



**Christa Buchmayer, PMBA**

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

**Bmst. DI Ferdinand Buchmayer**

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

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 07242/46647  
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Grieskirchen

Stadtplatz 1  
4710 Grieskirchen

Wels, am 14. Februar 2024

**BG Grieskirchen – AZ: 7 E 3/23b (Beitritt 7 E 4/23z)**

**SV-GZ: 23530**

## **Bewertungsgutachten**

über die

### **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften**

- **EZ 347, GB 44003 Enzendorf, BG Grieskirchen, B-INr. 2**
- **EZ 350, GB 44003 Enzendorf, BG Grieskirchen, B-INr. 2**

**Betreibende Partei: Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft**  
Klosterplatz 3, 4650 Lambach

**vertreten durch: RA Dr. Heinrich Oppitz**  
Karl-Loy-Straße 17, 4600 Wels

**Verpflichtete Partei: Oktay EKIN**  
Salzburger Straße 38/2, 4713 Gallspach

**vertreten durch: -**

**wegen: € 392.250,91 s.A.**

### **Stichtag des Gutachtens:**

29. September 2023  
(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.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN .....	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS .....	4
01.06. EINHEITSWERT.....	6
01.07. ZUBEHÖR .....	7
<b>02. BEFUND.....</b>	<b>8</b>
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	8
02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN .....	12
02.03. LAGE.....	13
02.04. INFRASTRUKTUR .....	14
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....	14
02.06. OBJEKT.....	15
02.06.01. ERDGESCHOß .....	17
02.06.02. KELLERGESCHOß.....	23
02.06.03. ÜBERDACHTER LAGERPLATZ .....	29
02.07. AUBENANLAGEN .....	30
02.08. RECHTE UND LASTEN.....	32
02.08.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	32
02.08.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN .....	33
02.08.03. AUßERBÜCHERLICHE LAST.....	33
02.09. ENERGIEAUSWEIS .....	33
02.10. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	34
<b>03. BEWERTUNG .....</b>	<b>35</b>
03.01. ALLGEMEINES.....	35
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE.....	36
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....	36
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	39
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN .....	41
<b>04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>42</b>
<b>05. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>43</b>

# 01. Allgemeines

## 01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Grieskirchen vom 1. Juni 2023, Aktenzahl 7 E 3/23b-6, erstellt.

## 01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften

EZ 347, GB 44003 Enzendorf, BG Grieskirchen, B-INr. 2, Anteil 1/1  
EZ 350, GB 44003 Enzendorf, BG Grieskirchen, B-INr. 2, Anteil 1/1

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Grieskirchen bewilligte Zwangsversteigerung.

**Betreibende Partei: Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft**

Klosterplatz 3, 4650 Lambach

**vertreten durch: RA Dr. Heinrich Oppitz**

Karl-Loy-Straße 17, 4600 Wels

**Verpflichtete Partei: Oktay EKIN**

Salzburger Straße 38/2, 4713 Gallspach

**vertreten durch:** -

**wegen: € 392.250,91 s.A. (Beitritt: € 6.250,12 s.A.)**

## 01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 29. September 2023, 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 8. August 2023, 10.00 Uhr, seitens des Bezirksgerichtes Grieskirchen anberaumte Besichtigungstermin musste wegen Nichterscheinen der verpflichteten Parteien abgebrochen werden (*Abbruch: 10.20 Uhr*).

### Anwesende:

- RA Dr. Longin Josef Kempf, Substitut Dr. Schubert abcfinance GmbH
- RAA Longin, LL.M., Büro RA Dr. Longin Josef Kempf
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Am 29. September 2023, 11.00 Uhr, fand die Besichtigung der Liegenschaft, gemeinsam mit dem Gerichtsvollzieher, Herrn Detzlhofer, statt.

### Anwesende:

- Herr Detzlhofer, Gerichtsvollzieher BG Grieskirchen
- Mag. Simone Katzmayer, für RA Dr. Heinrich Oppitz
- Octay EKIN, Verpflichteter
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 12.05 Uhr → Dauer: 3/2 Stunden

## **01.05. Grundlagen des Gutachtens**

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 29. September 2023
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Grieskirchen) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Bauabteilung Gemeinde Gallspach
- Erhebungen bei der Finanzabteilung Gemeinde Gallspach
- Erhebungen bei der BH Grieskirchen und Eferding
- 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

Mit Mail vom 8. August 2023 übersendete RA Dr. Kempf folgende Unterlagen:

- Antrag auf Ausdehnung der bewilligten Exekution (abcfinance GmbH)

- Exekutionsbewilligung abcfinance GmbH
- Vermögensverzeichnis Oktay EKIN nach §47 EO
- Kostenverzeichnis der betreibenden Partei v. 8. August 2023

Mit Mail vom 27. September 2023 übersendete RA Dr. Oppitz folgende Unterlagen:

- Auszug Insolvenzdatei Schuldenregulierungsverfahren Emre EKIN
- Auszug Insolvenzdatei Konkursöffnungsverfahren LG Wels KFZ EKN KG:

Kostendeckung:	Das Insolvenzverfahren wird mangels Kostendeckung nicht eröffnet. Der Schuldner ist zahlungsunfähig. <b>Beschluss vom 15. Mai 2023</b> <b>Bekannt gemacht am 12. Juni 2023</b>
Rechtskraft:	Die Nichteröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Kostendeckung ist rechtskräftig. <b>Beschluss vom 12. Juni 2023</b>

Mit Mail vom 16. Oktober 2023 übersendete Frau RAA Mag. Katzmayr, Kanzlei Dr. Oppitz, folgende Unterlagen:

- Pachtvertrag Anlagevermögen Emre EKIN (*Anm.d.SV: „Inventar“ = Fahrnisse*)
- Mietvertrag KFZ-Werkstätte vom 3. Juli 2023 (*Anm.d.SV: nicht unterschrieben – Mieterin Frau Ekin Songül – Gattin des Verpflichteten*)
- Mail von Herrn Octay EKIN vom 13. Oktober 2023 betreffend Betriebskosten

## 01.06. Einheitswert

**EZ 347:**

Finanzamt Grieskirchen Weis Mangsburg 17 4710 Grieskirchen EW-AZ 44/170-2-0347/3	25. Juni 2013 DVR 0009547 Telefon (07242) 498-0																		
Re:ouren an: Finanzamt Grieskirchen Weis (AV/01) Mangsburg 17, 4710 Grieskirchen																			
An <b>Ekin Orhan</b>	<b>44/01</b>																		
<b>ab 1. Jänner 2013</b>																			
Bahnhofstr 13 4650 Lambach																			
Betr.: Grundbesitz BETRIEBSGRUNDSTÜCK (§§ 59 und 60 BewG 1955), bewertet als Geschäftsgrundstück 4713 Salzburger Str 38 Gemeinde Gallspach Grundbuch/Katastralgemeinde 44003 Enzendorf Einlagezahl 347 Grundstücksnummer 163/3 - Aufstellung siehe Anhang B																			
<b>FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2013</b> <b>Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)</b>																			
Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:																			
(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Mit(e)gentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten E(gentü)mer werden lediglich informativ mitgeteilt.)																			
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Name</th> <th style="text-align: left;">Anteil vom</th> <th style="text-align: left;">Einheitswert</th> <th style="text-align: left;">erhöhten EW</th> <th style="text-align: left;">erh. bes. EW</th> <th style="text-align: left;">Anteil</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: left;">(in Euro)</td> <td style="text-align: left;">(68.821,17)</td> <td style="text-align: left;">(92.875,88)</td> <td></td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Ekin Orhan</b></td> <td></td> <td style="text-align: right;">68.821,17</td> <td style="text-align: right;">92.875,88</td> <td></td> <td style="text-align: right;">1/1</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Anteil vom	Einheitswert	erhöhten EW	erh. bes. EW	Anteil		(in Euro)	(68.821,17)	(92.875,88)			<b>Ekin Orhan</b>		68.821,17	92.875,88		1/1
Name	Anteil vom	Einheitswert	erhöhten EW	erh. bes. EW	Anteil														
	(in Euro)	(68.821,17)	(92.875,88)																
<b>Ekin Orhan</b>		68.821,17	92.875,88		1/1														
Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.																			

**EZ 350:****Einheitswertbescheid zum 01.01.2020  
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz unbebautes Grundstück  
(Betriebsvermögen)

Katastralgemeinde: 44003 Enzendorf

**GB 44003 Enzendorf, EZ 350**

KG	GSt-Nr	Fläche (m <sup>2</sup> )
44003 Enzendorf	181/4	1.426

festgestellt:

**1) Zurechnung des Einheitswertes:**

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Ekin Oktay, geb. 29. August 1992 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

6.903,92 Euro

**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 etc., 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

**EZ 347:**

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 44003 Enzendorf	EINLAGEZAHL	347
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen		
*****		
Letzte TZ 1213/2023		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
163/3	GST-Fläche	2900
	Bauf. (10)	634
	Landw (10)	586
	Sonst (50)	1680 Salzburgerstraße 38
Legende:		
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)		
Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)		
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)		
***** A2 *****		
2	a 2748/1990 Bauplatz (auf) Gst 163/3 (Bescheid 1990-10-22, Zl. Bau-153-9/2222-1990/Kr-Ba)	
***** B *****		
2	ANTEIL: 1/1	
	Oktay Ekin	
	GEB: 1992-08-29 ADR: Salzburgerstraße 38/2, Gallspach 4713	
	a 2593/2021 Einantwortungsbeschluss 2020-10-22 Eigentumsrecht	
***** C *****		
9	a 448/2014 Pfandurkunde 2014-01-28	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 500.000.--
	für Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft (FN 98219s)	
	b 448/2014 Simultanhaftung mit EZ 350	
11	a 2840/2016 Rückstandsausweis 2016-09-05	
	PFANDRECHT	vollstr. EUR 608,21
	7,88 % Z aus EUR 524,28 ab 24.07.2016, Antragskosten EUR 69,63 für Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft - Landesstelle Oberösterreich (5 E 1182/16 k)	
	b 2840/2016 Simultanhaftung mit EZ 350	
12	a 2283/2017 Pfandurkunde 2017-07-24	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 50.000.--
	für Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft (FN 98219s)	
	b 2283/2017 Simultan haftende Liegenschaften	
	EZ 347 KG 44003 Enzendorf C-LNR 12	
	EZ 350 KG 44003 Enzendorf C-LNR 6	
13	a 2640/2021 Pfandurkunde 2021-08-16	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 60.000.--
	für Sparkasse Lambach Bank Aktiengesellschaft (FN 98219s)	
	b 2640/2021 Kautionsband	
	c 2640/2021 Simultan haftende Liegenschaften	
	EZ 350 KG 44003 Enzendorf C-LNR 7	
	EZ 347 KG 44003 Enzendorf C-LNR 13	
14	a 3322/2022 Zahlungsbefehl 2022-09-20	
	PFANDRECHT	vollstr. EUR 1.050,03
Seite 1 von 2		





8,58 % Z aus EUR 622,82 ab 29.07.2022; 4 % Z aus EUR 40,00 ab 29.07.2022; 4 % Z aus EUR 387,21 ab 14.09.2022; Kosten EUR 168,24 samt 4 % Z seit 20.09.2022; Kosten des Antrags EUR 215,74 für

IWETEC GmbH (5 E 2419/22f)

b 3322/2022 Simultanhaftung mit EZ 350 KG 44003 Enzendorf

15 a 1003/2023 gleichzeitig mit 1004/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 392.250,91 samt 4,625 % Z und 5 % Überziehungszinsen aus EUR 285.915,63 ab 31.12.2022, 5 % Z und 5 % Überziehungszinsen aus EUR 106.335,28 ab 31.12.2022, wobei die Zinsen und Überziehungszinsen vierteljährlich jeweils zum 31.3., 30.6., 30.9., 31.12. eines jeden Jahres zu kapitalisieren sind; Kosten EUR 12.743,26 samt 4 % Z seit 17.2.2023; Kosten des Antrags EUR 2.604,30 für Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft (FN 098219s) (7 E 3/23b)

16 a 1004/2023 gleichzeitig mit 1003/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 6.693,98 samt je 4 % Z aus EUR 16,-- ab 02.07.2022, aus EUR 262,30 ab 02.07.2022, aus EUR 25,-- ab 12.07.2022, aus EUR 16,-- ab 16.07.2022, aus EUR 30,-- ab 26.07.2022, aus EUR 16,-- ab 02.08.2022, aus EUR 262,30 ab 02.08.2022, aus EUR 28,30 ab 02.08.2022, aus EUR 35,-- ab 09.08.2022, aus EUR 262,30 ab 02.09.2022, aus EUR 28,30 ab 02.09.2022, aus EUR 264,18 ab 02.10.2022, aus EUR 28,30 ab 02.10.2022, aus EUR 305,86 ab 12.10.2022, aus EUR 264,18 ab 02.11.2022, aus EUR 28,30 ab 02.11.2022, aus EUR 468,-- ab 24.11.2022, aus EUR 4.353,66 ab 23.12.2022, Kosten EUR 1.468,49 samt 4 % Z seit 28.02.2023, Kosten des Antrags EUR 468,86 für abcfinance GmbH (FN 413125m) (7 E 4/22z - Beitritt zu 7 E 3/23b)

17 a 1213/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 14.678,50 samt 4 % Z aus EUR 13.161,22 ab 28.01.2022, Kosten des Antrags EUR 772,00 für Muhammed Ozan (7 E 6/23v - Beitritt zu 7 E 3/23b)


b 1213/2023 Abweisung Kostenmehrbegehren in Höhe von EUR 36,00 (7 E 6/23v)

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## EZ 350:



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44003 Enzendorf EINLAGEZAHL 350  
 BEZIRKSGERICHT Grieskirchen

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 1213/2023  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
181/4	GST-Fläche	*	1426
	Landw(10)		486
	Sonst(50)		940

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)  
 Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1  
 Oktay Ekin  
 GEB: 1992-08-29 ADR: Salzburgerstraße 38/2, Gallspach 4713  
 a 2593/2021 Einantwortungsbeschluss 2020-10-22 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 a 448/2014 Pfandurkunde 2014-01-28 Höchstbetrag EUR 500.000.--  
 PFANDRECHT für Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft (FN 98219s)  
 b 448/2014 Simultanhaftung mit EZ 347

5 a 2840/2016 Rückstandsausweis 2016-09-05 vollstr. EUR 608,21  
 PFANDRECHT 7,88 % Z aus EUR 524,28 ab 24.07.2016, Antragskosten EUR 69,63 für Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft - Landesstelle Oberösterreich (5 E 1182/16 k)  
 b 2840/2016 Simultanhaftung mit EZ 347

6 a 2283/2017 Pfandurkunde 2017-07-24 Höchstbetrag EUR 50.000.--  
 PFANDRECHT für Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft (FN 98219s)  
 b 2283/2017 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 347 KG 44003 Enzendorf C-LNR 12  
 EZ 350 KG 44003 Enzendorf C-LNR 6

7 a 2640/2021 Pfandurkunde 2021-08-16 Höchstbetrag EUR 60.000.--  
 PFANDRECHT für Sparkasse Lambach Bank Aktiengesellschaft (FN 98219s)  
 b 2640/2021 Kautionsband  
 c 2640/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 350 KG 44003 Enzendorf C-LNR 7  
 EZ 347 KG 44003 Enzendorf C-LNR 13

8 a 3322/2022 Zahlungsbefehl 2022-09-20 vollstr. EUR 1.050,03  
 PFANDRECHT 8,58 % Z aus EUR 622,82 ab 29.07.2022; 4 % Z aus EUR 40,00 ab 29.07.2022; 4 % Z aus EUR 387,21 ab 14.09.2022; Kosten

Seite 1 von 2



EUR 168,24 samt 4 % Z seit 20.09.2022; Kosten des Antrags EUR 215,74 für IWETEC GmbH (5 E 2419/22f)
b 3322/2022 Simultanhaftung mit EZ 347 KG 44003 Enezendorf
9 a 1003/2023 gleichzeitig mit 1004/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 392.250,91 samt 4,625 % Z und 5 % Überziehungszinsen aus EUR 285.915,63 ab 31.12.2022, 5 % Z und 5 % Überziehungszinsen aus EUR 106.335,28 ab 31.12.2022, wobei die Zinsen und Überziehungszinsen vierteljährlich jeweils zum 31.3., 30.6., 30.9., 31.12. eines jeden Jahres zu kapitalisieren sind; Kosten EUR 12.743,26 samt 4 % Z seit 17.2.2023; Kosten des Antrags EUR 2.604,30 für Sparkasse Lambach Bank-Aktiengesellschaft (FN 098219s) (7 E 3/23b)
10 a 1004/2023 gleichzeitig mit 1003/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 6.693,98 samt je 4 % Z aus EUR 16,-- ab 02.07.2022, aus EUR 262,30 ab 02.07.2022, aus EUR 25,-- ab 12.07.2022, aus EUR 16,-- ab 16.07.2022, aus EUR 30,-- ab 26.07.2022, aus EUR 16,-- ab 02.08.2022, aus EUR 262,30 ab 02.08.2022, aus EUR 28,30 ab 02.08.2022, aus EUR 35,-- ab 09.08.2022, aus EUR 262,30 ab 02.09.2022, aus EUR 28,30 ab 02.09.2022, aus EUR 264,18 ab 02.10.2022, aus EUR 28,30 ab 02.10.2022, aus EUR 305,86 ab 12.10.2022, aus EUR 264,18 ab 02.11.2022, aus EUR 28,30 ab 02.11.2022, aus EUR 468,-- ab 24.11.2022, aus EUR 4.353,66 ab 23.12.2022, Kosten EUR 1.468,49 samt 4 % Z seit 28.02.2023, Kosten des Antrags EUR 468,86 für abcfinance GmbH (FN 413125m) (7 E 4/22z - Beitritt zu 7 E 3/23b)
11 a 1213/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 14.678,50 samt 4 % Z aus EUR 13.161,22 ab 28.01.2022, Kosten des Antrags EUR 772,00 für Muhammed Ozan (7 E 6/23v - Beitritt zu 7 E 3/23b)
b 1213/2023 Abweisung Kostenmehrbegehren in Höhe von EUR 36,00 (7 E 6/23v)
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****
Grundbuch
10.07.2023 16:15:25

## 02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die betreffenden Grundstücke 163/3 (EZ 347) sowie 181/4 (EZ 350) sind im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „B“ – Betriebsbaugebiet ausgewiesen.



DORIS

Im nord-westlichen Bereich sowie beim Grundstück 163/3 zusätzlich im südlichen Bereich, sind Grünflächen mit besonderer Widmung („Grünzug“) ausgewiesen:

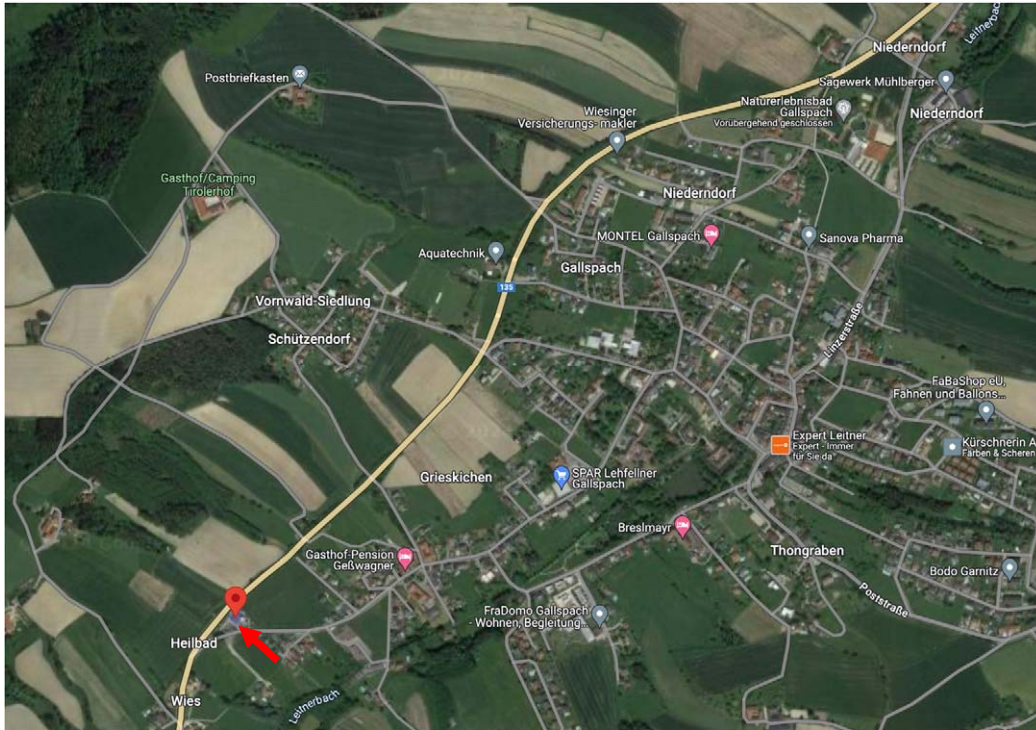
Gesamtfläche „B“-Widmung: ca. 1.750 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche „Gz“-Widmung: ca. 1.150 m<sup>2</sup>

Lt. Auskunft der Gemeinde Gallspach

- gibt es für die gegenständlichen Liegenschaften keine Bebauungspläne. Es gilt die OÖ BauO.
- liegen die gegenständlichen Liegenschaften in keiner Gefahrenzone

## 02.03. Lage



google-maps

Die gegenständlichen Liegenschaften liegen direkt angrenzend an die B135 („Gallspacher Bundesstraße“).

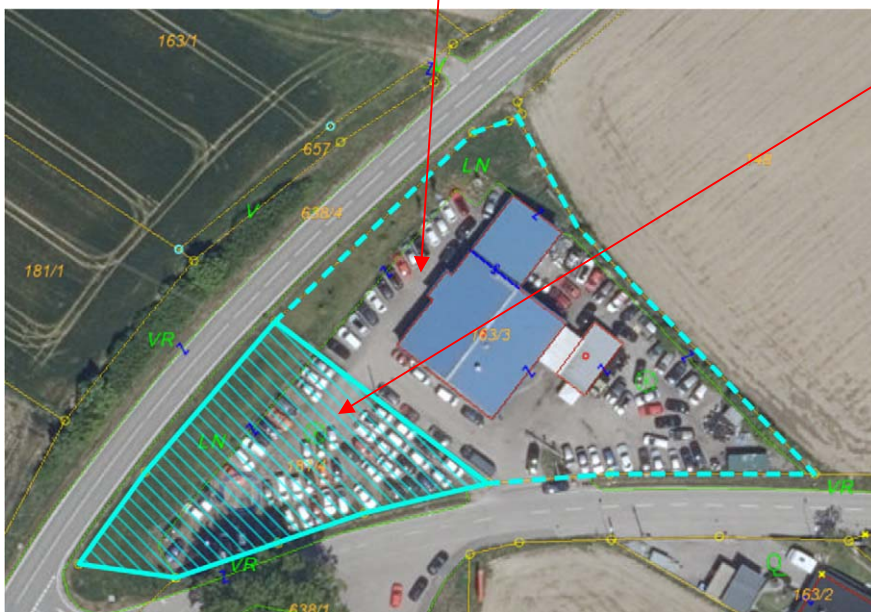
Das Gemeindeamt Gallspach ist ca. 1,5 km, das Gemeindeamt Grieskirchen ist ca. 6,6 km entfernt.

## 02.04. Infrastruktur

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

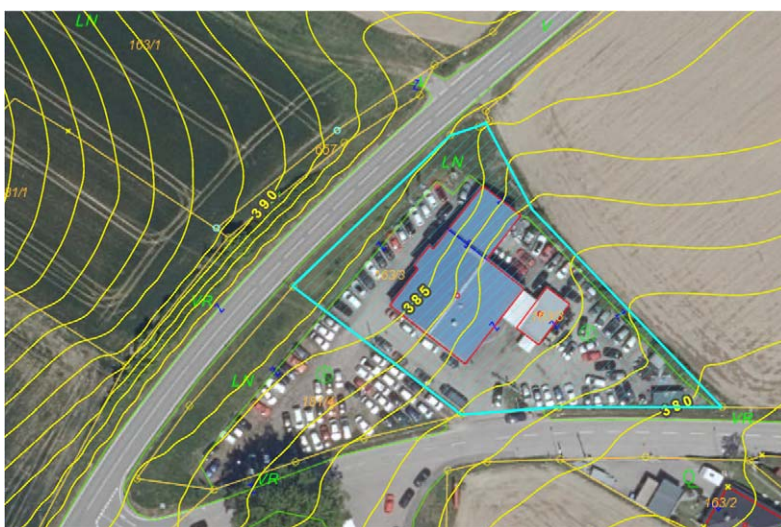
## 02.05. Grundstücksbeschreibung

Die EZ 347 ist mit einem 2-geschoßigen („Hang“-)Objekt bebaut, die EZ 350 ist unbebaut.



**DORIS**

Die Liegenschaften weisen ein Gefälle von Nord-West nach Süd-Ost auf.



**DORIS**

## 02.06. Objekt

### Historie Bauakt:

22.10.1990: Baubewilligung „Errichtung einer KFZ-Zweiradwerkstätte samt Ausstellungshalle, Büro und Wohnung“

#### *Auszug Baubeschreibung 1990:*

<p>Angaben über die Bauausführung</p> <p>Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Betongüteklasse, Ziegelklasse, Brandwiderstandsklasse der Bauteile (F 30, 60, 90, 120), der Baustoffe (A, B 1, B 2, B 3) sowie des Wärme- und Schallschutzes hinsichtlich</p> <p>a) Fundierung</p> <p>b) Kellermauerwerk</p> <p>c) Erdgeschoß- und Obergeschoßwände</p> <p>Innenwände</p> <p>d) Konstruktion der Decken</p> <p>e) Hauptstiegen</p> <p>Nebenstiegen</p> <p>f) Unterkonstruktion des Fußbodens</p> <p>Fußbodenbelag</p> <p>g) Gestaltung von Außenwandflächen</p> <p>h) Dachform</p> <p>Dachneigung</p> <p>Dachkonstruktion</p> <p>Dachdeckung</p> <p>i) Brandschutztüren (mit Brandwiderstandsklasse)</p> <p>j) Elektroinstallation</p> <p>Kraftstrom</p> <p>k) Erdungssysteme</p> <p>Blitzschutzanlage</p> <p>l) Art der Heizung (Nennheizleistung in kW)</p> <p>m) Konstruktion der Rauchfänge (Notrauchfänge)</p> <p>n) Brennstoffe fest/flüssig/gasförmig (z. B. Koks, Öl, Gas)</p> <p>Art, Ort und Umfang der Lagerung</p> <p>o) Alternative Energien</p> <p>p) Wasserversorgung</p> <p>q) Abwasserbeseitigung (Ausnahmegenehmigung für Senkgruben gemäß § 35 Abs. 3 Oö. BauO erforderlich)</p>	<p>Streifenfundamente</p> <p>Beton</p> <p>Ziegelmauerwerk, Ytong-Wandplatten 20 cm</p> <p>Stahlbetondecke</p> <p>Beton</p> <p>Fliesbeton in Werkstätte</p> <p>U-Beton, Isolierung + Estrich in Büro u. Wohng.</p> <p>Ytong-Wandplatten</p> <p>Satteldach</p> <p>8 °</p> <p>Nagelbinder</p> <p>Blech</p> <p>T 30</p> <p>nach ÖVE</p> <p>Bänderder</p> <p>Gastherme</p> <p>Fertigteilkamin</p> <p>Gas</p> <p>---</p> <p>Ortswasserleitung</p> <p>öffentl. Kanal</p>
--	---

#### **Kopie Bauakt**

1990: Einbau Flüssiggasanlage

26.01.1993: Benützungsbewilligung

09.02.1993: Genehmigung überdachter Lagerplatz

18.06.1993: Baubewilligung „Zubau eines Schauraumes und Lager“

02.03.1994: Benützungsbewilligung

25.02.2009: Baubewilligung „Errichtung einer Backstube“

**15.12.2014: Gewerbebehördliche Genehmigung „Errichtung einer KFZ-Werkstätte“**

17.08.2015: Feuerpolizeiliche Überprüfung

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

Außenansichten:



**West-Seite**



**Süd-West-Seite**



**Süd-Ost-Seite**



**Ost-Seite**



**Ost-Seite (Zubau 1993)**



**Nord-Ost-Seite**



**EZ 350**





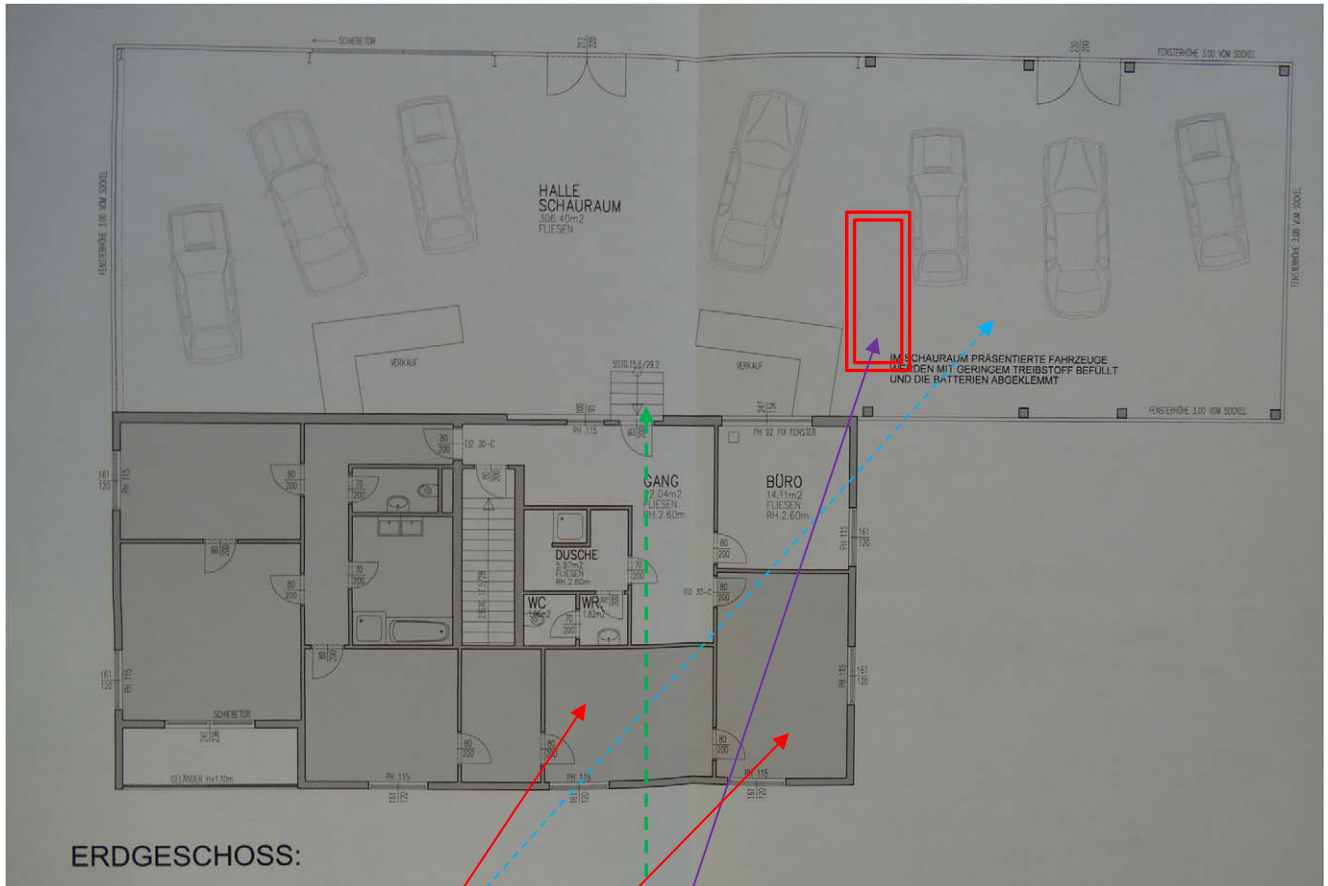
## 02.06.01. Erdgeschoß

Nutzflächen: ca. 306 m<sup>2</sup> Schauraum

ca. 126 m<sup>2</sup> (Betriebs-)Wohnung (inkl. Loggia)

ca. 52 m<sup>2</sup> Büro-/Sanitärbereich

(Nutzflächen lt. Einreich-/Bestandsplan 2014 – inkl. Werkstätte im „KG Zubau 1993“)



**Kopie Bauakt**

Anm.d.SV:

- Der „Ur-Bau“ wurde Anfang der 1990er Jahre errichtet.
- 1993 erfolgte ein Zubau
- 2009 wurde die Raunteilung für die Nutzung eines Bäckereibetriebes geändert
- 2014 erfolgte eine Änderung der Raumaufteilung zum Zwecke des Betriebes einer KFZ-Werkstätte sowie einer Betriebswohnung
- Im Bereich des Zubaus wurde ein Abgang in das KG errichtet – Dieser ist am Tag der Befundaufnahme im Bereich des EGs „verschlossen“.
- Die „Ebene Büro/Wohnen“ ist über eine 5-stufige Treppe zugänglich.
- Die beiden nord-östlichen Räume sind nicht von der Betriebswohnung, sondern nur vom Gang aus zugänglich. Sie weisen keinen eigenen Brandabschnitt auf (keine Brandschutztüren)

## Raumaufteilung:

### Schauraum

Fliesenboden, Elektroverteiler mit Starkstromanschluss

- Im Schauraum befindet sich ein Stiegenabgang in den „Zubau KG“ sowie die Treppe in das Büro bzw. Wohnbereich.
- Im Schauraum sind Radiatoren (*Gas-Zentralheizung*) vorhanden.
- Im östlichen Bereich des Schauraums wurde ein „Zwischenplateau“, eine Stahlkonstruktion (Bodenbelag Filzteppich) errichtet. Der Zugang erfolgt über den Gangbereich Büro/Wohnung.

Raumhöhe: im „Bauteil alt“ ca. 3,43 m (*ca. 3,25 m gemessen auf Beleuchtung*)

im „Bauteil Zubau“ ca. 2,49 m (auf Träger), ca. 2,53 m auf Beleuchtung

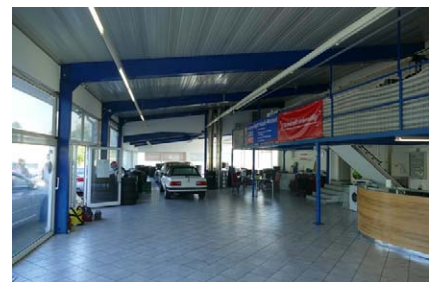
Anm.d.SV:

*Die Glasscheiben der (Kunststoff-)Fensterportale sind tw. beschädigt.*

*Der Stiegenabgang in das „KG-Zubau“ ist am Tag der Befundaufnahme von oben „verschlossen“/nicht zugänglich.*

### **Warnung der SV:**

**Im Bereich der Treppe in das Büro/zum Wohnbereich fehlt eine Absturzsicherung!**





Vorraum/Gang Büro-/Wohnbereich:  
Fliesenboden



Büro:

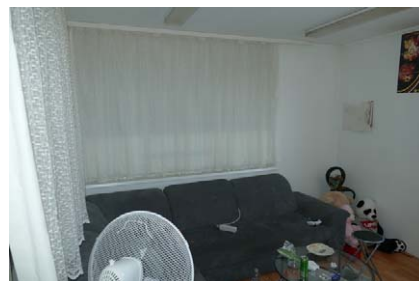
Laminatboden

Anm.d.SV:

*Dieser Raum wird, lt. Angabe des Verpflichteten, vom Bruder bewohnt.*

*Eines der Fenster dieses Raumes ist Richtung Schauraum.*

*Dieser Raum ist von den Betriebsräumen brandschutztechnisch nicht getrennt → kein Wohnraum*



## Wohnräume Nord-Ost:

Laminatboden

Anm.d.SV:

*Dieser Raum wird, lt. Angabe des Verpflichteten, von der Schwester bewohnt.*

*Die Abdeckung der Türklinke fehlt.*

*Dieser Raum ist von den Betriebsräumen brandschutztechnisch nicht getrennt → kein Wohnraum!*



## Sanitärräume:

Fliesen

Anm.d.SV:

*Diese Räume werden, lt. Angabe des Verpflichteten, von den Geschwistern genutzt.*

*Einzelne Fliesen sind „gesprungen“.*

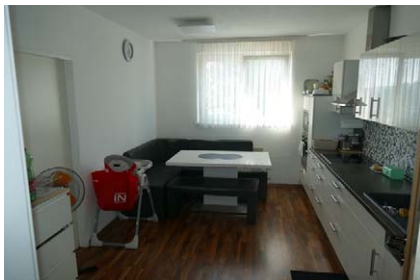


**Betriebswohnung:**

Brandschutztür, tw. Laminatboden, tw. Fliesen

Wohnungs-Eingangstür: Brandschutztür (blau lackiert)

Raumhöhe: 2,58 m

*Anm.d.SV:**Diese Wohnung wird vom Verpflichteten (gemeinsam mit Frau und Kind) bewohnt.**Im Bereich der Balkontüre unfertige Maler-/Bodenlegerarbeiten im Bereich des Fenstersturzes.*

### Abgang KG

Brandschutztür, Massivtreppe mit Fliesenboden

Elektroverteiler

Zugang sowohl in die Werkstätte 67,12 m<sup>2</sup> als auch zu den Sanitarräumen der Werkstätte.

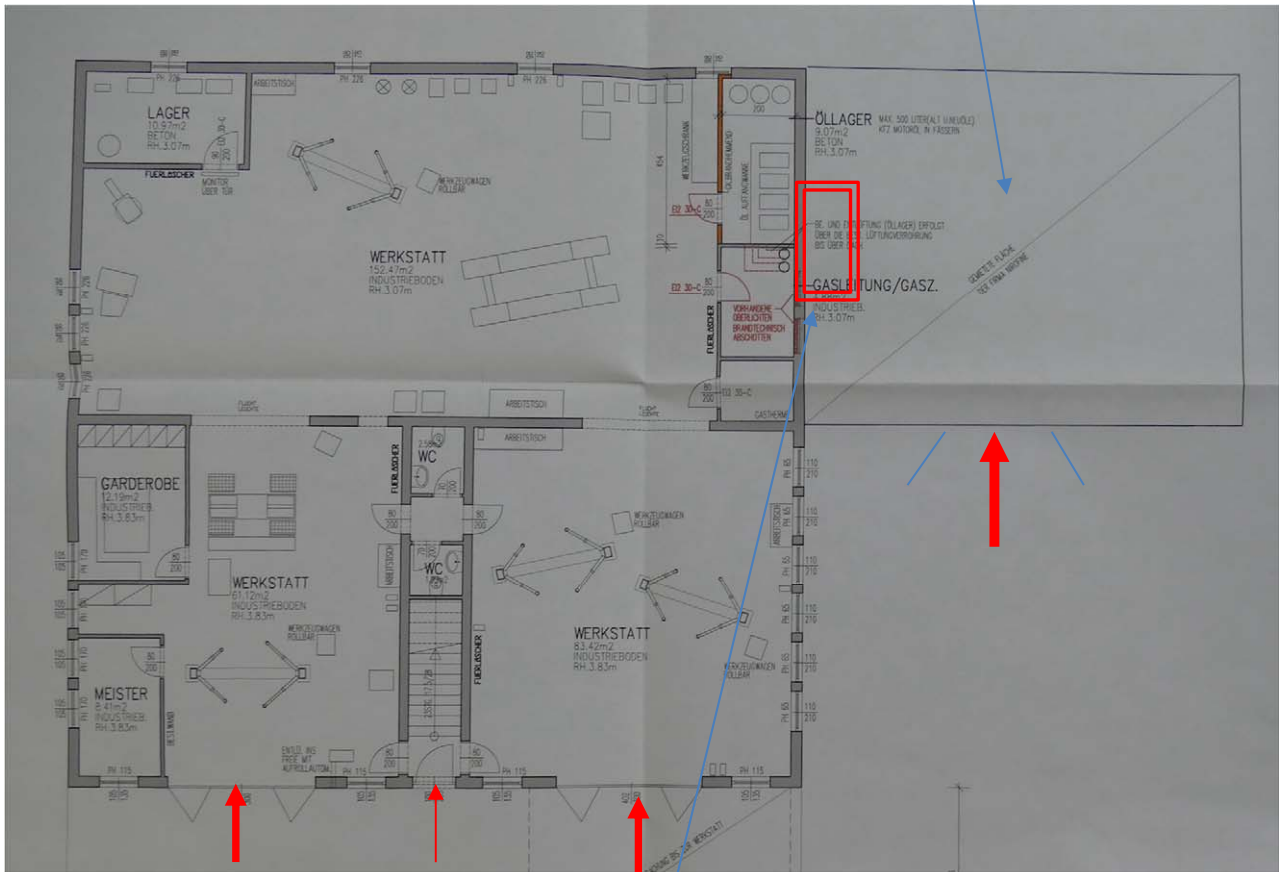


### Sonstiges:

- Absturzsicherung im Bereich der Treppe vom Schauraum zum Gang/der Betriebswohnung fehlt!
- Beschädigungen im Bereich der Verglasung der Fensterportale im Schauraum.
- Der Boden im Schauraum konnte, aufgrund gelagerter Fahrnisse, nur eingeschränkt befundet werden.
- Räume, die als Wohnraum genutzt werden, weisen tw. keinen Brandschutz zu den Betriebsräumen hin auf.

## 02.06.02. Kellergeschoß

Nutzfläche: ca. 500 m<sup>2</sup> (lt. Einreich-/Bestandsplan 2014 – inkl. Werkstätte im „KG Zubau 1993“)



### Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

- Das „Ur-Kellergeschoß“ wurde Anfang der 1990er Jahre errichtet.
- 1993 erfolgte der Zubau (Einfahrtstor im Plan nicht dargestellt)
- 2009 wurde die Raumteilung für die Nutzung eines Bäckereibetriebes geändert
- 2014 erfolgte eine Änderung der Raumaufteilung zum Zwecke des Betriebes einer KFZ-Werkstätte (siehe obigen Plan – Tore bzw. Eingangstür mit roten Pfeilen seitens der SV einskizziert)
- Im Bereich des Zubaus wurde ein Aufgang in das EG errichtet – Dieser ist am Tag der Befundaufnahme im Bereich des EGs „verschlossen“.

## Raumaufteilung:

### Werkstatt 83,42 m2:

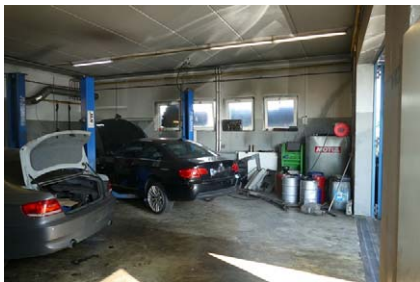
Industrieboden

Starkstrom, Radiatoren

Raumhöhe Torbereich: 3,82 m

Anm.d.SV:

- Am Industrieboden ist tw. eine sich ablösende Beschichtung erkennbar.
- Lt. Angabe des Verpflichteten gibt es keine Sub-Stromzähler (nur 1 Stromzähler für das gesamte Objekt)



## Wasch-/Sanitärräume:

Wasseruhr





## Werkstatt 152,4 m<sup>2</sup>:

Industriefußboden, Elektroverteiler

Zugang zu den Technikräumen (Gas, Elektro, Warmwasser)



## Technikräume:

Industriefußboden

Elektroverteiler, Gastherme, Boiler

Anm.d.SV:

- Lt. Angabe des Verpflichteten wurde die Gastherme ca. 2020 erneuert



Anm.d.SV:

- Stillgelegte Installationen vorhanden (Rohre verlaufen in den nebenliegenden Raum – ev. noch vom Betrieb der vormaligen Bäckerei).

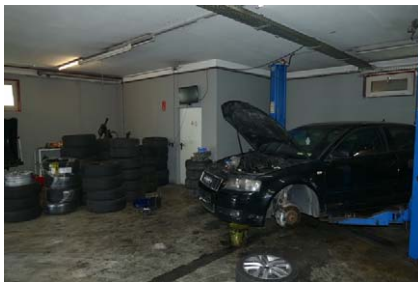




## Lager:

Industriefußboden

In diesem Raum ist ein Druckluftkompressor (= Fahrnis – wird nicht bewertet) vorhanden.



## Werkstatt 61,12 m2:

Industriefußboden, Montagegrube

In diesem Raum befindet sich der „Prüfstand“ (= Fahrnis – wird nicht bewertet).



## Garderobe:

Industriefußboden

Anm.d.SV:

*Die in diesem Raum vorhandene Akustikdecke musste, lt. Angabe des Verpflichteten, wegen einer „Rohrverstopfung“ geöffnet werden. Die Akustikplatten wurden bis dato nicht wieder montiert. Das Fensterglas ist augenscheinlich beschädigt.*



## Meister:

Industriefußboden

Anm.d.SV:

*Die auf dem mittleren Foto ersichtliche Gasleitung verläuft zum Haupthahn an der Außenwand.*



## Werkstätte „Zubau“:

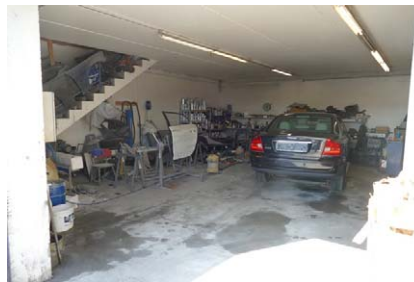
Industriefußboden

Treppe in das EG (Anm.d.SV: im Bereich des EGs „verschlossen“)

Raumhöhe: ca. 3,0 m

## **Warnung der SV:**

**Tw. fehlt die Treppen-Absturzsicherung – Absturzgefahr!**



## Sonstiges:

- Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse konnten der Boden bzw. Wände tw. nur eingeschränkt befundet werden.
- Die Beschichtung der Industriefußböden löst sich in vielen Bereichen ab.
- Im Bereich der Tore und Fenster tw. beschädigte Verglasungen.
- Absturzsicherung im Bereich der Treppe Werkstätte-Zubau in das EG fehlt!  
→ Absturzgefahr!



### 02.06.03. Überdachter Lagerplatz

Der überdachte Bereich hat eine Abmessung von ca. 10,0 m x 9,60 m. Im östlichen Bereich des Flugdaches ist ein Hundezwinger (ca. 4,90 m x 4,90 m) vorhanden.



## 02.07. Außenanlagen

### EZ 347:

Der Außenbereich um das Betriebsobjekt ist zum Großteil befestigt.  
Im nord-westlichen Bereich (entlang der Gallspacher Bundesstraße – B135) befindet sich ein „Grünstreifen“.

Die Liegenschaft ist im Bereich der Salzburger Straße eingefriedet (Maschendrahtzaun).

Es sind zahlreiche Fahrnisse gelagert.

Im Bereich des Asphaltbelages sind tw. Ölsuren erkennbar.

Anm.d.SV:

*Lt. Flächenwidmungsplan ist ein 10-m-breiter Grünzug-Streifen ausgewiesen. Dieser ist in der Natur nicht in diesem Ausmaß vorhanden.*

*Der im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Grünzug im Süd-Osten ist in der Natur nicht vorhanden. In diesem Bereich befindet sich eine asphaltierte Abstellfläche.*



**DORIS**



**Auszug Flächenwidmungsplan Nr. 04**



## EZ 350:

Die Liegenschaft ist tw. geschottert, tw. begrünt.  
Es sind zahlreiche Fahrnisse gelagert.

Anm.d.SV:

Lt. Flächenwidmungsplan ist ein 10-m-breiter Grünzug-Streifen ausgewiesen. Dieser ist in der Natur nicht in diesem Ausmaß vorhanden.



**DORIS**



**Auszug Flächenwidmungsplan Nr. 04**



## 02.08. Rechte und Lasten

### 02.08.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

#### KFZ-Werkstätte:

Mit Mail vom 13. Oktober 2023 wurde von RA Dr. Oppitz (*Betreibervertreter*) ein (*nicht unterschriebener*) Mietvertrag (*anonymisiert - siehe Anhang*) an die Sachverständige übermittelt:

Mieterin: Gattin des Verpflichteten

Mietgegenstand: KFZ-Werkstätte

Mietvertragsdauer: 01.07.2023 bis 30.06.2026

Miete: € 2.000,00/Monat (indexgesichert, Basis VPI 2000 – 07/2023, +/- 5 % Grenze)

#### Pacht-Anlagevermögen:

Mit Mail vom 13. Oktober 2023 wurde von RA Dr. Oppitz (*Betreibervertreter*) ein (*nicht unterschriebener*) Pachtvertrag (*siehe Anhang*) an die Sachverständige übermittelt:

Pächter: Firma KFZ EKN KG, Herr Emre Ekin (*Bruder des Verpflichteten*)

Mietgegenstand:

<b>Kfz-Werkstatt</b> 6 Hebebühnen 1 Bremsprüfstand 1 Abgastester 1 Reifenmontiermaschine 1 Klima gerät 1 Reifenwuchtmaschine 2 Luft Kompressor 1 Kfz-Achsvermessungsgerät
---

Verwendungszweck:

Das Pachtobjekt wird ausschließlich als Kfz-Werkstatt verwendet.  
Der Pächter übernimmt das Anlagevermögen im Zustand wie besichtigt.

Mietvertragsdauer: 01.08.2022 bis 31.07.2025

Beim gegenständlichen Mietgegenstand handelt es sich um Fahrnisse. Diese sind nicht Umfang des Gutachtens.
--



### **02.08.02. Bücherliche Rechte und Lasten**

#### **Bücherliche Lasten:**

Außer Geldlasten sind keine bücherlichen Lasten vorhanden.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

### **02.08.03. Außerbücherliche Last**

Per 30.09.2023 liegt, lt. Mail der Gemeinde Gallspach vom 13. Dezember 2023, folgender Abgaben-/ Gebührenrückstand vor:

auf der Liegenschaft sind zum Stichtag 30.09.2023 noch €16.675,73 offen.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

### **02.09. Energieausweis**

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

## 02.10. Verdachtsflächenkataster

### EZ 347:

#### Ergebnis

Information: Das Grundstück 163/3 in Enzendorf (44003) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

### EZ 350:

#### Ergebnis

Information: Das Grundstück 181/4 in Enzendorf (44003) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

Eine Anfrage bei der Gewerbebehörde, BH Grieskirchen-Eferding, betreffend der zahlreichen auf den Liegenschaften abgestellten Fahrzeugen und sonstigen Fahrnisse ergab:

Aufgrund von Beschwerden der Gemeinde Gallspach wurde am 09.02.2021 ein kurzfristiger Lokalaugenschein durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Anlage im Wesentlichen, was die baulichen Anlagen betrifft, konsensgemäß betrieben wurde. Hinsichtlich der am Areal unsachgemäß gelagerten Unfallwägen und ausgebauten Teile gab es vor Ort einen mündlichen Auftrag zur Entsorgung bzw. ordnungsgemäßen Lagerungen.

Aufgrund der damaligen Corona-Wellen und fehlender weiterer Beschwerden, wurde der Akt danach nicht vordringlich behandelt.

### **Auszug Mail BH Grieskirchen-Eferding vom 18.12.2023**

- Seitens der Sachverständigen wird davon ausgegangen, dass außer Ölrückständen auf den Hallenböden und auf den Asphaltflächen, keine Kontaminierungen des Bodens vorliegen, da bei einem entsprechendem Verdacht, aufgrund des facheinschlägigen Lokalaugenscheins, durch die BH Grieskirchen-Eferding entsprechende Untersuchungen/Maßnahmen eingeleitet worden wären.
- Die Sachverständige hat keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeiten und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass die Liegenschaft weiter ähnlich genutzt wird (KFZ-Werkstatt) und daher keine Behandlung der Hallenböden und Asphaltflächen erforderlich ist, 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.

**Betriebsobjekte** dieser Bauart, Größe, werden – erfahrungsgemäß – vom jeweiligen Eigentümer 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 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.

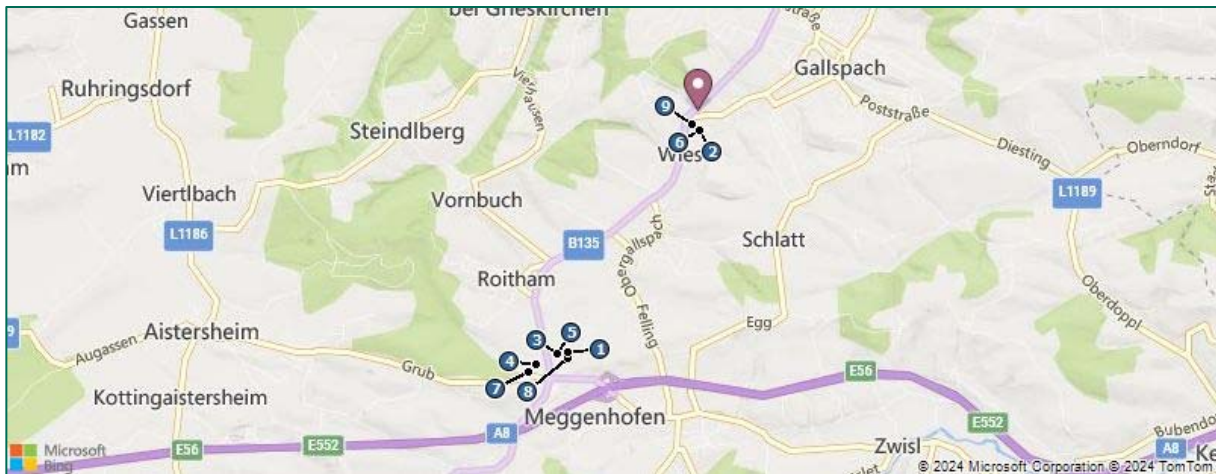
Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

## 03.02. Bewertungsansätze

### 03.02.01. Vergleichswertverfahren

#### Bodenwert:

Folgende „Betriebsbau-Grundstücks-Transaktionen“ konnten u.a. elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	21.09.2015	4714 Meggenhofen KG Meggenhofen, KGNr. 44016, EZ 634, GStNr. 336/13	€ 115.857,00	2.700 m <sup>2</sup>	€ 42,91/m <sup>2</sup>
2	18.02.2016	4713 Gallspach KG Enzendorf, KGNr. 44003, EZ 343, GStNr. 177/5	€ 109.260,00	3.035 m <sup>2</sup>	€ 36,00/m <sup>2</sup>
3	15.05.2017	4714 Meggenhofen KG Meggenhofen, KGNr. 44016, EZ 634, GStNr. 336/6	€ 106.563,60	2.484 m <sup>2</sup>	€ 42,90/m <sup>2</sup>
4	05.03.2018	4714 Meggenhofen KG Meggenhofen, KGNr. 44016, EZ 97, GStNr. 439/5	€ 617.595,12	17.686 m <sup>2</sup>	€ 34,92/m <sup>2</sup>
5	05.04.2019	4714 Meggenhofen KG Meggenhofen, KGNr. 44016, EZ 634, GStNr. 336/6	€ 86.903,00	2.021 m <sup>2</sup>	€ 43,00/m <sup>2</sup>
6	12.05.2020	4713 Gallspach KG Enzendorf, KGNr. 44003, EZ 406, GStNr. 177/5;177/7	€ 117.600,00	3.035 m <sup>2</sup>	€ 38,75/m <sup>2</sup>

7	06.08.2020	4714 Meggenhofen KG Meggenhofen, KGNr. 44016, EZ 97, GStNr. 439/4	€ 440.381,00	10.741 m <sup>2</sup>	€ 41,00/m <sup>2</sup>
8	16.12.2021	4714 Meggenhofen KG Meggenhofen, KGNr. 44016, EZ 698, GStNr. 336/7	€ 254.100,00	5.775 m <sup>2</sup>	€ 44,00/m <sup>2</sup>
9	20.12.2023	4713 Gallspach KG Enzendorf, KGNr. 44003, EZ 343, GStNr. 177/1;177/4;177/6	€ 131.115,00	4.370,5 m <sup>2</sup>	€ 30,00/m <sup>2</sup>

Bei den Transaktionen 1, 3, 4, 5, 7 und 8 handelt es sich um Liegenschaften in direkter Nähe zur Autobahn (Anschlussstelle „Meggenhofen“). Die erhobenen Verkaufspreise der Betriebsbau-Grundstücke sind in Meggenhofen (Nähe Autobahn) seit 2015, ungefähr gleichbleibend.

Bei den Transaktionen 2, 6 und 9 handelt es sich um Liegenschaften in der unmittelbaren Nähe zu den gegenständlichen Liegenschaften. Hier ist die Preistendenz von 2016 bis 2023 „fallend“.

Der Kauf des Grundstückes Nr. 9 erfolgte nach dem Bewertungsstichtag 30. September 2023, es wird sachverständig allerdings davon ausgegangen, dass zum Bewertungsstichtag der Kaufpreis schon im Wesentlichen vereinbart war.

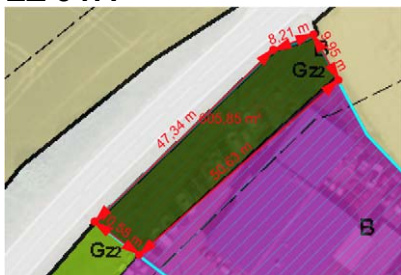
Aufgrund der Ausformung der Liegenschaft EZ 350 und der (verhältnismäßig) großen Fläche mit der Widmung „Gz – Grünzug“ wird diese sachverständig als „wirtschaftliche Einheit“ mit der Liegenschaft EZ 347 bewertet.

Der **Bodenwert** der Liegenschaften **EZ 347** und **EZ 350** wird sachverständig mit **€ 30,00/m<sup>2</sup>** bewertet.

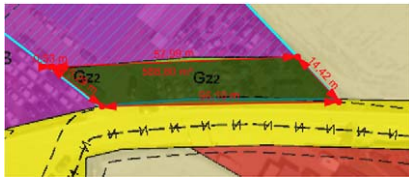
Für die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Flächen mit der Widmung „Gz-Grünzug“ werden jeweils ein 70 % Abschlag berücksichtigt:

Diese Flächen werden sachverständig (*behelfsmäßig*) mittels der Flächenberechnung DORIS ermittelt:

### EZ 347:



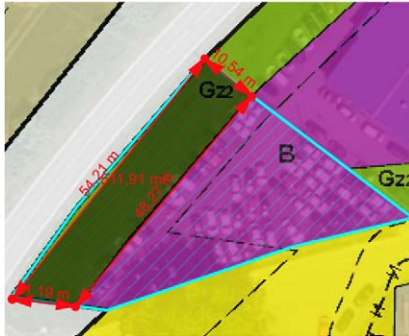
→ ca. 605 m<sup>2</sup>



→ ca. 590 m<sup>2</sup>

→ gesamt ca. 1.195 m<sup>2</sup>

## EZ 350:



→ ca. 515 m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich folgender Gesamtbodenwert:

Gesamtfläche EZ 347	2.900 m <sup>2</sup> à € 30,00	€ 87.000,00	
abzüglich Fläche „Gz“	-1.195 m <sup>2</sup> à € 21,00	€-25.095,00	€ 61.905,00
Gesamtfläche EZ 350	1.426 m <sup>2</sup> à € 30,00	€ 42.780,00	
abzüglich Fläche „Gz“	- 515 m <sup>2</sup> à € 21,00	€-10.815,00	<u>€ 31.965,00</u>
Gesamtbodenwert EZ 347 und EZ 350			€ 93.870,00

Der **Gesamtbodenwert** der Liegenschaften **EZ 347 und EZ 350** („wirtschaftliche Einheit“), zum Bewertungsstichtag **29. September 2023**, lasten- und kontaminierungsfrei, beträgt **€ 93.870,00**

### 03.02.02. Ertragswertverfahren

Bei der Bewertung wird von einer Nachnutzung als „KFZ-Werkstätte“ ausgegangen.

Die nachhaltig erzielbare Nettomiete für das Objekt wird wie folgt bewertet:

Schauraum EG sowie Büro EG, inkl. Nebenräume	€ 4,00/m <sup>2</sup> (d.s. 358 m <sup>2</sup> , inkl. fiktiv 8 befestigten Parkplätzen)
Betriebswohnung EG	€ 4,00/m <sup>2</sup> (unter Berücksichtigung, dass die Wohnung, aufgrund der Widmung „B“ lediglich als Betriebswohnung genutzt werden kann)
KFZ-Werkstätte KG	€ 4,00/m <sup>2</sup> (d.s. 500 m <sup>2</sup> , inkl. Nutzung überdachter Lagerplatz sowie Außenflächen)

Anm.d.SV:

- Bei der Bewertung wird von einem „bestandsfreien“ Objekt ausgegangen.
- Die im Mietvertrag vom 03.07.2023 angeführte Fläche von 788 m<sup>2</sup> kann planlich nicht nachvollzogen werden. Die Nutzfläche der betrieblichen Flächen, inkl. Sanitärräume im EG, exkl. Betriebswohnung (d.s. 126 m<sup>2</sup>) beträgt, lt. Plan, 858 m<sup>2</sup> (Betriebswohnung: 126 m<sup>2</sup>).

Für

- das Mietausfallwagnis werden 4 % des Jahres-Rohertrages
- die Instandhaltung werden 15 % des Jahres-Rohertrages berücksichtigt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Objekten in der gegebenen Bauweise liegt bei ca. 50 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes des Objektes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren** ausgegangen.

Aufgrund der Lage des Objektes, wird der Kapitalisierungszinssatz sachverständig mit 7 % bewertet. Somit ergibt sich, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren, ein Vervielfältiger von 10,59.

Für die rückgestauten Reparaturen (kaputte Fensterscheiben etc.) sowie die fehlenden Absturzsicherungen werden pauschal 5 % des Wertes der baulichen Anlage als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Die Nutzfläche wird lt. den (gerundeten) Flächen des Einreich-/Bestandsplanes 2014 (siehe Anhang) übernommen.

fiktive Lebensdauer:	50 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Mietausfallwagnis:	4 % des Jahres-Rohertrages
Instandhaltung:	15 % des Jahres-Rohertrages
Kapitalisierungszinssatz:	7 %
Vervielfältiger	10,59
Wertminderung Zustand:	5 % des Wertes der baulichen Anlage



Monatsmiete Werkstätte KG	500 m <sup>2</sup>	€ 4,00/m <sup>2</sup>	€ 2.000,00
Monats-Miete Betriebsfläche EG	358 m <sup>2</sup>	€ 4,00/m <sup>2</sup>	€ 1.432,60
Monats-Miete Betriebswohnung	126 m <sup>2</sup>	€ 4,00/m <sup>2</sup>	€ 504,00
Rohrertrag/Monat			€ 3.936,00
jährlicher Rohrertrag € 3.936,00 12 Monate			€ 47.232,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand			
vom Rohrertrag € 47.232,00 15 %			- € 7.084,80
abzügl. 4 % Mietausfallwagnis			- € 1.889,28
<b>jährlicher Reinertrag der Liegenschaft</b>			<b>€ 38.257,92</b>
abzügl. Verzinsung Bodenwert			
€ 93.870,00 7 %			- € 6.570,90
<b>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage</b>			<b>€ 31.687,02</b>
Wert der baulichen Anlage € 31.687,02 x 10,59 (Vervielf.)			€ 335.565,54
abzügl. 5 % „Wertminderung Zustand“			- € 16.778,28
Wert der baulichen Anlage im Zustand			€ 318.787,26
gebundener Bodenwert			€ 93.870,00
<b>Ertragswert fiktiv bestandsfrei</b>			<b>€ 412.657,26</b>





### **03.03. Bewertung der Rechte und Lasten**

#### **Grundbücherliche Lasten:**

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

#### **Außerbücherliche Last:**

Siehe Punkt 02.07.03!

#### **Abgaben-/Gebührenrückstand Gemeinde Gallspach**

<b>Abgaben-/Gebührenrückstand Gemeinde Gallspach zum Stichtag 29.09.2023</b>
--

<b>€ 16.675,73</b>
--------------------



## 04. Verkehrswertermittlung

Der Ertragswert wurde auf Basis der nachhaltig erzielbaren Mieten ermittelt.  
Der Ertragswert entspricht dem Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** der Liegenschaften **EZ 347 und EZ 350** („**wirtschaftliche Einheit**“), **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Bewertungsstichtag 29.09.2023, wird mit (gerundet) **€ 413.000,00** bewertet.

## 05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** der

**EZ 347**, Gst. 163/3, und **EZ 350**, Gst. 181/4, („**wirtschaftliche Einheit**“),  
KG 44003 Enzendorf, BG Grieskirchen

wird zum **Stichtag 29. September 2023**, unter der Voraussetzung der **Lasten- und Kontaminierungsfreiheit**, mit (gerundet)

**€ 413.000,00**

(in Worten: **Euro vierhundertdreizehntausend**)

bewertet.

**Außerbücherliche Last:**

**Gebühren-/Abgabenrückstände Gemeinde Gallspach am 30.09.2023**

**€ 16.675,73**

*Siehe Punkt 02.08.03*

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. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 14. Februar 2024

**Christa Buchmayer, PMBA**

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

**Anlagen:**

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung Errichtung 1990 (8 Seiten)
- (3) Baubeschreibung (4 Seiten)
- (4) Baubewilligung Zubau (2 Seiten)
- (5) Benützungsbewilligung Zubau (2 Seiten)
- (6) Baubewilligung Backstube (4 Seiten)
- (7) Baubewilligung überdachtes Lager (3 Seiten)
- (8) Benützungsbewilligung überdachtes Lager (2 Seiten)
- (9) Auszug Einreichplan 2014 (2 Seiten)
- (10) Gewerberecht. Genehmigung 2014 (15 Seiten)
- (11) Mietvertrag (5 Seiten)
- (12) Pachtvertrag (3 Seiten)
- (13) Fotobeilage (247 Fotos – 42 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 43 + 93 = 136 Seiten