



An das
Bezirksgericht Vöcklabruck
Ferdinand Öttl-Straße 12
4840 Vöcklabruck

Geschäftszahl: 8 E 5/25t-7

SCHÄTZUNG

Mit Beschluss vom 13.03.2025 des Bezirksgerichtes Vöcklabruck, Abteilung 3, Mag. Julia Scheicher, Richterin bin ich als Sachverständiger bestellt und beauftragt die Schätzung der Liegenschaft KG 50313 Lenzing, EZ 557, BLNr 243, 64/3981-Anteile, untrennbar verbunden mit **Wohnungseigentum an Lager 28**, Hans-Sachs-Straße 22, 4860 Lenzing durchzuführen und ein Gutachten zu erstellen.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft der EZ 557,
KG 50313 Lenzing vertr. d. den Verwalter
Innviertler Gemeinnützige
Wohnungs- und Siedlungsgen.,
reg.Gen.m.b.H.
Riedauer Straße 28
4910 Ried im Innkreis

vertreten durch

Puttinger Vogl Rechtsanwälte OG
Claudistraße 5 (07752/82409)
4910 Ried im Innkreis
Tel.: 07752 82409
(Zeichen: ISG/SchlRa3)

Verpflichtete Partei

Ralf Schlager
geb. 26.08.1980
Am Weinberg 16/1
4845 Rutzenmoos

Wegen:

EUR 910,08 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Stichtag der Schätzung:

24.04.2025

B E F U N D

Liegenschaftsbezeichnung:

Wohnungseigentum an Lager 28

Besichtigung:

Die Liegenschaft wurde am 24.04.2025 um 15:00 Uhr in Anwesenheit von Frau Schlager Yvonne (Ehefrau von Herr Schlager Ralf), 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 14.03.2025
- b) Katasterplanauszug vom 26.03.2025
- c) Flächenwidmungsplanauszug vom 26.03.2025
- d) Erhebungen auf der Stadtgemeinde Lenzing an der Ager

Baubewilligung für die Errichtung einer Bambino-Schuhfabrik vom 04.10.1960
Gew.pol.Genehmigung für die Errichtung einer Schuhfabrik vom 24.02.1961

Gew.pol.Genehmigung zur Erweiterung der Schuhfabriksanlage vom 20.03.1963
Baubewilligung für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes durch den Zubau eines Lagergebäudes vom 20.04.1963
Benützungsbewilligung für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes durch den Zubau eines Lagergebäudes vom 15.11.1967

Baubewilligung für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes vom 02.09.1966
Gew.pol.Genehmigung zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes vom 01.08.1968
Benützungsbewilligung für den Zubau an das bestehende Fabriksgebäude vom 17.10.1968

Einreichplan für den Umbau eines Betriebsgebäudes in eine Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten sowie den Neubau von 3 Reihenhäusern und 16 Fertiggaragen mit Genehmigungsvermerk vom 09.11.2007

Baubewilligung für den Umbau eines Betriebsgebäudes in eine Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten sowie Neubau von 3 Reihenhäusern und 16 Fertiggaragen vom 09.11.2007

Schreiben Marktgemeindeamt Lenzing; fehlende Befunde bzw. Anzeige der Baufertigstellung vom 08.09.2017

Bauanzeige Änderung von Lagerräumen in 2 Wohneinheiten vom 26.06.2018

Marktgemeindeamt Lenzing Bescheid vom 10.08.2018; Untersagung der Änderung von Lagerräumen in 2 Wohneinheiten

Bauanzeige Änderung von Lagerräumen (nördliche Teilfläche der Lagerräumlichkeiten Top 29) in 1 Wohneinheit vom 28.12.2018

Marktgemeindeamt Lenzing Bescheid vom 24.01.2019;

Umbau von Lagerräumen (von Teilflächen des Lagers Top 29) in eine Wohneinheit wird zur Kenntnis genommen, mit Genehmigungsvermerk vom 24.01.2019 auf der Planskizze Fertigstellungsanzeige für den Umbau eines Betriebsgebäudes in eine Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten sowie 16 Fertigaragen vom 26.06.2018

Schreiben Marktgemeindeamt Lenzing; fehlende Befunde bzw. Anzeige der Baufertigstellung – letzte Aufforderung vom 23.11.2018

Anberaumung einer baupolizeilichen Überprüfung der Marktgemeinde Lenzing vom 08.11.2023, dass bei der Wohnung Top 29 eine Gesundheitsgefährdung und somit ein Baugebrechen gegeben ist

Aktenvermerk der Marktgemeinde Lenzing vom 23.11.2023 der baupolizeilichen Überprüfung, u.a. Wasserflecken an Wänden festgestellt; Fachperson für Bauphysik soll hinzugezogen werden.

e) Erhebungen bei der Hausverwaltung (Emails und Telefonate)

Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.
4910 Ried im Innkreis, Riedauer Straße 28

Nutzwertgutachten vom 04.02.2008

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 01.06.2006

Monatliche Vorschreibung vom 27.03.2025

Jahresabrechnung 2023 vom 08.05.2024

Energieausweis vom 18.05.2022

Protokoll der ET-Versammlung vom 03.03.2020

f) Kaufvertrag mit der Tagebuchzahl „TZ 7066/2019“ des öffentl. Notars Mag. Lukas Binder

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

- Einschlägige Fachliteratur im Zusammenhang mit Innenausbau/Innendämmung
- Sachverständige Heft 3/2024
Empfehlungen für Herstellungskosten 2024
- Zeitschrift GEWINN-Grundstückspreisübersicht 5/2024
- Vergleichspreisabfrage bei ImmonetZT
- Immobilienpreisspiegel der WKO

Beilagen (Anhang):

- Beilage A1: Grundriss Kellergeschoss mit Lager 28
- Beilage A2: Kellergeschoss Übersicht lt. Nutzwertgutachten
- Beilage B: Katasterplan
- Beilage C: Flächenwidmungsplan
- Beilage D1-D3: Grundbuchsauszug
- Beilage E1-E4: Protokoll der Eigentümerversammlung
- Beilage F1-F5: Fotodokumentation

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 Nachbewertung 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 Nachbewertung 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 Grundbucheintragungen 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 für Wohnungseigentum an Lager 28:

EZ 557
KG 50313 Lenzing

A1 – Blatt:

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
918/3	Gärten(10)	1031	Hans-Sachs-Straße 22
918/7	Bauf. (20)	220	
918/8	Bauf. (10)	1040	
918/13	G Gärten(10)	* 210	
919	GST-Fläche	* 368	
	Bauf. (10)	36	
	Landw(10)	332	
920/2	GST-Fläche	* 3634	
	Bauf. (10)	911	
	Gärten(10)	2723	Bahnhofstraße 57 Bahnhofstraße 59a Bahnhofstraße 59b Bahnhofstraße 59c
GESAMTFLÄCHE		6503	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

A2 – Blatt:

Zu bewertende grundbücherliche Rechte:

keine Rechte eingetragen

B – Blatt:

243 ANTEIL: 64/3981

Ralf Schlager

GEB: 1980-08-26 ADR: Hans-Sachs-Straße 22/11, Lenzing 4860

a 1076/2009 Wohnungseigentum an Lager 28

b 7066/2019 Kaufvertrag 2018-06-04 Eigentumsrecht

C – Blatt:

Bewertungsgegenständliche grundbücherliche Lasten:

keine bewertungsgegenständlichen Lasten eingetragen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten: keine bekannt

Grundstücksbeschreibung:

Grundstücksgröße: EZ 557 / 6.503 m²

Flächenwidmung: Bauland "Mischgebiet"

Umgebungsgrundstücke: Die Grundstücke der Liegenschaft sind als Bauland Mischgebiet gewidmet.
Nördlich grenzen die Aufschließungsstraße und daran Wohngebiet als auch Grünland an.
Im Osten grenzen die Aufschließungsstraße und daran ein Grünlandstreifen sowie die Lokalbahnstrecke Vöcklabruck-Kammer an.
Im Süden grenzt Wohngebiet als auch Mischgebiet an.
Im Westen grenzt die Aufschließungsstraße und daran Wohngebiet an.

Gefahrenzone: Überflutungen bei 100-jährlichem Hochwasser nicht eingezeichnet. Quelle: www.hora.gv.at

Geogenes Baugrundrisiko: keines bekannt

Störfaktoren: keine bekannt bzw. ist nicht auszuschließen, dass durch den Bahnbetrieb und der benachbarten Betriebsnutzung (Tischlerei) Lärmbelästigungen auftreten können. Lt. Bauverhandlungsschrift „..... ist dies den künftigen Bewohnern mitzuteilen.“

Funksender: Der nächste Mobilfunksender befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 300 m zur Liegenschaft.
Station 1 GSM, UMTS, LTE, 5G Sendeleistung 220-260 W

Bebauungsplan: keiner vorhanden

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

Lagebeschreibung:



Die Liegenschaft liegt ca. 1,50 km nördlich vom Zentrum von Lenzing (ca. 20 Gehminuten) an der Hans-Sachs-Straße.

Westlich befindet sich Wohnbebauungen mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern. Südlich befindet sich ein Tischlerbetrieb und daran angrenzend Wohnhäuser.

Die Verkehrserschließung ist über die Hans-Sachs-Straße gegeben.

Die Liegenschaft ist ausreichend gut besonnt.

Maße, Form und Topographie:

Die Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken und haben die Grundstücke gemeinsam betrachtet eine annähernd rechteckige Grundrissform, wobei im Süden ein Grundstücksstreifen (Gst. 918/13) durch eine von Westen nach Osten verlaufende Straße getrennt ist.

Die Liegenschaft hat eine größte Längserstreckung von Norden nach Süden von ca. 79 Meter, die größte Ausdehnung von Westen nach Osten beträgt ca. 92 Meter.

Die Liegenschaft liegt annähernd eben.

Infrastruktur:

Der Struktur der Stadt Lenzing, kann die Lage der Liegenschaft als gute Wohnlage am Stadtrand bezeichnet werden und weist hinsichtlich der Erreichbarkeit diverser infrastruktureller Einrichtungen der Gemeinde eine Reihe von Merkmalen eines im Stadtgebiet gelegenen Grundstückes auf.

Auf Grund der Lage in der Stadt Lenzing können auch sonstige öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Sporteinrichtungen, Erholungsbereiche, Gesundheitswesen, etc.) genutzt werden.

Die Bezirksstadt Vöcklabruck befindet sich in einer Entfernung von ca. 7,00 km.

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten sind in Lenzing gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ist vorhanden. Schulbushaltestelle ist vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung (im Lager 28 kein Wasser).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation (im Lager 28 kein WC).

Stromversorgung erfolgt über die Energie AG.

Fernwärmeanschluss ist vorhanden.

Ferngasanschluss ist nicht vorhanden.

Kabel-TV Anschlussmöglichkeit ist vorhanden (im Lager 28 kein Kabel-TV).

Telefonanschlussmöglichkeit ist vorhanden (im Lager 28 kein Telefon).

Müllentsorgung: örtliche Müllabfuhr

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



Statistik - Einwohner & Gebäude

Lenzing

Datenstand
01.01.2024

ZT Datenforum eGen,
 Schönaugasse 7, 8012 Graz
 office@zt.co.at



5.222

Einwohner gesamt

100%



1.896

Gebäude gesamt

100%



1.284

Wohngebäude

68%

84%

Staatsbürger AT
4.373

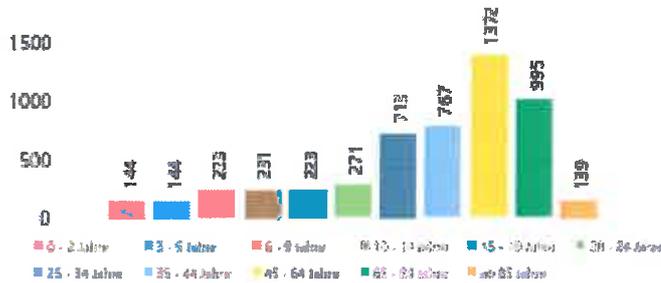
9%

Staatsbürger EU
479

7%

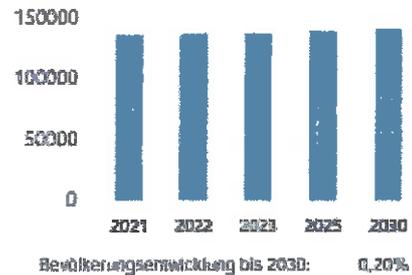
Andere
370

ALTERSVERTEILUNG



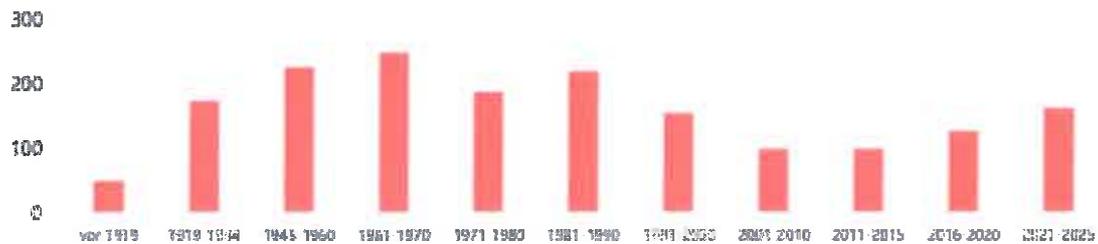
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

auf Bezirksebene



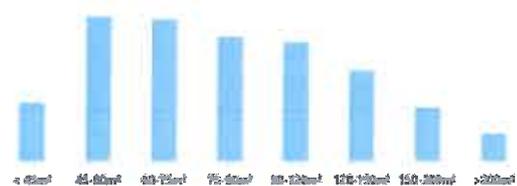
Bevölkerungsentwicklung bis 2030: 0,20%

GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



GEBÄUDESTRUKTUR

WOHNFLÄCHE



Datenquelle: Statistik Austria | 01.01.2024

Abänderung der Baupläne:

Das Wohnhaus - soweit besichtigt - entspricht weitestgehend den bewilligten Einreichplänen.

Lager Top 28: die im Süden eingezeichnete Trennwand ist nicht errichtet und ist das Lager um den Kellerraum ca. 15,75 m² größer als planlich dargestellt und beträgt somit das Flächenausmaß 121,20 m² laut Naturaufmassnahme.

Laut Nutzwertgutachten beträgt die Fläche des Lagerraumes 127,52 m²

Allgemeine Beschreibung der Gebäude und der WE:

Baubeschreibung laut Baubescheid (Verhandlungsschrift):

Das Projekt sieht den Umbau und die teilweise Aufstockung des bestehenden L – förmigen Betriebsgebäudes an der Süd- und Westseite und den Einbau von 17 Wohnungen vor.

Zusätzlich soll im nordöstlichen Bauplatzteil ein Baukörper für 3 Reihenhäuser mit 4 Fertigteilgaragen und im nördlichen Teil 12 Fertigteilgaragen errichtet werden.

Umbau und Aufstockung bestehendes Betriebsgebäude:

Das ehemalige Betriebsgebäude soll für insgesamt 17 eigenständige Wohneinheiten, teilweise in reihenhausartigen Wohnungen, ausgebaut werden. Die Wohnungen reichen größtenteils über 2 - 3 Geschosse mit internen geradläufigen Erschließungsstiegen.

Der Keller wird überwiegend für Kellerabstellräume und Lagerräume genutzt. Die Betriebsnutzung im nordwestlichen Trakt bleibt unverändert. Der südliche Trakt ist nur zu einem kleinen Teil unterkellert. Hier sind ein Heizraum und ein Öltankraum vorhanden.

Im Erdgeschoss werden durch Einziehen neuer brandbeständiger Trennwände die Unterteilungen für die Wohnungen geschaffen. Zum Teil werden bestehende Trennwände aus der früheren Nutzung abgebrochen und neue Trennwände für die Raumunterteilung in den einzelnen Wohnungen geschaffen. Der südliche Trakt wird für 5 reihenhausartige Wohnungen ausgebaut. Es werden 4 Eingänge geschaffen, wobei 3 Wohnungen direkt erschlossen werden und bei einem Haupteingang 2 Wohnungen zu begehen sind. Der südliche Teil des Südtraktes ist derzeit eingeschossig vorhanden, der nördliche Hallenteil ist mit einem flach geneigten Pultdach mit einer mittleren Raumhöhe von nahezu 4 m abgedeckt. Der südliche Teil wird mit einem Vollgeschoss aufgestockt, wobei dieses Geschoss die südliche Gebäudeflucht um etwa 1 m überragt. Im Bereich des hohen Hallenteils wird eine Zwischendecke eingezogen. Die nach Norden geneigte Dachfläche wird saniert und mit einem flachen Pultdach in Angleichung an den Bestand abgedeckt. Vom 1.OG wird eine zusätzliche Stiegenverbindung zu einem Abstellraum mit Dachterrasse geschaffen.

Der westliche Trakt wird künftig für insgesamt 12 Wohnungen genutzt. Derzeit ist dieser Trakt nur eingeschossig vorhanden, das Obergeschoss wird teilweise in Holzriegelkonstruktion, teilweise mit massiven Wänden neu geschaffen.

Die Wohnung Nummer 13 (laut Plan) reicht dabei vom Erdgeschoss ins Obergeschoss, die restlichen Wohnungen werden überwiegend Niveau gleich ausgeführt, wobei die fünf Obergeschosswohnungen mit einem innenliegende Atrium mit Stiegenaufgang zu einem Dachraum mit Dachterrasse ausgeführt werden.

Die einzelnen Wohnungen werden jeweils mit eigenen Rauchfängen zur Notbeheizung ausgestattet.

Das Lager 28 befindet sich im nordwestlichen Bereich des Gebäudekomplexes im Kellergeschoss und verfügt über einen großen Lagerraum.

Die Aufschließung erfolgt von Norden sowohl über eine gerade Außenstiege mit Zwischenpodest als auch über eine befahrbare Rampe mit betonierten Fahrstreifen.

Lager 28 laut Nutzwertgutachten

Top Nr.	WE Objekte Zusätzl. Ausstattung Zubehör WE	Flächen einzel (m ²)	Flächen gesamt (m ²)	Faktor	Nutzwert einzel genau	Nutzwert einzel gerundet	Nutzwert je Top
Top 28	LAGER WE Objekt: Kellergeschoss Lager	Nfl 127,52	127,52	0,50	63,76	64	64

PKW-Stellplatz ist keiner zugeordnet

Alle Teile des Hauses, welche lt. Nutzwertgutachten nicht zugeordnet sind, dienen der gemeinsamen Nutzung; siehe auch Wohnungseigentumsvertrag.
Allgemein genutzt sind:

Allgemein genutzt sind insbesondere:

Kellergeschoss:

Stiegenhäuser und Stiegenanlagen, Gänge, Abstellräume, Haustechnikräume, Wasch- und Trockenräume

Erdgeschoss und Obergeschoss:

Windfänge, Gänge, Stiegenhäuser und Stiegenanlagen

Allgemeine Bauteile und Installationen

Befestigte Zufahrts- und Zugangsflächen

Entwässerung befestigter Flächen

Stiegen, Rampen und Geländer

Müllsammleinrichtungen

Fahrradabstellbereiche

Stützmauern und Böschungssicherungen

Rasenflächeneinfassungen

Rasenflächen und Bepflanzungen

Außeneinrichtungsgegenstände

Unterirdische Ab- und Zuleitungen inkl. Schächte

Objektsbeschreibung:

Gebäudeart: Wohnanlage mit Garagen und Frestellplätzen sowie
Lagereinheiten

gegenständlich: Lager 28 im Kellergeschoss

Baujahr:

Alter zum Bewertungsstichtag:

Errichtung ca. 1960 Schuhfabrik

Um- und Zubau zu einer Wohnanlage ca. 2008

Alter Lager 28: ca. 65 Jahre

Miteigentümer:

Lt. Nutzwertgutachten sind 92 Einheiten parifiziert -

Wohnungseigentum an weiteren 91 Einheiten

Bauweise:

Massivbauweise

Geschossanzahl:

Kellergeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Raumhöhen in Lager 28:

Kellergeschoss:

2,55 m

Baubeschreibung laut Baubeschreibung aus dem Jahr 2007 und Befundaufnahme:
Lager 28:

Rohbauteile: (über die durchschnittliche techn. Lebensdauer)

Fundamente:	Bestand bzw. Beton
Kellerwände:	Bestand bzw. Beton
Innenwände:	Beton, MWK
Decken:	Massivdecken, Stahlbeton
Stiegen:	Betonstiege
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, Schalung, Zinkblechdach bzw. Dachfolie
Dachform:	Pulldach

Ausbauteile: (unter der durchschnittlichen techn. Lebensdauer)

Dachdeckung:	Zinkblech
Fenster:	Lichtschachtfenster mit Gitterrostabdeckung Metall- und Kunststofffenster
Türen:	Eingangstür: Aluminiumtür verglast Innentüren: -----
Fensterbänke:	Blech
Sonnenschutz:	-----
Rauchfänge:	1 Notkamin je Wohnung
Wände:	verputzt und gefärbelt, südliche Wandoberfläche Styropor unverputzt / nicht gespachtelt und gefärbelt
Fußboden:	Betonboden
Deckenuntersicht:	gefärbelt
Fassade:	Wohnanlage: Putz und hinterlüftete Plattenfassade
Bad/WC:	-----
Heizung:	Fernwärme, Radiatoren-Heizung

Außenanlagen:

Einfriedungen: -----

Freiflächennutzung: Grünflächen insbes. auch im Innenhof der Anlage
Befestigte Zugangswege
Eingehauster Müllplatz neben der Abfahrtsrampe zum Lager 28.

Parkplätze: Asphaltierte und geschotterte KFZ-Abstellplätze rund um die Wohnanlage sowie Garagen im Bereich der nördlichen Grundgrenze.

Gärtnerische Gestaltung und Aufwuchs: Wiesenflächen, Baum- und Buschwerk

Sonstige Einbauten: Lager 28: keine bekannt

Notwendige Fertigstellungsarbeiten:

Wohnanlage: Die Wohnanlage ist so weit fertiggestellt.

Lager 28: Das Lager ist so weit fertiggestellt.

Baumängel und Bauschäden:

Das Wohnhaus und das Lager 28 sind in einem dem Baualter, der Bauausführung und der Nutzung entsprechenden normalen/mäßigen Erhaltungszustand.

Böden, Wände und Decken weisen übliche Rissbildungen, Unebenheiten, Verschmutzungen sowie mechanische Beschädigungen auf.

Die Wände zur südlich angrenzenden Nutzungseinheit sind nicht verputzt.

Die betonierten Fahrspuren der Außenrampe weisen Fehlstellen auf.

Lager 28: zwei Wasserschäden sind bekannt: einerseits über die Regenfallrohre und andererseits ein Kanalgebrecchen, welche großteils behoben sind.

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind bezüglich der Schäden der Wasserablaufrohre weitere Arbeiten erforderlich.

Die Räumlichkeiten werden nicht genutzt und riecht die Luft abgestanden/modrig.

An Wänden insbesondere der Außenwand sind ausgeprägte Wasserschäden vorhanden.

Einhergehend sind an Boden und Wänden Schimmelpilzbildungen bzw. Ausblühungen vorhanden.

Bei der südlichen Trennwand zu Top 29 ist eine Türe vorhanden, welche laut vorliegender Einreichplanung nicht vorhanden ist (öffnungslose Wohnungstrennwand zwischen Top 28 und Top 29 wurde geändert) und entsprechend der Baugesetzgebung zu schließen ist.

Weitere Mängel lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 3. März 2020;
siehe Anhang E:

- Sanierung Atrien
- Baufertigstellungsanzeige ist nicht vollständig – es fehlen noch das Blitzschutzattest sowie der Befund des Bauführers.
- Blitzschutz ist keiner vorhanden und liegt ein Angebot für eine Blitzschutzanlage vor; laut E-Mail der Hausverwaltung ISG vom 02.06.2025 ist der Blitzschutz samt Protokoll mittlerweile vorhanden.

- Weitere Mangel Aufbau/Hinterlüftung
- Nutzwertgutachten soll im Zuge der Errichtung der Reihenhäuser, etc. geändert werden.

Instandhaltungsrückstau:

Lager 28 Das Lager weist Instandhaltungsrückstau auf.
Div. Malerarbeiten und Sanierungen durchführen

Wohnhaus: Das Wohnhaus weist üblichen Instandhaltungsrückstau auf.

Bauausführung:

Lager 28: gut
Wohnhaus: gut / mäßig

Bau- und Erhaltungszustand:

Lager 28: mäßig
Wohnhaus: gut/mäßig

Folgende Instandhaltungs-, Reparatur- und Ausbauarbeiten wurden durchgeführt:

- keine bekannt

Zubehör:

Kein Zubehör.

Energieausweis:

Energieausweis vom techn. Büro Tonninger vom 18.05.2022
Spezifischer Heizwärmebedarf HWB_{Ref,SK} = 73,20 kWh/m²a

Höhe der monatlichen Aufwendungen:

Lt. Auskunft der Hausverwaltung ISG Ried i.l., betragen für das Lager 28 die monatlichen Vorschreibungen ab 01.03.2025:



endlich daheim

VORSCHREIBUNG AB 01.03.2025

Herr
Ralf Schlager
Am Weinberg 16/1
4845 Rutzenmoos

Kunden-Nr.: 02079-00280-9
Best.art: Lokal/28, Lager KG
Rechn.Nr. 02079-00280-2025-0001
UID-Nr. ATU66338313

** DUPLIKAT **

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfl.-brutto 127,520
Parifizierung 64
Nutzfläche 127,520
Nutzfläche Whg. 127,520
OM Nutzfläche 127,520
OM Parifizierung 64

Wohnhausanlage: 4860 Lenzing* Hans-Sachs-Str. 22

Ried, 27.03.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
5 Instandhaltung	67,84	0,00
7 Betriebskostenaconto	76,80	20,00
53 San.Darlehen	23,18	0,00
Netto	167,82	
+ 20,00% USt von 76,80	15,36	
Entgelt monatlich	183,18	

Wir ersuchen Sie um termingerechte Zahlung mit beiliegenden Zahlscheinen ausschließlich auf das Konto mit IBAN: AT442033300000420794

Lt. Auskunft bzw. vorgelegtem Kontoauszug der Hausverwaltung ISG beträgt das Guthaben lt. Jahresabrechnung 2023 per 08.05.2024 auf dem Bestandnehmerkonto für Lager 28 € 285,73 .

Künftige Sanierungsaufwendungen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist in nächster Zeit eine Reparatur der Dachhaut geplant, Details dazu werden derzeit erarbeitet; möglicherweise sind auch andere Reparaturmaßnahmen wegen unerwarteter (versteckter) Mängel erforderlich. bezüglich Sanierungsarbeiten siehe auch Anhang E.

Die Rücklage beträgt mit Stand per Emailauskunft vom 27.03.2025 € 75.902,12 und wird das Rücklagenkonto durch o.a. Reparaturarbeiten voraussichtlich zur Gänze ausgeschöpft.

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:

Kein Bestandsverhältnis (Vermietung) laut Auskunft von Frau Schlager Yvonne.

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 (Bauabrechnungen, Lohn- und Preisentwicklungsbeobachtung, Firmenauskünften sowie Fachbuchtabellen) 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.

Rohertrag: 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: Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

SACHWERTERMITTLUNG

Lager 28

1. Bodenwert:

Auf Grund der Erhebungen und Erkundigungen des Sachverständigen wurden in den letzten Jahren in der KG 50313 Lenzing in unmittelbarer Nähe der zu bewertenden Liegenschaft Grundstückspreise unverbauter Bauparzellen von ca. 100,- €/m² bis ca. 150,- €/m² erzielt.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksbeschreibung im Befund wird der Grundstücks-Quadratmeternettopreis unter Abwägung der im Befund angeführten Vor- und Nachteile, mit Berücksichtigung eines Bebauungsabschlages in der Höhe von 5 – 10 % gegenüber frei bebaubaren Grundstücken bewertet.

Gst.-Nr.	laut Anhang D1			
			<u>6503 m²</u>	
	6503 m ²	á	110,00 €/m ²	= € 715.330,00
	€ 715.330,00	x	64	= € 11.499,90
		3.981		
	Aufschließungskosten sind im Bodenwert bzw. im Bauwert enthalten			€ -----
				€ 11.499,90
	BODENWERT		gerundet	€ 11.500,00

2.1 Bauwert (Lager 28):

Entsprechend der Befundaufnahme ergibt sich zum heutigen Bewertungsstichtag folgender Herstellungswert der Gebäudeteile incl. Mehrwertsteuer. Dachkonstruktion, bzw. nicht ausgebauter Dachraum sowie die Mitbenützung der gemeinsam genutzten Teile der Wohnanlage sind in dem m²-Preis eingerechnet.

121,20 m ²	Kellergeschoss	à	1800,00 €/m ²	=	<u>€ 218.160,00</u>
					€ 218.160,00
Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten lt. Befundaufnahme; 0,00%					- € -----
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel sowie wegen Instandhaltungsrückstau lt. Befundaufnahme; 20,00%					- <u>€ 43.632,00</u>
Wertminderung erfolgt tlw. auch bei techn. Wertminderung					€ 174.528,00
Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner Gesamtnutzungsdauer 60 - 80 Jahre Alter der Gebäude i.M. 65 Jahre Technische Wertminderung bei normaler, üblicher Instandhaltung i.M. 80,00%					
					- <u>€ 139.622,40</u>
					€ 34.905,60
B a u w e r t Lager 28				gerundet	€ 34.900,00

3. Außenanlagen

Bei durchschnittlichen Außenanlagen betragen
 die Kosten für die Außenanlagen ca. 2 % - 10 % der
 Gebäudeherstellungskosten

15,00% von 218.160,00 € € 32.724,00

Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten
 lt. Befundaufnahme; 0,00% - € -----

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden
 sowie wegen Instandhaltungsrückstau
 lt. Befundaufnahme ca. 20,00% - € 6.544,80
 € 26.179,20

Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter
 und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner
 Gesamtnutzungsdauer bis 50 Jahre
 Alter der Anlagen -----
 Wertminderung bei normaler Instandhaltung
 ca. 80,00% - € 20.943,36
 € 5.235,84

Außenanlagen gerundet € **5.200,00**

ZUSAMMENSTELLUNG

1. Bodenwert	€ 11.500,00
2. Bauwert (Wohnung)	€ 34.900,00
3. Außenanlagen	€ 5.200,00
SACHWERT Lager 28	€ 51.600,00
	=====

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
 ohne Rechte und Lasten

	Wert	Gewichtung	
a) Sachwert	€ 51.600,00	1	51.600,00
b) Ertragswert	€ -	0	0,00
c) Vergleichswert	€ -	0	0,00
		1	51.600,00
Zwischenwert			51.600,00

Zu- oder Abschlag zur Anpassung an die Marktlage:

Gemäß §7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Aufgrund der vorliegenden Marktverhältnisse und dem mäßigen Zustand des Lagers 28 wird eine Anpassungsabschlag an die Marktlage gerechnet.

-5,00%	von	€ 51.600,00	= -€ <u>2.580,00</u>
			€ 49.020,00

VERKEHRSWERT
Lager 28
 ohne Rechte und Lasten

gerundet € **49.000,00**
 =====

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
mit Rechte und Lasten

Lager 28

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten

€ 49.000,00

Rechte:

keine bewertungsgegenständlichen Rechte eingetragen

gerundet € -----

Lasten:

keine Lasten eingetragen

gerundet € -----

VERKEHRSWERT

Lager 28

(mit Rechte und Lasten)

gerundet € **49.000,00**

=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft KG 50313 Lenzing, EZ 557, BLNr 243, 64/3981-Anteile, untrennbar verbunden mit **Wohnungseigentum an Lager 28**, Hans-Sachs-Straße 22, 4860 Lenzing, beträgt zum Bewertungsstichtag 24.04.2025.

€ 49.000,00
=====

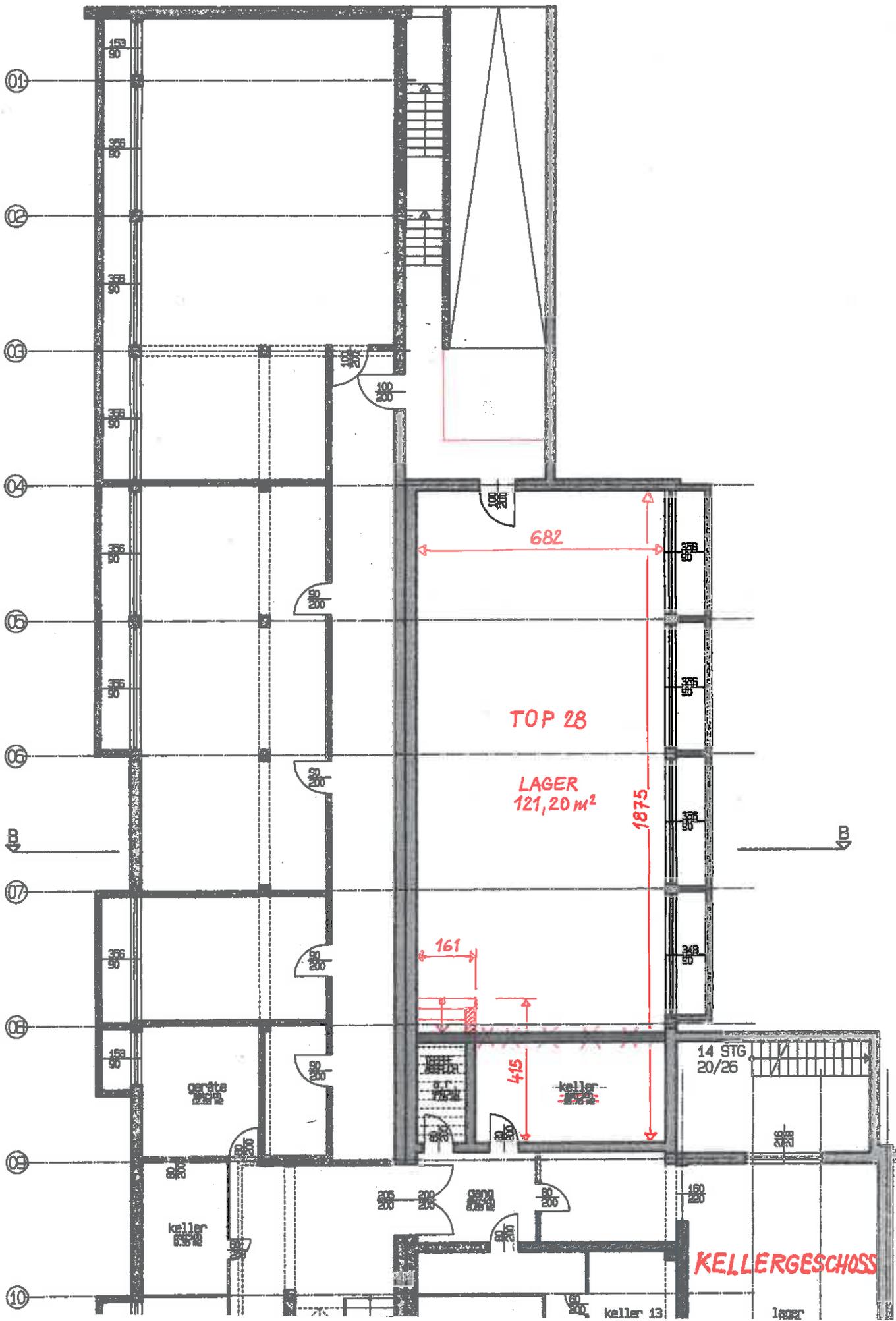
Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft KG 50313 Lenzing, EZ 557, BLNr 243, 64/3981-Anteile, untrennbar verbunden mit **Wohnungseigentum an Lager 28**, Hans-Sachs-Straße 22, 4860 Lenzing, beträgt zum Bewertungsstichtag 24.04.2025.

€ 49.000,00
=====

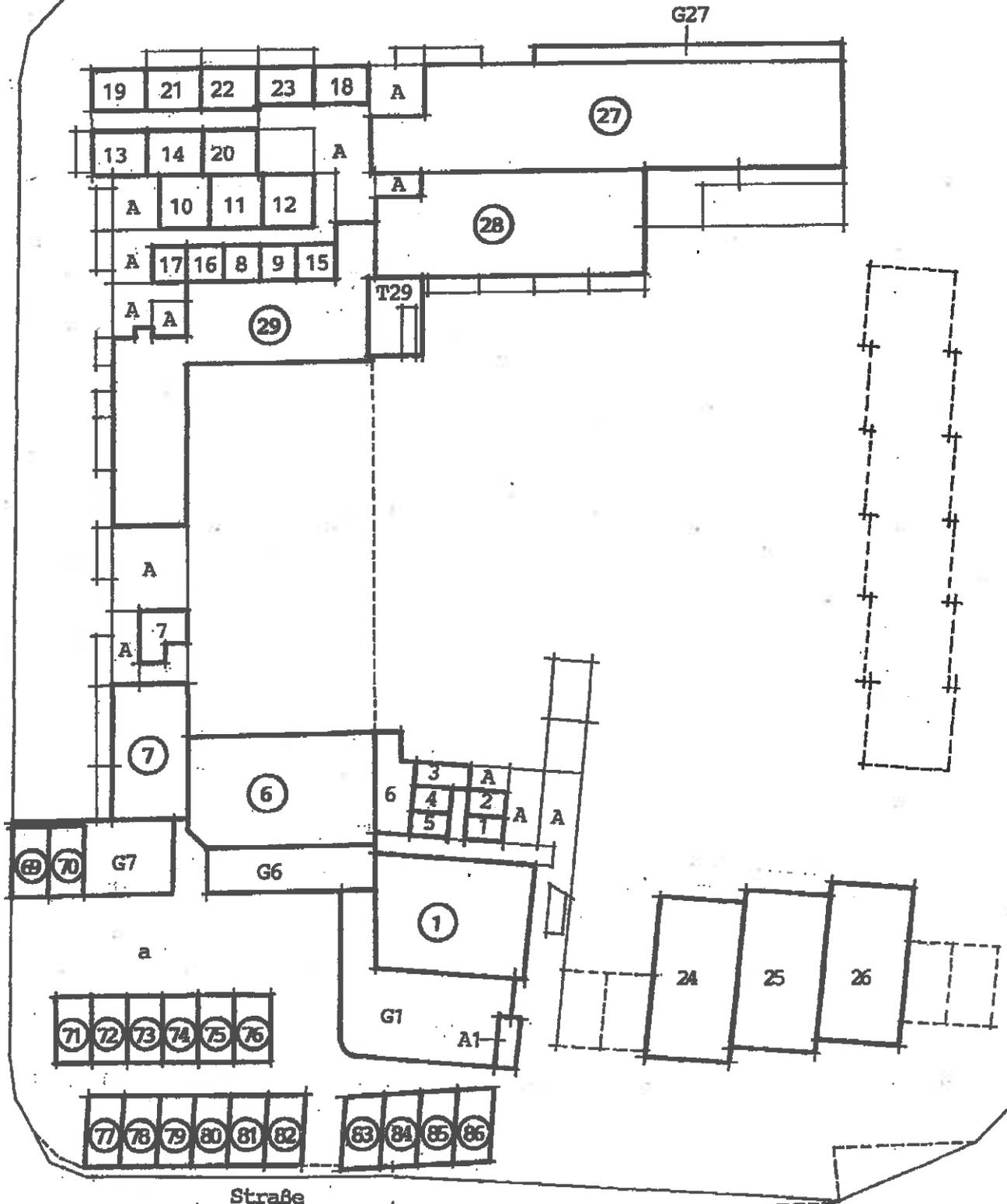


Vöcklabruck, am 03.06.2025

R. Stadler



Anhang E



KELLERGESCHOSS



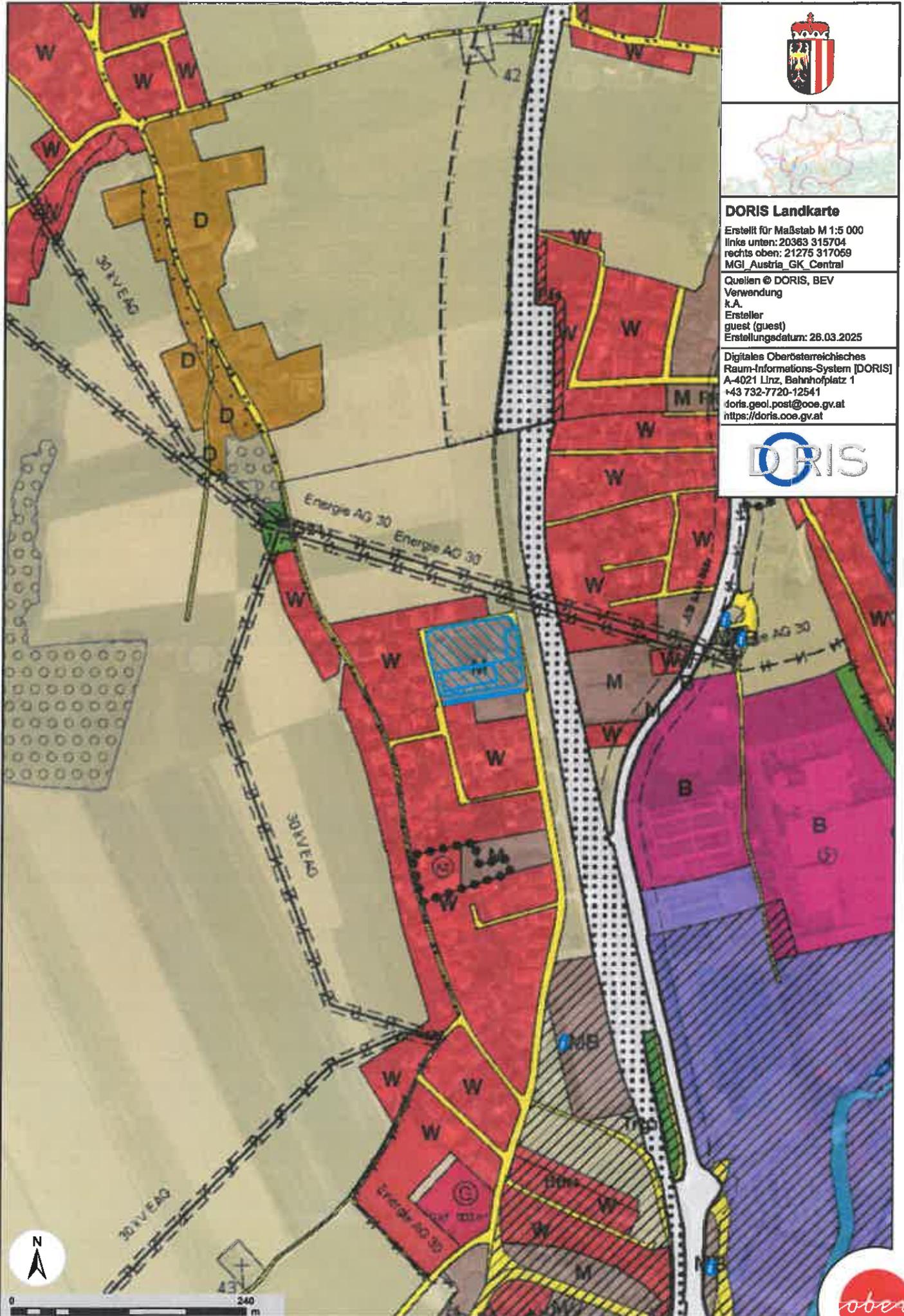
DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 20785 316247
 rechts oben: 20948 316518
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 26.03.2025

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





DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:5 000
 links unten: 20363 315704
 rechts oben: 21275 317059
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 26.03.2025

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>



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50313 Lenzing
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 557

Letzte TZ 1824/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
918/3	Gärten(10)	1031	Hans-Sachs-Straße 22
918/7	Bauf.(20)	220	
918/8	Bauf.(10)	1040	
918/13	G Gärten(10)	*	210
919	GST-Fläche	*	368
	Bauf.(10)		36
	Landw(10)		332
920/2	GST-Fläche	*	3634
	Bauf.(10)		911
	Gärten(10)		2723
			Bahnhofstraße 57
			Bahnhofstraße 59a
			Bahnhofstraße 59b
			Bahnhofstraße 59c
GESAMTFLÄCHE		6503	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

5 a gelöscht

***** B *****

37 ANTEIL: 145/3981

Verena Koller

GEB: 1970-11-17 ADR: Abtsdorf 124d/1, Attersee am Attersee 4864

e 1076/2009 Wohnungseigentum an W 8

g 3824/2010 IM RANG 1605/2010 Kaufvertrag 2010-04-01 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 76/3981

Brigitta Mayr

GEB: 1982-03-02 ADR: Hans-Sachs-Straße 22/15, Lenzing 4860

e 1076/2009 Wohnungseigentum an W 15

h 5074/2014 IM RANG 4623/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-02-24,
Kaufvertrag 2014-05-28 Eigentumsrecht

52 ANTEIL: 128/3981

Eric Benz

GEB: 1974-04-04 ADR: Hans-Sachs-Str. 22, Lenzing 4860

e 1076/2009 Wohnungseigentum an W 23

g 185/2011 IM RANG 6878/2010 Kaufvertrag 2010-12-15 Eigentumsrecht

58 ANTEIL: 14/3981

- a 1076/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl 72
 b 3404/2019 IM RANG 2027/2019 Kaufvertrag 2019-03-07 Eigentumsrecht
 c 3404/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 237 ANTEIL: 73/7962
 Patrick Fellingner
 GEB: 1988-08-09 ADR: Reichholz 42, Weyregg am Attersee 4852
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an W 2
 b 5533/2019 IM RANG 3393/2019 Kaufvertrag 2019-04-18 Eigentumsrecht
 c 5533/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 238 ANTEIL: 73/7962
 Carina Astecker
 GEB: 1990-10-30 ADR: Reichholz 42, Weyregg am Attersee 4852
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an W 2
 b 5533/2019 IM RANG 3393/2019 Kaufvertrag 2019-04-18 Eigentumsrecht
 c 5533/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 239 ANTEIL: 3/7962
 Patrick Fellingner
 GEB: 1988-08-09 ADR: Reichholz 42, Weyregg am Attersee 4852
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl 83
 b 5533/2019 IM RANG 3393/2019 Kaufvertrag 2019-04-18 Eigentumsrecht
 c 5533/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 240 ANTEIL: 3/7962
 Carina Astecker
 GEB: 1990-10-30 ADR: Reichholz 42, Weyregg am Attersee 4852
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl 83
 b 5533/2019 IM RANG 3393/2019 Kaufvertrag 2019-04-18 Eigentumsrecht
 c 5533/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 241 ANTEIL: 3/7962
 Patrick Fellingner
 GEB: 1988-08-09 ADR: Reichholz 42, Weyregg am Attersee 4852
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl 84
 b 5533/2019 IM RANG 3393/2019 Kaufvertrag 2019-04-18 Eigentumsrecht
 c 5533/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 242 ANTEIL: 3/7962
 Carina Astecker
 GEB: 1990-10-30 ADR: Reichholz 42, Weyregg am Attersee 4852
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl 84
 b 5533/2019 IM RANG 3393/2019 Kaufvertrag 2019-04-18 Eigentumsrecht
 c 5533/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 243 ANTEIL: 64/3981
 Ralf Schlager
 GEB: 1980-08-26 ADR: Hans-Sachs-Straße 22/11, Lenzing 4860
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an Lager 28
 b 7066/2019 Kaufvertrag 2018-06-04 Eigentumsrecht
- 244 ANTEIL: 175/3981
 Franz Spießberger
 GEB: 1958-08-03 ADR: Stöllnleiten 4, Regau 4844
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an W 14
 b 8550/2020 Übergabsvertrag 2020-10-19 Eigentumsrecht
- 245 ANTEIL: 3/3981
 Franz Spießberger
 GEB: 1958-08-03 ADR: Stöllnleiten 4, Regau 4844
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Stellpl 61
 b 8550/2020 Übergabsvertrag 2020-10-19 Eigentumsrecht
- 254 ANTEIL: 107/7962
 Jozef Ludvik
 GEB: 1957-03-03 ADR: Pavla Hallona 27, 90101 Malacky, Slowakei
 a 1076/2009 Wohnungseigentum an W 17
 b 8987/2020 IM RANG 7643/2020 Kaufvertrag 2020-09-29 Eigentumsrecht

Hereinbringung von vollstr EUR 910,08 samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für
Eigentümergeinschaft der EZ 557 KG 50313 Lenzing
(8 E 5/25t)
b 1824/2025 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
110 auf Anteil B-LNR 243
a 1435/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 152/25b)

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

Grundbuch

14.03.2025 09:08:42



Protokoll

Eigentümersammlung vom 03. März 2020

Bahnhofstraße 57/Hans Sachs Straße 22, 4860 Lenzing

Beginn: 18:00 Uhr, Ende: 19:30 Uhr

endlich daheim

Anwesend:

Eigentümer von 13 Wohnungen (insgesamt 26 Wohnungen)

1.720 von 3.324 Nutzwertanteilen

Somit war die Beschlussfähigkeit gegeben.

Robert Delhaye – ISG

Vorstellung und Begrüßung durch Herrn Robert Delhaye, der die Eigentümer über die Themen der Versammlung informiert:

- Stand Sanierungsarbeiten
- Sanierung Atrien
- Baufertigstellungsanzeige – weitere Schritte
- Abrechnung Sanierungskosten

Stand Sanierungsarbeiten:

Herr Delhaye informiert über die bereits getätigten Sanierungsarbeiten. Die Arbeiten am Dach, der Terrassen, der Pavillons, sowie der Balkone sind abgeschlossen.

Es steht nun als nächstes die Sanierung der 4 Atrien an.

Zusätzlich sind noch kleinere bereits bekannte Arbeiten notwendig. Erneuern bzw. normgerechter Umbau der Stiegenhausgeländer, Herstellung Geländer Abgang Abfahrt Lagerraum, rückseitig beim Garten, usw....

Abrechnung der Sanierungskosten:

Derzeit weist das Instandhaltungskonto einen Negativsaldo von rund Euro 145.000,00 auf. Die monatliche Zuführung beträgt Euro 1.662,00.

Der Negativsaldo sowie die noch anfallenden Kosten werden mit dem bereits beschlossenen Darlehen von Euro 200.000,00 ausgeglichen.

Es erfolgt dazu ein separates Schreiben der ISG – sobald das Darlehen beantragt ist.

Sanierung Atrien:

Wie bereits in den letzten Versammlungen besprochen, sind auch die 4 Atrien zu sanieren. Bodenaufbau, Kontrolle/Prüfung Dichtheit, sowie der Hinterlüftungen, Oberbeläge, etc. (geschätzte Kosten – rund Euro 35.000,00).

Es sollte wiederum mit den ausführenden Firmen Quehenberger und Schönleitner gearbeitet werden, da diese bereits stark involviert sind und den Zustand der Liegenschaft gut kennen. Dazu gab es keine Einwände.

Es werden Termine mit den Atrienbesitzer vereinbart und die weitere Vorgangsweise, sowie die notwendigen Maßnahmen besprochen.

Seite 1 von 4



endlich daheim

Beim Atrium der Top 19 – Fam. Jachs wurden aufgrund der vorliegenden Mängel bereits Bauteilöffnungen hergestellt. Hier sind neben der Erneuerung des Oberbodens auch noch Arbeiten an den Tramen, Isolierungen, Abdichtungen, Hinterlüftungen, etc., erforderlich.

Bei den restlichen Atrien müssen derartigen Kontrollen und Sichtöffnungen erst durchgeführt werden.

Saniert wird nur, was auch sanierungsbedürftig ist. Sollte sich bei den Begehungen herausstellen, dass kein Sanierungs- bzw. Handlungsbedarf besteht, werden auch keine Arbeiten ausgeführt.

Antrag der Wohnungseigentümer Dr. Margit und Dr. Bernhard Jachs – Top 19:

Familie Jachs möchte, sowie in der ursprünglichen Planung, im ursprünglichen Parifikat auch vorgesehen und im Bescheid von 2007 auch genehmigt, am Dach einen Aufbau/Pavillon errichten. Dieser wurde nicht ausgeführt bzw. umgesetzt, ist aber im Nutzwertgutachten berücksichtigt. Siehe beiliegende Kurzfassung von Fam. Jachs. Die Planung hinsichtlich der Ausführung und Statik des Aufbaus, sowie die Einholung der behördlichen Genehmigungen ist bereits erfolgt.

Sollten die Arbeiten wie geplant umgesetzt werden, wäre eine Sanierung des Atriums zwar notwendig, jedoch nicht in oben genanntem Ausmaß, da aufgrund des Aufbaues ein trockener Raum entsteht.

Somit würde der Hausgemeinschaft laut vorliegender Angebote der Firma Schönleitner und Quehenberger rund Euro 10.000,00 erspart bleiben.

Es ist angedacht, diesen Betrag bei Umsetzung des Aufbaues der Familie Jachs aus der Rücklage zu ersetzen. Auch wird Familie Jachs künftig für die Kosten der Instandhaltung des Aufbaues aufkommen. Obwohl laut Nutzwertgutachten für diese Einrichtung eine Zahlung in die Rücklage geleistet wurde und wird. Diesbezüglich wird ein separates Schriftstück unterzeichnet, welches auf etwaige Rechtsnachfolger übergehen wird. Somit entsteht der Hausgemeinschaft keine zusätzlichen Kosten. Fam. Jachs wird den Aufbau nur dann umsetzen, wenn dazu die Zustimmung erteilt wird.

Alle Anwesenden stimmten diesen Antrag zu. Es gab keine Einwände. Somit kann Familie Jachs den Zubau durchführen. Eine Zahlung aus der Rücklage, für die nicht notwendigen Sanierungsarbeiten aufgrund des Aufbaues, in der Höhe von rund Euro 10.000,00 kann erfolgen.

Baufertigstellungsanzeige – weitere Schritte:

Herr Delhaye teilte mit, dass Herr Berger zwischenzeitlich noch die fehlenden Prüfberichte für die Elektroinstallationen und für die Kamine bei der Gemeinde nachgereicht hat.

Herr Delhaye hat bei einem zufälligen Treffen Herrn Berger gebeten, auch noch den ausstehenden Befund des Bauführers zu übermitteln.



endlich daheim

Das hat Herr Berger auch – mit einem Dreizeiler per Mail gemacht, was der Gemeinde natürlich nicht ausreichend war.

Somit fehlen noch der Blitzschutz sowie der Befund des Bauführers.

Befund des Bauführers:

Herr Delhaye hat diesbezüglich schon mit einem Baumeister ein Gespräch geführt. Dieser kennt auch bereits die Wohnanlage und würde sich bereit erklären, den Befund des Bauführers zu erstellen und nachzureichen.

Er werde diesbezüglich ein Gespräch mit dem Sachverständigen des zuständigen Bauamtes führen und eruieren, welchen Umfang das Gutachten bzw. der Befund haben muss. Die anfallenden Nettokosten wurden, je nach Umfang der zu erbringenden Leistung und Pläne, auf rund Euro 10.000,00 geschätzt.

Sobald das Gespräch stattgefunden hat und Herr Delhaye über eine fixe Zusage verfügt, wird über die weitere Vorgangsweise informiert bzw. abgestimmt.

Blitzschutz:

Dazu liegt bereits ein Angebot vor. Die anfallenden Nettokosten für die erstmalige Herstellung einer entsprechenden Blitzschutzanlage für die gesamte Wohnanlage wird rund Euro 11.000,00 betragen. Herr Delhaye wird dazu noch 2 weitere Angebote einholen. Diese Arbeit ist jedenfalls zu beauftragen, da es ansonsten in einem Schadenfall (Blitzeinschlag...) zu Problemen mit der Gebäudeversicherung kommen kann und wird.

Eine Information über die tatsächlichen Kosten sowie über den Arbeitsbeginn ergeht mittels separater Post.

Allfälliges:

Weiterer Mangel: Herr Danninger hat im Zuge von Umbauarbeiten in seiner Wohnung einen weiteren Mangel entdeckt (entlang des gesamten Gebäudeteiles – Hans-Sachs-Straße – Auffahrt von der Bahnhofstraße). Es dürfte der Aufbau/Hinterlüftung mangelhaft ausgeführt worden sein.

Herr Delhaye wird das Ausmaß sowie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mit einem Sachverständigen bzw. Baumeister eruieren. Bevor hier Arbeiten in Auftrag gegeben werden, wird eine Information an alle Eigentümer übermittelt.

Nutzwertgutachten:

Im Zuge der Errichtung der Reihenhäuser und des Abverkaufes und Änderung einzelner Einheiten, welche sich noch im Eigentum von Herrn Berger befanden, war ein Änderung des Nutzwertgutachten notwendig. Laut Auskunft von Herrn Berger, liegt das immer noch beim Notariat Binder in Vöcklabruck. Warum es nicht umgesetzt wird bzw. es so lange dauert entziehe sich seiner Kenntnis (Aussage von Herrn Berger bei oben genannten Treffen mit Herrn Delhaye).



endlich daheim

Herr Delhaye wird diesbezüglich mit dem Notariat Binder Kontakt aufnehmen und erfragen woran die Umsetzung scheitert. Es folgt eine diesbezügliche Information an alle Eigentümer.

Ende der Versammlung 19:30 Uhr.

Herr Delhaye bedankte sich bei allen anwesenden für die Teilnahme und für das angenehme Gesprächsklima und wünschte eine gute Heimreise.

Dieses Protokoll ergeht mit Schreiben vom 11.03.2020 bzw. mit Aushang am schwarzen Brett an alle Wohnungseigentümer.

Innviertler Gemeinnützige
Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

Two handwritten signatures in black ink are present. The signature on the left is more legible, appearing to be 'Gloria', while the one on the right is more stylized and less legible.

Ried im Innkreis, am 11. März 2020











