



**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: 0 72 42 / 466 47  
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8  
4600 Wels

Wels, am 14. August 2025

**BG Wels – AZ: 7 E 627/25g**

**SV-GZ: 25525**

## **Bewertungsgutachten**

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft**

**Hirsestraße 10, 4600 Wels**

**(BG Wels, KG 51215 Lichtenegg, EZ 4032, Gst.-Nr. 433/16, B-INr. 1)**

**Betreibende Partei:** Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen  
Marktstraße 10, 4201 Gramastetten  
**vertreten durch:** Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen  
Marktstraße 41, 4201 Gramastetten

**Verpflichtete Partei:** Emrije Redzepi (auch Redjepi)  
Hirsestraße 10, 4600 Wels  
**vertreten durch:** --

**wegen:** € 412.181,83 s.A.

### **Stichtag des Gutachtens**

27. Mai 2025 – 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.....	5
01.07. ZUBEHÖR .....	6
<b>02. BEFUND</b> .....	<b>7</b>
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN .....	9
02.03. LAGE.....	13
02.04. INFRASTRUKTUR .....	14
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....	14
02.06. HISTORIE BAUAKT .....	15
02.06.01. WOHNHAUS .....	16
02.06.02. GARAGE.....	28
02.06.03. AUßENANLAGEN .....	30
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	32
02.07.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	32
02.07.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	32
02.08. ENERGIEAUSWEIS .....	33
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	34
<b>03. BEWERTUNG</b> .....	<b>35</b>
03.01. ALLGEMEINES.....	35
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE .....	36
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	36
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	37
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN .....	38
<b>04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>39</b>
<b>05. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>40</b>

# 01. Allgemeines

## 01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 7, vom 30. April 2025, Aktenzahl 7 E 627/25g-8, erstellt.

## 01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51215 Lichtenegg, EZ 4032, BG Wels, B-INr. 1 (Hirsestraße 10, 4600 Wels)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 7 E 627/25g-2).

**Betreibende Partei:** **Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen**  
Marktstraße 10, 4201 Gramastetten  
**vertreten durch:** **Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen**  
Marktstraße 41, 4201 Gramastetten

**Verpflichtete Partei:** **Emrije Redzepi (auch Redjepi)**  
Hirsestraße 10, 4600 Wels  
**vertreten durch:** --

**wegen:** **€ 412.181,83 s.A.**

## 01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 27. 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 27. Mai 2025, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Emrije Redzeqi, verpflichtete Partei
- Yvonne Nöster, Raiffeisenbank Gramastetten (betreibende Partei)
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 10.55 Uhr → Dauer 2/2 Stunden.

## **01.05. Grundlagen des Gutachtens**

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabende Akten des Gerichtes
- Besichtigung vom 27. Mai 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakten
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informationen-System)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen Lärmkarte ASFINAG
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

## 01.06. Einheitswert

### Informationen zum Einheitswert

**(Mit)Eigentümer\*in**

Name: Redžepi Emrije

Geburtsdatum: 20.06.1984

Adresse: Hirsestraße 10

Ort: 4600 Wels

**Objekt**

Einheitswert-Aktenzeichen: 54 251-2-4032/8

Stichtag: 01.01.2025

Katastralgemeinde: 51215 Lichtenegg

Einlagezahl: 4032

Lageadresse: Hirsestraße 10, 4600 Wels

**Einheitswert**

Anteil: 1/1

Erhöhter (anteiliger)  
Einheitswert: EUR 23.600,00

Bodenwert (durchschnittlich): EUR 9,4475 / m<sup>2</sup>

Art des Grundstückes: Einfamilienhaus

*Auszug 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	<b>GB</b>
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 51215 Lichtenegg	EINLAGEZAHL 4032	
BEZIRKSGERICHT WELS		
*****		
Letzte TZ 1624/2025		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
433/16	G GST-Fläche	* 329
	Bauf.(10)	137
	Gärten(10)	192 Hirsestraße 10
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1	a 6320/2015	Eröffnung der Einlage für Gst 433/16 aus EZ 4032 (neu)
2	a 5850/2014	6295/2015 Bauplatz (auf) Gst 433/16
		gem. Bescheid 2013-12-02, Zl. BZ-BauR-4038-2013 Scho
		Bescheid 2015-10-13, GZ BZ-BauR-4040-2015 Scho
	b 6320/2015	Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 3964
***** B *****		
1	ANTEIL: 1/1	
	Emrije Redzepi	
	GEB: 1984-06-20 ADR: Billrothstraße 64, Wels 4600	
	a 6320/2015 Kaufvertrag 2015-04-15 Eigentumsrecht	
***** C *****		
1	a 6320/2015	Pfandurkunde 2015-05-11
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 320.000,--
		für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
		(FN 247579m)
	b	gelöscht
2	a 4070/2016	Pfandurkunde 2016-06-28
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 30.000,--
		für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
		(FN 247579m)
	b	gelöscht
3	a 5589/2023	Pfandurkunde 2023-11-09
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 100.000,--
		für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
4	a 1624/2025	Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
		Hereinbringung von vollstr. EUR 412.181,83 samt 1,625 %
		Zinsen (vierteljährlich) seit 14.08.2024 und 1,2 % Verzugs
		-zinsen (vierteljährlich) seit 01.03.2025, samt 1,625%
		Zinsen (vierteljährlich) aus EUR 413.852,58 ab 9.11.2024
		bis 10.12.2024, samt 1,625% Zinsen (vierteljährlich) aus
		EUR 415.358,41 ab 01.01.2025 bis 23.01.2025, samt 1,625%
		Zinsen (vierteljährlich) aus EUR 415.316,58 ab 24.01.2025
		bis 23.02.2025, samt 2,82% Zinsen (vierteljährlich) aus EUR
		415.623,38 ab 01.03.2025, sowie der Kosten des
Seite 1 von 2		



Exekutionsantrages von EUR 1.440,10 für  
Raiffeisenbank Gramastetten Rodlital eGen (FN 75958d)  
(7 E 627/25g)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch 30.04.2025 14:18:37

*Kopie Gerichtsakt*

## 02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

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



DORIS

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer Schutzzone im Bauland:

Zweck	Bm Bauliche Maßnahme für Emissions- bzw. Immissionsschutz erforderlich
Widmung	Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Bauliche Maßnahmen)

DORIS

Die gegenständliche Liegenschaft liegt, lt. Information in der DORIS, in der Schutz-/Sicherheitszone Luftfahrt/Flugplatz.

**Örtliches Entwicklungskonzept 2/2015** (Stand 25.03.2025):

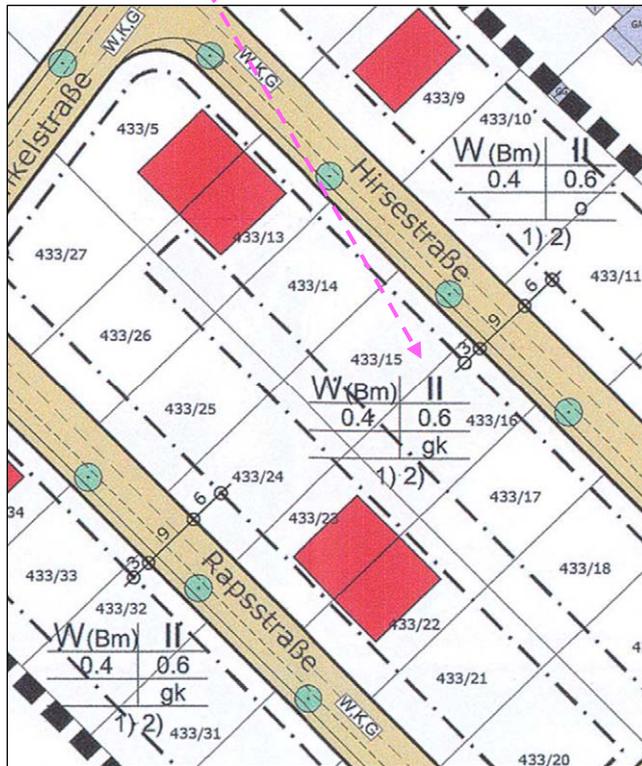


Entwicklungsziele  
WF Wohnfunktion  
Siedlungserweiterungsfläche  
oder Umnutzungsfläche

Kopie Magistrat der Stadt Wels, Abt. Stadtplanung

Das örtliche Entwicklungskonzept sieht für die im Nahbereich der gegenständlichen Liegenschaft vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen zukünftig eine Wohnbebauung vor.

Für die gegenständliche Liegenschaft gilt der **Bebauungsplan Nr. 316/B.2 (2015)**:



Es ist eine gekuppelte, zweigeschoßige, Bebauung, mit einer Geschößflächenzahl von 0,6 (= Verhältnis der Brutto-Grundflächen aller oberirdischen Geschoße zur Fläche des Bauplatzes) verordnet.

Auszug textliche Ergänzung zum Bebauungsplan:

## 1 Örtlicher Geltungsbereich

Die folgenden Festlegungen gelten ausschließlich für den Bereich des Bebauungsplanes 316/B.2 (Dinkelstraße).

## 2 Gebäudehöhen / Geschößfestlegungen

- 1) Die festgelegte Zahl der maximal zulässigen Geschöße ist wie folgt zu interpretieren:  
II Definiert als Untergrenze ein Erdgeschoß mit einer Übermauerung von mindestens 0,50 m, als Obergrenze zwei Geschöße mit einer Übermauerung von maximal 1,20 m über Rohdecke.

## 3 Dachgeschoß- / Dachraumausbau

- 1) Bei Dachraumausbauten darf die Summe aller Breiten von Dachdurchbrüchen (Gaupen, Dachflächenfenster, etc.) die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 2) Der Abstand zwischen aufgehendem Mauerwerk (Giebelmauer) bzw. Feuermauer zum Nachbarn und dem ersten Dachdurchbruch muss mindestens 1,00 m betragen.

## 4 Dachform

Im gegenständlichen Planungsgebiet ist bei Hauptgebäuden die Errichtung von Dächern wie folgt festgelegt:

- 1) Bei zweigeschoßiger Bebauung wird eine Dachneigung bis maximal 30° als zulässig erachtet.
- 2) Mansarddächer sind grundsätzlich zulässig, sie sind aber als Dachgeschoßausbau zu werten und damit in die Anzahl der Geschöße einzurechnen.

## 5 Einfriedungen, Werbeeinrichtungen, Lärmschutzmaßnahmen

- 1) Die Abstandsbestimmungen von straßenseitigen Einfriedungen bei Gemeindestraßen gemäß §18 Abs. 1 Straßengesetz i.d.g.F. finden für das gegenständliche Plangebiet keine Anwendung.
- 2) Einfriedungen zu Verkehrsflächen sowie zu Nachbargrundgrenzen im Vorgarten (= der Bereich des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie) bis zu einer Tiefe von 2,00 m von der Straßengrundgrenze sind nicht als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlichen undurchsichtigen Bauweisen zu gestalten. Sie sind transparent auszuführen, wobei ein maximal 60 cm hoher Sockel als zulässig erachtet wird. Die maximale Höhe der Einfriedung wird mit 2,00 m von der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche gemessen.
- 3) Einfriedungen entlang des öffentlichen Grünzuges beim Grünbach werden im Schemaschnitt näher behandelt.
- 4) Die Errichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (insbesondere als straßenseitige Einfriedungen, bzw. im Vorgartenbereich) sind im gegenständlichen Plangebiet nicht zulässig. Ausgenommen sind temporäre Plakatwände wie in § 27 Abs. 4 Oö. BauO. i.d.g.F. angeführt, Abgrenzungen von Baustellen u.ä.
- 5) Das gegenständliche Plangebiet wurde im Flächenwidmungsplan als Bm-Zone (immissionsorientierte Anlagenplanung) ausgewiesen. Aufgrund der Lärmproblematik zur nordwestlich verlaufenden Autobahn A8 sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:
  - a) In den lärmzugewandten Gebäuden oder Gebäudeteilen ist die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen je nach Ergebnis der lärmtechnischen Beurteilung in Kombination mit kontrollierter Wohnraumlüftung erforderlich.
  - b) Der notwendige Freiraumschutz für Terrassen und Balkone ist bei der Gebäudeprojektierung zu berücksichtigen und im Bauverfahren abzuhandeln. Planungsvoraussetzung ist die Einhaltung des Widmungsmaßes und der Beurteilungspegel der Summenschallimmissionen.
  - c) Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzmauern udgl.) sind bei Überschreitung der jeweiligen Immissionsgrenzwerte gemäß ÖNORM S 5021, Teil 1, letztgültige Ausgabe, notwendig und können entlang der Nachbargrundgrenzen, soweit die Notwendigkeit aus Sicht des Immissionsschutzes besteht, fortgeführt werden. Die Lärmschutzmaßnahme kann auch in Form einer optimalen Positionierung von Gebäuden getroffen werden. Der Nachweis im konkreten Einzelfall ist durch die Bauwerber zu erbringen. Notwendige Lärmmessungen und Beurteilungen sind nach den einschlägigen österreichischen Normen und Richtlinien auszuführen. Dimensionierung, Materialwahl und Gestaltung haben nach dem Stand der Technik zu erfolgen.

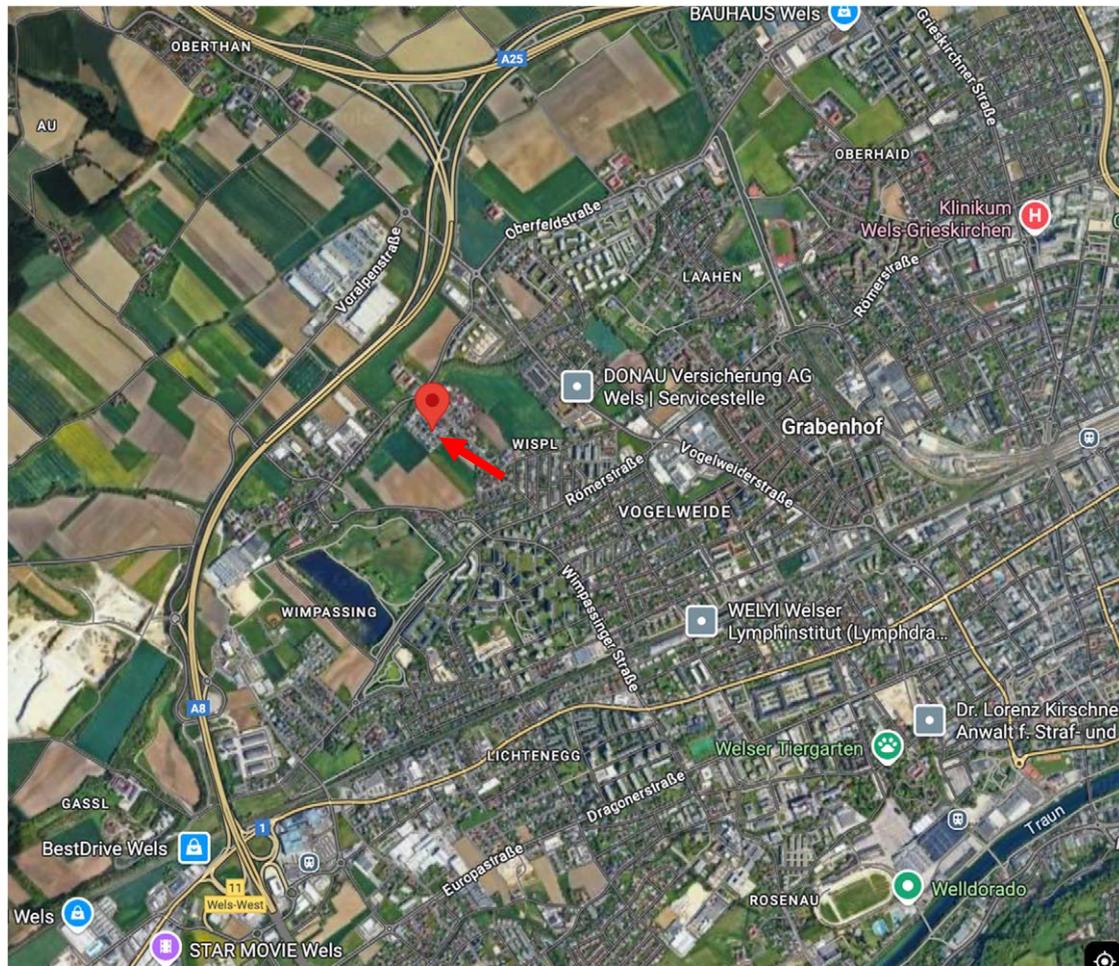


## **6 Nebengebäude**

- 1) Im gegenständlichen Plangebiet ist die Situierung von Nebengebäuden wie Garten- und Gerätehütten, sowie ähnliche Nebengebäude im Bereich des Vorgartens ausgeschlossen.
- 2) Im gegenständlichen Plangebiet sind sonstige bauliche Anlagen wie Carports, Flugdächer etc., welche im Sinne des § 2 Oö. BauTG i.d.g.F. keine Gebäude darstellen, in die Flächenberechnung für Nebengebäude (im Sinne des § 7 Oö. BauTG i.d.g.F.) einzubeziehen.
- 3) Der Mindestabstand von Garagen, Carports und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des Punkt 2) hat zur Straßenfluchtlinie mindestens 2,00 m zu betragen, wobei ein ortsüblicher Dachvorsprung von maximal 1,00 m vorragen kann.

*Kopie Stadtplanung Magistrat der Stadt Wels*

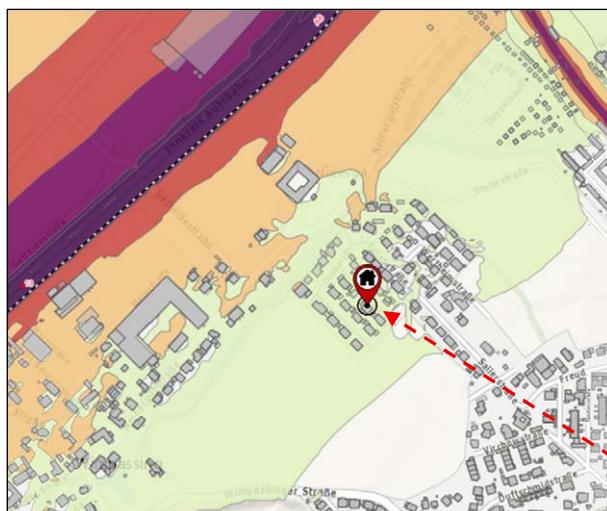
## 02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung süd-östlich der Autobahn A8.

Die Liegenschaft liegt in einer von der Autobahn (A8) lärmbelasteten Zone:

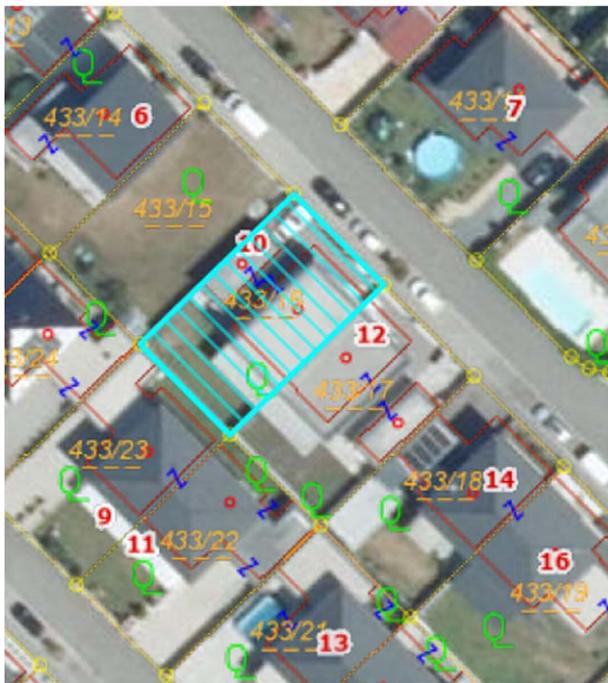


## 02.04. Infrastruktur

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

## 02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine nahezu rechteckige Form auf. Die Liegenschaft ist mit einer 2-geschoßigen Doppelhaus-Hälfte, nicht unterkellert, sowie einer Garage bebaut.



Auszug DORIS

## **02.06. Historie Bauakt**

22.06.2016	Baubewilligung „Doppelwohnhaus mit Garagen inkl. Hauskanal“ Planänderung“
12.07.2016	Austauschplan Top 21
18.01.2017	Anzeige Beendigung der Bauausführung
30.01.2017	Hausnummer „Hirsestraße 10“ ( <i>Doppelwohnhaus Top 21</i> )

*Anm.d.SV:*

*Lt. Angabe der Verpflichteten erfolgten*

- *die Rohbauarbeiten durch die Firma „my home“ und*
- *die Ausbauarbeiten in Eigenleistung.*

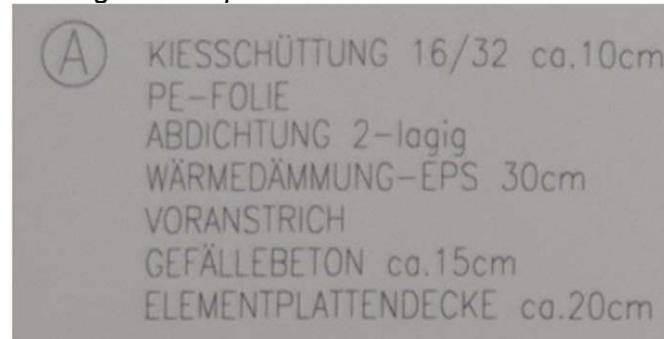
*Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.  
Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.*

## 02.06.01. Wohnhaus

### Dach:

Flachdach

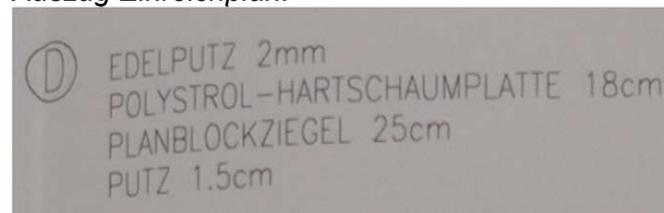
Auszug Einreichplan:



### Mauerwerk:

massiv

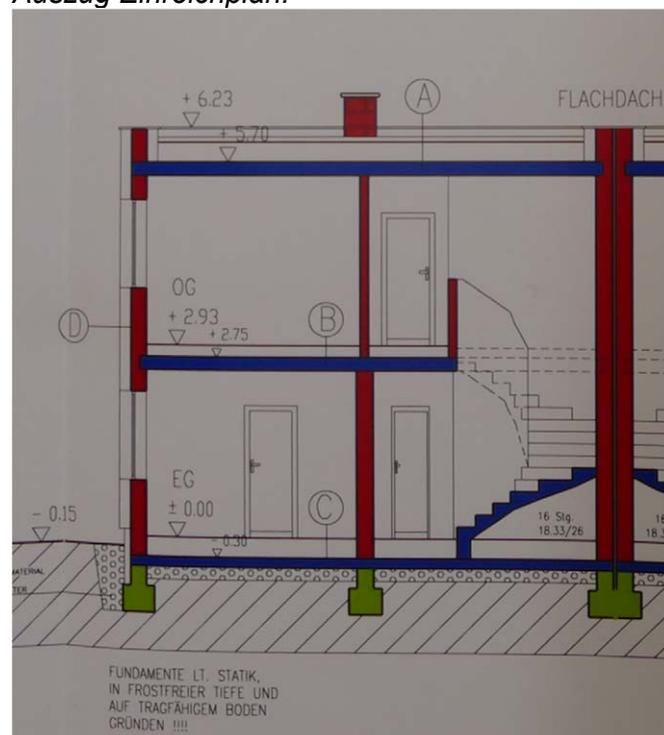
Auszug Einreichplan:



### Decken:

massiv

Auszug Einreichplan:



Heizung:

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Anm.d.SV:

- Fußbodenheizung

Fenster:

Kunststoff 3-Scheiben-isolierverglast

(elektrische) Rollläden

Treppe:

massiv

Außenansichten:



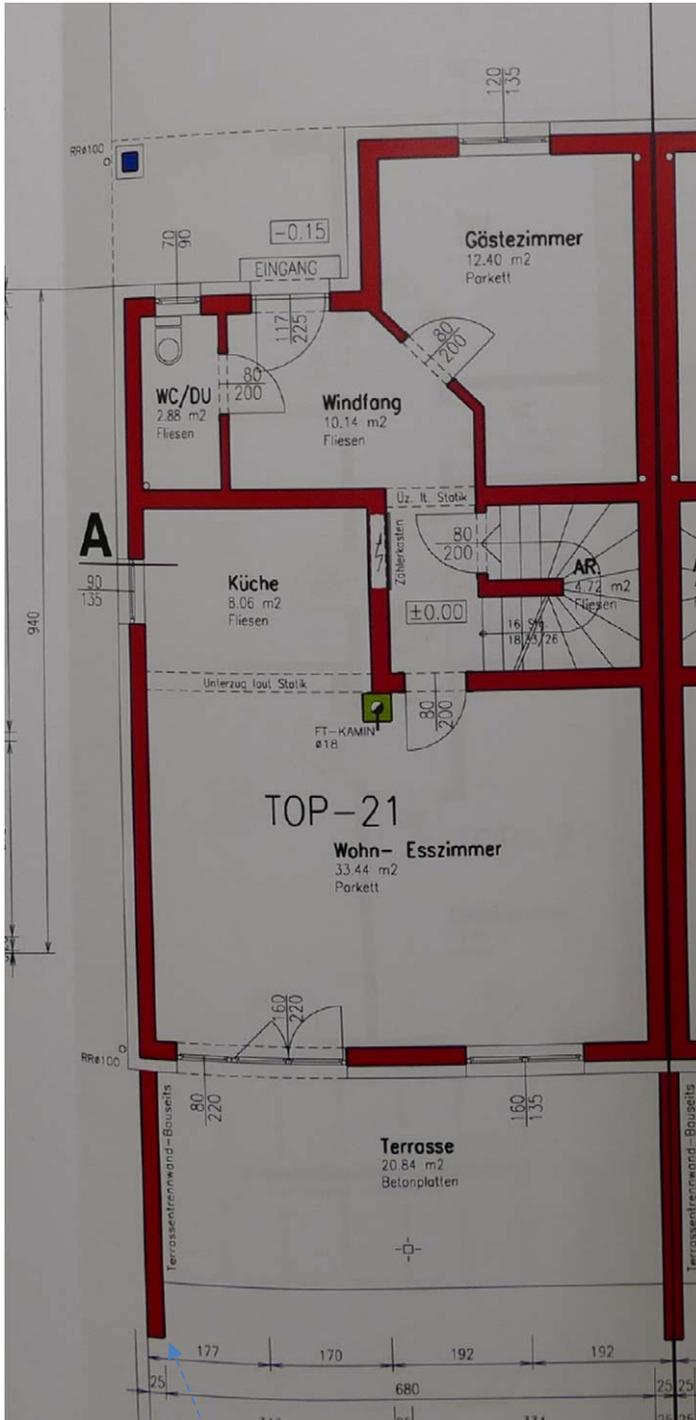
**Nord-Ost**



**Nord-West**

## Erdgeschoß:

Nutzfläche: 71,64 m<sup>2</sup> (lt. behördlich bewilligtem Einreich(-Austausch-)plan)



Einreich(-Austausch-)plan 2016 (Bauakt)

Anm.d.SV:

Die nördliche Mauer im Bereich der Terrasse wurde nicht errichtet.

### Eingangsbereich:

Der Eingangsbereich ist befestigt.

Links der Haustür (*Kunststoff/Glas*) ist in der Außenwand eine Mauernische ausgeführt, in welcher sich ein „Schuhkasten“ befindet.

*Anm.d.SV:*

- *Einzelne Elemente des „Schuhkastens“ sind außenseitig beschädigt.*
- *Die Haustür ist im unteren Bereich beschädigt.*



### Vorraum/Diele

Fliesenboden, tw. „Steinverkleidung“ an den Wänden

E-Verteiler

Raumhöhe: 2,55 m



## WC/Dusche

Fliesenboden

WC, Dusche, Waschbecken („nur“ Kaltwasser)

Anm.d.SV:

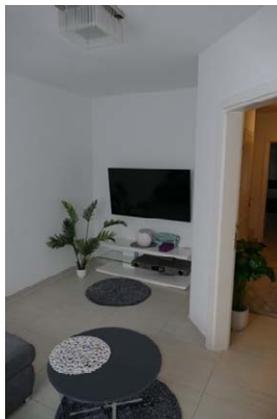
Der Türgriff an der Tür ist „locker“.



## Gästezimmer

Fliesenboden

Tür-Durchgangslichte: 80/200 cm



Abstellraum (unter Stiege)

Fliesenboden

Fußboden-Heizungsverteiler

E-Subverteiler

Küche / Wohnen / Essen

Fliesenboden

tw. „Steinverkleidung“ an den Wänden, Raumthermostat

Ausgang Garten

Raumhöhe: 2,56 m

*Anm.d.SV:**Die Terrassentür ist beim Schanier beschädigt → Putzschaden im Bereich der Fenster-/ Türleibung*

## Terrasse

### Plattenbelag

Die Terrasse ist (*massiv*) überdacht.

Anm.d.SV:

- *Es ist eine Überdachung aus Sicherheitsglas baubewilligt.*
- *Die Sockelleisten im Bereich des Plattenbelages sind tw. beschädigt.*



## Aufgang Obergeschoß

Massivtreppe mit Fliesenbelag

tw. „Steinverkleidung“ an den Wänden

Durchgangslichte: 1,02 m („auf Mauer“)

Anm.d.SV:

*Der Fliesenbelag ist tw. beschädigt.*

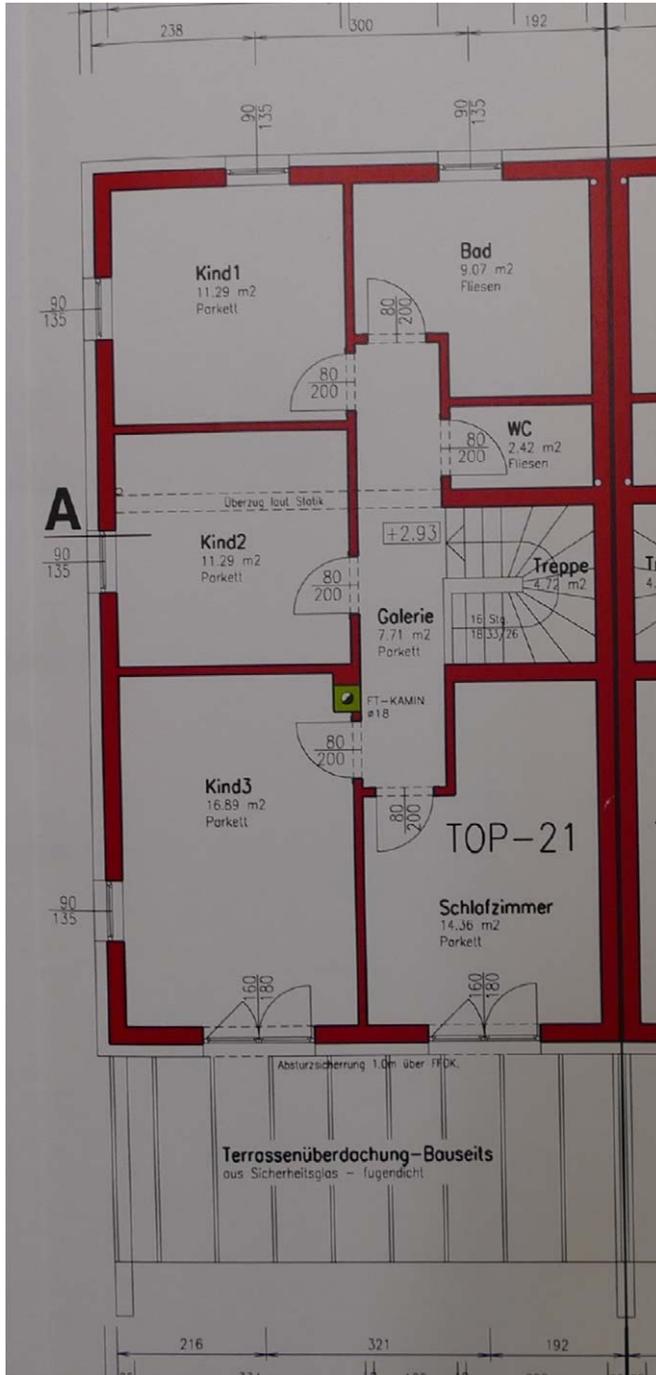
**Warnung der SV:**

**Es fehlt ein Handlauf! → Absturz-/Stolpergefahr!**



## Obergeschoß:

Nutzfläche: 73,03 m<sup>2</sup> (lt. behördlich bewilligtem Einreich(-Austausch-)plan)



Einreich(-Austausch-)plan 2016 (Bauakt)

### Anm.d.SV:

- Beim Zimmer „Kind 3“ wurde das Fenster Richtung Norden (90/135 cm) NICHT und die bestehende Fensterkombination höher als baubewilligt (d.s. 180 cm) ausgeführt.
- Bei den Zimmern „Kind 1 und 2“ sind Fenster-Türen (bis zum Boden) eingebaut worden (baubewilligt: Fenster: 90/135 cm).
- Im Zimmer „Schlafzimmer“ wurde eine „einfache“ Fenster-Tür, Höhe >180 cm, eingebaut.

### Galerie/Vorraum

Fliesenboden

Anm.d.SV:

- Bei den Türen sind tw. im Fußbodenbereich Beschädigungen erkennbar.



### Abstellraum (im Plan WC)

Fliesenboden

Fußboden-Heizungsverteiler

Anm.d.SV:

- Eine Detailbefundung von Boden und Wänden war aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse nur sehr eingeschränkt möglich.



## Bad

Fliesenboden

Waschbecken, Badewanne, WC, Waschmaschinen-Anschluss

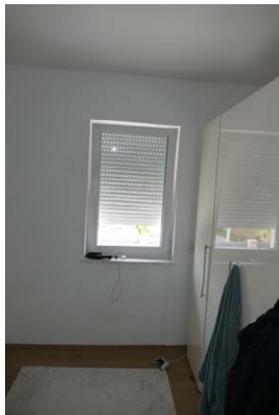
Anm.d.SV:

Bei der Badezimmer-Tür ist der Türgriff „locker“.



## Kinderzimmer

Laminatboden



## Kinderzimmer

Laminatboden



## Schlafzimmer

Laminatboden

Raumhöhe: 2,61 m

Anm.d.SV:

*Im Bereich der Zwischenwand sind Beschädigungen erkennbar.*

**Warnung der SV:**

**Bei der Tür zur (nicht bewilligten) „Dachterrasse“ fehlt eine Absturzsicherung!**



## „Dachterrasse“

Bitumen-Abdichtung

Anm.d.SV:

*Die „Terrasse“ (Überdachung der Terrasse-EG) ist im OG nicht als solche baubewilligt.*

**Warnung der SV:**

**Es fehlt eine Absturzsicherung!**



Kinderzimmer  
Laminatboden**Sonstiges:**

- Im Bereich der Fliesenböden sind tw. Beschädigungen erkennbar.
- Im Bereich der Türstöcke sind im Fußbodenbereich Beschädigungen erkennbar.
- Bei den Türen sind tw. die Türgriffe „locker“.
- Im Wohnzimmer ist ein Terrassentür-Scharnier beschädigt → Beschädigung im Bereich der Fensterleibung.
- Im Obergeschoß fehlt im Schlafzimmer Richtung Garten eine Absturzsicherung!
- Im Bereich der Stiege fehlt ein Handlauf.
- Die Baubewilligung ist an div. Auflagen hinsichtlich Schallschutz gebunden → in der Natur ist tw. eine geänderte Bau-Ausführung (*Terrasse, Fenster OG*) vorhanden. Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt.

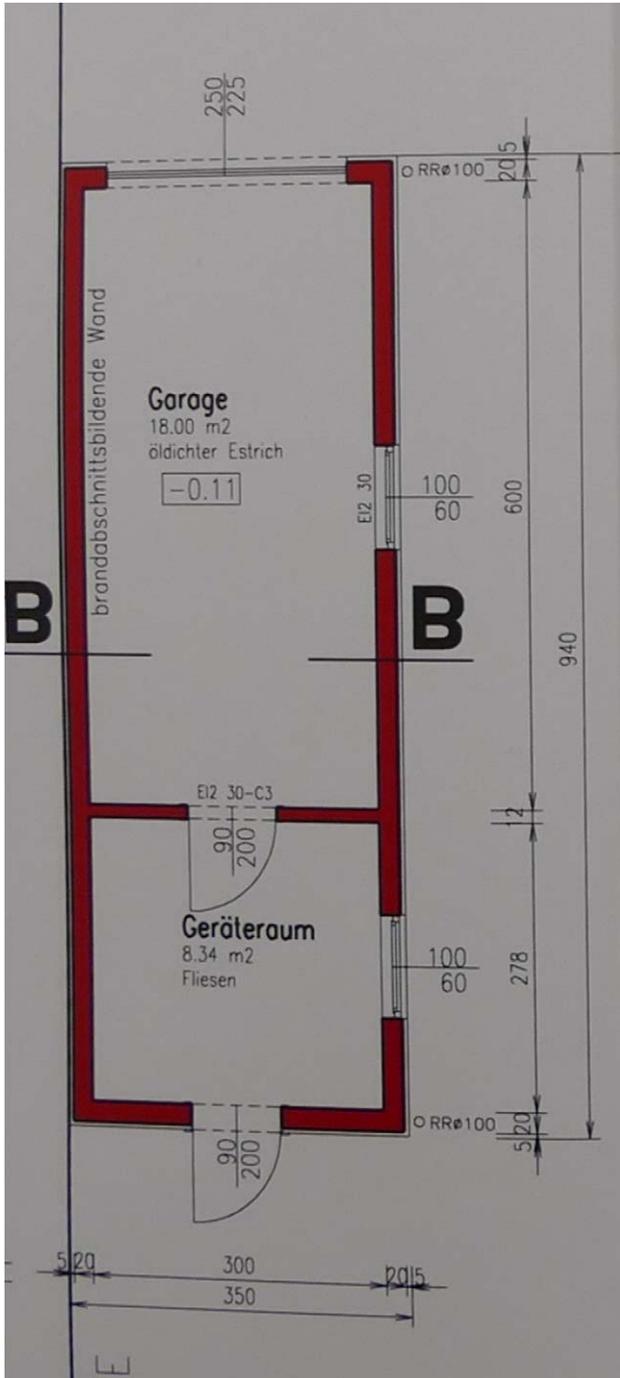
Auszug Baubewilligung:

37. Von einer des Bereiches Schallschutz fachkundigen Person ist prüfen und bestätigen zu lassen, dass die tatsächliche Projektausführung betreffend Schallschutz nach den Festlegungen der schalltechnischen Grundlagen Neubau Doppelhaus Neinergutstraße, Wels, Top 21 – Außenlärmsituation und Mindestanforderungen an Außenbauteile, Projekt Nr. 16-0094P, E-Red1-K Datum 25.03.2016 der TAS Bauphysik Leonding, erfolgt ist. Die fachkundige Person hat sich namentlich zu deklarieren. Das Ergebnis dieser Prüfung einschließlich Kopien der Prüfzeugnisse der tatsächlich zum Einbau gekommenen Außenfenster und Außentüren sind der Fertigstellungsanzeige beizufügen.

39. Die Räume Kind 1 und Kind 2 des 1. OG, Top 21 an der Nordwestfassade müssen eine mechanische Lüftungsmöglichkeit erhalten. Dies kann über eine kontrollierte Wohnraumlüftung oder Einzellüfter erfolgen. Die Vorgaben des Punktes 2.2.6 der OIB Richtlinie 5, Ausgabe 2011, sind einzuhalten und von einer des Bereiches Schallschutz fachkundigen Person prüfen und bestätigen zu lassen. Die fachkundige Person hat sich namentlich zu deklarieren. Das Prüfergebnis ist der Fertigstellungsanzeige beizufügen.

## 02.06.02. Garage

Nutzfläche: 26,34 m<sup>2</sup>



Einreich(-Austausch-)plan 2016 (Bauakt)

## Außenansichten:



- Das Garagentor ist manuell zum Öffnen. Es ist ein elektrischer Torantrieb vorhanden, aber nicht betriebsbereit.  
*Anm.d.SV:*  
*Die untere „Lippendichtung“ des Garagentores ist beschädigt.*
- Der Boden ist gefliest.
- Strom- und Kraftstromanschluss
- Durchfahrtslichte: 2,0 m



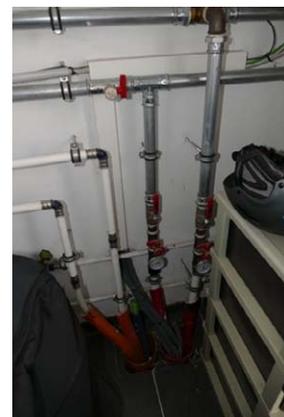
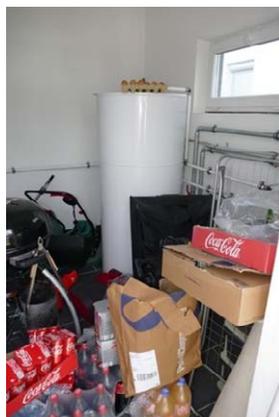
## Geräteraum:

Fliesenboden

Zugang gartenseitig

Wärmepumpentechnik, Warmwasserspeicher

Das „Außengerät der Wärmepumpe“ ist an der Außenfassade montiert.



Sonstiges:

Im Bereich der Außenwand (*Richtung Wohnhaus*) sind (*ausgebesserte*) Beschädigungen im Außenputz erkennbar.



### 02.06.03. Außenanlagen

Die Zufahrt zur Garage ist (*derzeit*) „offen“. Das Einfahrtstor ist aufgrund einer Beschädigung demontiert. Ein Tor-Element ist im Garten und eines in der Garage gelagert.

Die restlichen Grundstücksgrenzen sind eingefriedet.



Der Zugangs-/Zufahrtsbereich sowie der Weg zwischen Garage und Wohnhaus sind befestigt. Im Schacht vor dem Garagentor befindet sich die Wasseruhr.



Der süd-westseitige Garten ist begrünt.



## 02.07. Rechte und Lasten

### 02.07.01. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

### 02.07.02. Außerbücherliche Lasten

#### Miet-/Bestandsverträge:

Das Haus wird von der Verpflichteten, gemeinsam mit ihrer Familie, bewohnt.

#### Abgaben-/Gebührenrückstände Magistrat der Stadt Wels:

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung des Magistrates der Stadt Wels ergab:

Für die Welser Liegenschaft, Katastralgemeinde Lichtenegg, EZ 4032, wurden ab 2024 keine Abgaben mehr gezahlt. Die offenen Forderungen inkl. Mahngebühren belaufen sich aktuell auf **EUR 571,45**.

*Auszug Mail vom 02.06.2025 (Magistrat der Stadt Wels – Steuerverwaltung)*

## 02.08. Energieausweis

### Energieausweis für Wohngebäude - Planung

**OiB** Österreichisches Institut für Bautechnik      ÖiB Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Wels - TOP 21 - Redzepl		
Gebäudeteil		Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Lichtenegg
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51215
Grundstücksnr.	433/16	Seehöhe	317 m

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)**

	HWB <sub>sk</sub>	PEB <sub>sk</sub>	CO <sub>2</sub> sk	f <sub>geb</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				<b>A</b>
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches mit ca. 38°C (siehe beispielweise von 1°C auf 31°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenenergiebedarf die Verluste der Heiztechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HEB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsenergiebedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorhaben mit ein. Dieser weist einen initialen Anteil und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Grenzwert für den Gebäudewärmebedarf ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamter Endenergiebedarf zuzuschenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie der Verluste. Zu dieser Berechnung wurden übliche Abkürzungen unterstellt.

**f<sub>geb</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Kaltleistung 2007).

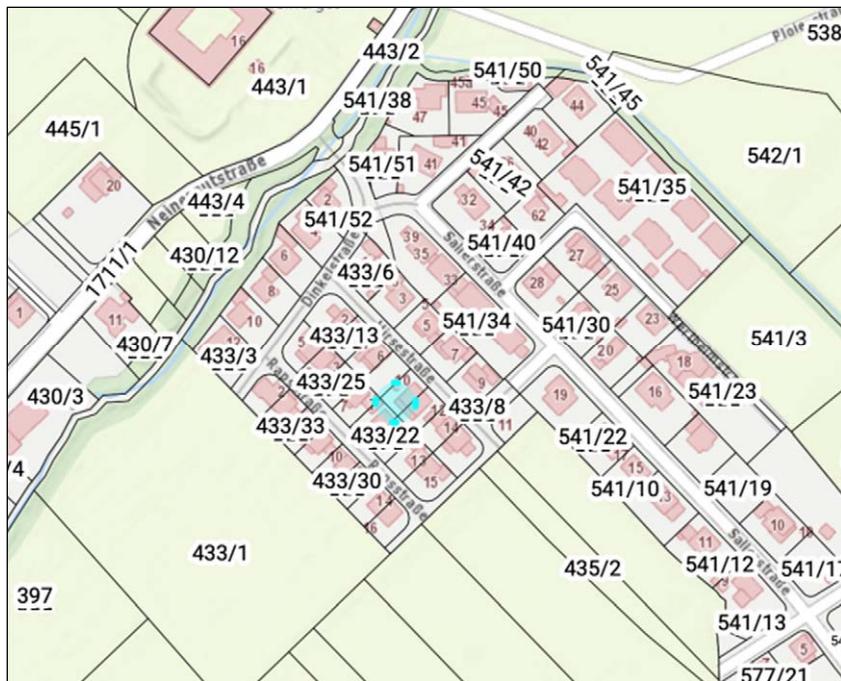
**Alle Werte gelten unter der Annahme eines konstanten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖiB Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energiepassivbau-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
v2015.090204 REPEA11 011 - Oberösterreich      Projekt: 382      27.01.2016 11:09      Seite 1

Kopie Bauakt

## 02.09. Verdachtsflächenkataster



→ Das Grundstück 433/16, KG 51225 Lichtenegg, ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

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

- Auf den Liegenschaften sind keine offensichtlichen Kontaminierungen 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 eine oder beide Liegenschaften 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.

**Einfamilienhäuser** dieser Bauart, Größe, in dieser Lage, werden – erfahrungsgemäß – durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. 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 Kontaminationen 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	08.02.2022	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 2621, GStNr. 455/6	€ 125.800,00	629 m <sup>2</sup>	€ 200,00/m <sup>2</sup>
2	04.10.2022	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 2621, GStNr. 455/6	€ 180.000,00	629 m <sup>2</sup>	€ 286,17/m <sup>2</sup>
3	24.07.2024	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, GStNr. 430/8;430/11	€ 231.900,00	773 m <sup>2</sup>	€ 300,00/m <sup>2</sup>

Aufgrund der tw. hohen Volatilität der Grundstückspreise in den letzten Jahren, werden die erhobenen Vergleichspreise auf Basis der in der Zeitschrift Gewinn jährlich für ganz Österreich veröffentlichten Baulandpreise (unterteilt in Gemeinden – in größeren Städten, wie Wels, auch in einzelne Stadtteile) valorisiert. Für Wels-Lichtenegg wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m <sup>2</sup>	MAX pro m <sup>2</sup>	Durchschnitt pro m <sup>2</sup>	Anpassung [%]
01.05.22	200	370	285,00	111
01.05.23	200	370	285,00	111
01.05.24	250	370	310,00	102
01.05.25	250	380	315,00	100

Somit ergeben sich folgende valorisierte Grundstückspreise:

Nr.	KV-Datum	€/m2	Anpassung [%]	valorisiert €/m2
1	08.02.22	200,00	1,11	222,00
2	04.10.22	286,17	1,11	317,65
3	24.07.24	300,00	1,02	306,00

Aufgrund der konkreten Lage, Form und Größe (d.s. 329 m<sup>2</sup>) der Liegenschaft sowie der Preisentwicklung am Grundstücksmarkt, wird das gegenständliche Grundstück mit € 350,00/m<sup>2</sup> bewertet.

Gesamtbodenwert:

$$€ 350,00 \times 329 \text{ m}^2 = € 115.150,00$$

Der **Gesamtbodenwert** der Liegenschaft EZ 4032, KG 51215 Lichtenegg, beträgt, zum Bewertungsstichtag 27.05.2025:

**€ 115.150,00**

### 03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern und Garagen, in der gegebenen Bauweise, liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren** ausgegangen.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 14 % der Herstellkosten.

Für die Außenanlagen werden pauschal 5 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für die rückgestauten Reparaturarbeiten, u.a.

- Absturzsicherung (OG)
- Handlauf
- Malerarbeiten
- Terrassentür
- Türen
- Garagen-Einfahrtstor

werden 3 % des Bauzeitwertes als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

*Anm. d. SV:*

- *Die vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen wurden nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft. Es wird bei der Bewertung von einem funktionsfähigen Zustand ausgegangen.*

Bei der Bewertung des Hauses wird von den (*gerundeten*) Nutzflächen des Einreich(-  
Austausch-)planes 2016 ausgegangen.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	60 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m <sup>2</sup>
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m <sup>2</sup>
Baukosten Garage (inkl. USt.)	€ 1.300,00/m <sup>2</sup>
Außenanlagen	+5 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-14 % der Herstellkosten
Wertminderung baulicher Zustand	-3 % des Bauzeitwertes

Netto-Nutzfl. EG	72 m <sup>2</sup>	2.800 €/EH	201.600,00
Netto-Nutzfl. OG	73 m <sup>2</sup>	2.800 €/EH	204.400,00
Garage	26 m <sup>2</sup>	1.300 €/EH	33.800,00
Herstellkosten			439.800,00
Außenanlagen		5%	21.990,00
<b>Herstellkosten gesamt</b>			<b>461.790,00</b>
Wertmind. Alter		-14%	-64.650,60
<b>Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“</b>			<b>397.139,40</b>
abzügl. „Wertminderung Zustand“		-3%	-11.914,18
<b>Bauzeitwert</b>			<b>385.225,22</b>
geb. Bodenwert			115.150,00
<b>Sachwert fiktiv lastenfrei</b>			<b>500.375,22</b>

### 03.03. Bewertung Rechte und Lasten

#### Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

#### Außerbücherliche Lasten:

<b>Abgaben-/Gebührenrückstände Magistrat der Stadt Wels</b> zum Bewertungsstichtag 27.05.2025:	<b>€ 571,45</b>
<i>Siehe Punkt 02.07.02</i>	

## 04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt, dass der Käufermarkt aufgrund

- der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten bei Immobilien dieser Preisklasse und
- der umfangreichen Bau-Eigenleistungen

bereits eingeschränkt ist, wird eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von - 15 % berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 500.375,22
abzügl. Marktwertanpassung -15 %	<u>€ - 75.056,28</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 425.318,94

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 4032, KG Lichtenegg (B-INr. 1)**, lasten- und kontaminierungsfrei, zum **Bewertungsstichtag 27. Mai 2025**, beträgt, gerundet,  
**€ 425.000,00**

## 05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4032, KG 51215 Lichtenegg, BG Wels, B-INr. 1, wird zum Stichtag 27. Mai 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungs-freiheit, mit (gerundet)

**€ 425.000,00**

bewertet.

*Siehe Punkt 04.*

**Bücherliche Lasten:**

- **Geldlasten werden nicht bewertet.**

**Außerbücherliche Last:**

- **Abgaben-/Gebühren-Rückstand Magistrat der Stadt Wels zum Bewertungsstichtag 27.05.2025: € 571,45**

*Siehe Punkt 02.07.02*

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 14. August 2025

**Christa Buchmayer, PMBA**

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

**Anlagen:**

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (7 Seiten)
- (3) Einreich(-Austausch-)plan (7 Seiten)
- (4) Fertigstellungsanzeige (1 Seite)
- (5) Energieausweis (5 Seiten)
- (6) Fotobeilage (152 Fotos – 26 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 40 + 47 = **87 Seiten**