



An das
Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3
Mag. Julia Scheicher, Richterin
Ferdinand Öttl-Straße 12
4840 Vöcklabruck

Geschäftszahl: 8 E 27/25b-9

SCHÄTZUNG

Mit Beschluss Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft vom 10.10.2025 und Schreiben vom 18.11.2025 des Bezirksgerichtes Vöcklabruck, Abteilung 3, Mag. Julia Scheicher, Richterin bin ich als Sachverständiger bestellt und beauftragt die Schätzung der Liegenschaft

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
50303 Attnang- Puchheim	124	49	61/771	Drächsler-Haus Nr. 8 in Niederstraß
		50	3/771	Wohnungseigentum an Wohnung Top 2
		51	3/771	Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 26
				Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 27

durchzuführen und ein Gutachten zu erstellen.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

T-Dach GmbH
Kleinreith 12
4694 Ohlsdorf
Firmenbuchnummer 191152g

vertreten durch
Rechtsanwälte Haberl und Huber GmbH &
Co KG
Feldgasse 17 / 1.OG
4840 Vöcklabruck
Tel.: 07672 22500
Firmenbuchnummer 499335t
(Zeichen: T-Dach/DzajRa-1)

Verpflichtete Partei

Ratko Dzajic
geb. 23.07.1981
Windbrunnenstraße17
4663 Laakirchen

Wegen:

EUR 217.326,60 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Stichtag der Schätzung:

17.12.2025

B E F U N D

Liegenschaftsbezeichnung:

Wohnungseigentum an Wohnung Top 2
Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 26
Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 27

Besichtigung:

Die Liegenschaft wurde am 17.12.2025 um 14:45 Uhr in Anwesenheit von Herrn Franz Tuschek, Herrn LLM Matthias Vogl (h2 Rechtsanwälte), Herrn Ratko Dzajic, Herrn Lorenz Hueber (Mieter), Herrn Bmst. Dipl.-Ing. (FH) Gernot Stadler (allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger) und Herrn Bmst. Dipl.-HTL-Ing. Rudolf Stadler (beauftragter Sachverständiger) besichtigt.

Dem Sachverständigen wurden div. Auskünfte erteilt.

Bewertungsgrundlagen:

Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Gutachtens vorbehalten.

a) Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 22.10.2025

b) Katasterplanauszug vom 21.10.2025

c) Flächenwidmungsplanauszug vom 21.10.2025

d) Erhebungen auf dem Stadtamt Attnang-Puchheim

Einreichplan für den Neubau Wohnanlage mit 10 Wohnungen und Nebengebäude mit Genehmigungsvermerk vom 12.11.2019 des Stadtamtes Attnang-Puchheim.

Energieausweis mit eingelangt Vermerk des Stadtamtes A.-P. vom 25.09.2019

Baubewilligung vom 12.11.2019

Auflagenbescheid für Änderung von Loggien und Balkonen vom 04.05.2020

Fertigstellungsmeldung mit eingelangt Vermerk des Stadtamtes A.-P. vom 21.07.2020

e) Erhebungen bei der Hausverwaltung

WAB GmbH, Mühlweg 6, 4800 Attnang-Puchheim

Auskünfte erhalten von: Andrijevic Fassadenbau GmbH

Haydnstraße 13, 4800 Attnang-Puchheim

Nutzwertgutachten vom 06.03.2020

Wohnungseigentumsvertrag vom 24.07.2020

Monatliche Vorschreibung (nicht übermittelt)

Jahresabrechnung 2024

Protokoll der ET-Versammlung (es hat noch keine ET-Versammlung gegeben)

Mietvertrag mit Herrn Lorenz Hueber (Mietbeginn 01.10.2023, Mietende 30.09.2026)

f) Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag mit der TZ 8451/2020

g) Angebots- und Kaufpreisdatabank des SV

h) Fotos vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines

i) Erhebungen Vergleichspreise bei ImmonetZT

j) Die einschlägigen ÖNORMEN und OIB-Richtlinien

Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 15.07.2019
- Ross Brachmann Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 29. Auflage
- Stabentheiner
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Kranewitter
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage, 2017
- Sachverständige Heft 3/2025
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025
- Zeitschrift GEWINN-Grundstückspreisübersicht 5/2025
- Vergleichspreisabfrage bei ImmonetZT
- Immobilienpreisspiegel der WKO

Beilagen (Anhang):

- Beilage A: Grundriss Wohnung
- Beilage B: Auszug aus der Katastralmappe
- Beilage C: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Beilage D1-6: Grundbuchsauszug
- Beilage E: E-Mail der Hausverwaltung
- Beilage F1-9: Fotodokumentation
- Beilage G1-6: Mietvertrag

Alle Beilagen bilden einen integrativen Bestandteil des Gutachtens.

ANMERKUNGEN:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechend großen **Bandbreite nach oben oder nach unten zu sehen**. Die Bandbreite ist abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Das Gutachten **basiert auf den vorgelegten Unterlagen** und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, **der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung** wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG), wird im Befund angeführt. Bei Nichtvorhandensein wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen. Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss der Eigentümer der Liegenschaft einen Energieausweis erstellen lassen.

Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft **selbst besichtigen**, um sich ein eigenes Bild zu machen.

Beurteilt wurden ausschließlich **Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage** darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.

Es wurden keine **Baustoff- und Bauteilprüfungen** vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch **vorhandenen Fahrnisse**, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, evt. lagernde Materialien oder ähnliches sind in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten, ebenso nicht deren Entsorgung.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

Ob auf den Liegenschaften **Förderungen** haften wurde nicht überprüft.

Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2 und C Blatt – **Rechte und Lasten** - als bewertungsneutral angesehen. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Werte inklusive der **Umsatzsteuer** angesetzt.

Grundbuchsdaten:
siehe auch Anhang D

EZ 124
KG 50303 Attnang-Puchheim

A1 – Blatt:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
2005/3  G GST-Fläche             *    1504
        Bauf.(10)                429
        Bauf.(20)                724
        Gärten(10)              351  Römerstraße 71
```

Legende:

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

A2 – Blatt:

Zu bewertende grundbücherliche Rechte:

```
***** A2 *****
15  a 9514/2019 Bauplatz (auf) Gst 2005/3 Bescheid 2019-10-30
    (Bau-401-21/2019)
17  a 6794/2020 Verpflichtung zur Schaffung von 20 KFZ-Stellplätzen hins Gst
    2005/3
```

Der Verpflichtung zur Schaffung von 20 KFZ-Stellplätzen wurde nachgekommen.

B – Blatt:

```
49 ANTEIL: 61/771
   Ratko Dzajic
   GEB: 1981-07-23 ADR: Windbrunnengasse 17, Laakirchen 4663
     a 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2
     b 8451/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
50 ANTEIL: 3/771
   Ratko Dzajic
   GEB: 1981-07-23 ADR: Windbrunnengasse 17, Laakirchen 4663
     a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 26
     b 8451/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
51 ANTEIL: 3/771
   Ratko Dzajic
   GEB: 1981-07-23 ADR: Windbrunnengasse 17, Laakirchen 4663
     a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 27
     b 8451/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
```

C – Blatt:

Bewertungsgegenständliche grundbücherliche Lasten:

keine bewertungsgegenständlichen Lasten eingetragen

Außerbücherliche Rechte und Lasten: keine bekannt

Grundstücksbeschreibung:

Grundstücksgröße: EZ 124 / 1.504 m²

Flächenwidmung: Das Grundstück 2005/3 der Liegenschaft ist als Bauland "Wohngebiet" ausgewiesen.

Umgebungsgrundstücke: Nordwestlich grenzt eine Böschung mit Waldstreifen und daran der Fußballplatz FC Spitz Attnang an.
Im Nordosten grenzt Wohngebiet an.
Im Südosten grenzt die Römerstraße und daran Mischgebiet (Bauhof der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim) und Wohngebiet an.
Im Südwesten grenzt Wohngebiet an.

Gefahrenzone: Überflutungen bei 30-jährlichem Hochwasser möglich.



Quelle: www.hora.gv.at

Laut der DORIS Hangwasserkarte kann es bei starken Niederschlägen zu Überflutungen kommen.



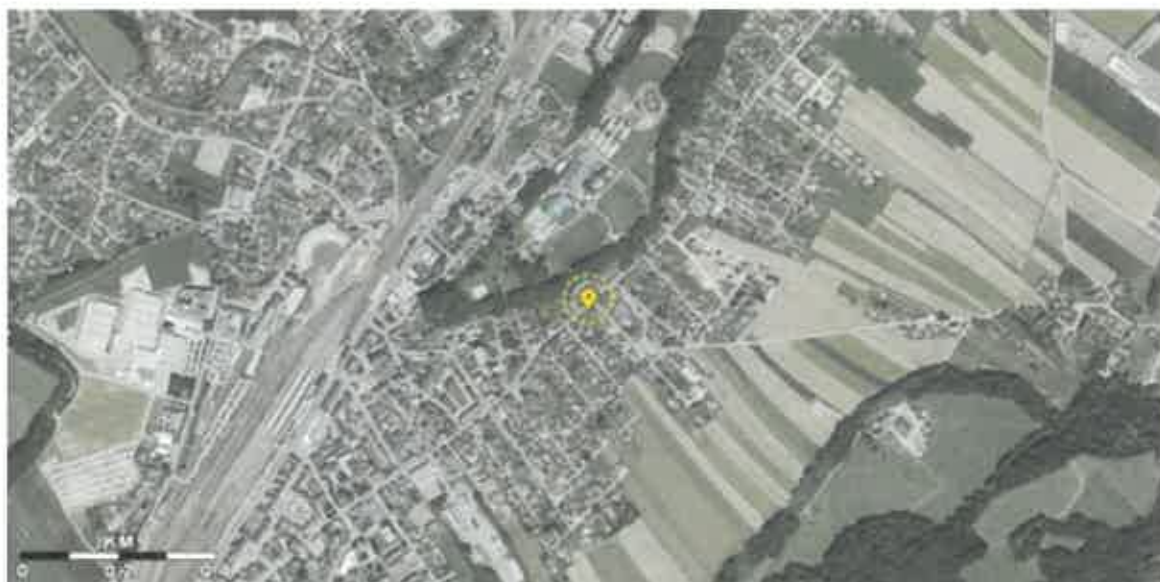
Quelle: www.wo.doris.at

Geogenes Baugrundrisiko: keines bekannt

HORA-Pass

Adresse: Römerstraße 71, 4800 Altnang-Puchheim, Österreich
 Seehöhe: 409 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,01445° N | 13,72887° O

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



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

Störfaktoren: allenfalls Römerstraße

Funksender: Die nächsten Mobilfunksender befinden sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 200 m zur Liegenschaft.
Station 1: GSM, LTE, 5G Sendeleistung 460-480 W
sowie
Station 1: 5G, GSM, LTE Sendeleistung 340-360 W
Station 2: GSM, LTE, 5G Sendeleistung 240-260 W

Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 85

Weitere Bebauungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstückes und der angrenzenden Grundstücke nach den Bestimmungen der O.Ö. Baugesetzgebung und der Straßengesetzgebung.

Lagebeschreibung:



Die Liegenschaft liegt ungefähr 1,0 km nordöstlich vom Rathausplatz von Attnang-Puchheim.

Die Verkehrserschließung ist über die Römerstraße gegeben und sind die Aufschließungs- und Parkflächen nordöstlich und nordwestlich des Wohnhauses asphaltiert. Der Hauseingang befindet sich im Nordwesten.

Umliegend befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser und Wohnhäuser in gekuppelter bzw. offener Bauweise.

Die Liegenschaft ist ausreichend gut besont.

Maße, Form und Topographie:

Die Liegenschaft hat eine annähernd quadratische bzw. trapezförmige Grundrissform mit einer Größten Länge von Nordwesten nach Südosten von ca. 43 m und einer Größten Breite von Südwesten nach Nordosten von ca. 41 m.

Die Liegenschaft liegt annähernd eben bzw. befindet sich im Nordwesten entlang der Grundgrenze im Bereich der Parkplätze eine Steinschichtung zur Hangsicherung.

Infrastruktur:

Die Lage der Liegenschaft an der Römerstraße kann als gute Wohnlage in Attnang-Puchheim bezeichnet werden. Das Stadtzentrum von Attnang-Puchheim liegt etwa 1,00 km entfernt und sind diverse infrastrukturelle und öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Sporteinrichtungen, Erholungsbereiche und Gesundheitswesen vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind in der Stadt.

Öffentliche Verkehrsmittel Bus und Schulbushaltestelle sind vorhanden.

Einrichtungen/Dienstleistungen

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	1	6	20	34
Schulen	0	0	0	4	1
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	0	0	1	5	3
Apotheken	0	0	0	2	1
Versorgung	0	0	5	11	2
Entfernung zur nächsten Haltestelle					53 m
Entfernung zur nächsten Schule					642 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					968 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					523 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					453 m

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Ortskanal.

Stromversorgung durch die Energie AG.

Fernwärmeanschluss ist nicht vorhanden.

Ferngasanschluss ist vorhanden.

Kabel-TV Anschlussmöglichkeit/Internet ist vorhanden.

Telefonanschlussmöglichkeit/Internet ist vorhanden.

Müllentsorgung: örtliche Müllabfuhr

Anliegerbeiträge (Gehsteig, Fahrbahn, etc.) sind bereits geleistet. Auf dem Stadtamt Attnang-Puchheim bestehen keine Abgabenrückstände.



Statistik - Einwohner & Gebäude

Attnang-Puchheim

Datenstand
01.01.2025

ZT Datenzentrum eGen
 Schönaugasse 7 8010 Graz
 office@zt.co.at



9.289

Einwohner gesamt

100%



2.943

Gebäude gesamt

100%



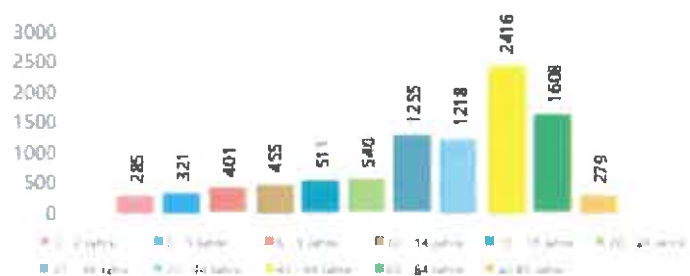
1.888

Wohngebäude

64%

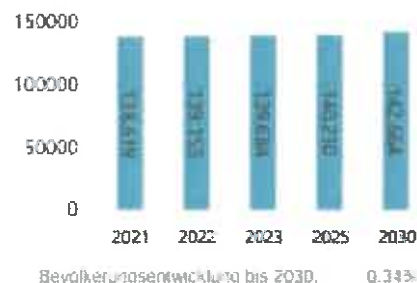


ALTERSVERTEILUNG



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

auf Bezirksebene

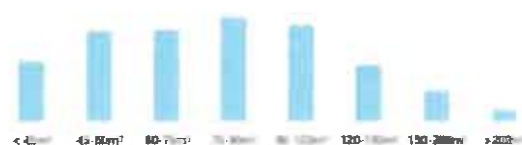


GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



GEBÄUDESTRUKTUR

Ø WOHNFLÄCHE



Abänderung der Baupläne:

Die Wohnhausanlage - soweit besichtigt – sowie die Wohnung Top 2 entsprechen weitestgehend den bewilligten Einreichplänen. In der Wohnung Top 2 wurden grundrissliche Änderungen vorgenommen (siehe Anhang A).

Nutzflächen:

Die Flächenangaben beruhen auf Planmaßen sowie Naturmaßen.
(Aufmassskizzen anlässlich des Lokalausweises)

WOHNUNG Top 2:

ERDGESCHOSS

Vorraum 1	6,78 m ²	
Vorraum 2	3,09 m ²	
Wohnen	27,73 m ²	
Schlafen	10,92 m ²	
Bad/WC	4,56 m ²	
Zimmer	8,85 m ²	61,93 m ²
Terrasse	ca. 8,00 m ²	

Allgemeine Beschreibung der Gebäude und der WE:

Das gegenständliche Mehrfamilienhaus besteht aus einem Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und einem 2.Obergeschoss sowie einem Nebengebäude.

Das Wohngebäude ist über ein zentrales Stiegenhaus, mit im rechten Winkel angeordneten dreiläufigen geraden Stiegen und einem im Stiegenauge liegenden Personenaufzug, aufgeschlossen bzw. geplant (der Personenaufzug ist nicht errichtet).

Im Wohnhaus befinden sich im Erdgeschoss zwei Wohneinheiten, Trockenraum, Technik, ein Lagerraum und Abteile (Abstellräume) für die einzelnen Wohneinheiten.

Im 1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss sind jeweils vier Wohneinheiten vorhanden.
Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über das gemeinsam genutzte Stiegenhaus.

Im Nebengebäude befinden sich zwei Abteile für Top 1 und Top 2, Müllplatz und ein Fahrradabstellraum.

Auf der nicht bebauten Grundstücksfläche sind 20 KFZ-Abstellplätze, asphaltierte Verkehrsflächen, Spielplatz und Wiesenflächen vorhanden.

Der Hauseingang ist überdacht. Ein Klingel- bzw. Türsprechanlage ist vorhanden.

Auf der Liegenschaft befinden sich insgesamt 30 Nutzeinheiten.

Insgesamt 30 wohnungseigentumstaugliche Objekte	
Gesamtzahl der Wohnungen:	10
Gesamtzahl der Sonstigen selbständigen Räumlichkeiten:	0
KFZ- Abstellplätze im Freien:	20
KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage:	0
KFZ-Abstellplätze im Freien (Besucher):	0

Allgemeine Teile laut Nutzwertgutachten:

6. Allgemeine Teile:

Alle nicht als selbständiges Wohnungseigentumsobjekt bezeichneten, bzw. als Zubehör zugeteilte Flächen sind allgemeine Teile der Liegenschaft und bleiben bei der Nutzwertermittlung unberücksichtigt.

Als allgemeine Teile der Liegenschaft werden folgende angeführt und sind in den beiliegenden Planbeilagen im Gutachten ersichtlich.

- Das Stiegenhaus mit Aufzugsanlage vom Erdgeschoß bis ins 2. Obergeschoß
- Im Erdgeschoß Wohngebäude die Gänge, Trockenraum, Technik und Lagerraum
- Im 1. Obergeschoß und 2. Obergeschoß der Gang zu den einzelnen Wohneinheiten
- Im Erdgeschoß Nebengebäude der Müllplatz und Fahrradraum
- Alle auf dem Grundstück Nr. 2005/3 errichteten Zufahrten, Gehwege, Spielplätze, Einfriedungen, Wiesen- und Waldflächen, sowie alle Liegenschaftsanteile, welche nicht ausdrücklich einer Einheit zugeordnet sind.

Wohnung Top 2 (siehe Plananhang A): befindet sich im nordwestlichen Bereich des Wohnhauses im Erdgeschoss und ist der Wohnung im Nebengebäude ein Abteil Top 2 zugeordnet.

Die Wohnung (W2 im Erdgeschoss) besteht laut Nutzwertgutachten aus:

2		<u>Wohnung W2</u>						
	EG	Vorraum	14,10					
		Abstellraum	1,87					
		WC	2,12					
		Bad	5,28					
		Schlafen	11,05					
		Wohnen	27,46	61,88	0,95	58,79	59	
		<u>Wohnnutzfläche</u>		61,88				
		<u>Werterhöhender Umstand:</u>						
	EG	Terrasse	8,00		0,15	1,20	1	
		<u>Zubehör:</u>						
	EG	Abteil Top 2 im Nebengebäude	9,39		0,15	1,41	1	
		Top 2, Wohnung W2		61,88				61

Parkplätze im Freien:

26	EG	Parkplatz 16	12,50	12,50	0,25	3,13	3	3
27	EG	Parkplatz 17	12,50	12,50	0,25	3,13	3	3

Objektsbeschreibung:

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr:	Alter zum Bewertungsstichtag: ca. 5 Jahre ca. 2020 Fertigstellung
Miteigentümer:	Wohnungseigentum an weiteren 29 Nutzeinheiten
Bauweise:	Massivbauweise
Geschossanzahl:	Erdgeschoss mit Wohnung W2 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss

Raumhöhen:

Erdgeschoss:	2,50 m lt. Plan, gemessen 2,57 m
1. Obergeschoss:	2,50 m
2. Obergeschoss:	2,50 m

Baubeschreibung:

Rohbauteile:	(über die durchschnittliche techn. Lebensdauer)
Fundamente:	Streifenfundamente in Stahlbeton
Kellerwände:	-----
Außenwände:	Ziegelmauerwerk 25 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Massivdecken (Stahlbeton)
Stiegen:	Massivtreppen Tritt- und Setzstufen Fliesen Handläufe in Edelstahl
Dachkonstruktion:	Massivdecke
Dachform:	Flachdach
Ausbauteile:	(unter der durchschnittlichen techn. Lebensdauer)
Dachdeckung:	Dachfolie
Dachrinnen, Fallrohre:	Alucolorblech

Fenster:	Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung
Fensterbänke:	innen Werzalith, außen Alu
Sonnenschutz:	Unterputzrollläden
Türen:	Innentüren: Holztüren mit Stahlzargen Wohnungseingangstür: Holztür mit Stahlzarge Hauseingangstür: verglastes Kunststoffportal mit Klingel- und Sprechanlage
Rauchfänge:	-----
Wände:	Grob- und Feinverputz, geweissigt Stiegenhaus: Dispersionsanstrich Kellerabteile: Holzlattenrostabtrennungen
Fußboden:	keram. Belag, Laminatboden
Deckenuntersicht:	verputzt und gefärbelt
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem 20 cm
Terrasse:	keram. Plattenbelag
Bad/WC:	Waschbecken, Dusche, Hänge-WC, Waschmaschine, Elektroboiler 100L Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis H=1,20 m und in der Dusche bis H=2,00 m
Heizung:	Ferngas, Zentralheizung, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung. Warmwasseraufbereitung über Nachtstromboiler im Bad
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	-----
Lifтанlagen:	im Stiegenauge geplant; Liftschacht vorhanden jedoch kein Aufzug eingebaut
Sonstige Anlagen:	keine bekannt
Keller-Abstellraum:	im Erdgeschoss und im Nebengebäude vorhanden; der Abstellraum für die Wohnung W2 befindet sich im Nebengebäude; Kellerabteile in Holzkonstruktion mit Licht und Steckdose
Nebengebäude:	
Massivbauweise, Boden Estrichbetonplatten, Betonwände, Pultdach mit Holzuntersicht, Kunststofftüren	

Außenanlagen:

Einfriedungen:	Südwesten: Maschendrahtzaun mit Betonstützen und Betonsockel Nordwesten: Steinschichtung Nordosten: Betonsockel und Metallzaun Südosten: Metallzaun mit Metallstützen Teilweise Buschwerk entlang den Grundgrenzen.
Freiflächennutzung:	Befestigte Gehwege, Traufenkies, im Südosten Wiesenflächen.
Parkplätze:	Auf den asphaltierten Flächen im Nordosten und Nordwesten.
Gärtnerische Gestaltung und Aufwuchs:	Grünflächen, Baum- und Buschwerk
Sonstige Einbauten:	3 Sickerschächte laut Einreichplan

Notwendige Fertigstellungsarbeiten:

Wohnanlage:	Die Wohnanlage ist soweit fertiggestellt.
Wohnung Top 2:	Die Wohnung ist fertiggestellt.
KFZ-Stellplatz Top 26:	Der Stellplatz ist fertiggestellt
KFZ-Stellplatz Top 27:	Der Stellplatz ist fertiggestellt.

Baumängel und Bauschäden:

Die Wohnhausanlage befindet sich in einem dem Alter, der Bauausführung und der Nutzung entsprechenden Erhaltungszustand.

Im Sockelbereich fehlt die Dichtschlämme.

Auf den Fassadenflächen teilweise Grünfärbungen, Verschmutzungen, Algenbildungen und mechanische Beschädigungen vorhanden.

Beim Hauseingang macht das Vordach in Holzkonstruktion einen mangelhaften Eindruck (Holzkonstruktion unterdimensioniert und Hochzüge der Dachdeckung zu wenig hoch).

Die Wände der Gänge und des Stiegenhauses weisen Verschmutzungen auf.

Die Lichtkuppeln weisen Wasserspuren auf und sind in einfacher Bauweise ausgeführt.

Nebengebäude: die Färbelung ist mangelhaft bzw. löst sich diese teilweise ab.

Bei den Türstöcken in das Nebengebäude fehlen Abdeckleisten und ist der Bauschaum sichtbar.

Die Wohnung Top 2 präsentiert sich anlässlich des Lokalaugenscheins in einem guten Zustand.

Der Laminatboden weist im Anschlussbereich zu Türzargen Mängel auf bzw. fehlen Verfugungen und tlw. Sesselleisten.

Auf der Terrasse haben sich die äußeren beiden Plattenreihen ca. 2 cm abgesenkt.

In der Praxis führt der Gehweg zum Nebengebäude über die Terrasse der Top 2, obwohl diese laut Nutzwertgutachten eindeutig zur Top 2 zugehörig ist.

Ähnliches Bild zeigt sich beim KFZ-Stellplatz Top 27.

Instandhaltungsrückstau:

Wohnung Top 2: -----
 KFZ-Stellplatz Top 26: -----
 KFZ-Stellplatz Top 27: -----
 Wohnhausanlage: -----

Bauausführung:

Wohnung Top 2 gut
 Wohnhausanlage: gut / mäßig

Bau- und Erhaltungszustand:

Wohnung Top 2: gut
 Wohnhausanlage: gut / mäßig

Folgende Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Reparatur- und Ausbaurbeiten wurden/werden durchgeführt laut E-Mail der Hausverwaltung (Anhang E):

- Reinigung der Fassade ist geplant
- Spechtlöcher in der Fassade wurden geschlossen
- Wohnung W2: die abgesenkten Terrassenplatten sollen saniert werden.

Zubehör:

Kein Zubehör

Energieausweis:

Energieausweis TB-Ing. Brand vom 24.09.2019 liegt vor.
 Spezifischer Heizwärmebedarf HWB_{Ref,SK} = 32,40 kWh/m²a

Höhe der monatlichen Aufwendungen:

Lt. Auskunft der Hausverwaltung, betragen die monatlichen Vorschreibungen ab:

Wohnung Top 2:

TOP 2 Ratko Dzajic

	Nutzfläche	Menge	Steueranteil in %	Gesamt		IBAN
Wohnung	m ²	61,88				
Rücklagen		61,88	€ 0,30	€ 18,56	mtl.	AT47 3463 0800 0401 0807
						Rücklagenkonto WEG Römerstr.
Heizung			20	€ 42,00		
BK mtl.			10	€ 90,00		
Gesamtbetriebskosten Akonto				€ 132,00	mtl.	AT58 3463 0000 0401 0807
						BK Konto WEG Römerstr.



Herrn
 Ratko Dzajic
 Windbrunnenstraße 17
 4663 Laakirchen

Attnang, 14.05.2025

Rechnung Nr.: 36/2025

Betriebskostenabrechnung

Zeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Nutzwert 51,88 m²

			Betr. inkl. Ust.	Ust.
Versicherung			165,80 €	0
Grundsteuer			12,17 €	0
Bankspesen			20,21 €	0
Zählermiete			1,31 €	10
Wasser- und Kanalgebühr			234,33 €	10
Müllabfuhr			135,69 €	10
Biomüll			8,12 €	10
Allg. Strom			26,39 €	20
Reinigung/Außenanlage			109,48 €	20
Verwaltung			361,71 €	20
Anschaffungskosten/Instandhaltung			27,00 €	20
Tatsächliche Betriebskosten			1 102,21 €	
abzgl. BK - Akontozahlung	90,00 €	13	1 170,00 €	10
Betrag		Gutschrift	67,79 €	
Tatsächliche Heizkosten			138,90 €	20
abzgl. BK-Akonto	42,00 €	13	546,00 €	20
Betrag		Gutschrift	407,10 €	
0,0 % netto	198,18 €	Ust Betr.	0,00 €	
10% netto	-1 165,03 €	Ust Betr.	-116,50 €	
20% netto	97,90 €	Ust Betr.	19,58 €	
Betriebskosten		Gutschrift	67,79 €	
Heizkosten		Gutschrift	407,10 €	
Gutschrift 27/2024 BK 2023		Gutschrift	102,73 €	
Überzahlung		Gutschrift	388,25 €	
Gesamt Betrag		Gutschrift	965,87 €	

Bitte überweisen Sie allfällige Nachzahlungen auf das Ihnen bekannte Mietkonto - Raiffeisenbank

Laut Jahresabrechnung 2024 der Hausverwaltung vom 14.05.2025 beträgt die Gesamtforderung bzw. Gutschrift € 965,87.

Künftige Sanierungsaufwendungen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen geplant

- Fassadenreinigung geschätzte Kosten € 7.000,- bis € 8.000,-
-

bei einem aktuellen Rücklagenstand von € 12.512,55

Bodenbelastung, Kontaminierung:

Über allfällige Belastungen des Bodens und der Bausubstanz jeglicher Art kann keine Aussage getroffen werden und wird daher auch nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Gegenständliche Grundstücke sind laut Abfrage auf dem Altlastenportal beim Umweltbundesamt (www.umweltbundesamt.at/vfka) nicht verzeichnet.

Mietverhältnisse:

Derzeit ist ein Bestandsverhältnis (Vermietung) vorhanden.

Mietdauer: Beginn 01.10.2023 und endet mit 30.09.2026

Der vereinbarte Hauptmietzins inkl. der Akontozahlungen für die Betriebskosten beträgt EUR 754,90; siehe Mietvertrag Anhang G.

Preise:

Alle Preise sind in Euro inklusive Umsatzsteuer angegeben.

GUTACHTEN

Die nachfolgende Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem "**Liegenschaftsbewertungsgesetz - 1992**" BGBl. NR. 150 vom 19.3.1992 (in Kraft seit 1.7.1992).

Erläuterungen zur nachstehenden Bewertung:

Verkehrswert: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen, Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Vergleichswertverfahren: Dabei wird der Wert einer Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Sachen und geänderte Marktverhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Sachwertverfahren: Dabei wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes der Außenanlagen, jedoch ohne Einrichtungsgegenstände, ermittelt. Eventuell vorhandenes Zubehör, das sind Einrichtungsgegenstände, welche mit dem Gebäude erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden sind, wird im Gebäudeherstellungswert mit eingerechnet.

Bodenwert: Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften unter Berücksichtigung von Wertänderungen. Vorhandene Aufschließungskosten werden berücksichtigt.

Bauwert: Ermittlung des Herstellungswertes zum Bewertungsstichtag abzüglich technischer und wirtschaftlicher Wertminderung und abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Herstellungswert zum Bewertungsstichtag setzt sich zusammen aus Erfahrungswerten des Sachverständigen (Bauberechnungen, Lohn- und Preisentwicklungsbeobachtung, Firmenauskünften sowie Fachbuchtabelle) und beinhaltet sämtliche Bauleistungen für die Gebäudeerrichtung einschließlich Planung, Bauleitung und sonstige Baunebenkosten.

Außenanlagen: Diese werden im Sachwertverfahren getrennt von Bodenwert und Bauwert ermittelt.

Ertragswertverfahren: Es wird dabei der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt.

Rohrertrag: Erträge die aus der tatsächlichen Bewirtschaftung der Sache oder von vergleichbaren Sachen erzielt werden können.

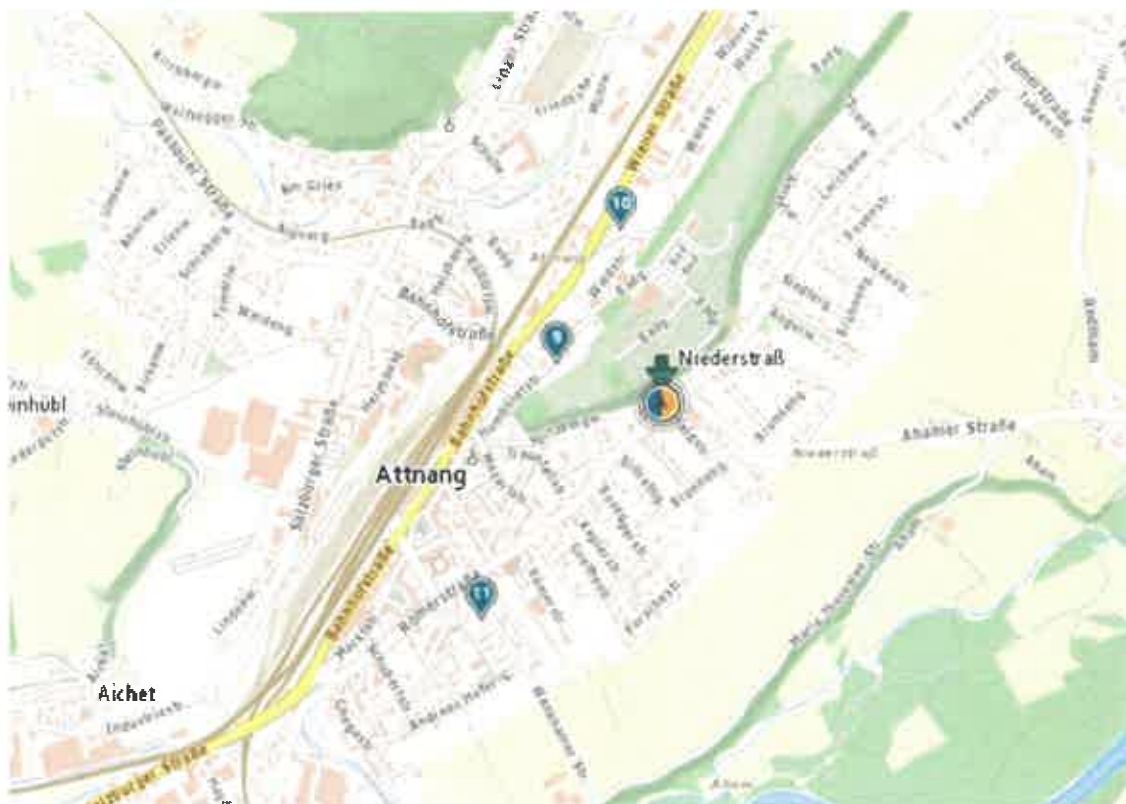
Bewirtschaftungskosten: Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Ausfallwagnis (Liquidationsbeträge) und Verwaltung der Sache nach tatsächlichen Aufzeichnungen oder statistischen Erfahrungsdaten. Die Abschreibung ist im Vervielfältiger der Kapitalisierungstabelle berücksichtigt.

Reinertrag: Rohrertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

VERGLEICHSWERTERMITTLUNG Wohnung Top 2

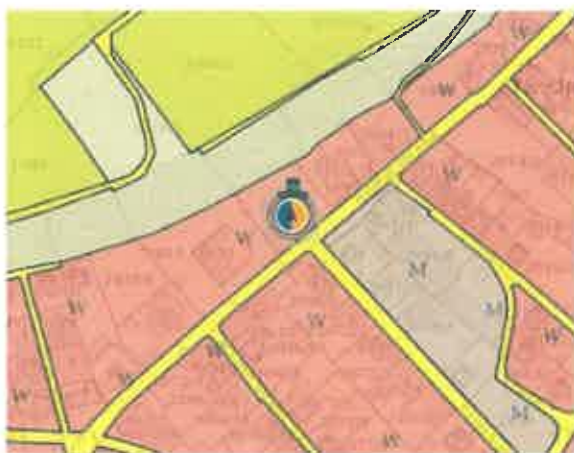
Im gegenständlichen Wohnhausanlage bzw. in der Umgebung wurden vergleichbare Wohnungen um nachstehende Preise verkauft. Die Vergleichswohnungen (2/A bis 8/A) befinden sich in derselben Wohnhausanlage und wurden mit Stellplätzen verkauft.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Wohnhaus / Haus	7340/2019	04.06.2019			
2/A	Eigentumswohnung	6310/2020	24.07.2020	75,56	2.580,73 €	2.899,15 € *
3/A	Eigentumswohnung	8451/2020	29.07.2020	61,88	2.100,84 €	2.359,40 € *
4/A	Eigentumswohnung	6967/2020	29.07.2020	111,85	2.056,33 €	2.309,40 € *
5/A	Eigentumswohnung	6965/2020	29.07.2020	73,60	2.649,46 €	2.975,53 € *
6/A	Eigentumswohnung	6964/2020	29.07.2020	75,56	2.580,73 €	2.898,35 € *
7/A	Eigentumswohnung	6962/2020	29.07.2020	73,60	2.581,52 €	2.899,24 € *
8/A	Eigentumswohnung	5506/2025	23.05.2025	111,85	3.308,00 €	3.355,08 € *
9	Eigentumswohnung	7211/2020	20.08.2020	49,67	2.339,52 €	2.624,27 € *
10	Eigentumswohnung	7141/2025	29.07.2025	62,31	3.161,61 €	3.193,50 € *
11	Eigentumswohnung	9004/2022	28.10.2022	88,00	2.443,18 €	2.619,76 € *

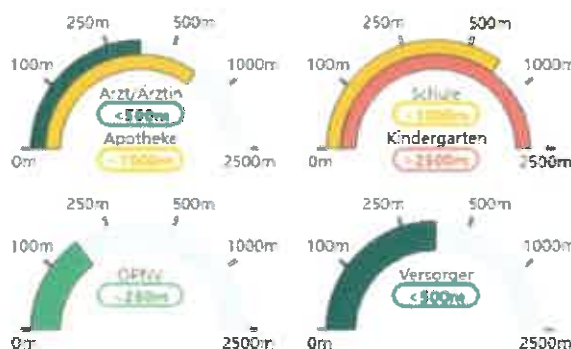
* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	11
Gewählte Vergleichswerte	10
Arith. Mittel	2.813,37 €
Standardabweichung	336,57 €
Variationskoeffizient	11,96 %
95%-Konfidenzintervall	2.604,76 € - 3.021,98 €
Stichtag	08.01.2026



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Grundstück

Adresse

Katastralgemeinde

Einlagezahl

KG: 50303 | Grundstück: 2005/3 | EZ: 124 |

Fläche: 1.504,00 m²

Römerstraße 71, 4800 Attnang-Puchheim, Österreich

50303 Attnang-Puchheim

124

Wohnung Top 2	m ² Anteile		NW	€/m ²	Vergleichswert
Römerstraße 71	61,88	61	771	2.813,37	174.091,34
Wertanpassung: Zuschlag / Abschlag	0,00%	...			0,00
					<u>174.091,34</u>
VERGLEICHSWERT Wohnung Top 2 mit 2 KFZ-Stellplätzen			gerundet	2.813,51	174.100,00
KFZ-Abstellplatz Top 26:			geschätzt		-6.000,00
KFZ-Abstellplatz Top 27:			geschätzt		<u>-6.000,00</u>
VERGLEICHSWERT WOHNUNG Top 2					162.100,00

VERKEHRSWERTERMITTLUNG ohne Rechte und Lasten

Vergleichswert Wohnung Top 2 162.100,00

Abschlag zur Anpassung an die Marktlage:

Der ermittelte Verkehrswert entspricht der Marktlage, weshalb kein Anpassungsabschlag an die Marktlage gerechnet wird.

0,00% von 162.100,00 0,00

VERKEHRSWERT gerundet € 162.100,00
Wohnung Top 2
ohne Rechte und Lasten

VERKEHRSWERT € 6.000,00
KFZ-Stellplatz Top 26
ohne Rechte und Lasten

VERKEHRSWERT € 6.000,00
KFZ-Stellplatz Top 27
ohne Rechte und Lasten

VERKEHRSWERT gerundet € 174.100,00
Wohnung Top 2 mit KFZ-Stellplätzen Top 26 und Top 27
ohne Rechte und Lasten

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
mit Rechte und Lasten

Wohnung Top 2

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten € 162.100,00

KFZ-Stellplatz Top 26

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten € 6.000,00

KFZ-Stellplatz Top 27

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten € 6.000,00

Rechte:

17 a 6794/2020 Verpflichtung zur Schaffung von 20 KFZ-Stellplätzen hins Gst 2005/3

gerundet € -----

Lasten:

keine bewertungsgegenständlichen Lasten eingetragen

gerundet - € -----

VERKEHRSWERT

gerundet € 162.100,00

Wohnung Top 2

mit Rechte und Lasten

VERKEHRSWERT

KFZ-Stellplatz Top 26

€ 6.000,00

mit Rechte und Lasten

VERKEHRSWERT

KFZ-Stellplatz Top 27

€ 6.000,00

mit Rechte und Lasten

VERKEHRSWERT

gerundet € 174.100,00

Wohnung Top 2 mit KFZ-Stellplätzen Top 26 und Top 27

mit Rechte und Lasten

=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 124 Grundbuch 50303 Attnang-Puchheim, BLNr 49 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung Top 2**, beträgt zum Bewertungsstichtag 17.12.2025.

€ 162.100,00
=====

Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 124 Grundbuch 50303 Attnang-Puchheim, BLNr 49, verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung Top 2**, beträgt zum Bewertungsstichtag 17.12.2025.

€ 162.100,00
=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 124 Grundbuch 50303 Attnang-Puchheim, BLNr 50 verbunden mit **Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 26**, beträgt zum Bewertungsstichtag 17.12.2025.

€ 6.000,00
=====

Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 124 Grundbuch 50303 Attnang-Puchheim, BLNr 50, verbunden mit **Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 26**, beträgt zum Bewertungsstichtag 17.12.2025.

€ 6.000,00
=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 124 Grundbuch 50303 Attnang-Puchheim, BLNr 51 verbunden mit **Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 27**, beträgt zum Bewertungsstichtag 17.12.2025.

€ 6.000,00
=====

Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 124 Grundbuch 50303 Attnang-Puchheim, BLNr 51, verbunden mit **Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 27**, beträgt zum Bewertungsstichtag 17.12.2025.

€ 6.000,00
=====

Auftrag: "Der Herr Sachverständige möge den Wert der Wohnungseigentumsobjekte einzeln ermitteln und weiters angeben, ob die Wohnungseigentumsobjekte als eine Einheit einen höheren Wert als ihre Einzelwert haben."

Bei den gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten – der Wohnung sowie den KFZ-Stellplätzen – entspricht es der geübten Praxis, wie auch in den erhobenen Kaufverträgen ersichtlich ist, dass diese Objekte gemeinsam verkauft werden und deshalb auch aus Sicht des SV als wirtschaftliche Einheit leichter veräußerbar sind:

Verkehrswert mit Rechte und Lasten Wohnung Top 2:	€ 162.100,00
Verkehrswert mit Rechte und Lasten KFZ-Stellplatz Top 26:	€ 6.000,00
Verkehrswert mit Rechte und Lasten KFZ-Stellplatz Top 27:	€ 6.000,00

VERKEHRSWERT	€ 174.100,00
Wohnung Top 2 mit KFZ-Stellplätzen Top 26 und Top 27	=====
mit Rechte und Lasten	



R. Stadler

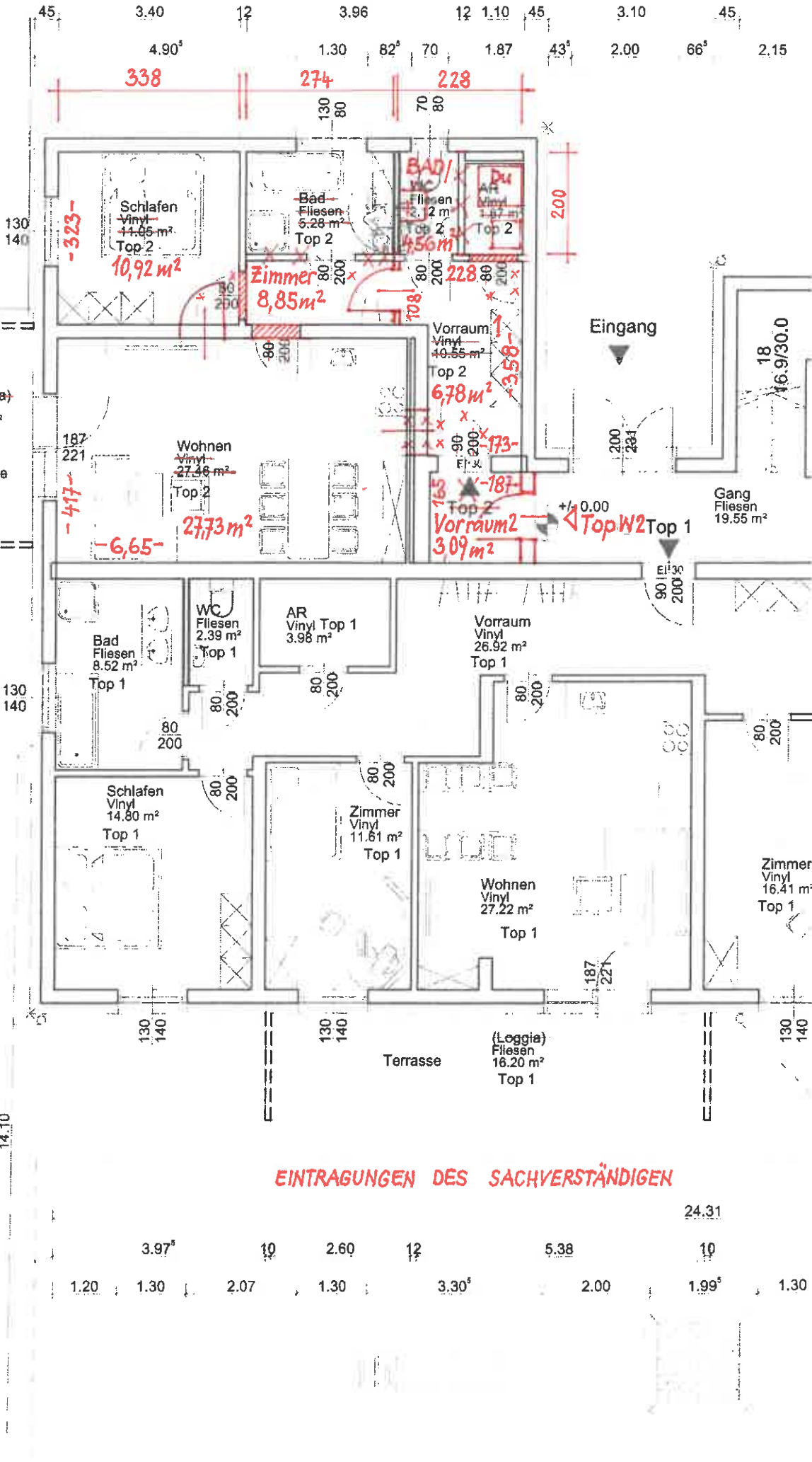
9.60

TOP 26

16

TOP 27

17



SI
1500

Abteil
Top 1
9.39 m²

Fahrräder
Beton
19.08 m²

Lager
Beton
10.07 m²
+ 0.30

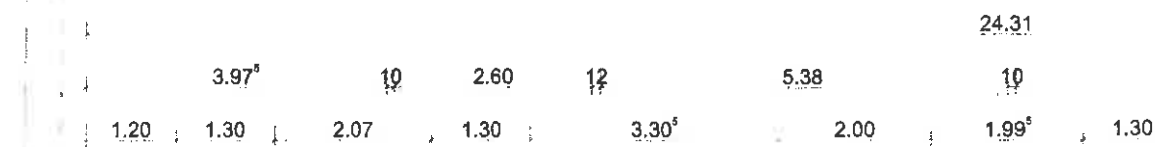
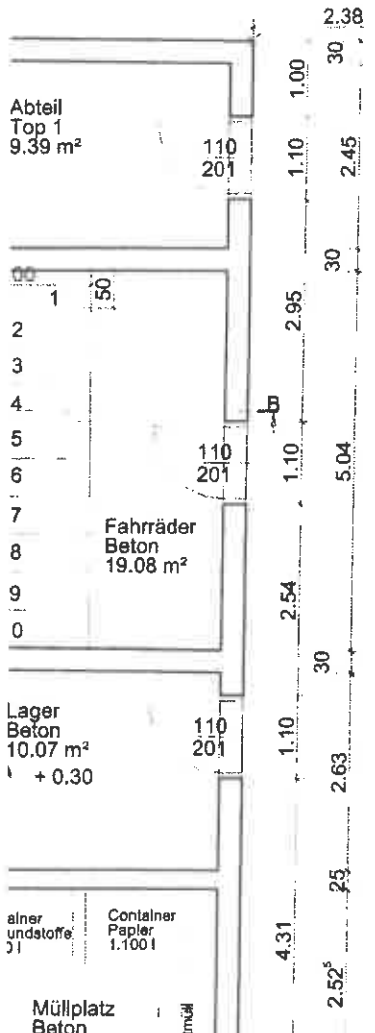
alner
undstoffe
31

Müllplatz
Beton

Container
Papier
1.1001

struß

EINTRAGUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

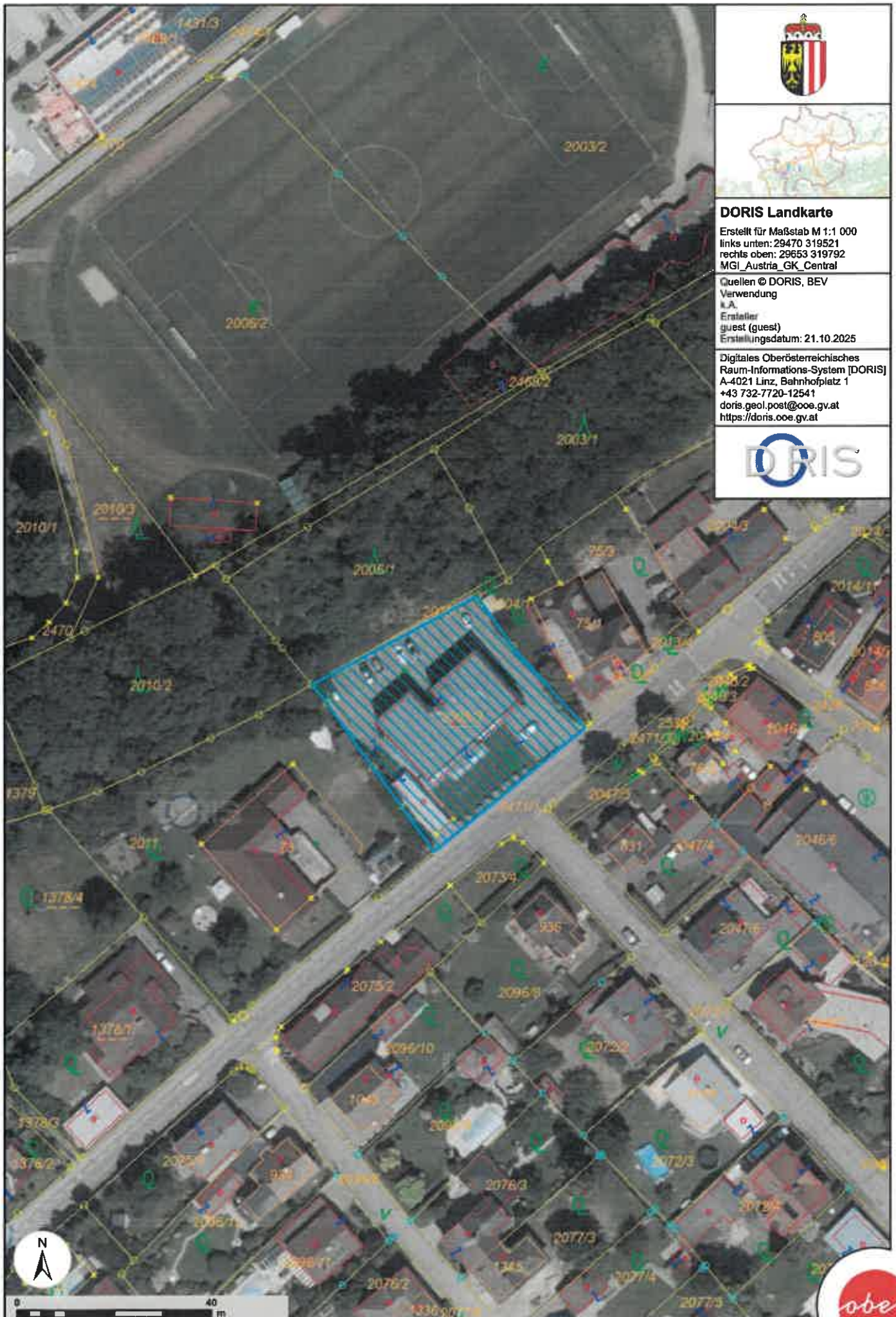


24.31

10

10

10



DORIS Landkarte

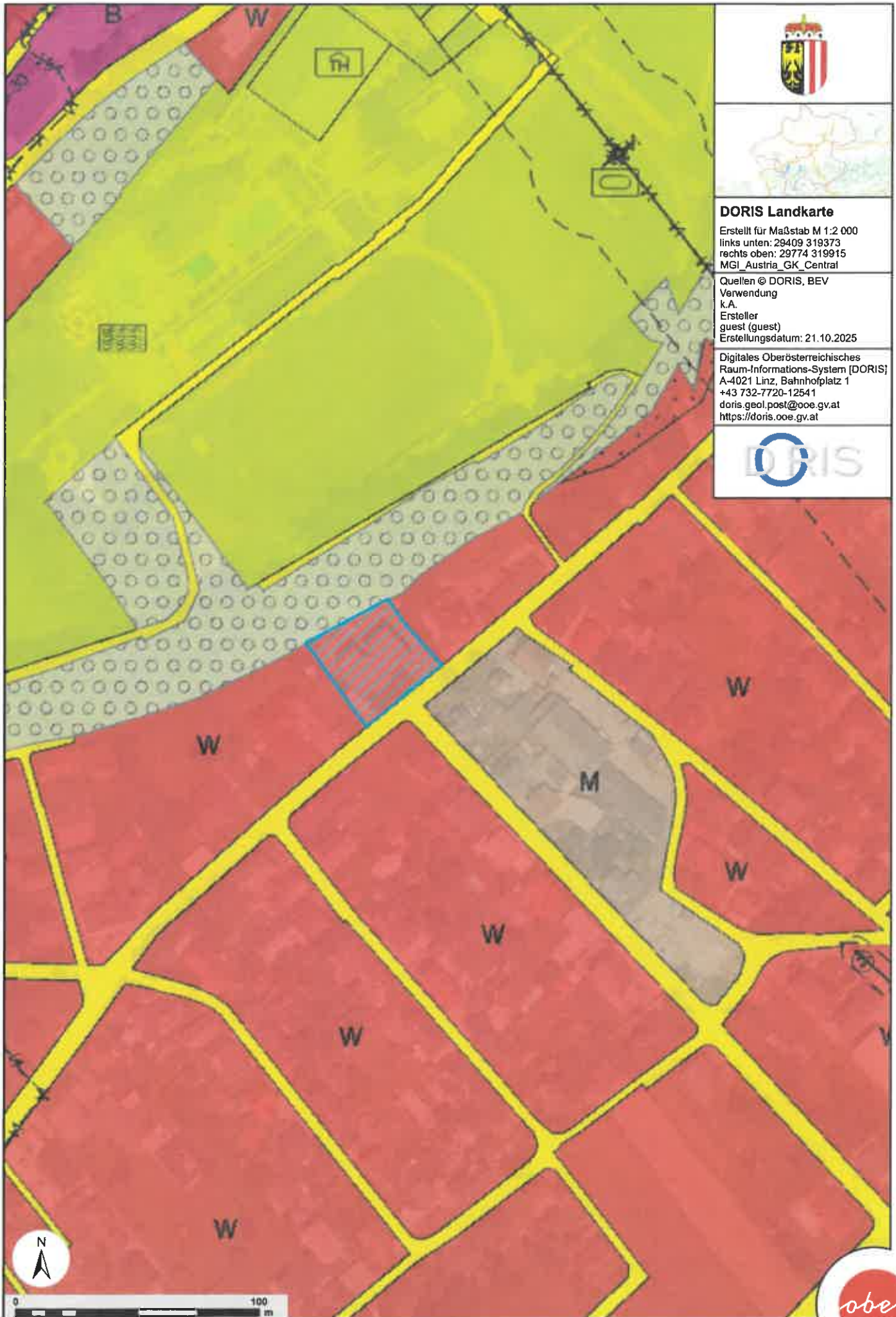
Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 29470 319521
rechts oben: 29653 319792
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
K.A.

Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 21.10.2025

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

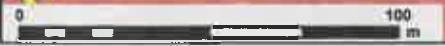




DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:2 000
 links unten: 29409 319373
 rechts oben: 29774 319915
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 21.10.2025

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



GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50303 Attnang-Puchheim
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 124

Letzte TZ 6582/2025

Drächsler-Haus Nr 8 in Niederstraß

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2005/3	G GST-Fläche	*	1504
	Bauf.(10)		429
	Bauf.(20)		724
	Gärten(10)		351 Römerstraße 71

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

15 a 9514/2019 Bauplatz (auf) Gst 2005/3 Bescheid 2019-10-30
(Bau-401-21/2019)

17 a 6794/2020 Verpflichtung zur Schaffung von 20 KFZ-Stellplätzen hins Gst
2005/3

***** B *****

8 ANTEIL: 60/771

WAB GmbH (436728y)

ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800

a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht

c 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5

9 ANTEIL: 60/771

WAB GmbH (436728y)

ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800

a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht

c 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6

11 ANTEIL: 75/771

Ivo PranjkoVIC

GEB: 1999-01-09 ADR: Pilgrimstraße 8/9, Vöcklabruck 4840

a 6310/2020 IM RANG 5744/2020 Kauf- und Bauträgervertrag 2020-07-24
Eigentumsrecht

b 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 8

12 ANTEIL: 60/771

WAB GmbH (436728y)

ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800

a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht

- c 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9
- 13 ANTEIL: 60/771
WAB GmbH (436728y)
ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800
a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
c 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10
- 14 ANTEIL: 3/771
Ivo Pranjkovic
GEB: 1999-01-09 ADR: Pilgrimstraße 8/9, Vöcklabruck 4840
a 6310/2020 IM RANG 5744/2020 Kauf- und Bauträgervertrag 2020-07-24
Eigentumsrecht
b 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 11
- 15 ANTEIL: 3/771
Ivo Pranjkovic
GEB: 1999-01-09 ADR: Pilgrimstraße 8/9, Vöcklabruck 4840
a 6310/2020 IM RANG 5744/2020 Kauf- und Bauträgervertrag 2020-07-24
Eigentumsrecht
b 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 12
- 18 ANTEIL: 3/771
WAB GmbH (436728y)
ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800
a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
c 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 15
- 19 ANTEIL: 3/771
WAB GmbH (436728y)
ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800
a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
c 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 16
- 20 ANTEIL: 3/771
WAB GmbH (436728y)
ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800
a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
c 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 17
- 21 ANTEIL: 3/771
WAB GmbH (436728y)
ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800
a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
c 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 18
- 22 ANTEIL: 3/771
WAB GmbH (436728y)
ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800
a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
c 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 19
- 23 ANTEIL: 3/771
WAB GmbH (436728y)
ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800
a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
c 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 20
- 27 ANTEIL: 3/771
WAB GmbH (436728y)
ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800
a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
c 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 24
- 28 ANTEIL: 3/771

- WAB GmbH (436728y)
ADR: Mühlweg 6, Attnang-Puchheim 4800
a 7340/2019 IM RANG 4564/2019 Kaufvertrag 2019-06-04 Eigentumsrecht
c 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 25
- 34 ANTEIL: 75/771
Kristina Andrijevic
GEB: 1992-07-18 ADR: Körnerstraße 3, Regau 4844
a 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 3
b 6962/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- 35 ANTEIL: 3/771
Kristina Andrijevic
GEB: 1992-07-18 ADR: Körnerstraße 3, Regau 4844
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 23
b 6962/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- 36 ANTEIL: 3/771
Kristina Andrijevic
GEB: 1992-07-18 ADR: Körnerstraße 3, Regau 4844
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 28
b 6962/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- 37 ANTEIL: 25/514
Srecko Orsulic
GEB: 1993-06-22 ADR: Hinterschweigerstraße 6, Wels 4600
a 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4
b 6964/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
c 6964/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 38 ANTEIL: 25/514
Ivana Orsulic
GEB: 1995-02-26 ADR: Hinterschweigerstraße 6, Wels 4600
a 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4
b 6964/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
c 6964/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 39 ANTEIL: 1/514
Srecko Orsulic
GEB: 1993-06-22 ADR: Hinterschweigerstraße 6, Wels 4600
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 21
b 6964/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
c 6964/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 40 ANTEIL: 1/514
Ivana Orsulic
GEB: 1995-02-26 ADR: Hinterschweigerstraße 6, Wels 4600
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 21
b 6964/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
c 6964/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 41 ANTEIL: 1/514
Srecko Orsulic
GEB: 1993-06-22 ADR: Hinterschweigerstraße 6, Wels 4600
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 22
b 6964/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
c 6964/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 42 ANTEIL: 1/514
Ivana Orsulic
GEB: 1995-02-26 ADR: Hinterschweigerstraße 6, Wels 4600
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 22
b 6964/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht

- c 6964/2020 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 43 ANTEIL: 75/771
Stipo Nikolic
GEB: 1991-05-13 ADR: Lerchenfeldstraße 8/20, Timelkam 4850
a 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7
b 6965/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- 44 ANTEIL: 3/771
Stipo Nikolic
GEB: 1991-05-13 ADR: Lerchenfeldstraße 8/20, Timelkam 4850
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 13
b 6965/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 3/771
Stipo Nikolic
GEB: 1991-05-13 ADR: Lerchenfeldstraße 8/20, Timelkam 4850
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 14
b 6965/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- 49 ANTEIL: 61/771
Ratko Dzajic
GEB: 1981-07-23 ADR: Windbrunnengasse 17, Laakirchen 4663
a 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2
b 8451/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- 50 ANTEIL: 3/771
Ratko Dzajic
GEB: 1981-07-23 ADR: Windbrunnengasse 17, Laakirchen 4663
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 26
b 8451/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- 51 ANTEIL: 3/771
Ratko Dzajic
GEB: 1981-07-23 ADR: Windbrunnengasse 17, Laakirchen 4663
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 27
b 8451/2020 IM RANG 5744/2020 Kaufvertrag 2020-07-29 Eigentumsrecht
- 52 ANTEIL: 110/1542
Klaus Silberbauer
GEB: 1986-01-24 ADR: Römerstraße 71/1, Attnang-Puchheim 4800
a 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1
b 5506/2025 IM RANG 3902/2025 Kaufvertrag 2025-05-23 Eigentumsrecht
c 5506/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 53 ANTEIL: 110/1542
Katrin Silberbauer
GEB: 1989-11-05 ADR: Römerstraße 71/1, Attnang-Puchheim 4800
a 6310/2020 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1
b 5506/2025 IM RANG 3902/2025 Kaufvertrag 2025-05-23 Eigentumsrecht
c 5506/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 54 ANTEIL: 3/1542
Klaus Silberbauer
GEB: 1986-01-24 ADR: Römerstraße 71/1, Attnang-Puchheim 4800
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 29
b 5506/2025 IM RANG 3902/2025 Kaufvertrag 2025-05-23 Eigentumsrecht
c 5506/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 55 ANTEIL: 3/1542
Katrin Silberbauer
GEB: 1989-11-05 ADR: Römerstraße 71/1, Attnang-Puchheim 4800
a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 29
b 5506/2025 IM RANG 3902/2025 Kaufvertrag 2025-05-23 Eigentumsrecht

c 5506/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

56 ANTEIL: 3/1542

Klaus Silberbauer

GEB: 1986-01-24 ADR: Römerstraße 71/1, Attnang-Puchheim 4800

a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 30

b 5506/2025 IM RANG 3902/2025 Kaufvertrag 2025-05-23 Eigentumsrecht

c 5506/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

57 ANTEIL: 3/1542

Katrin Silberbauer

GEB: 1989-11-05 ADR: Römerstraße 71/1, Attnang-Puchheim 4800

a 6310/2020 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz Top 30

b 5506/2025 IM RANG 3902/2025 Kaufvertrag 2025-05-23 Eigentumsrecht

c 5506/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

18 a 6310/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32
WEG 2002 (Pkt B.VI WE-Vertrag 2020-07-24)

19 auf Anteil B-LNR 11 14 15

a 6310/2020 Pfandurkunde 2020-07-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 180.000,--

für Raiffeisenbank Region Schwanenstadt eGen (FN 94698m)

b gelöscht

20 auf Anteil B-LNR 34 35 36

a 6962/2020 Pfandurkunde 2020-08-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 180.000,--

für Raiffeisenbank Region Schwanenstadt eGen (FN 94698m)

b gelöscht

21 auf Anteil B-LNR 37 38 39 40 41 42

a 6964/2020 Pfandurkunde 2020-08-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 180.000,--

für Raiffeisenbank Region Schwanenstadt eGen (FN 94698m)

b gelöscht

22 auf Anteil B-LNR 43 44 45

a 6965/2020 Pfandurkunde 2020-08-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Raiffeisenbank Region Schwanenstadt eGen (FN 94698m)

b gelöscht

24 auf Anteil B-LNR 49 50 51

a 8451/2020 Pfandurkunde 2020-09-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 70.000,--

für Raiffeisenbank Region Schwanenstadt eGen (FN 94698m)

b gelöscht

25 auf Anteil B-LNR 52 53

a 5506/2025 Pfandurkunde 2025-06-12

PFANDRECHT

EUR 250.000,--

14 % Z, 16 % VZ, 16 % ZZ, NGS EUR 38.000,-- für Sparkasse Neuhofen
Bank Aktiengesellschaft (FN 123543g) im Rang vor C-LNR 26

26 auf Anteil B-LNR 52 53

a 5506/2025 Pfandurkunde 2025-06-12

PFANDRECHT

EUR 57.000,--

14 % Z, 16 % VZ, 16 % ZZ, NGS EUR 9.000,-- für Sparkasse Neuhofen
Bank Aktiengesellschaft (FN 123543g) im Rang nach C-LNR 25

27 auf Anteil B-LNR 49 50 51

a 6582/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr EUR 217.326,60 samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für

T-Dach GmbH (FN 191152g) (10 E 18/25b, Bezirksgericht Gmunden)

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

Grundbuchauszug vom: 22.10.2025 10:29:55

Grundstücksinformation erstellt am: 22.10.2025 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert.

Recherchiert durch Compass-Verlag GmbH, FN 124277 k, HG Wien, auf Kundenwunsch

Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.
Kontakt: servicedesk@compass.at | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

office@stadler-plan.at

Von: Andrijevic Fassadenbau GmbH <info@andrijevic-fassadenbau.at>
Gesendet: Dienstag, 2. Dezember 2025 10:29
An: office@stadler-plan.at
Betreff: AW: 8 E 27/25b-9 Schätzung Liegenschaft Ratko Dzajic
Anlagen: Schreiben Ratko.pdf 2025.pdf; Übergabe Käufer.zip; RG. 36-2025 Top 2 Römerstr..pdf; VTS Top 2.pdf; Aufstellung Rücklagen u. BK Top 2.pdf; MV unterfertigt bis 10-26.pdf; WAB Mieteingangskontrolle 2025 Top 2 Ratko.pdf

Sehr geehrter Herr Stadler,

im Anhang alle Unterlage.

Da Herr Dzajic für uns nicht mehr erreichbar war, haben wir die BK Abrechnung einbehalten. Es gab immer wieder Zahlungsausfälle der vereinbarten Akontozahlungen.

Die Bk Abrechnung des Mieters wurde von mir erledigt, da der Mieter mir seine Einzahlungen offengelegt hat. Von Herrn Dzajic haben wir nichts bekommen. Ebenfalls hat er die Gutschriften an den Mieter nicht rücküberwiesen. Meines Wissens nach, hat sich der Mieter diese von den Mieten abgezogen.

Eigentümer Versammlungen gab es im letzten Jahr keine, da die Eigentümer einheitlich (mit Ausnahme von Herrn Dzajic-keine Rückmeldung)

Entschieden, dass keine notwendig ist.

Für nächstes Jahr ist eine Reinigung der Fassade angedacht. Muss aber noch mit den Eigentümern diskutiert werden. Geschätzte Kosten ca. 7.000-8.000€

Weiters wurden heuer wieder Spechtlöcher an der Fassade verschlossen. Diese Verrechnung ist noch ausständig.

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt 12.512,55€.

Der Mieter von Herrn Dzajic hat auch gemeldet, dass sich die Terrassenplatten gesenkt haben. Es sollte eigentlich laut Telefonat von Herrn Hueber mit Herrn Dzajic repariert werden.

Leider wurde dies nie erledigt.

Können Sie uns schon einen Termin für die Besichtigung bekanntgeben?

Bei weiteren Fragen können Sie sich gerne bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen

Beate Donauer

Andrijevic Fassadenbau GmbH

Haydnstraße 13

4800 Attnang- Puchheim

Tel Sekretariat: 0664/34 08 625

Tel.: 0676/72 34 627

UID: ATU69224449

e-mail: donauer@andrijevic-fassadenbau.at

web: <http://www.andrijevic-fassadenbau.at>



















Mietvertrag

Herrn Ratko Dzajic, 23.07.1981, als **Vermieter** einerseits

und

Herrn **Lorenz Hueber**, geb.30.12.1996, als **Mieter** andererseits wie folgt:

I.

Festgehalten wird, dass der Vermieter Eigentümer der Liegenschaft EZ 124 GB 2005/3 Attnang-Puchheim, Bezirksgericht Vöcklabruck mit der Adresse Römerstr.71 Top 2, 4800 Attnang-Puchheim ist.

Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet von dem Vermieter die **Wohnung TOP 2 Erdgeschoss**, im oben genannten Gebäude Römerstraße 71, 4800 Attnang-Puchheim. Die Wohnung hat ein Ausmaß von **61,88 m²** Nutzfläche. Der Vermieter gestattet dem Mieter weiters die Benützung der zwei zugewiesenen Parkplätze und einem zugewiesenen Abstellraum. Die Freiflächen und die Zu- und Abfahrt zur Liegenschaft sind jedenfalls freizuhalten. Die mietende Vertragspartei verpflichtet sich, die laut StVo vorgeschriebene Schnee- und Eisräumung der Parkplätze selbst vorzunehmen und die vermietende Vertragspartei hinsichtlich Ansprüche, die sich aus einer nicht erfolgten oder unzureichenden Schnee- und Eisräumung ergeben, schad- und klaglos zu halten.

II.

Die Vermietung erfolgt nur zu Wohnzwecken des oben angeführten Mieters, eine Untervermietung ist nicht gestattet, ebenso die sonstige entgeltliche oder unentgeltliche, gänzliche oder teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes oder des Zubehörs und die Aufnahme weiterer Personen.

Der Mietgegenstand wurde vom Mieter vor Abschluss dieses Mietvertrages besichtigt. Der Mieter erklärt, dass der Mietgegenstand für den beabsichtigten Mietzweck geeignet ist und sich in gutem baulichem Zustand befindet. Der Zustand des Mietgegenstandes wird vom Mieter zustimmend und vorbehaltlos zur Kenntnis genommen.

III.

Das Mietverhältnis beginnt mit 01.10.2023 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 30.09.2026 ohne dass es einer Kündigung bedarf, muss jedoch 12 Wochen vorher schriftlich bekannt gegeben werden.

Das Mietverhältnis kann von der mietenden Vertragspartei aus wichtigem Grund gemäß den Bestimmungen des § 117 ABGB und von der vermietenden Vertragspartei aus wichtigem Grund gemäß § 118 ABGB mit sofortiger Wirkung mit Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist aufgelöst werden.

IV.

Als Hauptmietzins wird ein Betrag von monatlich **EUR 539,31** zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer von 10%, somit EUR 26,96 demnach ein für den Hauptmietzins ein Gesamtbetrag von **EUR 566,27** vereinbart. Als monatliche Akontozahlung für Betriebskosten leistet der Mieter einen Betrag von **EUR 42,00** (inkl. 20% Umsatzsteuer Heizung) und **EUR 90,00** (inkl. 10% Umsatzsteuer Betriebskosten).

Der vereinbarte Hauptmietzins inkl. der Akontozahlungen für die Betriebskosten, demnach ein Gesamtbetrag von **EUR 754,90** ist vom Mieter bis 05. eines jeden Kalendermonats auf das Bankkonto des Vermieters **IBAN: AT04 2032 0195 0200 7836** zu überweisen. Im Verzugsfalle werden 5% Zinsen pro Jahr verrechnet.

Der Hauptmietzins ist wertgesichert, wobei als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit der von der Statistik Austria allmonatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 (VPI 2020) oder ein an dessen Stelle tretender Index gilt. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag wird die für Mai 2023 mit 119,8 verlaubliche Indexzahl bestimmt. Der Hauptmietzins wird jährlich mit Monat Oktober in dem Ausmaß erhöht oder verringert, als dass sich der für den Mai zuvor verlaubliche VPI 2020 zum Mai des Vorjahres verändert. Die erste Anpassung erfolgt demnach mit Oktober 2024.

Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen die Forderung des Vermieters auf Zahlungen des Mietzinses und der Betriebskosten eigene Geldforderungen aufrechnungsweise einzuwenden oder aus welchem Grund auch immer die Mietzins- und Betriebskostenzahlung zurückzubehalten.

V.

Zur Absicherung für Schäden und zur Abgeltung allfälliger Miet- und Betriebskostenrückstände hat der Mieter eine **Kautions in Höhe von EUR 2.200,00** (Euro zweitausendzweihundert) auf das Konto des Vermieters überwiesen.

VI.

Der Mieter trägt die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und weiteren Kosten im Sinne der §§ 21 bis 24 MRG. Der Mieter anerkennt die anteiligen Kosten einer von der Vermieterin abgeschlossenen Gebäudeversicherung einschließlich Glasbruch als Betriebskosten und stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung eines solchen Versicherungsvertrages ausdrücklich zu. Der Mieter hat für eine angemessene Haushaltsversicherung zu sorgen und eine Kopie der Polizze an den Vermieter zu übergeben. Der Stromverbrauch wird vom Mieter direkt an den von ihm beauftragten Strom Lieferanten bezahlt.

Weiters trägt die Mieterin die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung für den Mietgegenstand. Der Wasserverbrauch wird über den vorhandenen Zähler mit dem Mieter abgerechnet, ebenso die Kanalgebühren. Der Gasverbrauch wird über einen Gaszähler abgelesen.

Die Jahresabrechnung der gegenständlichen Betriebskosten, Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung, etc. wird bis spätestens 30. Juni des folgenden Kalenderjahres für das vergangene Kalenderjahr durchgeführt. Sich aus der Abrechnung ergebende Überschüsse zu Gunsten der Mieterin sind zurückzuerstatten, sich aus der Abrechnung ergebende Fehlbeträge zu Lasten des Mieters von dieser nachzuzahlen. Die Mieterin verpflichtet sich, alles für die Erhaltung des guten Zustandes des Inneren des Mietobjekt zu unternehmen und verpflichtet sich zum Ersatz jedes Schadens, der der Vermieter bei unsachgemäßer Behandlung des Mietobjektes durch den Mieter oder deren Leute entsteht. Der Mieter hat allfällige Schäden am Mietobjekt, an den allgemeinen Teilen des Hauses und den allgemeinen Einrichtungen ohne Verzug der Vermieterin zu melden. Für Schäden, die in Folge nicht umgehender Anzeige entstanden sind, haftet der Mieter, sofern eine rechtzeitige Anzeige den Schaden geringer gehalten hätte. Die Wohnung ist als Nichtraucherwohnung zurückzustellen.

VII.

Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche technische und bauliche Einrichtungen des Mietobjektes so weit wie möglich zu warten, insbesondere die Energieversorgungsleitungen, damit der Vermieterin und den anderen Mietern oder Eigentümern des Hauses keine Schäden erwachsen. Der Mieter ist verpflichtet, allfällige im Mietobjekt während des Mietverhältnisses notwendig werdende Instandsetzungen oder Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen, außer es handelt sich um Schäden an der Bausubstanz des Mietobjektes (im Inneren und Äußeren). Insbesondere ist der Mieter verpflichtet, die technischen Einrichtungen des Mietobjektes selbst auf eigene Kosten in Stand zu halten. Erweist sich eine Reparatur einer derartigen Einrichtung als unmöglich, so verpflichtet sich der Mieter, auf eigene Kosten für eine derartige Erneuerung zu sorgen. Die Verlegung zusätzlicher Energie- und Nachrichtenleitung und anderer technischen Einrichtungen im Inneren des Mietgegenstandes und auch in den allgemeinen Teilen des Hauses ist, sofern solche Installationen nicht im -gesetz ausdrücklich erlaubt sind, nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin statthaft. Dem Mieter ist es untersagt, Geräte aller Art zu installieren und im Mietobjekt zu betreiben, welche nicht den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Sicherheitsvorschriften entsprechen. Insbesondere dürfen keine Strom- und Gasgeräte betrieben werden, welche nicht den österreichischen Sicherheitsstandards entsprechen.

Der Mieterin ist das Halten von Tieren aller Art nur mit ausdrücklicher Erlaubnis der Vermieterin gestattet. Wird der Mieter im Genuss des Mietrechtes gestört, ist er berechtigt seine Ansprüche gegen den Störer selbst unmittelbar klageweise durchzusetzen. Der Mieter verzichtet im Gegenzug darauf, von der Vermieterin Abhilfeleistung, namentlich die Einleitung gerichtlicher oder verwaltungsbehördlicher Verfahren zu fordern.

Der Mieter ist verpflichtet, bei Gefahr im Verzug der Vermieterin oder von ihr beauftragten Personen das Betreten des Mietgegenstandes zu ermöglichen; dasselbe gilt für Personen, die im Mietgegenstand ihre beruflichen Verpflichtungen nachkommen müssen, wie beispielsweise Hausverwaltung, Handwerker, etc... Ansonsten sind diese Personen zum Betreten des Mietgegenstandes gegen Vorankündigung berechtigt.

Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin die Durchführung von Verbesserungsarbeiten innerhalb des Mietgegenstandes zu gestatten. Die Ausschaltung oder Beeinträchtigung von Gemeinschaftseinrichtungen und der Ersatz solcher Einrichtungen, die der Mieter ökonomisch oder sonst günstiger erscheinen, ist dem Mieter nicht gestattet. Dies gilt insbesondere für die energietechnischen Anlagen. Die Vornahme aller baulichen Veränderungen durch den Mieter bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Für Schäden haftet ausschließlich der Mieter, auch wenn die Zustimmung des Vermieters zur Veränderung erteilt wurde.

Sämtliche vom Mieter mit oder ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführten baulichen Veränderungen und Adaptierungen gehen nach Wahl des Vermieters entschädigungslos in deren Eigentum über oder ist der vorherige Zustand, wie er anlässlich der Übergabe des Mietgegenstandes bestanden hat, auf Kosten des Mieters wiederherzustellen. Die Wiederherstellungspflicht besteht auf Verlangen des Vermieters bereits während des aufrechten Mietverhältnisses. Allfällige am Beginn des Mietvertrages durch den Mieter vorgenommene Sanierungsmaßnahmen am Mietobjekt werden von dem Vermieter nicht ersetzt.

Die Wohnanlage hat ein Schließsystem. Sollte ein Schlüssel verloren werden, ist das gesamte System auf Kosten des Mieters zu tauschen.

Die Räumlichkeiten sind zu reinigen und alle Fahmisse, die nicht bereits bei Übergabe am Beginn des Mietverhältnisses vorhanden waren, zu entfernen. Im Falle der verspäteten Übergabe schuldet der Mieter der Vermieterin ein Benützungsentgelt im Ausmaß des zuletzt geschuldeten Hauptmietzinses und anfallender Betriebskosten bis zu dem der tatsächlichen Übergabe folgenden Monatsletzten. Die Vermieterin ist berechtigt das Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn trotz schriftlicher Abmahnung und Setzung einer 14tägigen Nachfrist der vertraglich vereinbarte Zweck der Anmietung durch die Mieterin einseitig abgeändert wird. Allfällige weitere wichtige Gründe zur Auflösung des Mietvertrages im Sinne des § 30 MRG bleiben davon unberührt.

VIII.

Die Mieterin verpflichtet sich, eine allenfalls geltende Hausordnung und Parkplatzordnung einzuhalten.

X Hiermit bestätigen sie die DSGVO (Datenschutzrichtlinien), einsehbar auf www.andrievic-fassadenbau.at/datenschutz.

Der Mietvertrag ist durch Akzeptieren der Datenschutzrichtlinien gültig.

Attnang, 25.09.2023


Herr Lorenz Huber

Herr Ratko Dzajic