



Geschäftszahl: 8 E 23/23m - 4

An das
Bezirksgericht Vöcklabruck
Ferdinand Öttl-Straße 12
4840 Vöcklabruck
Tel.: +43 5 760121 48712

SCHÄTZUNG

Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft **EZ 1712, KG 50303 Attnang-Puchheim, BLNr 126, 9347/841580 Anteile und BLNr 127, 9347/841580 Anteile, mit welchen jeweils Wohnungseigentum an W3 untrennbar verbunden ist** mit der Anschrift Wiener Str. 36c, 4800 Attnang-Puchheim.

Auftrag:

Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3
Mag. Julia Scheicher, Richterin
Gerichtsauftrag vom 08.01.2024
eingelangt beim SV am 12.01.2024

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Ivana Rajic
geb. 26.01.1984
Lannerstraße 9
4850 Timelkam

vertreten durch

Dr. Gerhard SCHATZLMAYR
Rechtsanwalt
Stadtplatz 22
4690 Schwanenstadt
Tel.: 07673/6484, Fax: 07673/6484-28
(Zeichen: RajilvSpahMi-1)

Verpflichtete Partei

Miralem Spahic
geb. 21.07.1974
Wiener Straße 36c
4800 Attnang-Puchheim

Wegen:

EUR 70.000,00 samt Anhang (Versteigerung e. gemeinschaftlichen Liegenschaft)

Stichtag der Schätzung:

31.01.2024

B E F U N D

Liegenschaftsbezeichnung:

Wohnungseigentumsobjekt, Wohnung W3c

Besichtigung:

Die Liegenschaft wurde am 31.01.2024 um 14:00 Uhr in Anwesenheit von Herrn Miralem Spahic in Begleitung von Frau Slavica Maxinovic (Beistand), Frau Ivana Rajic in Begleitung ihrer Rechtsvertretung Dr. Gerhard Schatzlmayr sowie Herrn Bmst. Dipl.-Ing. (FH) Gernot Stadler (allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger) und Bmst. Dipl-HTL-Ing. Rudolf Stadler (beauftragter Sachverständiger) besichtigt.

Dem Sachverständigen wurden div. Auskünfte erteilt.

Bewertungsgrundlagen:

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

- a) Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 27.11.2023.
- b) Katasterplanauszug vom 29.01.2024.
- c) Flächenwidmungsplanauszug vom 10.01.2024.
- d) Erhebungen auf dem Bezirksgericht Vöcklabruck.
- e) Erhebungen auf dem Stadtamt Attnang-Puchheim.
- f) Baubewilligung des Marktgemeindefamtes Attnang-Puchheim vom 30. Jänner 1964 für den Neubau einer Wohnhausanlage, bestehend aus 4 viergeschossigen Wohnhäusern mit 47 Wohnungen und einem Geschäftslokal sowie 2 Garagenobjekten mit 22 Einstellboxen.
- g) Baubewilligung des Marktgemeindefamtes Attnang-Puchheim vom 11.07.1967 für den Neubau einer Wohnhausanlage, bestehend aus 4 viergeschossigen Wohnhäusern mit 47 Wohnungen und einem Geschäftslokal sowie zwei Garagenobjekten mit 11 Einstellboxen.
Die Baubewilligung wird unter den im Bescheid vom 30. Jänner 1964 festgehaltenen Bedingungen erteilt.
- h) Baubewilligung des Marktgemeindefamtes Attnang-Puchheim vom 09.09.1970 für den Neubau einer Wohnhausanlage, bestehend aus 4 viergeschossigen Wohnhäusern mit 47 Wohnungen und einem Geschäftslokal sowie zwei Garagenobjekten mit 11 Einstellboxen.
Die Baubewilligung wird unter den im Bescheid vom 30. Jänner 1964 festgehaltenen Bedingungen erteilt.
- i) Einreichplan, Auswechslungsplan des Arch. Otto Frisch vom November 1969, Wohnflächenberechnung Haus 2 und 4 für EG und 1. – 3.Stock sowie Änderung Haus 2, Erdgeschoss Wohnung statt Geschäft mit Genehmigungsvermerk des Gemeindefamtes Attnang-Puchheim vom 09.09.1970.

- j) Einreichplan des Arch. Otto Frisch vom April 1972 für die Änderung der Lage der Objekte mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Attnang-Puchheim vom 09.09.1970.
- k) Einreichplan über den Einbau einer ölbefeuerten Zentralheizung der Gemeinn. Bauvereinigung Ges.m.b.H. mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Attnang-Puchheim vom 19.11.1973.
- l) Bestandspläne des Arch. Otto Frisch vom Mai und Juni 1974.
- m) Benützungsbewilligung Haus 1 und 2; Bescheid vom 27.06.1974.
- n) Benützungsbewilligung Haus 3 und 4; Bescheid vom 17.10.1974.
- o) Bauanzeige für die Errichtung von vier Müllcontainer-Abstellplätzen der Gemeinnützigen Bauvereinigung vom 18.01.1993.
- p) Kaufvertrag mit der Tagebuchzahl 5630/2015 des öffentlichen Notars Dr. Thomas Zellinger.
- q) Auskünfte von der Hausverwaltung GSA Genossenschaft für Stadterneuerung & Assanierung gem. reg. Gen. mbH, Mozartstraße 6-10, 4020 Linz.
- r) Angebots- und Kaufpreisdatenbank des SV.
- s) Aufmassskizzen vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines.
- t) Fotoaufnahmen vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines.

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 3/2023
Empfehlungen für Herstellungskosten 2023
- Zeitschrift GEWINN-Grundstückspreisübersicht 5/2023
- Immobilienpreisspiegel der WKO

Beilagen (Anhang):

- Beilage A: Grundriss Wohnung W3c
Beilage B: Auszug aus der Katastralmappe
Beilage C: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
Beilage D1-2: Grundbuchsauszug
Beilage E1: Nutzflächenaufstellung
Beilage F1-8: Fotodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrativen Bestandteil des Gutachtens.

ANMERKUNGEN:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

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

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

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

Grundbuchsdaten für die Wohnung W3c:

EZ 1712

KG 50303 Attnang-Puchheim

A1 – Blatt:

Gst.-Nr.	1590/1	Bauf. (10)	1.342 m ²	
		Gärten (10)	2.494 m ²	
	1590/6	Gärten (10)	<u>784 m²</u>	4.620 m ²

A2 – Blatt:

Zu bewertende grundbücherliche Rechte: keine Rechte eingetragen

B – Blatt:

126 ANTEIL: 9347/841580

Ivana Rajic

GEB: 1984-01-26 ADR: Wiener Straße 36c/3, Attnang-Puchheim 4800

a 2622/1978 Wohnungseigentum an W 3 Wiener Str. 36c

b 5630/2015 IM RANG 2162/2015 Kaufvertrag 2015-03-09 Eigentumsrecht

c 5630/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 10034/2015 Adressenänderung

e 2557/2023 Klage (LG Wels, 26 Cg 23/23w)

f 8071/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (8 E 23/23m)

127 ANTEIL: 9347/841580

Miralem Spahic

GEB: 1974-07-21 ADR: Wiener Straße 36c/3, Attnang-Puchheim 4800

a 2622/1978 Wohnungseigentum an W 3 Wiener Str. 36c

b 5630/2015 IM RANG 2162/2015 Kaufvertrag 2015-03-09 Eigentumsrecht

c 5630/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 10034/2015 Adressenänderung

e 2557/2023 Klage (LG Wels, 26 Cg 23/23w)

f 8071/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (8 E 23/23m)

C – Blatt:

Bewertungsgegenständliche grundbücherliche Lasten:

keine bewertungsgegenständlichen Lasten eingetragen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten: keine bekannt

Die Liegenschaft liegt ca. 1,50 km Luftlinie nordöstlich vom Stadtzentrum von Attnang-Puchheim (ca. 21 Gehminuten). In der nahen und weiteren Umgebung befinden sich Wohnhäuser. Südwestseitig befinden sich Betriebsgebäude und Geschäftsbauten. Der Hang des Spitzberges südostseitig, mit der Sportanlage, ist bewaldet.

Die Verkehrserschließung ist über die B1 Wiener Straße und die Zufahrt bzw. Aufschließungsstraße gegeben.

Die Liegenschaft ist ausreichend besonnt.

Maße, Form und Topographie:

Die gegenständliche Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken, welche durch die Zufahrtsstraße getrennt sind. Das östlich mit vier Wohnhäusern bebaute Grundstück hat eine langgestreckte annähernd rechteckige Grundrissform.

Der Grundstückskörper hat eine größte Längserstreckung von Südwesten nach Nordosten von ca. 136 Meter und beträgt die größte Ausdehnung von Nordwesten nach Südosten ca. 36 Meter.

Das unbebaute Grundstück hat eine annähernd dreiecksförmige Grundrissform mit Seitenlängen (Katheten) von ca. 38 Meter bzw. 30 Meter.

Die Liegenschaft liegt annähernd eben.

Infrastruktur:

Der Struktur der Attnang-Puchheim, kann die Lage der Liegenschaft als gute Wohnlage im Wohngebiet Wienerstraße bezeichnet werden und weist hinsichtlich der Erreichbarkeit diverser infrastruktureller Einrichtungen der Stadt eine Reihe von Merkmalen eines im Standrandgebiet gelegenen Grundstückes auf.

Auf Grund der Lage in der Stadtgemeinde von Attnang-Puchheim können auch sonstige öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Sporteinrichtungen, Erholungsbereiche, Gesundheitswesen, etc.) genutzt werden.

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten sind in Attnang-Puchheim insbesondere auch im nahegelegenen Geschäft „Billa“ gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ist vorhanden. Schulbushaltestelle ist vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation.

Stromversorgung erfolgt über die Energie AG.

Fernwärmeanschluss ist nicht vorhanden.

Ferngasanschlussmöglichkeit ist vorhanden.

Kabel-TV Anschlussmöglichkeit ist vorhanden.

Telefonanschlussmöglichkeit ist vorhanden.

Müllentsorgung: örtliche Müllabfuhr

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

Abänderung der Baupläne:

Das Wohnhaus entspricht weitestgehend den bewilligten Einreichplänen.

Wohnung W3c: Der Abstellraum ist verkleinert und das Bad sowie der Vorraum vergrößert. Das WC ist nicht mehr vom Bad getrennt. Die Wand zwischen Vorraum und Diele ist abgebrochen. Das Schlafzimmer ist kleiner, da ein Schrankraum eingebaut ist.

Im Kellergeschoss ist im allgemeinen Abstellraum eine Trennwand errichtet.
Für die angeführten Planänderungen konnten keine Baubewilligungen erhoben werden.

Allgemeine Beschreibung der Gebäude und der WE:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich auf dem Grundstück 1590/1 vier freistehende, viergeschossige Wohngebäude. Diese sind jeweils zur Gänze unterkellert und in Massivbauweise mit einem flachen Satteldach errichtet. Die Dachdeckung besteht Wellenmit, die Dachwasserableitung erfolgt über Hängerinnen und Dachfallrohre. In jedem Stiegenhaus ist eine 2-armige gerade Stiegenanlage mit Kunststeinstufen auf Stahlbetonlaufplatten sowie Terrazzoplatten auf den Podesten eingebaut. Das Stiegegelande ist aus Metall und der Handlauf mit Kunststoff überzogen. Im Kellergeschoss befinden sich in jedem Haus je eine Waschküche mit Trockenraum, ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und die entsprechenden Parteienkeller. Die Räume sind mit Betonböden, Verputz und den entsprechenden Strom- und Wasserauslässen, sowie Metallfenster und doppelwandigen Blechtüren ausgestattet. Im Kellergeschoss des Hauses Wienerstraße 36b ist die Zentralheizungsanlage (Heizraum und Öllageraum) für alle 4 Objekte untergebracht.

Die Wohnung W3c befindet sich im viergeschossigen Wohnhaus im Erdgeschoss mit der Anschrift Wiener Straße 36c und ist in Richtung Südwesten ausgerichtet und verfügt über Fenster im Nordwesten, Südwesten und Südosten. Die Loggia ist in Richtung Nordwesten orientiert.

Die Wohnung besteht nach der Renovierung im Jahr 2015 aus den Räumlichkeiten Vorraum, Küche, Wohnraum, Abstellraum, Bad/WC, Flur, Zimmer, Schlafzimmer, Schrankraum, Loggia sowie Kellerabteil; siehe Anhang E1 mit Nutzflächenaufstellung.

Wohnung W3c (Flächen laut Nutzwertgutachten):

<u>Wohnung 3, rechts</u>	
Vorraum	3,60 m ²
Diele	6,01 m ²
Flur	3,65 m ²
Zimmer	22,45 m ²
Zimmer	16,02 m ²
Wohnraum	22,37 m ²
Küche	9,35 m ²
WC	1,66 m ²
Bad	3,41 m ²
Abstellraum	7,64 m ²
<u>Loggia</u>	<u>7,41 m²</u>
Nutzfläche	103,57 m ²

Zubehör: Lagerkeller

9347

Die PKW-Abstellplätze nordwestlich der Wohnobjekte sind nicht zugeordnet.

Alle Teile des Hauses, welche lt. Nutzwertgutachten nicht zugeordnet sind, dienen der gemeinsamen Nutzung. Das sind folgende Räumlichkeiten: Stiegenhaus, Gänge, allgemeiner Abstellraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Waschküche, Trockenraum und Dachboden.

Asphaltflächen der PKW-Abstellplätze im Freien, die gesamte Außenanlage einschließlich deren Gestaltung und Einrichtung, die nicht bebauten Grundstücksflächen, Grund – und Bodenbefestigungen und alle nicht im Wohnungseigentum befindlichen Anlagen und Einzelheiten.

Objektsbeschreibung:

Gebäudeart:	Wohnanlage gegenständlich: W3 im Erdgeschoss des Hauses 2 mit der Anschrift Wienerstraße 36c
Baujahr:	ca. 1974 / Alter: ca. 50 Jahre
Miteigentümer:	Wohnungseigentum an weiteren 47 Einheiten
Bauweise:	Massivbauweise
Geschossanzahl:	- Kellergeschoss - Erdgeschoss - 1. – 3. Obergeschoss

Raumhöhen Wohnung W3c:

Erdgeschoss:	ca. 2,70 m lt. Einreichplan
--------------	-----------------------------

Baubeschreibung Wohnung W3c:

Rohbauteile:	(über die durchschnittliche techn. Lebensdauer)
Fundamente:	Streifenfundamente, Beton
Kellerwände:	Stahlbeton bzw. Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk 25 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Massivdecken
Stiegen:	Zweiläufige Massivstiegen mit Halbpodesten Betonstiege, Terrazzo
Unterkonstruktion des Fußbodens:	ohne Befund
Fassade:	wärme gedämmte mit kleinformatiger Eternitverkleidung
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl

Ausbauteile:	(unter der durchschnittlichen techn. Lebensdauer)
Dachdeckung:	Welleternit
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-Scheibenisolierverglasung
Türen:	Holztüren mit Metallzargen
Fensterbänke:	innen Werzalith, außen Blech
Sonnenschutz:	Vorbaurolladenkästen, Innenjalousien
Rauchfänge:	Rauchfang im Wohnraum vorhanden
Fußboden:	Fliesen, Parkett, PVC
Fassaden:	kleinformatige Eternitplatten
Loggia:	Loggia im Südwesten
Bad/WC:	Waschbecken, Dusche mit Glaswänden und Drehtüre, Waschmaschinenanschluss, Hänge- WC mit vorgemauerten Unterputzpülkasten Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis in eine Höhe von 1,20 m, im Bereich der Dusche bis UK-Decke
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Radiatoren
Warmwasser:	mittels Zentralheizung
Elektroinstallationen:	Standard
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	-----
Lifтанlagen:	-----
Sonstige Anlagen:	-----

Außenanlagen:

- Einfriedungen:** Das Grundstück 1590/1 verfügt über keine Einfriedungen. Auf dem Grundstück 1590/6 ist ein Kinderspielplatz vorhanden mit einem ca. 3,50m hohen Maschendrahtzaun.
- Befestigte Flächen:** Die Parkplätze auf dem Grundstück 1590/1 entlang den Häusern 1-4 sowie im Bereich des Grundstückes 1590/6 entlang der Zufahrtsstraße sind asphaltiert. Der Hauszugang ist asphaltiert und sind die Wiesenflächen mit Betonleistensteinen abgegrenzt.
- Parkplätze:** Parkplätze sind im Nordwesten und im Nordosten entlang den Häusern 1-4 sowie entlang der Zufahrtsstraße vorhanden.
- Gärtnerische Gestaltung und Aufwuchs:** Wiesenflächen mit Sträuchern und Buschwerk. Kinderspielplatz auf dem Grundstück 1590/6.
- Sonstige Einbauten:** -----

Notwendige Fertigstellungsarbeiten:

- Wohnanlage:** Die Wohnanlage ist soweit fertiggestellt.
- Wohnung W3c:** Die Wohnung ist soweit fertiggestellt.

Baumängel und Bauschäden:

Die Wohnhausanlage mit den 4 Wohnblöcken in einem dem Alter entsprechenden guten Erhaltungszustand. Böden, Wände und Decken weisen übliche Rissbildungen, Unebenheiten, Verschmutzungen sowie mechanische Beschädigungen auf. Die Wohnung W3c wurde im Jahr 2015 durchgreifend renoviert und modernisiert sowie geringfügig umgebaut und wurden unter anderem WC und Bad zusammengelegt. Die Wohnung selbst befindet sich in einem sehr guten/ neuwertigen Zustand. Bei den Fenstern ragen die Vorbaurollläden ca. 5 cm in die Glaslichte.

Instandhaltungsrückstau:

Wohnung W3c:

In der Wohnung W3c ist kein Instandhaltungsrückstau vorhanden

Wohnhäuser:

Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.10.2017 verfügen die vier Objekte über eine zentrale Ölheizung, bei welcher Sanierungsarbeiten bis in eine Höhe von ca. € 23.629,- beschrieben sind und sind für Investitionen ca. € 26.400,- verfügbar.

Aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses werden Heizkostenverteiler installiert.

Div. Maler- und Anstreicherarbeiten durchführen.

Bauausführung:

Wohnung W3c:	gut
Wohnhaus:	gut

Bau- und Erhaltungszustand:

Wohnung W3c:	sehr gut
Wohnhaus:	gut

Folgende Instandhaltungs-, Reparatur- und Ausbauarbeiten wurden durchgeführt:

- die Fenster wurden ca. im Jahr 2010 erneuert (lt. Auskunft)

Zubehör:

Kein Zubehör.

Energieausweis:

Energieausweis vom 20.12.2012:

Referenz-Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,RK} = 97,70 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Höhe der monatlichen Aufwendungen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung „GSA gem. reg. Gen. mbH“ Mozartstraße 6-10, 4020 Linz, betragen für die Wohnung W3c (angeführt mit der Bezeichnung BE-Nr. 27/Top-Nr. 3c/ Tür-Nr. 3 mit einer Nutzfläche von 103,57 m²) die monatlichen Vorschreibungen:

Vorschreibungen ab 01.01.2024

GSA Genossenschaft f. Stadterneuerung u. Ausgliederung gem. reg. Gen. mbH
 A-4020 Linz | Mozartstraße 8-10, Stiege 2, 3. OG
 T +43 752 711192 | F +43 752 711162-8
 office@gsa-wohnbau.at | www.gsa-wohnbau.at



FN 75206a | LG Linz | UID ATU80296247

Miriam Spahic
 Wiener Straße 35C/3
 4800 Attnang-Puchheim

Rechnung Rechnung-Nr.: 19005 0027 001 2024 2 Ihre Kunden-Nr.: 19005 0027 001
 Rechnungsdatum: 07.02.2024
 UID-Nr.: ATU59323905
 Gültig ab: 01.01.2024 bis auf weiteres
 Objekt: Wiener Straße 36 c, 4800 Attnang-Puchheim
 Objekt-Nr.: 19005 Nutzungsart: Wohnung
 Bestandseinheit: BE-Nr. 27 / Top-Nr. 3c / Tür-Nr. 3

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2024 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: Miriam Spahic

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	Umsatz	Betrag
Verwaltungsbetrag	Nutzfläche	103,57	10,00 %	€	27,96
Betriebskosten Allgemein	Anzahl der Wohnungen	9,347	10,00 %	€	148,09
Zentralheizung	Flächenbasis Zentralheizung	96,16	20,00 %	€	87,51
Reparaturkosten	Reparaturkostenfond-A	103,57	0,00 %	€	109,78
Warmwasser	Flächenbasis Wasser	96,16	10,00 %	€	48,08
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	109,78
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	224,13
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	87,51
Umsatzsteuer 10,00 %				€	22,41
Umsatzsteuer 20,00 %				€	17,50
Summe				€	461,33

Vorabinformation: Der oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 461,33 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: 82C23000190050027001H01 / CID: AT40ZZZ00000019780) zur jeweiligen Fälligkeit (5. des Monats) eingezogen. Fällt dieser Tag auf einen Sonn- oder Feiertag, gilt der nächstmögliche Geschäftstag als Fälligkeitstag.

Lt. Auskunft – Jahresabrechnung 2022, bzw. vorgelegtem Kontoauszug der Hausverwaltung „GSA“ beträgt das Guthaben per 31.12.2022 € 142,70.

Künftige Sanierungsaufwendungen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind ihr keine allfälligen vorhandenen Schäden und Mängel an den Objekten bzw. in nächster Zeit geplante Reparatur- oder Sanierungsarbeiten bekannt.

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.

Nachstehend wird eine Abfrage im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes dargestellt:

Ergebnis für:

Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Vöcklabruck
Gemeinde	Attnang-Puchheim
Katastralgemeinde	Attnang-Puchheim (50303)
Grundstück	1590/1

Information:

Das Grundstück 1590/1 in Attnang-Puchheim (50303) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Die Grundstücke 1590/1 und 1590/6 sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Mietverhältnisse:

Kein Bestandsverhältnis (keine Vermietung der W3c).

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.

VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren. In der Wohnanlage wurden einige Wohnungen verkauft und können innerhalb der Wohnungseigentumsgemeinschaft die jeweiligen Nutzwerte zum Vergleich herangezogen werden, da die Nutzwerte die Unterschiede gut abbilden.

VERGLEICHSWERTERMITTLUNG Wohnung W3c

In der gegenständlichen Wohnanlage wurden vergleichbare Wohnungen um nachstehende Preise verkauft:

Wohnung	m ²	Anteile	NW	KP/NW in €	KP/m ² in €	Kaufpreis in €	Jahr/Kauf Datum
Wiener Str. 36c, W3	103,57 m ²	9347	420790	10,70	965,53	100.000,00	09.03.2015
Wiener Str. 36a, W3	103,57 m ²	11199	420790	9,91	1.071,74	111.000,00	18.04.2018
Wiener Str. 36c, W4	87,62 m ²	8323	420790	12,01	1.141,29	100.000,00	17.05.2018
Wiener Str. 36d, W8	67,60 m ²	6165	420790	16,22	1.479,29	100.000,00	15.01.2020
Wiener Str. 36c, W4	87,62 m ²	8323	420790	23,67	2.248,35	197.000,00	23.11.2023
Mittelwert Kaufpreis pro Nutzwert				14,50	1.381,24		

Valorisierung auf das Jahr 01/2024 laut Baupreisindex Statistik Austria

Wohnung	m ²	Anteile	NW	KP/NW in €	KP/m ² in €	Kaufpreis valorisiert auf 01/2024
Wiener Str. 36c, W3	103,57 m ²	9347	420790	16,59	1.497,54	155.100,00
Wiener Str. 36a, W3	103,57 m ²	11199	420790	14,12	1.527,23	158.175,00
Wiener Str. 36c, W4	87,62 m ²	8323	420790	17,12	1.626,34	142.500,00
Wiener Str. 36d, W8	67,60 m ²	6165	420790	21,85	1.992,60	134.700,00
Wiener Str. 36c, W4	87,62 m ²	8323	420790	23,67	2.248,35	197.000,00
Mittelwert Kaufpreis pro Nutzwert				18,67	1.778,41	

Wohnung	m²	Anteile	NW	KP/NW	KP/m²	Vergleichswert
Wiener Str. 36c, W3	103,57	9347	420790	18,67		174.522,17
Zu- oder Abschläge	10,00%	Wohnung saniert				17.452,22
				gerundet		191.974,39
VERGLEICHSWERT Wohnung W3c				gerundet	1.853,82	192.000,00

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
ohne Rechte und Lasten

Vergleichswert Wohnung W3c 192.000,00

Zu- oder Abschlag zur Anpassung an die Marktlage:

Gemäß §7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages war die Nachfrage nach Immobilien, auch nach Eigentumswohnungen bzw. "Anlegerwohnungen" rückläufig und wird eine Marktanpassung gerechnet.

Wohnung W3c	192.000,00
-5,00%	<u>-9.600,00</u>

VERKEHRSWERT	182.400,00	gerundet	€ 182.400,00
Wohnung W3c			
ohne Rechte und Lasten			

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG
mit Rechte und Lasten**

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten € 182.400,00

Rechte:

keine Rechte eingetragen

gerundet € -----

Lasten:

keine bewertungsgegenständlichen Lasten eingetragen

gerundet - € -----

VERKEHRSWERT
(mit Rechte und Lasten)

gerundet € **182.400,00**
=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft **EZ 1712, KG 50303 Attnang-Puchheim, BLNr 126, 9347/841580 Anteile und BLNr 127, 9347/841580 Anteile, mit welchen jeweils Wohnungseigentum an W3 untrennbar verbunden ist** mit der Anschrift Wiener Str. 36c, 4800 Attnang-Puchheim, beträgt zum Bewertungsstichtag 31.01.2024.

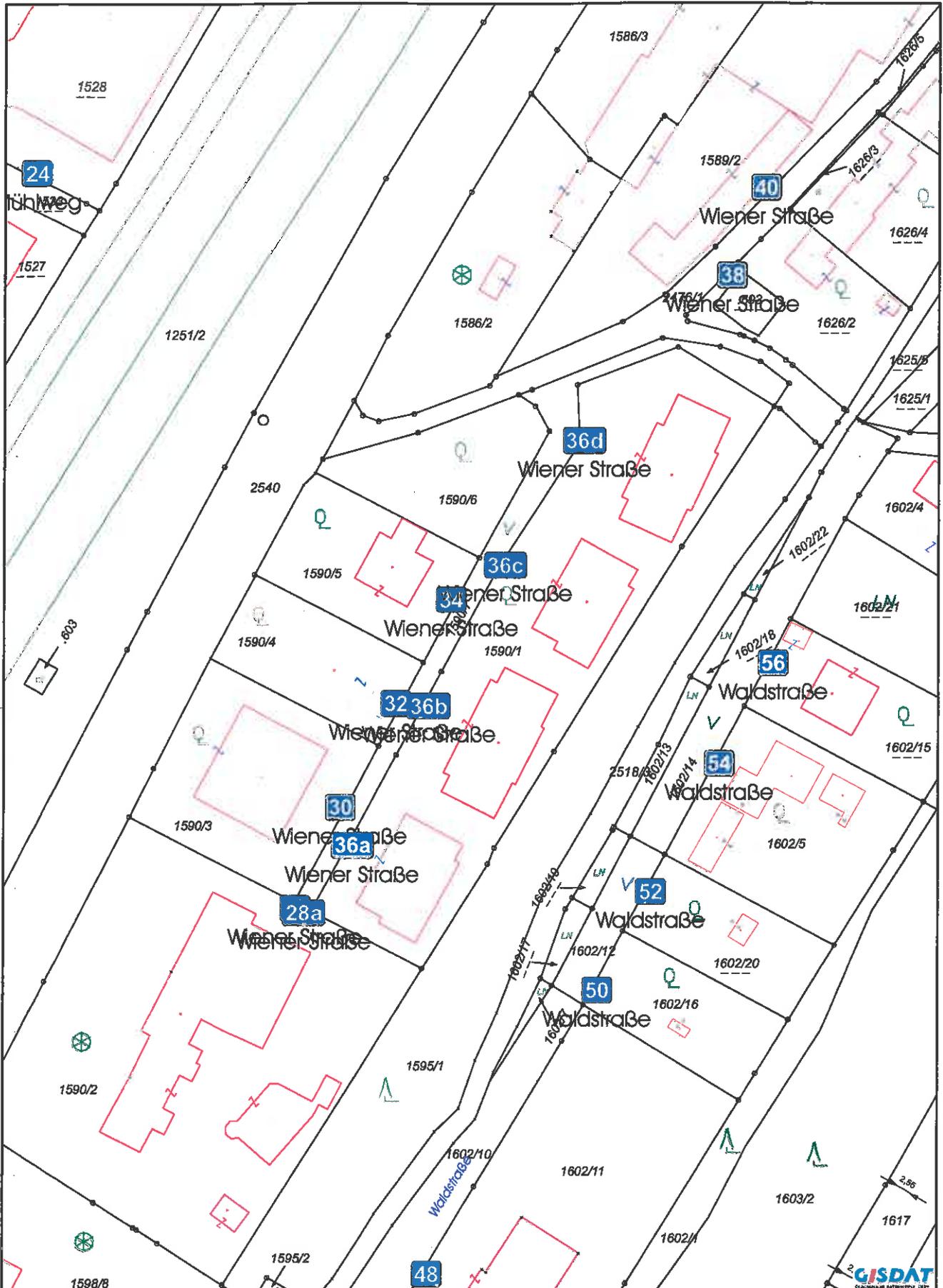
€ 182.400,00
=====

Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft **EZ 1712, KG 50303 Attnang-Puchheim, BLNr 126, 9347/841580 Anteile und BLNr 127, 9347/841580 Anteile, mit welchen jeweils Wohnungseigentum an W3 untrennbar verbunden ist** mit der Anschrift Wiener Str. 36c, 4800 Attnang-Puchheim, beträgt zum Bewertungsstichtag 31.01.2024.

€ 182.400,00
=====



Vöcklabruck, am 12.03.2024

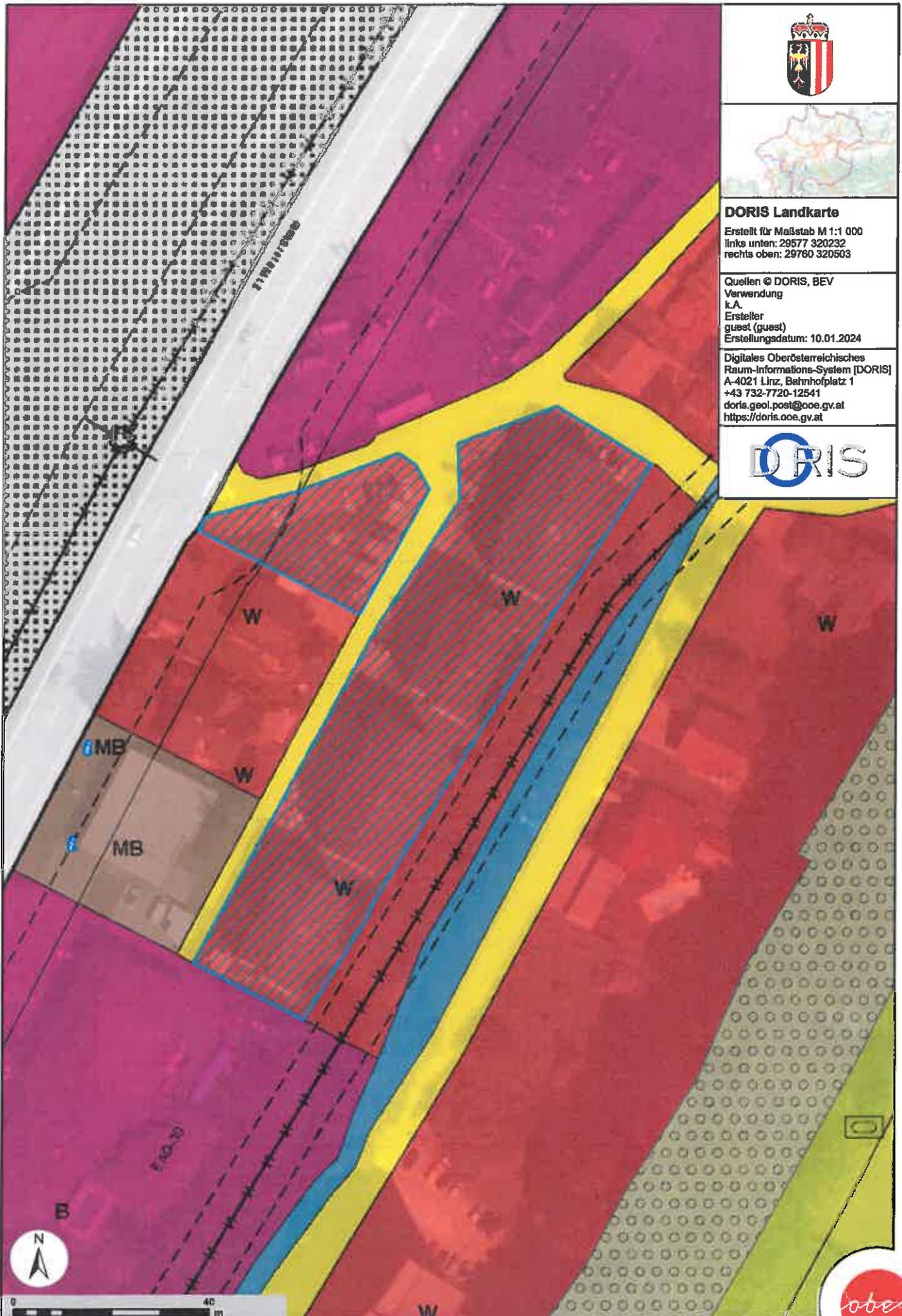


© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2007;
 DKM-Datenkopie vom 29.1.2024
 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen
 Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im
 zuständigen Vermessungsamt
 oder via Internet-GDB-Provider.

Stadtgemeinde Attnang-Puchheim

Rathausplatz 9
 4800 Attnang-Puchheim
 Telefon 07674 / 615 Fax DW 44
 email: stadamt@attnang-puchheim.ooe.gv.at
 Maßstab 1:1 049 Datum 29.1.2024





DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 29577 320232
rechts oben: 29760 320503

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
i.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 10.01.2024

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



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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50303 Attnang-Puchheim
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 1712

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 126, 127 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8436/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1590/1	GST-Fläche *	3836	
	Bauf.(10)	1342	
	Gärten(10)	2494	Wiener Straße 36d
			Wiener Straße 36a
			Wiener Straße 36c
			Wiener Straße 36b

1590/6	Gärten(10) *	784	
	GESAMTFLÄCHE	4620	

Legende:

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

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

126 ANTEIL: 9347/841580

Ivana Rajic

GEB: 1984-01-26 ADR: Wiener Straße 36c/3, Attnang-Puchheim 4800

- a 2622/1978 Wohnungseigentum an W 3 Wiener Str. 36c
- b 5630/2015 IM RANG 2162/2015 Kaufvertrag 2015-03-09 Eigentumsrecht
- c 5630/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 10034/2015 Adressenänderung
- e 2557/2023 Klage (LG Wels, 26 Cg 23/23w)
- f 8071/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (8 E 23/23m)

127 ANTEIL: 9347/841580

Miralem Spahic

GEB: 1974-07-21 ADR: Wiener Straße 36c/3, Attnang-Puchheim 4800

- a 2622/1978 Wohnungseigentum an W 3 Wiener Str. 36c
- b 5630/2015 IM RANG 2162/2015 Kaufvertrag 2015-03-09 Eigentumsrecht
- c 5630/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- d 10034/2015 Adressenänderung
- e 2557/2023 Klage (LG Wels, 26 Cg 23/23w)

f 8071/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (8 E 23/23m)

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuchauszug vom: 27.11.2023 15:53:30

Grundstücksinformation erstellt am: 22.01.2024 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert.

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

Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.

Kontakt: servicedesk@compass.at | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

Nutzflächen:

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

W3c WOHNUNG:

Erdgeschoss

Vorraum	11,35 m ²	
Küche	9,35 m ²	
Wohnraum	22,37 m ²	
Abstellraum	1,35 m ²	
Bad/WC	9,36 m ²	
Flur	3,65 m ²	
Zimmer	16,02 m ²	
Schlafzimmer	16,64 m ²	
Schrankraum	5,15 m ²	95,24 m ²
Loggia	7,41 m ²	7,41 m ²
		102,65 m²

Kellerabteil ca. 6,24 m²

Laut Nutzwertgutachten beträgt die Wohnnutzfläche 103,57 m²







