

Reg. Rat GÜNTER APFELTHALER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
MIETZINS UND NUTZUNGSENTGELT SOWIE FÜR
NUTZWERTFESTSTELLUNG UND PARIFIZIERUNG
4040 LINZ, HASELGRABENWEG 33,
FESTNETZ UND FAX 0732/750140 –
MOBILNETZ 0676/5513289

GUTACHTEN

NEUPARIFIZIERUNG

DER LIEGENSCHAFT EZ 397 GRUNDBUCH 45212 Urfahr

Ziel des Gutachtens:

Schaffung einer gesetzeskonformen Basis zur Ergänzung und Umänderung von nach WEG 1948 begründetem **WOHNUNGSEIGENTUM** an dem Wohn- und Geschäftshaus **LINZ, ROSENAUERSTRASSE 54**.

„**WOHNUNGSEIGENTUM**“ ist das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein „**WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT**“ ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

„**SONSTIGE SELBSTSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN**“ sind baulich abgeschlossene, selbstständige Teile eines Gebäudes, denen nach ihrer Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa selbstständige Geschäftsräume (auch Büros) und Garagen.



I) AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS

Herr Bmstr. Ing. Alexander MÖSSL, Rosenauerstraße 54,
4040 Linz – für die Eigentümergemeinschaft

II) STICHTAG DES GUTACHTENS

08. 02. 2006 (Tag der Besichtigung der Garagen und
Abstellplätze)

III) GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

1. **Grundbuchauszug**, Grundbuch 45212 Urfahr, EZ 397 BG
Linz vom 13.02.2006
2. **Einsichtnahme in den baurechtlichen Hausakt** der unter 1
genannten Liegenschaft beim Magistrat der Landeshaupt-
stadt Linz.
3. **Baubewilligungen** des Magistrates der Landeshauptstadt
Linz vom:
 - a) 25.10.1965, GZ 671/R-N: Wohn- und Geschäftshaus
 - b) 9.6.1967, GZ 671/R-N: Garagenriegel mit dazugehörigen
Niederschriften vom 13.8.1965 und 23.2.1967
 - c) Bewilligung vom 9.6.1967, GZ 671/R-N hinsichtlich des
Wohn- und Geschäftshauses (Planabweichungsbewilligung)
 - d) Baubewilligung 12.07.2005 GZ 501/N 050065 D, für den
Zubau eines Aufzugsschachtes im Bereich des hofseitigen
Parkplatzes.
4. **Behördlich bewilligte Baupläne** (Auswechslungspläne)
M 1:50, des Planverfassers Bmstr. Ing. A. MÖSSL vom 15.,
16., 20. und 22.12.1965 für das Wohn- und Geschäftshaus
und für den Garagenriegel (4 Kleingaragen) vom Dezember
1966; Planskizze für 3 Abstellplätze im Hof M 1:500
5. **Besichtigung** der zu bewertenden Objekte im Beisein von
Herrn Bmstr. Ing. A. MÖSSL am 08.02.2006



6. **§§ 2 und 5 WEG 1948**, BGBl. Nr. 149/1948 i. d. F. d. BGBl. Nr. 28/1951 - **§ 29 Abs. 1 Z. 1 WEG 1975** i. d. zuletzt geltenden Fassung der WRN 1999, BGBl. I 1999/147 - **§§ 9 Abs. 3 und 55 WEG 2002**, BGBl. I 2002/70.
7. Die Bewertungsschiene des Gutachtens vom 7. März 1966 des Hochbauamtes des Magistrates Linz, Amtsreferat Liegenschaftsschätzung, gebilligt mit Bescheid des MAGISTRATES der Landeshauptstadt Linz, Bezirksverwaltungsamt vom 12. April 1966, GZ 01-6/4, wird gesetzeskonform fortgesetzt.

Die gesamten Grundlagen sind geeignet, auf ihrer Basis ein verbücherungsfähiges Parifikat zu erstellen.

IV) BEFUND

1. **Grundbuchstand:** s. beigelegter Grundbuchauszug vom 13.02.2006
2. **Liegenschaftsbeschreibung:** Die unter III/1 genannte Liegenschaft liegt im Norden des Stadtteiles Urfahr und wird von der verkehrsarmen Auberg- und Rosenauerstraße erschlossen. Grundstücksfläche 902 m²
Baulich besteht sie aus 2 Baukörpern (straßenseitiges Wohn- und Geschäftsgebäude, hofseitiger Garagenriegel). Im EG des straßenseitigen Wohn- und Geschäftshauses befinden sich 2 sonstige selbstständige Räumlichkeiten (Geschäfte) mit dazugehörigem Keller. Ein Personenaufzug ist in Planung, der Zubau des Aufzugsschachtes bereits baubehördlich genehmigt (s. III/3 d)

Der bislang noch nicht ins WE überführte Garagenriegel wird nunmehr parifiziert und somit ins Wohnungseigentum überführt.

3 Abstellplätze im Hof sollen ebenfalls ins WE überführt werden.



3. **Bezeichnung und Lage der von der Parifizierung betroffenen Einheiten:**

SONSTIGE SELBSTSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN:

4 Garagen in einem Garagenriegel

PKW-ABSTELLPLÄTZE:

3 Abstellplätze im Freien: Nr. 1 bis 3 – Hof

4. **Allgemeine Teile der Liegenschaft** EZ 397 des GB 45212 Urfahr sind sämtliche auf der Liegenschaft befindlichen Flächen, die keiner Bewertung unterzogen wurden (§ 1 Abs. 3 WEG 1948, § 1 Abs. 4 WEG 1975, § 2 Abs. 4 WEG 2002). Dazu kommen die sonstigen allgemeinen Teile i. S. d. § 3 MRG (§ 28 Abs. 1 Z. 1 WEG 2002)

V) BEWERTUNG

1. Die **wohnungseigentumsrechtliche Bewertung** der Liegenschaft bzw. des Garagenriegels und der Abstellplätze erfolgt nach den Bestimmungen des WEG 1948, insbesondere der §§ 1 und 2.

Die ihr zugrundeliegenden Nutzflächen und sonstigen Flächen wurden dem unter III/4 angeführten Garagenplan und der dort angeführten Planskizze für die Abstellplätze entnommen bzw. in der Natur vermessen.

2. Die **Gewinnung der maßgeblichen Faktoren** (Kronenwerte) für die Bewertung aller hier relevanten Umstände berücksichtigt das Gutachten vom 7. März 1966.

Zusätzlich zu parifizieren sind der Garagenriegel im Hof (4 Garagen) je 4 Kr/m²

und die 3 PKW Abstellplätze im Hof je 3 Kr/m²



Soweit der Ermessensspielraum zum Tragen kommt, gilt, dass ausschließlich objektive Nutzungsmöglichkeiten den wohnungseigentumsrechtlichen Objektwert bestimmen; subjektive Einschätzungen und Vorlieben finden hingegen keine Berücksichtigung.

In Abänderung des unter IIII/7 genannten Gutachtens werden die einzelnen WE-Einheiten mit **TOP-Nummern** versehen.

In diesem Sinne sind

- TOP 01 Einheit I
- TOP 02 Einheit II
- TOP 03 bis 11 die Wohnungen vom 1. OG bis zum 3. OG (Einheiten III bis XI)
- TOP 12 Garage 1
- TOP 13 Garage 2
- TOP 14 Garage 3
- TOP 15 Garage 4
- TOP 16 PKW – Abstellplatz 1
- TOP 17 PKW – Abstellplatz 2
- TOP 18 PKW – Abstellplatz 3

2. **Die Festlegung** der Kronenwerte erfolgt auf Grund der vom seinerzeitigen Sachverständigen autonom gewählten und der Parteiendisposition entzogenen Faktoren, die vom Verfasser dieses Gutachtens ebenfalls autonom und für Parteien indisponibel entsprechend den sachlichen und rechtlichen Gegebenheiten angesetzt wurden. Sie folgen grundsätzlich dem Schema des Gutachtens aus dem Jahr 1966 und sind mit den Nutzflächen (Flächen) der Wohnungseigentumsobjekte zu multiplizieren. Das Ergebnis ist die „Kronenbasis“ (KB) Diese wird entsprechend gerundet und ergibt den (Gold=Friedens-)Kronenwert als ganze Zahl.

Symbolisches Beispiel:

65,20 m² Nutzfläche x (Kronen-)Faktor 10,80 KR =
Kronenbasis 704,16 = 704 KR

Das Objekt besitzt einen wohnungseigentumsrechtlichen Kronenwert von 704.



VI) ALLGEMEINES ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

WEG	= Wohnungseigentumsgesetz
MRG	= Mietrechtsgesetz
BGBI.	= Bundesgesetzblatt
i.d.g.F.	= in der geltenden Fassung
leg. cit	= legis citatae (des zitierten Gesetzes)
BG	= Bezirksgericht
DG	= Dachgeschoss
EZ	= Einlagezahl
GST-NR.	= Grundstücksnummer
F	= Faktor
EG	= Erdgeschoss
KG	= Kellergeschoss, Katastralgemeinde
OG	= Obergeschoss
TK	= Tiefkeller
WE	= Wohnungseigentum
GKR	= Goldkronen
FKR	= Friedenskronen
KB	= Kronenbasis
KR	= Kronen
KW	= Kronenwert
NFL	= Nutzfläche
BFL	= Bewertungsfläche
APL	= Abstellplatz
GA	= Garage



VII

KRONENWERTERMITTLUNG (- ERRECHNUNG)

SOWIE GEGLIEDERTE NUTZFLÄCHENAUF- STELLUNG DER BEWERTETEN LIEGENSCHAFTSTEILE



Einheit Lage Bewertungsggst.	NFL (BFL) in m ²	Faktor F KR	Kronen- basis KB	Kronen- wert KW
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------	------------------------	-----------------------

TOP 12 bis 15

EG, Hof Garagen 1 bis 4 je	17,25	4,00	69	69
gesamt	69			276

TOP 16 bis 18

EG, Hof PKW-APL 1 bis 3 je	14,25	3,00	42,75	43
gesamt	42,75			129



VIII) ZUSAMMENSTELLUNG

Friedenskronen alt (Einheiten I bis XI = TOP 01 bis 11, Bescheid v. 12. April 1966)	7.570
Friedenskronen neu (TOP 12 bis 18)	<u>405</u>
gesamt	7.975

Durch diese Parifizierung **erhöht sich der Gesamtkronenwert** der Liegenschaft von insgesamt **7.570,-- KR** auf **7.975,-- KR** (§ 9 Abs. 4 WEG 2005)

Der Gesamtkronenwert der Liegenschaft beträgt 7.975

IX) KRONENWERT DER EINZELNEN TOPS

TOP 01	865 Kr
TOP 02	1.322 Kr
TOP 03	790 Kr
TOP 04	300 Kr
TOP 05	790 Kr
TOP 06	755 Kr
TOP 07	285 Kr
TOP 08	755 Kr
TOP 09	635 Kr
TOP 10	350 Kr
TOP 11	720 Kr
TOP 12	69 Kr
TOP 13	69 Kr
TOP 14	69 Kr
TOP 15	69 Kr
TOP 16	43 Kr
TOP 17	43 Kr
TOP 18	<u>43 Kr</u>
	7.975 Kr



X) BEILAGEN zum Gutachten:

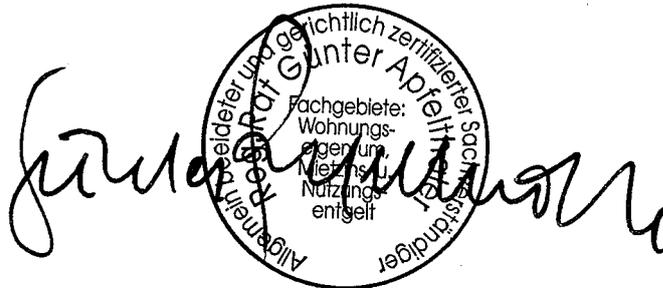
Bewilligter Bauplan M 1:50 über den Garagenriegel sowie
Planskizze M 1:500 über die PKW-Abstellplätze im Hof –
Verfasser: Bmstr. Ing. Alexander Mössl, 4040 Linz,
Rosenauerstraße 54

Diese Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil des Gutachtens.

Das Gutachten besteht aus 10 Blättern und den vorstehend angeführten
Beilagen.

Linz, am 15.02.2006

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige


A circular official seal is stamped over the signature. The seal contains the following text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger', 'Günter Apfelthaler', and 'Fachgebiete: Wohnungseigentum, Mietrecht, Nutzungsentscheidungen'.

SV-Bestellung zu 94.20 „Wohnungseigentum“, LG Linz, Jv 865-5/98 vom
21.10.1998 – Abänderung der Bezeichnung „Wohnungseigentum“ auf
94.70 „Nutzwertfeststellung, Parifizierung“, LG Linz Pers 9-A-15 vom
20.06.2005.

Reg. Rat GÜNTER APFELTHALER – ALLGEMEIN BEEIDETER UND
GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
NUTZWERTFESTSTELLUNG UND PARIFIZIERUNG SOWIE FÜR
MIETZINS UND NUTZUNGSENTGELT
4040 LINZ, HASELGRABENWEG 33, FESTNETZ 070/750140 –
MOBILNETZ 0676/5513289

GUTACHTEN gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002

über den Bestand an Wohnungen, sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten und über die auf der
Liegenschaft **4040 LINZ, Rosenauerstraße 54** vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge i.s.d. § 2
Abs. 2 WEG 2002.

Polit. Gemeinde: Linz
Grundbuch/Katastralgemeinde: 45212 Urfahr, BG Linz
Einlagezahl: 397

Grundlagen:

wie im Nutzwertgutachten vom 15.02.2006 Pkt. III/ 1 bis 7

Gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 WEG 2002 wird hiermit aufgrund der baubewilligten Pläne und der Bestand
nachstehend angeführter Wohnungen, sonstiger selbstständiger Räumlichkeiten und Abstellplätze für
Kfz gutachterlich festgestellt:

WOHNUNGEN und SONSTIGE SELBSTSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN:

Wohnungen: 9

Sonstige selbstständige Räumlichkeiten: 6 – davon 4 Garagen

ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE:

im Freien: 3

Linz, am 15.02.2006

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Nutzwertfeststellung und
Parifizierung




Bemerkt wird, dass eine Ausfertigung dieses Gutachtens in Entsprechung der Bestimmung des § 6
Abs 2. WEG 2002 der zuständigen Baubehörde übermittelt wird.

GRUNDBUCH 45212 Urfahr EINLAGEZAHL 397
 BEZIRKSGERICHT Linz
 ***** ABFRAGEDATUM 2006-02-13
 Letzte TZ 355/2006
 Wohnungseigentum :
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 324/12 GST-Fläche 902
 BaufL.(Gebäude) 461
 BaufL.(befestigt) 147
 BaufL.(begrünt) 294 Rosenauerstraße 54
 ***** A2 *****
 1 a 2100/1861 1331/1913 1454/1913 484/1915 1734/1998 WASSERBEZUGSRECHT
 gegen EZ 391 917 940
 2 a 3528/1966 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins Gst 324/12
 3 a 3528/1966 Bauplatz (auf) Gst 324/12
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 151/1514
 Mössl Alexander
 GEB: 1929-06-17 ADR: Rosenauerstr. 54 4040
 a 3664/1966 Kaufvertrag 1966-04-19 Eigentumsrecht
 b 5168/1966 Wohnungseigentum an W VI
 d 2620/1994 Anschrift
 2 ANTEIL: 57/1514
 Greifeneder Anna
 GEB: 1913-11-16 ADR: Rosenauerstr. 54/2 4040
 a 3664/1966 Kaufvertrag 1966-04-19 Eigentumsrecht
 b 5168/1966 Wohnungseigentum an W VII
 c gelöscht
 3 ANTEIL: 151/1514
 Fuchs Renate
 GEB: 1960-12-31 ADR: Emil-Futter-Str. 18, Linz 4040
 b 5168/1966 Wohnungseigentum an W VIII
 f 4414/2003 Amtsbestätigung 2003-06-02 Eigentumsrecht
 4 ANTEIL: 127/1514
 Müller Fritz
 GEB: 1962-07-14 ADR: Rosenauerstr. 14 4020
 a 5168/1966 Wohnungseigentum an W IX
 e 3222/1988 IM RANG 1957/1988 Kaufvertrag 1988-04-18 Eigentumsrecht
 5 ANTEIL: 70/1514
 Wiesinger Otto
 GEB: ADR: Bleibtreustr. 9 4020
 a 3664/1966 Kaufvertrag 1966-04-19 Eigentumsrecht
 b 5168/1966 Wohnungseigentum an W X
 6 ANTEIL: 144/1514
 Donke Otto Dr.
 GEB: ADR: Blumauerstr. 9 4020
 a 3664/1966 Kaufvertrag 1966-04-19 Eigentumsrecht
 b 5168/1966 Wohnungseigentum an W XI
 7 ANTEIL: 60/1514
 Weilandt Renate
 GEB: ADR: Rosenauerstr. 54 4020
 a 5168/1966 Wohnungseigentum an W IV
 b 2759/1970 Kaufvertrag 1970-01-21 Eigentumsrecht
 8 ANTEIL: 158/1514
 Zauner Gerald Dr.
 GEB: 1961-07-25 ADR: Aubergstr. 26 4040
 a 5168/1966 Wohnungseigentum an W V
 d 265/1992 Kaufvertrag 1991-09-24 Eigentumsrecht
 9 ANTEIL: 265/1514
 Volkskreditbank Aktiengesellschaft
 ADR: Rudigierstr. 5-7 4020
 a 5168/1966 Wohnungseigentum an W II
 c 1150/1987 Kaufvertrag 1986-10-28 Eigentumsrecht
 10 ANTEIL: 79/1514
 Hausleitner Ernst
 GEB: 1942 ADR: Rosenauerstr. 54 4020
 a 5168/1966 Wohnungseigentum an W III
 b 293/1975 Urkunde 1972-03-01 Eigentumsrecht



- c 4233/1977 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 11 ANTEIL: 79/1514
 - Hausleitner Gertrude
 - GEB: 1947-09-23 ADR: Rosenauerstr. 54 4020
 - a 5168/1966 Wohnungseigentum an W III
 - b 4233/1977 Schenkungsvertrag 1977-08-26 Eigentumsrecht
 - c 4233/1977 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 12 ANTEIL: 173/1514
 - Hausleitner Gertrude
 - GEB: 1947-09-23 ADR: Rosenauerstr. 54 4020
 - d 5168/1966 Wohnungseigentum an W I
 - e 4389/1987 Einantwortungsurkunde 1985-11-08 Eigentumsrecht vorgemerkt
 - f 1552/1988 Rechtsfertigung zu 12e)
 - o 983/2005 Rangordnung für die Veräußerung bis 09. 03. 2006
- ***** C *****
- 1 auf Anteil B-LNR 10 11
 - a 644/1955 Kaufvertrag 1954-11-22
 - PFANDRECHT mtl 600,--
 - für Maria Rinner
 - b 1139/1967 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenkasse Linz, registrierte Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung
 - c 5347/1969 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenkasse Linz registrierte Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung
 - d 354/1970 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenkasse Linz registrierte Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung
 - e 2948/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten Raiffeisenbank Region Grieskirchen reg Gen mbH
- 19 auf Anteil B-LNR 4
 - a 4964/1989 Schuldschein 1989-07-11
 - PFANDRECHT 225.000,--
 - höchstens 5 % Z, höchstens 15 % VZ, NGS 22.500,-- für O.ö. Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds (Wo-5828880)
- 22 auf Anteil B-LNR 12
 - a 2110/1997 Pfandurkunde 1997-03-13
 - PFANDRECHT Höchstbetrag 4,000.000,--
 - für Bank für Oberösterreich und Salzburg AG
 - b 2110/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 71 GB 44019 Neumarkt (BG Grieskirchen)
- 24 auf Anteil B-LNR 12
 - a 1291/2003 Urkunde 2001-06-13
 - PFANDRECHT vollstr EUR 28.591,54
 - Kosten EUR 1.202,20 für Dr. Denk - Mag. Ferdin Wirtschaftstreuhand KEG (FN 5837 i) 22 E 1722/03 p
 - b 1291/2003 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 71 GB 44019 Neumarkt
- 25 a 355/2006 Benützungregelung gem § 17 WEG 2002
- 26 a 355/2006 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002

***** HINWEIS *****

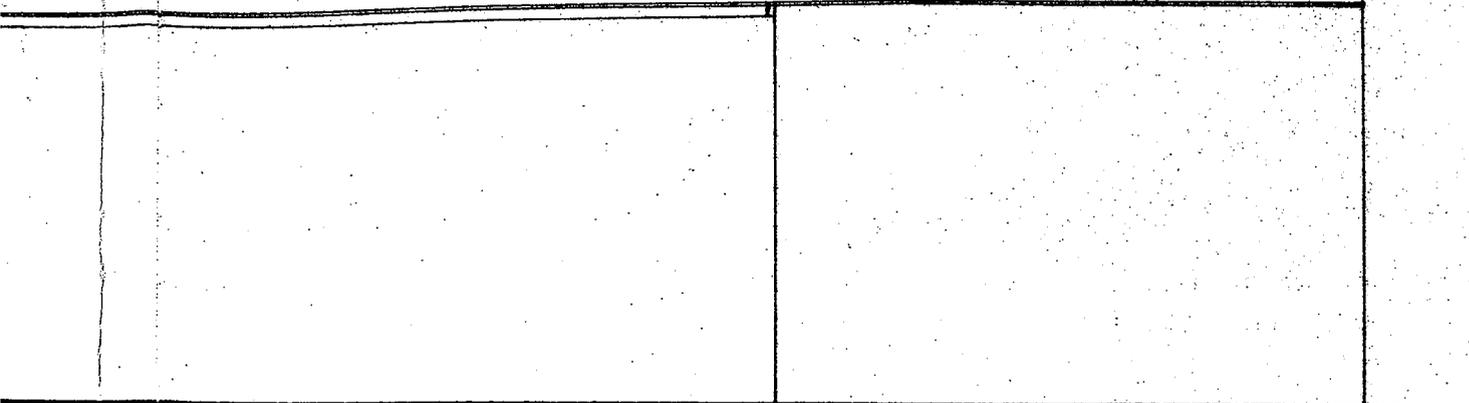
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
 GEBÜHR: EUR 3,64 ***** 2006-02-13 14:56,08534 1I ***** ZEILEN: 123
 Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,46
 Gesamtentgelt: EUR 4,09 zuzüglich 20% USt



Akt Nr. _____

Amtestück

ANSICHT



K. Nr. Auberg

Baupläne geprüft
 Magistrat der Landeshauptstadt Linz
 Bau- und Feuerpolizeiamt
 23. FEB. 1967
Dipl. Ing. Dreyenberg

112-112



ERRICHTUNG VON KLEINGARAGEN

FÜR DIE HAUSGEMEINSCHAFT DER ROSENAUER-
 STRASSE 54, VERTRETEN DURCH BAUMEISTER
 ING. A. MÖSSL, ROSENAUER STRASSE NUMMER 54

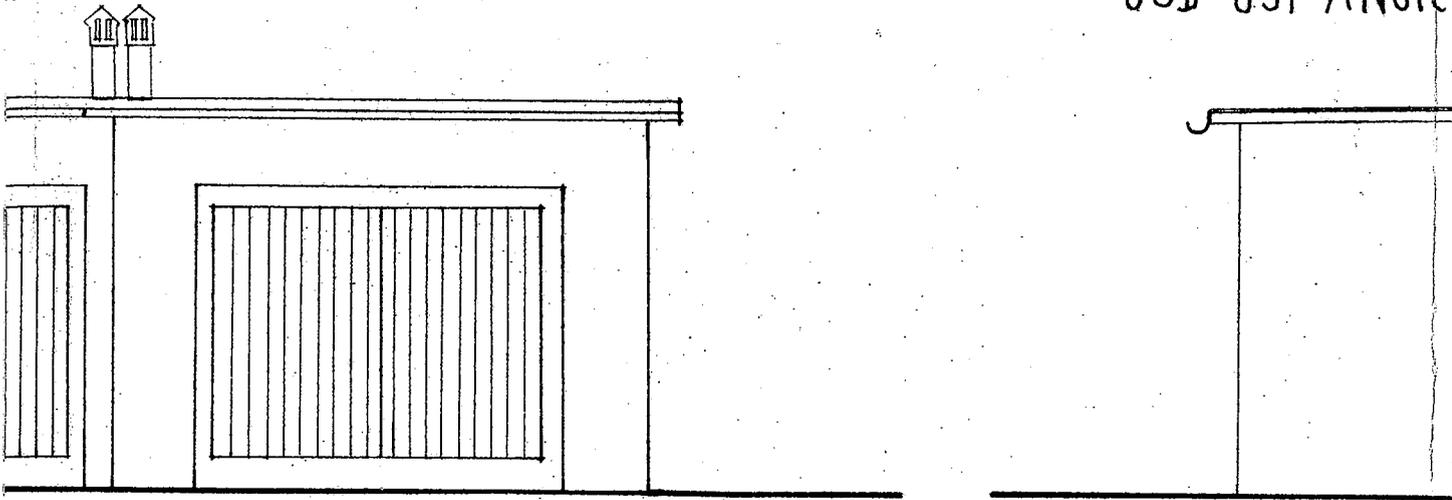
M=1:50

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
 Baurechtsamt
 Unter den Bedingungen des Bescheides
 vom 9. JUNI 1967 GZ. 671/R- N genehmigt.
 Der Amtsleiter
Mössl

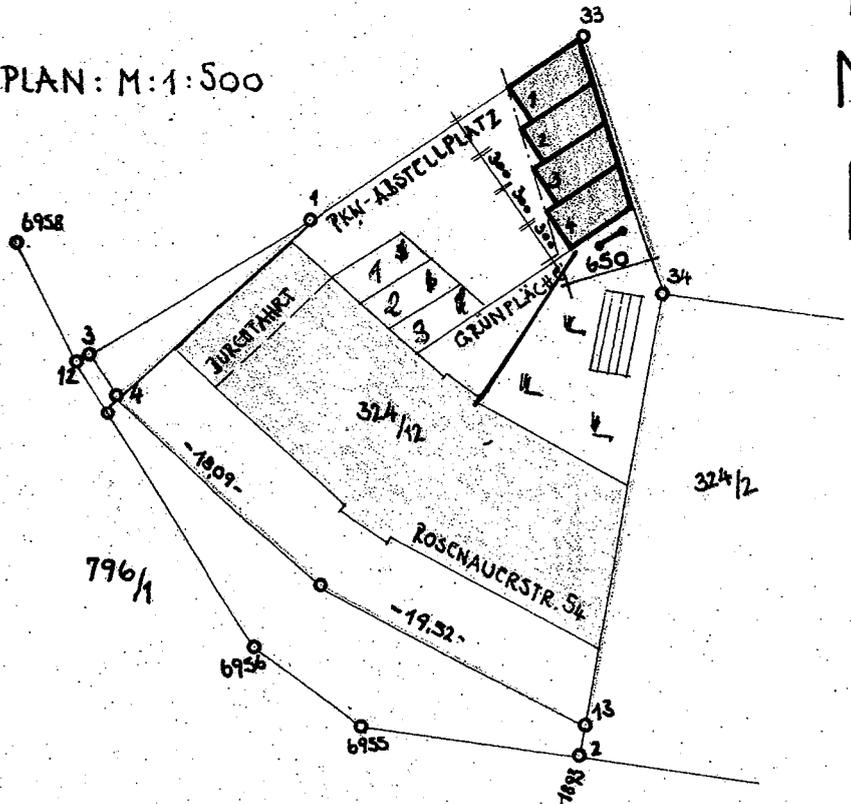


DEM GUTACHTEN VOM
 15.02.06, GA 4040 Rosenauerstr. 34
 ZUGRUNDE GELEGT

SÜD-OST-ANSICHT



LAGEPLAN: M:1:500

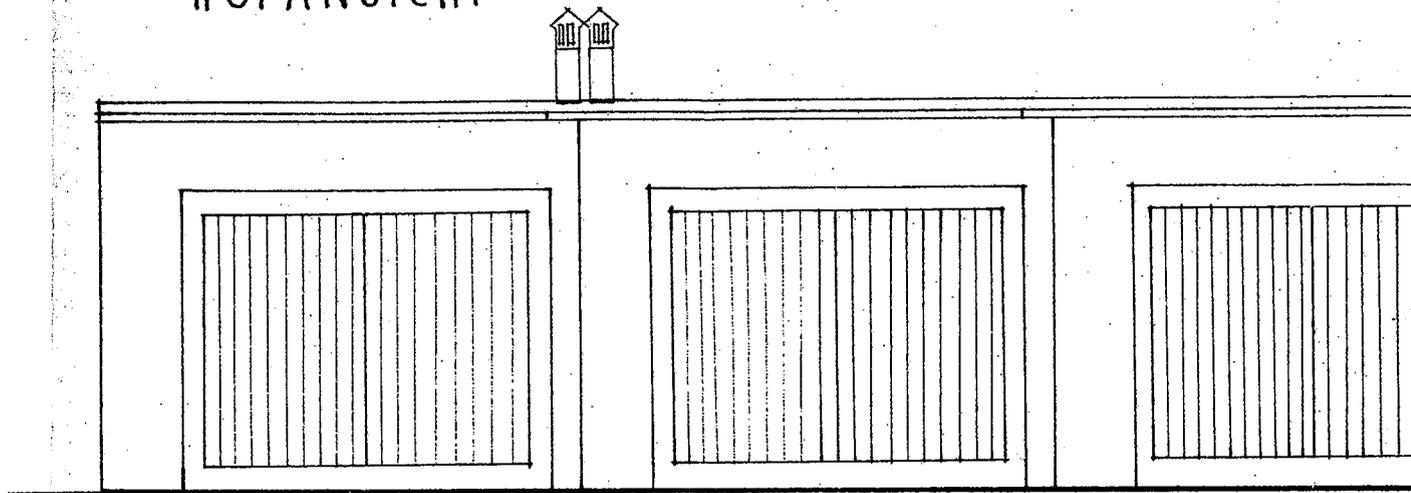


BAUFÜHRER :

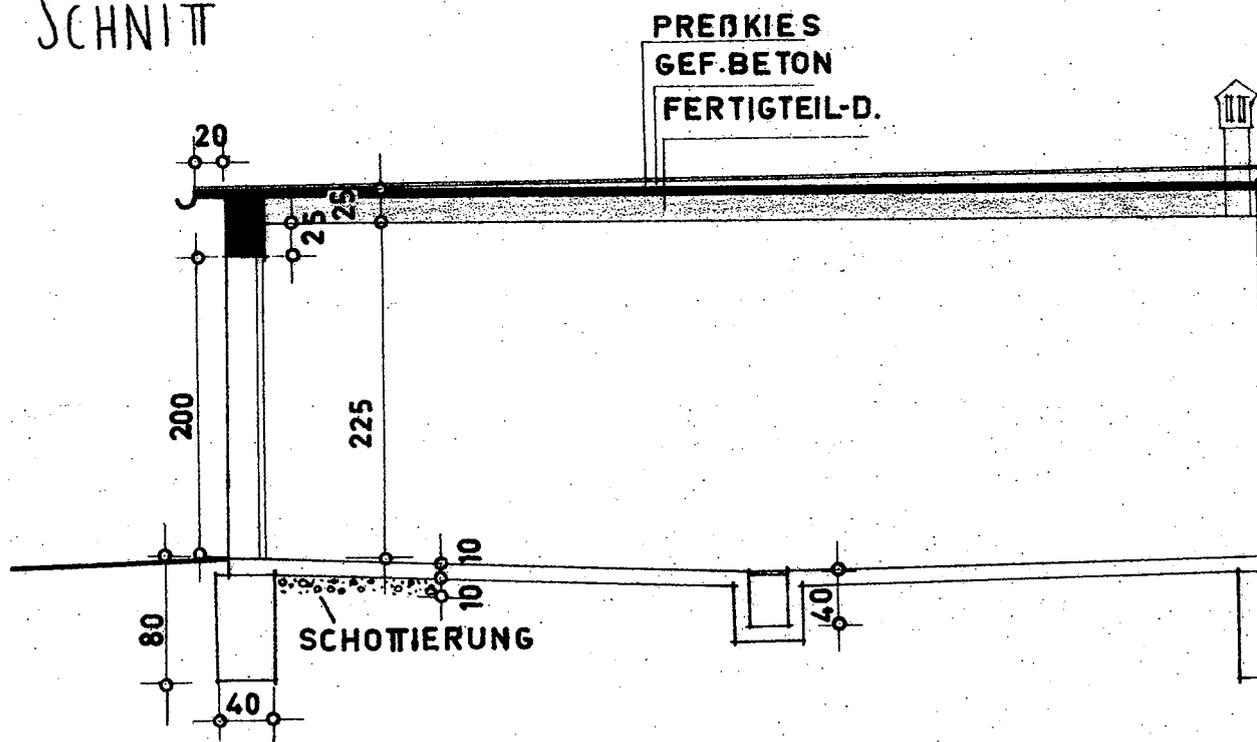
PKW-APL 1 bis 3 je 14,25 m²
 Koten: 5,70 m x 2,50 m

BAUMEISTER
 ING. A. MÖSSL
 LINZ, RUDOLFSTR. 23A
 TELEPHON 2920
Aug. A. Mössl

HOFANSICHT

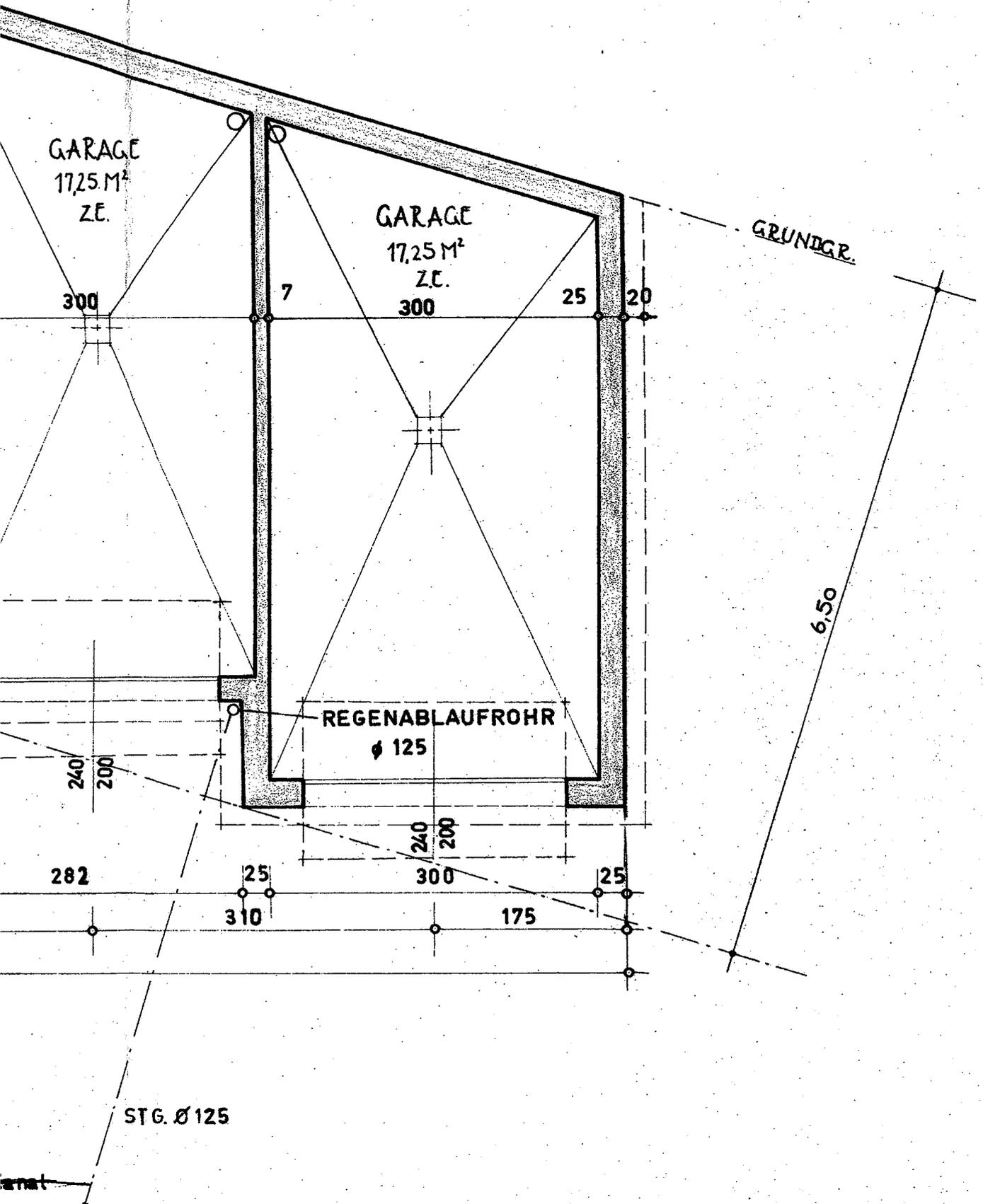


SCHNITT



LINZ IM DEZEMBER 1966

BAUHERR:



STG. $\phi 125$

anat

