markt)Gemeinde
Gst.	Grundstück		LHSt.	Landeshauptstadt
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	Kaufpreis			
KV	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 Lawinerverbauung (des forsttechnischen Dienstes)			
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)			

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Linz, Beschluss vom 19.7.2024, ON 8.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 3267 und EZ 3265, beide Grundbuch 45202 Kleinmünchen im beim Bezirksgericht Linz zu Aktenzeichen 23 E 3627/24y anhängigen Exekutionsverfahren. Die Bewertung erfolgt nach Grundbuchskörpern.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaften fand am 14.8.2024 statt.

Die Besichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

- * Markus Brejzek, Verpflichtete Partei 1 und Eigentümer der Liegenschaften EZ 3267, 3265
- * Ing. Hermann Brejzek, Verpflichtete Partei 2 und Wohnberechtigter (EZ 3267) sowie Gebrauchsberechtigter (EZ 3265)
- * RA Dr. Johann Bruckner, Vertreter Betreibende Partei

Beginn/Ende Befundaufnahme: 10.00 – 11.12 Uhr

Anwesenheitszeit RA Dr. Bruckner: 10.20 – 11.12 Uhr (Dauer: 2/2)

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs. 1 EO der 14.8.2024 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaften; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Auftrag BG Linz, Schreiben/Beschluss vom 15.7.2024, ON 6 und 19.7.2024, ON 8
- * Grundbuchsauszug EZ 3267, GB 45202 Kleinmünchen (Einfamilienhaus), Abfragedatum 16.7.2024
- * Grundbuchsauszug EZ 3265, GB 45202 Kleinmünchen (Doppelgarage), Abfragedatum 16.7.2024
- * Orthofotos/Luftbildaufnahmen (Abfragen *doris.at*, *Google Maps*)
- * Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan beim Magistrat Linz bzw. *doris.at*
- * Einsichtnahme in den seit 27.2. 2001 rechtswirksamen Bebauungsplan S/23/50/01/00 -

Traunausiedlung IV (Magistrat Linz, <https://webgis.linz.at>)

- * Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne (Wildbach, Hochwasser Donau), Gefahrenhinweiskarten (gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko), Abfragen *doris.at*
- * Einsichtnahme in den Bauakt im Bauarchiv/Magistrat Linz (soweit überreicht und überblicksartig):
 - Einreichpläne (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, ggf. Baubeschreibungen)
 - Baubewilligung vom 27.8.2002 für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage
 - Baubeginnanzeige vom 17.9.2002
 - Wasserrechtliche Bewilligung vom 13.11.2003 für die Grundwasserentnahme zum Betrieb einer Wasserwärmepumpe für die Beheizung und die WW-Aufbereitung
 - Baufertigstellungsanzeige vom 25.2.2005 (Baufertigstellung lt. Mitteilung 2004)
 - Baubehördliche Zurkenntnisnahme der Baufertigstellungsanzeige (25.2.2005) vom 2.5.2005 vorbehaltlich der noch ausstehenden ordnungsgemäßen Anbringung des Außenputzes
 - Bauanzeige vom 6.5.2002 betreffend Hauskanalanschluss und baubehördliche Verständigung vom 28.5.2002 über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen
 - Energieausweis für das Einfamilienhaus (Brejzek) der Firma J. Kern & Partner, Mauthausen (Stampiglie Aussteller: Reinhard Stockinger & Co GmbH, Eberstallzell) vom 18.6.2002
 - Bauanzeige vom 17.9.2002 betreffend a) Abbruch Gartenhütte und b) Neubau einer Gartenhütte (Gartenlaube) in Holzbauweise (Ausmaß max. 3,00 x 3,00 m) im Bereich der östlichen Bauplatzgrenze und baubehördliche Verständigung vom 30.9.2001 (sic) über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen für diese Baumaßnahmen (behördlicher Amtsbericht vom 30.9.2002)
 - Bauanzeige vom 8.5.2011 betreffend Flugdach an bestehendem Haus und baubehördliche Verständigung vom 23.5.2011 über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen für diese Baumaßnahme (Schutzdach 5,70 x 3,40 m, VSG-Glas)
- * Übergabsvertrag (Notariatsakt) vom 28.12.2015 (TZ 699/2016) zwischen Roswitha Brejzek als Übergeberin und ihrem Sohn Markus Brejzek als Übernehmer (unter Beitritt Ing. Hermann Brejzek, Ehegatte der Übergeberin) betreffend Übergabe der Liegenschaft EZ 3267 und unentgeltliches, höchstpersönliches und ausschließliches Wohnungsgebrauchsrecht auf Lebenszeit des Letztversterbenden (Roswitha und Ing. Hermann Brejzek) an der gesamten Liegenschaft EZ 3267 (Anm. SV: Einfamilienhaus, Schutzdach, Garten, Pool, udgl.)
- * Übergabsvertrag (Notariatsakt) vom 29.5.2019 (TZ 2470/2019) zwischen Hermann Brejzek als Übergeber und seinem Sohn Markus Brejzek als Übernehmer (unter Beitritt Roswitha Brejzek, Ehegattin des Übergebers) betreffend Übergabe der Liegenschaft EZ 3265 und lebenslängliches, höchstpersönliches und unentgeltliches Benützungsrecht an der gesamten Liegenschaft EZ 3265 (Anm. SV: Garage, Garten, Gartenhütte, Glashaus, etc.).

Im Grundbuch ist unter C-LNr. 9 - anstelle Benützungsrecht - als Last „Gebrauchsrecht“ eingetragen, es wird daher in Folge vorwiegend der Begriff „Gebrauchsrecht“ verwendet.

- * Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas (elektronische Abfrage)
- * (aktueller) Energieausweis wurde keiner vorgelegt (nicht mehr gültiger Energieausweis, s.o.)
- * Anfertigung von ca. 150 Objektfotos
- * Ausdruck B-Blätter/KV (Grundbuch), Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

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

Zwecks ergänzender Informationseinholung wurde mit dem Wohnberechtigten noch einmal kurz ein telefonischer Kontakt aufgenommen

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 vom Eigentümer und von den Behörden einzuholen und die Liegenschaften einzeln oder im Gesamten 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, Anmerkungen, Hinweise

[1] Feststellungen hinsichtlich der Grundstücke und der Baulichkeiten beider Liegenschaft EZZ 3267 und 3265 wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Wohnliegenschaften bzw. teilbebauten Liegenschaften (Bauparzellen) 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 von bebauten (bzw. teilbebauten) Wohnliegenschaften üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

[4] 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 21.10.2024 (Kontoaufstellung) bestehen

1) für die Liegenschaft EZ 3267 der verpflichteten Partei mit der Bezeichnung „Traunauweg 076“ insgesamt ein offener Saldo an Grundsteuer inkl. Mahnspesen von **EUR 406,68** für den Zeitraum 3. Quartal 2023 - 4. Quartal 2024, wobei der Betrag von EUR 65,28 für das 4. Quartal 2024 am 15.11.2024 zur Zahlung fällig ist.

1) für die Liegenschaft EZ 3265 der verpflichteten Partei mit der Bezeichnung „Garage auf P. 592/1, KG Kleinmünchen“ insgesamt ein offener Saldo an Grundsteuer inkl. Mahnspesen von **EUR 126,70** für den Zeitraum 3. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024, 3. und 4. Quartal 2024, wobei der Betrag von EUR 22,97 für das 4. Quartal 2024 am 15.11.2024 zur Zahlung fällig ist.

Ein Rückstandsausweis wird die beiden Liegenschaften nicht mitgeteilt.

Diese Beträge werden für eine Liegenschaftsbewertung als geringfügig angesehen und bleiben daher bei der Bewertung unberücksichtigt. Erfolgt bei der Ausweisung des Wertergebnisses aber eine Marktanpassung, so sind die aushaftenden Beträge darin inkludiert.

Diese Angaben stellen zum Stichtag eine unverbindliche Information dar. Verbindliche und aktuellere Auskünfte (zB. zum Zeitpunkt der Versteigerung) sind beim Magistrat Linz einzuholen.

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

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

[6] 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 bei der Befundaufnahme zur Auskunftserteilung nicht anwesend war, Unterlagen nicht vorgelegt bzw. 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.

[7] 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 bzw. andere ermittelte Barwerte (zB. Baurecht) nicht bedeuten, 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 an sich gehören (Heizungsanlage, Sanitärausstattung, udgl.), sind von der Bewertung umfasst.

Der im Garten der Liegenschaft EZ 3267 errichtete Swimmingpool und die auf der Liegenschaft EZ 3265 errichtete Nebengebäude (Garten-/Gerätehütte, Glashaus) sind jeweils beim Zeitwert der Außenanlagen dieser Liegenschaften mitberücksichtigt.

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
- * Bauer, Bewertung von Rechten und Lasten in der Liegenschaftsbewertung, Seminarunterlagen 2002/2016 (Skriptum HR DI. Friedrich Bauer, Graz)
- * Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- * Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020
- * Immobilien-Preisspiegel (IPS) für das Jahr 2024 der Wirtschaftskammer Österreich
- * Grundstückspreiserhebung/ Österr. Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2024
- * 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 3/2023 bzw. Heft 2/2024
- * 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 (Grundbuchsauszüge)

Es werden die Inhalte im Kurztext dargestellt; Volltexte siehe Grundbuchsauszüge EZ 3267, Einfamilienhaus (Beilage 1.1) und EZ 3265, Doppelgarage (Beilage 1.2), Stand jeweils 16.7.2024)

1.1 Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus)

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45202 Kleinmünchen unter der Einlagezahl 3267 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m ²)	GST-Fläche (m ²)
592/5	Baufläche (Gebäude)	119	697
	Gärten	578	
592/11	Gärten		230
Gesamtfläche			927

Beide Grundstücke werden im Grenzkataster geführt.

Die Adresse lautet: Traunauweg 76

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Sicherheitszone hins. Gst. 592/5, 592/11 (TZ 5523/1965)

A2-LNr. 7: Bauplatz auf Gst. 592/5, Bescheid 2001-12-04 (TZ 5306/2002)

Anmerkungen:

Die Anmerkung zu LNr. 1 weist das Grundstück gemäß der Sicherheitszonen-Verordnung Hörsching als „Sicherheitszone“ aus. Diese Ersichtlichmachung hat für die Bewertung keine Relevanz, da diese Eigenschaft auch für die umliegenden Grundstücke im Stadtgebiet gilt und somit eingepreist ist.

Die Bauplatzeigenschaft für das Grundstück 592/5 (LNr. 7) als Erfordernis der Bebauung ist im Baulandpreis berücksichtigt.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich folgende Eintragung:

B-LNr. 3: Anteile 1/1 Markus Brejzek

Das Eigentumsrecht wird aufgrund eines Übergabsvertrages 2015-12-28 ausgewiesen (TZ 699/2016).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

- C-LNr. 6: Wohnungsgebrauchsrecht gem. Pkt. II. Übergabsvertrag 2015-12-28 für
 Ing. Hermann Brejzek, geb. 1941-11-11
 Roswitha Brejzek, geb. 1943-08-20 (TZ 699/2016)
- C-LNr. 7 Pfandrecht (Höchstbetragshypothek), Vorrang vor LNr. 6
- C-LNr. 9 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
 einer vollstreckbaren Forderung (TZ 1758/2024)

Anmerkungen:

Laut Mitteilung bei der Befundaufnahme ist Roswitha Brejzek bereits im Jahre 2020 verstorben.

Gemäß § 143 Abs 1 EO wird der Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes des Berechtigten Ing. Hermann Brejzek ermittelt und diese Recht bei der Ermittlung des Verkehrswertes der mit dem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten Liegenschaft EZ 3267 berücksichtigt (Verkehrswert der Liegenschaft mit Belastung).

Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist eine reine Ersichtlichmachung, die auf die Bewertung keinen Einfluss nimmt.

Geldlasten/Pfandrechte bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

1.2 Liegenschaft EZ 3265 (Doppelgarage)

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45202 Kleinmünchen unter der Einlagezahl 3265 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m ²)	GST-Fläche (m ²)
592/1	Baufläche (Gebäude)	36	
	Gärten	733	769
592/10	Gärten		249
Gesamtfläche			1.018

Beide Grundstücke werden im Grenzkataster geführt.

Die Adresse lautet: keine Angabe (Garage)

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Sicherheitszone hins. Gst. 592/1 (TZ 5523/1965)

A2-LNr. 3: Bauplatz auf Gst. 592/1, Bescheid 2001-12-04 (TZ 5306/2002)

Anmerkungen:

Die Anmerkung zu LNr. 1 weist das Grundstück gemäß der Sicherheitszonen-Verordnung Hörsching als „Sicherheitszone“ aus. Diese Ersichtlichmachung hat für die Bewertung keine Relevanz, da diese Eigenschaft auch für die umliegenden Grundstücke im Stadtgebiet gilt und somit eingepreist ist.

Die Bauplatzeigenschaft für das Grundstück 592/1 (LNr. 3) als Erfordernis der Bebauung ist im Baulandpreis berücksichtigt.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich folgende Eintragung:

B-LNr. 2: Anteile 1/1 Markus Brejzek

Das Eigentumsrecht wird aufgrund eines Übergabsvertrages 2019-05-29 ausgewiesen (TZ 2470/2019).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

- C-LNr. 8 Pfandrecht (Höchstbetragshypothek)
- C-LNr. 9: Gebrauchsrecht gem. Pkt. Drittens Übergabsvertrag 2019-05-29 für
Hermann Brejzek, geb. 1941-11-11
Roswitha Brejzek, geb. 1943-08-20 (TZ 2470/2019)
- C-LNr. 11 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
einer vollstreckbaren Forderung (TZ 1758/2024)

Anmerkungen:

Laut Mitteilung bei der Befundaufnahme ist Roswitha Brejzek bereits im Jahre 2020 verstorben.

Gemäß § 143 Abs 1 EO wird der Barwert des Gebrauchsrechtes des Berechtigten Hermann Brejzek ermittelt und dieses Recht bei der Ermittlung des Verkehrswertes der mit dem Gebrauchsrecht belasteten Liegenschaft EZ 3265 berücksichtigt (Verkehrswert der Liegenschaft mit Belastung).

Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist eine reine Ersichtlichmachung, die auf die Bewertung keinen Einfluss nimmt.

Geldlasten/Pfandrechte bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt in der südlich des Linzer Stadtteiles Kleinmünchen liegenden Wohnsiedlung „Traunau“ zwischen dem Jaukerbach und dem Traunfluss sowie nordseitig direkt angrenzend an den vom Jaukerbach gespeisten Magerbach. Die Entfernung zur östlichen Wiener Straße (B 1) beträgt ca. 900 m, ins Ortsgebiet Ebelsberg sind es ca. 1,1 km, zum Linzer Hauptbahnhof ca. 5,2 km und zum Linzer Hauptplatz ca. 7 km (jeweils Luftlinie).

Bei der „Traunau“ handelt es sich um eine reine Wohnsiedlung, an deren südwestlichem Ende (Sackgasse) sich eine größere Kleingartenanlage erstreckt (Kleingartenverein Kleinwört).

Die Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus) grenzt im Süden an die Erschließungsstraße (Traunauweg), im Norden an den Magerbach, im Westen an eine bebaute Wohnliegenschaft und im Osten an die weitere gutachterliche Liegenschaft EZ 3265 (Doppelgarage).

Die Liegenschaft EZ 3265 (Doppelgarage) grenzt im Süden und Norden ebenso an die Straße bzw. den Magerbach, im Osten an ein teilbebautes Wohngrundstück und im Westen an die, mit dem Einfamilienhaus bebaute gutachterliche Liegenschaft EZ 3267.

Beide Liegenschaften sind entlang der Längsseite miteinander ohne eine irgendeine Begrenzung in der Natur verbunden. Im Linzer Stadtgebiet handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Zur Veranschaulichung der Lage der Grundstücke beider Liegenschaften und der Umgebung siehe insbes. Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan, Flächenwidmungsplan (Beilagen 2, 3.1, 3.2, 4, 5.1).

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie, Beschreibung

Liegenschaft EZ 3267 (Gst. 592/5 mit Einfamilienhaus, Gst. 592/11):

Die aus 2 Grundstücken bestehende und 927 m² große Liegenschaft ist in etwa rechteckig ausgeformt und lang gestreckt (siehe Beilagen 3.2, 4). Beide in Nordsüdrichtung hintereinander angeordnete Grundstücke haben annähernd ein ebenes Terrain, wobei das Grünlandgrundstück 592/11 (230 m²) in der nördlichen Randzone flach zum Magerbach hin abfällt. Die Grundstücksbreiten und die Straßenlänge (Gst. 592/5) betragen ca. 16 m, die mittlere Grundstückstiefe beider Grundstücke insgesamt ca. 60 m. Das Baulandgrundstück 592/5 (697 m²) ist aufgrund seiner Form und Größe sehr gut bebaubar. Das Grünlandgrundstück erweitert den Garten des bebauten Grundstückes.

Liegenschaft EZ 3265 (Gst. 592/1 mit Doppelgarage, Gst. 592/10):

Die aus 2 Grundstücken bestehende und 1.018 m² große Liegenschaft ist ebenso in etwa rechteckig ausgeformt und lang gestreckt (siehe Beilagen 3.2, 4). Beide in Nordsüdrichtung hintereinander angeordnete Grundstücke haben ein annähernd ebenes Terrain, wobei das Grünlandgrundstück 592/10 (249 m²) in der nördlichen Randzone flach zum Magerbach hin abfällt. Die Grundstücksbreiten und die Straßenlänge (Gst. 592/1) betragen ca. 16 m, die mittlere Grundstückstiefe beider Grundstücke insgesamt ca. 63 m. Das Baulandgrundstück 592/1 (769 m²) ist aufgrund seiner Form und Größe sehr gut bebaubar. Das Grünlandgrundstück erweitert den Garten des teilbebauten, lediglich mit einer Doppelgarage, einer Gartenhütte und einem Glashaus bebauten Grundstückes.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaften sind angeschlossen an bzw. liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen vor Ort: Öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, Stromnetz, Müllabfuhr.

Die Beheizung des Einfamilienhauses (EZ 3267) erfolgt über eine Wasserwärmepumpenanlage.

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaften werden vom überregionalen und städtischen Straßennetz, im Stadtteil Kleinmünchen über die Hauptverkehrsader Wiener Straße (B1), die Saporoshjestraße, den Magerweg und zuletzt über den Traunauweg (Sackgasse), der nach ca. 150 m bei der Kleingartenanlage endet und wenngleich diese Straße 40 - 70 m vor Ort mangels durchgeführter Straßenverbreiterung faktisch nur eine Fahrspur aufweist, sehr gut erschlossen. Gehsteige sind vor Ort nicht vorhanden.

Die nächsten Haltestellen der städtischen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 2 [JKU/Universität – Solarcity], Buslinien 11, 19) befinden sich an der Wiener Straße (Haltestelle Saporoshjestraße, Entfernung ca. 1 km).

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der städtischen Randzone sind alle infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtgebiet erreichbar; Nahversorgungsgeschäfte befinden sich vor Ort an der Wiener Straße (Eurospar, Hofer, OBI).

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Liegenschaft EZ 3267 (Gst. 592/5 mit Einfamilienhaus, Gst. 592/11):

Der Flächenwidmungsplan weist (1) das Gst. 592/5 und die nähere Umgebung entlang der Straße (Traunauweg) sowie die Grundstücke nördlich des Magerbaches mit der Widmung Wohngebiet sowie (2) das Gst. 592/11 und den weiteren Grundstreifen der näheren Umgebung südlich des Magerbaches sowie die südlich gelegenen Grundstücke zwischen der Straße (Traunauweg) und dem Hochwasserschutzdamm der Traun mit der Widmung Grünland (Grünzug) aus (Beilage 5.1).

Der seit 2001 rechtswirksame Bebauungsplan (S/23/50/01/00 – Traunausiedlung IV) sieht für das Baulandgrundstück 592/5 eine offene und eingeschossige Bauweise vor, wobei die Baufluchtlinien vorgegeben sind (Beilage 5.2). Pro Bauplatz und Hauptgebäude inkl. Neu- und Zubauten sind (1) eine bebaubare Grundfläche von max. 100 m² und (2) maximal 2 Wohneinheit zulässig. Nebengebäude (zB. Garten- und Gerätehütten) sind bis zu 25 m² bebauter Grundfläche außerhalb der Baufluchtlinien, nicht jedoch im Bauwich, zulässig (siehe Teilauszug „Bauliche Maßnahmen“ Beilage 5.2, näheres siehe Bebauungsplan unter <https://webgis.linz.at> bzw. beim Magistrat Linz).

Der in den „Baulichen Maßnahmen“ angeführte Hinweis betreffend Grundwasserspiegel (siehe Beilage 5.2 am Ende), der eine Jahresreihe des Grundwasserspiegels für den Zeitraum 1979 - 1991 anführt, soll lt. Mitteilung des Wohnberechtigten (Hermann Brejzek) auch aufgrund der später durchgeführten Sanierung des Hochwasserschutzdammes entlang der Traun (lt. Mitteilung auch Tiefensanierung), überholt sein. Der Keller des Wohnhauses soll auch in einer wasserfesten Betongüte B 400 errichtet worden sein und habe es seit der Errichtung des Einfamilienhauses diesbezüglich nie Probleme mit dem Grundwasserspiegel bzw. dessen allfälligem Ansteigen gegeben.

Für die Bewertung wird angenommen, dass eine derartige Thematik nicht besteht.

Liegenschaft EZ 3265 (Gst. 592/1 mit Doppelgarage, Gst. 592/10):

Das vorstehend zur Flächenwidmung der Grundstücke 592/5 und 592/11 sowie zur Bebauung des Grundstückes 592/5 Angeführte gilt sinngemäß auch für das Baulandgrundstück 592/1 und das Grünlandgrundstück 592/10.

Hingewiesen wird darauf, dass die Grundteilung des Grundstückes 592/1 im Bebauungsplan (2001) noch nicht durchgeführt ist (Beilage 5.2).

Laut den Gefahrenzonenplänen und Gefahrenhinweiskarten (zB. Wildbach, geogenes Baugrundrisiko) liegen die Grundstücke beider Liegenschaften nicht in einer derartigen Gefahrenzone (*doris.at*).

2.7 Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Verdachtsflächenkatasters ergab, dass die Grundstücke beider Liegenschaften weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet sind.

2.8 Nutzung

Die Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus) wird zum Stichtag aufgrund des verdinglichten Wohnungsgebrauchsrechtes (gesamte Liegenschaft) vom Berechtigten zum Wohnen genutzt. Die Liegenschaft EZ 3265 (Doppelgarage) stellt eine faktische Ergänzungsfläche (Garage, Gartenhütte, Glashaus, Garten) der Wohnliegenschaft dar und wird aufgrund des verdinglichten Gebrauchsrechtes (gesamte Liegenschaft) ebenso vom Wohnberechtigten genutzt.

Dem Sohn des Wohnberechtigten bzw. dem Liegenschaftseigentümer steht zum Stichtag offensichtlich ein Zimmer im Dachgeschoss zur Verfügung.

Wenngleich in getrennten Grundbuchkörpern geführt, werden beide Liegenschaften und Baulichkeiten (Einfamilienhaus [EZ 3267] und Doppelgarage, Gartenhütte und Glashaus [EZ 3265]) zum Stichtag als Gesamtsache genutzt.

3 Beschreibung Gebäude

3.1 Allgemeines

Liegenschaft EZ 3267, Gst. 592/5 (Einfamilienhaus):

Beim Wohngebäude handelt es sich um ein in den Jahren 2002-2004 in Massivbauweise neu errichtetes eingeschossiges Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Dachkonstruktion ist als Krüppelwalmdach mit Gaupenausbildungen an der Ost- und Westseite ausgeführt. Die Dachhaut ist allseits über die Gebäudefront, insbesondere an der Südseite etwas vorgezogen (Witterungsschutz). Beim ostseitigen Hauseingang besteht dieser überdies durch eine Überdachung in Holzständerbauweise. Der Baukörper hat an der Südseite in etwa gebäudemittig im Erdgeschoss eine Erkerbildung, darüber ist im Dachgeschoss über einen erweiterten Bereich ein Balkon errichtet. Im südwestlichen Gebäudeeck ist eine Terrasse integriert, die sich ohne Überdachung auch in den Vorgarten erstreckt. Nordseitig ist ebenso eine Terrasse vorhanden, bei der im Jahre 2011 über einen Teilabschnitt der Anbau eines Schutzdaches erfolgte.

Dieser Terrasse vorgelagert ist eine Swimmingpoolanlage (Pkt. 4).

Die Grundrissgestaltung kann den Beilagen 7.1 - 7.3 entnommen werden, wenngleich die Ausführungen in natura teilweise nicht mit den Grundrissplänen des Einreichplans übereinstimmen.

Liegenschaft EZ 3265, Gst. 592/1 (Doppelgarage):

Die Doppelgarage wurde - gemeinsam mit dem Einfamilienhaus - in Massivbauweise neu errichtet (Garage mit Spitzboden, Krüppelwalmdach, keine Unterkellerung).

Grundrissgestaltung siehe Beilage 8.1.

Am Grundstück sind weiters noch eine Gartenhütte und ein Glashaus errichtet (Pkt. 4).

Für das Wohngebäude wurde ein aktueller Energieausweis nicht vorgelegt.

Der im Bauakt inne liegende - aufgrund der 10 Jahresfrist nicht mehr gültige - Energieausweis weist folgende Informationen auf:

Gebäudeart: Einfamilienhaus (10 cm VWS-Putz), Baujahr: 2003

Heizwärmebedarf (standortbezogen): $HWB_{BGF} = 62 \text{ kWh/m}^2.a$

Ersteller (Pkt. A.3): Fa. J. Kern & Partner, Mauthausen (Reinhard Stockinger & Co GmbH, Eberstallzell)

Ausstellungsdatum: 18.6.2002

Die Außenabmessungen (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen lt. Einreichpläne (undatiert, behördliche Genehmigungsvermerke jeweils vom 27.8.2002 für das Einfamilienhaus und die Doppelgarage, Schutzdach, Bauanzeige 2011):

Einfamilienhaus: L/B: 12,00 x 9,70 m RH: EG: 2,60 m, DG: 2,60 m/Dachschrägen, KG: 2,42 m
Schutzdach (bei Terrasse Nord, Pultdach): L/B: 5,70 x 3,40 m RH: 2,42 - 3,08 m
Doppelgarage: L/B: 6,00 x 6,00 m RH: 2,40 m (zzgl. Spitzboden)

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen

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

- 2002 Baubewilligung (Neubau Wohnhaus, Doppelgarage)
 Baufertigstellungsanzeige (2/2005),
 Baubehördliche Zurkenntnisnahme der Fertigstellungsanzeige unter Vorbehalt (5/2005)
 Fertigstellung lt. Mitteilung bei der Befundaufnahme: 2004
- 2002 Bauanzeige (Abbruch Gartenhütte, Neubau Gartenhütte/-laube)
 Baubehördliches Schreiben über Nichtvorliegen von Untersagungsgründen (2002)
- 2011 Bauanzeige (Flugdach/Schutzdach bei Terrasse Nord)
 Baubehördliches Schreiben über Nichtvorliegen von Untersagungsgründen (2011)

Hingewiesen wird darauf, dass im Wohngebäude die Ausführung in natura teils nicht mit den Grundrissplänen des Einreichplans übereinstimmt (abgeänderter Grundriss).

Eine Genehmigungsfähigkeit wird angenommen.

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 nachträgliche Abänderung des Grundrisses - aus den im Bauakt inne liegenden Einreichplänen (2002, 2011) entnommen bzw. die Nutzflächen aus den Plankoten dieser Pläne errechnet oder geschätzt.

Diese Nutzflächen betragen bzw. werden wie folgt angenommen:

Liegenschaft EZ 3267, Gst. 592/5 (Einfamilienhaus):

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m ²)		
		a	b	Teil	Raum	Gesamt
Einfamilienhaus ¹⁾						
EG	Windfang				2,74	
	Diele				8,17	
	Garderobe				1,45	
	WC				2,09	
	Küche/Essen				16,47	
	Essen/Wohnen				12,53	
	Wohnzimmer				31,45	
	AR + integr. Raum (2,90+ca.2,80)				<u>5,70</u>	80,60
	Vordach (Eingang) ca. ²⁾	2,50	2,00	5,00		
	Terrasse Süd (überdacht), ca. ²⁾	3,50	2,00	7,00		
	Terrasse Nord (Schutzdach) ³⁾	3,40	5,70	<u>19,38</u>		31,38
	Terrasse Süd (befestigt), ca. ²⁾	2,50	4,50	11,25		
	Terrasse Nord (befestigt) ²⁾	3,50	7,20	25,20		
abzgl. Schutzdach (s.o.)			-19,38		17,07	
DG	Flur				9,80	
	Arbeitsraum				11,02	
	Zimmer 1				15,28	
	Gastzimmer				11,40	
	Zimmer 2				15,88	
	Bad/WC				11,02	
	Schrankraum				<u>6,63</u>	81,03
	Balkon					6,95
KG	Gang				10,49	
	Heizraum				9,45	
	Waschküche				4,56	
	Keller 1				16,89	
	Keller 2				15,77	
	Keller 3				30,56	87,72
Gesamtsumme						304,75
¹⁾ lt. Einreichplan (EP) 2002, ²⁾ mangels Angabe im EP 2002 geschätzt, ³⁾ lt. Bauanzeige/EP 2011						

Zusammenstellung:

Zusammenstellung	m ²
Wohngebäude EG	80,60
Vordach, Terrassen (überdacht)	31,38
Terrassen (nicht überdacht)	17,07
Wohngebäude DG	81,03
Balkon	6,95
Wohngebäude KG	87,72
Kontrollsumme	304,75

Für die Bewertung (Sachwert, Barwert Wohnungsgebrauchsrecht) werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte herangezogen (Terrasse überdacht: Fkt. 0,3), Balkon: Fkt. 0,2, Terrasse ohne Überdachung: Fkt. 0,1):

Rechenwerte für Bewertung			m ²
Wohngeb. EG inkl. Terr. überd./nicht überdacht (Fkt. 0,3/0,1)	Sachwert	gerundet	92
Wohngebäude DG inkl. Balkon (Fkt. 0,2)	Sachwert	gerundet	82
	Barwert Wohnrecht		174
Wohngebäude KG	Sachwert	gerundet	88
Summe			262
Rest Fkt. 0,3/0,1 (Terrassen), Fkt. 0,2 (Balkon)		gerundet	43
Kontrollsumme		gerundet	305

Liegenschaft EZ 3265, Gst. 592/1 (Doppelgarage):

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m ²)		
		a	b	Teil	Raum	Gesamt
Doppelgarage ¹⁾						
EG	Garage	5,50	5,50			30,25
Gesamtsumme						30,25
¹⁾ lt. Einreichplan (EP) 2002						

Für die Bewertung (Sachwert) wird folgende Nutzfläche als Rechenwert herangezogen (betreffend Barwert Gebrauchsrecht gesonderter Ansatz):

Rechenwerte für Bewertung			m ²
Doppelgarage	Sachwert	gerundet	30
	Barwert Gebrauchsrecht	Doppelgarage/2 Stellplätze	

3.4 Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme

Liegenschaft EZ 3267, Gst. 592/5 (Einfamilienhaus):

Bauweise (lt. Baubeschreibung): Massivbauweise, Fundierung: WU-Stahlbeton Fundamentplatte, Kellermauerwerk: WU-Stahlbeton (jeweils B 300, lt. Mitteilung bei der Befundaufnahme B 400), aufgehendes Mauerwerk: Ziegel, Innenwände: Ziegel

Mauerstärken (lt. EP 2002): KG: Außenmauern: 25 cm. Mittel-/Innenwände: 15/10 cm,

EG/DG: Außenmauern: 38 cm. Mittel-/Innenwände: 25/10 cm, Kniestock (DG): 15 cm

Dachform/Dachdeckung: Krüppelwalmdach mit Gaupenausbildung an den Längsseiten, Ziegeldeckung, Regenrinnen, Fallrohre verzinkt bzw. in Kupfer

Fassadengestaltung: Fassade verputzt/gefärbelt (Schönbrunner-Gelb, Fensterfaschen in Weiß),

lt. Energieausweis 2002: 10 cm VWS-Putz, Erkerbildung und integrierte Terrasse im EG

Decken: Stahlbetondecken

Stiegen: EG/KG, EG/DG: je einläufig halbgewendelte Massivstiege, Holzstabgeländer (gedrechselt, weiß), Holzhandlauf (natur), Tritt- und Setzstufen: keramischer Plattenbelag (braun)

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

KG: verputzt/vorwiegend gespachtelt (weiß), WC (EG): Verfliesung in Türstockhöhe (beige, Bordüre),

Bad (DG): Verfliesung in Raumhöhe (weiß), WC (DG): Verfliesung ca. in halber Raumhöhe (beige, Bordüre), Wirtschaftsraum (DG): Verfliesung ca. in halber Raumhöhe (weiß marmoriert)

Böden: vorwiegend keramische Platten, Fliesen, Schlafräume/Büro im DG: Holzdielenböden

Haustüre: Massivholzkonstruktion, einflügelig, Kassettenausbildung (weiß), Glaseinlage,

Terrassentüren (EG Süd und Nord): Kunststoff-/Isolierglaskonstruktion, zweiflügelig, innen (weiß), außen (weiß/grün), Sprossenausführung, Balkontüren (OG Süd): Kunststoff-/Isolierglaskonstruktion, einflügelig, innen (weiß), außen (weiß/grün), Sprossenausführung

Innentüren: Massivholztüren, Kassettenausbildung (weiß), teils Glaseinlage, Holzzargen (weiß),

KG: Holzwerkstofftüren beschichtet (weiß), Eisenzargen (weiß)

Fenster: Kunststoff-/Isolierglasfenster, Dreh-/Kippbeschlag, innen (weiß), außen (weiß/grün),

Sprossenausführung, DG teils Dachflächenfenster, Sonnenschutz (Rollläden)

Sanitäreinrichtungen: WC (EG): Wand-WC, wandintegrierter Spülkasten, Handwaschbecken (weiß),

WC (DG): Wand-WC, wandintegrierter Spülkasten, Bidet (weiß),

Bad (DG): Eckbadewanne (weiß), Eckduschkabine, Waschbecken (weiß)

Heizung/ Warmwasseraufbereitung: KG: Wasserwärmepumpenanlage, Fabr. Waterkotte,

Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung, zusätzlich Kachelofen im Wohnzimmer

Terrassen, Balkon: Steinplatten- bzw. Fliesenbelag, Balkongeländer in Massiv-/Alukonstruktion (grün) mit Gestaltungselementen (weiß),

Sonstiges: Patenttreppe (Spitzboden), Terrasse Nord: Schutzdach in Alu-/Glaskonstruktion (VSG)

Einige Kellerräume sind vollgestellt mit Gegenständen und Gerümpel (Beilage 9, Abb. 44-48).

Liegenschaft EZ 3265, Gst. 592/1 (Doppelgarage):

Bauweise: Massivbauweise, Streifenfundamente, Fundamentplatte, Ziegel- bzw. Stahlbetonbauweise, Mauerstärke: 25 cm, Krüppelwalmdach, Ziegeleindeckung, Dachrinnen, Fallrohre; Betonboden Außenmauerwerk verputzt, Färbelung in Schönbrunner-Gelb mit Gestaltungselementen (weiß), Deckensektionaltor, Größe ca. 4,20 x 2,10 m, innen (weiß), außen (grün mit dekorativer Gestaltung), Fabr. Hörmann, Baujahr 2004, elektrischer Betrieb, Gektür an der gartenseitigen Rückwand

Die Garage ist teils vollgestellt mit Gegenständen und Gerümpel (Beilage 9, Abb. 56-58).

(Ausstattung beider Liegenschaften siehe weiters ausführliche Fotodokumentation im Anhang)

3.5 Bau- und Erhaltungszustand; wirtschaftliche Wertminderung

Das ca. 20 Jahre alte Einfamilienhaus (EZ 3267) und die Doppelgarage (EZ 3265) weisen insgesamt einen dem Baualter entsprechenden normalen bis guten Bau- und Instandhaltungszustand auf. Diverse Gebrauchspuren und teils ungepflegte Ausstattungsteile sind aber sichtbar.

Sieht man davon ab, dass die Baulichkeiten in unterschiedlichen Grundbuchskörpern geführt werden, aber gemeinsam genützt werden, liegen Eigenschaften für eine wirtschaftliche Wertminderung nicht vor. Bei einer getrennten Bewertung der Grundbuchkörper, wie im vorliegenden Bewertungsfall, ist aber auf der Liegenschaft mit dem Einfamilienhaus (EZ 3267) eine Garage, ein Carport oder zumindest ein entsprechender Abstellplatz für Kraftfahrzeuge, wie dies üblicherweise bei einem Einfamilienhaus erwartet wird, nicht vorhanden, was zum Stichtag zu einer wirtschaftlichen Wertminderung führt, die bei der Marktanpassung mitberücksichtigt wird.

Der Umstand, dass sich die Gärten samt Einfriedung beider Liegenschaften in der straßenseitigen Randzone in einer Tiefe von ca. 3,5 m faktisch auf das Straßengrundstück 2028/6 (öffentliches Gut) erstrecken (siehe Beilage 3.2) und zum Stichtag diesbezüglich ein Rückbau nicht durchgeführt ist, wird ebenso jeweils bei der Marktanpassung berücksichtigt.

4 Außenanlagen

An baulichen und gärtnerischen Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

Liegenschaft EZ 3267, Gst. 592/5 (Einfamilienhaus):

- * straßen- und vorplatzseitige Einfriedung samt Einzäunung (Fundamentsockel mit Massivsteher (weiß), Abdeckung, Lattenzaun (grün), integrierte einflügelige Gertür (Beilage 9, Abb. 1, 3, 4) (wenngleich straßenseitige Einzäunung am Straßengrundstück situiert, siehe Pkt. 3.5, Beilage 3.2)
- * geschotterter Vorplatz im Bereich vor der Gartentür (größtenteils verwachsen, Naturanflug)
- * befestigter Gehweg zum Wohnhaus und befestigte Flächen im Bereich des Wohnhauses Nordost (Beton- bzw. Steinplattenbelag)
- * Swimmingpool (im Anschluss an die nordseitige Terrasse), ca. 8,00 x 4,00 m, Tiefe 1,50 m, Gegenstromanlage, Poolüberdachung/-abdeckung, abgerundeter Einstieg, Poolumrandung mit Beckenrandsteinen bzw. Solnhofener Platten (Beilage 9, Abb. 10, 11, 50, 51)
- * Dekorationsgegenstände im Vorgarten (siehe Beilage 9, Abb. 5, 29)
- * Wasserentnahmestellen im Garten

Die nicht befestigten Außenanlagen haben - neben einer Natureinzäunung insbesondere im südlichen Abschnitt und entlang der westlichen Grundgrenze - vorwiegend Gras-, Zierstrauch-, Strauch- und teilweise Baumbewuchs (im Bereich des Magerbaches Gestrüppbewuchs und Bachbegleitgehölz).

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen und gärtnerischen Außenanlagen ist insgesamt als normal bis gut einzustufen.

Liegenschaft EZ 3265, Gst. 592/1 (Doppelgarage):

- * straßen- und vorplatzseitige Einfriedung samt Einzäunung (Fundamentsockel mit Massivsteher (weiß), Abdeckung, Lattenzaun (grün), integrierte 2-flügelige Gartentür (Beilage 9, Abb. 2, 54) (wenngleich straßenseitige Einzäunung am Straßengrundstück situiert, siehe Pkt. 3.5, Beilage 3.2)
- * geschotterter Vorplatz vor der Garage (teils verwachsen, Naturanflug)
- * befestigter Gehweg zwischen Wohnhaus (EZ 3267) und Gartenhütte (Steinplatten)
- * Garten-/Gerätehütte, ca. 4,50 x 3,00 m, Holzbauweise, zweigeteilt, Satteldach, Gartenhütte mit 2-flügeliger Eingangstür inkl. Sprossenfenster, weiters 2-flügeliges Sprossenfenster, Vorplatz mit Steinplattenbelag (Beilage 9, Abb. 71-74)
- * Glashaus (neben Garten-/Gerätehütte), ca. 3,00 x 2,00 m, Satteldach, übliche Ausstattung, Bereich Gartenhütte/Glashaus vorwiegend mit Waschbetonplatten befestigt (Beilage 9, Abb. 75-77)
- * Wasserentnahmestellen im Garten

Die Gartenhütte ist teils vollgestellt mit Gegenständen und Gerümpel (Beilage 9, Abb. 74).

Die nicht befestigten Außenanlagen haben vorwiegend Gras-, Strauch-, Gestrüpp- und Baumbewuchs (u.a. zirka 4 hohe Fichtenbäume) im mittleren/östlichen Grundstücksteil, im Bereich Magerbach Laubbaumbewuchs, Bachbegleitgehölz und Gestrüppbewuchs), teils sind diverse Ablagerungen am Grundstück vorhanden.

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Außenanlagen ist insgesamt als normal, der Erhaltungszustand der gärtnerischen Außenanlagen als mäßig bzw. vernachlässigt einzustufen. Es besteht ein Pflegerückstand.

5 Übergabsverträge, Wohnungsgebrauchsrecht (EZ 3267), Gebrauchsrecht (EZ 3265)

Liegenschaft EZ 3267, Gst. 592/5 (Einfamilienhaus):

Gemäß Übergabsvertrag vom 28.12.2015, Pkt. III. (Gegenleistung) ist zugunsten der Übergeberin Roswitha Brejzek, geb. 20.8.1943 und deren Ehemann Ing. Hermann Brejzek, geb. 11.11.1941 und zu Lasten des Übernehmers Markus Brejzek (Sohn) und Eigentümer der Liegenschaft ein unentgeltliches, höchstpersönliches und ausschließliches auf Lebenszeit des Letztversterbenden Wohnungsgebrauchsrecht hinsichtlich der gesamten mit diesem Übergabsvertrag übergebenen Liegenschaft vereinbart und ist dieses Wohnungsgebrauchsrecht im Grundbuch verdinglicht (Beilage 1.1, C-LNr. 6).

Die Wohnrechtsberechtigten tragen sämtliche Betriebskosten, Steuern, Abgaben, Gebühren und sonstigen Aufwendungen, auch Kosten aus Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf die Dauer des aufrechten Bestandes des Wohnungsgebrauchsrechtes zur ungeteilten Hand alleine. Die Wohnrechtsbesitzer haben auch das Recht, an den vom Wohnungsrecht umfassten Räumlichkeiten Veränderungen und/oder Adaptierungen verrechnungsfrei und auf eigene Gefahr und Kosten durchzuführen. Das Wohnungsgebrauchsrecht erlischt, wenn beide Rechtsbesitzer für einen Zeitraum von 6 Monaten nicht in den vom Wohnungsrecht umfassten Räumlichkeiten wohnen.

Näheres und Details siehe Übergabsvertrag, Beilage 10

Laut Mitteilung bei der Befundaufnahme ist Roswitha Brejzek im Jahre 2020 verstorben.

Ing. Hermann Brejzek wohnt zum Stichtag im Wohngebäude und nutzt die Liegenschaft (Pool).

Liegenschaft EZ 3265, Gst. 592/1 (Doppelgarage):

Gemäß Übergabsvertrag vom 29.5.2019, Pkt. Drittens (Benützungsrecht) ist zugunsten des Übergebers Ing. Hermann Brejzek, geb. 11.11.1941 und dessen Ehegattin Roswitha Brejzek, geb. 20.8.1943 und zu Lasten des Übernehmers Markus Brejzek (Sohn) und Eigentümer der Liegenschaft ein lebenslängliches, höchstpersönliches und unentgeltliches Benützungsrecht im Sinne der Bestimmung § 521 erster und zweiter Satz ABGB an der Übergabsliegenschaft vereinbart und ist dieses als Gebrauchsrecht bezeichnete Benützungsrecht im Grundbuch verdinglicht (Beilage 1.2, C-LNr. 9).

Mit diesem Benützungsrecht ist (1) die ausschließliche Benützung der Garage für den eigenen Bedarf, (2) das Recht der Benützung sämtlicher mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Rechte und (3) der freie Zu- und Abgang, Umgang und Aufenthalt auf der gesamten übergebenen Liegenschaft verbunden.

Die auf die Garage entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, insbesondere auch die Kosten für Wasser und elektrischen Strom sind vom Übergeber als Gebrauchsberechtigtem zu tragen.

Näheres und Details siehe Übergabsvertrag, Beilage 11

Laut Mitteilung bei der Befundaufnahme ist Roswitha Brejzek im Jahre 2020 verstorben.

Hermann Brejzek benützt zum Stichtag die Garage als Kfz-Abstellplatz und als Lager und nutzt die weitere Liegenschaftsfläche (insb. Garten-/Gerätehütte, Glashaus zum Anbau von Tees, Garten).

C Gutachten

Die Bewertung der Liegenschaften 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 Einfamilienhäusern bzw. Garagen bebaut sind, dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Das Wohnhaus wurde seit der Errichtung von der vormaligen Eigentümerin und deren Familie bzw. ist auch zum Stichtag vom nunmehrigen Wohnrechtsbesitzer bewohnt. Dies gilt ebenso für die Nutzung der Doppelgarage. Die Wertermittlung beider Liegenschaften erfolgt daher jeweils 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 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 Wertzumessungen einzelner Personen.

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

Die Ermittlung des Barwertes des Wohnungsgebrauchsrechtes (EZ 3267) und Gebrauchsrechtes (EZ 3265) erfolgt auf Grundlage des Ertragswertverfahrens (§ 5 LBG).

Beim Ertragswertverfahren wird der wirtschaftliche Wert der Liegenschaft erfasst, welcher aus der realen oder fiktiven Miete errechnet wird. Der Wert der Sache wird durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache errechnet (Ertragswert). Bei der Berechnung ist von jenen Roherträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden oder bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden könnten. Im Falle einer Eigennutzung oder eines Leerstandes werden fiktive Mietzinse angenommen. Um zum Reinertrag zu gelangen, sind vom Rohertrag ein angemessener Aufwand für den Betrieb (die Instandhaltung) der Sache sowie das Ausfallwagnis abzuziehen.

Bei dem im Wege des Ertragswertverfahrens jeweils zu ermittelnden Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes (EZ 3267) bzw. Gebrauchsrechtes (EZ 3265) stellt die Kapitalisierungsdauer auf die fernere statistische Lebenserwartung des Berechtigten ab.

Gemäß § 143 EO ist der Wert der Liegenschaft ohne Belastung und bei Aufrechterhaltung der Belastung zu ermitteln. Außerdem sind u.a. die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten (hier das Wohnungsgebrauchsrecht bzw. Gebrauchsrecht) zu schätzen und die entsprechenden Kapitalbeträge zu ermitteln.

Bei beiden Liegenschaften erfolgt zunächst die Ermittlung des Verkehrswertes ohne die Belastung, sodann die Ermittlung des Barwertes des Wohnungsgebrauchsrechtes (EZ 3267) bzw. Gebrauchsrechtes (EZ 3265) und im Zusammenhang mit dem Abzug dieses Barwertes die Ermittlung des Verkehrswertes mit der Belastung.

Die Bewertung erfolgt nach Grundbuchskörpern.

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

- I. Wertermittlungen Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus)
- II. Wertermittlungen Liegenschaft EZ 3265 (Doppelgarage)

I. Wertermittlungen Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus)

1 Sachwert

1.1 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2024 werden für die Stadt Linz die Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (Grundfläche ca. 600-800 m²) je nach Wohnlage mit statistischen Durchschnittspreisen pro Quadratmeter wie folgt ausgewiesen (als Marktstudie errechnet von den erzielten Kaufpreisen, die vorwiegend von den Immobilientreuhändern dem herausgebenden Fachverband in der Wirtschaftskammer Österreich mitgeteilt wurden):

IPS	mäßige	normale	gute	sehr gute
Bezirk	W o h n l a g e			
Stadt Linz	Euro/m ² Grundfläche			
2024	235,72	404,16	606,59	1.047,55

In Ansehung des IPS ist eine Wohnlage südlich von den Stadtteilen Kleinmünchen bzw. Auwiesen im Wohnsiedlungsgebiet Traunau als gut einzustufen, sodass ein Preis für Wohnbaugrundstücke von ca. EUR 600,00/m² in Frage käme.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden (in der Stadt Linz auf Stadtgebiete abstellend, hier jedoch nicht konkret auf das ggstl. Wohnsiedlungsgebiet, sondern auf die Stadtteile Auwiesen/Kleinmünchen/Neue Heimat 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:

Gewinn/ TU Wien 2024	Preise		Trend
	von	bis	
Linz, Auwiesen, Kleinmünchen, Neue Heimat	400,00	600,00	↑

Diese auf Stadtteile abstellenden Richtpreise haben gegenüber den Daten des IPS, die sich auf das gesamte Stadtgebiet beziehen, eine genauere Aussagekraft. Die gutachterliche Liegenschaft liegt etwas abseits von diesen Stadtteilen im wohnruhigen Wohnsiedlungsgebiet Traunau, sodass aufgrund dieser Richtpreise für den Bodenwert des Baulandgrundstückes ein Grundpreis im oberen Preissegment (ca. EUR 500,00 - 600,00/m²) herangezogen werden könnte.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Kleinmünchen und einiger angrenzender bzw. naher Katastralgemeinden Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden nachstehende Verkäufe der Jahre 2020 bis 2023 (jüngere Transaktionen wurden nicht aufgefunden), die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-Preise dargestellt, wobei in Bezug auf den Stichtag die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen - unter Berücksichtigung einer angenommenen Wertsteigerung im Jahr 2024 bis zum Stichtag - valorisiert wurden (IPS-Segment: Baugrundstücke für 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 45202 Kleinmünchen								
7/2020	591/2, 591/11	W	944	283.200	300,00	50	424.800	450,00
12/2021	478/8-11, u.a.	W	2.225	658.000	295,73	25	822.500	369,66
12/2021	171/16	W	500	300.000	600,00	25	375.000	750,00
7/2023	1830/5	W	785	420.000	535,03	10	462.000	588,54
7/2023	284/12	W	202	80.800	400,00	10	88.880	440,00
GB 45201 Ebelsberg								
12/2020	603/78	W	513	199.500	388,89	45	289.275	563,89
GB 45207 Posch								
1/2023	967/5+6	W	1.230	575.000	467,48	10	632.500	514,23
4/2023	987/4	W	1.067	549.505	515,00	10	604.456	566,50
GB 45209 Ufer								
1/2022	792/1	W	1.041	335.000	321,81	15	385.250	370,08
GB 45205 Mönchgraben								
2/2021	276/16	WR	533	155.000	290,81	25	193.750	363,51
GB 45313 Ansfelden								
5/2022	2711/11	M	862	250.000	290,02	15	287.500	333,53
Summen			9.902				4.565.911	
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	461,00
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 12/2023 (=IPS 2024) bis zum Stichtag 8/2024: 2 %								

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich in einer großen Bandbreite von ca. EUR 330,00 bis 750,00/m². Der wertangepasste Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei rd. EUR 460,00/m². Einige Grundstücke haben aber schlechtere Wohnlagen und können daher als Vergleich nicht herangezogen werden.

Vernachlässigt man aus der vorstehenden Darstellung die Transaktionen mit den valorisierten Grundpreisen von unter EUR 400,00/m², dem valorisierten Höchstpreis von EUR 750,00/m² (Ausreißerpreis) und das Gst. 284/12, KG Kleinmünchen mit lediglich 202 m², so zeigt sich folgende Modifikation:

KV/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45202 Kleinmünchen								
7/2020	591/2, 591/11	W	944	283.200	300,00	50	424.800	450,00
7/2023	1830/5	W	785	420.000	535,03	10	462.000	588,54
GB 45201 Ebelsberg								
12/2020	603/78	W	513	199.500	388,89	45	289.275	563,89
GB 45207 Posch								
1/2023	967/5+6	W	1.230	575.000	467,48	10	632.500	514,23
4/2023	987/4	W	1.067	549.505	515,00	10	604.456	566,50
Summen			4.539				2.413.031	
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	532,00
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 12/2023 (=IPS 2024) bis zum Stichtag 8/2024: 2 %								

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich nun zwischen ca. EUR 450,00 und 590,00/m². Der Durchschnittsbetrag dieser Transaktionen liegt bei ca. EUR 530,00/m².

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten städtischen Wohnlage, Grundstücksform (Längen-/Breitenverhältnis), Größe, Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Kaufpreiserhebungen und Preisinformationen wird das (fiktiv) unbebaute, voll aufgeschlossene und in Wohngebiet gewidmete Grundstück 592/5 zum Stichtag mit einem Preis von EUR 550,00/m² und das Grünlandgrundstück 592/11 als faktisch erweiterte Gartenflächen mit einnem Faktor von 0,6 davon eingeschätzt.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m ²	EUR/m ²	Fkt.	EUR	EUR
Grundfläche lt. Grundbuch	927				
Aufteilung:					
Gst. 592/5 (Bauland)	697	550,00		383.350	
Gst. 592/11 (Grünland-Grünzug)	230	550,00	0,6	75.900	459.250,00
Bodenwert	927				459.300,00

1.2 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem angenommenen Gebäudealter von ca. 20 Jahren und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher Wohngebäude von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses - laufende Instandhaltung vorausgesetzt - zum Stichtag rechnerisch mit 60 Jahren angenommen.

Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) werden - entsprechend der baulichen Ausstattung - auf Basis (gewichteter) Nutzflächen (Rechenwerte) in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (insb. Empfehlungen SV-Hauptverband) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (inklusive Umsatzsteuer). Als technische Wertminderung (Alterswertminderung) wird die bei Einfamilienhäusern übliche lineare Wertminderung herangezogen. Die angesetzten Herstellungskosten und die Abschläge für die Alterswertminderung können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden. Die angeführte wirtschaftliche Wertminderung (Pkt. B.3.5) wird bei der Marktanpassung mitberücksichtigt.

Der Bauwert errechnet sich wie folgt:

Bauwert (nach Nutzfläche)	m ²	EUR/m ²	EUR	%	EUR
Wohngebäude EG	92	3.110	286.120		
Wohngebäude DG	82	2.800	229.600		
Wohngebäude KG	<u>88</u>	1.400	<u>123.200</u>		<u>638.920,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	262				638.920,00
Wertminderung wg. Bauschäden/-mängeln					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					638.920,00
technische Wertminderung (linear)	ND 80	RND 60	638.920	25	<u>-159.730,00</u>
Instandhaltungsrückstand					479.190,00
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwert				gerundet	479.200,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					

1.3 Wert Außenanlagen

Laut *Kranewitter* beträgt der Wert der Außenanlagen, sofern es sich um einfache Anlagen handelt, zwischen 2-4 %, sofern es sich um durchschnittliche Anlagen handelt, zwischen 5-7 % und sofern es sich um aufwendige Anlagen handelt, zwischen 8-12 % der Gebäudeherstellungskosten (Neubaukosten). Bei den Außenanlagen ist aber stets zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.

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

Wert d. Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)	EUR	%	EUR	
Zeitwert	Neubauwert Wohngebäude	638.920	8	51.114,00
Pauschale		gerundet		51.100,00

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	EUR
Bodenwert	459.300,00
Bauwert	479.200,00
Zeitwert Außenanlagen	51.100,00
SACHWERT	989.600,00

2 Verkehrswert (ohne Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht)

Die mit einem Einfamilienhaus bebauten Liegenschaften dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Der Verkehrswert wird daher alleine aus dem Sachwert ermittelt. Es ist dabei noch 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 straßenseitige Randzone des Gartens samt Einfriedung ragt in einer Tiefe von ca. 3,5 m in das öffentliche Gut (Pkt. B.3.5). Dieser Gartenbereich samt Einfriedung ist rückzubauen und ggf. eine neue Einzäunung zu errichten. Auf der Liegenschaft (EZ 3267) ist eine Garage bzw. ein Carport oder Abstellplatz nicht vorhanden, was aber grundsätzlich bei einem Ankauf eines Einfamilienhauses in einem Siedlungsgebiet vom Käuferpublikum erwartet wird. Stellplätze sind am öffentlichen Gut aufgrund der einspurigen Fahrsituation vor Ort nicht vorhanden.

Aufgrund der Nutzung der Liegenschaft zum Stichtag gemeinsam mit der Liegenschaft EZ 3265 ist bei einer getrennten Nutzung entlang der ostseitigen Grundgrenze (Länge ca. 60 m) eine Einzäunung zu errichten. Gegebenenfalls wird auch der Zugang im Bereich der Gartentür etwas umzugestaltet sein. Durch die geringe Grundstücksbreite und die Situierung bzw. Konzeption des Wohngebäudes wird die Bewirtschaftung des nordseitigen Gartens etwas beschwerlich bzw. umständlich werden (zB. Verbringung des Grünschnittes in den südlichen Vorgarten zum Abtransport).

Beim Wohngebäude entspricht die Ausführung in natura teilweise nicht der Grundrissgestaltung im genehmigten Einreichplan und wäre hierfür ein baubehördlicher Konsens zu erwirken (Erstellung und Einreichung eines Austauschplanes).

Alle diese Eigenschaften bzw. Umstände wirken sich negativ auf das Käuferpublikum aus und erwartet sich ein potentieller Käufer für einen Kaufentscheid einen entsprechenden Abschlag. Marktbedingt ist daher eine Marktanpassung vorzunehmen, die mit einem Abschlag von 10 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert (ohne Belastung) wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert (ohne Belastung)	EUR	%	EUR
Sachwert			989.600,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	989.600	10	-98.960,00
VERKEHRSWERT (ohne Belastung)		gerundet	891.000,00

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

3 Barwert Wohnungsgebrauchsrecht

Der Berechtigte hat ein lebenslängliches unentgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht am Wohngebäude und an der gesamten Liegenschaft EZ 3267 (Pkt. B.5).

Wie C eingangs angeführt, erfolgt die Ermittlung des Barwerts des Wohnungsgebrauchsrechtes im Ertragswertverfahren, wobei für die Nutzung des gesamten Wohnrechtobjektes (Einfamilienhaus EG/DG, KG, Garten/Pool) fiktive Mietzinse bzw. Zuschläge lt. nachstehender Berechnungstabelle angesetzt werden.

Für die Kapitalisierung des Jahresreinertrages wird ein Zinssatz von 3,5 % angesetzt. Dieser Ansatz deckt sich mit der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zum Kapitalisierungszinssatz, der für Wohnliegenschaften in guten Lagen Zinssätze von 2,5 - 4,5 % vorschlägt.

Die Tatsache, dass das Wohnungsgebrauchsrecht dem Rechtsbesitzer gegenüber einem Mieter einen besseren Schutz gewährt (zB. keine Kündigungsmöglichkeit, keine Mieterhöhungen), wird mit einem Zuschlag von 10 % berücksichtigt.

Da sämtliche Betriebskosten, Steuern, Abgaben, Gebühren und sonstigen Aufwendungen vom Berechtigten zu tragen sind, bleiben diese Aufwendungen als Zuschlag außer Ansatz, da sie aufgrund der vertraglichen Regelung nicht vom Übernehmer bzw. Eigentümer, sondern (wie im Falle einer Vermietung vom Mieter) vom Wohnberechtigten zu leisten sind. Umgekehrt stellen die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Immobilie einen Abzugsposten dar, da diese lt. Übergabsvertrag nicht vom Liegenschaftseigentümer, sondern vom Wohnberechtigten zu tragen sind.

Der Wohnberechtigte Ing. Hermann Brejzek wurde am 11.11.1941 geboren und ist dessen Lebensalter zum Stichtag rechnerisch (aufgerundet) mit 83 Jahren einzustufen. Laut der aktuellen Sterbetafel für Österreich (Berichtsjahr 2023) beträgt die fernere Lebenserwartung für Männer in diesem Alter statistisch gesehen 6,74 Jahre.

Die fiktiven Jahreserträge werden mit einem, aus dem Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswertes abgeleiteten und auf eine vorschüssige Jahresrentenzahlung abstellenden Faktor lt. Tabelle Sterbetafel 2023 (Mann, 83 Jahre, Zinssatz 3,5 %) kapitalisiert. Da grundsätzlich eine Miete monatlich im voraus zu leisten ist, wird dieser Faktor von „jährlich auf monatlich vorschüssig“ umgerechnet (Reduktionsfaktor). Der so errechnete Kapitalwert stellt den Barwert des Wohnrechtes dar.

Der Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes für den Berechtigten errechnet sich wie folgt (Ansatz Mietzins, Zuschläge, Abschlag für die Übernahme der Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten [Herstellungskosten Wohngebäude: s.o.] und Parameter der Barwertermittlung siehe Tabelle):

Barwert (Wohnungsgebrauchsrecht)	m ² /Stk.	EUR/m ²	EUR	%	EUR
fikt. MNM Wohnhaus EG/DG	174	9,50			1.653,00
Zuschlag Nutzung KG			1.653,00	5	82,65
Zuschlag Nutzung Garten/Pool			1.653,00	10	<u>165,30</u>
					1.900,95
Zuschlag "Wohnrecht"			1.900,95	10	<u>190,10</u>
Monatsmiete als Nutzungsrecht (exkl. USt.)					2.091,05
vorläufiger Jahresmietertrag (fiktiv)				12	25.092,60
Instandhaltungskosten (Abschlag)			638.920,00	0,5	<u>-3.194,60</u>
Betriebskosten (kein Zuschlag)					
Basisbetrag f. Barwertermittlung				gerundet	21.898,00
Daten der Barwertberechnung - Faktor (F) vorschüssige Jahreszahlung					
83	(rechnerisches) Lebensalter zum Stichtag in Jahren, Geschlecht: Mann				
6,74	fernere Lebenserwartung in Jahren (lt. Sterbetafel 2023 - Österreich)				
3,5	Kapitalisierungszinssatz in %				
6,165	Barwertfaktor lt. Tab. vorschüssige Jahresrentenzahlung (Sterbetafel 2021/23)				
0,464	Reduktionsfaktor mtl. vorschüssig				
5,701	Barwertfaktor F (ger.) = 5,70				
Wert Wohnrecht			21.898,00	5,70	124.819,00
Barwert (Wohnungsgebrauchsrecht)				gerundet	125.000,00
MNM = Monatsnettomiete					

Der Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes (als Recht) des Wohnberechtigten beträgt gerundet **EUR 125.000,00**.

4 Verkehrswert (mit Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht)

Ein zu übernehmendes Wohnungsgebrauchsrecht (hier gesamte Liegenschaft: Einfamilienhaus, Vorgarten, Swimmingpool, Garten) führt bei einem Einfamilienhaus zu einer erschwerten Veräußerbarkeit, wenn nicht gar zu einer Unverkäuflichkeit der Liegenschaft. Da die Lebenserwartung der Bevölkerung bekanntlich steigt, besteht für jeden potentiellen Erwerber ein gewisses Investitionsrisiko. Es ist davon auszugehen, dass jeder wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer über diese Wertminderung (Barwert Wohnungsgebrauchsrecht) hinaus noch einen Risikoabschlag wegen der Unsicherheit der statistischen Annahme der Lebenserwartung ins Treffen führen wird. Für einen Käufer besteht überdies das Risiko, dass eventuell der Berechtigte seiner Verpflichtung der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung nicht nachkommt und es somit zu Unstimmigkeiten und womöglich gerichtlichen Streitigkeiten kommt. Insgesamt führt dies zu einem zusätzliche Abschlag wegen erschwerter Veräußerbarkeit der Liegenschaft.

Dieser Abschlag wird mit 20 % des ermittelten Barwerts des Wohnungsgebrauchsrechtes eingeschätzt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3267 mit der Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert (mit Belastung)	EUR	%	EUR
Verkehrswert (ohne Belastung)			891.000,00
abzgl. Barwert Wohnungsgebrauchsrecht			-125.000,00
vorläufiger Rechenwert			766.000,00
weiterer Marktanpassungsabschlag (belastete Liegenschaft)	125.000	20	-25.000,00
VERKEHRSWERT (mit Belastung)			741.000,00

II. Wertermittlungen Liegenschaft EZ 3265 (Doppelgarage)

1 Sachwert

1.1 Bodenwert

Hinsichtlich Bodenwert wird grundsätzlich auf die Ausführungen in Pkt I.1.1 verwiesen.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten städtischen Wohnlage, Grundstücksform (Längen-/Breitenverhältnis), Größe, Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Kaufpreiserhebungen und Preisinformationen wird das (mit Ausnahme der Garage) unbebaute, voll aufgeschlossene und in Wohngebiet gewidmete Grundstück 592/1 zum Stichtag mit einem Preis von EUR 550,00/m² und das Grünlandgrundstück 592/10 als faktisch erweiterte Gartenflächen mit einem Faktor von 0,6 davon eingeschätzt.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m ²	EUR/m ²	Fkt.	EUR	EUR
Grundfläche lt. Grundbuch	1.018				
<u>Aufteilung:</u>					
Gst. 592/1 (Bauland)	769	550,00		422.950	
Gst. 592/10 (Grünland-Grünzug)	249	550,00	0,6	82.170	505.120,00
Bodenwert	1.018				505.100,00

1.2 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem angenommenen Gebäudealter von ca. 20 Jahren und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher massiv errichteter Garagen von 80 Jahren wird die Restnutzungsdauer der Doppelgarage - laufende Instandhaltung vorausgesetzt - zum Stichtag rechnerisch mit 60 Jahren angenommen. Als technische Wertminderung (Alterswertminderung) wird ebenso die beim Wohngebäude angesetzte lineare Wertminderung herangezogen.

Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) werden - entsprechend der baulichen Ausstattung - auf Basis Nutzfläche (Rechenwert) in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (insb. Empfehlungen SV-Hauptverband) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (inklusive

Umsatzsteuer). Als technische Wertminderung (Alterswertminderung) wird die lineare Wertminderung herangezogen. Die angesetzten Herstellungskosten und die Abschläge für die Alterswertminderung können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Bauwert errechnet sich wie folgt:

Bauwert (nach Nutzfläche)	m ²	EUR/m ²	EUR	%	EUR
Doppelgarage	30	1.400			42.000,00
Herstellungswert/ Neubauwert					42.000,00
Wertminderung wg. Bauschäden/-mängel					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					42.000,00
technische Wertminderung (linear)	ND	80	RND	60	42.000
				25	-10.500,00
Instandhaltungsrückstand					31.500,00
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwert				gerundet	31.500,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes					RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)

1.3 Wert Außenanlagen

Der Zeitwert der angeführten baulichen und gärtnerischen Außenanlagen (Pkt. B.4) wird mit einer Pauschale eingeschätzt:

Zeitwert d. Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)	EUR
Pauschale	5.000,00

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	EUR
Bodenwert	505.100,00
Bauwert	31.500,00
Zeitwert Außenanlagen	5.000,00
SACHWERT	541.600,00

2 Verkehrswert (ohne Belastung durch das Gebrauchsrecht)

Die lediglich mit Nebengebäuden (Garage, Gartenhütte, udgl.) bebauten Liegenschaften dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Der Verkehrswert wird daher alleine aus dem Sachwert ermittelt. Unabhängig davon stellt das Wohngrundstück der Liegenschaft eine Bauparzelle dar, deren Wert vom Bodenwert bestimmt wird. Es gilt noch zu überprüfen, ob der Sachwert (hier vorwiegend der Bodenwert) mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

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

Am Wohngrundstück 592/1 stockt neben einem Baum-, Strauch- und Gestrüppbewuchs in der östlichen Randzone überdies im nordöstlichen Abschnitt auch ein aus ca. 4 Fichten bestehender hoher Nadelbaumbestand, der für einen Bebauung zu roden ist. Ebenso ist der in das Straßengrundstück ragende Garten samt Einfriedung rückzubauen, was aber im Zuge einer Bebauung miterledigt werden kann. Ein Käufer würde vermutlich die Garage anders konzipieren und am Grundstück situieren.

Diese Eigenschaften bzw. Umstände wirken wertmindernd auf das Käuferpublikum, ein Käufer erwartet sich einen Preisabschlag für seine Kaufentscheidung. Andererseits handelt es sich bei der Liegenschaft aufgrund der Wohnruhelage um einen nachgefragten Standort.

In einer Gesamtbetrachtung ist eine Marktanpassung vorzunehmen, die mit einem Abschlag von 3 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3265 (ohne Belastung) wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert (ohne Belastung)	EUR	%	EUR
Sachwert			541.600,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	541.600	3	-16.248,00
VERKEHRSWERT (ohne Belastung)		gerundet	525.000,00

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

3 Barwert Gebrauchsrecht

Der Berechtigte hat ein lebenslängliches und unentgeltliches Benützungsrecht (Gebrauchsrecht) an der Garage (ausschließliche Benützung) und an der gesamten Liegenschaft EZ 3265 (Pkt. B.5).

Wie bereits in Pkt. I.3 angeführt, erfolgt die Ermittlung des Barwerts des Gebrauchsrechtes ebenso im Ertragswertverfahren, wobei für die Nutzung der Doppelgarage ein fiktiver Mietzins angesetzt wird.

Der gesamte Garten (inkl. Garten-/Gerätehütte, Glashaus und Grünlandgrundstück 592/10) stellt für den Berechtigten eine erweiterte Gartennutzung für die mit dem Wohnungsgebrauchsrecht verbundene Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus) dar. Für dieses Gebrauchsrecht wird daher ebenso - wie bei der Wohnliegenschaft - ein auf die Nutzung des Einfamilienhaus (EG/DG) bezogener Zuschlag, wenngleich in etwas geringerer Höhe angesetzt.

Entgegen der Vereinbarung im Übergabsvertrag für die Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus) ist für die auf der Liegenschaft EZ 3265 errichteten Nebengebäude (Doppelgarage, Garten-/Gerätehütte, Glashaus) eine Instandhaltung und Instandsetzung zu Lasten des Gebrauchsberechtigten nicht vereinbart. Ein diesbezüglicher Abschlag bei der Barwertermittlung ist daher nicht zu berücksichtigen. Hinsichtlich Kapitalisierungszinssatz, höherem Schutz beim dinglichen Gebrauchsrecht gegenüber einer Vermietung, Daten des Berechtigten und Parameter der Kapitalisierung wird auf die auch hierfür geltenden Ausführungen in Pkt. I.3 verwiesen.

Der Barwert des Gebrauchsrechtes für den Berechtigten errechnet sich wie folgt (Ansatz Mietzins, Zuschläge und Parameter der Barwertermittlung siehe Tabelle):

Barwert (Gebrauchsrecht)	m ² /Stk.	EUR/m ²	EUR	%	EUR
fikt. MNM Doppelgarage	1	180,00			180,00
Zuschlag Nutzung Garten *)			1.653,00	8	<u>132,24</u>
					312,24
Zuschlag "Nutzungsrecht"			312,24	10	<u>31,22</u>
Monatsmiete als Nutzungsrecht (exkl. USt.)					343,46
vorläufiger Jahresmietertrag (fiktiv)			12		4.121,52
Instandhaltungskosten (kein Abschlag)					
Betriebskosten (kein Zuschlag)					
Basisbetrag f. Barwertermittlung				gerundet	4.122,00
Daten der Barwertberechnung - Faktor (F) vorschüssige Jahreszahlung					
83	(rechnerisches) Lebensalter zum Stichtag in Jahren, Geschlecht: Mann				
6,74	fernere Lebenserwartung in Jahren (lt. Sterbetafel 2023 - Österreich)				
3,5	Kapitalisierungszinssatz in %				
6,165	Barwertfaktor lt. Tab. vorschüssige Jahresrentenzahlung (Sterbetafel 2021/23)				
0,464	Reduktionsfaktor mtl. vorschüssig				
5,701	Barwertfaktor		F (ger.) = 5,70		
Wert Nutzungsrecht			4.122,00	5,70	23.495,00
Barwert (Gebrauchsrecht)				gerundet	23.000,00
MNM = Monatsnettomiete					
*) gesamte Liegenschaft inkl. Vorplatz (Garage), Garten-/Gerätehütte, Glashaus, gesamte Gartenfläche inkl. Gst. 592/10 Zuschlag basierend auf Ansatz Mietzins Einfamilienhaus EG/DG					

Der Barwert des Gebrauchsrechtes (als Recht) des Berechtigten beträgt gerundet **EUR 23.000,00**.

4 Verkehrswert (mit Belastung durch das Gebrauchsrecht)

Ein zu übernehmendes Gebrauchsrecht (hier Doppelgarage und gesamte Liegenschaft mit Garten-/Gerätehütte, Glashaus) führt bei einer teilbebauten Liegenschaft bzw. potentiellen Bauparzelle ebenso zu einer erschwerten Veräußerbarkeit. Da die Lebenserwartung der Bevölkerung bekanntlich steigt, besteht für jeden Erwerber ein gewisses Investitionsrisiko. Es ist davon auszugehen, dass jeder wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer über diese Wertminderung (Barwert Gebrauchsrecht) hinaus grundsätzlich noch einen Risikoabschlag wegen der Unsicherheit der statistischen Annahme der Lebenserwartung ins Treffen führen wird.

Im ggstl. Bewertungsfall ist aber das Nutzungsausmaß und das hierfür anzusetzende Nutzungsentgelt (Mietzins) im Verhältnis zum Potential der Liegenschaft (Bauparzelle) gering, was demgemäß auch zu einem niedrigen Barwert des Gebrauchsrechtes führt (Pkt. 3). Dieser Barwert reduziert den Verkehrswert (ohne Belastung) nur geringfügig. Da die Bebauung der Liegenschaft aufgrund des vereinbarten Gebrauchsrechtes nicht möglich ist, stellt sich die Frage der Ausmittlung des Verkehrswertes mit dieser Belastung, um zu einem marktkonformen Wertergebnis zu gelangen.

Aufgrund des der Wertermittlung zu Grunde liegenden längerfristigen Gebrauchsrechtes ist marktbedingt eine hohe Marktanpassung vorzunehmen. Dieser Marktanpassungsabschlag wird mit 15 % des nachstehend ermittelten Zwischenwertes eingeschätzt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3265 mit der Belastung durch das Gebrauchsrecht wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert (mit Belastung)	EUR	%	EUR
Verkehrswert (ohne Belastung)			525.000,00
abzgl. Barwert Gebrauchsrecht			-23.000,00
vorläufiger Rechenwert (Zwischenwert)			502.000,00
weiterer Marktanpassungsabschlag (belastete Liegenschaft)	502.000	15	-75.300,00
VERKEHRSWERT (mit Belastung)		gerundet	427.000,00

D Zusammenfassung

1.1 Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3267, GB 45202 Kleinmünchen, Bezirksgericht Linz, mit der Objektadresse 4030 Linz, Traunau 76 (Einfamilienhaus) beträgt zum Bewertungsstichtag (ohne Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht)

€ 891.000,--

(in Worten: Euro achthunderteinundneunzigtausend)

1.2 Der Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes des Wohnberechtigten Ing. Hermann Brejzek gemäß Übergabsvertrag vom 28.12.2015, TZ 699/2016 (Beilage 10) für die unter Pkt. 1.1 angeführte Liegenschaft beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 125.000,--

(in Worten: Euro einhundertfünfundzwanzigtausend)

1.3 Der Verkehrswert der unter Pkt. 1.1 angeführten Liegenschaft beträgt zum Bewertungsstichtag (mit Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht)

€ 741.000,--

(in Worten: Euro siebenhunderteinundvierzigtausend)

2.1 Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3265, GB 45202 Kleinmünchen, Bezirksgericht Linz (Doppelgarage) beträgt zum Bewertungsstichtag (ohne Belastung durch das Gebrauchsrecht)

€ 525.000,--

(in Worten: Euro fünfhundertfünfundzwanzigtausend)

2.2 Der Barwert des Gebrauchsrechtes des Berechtigten Ing. Hermann Brejzek gemäß Übergabsvertrag vom 29.5.2019, TZ 2470/2019 (Beilage 11) für die unter Pkt. 2.1 angeführte Liegenschaft beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 23.000,--

(in Worten: Euro dreiundzwanzigtausend)

2.3 Der Verkehrswert der unter Pkt. 2.1 angeführten Liegenschaft beträgt zum Bewertungsstichtag (mit Belastung durch das Gebrauchsrecht)

€ 427.000,--

(in Worten: Euro vierhundertsevenundzwanzigtausend)

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 beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgebiete
Immobilien

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.8.2006, Zl. Jv 3927/2006

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



Signiert von:	Walter Edtmaier
Datum:	03.11.2024 17:58:56
 <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: small;">Dieses Dokument ist digital signiert!</p> <p style="font-size: x-small;">Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.</p> <p style="font-size: x-small;">Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf</p>	

ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

LNr.	<u>Seiten</u> A4-Format
1.1 Grundbuchsauszug EZ 3267 (Einfamilienhaus), Abfragedatum 16.7.2024	2
1.2 Grundbuchsauszug EZ 3265 (Doppelgarage), Abfragedatum 16.7.2024	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
5.4 Gefahrenzonenplan (Hochwasser)	1
6 Lageplan Baulichkeiten (Liegenschaft EZ 3267 und EZ 3265)	1
7.1 Grundrissplan Einfamilienhaus EG (aus Einreichplan 2002)	1
7.2 Grundrissplan Einfamilienhaus DG (aus Einreichplan 2002)	1
7.3 Grundrissplan Einfamilienhaus KG (aus Einreichplan 2002)	1
7.4 Gebäudeschnitt Einfamilienhaus (aus Einreichplan 2002)	1
7.5 Grundrissplan/Schnitt Schutzdach bei Terrasse Nord (aus Bauanzeige 2011)	1
8.1 Grundrissplan Doppelgarage (aus Einreichplan 2002)	1
8.2 Gebäudeschnitt/Südanzeige Doppelgarage (aus Einreichplan 2002)	1
9 Fotodokumentation Abb. 1-84 mit Beschreibungen	13
	34

weitere Beilagen:

10 Notariatsakt/Übergabsvertrag vom 28.12.2015, TZ 699/2016 (Liegenschaft EZ 3267)	10
11 Notariatsakt/Übergabsvertrag vom 29.5.2019, TZ 2470/2019 (Liegenschaft EZ 3265)	<u>6</u>
	50

Alle Beilagen sind dem Bewertungsgutachten beigelegt;

Gutachten und Beilagen werden dem Gericht im pdf-Format im JustizOnline und durch Einspielen in die Ediktsdatei elektronisch übermittelt.

Unterfertigungshinweis:


Im Falle der elektronischen Übermittlung ersetzt die im Abschnitt D (Zusammenfassung) dargestellte Unterschrift samt Begleittext und Rundsiegel als Faksimile die Originalunterfertigung.

Die elektronische Ausfertigung ist digital signiert.

ANHANG

Beilage 1.1

Grundbuchsauszug EZ 3267 (Einfamilienhaus)



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen EINLAGEZAHL 3267
 BEZIRKSGERICHT Linz

 Letzte TZ 1758/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
592/5	G GST-Fläche	*	697
	Bauf.(10)		119
	Gärten(10)		578 Traunauweg 76
592/11	G Gärten(10)	*	230
GESAMTFLÄCHE			927

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

***** A2 *****

1 a 5523/1965 Sicherheitszone hins Gst 592/5 592/11
 b 5854/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1873
 7 a 5306/2002 Bauplatz (auf) Gst 592/5
 Bescheid 2001-12-04, 501/B-U010204C
 ***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
 Markus Brejzek
 GEB: 1969-05-09 ADR: Karl-Steiger-Straße 30, Linz 4030
 c 699/2016 Übergabevertrag 2015-12-28 Eigentumsrecht
 ***** C *****

6 a 699/2016
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
 gem Pkt II. Übergabevertrag 2015-12-28 für
 Ing. Hermann Brejzek geb 1941-11-11
 Roswitha Brejzek geb 1943-08-20
 b 1852/2018 VORRANG von LNR 7 vor LNR 6
 7 a 1852/2018 Pfandurkunde 2018-05-28
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 588.000,--
 für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
 b 1852/2018 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 3265 KG 45202 Kleinmünchen C-LNR 8
 EZ 3267 KG 45202 Kleinmünchen C-LNR 7
 c 1852/2018 VORRANG von LNR 7 vor LNR 6
 d 3986/2020 Hypothekarklage (LG Linz, 1 Cg 167/20d)
 9 a 1758/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 454.875,93 samt 6,5 % Z
 aus EUR 454.971,62 von 2023-08-01 bis 2023-08-23
 aus EUR 454.952,64 von 2023-08-24 bis 2023-09-26
 aus EUR 454.933,57 von 2023-09-27 bis 2023-10-09
 aus EUR 454.914,43 von 2023-10-10 bis 2023-11-29
 aus EUR 454.895,21 von 2023-11-30 bis 2024-01-09

Seite 1 von 2

aus EUR 454.875,93 seit 2024-01-10
Antragskosten EUR 3.319,41 für
Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f) (23 E 3627/24y)


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

Grundbuch

16.07.2024 15:14:04

Beilage 1.2

Grundbuchsauszug EZ 3265 (Doppelgarage)



JUSTIZ
REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen EINLAGEZAHL 3265
 BEZIRKSGERICHT Linz

 Letzte T2 1758/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
592/1	G GST-Fläche	*	769
	Bauf.(10)		36
	Gärten(10)		733
592/10	G Gärten(10)	*	249
GESAMTFLÄCHE			1018

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

***** A2 *****

- 1 a 5523/1965 Sicherheitszone hins Gst 592/1
- b 5854/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1873
- 3 a 5306/2002 Bauplatz (auf) Gst 592/1
- Bescheid 2001-12-04, 501/B-U010204C
- 4 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
 Markus Brejzek
 GEB: 1969-05-09 ADR: Karl-Steiger-Straße 30, Linz 4030

- a 2470/2019 Übergabsvertrag 2019-05-29 Eigentumsrecht

***** C *****

- 8 a 1852/2018 Pfandurkunde 2018-05-28
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 588.000,--
- für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
- b 1852/2018 Simultan haftende Liegenschaften
- EZ 3265 KG 45202 Kleinmünchen C-LNR 8
- EZ 3267 KG 45202 Kleinmünchen C-LNR 7
- c 1852/2018 VORRANG von LNR 8 vor LNR 4
- d 3986/2020 Hypothekarklage (LG Linz, 1 Cg 167/20d)
- 9 a 2470/2019
- GEBRAUCHSRECHT
- gem Pkt Drittens Übergabsvertrag 2019-05-29 für
- Hermann Brejzek geb 1941-11-11
- Roswitha Brejzek geb 1943-08-20
- 11 a 1758/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
- Hereinbringung von vollstr. EUR 454.875,93 samt 6,5 % Z
- aus EUR 454.971,62 von 2023-08-01 bis 2023-08-23
- aus EUR 454.952,64 von 2023-08-24 bis 2023-09-26
- aus EUR 454.933,57 von 2023-09-27 bis 2023-10-09
- aus EUR 454.914,43 von 2023-10-10 bis 2023-11-29
- aus EUR 454.895,21 von 2023-11-30 bis 2024-01-09

Seite 1 von 2

Liegenschaft EZ 3267, GB 45202 Kleinmünchen, Wohnadresse 4030 Linz, Traunauweg 76 (Einfamilienhaus) und direkt angrenzende Liegenschaft EZ 3265, GB 45202 Kleinmünchen (Doppelgarage)

aus EUR 454.875,93 seit 2024-01-10
Antragskosten EUR 3.319,41 für
Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f) (23 E 3627/24y)

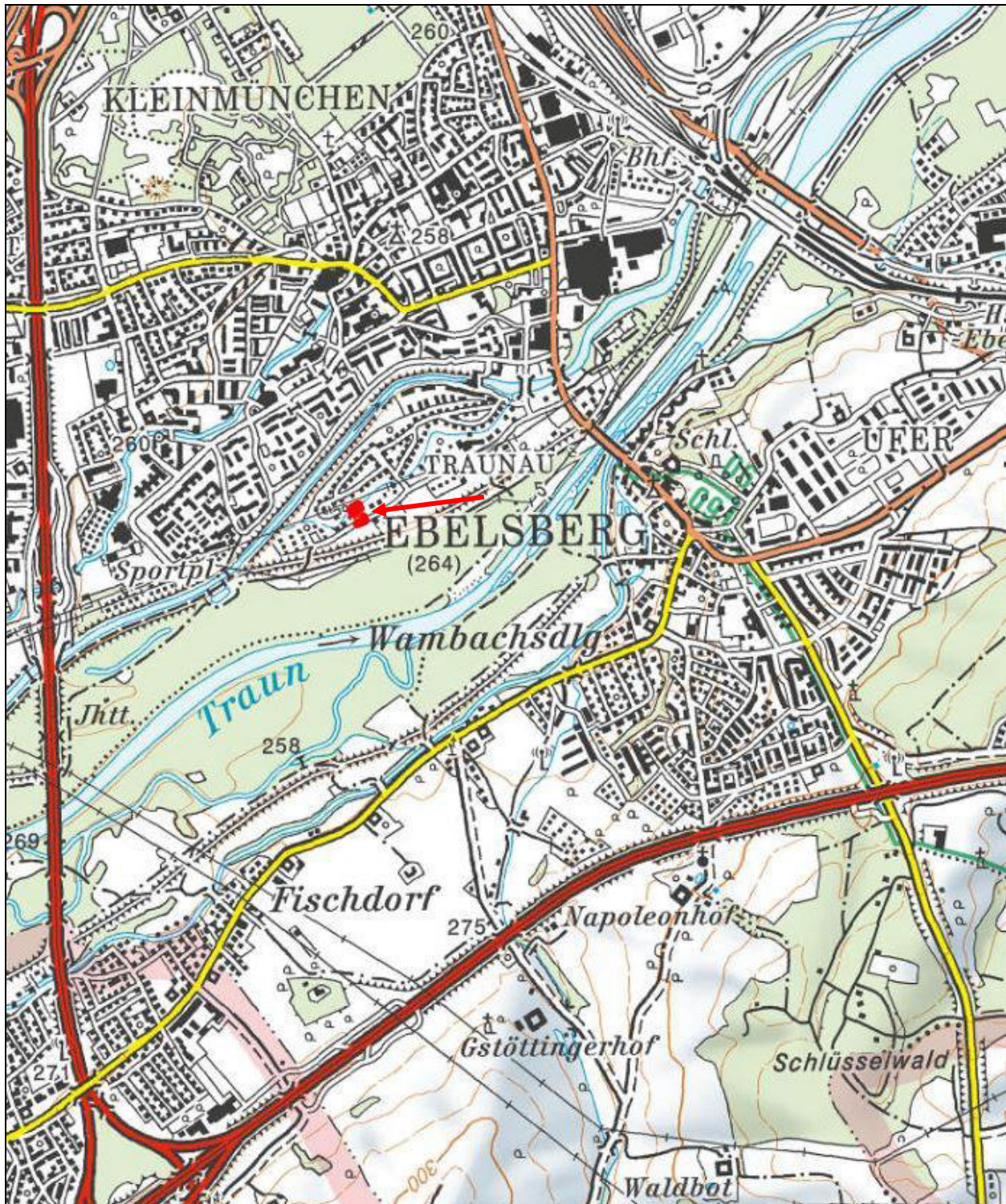
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

16.07.2024 15:11:00

Beilage 2

Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)



DORIS Grundkarte (doris.at), Teilbereich Linz/Süd (Kleinmünchen-Ebelsberg) und Umgebung mit Markierung der Standorte

Beilage 3.1

Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht

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



Lageplan/Orthofoto (Übersicht) mit Markierung der Liegenschaften EZ 3267 (Wohnhaus) und EZ 3265 (Doppelgarage)

Liegenschaft EZ 3267, GB 45202 Kleinmünchen, Wohnadresse 4030 Linz, Traunauweg 76 (Einfamilienhaus)
 und direkt angrenzende Liegenschaft EZ 3265, GB 45202 Kleinmünchen (Doppelgarage)

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

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



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Markierung der Liegenschaften EZ 3267 (Wohnhaus) und EZ 3265 (Doppelgarage) und Hausnummern

Hinweis:

Aus dem Orthofoto ist ersichtlich, dass sich in der straßenseitigen Randzone die Gärten samt straßenseitige Einfriedung (Einzäunung) der Baulandgrundstücke beider Liegenschaften auf das Straßengrundstück erstrecken und die Einfriedungen nicht an die jeweilige Grundgrenze zurückgebaut ist (vgl. Beilage 9, Abb. 1-3, 54). Der Garten beider Liegenschaften ist straßenseitig zum Stichtag faktisch größer ausgeführt, das Ausmaß entspricht nicht dem Katasterplan.

Beilage 4

Lageplan/DKM

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



Lageplan mit Markierung der Grundstücke 592/5, 592/11 (EZ 3267), Wohnhaus und 592/1, 592/10 (EZ 3265), Doppelgarage und Hausnummern

Beilage 5.1

Flächenwidmungsplan (Auszug)

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



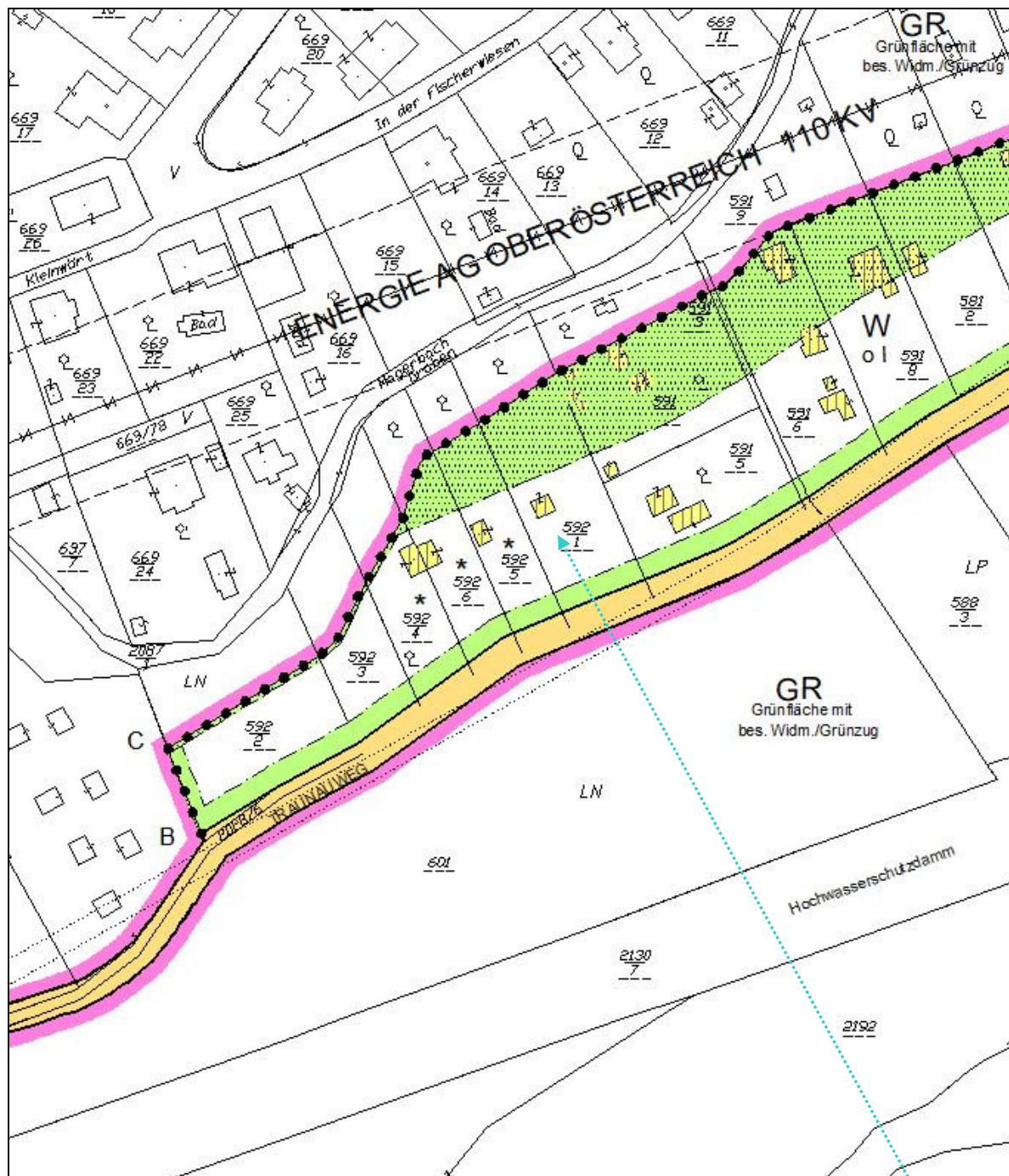
Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan der Stadt Linz mit Markierung der Grundstücke 592/5, 592/11 (EZ 3267) und der Grundstücke 592/1, 592/10 (EZ 3265)

- rötlich gefärbte Fläche (zinnober dunkel) Widmung Wohngebiet
- grüne Fläche (Gz) entlang Magerbach/Magerbach-Graben (blau) Widmung Grünland (Grünzug)

Beilage 5.2

Bebauungsplan S/23/50/01/00 – Traunausiedlung IV

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



Örtlicher Bebauungsplan (rechtswirksam seit 27.2.2001) mit Pfeilmarkierung der Lage des Baulandgrundstückes 592/1 (EZ 3265)
(die offenbar später erfolgte Grundteilung ist in diesem Bebauungsplan nicht dargestellt, heutige Gegebenheit vgl. Beilage 4)

INFRASTRUKTUR:

DIE WASSERVER- UND -ENTSORGUNG ERFOLGT ÜBER DAS STÄDTISCHE KANAL- UND WASSERNETZ. DIE ENERGIEVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ELEKTRIZITÄTS-, GAS- BZW. FERNWÄRMENETZ.

BAULICHE MASSNAHMEN:

BEBAUBARE GRUNDFLÄCHE PRO BAUPLATZ UND HAUPTGEBÄUDE EINSCHLIESSLICH NEU- UND ZUBAUTEN MAX.100 M² ZULÄSSIG.

PRO BAUPLATZ UND HAUPTGEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG.

NEBENGEBÄUDE (ZB. GARTEN- UND GERÄTEHÜTTEN) SIND BIS ZU 25 M² BEBAUTER GRUND- FLÄCHE AUSSERHALB DER BAUFLUCHTLINIE, NICHT JEDOCH IM BAUWICH, ZULÄSSIG.

ERDGESCHOSSIGE WINDFÄNGE BIS 5 M² GRUNDRISSFLÄCHE DÜRFEN AUSSERHALB DER BAU- FLUCHTLINIEN ERRICHTET WERDEN.

- ★ ZU DEN SEITLICHEN BAUPLATZGRENZEN WIRD EIN ZULÄSSIGER MINDESTABSTAND (BAUWICH) VON 2 M FESTGELEGT.

HINWEIS:

LT. ANGABE DES AMTES DER Ö. LANDESREGIERUNG/UA, WASSERWIRTSCHAFT UND HY- DROGRAPHIE LIEGT DER HÖCHSTE GRUNDWASSERSPIEGEL (JAHRESREIHE 1979-1991) IM GGSTL. BEREICH CA. 0,75-1,0 M UNTER GELÄNDE. BEI EINEM 100-JÄHRIGEN HOCHWAS- SEREREIGNIS DER TRAUN IST EIN ANSTEIGEN DES GRUNDWASSERSPIEGELS ÜBER DAS GELÄNDENIVEAU ZU ERWARTEN.

*Rechtsverbindliche Verbalfestlegungen (Teilauszug) zum vorstehenden Bebauungsplan,
Legende und weitere Details zum Bebauungsplan sind beim Magistrat Linz einzuholen (<https://webgis.linz.at>)*

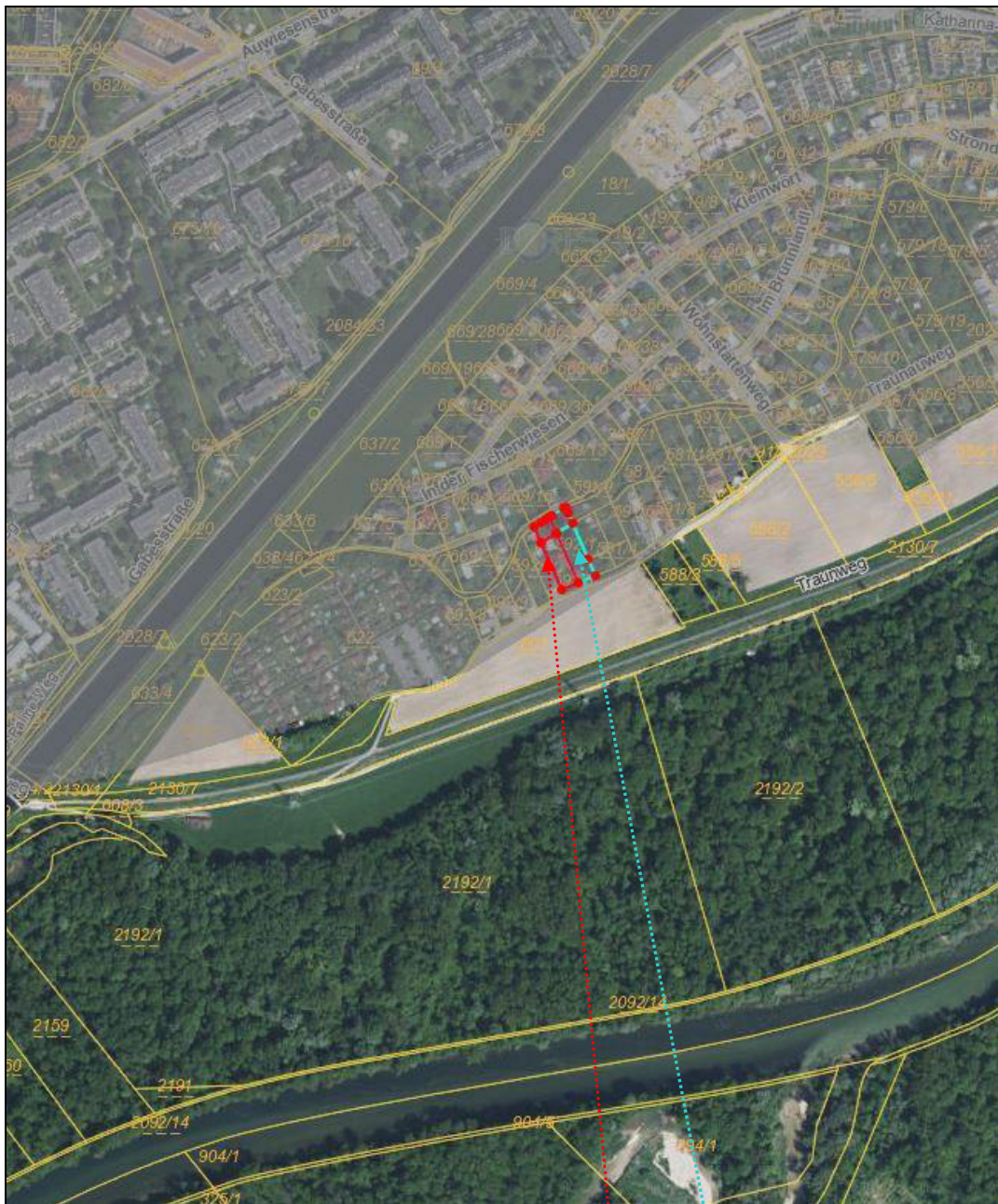
Beilage 5.3

Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

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

Die Gefahrenhinweiskarte erfolgte im Wege der elektronischen Abfrage

(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - DORIS, Beurteilungszeitraum 2013).



Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen (geogenes Baugrundrisiko) mit Markierung der Liegenschaften EZZ 3267 und 3265

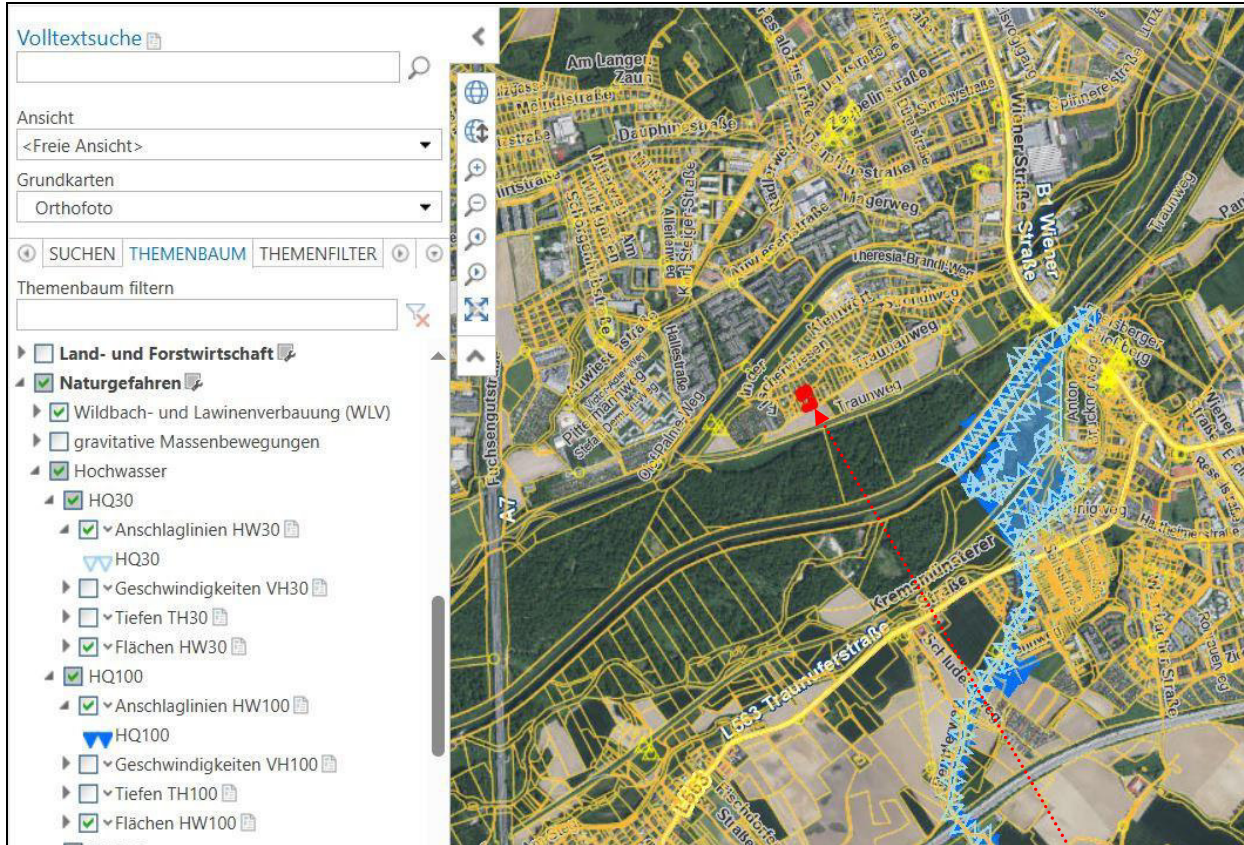
grau lasierte Fläche: Klassifizierung der Hinweisflächen/Flächentyp:
keine Flächenausweisung im Beurteilungszeitraum

Die Grundstücke der Liegenschaften EZ 3267 und 3265 sind lt. Abfrage *doris.at* von dieser Gefahrenhinweiskarte nicht betroffen.

Beilage 5.4

Gefahrenzonenplan - Hochwasser-Überflutungs- bzw. Abflussbereich

Die Darstellung zeigt die Überflutungsflächen HQ 30 und HQ 100
(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informationssystem – DORIS - Hochwasser).



Darstellung Hochwasser-Überflutungs- bzw. Abflussbereiche mit Markierung Liegenschaften EZZ 3267 und 3265

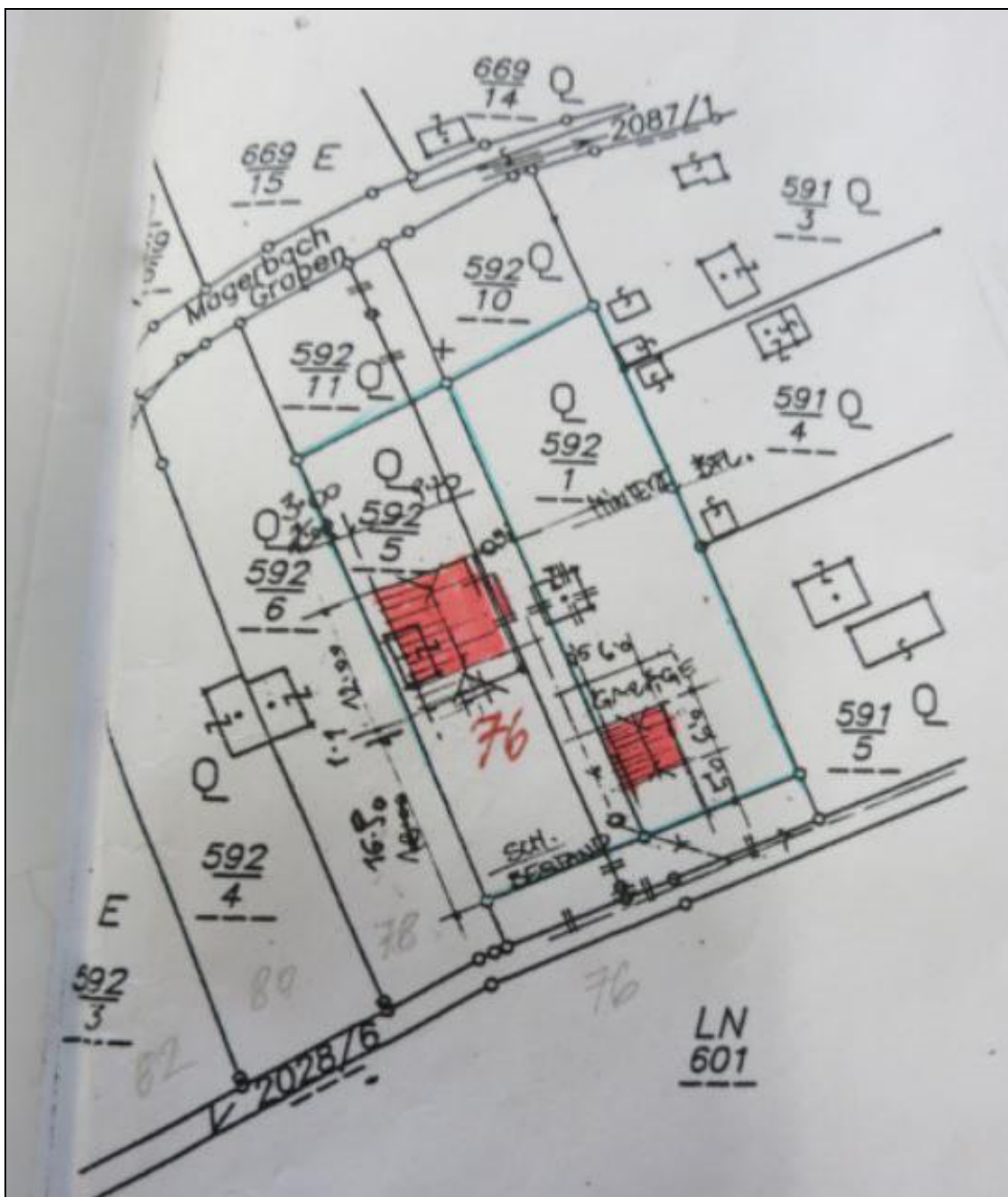
- HQ 30** 30-jährliches Hochwasserereignis (färbige Begrenzungslinien siehe Legende)
- HQ 100** 100-jährliches Hochwasserereignis (färbige Begrenzungslinien siehe Legende)

Die Grundstücke der Liegenschaften EZZ 3267 und 3265 sind lt. Darstellung *doris.at* von einem Hochwasserüberflutungs- bzw. abflussbereich nicht betroffen.

Beilage 6

Lageplan (Übersicht) Liegenschaften EZ 3267 (Einfamilienhaus), EZ 3265 (Garage)

Die Darstellung gibt den Teilungsplan 2001 (DI Schöffmann) zum Einreichplan 2002 (Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage) lt. Bauakt wieder. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

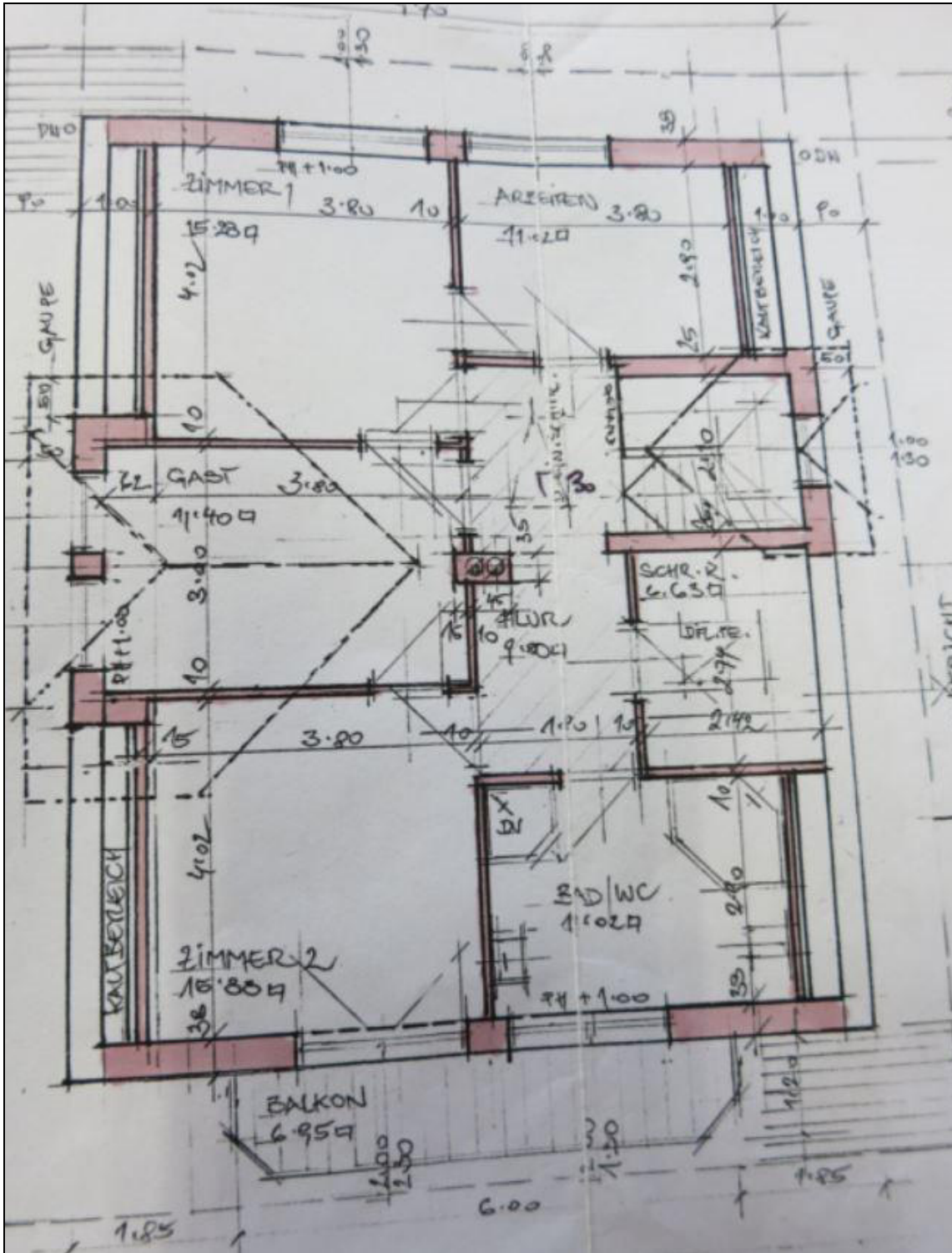


Lageplan mit Wohngebäude (EZ 3267) und Doppelgarage (EZ 3265) aus Einreichplan 2002 (Teilungsplan 2001/DI Schöffmann)

Beilage 7.2

Grundrissplan Einfamilienhaus DG

Die Darstellung gibt den Einreichplan 2002 (Neubau Einfamilienhaus, Doppelgarage) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Ausführung in natura entspricht teilweise **nicht** dem Einreichplan (teils abgeänderte Grundrissgestaltung). Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

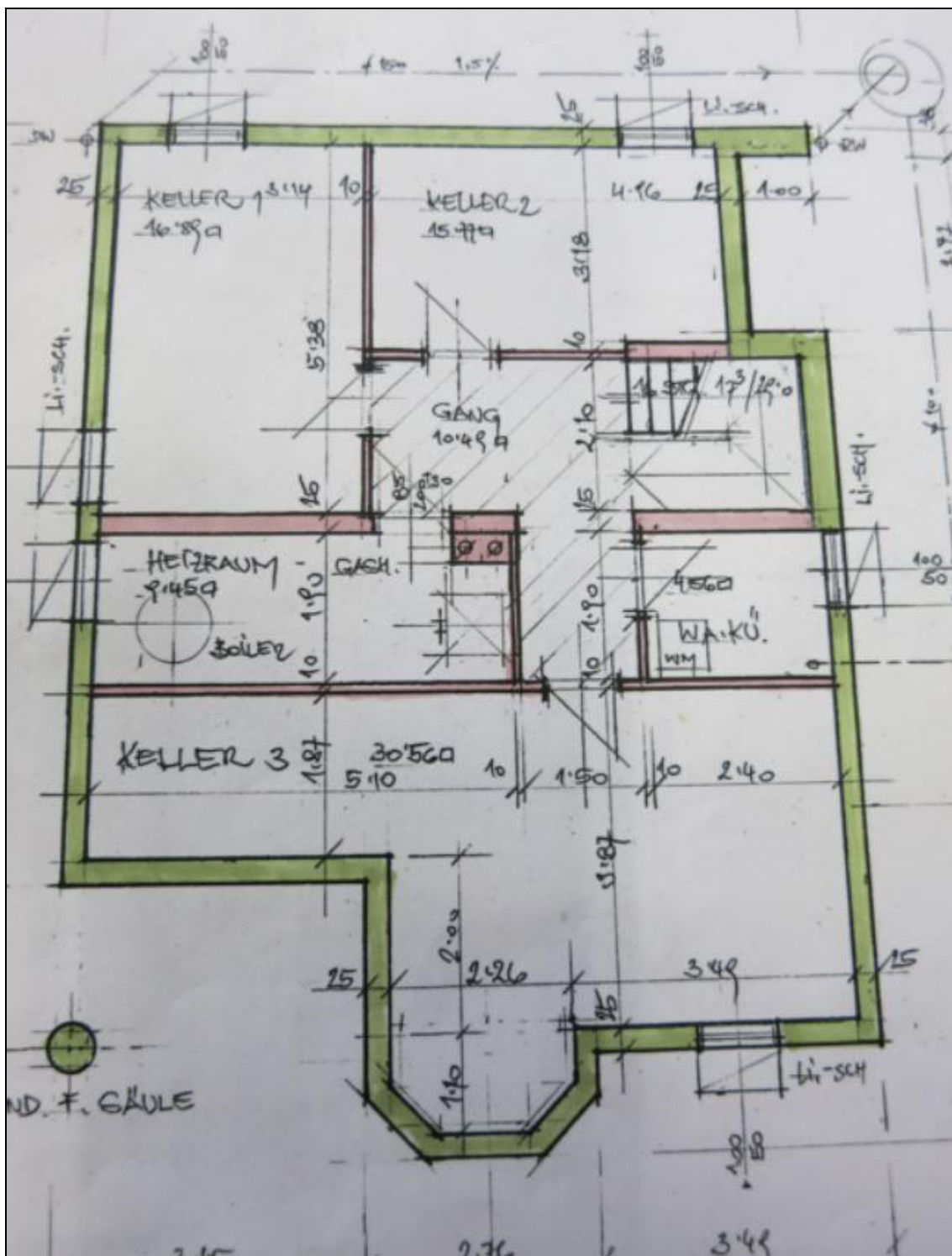


Grundrissplan DG (aus Einreichplan 2002)

Beilage 7.3

Grundrissplan Einfamilienhaus KG

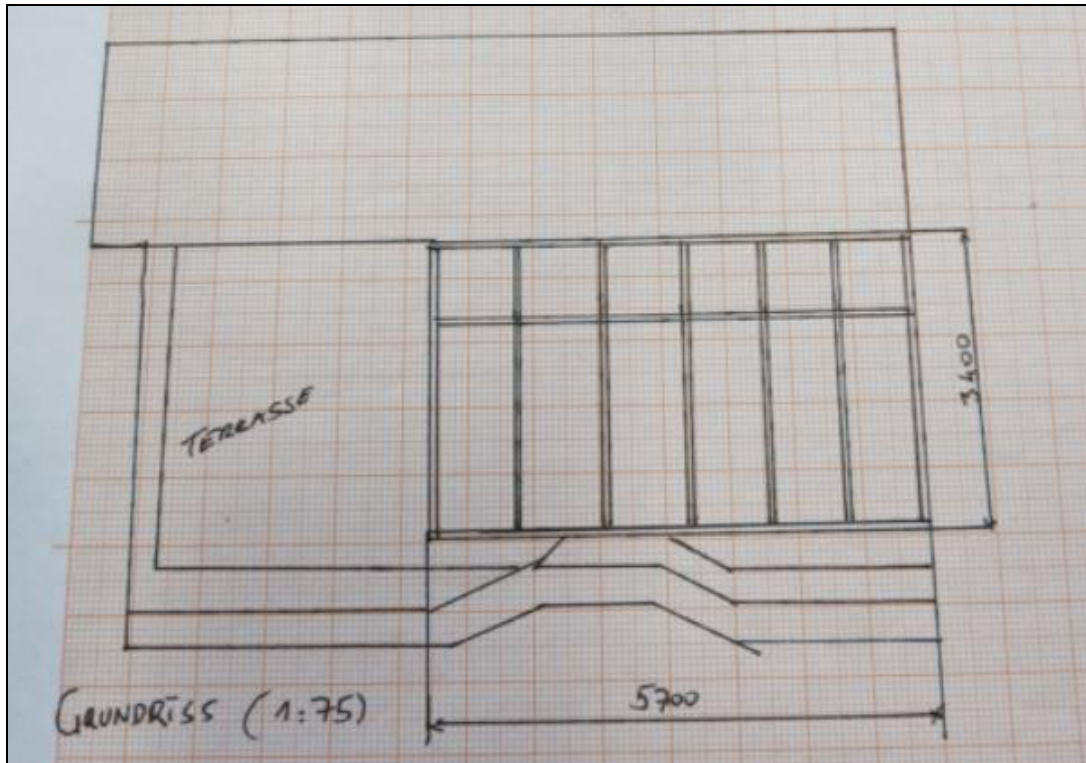
Die Darstellung gibt den Einreichplan 2002 (Neubau Einfamilienhaus, Doppelgarage) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Ausführung in natura entspricht teilweise **nicht** dem Einreichplan (teils abgeänderte Grundrissgestaltung). Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



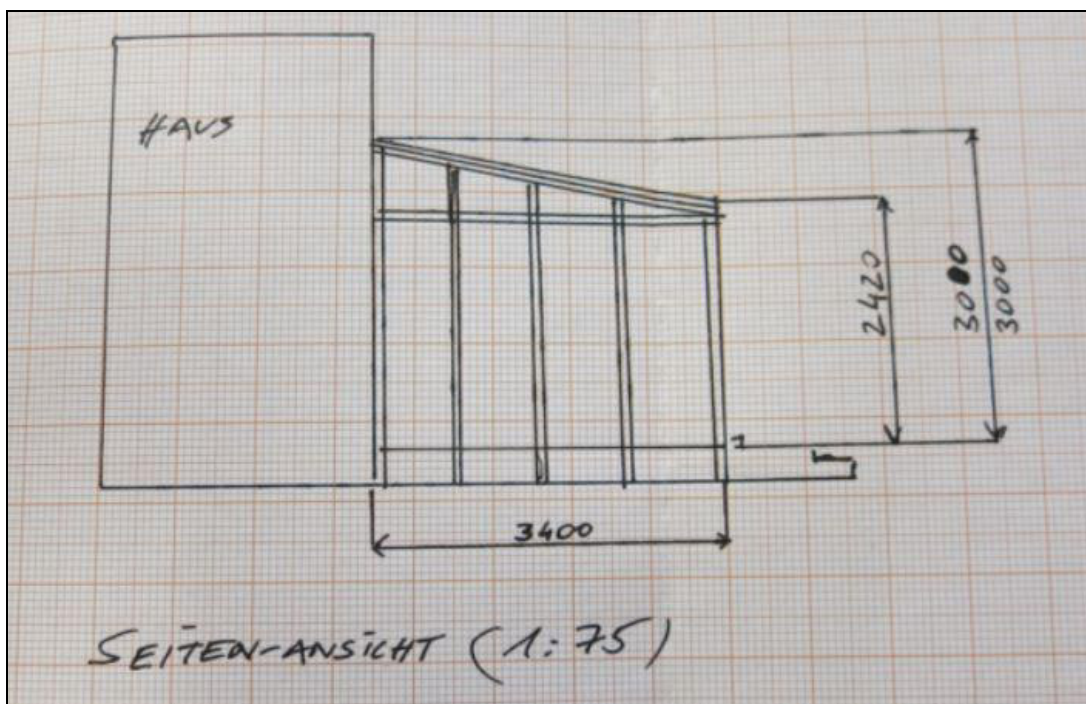
Grundrissplan KG (aus Einreichplan 2002)

Beilage 7.5**Grundrissplan/Schnitt Schutzdach (bei Gartenterrasse Nord)**

Die Darstellung gibt die Bauanzeige vom 8.5.2011 (Schutzdach) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



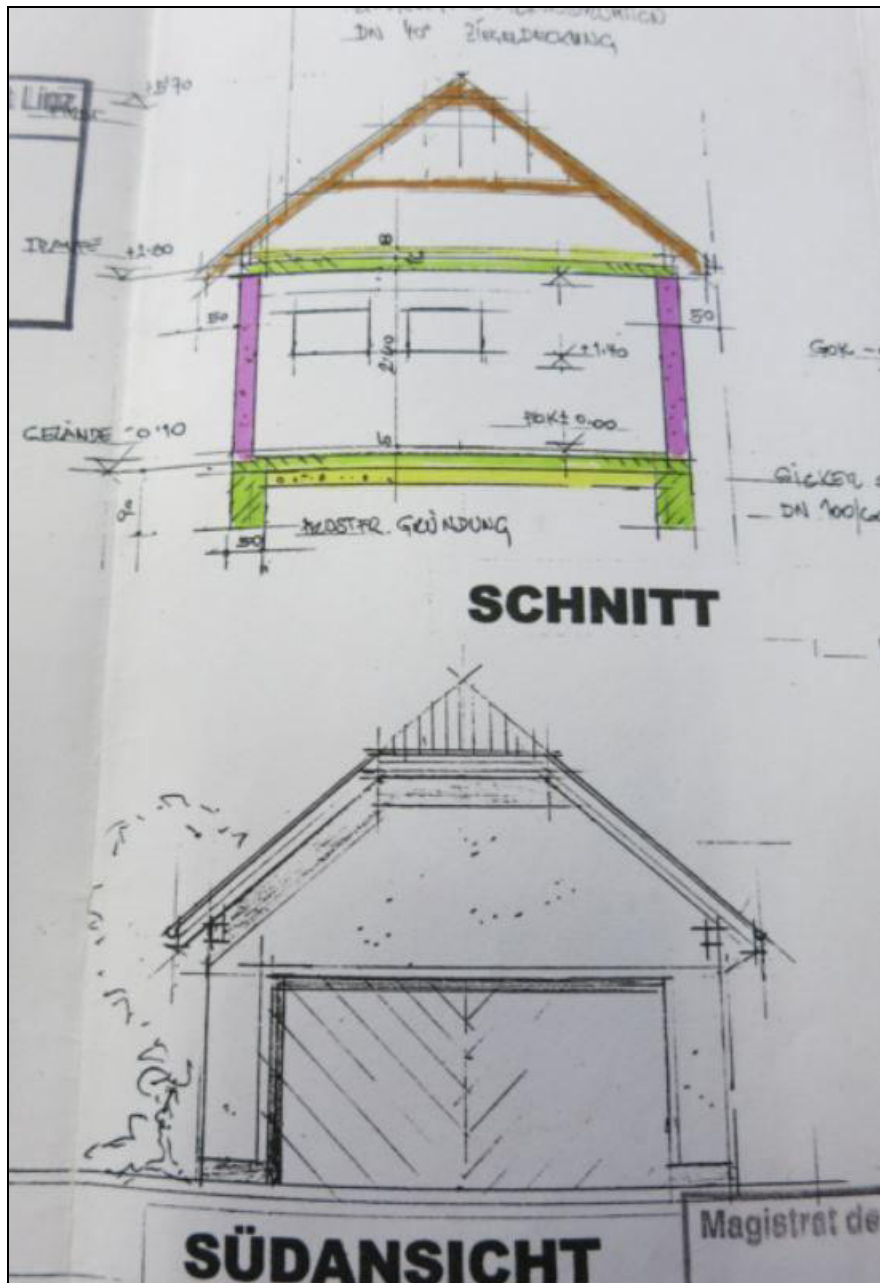
Grundrissplan Schutzdach (aus Bauanzeige 2011)



Schnitt Schutzdach (aus Bauanzeige 2011)

Beilage 8.2**Gebäudeschnitt/Südansicht Doppelgarage**

Die Darstellung gibt den Einreichplan 2002 (Neubau Einfamilienhaus, Doppelgarage) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Gebäudeschnitt/Südansicht Doppelgarage (aus Einreichplan 2002)

Beilage 9

Fotodokumentation

**Liegenschaft/Einfamilienhaus, 4030 Linz, Traunauweg 76 (EZ 3267)
 (direkt angrenzende) Liegenschaft/Garage, Gartenhütte, Glashaus (EZ 3265), Bauparzelle**



Abb.1 Ansicht Liegenschaft EZ 3265 (Garage, Bauparzelle) und Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus), Straßenseite (südseitig gegenüber: Grünland: Wiese/Acker)

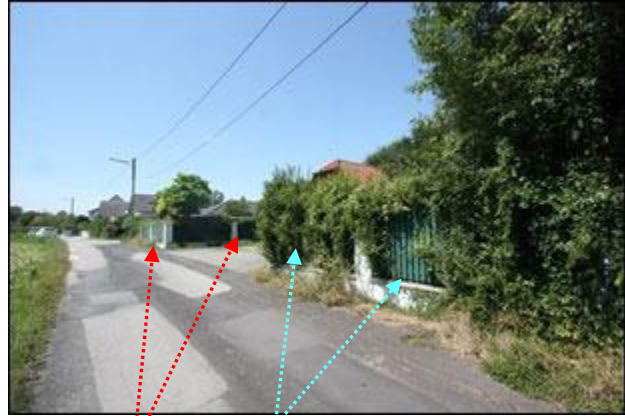


Abb.2 Ansicht Liegenschaft EZ 3265 (Garage, Bauparzelle) und Liegenschaft EZ 3267 (Einfamilienhaus), Straßenseite (südseitig gegenüber: Grünland: Wiese/Acker)

1) Liegenschaft/Einfamilienhaus (EZ 3267)



Abb.3 Ansicht Liegenschaft EZ 3267 (rechts Garage, EZ 3265)



Abb.4 Ansicht Zugang Lieg. EZ 3267 (rechts Garage, EZ 3265), vgl. Abb.1 (im Bereich des Zugangs und vorgelagerten Vorplatzes verläuft die Liegenschaftsgrenze, vgl. Beilage 3.2)



Abb.5 Ansicht Liegenschaft EZ 3267, Wohnhaus, Garten Süd



Abb.6 Ansicht Detail zu Abb.5



Abb.7 Ansicht Wohnhaus, Ostseite (davor Liegenschaft EZ 3265)



Abb.8 Ansicht Wohnhaus, Nordostseite (links Lieg. EZ 3265)



Abb.9 Ansicht Wohnhaus, Nordwestseite, Terrasse Nord mit Schutzdach



Abb.10 Ansicht Liegenschaft EZ 3267, Garten Nord, Pool



Abb.11 Ansicht Wohnhaus, Nordseite, Garten (links Liegenschaft EZ 3265)



Abb.12 Ansicht Garten, Bereich Nord (die Liegenschaft erstreckt sich bis zum Bach (Magerbach) vgl. Beilage 3.2, 5.1)



Abb.13 Ansicht Wohnhaus, Eingang, Flur



Abb.14 Ansicht Wohnhaus EG, Flur, Richtung Gang (Diele), Wohnbereich und Stiegenhaus



Abb.15 Ansicht Wohnhaus EG, Wohnzimmer (Terrasse Süd)



Abb.16 Ansicht Wohnhaus EG, Wohnzimmer (Terrasse Nord)



Abb.17 Ansicht Wohnhaus EG, Küche/Essbereich



Abb.18 Ansicht Wohnhaus EG (Essbereich/Wohnzimmer)



Abb.19 Ansicht Wohnhaus EG, Wohnzimmer, Ausgang Terrasse Nord mit Schutzdach



Abb.20 Ansicht Wohnhaus EG, Gang (Diele), Stiegenhaus, Ausgang Terrasse Nord



Abb.21 Ansicht Wohnhaus EG, WC

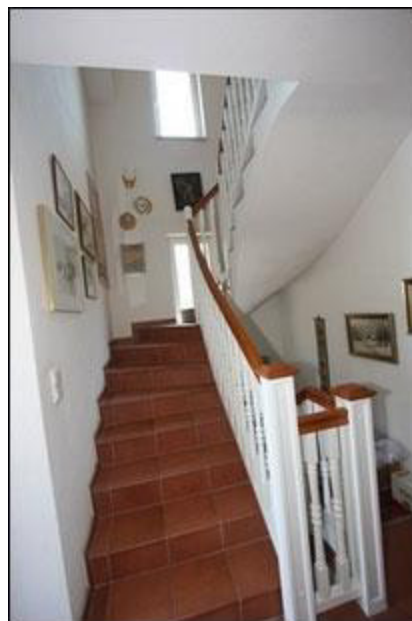


Abb.22 Ansicht Stiegenhaus EG/DG



Abb.23 Ansicht Stiegenhaus EG/DG

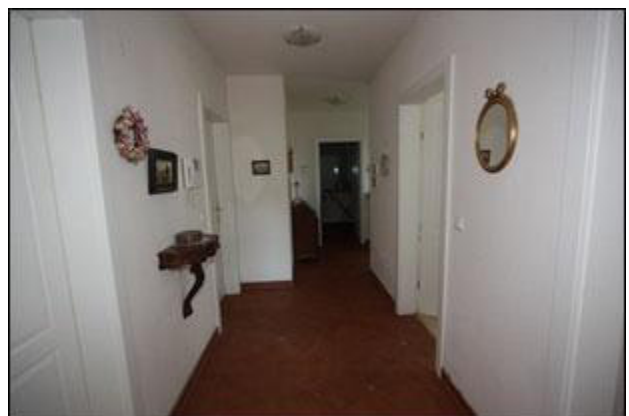


Abb.24 Ansicht Wohnhaus DG



Abb.25 Ansicht Wohnhaus DG

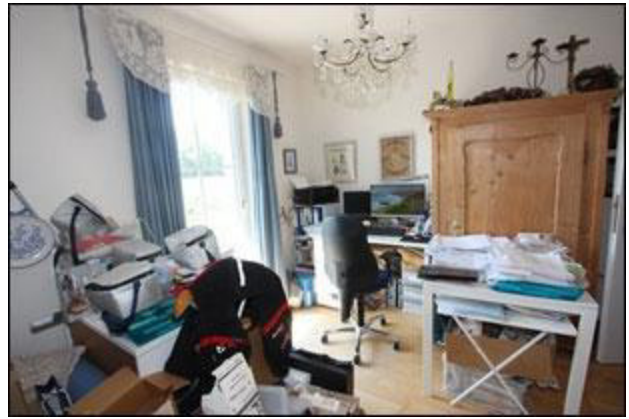


Abb.26 Ansicht Wohnhaus DG, Bereich Süd (Arbeitszimmer)



Abb.27 Ansicht Wohnhaus DG, Balkon



Abb.28 Ansicht Wohnhaus DG, Balkon



Abb.29 Ansicht Ausblick vom Balkon (Richtung Süden)



Abb.30 Ansicht Wohnhaus DG, Zimmer 1

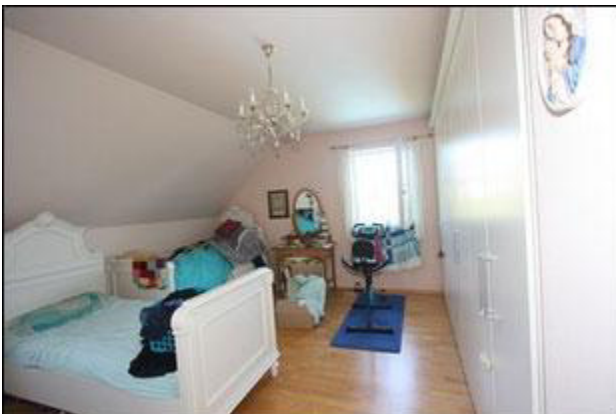


Abb.31 Ansicht Wohnhaus DG, Zimmer 2



Abb.32 Ansicht Wohnhaus DG, Zimmer 2



Abb.33 Ansicht Wohnhaus DG, WC



Abb.34 Ansicht Wohnhaus DG, Wirtschaftsraum



Abb.35 Ansicht Wohnhaus DG, Bad



Abb.36 Ansicht Wohnhaus DG, Bad



Abb.37 Ansicht Spitzboden (über Patentreppe erreichbar)



Abb.38 Ansicht Spitzboden



Abb.39 Ansicht Stiegenhaus EG/KG



Abb.40 Ansicht Stiegenhaus EG/KG



Abb.41 Ansicht Wohnhaus KG, Technik-/Heizraum



Abb.42 Ansicht Wohnhaus KG, Technik-/Heizraum



Abb.43 Ansicht Wohnhaus KG, Flur



Abb.44 Ansicht Wohnhaus KG, Kellerraum



Abb.45 Ansicht Wohnhaus KG, Kellerraum



Abb.46 Ansicht Wohnhaus KG, Kellerraum



Abb.47 Ansicht Wohnhaus KG, Kellerraum



Abb.48 Ansicht Wohnhaus KG, Kellerraum



Abb.49 Ansicht Wohnhaus EG, Terrasse Nord mit Schutzdach



Abb.50 Ansicht Pool, Garten Nord (von der Terrasse Nord aus)



Abb.51 Ansicht Wohnhaus Nordostseite, Terrasse, Pool



Abb.52 Ansicht Zugang Liegenschaft EZ 3267, Vorplatz

Liegenschaft EZ 3267, GB 45202 Kleinmünchen, Wohnadresse 4030 Linz, Traunauweg 76 (Einfamilienhaus) und direkt angrenzende Liegenschaft EZ 3265, GB 45202 Kleinmünchen (Doppelgarage)

2) Liegenschaft EZ 3265 (Bauparzelle, derzeit Garten mit Doppelgarage, Gartenhütte, Glashaus)



Abb.53 Ansicht Liegenschaft EZ 3265 (Doppelgarage, Bauparzelle)
links: Liegenschaft EZ 3267, Bereich Zugang Wohnhaus
(im Bereich des Zugangs und vorgelagerten Vorplatzes verläuft die Liegenschaftsgrenze, vgl. Beilage 3.2)



Abb.54 Ansicht Liegenschaft EZ 3265
(Doppelgarage, Bauparzelle, Zufahrt von der Straße)



Abb.55 Ansicht Doppelgarage

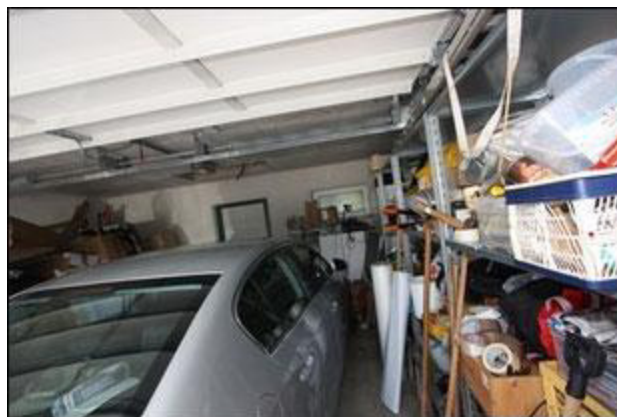


Abb.56 Ansicht Doppelgarage



Abb.57 Ansicht Doppelgarage



Abb.58 Ansicht Doppelgarage, Luke in den Spitzboden



Abb.59 Ansicht Doppelgarage Westseite, Zugang Wohnhaus (EZ 3267)



Abb.60 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bauparzelle (Doppelgarage, Bereich Süd)



Abb.61 Ansicht Doppelgarage (Eingang Nord)



Abb.62 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bauparzelle Bereich Süd, Doppelgarage



Abb.63 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bereich Süd, Bauparzelle



Abb.64 Ansicht Detail zu Abb.63 (Erschließung von der Straße)



Abb.65 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bauparzelle Bereich Süd, Doppelgarage



Abb.66 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bauparzelle Bereich Mitte, teils Baumbestand, links: Wohnhaus (EZ 3267)



Abb.67 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bauparzelle Bereich Mitte, teils Baumbestand



Abb.68 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bauparzelle (Detail Bereich Mitte, teils Baumbestand)



Abb.69 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bauparzelle Bereich Mitte, teils Baumbestand, Richtung Gartenhütte



Abb.70 Ansicht Detail zu Abb.69 (Gartenhütte)



Abb.71 Ansicht Gartenhütte, Südseite



Abb.72 Ansicht Gartenhütte (Teilabschnitt Ost, Geräteraum)



Abb.73 Ansicht Gartenhütte, Westseite



Abb.74 Ansicht Gartenhütte, Innenraum



Abb.75 Ansicht Gartenhütte Nordseite, Glashaus



Abb.76 Ansicht Glashaus



Abb.77 Ansicht Glashaus



Abb.78 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bereich Mitte/Nord



Abb.79 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Richtung Süden
rechts: Wohnhaus EZ 3267, Verlauf Liegenschaftsgrenze)



Abb.80 Ansicht Detail zu Abb.79
rechts: Wohnhaus EZ 3267, Verlauf Liegenschaftsgrenze)



Abb.81 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Richtung Norden
Bereich Strauchbestand, Richtung Bach (Magerbach)



Abb.82 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bereich Nord
entlang Bach (Magerbach), vgl. Beilagen 3.2, 5.1



Abb.83 Ansicht Liegenschaft EZ 3265, Bereich Nord
entlang Bach (Magerbach), Einzäunung (Maschendraht)



Abb.84 Ansicht Detail zu Abb.83, Bach (Magerbach)
Einzäunung (Maschendraht)



DR. WOLFGANG SCHUSTER | ÖFFENTLICHER NOTAR
HAUPTPLATZ 13 | 4020 LINZ | TEL+43 (0) 732 90 80 88 | FAX-939
OFFICE@NOTAR-SCHUSTER.AT | WWW.NOTAR-SCHUSTER.AT

Geschäftszahl: 2604

Die Selbstberechnung der GrESt
wurde gem. § 11 GrEStG unter

Erf.Nr. 10-129588 / 2016

am 28.1.2016 vorgenommen
und wird gem. § 13 GrEStG abgeführt.

JAEGER · LOIDL · WELZL · SCHUSTER · SCHENK

Rechtsanwälte

Hauptplatz 30 | Tel: +43 (0) 732 90 80 88
A 4020 Linz | Fax: +43 (0) 732 90 80 88
www.jlwss.at | office@jlwss.at



NOTARIATSAKT

Vor mir, Doktor Wiltrud Frei als Substitutin des öffentlichen Notars Doktor Wolfgang Schuster mit dem Amtssitz in Linz und dessen Notariatskanzlei in 4020 Linz, Hauptplatz 13, sind im Haus Hauptplatz 30, 4020 Linz, wohin ich mich über Parteienersuchen begeben habe, erschienen die eigenberechtigten Parteien, und zwar: -----

Frau **Roswitha Brejzek**, geboren 20.08.1943 (zwanzigster August neunzehnhundertdreiundvierzig),
wohnhaft Traunauweg 76, 4030 Linz, -----

Herrn **Markus Brejzek**, geboren 09.05.1969 (neunter Mai neunzehnhundertneunundsechzig), wohnhaft
Karl-Steiger-Straße 30, 4030 Linz, und -----

Herrn **Ingenieur Hermann Brejzek**, geboren 11.11.1941 (elfter November
neunzehnhunderteinundvierzig), Traunauweg 76, 4030 Linz, -----

und übergaben mir die diesem Akte beigeheftete Privaturkunde vom heutigen Tage zum Behufe der
notariellen Bekräftigung. -----

Die Privaturkunde besteht aus zwei Bögen und es ist keine Beilage angeschlossen. -----

LEERSEITE

ÜBERGABSVETRAG

abgeschlossen zwischen -----

Übergeberin: -----

Roswitha Brejzek, geb. 20.08.1943, Pensionistin, Traunauweg 76, 4030 Linz, -----
Soz.Vers.Nr.: 1103 200843 -----

Übernehmer: -----

Markus Brejzek, geb. 09.05.1969, Selbstständiger, Karl-Steiger-Straße 30, 4030 Linz, -----
Soz.Vers.Nr.: 4932 090569 -----

unter Beitritt von: -----

Ing. Hermann Brejzek, geb. 11.11.1941, Pensionist, Traunauweg 76, 4030 Linz, -----
Soz.Vers.Nr.: 1257 111141 -----

wie folgt: -----

I. Präambel: -----

 Die Übergeberin Roswitha Brejzek, geb. 20.08.1943, ist die Mutter des Übernehmers Markus Brejzek, geb. 09.05.1969. Der Beitretende Ing. Hermann Brejzek, geb. 11.11.1941, ist der Vater des Übernehmers und Ehemann der Übergeberin. -----

 Die Übergeberin ist aufgrund Übergabevertrag vom 10.11.1989 Alleineigentümerin, vorgetragen zu BLNR 3 der Liegenschaft EZ 3267 KG 45202 Keimünchen, mit dem darauf unter der Adresse Traunauweg 76, 4030 Linz, errichteten Einfamilienwohnhaus, wie folgt: ---

 KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen EINLAGEZAHL 3267
 BEZIRKSGERICHT Linz

 Letzte TZ 1795/2015

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
592/5	G GST-Fläche Bauf.(10) Gärten(10)	* 697 163 534	Traunauweg 76
592/11	G Gärten(10)	* 230	
GESAMTFLÄCHE		927	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 5523/1965 Sicherheitszone hins Gst 592/5 592/11

b 5854/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1873

7 a 5306/2002 Bauplatz (auf) Gst 592/5

Bescheid 2001-12-04, 501/B-U010204C

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Roswitha Brejzek

GEB: 1943-08-20 ADR: Karl-Steiger-Str. 30, Linz 4030

a 3934/1990 Übergabsvertrag 1989-11-10 Eigentumsrecht

b 5306/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

II. Übereignungsabrede: -----

 Die Übergeberin übereignet und übergibt in das Eigentumsrecht des Übernehmers, der Übernehmer erwirbt und übernimmt in sein Eigentumsrecht von der Übergeberin das unter Punkt I. dieser Vertragsurkunde präzierte Übergabeobjekt und zwar die 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 3267 KG 45202 Keimünchen, mit dem oben beschriebenen Gutsbestand. --

 Übergabe und Übernahme zum Vertragsgegenstand erfolgen mit allem Zubehör und Zugehör, alles wie es liegt und steht. Übergabe und Übernahme erfolgen des Weiteren mit allen Rechten und Pflichten, zu denen die Übergeberin diese Liegenschaft bisher besessen und benutzt hat bzw. dazu berechtigt gewesen wäre. -----

Klarstellend wird festgehalten, dass das Mobiliar und der Hausrat nicht mit übergeben sind.

Hiezu erklären die Vertragsparteien die Vertragsannahme.

III. Gegenleistung:

Als Gegenleistung wird von der Übergeberin Folgendes ausbedungen:

Wohnungsgebrauchsrecht:

Die Übergeberin bedingt für sich und ihren Ehemann Ing. Hermann Brejzek, geb. 11.11.1941, ein unentgeltliches, höchstpersönliches und ausschließliches Recht auf Lebenszeit des Letztversterbenden Wohnungsgebrauchsrecht hinsichtlich der gesamten mit diesem Übergabsvertrag übergebenen Liegenschaft aus (Wohnungsgebrauchsrecht).

Die Wohnungsgebrauchsberechtigten tragen auch in Hinkunft sämtliche Betriebskosten, Steuern, Abgaben und Gebühren für die Dauer des aufrechten Bestands des Wohnungsgebrauchsrechts zur ungeteilten Hand abschließend alleine. Sie halten den Übernehmer diesbezüglich schad- und klaglos. Als Betriebskosten zählen alle den Übergabsgegenstand betreffenden Steuern, Abgaben, Gebühren und sonstigen Aufwendungen, auch Kosten aus Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Die Wohnungsgebrauchsberechtigten sind berechtigt, in der Wohnung Besuch zu empfangen und dort auch Angehörige oder ein Pflegepersonal aufzunehmen. Den Wohnungsgebrauchsberechtigten ist es aber nicht gestattet, betreffend die vom Wohnungsrecht umfassten Räumlichkeiten Bestandrechte oder Benützungrechte Dritter zu begründen.

Das Wohnungsgebrauchsrecht der Wohnungsgebrauchsberechtigten erlischt aber, wenn beide Wohnungsgebrauchsberechtigten für einen Zeitraum von 6 Monaten nicht in den vom Wohnungsrecht umfassten Räumlichkeiten wohnen.

Die Wohnungsgebrauchsberechtigten behalten sich vor, an den vom Wohnungsrecht umfassten Räumlichkeiten Veränderungen und/oder Adaptierungen verrechnungsfrei und auf eigene Gefahr und Kosten durchzuführen. Bei Durchführungen solcher Änderungen und Adaptierungen ist auf die Einheitlichkeit der äußeren Erscheinung des Hauses und den Stand der Technik Bedacht zu nehmen.

Hiezu erklären die Vertragsparteien die Vertragsannahme.

2. Veräußerungsverbot -----

Im Grundbuch ist nachstehendes Belastungs- und Veräußerungsverbot einverleibt: -----

- 2 a 5306/2002
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Brejzek Hermann geb 1941-11-11
- c 2721/2004 VORRANG von LNR 4 vor 2
- d 1874/2007 VORRANG von LNR 5 vor LNR 2

 Ing. Hermann Brejzek, geb. 11.11.1941, erklärt auf dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot ausdrücklich zu verzichten und stimmt der Einverleibung der Löschung des zu C-LNr. 2 einverlebten Belastungs- und Veräußerungsverbotes ausdrücklich zu. -----

3. Bemessungsgrundlage: -----

Ausschließlich für die Zwecke der Gebührenermittlung wird Folgendes festgestellt:-----

 Nach Information des Finanzamtes, Aktenzeichen: 46 241-2-3267/0 vom 23.12.2015, beträgt der steuerliche Einheitswert der der Liegenschaft EZ 3267 KG 45202 Kleinmünchen € 32.500,00, der dreifache Einheitswert somit € 97.500,00. -----

IV. Übergabe und Übernahme: -----

 Stichtag für Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Übernehmers ist der Tag der Vertragsunterfertigung. Von diesem Zeitpunkt an gehen Gefahr, Last, Nutzen und Vorteil hinsichtlich des Vertragsgegenstandes auf den Übernehmer über. -----

 Dieser Zeitpunkt wird auch als vertragsrechtlicher Abrechnungsstichtag und Zuordnungszeitpunkt festgelegt, sofern nicht eine gesonderte Regelung in diesem Vertrag erfolgt; für die Zuordnung maßgeblich ist der Zeitpunkt der Entstehung der Berechtigung und der Verpflichtung, nicht jedoch der Zeitpunkt der Geltendmachung. -----

V. Gewährleistung, Haftung: -----

 Art, Ausmaß und Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes sind allen Vertragsparteien nach durchgeführter Besichtigung, Erhebung und Informationsaufnahme bekannt. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Besichtigung durch den Schriftenverfasser. -----

 Von folgenden Belastungen hat der Übernehmer Kenntnis und verpflichtet er sich diese zu übernehmen:-----

KATASTRALGEMEINDE 45202 Kleinmünchen
 BEZIRKSGERICHT Linz
 ***** EINLAGEZAHL 3267 *****

Letzte TZ 1795/2015

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

***** A1 *****
***** C *****

4 a 2721/2004 Schuldschein und Pfandurkunde 2004-06-15
PFANDRECHT EUR 60.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 6.000,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
b 2721/2004 VORRANG von LNR 4 vor 2

5 a 1874/2007 Pfandurkunde 2007-04-13, Urkunde 2006-02-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 320.000,--
für Volkskreditbank AG
b 1874/2007 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 3265
c 1874/2007 VORRANG von LNR 5 vor LNR 2
d 1795/2015 Klage
LG Linz - 3 Cg 39/15p

***** HINWEIS *****

Grundbuch

23.12.2015 13:32:21

Lediglich vorsorglich wird nochmals ausdrücklich festgehalten, dass der Übernehmer in Kenntnis ist, dass hinsichtlich der Forderung der Volkskreditbank AG, besichert zu C-LNr 5, bereits ein vollstreckbarer Titel des LG Linz zu 3 Cg 39/15p besteht. Es handelt sich hiebei um eine ausschließliche Sachhaftung der Liegenschaft. -----

Die Übergeberin haftet dafür, dass der Vertragsgegenstand - soweit die Lasten nicht gemäß Punkt V. zu übernehmen sind - frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten ist und zum Vertragsgegenstand keine Bestandrechte Dritter bestehen. -----

Eine darüber hinaus gehende Gewährleistung oder Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. -----

Die Vertragsparteien wurden über das Erfordernis des Vorliegens eines Energieausweises aufgeklärt. Es wird festgehalten, dass dieser bereits vorab von der Übergeberin an den Übernehmer ausgefolgt wurde. Insoweit in der gegenständlichen Zuwendung an den Übernehmer eine (objektiv) unentgeltliche Zuwendung enthalten ist, verzichtet die Übergeberin auf einen Widerruf dazu, auch hiezu wird die Vertragsannahme erklärt. -----

Überhaupt verzichten die Vertragsparteien auf die Anfechtung dieses Vertrages, insbesondere wegen Irrtums, auch wegen Motivirrtums und wegen Verkürzung über die Hälfte. -----

VI. Devisenerklärung, Erklärung gemäß § 16 OÖ GVG 1994: -----

Die Vertragsparteien, Roswitha Brejzek und Markus Brejzek, versichern an Eidesstatt, Deviseninländer und österreichische Staatsbürger zu sein. Ing. Hermann Brejzek versichert an Eidesstatt, Deviseninländer und deutscher Staatsbürger zu sein. -----

Der Vertrag unterliegt hinsichtlich seiner Rechtswirksamkeit den Bestimmungen des OÖ Grundverkehrsgesetzes. -----

Sämtliche Vertragsparteien erklären gemäß § 16 OÖ GVG 1994 in der geltenden Fassung, dass die vertragsgegenständlichen Rechtserwerbe und Rechtseinräumungen nach den Bestimmungen des OÖ GVG 1994 idGF keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen.

Den Vertragsparteien sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ GVG 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt. -----

VII. Pflichtteilsverzicht: -----

Ing. Hermann Brejzek wurde darüber aufgeklärt, dass er grundsätzlich die Möglichkeit hätte, eine (partiellen) Pflichtteilsverzichtserklärung abzugeben. Nach diesbezüglicher Belehrung gibt Ing. Hermann Brejzek ausdrücklich keine Pflichtteilsverzichtserklärung ab. -----

VIII. Kosten Steuern: -----

Die mit der Errichtung des Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Auslagen, Gebühren und Steuern trägt der Übernehmer alleine, nicht aber sonstige, allenfalls durch den Vertrag anfallende oder ausgelöste Steuern und Abgaben. Der Übernehmer ist der alleinige Auftraggeber des Schriftenverfassers. -----

IX. Vollmacht: -----

Die Vertragsparteien erteilen hiermit dem Schriftenverfasser JAEGER LOIDL WELZL SCHUSTER SCHENK Rechtsanwälte OG, Hauptplatz 30, 4020 Linz Vollmacht und ermächtigen sie, sie vor Gericht und anderen Behörden zur Durchführung dieses Vertrages zu vertreten und zur Verwirklichung des Vertragswillens und zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages alle Vorkehrungen zu treffen sowie alle Änderungen und Ergänzungen dieser Urkunde, insbesondere der Aufsandungserklärung, für sie – auch in beglaubigter Form – vorzunehmen, welche er für nötig und nützlich erachtet. -----

X. Allgemeines: -----

Für dieses Rechtsgeschäft wird die Schriftform vereinbart, das gilt auch für das Abgehen von dieser Vereinbarung selbst.

Dieser Übergabsvertrag wird in einem Original errichtet; dieses erhält der Übernehmer. Die Übergeberin erhält eine unbeglaubigte Abschrift.

XI. Aufsandungserklärung:

Sohin erteilen die Vertragsparteien **Roswitha Brejzek**, geb. 20.08.1943, **Markus Brejzek**, geb. 09.05.1969 und **Ing. Hermann Brejzek**, geb. 11.11.1941, aufgrund dieses Vertrages hinsichtlich der 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 3267 KG 45202 Kleinmünchen je ihre ausdrückliche und unwiderrufliche **Einwilligung**,

- zur **Einverleibung der Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes** für **Ing. Hermann Brejzek**, geb. 11.11.1941 (C-LNr. 2);
- ob der 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 3267 KG 45202 Kleinmünchen zur **Einverleibung des Eigentumsrechtes** für **Markus Brejzek**, geb. 09.05.1969;
- ob der 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 3267 KG 45202 Kleinmünchen des **Markus Brejzek**, geb. 09.05.1969, zur **Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechts gemäß Punkt III.** dieser Urkunde je zu Gunsten von **Roswitha Brejzek**, geb. 20.08.1943 und **Ing. Hermann Brejzek**, geb. 11.11.1941.

Linz, 28. Dezember 2015

Roswitha Brejzek
Roswitha Brejzek, geb. 20.08.1943

Markus Brejzek
Markus Brejzek, geb. 09.05.1969

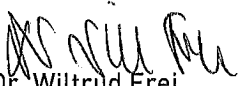
Hermann Brejzek
Ing. Hermann Brejzek, geb. 11.11.1941



Wolfgang Schuster
DR. WILTRUD FREI
als Substitutin des
Dr. Wolfgang Schuster
öffentlicher Notar in Linz

Diese als Fotokopie hergestellte Ausfertigung stimmt mit der mir vorliegenden Urschrift überein.
Die Stempelung der Urschrift ist aus der Fotokopie ersichtlich. Beilagen wurden nicht übergangen.
Die Urschrift erliegt unter der auf der ersten Seite angeführten Geschäftszahl in den Akten des
öffentlichen Notars Doktor Wolfgang Schuster. Die Ausfertigung ist bestimmt für Herrn Markus
Brejzek, geboren 09.05.1969 (neunter Mai neunzehnhundertneunundsechzig). -----
Linz, am 28.12.2015 (achtundzwanzigster Dezember zweitausendfünfzehn) -----




Dr. Wiltrud Frei
als Substitutin des
Dr. Wolfgang Schuster
öffentlicher Notar in Linz





URSCHRIFT

Geschäftszahl: 412

AZ 868/Dr. RG/IA

Grunderwerbsteuerselbstberechnung

ErfNr.: 10-184.762/2019

Dr. Roland Gintenreiter, öff. Notar



NOTARIATSAKT

Vor mir, **Dr. Roland Gintenreiter**, öffentlicher Notar, mit dem Amtssitz in Linz sind in meiner Amtskanzlei in 4020 Linz, Kaisergasse 14a, heute erschienen:-----

1. Herr **Hermann Brejzek**, geboren am 11.11.1941 (elften November neunzehnhundert-einundvierzig), Traunauweg 76, 4030 Linz-----

als Übergeber einerseits, und dessen Sohn -----

2. Herr **Markus Brejzek**, geboren am 09.05.1969 (neunten Mai neunzehnhundert-neunundsechzig), Karl-Steiger-Straße 30, 4030 Linz -----

als Übernehmer andererseits-----

und haben vor mir unter Beitritt der Ehegattin des Übergebers, -----

3. Frau **Roswitha Brejzek**, geboren am 20.08.1943 (zwanzigsten August neunzehnhundert-dreiundvierzig), Traunauweg 76, 4030 Linz-----

errichtet und zu Akt gegeben den nachfolgenden-----

ÜBERGABSVETRAG

Erstens:----- VERTRAGSOBJEKT -----

Der Übergeber ist Alleineigentümer der Einlagezahl 3265 Katastralgemeinde 45202 Kleinmünchen, bestehend aus den Grundstücken 592/1 und 592/10 im unverbürgten Gesamtausmaß von 1018 m² (eintausendachtzehn Quadratmetern) mit der darauf errichteten Doppelgarage.-----

Zweitens:----- ÜBERGABE -----

Herr Hermann Brejzek übergibt an Herrn Markus Brejzek und letzterer übernimmt das dem ersteren eigentümliche, im vorstehenden Vertragspunkt näher bezeichnete Vertragsobjekt samt allem was mit diesem erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden ist oder sonst ein rechtliches oder tatsächliches Zubehör bildet, sowie mit allen Rechten und Befugnissen, mit welchen der Übergeber diese Liegenschaft benützt und besessen hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, gegen Gewährung des nachstehend vereinbarten Benützungrechtes.-----

Drittens:----- BENÜTZUNGSRECHT -----

Der Übergeber bedingt sich und der beigetretenen Frau Roswitha Brejzek nachstehendes, ab heutigem Tag beginnendes, lebenslängliches, höchstpersönliches, unentgeltliches und grundbücherlich sicherzustellendes Benützungrecht im Sinne der Bestimmung Paragraph 521 erster und zweiter Satz ABGB an der Übergabsliegenschaft aus und zwar:-----

- A. Das Recht auf ausschließliche Benützung der Garage für den eigenen Bedarf. Mit diesem Benützungrecht verbunden ist das Recht der Benützung sämtlicher mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft verbunden Rechte.-----
Mit diesem Benützungrecht verbunden ist der freie Zu- und Abgang, Umgang und Aufenthalt auf der gesamten übergebenen Liegenschaft.-----
- B. Die auf die von dem Übergeber benützten Garage entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, insbesondere auch der Kosten für Wasser und elektrischen Strom werden von diesem selbst getragen, solange er das Benützungrecht ausübt.-----

Der Übergeber und Frau Roswitha Brejzek nehmen die Einräumung des vorstehenden Benützungrechtes hiemit ausdrücklich an.-----

Viertens:----- ÜBERGABSZEITPUNKT -----

Die Übergabe beziehungsweise Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaft in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Übernehmers erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages, weshalb mit diesem Zeitpunkt Zufall und Gefahr sowie Last und Vorteil auf den Übernehmer übergehen.-----



Fünftens: -----LÖSCHUNG-----

Frau Roswitha Brejzek erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das in C-LNr. 4a eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot gelöscht werden kann. -----

Sechstens: -----GEWÄHRLEISTUNG-----

Der Übergeber haftet für keinerlei wie immer geartete Beschaffenheit der übergebenen Liegenschaft, wohl aber für deren Lastenfreiheit, mit nachstehenden Ausnahmen: -----

Die Parteien erklären in Kenntnis der grundbücherlich einverleibten Rechte -----

- a) C-LNr. 3a auf Grund der Pfandurkunde vom 12.07.2001 eingetragenes Pfandrecht iHv ATS 3.250.000,-- für die Bank Austria Aktiengesellschaft,-----
- b) C-LNr. 5a auf Grund der Pfandurkunde vom 13.04.2007 eingetragenes Pfandrecht iHv ATS 320.000,-- für die Volkskreditbank AG,-----
- c) C-LNr. 6a auf Grund der Pfandurkunde vom 01.06.2012 eingetragenes Pfandrecht iHv ATS 49.000,-- für die Volkskreditbank AG, -----
- d) C-LNr. 7a auf Grund der Pfandurkunde vom 12.06.2012 eingetragenes Pfandrecht iHv ATS 21.000,-- für die Volkskreditbank AG, -----

zu sein und erklären, die diesbezüglichen Darlehensforderungen bereits zurückbezahlt zu haben und übergeben dem Schriftenverfasser die dahingehenden Löschungserklärungen. -----

Das Darlehen hinsichtlich des in CLNR 8a grundbücherlich sichergestellten Pfandrechtes zugunsten der Volksbank Oberösterreich AG im Höchstbetrag von ATS 588.000,00 wird vom Übernehmer in seine weitere Zahlungspflicht übernommen. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass diese Schuldübernahme der Zustimmung der Gläubigerin bedarf und vereinbaren die entsprechende Zustimmungserklärung der Gläubigerin umgehend einzuholen. -----

Siebtens: -----AUFSANDUNG-----

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde und ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen bei der Einlagezahl 3265 Katastralgemeinde 45202 Kleinmünchen nachstehende Grundbuchhandlungen vorgenommen werden: -----

- a) die Löschung des in C-LNr. 4a eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot für Roswitha Brejzek, geb. 20.08.1943;-----
- b) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für -----
----- **Markus Brejzek**, geboren am 09.05.1969; -----
- c) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Benützensrechtes gemäß Vertragspunkt "Drittens" jeweils zugunsten **Hermann Brejzek**, geboren am 11.11.1941, und **Roswitha Brejzek**, geboren am 20.08.1943.-----

Achtens: ----- KOSTEN -----
Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren werden vom Übernehmer getragen, da dieser ausschließlich hierzu den Auftrag erteilt hat. -----

Neuntens: ----- ERKLÄRUNG -----
Herr Markus Brejzek und Frau Roswitha Brejzek erklären an Eides Statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. -----
Herr Hermann Brejzek erklärt, deutscher Staatsbürger zu sein. -----

Zehntens: ----- HAFTUNG -----
Die Vertragsparteien wurden über die Haftungsbestimmungen des § 1409 ABGB belehrt. -----

Elfte: ----- VERBÜCHERUNGSAUFTRAG -----
Es besteht Einvernehmen, dass der Urkundenverfasser die grundbücherliche Durchführung dieses Rechtsgeschäftes übernimmt, ein Auftragswiderruf kann nur durch alle Vertragsparteien erfolgen. -----

Zwölftens: ----- EINHEITSWERT -----
Der dreifache Einheitswert der Vertragsliegenschaft beträgt zum 16.05.2019 (sechzehnten Mai zweitausendneunzehn) € 33.000,- (Euro dreiunddreißigtausend). -----

Dreizehtens: ----- AUSFERTIGUNGEN -----
Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass jedem von ihnen von diesem Notariatsakt beliebig viele Ausfertigungen erteilt werden können. -----

Vierzehntens: ----- RECHTSWIRKSAMKEIT -----
Dieser Vertrag unterliegt hinsichtlich seiner Rechtswirksamkeit den Bestimmungen des oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes. -----
Die Vertragsparteien erklären, dass die vertragsgegenständlichen Rechtserwerbe nach den Bestimmungen des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen. Den Vertragsparteien sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des Paragraf 35 des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, Rückabwicklung) bekannt. -----

Fünftehtens:----- IDENTITÄTSNACHWEIS-----

Die Identität der Parteien sowie deren Geburtsdaten wurden mir durch Vorlage amtlicher Lichtbildausweise im Sinne des § 36b Abs. 2 NO (Paragraph sechsunddreißig b Absatz zwei Notariatsordnung) bestätigt.-----

Hierüber wurde dieser Notariatsakt von mir aufgenommen, den Parteien vollinhaltlich vorgelesen, von ihnen als ihrem Willen vollkommen entsprechend ausdrücklich erklärt und bestätigt und sohin von ihnen vor mir, öffentlicher Notar, eigenhändig unterschrieben.-----

Linz, am 29.05.2019 (neunundzwanzigsten Mai zweitausendneunzehn).-----

Hermann Brejzek, geboren am 11.11.1941

Markus Brejzek, geboren am 09.05.1969


Roswitha Brejzek, geboren am 20.08.1943



Dr. Roland Gintentreiter
öffentlicher Notar



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDLICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Signator	Dr. Roland Gintenreiter öffentliche/r Notar/in
	Datum/Zeit-UTC	2019-05-29T09:22:16Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	34087246
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.notar.at/de/ .