



Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0 664 / 244 76 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0 664 / 244 76 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

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

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 11. Februar 2025

BG Wels – AZ: 10 E 2784/24h

SV-GZ: 24542

Bewertungsgutachten

über die

**Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 55.530/18.167.471
an der Liegenschaft**

**4600 Wels, Albert-Schweitzer-Straße 9, 11, 13, 15, Flemingstraße 5, 7, 9, 11,
Billrothstraße 109, 111, 113, 115, 117**

**Wohnungseigentum an Einheit W 1 B/33 – Albert-Schweitzer-Straße 9
BG Wels, GB 51215 Lichtenegg, EZ 326, Gst.-Nr. 320/1, 320/4, B-INr. 724**

Betreibende Partei: Oberbank AG
Untere Donaulände 28, 4020 Linz

vertreten durch: Oberbank AG
Untere Donaulände 28, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Mehmet CAN
Albert-Schweitzer-Straße 9/33, 4600 Wels

vertreten durch: -

wegen: € 26.649,42 s.A.

Stichtag des Gutachtens:

18. November 2024 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	4
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	6
02. BEFUND.....	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	9
02.03. LAGE.....	10
02.04. INFRASTRUKTUR	11
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
02.06. OBJEKT.....	12
02.06.01. WOHNUNG W 1 B/33	14
02.06.02. KELLERABTEIL	19
02.06.03. AUTO-ABSTELLPLATZ.....	20
02.06.04. AUßENANLAGE	20
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	21
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	21
02.07.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	21
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	23
02.08. HAUSVERWALTUNG.....	25
02.08.01. MONATLICHE VORSCHREIBUNGSPPOSITIONEN W 1/B 33.....	25
02.08.02. SANIERUNGS-/INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN	26
02.08.03. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN	26
02.09. ENERGIEAUSWEIS	27
02.10. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	28
03. BEWERTUNG	29
03.01. ALLGEMEINES.....	29
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE.....	30
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	30
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	32
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN	33
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	35
05. ZUSAMMENFASSUNG	36



01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 5. September 2024, Aktenzahl 10 E 2784/24h-6, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an W 1 / B 33,

4600 Wels, Albert-Schweitzer-Straße 9/33,
(BG Wels, GB 51215 Lichtenegg, EZ 326, Gst.-Nr. 320/1, 320/4,
55.530/18.167.471 Anteile, B-INr. 724),

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: **Oberbank AG**
Untere Donaulände 28, 4020 Linz

vertreten durch: **Oberbank AG**
Untere Donaulände 28, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: **Mehmet CAN**
Albert-Schweitzer-Straße 9/33, 4600 Wels

vertreten durch: -

wegen: € 26.649,42 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 18. November 2024, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Der für 24. September 2024, 15.00 Uhr, vom Bezirksgericht Wels anberaumte Termin musste wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Partei“ abgebrochen werden.

Die Besichtigung fand am 18. November 2024, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende:

- Mehmet Can, verpflichtete Partei
- SV Prok. Franz Scheuringer, Sparkasse Eferding-Peuerbach-Waizenkirchen
- Herr Ploier-Niederschick, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Wels
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 18. November 2024
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels
- Daten von der Hausverwaltung (Wohnbau 2000)
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNORM B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in

Name:	Can Mehmet
Geburtsdatum:	08.05.1981
Adresse:	Albert-Schweitzer-Straße 9/33
Ort:	4600 Wels

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen:	54 251-2-0326/8
Stichtag:	01.01.2024
Katastralgemeinde:	51215 Lichtenegg
Einlagezahl:	326
Lageadresse:	Fleming=Billroth=Alb-Schweitzerstr, 4600 Wels

Einheitswert

Anteil:	55530/18167471
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 12.255,47
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 14,5346 / m ²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück



01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.

Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

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



02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH		GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch							
KATASTRALGEMEINDE 51215 Lichtenegg				EINLAGEZAHL 326			
BEZIRKSGERICHT WELS							

*** Eingeschränkter Auszug ***							
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 724 ***							
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***							
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***							

Letzte TZ 3175/2024							
WOHNUNGSEIGENTUM							
Plombe 3608/2024							
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012							
***** A1 *****							
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE				
320/1	GST-Fläche	* 15005					
	Bauf.(10)	2924					
	Gärten(10)	12081	Albert-Schweitzer-Straße 9				
			Flemingstraße 5				
			Flemingstraße 11				
			Flemingstraße 9				
			Flemingstraße 7				
			Albert-Schweitzer-Straße 11				
320/4	G GST-Fläche	(* 14790)	Änderung in Vorbereitung				
	Bauf.(10)	2331					
	Gärten(10)	12459	Albert-Schweitzer-Straße 13				
			Billrothstraße 115				
			Billrothstraße 111				
			Billrothstraße 117				
			Billrothstraße 113				
			Billrothstraße 109				
			Albert-Schweitzer-Straße 15				
GESAMTFLÄCHE		[29795]	Änderung in Vorbereitung				
Legende:							
G: Grundstück im Grenzkataster							
*: Fläche rechnerisch ermittelt							
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)							
Gärten(10): Gärten (Gärten)							
***** A2 *****							
***** B *****							
724 ANTEIL: 55530/18167471							
Mehmet Can							
GEB: 1981-05-08 ADR: Billrothstraße 115, Wels 4600							
a 2407/1977 Wohnungseigentum an W 1 B/33							
b 6950/2016 Kaufvertrag 2016-10-17 Eigentumsrecht							
***** C *****							
509	auf Anteil B-LNR	1 3 6 7 10 12 15 16 20 21 22 25 27 29 31 32					
		38 42 43 45 46 48 bis 51 53 56 57 58 60 61 63 64					
		65 68 bis 72 75 76 79 86 88 89 90 97 98 102 105					
		bis 108 110 111 113 bis 118 120 127 bis 131 134					
Seite 1 von 3							

136 138 139 141 150 162 165 166 173 174 177 181
186 187 189 192 198 bis 202 205 207 208 211 212
214 219 221 224 226 232 236 237 239 241 244 251
bis 254 260 261 262 264 265 267 269 271 272 277
279 280 282 284 286 289 290 291 295 297 299 304
310 317 bis 320 328 329 332 333 337 340 343 344
348 349 353 389 390 393 399 403 414 419 440 442
443 449 450 459 bis 463 470 471 472 488 489 495
502 bis 505 511 512 514 520 521 525 526 527 532
539 540 543 544 552 bis 555 561 bis 564 567 568
575 576 581 582 583 585 588 589 592 594 bis 598
609 bis 613 617 bis 620 625 626 631 632 636 bis
645 648 653 655 bis 659 662 663 664 667 bis 671
673 bis 676 679 bis 682 685 bis 690 693 bis 720
724 725 727 728 729 732 736 bis 740 743 bis 747
749 bis 755 757 bis 764 771 bis 792 794 bis 801
803 bis 819 821 bis 851

- a 2407/1977
FRUCHTGENUSSRECHT am Kiosk auf Gst 320/1 gem Pkt X
Übereinkommen 1977-05-10 für
Dipl.-Ing. Rudolf Fehringer
Dr. Robert Hödel
- b 3918/1998 Löschung hins Dr. Robert Hödel jedoch nur hins
Anteile B-LNr 150 bis 164, 399 400
- c 940/2014 Löschung hins Dr. Robert Hödel jedoch nur hins
Anteil B-LNR 99
- d 4823/2014 Löschung hins Dr. Robert Hödel jedoch nur hins
Anteil B-LNR 662
- f 4568-2016 Löschung hins. Dr. Robert Hödel jedoch nur hins.
Anteil B-LNR 696
- h 5144/2016 Löschung jedoch nur hins. Dr. Robert Hödel und nur
hins. Anteil B-LNR 720
- i 1644/2017 Löschung Löschung hins. Dr. Robert Hödel jedoch nur
hinsichtlich B-LNR 730 731
- j 4389/2018 Löschung hins. Dr. Robert Hödel jedoch nur hins.
B-LNR 757
- l 6436/2020 Löschung hins. Dr. Robert Hödel jedoch nur hins.
B-LNR 796
- m 849/2021 Löschung hins. Dr. Robert Hödel jedoch nur hins.
Anteile B-LNR 798 799
- n 3915/2021 Löschung hins. B-LNR 805 jedoch nur hins. Dr.
Robert Hödel
- 978 a 347/2015 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG - BG Wels, 18 Msch 3/96-9
- 1033 a 2137/2018 Abweichende Abrechnungseinheiten bzw. eigene
Abstimmungseinheiten gem. Beschluss vom 12.4.1996, 18
Msch3/96-9, Beschluss vom 29.6.2017, 18 Msch 18/14h 46,
Beschluss vom 25.10.2017, 18 Msch 18/14h
- 1083 auf Anteil B-LNR 724
- a 1961/2021 Pfandurkunde 2021-03-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,-
für Sparkasse Eferding-Feuerbach-Waizenkirchen (FN 210377d)
- 1139 a auf Anteil B-LNR 724
- a 1020/2024 Wechselzahlungsauftrag 2024-01 25
PFANDRECHT vollstr EUR 26.649,42
samt 6 % Z p.a. seit 1.1.2024, 33,31 EUR Wechselgebühr,
Kosten EUR 1.497,48, Kosten EUR 1.494,64 für Oberbank AG,
FN 379063w (10 E 709/24)

Seite 2 von 3

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

Grundbuch

01.08.2024 11:38:40

Kopie Gerichtsakt

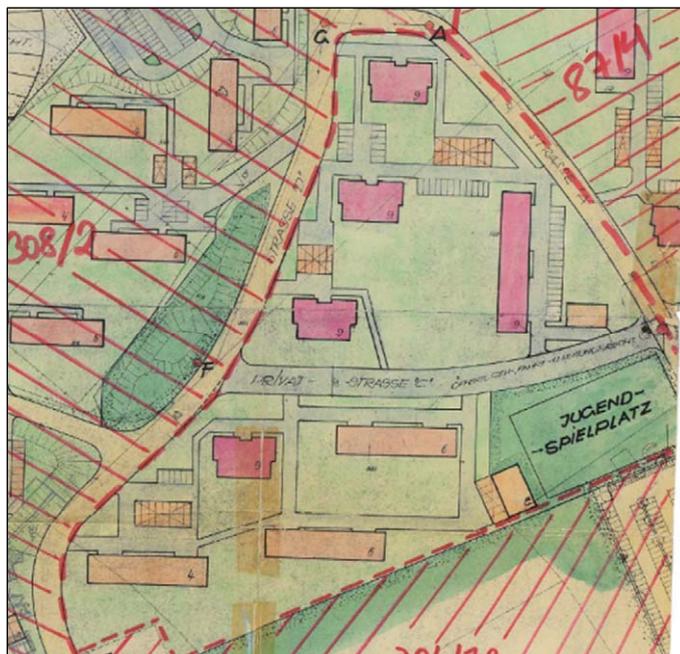
02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die betreffende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W“ – Wohngebiet ausgewiesen.



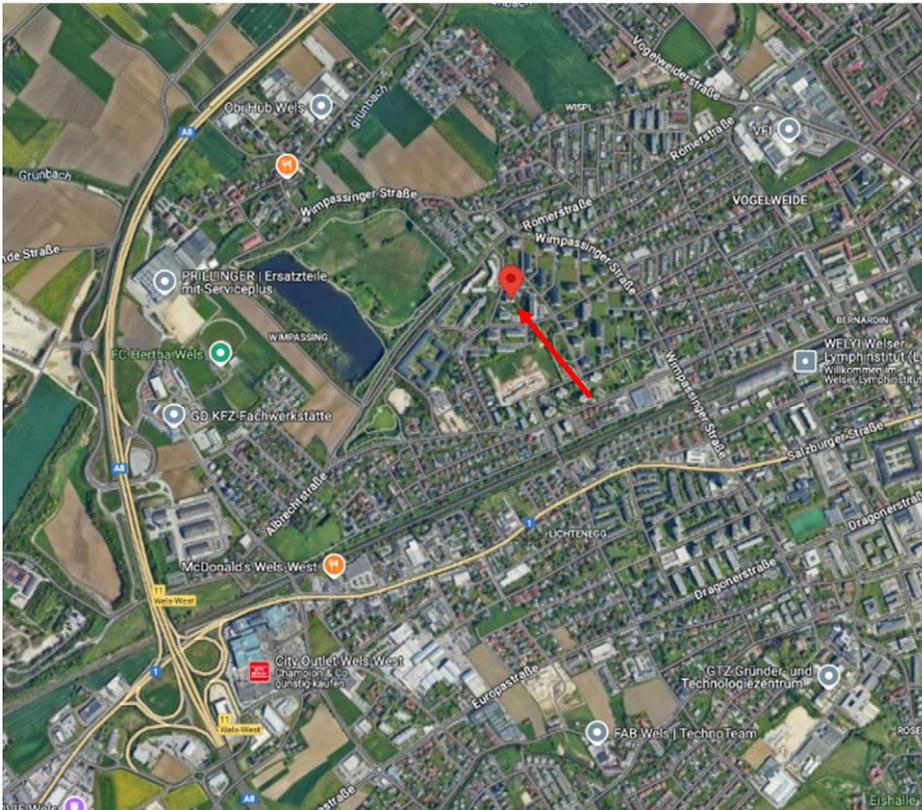
Auszug DORIS

Lt. Bebauungsplan 87/1 (1964) ist eine Bebauung der Liegenschaft mit 8 Wohnobjekten (ein 4-geschoßiges, zwei 6-geschoßige sowie fünf 9-geschoßige) sowie 4 Garagengebäude möglich:



Kopie Magistrat der Stadt Wels

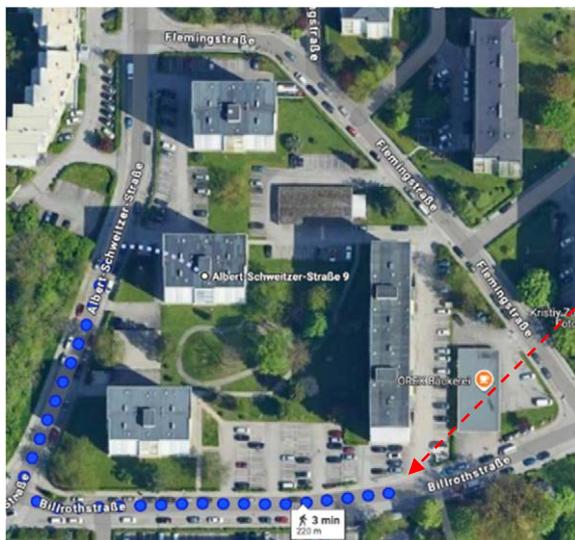
02.03. Lage



Kopie google-maps

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einem Wohnviertel im Stadtteil „Gartenstadt“.

Die nächste öffentliche Bushaltestelle der Linie Wels (*Flemingstraße/Billrothstraße*) liegt in unmittelbarer Nähe.



Der Autobahnanschluss Wels-West ist ca. 1,5 km entfernt.

02.06. Objekt

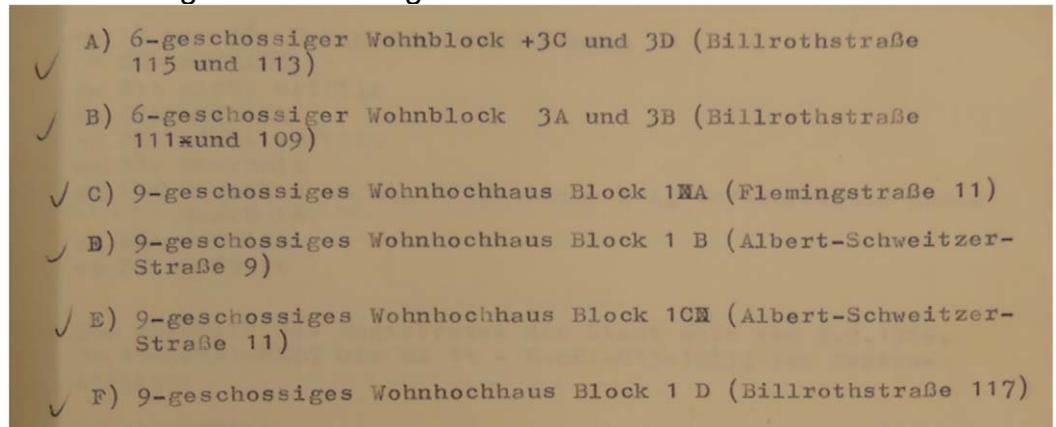
Historie Bauakt:

10.04.1964: Baubewilligung für ein 4-geschoßiges, zwei 6-geschoßige und fünf 9-geschoßige Wohnobjekte sowie 4 Garagenboxen mit insgesamt 49 Boxen (BauR1-807/63-815/63)

06.05.1968 Verlängerung der Baubewilligung

05.09.1969: Verlängerung der Baubewilligung

21.12.1972: Verhandlung - Kollaudierung



30.11.1974: Benützungsbewilligung Garagenanlage auf Gst. 320/1

2001 bis dato: div. Bewilligungen für Loggia-Verglasungen
Anm.d.SV: keine Loggia-Verglasung bei der zu bewertenden Wohnung W 1 / B33

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

Zugangs-/Eingangsbereich Albert-Schweitzer-Straße 9:



Allgemeinfläche Flur/LIFT/Stiegenhaus 8. OG:



*Lift:
max. 6 Personen/max. 450 kg*



Eingang Top 33

02.06.01. Wohnung W 1 B/33

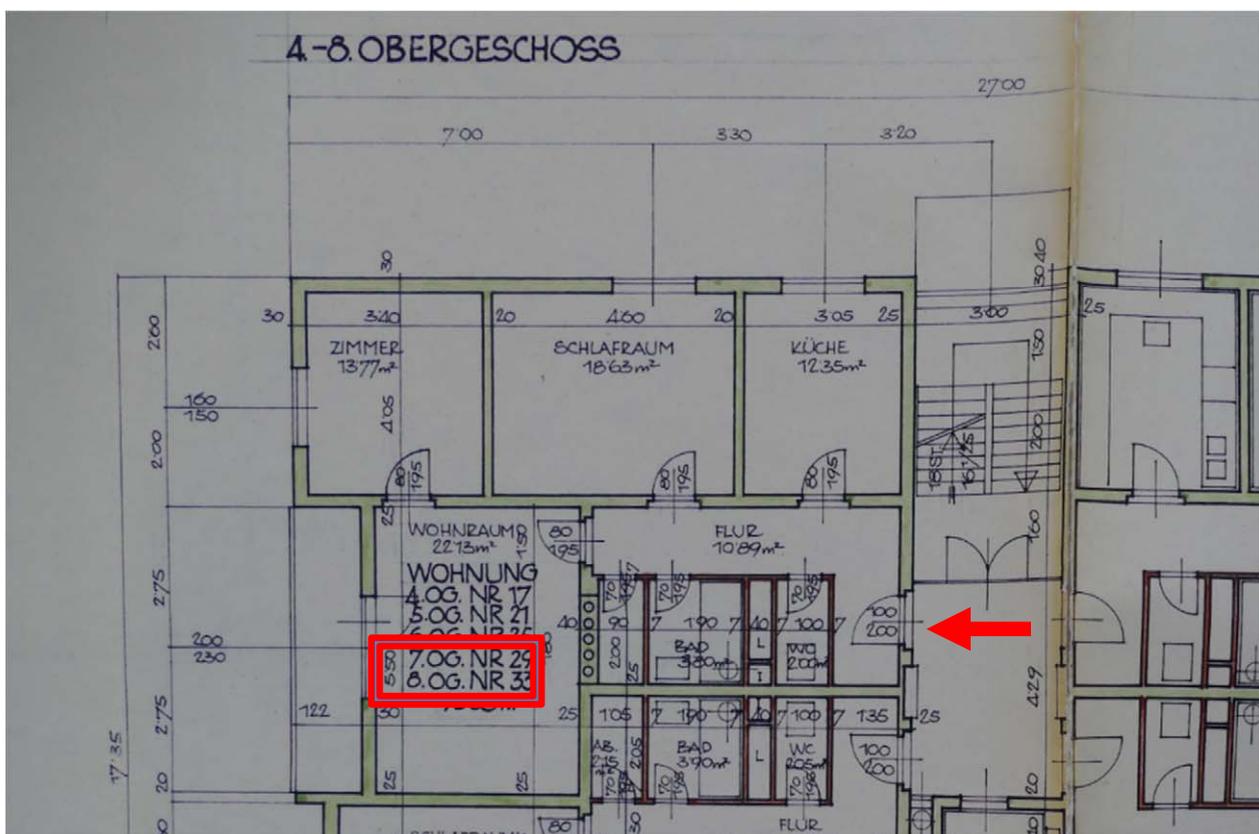
Wohn-Nutzfläche: 92,55 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan: 92,08 m²)

Auszug aus dem Parifikat:

8. Obergeschoß:
Wohnung Nr. 33 92,55 600 55.530

33 [] 43 1) 55.530 33 8. Obergeschoß: 92,55
Flur, WC, Bad, Abstellraum,
Küche, Wohnzimmer, Schlaf-
zimmer, Kabinett, Loggia,

Kopien Urkundensammlung Grundbuch – BG Wels (anonymisiert durch SV)



Ausrichtung der Räume:

Wohnzimmer/Loggia: West
Schlafzimmer: West
Kinderzimmer/Küche: Nord

Lt. Angabe des Verpflichteten, wurde die Wohnung im Jahr 2021 umfangreich saniert:

- Bad und WC
- Wohnungs-Elektrleitungen auf 3-Phasen und 2-polige Sicherungen
- Medienverteiler (Netzwerk- und Kabelanschluss in den Räumen)
- Innentüren
- Wohnungs-Eingangstür
- Laminatboden
- Malerarbeiten

Fenster: Kunststoff 3-fach-isolierverglast – mit Außenrollläden und Insektenschutzgittern
Anm.d.SV: lt. Angabe des Verpflichteten Einbau 2018

Heizung: Fernwärme-Zentralheizung
Bad: elektrische Fußbodenheizung *(lt. Angabe des Verpflichteten)*

Eingang W 1 / B33:



Raumaufteilung:

Vorraum:

Laminatboden

Wohnungs-Stromverteiler, Gegensprechanlage

Raumhöhe: 2,59 m



Küche:

Laminatboden



Kinderzimmer:

Laminatboden



Wohnzimmer:

Laminatboden

Ausgang Loggia – Tür-Durchgangslichte: 199/95 cm

Zugang Schlafzimmer



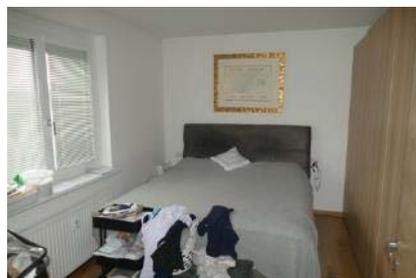
Loggia

Fliesenboden



Schlafzimmer:

Laminatboden



Abstellraum:

Laminatboden

Verteilerschrank: Medienleitungen

Tür-Durchgangslichte: 200/70 cm



Bad:

Waschbecken, Dusche, Waschmaschinen-Anschluss

Anm.d.SV: Lt. Angabe des Verpflichteten: Fußbodenheizung (elektrisch)



WC

Laminatboden

WC, Waschbecken



02.06.02. Kellerabteil

Vom Verpflichteten wird ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil mit der Nummer „33“ (= *Zubehör*) vorgezeigt.

Nutzfläche: 3,99 m² (ca. 1,40 m x 2,85 m)

Raumhöhe: 2,28 m



Im Keller befinden sich auch Gemeinschaftsräume, u.a.

- ein Fahrrad-Abstellraum mit Ausgang zur Außen-Kellertreppe.



02.06.03. Auto-Abstellplatz

Vom Verpflichteten wird ein der Wohnung zugeordneter Auto-Abstellplatz mit der Nummer „1“ (= Zubehör) vorgezeigt.

Der Parkplatz „1“ befindet sich östlich des Hauses Albert-Schweitzer-Straße 9.



02.06.04. Außenanlage

Der Zugangs-/Zufahrtsbereich ist befestigt. Die restliche Fläche ist begrünt. Der Gartenbereich ist zu den Nachbarliegenschaften hin offen gestaltet.



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung wird am Tag der Besichtigung vom Verpflichteten, gemeinsam mit seiner Familie, bewohnt.

02.07.02. Bücherliche Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

- Fruchtgenussrecht am Kiosk auf Gst. 320/1:

```
***** C *****
509 auf Anteil B-LNR 1 3 6 7 10 12 15 16 20 21 22 25 27 29 31 32
    38 42 43 45 46 48 bis 51 53 56 57 58 60 61 63 64
    65 68 bis 72 75 76 79 86 88 89 90 97 98 102 105
    bis 108 110 111 113 bis 118 120 127 bis 131 134
    136 138 139 141 150 162 165 166 173 174 177 181
    186 187 189 192 198 bis 202 205 207 208 211 212
    214 219 221 224 226 232 236 237 239 241 244 251
    bis 254 260 261 262 264 265 267 269 271 272 277
    279 280 282 284 286 289 290 291 295 297 299 304
    310 317 bis 320 328 329 332 333 337 340 343 344
    348 349 353 389 390 393 399 403 414 419 440 442
    443 449 450 459 bis 463 470 471 472 488 489 495
    502 bis 505 511 512 514 520 521 525 526 527 532
    539 540 543 544 552 bis 555 561 bis 564 567 568
    575 576 581 582 583 585 588 589 592 594 bis 598
    609 bis 613 617 bis 620 625 626 631 632 636 bis
    645 648 653 655 bis 659 662 663 664 667 bis 671
    673 bis 676 679 bis 682 685 bis 690 693 bis 720
    724 725 727 728 729 732 736 bis 740 743 bis 747
    749 bis 755 757 bis 764 771 bis 792 794 bis 801
    803 bis 819 821 bis 851
a 2407/1977
  FRUCHTGENUSSRECHT am Kiosk auf Gst 320/1 gem Pkt X
  Übereinkommen 1977-05-10 für
  Dipl.-Ing. Rudolf Fehringner
  Dr. Robert Hödel
b 3918/1998 Löschung hins Dr. Robert Hödel jedoch nur hins
  Anteile B-LNr 150 bis 164, 399 400
c 940/2014 Löschung hins Dr. Robert Hödel jedoch nur hins
  Anteil B-LNR 99
d 4820/2014 Löschung hins Dr. Robert Hödel jedoch nur hins
  Anteil B-LNR 662
f 4568-2016 Löschung hins. Dr. Robert Hödel jedoch nur hins.
  Anteil B-LNR 696
h 5144/2016 Löschung jedoch nur hins. Dr. Robert Hödel und nur
  hins. Anteil B-LNR 720
```

- i 1644/2017 Löschung Löschung hins. Dr. Robert Hödl jedoch nur hinsichtlich B-LNR 730 731
- ı 4389/2018 Löschung hins. Dr. Robert Hödel jedoch nur hins. B-LNR 757
- l 6436/2020 Löschung hins. Dr. Robert Hödel jedoch nur hins. B-LNR 786
- m 849/2021 Löschung hins. Dr. Robert Hödel jedoch nur hins. Anteile B-LNR 798 799
- n 3915/2021 Löschung hins. B-LNR 805 jedoch nur hins. Dr. Robert Hödel

- Geänderter Aufteilungsschlüssel im Hinblick auf die Aufteilung von Aufwendungen:

978 a 347/2015 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG – BG Wels, 18 Msch 3/96-9

Auszug TZ 2137/2018 – Foto Grundbuch Urkundensammlung BG Wels

A. Abweichende Abrechnungseinheiten

1. Auf der Liegenschaft EZ 326, KG 51215 Lichtenegg, werden zu den bereits mit Sachbeschluss vom 12.04.1996 zu 18 MSch 3/96-9 geschaffenen eigenen Abrechnungseinheiten hinsichtlich der Objekte

a) Häuser

in Bezug auf alle Aufwendungen, die mit diesen und deren Einrichtungen und Anlagen in direktem Zusammenhang stehen,

sowie hinsichtlich der Objekte

b) Gruppen von Häusern

in Bezug auf alle Aufwendungen, die zwar nicht mit einem einzelnen Haus und dessen Einrichtungen und Anlagen im Sinne von a) in direktem Zusammenhang stehen, wohl aber mit einer gesonderten Gruppe von Häusern innerhalb der Liegenschaft,

nunmehr **zusätzliche eigene Abrechnungseinheiten** geschaffen hinsichtlich der Objekte

c) Garagenriegel Block 1 A

d) Garagenriegel Block 1 B

e) Garagenriegel Block 1 C

f) Kiosk

in Bezug auf alle Aufwendungen, die mit diesen Objekten und deren jeweiligen Einrichtungen und Anlagen in direktem Zusammenhang stehen.

Als solche Aufwendungen (nun auch im Sinne des Sachbeschlusses vom 12.04.1996) gelten:

- anteilige Grundsteuer
- anteilige Kosten der Feuer-, Haftpflicht-, Sturmschadenversicherung
- Kanalkosten und Wassergebühren
- anteilige Verwaltungskosten, Bankzinsen und Bankspesen
- direkt zurechenbare, mit einem Sub- oder Hauptzähler zu ermittelnde Stromkosten
- direkt zurechenbare Kosten für die Überprüfung und die allfällige Neuanschaffung von Feuerlöschern
- direkt zurechenbare Instandhaltungskosten
- allfällige Prüfungskosten der betriebsspezifischen Einrichtungen
- direkt zurechenbare Liftkosten

Die Aufteilung dieser Aufwendungen hat ausschließlich auf die Eigentümer des jeweiligen Objektes nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu erfolgen.

Alle übrigen Aufwendungen für die Liegenschaft, welche nicht direkt vorstehenden Abrechnungseinheiten zugeordnet werden können, sind (weiterhin) von allen Eigentümern der Liegenschaft im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen, wobei aber in die Regelung für Waschküchenkosten nach individuellem Verbrauch nicht eingegriffen werden soll.

2. Die neu geschaffenen abweichenden Abrechnungseinheiten laut 1. sind nach Rechtskraft dieses Sachbeschlusses ab der am 01.01.2015 beginnenden Abrechnungsperiode wirksam.

3. Die neu geschaffenen abweichenden Abrechnungseinheiten laut 1. sind nach Rechtskraft dieses Sachbeschlusses mit Wirksamkeit ab 01.01.2015 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

„B. Für die Liegenschaft EZ 326 Grundbuch 51215 Lichtenegg mit den Liegenschaftsadressen Flemingstraße 5, 7, 9 und 11, Albert-Schweitzer-Straße 9, 11, 13 und 15, sowie Billrothstraße 109, 111, 113, 115 und 117 werden in allen Verwaltungsangelegenheiten betreffend die Garagenblöcke 1 A, 1 B und 1 C sowie den Kiosk abweichende Abstimmungseinheiten gemäß dem Punkt A. dieses Sachbeschlusses festgelegt.

Die mit diesem Sachbeschluss festgelegten abweichenden Abstimmungseinheiten sind auf der Liegenschaft EZ 326 Grundbuch 51215 Lichtenegg ersichtlich zu machen.“

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.03. Außerbücherliche Rechte und Lasten

Außerbücherliche Rechte:

Guthaben Betriebskosten:

Keine Rückstände per 18.11.2024.
 Saldo per 18.11.2024: Guthaben EUR 57,14

Auszug Mail Hausverwaltung v. 14.01.2025

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte bekanntgegeben.

Außerbücherliche Lasten:

Offene Sanierungsdarlehen:

Belegnr.	Belegdatum	Sy	Annuität	Tilgung	Zinsen	Zuschuss
<u>Darlehen 765388 / LANDES-HYPO</u>						
alte Restschuld				-15.650,11		
00002	2024-02-29	01	895,06	469,03	426,03	0,00
00002	2024-02-29	70	0,00	0,00	0,00	-213,26
00002	2024-08-31	01	896,75	480,47	416,28	0,00
00002	2024-08-31	70	0,00	0,00	0,00	-214,13
Summe			1.791,81	949,50	842,31	-427,39
neue Restschuld:				-14.700,61	Nominale:	-19.052,10

<u>Darlehen 100765387 / LANDES-HYPO</u>						
alte Restschuld				-2.336,63		
00002	2024-02-29	01	134,16	70,30	63,86	0,00
00002	2024-08-31	01	133,88	71,73	62,15	0,00
Summe			268,04	142,03	126,01	0,00
neue Restschuld:				-2.194,60	Nominale:	-2.844,56

Kopie Hausverwaltung Wohnbau 2000

Die detaillierte Aufstellung, übermittelt von der Hausverwaltung, liegt im Anhang bei.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Lasten bekanntgegeben.

02.08. Hausverwaltung

02.08.01. Monatliche Vorschreibungspositionen W 1/B 33

WOHNBAU 2000 Gesellschaft mbH.																																											
Weißenwolffstr. 1,4020 Linz, ATU55332900, Telefon 0732/779111 Sitz/FB-Gericht: Linz/Linz Firmenbuchnummer 81674 i, DVR-Nr. 0093432																																											
		VORSCHREIBUNG AB 01.01.2025 bis auf weiteres																																									
WOHNBAU 2000 Gesellschaft mbH. Weißenwolffstr. 1, 4020 Linz, ATU55332900																																											
Herr Mehmet CAN A.Schweitzerstraße 9/8/33 4600 Wels	Ihre BN-NR: 05730-06901-0 Best.art: Wohng/1B-33 Rechn.Nr. 05730-06901-2025-0001 UID-Nr. ATU59338069 ** DUPLIKAT **																																										
		Aufteilungsschlüssel: Nutzfläche 92,42 Nutzwerte 55,53 Schlüssel 4 1,00 Nutzwert Wohnungen 55,530 Heizkostenschlüssel 0,215 San.dl. gefördert 0,43770 San.dl nicht gef. 0,36600																																									
Wohnhausanlage: WEG Wels, Fleming-Billr-Schweitzer, A.Schweitzerstraße 9/8/33, 4600 Wels Die Rechnungslegung erfolgt im Namen der Eigentümergemeinschaft		Linz, 14.01.2025																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Vorschreibungsposition</th> <th style="text-align: right;">Betrag</th> <th style="text-align: right;">USt-%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6 Annuität/Sanierung</td> <td style="text-align: right;">149,17</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>3 Annuitätenzuschuß</td> <td style="text-align: right;">-35,68</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>66 Annuität/San.n.gef. ergibt Annuitätendienst</td> <td style="text-align: right;">17,32 130,81</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>26 Instandhaltung</td> <td style="text-align: right;">72,65</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>27 Betriebskosten</td> <td style="text-align: right;">172,16</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>28 Heizkosten</td> <td style="text-align: right;">79,75</td> <td style="text-align: right;">20,00</td> </tr> <tr> <td>38 Liftkosten</td> <td style="text-align: right;">5,52</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>55 Reparaturfonds Lift</td> <td style="text-align: right;">17,36</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>54 LIWEST</td> <td style="text-align: right;">14,87</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>Netto</td> <td style="text-align: right;">493,12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 10,00% USt von 192,55</td> <td style="text-align: right;">19,26</td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 20,00% USt von 79,75</td> <td style="text-align: right;">15,95</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entgelt monatlich</td> <td style="text-align: right;">528,33</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%	6 Annuität/Sanierung	149,17	0,00	3 Annuitätenzuschuß	-35,68	0,00	66 Annuität/San.n.gef. ergibt Annuitätendienst	17,32 130,81	0,00	26 Instandhaltung	72,65	0,00	27 Betriebskosten	172,16	10,00	28 Heizkosten	79,75	20,00	38 Liftkosten	5,52	10,00	55 Reparaturfonds Lift	17,36	0,00	54 LIWEST	14,87	10,00	Netto	493,12		+ 10,00% USt von 192,55	19,26		+ 20,00% USt von 79,75	15,95		Entgelt monatlich	528,33		
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%																																									
6 Annuität/Sanierung	149,17	0,00																																									
3 Annuitätenzuschuß	-35,68	0,00																																									
66 Annuität/San.n.gef. ergibt Annuitätendienst	17,32 130,81	0,00																																									
26 Instandhaltung	72,65	0,00																																									
27 Betriebskosten	172,16	10,00																																									
28 Heizkosten	79,75	20,00																																									
38 Liftkosten	5,52	10,00																																									
55 Reparaturfonds Lift	17,36	0,00																																									
54 LIWEST	14,87	10,00																																									
Netto	493,12																																										
+ 10,00% USt von 192,55	19,26																																										
+ 20,00% USt von 79,75	15,95																																										
Entgelt monatlich	528,33																																										

Kopie Hausverwaltung Wohnbau 2000

Die detaillierte Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2023 bis 31.12.2023 liegt im Anhang bei.

02.08.02. Sanierungs-/Instandhaltungsrücklagen

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung Wohnbau 2000 (Auszug Mail vom 14.01.025) ergab:

Rücklagenstände per 10.12.2024	Rücklage Allgemein	€ 111 699,42
	Rücklage Lift	€ 26 268,49
	Rücklage Waschanlage	€ 10 416,58
	Rücklage Gar.Riegel A	€ 7 026,70
	Rücklage Gar.Riegel B	€ 3 381,49
	Rücklage Gar.Riegel C	€ 2 733,52

02.08.03. Geplante Sanierungsarbeiten

In der (letzten) Wohnungseigentümersammlung am 25.10.2023 wurde seitens der Hausverwaltung u.a Folgendes berichtet:

5.) Erneuerung der Wasserleitungen in den Wohnungen:

Wie berichtet sind die Wasserleitungen fast 60 Jahre alt. Somit treten immer häufiger Wasserrohrbrüche auf. In den Allgemeinteilen werden bei Rohrbrüchen, nicht nur die Löcher geflickt, sondern gleich ein größerer Teil der alten Rohrleitungen erneuert. Es hat sich herausgestellt, dass der Aufwand, sowohl finanziell als auch organisatorisch sehr groß ist, wenn man nur den betroffenen Teil erneuert und die anderen Rohre nicht.

Deshalb wäre zu überlegen, wo es möglich ist, die Wasserleitungen in den Wohnungen bereits vor einem Wasserrohrbruch zu tauschen. Ideal wäre es, wenn die alten wasserführenden Leitungen (= Wasser & Heizung) bei Renovierungen erneuert werden. Die Kosten sind allerdings von den Eigentümern zu tragen. Auch bei Rohrbrüchen in einer Wohnung sollte man daran denken, dass man, wenn möglich, auch gleich andere alte Rohre mit austauscht. Solche Maßnahmen würden die Anzahl der Rohrbrüche senken.

Da es in den letzten Jahren sehr viele Rohrbrüche gegeben hat, wurde die Versicherungsprämie bei der Leitungswasserversicherung wieder kräftig erhöht. Um weitere Erhöhungen der Versicherungsprämie zu vermeiden, sollten in den nächsten Jahren viele Rohrleitungen, auch in den Wohnungen getauscht werden.

Das gesamte Protokoll, übersendet von der Hausverwaltung Wohnbau 2000, findet sich im Anhang.

Folgende Instandhaltungsmaßnahmen sind geplant:

	Ausgaben
2025	Zaunmontage ca. 40.000,00 € Ev. Erneuerung Etagenverteiler ca. 20.000,00 €

Auszug „Vorausschau 2025“ – Hausverwaltung Wohnbau 2000

02.09. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG 02 - SANIERUNG - WEG Märzenkeller - Albert-Schweitzer-Straße 9, Wels_Optimierung

Gebäude(-teil)	Baujahr	1963
Nutzungsprofil	Letzte Veränderung	
Straße	Katastralgemeinde	Lichtenegg
PLZ/Ort	KG-Nr.	51215
Grundstücksnr.	Seehöhe	317 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,sk}	PEB _{sk}	CO _{2 sk}	f _{GEE}
A++				
A+			A+	
A				
B	B	B		C
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bearbeiter DI Schild / Bmst. Wagner
v2018,081605 REPEA15 o1517 - Oberösterreich Geschäftszahl S2149-18 21.11.2018 Seite 1

Kopie Hausverwaltung Wohnbau 2000

Anm.d.SV:
Der komplette Energieausweis (37 Seiten) findet sich im Anhang.

02.10. Verdachtsflächenkataster

Eine Abfrage des Verdachtsflächenkatasters des Umweltbundesamtes ergibt:

 51215/320/1
Keine Ergebnisse gefunden

 51215/320/4
Keine Ergebnisse gefunden

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

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

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

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

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

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

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

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

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

Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher von deren Ertragswerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) ermittelt. Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

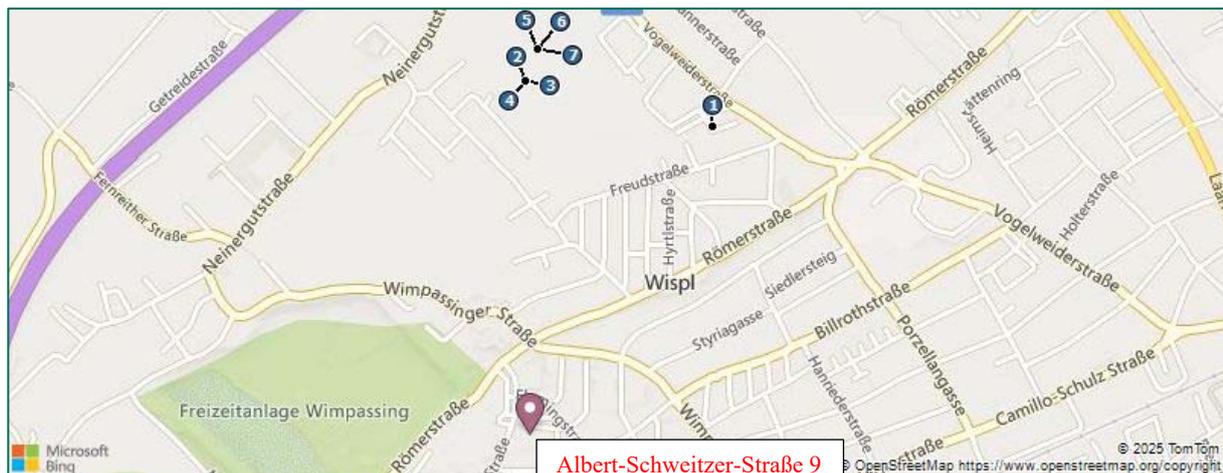
Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Vergleichswertverfahren

Bodenwert:

Folgende Grundstückstransaktionen in der näheren Umgebung der zu bewertenden Liegenschaft konnten u.a. (elektronisch) ausgehoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	08.03.2019	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 2909, GStNr. 550/11;550/12;550/13;550/14;550/15;550/16;550/17;550/18;550/19;550/20;550/21;550/22;550/23;550/9;550/10;550/24;550/25;550/26;550/27;550/28;550/29;550/30;550/31;550/32;550/33	€ 900.000,00	5.635 m ²	€ 159,72/m ²
2	04.08.2022	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 3646, GStNr. 542/1	€ 558.306,44	3.383,67 m ²	€ 165,00/m ²
3	04.08.2022	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 3646, GStNr. 542/1	€ 539.209,44	3.267,93 m ²	€ 165,00/m ²
4	04.08.2022	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 3646, GStNr. 542/1	€ 507.274,12	3.074,38 m ²	€ 165,00/m ²
5	04.08.2022	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, GStNr. 443/7;443/8;538	€ 2.064.229,86	12.594,67 m ²	€ 163,90/m ²
6	04.08.2022	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, GStNr. 443/7;443/8;538	€ 1.993.622,40	12.163,87 m ²	€ 163,90/m ²

7	04.08.2022	4600 Wels KG Lichtenegg, KG.Nr. 51215, EZ 328, GSt.Nr. 443/7;443/8;538	€ 1.875.547,74	11.443,46 m ²	€ 163,90/m ²
---	------------	--	----------------	--------------------------	-------------------------

Aufgrund der tw. hohen Volatilität der Grundstückspreise in den letzten Jahren, werden die erhobenen Vergleichspreise auf Basis der in der Zeitschrift Gewinn jährlich für ganz Österreich veröffentlichten Baulandpreise (*unterteilt in Gemeinden und in größeren Städten, wie Wels, zusätzlich in Stadtteile*) valorisiert. Für Wels-Lichtenegg wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht:

- 05/2019 € 160,00/m² bis € 260,00/m²
- 05/2020 € 160,00/m² bis € 280,00/m²
- 05/2021 € 180,00/m² bis € 280,00/m²
- 05/2022 € 200,00/m² bis € 370,00/m²
- 05/2023 € 200,00/m² bis € 370,00/m²
- 05/2024 € 250,00/m² bis € 370,00/m²

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m ²	MAX pro m ²	Durchschnitt pro m ²	Anpassung [%]
01.05.19	160	260	210,00	148
01.05.20	160	280	220,00	141
01.05.21	180	280	230,00	135
01.05.22	200	370	285,00	109
01.05.23	200	370	285,00	109
01.05.24	250	370	310,00	100

Es ergeben sich somit folgende valorisierte Vergleichspreise zum Stichtag 18.11.2024:

Nr.	KV-Datum	€/m ²	Anpassung [%]	valorisiert €/m ²
1	08.03.19	159,72	1,48	236,39
2	04.08.22	165,00	1,09	179,85
2	04.08.22	165,00	1,09	179,85
3	04.08.22	165,00	1,09	179,85
2	04.08.22	163,90	1,09	178,65
3	04.08.22	163,90	1,09	178,65
4	04.08.22	163,90	1,09	178,65
Mittelwert				187,41

Bei sämtlichen Vergleichsliegenschaften erfolgte die Umwidmung erst nach dem Kauf, d.h. es handelte sich bei obigen Liegenschaften um „Bauerwartungsland“.

Dieser Umstand wird mit einem Aufschlag im Vergleich zur gegenständlichen Liegenschaft von 20 % berücksichtigt:

$$€ 187,41 \times 1,2 = € 224,89$$

Monats-Miete	93 m2 € 8,50/m2	€	790,50
Jährlicher Rohertrag	€ 790,50	12 Monate	€ 9.486,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand			€ -1.422,90
vom Rohertrag € 9.486,00	15 %		
abzügl. 3 % Mietausfallwagnis			€ <u>-284,58</u>
<i>jährlicher Reinertrag der Liegenschaft</i>		€	7.778,52
abzügl. Verzinsung Bodenwert			
€ 27.321,08	2 %		€ <u>-546,42</u>
<i>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage</i>		€	7.232,10
Wert der baulichen Anlage			
	7.232,10 x 22,40 (Vervielf.)	€	161.999,04
gebundener Bodenwert		€	<u>27.321,08</u>
Ertragswert fiktiv bestandsfrei		€	189.320,12

03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

Grundbücherliche Lasten:

Siehe Punkt 02.07.02!

Wert C-INr. 509 a 2407/1977 – Fruchtgenussrecht am Kiosk auf Gst. 320/1	€	0,00
Wert C-INr. 978 a 347/2015 – Geänderter Aufteilungsschlüssel	€	0,00

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.



Außerbücherliche Rechte:

Siehe Punkt 02.07.03!

Guthaben Betriebskosten:

Guthaben Betriebskosten W 1 / B33, zum Stichtag 18.11.2024:	€ 57,14
--	----------------

Außerbücherliche Lasten:

Siehe Punkt 02.07.03!

Offene Sanierungsdarlehen zum Stichtag 18.11.2024:

€ 14.700,61
€ 2.194,60
€ 16.895,21

Offene Sanierungsdarlehen, zum Stichtag 18.11.2024:	€ 16.895,21
--	--------------------

04. Verkehrswertermittlung

- Der Ertragswert wurde auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieten (inkl. PKW-Abstellplatz und Kellerabteil = Zubehör) ermittelt.
- Der Zustand der Wohnung, die Lage der gegenständlichen Wohnung (8. OG, West-Balkon) sowie die Situation am Käufermarkt („erschwerte Finanzierbarkeit“ / *Kreditinstituts-Immobilienfinanzierungs-Verordnung „KIM“*) wurden bei der Ermittlung des Ertragswertes entsprechend berücksichtigt.

Der Ertragswert (d.s. € 189.320,12 – siehe Punkt 03.02.02) entspricht dem Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** der Wohnung W 1/B 33, Albert-Schweitzer-Straße 9, 4600 Wels, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 12.03.2024, wird mit (gerundet) **€ 189.000,00** bewertet.

Anm. d. SV:

In der gegenständlichen Wohnsiedlung wurden im Jahr 2024 Wohnungen, in vergleichbarer Größe, um 1.652,18/m² bis 2.104,99/m² verkauft.

→ Der sachverständig ermittelte Verkehrswert für die gegenständliche Wohnung, im gegebenen Zustand, beträgt € 2.035,70/m².

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** des Anteils von 55.530/18.167.471.000 der Liegenschaft 4600 Wels, Albert-Schweitzer-Straße 9, 11, 13, 15, Flemingstraße 5, 7, 9, 11, Billrothstraße 109, 111, 113, 115, 117

Wohnungseigentum an Einheit W 1 B/33 – Albert-Schweitzer-Straße 9 BG Wels, GB 51215 Lichtenegg, EZ 326, Gst.-Nr. 320/1, 320/4, B-INr. 724

wird zum **Stichtag 18. November 2024**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 189.000,00

bewertet.

Grundbücherliche Lasten:

C-INr. 509 a 2407/1977 – Fruchtgenussrecht am Kiosk auf Gst. 320/1 € 0,00

C-INr. 978 a 347/2015 – Geänderter Aufteilungsschlüssel € 0,00

Außerbücherliche Rechte:

Guthaben Betriebskosten W 1 / B33 zum Stichtag 18.11.2024: € +57,14

Außerbücherliche Lasten:

Offene Sanierungsdarlehen, zum Stichtag 18.11.2024: € -16.895,21

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

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

Wels, am 11. Februar 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (3 Seiten)
- (3) Kollaudierungsverhandlung (6 Seiten)
- (4) Betriebskostenabrechnung 2023 (5 Seiten)
- (5) Darlehensauszug (4 Seiten)
- (6) Protokoll Wohnungseigentümer-Versammlung 2023 (6 Seiten)
- (7) Energieausweis (37 Seiten)
- (8) Fotobeilage (57 Fotos – 10 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 36 + 72 = 108 Seiten