



Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0 664 / 244 76 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0 664 / 244 76 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 072 42 / 466 47
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 5. Juni 2025

BG Wels – AZ: 11 E 230/25d

SV-GZ: 25506_2

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Esseger Straße 22, 4614 Marchtrenk

(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 1217, Gst.-Nr. 2734/5, .1054, .1055, B-INr. 1)

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG

Europaplatz 1a, 4020 Linz

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG

Europaplatz 1a, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Martina Pichler

Haydnstraße 20b, 4614 Marchtrenk

vertreten durch: --

wegen: € 675.006,61 s.A.

Stichtag des Gutachtens

12. März 2025 – Tag der Besichtigung





Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	7
02.03. LAGE.....	8
02.04. INFRASTRUKTUR	10
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
02.06. HISTORIE BAUAKT	12
02.06.01. WOHNHAUS	13
02.06.02. NEBENGEBÄUDE	27
02.06.03. AUßENANLAGEN	33
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	35
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	35
02.07.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	36
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	38
02.08. ENERGIEAUSWEIS	40
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	40
03. BEWERTUNG	41
03.01. ALLGEMEINES.....	41
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	42
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	42
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	44
03.02.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	46
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	47
05. ZUSAMMENFASSUNG	48

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 11, vom 10. Februar 2025, Aktenzahl 11 E 230/25d-12, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51216 Marchtrenk, EZ 1217, BG Wels (Esseger Straße 22, 4614 Marchtrenk)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 11 E 230/25d-8).

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Martina Pichler
Haydnstraße 20b, 4614 Marchtrenk

vertreten durch: --

wegen: € 675.006,61 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 12. März 2025, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die Besichtigung fand am 12. März 2025, 11.15 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Martina Pichler, verpflichtete Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 12.30 Uhr → Dauer 3/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 12. März 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Marchtrenk
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informationen-System)
- Erhebungen ASFINAG Lärmkarte
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- 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

Seitens der Verpflichteten wurden folgende Unterlagen/Informationen, per Mail, übermittelt:

- 12.02.2025: bestehender Mietvertrag Wohnung Nebengebäude
Mietvertrag Wohnhaus (lt. Angabe der Verpflichteten zum Bewertungsstichtag
nicht mehr aufrecht)
- 19.03.2025: Schriftverkehr mit Zehetner Hoch- und Tiefbau GmbH betreffend Wasseruhr
- 19.03.2025: (weiterer) Schriftverkehr mit Zehetner Hoch- und Tiefbau GmbH betreffend
Wasseruhr
- 19.03.2025: 2 Fotos Garage

Div. Schriftverkehr im Zeitraum 19.03.2025 bis 23.03.2025.

01.06. Einheitswert

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Pichler Martina
Geburtsdatum:	07.11.1985
Adresse:	Haydnstraße 20b
Ort:	4614 Marchtrenk
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 121-2-1217/6
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51216 Marchtrenk
Einlagezahl:	1217
Lageadresse:	Esseger Str 22, 4614 Marchtrenk
Einheitswert	
Anteil:	1/1
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 14.389,22
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 7,2673 / m ²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

Kopie Finanzamt Wels

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 oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie Wohnungseinrichtung, Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

512 011 E 230/25 d

ON 1.3, 1

GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51216 Marchtrenk EINLAGEZAHL 1|17
BEZIRKSGERICHT Wels

Letzte TZ 210/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2734/5		Gärten(10)	* 470	
.1054		Bauf.(10)	* 79	Esseger Straße 22
.1055		Bauf.(10)	* 60	
GESAMTFLÄCHE			609	

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

***** A1 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Martina Pichler
GEB: 1985-11-07 ADR: Gartenstr 18/24, Traun 4050
e 1521/2011 IM RANG 667/2011 Kaufvertrag 2011-02-04 Eigentumsrecht
***** C *****

2 a 1167/1976 DIENSTBARKEIT des Abwässerableitungsrechtes auf Gst 2734/5
gem Pkt II III für EZ 1805

8 a 5797/2019 Pfandurkunde 2019-10-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 340.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft (FN
247579m)
b 5797/2019 Kautionsband

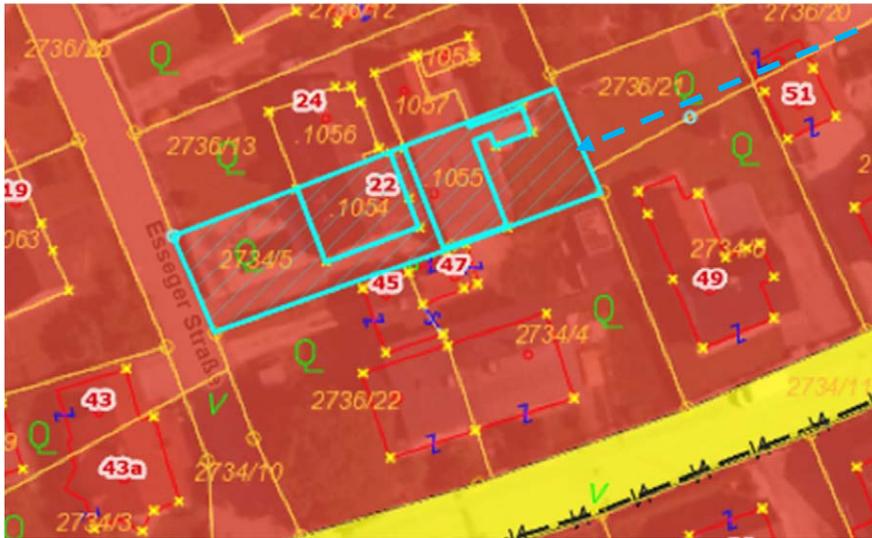
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuchauszug vom: 20.01.2022 08:42:26

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

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

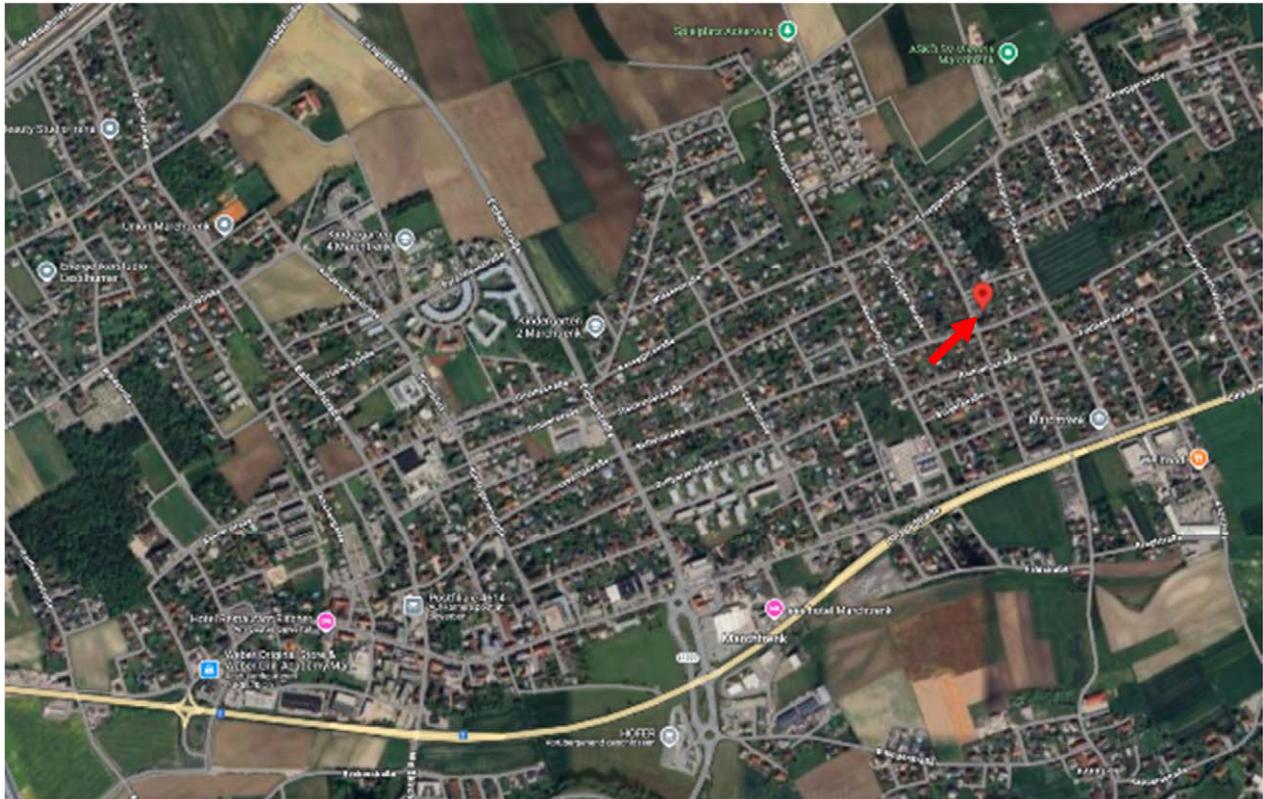


DORIS

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Marchtrenk gibt es für die gegenständliche Liegenschaft keinen Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO.

Lt. Information „DORIS“ (*Digitales OÖ Raumordnungs-System*) und Auskunft der Stadtgemeinde Marchtrenk liegt die Liegenschaft in keiner Gefahrenzone.

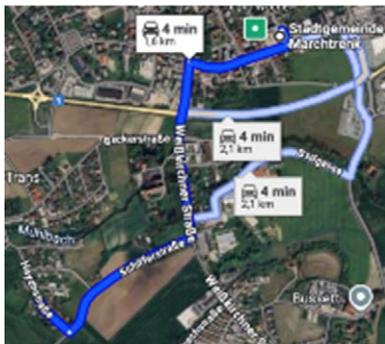
02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaften liegt in einer Wohnsiedlung, nördlich der B1.

Die Stadtgemeinde Marchtrenk ist ca. 1,4 km (*mit dem Auto ca. 3 min.*) entfernt.



Die Liegenschaft ist nicht vom Straßenlärm (B1) betroffen:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cippc22_24h/bgrau/a-qEssegerstraße%202022%20Marchtrenk/x48.19674,14.12643,17z/@48.18853,14.1014,14z

02.04. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Kanal und Strom vorhanden.

Auf der Liegenschaft ist ein eigener Brunnen für das Trinkwasser vorhanden. Seitens der Verpflichteten kann anlässlich der Befundaufnahme nicht gesagt werden, ob die Trinkwasserversorgung bereits über das öffentliche Wassernetz erfolgt. Sie konnte keine Wasseruhr vorzeigen.

Anm.d.SV:

- *Es wurde kein Trinkwasserattest für den Brunnen vorgelegt.*
- *Eine Einsichtnahme in den Bauakt ergab, dass die Wasseranschlussgebühr im Jahr 2020 seitens der Stadtgemeinde Marchtrenk 2020 vorgeschrieben wurde.*
- *Seitens der Linz AG (Wasserversorger) wird seit 11/2019 eine „Wasser-Gebühr“ eingehoben (siehe diesbezüglich auch Punkt 02.07.03. Außerbücherliche Lasten)*

Seitens der Verpflichteten werden im Zusammenhang mit der „Wasserversorgung zum Bewertungsstichtag 12.03.2025“ am 19.03.2025 zwei Mails übermittelt – es handelt sich hierbei um Mails jener Baufirma, die 2019 die baulichen Maßnahmen für den Anschluss der Wasserleitung auf der Liegenschaft der Verpflichteten durchgeführt hat (*Anm.d.SV: ... aber nicht die Wasser-Installation in das Haus*), an die Verpflichtete:

nach Durchsicht der Unterlagen haben sie in Ihrer Einfahrt einen Wasserleitungsschacht (mit Metalldeckel) und da ich annehme, dass sie die Ortswasserleitung noch nicht mit Ihrem Haus zusammengeschlossen haben, dürfte auch noch keine Wasseruhr vorhanden sein, da sie das Trink/Nutzwasser aus Ihrem eigenen Brunnen hatten.

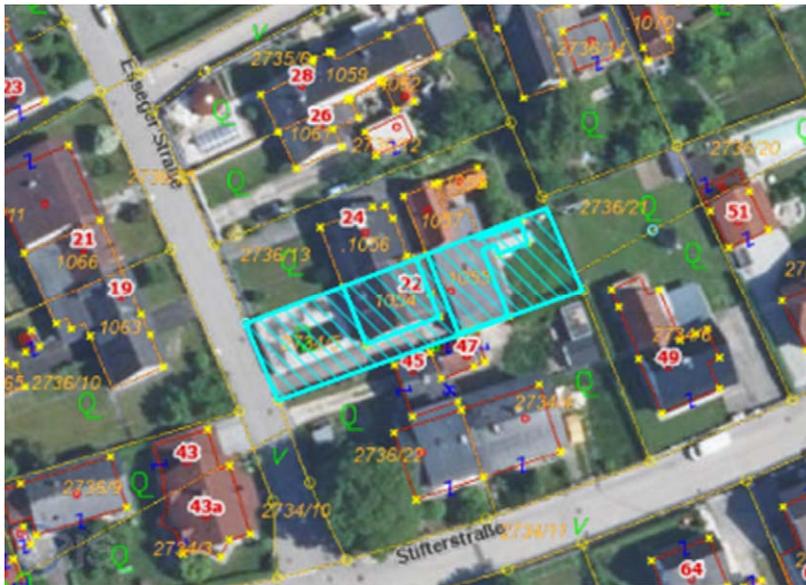
Auszug Mail v. 19.03.2025, 11.30 Uhr

Meinen sie den Wasserzähler oder den Wasserschieber zum Leitung auf und abdrehen? Der Wasserzähler wurde Ihnen von der Linz AG eingebaut. Die Linz AG und die Stadtgemeinde Marchtrenk sind dafür zuständig.

Auszug Mail v. 19.03.2025, 11.31 Uhr

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine nahezu rechteckige Form auf und ist eben.
Die Liegenschaft ist mit einem Wohn-Objekt (EG, DG), unterkellert, sowie einem Nebengebäude (mit Garage) bebaut.



Auszug DORIS

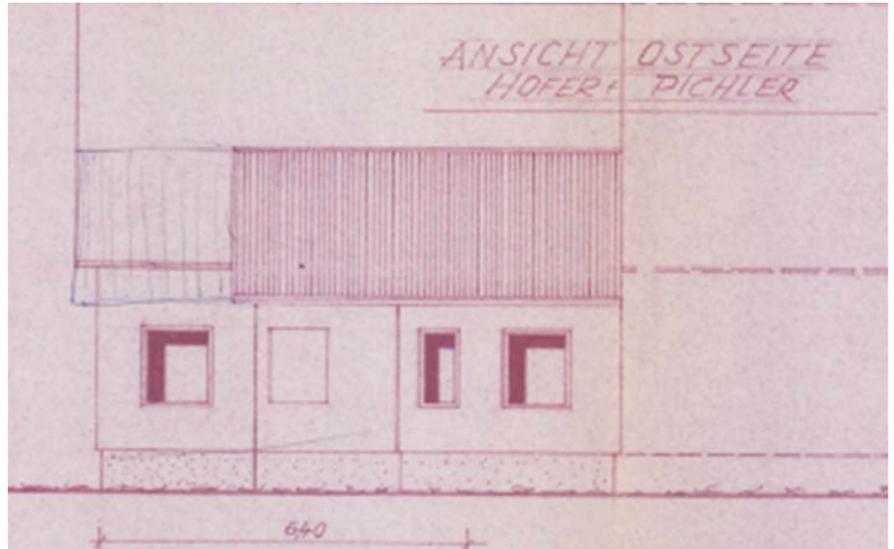
02.06. Historie Bauakt

11.10.1952	Baubewilligung „Nebengebäude“
24.10.1957	Baubewilligung „Neubau eines Wohnhauses (südliche Hälfte eines Doppelwohnhauses mit Verbindungsgang zum bestehenden Nebengebäude auf Parzelle 2734/5“
24.07.1971	Baubewilligung „Zubau beim Wohnhaus Esseger Straße 22“
21.05.1973	Baubewilligung „Errichtung eines Zubaus beim bestehenden Nebengebäude“
1979	Kanal-Anschluss
02.04.1979	Baubewilligung „Öl-Heizung“
17.02.1986	Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das „Wohnhaus mit Nebengebäude, Zubau und Ölfeuerungsanlage“ mit Auflagen 26.09.1986: <i>Meldung der Erledigung der Vorschriften/Auflagen</i>
03.02.1998	Feuerpolizeiliche Überprüfung
2020	Vorschreibung Wasseranschluss-Gebühr seitens der Stadtgemeinde Marchtrenk

*Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.
Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.*

02.06.01. Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde als 1-geschoßiges Objekt, tw. unterkellert, baubewilligt.



Auszug Einreichplan 1973

In der Natur ist das Dachgeschoß als Wohnraum (*nicht baubewilligt*) ausgebaut:



Süd-West



Süd-Ost

Anm.d.SV:

- Lt. behördlich bewilligten Einreichplänen 1957 und 1973 ist kein „Dachgeschoß-Ausbau“ baubewilligt.
- In der Natur wurde eine massive Dachgeschoß-Treppe errichtet und das Dachgeschoß großteils als „Wohnraum“ ausgebaut.
- Für das (ausgebaute) Dachgeschoß liegen keine Pläne vor. Seitens der SV werden die Flächen überschlägig im Rahmen der Befundaufnahme ermittelt.
- Bezüglich Dachgeschoß finden sich folgende Unterlagen im Bauakt:
„Erhebungsbogen zur Ermittlung der Kanalanschluss- und Kanalbenützungsgebühren“, datiert mit 08.02.1979:

Objekt:	Ausmaße:	
Hauserde: Vorräum	2,37 x 4,50 =	10,66
	3,00 x 1,55 =	4,65
Küchen	7,50 x 2,22 =	16,65
- - -	3,70 x 3,57 =	13,19
- - -	3,82 x 2,75 =	10,50
		54,65 → 55

Benützung mit 1. 10.78

→ Seitens der Behörde werden, gerundet, 55 m², ermittelt → Dies entspricht jener Nutzfläche, die sachverständig überschlägig vor Ort ermittelt wurde.

In der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung (siehe Anhang), datiert mit 17.02.1986, wurden folgende Auflagen erteilt:

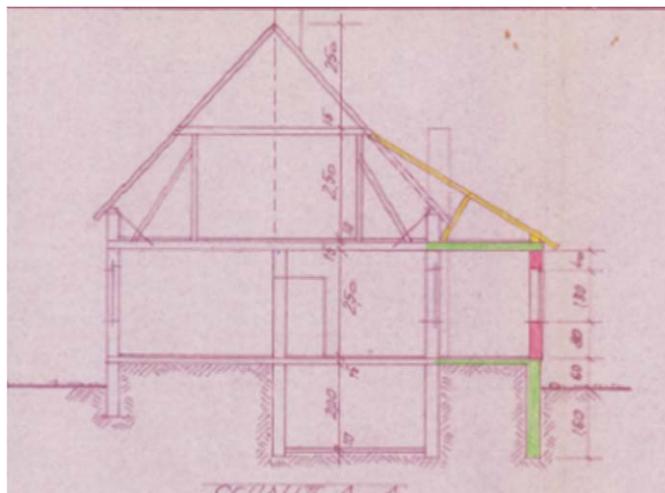
- 3.) Der Zugang von der Diele zum Dachraum ist mindestens brandhemmend zu verkleiden.
- 4.) Die seitlichen Abschlußwände des ausgebauten Dachraumes zu den Dachbodenräumen sind zu verputzen, allenfalls vorhandene Holzriegelwände sind mit brandhemmenden Verkleidungen auszustatten.
- 5.) Über die brandhemmende Verkleidung der Decken, Dachschrägen der Wandteile usw. im ausgebauten Dachraum ist eine Bestätigung der bauausführenden Firma, der Baubehörde nachzureichen.

Dach: Satteldach mit Eternit-Eindeckung

Mauern: massiv

Außenfassade: tw. Eternit, tw. Holz, tw. Vollwärmeschutz verputzt.
 Anm.d.SV:
 Im Bereich jener Fassadenbereiche, bei denen ein Vollwärmeschutz angebracht wurde, sind tw. Risse erkennbar.

Decken: massiv (lt. Unterlagen Bauakt: Baubeschreibung / lt. Plan)



Auszug Einreichplan 1973

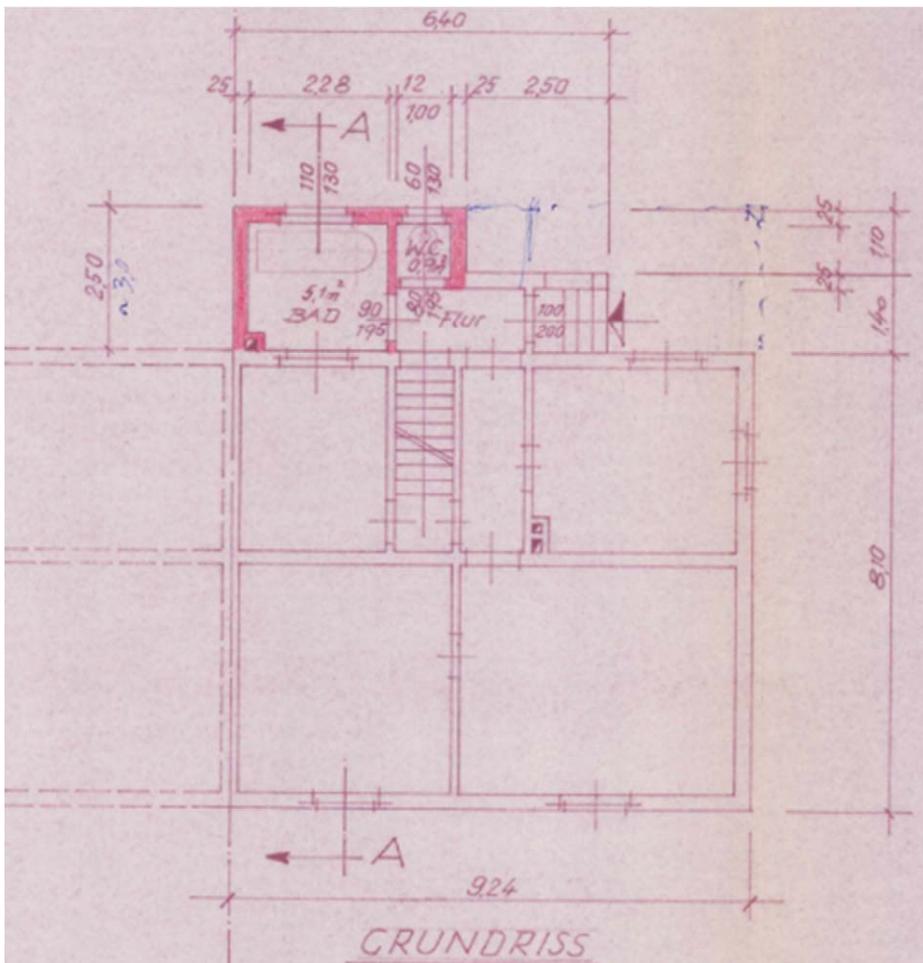
Fenster: tw. Kunststoff-isolierverglast, tw. Holz-Fenster
Anm.d.SV: tw. mit Außenrollladen (mit Gurt-Bedienung)

Haustür: Holz mit Glas

Heizung: Öl-Zentralheizung
zusätzlich Kachelofen im EG

Erdgeschoß:

Nutzfläche: ca. 83 m² (*lt. überschlägiger Naturmaßaufnahme vorbehaltlich einer Detailvermessung, inkl. „Freisitz“*)



Einreichplan 1973 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- *Der Eingangsbereich wurde abgeändert zum Einreichplan, überdachter Eingangsbereich („Freisitz“), ausgeführt.*
- *Die straßenseitigen Zimmer wurden abgeändert ausgeführt (siehe Raumbeschreibung)*

Eingangsbereich / „Freisitz“:

Fliesenboden

Anm.d.SV:

Der „Freisitz“ ist in der gegebenen Form nicht baubewilligt.



Vorraum „Zubau“

Fliesenboden

Aufgang Dachgeschoß

Raumhöhe: 2,43 m



WC

Fliesen

Tür-Durchgangslichte: 65/191 cm



Bad

Fliesen

Badewanne, Waschbecken

Tür-Durchgangslichte: 65/191 cm



Vorraum „Altbau“

Fliesenboden

Elektro-Verteiler („alt“/Schraubsicherungen, 3 Zähler: lt. Angabe der Verpflichteten: Haus / Nacht / Nebengebäude)

Kachelofen (lt. Angabe der Verpflichteten wurde dieser vor ca. 7 Jahren „saniert“)

Raumhöhe: 2,40 m

Tür-Durchgangslichte: 85/195 cm

Abstellraum/Waschküche

Fliesenboden, Holzverkleidung an der Decke

Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss

Anm.d.SV:

- Dieser Raum hat kein Fenster.
- Div. „Bohrlöcher“ an den Wänden.



Zimmer Nord-West

Holzboden

Tür-Durchgangslichte: 80/190 cm

Zugang zu Zimmer Nord/West

Warnung der SV:

Offene Elektroleitungen – ev. Stromschlaggefahr!



Küche

Fliesenboden

Kachelofen

Tür-Durchgangslichte: 80/189 cm

Zugang zu Zimmer Süd-West

Raumhöhe: 2,39 cm (auf Decke)

Anm.d.SV:

Der Heizkörper hat sich tw. „von der Wand gelöst“.



Schlafzimmer

Laminatboden

Kachelofen

Tür-Durchgangslichte: 80/189 cm

Raumhöhe: 2,37 m

Anm.d.SV:

- Das Fensterglas dürfte beschädigt sein („trüb“)
- Der Gurt des Außenrollladens ist defekt.



Aufgang Dachgeschoß

Massivtreppe

Durchgangslichte: 1,74 m

Anm.d.SV:

Der Zugang zur Dachgeschoßstreppe befindet sich im Vorraum „Zubau“.



Dachgeschoß:

Nutzfläche: ca. 55 m² (Anm.d.SV: NICHT baubewilligt – siehe oben)

Vorraum

Laminatboden

Falltreppe in den Spitzboden

Zugang Dachraum

Raumhöhe: 2,35 m

Anm.d.SV:

Kaputte Folie auf der Außenseite des Dachflächenfensters (außen)

Warnung der SV:

„Stolperfalle“ im Bereich der Stiege (Laminatboden – Terrazzo)



Dachraum

Rohbeton-Decke

ungedämmtes Eternitdach

Warnung der SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!



Raum „3“

Laminatboden

Raumhöhe: 2,40 m

Anm.d.SV:

„unfertiger“ Boden Richtung Wand

Kaputte Folie im Bereich des Dachflächenfensters (außen)



Raum „4“

Teppichboden



Raum „5“ Laminatboden



Spitzboden

Falltreppe im Bereich der Decke im Vorraum.

Eterniteindeckung - ungedämmt

Warnung der SV:

Die Treppe ist nicht mehr trittsicher – tw. ist das Holz gebrochen!

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz SV zu prüfen!



Abgang Keller:

Falldtür vom „Vorraum Altbau“ zur Kellertreppe.

Anm.d.SV:

Im Bereich der Wände ist augenscheinlich Feuchtigkeit erkennbar!

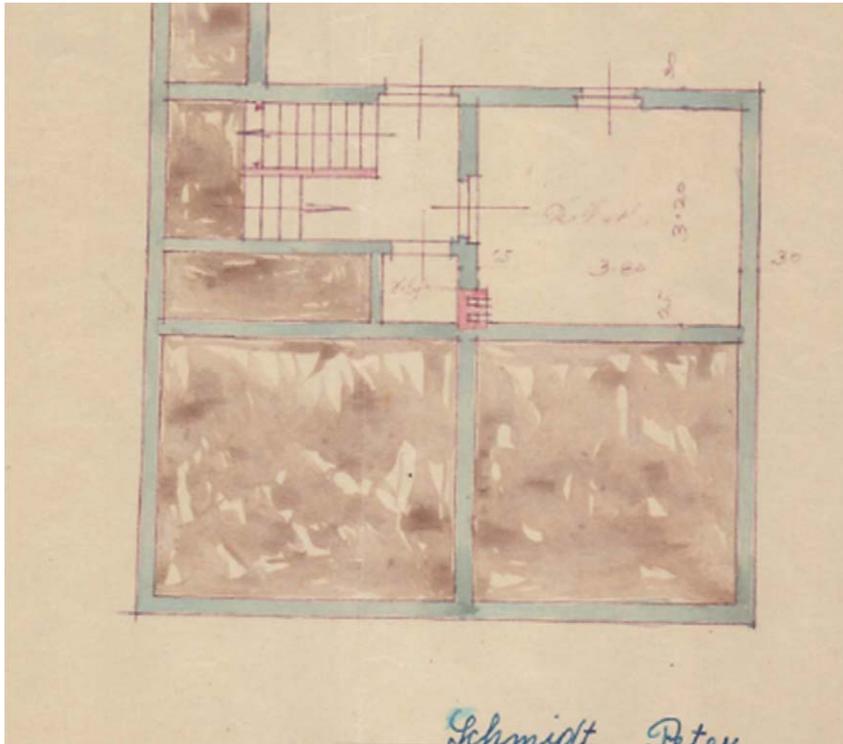
Warnung der SV:

- **Beim Öffnen der Falldtür ist ein intensiver Ölgeruch wahrnehmbar!**
- **Die Kellertreppe ist sehr steil – die Auftrittsflächen sind sehr gering bemessen! → Stolper-/ Sturzgefahr!**
- **Bei der Kellertreppe fehlt tw. ein Handlauf → Absturzgefahr!**



Kellergeschoß:

Nutzfläche: ca. 16 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1957)



Einreichplan 1957 (Kopie Bauakt)

Vorraum

Fliesenboden

Anm.d.SV:

Im Bereich der Wände und des Bodens ist augenscheinlich Feuchtigkeit erkennbar!



Im Keller befinden sich

- die Ölheizung (*letzte Überprüfung des Heizkessels 01/2024*),
- der Öltank,
- der Windkessel für den Brunnen
- sowie ein Boiler.

Anm.d.SV:

- *Augenscheinlich Feuchtigkeit in den Kellerwänden vorhanden.*
- *Der Boden im Öltank ist „rostig“, aber augenscheinlich trocken.*

Warnung der SV:

Offene Elektrodose – ev. Stromschlaggefahr!



Sonstiges:

- **Das Dachgeschoß ist größtenteils als Wohnraum ausgebaut → diesbezüglich finden sich keine Bewilligungs-Unterlagen im Bauakt.**
- **Offene Elektrodosen/-leitungen vorhanden → ev. Stromschlaggefahr!**
- **Bei der (sehr steilen) Kellertreppe fehlt tw. ein Handlauf → Stolper-/Absturzgefahr!**
- Tw. trübes Fensterglas vorhanden.
- Im Dachgeschoß (Ausbau nicht baubewilligt) ist die auf der Außenseite der Dachflächenfenster aufgebrachte Folie kaputt.
- Der Brandschutz im Dachraum sowie im Spitzboden ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.
- Lt. Angabe der Verpflichteten, wurde das Haus in der Woche vor der Befundaufnahme geräumt → Es fehlt in vielen Bereichen noch eine „Grundreinigung“.

Garage:

Die Garage (*Baubewilligung 1973*) war am Tag der Befundaufnahme nicht zugänglich.



Anm.d.SV:

Nach Rücksprache mit dem Gericht wird seitens der Sachverständigen mit der Verpflichteten vereinbart, dass die Verpflichtete, um Kosten für einen Schließdienst zu sparen, das Tor „in Eigenregie öffnen“ und in der Folge Fotos per Email an die Sachverständige übermitteln wird.

Seitens der Verpflichteten wurden mit Mail vom 19.03.2025 2 Fotos übermittelt:



Die Garage ist mit einem Kipptor ausgestattet.

Auf den Fotos ist im Bereich der Wände augenscheinlich Feuchtigkeit erkennbar.

Lt. Einreichplan und Benützungsbewilligung ist in der Garage eine Montagegrube vorhanden. Diese ist auf den Fotos, aufgrund der gelagerten Fahrnisse, nicht erkennbar.

„Durchgang“ Nebengebäude:

Über den „Durchgang“ gelangt man zum

- Lagerraum hinter der Garage
- zur Wohnung Nebengebäude
- zum Lagerraum/zur Sauna neben der Wohnung
- zum Gartenbereich

Im Mauerwerk sind augenscheinlich Risse vorhanden.

Im Bereich des Bodenbelages ist eine rote Markierung/Hinweislinie Richtung „Wohnung Nebengebäude“ vorhanden.



Lagerraum „hinter Garage“:

Der Lagerraum ist mit einem Laminatboden ausgestattet.



Wohnung Nebengebäude:

Eingangsbereich:

Der Eingangs-/Zugangsbereich ist befestigt.

Anm.d.SV:

- *Im Sockelbereich ist augenscheinlich Feuchtigkeit erkennbar.*
- *Im Bereich um die Wohnungs-Eingangstür sind Risse erkennbar.*



Flur:

Laminatboden

Elektro-Verteiler („alt“)

Anm.d.SV:

Im Wand-/Deckenbereich sind Risse erkennbar.

Warnung der SV:

Offene Elektro-Dose → ev. Stromschlaggefahr!



Bad/WC:

Fliesen

Boiler, Waschbecken, Badewanne, WC, Waschmaschinen-Anschluss



Küche:

Laminatboden

Kunststoff-Fenster isolierverglast mit Außenrollladen

Zugang zum Schlafzimmer

Raumhöhe: 2,27 m

Anm.d.SV:

Risse im Bereich der Wände/Decke erkennbar.



Schlafzimmer:

Laminatboden

Kunststoff-Fenster isolierverglast mit Außenrollladen



Lagerraum „neben Wohnung“:

In diesem Raum wurden eine Sauna sowie eine Dusche eingebaut.



02.06.03. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist eingefriedet. Der Zugangs-/Zufahrtsbereich ist befestigt.



Im Vorgarten wurde (lt. Angabe der Verpflichteten) ca. im Jahr 2015 ein Pool errichtet (7 m x 3,5 m, lt. Angabe der Verpflichteten ein Salzwasser-Pool). Die Pooltechnik befindet sich in einem Schacht im Terrassenbereich des Pools. Der Pool war am Tag des Ortsaugenscheins nicht in Betrieb.



Der Plattenbelag im Poolbereich ist tw. beschädigt. Lt. Angabe der Verpflichteten wurde dieser Bereich von früheren Mietern als „PKW-Abstellplatz“ genutzt.



Im Schacht im Einfahrtsbereich dürfte, lt. Mail der Verpflichteten vom 19.03.2025, der Wasserschieber für die öffentliche Wasserleitung sein.

Im „hinteren“ Gartenbereich wurde, angrenzend an die Nachbar-Grundgrenze, eine „Holz-Hütte“ errichtet. Der restliche Bereich ist begrünt.



Sonstiges:

- Im Außenbereich sind zahlreiche Fahrnisse gelagert.
- Der vorhandene Pflaster-Belag ist tw. beschädigt.

02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

An der Einfriedungsmauer ist ein Firmenschild des Einzelunternehmens der Verpflichteten angebracht:



Wohnhaus:

Das Wohnhaus ist am Tag der Befundaufnahme **unbewohnt/geräumt**.

Anm.d.SV:

Mit Mail vom 12.03.2025 (Tag der Befundaufnahme) wurde seitens der Verpflichteten ein Mietvertrag übermittelt.

Lt. Angabe der Verpflichteten bei der Befundaufnahme ist dieser Mietvertrag gegenstandslos → das Wohnhaus ist bestandsfrei/unbewohnt (→ Rechtsfrage).

Wohnung im Nebengebäude:

Die Wohnung im Nebengebäude ist **vermietet**. Seitens der Verpflichteten wird ein (*nur von der Vermieterin/Verpflichteten unterzeichneter*) Mietvertrag übermittelt (*siehe Anhang – anonymisiert durch die SV*):

<u>Mietvertragsdauer:</u>	06.08.2024 bis 05.08.2027
<u>Nutzfläche:</u>	40 m ² (<i>lt. Bestandsplan Bauakt: 39 m²</i>)
<u>Nettomiete:</u>	€ 545,45 (<i>d.s. € 13,99/m² – bei 39 m² lt. Bestandsplan</i>)
<u>Wertsicherung:</u>	VPI 2015 = 100, Grundzahl Juli 2024 134,20, +/- 3 % Schwankung

Anm.d.SV:

Es fand bis zum Bewertungsstichtag 12.03.2025 KEINE Überschreitung des (Wertsicherungs-) Schwellenwertes statt.

02.07.02. Bücherliche Lasten

***** C *****
2 a 1167/1976 DIENSTBARKEIT des Abwässerablenitungsrocanes auf Gat. 2734/5
gem Pkt II III für KZ 1805

Auszug Urkunde Dienstbarkeitsvertrag TZ 1167/1976 (anonymisiert durch die SV):

II.

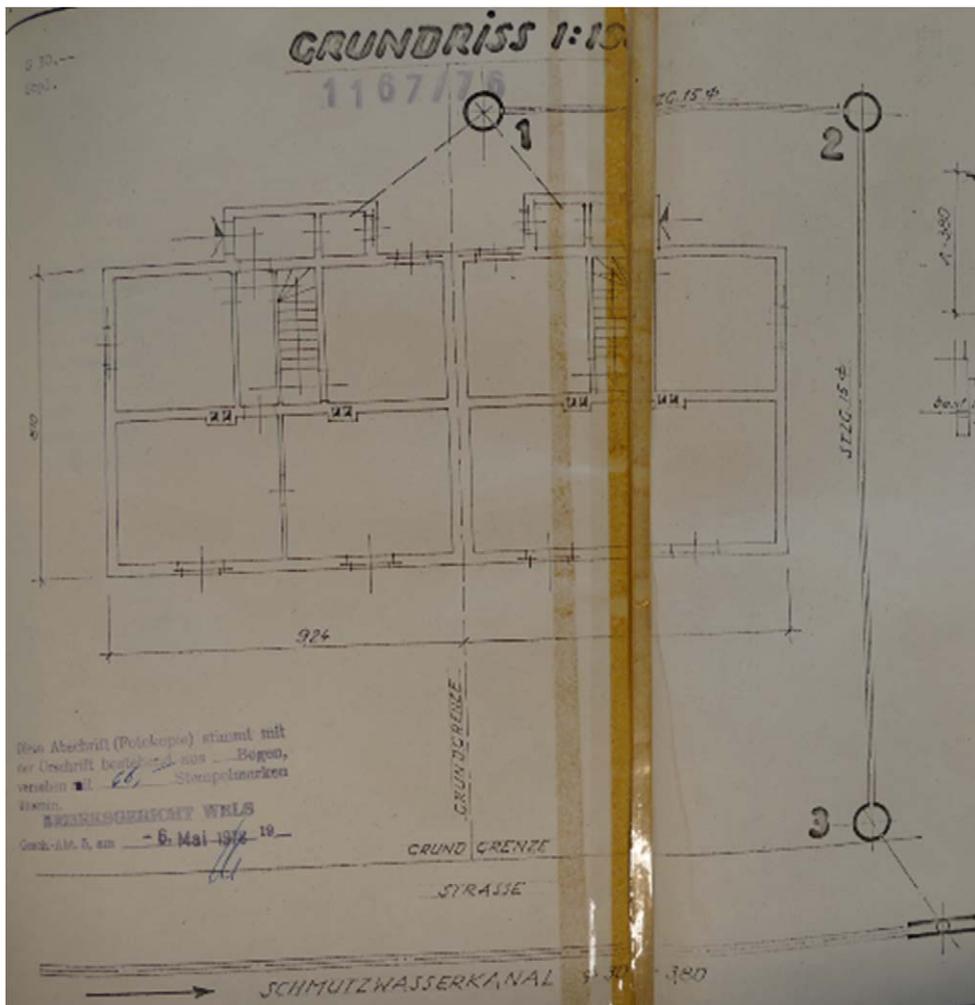
Herr Josef Hofer einerseits und [REDACTED],
[REDACTED],
15.9.1955, anderseits haben einen gemeinsamen Abwässerkanal für die Häuser Essegerstraße 22 und 24 vor etwa 4 Jahren gemeinsam errichtet. Die Lage des Kanals ist aus dem diesen Vertrag beigelegten, behördlich genehmigten Kanalplan vom Jänner 1971 ersichtlich.

Die Abwässerleitung berührt auf der Liegenschaft EZ. 1217 KG. Marchtrenk lediglich das Grundstück Nr. 2734/5 Garten.

III.

Beide Vertragsparteien stellen hiemit fest, daß bei Errichtung des erwähnten Kanals folgendes zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurde: Der Kanal soll immerwährend für die Abwässerbeseitigung der Häuser Essegerstraße Nr. 22 und 24 dienen. Die jeweiligen Eigentümer der beiden Liegenschaften haben gleichteilig für die Herhaltung des Kanales, also für die Wartung und Reparatur zu sorgen.

Jeder Vertragspartei ist es im Rahmen der baubehördlichen und sonstigen Bestimmungen gestattet, die Wartung und Reparatur selbst vorzunehmen. Soweit jedoch die Mitbenützer des Abwässerkanals nicht gewillt oder in der Lage sind, die Wartung und Reparatur selbst vorzunehmen, sind solche Reparaturen durch einen Fachmann (Kanalbauer oder dergleichen) vorzunehmen und sind solche Kosten von den Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen. Die Vertragsparteien bekräftigen hiemit diese schon früher getroffenen Vereinbarungen.



Kopie Urkundensammlung BG Wels, Abt. Grundbuch

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.03. Außerbücherliche Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung der Stadtgemeinde Marchtrenk ergab (das Wohnhaus und das Nebengebäude werden „getrennt“ geführt):

Objekt: 1. Grdst.Nr. 2734/5 u.a., Esseger Straße 22, 4614 Marchtrenk										
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
17	27.1	RWW1	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer E 2. Quartal 2024	20,00		20,00		
17	57.1	RWW1	01.01.2025	15.05.2024	KanalGrundgebühr 2. Quartal 2024	51,98		51,98	4,73	10,00 %
17	77.1	RWW1	01.01.2025	15.05.2024	Abfallsammelnbeitrag 2. Quartal 2024	80,75		80,75	7,34	10,00 %
17	8167.1	RWW1	01.01.2025	15.05.2024	Mahngebühr 2. Mahnung	3,00		3,00		
17	27.1	RWW1	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer E 3. Quartal 2024	20,00		20,00		
17	57.1	RWW1	01.01.2025	15.08.2024	KanalGrundgebühr 3. Quartal 2024	51,98		51,98	4,73	10,00 %
17	77.1	RWW1	01.01.2025	15.08.2024	Abfallsammelnbeitrag 3. Quartal 2024	80,75		80,75	7,34	10,00 %
17	8167.1	RWW1	01.01.2025	15.08.2024	Mahngebühr 3. Mahnung	3,00		3,00		
17	27.1	RWW1	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer E 4. Quartal 2024	20,00		20,00		
17	57.1	RWW1	01.01.2025	15.11.2024	KanalGrundgebühr 4. Quartal 2024	51,98		51,98	4,73	10,00 %
17	77.1	RWW1	01.01.2025	15.11.2024	Abfallsammelnbeitrag 4. Quartal 2024	80,75		80,75	7,34	10,00 %
					Summe Beleg RWW1	467,08		467,08		
17	27.1	SA1007	24.01.2025	17.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	20,00		20,00		
17	57.1	SA1007	24.01.2025	17.02.2025	KanalGrundgebühr 1. Quartal 2025	51,00		51,00	4,73	10,00 %
17	77.1	SA1007	24.01.2025	17.02.2025	Abfallsammelnbeitrag 1. Quartal 2025	40,00		40,00	3,84	10,00 %
					Summe Beleg SA1007	112,00		112,00		
17	6167.1	SA3354	03.03.2025	20.03.2025	Mahngebühr 2. Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Beleg SA3354	3,00		3,00		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						467,08	115,13		582,21	582,21
Konto						467,08	230,13		706,21	706,21

Objekt: 2. Hinterhaus, Esseger Straße 22, 4614 Marchtrenk										
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
27	2057.1	RWW1	01.01.2025	15.02.2024	Kanalbenützungsgeb./Pers. 1. Quartal 2024	251,50		221,35	20,15	10,00 %
27	2057.1	RWW1	01.01.2025	15.05.2024	Kanalbenützungsgeb./Pers. 2. Quartal 2024	223,26		129,28	11,21	10,00 %
27	2057.1	RWW1	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenützungsgeb./Pers. 3. Quartal 2024	223,20		123,25	11,21	10,00 %
27	2057.1	RWW1	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenützungsgeb./Pers. 4. Quartal 2024	150,85		150,85	13,70	10,00 %
					Summe Beleg RWW1	761,83		618,72		
27	2067.1	SA3362	10.01.2025	10.02.2024	KanalPersonen-Bei 1090 1. Quartal 2024		143,11		13,01	10,00 %
					Summe Beleg SA3362		143,11			
27	2067.1	SA1007	23.01.2025	10.02.2024	KanalPersonen-Bei 1090 1. Quartal 2024		143,11		13,01	10,00 %
27	2067.1	SA1007	23.01.2025	10.01.2025	KanalPersonen-Bei 362 1. Quartal 2024		-143,11		-13,01	10,00 %
27	2067.1	SA1007	24.01.2025	17.02.2025	Kanalbenützungsgeb./Pers. 1. Quartal 2025	150,85		150,85	13,70	10,00 %
					Summe Beleg SA1007	150,85		150,85		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						761,83	100,05	143,11	705,37	782,37
Konto						761,83	100,83	143,11	785,52	785,52

Rückstände Stadtgemeinde Marchtrenk gesamt:

Wohnhaus € 706,21 - € 3,06 (fällig NACH dem Bewertungsstichtag) = € 703,15
 Nebengebäude („Hinterhaus“) € 788,55
 € 1.491,70

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk per 12.03.2025: € 1.491,70

Abgaben-/Gebührenrückstände Linz AG:

Eine Anfrage bei der Linz AG („öffentliche Wasserleitung“) ergab:

Buch.Datum	Text	Whg	Belastung	Gutschrift	Lfd.Saldo	Anz.	Lfd.Anz
11.12.2024	Zahlungsstapel	EUR		33,00-	86,00		
12.12.2024	Beleg aus Mahnlauf	EUR	5,00		91,00		
19.12.2024	IS-U Teilrechnung	EUR	33,00		124,00		
27.12.2024	Beleg aus Mahnlauf	EUR	5,00		129,00		
27.12.2024	Zahlungsstapel	EUR		33,00-	96,00		
13.01.2025	Beleg aus Mahnlauf	EUR	5,00		101,00		
21.01.2025	IS-U Teilrechnung	EUR	33,00		134,00		
28.01.2025	Beleg aus Mahnlauf	EUR	5,00		139,00		
30.01.2025	Zahlungsstapel	EUR		33,00-	106,00		
07.02.2025	Zahlungsstapel	EUR		33,00-	73,00		
13.02.2025	Beleg aus Mahnlauf	EUR	5,00		78,00		
20.02.2025	IS-U Teilrechnung	EUR	33,00		111,00		
28.02.2025	Beleg aus Mahnlauf	EUR	5,00		116,00		
17.03.2025	Beleg aus Mahnlauf	EUR	5,00		121,00		

Abgaben-/Gebührenrückstände Linz AG per 12.03.2025: € 116,00

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein aktueller Energieausweis vorgelegt.

02.09. Verdachtsflächenkataster



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

→ Die gegenständliche Liegenschaft EZ 1217, KG 51216 Marchtrenk, ist dzt. nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- 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.

Liegenschaften, wie die gegenständliche, werden üblicherweise durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt oder, wie im gegenständlichen Fall, vermietet. Aufgrund der „gewerblichen Nutzung (Vermietung) der gegenständlichen Liegenschaft“, wird der Verkehrswert im **Ertragswertverfahren** (§ 6 LBG) ermittelt. Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft konnten u.a. elektronisch erhoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	04.05.2023	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4643, GStNr. 2747/45;2747/46;2747/47;2747/48;2747/49;2747/50;2747/51	€ 30.525,00	111 m ²	€ 275,00/m ²
2	19.07.2023	Thomas Mann Straße 23, 4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5065, GStNr. 2783/6	€ 4.320,00	80 m ²	€ 54,00/m ²
3	20.10.2023	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 1530, GStNr. 396/103	€ 77.740,00	299 m ²	€ 260,00/m ²
4	08.01.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5414, GStNr. 2984/63	€ 136.000,00	500 m ²	€ 272,00/m ²
5	27.05.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 2160, GStNr. 2723/31	€ 115.000,00	480 m ²	€ 239,58/m ²

Eine Überprüfung der Kaufverträge ergibt, dass es sich bei der Transaktion Nr. 1 um Parkplatzflächen für ein Wohnbauprojekt handelt. Diese wird daher als Vergleichstransaktion ausgeschieden.

Die Transaktion 2 wird aufgrund der Grundstücksgröße als Vergleichstransaktion ausgeschieden.

Bei den Transaktionen 3, 4 und 5 ergibt sich folgender Mittelwert:

Nr.	KV-Datum	€/m ²
3	20.10.23	260,00
4	08.01.24	272,00
5	27.05.24	239,58
	Mittelwert	257,19

In der Zeitschrift Gewinn, jeweils in der Ausgabe Mai, werden jährlich für ganz Österreich die Baulandpreise (*unterteilt in Gemeinden*) veröffentlicht → Wohnbau-Grundstückspreise
Marchtrenk:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2
01.05.23	200	350	275,00
01.05.24	200	350	275,00
01.05.25	240	350	295,00

Das gegenständliche Grundstück wird, unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklung, mit € 270,00/m2 bewertet.

Gesamtbodenwert:

$$€ 270,00 \times 609 \text{ m}^2 = € 164.430,00$$

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 1217, KG 51216 Marchtrenk, beträgt, zum Bewertungsstichtag 12.03.2025: **€ 164.430,00**

03.02.02. Ertragswertverfahren

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

Aufgrund des Erhaltungszustandes des Wohnhauses sowie des Nebengebäudes („wirtschaftliche Einheit“) am Tag der Befundaufnahme, wird die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 15 Jahren** bewertet.

Aufgrund der Lage des Objektes und der Nachfrage am Immobilienmarkt, wird der Kapitalisierungszinssatz sachverständig mit 3 % bewertet. Somit ergibt sich, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren, ein Vervielfältiger von 11,94.

Das Wohnhaus ist dzt., lt. Angabe der Verpflichteten beim Ortsaugenschein, unvermietet/bestandsfrei.

Die nachhaltig erzielbare Nettomiete wird mit pauschal € 1.200,00/Monat (*inkl. Garage und Nutzung des Gartens/Pool(s)*) bewertet.

Anm.d.SV:

Nachdem die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer das ausgebaute, aber nicht baubewilligte, Dachgeschoß sowie den „Freisitz“ im Erdgeschoß in der gegebenen Form weiter nutzen und auch einpreisen würde, werden diese Flächen bei der nachhaltig erzielbaren Miete, ohne weiter Abzüge, mitberücksichtigt.

Die Wohnung im Nebengebäude ist vermietet (*siehe Anhang bzw. Punkt 02.06.01*).

Die vereinbarte Nettomiete von € 545,45/Monat wird als nicht nachhaltig („over-rented“) bewertet. Die nachhaltig erzielbare Nettomiete wird mit pauschal € 350,00 bewertet. Somit ergibt sich, bei einer Verzinsung von 3 % p.a., folgender „Miet-Mehrertrag“:

netto/Mo nachhaltig	netto/Mo lt. MV	Mehr-/Minderertrag/Monat ab 03/2025	MV befristet bis:	Monate Mehrertr.	Summe Mehrertrag	Barwert Summe Mehrertr.
350,00	545,45	195,45	05.08.27	29	5.668,05	5.200,65

Für den Zustand der gegenständlichen Liegenschaft („rückgestauter Reparaturaufwand“) wird eine Wertminderung von -10 % vom „Wert der baulichen Anlage fiktiv mangelfrei“ berücksichtigt.

Bei der Bewertung wird von

- einer funktionstauglichen Elektro-/Heizungs- und Wasserinstallation sowie
 - von Trinkwasserqualität beim Brunnenwasser
- ausgegangen.

Anm.d.SV:

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wassernetz angeschlossen. Die Anschlussgebühren wurden im Jahr 2020 von der Stadtgemeinde Marchtrenk vorgeschrieben. Es sind diesbezüglich keine Gebührenrückstände vorhanden.

Bei der Befundaufnahme konnte von der Verpflichteten keine Wasseruhr vorgezeigt werden. Ob die Hauswasser-Installation bereits an das öffentliche Wassernetz angeschlossen ist, ist unklar.

Die Wasserversorgung/Abrechnung erfolgt über die Linz AG (siehe Punkt 02.07.03 Außerbücherliche Lasten – „Abgaben-/Gebührenrückstände Linz AG“).

Der Instandhaltungsaufwand wird mit 15 % und das Mietausfallwagnis mit 4 % des Rohertrages bewertet.

fiktive Nutzungsdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Nettomiete Wohnhaus pauschal:	€ 1.200,00/Monat
Nettomiete Wohnung Nebengebäude:	€ 350,00/Monat
Instandhaltungsaufwand:	15 %
Mietausfallwagnis:	4 %
Kapitalisierungszinssatz:	3 %
Vervielfältiger	11,94
Wertminderung Zustand:	-10 %

Monats-Miete	Wohnhaus/Garage	pauschal	€ 1.200,00
	Wohnung Nebengebäude	pauschal	<u>€ 350,00</u>
		Gesamt	€ 1.550,00
Jährlicher Rohertrag	€ 1.550,00	12 Monate	€ 18.600,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand			
vom Rohertrag	€ 18.600,00		- € 2.790,00
abzügl. 4 % Mietausfallwagnis			<u>- € 744,00</u>
jährlicher Reinertrag			€ 15.066,00
abzügl. Verzinsung Bodenwert			
	€ 164.430,00	3 %	<u>- € 4.932,90</u>
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage			€ 10.133,10
Wert der baulichen Anlage			
	10.133,10 x 11,94 (Vervielf.)		€ 120.989,21
abzügl. „Wertminderung Zustand“			
	€ 120.989,21	-10 %	- € 12.098,92
<u>zuzügl. „Miet-Mehrertrag“</u>			<u>€ 5.200,65</u>
Wert der baulichen Anlage im Zustand 12.03.2025			€ 114.090,94
gebundener Bodenwert			<u>€ 164.430,00</u>
Ertragswert fiktiv bestandsfrei			€ 278.520,94

03.02.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

C-INr. 2 – Dienstbarkeit des Abwasserleitungsrechtes:

Bei einem allfälligen Neuprojekt auf der gegenständlichen Liegenschaft muss die Kanalversorgung der Nachbarliegenschaft mitberücksichtigt werden.

Ein allfälliger Käufer würde dies entsprechend einpreisen.

Die Dienstbarkeit des Abwasserleitungsrechtes wird zum Bewertungsstichtag 12.03.2025 mit pauschal € 5.000,00 bewertet.

Siehe Punkt 02.07.02.

Wert der Dienstbarkeit des Abwasserleitungsrechtes - C-INr. 2:	€ 5.000,00
---	-------------------

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk per 12.03.2025: € 1.491,70 <i>Siehe Punkt 02.07.03</i>

Abgaben-/Gebührenrückstände Linz AG per 12.03.2025:	€ 116,00
<i>Siehe Punkt 02.07.03</i>	



04. Verkehrswertermittlung

Der Ertragswert wurde auf Basis von nachhaltig erzielbaren Mieten ermittelt.
Der Miet-Mehrertrag des bestehenden Mietvertrages wurde berücksichtigt.
Der Ertragswert entspricht dem Verkehrswert.

Ertragswert = Verkehrswert, fiktiv lastenfrei € 278.520,94

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1217, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 12. März 2025, beträgt, gerundet, € 279.000,00

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 1217, Gst.-Nr. 2734/5, .1057, .1055, B-INr. 1**, wird zum **Stichtag 12. März 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 279.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Bücherliche Lasten:

Wert der Dienstbarkeit des Abwasserleitungsrechtes – C-INr. 2: € 5.000,00

Siehe Punkt 02.07.02

Geldlasten werden nicht bewertet

Außerbücherliche Lasten:

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk per 12.03.2025: € 1.491,70

Siehe Punkt 02.07.03

Abgaben-/Gebührenrückstände Linz AG per 12.03.2025: € 116,00

Siehe Punkt 02.07.03

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

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

Wels, am 5. Juni 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung Nebengebäude 1652 (3 Seiten)
- (3) Baubewilligung Neubau Haus 1957 (2 Seiten)
- (4) Baubewilligung Zubau Wohnhaus 1971 (3 Seiten)
- (5) Einreichplan 1971 (3 Seiten)
- (6) Bestandsplan Nebengebäude (1 Seite)
- (7) Einreichplan 1957 (2 Seiten)
- (8) Benützungsbewilligung 1986 (3 Seiten)
- (9) Mietvertrag Wohnung Nebengebäude anonymisiert (5 Seiten)
- (10) Fotobeilage (164 Fotos – 28 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 48 + 51 = **99 Seiten**