



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 30. Juni 2026

BG Wels – AZ: 11 E 1376/26k

SV-GZ: 26524

Bewertungsgutachten

über die

**Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 121.030/36.334.942
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 3 C/17 – Billrothstraße 115

BG Wels, GB 51215 Lichtenegg, EZ 326, Gst.-Nr. 320/1, 320/4, B-INr. 815 und 816

Betreibende Partei: Bausparkasse Wüstenrot AG
Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

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

1.-verpflichtete Partei: Nikola Kojic
Billrothstraße 115/17, 4600 Wels

2.-verpflichtete Partei: Ivett Nagy
Pollheimerstraße 10/1, 4600 Wels

vertreten durch: -

wegen: € 197.507,94 s.A.

Stichtag des Gutachtens:

11. Juni 2026 – 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	5
02. BEFUND.....	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	9
02.03. LAGE.....	11
02.04. INFRASTRUKTUR	12
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
02.06. OBJEKT	13
02.06.01. WOHNUNG W 3 C/17	15
02.06.02. KELLER.....	20
02.06.03. AUTO-ABSTELLPLATZ.....	21
02.06.04. AUßENANLAGE	21
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	22
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	22
02.07.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	22
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	25
02.08. HAUSVERWALTUNG.....	27
02.08.01. MONATLICHE VORSCHREIBUNGSPPOSITIONEN W 3 C/17	27
02.08.02. SANIERUNGS-/INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN	28
02.08.03. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN	28
02.09. ENERGIEAUSWEIS	30
02.10. ALTLASTENPORTAL	31
03. BEWERTUNG	32
03.01. ALLGEMEINES.....	32
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	33
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	33
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	35
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN	36
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	37
05. ZUSAMMENFASSUNG	38

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 11. Mai 2026, Aktenzahl 11 E 1376/26k-8, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an W 3 C/17,

4600 Wels, Billrothstraße 115.

(BG Wels, GB 51215 Lichtenegg, EZ 326, Gst.-Nr. 320/1, 320/4, 121.030/36.334.942 Anteile, B-INr. 815 und 816),

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: **Bausparkasse Wüstenrot AG**

Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch: **Raits Bleiziffer Rechtsanwälte GmbH**

Franz-Josef-Straße 16, 5020 Salzburg

1.-verpflichtete Partei: **Nikola Kojic**

Billrothstraße 115/17, 4600 Wels

2.-verpflichtete Partei: **Ivett Nagy**

Pollheimerstraße 10/1, 4600 Wels

vertreten durch:

-

wegen: **€ 197.507,94 s.A.**

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 11. 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

Die Besichtigung fand am 11. Juni 2026, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende:

- Nikola Kojic, 1.-verpflichtete Partei
- Azra Kojic, Gattin der 1.-verpflichteten Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 11. Juni 2026
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels
- Erhebungen DORIS
- 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

B-INr. 815:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Kojić Nikola
Geburtsdatum:	
Adresse:	
Ort:	4600 Wels
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 251-2-0326/8
Stichtag:	01.01.2026
Katastralgemeinde:	51215 Lichtenegg
Einlagezahl:	326
Lageadresse:	Fleming=Billroth=Alb-Schweitzerstr, 4600 Wels
Einheitswert	
Anteil:	60515/36334942
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 6.674,80
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 14,5346 / m²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

B-INr. 816:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Nagy Ivett
Geburtsdatum:	
Adresse:	
Ort:	4600 Wels
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 251-2-0326/8
Stichtag:	01.01.2026
Katastralgemeinde:	51215 Lichtenegg
Einlagezahl:	326
Lageadresse:	Fleming=Billroth=Alb-Schweitzerstr, 4600 Wels
Einheitswert	
Anteil:	60515/36334942
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 6.674,80
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 14,5346 / m²
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

Bereitstellungszeitpunkt: 11.05.2026 13:16:23 | Anschriftcode: W895559 | ÜSt: MANZ



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51215 Lichtenegg
EINLAGEZAHL 326

BEZIRKSGERICHT Wels

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 815, 816 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2012/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2177/2026

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	
	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	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

815 ANTEIL: 60515/36334942

Nikola Kojic

GEB: 2000-04-15 ADR: Billrothstraße 115 Tür 17, Wels 4600

a 2407/1977 Wohnungseigentum an W 3 C/17

b 977/2022 IM RANG 66/2022 Kaufvertrag 2022-01-04 Eigentumsrecht

c 977/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

816 ANTEIL: 60515/36334942

Ivett Nagy

GEB: 1993-04-26 ADR: Billrothstraße 115 Tür 17, Wels 4600

a 2407/1977 Wohnungseigentum an W 3 C/17

b 977/2022 IM RANG 66/2022 Kaufvertrag 2022-01-04 Eigentumsrecht

Seite 1 von 3

c 977/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 ***** 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 98 102 105 bis 108
 110 111 113 bis 118 120 127 bis 131 134 136 138
 139 141 150 162 165 166 173 174 177 186 187 189
 192 198 bis 202 205 207 208 211 212 214 219 224
 226 232 236 237 239 241 244 252 253 254 261 262
 264 265 267 269 271 272 277 279 282 284 286 289
 290 291 295 297 299 304 310 317 bis 320 328 329
 332 333 337 343 344 348 349 353 389 390 393 403
 414 440 442 449 450 459 bis 463 470 471 472 488
 489 495 502 bis 505 511 512 514 520 521 525 526
 527 539 540 543 544 552 bis 555 563 564 567 568
 575 576 581 582 583 588 589 592 594 595 596 609
 bis 613 617 bis 620 625 626 631 632 636 bis 645
 648 653 655 bis 659 662 663 664 667 bis 671 673
 674 681 682 685 bis 690 693 bis 720 724 725 728
 729 732 736 bis 740 743 bis 747 751 bis 755 757
 bis 764 771 bis 785 787 788 789 791 792 794 bis
 801 803 bis 816 818 819 821 bis 826 829 830 831
 833 834 835 837 bis 856 858 bis 865 868 bis 885

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 4820/2014 Löschung hins Dr. Robert Hödel jedoch nur hins
 Anteil B-LNR 662

f 4668/2016 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

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 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

o 6605/2025 Löschung hins. B-LNR 251 (neu B-LNR 874), 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

1112 auf Anteil B-LNR 815 816

a 977/2022 Schuldschein und Pfandurkunde 2022-02-10
 PFANDRECHT

EUR 172.000,--



8 % Z jährlich, 4,5 % VZ jährlich, NGS EUR 34.400,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
c 6002/2025 Hypothekarklage (LG Wels, 6 Cg 79/25m)
1131 auf Anteil B-LNR 815 816
a 1345/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
BG Wels - 41 C 275/23h
1151 auf Anteil B-LNR 815 816
a 1506/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 112/25h)
1156 auf Anteil B-LNR 815 816
a 2554/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-21
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.135,65
Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-05-21 für
Eigentümergeinschaft Fleming-, Billroth-, Schweitzer
Straße vertreten durch Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H.
(11 E 1830/25y)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

24.04.2026 10:52:34

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

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



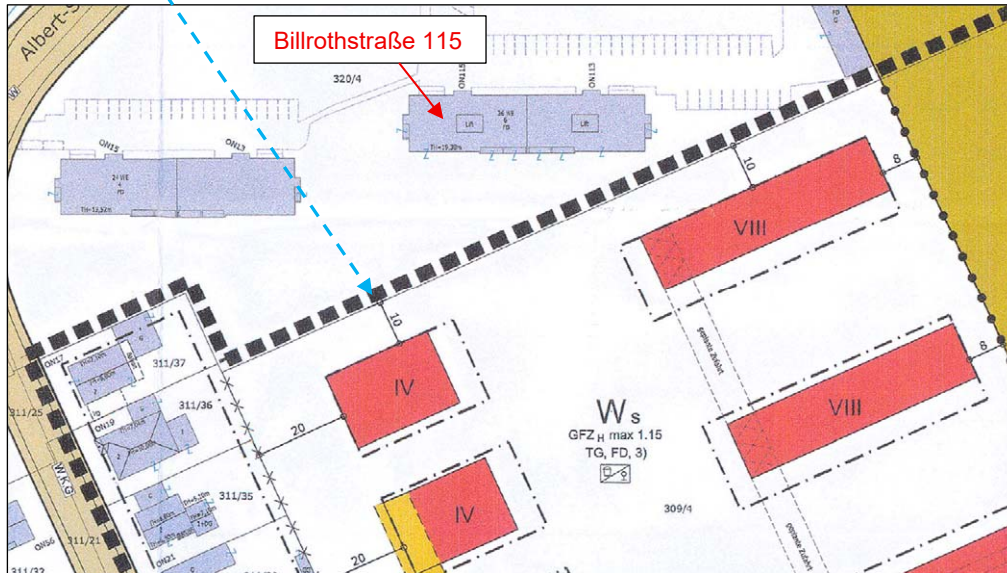
Auszug DORIS

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 Garagengebäuden möglich:



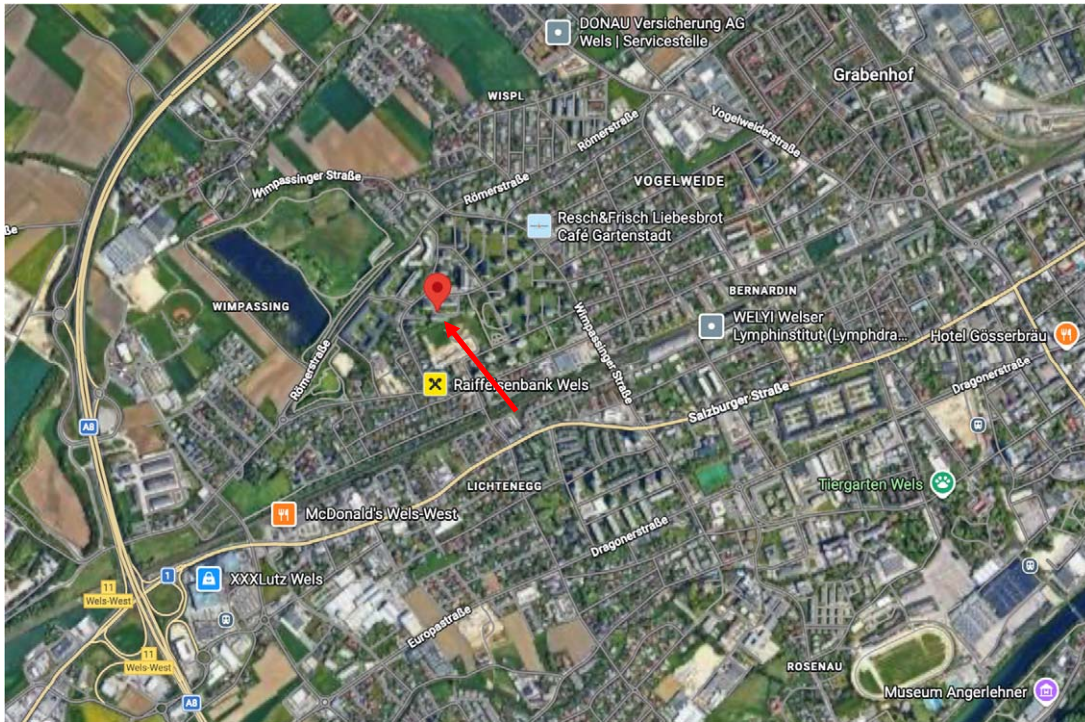
Kopie Magistrat der Stadt Wels

Südlich angrenzend an den Wohntrakt „Billrothstraße 115 und 117“ befindet sich das ehemalige „Eintracht-Wels-Areal“. Lt. Bebauungsplan Nr. 304/1.8 ist im süd-westlichen Bereich eine 4-geschoßige Bebauung (→ niedriger als die gegenständliche Bebauung) zulässig.



Kopie Magistrat der Stadt Wels

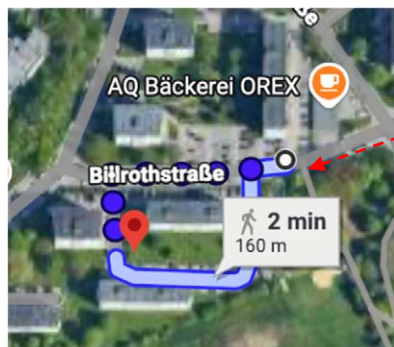
02.03. Lage



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.

02.04. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Wasser, Kanal, Fernwärme und Strom vorhanden. Das Objekt ist grundsätzlich an das Kabelfernsehen, LIWEST, angeschlossen.

Die Liegenschaft ist sehr gut mit dem PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Es gibt zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Banken sowie eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft weist eine polygonale Form auf und ist „durch die Billrothstraße geteilt“.



DORIS

Die Hauszugänge sind befestigt, die Freiflächen sind tw. begrünt, tw. wurden befestigte Parkplatzflächen und Gehwege errichtet.

02.06. Objekt

Historie Bauakt:

- 10.04.1964: Baubewilligung für ein 4-geschoßiges, zwei 6-geschoßige und fünf 9-geschoßige Wohnobjekte sowie 4 Garagengebäude mit insgesamt 49 Boxen (BauR1-807/63-815/63)
1968 und 1969 Verlängerungen der Baubewilligung
- 21.12.1972: 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 gegenständlichen Wohnung W 3 C/17

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

Zugangs-/Eingangsbereich Billrothstraße 115:



Allgemeinflächen Flur/Lift/Stiegenhaus:



Allgemeinflächen 5. OG:



02.06.01. Wohnung W 3 C/17

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoß.

Wohn-Nutzfläche: 93,10 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan: 92,21 m²)

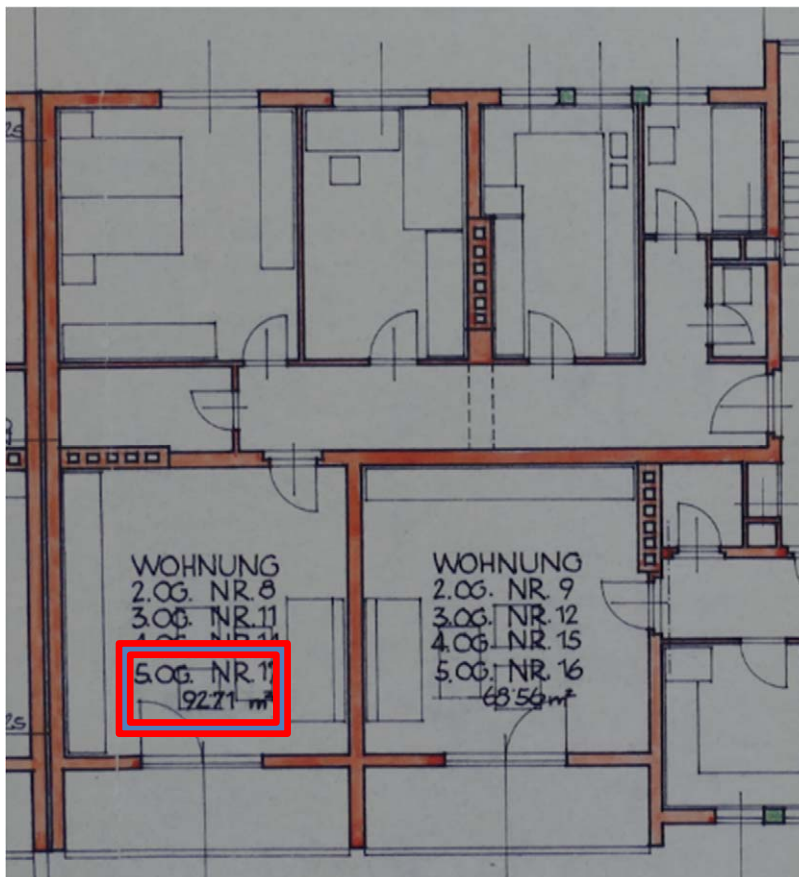
Auszug aus dem Parifikat:

<u>5. Obergeschoß:</u>			
Wohnung Nr. 16 ✓	84,29 ✓	650	54.789 ✓
Wohnung Nr. 17 ✓	93,10 ✓	650	60.515 ✓
Wohnung Nr. 18 ✓	76,01 ✓	700	53.207 ✓

287	60.515	17	Schlafzimmer, Loggia.
			<u>5. Obergeschoß:</u>
			-Flur, WC, Bad, Küche, Kabi-
			-nett, Wohnzimmer, Schlafzim-
			-mer, Abstellraum, Loggia,

TZ 2407/77

Kopien Urkundensammlung Grundbuch – BG Wels (anonymisiert durch SV)



Anm.d.SV:

In der Natur ist die Wohnung genau „gespiegelt“ zum obigen Plan.

Ausrichtung der Räume:

Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer: Nord
Wohnzimmer, Loggia: Süd

Fenster: Kunststoff isolierverglast

Türen: Stahlzargen mit weißem Türblatt, tw. Glas-Schiebetür

Heizung: Fernwärme-Zentralheizung

Eingang W 3 C/17:**Raumaufteilung:****Vorraum:**

Vinylboden

Wohnungs-Stromverteiler, Gegensprechanlage

Raumhöhe: 2,52 m



WC:

Fliesen

Tür-Durchgangslichte: 70/195 cm

Raumhöhe: 2,60 m

Bad:

Fliesen

Badewanne, Waschbecken, Handtuchwärmer

Tür-Durchgangslichte: 80/200 cm

Raumhöhe: 2,55 m



Küche:

Fliesenboden, Glas-Schiebetür

Kinderzimmer

Vinylboden

Fenster-Rollladen mit Gurt-Bedienung

Tür-Durchgangslichte: 80/195 m

Schlafzimmer

Vinylboden

Fenster-Rollladen mit Gurt-Bedienung



Abstellraum Fliesenboden



Wohnzimmer Vinylboden Ausgang Loggia Raumhöhe: 2,54 m



Loggia Fliesenboden



02.06.02. Keller

Vom 1.-Verpflichteten wird ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** mit der **Nummer „17“** (= Zubehör) vorgezeigt.

Nutzfläche: ~~ca. 5,5 m²~~ (ca. 3,55 m x 1,55 m)



Im Keller befinden sich auch **Gemeinschaftsräume** (u.a. Waschküche, Trockenraum, Fahrrad-Abstellraum).



02.06.03. Auto-Abstellplatz

Vom 1.-Verpflichteten wird ein der Wohnung zugeordneter **Auto-Abstellplatz** mit der Nummer „17“ (= Zubehör) vorgezeigt.

Der Parkplatz „17“ befindet sich östlich des Hauses „Billrothstraße 115 und 117“.

**02.06.04. Außenanlage**

Der Zugangs-/Zufahrtsbereich ist befestigt. Die restliche Fläche ist begrünt. Der Gartenbereich ist zu den Nachbarhäusern hin offen gestaltet und zur südlich angrenzenden Liegenschaft eingefriedet (Maschendrahtzaun).



Blick aus der Küche



Blick von der Loggia

02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung wird am Tag der Besichtigung vom 1.-Verpflichteten, gemeinsam mit seiner Gattin, 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 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
      224 226 232 236 237 239 241 244 252 253 254 260
      261 262 264 265 267 269 271 272 277 279 282 284
      286 289 290 291 295 297 299 304 310 317 bis 320
      328 329 332 333 337 343 344 348 349 353 389 390
      393 403 414 440 442 443 449 450 459 bis 463 470
      471 472 488 489 495 502 bis 505 511 512 514 520
      521 525 526 527 539 540 543 544 552 bis 555 563
      564 567 568 575 576 581 582 583 588 589 592 594
      595 596 609 bis 613 617 bis 620 625 626 631 632
      636 bis 645 648 653 655 bis 659 662 663 664 667
      bis 671 673 674 679 bis 682 685 bis 690 693 bis
      720 724 725 728 729 732 736 bis 740 743 bis 747
      751 bis 755 757 bis 764 771 bis 785 787 788 789
      791 792 794 bis 801 803 bis 816 818 819 821 bis
      826 829 830 831 833 834 835 837 bis 856 858 bis
      878

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 4820/2014 Löschung hins Dr. Robert Hödel jedoch nur hins
   Anteil B-LNR 662

f 4668/2016 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
- 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 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
- o 6605/2025 Löschung hins. B-LNR 251 (neu B-LNR 874), 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
- 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

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 betriebspezifischen 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 Lasten:****Rückstand Betriebskosten:**

Kontoauszug von 01.01.2026 bis 11.06.2026						
Wohng: Fleming-Billr-Schweitzer, 4600 Wels, Top 3c-17						
Belegdatum	Belegnr.	ReNr.	Sy	Buchungstext	Vorschreibung	Zahlung
01.01.2026	1		98	Saldovortrag	2.195,72	
01.01.2026	1	1	01	Vorschreibung	530,30	
01.02.2026	2	1	01	Vorschreibung	530,30	
01.03.2026	3	1	01	Vorschreibung	530,30	
01.04.2026	4	1	01	Vorschreibung	530,30	
01.05.2026	5	1	01	Vorschreibung	530,30	
26.05.2026	5		05	BN-Soll Buchung S&K 26/155	61,73	
01.06.2026	6	1	01	Vorschreibung	530,30	
Rückstand					5.439,25	

Auszug Mail Hausverwaltung v. 19.06.2026

Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 11.06.2026: € 5.439,25**Offene Sanierungsdarlehen:**

Darlehensstand per 17.06.2026						
Wohnhausanlage: WEG Wels, Fleming-Billr-Schweitzer, Fleming-Billr-Schweitzer, 4600 Wels						
Belegnr.	Belegdatum	Sy	Annuität	Tilgung	Zinsen	Zuschuss
<u>Darlehen 765388 / LANDES-HYPO</u>						
alte Restschuld				-11.203,02		
00002	2026-02-28	01	670,96	472,75	198,21	0,00
00002	2026-02-28	70	0,00	0,00	0,00	-179,46
Summe			670,96	472,75	198,21	-179,46
neue Restschuld:				-10.730,27	Nominale:	-15.656,94
<u>Darlehen 765388-1 / LANDES-HYPO</u>						
neue Restschuld:				0,00	Nominale:	0,00
<u>Darlehen 100765387 / LANDES-HYPO</u>						
alte Restschuld				-1.305,11		
00002	2026-02-28	01	78,18	55,08	23,10	0,00
Summe			78,18	55,08	23,10	0,00
neue Restschuld:				-1.250,03	Nominale:	-1.826,42

Auszug Mail Hausverwaltung v. 19.06.2026

Offene Sanierungsdarlehen zum Stichtag 17.06.2026: € 11.980,30
 (→ € 10.730,27 + € 1.250,03)



Anm.d.SV:

Laufzeit des Darlehens, lt. Auskunft der Hausverwaltung:

- Das Darlehen läuft noch bis August 2035.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.08. Hausverwaltung

02.08.01. Monatliche Vorschreibungspositionen W 3 C/17

WOHNBAU 2000 Gesellschaft mbH. Weißenwolffstr. 1,4020 Linz, ATU55332900, Telefon 0732/779111 Sitz/FB-Gericht: Linz/Linz Firmenbuchnummer 81674 i, DVR-Nr. 0093432		
WOHNBAU 2000 Gesellschaft mbH. Weißenwolffstr. 1, 4020 Linz, ATU55332900		VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026 bis auf weiteres
Frau/Herr NAGY Ivett KOJIC Nikola Billrothstraße 115/5/17 4600 Wels	Ihre BN-NR: 05730-26904-9 Best.art: Wohng/3c-17 Rechn.Nr. 05730-26904-2026-0001 UID-Nr. ATU59338069 ** DUPLIKAT ** Aufteilungsschlüssel: Nutzfläche 92,41 Nutzwerte 60,51 Schlüssel 4 1,00 Nutzwert Wohnungen 60,515 Schlüssel 13 11135,27 Heizkostenschlüssel 0,468 San.dl. gefördert 0,35970 San.dl nicht gef. 0,23500	
Wohnhausanlage: WEG Wels,Fleming-Billr-Schweitzer, Billrothstraße 115/5/17, 4600 Wels Die Rechnungslegung erfolgt im Namen der Eigentümergemeinschaft		
Linz, 15.06.2026		
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
6 Annuität/Sanierung	122,59	0,00
3 Annuitätenzuschuß	-29,33	0,00
66 Annuität/San.n.gef.	11,12	0,00
ergibt Annuitätendienst	104,38	
26 Instandhaltung	92,82	0,00
27 Betriebskosten	193,85	10,00
28 Heizkosten	70,99	20,00
38 Liftkosten	5,38	10,00
55 Reparaturfonds Lift	10,95	0,00
54 LIWEST	16,19	10,00
Netto	494,56	
+ 10,00% USt von 215,42	21,54	
+ 20,00% USt von 70,99	14,20	
Entgelt monatlich	530,30	

Kopie Hausverwaltung

Die detaillierte Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2024 bis 31.12.2024 liegt im Anhang bei (Anm.d.SV: lt. Hausverwaltung ist dies die letzte Jahresabrechnung).

02.08.02. Sanierungs-/Instandhaltungsrücklagen

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung Wohnbau 2000 (*Auszug Mail vom 19.06.2026*) ergibt einen Rücklagenstand per 11.06.2026:

- Rücklage Allgemein Rücklagenstand EUR 32.420,95
- Rücklage Lift Rücklagenstand EUR 44.556,34
- Rücklage Waschanlage Vorlagenstand EUR 5.766,49

02.08.03. Geplante Sanierungsarbeiten

In der (letzten) Wohnungseigentümersversammlung am 14.11.2025 wurde seitens der Hausverwaltung u.a Folgendes berichtet:

Es wird und wurde im Jahr 2025 laufend renoviert und Instand gehalten:

- Nachdem 2023 die Modernisierungen der Warmwasseranlagen abgeschlossen wurden, waren 2024 und 2025 nur mehr wenige Reparaturen und Erneuerungen notwendig. So mussten eine Drucksteigerungsanlage und eine Heizungszirkulationspumpe erneuert werden.
- Erneuerung der Stockwerksverteiler nach Erfordernis, wenn Wohnungen elektrisch saniert werden.
- Erneuerung der Kaltwasserleitungen samt Absperrventile in allen Kellern; Somit ist die Erneuerung der Kaltwasserleitungen abgeschlossen. 2026 müssen lediglich noch manche Isolierungen bei den Kaltwasserleitungen (damit kein Kondenswasser entsteht) angebracht werden.
- Erneuerung sämtlicher Leitungen (Abwasser, Kalt- und Warmwasser, sowie WW-Zirkulationsleitung) in einem Steigschacht im Haus Flemingstraße 9 nach diversen Rohrbrüchen. Die Leitungen waren stark verrostet.
- In der gesamten Wohnanlage: Montage des Metallzaunes statt den alten Hecken; somit reduzieren sich die Betriebskosten bei den Außenanlagen um fast Euro 10.000,00 pro Jahr.
- Komplettsanierung des Daches Flemingstraße 7 – 9 durch aufbringen einer neuer Bitumenschicht.
- Notwendige Reparaturen an beschädigten Asphaltteilen.
- Nach wie vor müssen die Haustürzylinder häufig erneuert werden. Die Ursache dafür ist laut Schlüsseldienst, dass Bewohner abgenutzte Schlüssel benützen. Diese schleifen neuen Zylinder rasch ab; daher sollen bitte **alle Bewohner** ihre **alten** Haustürschlüssel erneuern.

Wie berichtet sind die Wasserleitungen fast 60 Jahre alt. Somit treten immer häufiger Wasserrohrbrüche auf. Deshalb hat die Gebäudeversicherung die Prämien 2025 und für 2026 sehr stark erhöht. Die Schadensquote bei der Leitungswasserversicherung beträgt mehrere Hundert Prozent. Für 2026 wird die Jahresprämie insgesamt bei etwas über Euro 80.000,00 liegen.

Da in den nächsten Jahren weitere Wasserschäden zu erwarten sind, sollten alle Anstrengungen darauf gerichtet sein, alte Rohrleitungen zur Gänze zu tauschen. Deshalb werden mit Bedacht auf den Rücklagenstand, allgemeine Leitungen in den nächsten Jahren nach Wasserschäden in den Steigsträngen zur Gänze getauscht werden. Wie man im Haus Flemingstraße 9 gesehen hat, bedeuteten solche umfangreichen Sanierungen eine gute Koordination und mehrere Wochen nervliche Anspannung. Auch sind die Geldmittel dafür hoch. Nach Zahlung durch die Versicherung ist mit Kosten in Höhe von gut Euro 50.000,00 für die durchgeführte Sanierung zu rechnen. Jedes Haus hat mindestens 2 solcher Steigschächte. Im Zuge der Arbeiten wurde festgestellt, dass es immer noch alte Rohrleitungen in den Wohnungen gibt. Es wäre wünschenswert, wenn Wohnungseigentümer, die noch alte Rohrleitungen haben, diese spätestens im Zuge einer solchen Generalsanierung ebenfalls in ihrer Wohnung erneuern würden.

Anm.d.SV:

Das „Problem Wasserleitungen“ wurde bereits in der Eigentümerversammlung 2023 (siehe Anhang) thematisiert

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.

Die Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen (2023 und 2025), übersendet von der Hausverwaltung, finden sich im Anhang.

02.09. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	02 - SANIERUNG - WEG Märzenkeller - Billrotstraße 113-115, Wels_Optimiert		
Gebäude(-teil)	Baujahr	1963	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Billrotstraße 113, 115	Katastralgemeinde	Lichtenegg
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51215
Grundstücksnr.	320/1	Seehöhe	317 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 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 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 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
 v2018,081605 REPEA15 o1517 - Oberösterreich

Geschäftszahl S2149-18
 21.11.2018

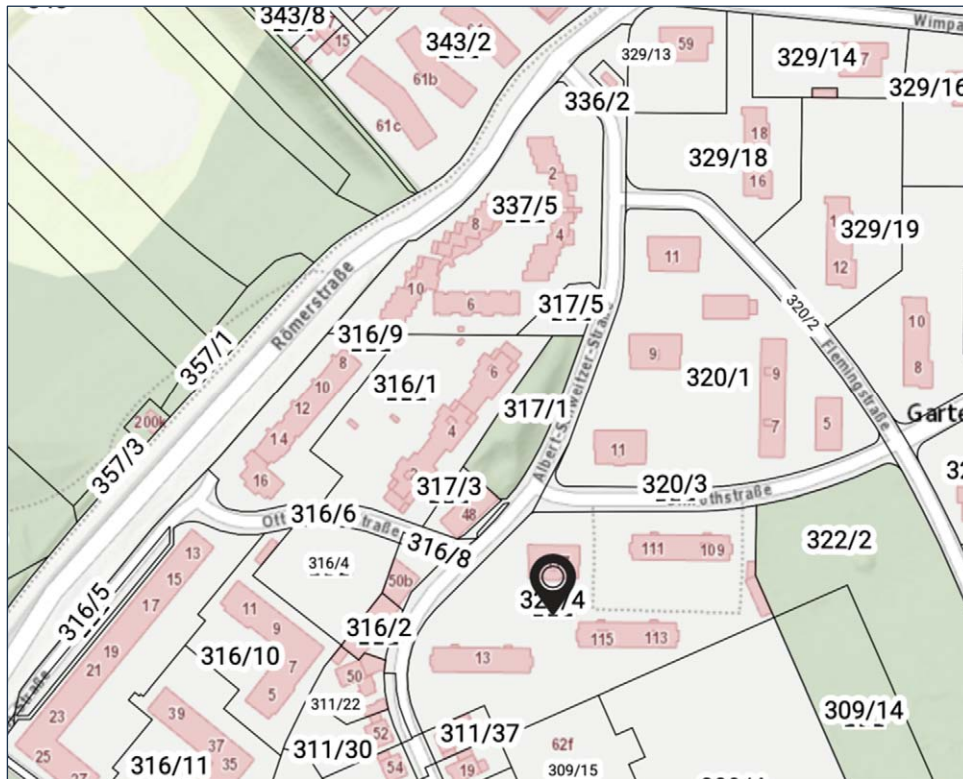
Bearbeiter DI Schild / Bmst. Wagner
 Seite 1

Kopie Hausverwaltung

Anm.d.SV:

Der komplette Energieausweis (26 Seiten), übersendet von der Hausverwaltung, 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:

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



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	Größe	€/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, GStNr. 443/7;443/8;538	€ 2.064.229,86	12.594,67 m ²	€ 163,90/m ²
3	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
4	04.08.2022	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 328, GStNr. 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:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2	Anpassung [%]
01.05.19	160	260	210,00	156
01.05.20	160	280	220,00	149
01.05.21	180	280	230,00	142
01.05.22	200	370	285,00	115
01.05.23	200	370	285,00	115
01.05.24	250	370	310,00	106
01.05.25	250	380	315,00	104
01.05.26	275	380	327,50	100

Es ergeben sich somit folgende valorisierte Vergleichspreise zum Stichtag 11.06.2026:

Nr.	KV-Datum	€/m2	Anpassung [%]	valorisiert €/m2
1	08.03.19	159,72	1,56	249,16
2	04.08.22	163,90	1,15	188,49
3	04.08.22	163,90	1,15	188,49
4	04.08.22	163,90	1,15	188,49
Mittelwert				203,66

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 30 % berücksichtigt:

$$€ 203,66 \times 1,3 = € 264,76$$

Aufgrund der Bebauungsmöglichkeit, der Aufschließung sowie der Baulandpreis-Entwicklung, wird für die gegenständliche Liegenschaft der Bodenwert sachverständig mit € 300,00/m2 bewertet.

Der **Gesamtbodenwert** beträgt:

$$29.795 \text{ m}^2 \text{ à } € 300,00/\text{m}^2 \quad \quad \quad \mathbf{€ 8.938.500,00}$$

anteiliger Bodenwert: EUR 8.938.500 x (121.030/36.334.942) =	€ 29.773,73
--	--------------------

03.02.02. Ertragswertverfahren

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnobjekten beträgt 70 Jahre. Aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes des Objektes, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen.

Aufgrund der Lage der Liegenschaft und der Nachfrage am Immobilienmarkt, wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig mit 1,5 % bewertet. Daraus ergibt sich ein Vervielfältiger von 24,02.

Seitens der Sachverständigen wird die nachhaltig erzielbare Netto-Miete mit € 9,50/m² (*inkl. PKW-Abstellplatz sowie Kellerabteil = Zubehör*) bewertet.

Die Nutzfläche wird lt. Betriebskostenabrechnung übernommen, d.s. 92,41 m² → gerundet 92 m²

Anm.d.SV:

lt. Parifikat: 93,10 m²

lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 92,21 m²

Bei der Bewertung wird von einer funktionierenden Elektro-/Sanitär- und Heizungsinstallation ausgegangen.

Am Tag der Befundaufnahme lag in der gegenständlichen Wohnung KEIN rückgestauter Reparaturaufwand vor.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre (<i>Kollaudierung 1972</i>)
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Instandhaltungs-/Bewirtschaftungsaufwand:	15 % vom Rohertrag
Mietausfallwagnis:	3 %
Kapitalisierungszinssatz:	1,5 %
Vervielfältiger	24,02

Monats-Miete	92 m ² € 9,50/m ²	€	874,00
Jährlicher Rohertrag	€ 874,00 12 Monate	€	10.488,00
abzügl. Instandhaltungs-/Bewirtschaftungsaufwand			
vom Rohertrag	€ 10.488,00 15 %	€	-1.573,20
abzügl. 3 % Mietausfallwagnis		€	<u>-314,64</u>
<i>jährlicher Reinertrag der Liegenschaft</i>		€	8.600,16
abzügl. Verzinsung Bodenwert			
€ 29.773,73 1,5 %		€	<u>-446,61</u>
<i>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage</i>		€	8.153,55
Wert der baulichen Anlage	€ 8.153,55 x 24,02 (<i>Vervielf.</i>)	€	195.848,27
gebundener Bodenwert		€	<u>29.773,73</u>
Ertragswert fiktiv bestandsfrei		€	225.622,00

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
---	----------	-------------

Wert C-INr. 1033 a 2137/2018 – Abweichende Abrechnungseinheiten	€	0,00
--	----------	-------------

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Siehe Punkt 02.07.03!

Rückstand Betriebskosten W 3 C/17, zum Stichtag 11.06.2026:	€	5.439,25
--	----------	-----------------

Offene Sanierungsdarlehen, zum Stichtag 17.06.2026:	€	11.980,30
--	----------	------------------

04. Verkehrswertermittlung

- Der Ertragswert wurde auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieten (*inkl. PKW-Abstellplatz und Kellerabteil = Zubehör*) ermittelt.
- Der konkrete Zustand der Wohnung sowie die Situation am Käufermarkt wurden bei der Ermittlung des Ertragswertes entsprechend berücksichtigt.

Der Ertragswert (*d.s. € 225.622,00 – siehe Punkt 03.02.02*) entspricht dem Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** der **Wohnung W 3 C/17**, Billrothstraße 115, 4600 Wels, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 11.06.2026, wird mit (*gerundet*) **€ 226.000,00** bewertet.

Anm. d. SV:

In der gegenständlichen Wohnsiedlung wurden in den Jahren 2025 sowie bis 06/2026 Wohnungen, in vergleichbarer Größe, um ca. 1.700,00/m² bis 2.500,00/m² verkauft.

*→ Der sachverständig ermittelte Verkehrswert für die gegenständliche Wohnung beträgt (*gerundet*) € 2.450,00/m².*

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** des Anteils von 121.030/36.334.942 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 3 C/17 – Billrothstraße 115
BG Wels, GB 51215 Lichtenegg, EZ 326, Gst.-Nr. 320/1, 320/4, B-INr. 815 und 816

wird zum **Stichtag 11. Juni 2026**, unter der Voraussetzung der **Lasten- und Kontaminierungsfreiheit**, mit (gerundet)

€ 226.000,00

bewertet.

Grundbücherliche Lasten:

• 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
• Wert C-INr. 1033 a 2137/2018 – Abweichende Abrechnungseinheit	€	0,00

Außerbücherliche Lasten:

• Rückstand Betriebskosten W 3 C/17 zum Stichtag 11.06.2026:	€	5.439,25
• Offene Sanierungsdarlehen, zum Stichtag 17.06.2026:	€	11.980,30

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 30. Juni 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (3 Seiten)
- (3) Kollaudierung (6 Seiten)
- (4) Betriebskostenabrechnung 2024 (5 Seiten)
- (5) Protokoll Wohnungseigentümer-Versammlung 2025 (9 Seiten)
- (6) Protokoll Wohnungseigentümer-Versammlung 2023 (6 Seiten)
- (7) Energieausweis (26 Seiten)
- (8) Fotobeilage (73 Fotos – 13 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 38 + 69 = 107 Seiten