



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 27. Juli 2026

BG Wels – AZ: 10 E 645/26b

SV-GZ: 26510

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 400/100.000

an der Liegenschaft 4600 Wels, Herrengasse 3, 3a, 3b, 5

Wohnungseigentum an W 17 (Herrengasse 3), BINr. 313

(BG Wels, GB 51242 Wels, EZ 328, Gst.-Nr. 2080)

Betreibende Partei: **Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft**
Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch: **Raits Bleiziffer Rechtsanwälte GmbH**
Franz-Josef-Straße 16, 5020 Salzburg

Verpflichtete Partei: **Mehmed Begic**
Wiener Straße 197c/29/13, 8051 Graz

vertreten durch: -

wegen: **€ 146.606,59 s.A.**

Stichtag des Gutachtens:

10. Juni 2026 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND.....	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	8
02.03. LAGE.....	9
02.04. INFRASTRUKTUR	9
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
02.06. HISTORIE BAUAKT	11
02.07. OBJEKT	12
02.07.01. WOHNUNG W 17.....	14
02.07.02. KELLERABTEIL	20
02.07.03. AUTOABSTELLPLATZ.....	21
02.07.04. ALLGEMEINFÄCHEN.....	22
02.08. RECHTE UND LASTEN.....	23
02.08.01. BÜCHERLICHE RECHTE	23
02.08.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	24
02.08.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	24
02.09. HAUSVERWALTUNG.....	27
02.09.01. AKTUELLE MONATLICHE VORSCHREIBUNG W 17	27
02.09.02. SANIERUNGS-/INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN	28
02.09.03. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN	28
02.10. ENERGIEAUSWEIS	29
02.11. ALTLASTENPORTAL	30
03. BEWERTUNG	31
03.01. ALLGEMEINES.....	31
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	32
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	32
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	32
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN	34
03.03.01. BÜCHERLICHE RECHTE	34
03.03.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	34
03.03.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	34
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	36
05. ZUSAMMENFASSUNG	37

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 10. März 2026, Aktenzahl 10 E 645/26b-10 erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an

**W 17 (Wohnungstür-Nr. 15) / 4. OG
4600 Wels, Herrengasse 3,**

(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 328, Gst.-Nr. 2080, Anteile: 400/100.000, B-INr. 313)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: **Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft**
Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch: **Raits Bleiziffer Rechtsanwälte GmbH**
Franz-Josef-Straße 16, 5020 Salzburg

Verpflichtete Partei: **Mehmed Begic**
Wiener Straße 197c/29/13, 8051 Graz

vertreten durch: -

wegen: **€ 146.606,59 s.A.**

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 10. Juni 2026, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Der seitens des Bezirksgerichtes Wels für 17. April 2026, 11.30 Uhr, ausgeschriebene Schätztermin musste wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Partei“ abgebrochen werden.

Am 10. Juni 2026, 09.00 Uhr, fand die Befundaufnahme, im Beisein des Gerichtsvollziehers und eines Schließdienstes, statt.

Anwesende:

- Kevin Rockenschaub, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Wels
- Marcel Mayer, Schlüsselzentrale Winzer (*Schließdienst*)
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 09.55 Uhr (*Dauer: 1 Stunde*)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- elektronischer Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 10. Juni 2026
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (*Standort Wels*) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels (*Stadtplanung, Bau-Archiv*)
- Erhebungen beim Bezirksgericht Wels (*Grundbuch*)
- Erhebungen bei der Hausverwaltung (*AREV Immobilien GmbH*)
- Erhebungen DORIS
- Erhebungen Altlastenportal des Umweltbundesamtes
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Begić Mehmed
Geburtsdatum:	07.06.1992
Adresse:	Wiener Straße 197c/29
Ort:	8051 Graz
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 256-2-0328/9
Stichtag:	01.01.2026
Katastralgemeinde:	51242 Wels
Einlagezahl:	328
Lageadresse:	Herrengasse 3, 3 a, 3 b u 5, 4600 Wels
Einheitswert	
Anteil:	400/100000
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 9.182,36
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 72,6728 / m²
Art des Grundstückes:	gemischt genutztes Grundstück

Kopie Finanzamt Wels-Grieskirchen

01.07. Zubehör

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

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

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

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

Bereitstellungszeitpunkt: 16.03.2026 13:11:02 | Anschriftcode: W895559 - - - - - Z



JUSTIZ
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51242 Wels EINLAGEZAHL 328
BEZIRKSGERICHT Wels

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 313 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 115/2026
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Plombe 489/2026
 Plombe 846/2026
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2080	GST-Fläche	4881	
	Bauf.(10)	2549	
	Bauf.(20)	2332	Herrengasse 3a
			Herrengasse 3b
			Herrengasse 3
			Herrengasse 5

Legende:
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 2197/1875 1878/1971 Grunddienstbarkeit der Freihaltung der Aussicht an
 EZ 43 2340
 b 1838/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 414

2 a 2812/1891 1878/1971 Grunddienstbarkeit gem Pkt 1 Erklärung 1891-09-14
 an EZ 43 2340
 b 1838/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 414

***** B *****

313 ANTEIL: 400/100000
 Mehmed Begic
 GEB: 1992-06-07 ADR: Triester Straße 141/2, Lebern 8073
 a 2918/1983 Wohnungseigentum an W 17
 b 5991/2022 Kaufvertrag 2022-06-03, Einantwortungsbeschluss 2021-11-17
 Eigentumsrecht

***** C *****

19 a 2918/1983
 FRUCHTGENUSSRECHT an Abstellplätzen Nr 8 62 66 77 115 für
 Fa. Norikum Wohnungsbaugesellschaft mbH
 b 5259/1985 Übertragung des Fruchtgenußrechtes der Fa. Norikum
 Wohnungsbaugesellschaft mbH am Abstellplatz Nr. 8 an
 Dipl. Ing. Peter Wimmer, geb 1947-11-01
 Mag. Olga Wimmer, geb. 1951-05-04
 c 1816/1986 Übertragung des Fruchtgenußrechtes der Fa. Norikum
 Wohnungsbaugesellschaft mbH am Abstellplatz 66 an
 Johann Kaltenbach, geb 1939-12-25
 1476/1997 Übertragung des Fruchtgenußrechtes des Johann

Seite 1 von 2

Kaltenbach am Abstellplatz 66 an Bachleitner Silvia geb
1945-07-16
4239/1999 Übertragung des Fruchtgenußrechtes der Silvia
Bachleitner am Abstellplatz 66 an BACHLEITNER Vera geb
1968-04-09

d 7237/1993 Übertragung des Fruchtgenußrechtes der Fa. Norikum
Wohnungsbaugesellschaft mbH am Abstellplatz 115 an
Dipl.Ing. Peter Mario HANS geb 1952-06-06

e 1052/1998 879/2007 Übertragung des Fruchtgenußrechtes der Fa.
Norikum Wohnungsbaugesellschaft mbH am Abstellplatz 62 an
Mag Renate Bachinger, geb 1972-06-01

20 a 2918/1983
FRUCHTGENUSSRECHT an Abstellplatz Nr 68 für
Hermann Haubenberger geb 1938-10-28
Doris Haubenberger geb 1942-09-24

b gelöscht

21 a 2918/1983
FRUCHTGENUSSRECHT an Abstellplatz Nr 76 für
Hans Leitner geb 1954-09-26
Susanne Leitner geb 1959-05-29

c 3598/2000 Übertragung des Fruchtgenußrechtes
an Roland Malli geb 1973-07-27

d 5962/2001 Übertragung des Fruchtgenußrechtes
an Lieselotte Forstinger geb 1943-03-19

e gelöscht

22 a 2918/1983
FRUCHTGENUSSRECHT an Abstellplatz Nr 4 für Dr. Thomas
Froschauer geb 1948-03-09

b 39/2017 Übertragung des Fruchtgenussrechtes
an Adina Suljic geb 1989-08-30

331 auf Anteil B-LNR 313

a 5991/2022 Schuldschein und Pfandurkunde 2022-09-28
PFANDRECHT EUR 136.000,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 27.200,--
für Bausparkasse Wüstenrot AG (FN 319422p)

b 5107/2025 Hypothekarklage (LG Wels, 3 Cg 113/25i)

332 auf Anteil B-LNR 313

a 7255/2022 Pfandurkunde 2022-12-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenbank Region Graz-Thalerhof eGen (FN 68209h)

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

***** Für den Amtsgebrauch

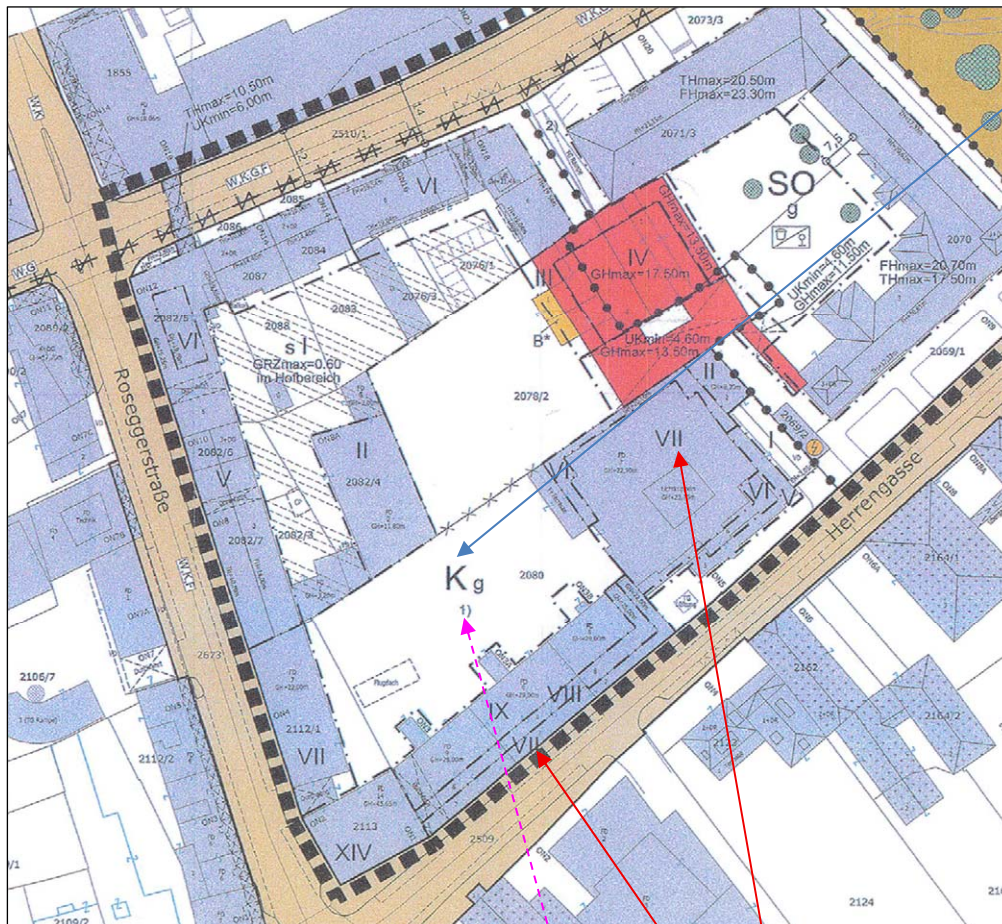
Grundbuch

17.02.2026 08:52:02

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das betreffende Grundstück ist im Bebauungsplan 105/1.23 (2015) mit der Widmung „K“ – Kerngebiet ausgewiesen:



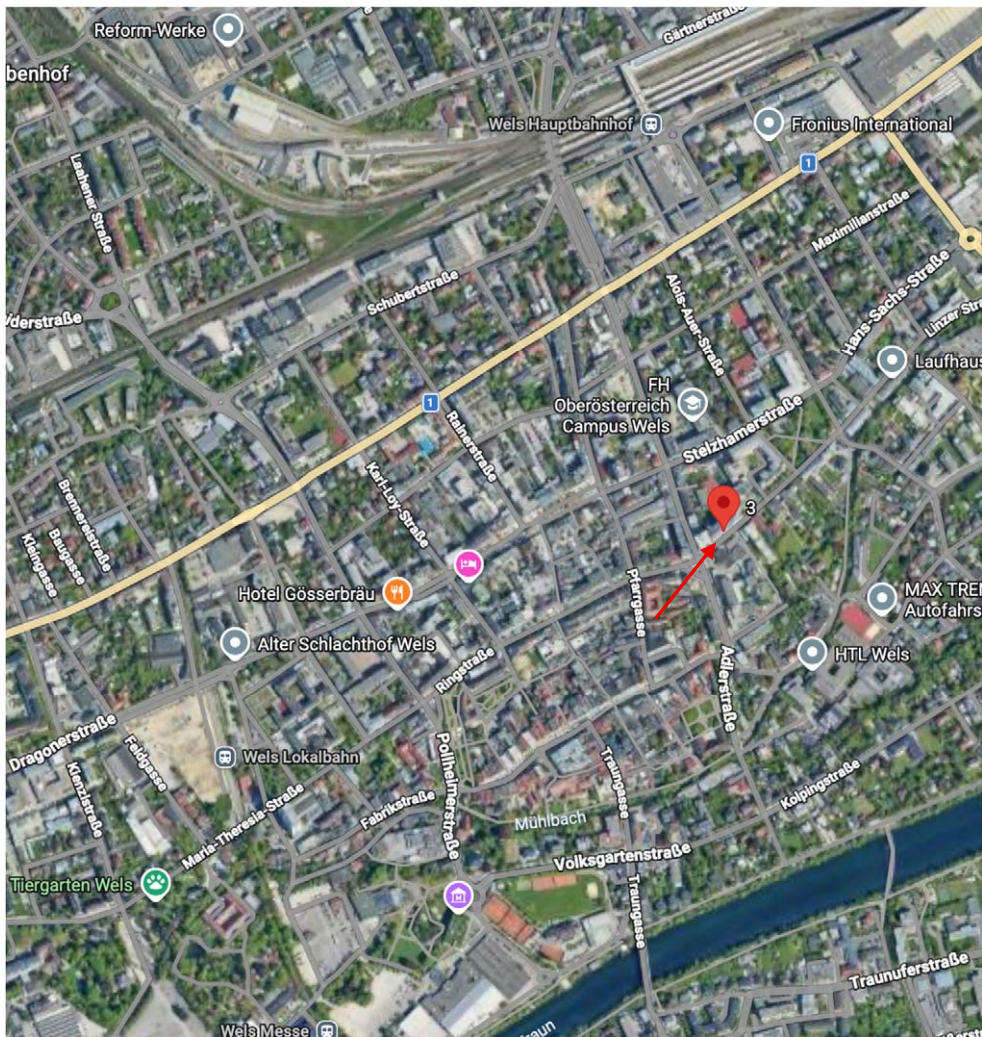
Kopie Stadtplanung Wels

Lt. Bebauungsplan ist auf der Liegenschaft eine 7-geschoßige Bebauung, angrenzend an die Herrengasse, dahinter eine 8-geschoßige und hofseitig eine 9-geschoßige Bebauung, in geschlossener Bauweise, zulässig.

Auszug Bebauungsplan textliche Ergänzung:

- 3) In jenem Bereich, der mit dem Planzeichen „1)“ gekennzeichnet ist, ist unter dem Gesichtspunkt einer verbesserten Wohnumfeldqualität die Errichtung von Nebengebäuden und sonstigen Bauwerken wie Schutzdächer, Garten- und Gerätehütten, Pergolen, Pavillons, überdachte Müllplätze etc. bis zu einem Gesamtausmaß von 5% der Grundstücksgröße (GRZmax=0,05) zulässig. Die Gestaltung bzw. Situierung ist mit der Dienststelle Stadt- und Verkehrsplanung abzustimmen.

02.03. Lage



Das gegenständliche Wohn-Objekt liegt im Stadtzentrum Wels.

Die Bus-Drehscheibe „Kaiser-Josef-Platz“ ist ca. 300 m (*fußläufig 5 min.*), der Hauptbahnhof Wels ca. 850 m (*fußläufig 12 min.*) entfernt.

02.04. Infrastruktur

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

Die Liegenschaft ist sehr gut mit PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

02.05. Grundstücksbeschreibung

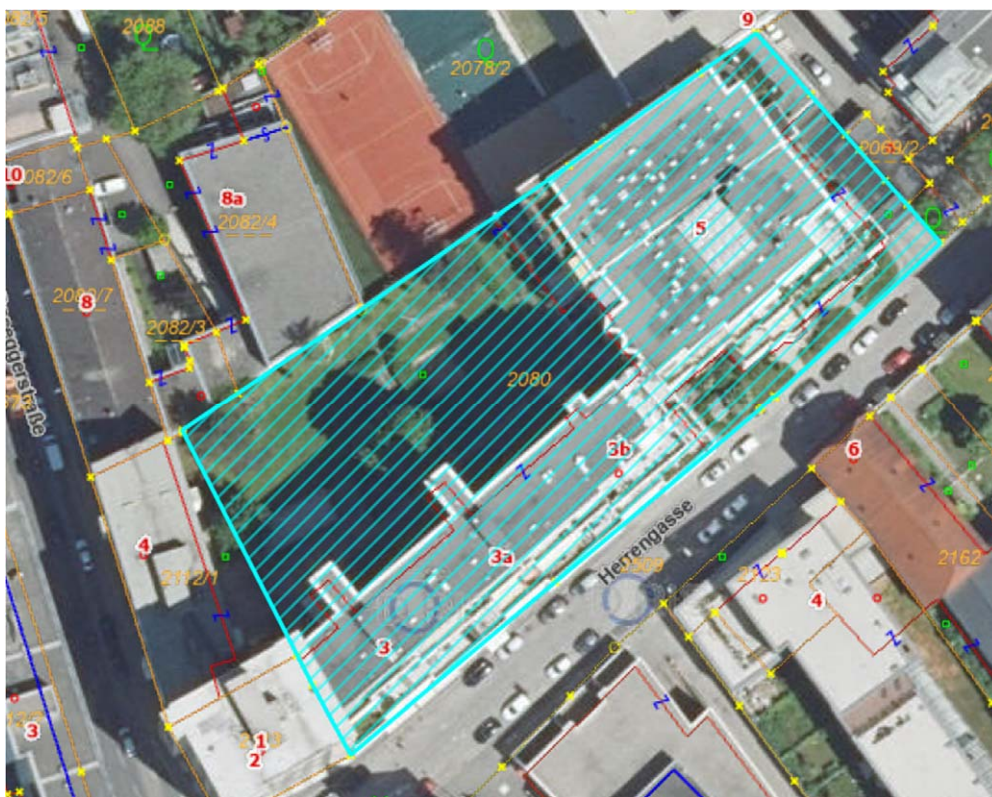
Das Areal weist eine trapezförmige Form auf, ist eben und befestigt.

Auf dem Grundstück wurde eine Wohn-/Geschäftsanlage mit Tiefgarage und Turnsälen errichtet.

Anm.d.SV:

Lt. Wohnungs-Eigentumsvertrag (TZ 2918/83) 124 Wohnungseigentums-Einheiten (Geschäfte, Ordinationen, Wohnungen)

Die Zugänge sind befestigt.



DORIS

02.06. Historie Bauakt

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurde bereits im Jahr 1891 ein Bau bewilligt.

→ Abbruch 1974

- 29.06.1965 Baubewilligung zur Errichtung eines 7-geschoßigen Wohn- und Geschäftshauses und einer Garagenanlage auf Grundstücken Nr. 2080 und 2081
1971 und 1973 Verlängerung der Baubewilligung
- 31.05.1976 Baubewilligung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garagenanlage auf den Grundstücken Nr. 2080 und 2081 für die Fa. Norikum

1977

Laut Grundbuchsbeschluß vom 28.11.1977 wurde das Grundstück Nr. 2081 infolge Vereinigung seiner Fläche mit dem Grundstück Nr. 2080 Baufläche gelöscht.

- 13.06.1979 Baubewilligung Wohnanlage mit Tiefgarage und Turnsälen
- 04.11.1980 nachträgliche Bau- und Teilbenutzungsbewilligung für das Wohn- und Geschäftshaus Herrengasse 3
Anm.d.SV:
geänderte Ausführung zum genehmigten Einreichplan
- 26.01.1981 Baubewilligung Abweichung vom bewilligten Einreichplan
- 24.05.1982 Teilbenutzungsbewilligung für die Wohnanlage Herrengasse 5
- 1989 nachträgliche Bau-/Benutzungsbewilligung Kanal Herrengasse 3, 3a, 3b
- 1991 Bewilligung Loggiaverglasung Top 7 Herrengasse 3
- 1993 Anbringung 2 Firmenschilder Herrengasse 3a
- 1993 Bewilligung Einbau Restaurant
- 2016 Nutzungsänderung Arztpraxis auf Wohnung
- 2018 Genehmigungsbescheid Werbe- und Ankündigungseinrichtung
- 2020 Genehmigungsbescheid Herrengasse 3b – Umbau Geschäft in eine Werkstätte und 2 Wohnungen
- 2022 Genehmigung Loggiaverglasung 5. OG Herrengasse 3b

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

02.07. Objekt

Außenansichten:



Zugangs-/Eingangsbereich:

Von der Herrengasse führt eine Zufahrt/ein Zugang in den Innenhof der Liegenschaft. Die Haus-Eingangstüren befinden sich auf der Nord-Westseite des Hauses.



Allgemeinfläche Flur/Stiegenhaus/Aufzug:



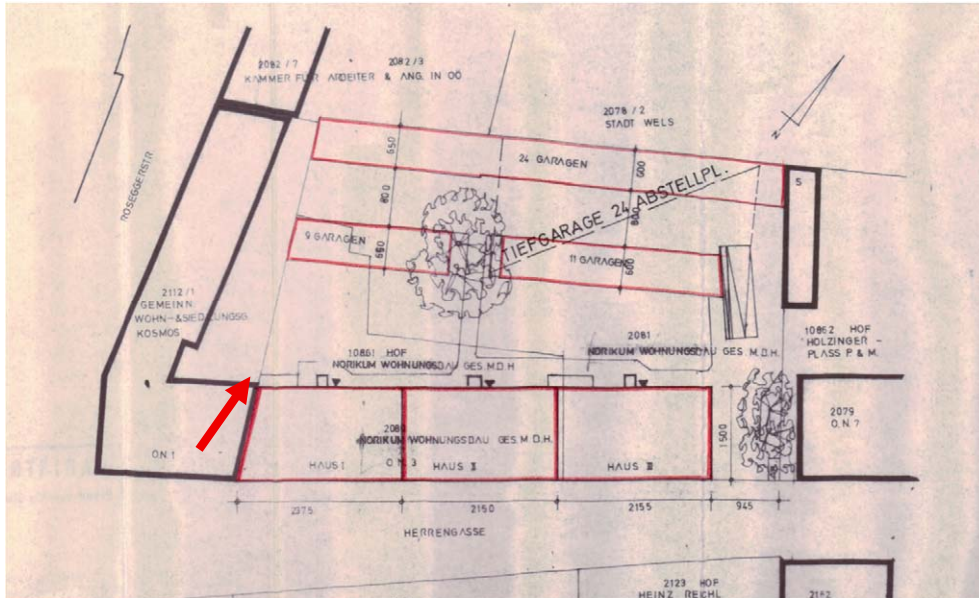
Allgemeinfläche 4. OG:



Strom-Stockwerksverteiler

02.07.01. Wohnung W 17

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoß im Haus 1 (Herrengasse 3):

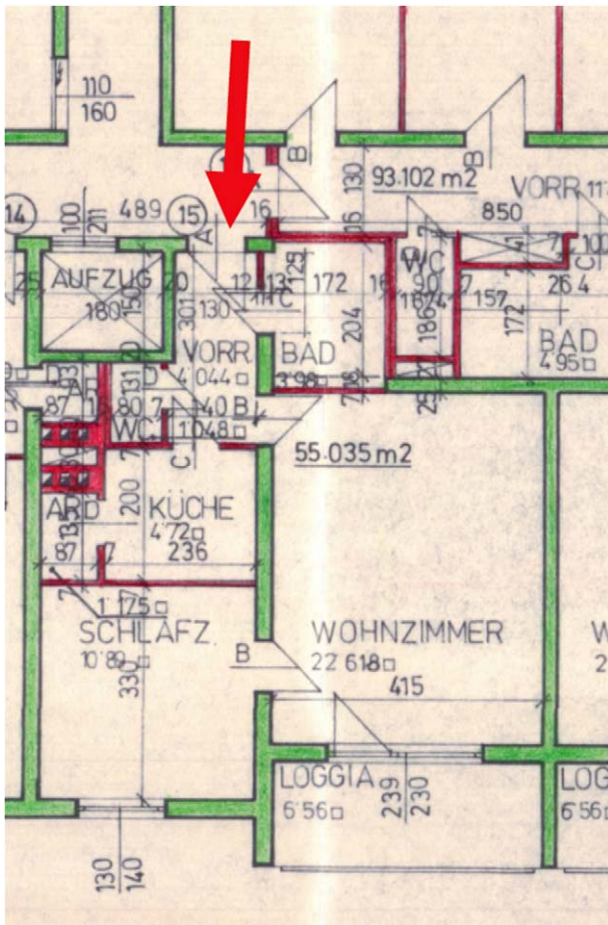


Kopie Bauakt

Wohn-Nutzfläche: 54,99 m² (lt. Parifikat – inkl. Loggia / 55,035 m² lt. Einreichplan)

Einheit	lt. Plan	Räume	m ²	Nutzfläche m ²	Nutzwert
W 17	Wg. 15 mit Ka 15	VR	4,04		
		Bad	3,96		
		WC	1,04		
		AR	1,17		
		Kü	4,72		
		WZ	22,61		
		SZ	10,89		
		Loggia	6,56	54,99	359
		Abstellpl. Nr. 22		12,98	41
					400

Kopie Urkundensammlung, BG Wels, Abt. Grundbuch



Ausrichtung der Räume: Süd-Ost

Fenster: Kunststoff isolierverglast

Türen: Türstöcke Stahlzargen lackiert, Türblätter tw. mit Glas

Heizung: Fernwärme-Zentralheizung

Eingang W 17:



Raumaufteilung (lt. Plan):

Vorraum:

Flieseboden

Gegensprechanlage, Stromverteiler („alt“)

Raumhöhe: 2,60 m



Bad

Fliesen

Waschmaschinen-Anschluss, Waschbecken, Dusche

Tür-Durchgangslichte: 70/193 cm



WC

Fliesenboden

Tür-Durchgangslichte: 60/193 cm

Wohnzimmer

Laminatboden

Ausgang Loggia

Zugang zum Schlafzimmer

Raumhöhe: 2,60 m



Loggia

Plattenbelag



Schlafzimmer

Laminatboden

Tür-Durchgangslichte: 80/193 cm

Anm.d.SV:

Die Zimmertür „klemmt“.



Küche mit Abstellraum

Laminatboden

Anm.d.SV:

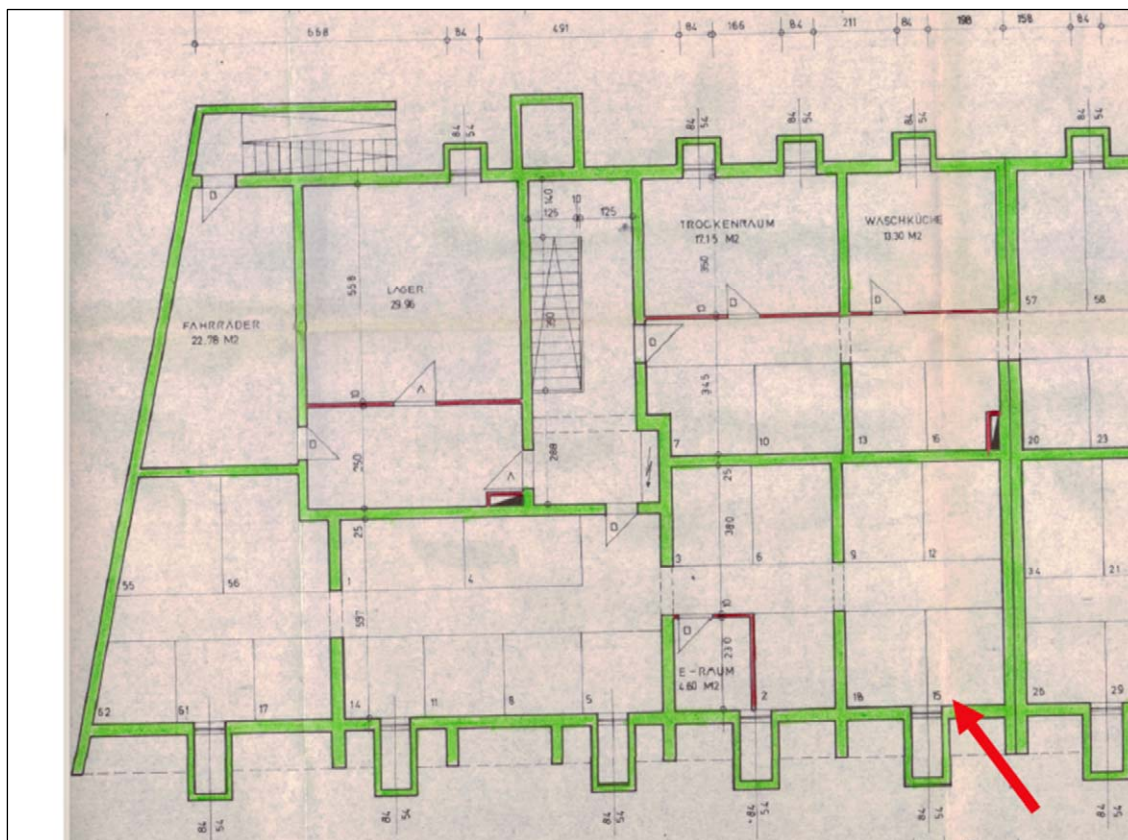
- *Es ist keine Tür vorhanden.*
- *Es ist eine unverschlossene Öffnung in der Wand vorhanden (→ ev. „Kaminrohr“)*



02.07.02. Kellerabteil

Den Wohnungseigentümern ist jeweils ein Kellerabteil zugehörig.

Es wird das Kellerabteil Nr. 15 (gleichlautende Nr. wie die Wohnung) besichtigt.
Ob dies tatsächlich das zugehörige Kellerabteil zu Wohnung W 17 ist, ist unklar, da der Verpflichtete bei der Befundaufnahme nicht vor Ort war.



Auszug Einreichplan - Kellergeschoß

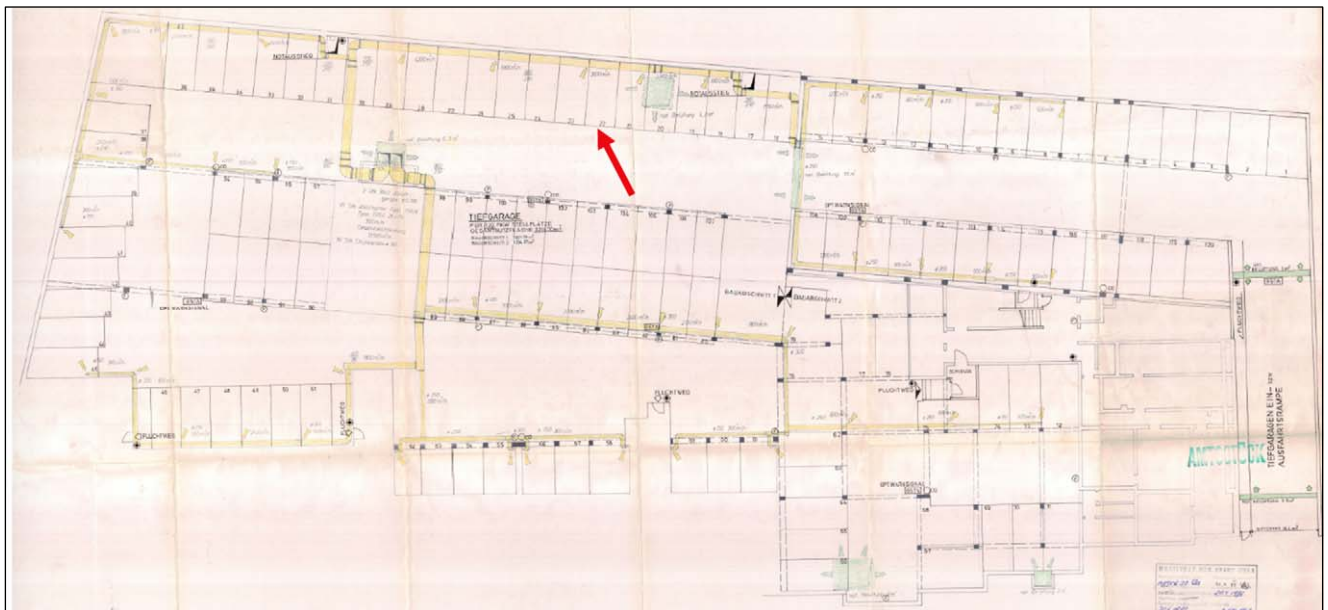
02.07.03. Autoabstellplatz

Lt. Parifikat ist der (Tiefgaragen-)Autoabstellplatz Nr. 22 der Wohnung W 17 zugeordnet.

Es ist unklar, ob dies der vom Wohnungseigentümer „genutzte“ Abstellplatz ist, da der Verpflichtete bei der Befundaufnahme nicht vor Ort war.

Anm.d.SV:

Die Erfahrung zeigt, dass es bei Wohnobjekten, wie dem gegenständlichen, teilweise vorkommt, dass „untereinander Abstellplätze getauscht werden“.



Auszug Einreichplan - Tiefgarage

02.07.04. Allgemeinflächen

Innenhof:



„Müllraum“



Keller:

Im Keller sind div. Allgemeinräume vorhanden. Es ist ein Ausgang mit Rampe in den Innenhof vorhanden.



Tiefgarage:



02.08. Rechte und Lasten

02.08.01. Bücherliche Rechte

```
***** A2 *****  
1 a 2197/1875 1878/1971 Grunddienstbarkeit der Freihaltung der Aussicht an  
EZ 43 2340  
b 1838/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 414
```

In der Urkundensammlung sind KEINE Urkunden aus 1875 vorhanden:



→ beginnend mit dem Jahr 1901

Bei der TZ 1878/1971 handelt es sich um einen Schenkungsvertrag – er betrifft u.a. die Schenkung einer Liegenschaft (*HAK 1 und 2 sowie Handelsschule*) von der Stadt Wels an die Republik Österreich.

EZ 43: Diese ist lt. Abfrage in der DORIS „nicht mehr vorhanden“.

EZ 2340:

Auf dieser Liegenschaft befindet sich die Handelsakademie bzw. die Handelsschule Wels:



02.08.02. Bücherliche Lasten

C-INr. 19 bis 22: Fruchtgenussrechte an div. Abstellplätzen

Auszug aus einer Übertragungsvereinbarung (TZ 1052/98):

2.

Die Firma „Norikum Wohnungsbaugesellschaft mbH“ überträgt nunmehr diese Dienstbarkeit des Fruchtgenussrechtes an Abstellplatz Nr. 62, welche die vorangeführten Anteile betrifft, an Frau [REDACTED] und deren Rechtsnachfolger.

anonymisiert durch SV

02.08.03. Außerbücherliche Lasten

Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung wird sehr wahrscheinlich, lt. Namensschild auf dem Briefkasten sowie an der Wohnungstür, nicht vom Verpflichteten bewohnt.

Nachdem die **Wohnung** offensichtlich bewohnt ist, ist diese **sehr wahrscheinlich vermietet**.

Seitens des Verpflichteten wurde, **trotz Aufforderung durch das Gericht, KEIN Mietvertrag vorgelegt**.

Sanierungsdarlehen

Eine wiederholte Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

ein (Sanierungs)Darlehen (zumindest nicht über uns) ist auf dieser Wohnung keines mehr drauf,

Auszug Mail Hausverwaltung v. 27.07.2026

Anm.d.SV:

Mit Mail vom 18. Juni 2026 wurde von der Hausverwaltung eine „Vorausschau für das Kalenderjahr 2026“, datiert mit Dezember 2025, übermittelt. Darin finden sich „Jahresaufwände für 2 x Annuität RAIBA und 2 x Annuität WBF“:

AREV Immobilien GmbH, Hannesgub. Süd 6, 4911 Tumeltshaus/Ried

Herr
 Mehmed BEGIC
 Triester Straße 141/2
 8073 Lebern

Seite: 2
 K1/O1308/E170/V735469/P595618/J1318237

Vorausschau für das Kalenderjahr 2026 Im Dezember 2025

OBJEKT: 1308, HERRENGASSE 3,3A,3B+5, 4600 WELS

Sehr geehrte Damen und Herren,

Entsprechend den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes geben wir Ihnen gerne die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekannt:

Kostenposition	Voraussichtlicher Jahresaufwand Netto
Betriebskosten	EUR 216.000,00
Betriebskosten 1	EUR 25.200,00
Betriebskosten 2	EUR 10.800,00
Warmwasser Verbr	EUR 22.200,00
Garagen BK	EUR 14.400,00
Heizkosten Verbr	EUR 85.800,00
Annuität RAIBA	EUR 55.100,00
Annuität RAIBA1	EUR 8.700,00
Annuität WBF1	EUR 7.100,00
Annuität WBF 2	EUR 11.400,00
Zuschuss	EUR -16.600,00
Rücklage 1	EUR 37.100,00
Rücklage 2	EUR 35.400,00

Rücklage Haus 3,3a,3b wird lt WE Versammlung v.4.7.2023 verdreifacht (Lifterneuerung)

Die Dotierung der Rücklage, bzw. Rücklagen ergibt sich auf Basis der gesetzlichen Bestimmung gemäß WEG 2002.

Eine nochmalige konkrete diesbezügliche Nachfrage bei der Hausverwaltung ergab:

Hallo, danke Ihnen, die Darlehen auf der Jahresvorausschau beziehen sich auf die Gesamtliegenschaft, für W17 sind aber keine mehr offen/anhängig,

Auszug 2. Mail Hausverwaltung v. 27.07.2026

Siehe diesbezüglich auch Betriebskosten 2025 (im Anhang) – Seite 6:

Darlehensaufwand Förderdarlehen Sanierung		
31.12.25 ABRG DAR Abrechnung DAR3	784,69	
Summe Darlehensaufwand Förderdarlehen Sanierung		784,69
 SUMME AUSGABEN BETRIEBSKOSTEN 5		784,69
=====		
SALDO BETRIEBSKOSTEN 5		784,69
=====		
 Darlehensaufwand nicht gef.Darlehen Sanierung		
31.12.25 ABRG DAR ABRG DAR4	118,04	
Summe Darlehensaufwand nicht gef.Darlehen Sanierung		118,04
 SUMME AUSGABEN BETRIEBSKOSTEN 6		118,04
=====		
SALDO BETRIEBSKOSTEN 6		118,04
=====		

Kopie Hausverwaltung – Mail 10.06.2026

Rückstand Betriebskosten

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergibt (Auszug Mail v. 24.07.2026):

Kontorückstand per 10.6.26 EUR 418,20

Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 10.06.2026:	€ 418,20
--	-----------------

02.09. Hausverwaltung

02.09.01. Aktuelle monatliche Vorschreibung W 17



AREV Immobilien GmbH, Hannesgrub Süd 6, 4911 Tumeltsham/Ried

Herr
Mehmed BEGIC
Triester Straße 141/2
8073 Lebern

Seite: 1
K1/O1308/E170/V735469/P595618/J1318237

Dauerrechnung Nr. 735469202601 vom 01.01.2026

Vorschreibung ab 1/2026

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Eigentümerin / des Eigentümers
WEG Herrengasse 3,3a,3b+5, 4600 Wels

OBJEKT: 1308, HERRENGASSE 3,3A,3B+5, 4600 WELS

Vertragsnehmer:	Mehmed BEGIC Herrengasse 3,3a,3b+5 WEG 4600 Wels	Top:	1/1308/170 W017
		Debitorennummer:	20017002
		Mandatsreferenz:	1-1308-20017002
Zahlungsart:	Lastschriftverfahren	UID:	ATU59339503

Sehr geehrte Damen und Herren,

Beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue Vorschreibung ab 1/2026. Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG und gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt %	USt EUR	Brutto EUR
Rücklage 1	23,00	0	0,00	23,00
Garagen BK	9,07	20	1,81	10,88
Betriebskosten 1	15,04	10	1,50	16,54
Betriebskosten	79,96	10	8,00	87,96
Warmwasser Verbr	8,55	10	0,86	9,41
Heizkosten Verbr	42,76	20	8,55	51,31
Gesamtsumme	178,38		20,72	199,10

Kopie Hausverwaltung

Die detaillierte Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2025 bis 31.12.2025 liegt im Anhang bei.

02.09.02. Sanierungs-/Instandhaltungsrücklagen

Trotz wiederholter Anfragen bei der Hausverwaltung wurde **KEINE Information** betreffend Sanierungs-/Instandhaltungsrücklagen zum Bewertungsstichtag 10.06.2026 übermittelt.

Aus dem von der Hausverwaltung übermittelten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.08.2025 (*siehe Anhang*) ist zu entnehmen, dass sich der Rücklagenstand zum 31.12.2024 folgendermaßen darstellte:

Instandhaltungsrücklage per 31.12.:	(Haus 3) € 132.000
	(Haus 5) € 119.000

02.09.03. Geplante Sanierungsarbeiten

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

Die Zugänge zu den Häusern sowie die Zufahrt sollen neu asphaltiert werden. Hierzu folgt dieses Jahr noch ein Umlaufbeschluss.

Auszug Mail Hausverwaltung v. 18.06.2026

Auszug Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.07.2025

3. RL-Abrechnung:

Hr. Buttinger teilt die RL-Stände mit (s. Seite 1) und erklärt die Ausgaben. Bezügl. Lifterneuerung wird mitgeteilt, dass lt. Umlaufbeschluss kein vorsorglicher Austausch von der WEG gewünscht wurde, daher wird solange repariert, solange es Ersatzteile gibt. Sollte ein Lift dann nicht mehr repariert werden können, dann muss ein Austausch beauftragt werden.

Dies kann dann auf Grund der Lieferzeit zu einem längeren Stillstand führen!

Für Haus 5 stehen nach wie vor einige Instandhaltungen an und Hr. Buttinger erklärt zum wiederholten Male die Situation in dieser Liegenschaft. Die aktuellen Abrechnungen für die Häuser 3, 3a, 3b und 5 erfolgen getrennt. Lt. Grundbuch handelt es sich jedoch um eine Eigentumseinheit (EZ) was bedeutet, dass grundsätzlich alle Kosten auf beide Häuser aufgeteilt werden müssten. Eine getrennte Abrechnung der BK und HK wird zwar durchgeführt, ist aber im Hinblick auf eine Sanierung bei Haus 5 kritisch zu betrachten, da die Kostenaufteilung rein rechtl. auch die Häuser 3, 3a, 3b betreffen würden.

Um Rechtssicherheit zu haben, müssten einige ET aktiv diese Trennung bei Gericht einfordern, somit hätte die bereits seit Jahren gelebte Abrg. rechtl. Bestand.

Danach kann eine Großsanierung beim Haus 5 angedacht werden.

Es haben sich mehrere ET dazu bereit erklärt diese Sache in die Hand zu nehmen.

Ein ET fragt bezügl. Montage Wallbox an. Hr. Buttinger erklärt den anwesenden ET die gestz. Grundlagen dafür.

Grundsätzlich kann eine Wallbox (Langsamladestation + eigener Stromzähler) montiert werden, sofern alle Eigentümer über das geplante Vorhaben schriftlich informiert werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn ein Wohnungseigentümer nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Verständigung Widerspruch einlegt.

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

02.10. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude		ifeq INSTITUT FÜR ENERGIEAUSWEIS GMBH Ein Unternehmen der ENERGIE AG	
BEZEICHNUNG	2209765 / 2209805 Wohn- und Verkaufsstätte	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1977
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2012
Straße	Herrengasse 3,3a,3b	Katastralgemeinde	Wels
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51242
Grundstücksnr.	2080	Seehöhe	317 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +			A+	
A				
B	B	B		B
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.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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_{non-em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**Energiekennzahlen für die Anzeige in
Druckwerken und elektronischen Medien**

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

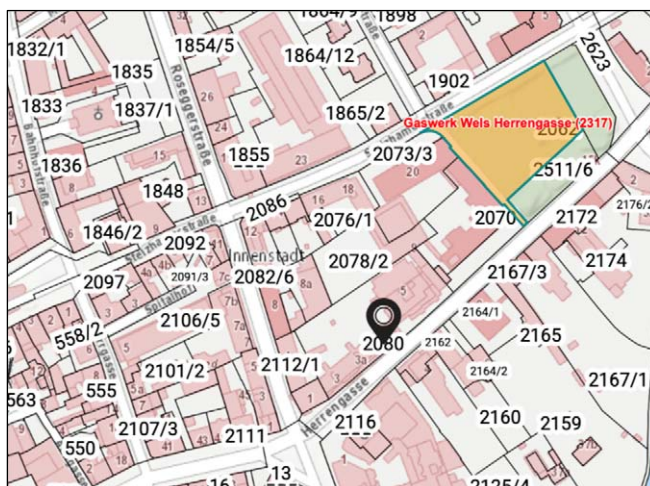
Bezeichnung	2209765 / 2209805 Wohn- und Verkaufsstelle		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Baujahr	1977
Straße	Herrengasse 3,3a,3b	Katastralgemeinde	Wels
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51242
Grundstücksnr.	2080	Seehöhe	317

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB 32 kWh/m²a f_{GEE} 0,89

Energieausweis Ausstellungsdatum 07.03.2022 Gültigkeitsdatum 06.03.2032

Kopie Hausverwaltung

02.11. Altlastenportal

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 – größtenteils 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:

In der Zeitschrift Gewinn werden jährlich die Baulandpreise aller Gemeinden in Österreich erhoben und veröffentlicht. Für einige Städte, wie Wels, zusätzlich für einzelne Stadtteile. Für das Jahr 2026 werden Wohnbau-Grundstücks-Preise für Wels-Zentrum mit einer Bandbreite von € 350,00 bis € 470,00/m² angegeben.

Aufgrund von (wenigen) Grundstücksverkäufen im Stadtzentrum, der Größe der Liegenschaft, deren Lage und deren Bebaubarkeit, wird das gegenständliche Grundstück mit € 900,00/m² bewertet.

Der **Gesamtbodenwert** beträgt:

4.881 m² à € 900,00/m² € 4.392.900,00

anteiliger Bodenwert:

€ 4.392.900 : 100.000 x 400 =

€ 17.571,60

03.02.02. Ertragswertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Objekten in der gegebenen Bauweise liegt bei 70 Jahren. Aufgrund des Erhaltungszustandes der Wohnobjekte am Tag der Befundaufnahme, ist von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren** auszugehen.

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

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

Die nachhaltig erzielbare Nettomiete für die Wohnung W 17 wird mit € 9,00/m² und für den Tiefgaragen-Abstellplatz mit € 75,00/Monat bewertet.

Anm.d.SV:

Trotz Aufforderung durch das Gericht wurde vom Verpflichteten KEIN Mietvertrag vorgelegt.

Für rückgestaute kleinere Reparaturarbeiten (u.a. *Abdeckung Entlüftungsrohr in der Küche*) werden pauschal € 500,00 berücksichtigt.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Miete/Monat (inkl. gesetzl. USt.)	€ 9,00 m2 sowie € 75,00/Monat für den TG-Abstellplatz
Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten:	15 %
Mietausfallwagnis:	3 %
Kapitalisierungszinssatz:	1,5 %
Vervielfältiger	24,02

Die Nutzfläche wird lt. Parifikat übernommen – (gerundet) 55 m2.

Monats-Miete	55 m2 € 9,00/m2	€	495,00
	Parkplatz	€	75,00
		€	570,00
Jährlicher Rohertrag	€ 570,00	12 Monate	€ 6.840,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand			
vom Rohertrag	€ 6.840,00	15 %	- € 1.026,00
abzügl. 3 % Mietausfallwagnis			
vom Rohertrag	€ 6.840,00	3 %	- € 205,20
<i>jährlicher Reinertrag der Liegenschaft</i>		€	5.608,80
abzügl. Verzinsung Bodenwert			
	€ 17.571,60	1,5 %	- € 263,57
<i>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage</i>		€	5.345,23
Wert der baulichen Anlage	€ 5.345,23 x 24,02 (Vervielf.)	€	128.392,42
abz. rückgestauter Reparaturaufwand	pauschal	- €	500,00
Bauzeitwert im Zustand 10.06.2026		€	127.892,42
gebundener Bodenwert		€	17.571,60
Ertragswert fiktiv bestandsfrei		€	145.464,02

03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

03.03.01. Bücherliche Rechte

A2-INr. 1a Grunddienstbarkeit der Freihaltung der Aussicht an EZ 43 2340

Es finden sich keine dieser Dienstbarkeit zuordenbaren Urkunden in der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Wels.

A2-INr. 1a - Wert Grunddienstbarkeit an EZ 43

keine diesbezügl. Urkunden in der Urkundensammlung

A2-INr. 2a Grunddienstbarkeit gem. Pkt 1 Erklärung 1891-09-14 an ET 43 2340

Die Urkunde TZ 1978/1971 betrifft eine Schenkung der Stadt Wels an die Republik Österreich.

Siehe Punkt 02.07.01

A2-INr. 2a - Wert Grunddienstbarkeit gem Pkt 1 Erklärung 1891-09-14

keine diesbezügl. Urkunden in der Urkundensammlung

03.03.02. Bücherliche Lasten

C-INr. 19 bis 22: Fruchtgenussrechte an Abstellplätzen

Es handelt sich um die „Übertragung von Tiefgaragen-Abstellplätzen“ vom ursprünglichen Bauträger an Wohnungseigentümer bzw. in der Folge um die Übertragung von Wohnungseigentümern an Wohnungseigentümer.

C-INr. 19 bis 22 - Wert Fruchtgenussrechte an Abstellplätzen – Wert:

€ 0,00

03.03.03. Außerbücherliche Lasten

Mietvertrag:

Trotz Aufforderung durch das Gericht, wurde vom Verpflichteten KEIN Mietvertrag vorgelegt.

Das diesbezügliche „Unbehagen“ eines Käufers wird beim Verkehrswert berücksichtigt.
Siehe Punkt 02.08.03 und 04.



Offenes Sanierungsdarlehen zum Stichtag 10.06.2026:

Lt. Auskunft der Hausverwaltung ist für die gegenständliche **Wohnung W 17 KEIN Sanierungsdarlehen** offen.

Siehe Punkt 02.08.03

Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 10.06.2026:

€ 418,20

Siehe Punkt 02.08.03

04. Verkehrswertermittlung

- Der Ertragswert wurde auf Basis von nachhaltig erzielbaren Mieten ermittelt.
- Der Zustand der Wohnung sowie die Nachfrage am Immobilienmarkt wurden entsprechend berücksichtigt.

Die Wohnung war am Bewertungsstichtag augenscheinlich vermietet. Trotz Aufforderung durch das Gericht, wurde vom Verpflichteten KEIN Mietvertrag vorgelegt.

Dieser Umstand wird mit einer Verkehrswertanpassung des Ertragswertes von -20 % als „Unbehagen nicht vorgelegter Mietvertrag“ berücksichtigt.

Ertragswert fiktiv lastenfrei	€ 145.464,02
abzügl. 20 % Unbehagen	<u>€ - 29.092,80</u>
	€ 116.371,22

Der **Verkehrswert** der Wohnung W 17, **inkl. (nicht vorgelegtem) Mietvertrag ansonsten lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 10.06.2026, wird mit (gerundet) **€ 116.000,00** bewertet.

Anm. d. SV:

- In der gegenständlichen Wohnanlage wurden in den Jahren 2022 bis 2026 Wohnungen zwischen € 2.174,16/m² bis 3.091,47/m² verkauft.

Der sachverständig ermittelte Preis für die gegenständliche Wohnung beträgt
lastenfrei, im Zustand 10.06.2026, € 2.644,80/m²
inkl. „Unbehagen Mietvertrag“, im Zustand 10.06.2026 € 2.115,84/m².

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 10. Juni 2026 09.00 Uhr bis 09.55 Uhr → Dauer 1 Stunde

Der **Verkehrswert** des **Anteiles von 400/100.000** an der Liegenschaft 4600 Wels, Herrengasse 3, 3a, 3b, 5,

Wohnungseigentum an W 17 (Wohnungstür-Nr. 15 / 4. OG), Herrengasse 3, (BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 328, Gst.-Nr. 2080, B-INr. 313)

wird zum **Stichtag 10. Juni 2026, inkl. (nicht vorgelegtem) Mietvertrag ansonsten lasten- und kontaminierungsfrei**, mit (gerundet)

€ 116.000,00

bewertet.

Bücherliches Recht:

A2-INr. 1a - Wert Grunddienstbarkeit an EZ 43: keine diesbezügl. Urkunden i.d. Urkundensammlung

A2-INr. 1a - Wert Grunddienstbarkeit gem. Pkt. 1 Erkl 1891-09-14:

keine diesbezügl. Urkunden i.d. Urkundensammlung

Siehe Punkt 02.08.01 und 03.03.01!

Bücherliche Lasten:

C-INr. 19 bis 22 - Wert Fruchtgenussrechte an Abstellplätzen:

€ 0,00

Siehe Punkt 02.08.02 und 03.03.02!

Außerbücherliche Lasten:

- Der Mietvertrag wurde trotz Aufforderung zur Vorlage durch das Gericht NICHT übermittelt. Das „diesbezügliche Unbehagen eines allfälligen Käufers“ wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt.

- Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 10.06.2026:

€ 418,20

Siehe Punkt 02.08.03 und 03.03.03!

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

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

Wels, am 27. Juli 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Bau-/Benutzungsbewilligung (5 Seiten)
- (3) Betriebskosten 2025 und Vorausschau 2026 (13 Seiten)
- (4) Protokoll Eigentümerversammlung 2025 und 2023 (7 Seiten)
- (5) Fotobeilage (90 Fotos - 15 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 37 + 41 = 78 Seiten