



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 31. März 2026

BG Wels – AZ: 10 E 2971/25k (Beitritte: 10 E 115/26m, 10 E 191/26p)

SV-GZ: 25553

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 51/309

an der Liegenschaft 4600 Wels, Schloßstraße 4

Wohnungseigentum an W Top 2, BINr. 12

(BG Wels, GB 51224 Pernau, EZ 2223, Gst.-Nr. 34/12)

Betreibende Partei: **Eigentümergeinschaft EZ 2223, KG 51224 Pernau
v.d. Steller Immobilien**
Maximilianstraße 8a, 4600 Wels

vertreten durch: **Mag. Dr. Thomas Humer, LL.M.**
Dr.-Koss-Straße 2, 4600 Wels

Verpflichtete Partei: **Dragana Bankovic**
Schloßstraße 4/2, 4600 Wels

vertreten durch: -

wegen: **€ 163,03 s.A.** (Beitritte: € 106.245,67 s.A., € 1.848,09 s.A.)

Stichtag des Gutachtens:

5. März 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	7
02.03. LAGE.....	8
02.04. INFRASTRUKTUR	9
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
02.06. OBJEKT	10
02.06.01. WOHNUNG W TOP 2	11
02.06.02. PKW-ABSTELLPLATZ	16
02.06.03. ALLGEMEINFLÄCHEN.....	16
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	17
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	17
02.07.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	17
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	17
02.08. HAUSVERWALTUNG.....	19
02.08.01. AKTUELLE MONATLICHE VORSCHREIBUNG W TOP 2.....	19
02.08.02. SANIERUNGS-/INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN	19
02.08.03. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN	20
02.09. ENERGIEAUSWEIS	21
02.10. ALTLASTENPORTAL	23
03. BEWERTUNG	24
03.01. ALLGEMEINES.....	24
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	25
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	25
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	26
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN	27
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	28
05. ZUSAMMENFASSUNG	29

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 10, vom 1. September 2025, Aktenzahl 10 E 2971/25k-5 erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an

**W Top 2 / EG
4600 Wels, Schloßstraße 4,**

(BG Wels, KG 51224 Pernau, EZ 2223, Gst.-Nr. 34/12, Anteile: 51/309, B-INr. 12)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: **Eigentümergeinschaft EZ 2223, KG 51224 Pernau
v.d. Steller Immobilien**
Maximilianstraße 8a, 4600 Wels

vertreten durch: **Mag. Dr. Thomas Humer, LL.M.**
Dr.-Koss-Straße 2, 4600 Wels

Verpflichtete Partei: **Dragana Bankovic**
Schloßstraße 4/2, 4600 Wels

vertreten durch: -

wegen: **€ 163,03 s.A. (Beitritte: € 106.245,67 s.A.. € 1.848,09 s.A.)**

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 5. März 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 15. Oktober 2025, 10.00 Uhr, ausgeschriebene Schätztermin musste wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Partei“ abgebrochen werden.

Am 5. März 2026, 10.00 Uhr, fand die Befundaufnahme, im Beisein des Gerichtsvollziehers und der Beiziehung eines Schließdienstes, statt.

Anwesende:

- Dragana Bankovic, Verpflichtete
- Kevin Rockenschaub, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Wels
- Daniel Mayer, Schlüsselzentrale Winzer (Schließdienst)
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Anm.d.SV:

Nach erfolglosem mehrmaligem Läuten an der Wohnungstür, begann Herr Mayer, Schließdienst, im Auftrag des Gerichtsvollziehers, mit dem Öffnen der Tür. Währenddessen wurde die Wohnungstür von der Verpflichteten geöffnet.

Ende der Befundaufnahme: 10.45 Uhr (Dauer: 2/2 Stunden)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 5. März 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 (*Steller Immobilientreuhänder GmbH*)
- Erhebungen ASFINAG Lärmkataster
- Erhebungen DORIS
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DORIS)
- 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:	Banković Dragana
Geburtsdatum:	08.07.1975
Adresse:	Schloßstraße 4/2
Ort:	4600 Wels
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 253-2-2223/3
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51224 Pernau
Einlagezahl:	2223
Lageadresse:	Schloßstr 4, 4600 Wels
Einheitswert	
Anteil:	51/309
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 7.922,33
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 14,5346 / m ²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

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

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 51224 Pernau		EINLAGEZAHL 2223
BEZIRKSGERICHT Wels		

*** Eingeschränkter Auszug ***		
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 12 ***		
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***		

Letzte TZ 4214/2025		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
34/12	G GST-Fläche *	521
	Bauf.(10)	178
	Gärten(10)	343 Schloßstraße 4
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
2	a 4868/1991 Bauplatz (auf) 34/12	
	Bescheid 1090-10-18 MA 11-BauR-3042-1989	
	b 180/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 107	
4	a 5078/1993 Bauplatz (auf) Gst 34/12	
	Bescheid 1993-07-02 MA 11-BauR-3117-1993	
***** B *****		
12	ANTEIL: 51/309	
	Dragana Bankovic	
	GEB: 1975-07-08 ADR: Schloßstraße 4, Wels 4600	
	a 1307/2002 Wohnungseigentum an W top 2	
	b 2076/2022 IM RANG 4846/2021 Kaufvertrag 2021-07-30 Eigentumsrecht	
***** C *****		
9	auf Anteil B-LNR 12	
	a 2076/2022 Pfandbestellungsurkunde 2021-08-06	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 168.750,--
	für Oberbank AG (FN 79063w)	
	b gelöscht	
14	auf Anteil B-LNR 12	
	a 2936/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 210/25w)	
15	auf Anteil B-LNR 12	
	a 4214/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
	Hereinbringung von vollstr. EUR 163,03 samt 4 % Zinsen aus	
	EUR 163,03 ab 04.06.2025, der Kosten von EUR 353,50 samt 4	
	% Zinsen seit 02.06.2025, und der Kosten des	
	Exekutionsantrages in Höhe von EUR 197,67 für	
	Eigentümergeinschaft EZ 2223, KG 51224 (10 E 2971/25k)	
***** HINWEIS *****		

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
***** Für den Amtsgebrauch	
Grundbuch	02.09.2025 09:14:11

Kopie Gerichtsakt

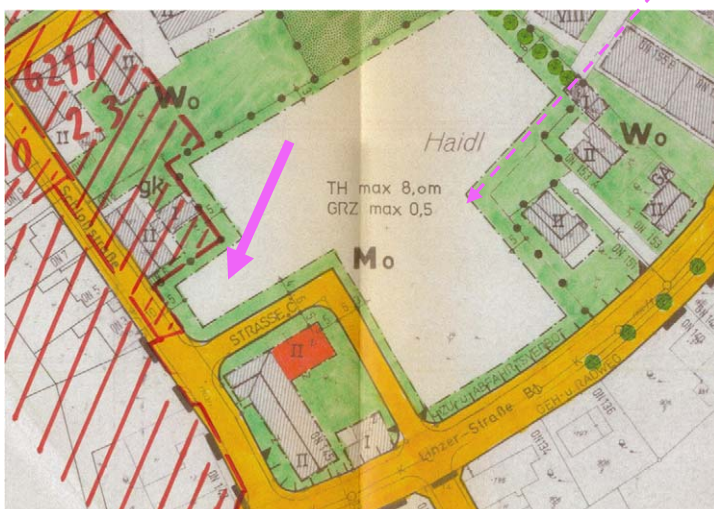
02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „M – Gemischtes Baugebiet“ ausgewiesen:



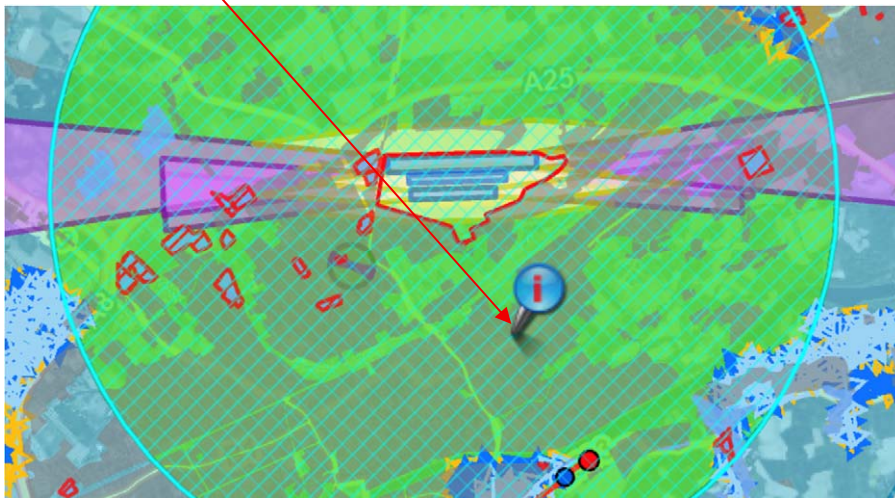
Kopie Stadtplanung Wels

Lt. Bebauungsplan 621/1 (1987) ist eine offene Bebauung, mit einer max. Traufenhöhe von 8,0 m und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (= überbaute Fläche : Grundfläche), zulässig.



Auszug Bebauungsplan 621/1 - Kopie Stadtplanung Wels

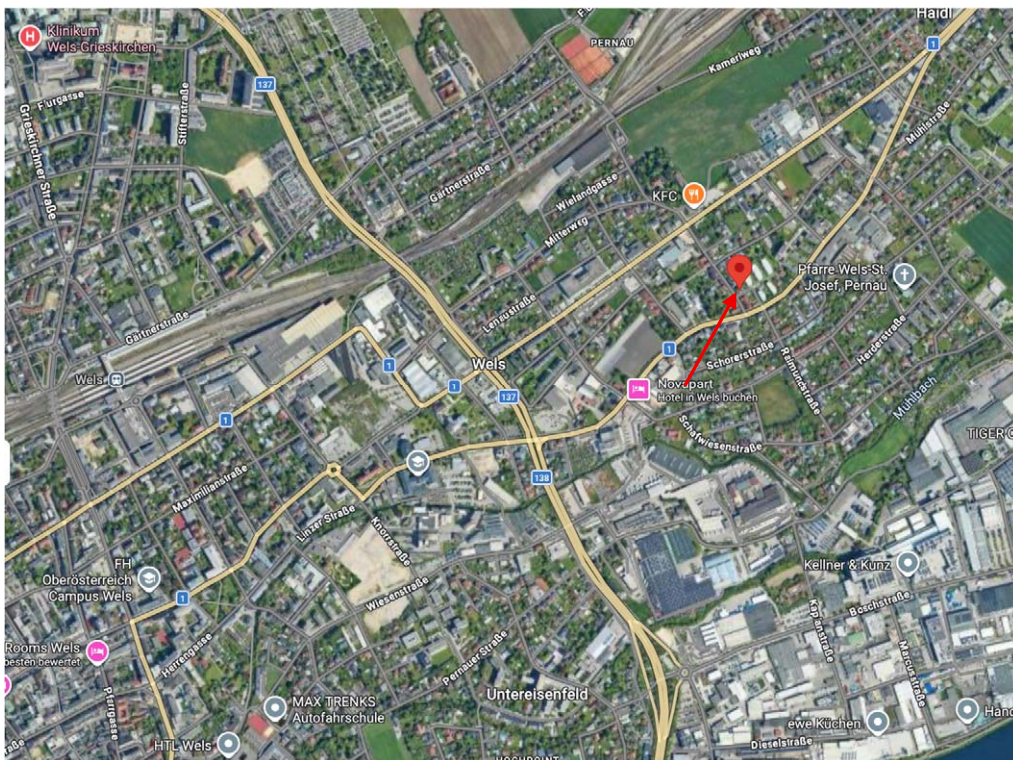
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der „Schutzzone Luftfahrt“:



- ✓ Krankenhaus-
Hubschrauberflugplätze -
Hindernisbegrenzungsflächen
- An- Abflugsektoren
- Horizontalfäche
- FATO inkl. Sicherheitsfläche
- ✓ Flugplätze - Schutzbereich
- Anflugsektoren
- Horizontalfäche
- Kegelfäche
- Sicherheitsstreifen
- Übergangsflächen
- ✓ Flughafen - Sicherheitszone
- rote Zone
- grüne Zone
- gelbe Zone

DORIS

02.03. Lage



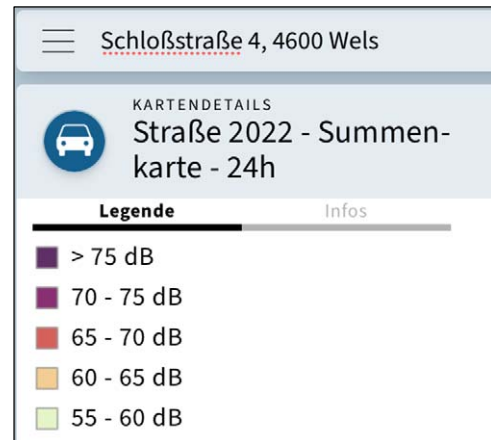
Das gegenständliche Wohn-Objekt liegt im Stadtteil Wels-Pernau, nördlich der „B1-Linzer-Straße“ (*stadtauswärts*).

Die Bus-Haltestelle „Schloßstraße/Linzerstraße“ ist ca. 60 m (*fußläufig 1 min*) entfernt.

Trotz der Nähe zur „B1-Linzer Straße“, ist die gegenständliche Liegenschaft NICHT vom Straßenlärm betroffen:



ASFINAG Lärmkarte



02.04. Infrastruktur

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

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

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf, ist eben, der Zugang sowie die PKW-Stellplätze sind befestigt, der Garten ist begrünt.

Auf dem Grundstück wurden ein 3-geschoßiges Wohnhaus (EG, OG und DG), unterkellert, sowie 6 PKW-Stellplätze (1 Stellplatz/Wohnung) errichtet.



DORIS

02.06. Objekt

- 23.12.1993: Baubewilligung
1995 Baubeginnanzeige
22.08.1995 Strafverfügung „konsenslose Planänderung“
12.12.1995 „Bewilligung zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben (Wohnhaus inkl. Hauskanal)“
- 15.11.1996: Benützungsbewilligung (*mit Auflagen*)

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

Zugangs-/Eingangsbereich:

Der Zugangsbereich ist zur Straße hin „offen“. Der Eingangsbereich ist befestigt.



Allgemeinfläche Flur/Stiegenhaus EG:



Foto v. 1. OA 15.10.2025



Foto v. 1. OA 15.10.2025

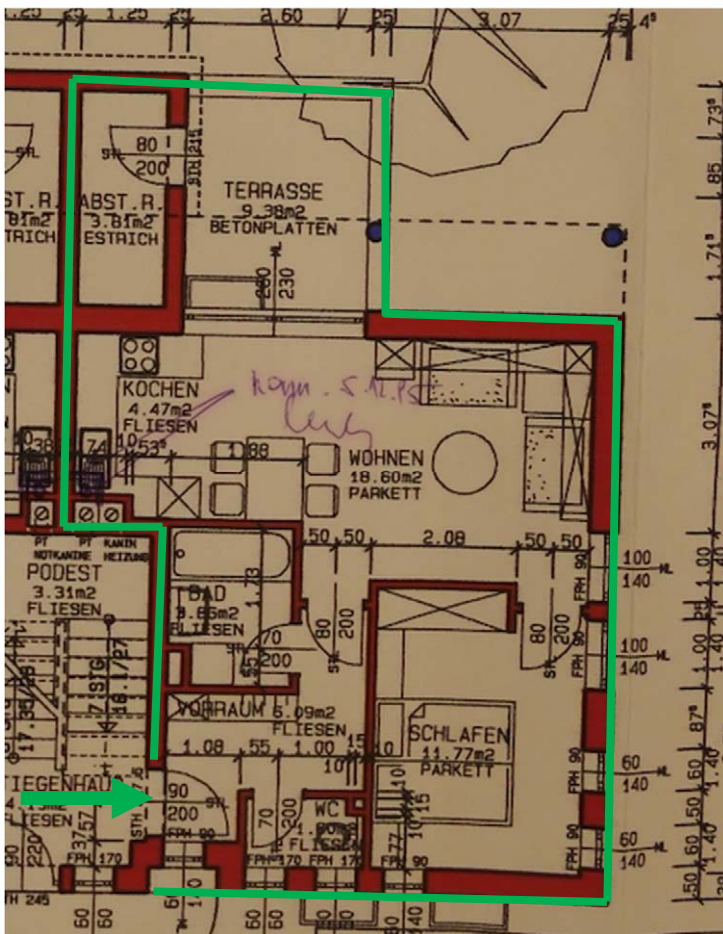
02.06.01. Wohnung W Top 2

Wohn-Nutzfläche: 46,39 m² lt. Gutachten über die Nutzwertberechnung, SV Gerhard Steller

Top 2 (Wohnung, EG, Ost):

Vorraum	6,09			
WC	1,60			
Bad	3,86			
Wohnzimmer	18,60			
Küche	4,47			
Schlafzimmer	11,77	46,39	1,00	46
Zubehör:				
Terrasse	9,38	0,25		2
Abstellraum	3,81	0,30		1
Abstellpl. f. KFZ 2	11,25	0,20		2
				51
				17/103

Kopie Urkundensammlung Grundbuch – BG Wels, TZ 1307/2002



Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoß.

Ausrichtung Terrasse:	Nord-West
Ausrichtung Schlafzimmer:	Süd-Ost
<u>Fenster:</u>	Kunststoff isolierverglast
<u>Heizung:</u>	Gas-Zentralheizung

Wohnungseingang:



Raumaufteilung (lt. Plan):

Vorraum:

Laminatboden

Gegensprechanlage, Wohnungs-Strom-Verteiler

Raumhöhe: 2,58 m



WC

Fliesenboden

WC, Waschbecken („nur“ Kaltwasser)

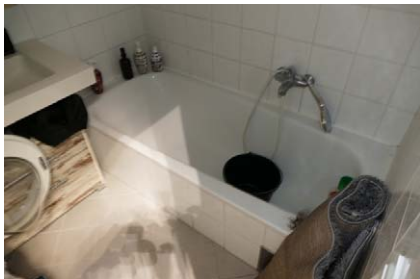
Tür-Durchgangslichte: 70/200 cm

Anm.d.SV:

Der Türstock ist beschädigt.Bad

Fliesenboden

Badewanne, Waschbecken, Boiler, Waschmaschinen-Anschluss



Wohnen / Essen / Küche

Laminatboden

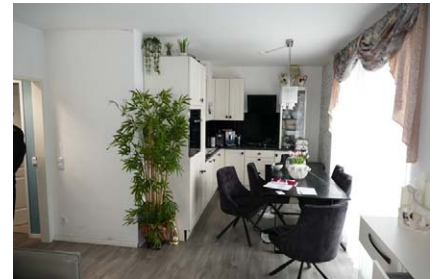
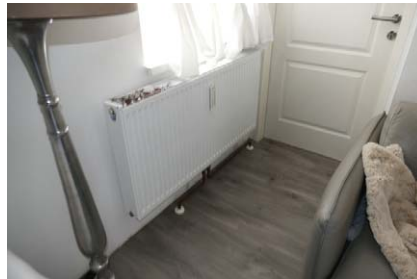
Ausgang Terrasse

Zugang zum Schlafzimmer

Anm.d.SV:

Die Abdeckung des Heizkörpers ist tw. korrodiert.

Tw. sind Beschädigungen im Bereich der Wände/Malerei vorhanden.



Terrasse

Fliesenboden

Zugang zum Abstellraum

Anm.d.SV:

- *Im Bereich der Terrassentür sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.*
- *Der Abschluss des Terrassenbelages Richtung Garten ist „unfertig“.*
- *Im Bereich der Untersicht des darüberliegenden Balkons sind augenscheinlich Feuchteschäden vorhanden (vermutlich rückgest. Reparaturaufwand im Bereich der Abdichtung des Balkonbelages)*



Abstellraum

PVC-Boden

„Röhrenspan-Tür“ mit „offener Luke“

Anm.d.SV:

Beschädigungen im Bereich des Türstockes vorhanden.



Schlafzimmer

Laminatboden



02.06.02. PKW-Abstellplatz

Der Wohnung ist der PKW-Abstellplatz Nr. 2 zugeordnet. Dieser befindet sich an der West-Seite der Liegenschaft:



02.06.03. Allgemeinflächen

Auszug Gutachten über die Nutzwertfeststellung:

Anm.d.SV:

Die Kellerräume wurden anlässlich der Befundaufnahme von der Verpflichteten nicht vorgezeigt.

2.4 Allgemeinflächen

Als Teile die der allgemeinen Nutzung dienen werden alle nicht den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zugeordneten Flächen bezeichnet:

Der Heizraum

Die Schleuse und der Schutzraum

Das Stiegenhaus

Die Kellergänge

Der Fahrradraum

Der Trockenraum

Die nicht verbaute Fläche des Grundstückes, die nicht als Abstellplatz für KFZ den einzelnen Eigentumseinheiten zugeteilt wurde.

Kopie Urkundensammlung Grundbuch – BG Wels, TZ 1307/2002

Der „Allgemein-Garten“ der Wohnungs-Eigentümergeinschaft befindet sich nördlich und östlich des Hauses, und grenzt direkt an die Terrasse der gegenständlichen Wohnung. Er ist zu den PKW-Abstellplätzen hin eingefriedet:



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung wird am Tag der Befundaufnahme von der Verpflichteten bewohnt.

Anm.d.SV:

An der Wohnungstür ist auf dem Türschild, lt. Angabe der Verpflichteten, noch der Name des Vorbesitzers.

02.07.02. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht bewertet.

02.07.03. Außerbücherliche Lasten

Sanierungsdarlehen

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergibt:

keine Darlehen über die Hausverwaltung

Auszug Mail Hausverwaltung v. 09.03.2026

Rückstand Betriebskosten

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergibt (*Auszug Mail v. 09.03.2026*):

STELLER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH		DVR 0080411	
4600 WELS, MAXIMILIANSTRASSE 8A		TEL. 07242/45170 FAX DW 22	
E-Mail: office@steller.at		Homepage: www.steller.at	
alles per Mail!!		WEG. SCHLOSSSTRASSE 4	
Frau		Liegenschaft 0104 UID: ATU56516924	
BANKOVIC DRAGANA		SCHLOSSSTRASSE 4	
SCHLOSSSTRASSE 4/2		4600 WELS	
4600 WELS		Nutzung 002	
		BANKOVIC DRAGANA	
		(Wohnzweck)	
Kontoauszug		9.03.2026	
ab 1.01.2026 (o.ign.)			
Beträge in EUR			
Beleg	Journal	Soll/Haben	Saldo
	Saldo per 1.01.2026		6.361,54
5.01.2026	VORSCHREIBUNG 1.2026	154	316,52
5.02.2026	VORSCHREIBUNG 2.2026	1171	316,52
6.02.2026	14 ZAHLUNG 2.2026	1660	580,00
5.03.2026	VORSCHREIBUNG 3.2026	2294	316,52
			6.731,10

Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 05.03.2026:

€ 6.731,10

Es wurden keine sonstigen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Hausverwaltung

02.08.01. Aktuelle monatliche Vorschreibung W Top 2

STELLER IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH 4600 WELS, MAXIMILIANSTRASSE 8A E-Mail: office@steller.at		DVR 0080411 TEL. 07242/45170 FAX DW 22 Homepage: www.steller.at		
alles per Mail!! Frau BANKOVIC DRAGANA SCHLOSSSTRASSE 4/2 4600 WELS		WEG. SCHLOSSSTRASSE 4 Liegenschaft 0104 UID: ATU56516924 SCHLOSSSTRASSE 4 4600 WELS Nutzung 002 BANKOVIC DRAGANA (Wohnzweck)		
Monatsvorschreibung ab 1/2026		Rechnung 26/0104/VS00002 9.03.2026 (Duplikat) Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses		
REP. RÜCKLAGE	70,26	0%	51 ANTEILE von	309
BETRIEBSKOSTEN	173,23	10%	49 ANTEILE von	297
HEIZKOSTEN	38,76	20%		
ABSTELLFLÄCHE	7,67	20%	2 ANTEILE von	12
Netto gesamt		289,92		
10% USt	17,32			
20% USt	9,28	26,60		

Summe	EUR	316,52		
=====				

Kopie Hausverwaltung

Die detaillierte Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2024 bis 31.12.2024 liegt im Anhang bei.

02.08.02. Sanierungs-/Instandhaltungsrücklagen

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

- Höhe allfälliger Sanierungs-/Instandhaltungs-Rücklagen mit Stichtag 5. März 2026 (Reparaturrücklagenkonto weist ein Guthaben von € 523,05 auf)

Auszug Mail Hausverwaltung v. 09.03.2026

02.08.03. Geplante Sanierungsarbeiten

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

- ob (weitere) konkrete Sanierungen bereits in Planung sind (**keine Sanierungen geplant**)

Auszug Mail Hausverwaltung v. 09.03.2026

Auszug Protokoll der letzten Eigentümerversammlung (04.02.2025):

Auf Grund des Alters des Gebäudes, Baujahr des Hauses 1996, ist in nächster Zeit verstärkt mit Reparaturen zu rechnen. Es soll die Reparaturrücklage von derzeit € 1,06 auf € 1,50 erhöht werden. Die neue Vorschreibung mit den erhöhten Rücklagebeiträgen soll ab Juli 2025 erfolgen.

Eine Isolierung des Hauses ist derzeit nicht geplant und wäre auch nicht über die Rücklage finanzierbar.

Die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2024 und 2025 finden sich im Anhang!

02.09. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

svoboda
van wanroj
architekten
ziviltechniker gmbh

OIB

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Mehrfamilienhaus Schloßstraße 4	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1996
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schloßstraße 4	Katastralgemeinde	Pernau
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51224
Grundstücksnr.	34/12	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				
B				
C				
D		D		C
E		D	E	
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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 gebautechnischen 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_{n-em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), 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 1976 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.

svoboda van wanroj architekten - zt gmbh

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

p2024,265901 REPEA19 o1921 - Oberösterreich

Bearbeiter DI Klaus Marschallinger

Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

svoboda
van wanroj
architekten
ziviltechniker gmbh

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	400,7 m ²	Heiztage	294 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	320,5 m ²	Heizgradtage	3 796 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 195,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	716,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,0 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,60 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (lc)	1,67 m	mittlerer U-Wert	0,59 W/m ² K	WW-WB-System (sek.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	48,55	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sek.)	-
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 86,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{BRK} = 86,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{BRK} = 183,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,73

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 41 417 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 103,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 41 417 kWh/a	HWB _{SK} = 103,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 4 095 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 73 657 kWh/a	HEB _{SK} = 183,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,46
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,54
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,62
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 9 126 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 82 783 kWh/a	EEB _{SK} = 206,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 101 292 kWh/a	PEB _{SK} = 252,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em,SK} = 89 517 kWh/a	PEB _{n.em,SK} = 223,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 11 775 kWh/a	PEB _{em,SK} = 29,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 20 061 kg/a	CO _{2eq,SK} = 50,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,72
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

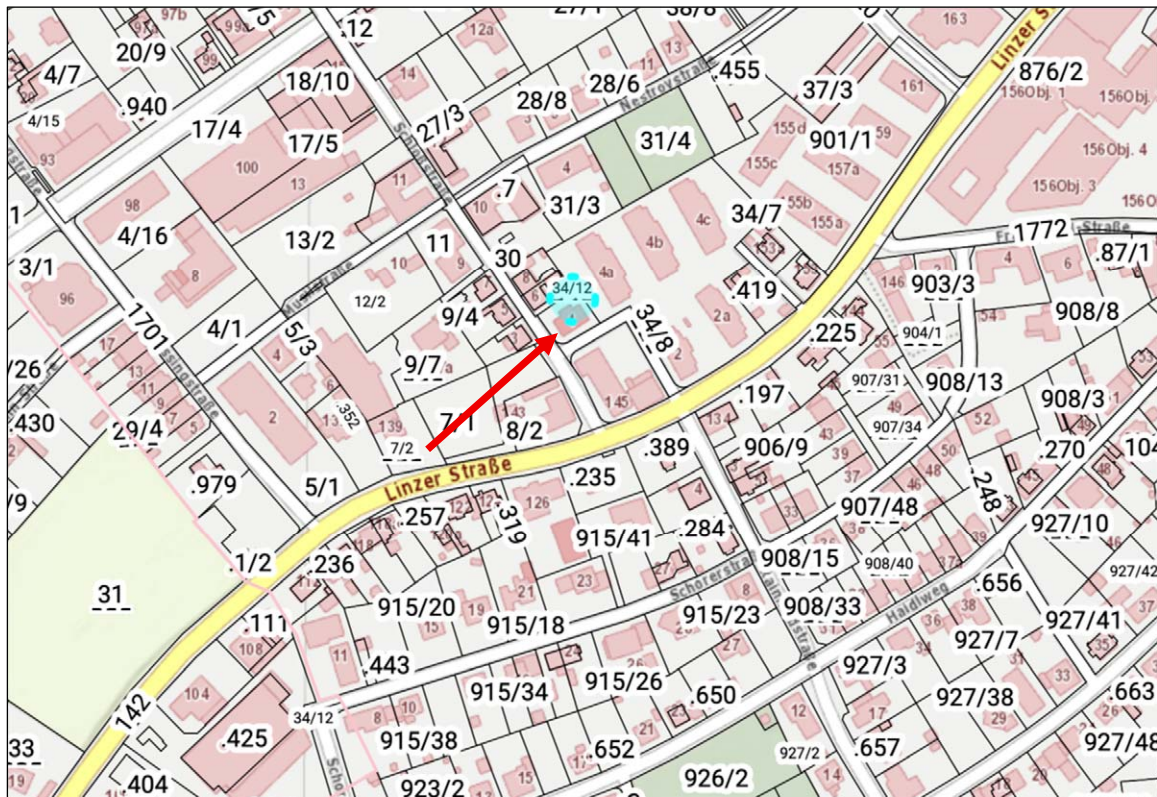
GWR-Zahl		ErstellerIn	svoboda van wanroj architekten - zt gmbh Hafergasse 7, 4600 Wels
Ausstellungsdatum	25.06.2025	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	24.06.2035		
Geschäftszahl	08-2025		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Kopie Hausverwaltung

Der komplette Energieausweis findet sich im Anhang!

02.10. Altlastenportal



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

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

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

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

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

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

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

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

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

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

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

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

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

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

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

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

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

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Vergleichswertverfahren

Bodenwert:

In unmittelbarer Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft wurden in der „jüngeren Vergangenheit“ KEINE unbebauten Grundstücke verkauft.

Eine elektronische Abfrage von Grundstückstransaktionen 2025 und 2026 ergab u.a.:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	31.01.2025	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2741, GStNr. 755/6;755/7	€ 190.000,00	716 m ²	€ 265,36/m ²
2	31.01.2025	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2741, GStNr. 755/10	€ 165.000,00	572 m ²	€ 288,46/m ²
3	31.01.2025	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2741, GStNr. 755/8;755/9	€ 210.000,00	830 m ²	€ 253,01/m ²
4	13.01.2026	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2766, GStNr. 755/5	€ 147.000,00	510 m ²	€ 288,24/m ²

Das gegenständliche Grundstück wird, aufgrund der Lage, Größe, Widmung („M – Gemischtes Baugebiet“) und der Entwicklung am Immobilienmarkt mit € 300,00/m² bewertet.

Der **Gesamtbodenwert** beträgt:

521 m² à € 300,00/m²

€ 156.300,00

anteiliger Bodenwert:

€ 156.300 : 309 x 51 =

€ **25.797,09**

03.02.02. Ertragswertverfahren

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

Die **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** des Objektes wird aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag des Ortsaugenscheins mit **35 Jahren** bewertet.

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 35 Jahren, ein Vervielfältiger von 27,08.

Die nachhaltig erzielbare Nettomiete, inkl. KFZ-Abstellplatz, wird mit € 10,00/m² bewertet.

Für den Zustand der Wohnung (*u.a. Malerei, Radiator, Terrasse*) werden 5 % des Bauzeitwertes als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Miete/Monat	€ 10,00 m ²
Bewirtschaftungskosten:	15 %
Mietausfallwagnis:	-3 %
Kapitalisierungszinssatz:	1,5 %
Vervielfältiger	27,08
Wertminderung Zustand	-5 % des Bauzeitwertes

Die Wohn-Nutzfläche wird lt. Nutzwertgutachten übernommen – (*gerundet*) 46 m².

Monats-Miete	46 m2 € 10,00/m2	€	460,00
Jährlicher Rohertrag	€ 460,00 12 Monate	€	5.520,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand vom Rohertrag	€ 5.520,00 15 %	- €	828,00
abzügl. 3 % Mietausfallwagnis		- €	<u>165,60</u>
<i>jährlicher Reinertrag der Liegenschaft</i>		€	4.526,40
abzügl. Verzinsung Bodenwert	€ 25.797,09 -1,5 %	- €	<u>386,96</u>
<i>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage</i>		€	4.139,44
Wert der baulichen Anlage	€ 4.139,44 x 27,08 (Vervielf.)	€	112.096,04
Wertminderung Zustand	- 5 %	- €	<u>5.604,80</u>
Bauzeitwert im Zustand 23.01.2026		€	<u>106.491,24</u>
gebundener Bodenwert		€	<u>25.797,09</u>
Ertragswert fiktiv bestandsfrei		€	132.288,33

03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

Außerbücherliche Last

Siehe Punkt 02.07.03.

Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 05.03.2026:	€ 6.731,10
--	-------------------

04. Verkehrswertermittlung

- Der Ertragswert wurde auf Basis einer nachhaltig erzielbaren Miete ermittelt.
- Der Zustand der Wohnung wurde entsprechend berücksichtigt.
- Die Tatsache, dass der „Sanierungs- und Instandhaltungs-Rücklagentopf“ de facto fast leer ist, vom Hausverwalter bereits in der Eigentümerversammlung 2025 darauf hingewiesen wurde, dass in naher Zukunft mit div. größeren Reparaturen zu rechnen sein wird, eine thermische Sanierung aus den Rücklagen nicht finanzierbar ist, löst dies beim allfälligen Käuferkreis ein Unbehagen aus, das mit einer Marktwertanpassung von 10 % des ermittelten Ertragswertes berücksichtigt wird.

Ertragswert	€ 132.288,33
-10 % Marktwertanp.	<u>€ 13.228,83</u>
Verkehrswert	€ 119.059,50

Der **Verkehrswert** der Wohnung W Top 2, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 05.03.2026, wird mit (gerundet) **€ 119.000,00** bewertet.

Anm. d. SV:

- *Im gegenständlichen Wohnhaus wurden im Jahr 2022 zwei Wohnungen um € 2.532,23/m² bzw. 2.840,90/ verkauft.*

*Der sachverständig ermittelte Preis für die gegenständliche Wohnung beträgt € 2.588,25/m² im **Zustand** 05.03.2026*

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 5. März 2026 10.00 Uhr bis 10.45 Uhr → Dauer 1 Stunde
siehe Punkt 01.04.

Der **Verkehrswert** des **Anteiles von 51/309** an der Liegenschaft 4600 Wels,
Schloßstraße 4,

Wohnungseigentum an W Top 2
(BG Wels, KG 51224 Perna, EZ 2223, Gst.-Nr. 34/12, B-INr. 12)

wird zum **Stichtag 5. März 2026**, unter der Voraussetzung der **Lasten- und Kontaminierungsfreiheit**, mit (gerundet)

€ 119.000,00

bewertet.

Außerbüchliche Last:

- Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 05.03.2026:

€ 6.731,10

Siehe Punkt 02.07.03!

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 31. März 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (9 Seiten)
- (3) Baubewilligung Planänderung (8 Seiten)
- (4) Benützungsbewilligung (3 Seiten)
- (5) Betriebskostenabrechnung 2024 (2 Seiten)
- (6) Protokoll Eigentümersammlung 2024 (2 Seiten)
- (7) Protokoll Eigentümersammlung 2025 (4 Seiten)
- (8) Energieausweis (18 Seiten)
- (9) Fotobeilage (51 Fotos - 9 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 29 + 56 = 85 Seiten