buchmayer & buchmayer
Sachverständigenbüro OG
Hochbau, Vergabewesen, Liegenschaftsbewertung

Christa Buchmayer, PMBA
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0664/2447696
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0664/2447697
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 07242/46647
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 23. September 2026

BG Wels – AZ: 11 E 1221/26s *(Beitritte: 11 E 1885/26p, 11 E 3068/26h)*

SV-GZ: 26526

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 478/20.000
an der Liegenschaft 4614 Marchtrenk, Werfelstraße 1 bis 8
Wohnungseigentum an W 7/3/7 *(Werfelstraße 7)*, BINr. 259 u. 260
(BG Wels, GB 51216 Marchtrenk, EZ 3264, Gst.-Nr. 2668/3)

Betreibende Partei:	**Eigentümergemeinschaft EZ 3264, KG 51216 Marchtrenk** Werfelstraße 1-8, 4614 Marchtrenk
vertreten durch:	**Fürlinger Langoth Obermüller Rachbauer Rechtsanwälte GmbH & Co KG** Graben 27/Top 2.05, 4020 Linz
1.-verpflichtete Partei:	**Christian Petritsch** Pregartsdorf 27/5, 4230 Pregarten
2.-verpflichtete Partei:	**Theresa-Maria Hödl** Lessingstraße 6b/4, 4614 Marchtrenk
vertreten durch:	**-**
wegen:	**€ 3.550,36 s.A.** *(Beitritte: € 2.204,31 s.A., € 2.204,31 s.A.)*

Stichtag des Gutachtens:

17. Juni 2026 – Tag der Besichtigung

Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES 3

01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG 3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND 3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG 3
01.04. ORTSAUGENSCHEIN 4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS 4
01.06. EINHEITSWERT 5
01.07. ZUBEHÖR 5

02. BEFUND 6

02.01. GRUNDBUCHSSTAND 6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN 8
02.03. LAGE 9
02.04. INFRASTRUKTUR 10
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 10
02.06. HISTORIE BAUAKT 10
02.07. OBJEKT 11
02.07.01. WOHNUNG W 7/3/7 13
02.07.02. KELLERABTEIL 24
02.07.03. AUTOABSTELLPLATZ 25
02.07.04. ALLGEMEINFLÄCHEN 25
02.08. RECHTE UND LASTEN 27
02.08.01. BÜCHERLICHE RECHTE 27
02.08.02. BÜCHERLICHE LASTEN 28
02.08.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN 32
02.09. HAUSVERWALTUNG 33
02.09.01. AKTUELLE MONATLICHE VORSCHREIBUNG W 7/3/7 33
02.09.02. SANIERUNGS-/INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN 34
02.09.03. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN 34
02.10. ENERGIEAUSWEIS 39
02.11. ALTLASTENPORTAL 40

03. BEWERTUNG 41

03.01. ALLGEMEINES 41
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE 42
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN 42
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN 43
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN 45
03.03.01. BÜCHERLICHE RECHTE 45
03.03.02. BÜCHERLICHE LASTEN 45
03.03.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN 45

04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 46

05. ZUSAMMENFASSUNG 47

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 21. Mai 2026, Aktenzahl 11 E 1221/26s-8 erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an

W 7/3/7
4614 Marchtrenk, Werfelstraße 7,

(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 3264, Gst.-Nr. 2668/3, Anteile: 478/20.000, B-lNr. 259 und 260)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei:	**Eigentümergemeinschaft EZ 3264, KG 51216 Marchtrenk** Werfelstraße 1-8, 4614 Marchtrenk
vertreten durch:	**Fürlinger Langoth Obermüller Rachbauer Rechtsanwälte GmbH & Co KG** Graben 27/Top 2.05, 4020 Linz
1.-verpflichtete Partei:	**Christian Petritsch** Pregartsdorf 27/5, 4230 Pregarten
2.-verpflichtete Partei:	**Theresa-Maria Hödl** Lessingstraße 6b/4, 4614 Marchtrenk
vertreten durch:	**-**
wegen:	**€ 3.550,36 s.A.**

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 17. Juni 2026, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Am 17. Juni 2026, 10.00 Uhr, fand die Befundaufnahme statt:

Anwesende:
- Christian Petritsch, 1.-verpflichtete Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 11.15 Uhr *(Dauer: 3/2 Stunden)*

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- elektronischer Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 17. Juni 2026
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels *(Standort Wels)* samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Marchtrenk
- Erhebungen beim Bezirksgericht Wels *(Grundbuch)*
- Erhebungen bei der Hausverwaltung *(GVVG gemeinnützige Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.)*
- Erhebungen DORIS
- Erhebungen Altlastenportal des Umweltbundesamtes
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNORM B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

B-INr. 259:

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Petritsch Christian
Geburtsdatum:	22.12.1989
Adresse:	Pregartsdorf 27/5
Ort:	4230 Pregarten
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 121-2-3264/6
Stichtag:	01.01.2026
Katastralgemeinde:	51216 Marchtrenk
Einlagezahl:	3264
Lageadresse:	Werfelstr 1-8, 4614 Marchtrenk
Einheitswert	
Anteil:	239/20000
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 9.012,67
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 5,8138 / m²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

Kopie Finanzamt Wels-Grieskirchen

B-INr. 260:

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Hödl Theresa-Maria
Geburtsdatum:	18.03.1998
Adresse:	Lessingstraße 6b/4
Ort:	4614 Marchtrenk
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 121-2-3264/6
Stichtag:	01.01.2026
Katastralgemeinde:	51216 Marchtrenk
Einlagezahl:	3264
Lageadresse:	Werfelstr 1-8, 4614 Marchtrenk
Einheitswert	
Anteil:	239/20000
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 9.012,67
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 5,8138 / m²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.
Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft, in den Gebäuden oder der gegenständlichen Wohnung vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat oder ähnliches, sind im errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

Bereitstellungszeitpunkt: 21.05.2026 16:53:59 | Anschriftcode: W895559 | USF MAN2

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51216 Marchtrenk EINLAGEZAHL 3264
BEZIRKSGERICHT Wels

```
*******************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                  ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 259, 260                 ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt     ***
*******************************************************************************
Letzte TZ 1566/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 1592/2026
Plombe 1593/2026
Plombe 1924/2026
Plombe 1926/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2668/3   G GST-Fläche        *     7861
             Bauf.(10)                4411
             Gärten(10)               3450  Werfelstraße 8
                                            Werfelstraße 4
                                            Werfelstraße 1
                                            Werfelstraße 7
                                            Werfelstraße 2
                                            Werfelstraße 3
                                            Werfelstraße 5
                                            Werfelstraße 6
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************** A2 **************************************
   1  a 3743/1982 5543/1985 Grunddienstbarkeit an EZ 3101 2673
   2  a 1887/1987 Grunddienstbarkeit der Brunnenbenützung und Wasserleitung
         hins Gst 2668/2 in EZ 2869 für Gst 2668/3
   3  a 1887/1987 Reallast der Verpflichtung den auf Gst 2668/2 in EZ 2869
         befindlichen Brunnen zu betreiben für Gst 2668/3
************************************** B **************************************
 259 ANTEIL: 239/20000
     Christian Petritsch
     GEB: 1989-12-22 ADR: Werfelstraße 7/3/7, Marchtrenk   4614
      a 2277/1982 Wohnungseigentum an W 7/3/7
      b 959/2025 IM RANG 5172/2024 Kaufvertrag 2024-11-05 Eigentumsrecht
      c 959/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
      d 959/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot
      e 6174/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-11-21 für
         Dr. Ernst Wittmann geb 1961-09-04, als Treuhänder
 260 ANTEIL: 239/20000
     Theresa-Maria Petritsch
```

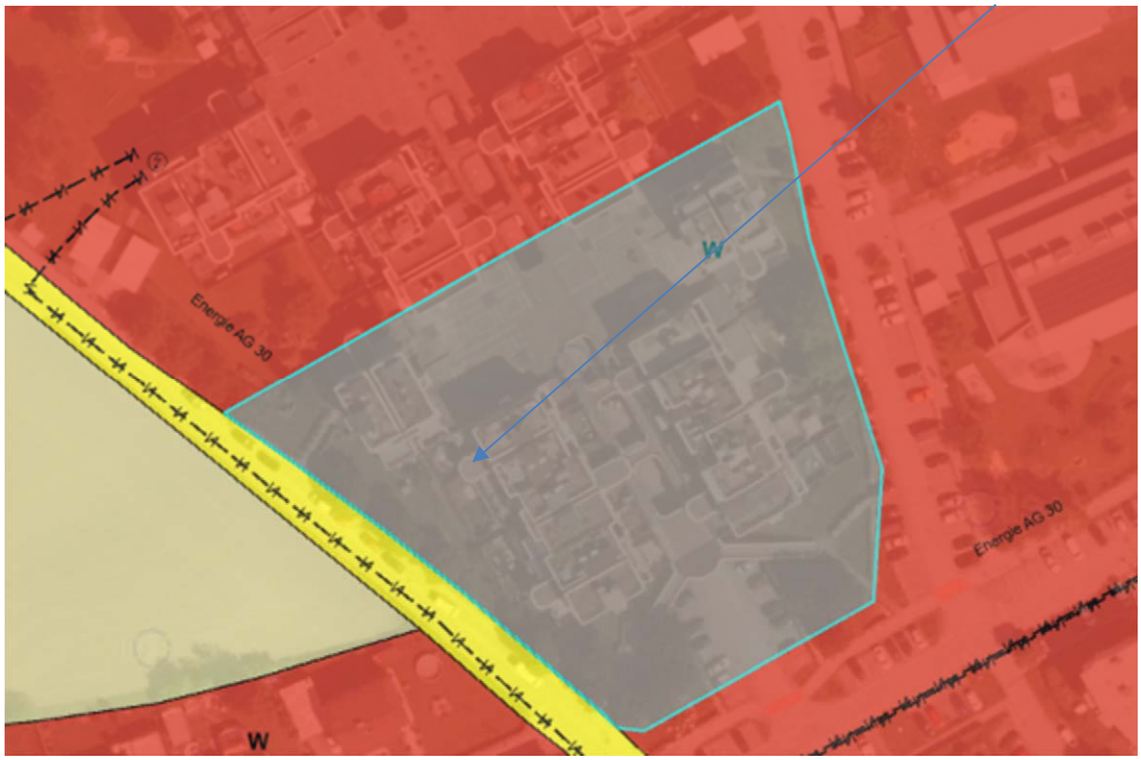
Seite 1 von 2

```
      GEB: 1998-03-18 ADR: Werfelstraße 7/3/7, Marchtrenk   4614
       a 2277/1982 Wohnungseigentum an W 7/3/7
       b 959/2025 IM RANG 5172/2024 Kaufvertrag 2024-11-05 Eigentumsrecht
       c 959/2025 Belastungs- und Veräußerungsverbot
       d 6174/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-11-21 für
           Dr. Ernst Wittmann geb 1961-09-04, als Treuhänder
************************************** C ***************************************
  69  a 3743/1982
           DIENSTBARKEIT der Fernsehantenne samt Leitungen auf Gst
           2668/3 für Gst 2668/6
  70  a 3743/1982
           DIENSTBARKEIT eines Kanales auf Gst 2668/3 für Gst 2668/6
  71  a 3743/1982
           DIENSTBARKEIT der Benützung der Besucherparkplätze auf Gst
           2668/3 für Gst 2668/6
  72  a 3743/1982
           DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes und der Benützung
           der nichtverbauten Grundflächen auf Gst 2668/3 für Gst
           2668/6
  73  a 3743/1982
           DIENSTBARKEIT der Benützung der Gemeinschaftsräume auf Gst
           2668/3 für Gst 2668/6
  74  a 3743/1982
           DIENSTBARKEIT der Heizleitungen auf Gst 2668/3 für Gst
           2668/6
 377    auf Anteil B-LNR 259 260
       a 959/2025 Pfandurkunde 2024-11-19
           PFANDRECHT                                          EUR 250.000,--
           5 % Z, 15 % VZ, 15 % ZZ, NGS EUR 75.000,--
           für Sparkasse Pregarten - Unterweißenbach AG (FN 237900d)
           IM RANG VOR CLNR 378
 378    auf Anteil B-LNR 259 260
       a 959/2025
           BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT WECHSELSEITIG für
           Christian Petritsch geb 1989-12-22
           Theresa-Maria Petritsch geb 1998-03-18
           IM RANG NACH CLNR 377
 393    auf Anteil B-LNR 259 260
       a 516/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 48/26y)

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

*****************************************************   Für den Amtsgebrauch

Grundbuch                                                  13.04.2026 07:58:40
```

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W – Wohngebiet“ ausgewiesen:



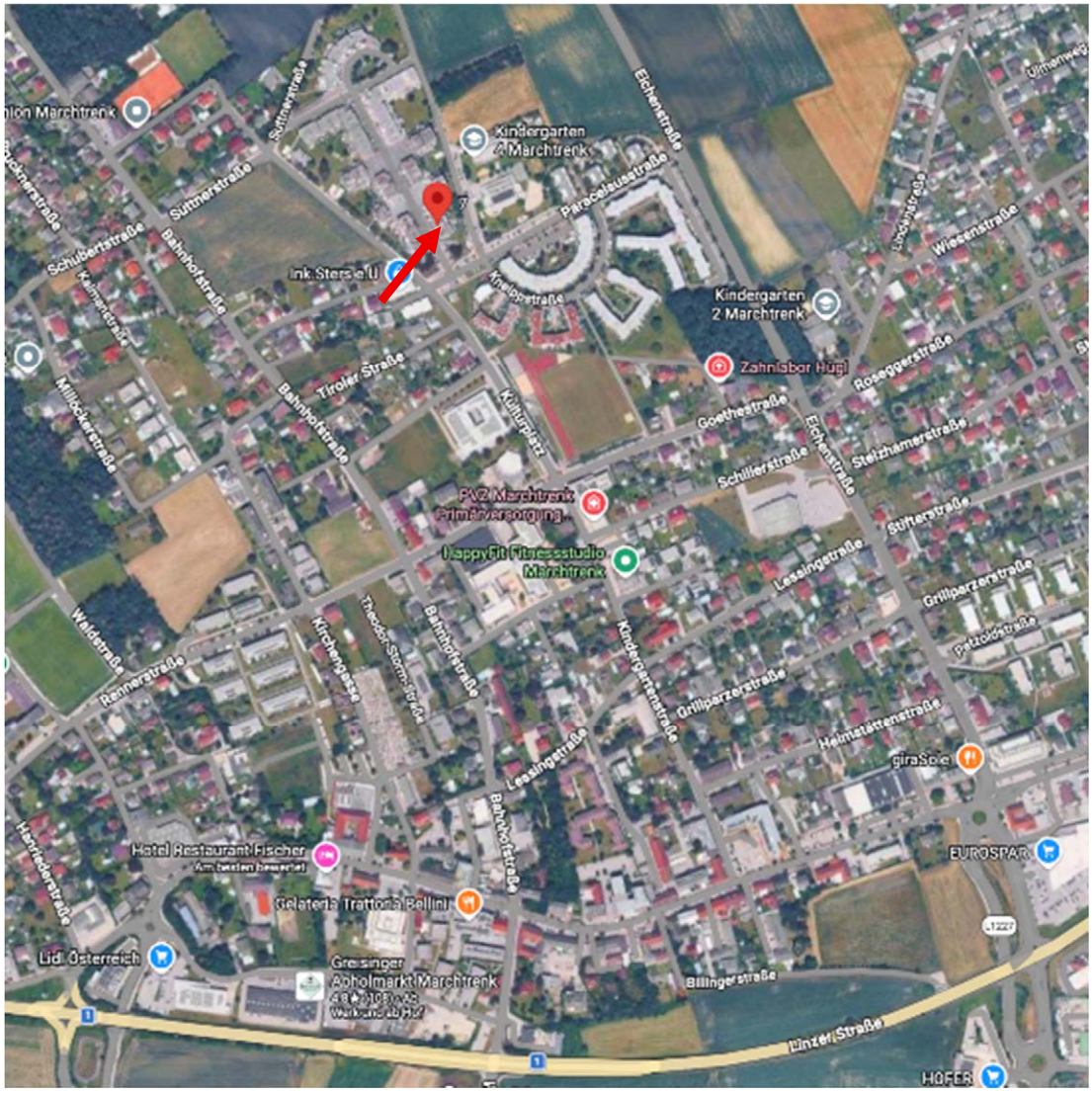
DORIS

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Marchtrenk gibt es für die gegenständliche Liegenschaft KEINEN Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO:

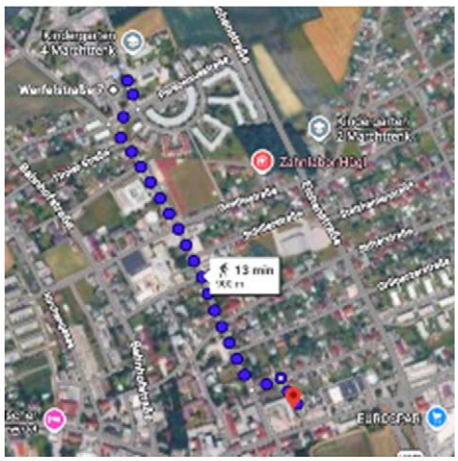
für das Grundstück ist kein Bebauungsplan ausgewiesen.

Auszug Mail v. 14.07.2026

02.03. Lage



Der gegenständliche Wohn-Komplex befindet sich ca. 900 m nördlich des Stadtgemeindeamtes Marchtrenk *(fußläufig ca. 13 min.)*:



02.04. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Wasser, Kanal, Fernwärme und Strom vorhanden.

Die Liegenschaft ist sehr gut mit dem PKW erreichbar.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf, ist eben und befestigt.

Auf dem Grundstück wurde ein Wohnkomplex *(Werfelstraße 1-8)* mit 61 Wohnungen *(lt. Wohnungseigentumsvertrag*), mit ebenerdigen überdachten KFZ-Abstellplätzen, Kellerabteilen und Gemeinschaftsräumen errichtet.

Die Zugänge und Zufahrten sind befestigt. Teilflächen sind begrünt.

DORIS

02.06. Historie Bauakt

Die Baubewilligung des gegenständlichen Bauprojektes ist bei der Stadtgemeinde Marchtrenk „in Verstoß“ geraten *(Bauakt 153/9-18/1973)*.

01.12.1977	Benützungsbewilligung
19.10.1978	Baubewilligung Ausbau der gegenständlichen Wohnung 7/3/7

Es werden auszugsweise Fotos in den Text eingefügt – die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang!

02.07. Objekt

Baubeschreibung lt. Parifikat *(TZ 2277/82)*:

B) Technische Beschreibung:

Fundamente: Stampfbeton

Tragkonstruktion der Fußgängerebene: Stahlbeton

Aufgehendes Mauerwerk: Ziegelschotten, Achsmaß 6.oo m

Decken: Stahlbetonplatten mit schwimmendem Estrich

Dächer: Flachdach als Warmdach mit verschweißten Isolierpappe-belägen und Waschbetonplattenbelag

Fassaden: Ziegelwände mit Edelputz, Fensterelemente aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierglas, bzw. wärme-gedämmten Paneelen

Heizung: Warmwasser-Zentralheizung und zentrale Warmwasser-versorgung (Fernheizwerk im südl. Bereich der Wohnanlage)

Zwischenwände: Gipskartonplatten auf Metallständerwerk

Außenansichten:

Süd-West – Zufahrt Garage

Süd-Ost – Blick auf W 7/3/7

Nord – Blick auf W 7/3/7

Zugangs-/Eingangsbereich:
Der Zugang zum „Stiegenhaus Werfelstraße 7“ ist einerseits von der Garage aus, als auch über den Eingang an der Ostseite möglich.

Stiegenhaus (Allgemeinfläche):

Den Fußgängerverkehr übernimmt die Ebene 1 (1. Obergeschoß) und ist diese durch die im südl. Teil der Gesamtanlage situierte großzügige Freitreppen- bzw. Rampenanlage, abgesehen von internen Hauszugängen, erreichbar.

Auszug Parifikat (TZ 2277/82)

02.07.01. <u>Wohnung W 7/3/7</u>

Der Eingang zur Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß im Haus Werfelstraße 7.

Die Wohnung ist, inkl. Dachterrasse, „3-geschoßig“.

Wohn-Nutzfläche: 116,25 m2 *(lt. Parifikat)*

7/3/W 7	WR	21.42		
	SR 1	12.01		
	SR 2	12.01		
	B	9.35		
	INFL	11.21		
	VR	3.30		
/4	WR	35.26		
	KÜ	9.62		
	WC	1.13		
	VR	0.94	116.25	
	INNST		6.12	
	Terrasse		19.41	
	Dachterrasse		44.92	
	KEL-ABT		5.67	
	PKW-ABSTPL		13.85	239

<u>Erläuterungen zu den Abkürzungen:</u>

WR	=	Wohnraum	WC	=	Klosett
SR	=	Schlafraum	FL	=	Flur
KÜ	=	Küche	VR	=	Vorraum
KNI	=	Kochnische	AR	=	Abstellraum
B	=	Bad	INNST	=	Innenstiege
BR	=	Brause	SCHRFL	=	Schrankflur
ESSPL	=	Eßplatz	ANKL	=	Ankleide
			KEL-ABT	=	Kellerabteil

Auszug Parifikat (TZ 1988/82)

<u>Ausrichtung der Räume:</u> Süd – Ost - Nord

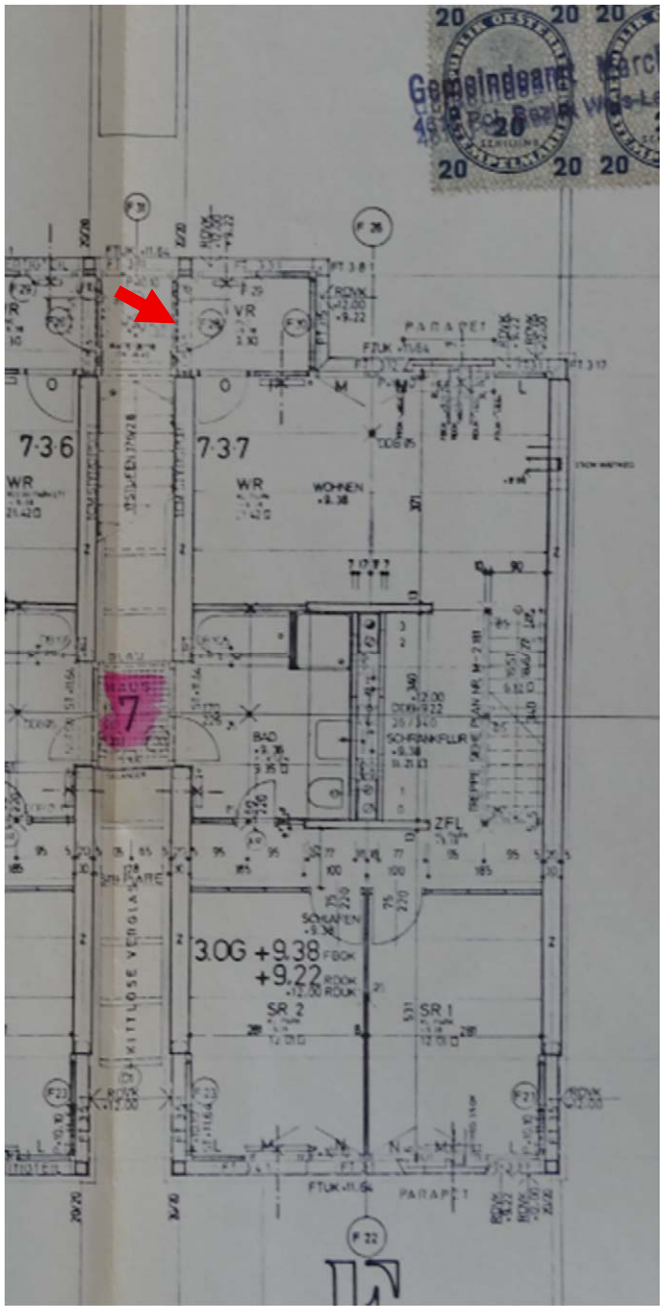
<u>Fenster:</u> Kunststoff isolierverglast *(tw. mit Außen-Rollladen)*

<u>Türen</u>: Türstöcke Stahlzargen lackiert, Türblätter tw. mit Glas

<u>Heizung</u>: Fernwärme-Zentralheizung
Radiatoren-Heizung
Fußboden-Heizung *(lt. Angabe des 1.-Verpflichteten nur im Zimmer-Nord-West 2. Wohnebene)*

W 7/3/7 – 1. Wohnebene

Wohn-Nutzfläche: 69,3 m2 *(lt. Parifikat)*



Auszug Einreichplan 1976

Anm.d.SV:

- *Die Raumaufteilung ist tw. anders, als im Plan dargestellt, gestaltet.*
- *Ein Teil der Räume ist auf „Rohbau“ rückgebaut.*

Eingang W 7/3/7:
Wohnungs-Eingangstür: „einfache Kunststoff-Tür“

Raumaufteilung:

Vorraum Eingangsbereich:
Roh-Estrichboden *(Bodenbelag wurde abgetragen)*
„offen“ zum Wohnraum hin gestaltet
Gegensprechanlage
Raumhöhe: 2,57 m *(auf abgehängte Decke)*

Wohnen:
Roh-Estrichboden
Anm.d.SV:
An den Wänden wurde tw. der Innenputz entfernt.

Wirtschaftsraum
PVC-Boden
Waschmaschinen-Anschluss
Warnung d.SV:
„offene“ Elektroleitungen unterhalb des Waschbeckens ➔ ev. Stromschlaggefahr!

Vorraum Wohnbereich
Roh-Estrichboden
Stromverteiler
Raumhöhe: 2,64 m *(neben Stiegenaufgang – auf Roh-Estrichboden gemessen)*

Zimmer
Holzboden
Tür-Durchgangslichte: 75/218 cm

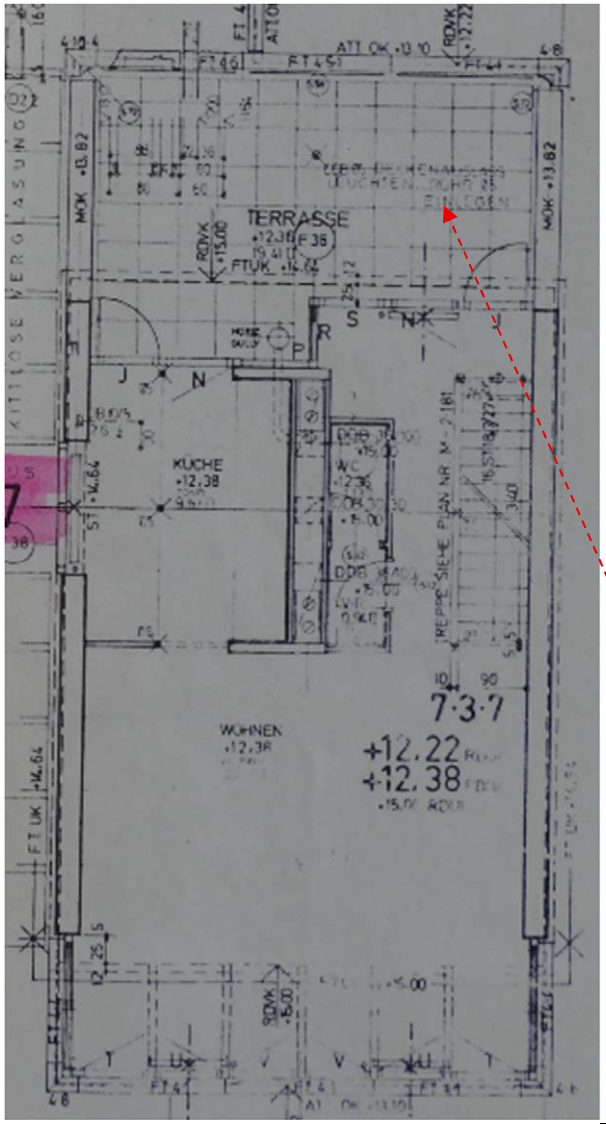
Zimmer
Roh-Estrichboden
Anm.d.SV:
Rollläden tw. defekt

<u>Bad</u>
Fliesenboden
Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken
Tür-Durchgangslichte: 60/220 cm
Ausgang „Lichtschacht“ *(➔ „gemeinsame Nutzung mit der Nachbarwohnung“)*
Anm.d.SV:
Unterhalb des Waschbeckens sind im Bereich der Wand augenscheinlich (abgetrocknete) Feuchtigkeitsspuren erkennbar.

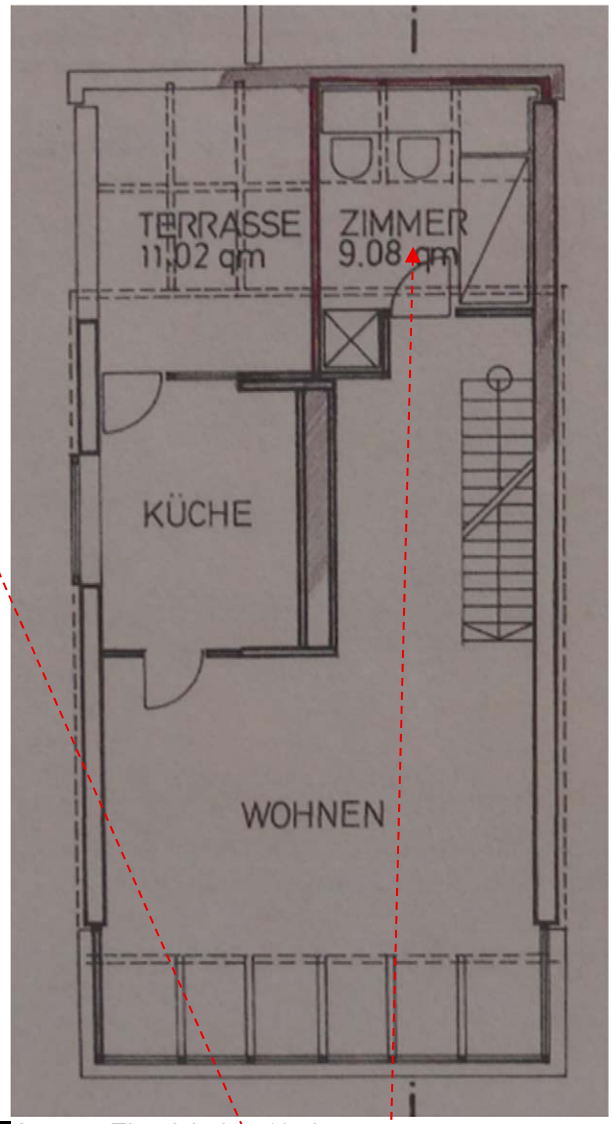
Aufgang 2. Wohnebene
Massivtreppe in „Rohbau-Zustand“
Warnung d.SV:
Beim Stiegenaufgang fehlen eine Absturzsicherung sowie ein Handlauf!
(➔ lt. Angabe des 1.-Verpflichteten war ursprünglich eine Wand vorhanden)

W 7/3/7 – 2. Wohn-Ebene

Wohn-Nutzfläche: 46,95 m2 *(lt. Parifikat)*
zuzüglich 19,41 m2 Terrasse *(nur tw. als Wohn-Nutzfläche baubewilligt!)*
➔ ausgebaute Gesamt-Wohn-Nutzfläche: 66,36 m2



Auszug Einreichplan 1976



Auszug Einreichplan 1978

Anm.d.SV:

- *Im Jahr 1978 wurde im Bereich der Terrasse ein Ausbau eines „zusätzlichen Zimmers“ baubewilligt.*
- *In der Natur ist die Terrasse zur Gänze als „Wohnraum“ ausgebaut ➔ diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.*
- *Im Parifikat ist die „zusätzliche Wohn-Nutzfläche“ NICHT berücksichtigt!*

Vorraum/Gang:
Roh-Estrichboden
Gangbreite: 75 cm
Warnung d.SV:
Im Bereich des Vorraumes/Stiegenaufganges ist KEINE Absturzsicherung vorhanden ➔ Absturzgefahr!

Wohnen/Küche/Essen:
tw. Roh-Estrichboden, tw. Fliesen
Raumhöhe: 2,59 m *(auf Roh-Estrichboden)*

WC
Fliesenboden
WC, Rohinstallation für ein Hand-Waschbecken, Elektro-Leitungsschacht

Zimmer Nord-West *(im Plan 1978: Terrasse 11,02 m2)*
Roh-Estrichboden, tw. abgehängte Decke
Tür-Durchgangslichte: 70/201 cm
Raumhöhe: 2,24 m / 2,50 m
Anm.d.SV:

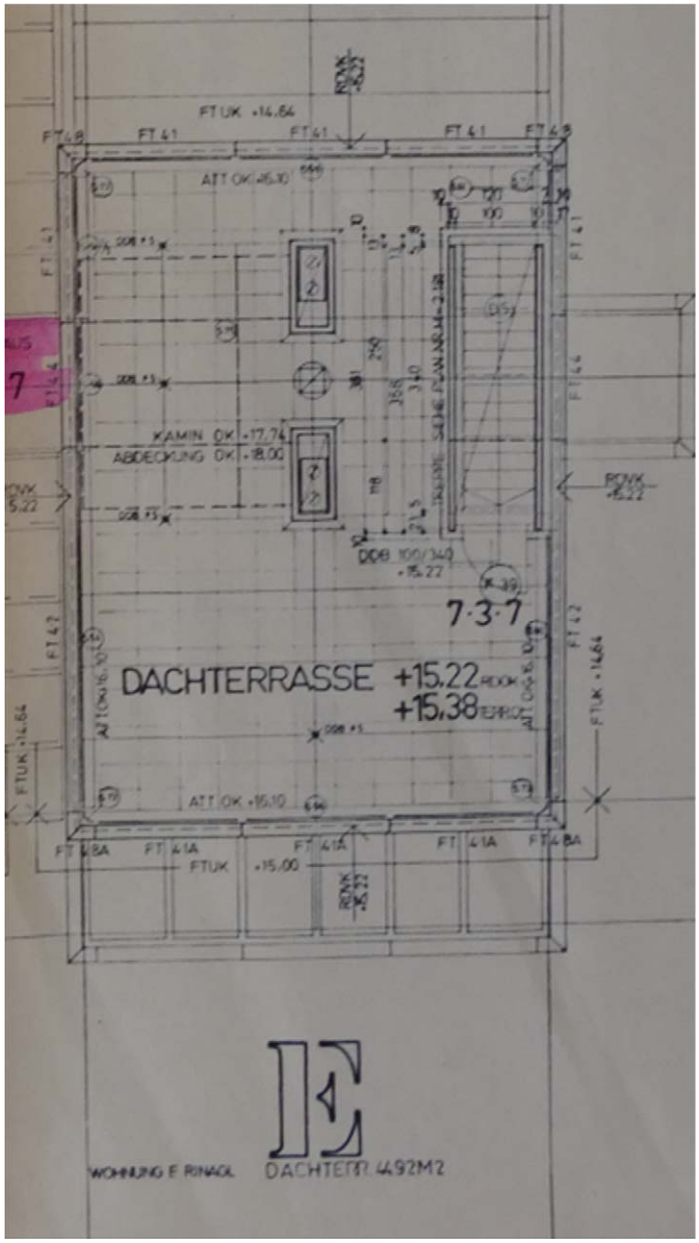
- *Nur in diesem Raum (nicht baubewilligt) ist, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, eine Fußbodenheizung vorhanden.*

Zimmer Nord-Ost *(Baubew. 1978)*
Roh-Estrichboden, tw. abgehängte Decke

Aufgang Dachterrasse
Massivtreppe
Stiegenbreite: 90 cm
Warnung d.SV:
Beim Stiegenaufgang fehlen eine Absturzsicherung sowie ein Handlauf!

Dachterrasse

Fläche: 44,92 m2 *(lt. Parifikat)*



Auszug Einreichplan 1976

- Betonplattenbelag
- Wasser- und Stromanschluss vorhanden
- Geländer-/Brüstungshöhe: 1,12 m
  Warnung d.SV:
  Das Geländer ist überkletterbar ➔ Absturzgefahr!
- überdachter Sitzplatz *(➔ diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt)*

02.07.02. <u>Kellerabteil</u>

Der gegenständlichen Wohnung ist, lt. Parifikat, ein Kellerabteil *(5,67 m2)* zugeordnet.

Seitens des 1.-Verpflichteten wird folgendes Kellerabteil, beschriftet mit „7/3/7“ vorgezeigt:
Anm.d.SV:
Das Kellerabteil befindet sich im Bereich des Haus-Einganges „Ost“.

02.07.03. Autoabstellplatz

Lt. Parifikat ist der gegenständlichen Wohnung 1 PKW-Abstellplatz *(13,85 m2)* zugeordnet.

Vom Verpflichteten werden 2 Parkplätze (Nr. 45 und 47) als „der Wohnung zugeordnete Parkplätze“ vorgezeigt.

Anm.d.SV:
- *Die vorgezeigten Parkplätze sind jeweils durch eine Säule „eingeschränkt nutzbar“.*
- *Seitens der Hausverwaltung wird bei den Betriebskosten 1 Parkplatz berücksichtigt (siehe Punkt 02.09.01)*

02.07.04. Allgemeinflächen

„Ebene 0“:
Auf dieser Ebene befinden sich u.a. div. Gemeinschaftsräume, z.B. ein Fahrrad-Abstellraum.

Im Erdgeschoß (Ebene 0) befinden sich außer den Verkehrsflächen Wohnungen mit abgeschlossenen Wohngärten, überdachte Abstellplätze für PKW, Kellerabteile für alle Wohnungen und Räumlichkeiten bzw. Anlagen und Einrichtungen die der allgemeinen Benützung dienen.

Auszug Parifikat

Besucherparkplätze:

Grün-/Spielflächen:

02.08. Rechte und Lasten

02.08.01. Bücherliche Rechte

```
************************************ A2 ************************************
   1  a 3743/1982 5543/1985 Grunddienstbarkeit an EZ 3101 2673
   2  a 1887/1987 Grunddienstbarkeit der Brunnenbenützung und Wasserleitung
         hins Gst 2668/2 in EZ 2869 für Gst 2668/3
   3  a 1887/1987 Reallast der Verpflichtung den auf Gst 2668/2 in EZ 2869
         befindlichen Brunnen zu betreiben für Gst 2668/3
************************************ B ************************************
```

Auszug TZ 3743/1982 (Kopie Urkundensammlung – BG Wels, Abt. Grundbuch):

Brunnen:

Auf dem Grundstück 2668/7 der VLW, vorgetragen in der EZ. 3101, Katastralgemeinde Marchtrenk befindet sich ein Brunnen, welcher der Wasserversorgung des gesamten Objektes Marchtrenk, Kindergartenstraße 30 dient.
Die VLW sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum vorgenannten Grundstückes, räumen nunmehr dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 2668/3 KG. Marchtrenk die Dienstbarkeit der Brunnenbenützung und Wasserleitung ein.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, einer eventuell notwendig werdenden Brunnenvertiefung zuzustimmen und die Kosten dafür entsprechend dem in diesem Vertrag genannten Verteilungsschlüssel zu tragen.

02.08.02. Bücherliche Lasten

********** C **********

69 a 3743/1982
DIENSTBARKEIT der Fernsehantenne samt Leitungen auf Gst 2668/3 für Gst 2668/6

70 a 3743/1982
DIENSTBARKEIT eines Kanales auf Gst 2668/3 für Gst 2668/6

71 a 3743/1982
DIENSTBARKEIT der Benützung der Besucherparkplätze auf Gst 2668/3 für Gst 2668/6

72 a 3743/1982
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes und der Benützung der nichtverbauten Grundflächen auf Gst 2668/3 für Gst 2668/6

73 a 3743/1982
DIENSTBARKEIT der Benützung der Gemeinschaftsräume auf Gst 2668/3 für Gst 2668/6

74 a 3743/1982
DIENSTBARKEIT der Heizleitungen auf Gst 2668/3 für Gst 2668/6

Auszug TZ 3743/1982 (Kopie Urkundensammlung – BG Wels, Abt. Grundbuch):

Fernsehantenne:

Die Fernsehantenne ist als Dachantenne über der Wohnung 5/3/8 montiert. Diese Wohnung liegt auf dem Grundstück 2668/3. Von dieser Dachantenne führen die Leitungen zu jeder einzelnen Wohnung des Objektes Marchtrenk, Kindergartenstrasse 3o. Die jeweiligen Eigentümer räumen nunmehr für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2668/3 sowie der Eigentümer der Wohnung 5/3/8 eigenen Namens und namens seiner Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Eigentumswohnung der VLW sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2668/6 die enentgeltliche immerwährende und grundbücherlich sicherzustellende Dienstbarkeit der Fernsehantenne- und leitungen ein.

Kanal:

Der Kanal beginnt auf dem Grundstück 2668/6, nimmt sodann sämtliche Abflüsse vom Grundstück 2668/3 auf und verlässt das Grundstück 2668/3 und führt zum Ortskanal.
Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 2668/3 räumen daher für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der VLW sowie deren Rechtsnachfolger, im Eigentum des Grundstückes 2668/6 die Dienstbarkeit der immerwährenden unentgeltlichen und grundbücherlich sicherzustellenden Kanalbenützung ein.

VIII.

Besucherparkplatz:

Die Besucherparkplätze befinden sich auf dem Grundstück 2668/3 und zwar links und rechts von der Wohnstrasse.
Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 2668/3 räumen daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes der VLW sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2668/6 die Dienstbarkeit der Benützung der Besucherparkplätze ein.
Die Benützung der Besucherparkplätze hat jedoch zwischen den Eigentümern der Grundstücke 2668/3 und 2668/6 im gleichen Verhältnis zu erfolgen, das heisst, dass im Streitfalle den Eigentümern jeder der Liegenschaft eine gleiche Anzahl an Besucherparkplätzen zur Benützung zur Verfügung steht.

IX.

Geh- und Fahrtrecht:

Das Objekt Marchtrenk, Kindergartenstrasse 3o ist mit einer Wohnstrasse im Erdgeschoss, einer Fussgeherebene im ersten Stock, mit diversen Auf- und Abgängen sowie sonstigen Wegen versehen. Die Benützung dieser Einrichtungen soll sämtlichen Bewohnern des Objektes Marchtrenk, Kindergartenstrasse 3a im gleichen Ausmass möglich sein.
Aus diesem Grunde räumen die VLW sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2668/6 und die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 2668/3 sowie deren Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes einander wechselseitig das Geh- und Fahrtrecht auf diesen Flächen ein.

DR 100 Oberen LINZ

Nichtbebaute Grundflächen:

Die nichtbebauten Grundflächen der Grundstücke 2668/6 und 2668/3 sollen sämtlichen Bewohnern des Objektes Marchtrenk, Kindergartenstrasse 3o im gleichen Ausmass zur Verfügung stehen, soweit allerdings nicht einzelne Teile dieser Grundflächen als "Hausgarten" einzelnen Wohnungen zugeordnet sind.
Die VLW sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2668/6 und die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 2668/3 sowie deren Erben und Rechtsnachfolger räumen nunmehr im Eigentum dieses Grundstückes einander wechselseitig die Dienstbarkeit der Benützung dieser nichtbebauten Grundflächen ausgenommen der "Hausgärten" ein.
Festgestellt wird ausdrücklich, dass auch die Kinderspielplätze dieser Regelung unterworfen sind.

X.

Gemeinschaftsräume:

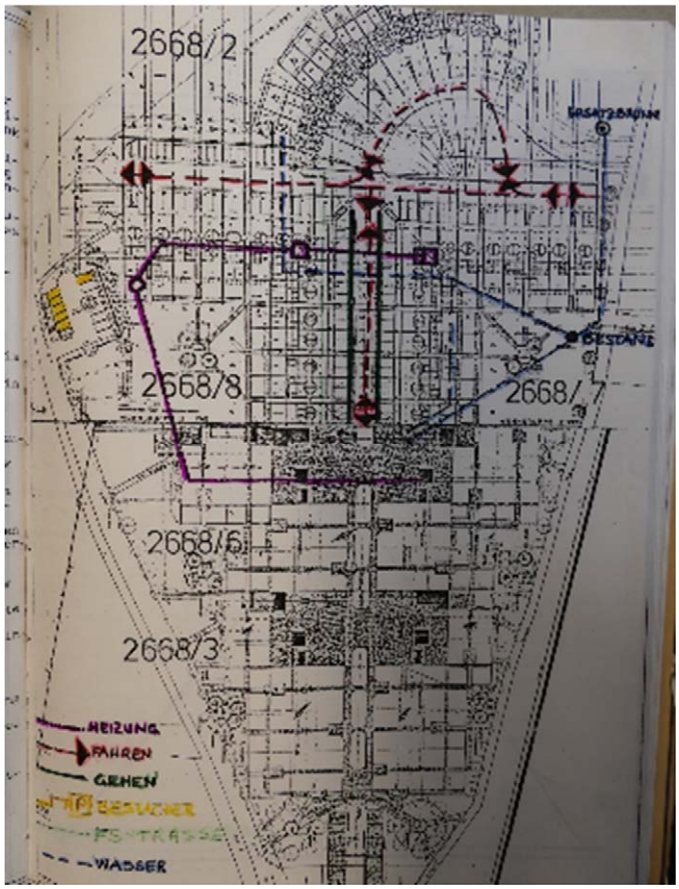
Das Objekt Marchtrenk, Kindergartenstrasse 3o ist in verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen ausgerüstet. Diese Gemeinschaftsräume bzw. Einrichtungen sollen sämtlichen Bewohnern dieses Objektes im gleichen Ausmass zur Verfügung stehen.
Aus diesem Grunde räumen nunmehr die VLW sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2668/6 und die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 2668/3 sowie deren Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes einander wechselseitig die Dienstbarkeit der Benützung dieser Gemeinschaftsräume bzw. Einrichtungen (Waschküchen, Bügelräume, Hobbyraum, PKW-Box, Sauna, das heisst alle Räume,welche im beiliegenden Plan mit einer Diagonale versehen sind, ein.
Der "Saunahof" liegt jedoch auf dem Grundstück 2668/7.
Die VLW sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2668/7 räumen hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 2668/3 sowie deren Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes die Dienstbarkeit der Benützung des Saunahofes, jedoch mit der Beschränkung, dass sie diesen mit den jeweiligen Bewohnern der Wohnungen auf dem Grundstück 2668/6 teilen müssen, ein.

Heizung:

Das Heizhaus befindet sich auf dem Grundstück 2668/4. Vom Heizhaus führen die Leitungen zunächst über öffentliches Gut, sodann auf das Grundstück 2668/3. Hier zweigen die einzelnen Leitungen zu den einzelnen Wohnungen ab; der Hauptstrang führt jedoch weiter auf das Grundstück 2668/6 und versorgt auch hier die einzelnen Wohnungen, welche auf diesem Grundstück errichtet sind.

Die VLW sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2668/4 räumt nunmehr dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 2668/3 sowie deren Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes die Dienstbarkeit der Benützung des Heizhauses sowie der Duldung der Heizleitung ein.

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 2668/3 räumen für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes die Dienstbarkeit der Heizleitungen über dieses Grundstück der VLW sowie deren Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 2668/6.



Geldlasten sowie das Belastungs- und Veräußerungsverbot werden nicht bewertet.

02.08.03. Außerbücherliche Lasten

Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung ist am Bewertungsstichtag unbewohnt und lt. Angabe des 1.-Verpflichteten „nicht vermietet“.

Sanierungsdarlehen

Lt. Auskunft der Hausverwaltung liegt zum Bewertungsstichtag 17.06.2026 kein offenes Sanierungsdarlehen vor.

Es sind allerdings umfangreiche Sanierungen geplant – siehe Punkt 02.09.03.!

Rückstand Betriebskosten

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergibt *(Auszug Mail v. 06.07.2026)*:

> Auf dem Benützungsentgeltkonto besteht per heute ein Rückstand in Höhe von € 8.250,27, inklusive Honorar Fürlinger.

Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 17.06.2026:	**€ 8.250,27**

02.09. Hausverwaltung

02.09.01. Aktuelle monatliche Vorschreibung W 7/3/7

G V V G - Gem.Vermietungs- u. Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

Schmiedegasse 14/1,4040 Linz, Telefon 0732/23755
Sitz/FB-Gericht: Linz/Linz Firmenbuchnummer 75657 k

VORSCHREIBUNG AB 01.06.2026

G V V G - Gem.Vermietungs- u. Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
Schmiedegasse 14/1, 4040 Linz

Herr/Frau
Petritsch Christian
Hödl Theresa-Maria
Lessingstraße 6b/4
4614 Marchtrenk

Kunden-Nr.:	48870-70072-9
Best.art:	E.Wo./7/3/W7
Benützungsbew.	01.01.1981
Rechn.Nr.	48870-70072-2026-0001
UID-Nr.	ATU59333000

** DUPLIKAT **

Aufteilungsschlüssel:	
Nutzfläche	116,25
Parifikat	239
Wohneinheit	1,000
Heiz-m²	116,25
m2/Standpl.	13,85
IH-Schl./Wo./Stdpl.	130,10
Schl.Warmwasser	44,43000
m2/Wohnungen	116,25
Stdpl.Einheit	1
Nutzfl-RL-WEG(300)	116,25

Wohnhausanlage: WEG Marchtrenk, Werfelstraße 1-8
im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Linz, am 25.06.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
300 Inst./Rücklage	131,36	0,00
450 Verwaltung	43,81	10,00
500 Betriebskosten	183,48	10,00
600 Heizung	200,92	20,00
640 Warmwasser	90,71	10,00
920 Verwaltung/Stpl.	5,77	20,00
930 Betriebsk./Stpl.	4,65	20,00
Netto	660,70	
+ 10,00% USt von 318,00	31,80	
+ 20,00% USt von 211,34	42,27	
Vorschreibung monatlich	**734,77**	

Kopie Hausverwaltung

Die detaillierte Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2025 bis 31.12.2025, übermittelt von der Hausverwaltung, liegt im Anhang bei.

02.09.02. Sanierungs-/Instandhaltungsrücklagen

Lt. Anfrage bei der Hausverwaltung beträgt der Rücklagenstand der Eigentümergemeinschaft per 25. Juni 2026:

der Rücklagenstand beträgt per heute € 103.610,52.

Auszug Mail Hausverwaltung v. 25.06.2026

02.09.03. Geplante Sanierungsarbeiten

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergibt:

1) Präsentation eines Gesamtsanierungsprojektes für das Haus Werfelstr. 1-8

Aufgrund des teilweise schlechten Gebäudezustandes (Wassereintritte, Betonabplatzungen, Statik etc.) wurde mit Herrn DI Gressenbauer (Fa. Redboxx) ein Bausachverständiger für die Beurteilung der Gebäudesubtanz und für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes beigezogen. Das Haus ist mittlerweile rund 50 Jahre alt, die letzte Großsanierung liegt rund 25 Jahre zurück. Hauptproblem sind alle Flachdächer in der Wohnanlage (v.a. die Terrassen und die gesamte Gehebene/Ebene 1 oberhalb der Parkplatzebene/Ebene 0). Die obersten Flachdächer/Terrassen der Wohnungen und einige Balkone der darunterliegenden Ebenen wurden bereits saniert.

Herr DI Gressenbauer präsentiert ein umfassendes Sanierungskonzept, das auf den Rückmeldungen und Wünschen der Eigentümer (hier wird Herrn Schöftner für seine Mithilfe gedankt) sowie auf einer aktuellen technischen Begutachtung basiert. Laut Begutachtung sind wesentliche Teile der Bausubstanz (Flachdächer, Terrassen, Gehwege etc.) dringend sanierungsbedürftig.

Um weiteren Schaden zu verhindern, ist eine umfassende Sanierung zwingend erforderlich, um die Gebäudesubstanz nachhaltig zu schützen. Laut SV sind diese Bereiche alternativlos und in einem Zug zu sanieren (es kann nicht lokalisiert werden wo die Undichtheiten sind – wenn man nichts tut werden die Schäden von Jahr zu Jahr größer). In diesem Zuge könnte die grundsätzlich technisch hochwertige Fassade (Plattenverkleidung, hinterlüftet) optisch aufgewertet werden (ohne thermische Verbesserung, die nicht zwingend erforderlich ist), durch Reinigung bzw. Neuanstrich.

Sie Sanierung der alten Flachdächer (speziell zwischen Ebene 0 und 1) ist notwendig, um die Gebäudesubtanz zu retten (Wassereintritte, Betonabplatzungen, Statik, etc.). Damit wären in den nächsten 20 – 30 Jahren keine weiteren größeren Investitionen zu erwarten.

Auszug Protokoll der Eigentümerversammlung v. 27.08.2025 – Kopie Hausverwaltung

Geplante Sanierungsmaßnahmen

Gebäudehülle:

- Bestehende hinterlüftete Fassade bleibt erhalten; Verankerungen der Fassadenplatten werden überprüft und wo notwendig erneuert. Unterkonstruktion und Dämmung werden geprüft. Die Dämmstärke der Fassade (ca. 8 cm) würde bleiben (solide Grunddämmung). Der finanzielle Mehraufwand hinsichtlich Einbringung einer Zusatzdämmung steht bei dieser Fassade in keinem Verhältnis zum gewonnenen Nutzen.
- Reinigung oder farbliche Neugestaltung der Fassadenplatten.
- Erneuerung der allgemeinen Treppenhaus-Verglasungen sowie sämtlicher Hauseingänge.
- Erneuerung der Anschlussverblechungen.
- Fenstertausch obliegt wie bisher dem jeweiligen Eigentümer inkl. Förderansuchen. Auf Wunsch kann jeder Eigentümer im Zuge der Sanierung seine Fenster tauschen lassen – dieses Gewerk wird mit ausgeschrieben (Kostenermittlung je Wohnung für Fenstertausch und Balkontüren) – rd. 50 % der Eigentümer haben die Fenster bereits getauscht Tauschempfehlung für alle Fenster, welche Baujahr vor 1994 sind.

Dächer & Terrassen:

- Komplettsanierung Flachdach über der Stellplatzebene (Gehebene, Ebene 1) inkl. Neugestaltung (Sitzgelegenheiten, Begrünung, neue Wegeführung).
- Erneuerung und Abdichtung von Terrassen und Balkonen (außer kürzlich sanierte). Anzustreben wäre dabei auch eine thermische Verbesserung durch Verwendung hochwertigerer Dämmstoffe (Aufbauhöhe wird jedoch beschränkt sein).
- Dachflächen ganz oben wurden bereits saniert.

Außenanlagen:

- Neugestaltung der Ebene 1 (Gehwege, Kiesflächen, Grünflächen).
- Entfernung alter Holzzäune im Bereich Ebene 1 (innenliegende Terrassen betreffend); neue einheitliche Abgrenzungen (z. B. Doppelstabgitterzäune) – Kostentragung durch Eigentümer selbst.

  Zäune – seit Anfang an (1976) sind die Zäune im unteren Bereich und im 1. Stock immer Angelegenheit der Eigentümer und müssen vom jeweiligen Eigentümer gewartet und instandgesetzt werden. Bei Änderungen ist auf den bisherigen Bestand zu achten (es gibt bereits ein unterschiedliches Aussehen der Zäune).

Innenbereiche:

- Sanierung WC und Waschraum (€ 1.388,18 netto).
- Automatische Entlüftung der Heizleitungen (€ 9.181 netto).
- Isolierung der Heizungsrohre.
- Stiegenhaus-Färbelung , Umstellung auf LED-Beleuchtung.
- Verbesserte Beleuchtung in der Tiefgarage.

Sondermaßnahmen:

- De- und Wiedermontage von Markisen/Rollläden auf Wunsch (Kosten trägt Eigentümer).

Auszug Protokoll der Eigentümerversammlung v. 27.08.2025 – Kopie Hausverwaltung

4. Kosten, Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Gesamtkosten (vgl. beil. Grobkostenschätzung):

- Geschätzte Gesamtkosten inkl. Baunebenkosten (VerwKo + BauKg) netto: € 2.127.060,-
- Entnahme aus Rücklage: ca. € 100.000,- (aktuelles Guthaben rd. € 88.000,- / jährliche Ansparung rund € 59.900,- (€ 1,08 / m² und Monat).

Bezüglich der Gesamtkosten erwähnt Herr DI Gressenbauer, dass rund 50 % der angeführten Kosten auf jene Maßnahmen entfallen, die ohnehin alternativlosdurchgeführt werden müssen (Abdichtung Terrassen und Gehebene/ Ebene 1).

Förderung:

- **Landesförderung (OÖ):** bis zu 80 % der Nettoinvestitionssumme werden mittels Landesdarlehen gefördert – d.h. Tilgungszuschuss zu einem Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit und 4 % Zinsen (Annahme) – die restlichen 20 % + Ust. müssen mit Barmittel finanziert werden (Rückmeldung seitens Land OÖ ist abzuwarten bzgl. der förderwürdigen Leistungen/ Abgrenzung „fließend").
- **Bundesförderung:** derzeit nicht möglich, da einerseits zur Zeit allgemein keine Fördergelder vorhanden sind, zum anderen keine thermische Sanierung durchgeführt. Ob eine Bundesförderung 2026 gewährt werden kann, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden – die neuen Förderkriterien werden voraussichtlich zum Jahreswechsel verlautbart.
- **Fenstertausch:** Eigentümer individuell; kein Zwang, aber Sammelausschreibung möglich.

Im Zusammenhang mit der Förderung wird festgehalten, dass diese nur für Wohnungen erteilt wird, für die vom Eigentümer (Ehepaare und eingetragene Paare müssen beide einen Hauptwohnsitz haben) oder im Falle einer vermieteten Wohnung von einem Mieter ein Hauptwohnsitz begründet ist; alle anderen Wohnungen oder geschäftlich genutzte Einheiten werden nicht gefördert - hier müssen die anteiligen Kosten für diese Einheit zur Gänze über Einmalzahlungen geleistet werden. Nachweis - Meldebestätigungen im Zuge der Endabrechnung erforderlich.

Von den förderungswürdigen Eigentümern muss das Förderungsdarlehen aber nicht zwingend in Anspruch genommen werden. Jeder Eigentümer hat auch hier die Möglichkeit, die für seine Wohnung anfallenden anteiligen Kosten zur Gänze als Einmalzahlung zu leisten. Auch nach erfolgter Aufnahme des Darlehens ist jeweils zu den Hauptfälligkeiten eine teilweise oder gänzliche Tilgung vor Ablauf der 20 Jahre für jeden Eigentümer individuell möglich. (Hinweis: für die gesamte Resttilgung entfällt jedoch der TZ und somit die Landesförderung!)

Auszug Protokoll der Eigentümerversammlung v. 27.08.2025 – Kopie Hausverwaltung

Für die gegenständliche Wohnung W 7/3/7 würde sich, Stand 2025, lt. Berechnung der Hausverwaltung folgender anteiliger Sanierungs(-Darlehens-)aufwand ergeben:

		Annahme Darlehen/Zuschuss				
		Laufzeit		20 Jahre		
		Zinssatz		4%		
		jährlich	10.785,68	101.462,08		
Bruttokosten/ Einmalzahlung	**Darlehen gefördert**	**restl. Zahlung oder Darl. ungef.**	**Zuschuss**	**Ann.gef.(Zuschuss ber.)**	**mtl. Mehrbel. Gef. Darl.**	**mtl. Mehrbelastung kompl. Darlfinanz.**
56.363,73 €	**21.904,06 €**	**34.459,66 €**	**-22,82**	**110,64**	**58,75**	**270,09**

Auszug Mail Hausverwaltung v. 08.09.2026

Das gesamte Protokoll 2025 sowie das Protokoll von 2023 finden sich im Anhang!

Eine nochmalige Anfrage bei der Hausverwaltung welche Maßnahmen konkret beauftragt wurden/werden und wann mit welchen Sanierungsarbeiten begonnen wurde/wird, ergibt:

Liebe Miteigentümer,

eigentlich ist es ärgerlich, dass die Sanierung bis jetzt noch nicht begonnen hat. Dennoch hat diese Verzögerung dazu geführt, dass wir vom Bauausschuss uns die einzelnen Sanierungspositionen noch einmal genauer angesehen haben. Dabei sind wir zu der Meinung gelangt, dass die wichtigste Sanierungsmaßnahme, nämlich die Sanierung der Dachterrassen und die Betonarbeiten, zum Erhalt der Bausubstanz dringend erforderlich sind. Aber andere Maßnahmen wurden bereits im Kreis des Bauausschusses als nicht so wichtig bis gar nicht erforderlich eingestuft. Wir haben dann im größeren Kreis darüber diskutiert, und Fr. Tifan die Miteigentümerin von Haus Nr. 2 hat sogar ca. 25 Eigentümer persönlich aufgesucht und mit diesen bezüglich einer Eigentümerversammlung kommuniziert.

Wir haben daher als Bauausschuss nach Rücksprache mit einigen Eigentümern und mit Hr. Mag. Handl beschlossen, dass es sehr sinnvoll wäre, den an sich rechtsgültigen Umlaufbeschluss zur Sanierung aus dem Jahr 2025 aufzuheben und durch einen neuen Umlaufbeschluss zu ersetzen. In diesem neuen Umlaufbeschluss sollten nur die Sanierungsmaßnahmen, welche der Sanierung und Erhaltung der Bausubstanz dienen, beschlossen werden. Die dazu erforderlichen Arbeiten sollen unverzüglich ausgeschrieben werden und ehestmöglich nach der Vergabe der erforderlichen Aufträge begonnen werden.

Diese Vorgangsweise gibt uns auch die Zeit, uns als Eigentümergemeinschaft mit weiteren sinnvollen Sanierungsmaßnahmen zu befassen, darüber abzustimmen, um diese dann nach Beendigung der substanzerhaltenden Sanierung in einer Eigentümerversammlung zu beschließen. Dadurch würden wir dann auch schon wissen, wie viel die substanzerhaltende Sanierung bereits tatsächlich gekostet hat.

Wir glauben, dass wir diesen neuerlichen Umlaufbeschluss im Sinne der großen Mehrheit der Eigentümer angeregt haben, und hoffen auf eine deutliche Zustimmung für diese Vorgangsweise.

Der Bauausschuss der WEG Werfelstraße 1-8, Marchtrenk im Juli 2026

Information des Bauausschusses der Wohnungseigentümer - Kopie Hausverwaltung – Mail v. 23.09.2026

Seitens der Wohnungseigentümer wurde, lt. den von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen, zwischenzeitlich *(nochmals)* betreffend der Sanierungen abgestimmt:

AUSHANG

Wohnanlage "4614 Marchtrenk, Werfelstraße 1-8", Objekt Nr. 48870

Abstimmung über die Aufhebung des bestehenden Beschlusses aus dem Vorjahr und Durchführung der Sanierungsarbeiten wie im Schreiben vom 27.07.2026 angeführt.

Bei der kürzlich durchgeführten Abstimmung über das im Betreff angeführte Thema hat die Wohnungseigentümergemeinschaft wie folgt entschieden:

Aufhebung des bestehenden Beschlusses	
FÜR	**51,42 %**
GEGEN	**7,61 %**
Stimmenthaltungen	**40,97 %**

Nachdem eine der gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses erfüllt ist, wird der bestehende Beschluss aus dem Vorjahr aufgehoben und die Sanierungsarbeiten wie im Schreiben vom 27.07.2026 beschrieben durchgeführt. Der 1. Bauabschnitt soll im November d.J. beginnen (Abdichtung der gesamten Gehwegebene beginnend südseitig bei der Rampe inkl. den 12 Terrassen der Wohnungen Werfelstraße 1/1/2, 1/1/3, 2/1/2, 2/1/3, 3/1/2, 3/1/3, 4/1/2, 4/1/3, 5/1/3, 5/1/4, 6/1/3 und 6/1/4 sowie den Betonsanierungsarbeiten in der darunterliegenden Parkebene). Es ist möglich, dass sich die Arbeiten aus Bauabschnitt 1 in das kommende Jahr ziehen können. Der Bauabschnitt 2 soll 2027 umgesetzt werden. Über den genauen Ablauf der Arbeiten werden die Eigentümer gesondert informiert.

Auszug Kopie Hausverwaltung – Mail v. 18.09.2026

Für den 1. Sanierungsabschnitt wurden die Kosten mit netto € 1.200.540,00 und für den 2. Sanierungsabschnitt mit netto € 921.805,00, also mit insgesamt netto € 2.122.345,00
➔ Gesamtkosten, inkl. USt., € 2.546.814,00

➔ anteilige (geschätzte) Kosten für die Wohnung W 7/3/7 *(478/20.000 Anteile)*: € 60.868,85

Anm.d.SV:
Kostenschätzung 2025: 56.363,73 (siehe Protokoll Eigentümerversammlung 2025)

Auszug Grobkostenschätzung:

WOHNANLAGE - WEG WERFELSTRASSE 1-8, 4614 MARCHTRENK

architekt wenter

GROBKOSTENSCHÄTZUNG
BASIS: Schatzung von redboxx von 02/2026 und 04/2026
SANIERUNG BAUHASE 1 - Decke Ebene O und 1

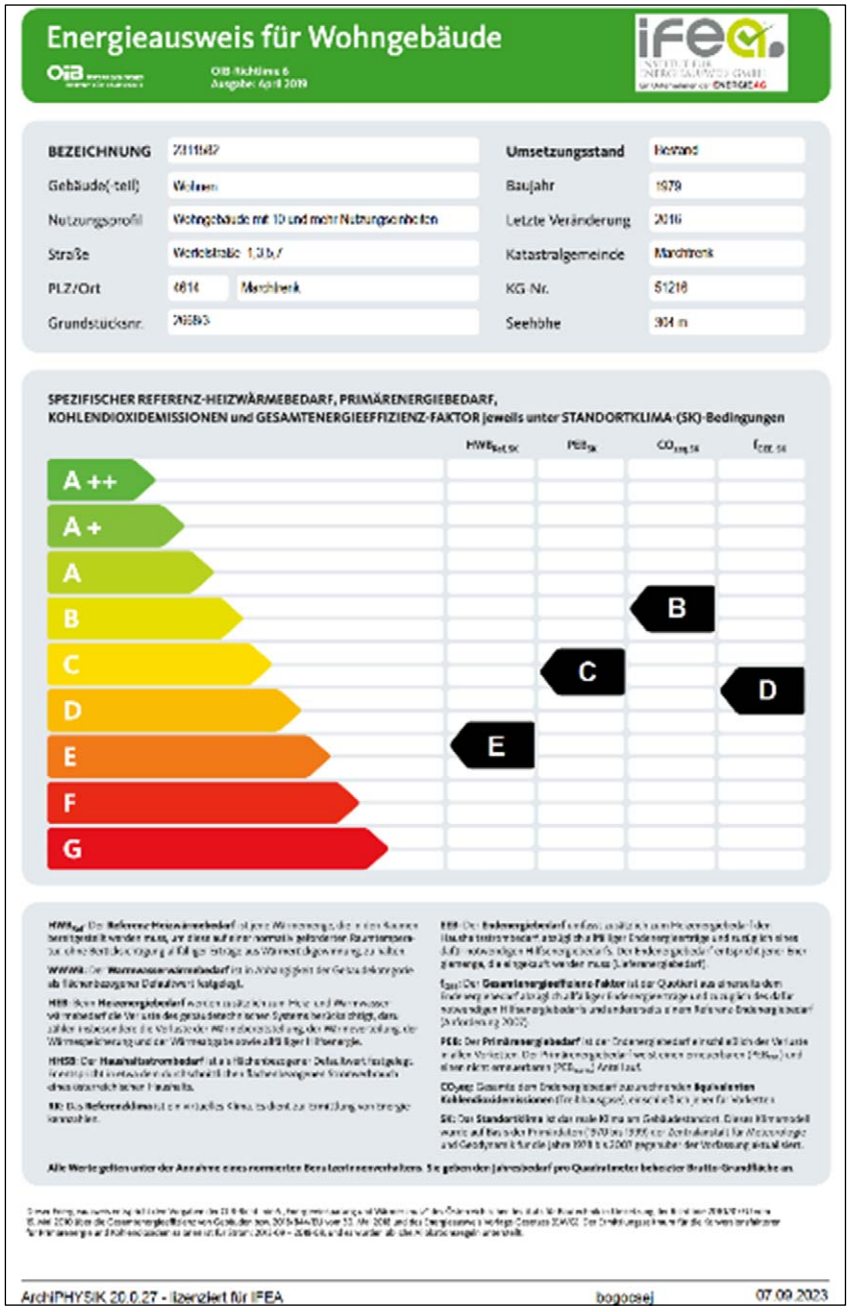
AUFWENDUNGEN - BAUABSCHNITT 1 - ÜBERARBEITET GEM. PROTOKOLL 385A.01 VON 9.7.2026 architekt.wenter		wird nicht ausgeführt	wird ausgeführt	GESAMT
SUMME SANIERUNGSKOSTEN (netto) BA1				1.122.000,00 €
BAUNEBENKOSTEN (Ausschreibung, ÖBA, BauKG, usw.)		7%		78.540,00 €
SUMME (Netto) BA 1				1.200.540,00 €
BAUETAPPE 2 (aus Grobkostenschätzung 02/2025)				

SUMME SANIERUNGSKOSTEN (netto) BA2				861.500,00 €
BAUNEBENKOSTEN (Ausschreibung, ÖBA, BauKG, usw.)		7%		60.305,00 €
SUMME (Netto) BA 2				921.805,00 €
Summe BA1 + BA2 inkl. Nebenkosten, netto				€ 2.122.345,00

Auszug Kopie Hausverwaltung – Mail v. 23.09.2026

Die detaillierte Kostenschätzung, übermittelt von der Hausverwaltung, findet sich im Anhang!

02.10. Energieausweis



Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien
Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	2311552		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh.	Baujahr	1970
Straße	Werfelstraße 13b /	Katastralgemeinde	Marchtrenk
PLZ/Ort	4614 Marchtrenk	KG-Nr.	51216
Grundstücksnr.	2668/3	Seehöhe	304

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB	165	kWh/m²a	f_{GEE}	1,81	-

Energieausweis Ausstellungsdatum	07.09.2023	Gültigkeitsdatum	06.09.2033

Kopie Hausverwaltung – Mail v. 25.06.2026

02.11. Altlastenportal

Quelle: https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten

Die Abfrage ergibt keinen Hinweis auf eine bekannte Kontaminierung im Bereich des zu bewertenden Grundstückes.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontaminierung vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeiten und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

> Sachwertverfahren (§ 6 LBG)
> Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.
> Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)
> Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.
> Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)
> Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Eigentumswohnungen dieser Bauart, Größe, in dieser Lage werden – erfahrungsgemäß – großteils durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt oder stehen in Fremdnutzung *(werden vermietet)*.

Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher von deren Ertragswerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Ertragswertverfahren** *(§ 5 LBG)* ermittelt. Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Vergleichswertverfahren

Bodenwert:

Es konnten u.a. folgende Baulandtransaktionen für die Jahre 2025 und 2026 elektronisch erhoben werden:

Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
1	17.01.2025	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4674, GStNr. 2658/15	€ 345.000,00	1.004 m²	€ 343,63/m²
2	15.07.2025	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 224, GStNr. 2632/13	€ 194.300,00	670 m²	€ 290,00/m²
3	03.09.2025	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, GStNr. 2632/14	€ 220.000,00	627 m²	€ 350,88/m²
4	23.04.2026	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5491, GStNr. 2725/3	€ 194.400,00	540 m²	€ 360,00/m²

In der Zeitschrift Gewinn werden jährlich die Baulandpreise aller Gemeinden in Österreich erhoben und veröffentlicht. Für das Jahr 2026 werden Wohnbau-Grundstücks-Preise für Marchtrenk mit einer Bandbreite von € 240,00 bis € 350,00/m2 angegeben.

Aufgrund der Bebaubarkeit der gegenständlichen Liegenschaft, unter Berücksichtigung der Größe und konkreten Aufschließung *(„wechselseitige Dienstbarkeiten“ mit der Nachbarliegenschaft – siehe Punkt 02.08.01 sowie 02.08.02),* wird der Bodenwert mit € 300,00/m2 bewertet.

Der **Gesamtbodenwert** beträgt:

7.861 m2 à € 300,00/m2	€ 2.358.300,00

anteiliger Bodenwert:	
€ 2.358.300 : 20.000 x 478 =	***€ 56.363,37***

03.02.02. <u>Ertragswertverfahren</u>

Die übliche Nutzungsdauer von Objekten in der gegebenen Bauweise liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes des Wohnobjektes am Tag der Befundaufnahme, ist von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren** auszugehen, wenn die bereits geplante Großsanierung durchgeführt wird.
Anm.d.SV:

- *Lt. Protokoll der letzten Eigentümerversammlung im Jahr 2025 ist die Sanierung „dringend notwendig zur Substanzerhaltung".*
- *Die Sanierung soll, lt. Information durch die Hausverwaltung, in 2 Etappen durchgeführt werden.*
- *Die anteiligen Sanierungskosten für die Wohnung W 7/3/7, für die „Gesamt-Sanierung" (Preisbasis 02 bzw. 04/2026 – siehe Punkt 02.09.03 bzw. Anhang) betragen € 60.868,85*
- *Ein allfälliger Käufer würde diese Kosten jedenfalls in voller Höhe einpreisen.*

Für den Bewirtschaftungs-/Instandhaltungsaufwand werden 15 % und für das Mietausfallwagnis 3 % des Jahres-Rohertrages berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Objektes und der Nachfrage am Immobilienmarkt, wird der Kapitalisierungszinssatz sachverständig mit 1,5 % bewertet. Somit ergibt sich, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, ein Vervielfältiger von 24,02.

Die nachhaltig erzielbare Nettomiete für die Wohnung W 7/3/7 wird mit € 7,50/m2, inkl. PKW-Abstellplatz und Kellerabteil, bewertet.

Für die „Brauchbarmachung der Wohnung" werden pauschal € 25.000,00 als „rückgestauter Reparaturaufwand" berücksichtigt.

Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer die Wohnung im tatsächlich ausgebauten Zustand nutzen bzw. vermieten würde, auch wenn ihm bekannt ist, dass ein Teil der Flächen *(Zimmer Nord-West 2. Wohnebene)* nicht als Wohnraum baubewilligt ist und er preist diese Flächen auch ein.
Anm.d.SV:

Nutzfläche lt. Parifikat:	*116,25 m2*
Nutzfläche baubewilligt (lt. Bauakt):	*125,33 m2 (+ 8 %)*
Nutzfläche „tatsächlich ausgebaut":	*ca. 136 m2 (+ 17 %)*

Anm.d.SV:
Lt. § 9 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist eine Neufestsetzung der Nutzwerte ab einer Abweichung von mehr als 3 %, <u>auf Antrag</u>, vom Gericht neu festzusetzen ➔ Erhöhung der anteiligen Betriebskosten der gegenständlichen Wohnung.

Die Nutzfläche wird lt. Parifikat zuzüglich der „zusätzlich als Wohnraum ausgebauten Fläche lt. Einreichplan 1978 *(im Plan „Terrasse“)*“ übernommen ➔ *(gerundet)* 136 m2.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Miete/Monat (inkl. gesetzl. USt.)	€ 7,50 m2, inkl. PKW-Abstellplatz und Kellerabteil
Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten:	15 %
Mietausfallwagnis:	3 %
Kapitalisierungszinssatz:	1,5 %
Vervielfältiger	24,02

Monats-Miete	136 m2 € 7,50/m2		€ 1.020,00
Jährlicher Rohertrag	€ 1.020,00	12 Monate	€ 12.240,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand vom Rohertrag	€ 12.240,00	15 %	- € 1.836,00
abzügl. 3 % Mietausfallwagnis vom Rohertrag	€ 12.240,00	3 %	- € 367,20
jährlicher Reinertrag der Liegenschaft			*€ 10.036,80*
abzügl. Verzinsung Bodenwert	€ 56.363,37	1,5 %	- € 845,45
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage			*€ 9.191,35*
Wert der baulichen Anlage	€ 9.191,35 x 24,02 *(Vervielf.)*		€ 220.776,23
abz. anteilige Sanierungskosten Eigentümergemeinschaft			- € 60.868,85
abz. rückgestauter Reparaturaufwand		pauschal	- € 25.000,00
Bauzeitwert im Zustand 17.06.2026, inkl. anteiliger Sanierungsk.			**€ 134.907,38**
gebundener Bodenwert			€ 56.363,37
Ertragswert fiktiv bestandsfrei, inkl. anteiliger Sanierungs.			**€ 191.270,75**

03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

03.03.01. Bücherliche Rechte

A2-INr. 1 bis 3 – Grunddienstbarkeiten Brunnenbenützung
(siehe Punkt 02.08.01)
wurden bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt

Siehe Punkt 03.02.01.

03.03.02. Bücherliche Lasten

C-INr. 69 Dienstbarkeit der Fernsehantenne
C-INr. 70 Dienstbarkeit des Kanals
C-INr. 71 Dienstbarkeit der Benützung der Besucherparkplätze
C-INr. 72 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes
C-INr. 73 Dienstbarkeit der Benützung der Gemeinschaftsräume
C-INr. 74 Dienstbarkeit der Heizungsleitung
(siehe Punkt 02.08.02)
wurden bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt

Siehe Punkt 03.02.02.

03.03.03. Außerbücherliche Lasten

Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 17.06.2026: € 8.250,27
Siehe Punkt 02.08.03

04. Verkehrswertermittlung

- Der Ertragswert wurde auf Basis von nachhaltig erzielbaren Mieten ermittelt.
- Der Zustand der Wohnung, die anteiligen (Gesamt-)Sanierungskosten sowie die Nachfrage am Immobilienmarkt wurden bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.

➔ Der ermittelte Ertragswert entspricht dem Verkehrswert.

Ertragswert fiktiv lastenfrei, inkl. Sanierungskosten, d.s. € 191.270,75 = Verkehrswert

Der **Verkehrswert** der Wohnung W 7/3/7, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 17.06.2026, wird mit (gerundet) **€ 191.000,00** bewertet.

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 17. Juni 2026 10.00 Uhr bis 11.15 Uhr → Dauer: 3/2 Stunden

Der **Verkehrswert** des **Anteiles von 478/20.000** an der Liegenschaft 4614 Marchtrenk, Werfelstraße 1-8,

Wohnungseigentum an W 7/3/7 (3. OG – Werfelstraße 7)
(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 3264, Gst.-Nr. 2668/3, B-INr. 259 und 260)

wird zum **Stichtag 17. Juni 2026**, **lasten- und kontaminierungsfrei,** mit (gerundet)

€ 191.000,00

bewertet.

Bücherliche Rechte:
A2-INr. 1 bis 3 - Wert Grunddienstbarkeit der Brunnenbenützung
bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt
Siehe Punkt 02.08.01 und 03.03.01!
Bücherliche Lasten:
C-INr. 69 Dienstbarkeit der Fernsehantenne
C-INr. 70 Dienstbarkeit des Kanals
C-INr. 71 Dienstbarkeit der Benützung der Besucherparkplätze
C-INr. 72 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes
C-INr. 73 Dienstbarkeit der Benützung der Gemeinschaftsräume
C-INr. 74 Dienstbarkeit der Heizungsleitung
wurden bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt
(siehe Punkt 02.08.02)
Außerbücherliche Last:
- *Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 17.06.2026: € 8.250,27*

Siehe Punkt 02.08.03 und 03.03.03!

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 23. September 2026

Christa Buchmayer, PMBA
allg.beeid.u.gerichtl.zertif.Sachverständige

Anlagen:
(1) Katasterplan (1 Seite)
(2) Benützungsbewilligung 1977 (2 Seiten)
(3) Baubewilligung 1978 (2 Seiten)
(4) Protokoll Eigentümerversammlung 2025 und 2023 (17 Seiten – anonymisiert durch SV)
(5) Sanierungsabstimmung (4 Seiten – anonymisiert durch SV)
(6) Betriebskostenabr. 2025 (14 Seiten)
(7) Fotobeilage (155 Fotos - 26 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 47 + 66 = 113 Seiten