



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

Geschäftszahl: 8 E 8/25h - 29

## SCHÄTZUNG

Mit Beschluss neuerliche Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft vom 25.09.2025 des Bezirksamtes Vöcklabruck, Abteilung 3, Mag. Julia Scheicher, Richterin bin ich als Sachverständiger bestellt und beauftragt die Schätzung der Liegenschaft

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
50326 Wagrain	1413	114	265/10000	Bahnhofstraße 40/22 4840 Vöcklabruck

durchzuführen und ein Gutachten zu erstellen.

### EXEKUTIONSSACHE:

#### Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft EZ 1413  
KG 50326 Wagrain  
Bahnhofstraße 40  
4840 Vöcklabruck

vertreten durch

Fürlinger Langoth Obermüller Rachbauer  
Rechtsanwälte GmbH & Co KG  
Graben 27/Top 2.05  
4020 Linz  
Tel.: +43 732 / 783311  
(Zeichen: ÖWBEGBahnhof/Gherman)

#### Verpflichtete Partei

Ioan-Daniel Gherman  
geb. 23.04.1985  
Aleea Postavaru Nr. 10/Bloc 13.Ap.85  
440234 Satu Mare  
RUMÄNIEN

#### Wegen:

EUR 2.011,05 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Stichtag der Schätzung:

22.10.2025

## B E F U N D

### **Liegenschaftsbezeichnung:**

Wohnungseigentum an Wohnung W22

### **Besichtigung:**

Die Liegenschaft wurde am 22.10.2025 um 14:45 Uhr in Anwesenheit von Herrn Fuchs Robert (Gerichtsvollzieher), Herrn Bmst. Dipl.-Ing. (FH) Gernot Stadler (allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger) und Herrn Bmst. Dipl-HTL-Ing. Rudolf Stadler (beauftragter Sachverständiger) durch zwangsweise Öffnung von Herrn Hierl Bernhard (Fa. Sicherheitssysteme Vöcklabruck GmbH) 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 09.09.2025
- b) Katasterplanauszug vom 22.10.2025
- c) Flächenwidmungsplanauszug vom 22.10.2025
- d) Erhebungen auf dem Stadtamt Vöcklabruck

Einreichplan für den Neubau von 42 Eigentumswohnungen in Vöcklabruck, Bahnhofstraße mit Genehmigungsvermerk vom 01.12.1958 des Stadtamtes Vöcklabruck

Baubewilligung vom 01.12.1958 zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 42 Eigentumswohnungen

Baubewilligung 15.05.1962 zur Errichtung eines Aufzuges für 300 kg Tragkraft (4 Personen) im Wohnblock Bahnhofstraße 40, 4840 Vöcklabruck

Bescheid vom 27.09.1963 bezüglich Baugebrechen am Wohnblock Bahnhofstraße 40 bei den Stahlbetondecken des 3., 4. und 5. Obergeschosses

Bescheid vom 11.12.1963 bezüglich Baugebrechen am Wohnblock Bahnhofstraße 40 über erforderliche Pölzungen und Deckensanierungen

Schreiben des Bezirksbauamtes Wels vom 16.08.1965 bezüglich des vorgelegten Sanierungsvorschlages für die schadhafte Decken am Wohnhaus Bahnhofstraße 40, 4840 Vöcklabruck

Baubewilligung vom 26.08.1965 zur Instandsetzung der schadhafte Eisenbetondecken und sonstigen Tragwerke am Wohnhaus Bahnhofstraße 40, 4840 Vöcklabruck

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 09.12.1966 für die fertiggestellten Sanierungsarbeiten bei den Decken des Wohnblockes Bahnhofstraße 40, 4840 Vöcklabruck

- e) Erhebungen bei der Hausverwaltung  
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH  
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Nutzwertgutachten vom 26.03.1970

Kaufvertrag mit Wohnungseigentumsvertrag vom 26.05.1971

Monatliche Vorschreibung vom 23.05.2025  
Jahresabrechnung 2024  
Energieausweis vom 21.07.2020  
Protokoll der ET-Versammlung vom 14.06.2023

- f) Kaufvertrag mit der Tagebuchzahl 5200/2021
- g) Angebots- und Kaufpreisdatenbank des SV
- h) Fotos vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines
- i) Erhebungen Vergleichspreise bei ImmonetZT
- j) Die einschlägigen ÖNORMEN und OIB-Richtlinien

#### **Literatur:**

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

#### **Beilagen (Anhang):**

Beilage A: Grundriss Wohnung  
Beilage B: Auszug aus der Katastralmappe  
Beilage C: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan  
Beilage D1-11: Grundbuchsauszug  
Beilage E1-7: Protokoll der Eigentümerversammlung  
Beilage F1-9: 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 Grundbuchseintragungen im A2 und C Blatt – **Rechte und Lasten** - als bewertungsneutral angesehen. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

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

**Grundbuchsdaten:**  
siehe auch Anhang D

EZ 1413  
KG 50326 Wagrain

**A1 – Blatt:**

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
593/22   Gärten(10)              *    1217  Bahnhofstraße 40
.1407   Baufl.(10)              *    646
GESAMTFLÄCHE                      1863
```

Legende:

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

**A2 – Blatt:**

Zu bewertende grundbücherliche Rechte:

Keine Rechte eingetragen

**B – Blatt:**

```
114 ANTEIL: 265/10000
Ioan-Daniel Gherman
GEB: 1985-04-23 ADR: Bahnhofstraße 40/22, Vöcklabruck 4840
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 22
b 5200/2021 IM RANG 4579/2021 Kaufvertrag 2021-05-21 Eigentumsrecht
c gelöscht
```

**C – Blatt:**

Bewertungsgegenständliche grundbücherliche Lasten:

```
***** C *****
1 a 1793/1936 DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung hins
  Gst 593/22 gem Pkt 2 Übereinkommen 1936-06-02 für Österreichische
  Kraftwerke Aktiengesellschaft
  b 107/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 972 1010
```

*Der Dienstbarkeitsvertrag konnte auf dem Grundbuch Vöcklabruck nicht erhoben werden und geht der Sachverständige davon aus, dass die Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung nicht weiter wertbeeinflussend ist, da die Vergleichswohnungen größtenteils ebenfalls von der Dienstbarkeit betroffen sind.*

Außerbücherliche Rechte und Lasten: keine bekannt

### **Grundstücksbeschreibung:**

- Grundstücksgröße:** EZ 1413 / 1.863 m<sup>2</sup>
- Flächenwidmung:** Die Grundstücke 593/22 und .1407 der Liegenschaft sind als Bauland "Wohngebiet" ausgewiesen.
- Umgebungsgrundstücke:** Nordöstlich grenzt die Bahnhofstraße und daran die Westbahnstrecke an. Südöstlich grenzt der Mittelschulweg und daran Sonderwidmung Schulen (BG Vöcklabruck) an. Im Südwesten grenzt Wohngebiet und daran eine kleinere Fläche Grünland / Erholungsfläche an. Im Nordwesten grenzt eine öffentliche Aufschließungsstraße Rainer Maria Rilke-Weg und daran Wohngebiet an.
- Gefahrenzone:** Keine Überflutungen bei 100-jährlichem Hochwasser.  
Quelle: [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at)
- Geogenes Baugrundrisiko:** keines bekannt
- Störfaktoren:** Westbahnstrecke 75 db und Bahnhofstraße
- Funksender:** Die nächsten Mobilfunksender befinden sich nordwestlich am Bahnhof Vöcklabruck in einer Entfernung von ca. 200 m zur Liegenschaft.  
Station 1: GSM, LTE Sendeleistung 120-140 W  
Station 2: UMTS Sendeleistung 0-20 W  
Station 3: GSM, LTE Sendeleistung 60-80 W  
sowie  
Station 1: UMTS Sendeleistung 0-20 W  
Station 2: GSM, LTE Sendeleistung 120-140 W  
Station 3: GSM, LTE Sendeleistung 60-80 W
- Bebauungsplan:** Teilbebauungsplan westlich Wagrain

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

## Lagebeschreibung:



Die Liegenschaft liegt ungefähr 1,4 km östlich vom Stadtplatz von Vöcklabruck.

Die Verkehrserschließung ist über die Bahnhofstraße und über den Mittelschulweg gegeben. Vom Mittelschulweg führt ein asphaltierter Vorplatz zum Hauseingang. Ein befestigter Gehweg mit Stiege führt zur Bahnhofstraße.

Umliiegend befinden sich gleichartige Mehrfamilienwohnhäuser in gekuppelter bzw. offener Bauweise. Im Osten befinden sich mehrere Garagenobjekte.

Die Liegenschaft ist ausreichend gut besont.

## Maße, Form und Topographie:

Die Liegenschaft hat eine annähernd fünfeckige Grundrissform mit einer Größten Länge von Nordwesten nach Südosten von ca. 56 m und einer Größten Breite von Südwesten nach Nordosten von ca. 45 m.

Die Liegenschaft liegt annähernd eben bzw. steigt der nördlich Grundstücksteil in Richtung Bahnhofstraße an.

## Infrastruktur:

Die Lage der Liegenschaft an der Bahnhofstraße kann als gute Wohnlage in Vöcklabruck bezeichnet werden. Das Stadtzentrum von Vöcklabruck liegt etwa 1,40 km entfernt und sind diverse infrastrukturelle und öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Sporteinrichtungen, Erholungsbereiche und Gesundheitswesen vorhanden.

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind in der Stadt oder im Einkaufszentrum Varena.

Öffentliche Verkehrsmittel Bus und Schulbushaltestelle sind vorhanden.

Entfernung zur nächsten Haltestelle	47 m
Entfernung zur nächsten Schule	141 m
Entfernung zur nächsten Apotheke	887 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	671 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger	713 m

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Ortskanal.

Stromversorgung durch die Energie AG.

Fernwärmeanschluss ist vorhanden.

Ferngasanschluss ist nicht vorhanden.

Kabel-TV Anschlussmöglichkeit ist vorhanden.

Telefonanschlussmöglichkeit ist vorhanden.

Müllentsorgung: örtliche Müllabfuhr

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

#### **Abänderung der Baupläne:**

Die Wohnhausanlage - soweit besichtigt – sowie die Wohnung 22 entsprechen weitestgehend den bewilligten Einreichplänen. In der Wohnung 22 ist im Bereich der Kochnische ein weiteres Zimmer abgetrennt (siehe Anhang A).



# Statistik - Einwohner & Gebäude

## Vöcklabruck

Datenstand  
01.01.2025

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



**12.989**

Einwohner gesamt  
100%



**3.103**  
Gebäude gesamt

100%

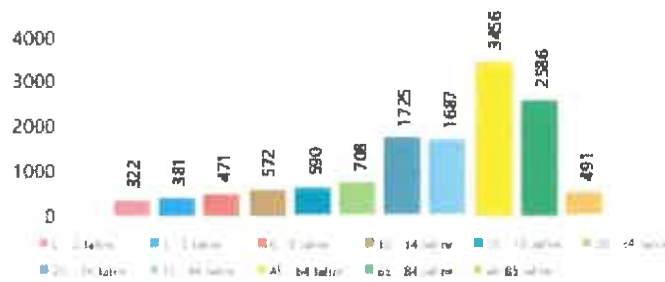


**2.344**  
Wohngebäude

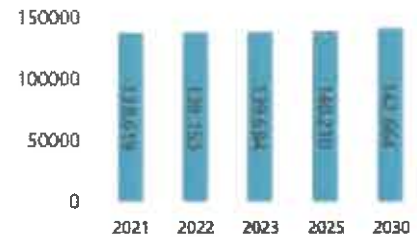
76%

76% Staatsbürger AT 9.919  
 9% Staatsbürger EU 1.220  
 15% Andere 1.850

### ALTERSVERTEILUNG

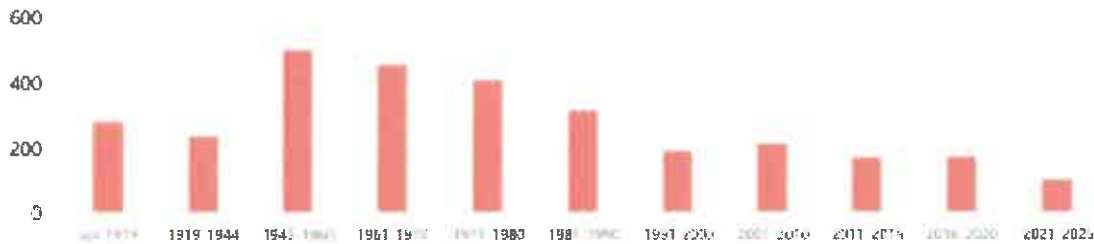


### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG auf Bezirksebene



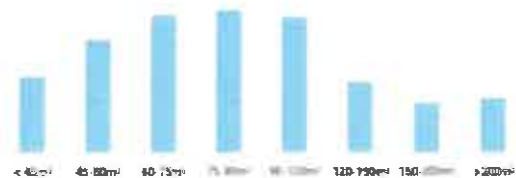
Bevölkerungsentwicklung bis 2030: 0,34%

### GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



Datenschnitt: Statistik Austria | 01.01.2025

### GEBÄUDESTRUKTUR Ø WOHNFLÄCHE



### **Allgemeine Beschreibung der Gebäude und der WE:**

Der Wohnblock befindet sich im Osten von mehreren in diesem Bereich errichteten Wohnblöcken. Die Längsrichtung der Wohnblöcke erstreckt sich von Nordwesten nach Südosten.

Der gegenständliche Wohnblock besteht aus einem Kellergeschoss, und sechs Wohngeschossen (EG, 1-5.OG) und einem Dachboden.

Das Erdgeschoss des Wohngebäudes liegt im Nordwesten ca. 1,25 m über dem Gelände.

Das Wohngebäude ist über ein zentrales Stiegenhaus, mit im rechten Winkel angeordneten zweiläufigen geraden Stiegen und einem daneben liegenden Personenaufzug (4 Personen), aufgeschlossen.

Im 1.Obergeschoss und im 4.Obergeschoss des Längstraktes ist ein sogenanntes Ganggeschoss mit durchlaufendem Flur samt Anordnung der erforderlichen Wohnungseingangstüren vorhanden. Die größeren Wohnungen erstrecken sich zum Teil über zwei Geschosse.

Der Wohnblock ist in massiver Bauweise ausgeführt; die Dachkonstruktion ist ein Mansarddach. Der Dachboden ist über eine Einstiegsöffnung und über in die Wand einbetonierte Eisenbügel aufgeschlossen.

Die gegenständliche Wohnung 22 im 3.Obergeschoss liegt im Nordosten des Wohnhauses und besitzt Fensteröffnungen sowohl im Nordosten wie auch im Südosten.

Durch die nördliche Ausrichtung der Wohnung ist die Wohnung durch die ÖBB-Westbahnstrecke lärmbeeinträchtigt.

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

Nordöstlich, nordwestlich und südwestlich des Wohnblocks befinden sich Wiesenflächen.

Entlang der nordöstlichen Grundgrenze sind KFZ-Stellplätze vorhanden, welche nicht zu der Liegenschaft gehören. Auf der Liegenschaft sind keine KFZ-Abstellplätze vorhanden.

Auf der Liegenschaft befinden sich insgesamt 42 Nutzeinheiten.

Insgesamt 42 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Gesamtzahl der Wohnungen: 42

Gesamtzahl der Sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 0

KFZ- Abstellplätze im Freien: 0

KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage: 0

KFZ-Abstellplätze im Freien (Besucher): 0

Beschreibung laut Nutzwertgutachten:

**II. Schätzungsgrundsätze:**

Die Flächen der einzelnen Räume sind aus den Plankoten errechnet. Loggien und Balkone sind nicht vorhanden. Bei den internen Treppen ist der Raum unter 1,70 m lichter Höhe abgezogen. Die Flächen der internen Stiegen sind jeweils in die Wohnfläche einbezogen und sind - wie die Nebenräume mitgerechnet - und bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Die Bezeichnung der einzelnen Wohneinheiten ist in den Plänen enthalten und in Gutachten unter gleicher Nummer geführt.

Zu jeder Wohnung gehört - ohne besonders angeführt zu sein - ein Kellerabteil.

Gemeinsam genützt sind: Der Zugang, der Eingang, der Kindfang, das Stiegenhaus;

in Keller: die gemeinsamen Abstellräume, Heizräume und Kellergänge; letztlich der unbebaute Grund.

Die Friedensmietzinse sind nach Fläche, Lage, Nutzung und Ausbaiverhältnis eingeschätzt.

Wohnung 22 (siehe Plananhang A): befindet sich im nordöstlichen Bereich des Wohnhauses im 3.Obergeschoss und ist der Wohnung im Kellergeschoss ein Kellerabteil Nr. 22 zugeordnet.

Die Wohnung besteht laut Nutzwertgutachten aus (W22 im 3.Obergeschoss wie W1 im Erdgeschoss):

**III. Bewertung:**

Nr.	Wohnungseigentum:	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>		Friedensmiete		Anmerk.
			insg.	zus.	in Kr	1/10,000	
1	Zimmer	Erdg.	21,90				
	Zimmer		16,43				
	Wohnraum		14,03				
	Kochnische		6,02				
	Vorraum		5,40				
	Bad u. WC		5,49	69,27	596,2	271	

### Objektsbeschreibung:

<b>Gebäudeart:</b>	Mehrfamilienwohnhaus (Wohnblock)
<b>Baujahr:</b>	Alter zum Bewertungsstichtag: ca. 63 Jahre ca. 1962 Fertigstellung
<b>Miteigentümer:</b>	Wohnungseigentum an weiteren 41 Wohneinheiten
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Geschossanzahl:</b>	Kellergeschoss Erdgeschoss 1. Obergeschoss 2. Obergeschoss <b>3. Obergeschoss mit Wohnung 22</b> 4. Obergeschoss 5. Obergeschoss Dachboden

### Raumhöhen:

Kellergeschoss:	2,25 m
Erdgeschoss:	2,60 m
1.-5. Obergeschoss:	2,60 m
Dachboden:	Kniestock ca. 0,60 m UK-Dachkonstruktion ca. 2,30 m

### Baubeschreibung:

<b>Rohbauteile:</b>	(über die durchschnittliche techn. Lebensdauer)
Fundamente:	Streifenfundamente in Beton
Kellerwände:	Schalungssteinmauerwerk nicht verputzt
Außenwände:	Schalungssteinmauerwerk bzw. Betonhohlstein
Innenwände:	Zwischenwandsteine (Betonhohlsteine)
Decken:	Massivdecken (Stahlbeton)
Stiegen:	Massivtreppen Tritt- und Setzstufen in Terrazzo Holzgeländer mit Eisenkonstruktion
Dachkonstruktion:	dem Dachprofil hochgemauerte Schotwände und durchlaufende Pfetten
Dachform:	Walmdach, Mansarddach

<b>Ausbauteile:</b>	(unter der durchschnittlichen techn. Lebensdauer)
Dachdeckung:	Welleternit
Dachrinnen, Fallrohre:	Kupfer
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung
Fensterbänke:	innen Werzalith, außen Blech
Sonnenschutz:	keiner, kann aber nachgerüstet werden
Türen:	Innentüren: Holztüren mit Holzzargen Wohnungseingangstür: Holztür mit Stahlzarge Hauseingangstür: Aluminiumportal mit Klingel- und Sprechanlage
Rauchfänge:	Rauchfanggruppen mit 7 Rauchfängen
Wände:	Grob- und Feinverputz, geweißigt tlw. gefärbelt, tlw. Fliesen Stiegenhaus: Ölanstrich bzw. Dispersionsanstrich Kellerabteile: Holzlattenrostabtrennungen
Fußboden:	Parkett, keram. Belag
Deckenuntersicht:	verputzt und gefärbelt
Fassaden:	Eternitvertäfelung
Terrasse:	-----
Bad/WC:	Waschbecken, Badewanne, Hänge-WC, Waschmaschinenanschlussmöglichkeit, Elektroboiler 100L Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis H=2,00 m
Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung, Wärmeabgabe über Radiatoren; Vor- und Rücklaufleitungen im Sockelbereich auf Putz verlegt. Warmwasseraufbereitung über Nachtstromboiler im Bad
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	-----
Lifтанlagen:	im Gebäude vorhanden (300 kg / 4 Personen)
Sonstige Anlagen:	keine bekannt
Keller-Abstellraum:	im Kellergeschoss vorhanden, Kellerabteile in Holzkonstruktion

### **Außenanlagen:**

Einfriedungen: Buschwerk bzw. Hainbuchenhecken entlang den Grundgrenzen; im Südosten Nachbargebäude Garagen

Freiflächennutzung: Befestigte Gehwege, asphaltierter Vorplatz, Traufenpflaster mit Waschbetonplatten, befestigte Fläche mit Waschbetonplatten und Sitzgelegenheit, Pflanzbeet, Wiesenflächen im Nordosten und Südwesten (Wäschestangen vorhanden).

Parkplätze: keine vorhanden; laut Protokoll der letzten Eigentümerversammlung ist die Parkplatzsituation in der gegenständlichen Wohnanlage sehr angespannt. Die Eigentümer haben die Möglichkeit, am Bahnhofsgelände zu parken.

Gärtnerische Gestaltung und Aufwuchs: Grünflächen, Baum- und Buschwerk

Sonstige Einbauten: -----

### **Notwendige Fertigstellungsarbeiten:**

Wohnanlage: Die Wohnanlage ist fertiggestellt.  
Wohnung 22: Die Wohnung ist fertiggestellt.

### **Baumängel und Bauschäden:**

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

Die Wohnung 22 präsentiert sich anlässlich des Lokalaugenscheins in einem sanierten ausgeräumten Zustand.

### **Instandhaltungsrückstau:**

Wohnung 22: -----  
Wohnhausanlage: -----

### **Bauausführung:**

Wohnung 22 gut  
Wohnhausanlage gut

### **Bau- und Erhaltungszustand:**

Wohnung 22: gut  
Wohnhausanlage: gut

Folgende Erneuerungs-, Instandhaltungs-, Reparatur- und Ausbauarbeiten wurden durchgeführt laut Protokoll der Eigentümerversammlung (Anhang E):

- 2022 Erneuerung Sitzbänke,
- 2021 Erneuerung der Gegensprechanlage inkl. Innenstellen,
- 2020 Sanierung Kanal
- 2019 Teilsanierung des Asphalt Hauszufahrt und Reparatur Außenstiegen
- 2018 Teilsanierung Kanalgerinne, Erneuerung des Daches, komplette Fassadenreinigung, Erneuerung Kanaldeckeln
- 2017 Erneuerung der versenkten Fußabstreifer vor den Wohnungseingangstüren,
- 2013 Baumfällung drei Garagen
- 2012 alle Eigentümer sind jetzt auf Fernwärme umgestellt
- 2011 Erneuerung der Messverteiler, Neuanstrich Stiegenhaus
- 2010 Sanierung Vorplatz - Eingangsbereich
- 2008 Modernisierung Lift

Wohnung 22 befindet sich anlässlich des Lokalaugenscheins in saniertem Zustand.

**Zubehör:**

Kein Zubehör

**Energieausweis:**

Energieausweis der Fa. ifea vom 21.07.2020 liegt vor.  
Spezifischer Heizwärmebedarf  $HWB_{Ref,SK} = 68,43 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

## Höhe der monatlichen Aufwendungen:

Lt. Auskunft der Hausverwaltung, betragen die monatlichen Vorschreibungen ab 01.07.2025:

Wohnung 22:

### OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0  
Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511

**Vorschreibung ab 01.07.2025  
Gilt als Rechnung bis auf Widerruf**

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH  
Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Herr  
Ioan-Daniel Gherman  
Bahnhofstraße 40 / 22  
4840 Vöcklabruck

Ihre BN-NR: 10133-01221-9  
Best.art: Wohnu/022  
Rechn.Nr. 10133-01221-2025-0002  
UID-Nr. ATU59329729

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 70,90  
Nutzwert 265,000

Wohnhausanlage: 4840 Vöcklabruck, Bahnhofstraße 40  
im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft

Linz, 23.05.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Rücklage	79,02	0,00
Betriebskosten	176,65	10,00
Netto	255,67	
+ 10,00% USt von 176,65	17,67	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>273,34</b>	

Bitte überprüfen/ändern Sie Ihren Dauerauftrag rechtzeitig und geben Sie unbedingt die Nummer "301013301221" in der Zahlungsreferenz an.

Laut Jahresabrechnung 2024 der Hausverwaltung vom 23.05.2025 beträgt die Gesamtforderung € 235,72.

## Künftige Sanierungsaufwendungen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit keine Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen geplant bei einem aktuellen Rücklagenstand von € 145.556,14

### **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](http://www.umweltbundesamt.at/vfka)) nicht verzeichnet.

### **Mietverhältnisse:**

Vermutlich kein Bestandsverhältnis (Vermietung).

### **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 Fachbuchtabelle) und beinhaltet sämtliche Bauleistungen für die Gebäudeerrichtung einschließlich Planung, Bauleitung und sonstige Baunebenkosten.

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

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

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

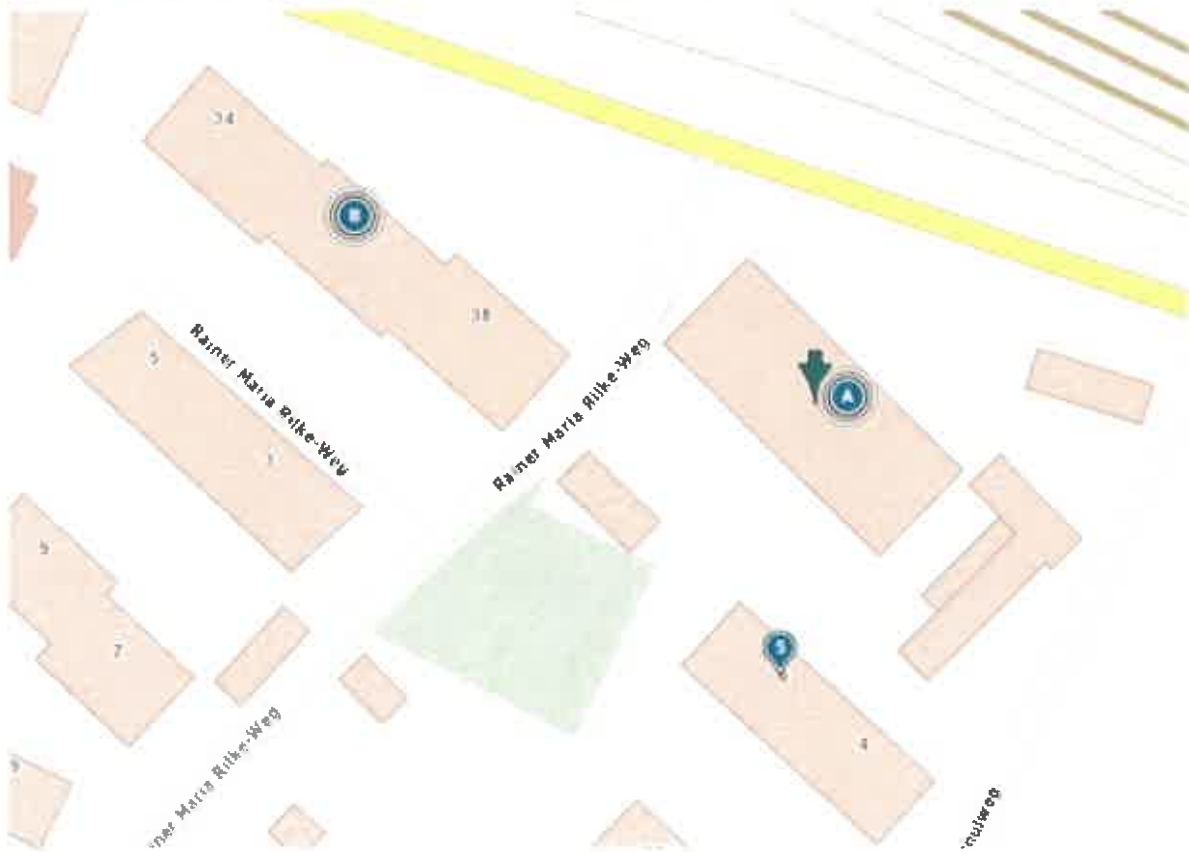
**Bewirtschaftungskosten:** Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Ausfallwagnis (Liquidationsbeträge) und Verwaltung der Sache nach tatsächlichen Aufzeichnungen oder statistischen Erfahrungsdaten. Die Abschreibung ist im Vervielfältiger der Kapitalisierungstabelle berücksichtigt.

**Reinertrag:** Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

## VERGLEICHSWERTERMITTLUNG Wohnung 22

Im gegenständlichen Wohnhausanlage bzw. in der Umgebung wurden vergleichbare Wohnungen um nachstehende Preise verkauft. Vier der Vergleichswohnungen (1/A bis 4/A) befinden sich in derselben Wohnhausanlage.

### Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korrig. /m <sup>2</sup>
1/A	Eigentumswohnung	5329/2025	22.05.2025	120,60	1.393,03 €	1.394,64 €
2/A	Eigentumswohnung	4233/2024	14.05.2024	30,06	1.596,81 €	1.602,40 € *
3/A	Eigentumswohnung	9505/2022	19.11.2022	30,06	2.598,14 €	2.616,09 € *
4/A	Eigentumswohnung	5200/2021	21.05.2021	69,27	2.396,42 €	2.421,24 € *
5	Eigentumswohnung	533/2025	19.11.2024			
6/B	Eigentumswohnung	3562/2024	08.02.2024	36,14	1.272,83 €	1.278,05 €
7/B	Eigentumswohnung	2320/2022	29.12.2021	68,13	2.597,97 €	2.621,24 € *
8/B	Eigentumswohnung	7227/2021	15.06.2021	68,13	2.495,23 €	2.520,68 € *
9/B	Eigentumswohnung	3524/2020	30.01.2020	35,08	1.696,12 €	1.718,78 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



## Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

### Statistik

Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	2.250,07 €
Standardabweichung	463,90 €
Variationskoeffizient	20,62 %
95%-Konfidenzintervall	1.878,87 € - 2.621,27 €
Stichtag	20.11.2025



Adresse  
 Koordinaten  
 Katastralgemeinde  
 Einlagezahl

Bahnstraße 40, 4840 Vöcklabruck, Österreich  
 48,008170; 13,667744  
 50326 Wagram  
 1413

Wohnung 22	m <sup>2</sup> Anteile		NW	€/m <sup>2</sup>	Vergleichswert
Bahnstraße 40/22	69,27	265	10000	2.250,07	155.862,35
Wertanpassung:					
Wertminderung	15,00%	Wohnung saniert			23.379,35
Abschlag	-5,00%	Ausrichtung Nordosten zur Westbahnstrecke			-7.793,12
					<hr/>
					171.448,58
<b>VERGLEICHSWERT Wohnung 22</b>			gerundet	2.474,38	171.400,00
KFZ-Abstellplätze:					
KFZ-Abstellplatz (keiner vorhanden)					<hr/>
					0,00
<b>VERGLEICHSWERT WOHNUNG 22</b>					<hr/>
					171.400,00

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**  
**ohne Rechte und Lasten**

Vergleichswert Wohnung 22 171.400,00

Abschlag zur Anpassung an die Marktlage:

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

0,00% von 171.400,00 0,00

**VERKEHRSWERT** gerundet € **171.400,00**  
**Wohnung 22**  
ohne Rechte und Lasten

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**  
**mit Rechte und Lasten**

**Wohnung 22**

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten

€ 171.400,00

**Rechte:**

keine eingetragen

gerundet € -----

**Lasten:**

1 a 1793/1936 DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung hins  
Gst 593/22 gem Pkt 2 Übereinkommen 1936-06-02 für österreichische  
Kraftwerke Aktiengesellschaft  
nicht weiter wertbeeinflussend

gerundet - € -----

**VERKEHRSWERT**

**Wohnung 22**

(mit Rechte und Lasten)

gerundet € 171.400,00

=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 1413 Grundbuch 50326 Wagrain, BLNr 114 verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 22**, beträgt zum Bewertungsstichtag 22.10.2025.

€ 171.400,00

=====

Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft EZ 1413 Grundbuch 50326 Wagrain, BLNr 114, verbunden mit **Wohnungseigentum an Wohnung 22**, beträgt zum Bewertungsstichtag 22.10.2025.

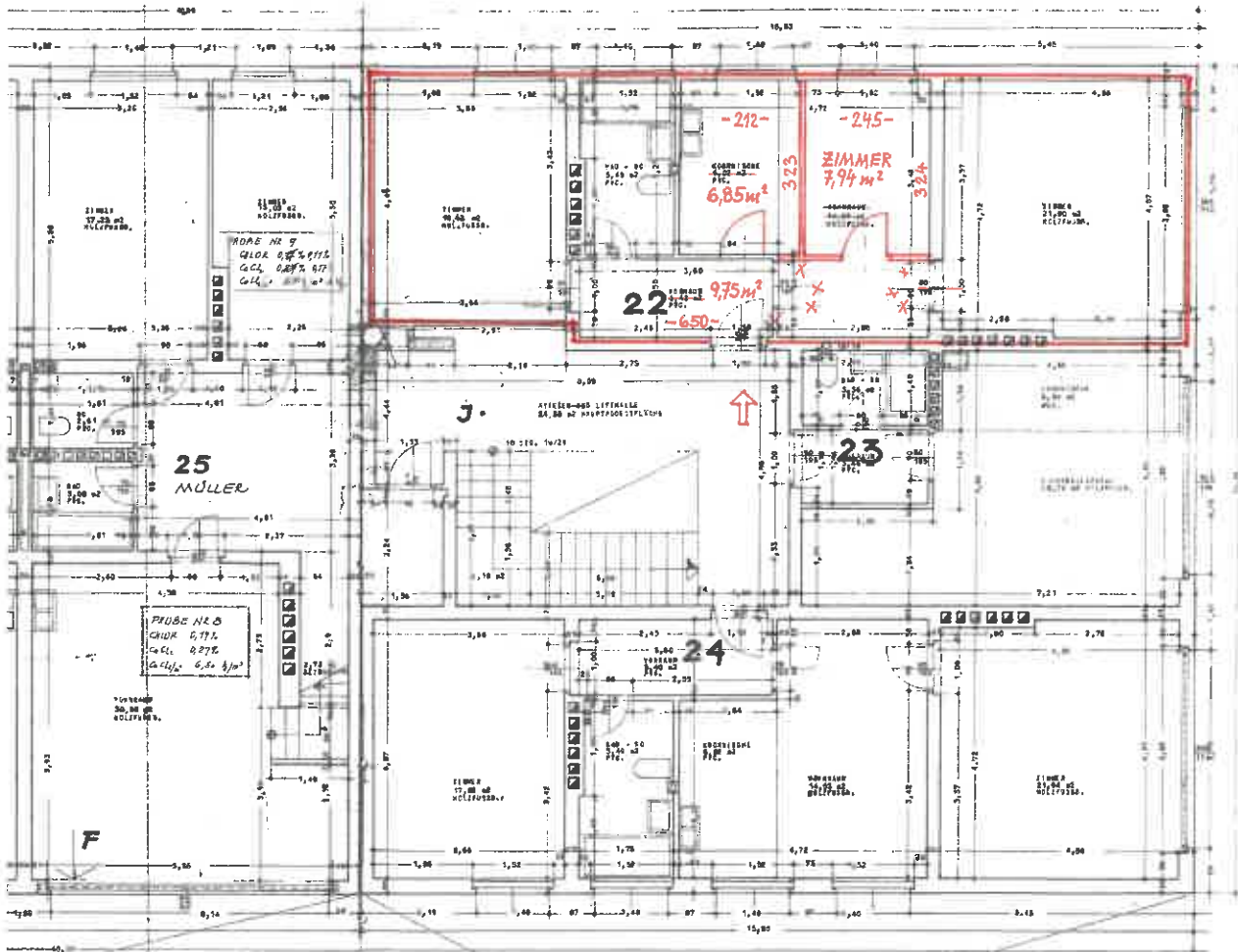
€ 171.400,00

=====







*R. Stadler*

Vöcklabruck, am 27.11.2025



IN DER DECKE ÜBER 3. OBERGESCHÖSS

-  FELDABWEHRUNG DURCH ABSTÄMMEN DER BETONDECKUNG VERLEGEN
-  STRAHLBETONDECKE VOLLKOMMEN DURCHSTÄMMEN [LOCH A0/20]
-  IN DER ZUGZONE SO AUSSTÄMMEN DAS DIE BEWEHRUNG FREILEGT
-  LOCH 16/16 cm 5cm IM PARAPETTRÄGER 10cm ÜBER FUSSBODEN AUSSTÄMMEN


DECKE BETONIERT AM 29. XI

 BEFUND D- STÜTZ SO I 1964

WOHNHAUSANLAGE

VOCKLABRUCK  
BAHNHOFSTRASSE

EINTRAGUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

VB "WOHNUNGSFREIWEILE" ERGÄNZEND 

375

1/20



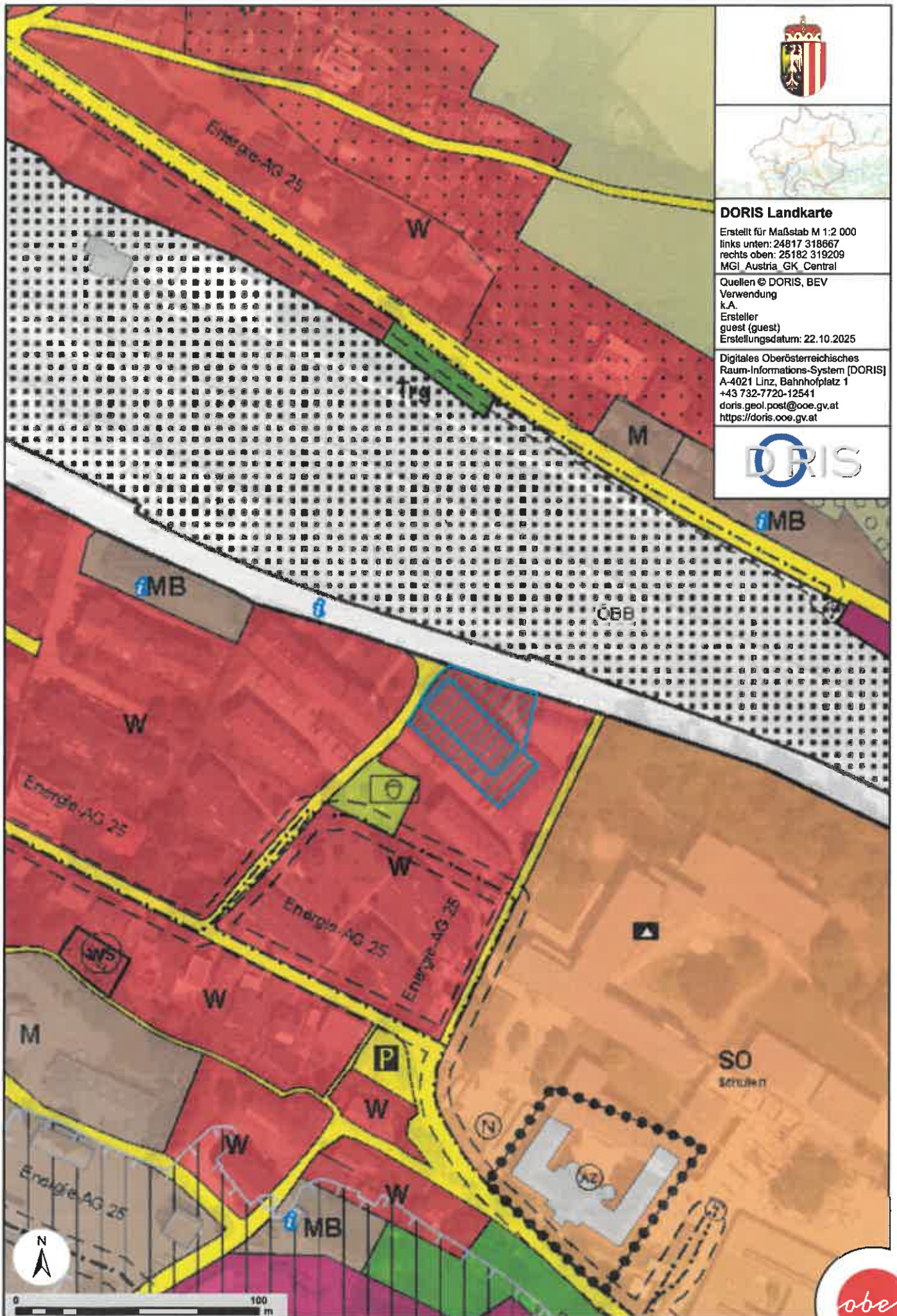
**DORIS Landkarte**

Erstellt für Maßstab M 1:500  
links unten: 24974 318848  
rechts oben: 25065 318983  
MGI Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
Verwendung  
K.A.  
Ersteller  
guest (guest)  
Erstellungsdatum: 22.10.2025

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





### DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:2 000  
links unten: 24817 318667  
rechts oben: 25182 319209  
MGI Austria GK Central

Quellen © DORIS, BEV  
Verwendung  
k.A.

Ersteller  
guest (guest)  
Erstellungsdatum: 22.10.2025

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



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

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50326 Wagrain  
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 1413

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 6406/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
593/22	Gärten(10)	* 1217	Bahnhofstraße 40
.1407	Bauf.(10)	* 646	
GESAMTFLÄCHE		1863	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 258/10000

Theresa Walla

GEB: 1976-08-16 ADR: Parkstr. 23, Vöcklabruck 4840

b 3544/1971 Wohnungseigentum an W 42

h 3274/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-05 Eigentumsrecht

i 3274/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 271/10000

Sabine Hager

GEB: 1966-09-10 ADR: Bahnhofsiedlung 18, Vöcklabruck 4840

c 3544/1971 Wohnungseigentum an W 3

f 6469/2001 Übergabsvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

g 6469/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

h 4406/2011 Namensänderung

i 4406/2011 Belastungs- und Veräußerungsverbot

6 ANTEIL: 288/10000

Wolfgang Höftberger

GEB: 1964-03-04 ADR: Jochling 8, Neukirchen an der Vöckla 4850

c 3544/1971 Wohnungseigentum an W 7

e 3065/1997 Schenkungsvertrag 1997-02-20 Eigentumsrecht

f 3065/1997 Belastungs- und Veräußerungsverbot

7 ANTEIL: 288/10000

Werner Babutschek

ADR: Bahnhofstr. 40, 4840

b 3544/1971 Kaufvertrag 1970-09-29 Eigentumsrecht

c 3544/1971 Wohnungseigentum an W 8

d gelöscht

- 13 ANTEIL: 272/10000  
Oliver Wolfgang Neville  
GEB: 1960-06-12 ADR: Wychwood, Armsworth, Alresford, Hampshire, SO 24  
9RN, Großbritannien ,  
b 3544/1971 Wohnungseigentum an W 16  
d 5547/2000 Schenkungsvertrag 2000-11-09 Eigentumsrecht
- 16 ANTEIL: 268/10000  
Beate Riepl  
GEB: 1969-11-10 ADR: Spittelauerlände 27/20, Wien 1090  
c 3544/1971 Wohnungseigentum an W 21  
e 4918/1998 Schenkungsvertrag 1998-05-22 Eigentumsrecht  
f 4918/1998 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 18 ANTEIL: 130/10000  
Roland Stockinger  
GEB: 1957-01-04 ADR: Bahnhofstraße 18, Ottnang am Hausruck 4901  
c 3544/1971 Wohnungseigentum an W 23  
e 22083/2013 Kaufvertrag 2013-07-19, Amtsbestätigung 2013-04-29  
Eigentumsrecht
- 24 ANTEIL: 280/10000  
Gerald Schwarz  
GEB: 1958-05-30 ADR: Prinz Eugen-Str. 50, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 29  
c 1665/1999 Übergabsvertrag 1998-12-23 Eigentumsrecht  
d 1665/1999 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 28 ANTEIL: 108/10000  
Gerhard Weissmantel  
GEB: 1980-03-24 ADR: Aufhausen, Dürnberg 100, Piesendorf 5721  
c 3544/1971 Wohnungseigentum an W 33  
f 23608/2013 Einantwortungsbeschluss 2013-10-28 Eigentumsrecht
- 29 ANTEIL: 109/10000  
Friedrich Schicker  
GEB: 1969-02-10 ADR: Ringstr. 5, Regau 4844  
b 3544/1971 Wohnungseigentum an W 34  
d 3268/1977 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG  
g 6844/2010 IM RANG 6596/2010 Kaufvertrag 2010-11-30 Eigentumsrecht
- 32 ANTEIL: 262/10000  
Manfred Marek  
GEB: 1951-09-07 ADR: Europahof 7, Vöcklabruck 4840  
b 3544/1971 Wohnungseigentum an W 37  
d 6332/1998 Übergabsvertrag 1998-09-14 Eigentumsrecht  
e 6332/1998 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 33 ANTEIL: 129/10000  
Christine Birnzain  
GEB: 1951-06-26 ADR: Bahnhofstr. 40, Vöcklabruck 4840  
b 3544/1971 Wohnungseigentum an W 38  
f 3185/1988 IM RANG 2618/1988 Kaufvertrag 1988-06-24 Eigentumsrecht
- 41 ANTEIL: 268/10000  
Beate Ploy  
GEB: 1967-03-19 ADR: Manning 27, Ottnang am Hausruck 4901  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 19  
d 249/1997 Schenkungsvertrag 1996-10-17 Eigentumsrecht
- 43 ANTEIL: 288/10000  
Zlatko Zivkovic  
GEB: 1972-05-10 ADR: Bahnhofstr. 40, Vöcklabruck 4840

- b 3544/1971 Wohnungseigentum an W 11  
g 205/2004 IM RANG 4255/2003 Kaufvertrag 2003-10-27 Eigentumsrecht
- 44 ANTEIL: 272/10000  
Ingrid Zeilinger  
GEB: 1954-07-19 ADR: Europahof 9/4/9, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 18  
e 3619/1993 IM RANG 1688/1993 Kaufvertrag 1993-04-01 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 271/10000  
Waltraud Schachermaier  
GEB: 1963-01-17 ADR: Lessigen 5, Frankenburg am Hausruck 4873  
c 3544/1971 Wohnungseigentum an W 1  
f 2316/2011 Kaufvertrag 2011-02-28, Einantwortungsbeschluss 2010-06-22  
Eigentumsrecht
- 47 ANTEIL: 280/10000  
Herbert, MMSc Ablinger  
GEB: 1958-07-04 ADR: Wegleiten 2, Neukirchen an der Vöckla 4872  
b 3544/1971 Wohnungseigentum an W 28  
h 6754/2010 IM RANG 6620/2010 Einantwortungsbeschluss 2010-09-14,  
Kaufvertrag 2010-11-09 Eigentumsrecht
- 52 ANTEIL: 133/10000  
Helga Hofer  
GEB: 1961-07-23 ADR: Scheibelbergerstr. 2, Vöcklamarkt 4870  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 2  
f 6364/2009 IM RANG 6196/2008 Kaufvertrag 2008-11-18 Eigentumsrecht
- 55 ANTEIL: 114/10000  
Franz Fürthauer  
GEB: 1952-12-06 ADR: Bahnhofstr. 40, Vöcklabruck 4840  
d 3544/1971 Wohnungseigentum an W 15  
g 2299/1999 IM RANG 1264/1999 Kaufvertrag 1998-03-26 Eigentumsrecht
- 57 ANTEIL: 288/10000  
Michaela Francese  
GEB: 1978-11-15 ADR: Bahnhofstr. 40, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 4  
g 2653/2006 IM RANG 1865/2006 Kaufvertrag 2006-03-30 Eigentumsrecht  
h gelöscht
- 67 ANTEIL: 133/10000  
Rudolf Reiter  
GEB: 1959-06-04 ADR: Bahnhofstr. 40, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 17  
b 4725/2002 Kaufvertrag 2002-07-10 Eigentumsrecht  
d 1431/2009 Kaufvertrag 2009-03-13 Eigentumsrecht  
e 1431/2009 Zusammenziehung der Anteile
- 74 ANTEIL: 365/20000  
Ibrahim Alic  
GEB: 1972-04-14 ADR: Bahnhofstr. 40/9, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 9  
b 3834/2005 IM RANG 2154/2005 Kaufvertrag 2005-04-14 Eigentumsrecht  
c 3834/2005 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 75 ANTEIL: 365/20000  
Alma Alic  
GEB: 1977-02-17 ADR: Bahnhofstr. 40/9, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 9  
b 3834/2005 IM RANG 2154/2005 Kaufvertrag 2005-04-14 Eigentumsrecht  
c 3834/2005 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 80 ANTEIL: 63/10000  
Dragomir Radakovic  
GEB: 1969-02-08 ADR: Lindenthalerstr. 17, Mondsee 5310  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 41  
b 6154/2007 Kaufvertrag 2007-09-07 Eigentumsrecht  
c 6154/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 81 ANTEIL: 63/10000  
Zora Radakovic  
GEB: 1972-11-09 ADR: Lindenthalerstr. 17, Mondsee 5310  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 41  
b 6154/2007 Kaufvertrag 2007-09-07 Eigentumsrecht  
c 6154/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 90 ANTEIL: 365/10000  
Manda Mikic Sladovic  
GEB: 1967-06-23 ADR: Bahnhofstr. 40/10, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 10  
b 1587/2008 IM RANG 5910/2007 Kaufvertrag 2007-10-23 Eigentumsrecht  
c 2942/2011 gerichtl Vergleich 2011-01-13 Eigentumsrecht  
d 2942/2011 Zusammenziehung der Anteile
- 93 ANTEIL: 351/20000  
Roland Schönleitner  
GEB: 1983-01-13 ADR: Bahnhofstraße 40, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 27  
b 2419/2013 IM RANG 1011/2013 Kaufvertrag 2013-02-18 Eigentumsrecht  
c 2419/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 94 ANTEIL: 351/20000  
Daniela Schönleitner  
GEB: 1982-03-24 ADR: Bahnhofstraße 40, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 27  
b 2419/2013 IM RANG 1011/2013 Kaufvertrag 2013-02-18 Eigentumsrecht  
c 2419/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 95 ANTEIL: 365/20000  
Nazmi Kastrati  
GEB: 1980-07-19 ADR: Bahnhofstraße 40/6, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 6  
b 987/2014 IM RANG 22752/2013 Kaufvertrag 2013-10-01 Eigentumsrecht  
c 987/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 3173/2014 Adressenänderung
- 96 ANTEIL: 365/20000  
Teuta Kastrati  
GEB: 1983-07-24 ADR: Bahnhofstraße 40/6, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 6  
b 987/2014 IM RANG 22752/2013 Kaufvertrag 2013-10-01 Eigentumsrecht  
c 987/2014 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 3173/2014 Adressenänderung
- 97 ANTEIL: 280/10000  
Muhamed Ramic  
GEB: 1979-01-31 ADR: Bahnhofstraße 36, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 25  
b 3324/2003 IM RANG 2319/2003 Kaufvertrag 2003-06-02 Eigentumsrecht  
c 1271/2014 Scheidungsvergleich 2013-05-16 Eigentumsrecht  
d 1271/2014 Zusammenziehung der Anteile
- 98 ANTEIL: 109/20000  
Paul Österreicher

- GEB: 1964-04-03 ADR: Gernlandweg 20, Leonding 4060  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 35  
b 9006/2015 IM RANG 8766/2015 Kaufvertrag 2015-10-02 Eigentumsrecht  
c 9006/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 9006/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 99 ANTEIL: 109/20000  
Alexandra Maria Österreicher  
GEB: 1971-06-05 ADR: Gernlandweg 20, Leonding 4060  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 35  
b 9006/2015 IM RANG 8766/2015 Kaufvertrag 2015-10-02 Eigentumsrecht  
c 9006/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 9006/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 100 ANTEIL: 258/10000  
Brigitte Voglhuber  
GEB: 1972-09-28 ADR: Gmundnerstraße 16/2/10, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 40  
b 4168/2017 Übergabsvertrag 2017-05-12 Eigentumsrecht  
c 4168/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 101 ANTEIL: 365/20000  
Arzana Vuic  
GEB: 1981-08-23 ADR: Fasaneriestraße 8, Salzburg 5020  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 5  
b 6806/2017 IM RANG 5014/2017 Kaufvertrag 2017-04-18 Eigentumsrecht  
c 6806/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 102 ANTEIL: 365/20000  
Enes Vuic  
GEB: 1983-05-21 ADR: Fasaneriestraße 8, Salzburg 5020  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 5  
b 6806/2017 IM RANG 5014/2017 Kaufvertrag 2017-04-18 Eigentumsrecht  
c 6806/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 103 ANTEIL: 351/10000  
Elisabeth Stelzhammer  
GEB: 1932-08-05 ADR: Bahnhofstraße 40/26, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 26  
b 1779/2004 Schenkungsvertrag 2004-04-28 Eigentumsrecht  
c 8770/2017 Einantwortungsbeschluss 2017-07-09 Eigentumsrecht  
d 8770/2017 Zusammenziehung der Anteile
- 104 ANTEIL: 109/10000  
Elisabeth Stelzhammer  
GEB: 1932-08-05 ADR: Bahnhofstraße 40/26, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 36  
b 1288/2010 IM RANG 624/2010 Kaufvertrag 2010-02-05,  
Einantwortungsbeschluss 2010-01-18 Eigentumsrecht  
c 8770/2017 Einantwortungsbeschluss 2017-07-09 Eigentumsrecht  
d 8770/2017 Zusammenziehung der Anteile
- 105 ANTEIL: 262/10000  
Monika Hölzl  
GEB: 1965-12-17 ADR: Bahnhofstraße 40, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 39  
b 5480/2018 IM RANG 5340/2018 Kaufvertrag 2018-06-21 Eigentumsrecht
- 106 ANTEIL: 265/20000  
Eva Hemetsberger  
GEB: 1982-12-20 ADR: Am Tennisplatz 7, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 24

- b 458/2019 IM RANG 10124/2018 Kaufvertrag 2018-12-13 Eigentumsrecht  
c 458/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 458/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 107 ANTEIL: 265/20000  
Mario Hemetsberger  
GEB: 1982-05-20 ADR: Am Tennisplatz 7, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 24  
b 458/2019 IM RANG 10124/2018 Kaufvertrag 2018-12-13 Eigentumsrecht  
c 458/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 458/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 109 ANTEIL: 280/10000  
Wolfgang Pöckl  
GEB: 1984-02-25 ADR: Bahnhofstraße 12, Attnang-Puchheim 4800  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 32  
b 7245/2019 IM RANG 6799/2019 Kaufvertrag 2019-08-09 Eigentumsrecht
- 110 ANTEIL: 114/10000  
Mag. Julia Seyfriedsberger  
GEB: 1990-07-10 ADR: Theresiengasse 60/24, Wien 1180  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 14  
b 1184/2020 Schenkungsvertrag 2019-12-27 Eigentumsrecht  
c 1184/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 111 ANTEIL: 351/10000  
Mag. Reinhard Eiter  
GEB: 1955-02-15 ADR: Bahnhofstraße 40, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 30  
b 5427/1982 Kaufvertrag 1982-07-26 Eigentumsrecht  
c 4524/2021 Amtsbestätigung 2020-11-20 Eigentumsrecht  
d 4524/2021 Zusammenziehung der Anteile
- 112 ANTEIL: 132/10000  
Mag. Reinhard Eiter  
GEB: 1955-02-15 ADR: Bahnhofstraße 40, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 20  
b 1619/1992 Kaufvertrag 1992-02-02 Eigentumsrecht  
c 4524/2021 Amtsbestätigung 2020-11-20 Eigentumsrecht  
d 4524/2021 Zusammenziehung der Anteile
- 114 ANTEIL: 265/10000  
Ioan-Daniel Gherman  
GEB: 1985-04-23 ADR: Bahnhofstraße 40/22, Vöcklabruck 4840  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 22  
b 5200/2021 IM RANG 4579/2021 Kaufvertrag 2021-05-21 Eigentumsrecht  
c gelöscht
- 115 ANTEIL: 114/20000  
Pia Friedl  
GEB: 1988-01-23 ADR: Rieder Straße 4, Ottnang am Hausruck 4901  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 13  
b 9505/2022 IM RANG 9055/2022 Kaufvertrag 2022-11-19 Eigentumsrecht  
c 9505/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 9505/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 116 ANTEIL: 114/20000  
Benedikt Friedl  
GEB: 1990-09-27 ADR: Rieder Straße 4, Ottnang am Hausruck 4901  
a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 13  
b 9505/2022 IM RANG 9055/2022 Kaufvertrag 2022-11-19 Eigentumsrecht  
c 9505/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- d 9505/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 117 ANTEIL: 112/10000  
 Samuel Hofmann, MEd  
 GEB: 1991-07-15 ADR: Dorothea-Jörger-Straße 19/2, Seewalchen am Attersee  
 4863  
 a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 12  
 b 4233/2024 IM RANG 3423/2024 Kaufvertrag 2024-05-14 Eigentumsrecht
- 118 ANTEIL: 351/20000  
 Norbert Leitner  
 GEB: 1977-01-12 ADR: Ungenach 41, Ungenach 4841  
 a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 31  
 b 5329/2025 IM RANG 3783/2025 Kaufvertrag 2025-05-22 Eigentumsrecht  
 c 5329/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 119 ANTEIL: 351/20000  
 Christian Alois Leitner  
 GEB: 1969-01-30 ADR: Welsern 47, Neukirchen an der Vöckla 4872  
 a 3544/1971 Wohnungseigentum an W 31  
 b 5329/2025 IM RANG 3783/2025 Kaufvertrag 2025-05-22 Eigentumsrecht  
 c 5329/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 1 a 1793/1936 DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung hins  
 Gst 593/22 gem Pkt 2 Übereinkommen 1936-06-02 für Österreichische  
 Kraftwerke Aktiengesellschaft  
 b 107/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 972 1010
- 13 auf Anteil B-LNR 2  
 a 4322/1987 Schuldschein 1987-10-09  
 PFANDRECHT 185.000,--  
 höchstens 5% Z, höchstens 15% VZ, NGS 18.500,-- für O.ö.  
 Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds (Wo-5813166)  
 c gelöscht
- 17 auf Anteil B-LNR 33  
 a 664/1992 Schuldschein und Pfandurkunde 1992-01-29  
 PFANDRECHT 130.500,--  
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGK 26.100,-- für Allgemeine Bausparkasse  
 registrierte Genossenschaft mbH
- 23 auf Anteil B-LNR 6  
 a 3065/1997 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt 2  
 Schenkungsvertrag 1997-02-20 für Stefanie Höftberger geb 1937-11-11
- 28 auf Anteil B-LNR 16  
 a 4918/1998 DIENSTBARKEIT der Wohnung gem Pkt II b) für Helga Riepl geb  
 1941-02-15
- 29 auf Anteil B-LNR 16  
 a 4918/1998 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt II c) für Helga  
 Riepl geb 1941-02-15
- 31 auf Anteil B-LNR 32  
 a 6332/1998 DIENSTBARKEIT der Fruchtnießung gem Pkt Drittens  
 Übergabsvertrag 1998-09-14 für Franz Marek geb 1926-11-23
- 32 auf Anteil B-LNR 32  
 a 6332/1998 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Franz Marek geb  
 1926-11-23
- 33 auf Anteil B-LNR 24  
 a 1665/1999 WOHNUNGSRECHT gem Pkt 2 Übergabsvertrag 23.12.1998 für  
 Pauline Schwarz geb 8.6.1932
- 34 auf Anteil B-LNR 24

- a 1665/1999 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Pauline Schwarz geb  
8.6.1932  
38 auf Anteil B-LNR 2
- a 3274/2001 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Elisabeth Walla geb  
1943-11-17  
b 8778/2014 VORRANG von LNR 73 vor 38  
c 5481/2018 VORRANG von LNR 82 vor 38  
39 auf Anteil B-LNR 3
- a 6469/2001 WOHNUNGSRECHT gem Pkt III Übergabsvertrag 2000-12-13 für  
Elisabeth Mayer geb 1935-01-05 und Ernst Mayer geb 1931-12-16  
40 auf Anteil B-LNR 3
- a 6469/2001 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt IV  
Übergabsvertrag 2000-12-13 für Elisabeth Mayer geb 1935-01-05 und  
Ernst Mayer geb 1931-12-16  
41 auf Anteil B-LNR 97
- a 3324/2003 Pfandurkunde 2003-06-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 31.000,--  
für Hagebank-Volksbank Vöcklabruck-Traunsee registrierte  
Genossenschaft mbH  
b gelöscht  
47 auf Anteil B-LNR 74 75
- a 3834/2005 Pfandurkunde 2005-04-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 143.000,--  
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich Bankaktiengesellschaft  
b 3834/2005 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 1633  
c gelöscht  
51 auf Anteil B-LNR 90
- a 1587/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2008-02-25  
PFANDRECHT EUR 95.000,--  
6 % Z, 5 % VZ je aus EUR 90.000,--, NGS EUR 19.000,-- für  
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft IM RANGE VOR C-LNR 52  
b 1587/2008 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 1633  
52 auf Anteil B-LNR 90
- a 1587/2008 Pfandurkunde 2007-11-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 48.000,--  
für Bank Austria Creditanstalt AG mit KAUTIONSBAND IM RANGE NACH  
C-LNR 51  
58 auf Anteil B-LNR 3
- a 4406/2011 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Josef Hager geb  
30.12.1962  
63 auf Anteil B-LNR 93 94
- a 2419/2013 Kaufvertrag 2013-02-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--  
für Attergauer Raiffeisenbank registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung, FN 94574f  
b gelöscht  
70 auf Anteil B-LNR 95 96
- a 987/2014 Pfandurkunde 2013-10-31  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 138.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p mit KAUTIONSBAND  
73 auf Anteil B-LNR 2
- a 8778/2014 Pfandurkunde 2014-10-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 55.000,--  
für Volksbank Vöcklabruck-Gmunden e.Gen., FN 94780h

- b 8778/2014 VORRANG von LNR 73 vor 38  
75 auf Anteil B-LNR 98
- a 9006/2015 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Alexandra Maria  
Österreicher geb 1971-06-05  
76 auf Anteil B-LNR 99
- a 9006/2015 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Paul Österreicher  
geb 1964-04-03  
77 auf Anteil B-LNR 29
- a 10170/2015 Pfandurkunde 2015-11-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 26.000,--  
für Raiffeisenbank Region Vöcklabruck eGen, FN 95023s  
b gelöscht
- 79 auf Anteil B-LNR 100
- a 4168/2017 WOHNUNGSRECHT gem Pkt III.1 Übergabsvertrag 2017-05-12 für  
Johann Klein geb 1949-02-20  
80 auf Anteil B-LNR 100
- a 4168/2017 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Johann Klein geb  
1949-02-20  
81 auf Anteil B-LNR 101 102
- a 6806/2017 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2017-05-03  
PFANDRECHT EUR 136.800,--  
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 27.300,-- für Bausparkasse Wüstenrot  
Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- c 6806/2017 Simultan haftende Liegenschaften EZ 1413 KG 50326 Wagrain  
C-LNR 81 EZ 1633 KG 50326 Wagrain C-LNR 20  
82 auf Anteil B-LNR 2
- a 5481/2018 Pfandurkunde 2018-06-26  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 51.000,--  
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
- b 5481/2018 VORRANG von LNR 82 vor 38  
85 auf Anteil B-LNR 106
- a 458/2019 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Mario Hemetsberger  
geb 1982-05-20  
86 auf Anteil B-LNR 107
- a 458/2019 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Eva Hemetsberger geb  
1982-12-20  
93 auf Anteil B-LNR 109
- a 7245/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-08-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 155.000,--  
für Oberbank AG (FN 79063w)
- b gelöscht
- 94 auf Anteil B-LNR 110
- a 1184/2020 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Ernst  
Seyfriedsberger geb 1956-02-21 Regina Seyfriedsberger geb 1961-09-02  
95 auf Anteil B-LNR 114
- a 5200/2021 Pfandurkunde 2021-06-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--  
für Raiffeisenbank Pöndorf - Frankenmarkt eGen (FN 93840a)
- c 6655/2022 VORRANG von LNR 98 vor 95  
98 auf Anteil B-LNR 114
- a 6655/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-08-24  
PFANDRECHT EUR 130.000,--  
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 13.000,-- für Raiffeisen Bausparkasse  
Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)

- b 6655/2022 VORRANG von LNR 98 vor 95  
 c 4440/2024 Hypothekarklage (26 Cg 39/24z LG Wels)  
 100 auf Anteil B-LNR 115  
 a 9505/2022 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Benedikt Friedl geb  
 1990-09-27  
 101 auf Anteil B-LNR 116  
 a 9505/2022 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Pia Friedl geb  
 1988-01-23  
 107 auf Anteil B-LNR 28  
 a 8061/2023 (Entscheidendes Gericht BG Zell am See - 6864/2023)  
 Pfandurkunde 2023-11-07  
 PFANDRECHT Höchstbetrag  
 EUR 300.000,-- für Raiffeisenbank Burgenland Mitte eGen (FN 124617k)  
 b 8061/2023 (Entscheidendes Gericht BG Zell am See - 6864/2023)  
 Simultan haftende Liegenschaften EZ 232 KG 57302 Aufhausen C-LNR 20  
 EZ 270 KG 31026 Kulm C-LNR 1 EZ 1413 KG 50326 Wagrain C-LNR 107  
 112 auf Anteil B-LNR 114  
 a 3288/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 552/24k)  
 113 auf Anteil B-LNR 117  
 a 4233/2024 Pfandurkunde 2024-05-23  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 69.600,--  
 für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)  
 115 auf Anteil B-LNR 114  
 a 4758/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 356/24a)  
 119 auf Anteil B-LNR 114  
 a 7891/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 1575/24a)  
 121 auf Anteil B-LNR 13  
 a 773/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 51/25z)  
 123 auf Anteil B-LNR 114  
 a 1031/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
 von vollstr EUR 2.118,05 samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für  
 Eigentümergeinschaft EZ 1413 KG 50326 Wagrain (8 E 8/25h)  
 124 auf Anteil B-LNR 28  
 a 1225/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 223/25d)  
 125 auf Anteil B-LNR 114  
 a 1791/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 148/25m)  
 126 auf Anteil B-LNR 13  
 a 2600/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (35 C 278/25g)  
 127 auf Anteil B-LNR 114  
 a 2996/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
 von vollstr EUR 132.600,60 samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für  
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v) (8 E 12/25x  
 - 8 E 8/25h)  
 130 auf Anteil B-LNR 109  
 a 3571/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 324/25v)  
 131 auf Anteil B-LNR 114  
 a 3700/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
 von vollstr EUR 1.097,64 samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für  
 Eigentümergeinschaft EZ 1413 KG 50326 Wagrain (8 E 15/25p - 8 E  
 8/25h)  
 132 auf Anteil B-LNR 13  
 a 4427/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
 von vollstr EUR 1.469,45 samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für  
 Eigentümergeinschaft EZ 1413, KG 50326 Wagrain (8 E 20/25y)

- 133 auf Anteil B-LNR 13  
a 5385/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (55 C 473/25f)
- 134 auf Anteil B-LNR 109  
a 5809/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 1128/25t)
- 135 auf Anteil B-LNR 114  
a 6406/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 1242/25g)

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

---

Grundbuchauszug vom: 09.09.2025 09:12:54

---

Grundstücksinformation erstellt am: 09.09.2025 (Quelle: Grundbuch-Compass)  
Der Rechtsbestand ist unverändert.

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

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



# OÖWOHNBAU

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH  
Blumauerstraße 46, 4020 Linz | Telefon: +43732700868-0  
E-Mail: office@oewohnbau.at | www.oewohnbau.at

Herr  
Ioan-Daniel Gherman  
Münsterstraße 15/1  
4813 Altmünster

Datum  
06.07.2023  
Bearbeiter  
Fernanda Mitteregger  
Telefon  
+43732700868-943  
E-Mail  
fernanda.mitteregger@oewohnbau.at

Vorbereitung: 25.11.2023-17:07:11

## PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Hausgemeinschaft: Bahnhofstraße 40, 4840 Vöcklabruck, 10133

Datum: 14.06.2023

Ort: Hotel Auerhahn, 4840 Vöcklabruck

Beginn - Ende: 17:30 Uhr bis 19:10 Uhr

Teilnehmer: Herr Manfred Schönhuber

Miteigentümer laut Anwesenheitsliste  
2.821 / 10000 (28,21%)

Beschlussfähigkeit war nicht gegeben.



## **Tagesordnungspunkte**

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Bericht der Verwaltung über die abgelaufene Verwaltungsperiode
- 3) Bericht über den Zustand der Anlage, Vorausschau über künftige Instandhaltungs- und Erhaltungsarbeiten
- 4) Bericht über Bewirtschaftungskosten, Rücklagendotation
- 5) Allfälliges

Herr Manfred Schönhuber begrüßt die anwesenden Eigentümer und leitet zum ersten Tagesordnungspunkt über:

### **1. Beschlussfähigkeit**

Die Beschlussfähigkeit war nicht gegeben.

### **2. Bericht der Verwaltung über die abgelaufene Verwaltungsperiode**

#### **2.1 Versicherung**

Die gegenständliche Wohnanlage ist bei der Wiener Allianz Versicherungsanstalt versichert.

Folgende Sparten, sind versichert:

- **Feuer**
- **Sturm**
- **Leitungswasser**
- **Haftpflicht**

Sollte es im oder am Haus zu einem Schaden kommen, so muss die Hausverwaltung umgehend davon in Kenntnis gesetzt werden. Diese wird dann alle erforderlichen Schritte einleiten.

Die Ansprechpersonen sind:

**Frau Christine Schmidt**, erreichbar unter der Tel. Nr. 07832/700 868 - 322 oder per E-Mail unter: [christine.schmidt@oewohnbau.at](mailto:christine.schmidt@oewohnbau.at).

**Frau Susanne Atzmüller**, erreichbar unter der Tel. Nr. 07832/700 868 - 320 oder per E-Mail unter: [susanne.Atzmüller@oewohnbau.at](mailto:susanne.Atzmüller@oewohnbau.at)

Herr Schönhuber weist darauf hin, dass bei einer Abwesenheit von länger als 72 Stunden der Wasserabsperrhahn in der Wohnung abgedreht werden muss. Sollte dies nicht durchgeführt werden, könnte die Versicherung im Schadensfall keine Leistung erbringen.

## **2.2 Grünanlage, Winterdienst, Stiegenhausreinigung**

Die Stiegenhausreinigung und die Grünanlagenpflege wird von Frau Zivkovic als Hausbetreuerin durchgeführt. Der Winterdienst wird von der Firma Hausmeisterei Sikic ausgeführt.

## **2.3 Parkplatzsituation**

Die Parkplatzsituation in der gegenständlichen Wohnanlage ist sehr angespannt. Die Eigentümer haben die Möglichkeit, am Bahnhofsgelände zu parken.

## **2.4 Energieausweis**

Der Energieausweis wurde im Jahr 2020 neu ausgestellt und ist nun bis 2030 gültig. Sie benötigen den Energieausweis für eine Vermietung oder Verkauf der Wohnung. Der Energieausweis kann jederzeit von der Hausverwaltung angefordert werden. Jene Eigentümer, die bereits die OÖ Wohnbau App nutzen, können den Energieausweis sofort abrufen.

## 2.4 Dachwartung

Die Firma Danner wird im Herbst 2023 durchgeführt. Im Zuge der Wartung werden die Dachrinnen gereinigt. Notwendige Reparaturarbeiten bis € 500,00 werden im Zuge der Wartungsarbeiten gleich durchgeführt.

## 3. Bericht über den Zustand der Anlage, Vorausschau über künftige Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen.

Herr Schönhuber gibt einen kurzen Rückblick, welche Investitionen in den letzten Jahren vorgenommen worden sind.

- 2022 Erneuerung Sitzbänke,
- 2021 Erneuerung der Gegensprechanlage inkl. Innenstellen,
- 2020 Sanierung Kanal
- 2019 Teilsanierung des Asphalt Hauszufahrt und Reparatur Außenstiegen
- 2018 Teilsanierung Kanalgerinne, Erneuerung des Daches, komplette Fassadenreinigung, Erneuerung Kanaldeckeln
- 2017 Erneuerung der versenkten Fußabstreifer vor den Wohnungseingangstüren,
- 2013 Baumfällung drei Garagen
- 2012 alle Eigentümer sind jetzt auf Fernwärme umgestellt
- 2011 Erneuerung der Messverteiler, Neuanstrich Stiegenhaus
- 2010 Sanierung Vorplatz - Eingangsbereich
- 2008 Modernisierung Lift

### 3.1 Kurzfristige Erhaltungsmaßnahmen

Es liegt ein Angebot für die Müllraumtüre der Firma Zechner vor – es werden noch 2 weitere Angebote eingeholt werden müssen.

Senkungen beim Kanal sind zu begutachten. Des Weiteren sollen die Sitzbänke kontrolliert werden und eventuell lasiert werden. Herr Zivkovic hat sich bereit erklärt, die gegenständlichen Sitzbänke mit einer Lasur in einem Zeitraum von Sommer 2023 bis Sommer 2024 zu streichen.

Die laufenden Erhaltungsarbeiten werden durchgeführt.

## **4. Bericht über die Bewirtschaftungskosten, Rücklagendotation**

### **4.1 Rücklagenstand**

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt per 14.06.2023 € **101.619,99**. Die monatliche Dotation beträgt € **1,10/m<sup>2</sup>**, dies entspricht einer monatlichen Zuführung von € **2.981,85** und einer jährlichen Zuführung von € **35.782,20**.

Die Hausverwaltung weist explizit darauf hin, dass sie laut § 31 WEG dazu verpflichtet ist, eine dem Alter und Zustand des Hauses entsprechende Rücklage zu bilden. Die Rücklagendotation wird aktuell nicht verändert.

## **5. Allfälliges**

### **5.1 Einhaltung der Hausordnung**

Die Nachtruhe muss in der Zeit von **22:00 Uhr - 06:00 Uhr** stets eingehalten werden. Im Sinne eines friedvollen und nachbarschaftlichen Zusammenlebens ersuchen wir, alle Bewohner der Wohnanlage Bahnhofstraße 40 die Hausordnung einzuhalten. Jene Eigentümer die Ihre Wohnung vermietet haben, werden höflich ersucht, diese Information inkl. beiliegender Hausordnung an Ihre Mieter weiterzuleiten.

### **5.2 Mülltrennung**

Herr Schönhuber weist darauf hin, dass der Müll sortenrein getrennt werden muss. Die aktuelle Situation ist lt. Aussage der Eigentümer katastrophal. Es wird angedacht, die Papier- und Plastik-Tonnen zu entfernen. Des Weiteren dürfen keine Lebensmittel über die Toiletten-Anlage entfernt werden. Jene Eigentümer, die Ihre Wohnung vermietet haben, werden ersucht Ihre Mieter darüber zu informieren.

### **5.3 Thema Balkon und Bleirohre**

Herr Schönhuber hat erklärt, dass diese Änderungen den Eigentümern nicht verpflichtend vorgeschrieben werden kann. Hinsichtlich des Balkonthemas soll die Machbarkeit geprüft werden. Frau Birnzain und Frau Hölzl haben sich darum angenommen.

Ein weiteres Thema sind die Bleirohre– die Wasserschäden häufen sich. Es wird angedacht, im ganzen Haus die Bleiverrohrungen zu tauschen.

**Hinweis:** Die Versicherung bezahlt nur den beschädigten Teil, dieser wird erneuert. Das neue Rohr wird an das alte Rohr angeschlossen.

#### 5.4. Lagern von Gegenständen auf Allgemeinflächen

Die Hausverwaltung weist nochmals darauf hin, dass das Lagern auf Allgemeinflächen aus feuerpolizeilichen Gründen (brennbare Materialien auf dem Dachboden, Keller und Stiegenhaus) nicht gestattet ist. Sollte es zu einem Ernstfall kommen, wird der Eigentümer/Bewohner zur Verantwortung gezogen, welcher den Unfall verursacht hat (Stiegenhaus Ablagerung - Sturz). Die Eigentümer/Bewohner werden höflich aufgefordert, die gelagerten Gegenstände zu entfernen. Jene Eigentümer, die Ihre Wohnung vermietet haben, werden gebeten, Ihre Mieter davon in Kenntnis zu setzen.

#### 5.5 My Home App

Die Hausverwaltung informiert, dass den Eigentümern die neue OÖ Wohnbau App ab sofort zur Verfügung steht. Die APP bietet Ihnen viele Vorteile.

- Zu jeder Zeit und überall verfügbar
- Alle wichtigen Dokumente auf einen Blick (z.B. Jahresabrechnung)
- Terminübersicht
- Kontaktdaten wichtiger Ansprechpartner
- Schnelle Benachrichtigung durch die Hausverwaltung mittels Push-Nachrichten oder E-Mail

Melden Sie gleich an, so einfach geht's. Durch die Anmeldung wird die Umwelt geschont, weniger Papier benötigt.

OÖ Wohnbau Gesellschaft für den  
Wohnungsbau gemeinnützige GmbH



Manfred Schönhuber  
Teamleitung Kundenbetreuung



Fernanda Mitteregger  
Assistenz Hausverwaltung





