



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8  
4600 Wels

Wels, am 15. Juni 2026

**BG Wels – AZ: 11 E 382/26h (Beitritte: 11 E 760/26x, 11 E 918/26g, 11 E 1890/26y)**

**SV-GZ: 26505**

## **Bewertungsgutachten**

über die

**Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 48.690/18.167.471  
an der Liegenschaft**

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

**Wohnungseigentum an Einheit W 2 B/24 – Flemingstraße 9  
BG Wels, GB 51215 Lichtenegg, EZ 326, Gst.-Nr. 320/1, 320/4, B-INr. 851**

**Betreibende Partei:** **Eigentümergeinschaft der EZ 326 GB 51215 Lichtenegg**  
Flemingstraße 5, 7, 9, 11, Albert-Schweitzer-Straße 9, 11, 13, 15,  
4600 Wels

**vertreten durch:** **RA Mag. Claudia Payreder**  
Lederergasse 33b, 4020 Linz

**Verpflichtete Partei:** **Marcus Oberndorfer-Kaufmann**  
Flemingstraße 9/5/24, 4600 Wels

**vertreten durch:** -

**wegen:** **€ 2.699,73 s.A. (€ 2.257,93 s.A., € 4.033,80 s.A., € 1.230,06 s.A.)**

### **Stichtag des Gutachtens:**

17. April 2026 – Tag der Besichtigung



# Inhaltsangabe

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>01. ALLGEMEINES.....</b>                                  | <b>3</b>  |
| 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         |
| <b>02. BEFUND.....</b>                                       | <b>6</b>  |
| 02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....                                  | 6         |
| 02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN .....              | 9         |
| 02.03. LAGE.....                                             | 10        |
| 02.04. INFRASTRUKTUR .....                                   | 11        |
| 02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....                         | 11        |
| 02.06. OBJEKT .....                                          | 12        |
| 02.06.01. WOHNUNG W 2 B/24 .....                             | 14        |
| 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 2 B/24..... | 27        |
| 02.08.02. SANIERUNGS-/INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN .....         | 28        |
| 02.08.03. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN .....                  | 28        |
| 02.09. ENERGIEAUSWEIS .....                                  | 30        |
| 02.10. ALTLASTENPORTAL .....                                 | 31        |
| <b>03. BEWERTUNG .....</b>                                   | <b>32</b> |
| 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        |
| <b>04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>                      | <b>38</b> |
| <b>05. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>                             | <b>39</b> |

# 01. Allgemeines

## 01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 10. Februar 2026, Aktenzahl 11 E 382/26h-5, erstellt.

## 01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an W 2 B/24,

4600 Wels, Flemingstraße 9,  
(BG Wels, GB 51215 Lichtenegg, EZ 326, Gst.-Nr. 320/1, 320/4,  
48.690/18.167.471 Anteile, B-INr. 851),

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

**Betreibende Partei:** **Eigentümergeinschaft der EZ 326 GB 51215 Lichtenegg**  
Flemingstraße 5, 7, 9, 11, Albert-Schweitzer-Straße 9, 11, 13, 15,  
4600 Wels

**vertreten durch:** **RA Mag. Claudia Payreder**  
Lederergasse 33b, 4020 Linz

**Verpflichtete Partei:** **Marcus Oberndorfer-Kaufmann**  
Flemingstraße 9/5/24, 4600 Wels

**vertreten durch:** -

**wegen:** **€ 2.699,73 s.A. (€ 2.257,93 s.A., € 4.033,80 s.A., € 1.230,06 s.A.)**

### **01.03. Bewertungsstichtag**

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 17. April 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 für 10. März 2026, 12.30 Uhr, vom Bezirksgericht Wels anberaumte Termin musste wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Partei“ abgebrochen werden.

Die Besichtigung fand am 17. April 2026, 10.00 Uhr, statt.

#### Anwesende:

- Marcus Oberndorfer-Kaufmann, verpflichtete Partei
- Ulrike Daxer, informierte Vertreterin d. verpflichteten Partei
- Herr Ploier-Niederschick, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Wels
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

### **01.05. Grundlagen des Gutachtens**

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 17. April 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

Eine Anfrage beim Finanzamt Wels ergab:

für den Grundbesitz „Mietwohngrundstück“, KG 51215, EZ 326, Gst.Nr. 320/1, 320/4 beträgt der maßgebliche Einheitswert für Oberndorfer-Kaufmann Marcus zum Stichtag 1.1.2026 € 10.745,35 (= 48690/18167471 Anteile) / Bodenwert € 14,5346 pro m².  
EWAZ 54 251-2-0326/8

Mail v. 11.03.2026

## 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: 10.02.2026 13:42:11 | Anschriftcode: W695559 | UST: MANZ



JUSTIZ  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51215 Lichtenegg EINLAGEZAHL 326  
BEZIRKSGERICHT Wels

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 851 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 371/2026  
 WOHNUNGSEIGENTUM  
 Plombe 399/2026  
 Plombe 447/2026  
 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<br>Flemingstraße 5<br>Flemingstraße 11<br>Flemingstraße 9<br>Flemingstraße 7<br>Albert-Schweitzer-Straße 11                                   |
| 320/4        | G GST-Fläche   | * 14790 |                                                                                                                                                                          |
|              | Bauf.(10)      | 2331    |                                                                                                                                                                          |
|              | Gärten(10)     | 12459   | Albert-Schweitzer-Straße 13<br>Billrothstraße 115<br>Billrothstraße 111<br>Billrothstraße 117<br>Billrothstraße 113<br>Billrothstraße 109<br>Albert-Schweitzer-Straße 15 |
| GESAMTFLÄCHE |                | 29795   |                                                                                                                                                                          |

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

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

851 ANTEIL: 48690/18167471  
 Marcus Oberndorfer-Kaufmann  
 GEB: 1975-02-22 ADR: Flemingstraße 9, Wels 4600  
 a 2407/1977 Wohnungseigentum an W 2 B/24  
 b 3175/2024 IM RANG 2524/2024 Kaufvertrag 2024-05-27 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

509 auf Anteil B-LNR 1 3 6 7 10 12 15 16 20 21 22 25 27 29 31 32  
 38 42 43 45 46 48 bis 51 53 56 57 58 60 61 63 64  
 65 68 bis 72 75 76 79 86 88 89 98 102 105 bis 108  
 110 111 113 bis 118 120 127 bis 131 134 136 138

Seite 1 von 3

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
- 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
- 1144 auf Anteil B-LNR 851
- a 3175/2024 Pfandurkunde 2024-06-06  
 PFANDRECHT EUR 125.000,--  
 5,25 % 2, 3,8 % VZ, 3,8 % ZZ, NGS EUR 25.000,--  
 für Raiffeisenbank Weißkirchen a.d. Traun eGen (FN 94663k)
- 1153 auf Anteil B-LNR 851
- a 1547/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 115/25z)
- 1157 auf Anteil B-LNR 851



a 2571/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-15

PFANDRECHT

vollstr. EUR 2.909,73

Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsbewilligung 2025-05-15

für Eigentümergemeinschaft Fleming-, Billroth-, Schweitzer

Straße vertreten durch Wohnbau 2000 Gesellschaft m.b.H.

(11 E 1839/25x)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

28.01.2026 09:48:09

Kopie Gerichtsakt

## 02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

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



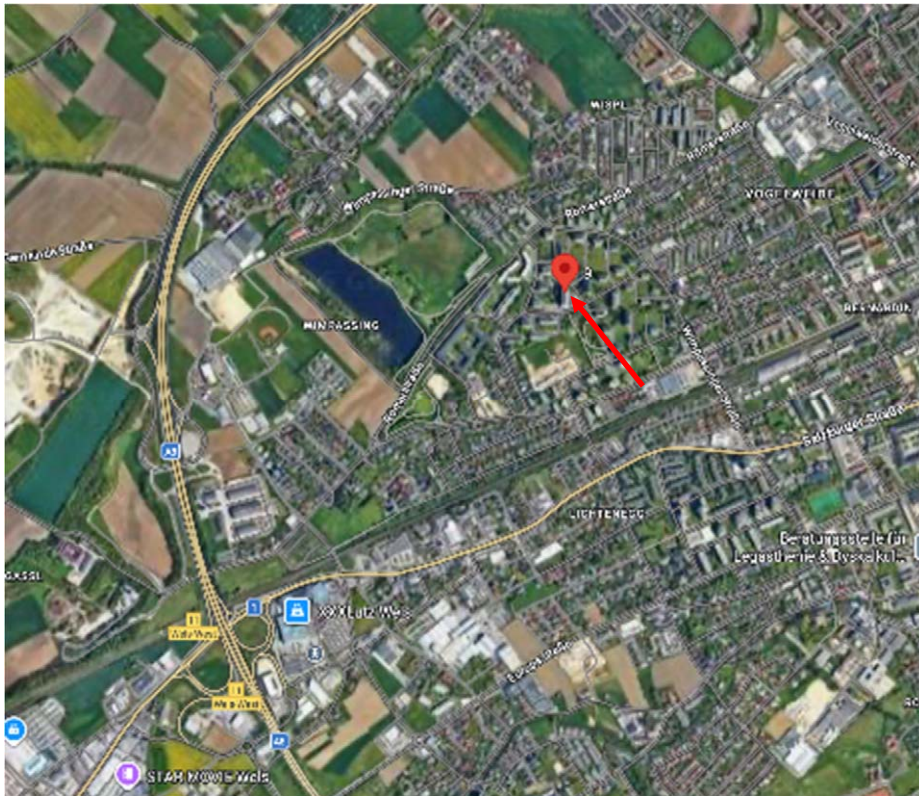
**Auszug DORIS**

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**

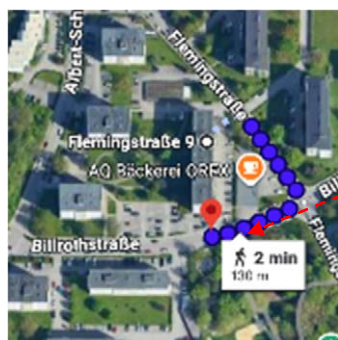
## 02.03. Lage



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 ausreichend 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 Garagengebäuden mit insgesamt 49 Boxen (BauR1-807/63-815/63)
- 06.05.1968 Verlängerung der Baubewilligung
- 05.09.1969: Verlängerung der Baubewilligung
- 23.11.1972: Bewohnungs-Benützungsbewilligung
- 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 2 B/24*

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

## Zugangs-/Eingangsbereich Flemingstraße 9:



## Allgemeinflächen Flur/Lift/Stiegenhaus:



## Allgemeinflächen 5. OG: Stromverteiler 5. OG



**02.06.01. Wohnung W 2 B/24**

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoß.

Wohn-Nutzfläche: 81,15 m<sup>2</sup> (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan: 80,70 m<sup>2</sup>)

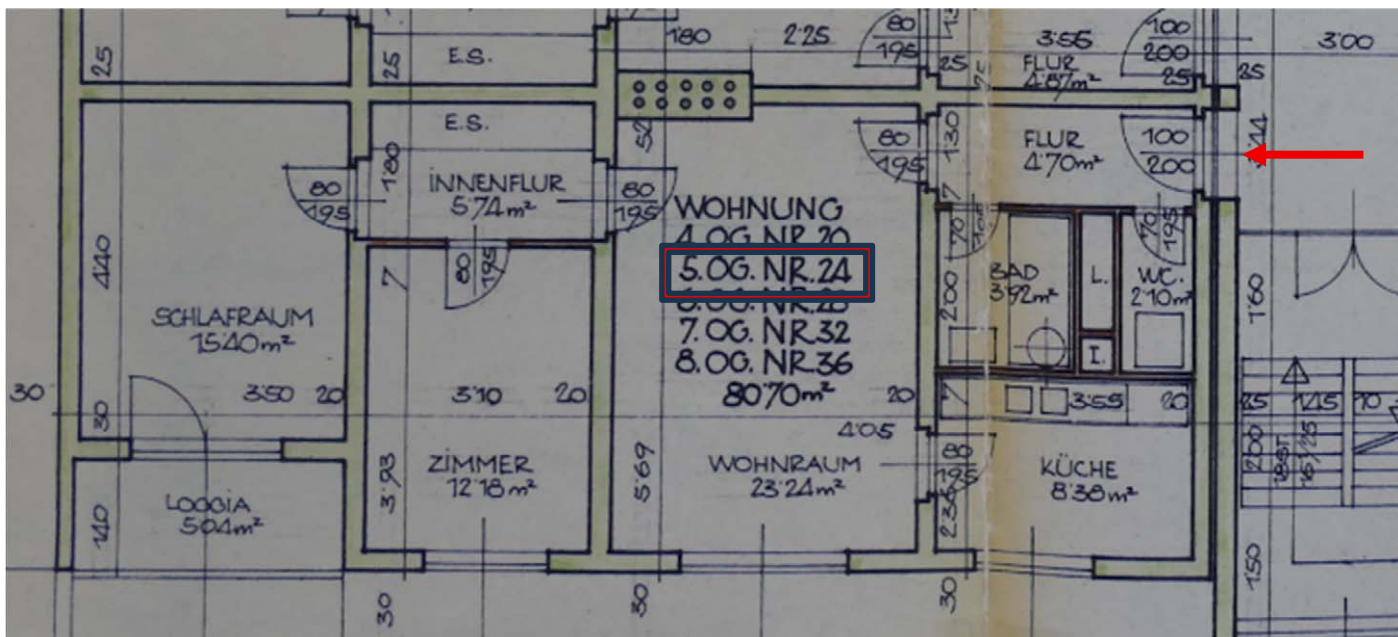
Auszug aus dem Parifikat:

| 5. Obergeschoß:  |         |     |          |
|------------------|---------|-----|----------|
| Wohnung Nr. 21 ✓ | 85,39 ✓ | 700 | 59.773 ✓ |
| Wohnung Nr. 22 ✓ | 67,20 ✓ | 700 | 47.040 ✓ |
| Wohnung Nr. 23 ✓ | 63,30 ✓ | 600 | 37.980 ✓ |
| Wohnung Nr. 24 ✓ | 81,15 ✓ | 600 | 48.690 ✓ |

|     |                        |                                                                                                       |       |
|-----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 204 | 11 b) 48.690 (24 s.36) | 5. Obergeschoß:<br>Flur, WC, Bad, Wohnzimmer,<br>Küche, Innenflur, Kabinett,<br>Schlafzimmer, Loggia, | 81,15 |
|-----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

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 sowie der Loggia: Ost

|                 |                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| <u>Fenster:</u> | Alu isolierverglast                                         |
| <u>Türen:</u>   | Stahlzargen mit einfachem Türblatt, tw. Türblätter mit Glas |
| <u>Heizung:</u> | Fernwärme-Zentralheizung                                    |
| <u>Strom:</u>   | „alt“ (KEIN FI-Schalter vorhanden)                          |

### Eingang W 2 B/24:



### Raumaufteilung:

#### Vorraum:

PVC-Boden, Textiltapete

Wohnungs-Stromverteiler, Gegensprechanlage

Raumhöhe: 2,58 m

Anm.d.SV:

*Betreffend der grünen Markierungen an den Wänden: Der Verpflichtete gibt diesbezüglich an, dass er betreffend der Erneuerung der Wohnungs-Stromleitungen bereits det. Angebote eingeholt hätte.*



WC:

PVC-Boden

Tür-Durchgangslichte: 70/195 cm

Bad:

Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss, Waschbecken

Anm.d.SV:

Lt. Angabe des Verpflichteten gab es vor ca. 2 Monaten einen „Wasserschaden“. Es wurde bereits „getrocknet“, aber noch nicht „fertig saniert“. Es würde sich um einen „Versicherungsschaden“ handeln.

Wohnzimmer:

Teppichboden, Tapete

Tür-Durchgangslichte: 80/195 cm



## Küche

PVC-Boden, Tapete



## Vorraum 2:

Teppichboden

Anm.d.SV:

*Die Verglasung der Tür ist kaputt!*

**Warnung d. SV:**

„offener Schalter“ → ev. Stromschlaggefahr!



Zimmer:

Teppichboden, Tapete

Anm.d.SV:

*(abgetrocknete) Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Fensterleibung augenscheinlich erkennbar.*Schlafzimmer:

Teppichboden

Ausgang Loggia

Anm.d.SV:

*Das Fenster ist abgeklebt und nicht öffenbar – lt. Angabe des Verpflichteten: „kaputt“**Eine diesbezügliche Anfrage bei der Hausverwaltung ergibt:*

- Die Fenster sind ein „Allgemeinteil der Liegenschaft“.
- Bis dato liegen der Hausverwaltung keine Informationen betreffend „Fensterschäden“ in der gegenständlichen Wohnung vor.
- In der Vergangenheit wurden von div. Wohnungseigentümern Fenster auch „auf eigene Kosten“ getauscht. Seit der thermischen Fassaden-Sanierung (2018) wären solche „Renovierungsarbeiten“ mit der Hausverwaltung im Vorfeld abzustimmen.



Loggia

Terrazzoboden

Anm.d.SV:

*„Brandschutz-Fluchtstiege“ im Bereich der Loggia.*

**02.06.02. Keller**

Vom Verpflichteten wird ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil** mit der **Nummer „24“** (= Zubehör) vorgezeigt.

Nutzfläche: 3,42 m<sup>2</sup> (ca. 0,90 m x 3,80 m)

Raumhöhe: 2,35 m



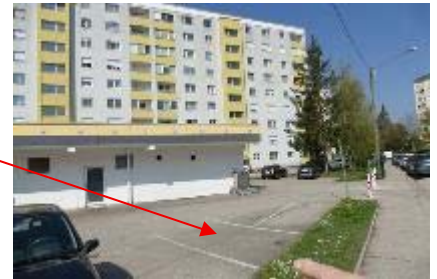
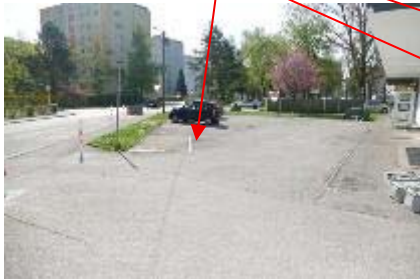
Im Keller befinden sich auch **Gemeinschaftsräume** (u.a. Waschküche, Fahrrad-Abstellraum).



### 02.06.03. Auto-Abstellplatz

Vom Verpflichteten wird ein der Wohnung zugeordneter Auto-Abstellplatz mit der Nummer „24“ (= Zubehör) vorgezeigt.

Der Parkplatz „24“ befindet sich östlich des Hauses Flemingstraße 9.



### 02.06.04. Außenanlage

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



*Blick aus dem Wohnzimmer*



## 02.07. Rechte und Lasten

### 02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung wird am Tag der Besichtigung vom Verpflichteten 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 zum Stichtag 17.04.2026:

| Kontoauszug von 01.01.2026 bis 17.04.2026               |          |       |    |                                            |               |         |
|---------------------------------------------------------|----------|-------|----|--------------------------------------------|---------------|---------|
| Wohnung: Fleming-Billr-Schweitzer, 4600 Wels, Top 2b-24 |          |       |    |                                            |               |         |
| Belegdatum                                              | Belegnr. | ReNr. | Sy | Buchungstext                               | Vorschreibung | Zahlung |
| 01.01.2026                                              | 1        |       | 98 | Saldo vortrag                              | 7.207,37      |         |
| 01.01.2026                                              | 1        | 1     | 01 | Vorschreibung                              | 410,02        |         |
| 13.01.2026                                              | 1        |       | 05 | BN-Soll Buchung<br>S&K 26/16               | 148,44        |         |
| 26.01.2026                                              | 1        |       | 05 | BN-Soll Buchung<br>Peyreder PE-26/36       | 625,11        |         |
| 28.01.2026                                              | 1        |       | 05 | BN-Soll Buchung<br>Peyreder PE-26/40       | 350,61        |         |
| 01.02.2026                                              | 2        | 1     | 01 | Vorschreibung                              | 410,02        |         |
| 05.02.2026                                              | 21       |       | 05 | BN-Soll Buchung BG<br>Wels Kostenvorschuss | 4.000,00      |         |
| 01.03.2026                                              | 3        | 1     | 01 | Vorschreibung                              | 410,02        |         |
| 11.03.2026                                              | 3        |       | 05 | BN-Soll Buchung<br>Peyreder PE-26/119      | 445,72        |         |
| 12.03.2026                                              | 42       |       | 05 | BN-Soll Buchung BG<br>Wels Kostenvorschuss | 800,00        |         |
| 01.04.2026                                              | 4        | 1     | 01 | Vorschreibung                              | 410,02        |         |
| 07.04.2026                                              | 4        |       | 05 | BN-Soll Buchung<br>Peyreder PE-26/155      | 322,38        |         |
| Rückstand                                               |          |       |    |                                            | 15.539,71     |         |

Auszug Mail Hausverwaltung v. 20.04.2026

#### Offene Sanierungsdarlehen:

Anm.d.SV:

lt. Information der Hausverwaltung: thermische Sanierung der Fassade 2018/2019

| Darlehensstand per 20.04.2026                                                           |            |    |          |           |           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|----------|-----------|-----------|------------|
| Wohnhausanlage: WEG Wels, Fleming-Billr-Schweitzer, Fleming-Billr-Schweitzer, 4600 Wels |            |    |          |           |           |            |
| Belegnr.                                                                                | Belegdatum | Sy | Annuität | Tilgung   | Zinsen    | Zuschuss   |
| Darlehen 765388 / LANDES-HYPO                                                           |            |    |          |           |           |            |
| alte Restschuld                                                                         |            |    |          | -8.932,52 |           |            |
| 00002                                                                                   | 2026-02-28 | 01 | 534,98   | 376,94    | 158,04    | 0,00       |
| 00002                                                                                   | 2026-02-28 | 70 | 0,00     | 0,00      | 0,00      | -143,09    |
| Summe                                                                                   |            |    | 534,98   | 376,94    | 158,04    | -143,09    |
| neue Restschuld:                                                                        |            |    |          | -8.555,58 | Nominale: | -12.483,76 |

|                                         |       |  |           |           |           |
|-----------------------------------------|-------|--|-----------|-----------|-----------|
| <u>Darlehen 100765387 / LANDES-HYPO</u> |       |  |           |           |           |
| alte Restschuld                         |       |  | -1.027,41 |           |           |
| 00002 2026-02-28 01                     | 61,54 |  | 43,36     | 18,18     | 0,00      |
| Summe                                   | 61,54 |  | 43,36     | 18,18     | 0,00      |
| neue Restschuld:                        |       |  | -984,05   | Nominale: | -1.437,82 |

Auszug Mail Hausverwaltung v. 20.04.2026

**Offenes Sanierungsdarlehen: € 9.539,63** (= € 8.555,58 + € 984,05)

Anm.d.SV:

Das Darlehen wurde, lt. Auskunft der Hausverwaltung, im August 2020 aufgenommen und hat eine Laufzeit von 15 Jahren.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Lasten bekanntgegeben.

## 02.08. Hausverwaltung

### 02.08.01. Monatliche Vorschreibungspositionen W 2 B/24

**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

---

Herrn  
 Marcus Oberndorfer-Kaufmann  
 Flemingstraße 9/5/24  
 4600 Wels

**VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026  
bis auf weiteres**

Ihre BN-NR: 05730-20401-3  
 Bestart: Wohng/2b-24  
 Rechn.Nr. 05730-20401-2026-0001  
 UID-Nr. ATU59338069  
**\*\* DUPLIKAT \*\***

Aufteilungsschlüssel:  
 Nutzfläche 80,51  
 Nutzwerte 48,69  
 Schlüssel 4 1,00  
 Nutzwert Wohnungen 48,690  
 Heizkostenschlüssel 0,270  
 San.dl. gefördert 0,28680  
 San.dl nicht gef. 0,18500

Wohnhausanlage: WEG Wels, Fleming-Billr-Schweitzer, Flemingstraße 9/5/24,  
 4600 Wels  
 Die Rechnungslegung erfolgt im Namen der Eigentümergemeinschaft

Linz, 20.04.2026

| Vorschreibungsposition   | Betrag        | USt-% |
|--------------------------|---------------|-------|
| 6 Annuität/Sanierung     | 97,75         | 0,00  |
| 3 Annuitätenzuschuß      | -23,38        | 0,00  |
| 66 Annuität/San.n.gef.   | 8,76          | 0,00  |
| ergibt Annuitätendienst  | 83,13         |       |
| 26 Instandhaltung        | 74,68         | 0,00  |
| 27 Betriebskosten        | 155,97        | 10,00 |
| 28 Heizkosten            | 41,05         | 20,00 |
| 38 Liftkosten            | 4,33          | 10,00 |
| 55 Reparaturfonds Lift   | 8,81          | 0,00  |
| 54 LIWEST                | 16,19         | 10,00 |
| <b>Netto</b>             | <b>384,16</b> |       |
| + 10,00% USt von 176,49  | 17,65         |       |
| + 20,00% USt von 41,05   | 8,21          |       |
| <b>Entgelt monatlich</b> | <b>410,02</b> |       |

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 Wohnbau 2000 (*Auszug Mail vom 15.06.2025*) ergibt einen Rücklagenstand per 17.04.2026:

|                      |                                                                                                                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemeine Rücklage: | Euro – 17.130,98 (Minusstand)                                                                                                                                       |
| Lift Rücklage:       | Euro 88.342,54                                                                                                                                                      |
| Waschanlage:         | Euro – 3.744,83 (Minusstand) – diese Rücklage wird aus den Erträgen der Waschkarten gespeist. Hier fehlen wegen späterer Fälligkeit die Erträge für das 1. HJ 2026. |

## 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

#### **6.) Umbauarbeiten an Heizung und Sanitäranlagen in Wohnungen:**

Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer über sein Wohnungseigentumsobjekt / Wohnung frei verfügen und in diesem umgestalten. Grenzen sind einem gesetzt, sofern man tragende Mauern, das WC versetzen, Fenster oder Wohnungseingangstüre tauschen will. In diesen Fällen gibt es Einschränkungen oder man benötigt die Zustimmung aller Eigentümer der gesamten Wohnanlage.

Da die Wohnungsfenster, die Balkontüren und die Wohnungseingangstüren als Außenhülle Eigentum der Gemeinschaft sind, wurden für den Tausch dieser in Absprache mit der IGM folgende Vorgangsweise besprochen:

Fenster und Balkontüren in weiß dürfen vom Wohnungseigentümer unter der Voraussetzung, dass der Einbau nachweislich nach der ÖNORM 5320 eingebaut wird, getauscht werden. Wenn der Fensterbereich nicht ordentlich abgedichtet ist, wird die Fassade Schaden nehmen und die Kosten der Fassadensanierung sind vom Verursacher zu bezahlen. Die Höhe der Kosten kann dabei leicht den Wert der eigenen Wohnung übersteigen. Somit sollte sich jemand, der Fenster tauschen will, vor der Durchführung der Arbeiten bei der Hausverwaltung melden. Nach dem Einbau ist, auch zum eigenen Schutz, eine Bestätigung (der Fachfirma) über den Einbau nach ÖNORM 5320, der Hausverwaltung zur Archivierung zu schicken.

Die Wohnungseingangstüre darf ebenfalls auf Wunsch des Wohnungseigentümers getauscht werden, sofern die neue Türe außen in mahagoni oder weiß gehalten ist und die Türe zumindest dieselbe Qualität, wie die derzeit eingebaute, aufweist. Die Metalltürzarge darf nicht entfernt werden. Auch hier halten Sie bitte vor dem Umbau Rücksprache mit der Hausverwaltung.

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

02.09. Energieausweis

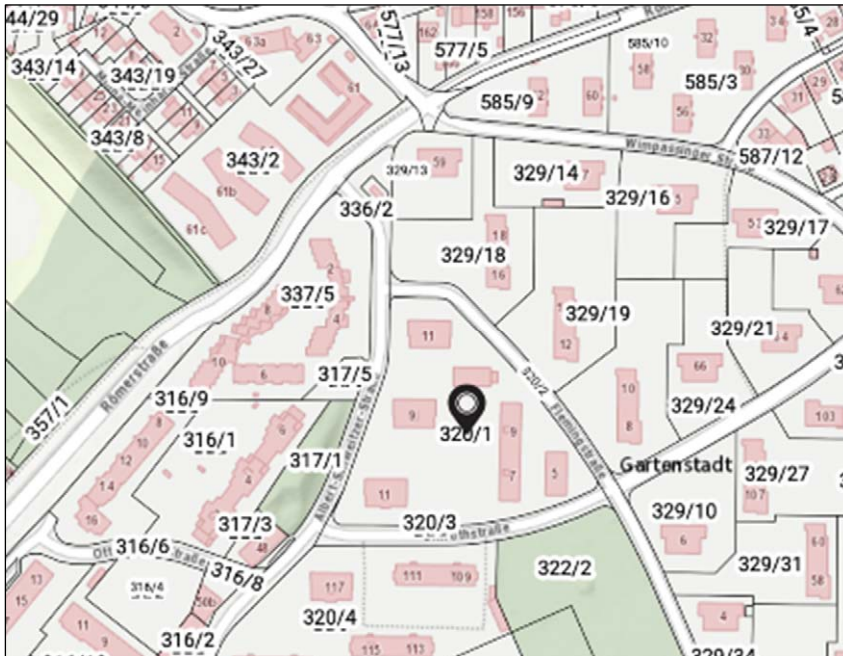
| Energieausweis für Wohngebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                                        |                               |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| OIB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       | OIB-Richtlinie 6<br>Ausgabe: März 2015 |                               |                 |
| <b>BEZEICHNUNG</b> 02 - SANIERUNG - WEG Märzankeller - Flemingstraße 7-9, Wels_Optimierung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                                        |                               |                 |
| Gebäude(-teil)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       | Baujahr                                | 1963                          |                 |
| Nutzungsprofil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Mehrfamilienhaus      | Letzte Veränderung                     |                               |                 |
| Straße                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Flemingstraße 7-9     | Katastralgemeinde                      | Lichtenegg                    |                 |
| PLZ/Ort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4500 Wels             | KG-Nr.                                 | 51215                         |                 |
| Grundstücksnr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 320/1                 | Seehöhe                                | 317 m                         |                 |
| <b>SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                                        |                               |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | HWB <sub>rel,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub>                      | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | f <sub>EE</sub> |
| A++                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                                        |                               |                 |
| A+                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                                        | A+                            |                 |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                        |                               |                 |
| B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | B                     | B                                      |                               |                 |
| C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                        |                               | C               |
| D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                        |                               |                 |
| E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                        |                               |                 |
| F                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                        |                               |                 |
| G                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                        |                               |                 |
| <p><b>HWB<sub>rel,SK</sub>:</b> Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geltenden Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung anfalliger Erträge aus Wärmeabgewinnung, zu halten.</p> <p><b>WWWR:</b> Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerspezifischer Defaultwert festgelegt.</p> <p><b>HEB:</b> 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 anfalliger Hilfsenergie.</p> <p><b>RHStB:</b> Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerspezifischer Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerspezifischen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.</p> <p><b>EEB:</b> Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich anfalliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingebracht werden muss (Lieferenergiebedarf).</p> <p><b>f<sub>EE</sub>:</b> Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).</p> <p><b>PEB:</b> Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.</p> <p><b>CO<sub>2</sub>:</b> Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.</p> <p><small>Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.</small></p> <p><small>Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2009 (Strom: 2008 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.</small></p> |                       |                                        |                               |                 |
| GEQ von Zehentmayer Software GmbH <a href="http://www.geq.at">www.geq.at</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       | Bearbeiter DI Schild / Ernst Wagner    |                               |                 |
| v2018,081605 REPEA15 o1517 - Oberösterreich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       | 21.11.2018                             |                               |                 |
| Geschäftszahl S2149-18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | Seite 1                                |                               |                 |

Kopie Hausverwaltung

Anm.d.SV:

Der komplette Energieausweis (40 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 <sup>2</sup>        |
|-----|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|
| 1   | 08.03.2019 | 4600 Wels<br>KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 2909, GStNr.<br>550/11;550/12;<br>550/13;550/14;550/15;550/16;550/17;550/18;<br>550/19;550/20;550/21;550/22;550/23;550/9;550/10;<br>550/24;550/25;550/26;550/27;550/28;550/29;550/30;<br>550/31;550/32;550/33 | € 900.000,00   | 5.635 m <sup>2</sup>     | € 159,72/m <sup>2</sup> |
| 2   | 04.08.2022 | 4600 Wels<br>KG Lichtenegg, KGNr. 51215, GStNr.<br>443/7;443/8;538                                                                                                                                                                                        | € 2.064.229,86 | 12.594,67 m <sup>2</sup> | € 163,90/m <sup>2</sup> |
| 3   | 04.08.2022 | 4600 Wels<br>KG Lichtenegg, KGNr. 51215, GStNr.<br>443/7;443/8;538                                                                                                                                                                                        | € 1.993.622,40 | 12.163,87 m <sup>2</sup> | € 163,90/m <sup>2</sup> |
| 4   | 04.08.2022 | 4600 Wels<br>KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 328, GStNr.<br>443/7;443/8;538                                                                                                                                                                                | € 1.875.547,74 | 11.443,46 m <sup>2</sup> | € 163,90/m <sup>2</sup> |

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.<br>Gewinn | MIN<br>pro m2 | MAX<br>pro m2 | Durchschnitt<br>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 17.04.2026:

| Nr.               | KV-Datum | €/m2   | Anpassung [%] | valorisiert<br>€/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              |
| <b>Mittelwert</b> |          |        |               | <b>203,66</b>       |

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:

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

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| <i>anteiliger Bodenwert:</i><br>EUR 8.938.500 x (48.690/18.167.471) = | € 23.955,76 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|

### 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 25 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 20,72.

Seitens der Sachverständigen wird die nachhaltig erzielbare Netto-Miete mit € 9,00/m<sup>2</sup> (*inkl. PKW-Abstellplatz sowie Kellerabteil = Zubehör*) bewertet.

Die Nutzfläche wird lt. Parifikat übernommen – 81,15 m<sup>2</sup> → gerundet 81 m<sup>2</sup>

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

Für den konkreten Zustand der Wohnung wird eine „Wertminderung Zustand“ in der Höhe von 20 % vom „Wert der baulichen Anlage mangelfrei“ berücksichtigt.

*Anm.d.SV:*

*u.a.*

- *für die Adaptierung der Elektroleitung in einen zeitgemäßen Zustand.*
- *für eine angemessene Renovierungsdauer („ohne Mieteinnahmen“)*

|                                 |                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| fiktive Lebensdauer:            | 70 Jahre ( <i>Kollaudierung 1972</i> )          |
| wirtschaftl. Restnutzungsdauer: | 25 Jahre                                        |
| Mietausfallwagnis:              | 3 %                                             |
| Kapitalisierungszinssatz:       | 1,5 %                                           |
| Vervielfältiger                 | 20,72                                           |
| Wertminderung Zustand:          | -20 % v. „Wert der baulichen Anlage mangelfrei“ |

|                                                          |                    |          |                   |
|----------------------------------------------------------|--------------------|----------|-------------------|
| Monats-Miete                                             | 81 m2 € 9,00/m2    | €        | 729,00            |
| Jährlicher Rohertrag                                     | € 729,00 12 Monate | €        | 8.748,00          |
| abzügl. Instandhaltungsaufwand                           |                    |          |                   |
| vom Rohertrag                                            | € 8.748,00 15 %    | €        | -1.312,20         |
| abzügl. 3 % Mietausfallwagnis                            |                    | €        | <u>-262,44</u>    |
| <i>jährlicher Reinertrag der Liegenschaft</i>            |                    | €        | 7.173,36          |
| abzügl. Verzinsung Bodenwert                             |                    |          |                   |
| € 23.955,76 1,5 %                                        |                    | €        | <u>-359,34</u>    |
| <b><i>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage</i></b> |                    | <b>€</b> | <b>6.814,02</b>   |
| <b>Wert der baulichen Anlage „mangelfrei“</b>            |                    |          |                   |
| € 6.814,02 x 20,72 (Vervielf.)                           |                    | €        | 141.186,49        |
| abzügl. Wertminderung Zustand                            |                    |          |                   |
| € 141.186,49 20 %                                        |                    | €        | -28.237,30        |
| gebundener Bodenwert                                     |                    | €        | <u>23.955,76</u>  |
| <b>Ertragswert fiktiv bestandsfrei, im Zustand</b>       |                    | <b>€</b> | <b>136.904,95</b> |

### 03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

#### Grundbücherliche Lasten:

Siehe Punkt 02.07.02!

|                                                                                |          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| <b>Wert C-INr. 509 a 2407/1977 – Fruchtgenussrecht am Kiosk auf Gst. 320/1</b> | <b>€</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Wert C-INr. 978 a 347/2015 – Geänderter Aufteilungsschlüssel</b>            | <b>€</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Wert C-INr. 1033 a 2137/2018 – Abweichende Abrechnungseinheiten</b>         | <b>€</b> | <b>0,00</b> |

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.



**Außerbücherliche Lasten:**

*Siehe Punkt 02.07.03!*

|                                                                     |                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Rückstand Betriebskosten W 2 B/24</b> , zum Stichtag 17.04.2026: | <b>€ 15.539,71</b> |
| <b>Offene Sanierungsdarlehen</b> , zum Stichtag 20.04.2026:         | <b>€ 9.539,63</b>  |

## 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 im Zustand“ (d.s. € 136.904,95 – siehe Punkt 03.02.02) entspricht dem Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** der **Wohnung W 2 B/24**, Flemingstraße 9, 4600 Wels, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 17.04.2026, wird mit (*gerundet*) **€ 137.000,00** bewertet.

Anm. d. SV:

*In der gegenständlichen Wohnsiedlung wurden in den Jahren 2025 sowie bis 04/2026 Wohnungen, in vergleichbarer Größe, um ca. 1.700,00/m<sup>2</sup> bis 2.500,00/m<sup>2</sup> verkauft.*

→ Der sachverständig ermittelte Verkehrswert für die gegenständliche Wohnung, **im gegebenen Zustand**, beträgt (*gerundet*) € 1.700,00/m<sup>2</sup>.

## 05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** des Anteils von 48.690/18.167.471.000 der Liegenschaft 4600 Wels, Albert-Schweitzer-Straße 9, 11, 13, 15, Flemingstraße 5, 7, 9, 11, Billrothstraße 109, 111, 113, 115, 117

**Wohnungseigentum an Einheit W 2 B/24 – Flemingstraße 9**  
**BG Wels, GB 51215 Lichtenegg, EZ 326, Gst.-Nr. 320/1, 320/4, B-INr. 851**

wird zum **Stichtag 17. April 2026**, unter der Voraussetzung der **Lasten- und Kontaminierungsfreiheit**, mit (gerundet)

**€ 137.000,00**

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 2 B/24 zum Stichtag 17.04.2026: | € | 15.539,71 |
| Offene Sanierungsdarlehen, zum Stichtag 20.04.2026:        | € | 9.539,63  |

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 15. Juni 2026

**Christa Buchmayer, PMBA**

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

**Anlagen:**

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (3 Seiten)
- (3) Benützungsbewilligung (1 Seite)
- (4) Betriebskostenabrechnung 2024 (5 Seiten)
- (5) Protokoll Wohnungseigentümer-Versammlung 2025 (9 Seiten)
- (6) Protokoll Wohnungseigentümer-Versammlung 2023 (6 Seiten)
- (7) Energieausweis (40 Seiten)
- (8) Fotobeilage (86 Fotos – 15 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 39 + 80 = 119 Seiten