



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 26. März 2026

BG Wels – AZ: 7 E 1670/25i (Beitritt: 7 E 417/26a)

SV-GZ: 25556

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 746/100.000

an der Liegenschaft 4600 Wels, Stifterstraße 7

Wohnungseigentum an W 116 (Tür Nr. 120), BINr. 104

(BG Wels, GB 51242 Wels, EZ 2230, Gst.-Nr. 1435/36)

Betreibende Partei: **Eigentümergeinschaft EZ 2230, KG 51242 Wels**
Stifterstraße 7, 4600 Wels

vertreten durch: **Fürlinger Langoth Obermüller Rachbauer**
Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Graben 27/Top 2.05, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: **Silvia Grabenstein**
Im Heestern 8, 31234 Edemissen, Deutschland

vertreten durch: -

wegen: **€ 2.697,89 s.A.** (Beitritt: € 1.505,38 s.A.)

Stichtag des Gutachtens:

23. Jänner 2026 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT	5
01.07. ZUBEHÖR	6
02. BEFUND.....	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	8
02.03. LAGE.....	9
02.04. INFRASTRUKTUR	10
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
02.06. OBJEKT	11
02.06.01. WOHNUNG W 116 (TÜR NR. 120).....	13
02.06.02. KELLERABTEIL	17
02.06.03. ALLGEMEINFLÄCHEN.....	18
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	20
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	20
02.07.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	20
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	20
02.08. HAUSVERWALTUNG.....	22
02.08.01. AKTUELLE MONATLICHE VORSCHREIBUNG W 116 (TÜR NR. 120).....	22
02.08.02. SANIERUNGS-/INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN	22
02.08.03. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN	23
02.09. ENERGIEAUSWEIS	25
02.10. ALTLASTENPORTAL	27
03. BEWERTUNG	27
03.01. ALLGEMEINES.....	28
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	29
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	29
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	30
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN	31
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	32
05. ZUSAMMENFASSUNG	33

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 7, vom 3. September 2025, Aktenzahl 7 E 1670/25i-8 erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an

**W 116 (Tür Nr. 120) / 8. OG
4600 Wels, Stifterstraße 7,**

(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 2230, Gst.-Nr. 1435/36 Anteile: 746/100.000, B-INr. 104)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: **Eigentümergeinschaft EZ 2230, KG 51242 Wels**
Stifterstraße 7, 4600 Wels

vertreten durch: **Fürlinger Langoth Obermüller Rachbauer**
Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Graben 27/Top 2.05, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: **Silvia Grabenstein**
Im Heestern 8, 31234 Edemissen, Deutschland

vertreten durch: -

wegen: **€ 2.697,89 s.A. (Beitritt: € 1.505,38 s.A.)**

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 23. Jänner 2026, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Der seitens des Bezirksgerichtes Wels für 15. Oktober 2025, 13.00 Uhr, ausgeschriebene Schätztermin musste wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Partei“ abgebrochen werden.

Am 23. Jänner 2026, 09.30 Uhr, fand die Befundaufnahme, im Beisein des Gerichtsvollziehers und der Beiziehung eines Schließdienstes, statt.

Anwesende:

- Marco Lengauer, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Wels
- Jürgen Kamleitner, Haus der Schlösser (Schließdienst)
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 10.30 Uhr (*Dauer: 2/2 Stunden*)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 23. Jänner 2026
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (*Standort Wels*) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels (*Stadtplanung, Bau-Archiv*)
- Erhebungen beim Bezirksgericht Wels (*Grundbuch*)
- Erhebungen bei der Hausverwaltung (*OÖ Wohnbau GmbH*)
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DORIS)
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in

Name:	Grabenstein Silvia
Geburtsdatum:	11.01.1971
Adresse:	AM SANDKAMP 24
Ort:	DE-31234 EDEMISSEN

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen:	54 256-2-2230/5
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51242 Wels
Einlagezahl:	2230
Lageadresse:	Stifterstr 7, 4600 Wels

Einheitswert

Anteil:	746/100000
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 8.390,71
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 21,8019 / m ²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

Kopie Finanzamt Wels-Grieskirchen



01.07. Zubehör

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

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

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

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 51242 Wels		EINLAGEZAHL 2230	
BEZIRKSGERICHT Wels			

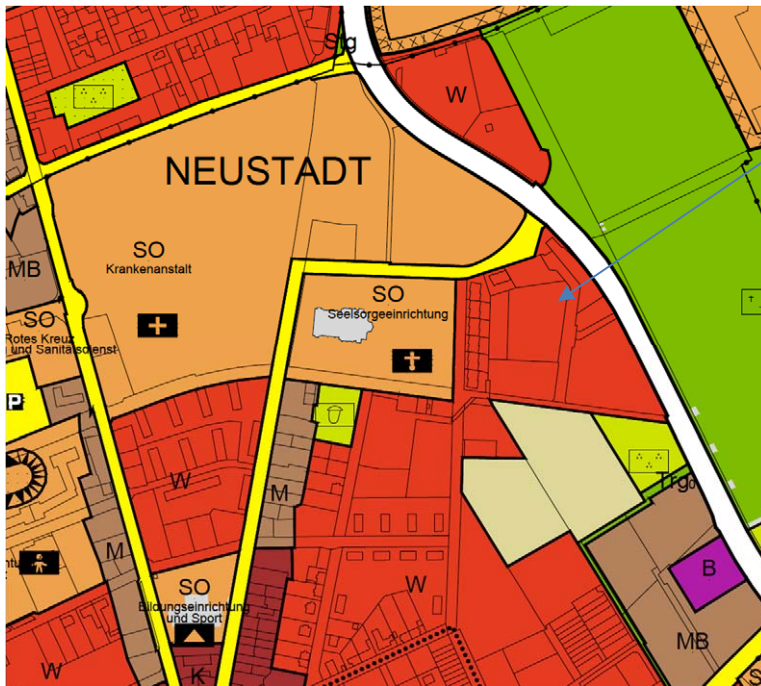
*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 104 ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

Letzte TZ 3574/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Plombe 4208/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1435/36	GST-Fläche *	3624	
	Bauf.(10)	1169	
	Gärten(10)	2455	Stifterstraße 7
Legende:			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
***** B *****			
104 ANTEIL: 746/100000			
Silvia Grabenstein			
GEB: 1971-01-11 ADR: Deutschland, Edemissen, Am Sandkamop 24, D-31234			
c 4538/1973 Wohnungseigentum an W 116			
h 613/2010 Übergabsvertrag 2009-11-02 Eigentumsrecht			
***** C *****			
184 auf Anteil B-LNR 104			
a 613/2010			
FRUCHTGENUSSRECHT bis 31.12.2011			
gem Pkt Drittens a) Übergabsvertrag 2009-11-02 für			
Horst Grabenstein, geb 1937-08-12			
321 auf Anteil B-LNR 104			
a 4970/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 461/24f)			
325 auf Anteil B-LNR 104			
a 3574/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 258/25d)			
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			
***** Für den Amtsgebrauch			
Grundbuch			
06.08.2025 09:27:05			

Kopie Gerichtsakt

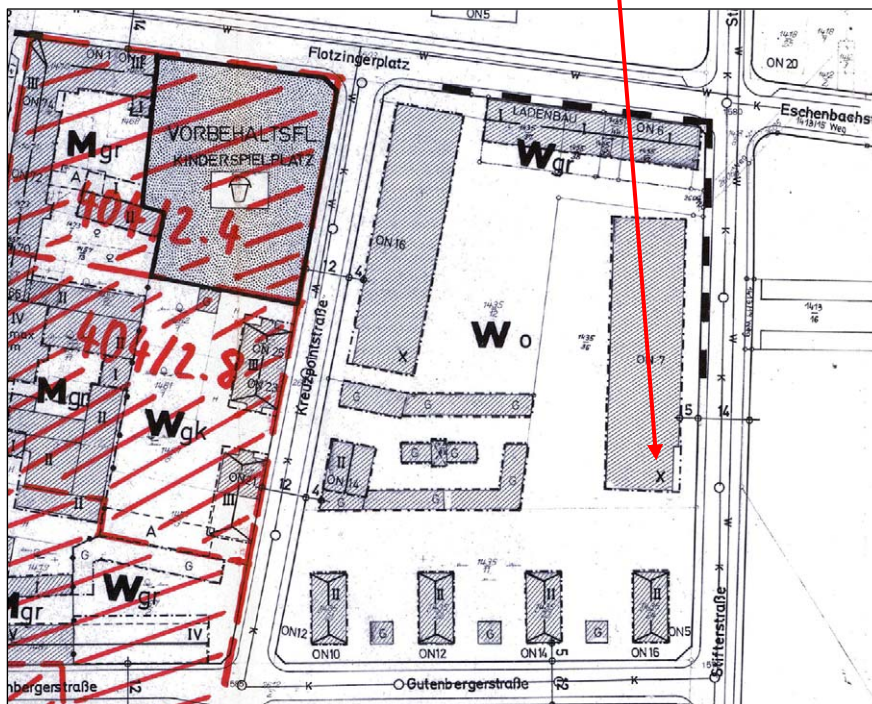
02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W“ – Wohngebiet ausgewiesen:



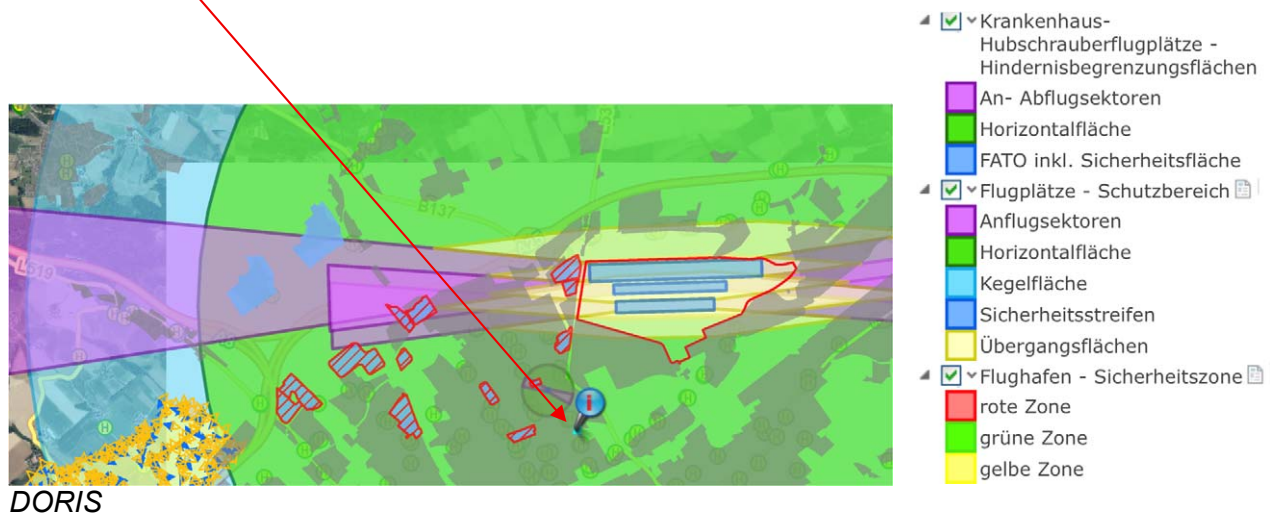
Kopie Stadtplanung Wels

Lt. Bebauungsplan 404/1 (1985) ist eine 10-geschoßige Bebauung zulässig.

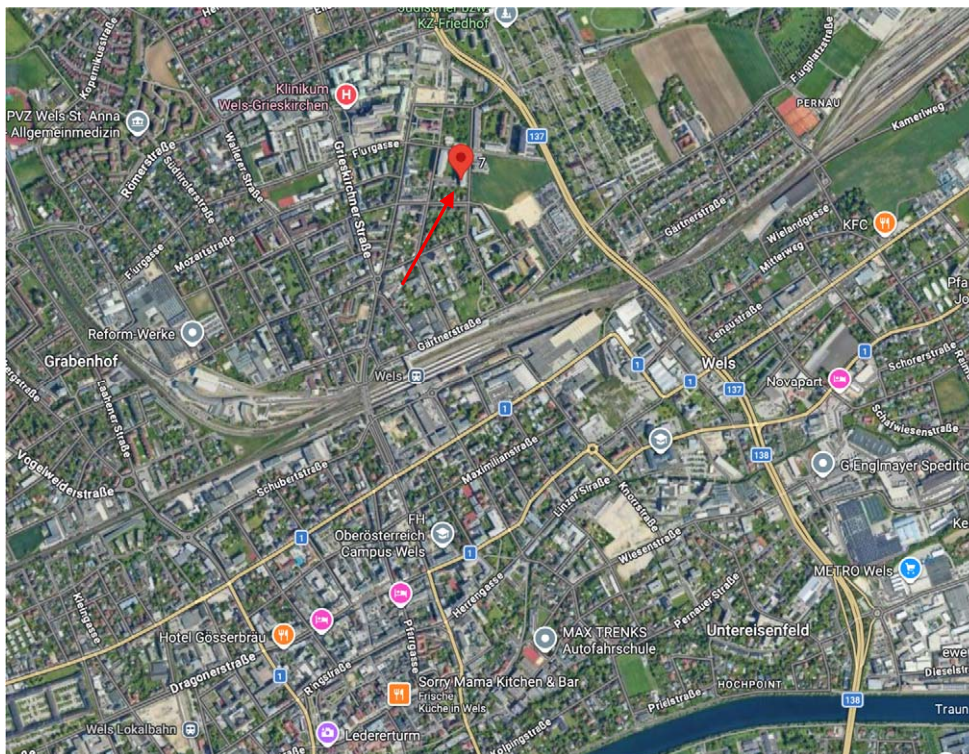


Auszug Bebauungsplan 404/1 - Kopie Stadtplanung Wels

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der „Schutzzone Luftfahrt“:



02.03. Lage



Das gegenständliche Wohn-Objekt liegt im Stadtteil Wels-Neustadt, westlich der „Ost-Tangente“ (B 137).

Die Bus-Haltestelle „Stifterstraße“ ist ca. 130 m (*fußläufig 2 min.*), die Bus-Haltestelle „Flotzingerplatz“ ist ca. 190 m (*fußläufig 3 min.*) entfernt.

02.04. Infrastruktur

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

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

02.05. Grundstücksbeschreibung

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

Auf dem Grundstück wurden ein 10-geschoßiges Hochhaus, tw. unterkellert (*der Südteil des Hauses*), sowie Abstellplätze errichtet.



DORIS

02.06. Objekt

07.11.1960:	Baubewilligung 1961 Baubewilligung Änderungsplan 1963 Auswechslungspläne 1965 Bewilligung „Bauerleichterungen“
1964:	Selbstfahraufzug
04.12.1965:	Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
1965:	Kanal
1999 u. 2003:	Bewilligungen div. „Loggia-Verglasungen“

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

Zugangs-/Eingangsbereich:

Der Zugang befindet sich an der Ostseite.

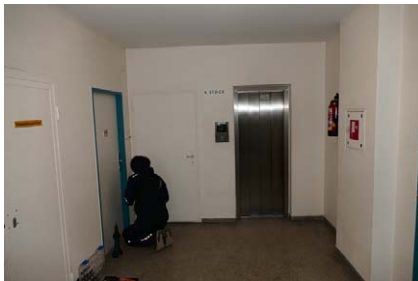
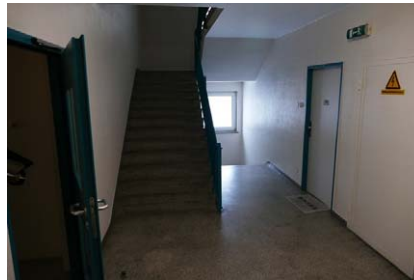
Für die Wohnungen im südlichen Bereich des Hauses, wie die gegenständliche, gibt es einen (zusätzlichen) „Nebeneingang“. Der „Haupteingang“ befindet sich „in der Mitte“ des Objektes.



Foto vom 1. OA am 15.10.2025



Allgemeinfläche Flur/Stiegenhaus 8. OG:



02.06.01. Wohnung W 116 (Tür Nr. 120)

Die gegenständliche Wohnung ist in der Natur mit der Nr. „120“ beschriftet.

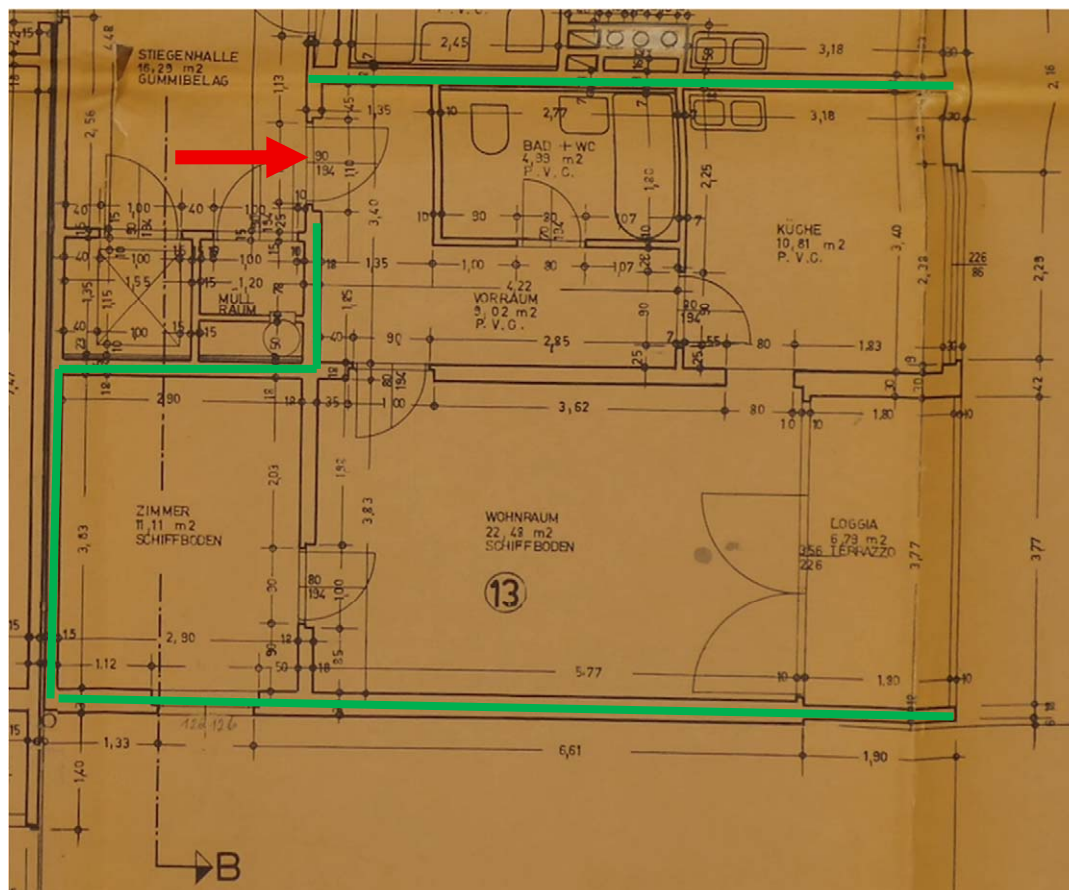
Wohn-Nutzfläche: 64,82 m² lt. Parifikat: 58,03 m² + 6,79 m² Loggia (= Wohn-Nutzfläche)

A3-114	wie 26	8.OG.	37,65	300	450
115	wie 12	"	45,45	393	590
→ 116	wie 13	"	58,03	497	746

116		Buchhal- 7, Wels	497	746	Wohnraum, Zimmer, Küche, 8.206,- Bad u. Wc, Vorraum, Loggia, 8.OG., 58.03m ² ohne Loggia	32.600,-	44.760,-	71.571,-
-----	--	---------------------	-----	-----	---	----------	----------	----------

13	Wohnraum	1.OG.	22,10				
	Zimmer	"	11,11				
	Küche	"	10,81				
	Bad u. WC	"	4,99				
	Vorraum	"	9,02				
	Loggia	"	(6,79)	58,03	456	684	

Kopie Urkundensammlung Grundbuch – BG Wels (anonymisiert durch die SV)



Ausrichtung Loggia:	Süd
Ausrichtung Schlafzimmer:	West
<u>Fenster:</u>	Kunststoff isolierverglast
<u>Türen:</u>	Türstöcke Stahlzargen lackiert, Türblätter tw. mit Glas
<u>Heizung:</u>	Fernwärme-Zentralheizung

Wohnungseingang:

Die Wohnung wurde vom Schließdienst geöffnet.

Anm.d. SV:

Der Stromverteiler befindet sich links neben der Wohnungstür. Die Tür ist versperrt. Auf eine Öffnung durch den Schließdienst wird vor Ort „verzichtet“.



Raumaufteilung (lt. Plan):

Vorraum:

Laminatboden, Styropor-Deckenverkleidung

Gegensprechanlage

Raumhöhe: 2,60 m



Wohnzimmer

Teppichboden, Styropor-Deckenverkleidung
Zugang Schlafzimmer, Ausgang Loggia
Durchreiche in die Küche



Loggia

Fliesenboden



Schlafzimmer

Laminatboden



Küche

Laminatboden

Steigleitungen „auf Putz“

Anm.d.SV:

- „alte Steckdosen“
- offene Elektroleitungen – ev. Stromschlaggefahr!

Bad/WC

Fliesenboden

Waschbecken, Badewanne, WC



02.06.02. Kellerabteil

Den Wohnungen ist jeweils ein Kellerabteil zugeordnet – Auszug TZ 4538/1973:

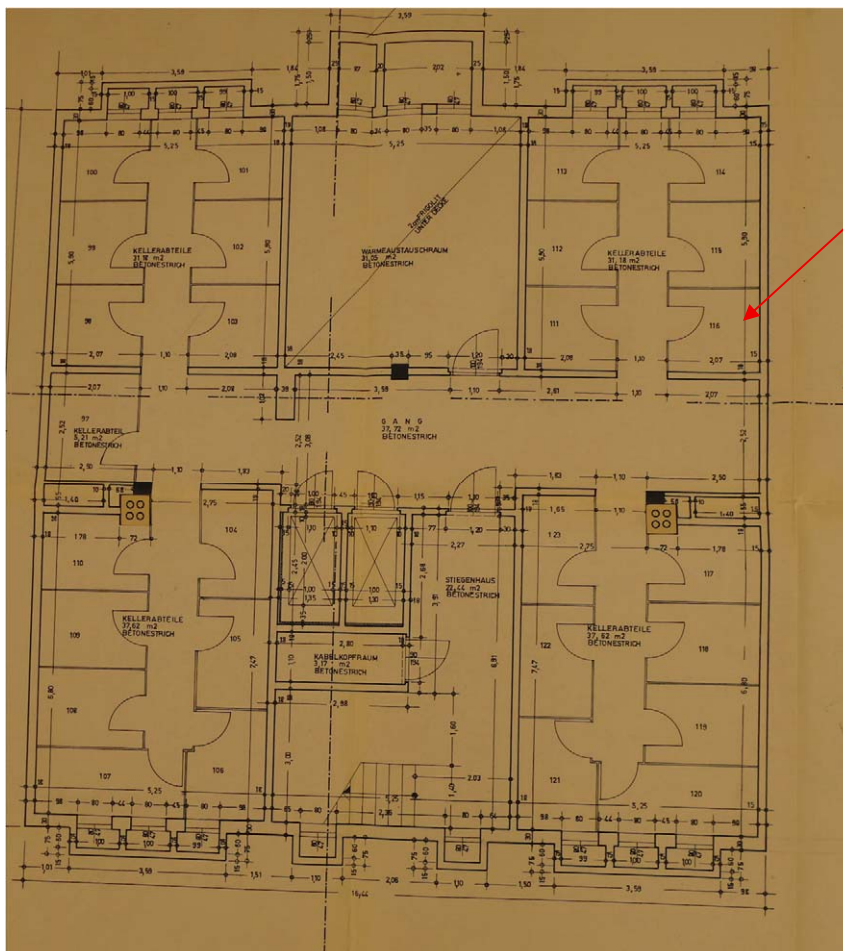
Zu jeder Wohnung gehört, ohne besonders angeführt zu sein, ein Kellerabteil.
Gemeinsam genützt sind: Die Eingänge, Windfänge, 2 Stiegenhäuser, 3 Personenaufzüge, 5 Fahrradabstellräume, 2 Kinderwagenabstellräume, 2 Müllräume mit Vorraum, 1 Waschküche, 1 Hydrantenraum, die Gänge zu den Kellerabteilen und der unbebaute Grund.

Kopie Urkundensammlung Grundbuch, BG Wels

Kellerabteile sind sowohl im Erdgeschoß als auch im Kellergeschoß vorhanden.

Welches Kellerabteil der gegenständlichen Wohnung konkret zugeordnet ist, kann vor Ort, nachdem die Verpflichtete nicht anwesend ist, nicht festgestellt werden.

Lt. behördlich bewilligtem Einreichplan befindet sich das Kellerabteil mit der Nr. 116 im Kellergeschoß:





Außenanlagen

Die Zugänge sind befestigt.

Im westlichen Teil der Liegenschaft wurden befestigte PKW-Abstellplätze errichtet.
Der Rest der westlichen Außenfläche ist begrünt.

Anm.d. SV:

Die gegenständliche Wohnung verfügt über keinen PKW-Stellplatz.

Des Weiteren darf ich Sie informieren, dass kein Parkplatz im Innenhof angemietet ist.

Auszug Mail Hausverwaltung vom 26.01.2026



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung ist am Tag der Befundaufnahme augenscheinlich „unbewohnt“.
Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

02.07.02. Bücherliche Lasten

```
***** C *****  
184    auf Anteil B-LNR 104  
      a 613/2010  
        FRUCHTGENUSSRECHT bis 31.12.2011  
        gem Pkt Drittens a) Übergabsvertrag 2009-11-02 für  
        Horst Grabenstein, geb 1937-08-12
```

Auszug Urkunde TZ 613/2010:

a.) Fruchtgenussrecht: -----
Das unentgeltliche Fruchtgenussrecht bis 31.12.2011 hinsichtlich des Vertragsobjektes im Sinn der §§ 509 ff ABGB (Paragraphe fünfhundertneun folgende Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch). Das ist das Recht, eine fremde Sache mit Schonung der Substanz ohne alle Einschränkungen zu genießen, sohin auch das ausschließliche Recht auf Ausübung der Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse. -----

→ Diese Last ist bereits gegenstandslos.

02.07.03. Außerbücherliche Lasten

Sanierungsdarlehen

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergibt:

wir teilen Ihnen höflich mit, dass derzeit kein außerbücherliches Sanierungsdarlehen aushaftet.

Auszug Mail Hausverwaltung v. 27.01.2026



Rückstand Betriebskosten

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergibt (*Auszug Mail v. 17.01.2026*):

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0 Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511						
OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0	Linz,	26.01.2026				
Frau Silvia Grabenstein Im Heestern 8 31234 Edemissen DEUTSCHLAND	Bestandnehmer:	10661-01200-1				
Kontoauszug von 01.01.2026 bis 31.12.2026						
Wohnung: Stifterstraße 7, 4600 Wels, Top 120 - W 116						
Belegdatum	Belegnr.	ReNr.	Sy	Buchungstext	Vorschreibung	Zahlung
01.01.2026	1		98	Saldovortrag	13.716,24	
01.01.2026	60101		01	Vorschreibung	306,07	
Rückstand					14.022,31	

Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 23.01.2026:

€ 14.022,31

02.08. Hausverwaltung

02.08.01. Aktuelle monatliche Vorschreibung W 116 (Tür Nr. 120)

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0 Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511																												
Vorschreibung ab 01.08.2025 Gilt als Rechnung bis auf Widerruf																												
OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz	Ihre BN-NR: 10661-01200-1 Best.art: Wohnu/120 - W 116 Rechn.Nr. 10661-01200-2025-0002 UID-Nr. ATU59337818 Aufteilungsschlüssel: Nutzfläche 58,41 Nutzwert 746,000																											
Frau Silvia Grabenstein Im Heestern 8 31234 Edemissen DEUTSCHLAND																												
Wohnhausanlage: 4600 Wels, Stifterstraße 7 im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft																												
Linz, 10.07.2025																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Vorschreibungsposition</th> <th style="text-align: right;">Betrag</th> <th style="text-align: right;">USt-%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rücklage</td> <td style="text-align: right;">75,92</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td style="text-align: right;">148,71</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>Heizung/Energie</td> <td style="text-align: right;">53,59</td> <td style="text-align: right;">20,00</td> </tr> <tr> <td>Warmwasser</td> <td style="text-align: right;">2,05</td> <td style="text-align: right;">10,00</td> </tr> <tr> <td>Netto</td> <td style="text-align: right;">280,27</td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 10,00% USt von 150,76</td> <td style="text-align: right;">15,08</td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 20,00% USt von 53,59</td> <td style="text-align: right;">10,72</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entgelt monatlich</td> <td style="text-align: right;">306,07</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%	Rücklage	75,92	0,00	Betriebskosten	148,71	10,00	Heizung/Energie	53,59	20,00	Warmwasser	2,05	10,00	Netto	280,27		+ 10,00% USt von 150,76	15,08		+ 20,00% USt von 53,59	10,72		Entgelt monatlich	306,07	
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%																										
Rücklage	75,92	0,00																										
Betriebskosten	148,71	10,00																										
Heizung/Energie	53,59	20,00																										
Warmwasser	2,05	10,00																										
Netto	280,27																											
+ 10,00% USt von 150,76	15,08																											
+ 20,00% USt von 53,59	10,72																											
Entgelt monatlich	306,07																											

Kopie Hausverwaltung

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

02.08.02. Sanierungs-/Instandhaltungsrücklagen

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

Objekt: 10661 0, Wels, Stifterstraße 7 (4600 Wels, Stifterstraße 7)		
EVB Darlehen		
☐ alle VEHS		
Anzahl Wohnungen, Lokale u. Garagen: 123		Bezugsdatum: 01.06.1965
Stand Eigentümer		
Bezeichnung	Betrag	
► Rücklage Allgemein	520.832,23	
Rücklage Waschküche	18.695,65	
Rücklage Wäschetrockner	0,00	
Rücklage Lift	0,00	
Rücklage Garage	0,00	
Rücklage Sonstiges	0,00	
Rücklage Wohnung	0,00	
Rücklage Heizung	0,00	
Rücklage Geschäftslokal	0,00	
Rücklage Außenbereich	0,00	
Summe Rücklage	539.527,88	

Auszug Mail Hausverwaltung v. 26.01.2026

02.08.03. Geplante Sanierungsarbeiten

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

- ob (weitere) konkrete Sanierungen bereits in Planung sind – **derzeit nicht**

Auszug Mail Hausverwaltung v. 26.01.2026

→ Tatsächlich sind eine Reihe von Sanierungsarbeiten bereits in Planung → Auszug Protokoll der letzten Eigentümerversammlung:

Anm.d.SV:

Nachdem die Protokoll-Ausfertigung mit 16.05.2025 datiert ist, dürfte die letzte Eigentümerversammlung am 23.04.2025 und nicht am 23.04.2024 stattgefunden haben.

Kurzfristige Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (bis 2 Jahre)

- ✓ **Erneuerung der Liftantriebe**
Herr Schönhuber informiert die anwesenden Eigentümer, dass dringend notwendige Instandhaltungsarbeiten an den Liftantrieben durchgeführt werden müssen.
Die Arbeiten wurden bereits beauftragt und werden in den kommenden Monaten umgesetzt.
Gesamtkosten: € 45.950,00 inkl. MwSt.
- ✓ **Kanalsanierung (lt. Halungsbericht und Skizze von RRD)**
Der bestehende Kanal befindet sich in einem schlechten Zustand und muss an mehreren Stellen dringend saniert werden.
Die Arbeiten müssen bis spätestens Ende des Jahres abgeschlossen sein.
Gesamtkosten: € 27.000,00 inkl. MwSt.
- ✓ **Reparatur/Instandhaltung der Kopfstelle der Antennenanlage**
Die Kopfstelle weist bereits Ausfälle und Störungen auf. Wird die Reparatur nicht zeitnah durchgeführt, droht der Verlust einzelner Sender.
Die Hausverwaltung hat die Firma E-Tech mit den notwendigen Arbeiten beauftragt.
Gesamtkosten: € 19.530,25 inkl. MwSt..

Mittelfristige Investitionen (2-5 Jahre)

- ✓ **Erneuerung der Elektroverteiler**
Die bestehende Elektroanlage entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.
Die Hausverwaltung wird in der Abteilung **Großinstandsetzung** eine Anfrage stellen, und der zuständige Bauleiter wird Angebote einholen.
Die Eigentümer erhalten rechtzeitig Informationen zu den geplanten Maßnahmen und den voraussichtlichen Kosten – spätestens zur nächsten Eigentümerversammlung 2027/2028.
Es ist geplant, nur die **E-Verteiler samt Steigleitungen** zu erneuern. Zusätzlich soll eine **Leerverrohrung** in jede Wohnung verlegt werden, um es den Eigentümern zu ermöglichen, später auf eigene Kosten einen Subverteiler in der Wohnung installieren zu lassen.
- ✓ **Partielle Arbeiten an der Fassade**
Einzelne Fassadenteile sind stark abgewittert. Es sind erste Überlegungen angestellt, bestimmte Seiten zu reinigen oder neu zu streichen.
Entsprechende Foto liegen dem Protokoll bei.



✓ **Erneuerung der Asphaltfläche Hofseite inkl. Parkplatzmarkierung.**

Die Hausverwaltung leitet dies an die Abteilung Großinstandsetzung weiter. Der zuständige Bauleiter wird Angebote einholen. Die Arbeiten sollen im Zuge der Elektroarbeiten ausgeführt werden

Langfristige Investitionen (5-15 Jahre)

✓ **Großinstandsetzung** (Fassade, Dach, Balkone etc.)

Das gesamte Protokoll findet sich im Anhang!

02.09. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe März 2015

ifeq
INSTITUT FÜR
ENERGIEAUSWEIS GMBH
Ein Unternehmen der ENERGIEAG

BEZEICHNUNG	10661_1906514_Wels, Stifterstraße 7		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1965
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Stifterstraße 7	Katastralgemeinde	Wels
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51242
Grundstücksnr.	1435/36	Seehöhe	316 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	C	C	C
D				
E				
F				
G				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ArchIPHYSIK 16.1.79 - lizenziert für IFEA
ObeS
23.04.2020

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015ifea
INSTITUT FÜR
ENERGIEAUSWEIS GMBH
Ein Unternehmen der ENERGIEAG

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	10.568,97 m²	charakteristische Länge	4,41 m	mittlerer U-Wert	1,238 W/m²K
Bezugsfläche	8.455,17 m²	Klimaregion	N	LEK-τ-Wert	57,92
Brutto-Volumen	30.497,22 m³	Heiztage	225 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	6.921,20 m²	Heizgradtage	3613 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,23 1/m	Norm-Außentemperatur	-14,1 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	63,01 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	63,01 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	108,22 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,398
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	736.477 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	69,68 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	646.073 kWh/a	HWB _{SK}	61,13 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	135.019 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	1.042.772 kWh/a	HEB _{SK}	98,66 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,33
Haushaltsstrombedarf	173.595 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m²a
Endenergiebedarf	1.216.368 kWh/a	EEB _{SK}	115,09 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	1.918.060 kWh/a	PEB _{SK}	181,48 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.667.944 kWh/a	PEB _{n.em,SK}	157,82 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	250.116 kWh/a	PEB _{em,SK}	23,67 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	351.302 kg/a	CO2 _{SK}	33,24 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,405
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	23.04.2020
Gültigkeitsdatum	22.04.2030

Ersteller

Ing. Stefan Oberroither, BSc

Unterschrift

ifea
INSTITUT FÜR
ENERGIEAUSWEIS GMBH
i.V. Ing. Manuel Stocker

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

Email: office@ifea.at | Web: www.ifea.at

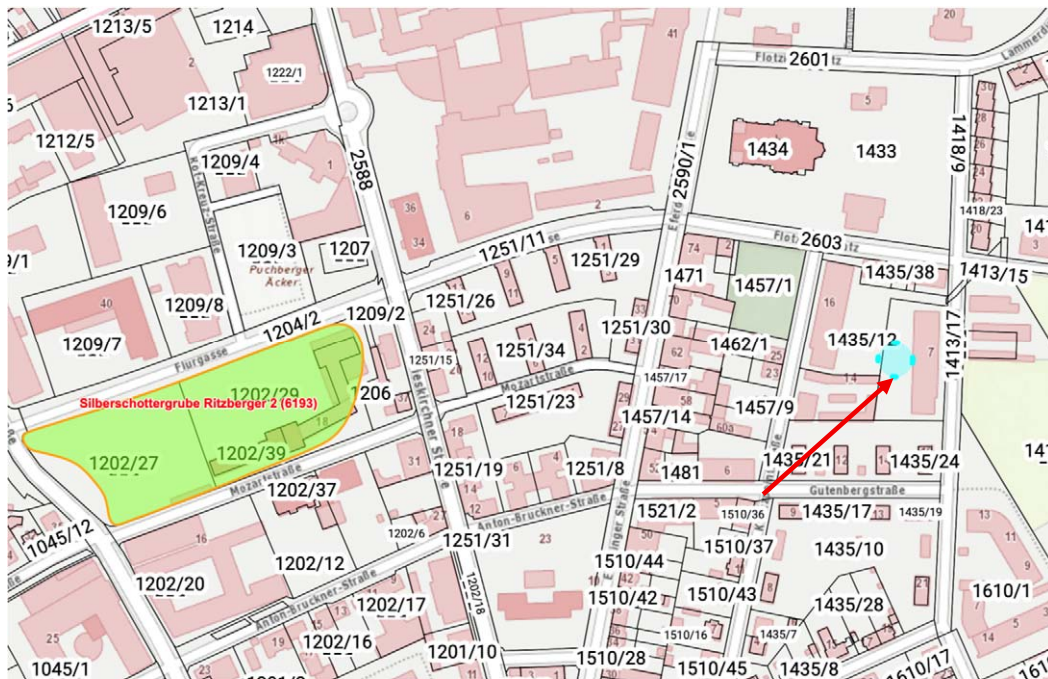
ArchiPHYSIK 16.1.79 - lizenziert für IFEA

ObeS

23.04.2020

Kopie Hausverwaltung

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.

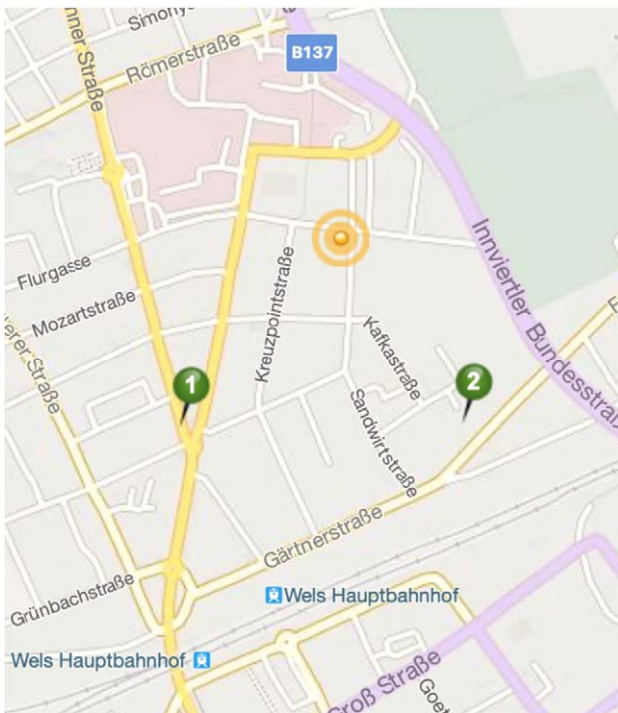
Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Vergleichswertverfahren

Bodenwert:

Eine elektronische Abfrage von Grundstückstransaktionen 2023 bis 2026 ergab, lediglich 3 Transaktionen:



Eine Überprüfung der Kaufverträge ergab, dass es sich um Transaktionen von bebauten Liegenschaften bzw. baubewilligten Projekten handelt. Damit sind diese auszuschneiden.

Seitens des Immobilienpreisspiegels Gewinn 2025 werden Wohnbau-Grundstücks-Preise für Wels-Zentrum im Bereich von € 350,00 bis € 470,00/m² und für Wels-Ost, Pernau mit € 265,00/m² bis € 400,00/m², bei steigender Tendenz, angegeben.

Das gegenständliche Grundstück wird, aufgrund der Lage, Größe und Bebaubarkeit mit € 500,00/m² bewertet.

Der **Gesamtbodenwert** beträgt:

3.624 m² à € 500,00/m²

€ 1.812.000,00

anteiliger Bodenwert:

€ 1.812.000 : 100.000 x 746 =

€ **13.517,52**

03.02.02. Ertragswertverfahren

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

Die **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** des Objektes wird aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag des Ortsaugenscheins mit **25 Jahren** bewertet.

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

Aufgrund der Lage des Objektes und der Nachfrage am Immobilienmarkt, wird der Kapitalisierungszinssatz sachverständig mit 1,5 % bewertet. Somit ergibt sich, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, ein Vervielfältiger von 20,72.

Die nachhaltig erzielbare Nettomiete wird mit € 9,00/m² bewertet.

Für „rückgestauten Reparaturaufwand“ (*u.a. Malerei*) werden 3 % des Bauzeitwertes berücksichtigt.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Miete/Monat (inkl. gesetzl. USt.)	€ 9,00 m ²
Kapitalisierungszinssatz:	1,5 %
Mietausfallwagnis:	3 %
Vervielfältiger	20,72

Die Wohn-Nutzfläche wird lt. Parifikat übernommen – (*gerundet*) 65 m².

Monats-Miete	65 m2 € 9,00/m2	€	585,00
Jährlicher Rohertrag	€ 585,00 12 Monate	€	7.020,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand			
vom Rohertrag	€ 7.020,00 15 %	- €	1.053,00
abzügl. 3 % Mietausfallwagnis		- €	<u>210,60</u>
<i>jährlicher Reinertrag der Liegenschaft</i>		€	5.756,40
abzügl. Verzinsung Bodenwert			
	€ 13.517,52 -1,5 %	- €	<u>202,76</u>
<i>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage</i>		€	5.553,64
Wert der baulichen Anlage	€ 5.553,64 x 20,72 (Vervielf.)	€	115.071,42
abz. rückgestauter Reparaturaufwand	- 3 %	- €	<u>3.452,14</u>
Bauzeitwert im Zustand 23.01.2026		€	111.619,28
gebundener Bodenwert		€	<u>13.517,52</u>
Ertragswert fiktiv bestandsfrei		€	125.136,80

03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

Außerbücherliche Last

Siehe Punkt 02.07.03.

Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 23.01.2026:	€ 14.022,31
--	--------------------

04. Verkehrswertermittlung

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

Der Ertragswert (d.s. € 125.136,80 – siehe Punkt 03.02.02) entspricht dem Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** der Wohnung W 116 (Tür Nr. 120), **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 23.01.2026, wird mit (gerundet) **€ 125.000,00** bewertet.

Anm. d. SV:

- In der gegenständlichen Wohnanlage wurden in den Jahren 2024 bis 01/2026 Wohnungen zwischen € 1.580,00/m² bis 2.825,65/m² (Garconnière) verkauft.

Der sachverständig ermittelte Preis für die gegenständliche Wohnung beträgt € 1.925,18/m² im Zustand 23.01.2026

05. Zusammenfassung

2. Ortsaugenschein: 23. Jänner 2026 09.30 Uhr bis 10.30 Uhr → Dauer 1 Stunde

Der **Verkehrswert** des **Anteiles von 746/100.000** an der Liegenschaft 4600 Wels, Stifterstraße 7,

Wohnungseigentum an W 116 (Tür-Nr. 120)
(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 2230, Gst.-Nr. 1435/36, B-INr. 104)

wird zum **Stichtag 23. Jänner 2026**, unter der Voraussetzung der **Lasten- und Kontaminierungsfreiheit**, mit (gerundet)

€ 125.000,00

bewertet.

Außerbücherliche Last:

- Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 23.01.2026:
Siehe Punkt 02.07.03!

€ 14.022,31

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

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

Wels, am 26. März 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (6 Seiten)
- (3) Benützungsbewilligung (2 Seiten)
- (4) Baubeschreibung (3 Seiten)
- (5) Betriebskosten 2024 (20 Seiten)
- (6) Protokoll Eigentümersversammlung (9 Seiten)
- (7) Fotobeilage (96 Fotos - 16 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 33 + 57 = 90 Seiten