



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 12. August 2025

BG Wels – AZ: 10 E 585/25b

SV-GZ: 25514

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Almeggerstraße 2, 4654 Bad Wimsbach-Neyrdharting
(BG Wels, KG 51129 Wimsbach, EZ 25, Gst.-Nr. .11, 57/3, 57/4, 181, B-INr. 3, 4, 5)**

Betreibende Partei: Christa Franzelin

Schiffslende 7/Wohnhaus 4, 4651 Stadl-Paura

**vertreten durch: HFSR Rechtsanwälte, Mag. Ursula Schilchegger-Silber, Dr. Tanja
Gottschling, MMag. Lisa Maria Jarmer-Nörpel**
Edisonstraße 2/WDZ 1, 4600 Wels

1.-verpfl. Partei: Margot Franzelin

Almeggerstraße 2/1, 4654 Bad Wimsbach-Neyrdharting

vertreten durch: --

2.-verpfl. Partei: Dipl.-Päd. Ing. Thomas Franzelin

Gartenstraße 11, 4654 Bad Wimsbach-Neyrdharting

vertreten durch: --

wegen: € 35.000,00 s.A.

Stichtag des Gutachtens

15. Mai 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. ORTSAUGENSCHHEIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	6
02. BEFUND	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	8
02.03. LAGE.....	10
02.03. INFRASTRUKTUR	11
02.04. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
02.05. HISTORIE BAUAKT	12
02.05.01. WOHNHAUS	13
02.05.02. CARPORT	49
02.05.03. GARAGEN-OBJEKT	50
02.05.04. AUßENANLAGEN	53
02.06. RECHTE UND LASTEN.....	55
02.06.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	55
02.06.02. AUßERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	55
02.07. ENERGIEAUSWEIS	56
02.08. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	56
03. BEWERTUNG	57
03.01. ALLGEMEINES.....	57
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	58
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	58
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	60
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	61
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	62
05. ZUSAMMENFASSUNG	63

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 10, vom 20. März 2025, Aktenzahl 10 E 585/25b-9, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51129 Wimsbach, EZ 25, BG Wels (*Almeggerstraße 2, 4654 Bad Wimsbach-Neydharting*)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 10 E 585/25b-6).

Betreibende Partei: Christa Franzelin

Schiffslende 7/Wohnhaus 4, 4651 Stadl-Paura

vertreten durch: **HFSR Rechtsanwälte, Mag. Ursula Schilchegger-Silber, Dr. Tanja Gottschling, MMag. Lisa Maria Jarmer-Nörpel**
Edisonstraße 2/WDZ 1, 4600 Wels

1.-verpfl. Partei: Margot Franzelin

Almeggerstraße 2/1, 4654 Bad Wimsbach-Neydharting

vertreten durch: --

2.-verpfl. Partei: Dipl.-Päd. Ing. Thomas Franzelin

Gartenstraße 11, 4654 Bad Wimsbach-Neydharting

vertreten durch: --

wegen: € 35.000,00 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 15. Mai 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 15. Mai 2025, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Christa Franzelin, betreibende Partei
- Gerhard Schellerer, informierter Vertreter/Immobilienmakler der betreibenden Partei
- Margot Franzelin, 1.-verpflichtete Partei (teilweise)
- DDr. Wolfgang Doppelbauer, Vertreter der 1.-verpflichteten Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 12.15 Uhr → Dauer 5/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 15. Mai 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Gemeindeamt Bad Wimsbach-Neydharting
- Erhebungen DORIS (Digitales öo Raum-Informations-System)
- 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

Am 14. Mai 2025 wurden von Herrn Schellerer (*im Auftrag von RA Mag. Ursula Schilchegger-Silber*) per Mail folgende Unterlagen an die Sachverständige übermittelt:

- 9 Seiten „Parifikat DI Harald Schumann“ (Pläne) datiert mit 18.03.2024
- 4 Seiten „Pläne Bemaßung neu“ von DI Harald Schumann datiert mit 18.03.2024

Mit Mail vom 20. Mai 2025 wurden von RA DDr. Doppelbauer folgende Unterlagen per Mail an die Sachverständige (und in Kopie an Frau Margot Franzelin, 1.-verpfl. Partei) übermittelt:

- 24 Seiten „Gutachten zur Festsetzung der Nutzwerte“ von Mag. Robert Kramer v. 22.04.2024
- 1 Seite „Vermessungsplan“ von DI Harald Schumann datiert mit 18.03.2024

01.06. Einheitswert

B-INr. 3:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Ing. Franzelin Thomas
Geburtsdatum:	26.12.1967
Adresse:	Gartenstraße 11
Ort:	4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 036-2-0025/8
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51129 Wimsbach
Einlagezahl:	25
Lageadresse:	Almeggerstr 2, 4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Einheitswert	
Anteil:	1/3
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 7.436,85
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 4,7237 / m ²
Art des Grundstückes:	gemischt genutztes Grundstück

Kopie Finanzamt Wels

B-INr. 4:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Franzelin Christa
Geburtsdatum:	26.11.1960
Adresse:	Schiffslände 7/Wohnhaus/4
Ort:	4651 Stadl-Paura
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 036-2-0025/8
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51129 Wimsbach
Einlagezahl:	25
Lageadresse:	Almeggerstr 2, 4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Einheitswert	
Anteil:	1/3
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 7.436,85
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 4,7237 / m ²
Art des Grundstückes:	gemischt genutztes Grundstück

Kopie Finanzamt Wels

B-INr. 5:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Franzelin Margot
Geburtsdatum:	25.09.1963
Adresse:	Almeggerstraße 2/4
Ort:	4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 036-2-0025/8
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51129 Wimsbach
Einlagezahl:	25
Lageadresse:	Almeggerstr 2, 4654 Bad Wimsbach-Neydharting
Einheitswert	
Anteil:	1/3
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 7.436,85
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 4,7237 / m ²
Art des Grundstückes:	gemischt genutztes Grundstück

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

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 51129 Wimsbach BEZIRKSGERICHT Wels	EINLAGEZAHL 25	

Letzte TZ 847/2025 Färberhaus Plombe 928/2025 Plombe 1342/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
.11	Bauf.(10)	352 Almeggerstraße 2
57/3	Gärten(10)	294
57/4	Gärten(10)	353
181	Gärten(10)	505
GESAMTFLÄCHE		1504
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1 a 1117/1992 Bauplatz (auf) Gst .11		
3 a gelöscht		
***** B *****		
3 ANTEIL: 1/3		
Thomas Franzelin		
GEB: 1967-12-26 ADR: Almeggerstraße 2, Bad Wimsbach-Neydharting 4654		
a 5692/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-06-26 Eigentumsrecht		
c 847/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (10 E 585/25b)		
4 ANTEIL: 1/3		
Christa Franzelin		
GEB: 1960-11-26 ADR: Almeggerstraße 2, Bad Wimsbach-Neydharting 4654		
a 5692/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-06-26 Eigentumsrecht		
b 1050/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-03-06		
c 847/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (10 E 585/25b)		
5 ANTEIL: 1/3		
Margot Franzelin		
GEB: 1963-09-25 ADR: Almeggerstraße 2, Bad Wimsbach-Neydharting 4654		
a 5692/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-06-26 Eigentumsrecht		
c 847/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (10 E 585/25b)		
***** C *****		
1 gelöscht		
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Lambach.		
***** Für den Amtsgebrauch		
Grundbuch	21.03.2025 11:01:31	

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

Die betreffende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „K – Kerngebiet“ ausgewiesen.

Die Liegenschaft weist im Bereich des Grundstückes Nr. 181 ein starkes Gefälle (>8 m) auf (siehe gelbe 1-m-Höhenschichtlinien).



DORIS

Im süd-westlichen Bereich des Grundstückes ist im Flächenwidmungsplan eine „Straßenanlagen-Widmung“ ausgewiesen. Eine diesbezügliche Anfrage bei der Gemeinde Bad Wimsbach-Neydharting ergab:

Aufgrund von Differenzen zwischen Katasterstand und Natur, wurden im Jahr 2016 im Ortszentrum grundbücherliche Berichtigungen vorgenommen. Diese sog. Mappenberichtigung betraf u.a. auch das Grundstück Nr. 181 (KG Wimsbach) der Liegenschaft Franzelin.

Das heißt, dass der von Ihnen angesprochene südwestliche Bereich des Grundstückes Nr. 181 an den Straßenverlauf in der Natur angepasst worden ist.

Es ergab sich dadurch eine Grundstücksvergrößerung um 91 m² zugunsten des damaligen Eigentümers Hubert Franzelin.

Die nötige Anpassung der Flächenwidmung (Kerngebiet) an die aktuelle Grundstücksgrenze im südwestlichen Bereich ist derzeit leider noch ausständig. Diese Adaptierung wird bei der nächsten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes berücksichtigt.

Auszug Mail Gemeinde Bad Wimsbach-Neydharting v. 05.08.2025

Ein Teil der Liegenschaft (südlicher Bereich des Grundstückes 181) liegt in der geogenen Risikozone „Typ A“ (siehe „gepunkteten Bereich“):

Flächenname	Terrassenkante 1
Typ	A
Hinweisthema	Feststoffverlagerung am Hang
Untergrundsituation	Niederterrassenschotter lt. geologischer Karte (Kies, Sand, z.T. zu Konglomeraten verkittet)
Topogr. Lage	Steilböschung zur Talkerbe des Wimbachs
Hauptkriterien für die Flächenausweisung	<ul style="list-style-type: none"> Geländeneigung, Geländeform

DORIS

**Report / Gefahrenhinweiskarte
für gravitative Massenbewegungen**

Fläche: Terrassenkante 1

Eckdaten:

Typ	Hinweisthema
A	Feststoffverlagerung am Hang (FH)

Untergrundsituation:
Niederterrassenschotter lt. geologischer Karte (Kies, Sand, z.T. zu Konglomeraten verkittet)

Topographische Lage:
Steilböschung zur Talkerbe des Wimbachs

Hauptkriterium für die Flächenausweisung:

- Geländeneigung, Geländeform

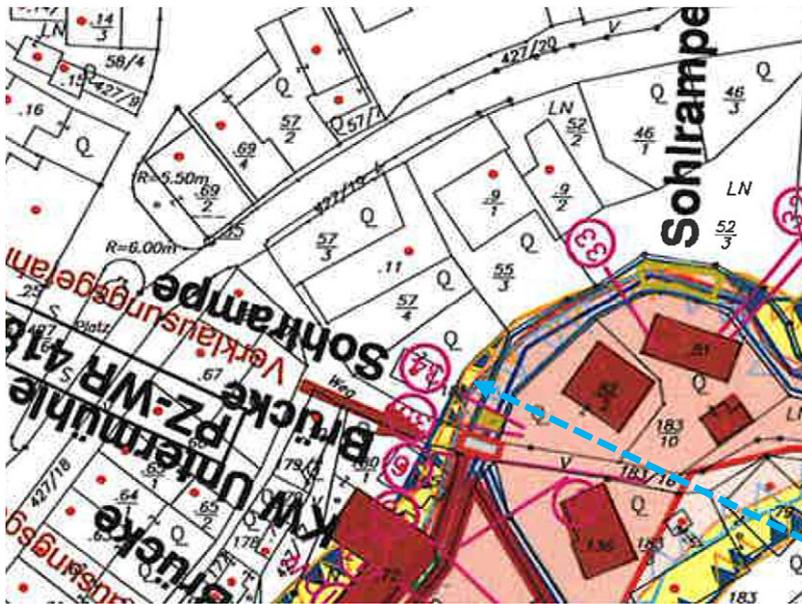
Es handelt sich hier um keine gutachterliche Beurteilung, sondern um einen Service für die Gemeinden, in dem -mit jeweiligem Stand des Erhebungsdatums- möglichst viele Hinweise gesammelt wurden, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen können.

[Broschüre: "Bauen auf sicherem Boden Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen"](#)

DORIS

Lt. Auskunft der Gemeinde Bad Wimbach-Neydharting gibt es für die gegenständliche Liegenschaft keinen Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO.

Lt. Gefahrenzonenplan, übermittelt von der Gemeinde Bad Wimbach-Neydharting, liegt die gegenständliche Liegenschaft im südlichen Bereich (*Böschungsbereich/Gst. 181*) tw. in der „Gelben Zone Wimbach“:



Gelbe Zone

02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Bad Wimsbach-Neydharting in unmittelbarer Nähe zum Gemeindeamt.

02.03. Infrastruktur

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

02.04. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.

Auf der Liegenschaft wurden ein Wohnobjekt mit Garagen (*vorm. Bäckerei und Wohnen*), ein Carport sowie eine Doppelgarage errichtet.

Die Liegenschaft weist, v.a. im südlichen Bereich, ein sehr starkes Gefälle (Nord-West → Süd-Ost) auf.



Auszug DORIS

02.05. Historie Bauakt

Im Bauakt finden sich lediglich folgende Unterlagen:

29.01.1952	Baubewilligung „Einbau Bäckerei“ <i>Benützungsbewilligung: 29.10.1953</i>
09.11.1961	Baubewilligung „Errichtung Garage“ <i>Anm.d.SV: Im jetzigen „Wohnhaus“ → Garagentrakt</i>
09.10.1971	Baubewilligung „Neubau Garage“ <i>Benützungsbewilligung 05.02.1980</i>
24.06.1983	„Gesamt-Benützungsbewilligung für den errichteten Zubau“
11.03.1992	Baubewilligung „Einbau Bäckerei-Verkaufsraum“ <i>Benützungsbewilligung: 09.11.1993</i>
22.09.2020	Feuerbeschau

Lt. Angabe der betreibenden Partei ist das „Ur-Gebäude“ deutlich älter als 200 Jahre.

Anm.d.SV:

- *Seitens der Eigentümer gab es in der Vergangenheit Überlegungen betreffend einer Parifizierung. Diese wurde bis dato nicht durchgeführt.*
- *Seitens der betreibenden Partei wurden mit Mail vom 14.05.2025 Pläne, erstellt von DI Schumann, übermittelt.*
- *Seitens des Rechtsvertreters der 1.-verpflichteten Partei, wurde mit Mail vom 20.05.2025 ein Nutzwertgutachten (Grundlage hierfür: Vermessungspläne DI Schumann) übermittelt.*

Für das gegenständliche Gutachten werden die Vermessungs-Pläne von DI Schumann (13408/2024) herangezogen.

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

02.05.01. Wohnhaus

<u>Dach:</u>	tw. Walmdach (<i>Eternit-Eindeckung</i>) tw. Flachdach („Garagen-Trakt“)
<u>Mauerwerk:</u>	massiv
<u>Außenfassade:</u>	tw. Eternit, tw. verputzt/gefärbelt
<u>Decken:</u>	tw. Massivdecke, tw. Holzdecke
<u>Heizung:</u>	tw. Ölheizung, tw. Elektro-Heizung
<u>Fenster:</u>	tw. Holz, tw. Holz-Alu, tw. Kunststoff

Haus-Außenansichten:



Nord-West



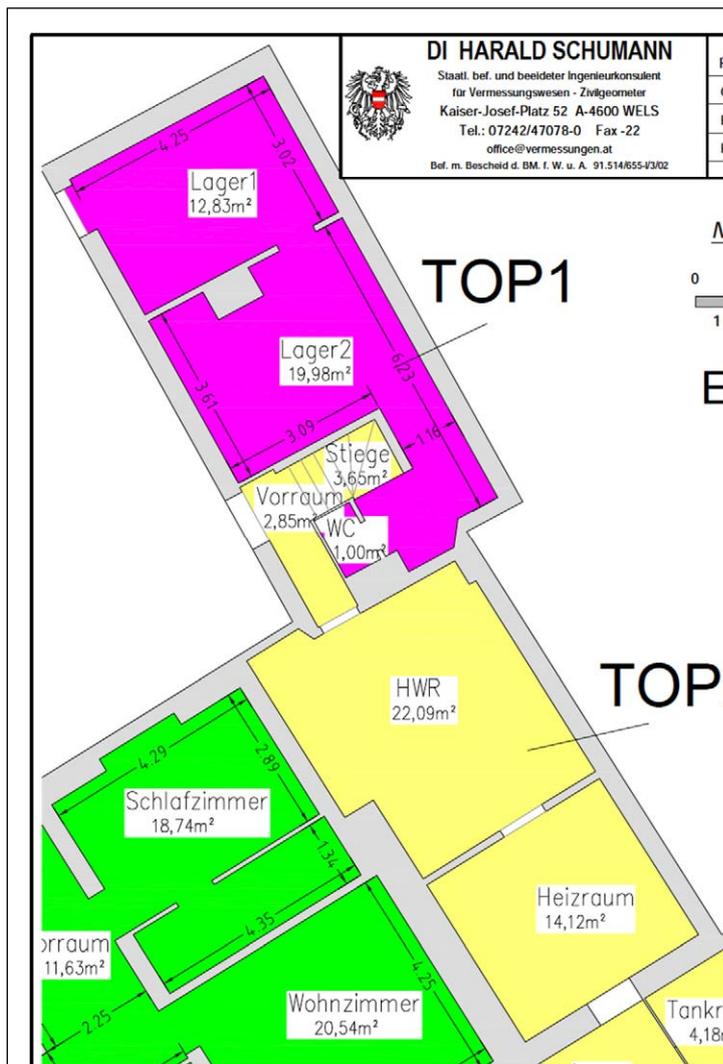
Süd-West



Nord-Ost

Gebäudeteil Ost - Erdgeschoß:

Nutzfläche: Lager/Werkstätte und WC: 33,81 m² (im Plan DI Schumann „pink“ Top 1)
Anm.d.SV: „eigener Zugang“
Heizraum, Hauswirtschaftsraum, Vorraum: 39,06 m²
(im Plan DI Schumann „gelb“ – Teil v. Top 2)
→ Gesamt-Nutzfläche: 72,87 m² (= 33,81 m² + 39,06 m²)



Auszug Plan DI Schumann 2024

Zugang Lager/Werkstätte:
Der Zugang ist befestigt.



Raum 1

Mauerstärke (nördl. Außenwand): ca. 40 cm
Raumhöhe: 2,65 m



Raum 2

Strom-Sub-Verteiler

Anm.d.SV:

Im Wand-/Fußbodenbereich tw. Feuchtigkeitsspuren erkennbar.



WC

WC, Waschbecken („nur“ Kaltwasser)



Zugang/Eingang Wohnung Gebäudeteil Ost (im Plan „Top 2“)
befestigt



Vorraum

Fliesenboden

Elektro-Subverteiler

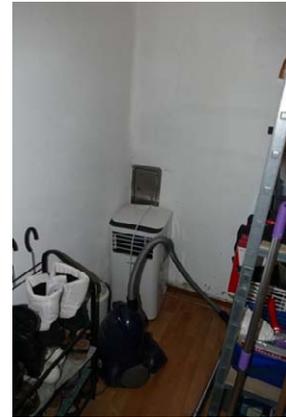


Wirtschaftsraum

Kaminputztür für die angrenzende Wohnung im „Gebäudeteil Süd“ (lt. Plan „Top 3“)
Waschmaschinen-Anschluss, Waschbecken, Wasserleitung („auf Putz“)

Anm.d.SV:

Im Wand-/Fußbodenbereich sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.



Heizraum

Ölheizung - 2 Heizkreise: lt. Angabe der 1.-Verpflichteten 1 x Wohnung Gebäudeteil Ost (EG und OG - lt. Plan „Top 2“), 1 x Lager/Werkstätte Gebäudeteil Ost (lt. Plan „Top 1“), Stromzähler für Umwälzpumpe der Wohnung Gebäudeteil Ost (lt. Plan „Top 2“)

Ausgang zum Tankraum und „Lager 6,10 m²“ (beide Räume im Gebäudetrakt „Garage“)



Aufgang Gebäudeteil Ost - OG
Holzstiege

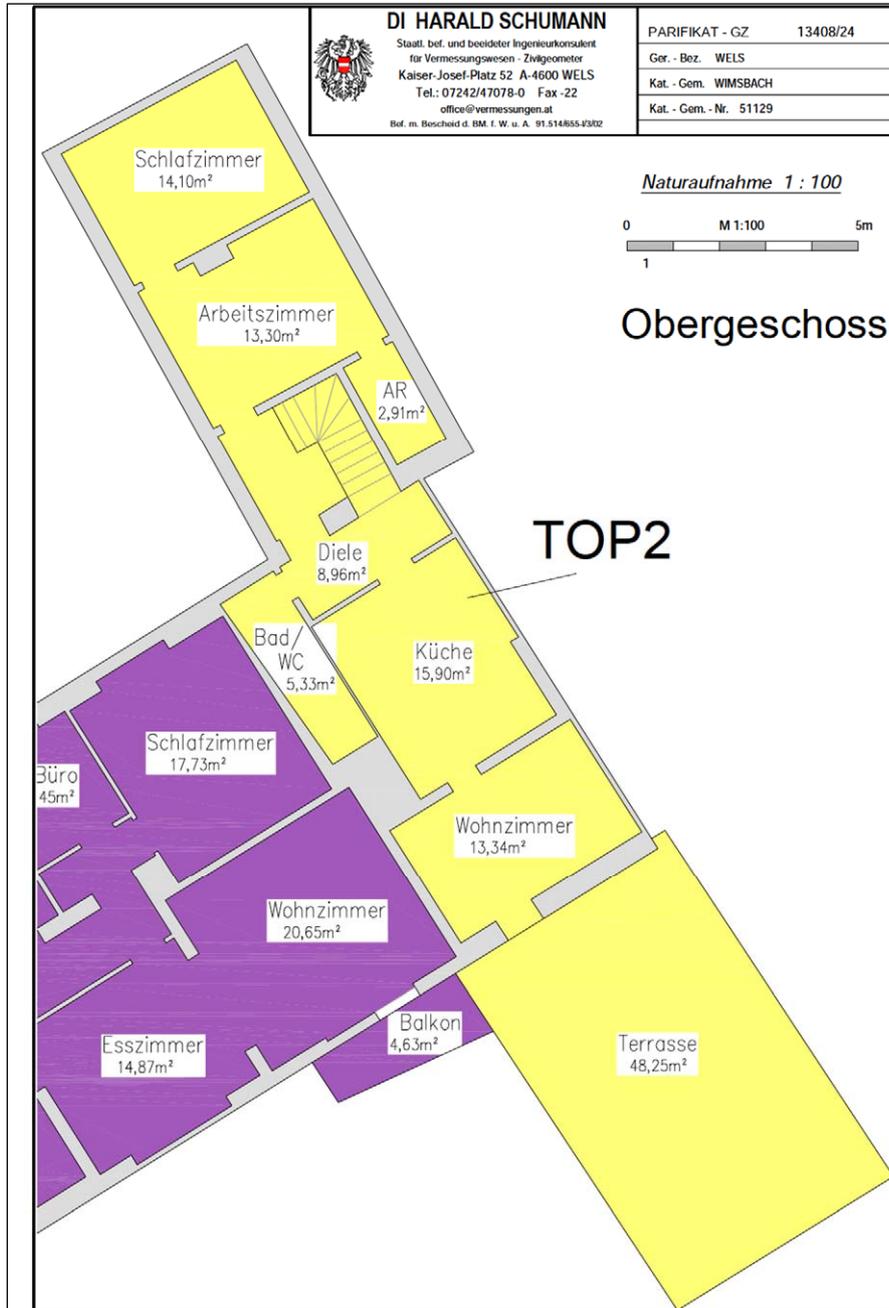


Gebäudeteil Ost - OG:

Nutzfläche: 73,84 m²

(lt. Plan DI Schumann „gelb“ – „Top 2“)

Anm.d.SV: Die „Terrasse“ befindet sich auf dem „Gebäudeteil Garage“



Auszug Plan DI Schumann 2024

Diele

Holzboden

Raumhöhe: 2,44 m

Heizthermostat

Anm.d.SV:

Die Abstände/Öffnungen beim Stiegengeländer sind zu prüfen → max. 12 cm lt. OÖ BauO!

Stiegengeländerhöhe: 94 cm → Mindesthöhe lt. OÖ BauO 1,0 m

Warnung der SV:

Das Stiegengeländer ist überkletterbar! → Absturzgefahr!



Bad/WC

Fliesen

Badewanne, Boiler, Waschbecken, WC

Tür-Durchgangslichte: 65/184 cm

Warnung der SV:

„Stolperstufe“ → Sturzgefahr!



Arbeitszimmer

Holzboden, Holzverkleidung an der Decke
Tür-Durchgangslichte: 80/189 cm



Abstellraum

PVC-Boden

Elektro-Subverteiler für „Gebäudeteil Ost-Obergeschoß“ (lt. Angabe der 1.-Verpflichteten)
Raumhöhe: 2,32 m



Schlafzimmer

Holzboden, Holzverkleidung an der Decke

Anm.d.SV:

Die bestehenden Fenster, lt. Angabe der 1.-Verpflichteten, wurden ca. in den 1980er-Jahren eingebaut.



Küche

Laminatboden

Raumhöhe: 2,47 m



Wohnzimmer

Laminatboden

Tür-Durchgangslichte: 71/188 cm

Ausgang Balkon/Dachterrasse

Tür-Durchgangslichte: 74/184 cm

Balkon/Dachterrasse

Plattenbelag

Anm.d.SV:

- *Im Bereich der Wohnzimmer-Außenwand sind neben der Terrassentür augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.*
- *Betreffend der „Terrassen-Nutzung“ des Garagen-/Technikraum-Daches finden sich keine Unterlagen im Bauakt.*

Warnung der SV:

- **Das Geländer im Bereich der Terrasse ist zu niedrig – mind. 1,0 m lt. OÖ BauO → Absturzgefahr!**
- **Die Öffnungen im Bereich des Geländers sind zu groß → max. 12 cm lt. OÖ BauO.**
- **Das Geländer ist überkletterbar → Absturzgefahr!**

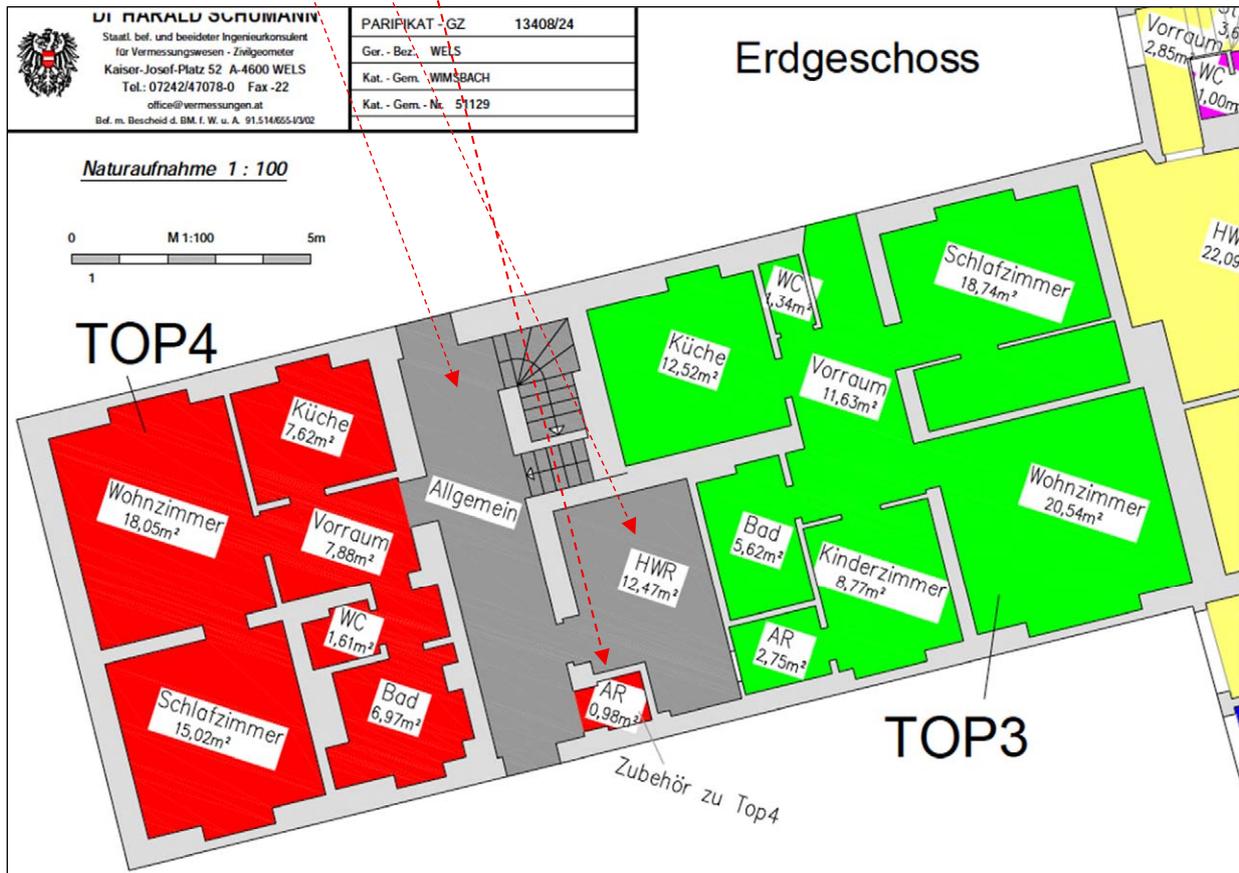


Gebäudeteil Süd - Erdgeschoß:

Im Erdgeschoß dieses Gebäudeteiles sind 2 Wohnungen vorhanden.

Nutzfläche: Wohnung Ost: 81,91 m² (im Plan DI Schumann „grün“ - „Top 3“)
Diele/HWR/AR: 29,61 m² (= 16,16 m² + 12,47 m² + 0,98 m²)
Wohnung West: 57,15 m² (im Plan DI Schumann „rot“ - „Top 4“)

→ Gesamt-Nutzfläche: 168,67 m²



Auszug Plan DI Schumann 2024

Zugang Wohnung Ost:

Der Zugang ist befestigt.

Holztür mit Glas und „Katzenklappe“

Anm.d.SV:

- Die „Wohnung Ost“ ist, lt. Angabe der betreibenden Partei, seit ca. 2023 unbewohnt.
- Die Wohnung wird mittels „Elektroheizung“ beheizt.

Vorraum:

Holzboden

Raumhöhe: 2,08 m / 2,38 m



Schlafzimmer mit Schrankraum:

Holzboden

Raumhöhe: 2,39 m

Kunststofffenster 3-Scheiben-Isolierverglasung

Wohnzimmer:

Holzboden

Kamin-Anschluss

Kunststofffenster 3-Scheiben-Isolierverglasung

Tür-Durchgangslichte: 85/195 cm

Kinderzimmer:

Holzboden

Außen-Wandstärke: 55 cm

Kunststofffenster 3-Scheiben-Isolierverglasung



Abstellraum:

PVC-Boden

Tür-Durchgangslichte: 70/194 cm

Zugang zum Hauswirtschaftsraum

Hauswirtschaftsraum:

Estrichboden

„Kanal-Putztür“, Waschbecken, Wärmemengenzähler (lt. Angabe der betreibenden Partei für Wohnung Ost und West)

Fenster zum Abstellraum (Zugang über die Diele),

Zugang/Ausgang Diele





Bad:

Fliesen, Holzverkleidung an der Decke
Badewanne, Boiler, Waschbecken, Kamin-Putztür
Tür-Durchgangslichte: 70/194 cm



Küche:

Holzboden



WC:

Fliesenboden



Zugang „Gebäudetrakt Süd - Wohnungen West“:

Der Zugang ist befestigt.

Holztür mit Glas

Anm.d.SV:

Zugang/Eingang zur Wohnung im EG sowie zur Wohnung im 1. OG.



Diele (im Plan „Allgemein“)

Holzboden

Ausgang Garten, Aufgang OG, Zugang zum Hauswirtschaftsraum (siehe Wohnung Ost)

Raumhöhe: 2,19 m / 2,38 m

Elektro-Verteiler für das Erdgeschoß (für Wohnung West und Ost)

Warnung der SV:**Der Stromverteiler ist von einem Elektro-Fachmann zu prüfen – ev. Stromschlaggefahr!**Abstellraum

Lt. Angabe der betreibenden Partei war in diesem Raum früher ein WC.

Fenster zum Hauswirtschaftsraum (der Wohnung Ost).



Eingang Wohnung West



Anm.d.SV:

Die Wohnung wird, lt. Angabe der betreibenden Partei, mittels „Elektroheizung“ beheizt.

Vorraum

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,48 m



WC

Fliesenboden

WC, Waschbecken („nur“ Kaltwasser)

Tür-Durchgangslichte: 70/190 cm



Bad

Fliesenboden

Badewanne, Waschbecken, Boiler, Waschmaschinen-Anschluss

Tür-Durchgangslichte: 70/190 cm



Wohnzimmer

Holzbofen

Durchreiche Richtung Küche

Raumhöhe: 2,48 m



Schlafzimmer

Holzbofen, Holzverkleidung an der Decke



Küche

Fliesenbofen



Aufgang Obergeschoß

Holztreppe

Holz-Fenster („alt“)

Durchgangslichte: 1,80 m

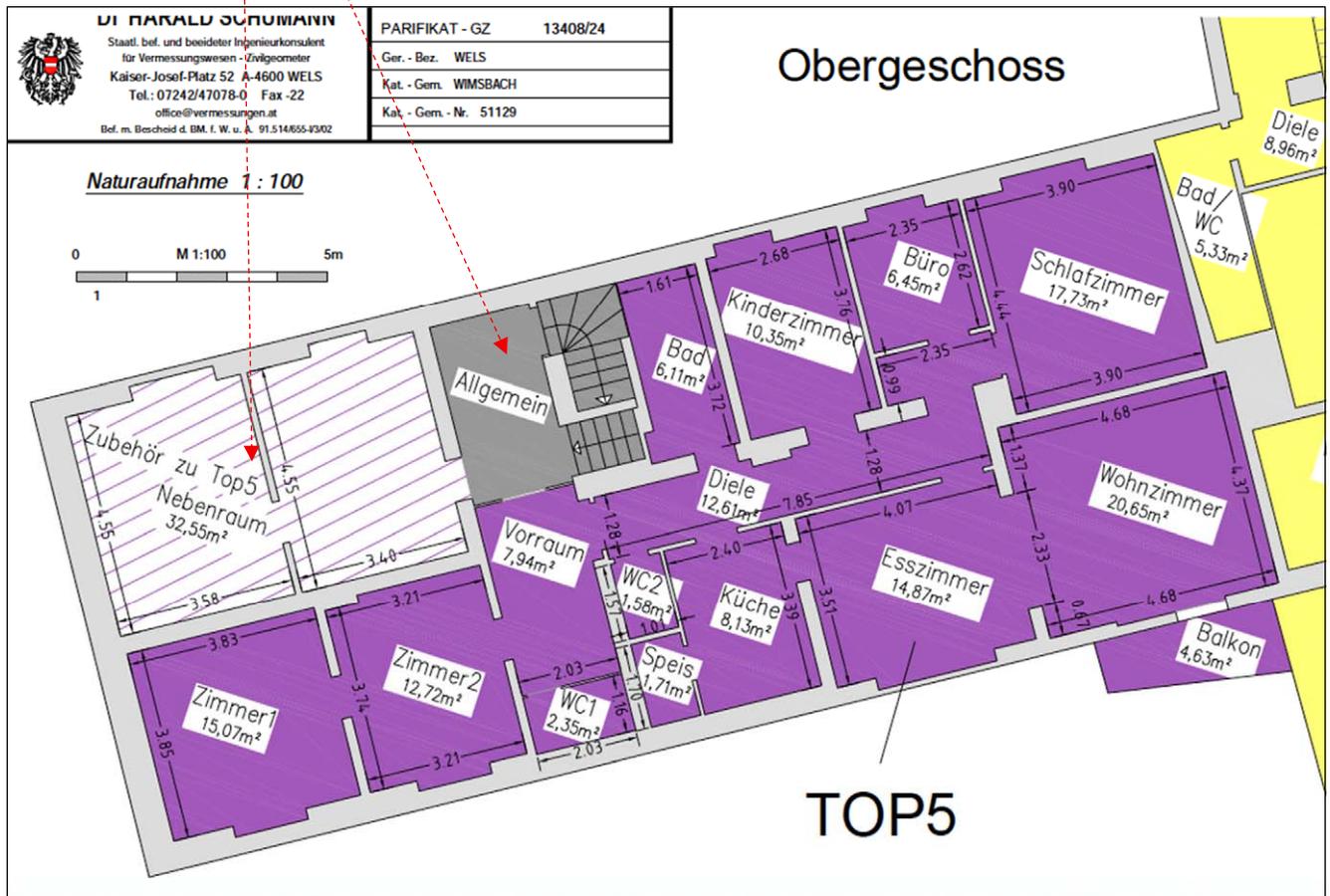


Gebäudeteil Süd - Obergeschoß:

Im Obergeschoß ist eine Wohnung vorhanden.

Nutzfläche: Wohnung OG: 138,27 m² (im Plan DI Schumann „lila“ – „Top 5“)
 Diele: 7,34 m² (im Plan DI Schumann „Allgemein“)
 Nebenraum: 32,55 m² (im Plan DI Schumann „Allgemein“)

→ Gesamt-Nutzfläche: 178,16 m²



Auszug Plan DI Schumann 2024

Diele (im Plan „Allgemein“)

Fliesenboden

Aufgang Dachboden

Elektroverteiler (Obergeschoß)



Eingang/Vorraum

Fliesenboden, Holzverkleidung an der Decke

Raumhöhe: 2,58 m



Diele

Laminatboden



Bad

Fliesen

Badewanne, Boiler, Waschbecken, Elektro-Heizung

Raumhöhe: 2,66 m



Kinderzimmer

Holzboden

Anm.d.SV:

Am Holzboden sind Reste von Aufklebern vorhanden.



Büro Holzboden



Schlafzimmer Laminatboden



Esszimmer/Wohnzimmer Holzboden, Holzverkleidung an der Decke Zugang Küche Ausgang Balkon



Balkon

Bitumen-Abdichtung

Anm.d.SV:

Der Balkon ist verbunden mit dem Balkon/der Dachterrasse von der Wohnung im Obergeschoß des Gebäudeteils Ost.

Warnung der SV:

- **Das Gelände im Bereich der Terrasse ist zu niedrig – mind. 1,0 m lt. OÖ BauO → Absturzgefahr!**



Küche

Holzboden

Tür-Durchgangslichte: 71/189 cm

Zugang zur Speis



Speis
PVC-Boden



WC 1
Fliesenboden



WC 2
Fliesenboden
Fenster-Brüstungshöhe: 75 cm



Zimmer (im Plan „Zimmer 2“)

Fliesenboden, Holzverkleidung an der Decke

Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss, Kamin-Anschluss, Kaminputztür



Zimmer (im Plan „Zimmer 1“)

Teppichboden



Zimmer (im Plan „schraffiert“)

Teppichboden

Waschbecken



Zimmer (im Plan „Nebenraum – Zubehör zu Top 5“)

Teppichboden

Raumhöhe: 2,53 m

**Dachboden:**

Zugang über eine Brandschutztür in der Diele (im Plan „Allgemein“) im OG.

Massivtreppe

Warnung der SV:**Es fehlt ein Handlauf → Stolpergefahr!****Im Bereich des Fensters beim Stiegenaufgang fehlt eine Absturzsicherung → Durchrutsch-/Absturzgefahr!**

Die Kamine sind außen versottet, der Dachstuhl (*Eterniteindeckung*) ist ungedämmt. Das Entlüftungsrohr des Badezimmers der Wohnung „Gebäudetrakt Süd – Obergeschoß West“ (im Plan „Top 5“) endet im Dachraum (ist nicht über Dach geführt).

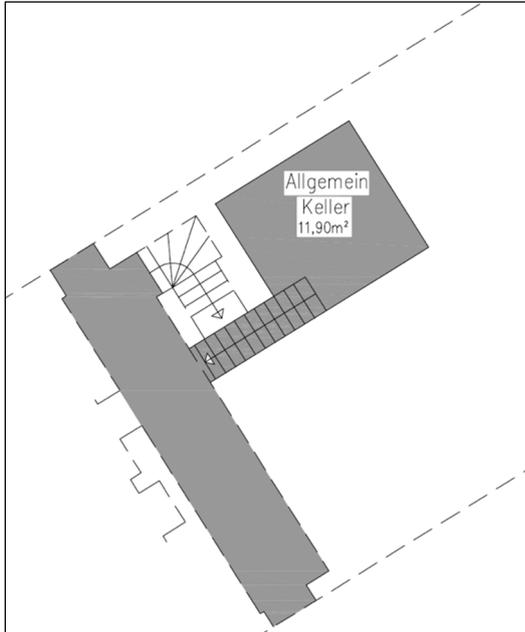
Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!



Kellergeschoß:

Nutzfläche: 11,90 m² (*im Plan DI Schumann „Allgemein Keller“*)



Einreichplan 1996 (Kopie Bauakt)

- Der Keller befindet sich unterhalb der Wohnung Ost im „Gebäudetrakt Süd“.
- Der Zugang erfolgt über eine Tür in der Diele (*im Plan DI Schumann „Allgemein“*).
- Durchgangslichte: 1,40 m

Anm.d.SV:

- Die Kellertür ist nicht zur Gänze öffnbar („streift am Fliesenboden“).
- Im Bereich der Wände sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.

Warnung der SV:

Im Bereich der unteren Kellertreppe fehlt eine Absturzsicherung! → Stolper-/Absturzgefahr!



Im Keller befinden sich 2 Wasseruhren (lt. Angabe der betreibenden Partei 1 x für Gebädetrakt Ost und 1 x für Gebädetrakt Süd).

Raumhöhe: 2,54 m

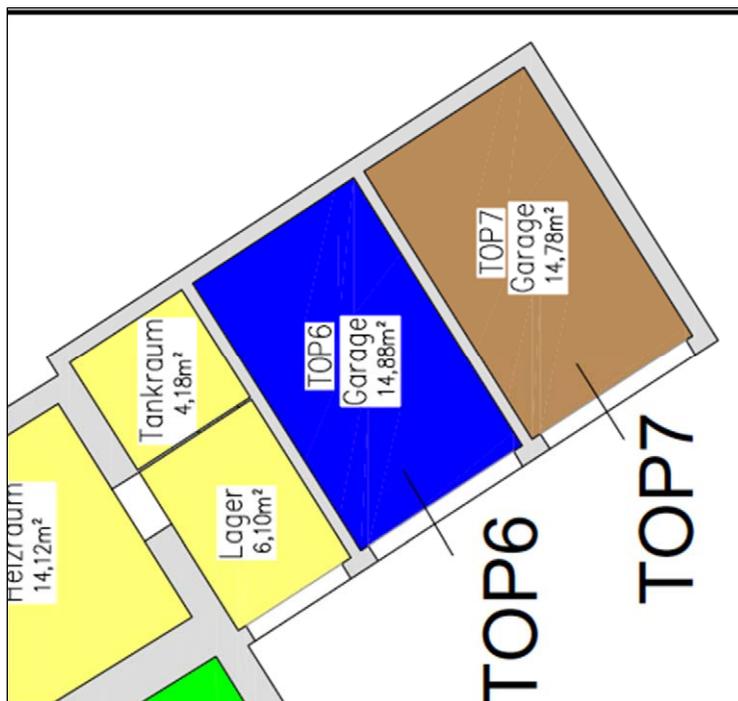


Gebäudeteil Garagentrakt:

Nutzfläche: Garagen: 29,66 m²
(im Plan DI Schumann „blau“ - „Top 6 Garage“ und „braun“ – „Top 7 Garage“)

Lager/Tankraum: 10,28 m²
(im Plan DI Schumann „gelb“ - „Lager“ und „Tankraum“)

→ Gesamt-Nutzfläche: 39,94 m²



Auszug Plan DI Schumann 2024

Zugang:

Der Zugang ist (teil-)befestigt.



Lagerraum:

Estrichboden

2-flügeliges Metalltor mit außenseitiger Holz-Beplankung

Anm.d.SV:

- *Im Wand-/Deckenbereich sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar (ev. undichte Terrassenabdichtung).*
- *Der Lagerraum ist mit einer Tür mit dem Heizraum des „Gebäudetraktes Ost“ verbunden.*



Öl-Tankraum:

Anm.d.SV:

Die Räumlichkeiten des „Gebäudetraktes Ost“ werden mittels „Öl-Zentralheizung“ beheizt.

Lt. Angabe der betreibenden Partei werden die Räumlichkeiten des „Gebäudetraktes Süd“ elektrisch beheizt.

V.a. im Bereich der Decke und Wände sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.



Garage „Nord“ (lt. Plan DI Schumann „Top 6 – Garage“):

2-flügeliges Metalltor mit außenseitiger Holz-Beplankung

Estrichboden

Strom

Raumhöhe: 2,62 m

Garage „Süd“ (lt. Plan DI Schumann „Top 7 – Garage“)

2-flügeliges Metalltor mit außenseitiger Holz-Beplankung

Estrichboden

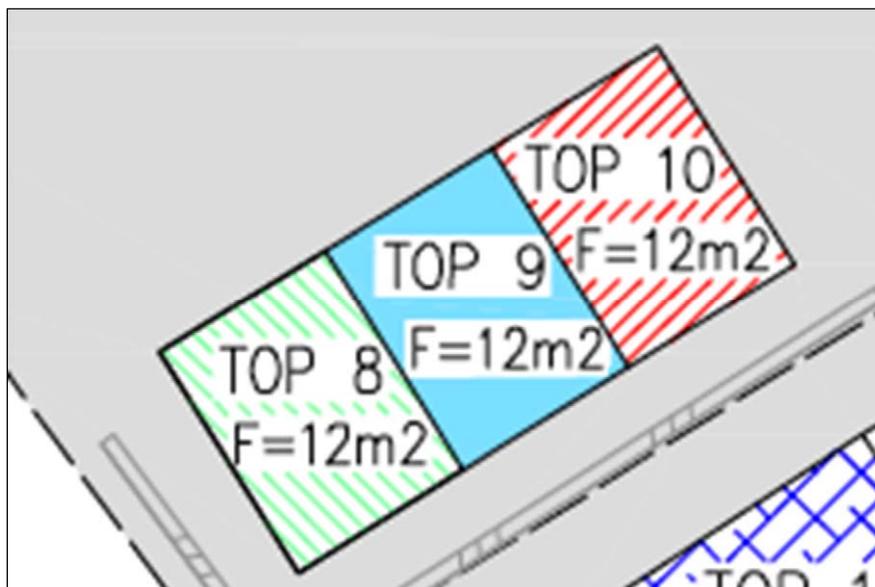
Strom

*Anm.d.SV:**Im Decken- und Wandbereich sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren vorhanden.*

02.05.02. Carport

Betreffend des Carports finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.

<u>Konstruktion:</u>	Holz
<u>Dach:</u>	Betonziegel-Eindeckung
<u>Außenabmessung:</u>	ca. 10 m x ca. 5,75 m Anm.d.SV: „Innen-Länge“: ca. 8,75 m
<u>KFZ-Stellplätze:</u>	3 (siehe Plan DI Schumann)



Auszug Plan DI Schumann 2024

Ansichten:



Nord-Ost



Nord

02.05.03. Garagen-Objekt

Dach: Satteldach

Mauerwerk: massiv
Der „Anbau“ ist eine „Holz-Konstruktion“.

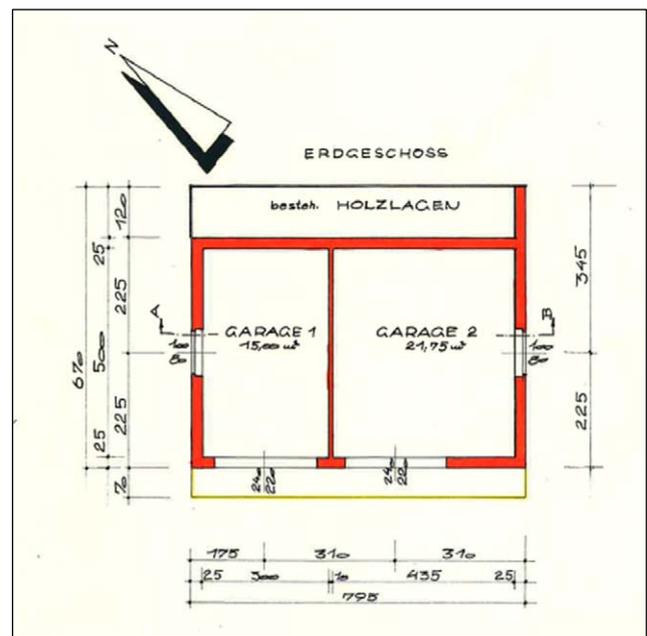
Garagentore: Deckensektionaltore
Anm.d.SV:
Das Tor der nördlichen Garage (lt. Plan DI Schumann „Garage Top 1“) ist am Tag der Befundaufnahme nicht an den elektrischen Torantrieb angeschlossen.
Es ist (zusätzlich) ein Codeschloss vorhanden.

Nutzfläche Garagen: 35,17 m² (Nutzfläche lt. Plan DI Schumann)

Nutzfläche Abstellraum: 13,27 m² (Nutzfläche lt. Plan DI Schumann)



Auszug Plan DI Schumann 2024



Auszug Einreichplan 1972



Süd-West



Nord



Nord-Ost

Die Zufahrt erfolgt über den „Brückenweg“. Der Garagenvorplatz ist befestigt.

Am Tag der Befundaufnahme ist nur ein Garagen-Tor, jenes der Garage Süd, offenbar.

Durchfahrts-Höhe: 1,98 m

Durchfahrts-Breite: 2,34 m



Das Tor der „Garage Nord“ ist nicht offenbar.

→ Lt. Angaben der betreibenden Partei ist der Zustand beider Garagen ident.

Holz-Lager (lt. Plan DI Schumann „Abstellraum zu Top 11“)



Dachboden Garage:

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.

Warnung der SV:

Es fehlen Absturzsicherungen im Bereich des westlichen Zugangs sowie im östlichen Bereich (vgl. Auflage im Baubewilligungsbescheid vom 05.02.1980)



02.05.04. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist zur Almeggerstraße hin eingefriedet.
Die Zugangsbereiche sind befestigt, der restliche Vorgarten ist begrünt.



Die Liegenschaft ist entlang des Brückenweges eingefriedet, lediglich die beiden Zufahrten zum Carport, zu den Garagen, und ein kleiner Bereich im Süden sind offen gestaltet.
Entlang des Brückenweges ist tw. eine Stützmauer vorhanden.



Der südlich an das Haus angrenzende Gartenbereich ist eben. Die Zufahrt zur Garage sowie dem Carport sind (tw.) befestigt. Der Rest des Gartens in diesem Bereich ist begrünt.
Es ist eine „Treppenanlage“ Richtung Garagen-Objekt bzw. dem südlichen Garten vorhanden.

Anm.d.SV:

Im Bereich der Treppe fehlt ein Handlauf!



Der südliche Bereich des Gartens weist ein starkes Gefälle Richtung eines Seitenarms der Alm auf (>8 m). Dieser Bereich ist begrünt.



02.06. Rechte und Lasten

02.06.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung im „Gebäudeteil Ost“ wird am Tag der Befundaufnahme von der 1.- Verpflichteten bewohnt.

Das restliche Gebäude ist unbewohnt.

02.06.02. Außerbücherliche Rechte und Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Gemeinde Bad Wimsbach-Neydharting:

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung der Gemeinde Bad Wimsbach-Neydharting ergab:

betreffend Abgabenrückstände für die Liegenschaft Almeggerstraße 2, 4654 Bad Wimsbach-Neydharting, besteht derzeit ein Abgabenrückstand in Höhe von **€ 277,96**.
Dies betrifft die Vorschreibung betreffend 2. Vj. 2025 (€ 28,00 Wassergebühr, € 48,96 Grundsteuer, € 94,00 Kanalben.Gebühr, € 107,-- Abfallgebühr).
Diese wurden mittels Bescheid vorgeschrieben und sind am 08.06.2025 fällig.

Auszug Mail v. 20.05.2025

→ Die Fälligkeit ist NACH dem Bewertungsstichtag!

Anm.d.SV:

Die „Abgabenrückstände“ wurden, lt. Mail der Gemeinde vom 21.05.2025, am 21.05.2025 zur Gänze bezahlt.

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.07. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.08. Verdachtsflächenkataster



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

→ Die Liegenschaft ist dzt. nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontamination vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminationen 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.

Objekte dieser Bauart, Größe und in dieser Lage, werden – erfahrungsgemäß – einerseits durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt und sind andererseits „Bauträger-Objekte mit Entwicklungspotential“.

Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher von deren Sachwerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Sachwertverfahren** (§ 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	m2	€/m2
1	05.12.2023	4654 Bad Wimsbach-Neydharting KG Wimsbach, KGNr. 51129, EZ 500, GStNr. 188/35	€ 165.500,00	980 m ²	€ 168,88/m ²
2	27.05.2024	4654 Bad Wimsbach-Neydharting KG Wimsbach, KGNr. 51129, EZ 421, GStNr. 206/4	€ 165.000,00	1.084 m ²	€ 152,21/m ²
3	09.01.2025	4654 Bad Wimsbach-Neydharting KG Wimsbach, KGNr. 51129, EZ 561, GStNr. 301/35	€ 106.281,00	723 m ²	€ 147,00/m ²
4	13.01.2025	4654 Bad Wimsbach-Neydharting KG Wimsbach, KGNr. 51129, EZ 561, GStNr. 301/33	€ 115.248,00	784 m ²	€ 147,00/m ²
5	21.01.2025	4654 Bad Wimsbach-Neydharting KG Wimsbach, KGNr. 51129, EZ 429, GStNr. 206/5	€ 210.000,00	1.084 m ²	€ 193,73/m ²
6	21.03.2025	4654 Bad Wimsbach-Neydharting KG Wimsbach, KGNr. 51129, EZ 555, GStNr. 233/5	€ 140.580,00	852 m ²	€ 165,00/m ²
		durchschnittlicher Preis:			€ 162,30/m ²

Von der Zeitschrift Gewinn werden jährlich die Preise für Baugrundstücke für alle Gemeinden in Österreich erhoben und veröffentlicht.

Der Baulandpreis in der Gemeinde Bad Wimsbach-Neydharting lag demnach in den Jahren 2023 bis 2025 bei (gleichbleibenden) € 150,00/m² bis € 200,00/m².

Aufgrund der Lage, der Größe und des Gefälles des gegenständlichen Grundstückes, werden die einzelnen Grundstücke der Liegenschaft wie folgt bewertet:

Gst.Nr. 57/3, .11, 57/4, d.s. 999 m²: € 160,00/m²

Betreffend Grundstück 181 werden (gerundet) 100 m² („Garagen Objekt“) mit € 160,00/m² bewertet.

Die restliche Fläche, d.s. 405 m² (= 505 m² – 100 m²) wird, aufgrund des starken Gefälles, als „erweiterte Gartenfläche“ mit 15 % des Baulandpreises bewertet:

€ 160,00 x 0,15 = € 24,00/m²

Auszug DORIS – „Fläche Garage“ (gerundet 100 m²):



Anm.d.SV:

Betreffend des Grundstückes 181:

Die dzt. im Flächenwidmungsplan noch als „Straßenanlage“ ausgewiesene Fläche wird, aufgrund der Information der Gemeinde Bad Wimsbach-Neydharting, als Grundstück mit Widmung „K-Kerngebiet“ bewertet.

Siehe Punkt 02.02.

Gesamtbodenwert:

999 m ² à € 160,00	= € 159.840,00
100 m ² à € 160,00	= € 16.000,00
405 m ² à € 24,00	= € 9.720,00
	€ 185.560,00

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 25, KG 51129 Wimsbach, beträgt, **zum Bewertungsstichtag 15.05.2025:**

€ 185.560,00

03.02.02. Sachwertverfahren

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

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren** ausgegangen.

Anm.d.SV:

Die vorhandene Bebauung (Wohnobjekt, Garage, Carport) wird als „wirtschaftliche Einheit“ bewertet.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 79 % der Herstellkosten.

Für die Außenanlagen werden pauschal 3 % der Herstellkosten berücksichtigt.

- Für notwendige „Sicherungsmaßnahmen“ (u.a. Geländer, Fenster Stiegenhaus) werden pauschal € 10.000,00 als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Anm.d.SV:

Die gegebene Bausubstanz (u.a. tw. augenscheinliche Feuchtigkeitsspuren etc.) wurde bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Baulichkeiten berücksichtigt.

- Betreffend Carport finden sich keine Unterlagen im Bauakt. Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer dieses, so wie in der Natur vorhanden, weiter in der gegebenen Form nutzen und auch entsprechend einpreisen würde, obwohl dieses nicht baubewilligt ist.
- Beim Garagenobjekt konnte lediglich eine Garage besichtigt werden. Bei der Bewertung wird von einem „vergleichbaren Zustand beider Garagen“, so wie von der betreibenden Partei angegeben, ausgegangen.
- Bei der Bewertung wird von einer funktionierenden Wasser-/Sanitär-/Heizungs- und Elektroinstallation ausgegangen.
- Bei der Bewertung wird von den (gerundeten) Nutzflächen lt. Vermessungsplan DI Schumann ausgegangen.

Anm. d. SV:

- *Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.*

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	15 Jahre
Baukosten EG Gebädetrakt Ost (inkl. USt.)	€ 2.200,00/m ²
Baukosten OG Gebädetrakt Ost (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m ²
Baukosten EG Gebädetrakt Süd (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m ²
Baukosten OG Gebädetrakt Süd (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m ²
Baukosten KG Gebädetrakt Süd (inkl. USt.)	€ 1.400,00/m ²
Baukosten Garagentrakt (inkl. USt.)	€ 1.400,00/m ²
Baukosten Carport (inkl. USt.) – je Stellplatz	€ 6.000,00/m ²
Baukosten Garagen-Objekt Garage (inkl. USt.)	€ 1.700,00/m ²
Baukosten Garagen-Objekt Abstellr. (inkl. USt.)	€ 500,00/m ²
Außenanlagen	+3 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-79 % der Herstellkosten
Wertminderung Zustand	-€ 10.000,00 pauschal

Netto-Nutzfl. EG Geb.trakt Ost	73 m2	2.200 €/EH	160.600,00
Netto-Nutzfl. OG Geb.trakt Ost	74 m2	2.800 €/EH	207.200,00
Netto-Nutzfl. EG Geb.trakt Süd	169 m2	2.800 €/EH	473.200,00
Netto-Nutzfl. OG Geb.trakt Süd	178 m2	2.800 €/EH	498.400,00
Netto-Nutzfl. KG	12 m2	1.400 €/EH	16.800,00
Netto-Nutzfl. Garagentrakt	40 m2	1.400 €/EH	56.000,00
Carport-Stellplätze	3	6.000 €/EH	18.000,00
Netto-Nutzfl. Garagen Objekt Garagen	35 m2	1.700 €/EH	59.500,00
Netto-Nutzfl. Garagen Objekt Abst.r.	13 m2	500 €/EH	6.500,00
Herstellkosten			1.496.200,00
Außenanlagen		3%	44.886,00
Herstellkosten gesamt			1.541.086,00
Wertmind. Alter		-79%	-1.217.457,94
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			323.628,06
abzügl. „Wertminderung Zustand“		pauschal	-10.000,00
Bauzeitwert			313.628,06
geb. Bodenwert			185.560,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			499.188,06

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Außerbücherliche Lasten:

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte und/oder Lasten bekanntgegeben.
 Siehe Punkt 02.06.03

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt, dass

- die Nachfrage nach Immobilien, wie der gegenständlichen,
- in dieser Preisklasse sehr eingeschränkt ist,

ist eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -10 % vorzunehmen.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 499.188,06
abzügl. Marktwertanpassung -10 %	€ -49.918,81
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 449.269,25

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 25 KG 51129 Wimsbach, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 15. Mai 2025**, beträgt, gerundet,
€ 449.000,00

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 15. Mai 2025 10.00 Uhr bis 12.15 Uhr → 5/2 Stunden

Der **Verkehrswert der Liegenschaft BG Wels, KG 51129 Wimsbach, EZ 25, (Gst.-Nr. .11, 57/3, 57/4, 181), B-INr. 3, 4 und 5, wird zum Stichtag 15. Mai 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 449.000,00

bewertet.
Siehe Punkt 04.

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 12. August 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Bauakt 1951 bis 1953 – „Einbau einer Bäckerei“ (4 Seiten)
- (3) Baubewilligung „Errichtung Garage“ (1 Seite)
- (4) Bauakt 1972 bis 1980 – „Neubau von Garagen“ (7 Seiten)
- (5) Bauakt 1992 bis 1994 – „Einbau eines Bäckerei-Verkaufsraumes“ (8 Seiten)
- (6) Protokoll Feuerbeschau 2020 (2 Seiten)
- (7) Vermessungsplan DI Schumann (6 Seiten)
- (8) Fotobeilage (377 Fotos – 63 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 63 + 92 = **155 Seiten**