buchmayer & buchmayer
Sachverständigenbüro OG
Hochbau, Vergabewesen, Liegenschaftsbewertung

Christa Buchmayer, PMBA
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0664/24476 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0664/24476 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

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

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 28. Februar 2025

BG Wels – AZ: 7 E 1373/24m

SV-GZ: 24548

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Oberhartstraße 16a, 4600 Wels

(BG Wels, KG 51224 Pernau, EZ 1954, Gst.-Nr. 364/1, B-INr. 4)

Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Wels Süd eGen** Rodlbergerstraße 25, 4600 Thalheim
vertreten durch:	**Landl + Edelmann Rechtsanwaltspartnerschaft** Ferdinand-Öttl-Straße 15, 4840 Vöcklabruck
Verpfl. Partei:	**Wolfgang Hüttmeir** Oberhartstraße 16a, 4600 Wels
vertreten durch:	**--**
wegen:	**€ 358.992,23 s.A.**

Stichtag des Gutachtens

15. Jänner 2025 – Tag der Besichtigung

Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES 3

01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG 3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND 3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG 3
01.04. ORTSAUGENSCHEIN 4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS 4
01.06. EINHEITSWERT 5
01.07. ZUBEHÖR 5

02. BEFUND 6

02.01. GRUNDBUCHSSTAND 6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN 7
02.03. LAGE 8
02.03. INFRASTRUKTUR 9
02.04. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 9
02.05. HISTORIE BAUAKT 10
02.05.01. WOHNHAUS 11
02.05.02. GARAGE 30
02.05.03. AUßENANLAGEN 32
02.06. RECHTE UND LASTEN 33
02.06.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE 33
02.06.02. BÜCHERLICHE LASTEN 33
02.06.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN 33
02.07. ENERGIEAUSWEIS 34
02.08. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER 34

03. BEWERTUNG 35

03.01. ALLGEMEINES 35
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE 36
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN 36
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN 38
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN 39

04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 40

05. ZUSAMMENFASSUNG 41

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 7, vom 2. Oktober 2024, Aktenzahl 7 E 1373/24m-12, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51224 Pernau, EZ 1954, BG Wels (Oberhartstraße 16a, 4600 Wels)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 7 E 1373/24m-4).

Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Wels Süd eGen** Rodlbergerstraße 25, 4600 Thalheim
vertreten durch:	**Landl + Edelmann Rechtsanwaltspartnerschaft** Ferdinand-Öttl-Straße 15, 4840 Vöcklabruck
Verpfl. Partei:	**Wolfgang Hüttmeir** Oberhartstraße 16a, 4600 Wels
vertreten durch:	**--**
wegen:	**€ 358.992,23 s.A.**

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 15. Jänner 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

Der für 7. November 2024, 13.00 Uhr, anberaumte Termin wurde wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Partei“ um 13.20 Uhr abgebrochen.

Die Besichtigung fand am 15. Jänner 2025, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:
- Frau Angerer, informierte Vertreterin der verpflichteten Partei
- Herr Lengauer, Gerichtsvollzieher
- Peter Pfob CFM, Geschäftsleiter Raiffeisenbank Wels Süd eGen
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 11.00 Uhr → Dauer 2/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 15. Jänner 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informations-System)
- Erhebungen ASFINAG Lärmkarte
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

Anlässlich der Befundaufnahme werden von Frau Angerer, informierte Vertreterin der verpflichteten Partei, 3 Din-A4-Seiten „Durchgeführte Umbauarbeiten“ übergeben *(siehe Anhang)*.

01.06. Einheitswert

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in

Name:	Hüttmeir Wolfgang
Geburtsdatum:	22.07.1969
Adresse:	Oberhartstraße 16a
Ort:	4600 Wels

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen:	54 253-2-1954/4
Stichtag:	01.01.2024
Katastralgemeinde:	51224 Pernau
Einlagezahl:	1954
Lageadresse:	Oberhartstr 16 A, 4600 Wels

Einheitswert

Anteil:	1/1
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 56.902,83
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 6,5406 / m²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

Kopie Finanzamt Wels

01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.
Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie Wohnungseinrichtung, Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51224 Pernau EINLAGEZAHL 1954
BEZIRKSGERICHT Wels

****
Letzte TZ 4147/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
364/1		GST-Fläche	1383	
		Bauf.(10)	241	
		Gärten(10)	1142	Oberhartstraße 16a

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 3420/1970 Bauplatz (auf) Gst 364/1 gem Bescheid 1979-07-17
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
Wolfgang Hüttmeir
GEB: 1969-07-22 ADR: Oberhartstraße 16a, Wels 4600
a 2505/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-18 Eigentumsrecht
c gelöscht
********** C **********
18 b 3560/2023 IM RANG 4617/2022 Pfandurkunde 2022-07-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Wels Süd eGen (FN 93799s)
19 a 3137/2024 4147/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von vollstr. EUR 358.992,23
samt 3,275 % Z vierteljährlich aus EUR 358.992,23 ab
15.12.2023, Kosten EUR 11.900,16 samt 4 % Z seit
08.03.2024, Kosten des Antrags EUR 2.684,52 für
Raiffeisenbank Wels Süd eGen (FN 93799s) (7 E 1373/24m)

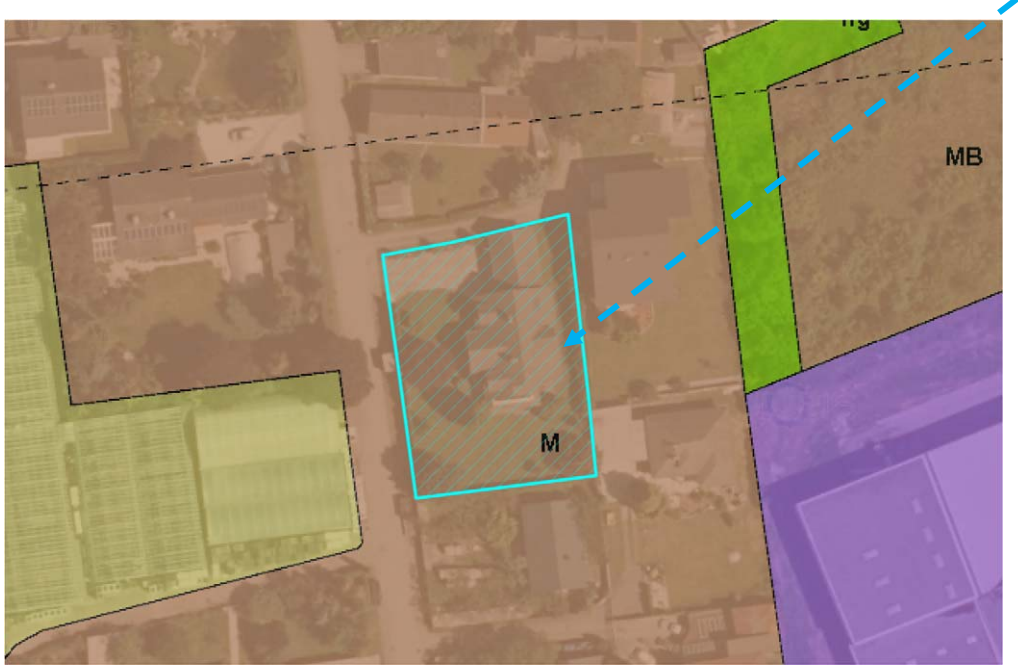
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 31.10.2024 11:44:15

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

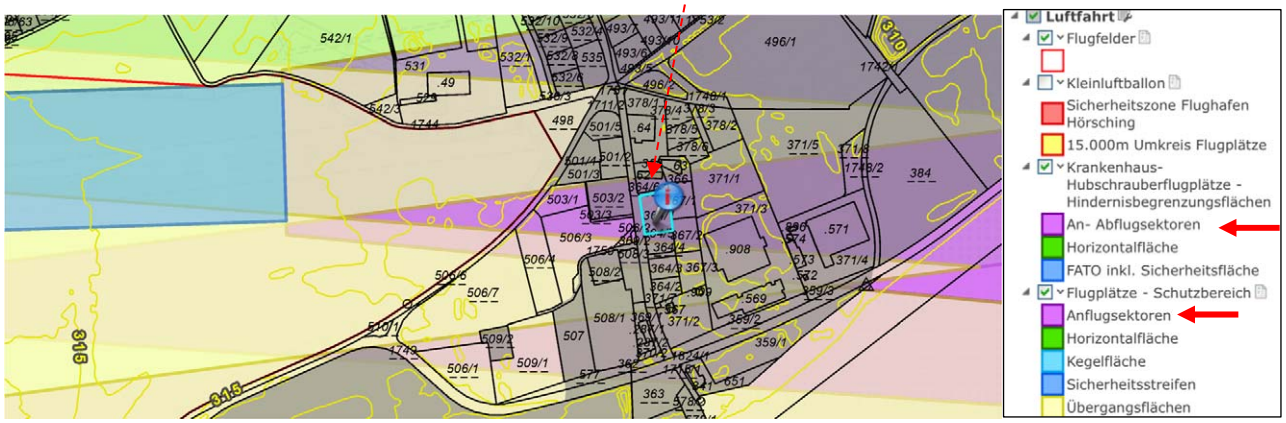
Die betreffende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „M“ – Gemischtes Baugebiet ausgewiesen.



DORIS

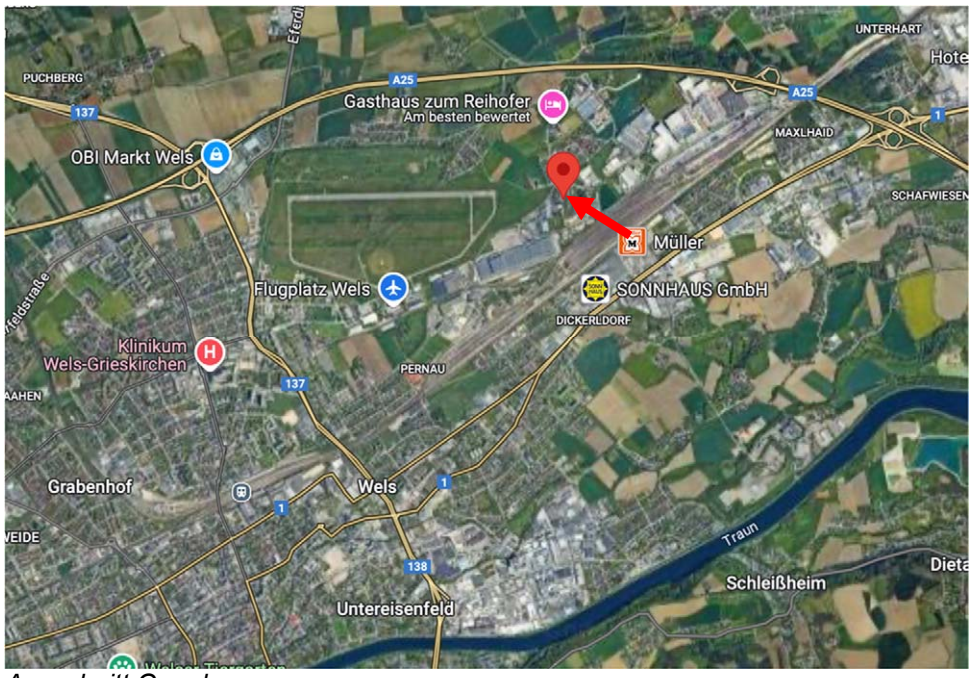
Lt. Auskunft des Stadtplanung des Magistrates Wels gibt es für die gegenständliche Liegenschaft keinen Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO.

Lt. Information „DORIS“ liegt die gegenständliche Liegenschaft in der „Anflugzone“ des Welser (Sport-)Flughafens:



Doris

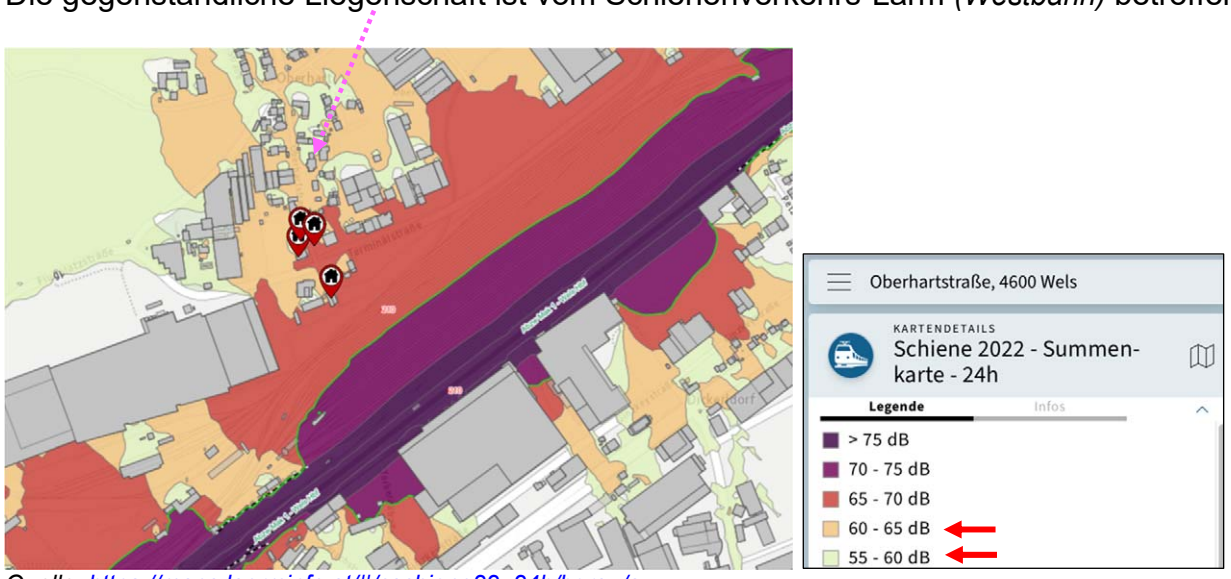
02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaften liegt am Rande einer Wohnsiedlung, östlich des (Sport-)Flughafens Wels. Westlich der Liegenschaft befindet sich das Betriebsgelände der Gärtnerei Dopetsberger.

Die gegenständliche Liegenschaft ist vom Schienenverkehrs-Lärm *(Westbahn)* betroffen:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cschiene22_24h/bgrau/a-/qOberhartstraße%2C%204600%20Wels/@48.18096,14.05633,16z

02.03. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Kanal und Strom vorhanden.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen.
Anm.d.SV:

- *Es wurde kein Trinkwasserattest für den Brunnen vorgelegt.*

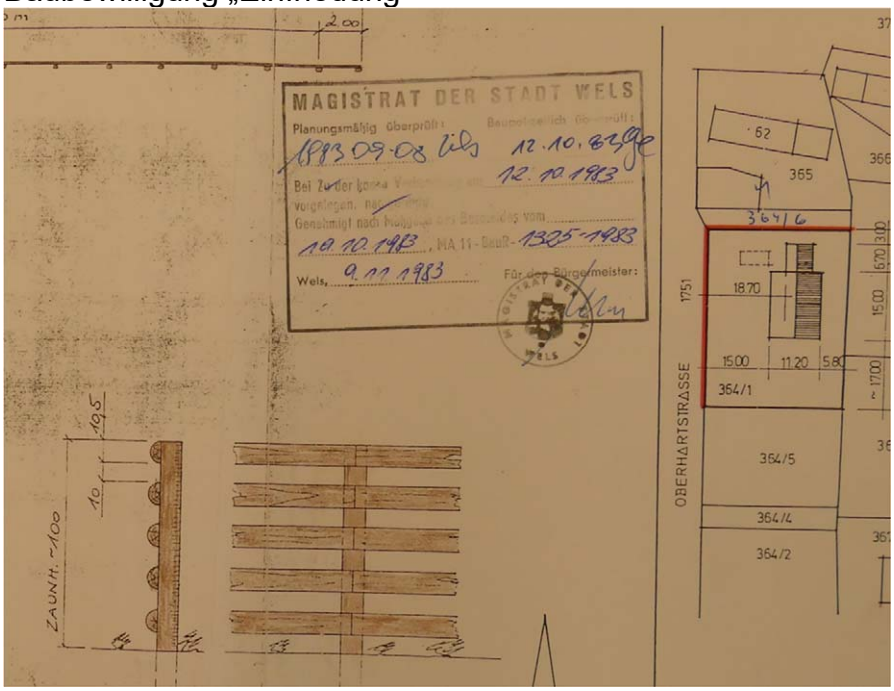
02.04. Grundstücksbeschreibung

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

Auszug DORIS

02.05. Historie Bauakt

24.07.1979	Baubewilligung „Errichtung Wohnhaus“
1981	Flüssiggasanlage
27.01.1983	Benützungsbewilligung *(mit Auflagen)*
19.10.1983	Baubewilligung „Einfriedung“



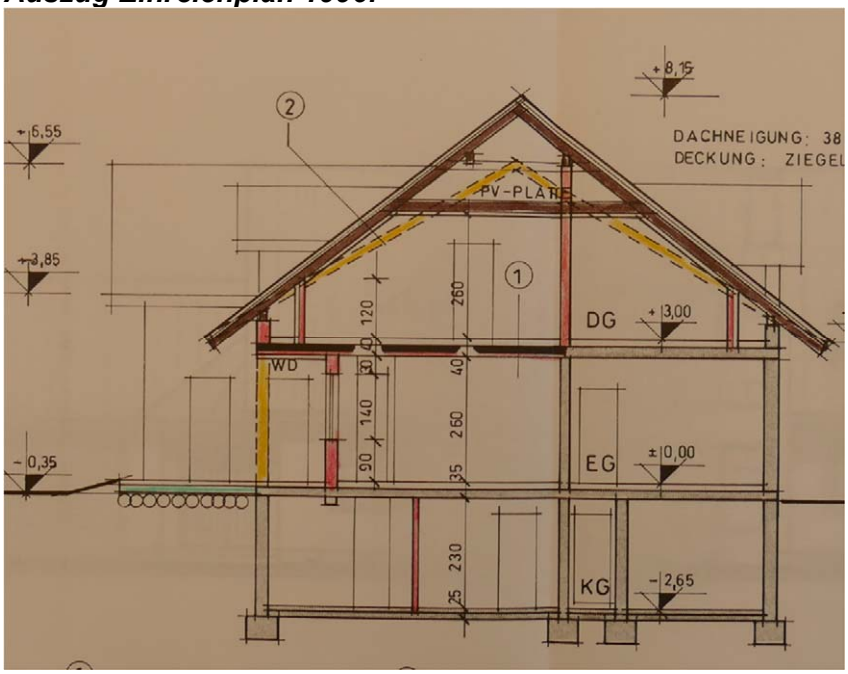
17.04.1996	Baubewilligung „Umbauarbeiten, Dachgeschoßausbau, Zubau einer Garage sowie Hauskanal“
05.02.2014	Bewilligung Wasserrecht für „Thermische Nutzungsanlage“ *Anm.d.SV:* *Bewilligung bis 31.12.2039 für Wasser-Wasser-Wärmepumpe (siehe Anhang)*

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

02.05.01. Wohnhaus

Dach:	Satteldach (Betonziegel-Eindeckung)
Mauerwerk:	massiv
Außenfassade:	Edelputz
Decken:	massiv

Auszug Einreichplan 1996:



Heizung:	Wasser-Wasser-Wärmepumpe *Anm.d.SV:* ▪ *Lt. Angabe von Frau Angerer, informierte Vertreterin der* ▪ *verpflichteten Partei, ist die Wärmepumpe seit Sommer 2024* ▪ *defekt. Am Tag der Befundaufnahme sind in einigen Räumen* ▪ *„Elektro-Radiatoren“ vorhanden.* ▪ *Auszug Wasserbuch siehe Anhang* Kachelofen im Wohnzimmer
Haustür:	Kunststoff mit Glasfüllung
Fenster:	Kunststoff isolierverglast
Treppen:	EG – DG: „offene Holztreppe“ EG – KG: massive Treppe

Haus-Außenansichten:

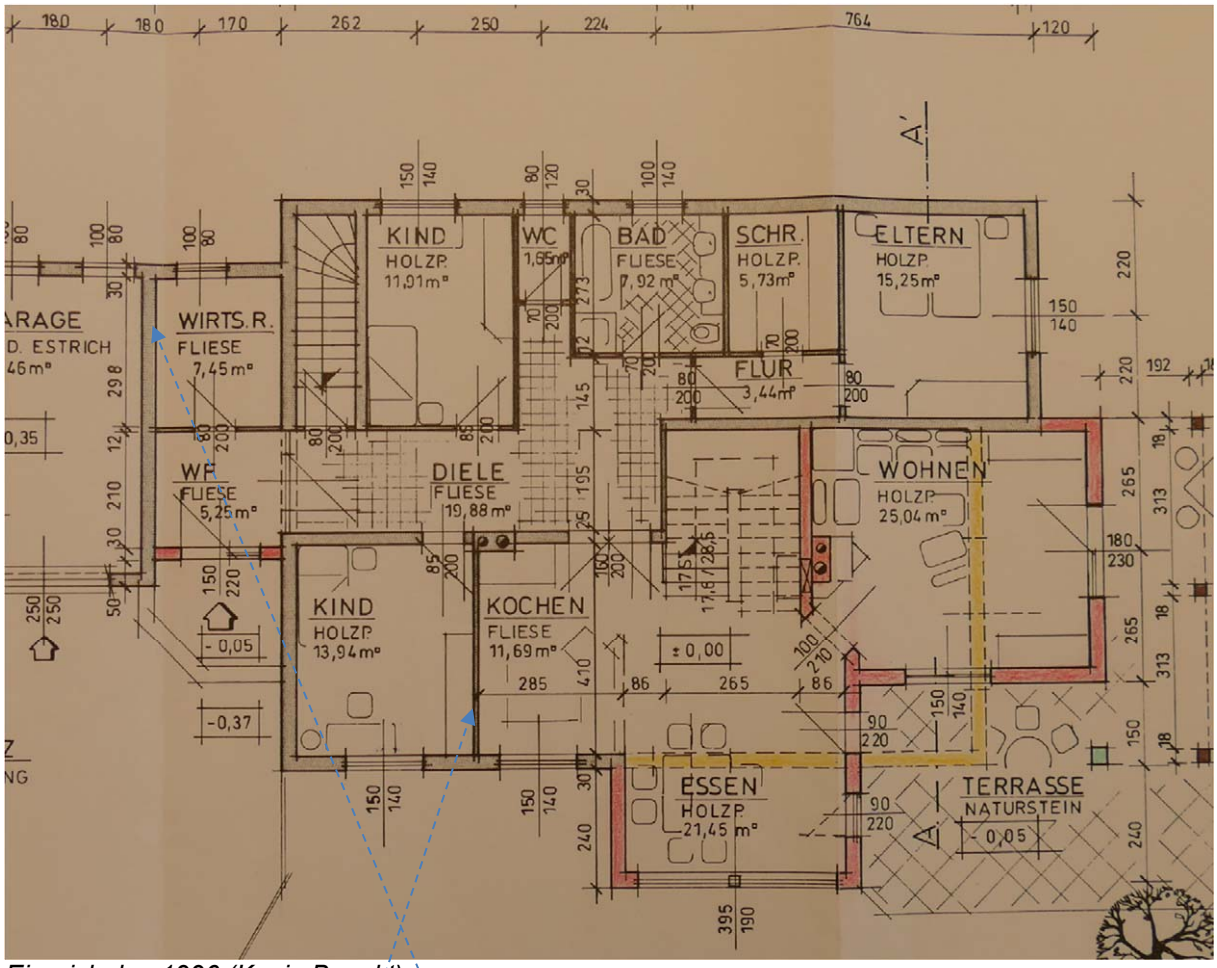
Nord-West

Süd-West

Süd-Ost

Erdgeschoß:

Nutzfläche: 150 m2 *(lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1996)*



Einreichplan 1996 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

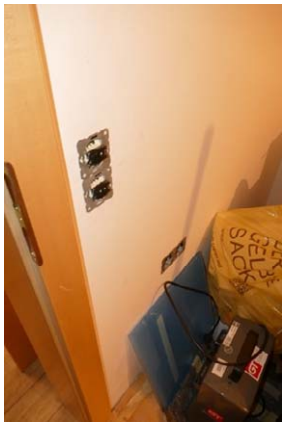
- *Tür zwischen „Kind/Kochen“.*
- *Tür vom Wirtschaftsraum in die Garage vorhanden*
- *Das Bad wurde vergrößert ausgeführt (inkl. Schrankraum)*

Eingangsbereich:
Die Eingangstür ist zusätzlich mit einem „Nummern-Code-Schloss“ ausgestattet.

Windfang
Zählerkasten
Anm.d.SV:
Der Zählerkasten ist „unfertig“.
Warnung der SV:
offene Stromleitungen – ev. Stromschlaggefahr!

Wirtschaftsraum
Fliesenboden
Waschbecken, Zugang zur Garage
Warnung der SV:
„offene“ Elektrodose vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!

Kinderzimmer Ost
Holzboden
Warnung der SV:
„unfertige“ Elektroinstallation vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!



Diele
Fliesenboden
Fußboden-Heizungsverteiler *(ausgerüstet mit elektr. Steuerungsgeräten)*
Raumhöhe: 2,56 m

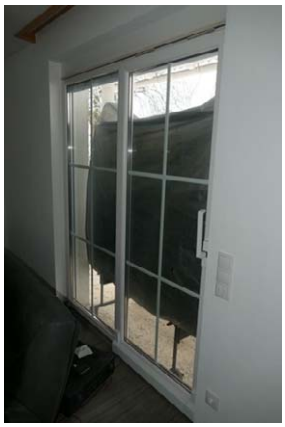
WC
Fliesen
Waschbecken, WC

Bad
Fliesen
Dusche, Badewanne, Doppel-Waschbecken, Handtuchwärmer

Schlafzimmer
Fliesenboden

Wohnen - Essen
Fliesenboden
Kachelofen, offene Treppe in das Dachgeschoß
„Doppel-Schiebetür“ in die Küche
Raumhöhe: 2,50 m auf „abgehängte Decke“, 2,59 m beim „Ausgang Terrasse“
bis 5,66 m im Essbereich
Warnung der SV:
„offene“ Elektroleitungen vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!

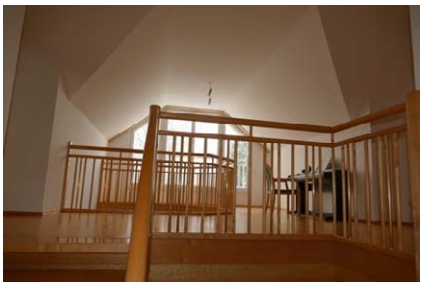
Terrasse
„Rohbeton-Boden“
Warnung der SV:
„offene“ Elektroleitungen vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!



Küche
Fliesenboden
Tür in eine „Neben-Küche“ *(im Plan „Kind 13,94 m2“)*
Anm.d.SV:
Rollos sind (dzt.) nicht öffenbar – unfertige Elektro-Installation bzw. kein „Gurt“ für mechanische Öffnung vorhanden.
Warnung der SV:
„offene“ Elektroleitungen vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!

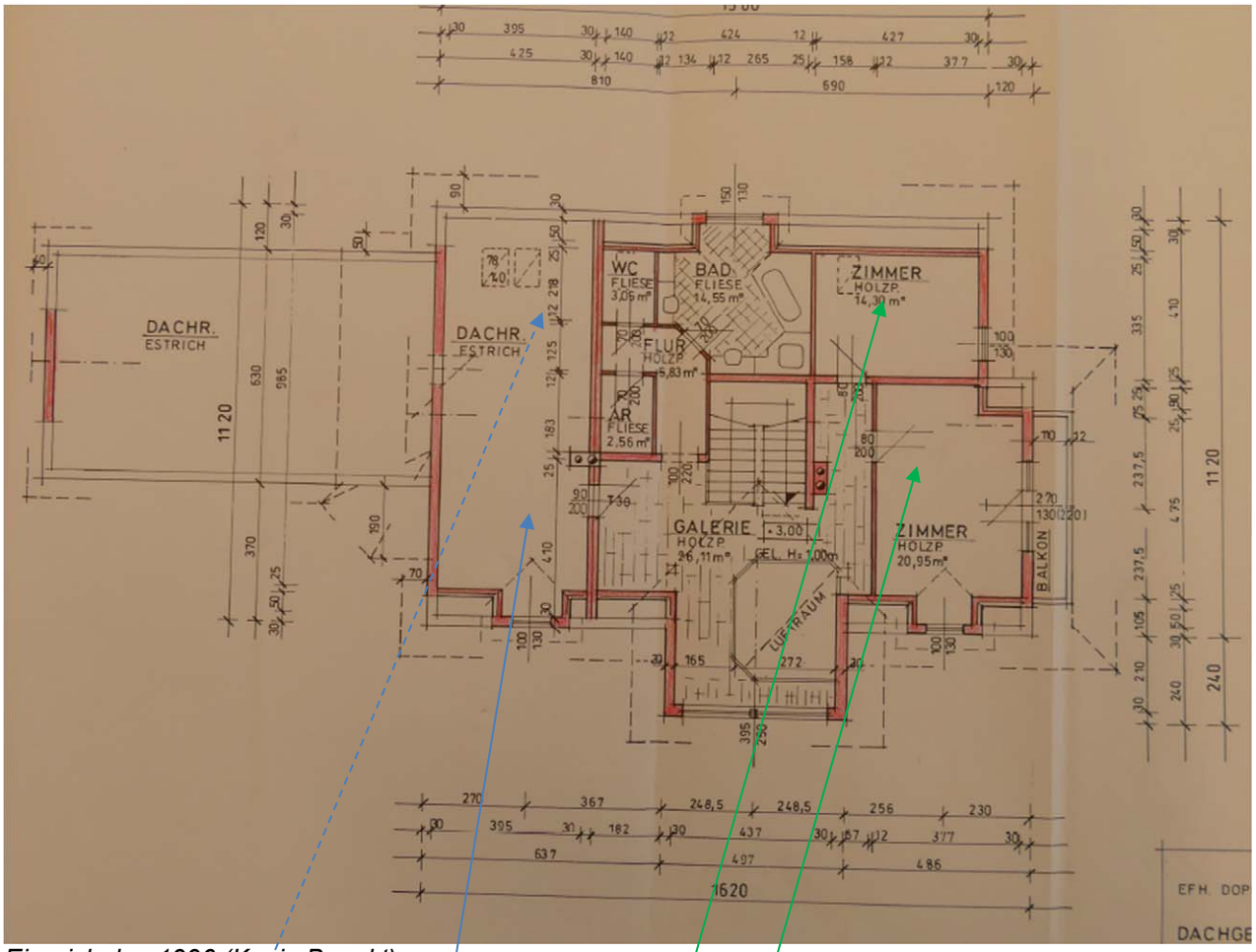
„Neben-Küche“
Holzboden
Zugang über die Küche bzw. über die Diele
Anm.d.SV:
Rollos sind (dzt.) nicht öffenbar – unfertige Elektro-Installation bzw. kein „Gurt“ für mechanische Öffnung vorhanden.
Warnung der SV:
„offene“ Elektroleitungen vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!

Aufgang Dachgeschoß
„offene“ Holztreppe



Dachgeschoß:

Nutzfläche: ca. 87,35 m2 *(lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1996)*
zuzüglich ca. 44 m2 „ausgebauter Dachraum“ (NICHT baubewilligt)
zuzüglich ca. 5 m2 „Loggia“
→ Gesamt-Wohn-Nutzfläche: ca. 136 m2



Einreichplan 1996 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- *Der im Plan dargestellte Dachraum wurde tw. ausgebaut:*
  Schlafzimmer ca. 23 m2, Büro ca. 21 m2
  → diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt!
- *Die beiden südlichen Zimmer wurden in abgeänderter Form errichtet (Schlafzimmer mit Schrankraum – begehbar über das Schlafzimmer)*

Galerie
Holzboden
Elektro-Stockwerksverteiler, Fußbodenheizungsverteiler
Geländerhöhe: 95 cm
Anm.d.SV:
Mindesthöhe Geländer lt. OÖ BauO: 1,0 m
Tw. sind an der Wand und in der Dachschräge Risse augenscheinlich erkennbar.
Warnung der SV:
„offene“ Elektroleitungen vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!

Bad
Fliesen
2 Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss, Dusche, Handtuchwärmer

WC
Fliesen
WC, Waschbecken

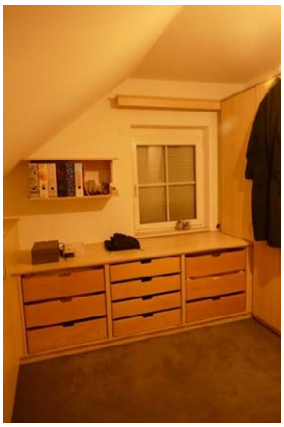
Schlafzimmer Nord-Ost *(im Einreichplan „nicht ausgebauter Dachraum“)*
Holzboden
Zugang *(Brandschutztür)* zum *(„nicht ausgebauten Teil“)* Dachraum
Anm.d.SV:

- *Im Einreichplan „Dachraum“ – betreffend eines Wohnraum-Ausbaus finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt!*

Dachraum

Büro *(im Einreichplan „nicht ausgebauter Dachraum“)*
Holzboden

Schlafzimmer Süd-Ost/Schrankraum
Teppichboden
Ausgang Loggia/Balkon

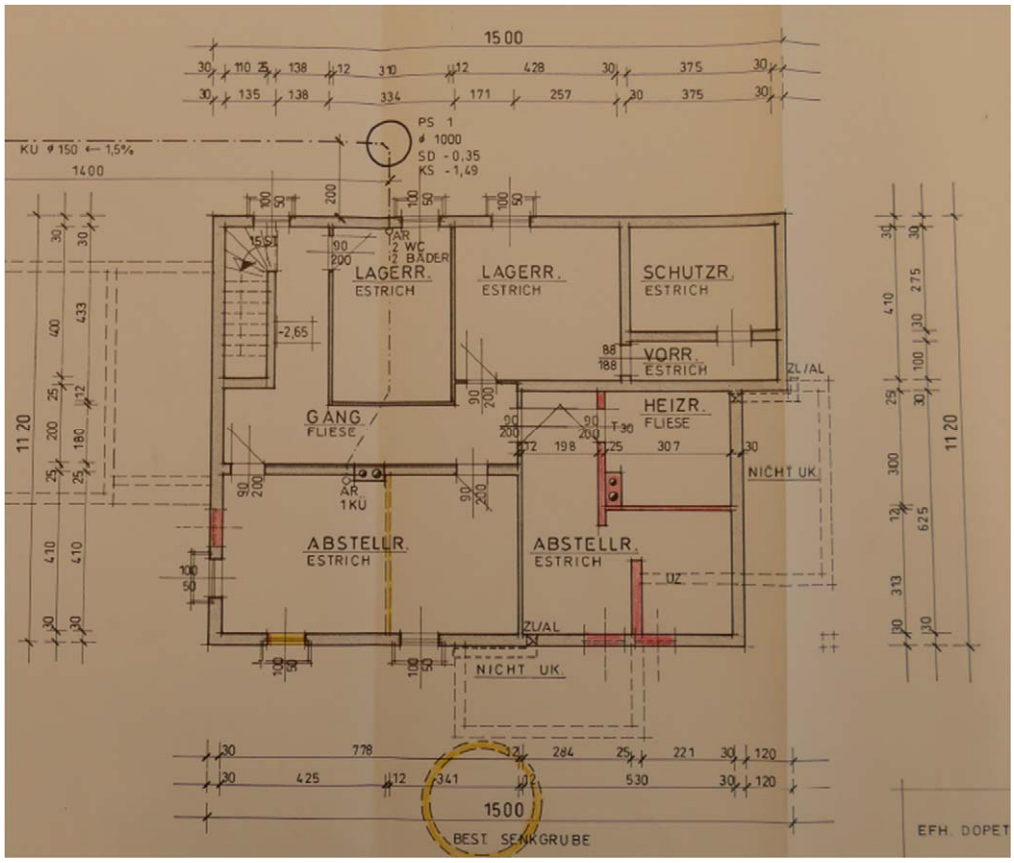


Spitzboden
Falltreppe im Bereich der Galerie

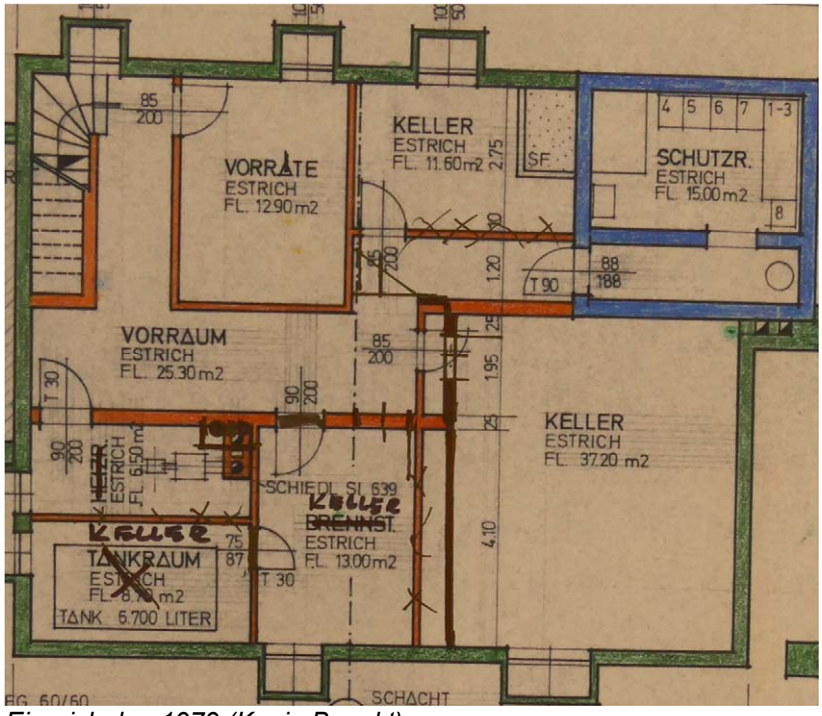
Abgang Kellergeschoß:
Massive Treppe mit Fliesenbelag
Durchgangslichte: 1,60 m
Warnung der SV:
Es fehlt ein Handlauf → Stolpergefahr!

Kellergeschoß:

Nutzfläche: 130,2 m2 *(lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1979)*



Einreichplan 1996 (Kopie Bauakt)



Einreichplan 1979 (Kopie Bauakt)

Vorraum/Gang
Fliesenboden
Elektro-Verteiler *(unfertig)*
Raumhöhe: 2,17 m
Warnung der SV:
„offener Stromverteiler“ – ev. Stromschlaggefahr!

Abstellraum 1
Fliesenboden
Warnung der SV:
„unfertige Elektro-Installation“ – ev. Stromschlaggefahr!

Abstellraum 2
Fliesenboden
Warnung der SV:
„unfertige Elektro-Installation“ – ev. Stromschlaggefahr!

Abstellraum 3
Fliesenboden
Warnung der SV:
„unfertige Elektro-Installation“ – ev. Stromschlaggefahr!

Technikraum
Fliesenboden
Wasserinstallation *(Trinkwasserversorgung über „eigenen“ Brunnen), Wärmepumpe, Boiler*
Warnung der SV:
„unfertige Elektro-Installation“ – ev. Stromschlaggefahr!

Lagerraum
Fliesenboden
Anm.d.SV:
Bei der Tür fehlen Zylinder und Türdrücker.
Warnung der SV:
„unfertige Elektro-Installation“ – ev. Stromschlaggefahr!

„Schutzraum“
Fliesenboden

Sonstiges:

- **Die Elektroinstallation des Hauses ist noch „unfertig“ → Elektroverteiler „offen“ etc. → ev. Stromschlaggefahr!**
  Auszug „Durchgeführte Umbauarbeiten“, von der informierten Vertreterin der verpflichtenen Partei anlässlich der Befundaufnahme an die SV übergeben (siehe Anhang):

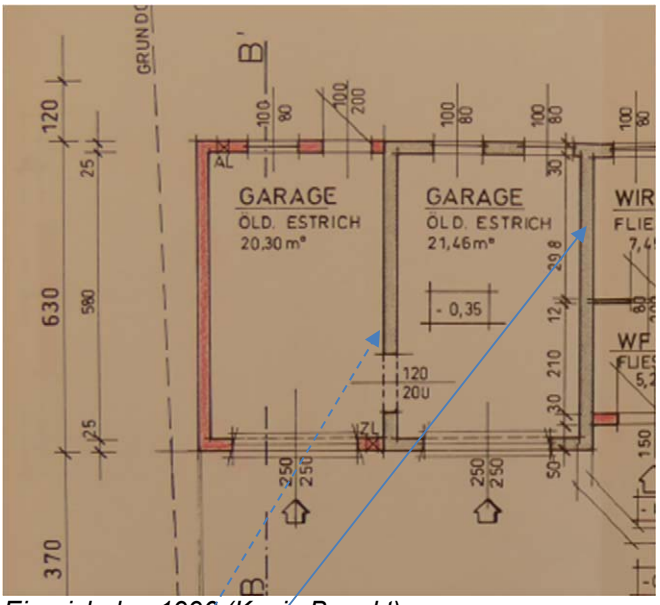
  > Es wurde die komplette Elektroinstallation neu errichtet und dabei auf KNX Bussystem umgebaut. Wobei die Sicherheit im Keller schon gewährleistet wurde, aber die KNX-Komponenten für den Keller, die bereits vor Ort vorliegen, noch nicht eingebaut und programmiert wurden. (ETS-Datei liegt vor).
  >
  > Alle Räume sind umgebaut auf Temperatur-Einzelraumsteuerung und über den Server kann alles über den Monitor im Esszimmer, oder einer Handyapp, gesteuert werden.
  > (Alle Motorventile sind bereits angeschlossen, aber noch nicht aufgesetzt.)

- Tw. nicht öffenbare Rollläden, da der Umbau auf „elektrisch“ noch nicht fertig ist und die ursprünglich vorhandenen „Zugbänder“ bereits demontiert wurden.
- Bei der Loggia/dem Balkon im Dachgeschoß fehlt noch der Boden-Belag.
- Die Räume im Erdgeschoß, Dachgeschoß sowie im Keller wurden tw. „abgeändert“ zum Einreichplan errichtet.
- Die Rollladenführungsschiene des Badezimmer-Fensters im Erdgeschoß ist beschädigt *(ev. Einbruchsversuch in der Vergangenheit).*

- Der „erweiterte Dachgeschoßausbau“ (Schlafzimmer Nord-Ost und Büro) ist nicht baubewilligt.
- Böden und Wände waren aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse nicht vollumfänglich befundbar.
- Beim Abgang in den Keller fehlt ein Handlauf!
- Die *(Wasser-Wasser-Wärmepumpen-)*Zentralheizung ist *(lt. Angabe der informierten Vertreterin der verpflichteten Partei, seit Sommer 2024)* defekt – am Tag der Befundaufnahme waren in einigen Räumen „mobile Elektro-Radiatoren“ vorhanden.
- Rückgestauter Sanierungsaufwand im Bereich der Holzverkleidungen des Daches.

02.05.02. Garage

Nutzfläche: ca. 43 m2 *(lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1996 – die Trennwand wurde nicht errichtet)*



Einreichplan 1996 (Kopie Bauakt)

- *Anm.d.SV:*
- *zusätzlicher Zugang vom Wirtschaftsraum aus*
- *Trennwand wurde nicht errichtet.*

Außenansicht:

West

Nord-Ost

Die Garage ist mit 2 Deckensektionaltoren ausgestattet.
Anm.d.SV:

- *1 Garagentor hat einen elektrischen Tor-Antrieb,*
- *für das 2. Garagentor ist der elektrische Anschluss vorbereitet.*

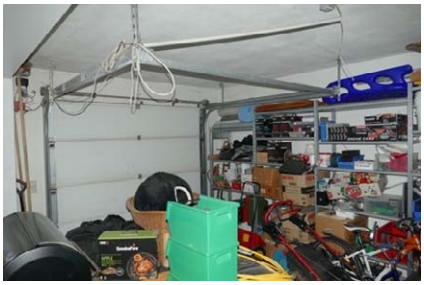
Warnung der SV:
„offene“ Elektroleitungen – ev. Stromschlaggefahr!

In der Garage ist an der Ostseite eine Nebeneingangstür Richtung Garten vorhanden.

Raumhöhe: 2,70 m

In der Garage sind Strom, Starkstrom und Wasser vorhanden.

- Im Wandbereich Richtung Wohnhaus sind Putzabplatzungen und Risse erkennbar.
- Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!



02.05.03. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist zu den Nachbargrundgrenzen hin, abgesehen von der Ostseite, eingefriedet.
Anm.d.SV:
Bewilligte Höhe der Einfriedung (1983) 1,0 m in Holzlatten-Zaun-Ausführung.

Im westlichen Gartenbereich befindet sich der Brunnen *(Trinkwasser-Entnahme und Wasser-Entnahme für die Wärmepumpe)*, im Osten der sog. „Schluckbrunnen“ *(Wasserrückführung der Wärmepumpe)*.

Der restliche Garten ist begrünt.

02.06. Rechte und Lasten

02.06.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird am Tag der Befundaufnahme vom Verpflichteten bewohnt.
Anm.d.SV:
Am Tag der Befundaufnahme ist der Verpflichtete nicht zuhause.
Frau Angerer ist als informierte Vertreterin anwesend.

02.06.02. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.06.03. Außerbücherliche Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Magistrat der Stadt Wels:

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

> Es wird bestätigt, dass für die Welser Liegenschaft, Katastralgemeinde Pernaus, EZ 1954, für den Stichtag 15.01.2025 keine offenen Forderungen im Bereich der im Betreff genannten Abgaben bestanden.

Auszug Mail v. 22.01.2025

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.07. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.08. Verdachtsflächenkataster

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

→ Das Grundstück ist dzt. nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontaminierung vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeiten und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

> Sachwertverfahren (§ 6 LBG)
> Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.
> Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)
> Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.
> Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)
> Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

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 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	23.01.2020	4600 Wels KG Puchberg, KGNr. 51226, EZ 136, GStNr. 1396/54	€ 197.250,00	789 m²	€ 250,00/m²
2	23.01.2020	4600 Wels KG Puchberg, KGNr. 51226, EZ 136, GStNr. 1396/55	€ 190.750,00	763 m²	€ 250,00/m²
3	29.04.2020	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 1822, GStNr. 493/45	€ 170.000,00	676 m²	€ 251,48/m²
4	29.04.2020	4600 Wels KG Puchberg, KGNr. 51226, EZ 136, GStNr. 1396/34	€ 166.320,00	756 m²	€ 220,00/m²
5	16.06.2020	4600 Wels KG Puchberg, KGNr. 51226, EZ 136, GStNr. 1396/40	€ 167.200,00	760 m²	€ 220,00/m²
6	24.07.2020	4600 Wels KG Puchberg, KGNr. 51226, EZ 136, GStNr. 1396/36	€ 167.420,00	761 m²	€ 220,00/m²
7	27.07.2021	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 1858, GStNr. 206/44	€ 206.460,00	1.110 m²	€ 186,00/m²
8	02.11.2022	4600 Wels KG Puchberg, KGNr. 51226, EZ 2143, GStNr. 1396/47;1396/48	€ 280.000,00	917 m²	€ 305,34/m²

Aufgrund der Preisentwicklung am Grundstücksmarkt, der Lage und der Größe des gegenständlichen Grundstückes, wird das Grundstück mit € 300,00/m2 bewertet.

Gesamtbodenwert:
€ 300,00 x 1.383 m2 = € 414.900,00

Anm.d.SV:

- *Durchschnittspreise Baugrundstücke in Wels-Stadt (Größe 600 – 800 m2), Immobilien-Preisspiegel 2024, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder:*
  normale Wohnlage: € 222,95/m2
  gute Wohnlage: € 277,61/m2
  sehr gute Wohnlage: € 385,49/m2
- *Zeitschrift Gewinn 05/2024 – (jährliche) Erhebung der Wohnbau-Grundstückspreise (Größe 800 m2) für ganz Österreich:*
  Wels-Pernau: € 275,00 bis € 425,00/m2
  Wels-Puchberg: € 300,00 bis € 350,00/m2

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 1954, KG 51224 Pernau, beträgt, zum Bewertungs-stichtag 15.01.2025: **€ 414.900,00**

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, unter Berücksichtigung des Umbaus von 1996, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren** ausgegangen.
Anm.d.SV:
Die vorhandene Bebauung (Wohnhaus, Garage) wird als „wirtschaftliche Einheit" bewertet.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 57 % der Herstellkosten.

Für die Außenanlagen werden pauschal 3 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für „Wertminderung Zustand" *(u.a. fehlende Fertigstellungsarbeiten, Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsrückstau)*, u.a.
- Elektrik
- Heizung
- Balkon
- Garage
- Terrasse

werden 20 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei" berücksichtigt.

- Bei der Bewertung des Hauses wird von den *(gerundeten)* Nutzflächen des Einreichplanes 2005 ausgegangen.
- Der Dachraum wurde (großteils) als Wohnfläche ausgebaut. Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt. Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer die Flächen, so wie in der Natur vorhanden, weiter in der gegebenen Form nutzen und auch entsprechend einpreisen würde, obwohl diese tw. nicht baubewilligt sind.
- Bei der Garage wird von der *(gerundeten)* Nutzfläche lt. Einreichplan 1996 *(inkl. Berücksichtigung der nicht vorhandenen Trennwand)* ausgegangen.

Anm. d. SV:
- *Beim Brunnenwasser wird von „Trinkwasser-Qualität" ausgegangen*
- *Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.*

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m2
Baukosten DG (inkl. USt.)	€ 2.700,00/m2
Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.500,00/m2
Baukosten Garage (inkl. USt.)	€ 1.350,00/m2
Außenanlagen	+3 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-57 % der Herstellkosten
Wertminderung baulicher Zustand	-20 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei"

Netto-Nutzfl. EG	150	m2	3.000 €/EH	450.000,00
Netto-Nutzfl. DG	136	m2	2.700 €/EH	367.200,00
Netto-Nutzfl. KG	130	m2	1.500 €/EH	195.000,00
Garage	43	m2	1.350 €/EH	58.050,00
Herstellkosten				1.070.250,00
Außenanlagen			3%	32.107,50
Herstellkosten gesamt				**1.102.357,50**
Wertmind. Alter			-57%	-628.343,78
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“				**474.013,73**
abzügl. „Wertminderung Zustand"			-20%	-94.802,75
Bauzeitwert				**379.210,98**
geb. Bodenwert				414.900,00
Sachwert fiktiv lastenfrei				**794.110,98**

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Es wurden keine außerbücherlichen Lasten bekanntgegeben.
Siehe Punkt 02.06.03

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt, dass

- die Nachfrage nach Immobilien dieser Preisklasse sehr eingeschränkt ist *(Kreditinstituts-Immobilienfinanzierungs-Verordnung „KIM“),*

ist eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -15 % vorzunehmen.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 794.110,98
abzügl. Marktwertanpassung -15 %	€ -119.116,65
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 674.994,33

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1954, KG 51224 Pernau, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 15. Jänner 2025,** beträgt**, gerundet,**

€ 675.000,00

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 15. Jänner 2025 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr → 1 Stunde

Der **Verkehrswert der Liegenschaft BG Wels, KG 51224 Pernau, EZ 1954, Gst.-Nr. 364/1, B-INr. 4, wird zum Stichtag 15. Jänner 2025,** unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit**,** mit (gerundet)

€ 675.000,00

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 28. Februar 2025

Christa Buchmayer, PMBA
allg.beeid.u.gerichtl.zertif.Sachverständige

Anlagen:
(1) Katasterplan (1 Seite)
(2) Baubewilligung 1996 (9 Seiten)
(3) Einreichplan 1996 (11 Seiten)
(4) Baubewilligung Einfriedung 1983 (3 Seiten)
(5) Auszug Wasserbuch (2 Seiten)
(6) Persönliche Angaben des Verpflichteten (3 Seiten)
(7) Fotobeilage (225 Fotos – 38 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 41 + 67 = **108 Seiten**