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 23. April 2025

BG Wels – AZ: 11 E 4011/24g

SV-GZ: 24571

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 76/151

an der Liegenschaft 4632 Pichl bei Wels, Sulzbach 35/2

Wohnungseigentum an Einheit Top 2

(BG Wels, KG 51222 Ödt, EZ 169, Gst.-Nr. 235/2, 235/3, 235/7, 235/8, 235/9 und 235/10, B-INr. 11)

Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Wels eGen** Kaiser-Josef-Platz 58, 4600 Wels
vertreten durch:	**Raiffeisenbank Wels eGen Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank** Europaplatz 1a, 4020 Linz
Verpfl. Partei:	**Magdalena Maria Malek** Sulzbach 35/2, 4632 Pichl bei Wels
vertreten durch:	**-**
wegen:	**€ 281.341,07 s.A.**

Stichtag des Gutachtens:

28. 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. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8
02.03. Lage 10
02.04. Infrastruktur 10
02.05. Grundstücksbeschreibung 11
02.06. Objekt 12
02.06.01. Wohnung Top 2 16
02.06.02. Dachboden 24
02.06.03. Keller 25
02.06.04. Außenanlagen 28
02.07. Rechte und Lasten 34
02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse 34
02.07.02. Bücherliche Rechte und Lasten 34
02.07.03. Außerbücherliche Rechte und Lasten 36
02.08. Hausverwaltung 37
02.09. Energieausweis 38
02.10. Verdachtsflächenkataster 39

03. BEWERTUNG 40

03.01. Allgemeines 40
03.02. Bewertungsansätze 41
03.02.01. Vergleichswertverfahren 41
03.02.02. Ertragswertverfahren 43
03.03. Bewertung der Rechte und Lasten 45

04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 46

05. ZUSAMMENFASSUNG 47

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 12. Dezember 2024, Aktenzahl 11 E 4011/24g-9, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an

Einheit Top 2,
4632 Pichl bei Wels, Sulzbach 35/2,
(BG Wels, KG 51222 Ödt, EZ 169, Gst.-Nr. 235/2, 235/3, 235/7, 235/8, 235/9 und 235/10, 76/151 Anteile, B-lNr. 11)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Wels eGen** Kaiser-Josef-Platz 58, 4600 Wels
vertreten durch:	**Raiffeisenbank Wels eGen Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank** Europaplatz 1a, 4020 Linz
Verpfl. Partei:	**Magdalena Maria Malek** Sulzbach 35/2, 4632 Pichl bei Wels
vertreten durch:	**-**
wegen:	**€ 281.341,07 s.A.**

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 28. 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

Die Besichtigung fand am 28. Jänner 2025, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende:
- Magdalena Maria Malek, Verpflichtete
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 28. Jänner 2025
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Gemeindeamt Pichl bei Wels
- Erhebungen beim Bezirksgericht Wels (Grundbuch)
- 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:	Malek Magdalena Maria
Geburtsdatum:	09.09.1970
Adresse:	Sulzbach 35/2
Ort:	4632 Pichl b.Wels

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen:	54 162-2-0169/0
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51222 Ödt
Einlagezahl:	169
Lageadresse:	Sulzbach 35, 4632 Pichl bei Wels

Einheitswert

Anteil:	456/906
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 21.390,73
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 1,6227 / m²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

Kopie Finanzamt Wels-Grieskirchen

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, in den Gebäuden oder der gegenständlichen Wohnung vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat oder ähnliches, sind im errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51222 Ödt EINLAGEZAHL 169
BEZIRKSGERICHT Wels

```
*****************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 11                      ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt    ***
*****************************************************************************
Letzte TZ 5231/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   235/2   G GST-Fläche        *      745
             Gärten(10)               536
             Sonst(10)                209
   235/3   G GST-Fläche        *      629
             Bauf.(10)                170
             Gärten(10)               459  Sulzbach 35
   235/7   G Gärten(10)        *      791
   235/8   G GST-Fläche        *      691
             Bauf.(10)                 32
             Gärten(10)               659
   235/9   G Gärten(10)        *      304
   235/10  G Gärten(10)        *      276
   GESAMTFLÄCHE                     3436
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
************************************ A2 ************************************
   5  a 2108/1999 Teilung Gst 235/2 in Gst 235/2 235/7-235/10
          Plan 13.1.1999, GZ 8439
************************************ B ************************************
  11 ANTEIL: 76/151
     Magdalena Maria Malek
     GEB: 1970-09-09 ADR: Sulzbach 35, Pichl bei Wels   4632
      a 2108/1999 Wohnungseigentum an Einheit Top 2
      b 3674/2011 Beschluss 2010-11-10, Kaufvertrag 2010-12-01 Eigentumsrecht
      c 3944/2018 Übergabsvertrag 2018-06-15 Eigentumsrecht
      d 3944/2018 Zusammenziehung der Anteile
      e gelöscht
************************************ C ************************************
   1  a 2875/1967 2108/1999
          DIENSTBARKEIT der Kraftleitung auf Gst 235/2 235/7 235/8
          235/9 235/10 gem Pkt II-IV Dienstbarkeitsvertrag 1967-03-08
          für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
      b 5517/1968 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
```

Seite 1 von 2

aus EZ 75

19 a 2108/1999 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG

26 auf Anteil B-LNR 11

a 3674/2011 Pfandurkunde 2010-12-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 169.000,--
für Raiffeisenbank Krenglbach registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 94538b)

b 5210/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 281.341,07 Kosten EUR 903,50
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 094566v) - 11 E 4011/24g

28 auf Anteil B-LNR 11

a 8065/2015 Pfandurkunde 2015-12-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für
Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

c 5210/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 281.341,07 Kosten EUR 903,50
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 094566v) - 11 E 4011/24g

29 auf Anteil B-LNR 11

a 3612/2019 Pfandurkunde 2019-07-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v)

c 5210/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 281.341,07 Kosten EUR 903,50
für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 094566v) - 11 E 4011/24g

30 auf Anteil B-LNR 11

a 6914/2021 Pfandurkunde 2021-11-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Hochhold-Weninger-Treuhand Steuerberatungs-GmbH
FN 543361k

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

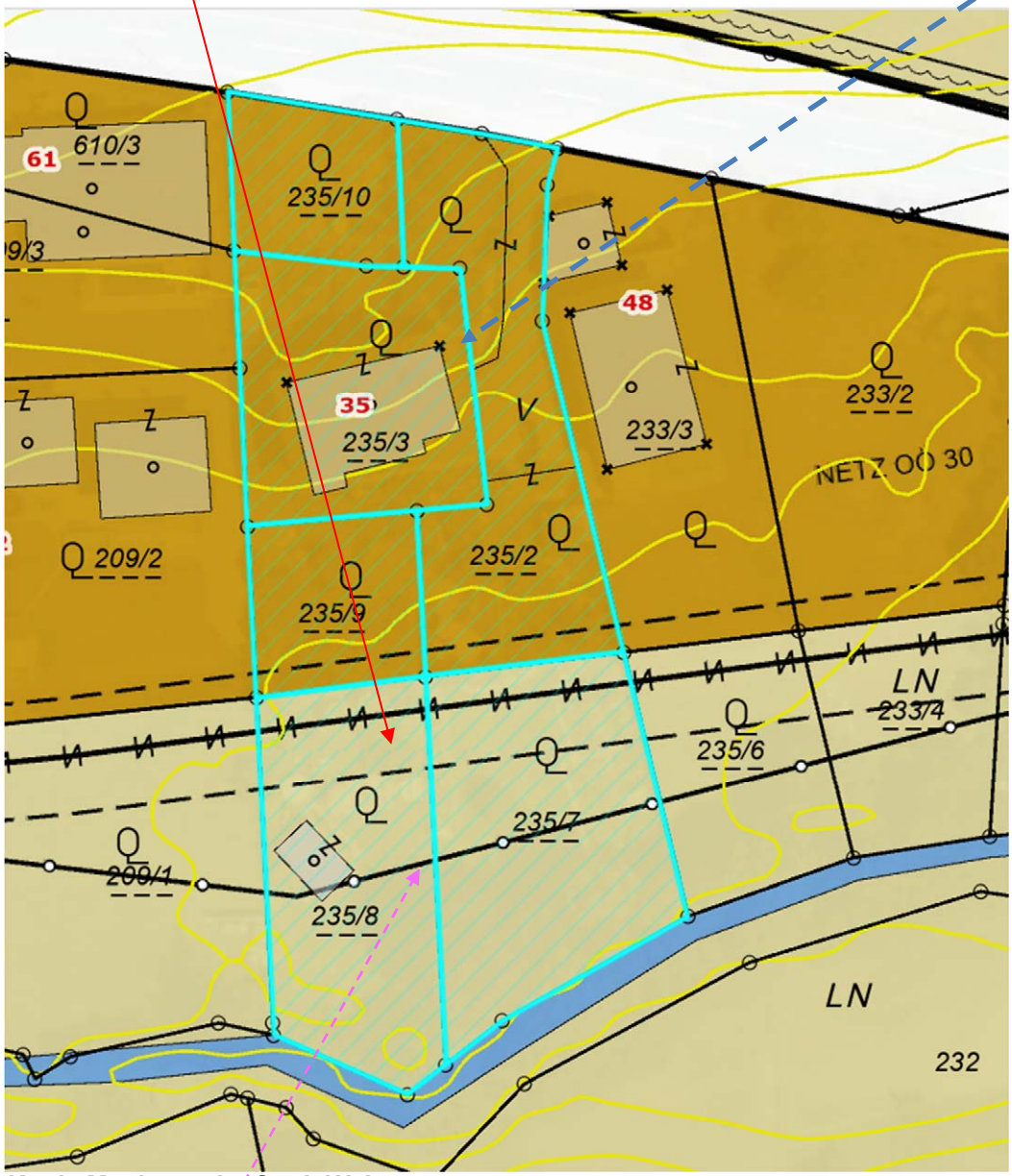
****

Grundbuch 21.04.2025 18:30:09

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „D – Dorfgebiet“ sowie „LN – Land- und Forstwirtschaft, Ödland“ ausgewiesen.



Kopie Magistrat der Stadt Wels

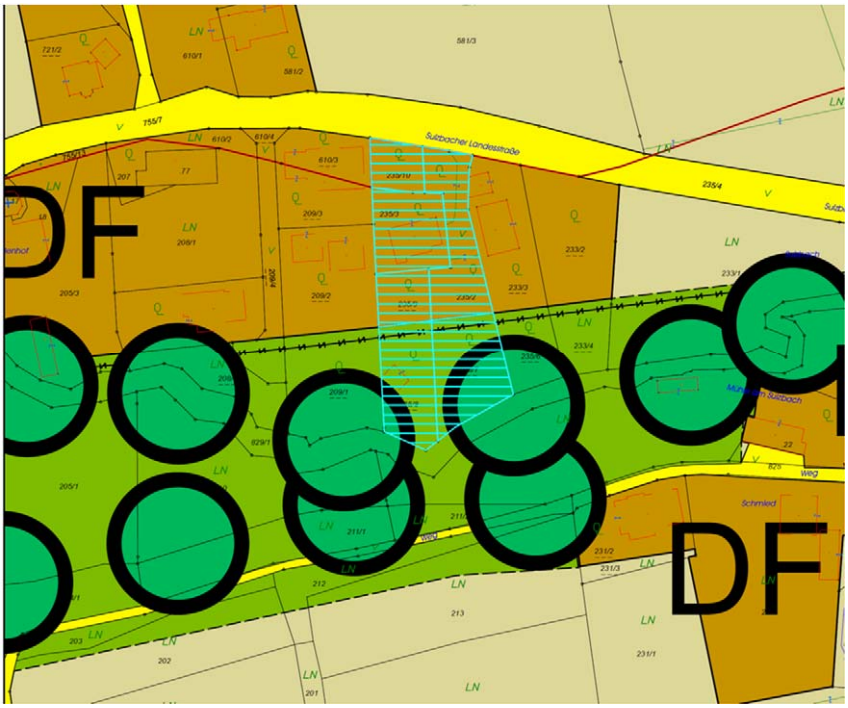
Die Liegenschaft weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf.

Lt. Auskunft der Gemeinde Pichl liegt der südliche Bereich der Liegenschaft im Hochwasserabflussbereich des Sulzbaches.

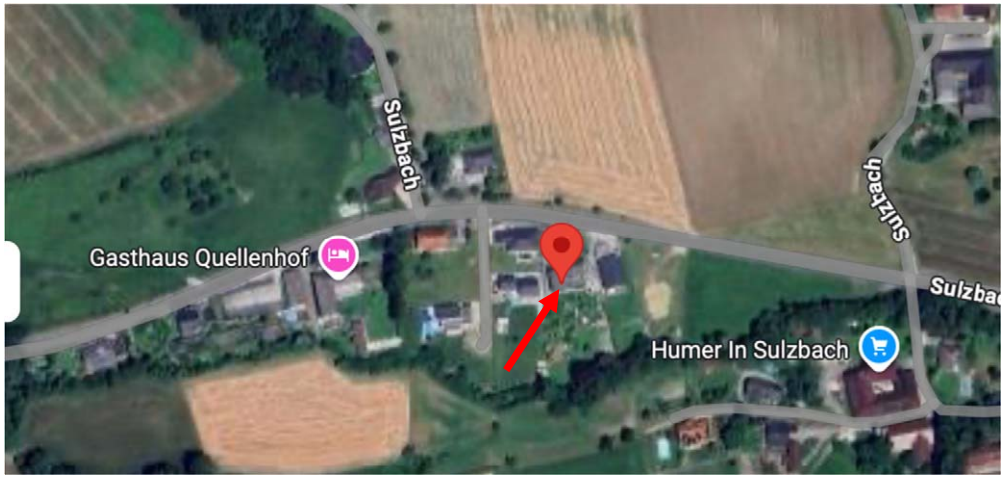
Der Kanal verläuft im südlichen Bereich der Liegenschaft.

Lt. Auskunft der Gemeinde Pichl gibt es für die zu bewertende Liegenschaft keinen Bebauungsplan. Hinsichtlich einer möglichen Bebauung sind grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen der Oö BauO, Oö BauTG, Oö BauTV etc. anzuwenden.

Lt. dem von der Gemeinde Pichl bei Wels übermittelten Auszug des dzt. gültigen **Örtlichen Entwicklungskonzeptes** sind in der direkten Nachbarschaft keine Widmungsänderungen geplant:

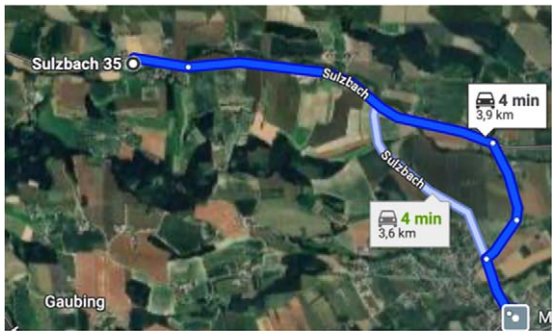


02.03. Lage



Die gegenständliche Liegenschaft liegt inmitten einer Wohn-Siedlung, südlich der Sulzbacher Landesstraße (L1190).

Das Gemeindeamt Pichl ist ca. 4 km entfernt:



02.04. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Kanal und Strom vorhanden.

Auf der Liegenschaft ist ein Brunnen vorhanden.
Anm.d.SV:
Es wurde kein Trinkwasser-Attest vorgelegt.

Die Liegenschaft ist sehr gut mit dem PKW erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergarten/Krabbelstube und Banken befinden sich im Zentrum von Pichl.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.

Auf der Liegenschaft wurden ein Wohnhaus, zwei-geschoßig und unterkellert, errichtet.

Der Hauseingang ist befestigt, die Freiflächen sind tw. befestigt und tw. begrünt.

02.06. Objekt

Historie Bauakt:

30.08.1968:	Baubewilligung „Wohnhaus“ *(siehe Anhang)*
12.12.1975	Benützungsbewilligung *(mit Auflagen – siehe Anhang)*
10.05.1999	Anzeige Parifizierung *(Wohnungseigentumsvertrag/Parifikat – siehe Anhang)*
2004	Anschluss Kanal
2018	Antrag auf Umwidmung des Grundstückes 235/8 → Ablehnung AZ PI-BauR-303-27/2018
25.06.2019	„Abbruch-Bescheid“ Gartenhütte auf Grundstück 235/8 (Errichtung einer baulichen Anlage ohne behördliche Bewilligung im Grünland)
08.08.2019	Bauanzeige „überdachter Sitzplatz“ 16.12.2019: Mitteilung der Gemeinde Pichl bei Wels: „Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt“

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

Außenansichten:

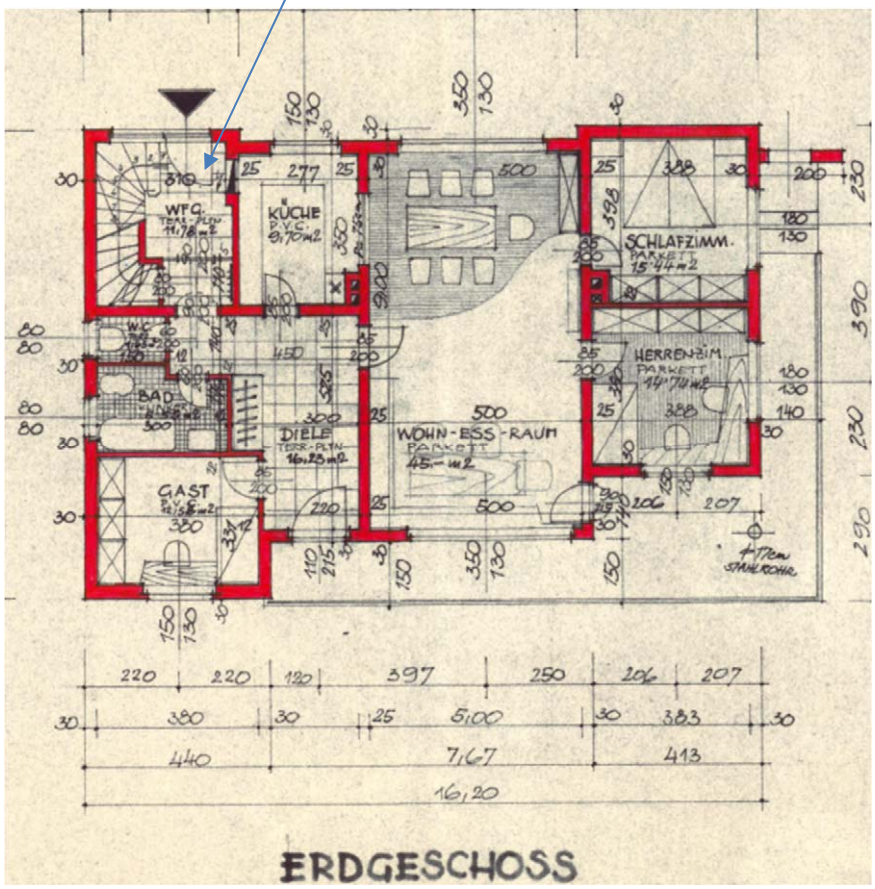
Nord-West

Süd-West

Süd

Zugangsbereich Top 2 / Eingangsbereich:
Befestigt
Haustür Holz mit Glasfüllung
Anm.d.SV:
Der Zugang zum Eingangsbereich für die Eigentümer der Top 2 erfolgt über Grundstück 235/10.

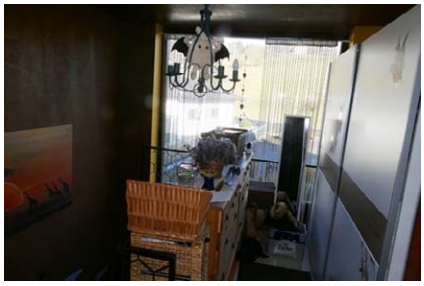
Allgemeinfläche (Diele) Erdgeschoß:



Fliesenboden
Elektroverteiler
Raumhöhe: 2,47 m

Aufgang Obergeschoß
Massivtreppe
Durchgangslichte: 2,12 m
Anm.d.SV:

- *Die Abstände beim Stiegengeländer sind zu prüfen – max. 12 cm lt. OÖ BauO*
- *Die Höhe der Absturzsicherung beim Fenster ist zu prüfen – mind. 1 m lt. OÖ BauO*

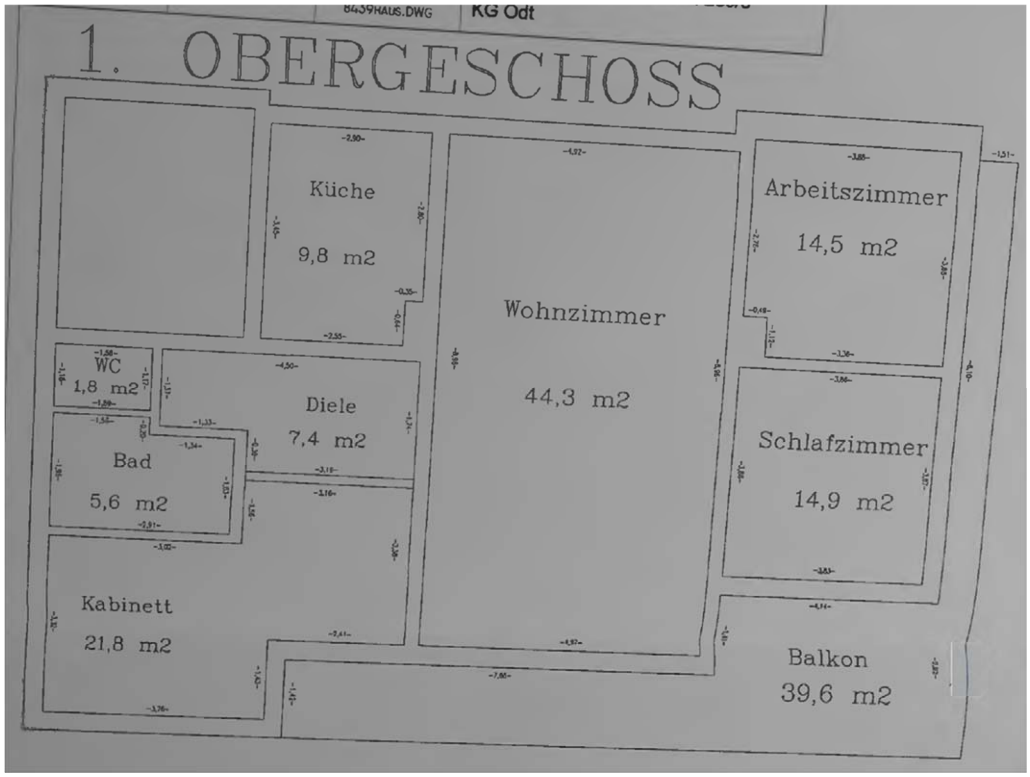


02.06.01. Wohnung Top 2

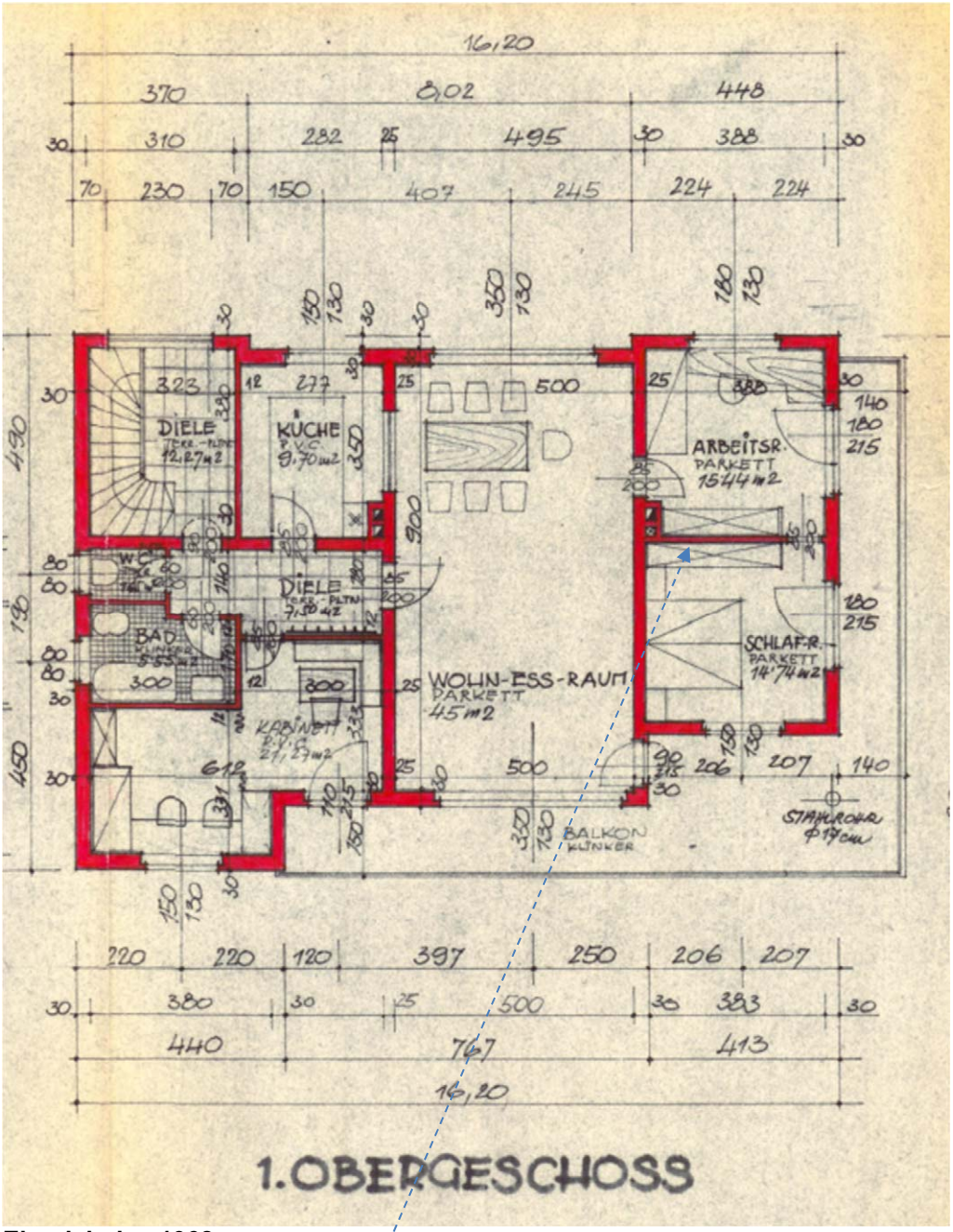
Wohn-Nutzfläche: 120,10 m2 (lt. Parifikat – siehe Anhang)

Auszug aus dem Parifikat:

Top	Lage	Widmung	Fläche	Gesamt	Bewertungs faktor	NW	NW-Summe
		Wohnung					
2	1.OG	Küche	9,80				
		Diele	7,40				
		Bad	5,60				
		WC	1,80				
		Kabinett	21,80				
		Wohn- Eßraum	44,30				
		Schlafzimmer	14,90				
		Arbeitsraum	14,50	120,10	1,000	120,10	120
		Zubehör:					
		Gartenanteil GST 235/10, 235/9, 235/8		1271,00	0,050	63,55	64
		Dachboden		143,50	0,200	28,70	29
		Balkon		39,60	0,250	9,90	10
		Keller		12,90	0,400	5,16	5
							228
		GESAMT TOP 2					



Kopie Urkundensammlung Grundbuch – BG Wels



Einreichplan 1968

- Die beiden östlichen Zimmer wurden abgeändert zum Einreichplan errichtet.

Ausrichtung der Räume:

Kabinett:	Süd-Ost
Wohnzimmer:	Süd-Ost – Nord-West
Schlafzimmer:	Süd-Ost
Loggia:	Süd-Ost
Arbeitsraum:	Nord-Ost
Küche:	Nord-West

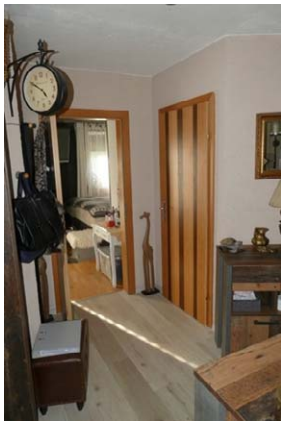
Fenster: großteils Kunststoff 3-Scheiben-isolierverglast
Lt. Angabe der Verpflichteten: seit ca. 2021
tw. Holzfenster isolierverglast
tw. mit Rollläden

Heizung: Wärmepumpe
Lt. Angabe der Verpflichteten: seit 2013
Wandheizung mit großteils Einzelraumsteuerung *(Raumthermostate)*
Kachelofen im Wohnzimmer

Eingang Top 2:
Wohnungs-Eingangstür: Holz
Rundbogen: Durchgangslichte: 88/198 cm

Raumaufteilung:

Diele:
Laminatboden
Wandheizungs-Verteiler
Falltreppe in den Dachboden



WC:
Fliesen
WC, Waschbecken *(Kaltwasser)*
Durchgangslichte: 60/196 cm

Bad:
Fliesen, Holz-Deckenverkleidung
Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss
Durchgangslichte: 70/200 cm
Anm.d.SV:
Im Bereich der Decke ist in den (Außen-)Ecken eine dunkle Verfärbung – ev. Schimmel – erkennbar.

Schlafzimmer *(lt. Plan „Kabinett“)*:
Laminatboden, Tapete
Ausgang Balkon (Durchgangslichte: 88/199 cm)

Abstellraum
Falttür

Wohnen – Essen - Küche
Laminatboden
Falttür Richtung Diele – Durchgangslichte: 65/192 cm
Raumhöhe: 2,48 m
Kachelofen
Ausgang Balkon
Anm.d.SV:
Im Bereich des Laminatbodens sind tw. Beschädigungen vorhanden.

Balkon
Holzboden
Ausgang Balkon – Durchgangslichte: 58/198 cm

Büro *(lt. Plan „Schlafzimmer“)*
Holzboden
Ausgang Balkon

Kinderzimmer *(lt. Plan „Arbeitszimmer“)*
Holzboden
Ausgang Balkon
Anm.d.SV:
Im Bereich des Holzbodens sind beim Balkon-Ausgang (abgetrocknete) Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
Die Terrassentür ist nicht vollständig verriegelbar (→ Einstellung/Service erforderlich)

Sonstiges:

- Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse ist eine Detailbefundung von Wänden und Böden tw. nur sehr eingeschränkt möglich!

02.06.02. Dachboden

Der Wohnung Top 2 ist der Dachboden als „Zubehör“ alleinig zugeordnet.

Der Dachboden ist ungedämmt.

Im Dachboden ist eine (alte) Hausstaubsaugeranlage vorhanden.
Anm.d.SV:
Lt. Angabe der Verpflichteten ist die Hausstaubsaugeranlage außer Betrieb.

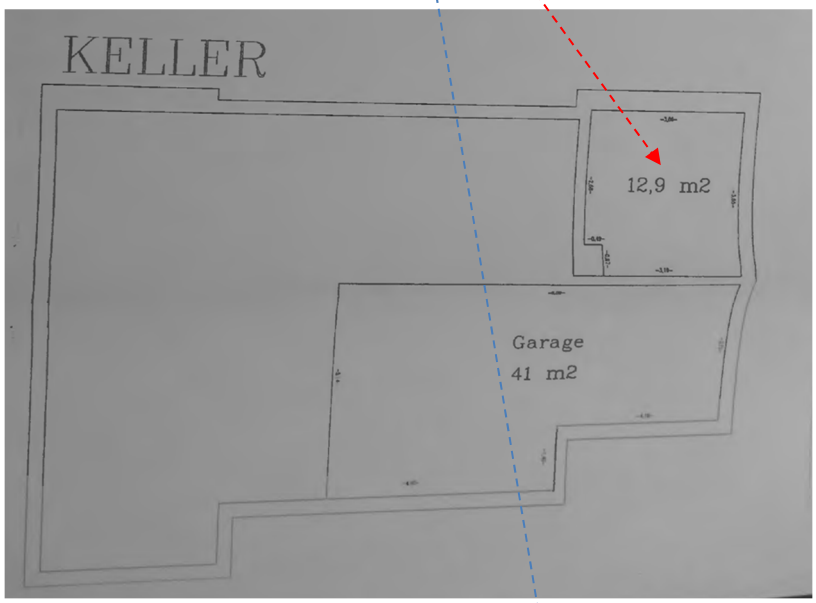
Der Kamin ist außen versottet.
Anm.d.SV:
Es sind 2 Kaminputztürln (für jede Top 1 Kaminputztürl) vorhanden → Zugängigkeit für Top 1 (EG) NUR über die Falltreppe in der Diele der Top 2 möglich!!

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!

Warnung der SV:
Im Bereich der Falltreppe fehlt eine Absturzsicherung!

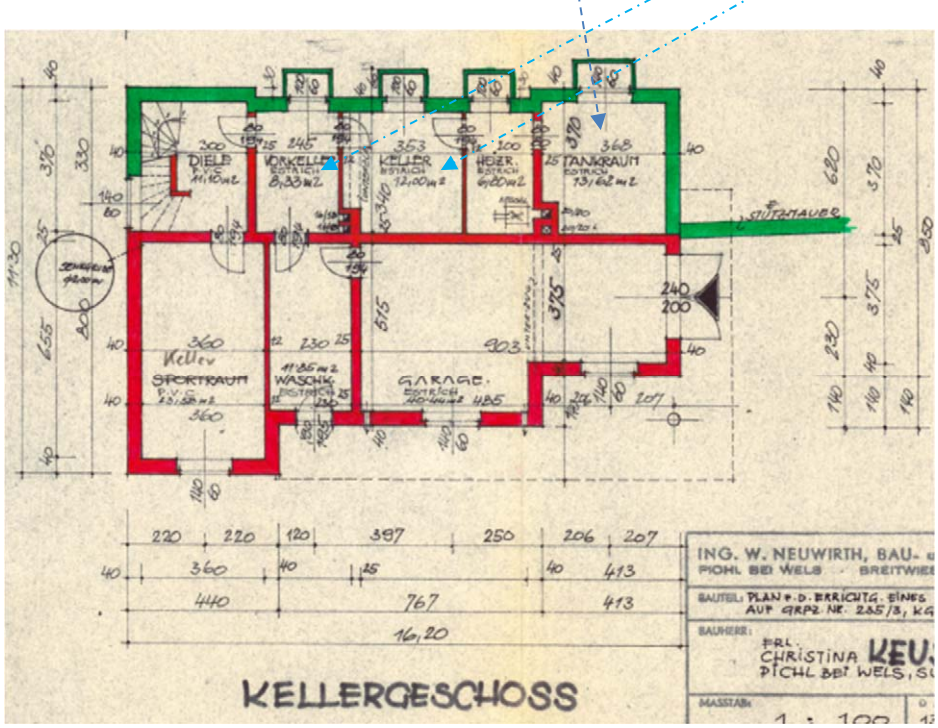
02.06.03. Keller

Der Wohnung Top 2 ist ein Kellerraum 12,9 m2 als „Zubehör“ zugeordnet – Auszug Parifikat:



Anm.d.SV:

- *Die Garage, 41 m2, ist, lt. Parifikat, der Top 1 (EG) als „Zubehör“ zugeordnet.*
- ***Die restlichen Räume sind, lt. Parifikat, „Allgemeinflächen“.***
  Lt. Angabe der Verpflichteten werden die nördlichen Keller-Lagerräume dzt. alleinig von ihr und die südlichen Räume alleinig von den Eigentümern der Top 1 (EG) genutzt.



Einreichplan 1968

Im Wohnungseigentumsvertrag *(siehe Anhang)* wurde diesbezüglich folgende Regelung getroffen:

II.

Hinsichtlich der K e l l e r r ä u m e ist vereinbart, - und zwar soweit Teile nicht ohnehin bereits als Zubehör einer Einheit zugeteilt wurden, so der 12.90 m² große Kellerraum bei der Einheit Top 2 - ,unter Zugrundelegung des beigeschlossenen Keller-Situations-Planes:

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnung Top 1 (Hochrainer) nutzen ausschließlich den südwestlich gelegenen 45,43 m² großen Kellerraum, wobei den jeweiligen Besitzern der Einheit Top 2 der freie Durchgang zum Ausgang "Süd" durch diesen zum Garten zusteht.

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnung Top 2 (Mistlberger) nutzen ausschließlich die beiden nördlich gelegenen, mittleren 8.33 m² und 12 m² - abzüglich den 7 m² großen abgemauerten Öltankabteil - (den "Vorkeller" und den "Keller"), wobei die jeweiligen Besitzer des Einheit Top 1 den freien Durchgang und damit den Zugang zum Heizraum haben.

Die Berechtigten haben dazu die jeweiligen Schlüssel.

Raum 12,9 m2:

Im Keller befindet sich die Heiztechnik:
Innengerät der Luft-Wasser-Wärmepumpe, Wärmemengenzähler, Pufferspeicher

Windkessel im nord-westlichen Lagerraum *(eigener Brunnen)*:

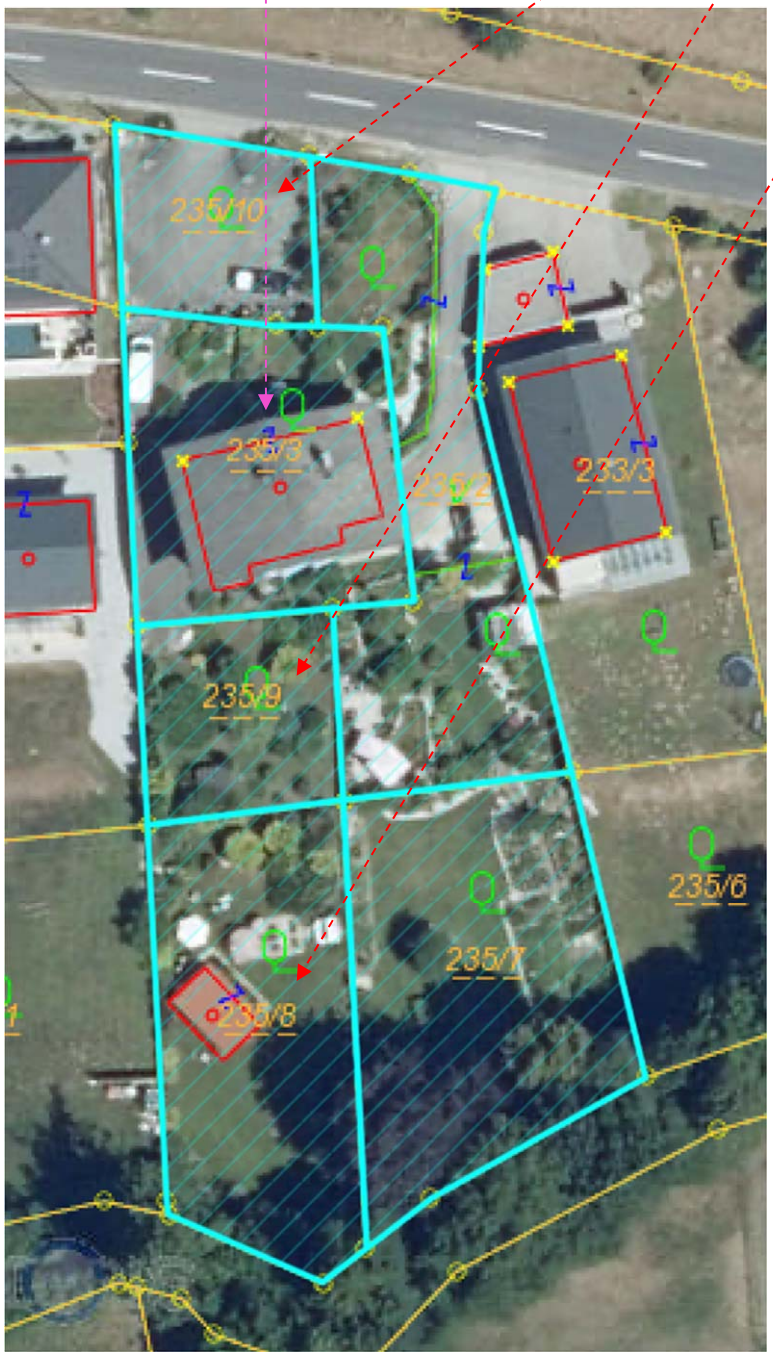
Warnung der SV:
Ungeschützter Elektro-Verteiler im nord-westlichen Kellerraum (Lager):

Sonstiges:

- Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse ist eine Detailbefundung von Wänden und Böden tw. nur sehr eingeschränkt möglich!

02.06.04. Außenanlagen

Der Wohnung Top 2 sind die Grundstücke 235/10, 235/9 sowie 235/8 als „Zubehör“ zugeordnet.
Das Grundstück 235/3 wurde als „Allgemeinfläche“ parifiziert.



Betreffend des Grundstückes 235/3 wurde gem. Wohnungseigentumsvertrag folgende Regelung getroffen:

Vierzehntens: - - - **BENÜTZUNGS - REGELUNG** - - - - - - -
Die Parteien vereinbaren folgende *Benützungs-Regelung*:

I.

Bezüglich des *Grundstückes* 235/3 wird unter Zugrundelegung des beigeschlossenen Situations-Planes vom Vermessungspunkt 1649 nach Süden zum Vermessungspunkt 1650 eine gerade Trennungs-Linie vereinbart, wie am Plan ./B strichliert eingezeichnet.

A.

Die *östlich* davon gelegene Teilfläche des Grundstückes wird sohin ausschließlich von den Ehegatten Herrn Gerhard und Frau Ingrid Hochrainer bzw. ihrer allfälligen Rechtsnachfolger in ihre Wohnung (*Top 1*) genutzt.

B.

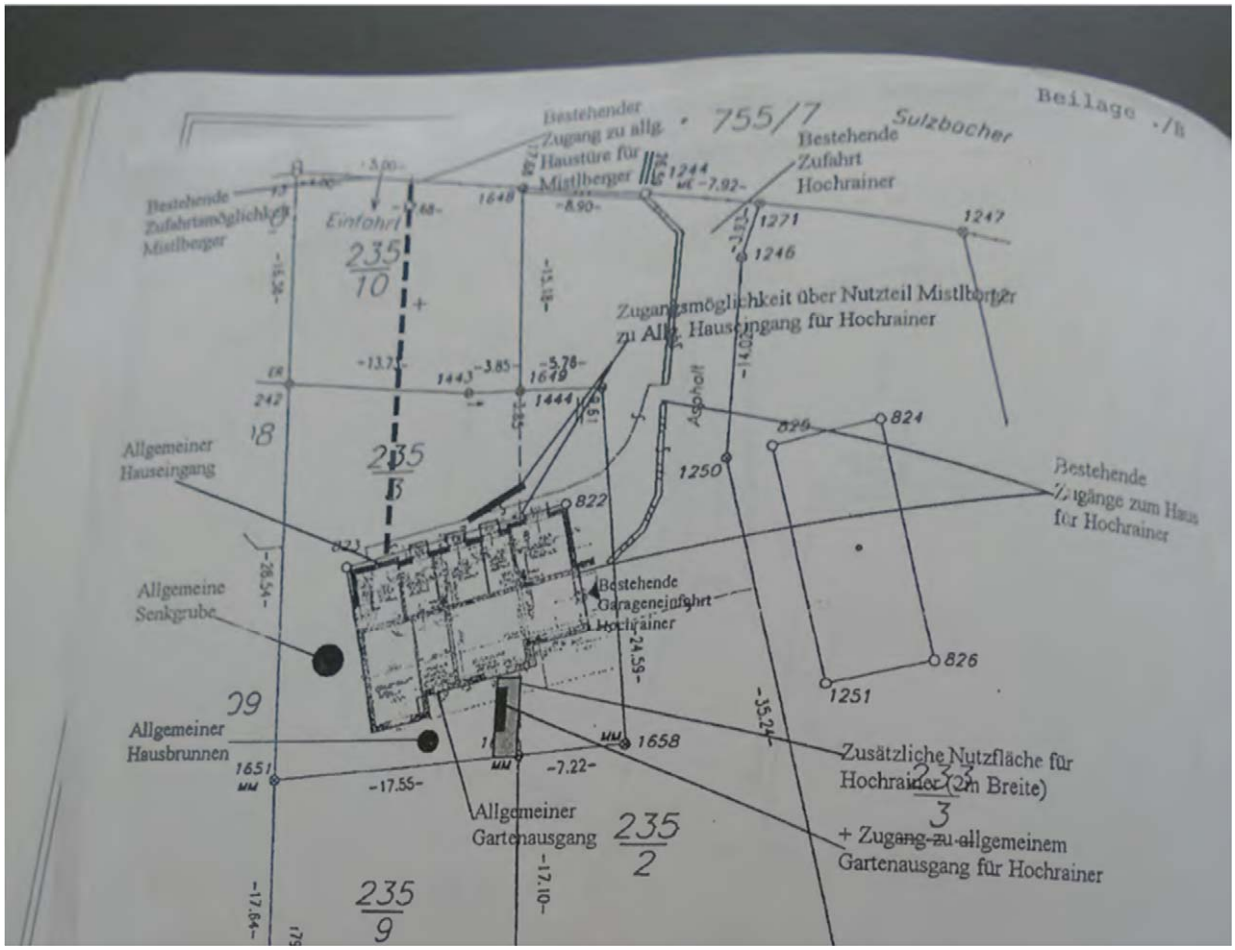
Die *westlich* der vorgenannten Trennungslinie gelegene Teilfläche wird ausschließlich durch Herrn Jörg Mistlberger bzw. seine allfälligen Rechtsnachfolger in seine Wohnung (*Top 2*) genutzt.

Dies mit folgender Einschränkung:
Wie auf dem vorzitierten Plan bereits ersichtlich,

a) befindet sich westlich bzw. süd-westlich des Hauses die *Sickergrube* und der *Hausbrunnen*.
Soweit dort Arbeiten erforderlich sind,sind auch die Ehegatten Hochrainer und ihre Rechtsnachfolger in ihrer Wohneinheit *Top 1* bzw. ihre Erfüllungsgehilfen berechtigt, dazu die betreffenden Flächen zu betreten und die erforderlichen Arbeiten vorzunehmen.

b) befindet sich an der Südseite des Hauses zwischen dieser und der Nordgrenze des Grundstückes 235/9 ein windgeschützter *Sitzplatz* in einer Breite von zwei Meter ausgehend vom Vermessungspunkt 1650 nach Westen.
Die solcherart abgegrenzte Fläche steht in ausschließlicher Benützung der jeweiligen Besitzer der Einheit Top 1.

c) Weiters steht den jeweiligen Besitzern der Einheit *Top 1* (Hochrainer) der Zugang zur gemeinsamen Haustüre des Hauses Sulzbach 35, wie im Situationsplan eingezeichnet von dem ihnen zugeteilten Grundstück 235/2 und umgekehrt uneingeschränkt in für Zugänge üblicher Breite zu.



Anm.d.SV: zugehöriger Plan zur Benützungs-Regelung

Der Zufahrts-/Zugangsbereich (Grundstück-Nr. 235/10 – Top 2 als „Zubehör“ zugeordnet) ist befestigt.
Zum der Top 1 zugeordneten Grundstück 235/2 hin ist ein Holz-Lattenzaun vorhanden.
Warnung der SV:
Im Bereich der Zaunsäule sind offene Elektroleitungen vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!

Im direkten Vorgarten des Hauses *(Allgemeinfläche – Grundstück 235/3)* sind
- das Außengerät der Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie
- der Brunnen

situiert.
Anm.d.SV:
(unzulässige) Bohrungen in der Brunnenwand vorhanden

Die Grundstücke 235/9 sowie 235/8 (als „Zubehör“ der gegenständlichen Top 2 zugeordnet) sind begrünt. Die zugeordnete Gartenfläche ist zum Garten der Top 1 *(Gst. 235/2 und 235/7)* hin eingefriedet.

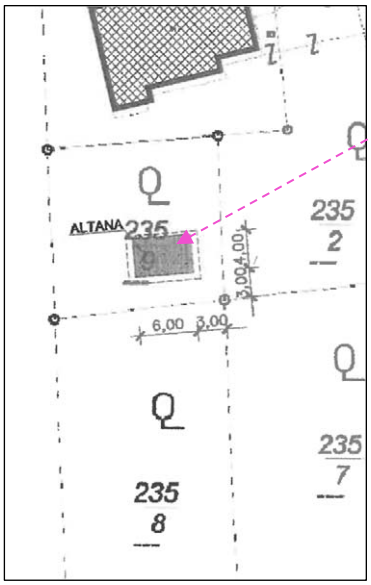
Auf dem Grundstück 235/8 ist ein *(befestigter)* überdachter Sitzplatz vorhanden. Seitens der Gemeinde wurde im Jahr 2019 ein „Abbruchbescheid“ erlassen *(Auszug Kopie Bauakt)*:

Auf Ihrem Grundstück 235/8 in der KG 51222 Ödt wurde eine bauliche Anlage ohne behördliche Bewilligung errichtet. Zur Feststellung des Sachverhaltes wurden Sie mit Schreiben vom 07.06.2018, von der Baubehörde, dazu aufgefordert entsprechende Unterlagen vorzulegen. Da sich die ggst. bauliche Anlage auf der Parzelle 235/8, im (damals) rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 4/2002, ausgewiesen als Grünland - Landwirtschaft befindet wurde von Frau Magdalena Maria Malek, Sulzbach 35/2, 4632 Pichl bei Wels, am 04.07.2018 ein Umwidmungsantrag bei ho. Gemeindeamt eingebracht.
Mit Schreiben vom 18.12.2018 wurden Frau Magdalena Maria Malek von der Marktgemeinde Pichl bei Wels darüber informiert dass Ihrem Antrag auf Umwidmung der Parzelle Nr. 235/8, KG Ödt von Grünland in Bauland Dorfgebiet nicht stattgegeben wurde.

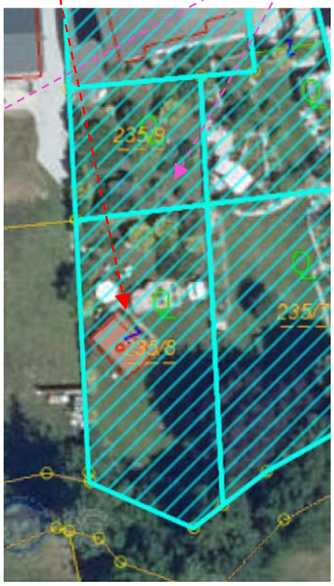
Daher befindet sich die bewilligungslose baulichen Anlagen auf dem Grundstück 235/8, KG Ödt, laut rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 5/2018 im Grünland - Landwirtschaft. Gemäß den Bestimmungen des § 30 (5) Oö. ROG 1994 idgf. dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden die nötig sind um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen.

Im ggst. Fall liegt keine aktive Landwirtschaft vor, daher ist für die Bewilligungslose baulichen Anlagen nachträglich eine Baubewilligung zu beantragen, nach der maßgeblichen Rechtslage, nicht möglich. **Daher ist die bauliche Anlage zu beseitigen und der vorigen Zustand wiederherzustellen. (Grünland - Landwirtschaft).**

Im Dezember 2019 wurde seitens der Gemeinde Pichl bei Wels eine Neuerrichtung eines überdachten Sitzplatzes auf dem Grundstück 235/9 baubewilligt:



Kopie Bauakt



DORIS

Bis dato wurde der „überdachte Sitzplatz alt“ nicht abgetragen und der 2019 behördlich bewilligte Sitzplatz auf Grundstück Nr. 235/9 nicht errichtet:

Weiters ist im süd-östlichen Eck des Grundstückes 235/8 ein *(nicht baubewilligter)* Holz-Schuppen mit Holzlager (ca. 3,10 m x 4,60 m) vorhanden:
Anm.d.SV:
„Bauliche Anlage im Grünland“ (siehe oben) → nicht baubewilligt!

02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung Top 2 wird von der Verpflichteten bewohnt.

02.07.02. Bücherliche Rechte und Lasten

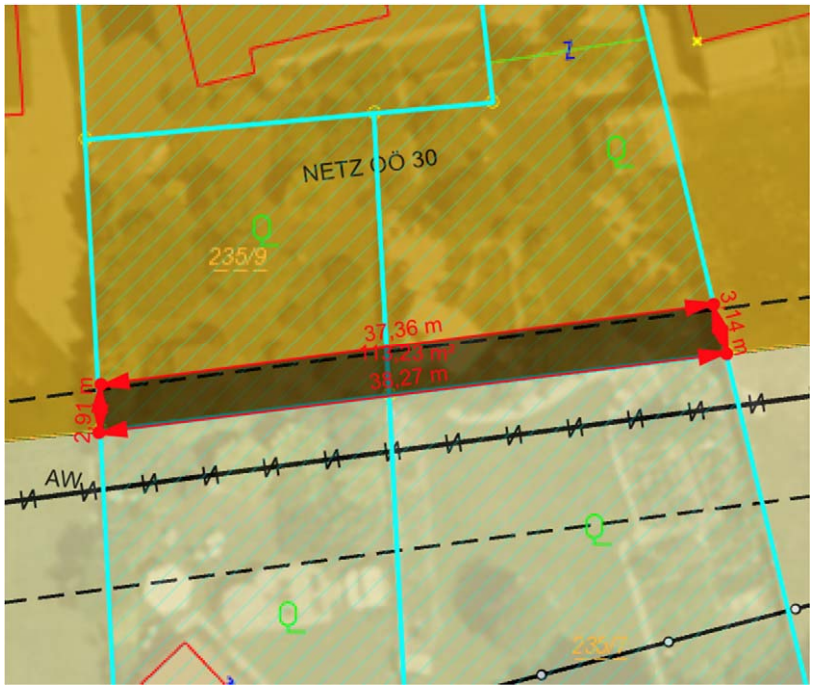
```
      e gelöscht
************************************ C ***************************************
   1  a 2875/1967 2108/1999
          DIENSTBARKEIT der Kraftleitung auf Gst 235/2 235/7 235/8
          235/9 235/10 gem Pkt II-IV Dienstbarkeitsvertrag 1967-03-08
          für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
      b 5517/1968 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

        aus EZ 75
```

Eine Anfrage bei der Netz OÖ GmbH ergab:

DORIS

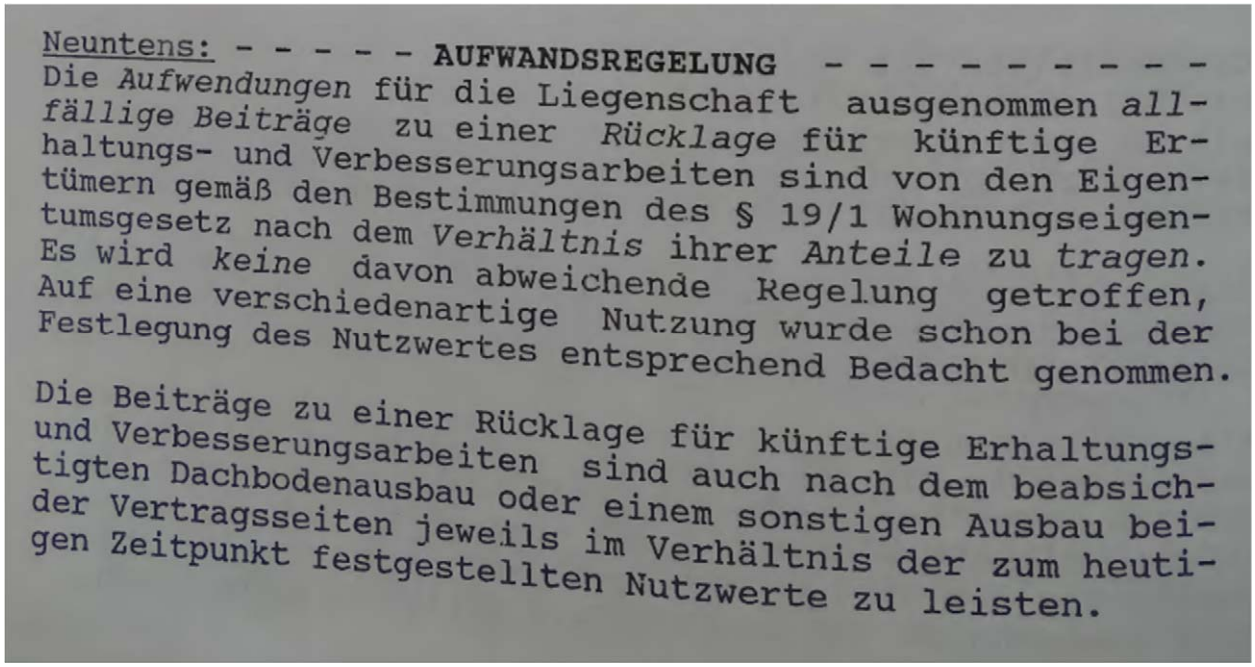
→ Leitungstrasse verläuft im Bereich der Grundstücke 235/8 sowie 235/7

Die von der Sicherheitszone betroffene Fläche mit der Widmung „D – Dorfgebiet“ beträgt, überschlagsmäßig mittels „DORIS“ ermittelt, ca. 113 m2:



19 a 2108/1999 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 19 WEG

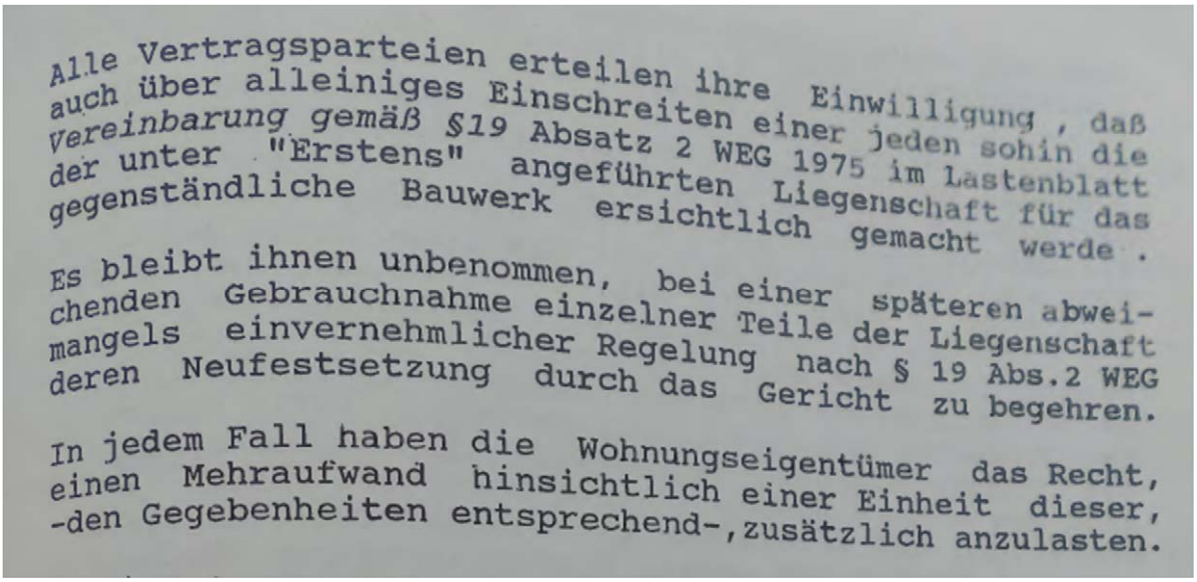
Auszug Wohnungseigentumsvertrag (siehe Anhang):



Neuntens: - - - - - **AUFWANDSREGELUNG** - - - - - - - - - -

Die Aufwendungen für die Liegenschaft ausgenommen allfällige Beiträge zu einer Rücklage für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind von den Eigentümern gemäß den Bestimmungen des § 19/1 Wohnungseigentumsgesetz nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Es wird keine davon abweichende Regelung getroffen, Auf eine verschiedenartige Nutzung wurde schon bei der Festlegung des Nutzwertes entsprechend Bedacht genommen.

Die Beiträge zu einer Rücklage für künftige Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sind auch nach dem beabsichtigten Dachbodenausbau oder einem sonstigen Ausbau beider Vertragsseiten jeweils im Verhältnis der zum heutigen Zeitpunkt festgestellten Nutzwerte zu leisten.



Alle Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, daß auch über alleiniges Einschreiten einer jeden sohin die Vereinbarung gemäß §19 Absatz 2 WEG 1975 im Lastenblatt der unter "Erstens" angeführten Liegenschaft für das gegenständliche Bauwerk ersichtlich gemacht werde.

Es bleibt ihnen unbenommen, bei einer späteren abweichenden Gebrauchnahme einzelner Teile der Liegenschaft mangels einvernehmlicher Regelung nach § 19 Abs.2 WEG deren Neufestsetzung durch das Gericht zu begehren.

In jedem Fall haben die Wohnungseigentümer das Recht, einen Mehraufwand hinsichtlich einer Einheit dieser, -den Gegebenheiten entsprechend-, zusätzlich anzulasten.

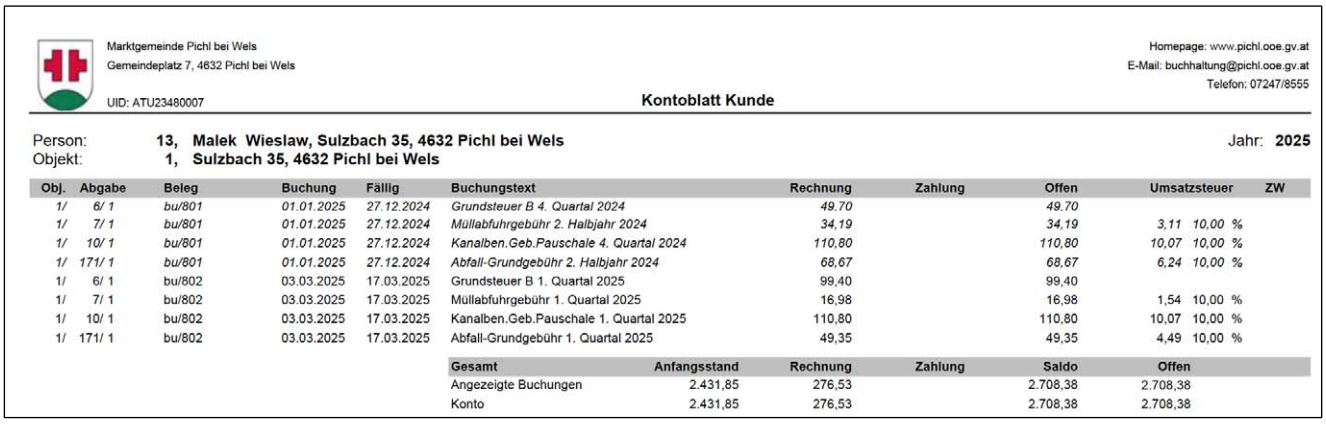
Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.03. Außerbücherliche Rechte und Lasten

Rückstand Gemeinde Pichl bei Wels:

Rückstand, lt. Kontoblatt, zum Stichtag 28.01.2025: € 2.431,85

€ 2.708,38
- € 276,53 (Vorschreibungen 03.03.2025 - NACH dem Bewertungsstichtag)
€ 2.431,85



Marktgemeinde Pichl bei Wels
Gemeindeplatz 7, 4632 Pichl bei Wels
UID: ATU23480007

Homepage: www.pichl.ooe.gv.at
E-Mail: buchhaltung@pichl.ooe.gv.at
Telefon: 07247/8555

Kontoblatt Kunde

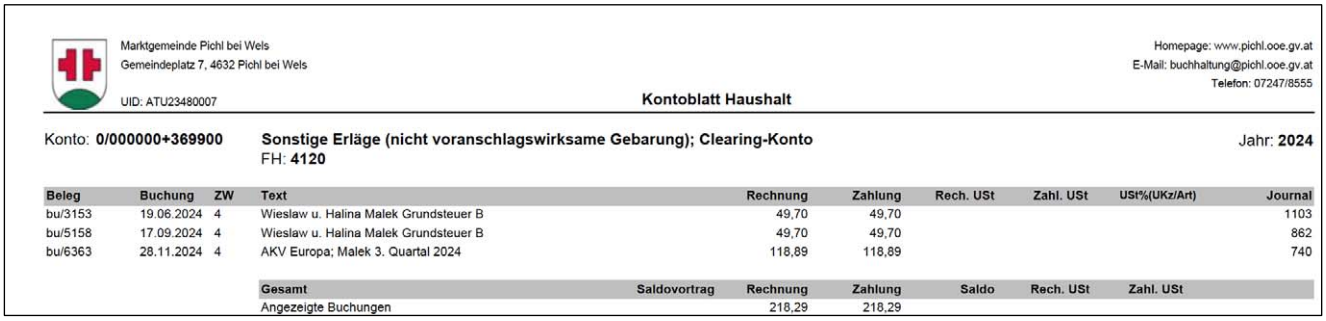
Person: 13, Malek Wieslaw, Sulzbach 35, 4632 Pichl bei Wels
Objekt: 1, Sulzbach 35, 4632 Pichl bei Wels
Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	6/ 1	bu/801	01.01.2025	27.12.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	49,70		49,70		
1/	7/ 1	bu/801	01.01.2025	27.12.2024	Müllabfuhrgebühr 2. Halbjahr 2024	34,19		34,19	3,11 10,00 %	
1/	10/ 1	bu/801	01.01.2025	27.12.2024	Kanalben.Geb.Pauschale 4. Quartal 2024	110,80		110,80	10,07 10,00 %	
1/	171/ 1	bu/801	01.01.2025	27.12.2024	Abfall-Grundgebühr 2. Halbjahr 2024	68,67		68,67	6,24 10,00 %	
1/	6/ 1	bu/802	03.03.2025	17.03.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	99,40		99,40		
1/	7/ 1	bu/802	03.03.2025	17.03.2025	Müllabfuhrgebühr 1. Quartal 2025	16,98		16,98	1,54 10,00 %	
1/	10/ 1	bu/802	03.03.2025	17.03.2025	Kanalben.Geb.Pauschale 1. Quartal 2025	110,80		110,80	10,07 10,00 %	
1/	171/ 1	bu/802	03.03.2025	17.03.2025	Abfall-Grundgebühr 1. Quartal 2025	49,35		49,35	4,49 10,00 %	

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	2.431,85	276,53		2.708,38	2.708,38
Konto	2.431,85	276,53		2.708,38	2.708,38

Auszug aus dem Mail der Gemeinde vom 23.04.2025

Im o.a. Kontoblatt wurden, lt. Mail vom 23.04.2025, jedoch folgende, bereits im Jahr 2024 geleistete Zahlungen, noch nicht „verbucht/berücksichtigt“:



Marktgemeinde Pichl bei Wels
Gemeindeplatz 7, 4632 Pichl bei Wels
UID: ATU23480007

Homepage: www.pichl.ooe.gv.at
E-Mail: buchhaltung@pichl.ooe.gv.at
Telefon: 07247/8555

Kontoblatt Haushalt

Konto: **0/000000+369900** **Sonstige Erläge (nicht voranschlagswirksame Gebarung); Clearing-Konto**
FH: **4120**
Jahr: **2024**

Beleg	Buchung	ZW	Text	Rechnung	Zahlung	Rech. USt	Zahl. USt	USt%(UKz/Art)	Journal
bu/3153	19.06.2024	4	Wieslaw u. Halina Malek Grundsteuer B	49,70	49,70				1103
bu/5158	17.09.2024	4	Wieslaw u. Halina Malek Grundsteuer B	49,70	49,70				862
bu/6363	28.11.2024	4	AKV Europa; Malek 3. Quartal 2024	118,89	118,89				740

Gesamt	Saldovortrag	Rechnung	Zahlung	Saldo	Rech. USt	Zahl. USt
Angezeigte Buchungen		218,29	218,29			

Auszug aus dem Mail der Gemeinde vom 23.04.2025

Somit ergibt sich folgender „Rückstand Gemeinde Pichl bei Wels zum Stichtag 28.01.2025“:

€ 2.431,85
\- € 218,29
€ 2.213,56

Daraus ergibt sich für die Top 2 ein „anteiliger Rückstand Gemeinde Pichl bei Wels zum Stichtag 28.01.2025:

€ 2.213,56 : 151 x 76 = € 1.114,11

Rückstand Gemeinde Pichl bei Wels, Top 2, zum Stichtag 28.01.2025: € 1.114,11

Öffentlicher Kanal:

Der öffentliche Kanal verläuft im Bereich der Grundstücke 235/7 und 235/8 – siehe Punkt 02.02.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.08. Hausverwaltung

Lt. Angabe der Verpflichteten werden die Betriebskosten für die Allgemeinfläche dzt. im Verhältnis 50 : 50 getragen.

Dzt. sind keine Sanierungsarbeiten geplant.

Lt. Angabe der Verpflichteten wurden **bis dato keine Rücklagen für Instandhaltungen/Sanierungen** gebildet.

02.09. Energieausweis

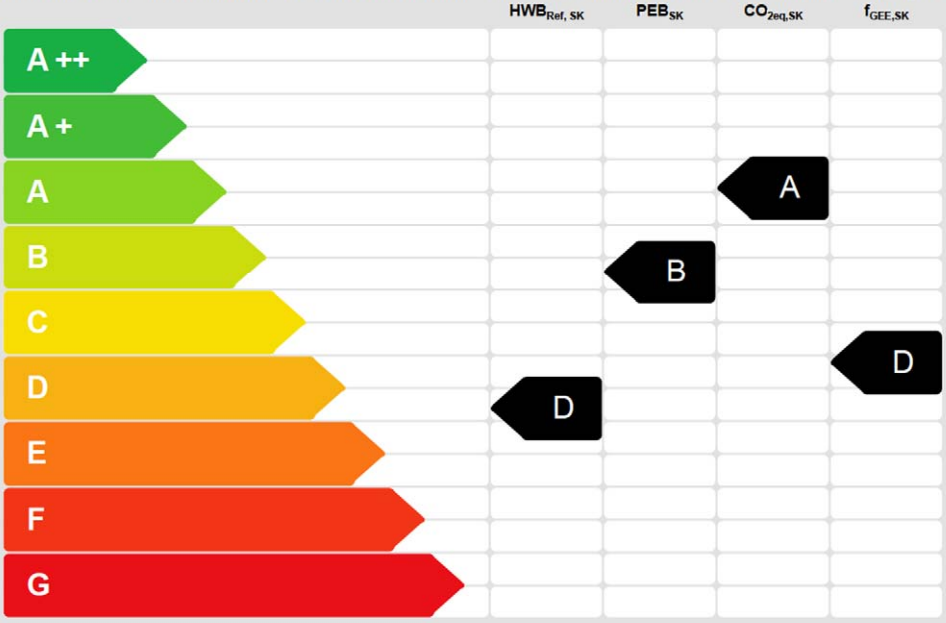
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

energie detektei strasser

BEZEICHNUNG	Wohnung		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnung		Baujahr	1975
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2021
Straße	Sulzbach 35		Katastralgemeinde	Sulzbach
PLZ/Ort	4632	Pichl bei Wels	KG-Nr.	51236
Grundstücksnr.	235/3		Seehöhe	332 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern}$) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 7.1.5 vom 22.08.2024, www.etu.at

02.10. Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke 235/2, 235/3, 235/7, 235/8, 235/9 und 235/10 in Ödt (KG 51222) sind derzeit 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.

Eigentumswohnungen dieser Bauart, Größe, in dieser Lage werden – erfahrungsgemäß – großteils durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt oder stehen in Fremdnutzung (werden vermietet).

Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher von deren Ertragswerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Ertragswertverfahren** (§ 5 LBG) ermittelt. Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Vergleichswertverfahren

Bodenwert:

Folgende Grundstückstransaktionen in der unmittelbaren Umgebung der zu bewertenden Liegenschaft konnten u.a. (elektronisch) ausgehoben werden:

Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
1	19.12.2017	4632 Pichl bei Wels KG Ödt, KGNr. 51222, EZ 67, GStNr. 208/2	€ 61.660,00	1.000 m²	€ 61,66/m²
2	23.11.2018	4632 Pichl bei Wels KG Sulzbach, KGNr. 51236, GStNr. 320/2	€ 90.000,00	1.118 m²	€ 80,50/m²
3	28.02.2019	4632 Pichl bei Wels KG Sulzbach, KGNr. 51236, EZ 268, GStNr. 323/6	€ 90.000,00	1.026 m²	€ 87,72/m²
4	19.08.2019	4632 Pichl bei Wels KG Ödt, KGNr. 51222, EZ 210, GStNr. 233/2;233/4	€ 92.500,00	1549 m²	€ 59,72/m²
5	31.01.2020	4632 Pichl bei Wels KG Sulzbach, KGNr. 51236, EZ 271, GStNr. 323/2	€ 60.000,00	639 m²	€ 93,90/m²
6	26.05.2020	4632 Pichl bei Wels KG Sulzbach, KGNr. 51236, EZ 268, GStNr. 323/6	€ 145.000,00	1.026 m²	€ 141,33/m²
7	01.07.2021	4632 Pichl bei Wels KG Ödt, KGNr. 51222, EZ 210, GStNr. 233/2;233/4	€ 58.625,00	542,15 m²	€ 108,13/m²
8	01.07.2021	4632 Pichl bei Wels KG Ödt, KGNr. 51222, EZ 210, GStNr. 233/2;233/4	€ 108.875,00	1.006,85 m²	€ 108,13/m²

Eine Überprüfung der Transaktionen ergab, dass es sich bei den Transaktionen 4, 6 und 8 um Grundstücke, die tw. im Grünland liegen, handelt. Aus diesem Grund werden diese als „Vergleichstransaktionen“ ausgeschieden.

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 und in größeren Städten, wie Wels, zusätzlich in Stadtteile) valorisiert. Für Pichl bei Wels wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht, hieraus ergibt sich:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2	Anpassung [%]
01.05.17	61	85	73,00	253
01.05.18	61	85	73,00	253
01.05.19	67	90	78,50	236
01.05.20	90	130	110,00	168
01.05.21	90	130	110,00	168
01.05.22	110	180	145,00	128
01.05.23	150	200	175,00	106
01.05.24	170	200	185,00	100

Anm.d.SV:
Bauland-Preissteigerung in Pichl bei Wels von 2017 bis 2024: 153 %

Es ergeben sich somit folgende valorisierte Vergleichspreise zum Stichtag 28.01.2025:

Nr.	KV-Datum	€/m2	Anpassung [%]	valorisiert €/m2
1	19.12.17	61,66	2,53	156,00
2	23.11.18	80,50	2,53	203,67
3	28.02.19	87,72	2,36	207,02
5	31.01.20	93,90	1,68	157,75
7	01.07.21	108,13	1,68	181,66
			Mittelwert	**181,22**

Für die gegenständliche Liegenschaft wird der Grundstückspreis sachverständig mit € 180,00/m2 für jene Flächen, die eine „D - Dorfgebiets-Widmung“ aufweisen, bewertet:

Grundstück 235/10	276 m2	
Grundstück 235/3	629 m2	
Grundstück 235/9	304 m2	
Grundstück 235/2	745 m2	→ d.s. 1.954 m2

Für die „Übergröße“ wird ein Abschlag von 10 %, d.s. € 18,00/m2, berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender „lastenfreie“ Bodenwert für die gegenständlichen Flächen mit der Widmung „D – Dorfgebiet“:

1.954 m2 à € 162,00/m2 (= 180,00 – 18,00) = € 316.548,00

Für jene Fläche, die von der Dienstbarkeit der Kraftleitung betroffen ist, d.s. ca. 113 m2, wird ein Abschlag von 80 % berücksichtigt:

113 m2 à € 129,60/m2 (= 162,00 x 0,8) = - € 14.644,80

Jene Flächen, die eine „LN – Grünland-Widmung“ aufweisen, werden mit € 32,40/m2, d.s. 20 % des Grundstückspreises mit der Widmung „D – Dorfgebiet“, bewertet:

Grundstück 235/8 691 m2
Grundstück 235/7 791 m2 → d.s. 1.482 m2

→ 1.482 m2 à € 32,40/m2 = € 48.016,80

Gesamtbodenwert:

1.954 m2 Widmung „D“ lastenfrei	€ 316.548,00
abzügl. 113 m2 „Dienstbarkeit Kraftleitung“	- € 14.644,80
zuzügl. 1.482 m2 Widmung „LN“	€ 48.016,80
	€ 349.920,00

anteiliger Bodenwert:
€ 349.920,00 : 151 x 76 = € 176.118,68

03.02.02. Ertragswertverfahren

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

Aufgrund des Erhaltungszustandes der Wohnobjekte am Tag der Befundaufnahme, ist von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren** auszugehen.

Die nachhaltig erzielbare Nettomiete für das Objekt wird mit € 7,50/m2 bewertet.

Für
- den Zustand der gegenständlichen Wohnung sowie der Allgemeinflächen
- die anteiligen Kosten der rückgestauten Reparaturarbeiten im Bereich der „Allgemeinflächen des Hauses“
- das Risiko eines drohenden Abbruchs der vorhandenen nicht baubewilligten Baulichkeiten im Grünland

wird eine Wertminderung von -20 % vom „Wert der baulichen Anlage fiktiv mangelfrei“ berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Objektes und der Nachfrage am Immobilienmarkt, wird der Kapitalisierungszinssatz sachverständig mit 3 % bewertet. Somit ergibt sich, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, ein Vervielfältiger von 17,41.

Bei der Bewertung wird von
- einer funktionstauglichen Elektro-/Heizungs- und Wasserinstallation sowie
- von Trinkwasserqualität beim Brunnenwasser

ausgegangen.

Der Instandhaltungsaufwand wird mit 15 % und das Mietausfallwagnis mit 3 % des Rohertrages bewertet.

Die Nutzfläche wird lt. Parifikat übernommen – 120,10 m2 → gerundet 120 m2.

fiktive Nutzungsdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Instandhaltungsaufwand:	15 %
Mietausfallwagnis:	3 %
Kapitalisierungszinssatz:	3 %
Vervielfältiger	17,41
Wertminderung Zustand:	-20 %

Monats-Miete	120 m2	€ 7,50/m2	€ 900,00
Jährlicher Rohertrag	€ 900,00	12 Monate	€ 10.800,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand vom Rohertrag	€ 10.800,00	15 %	- € 1.620,00
abzügl. 3 % Mietausfallwagnis			- € 324,00
jährlicher Reinertrag			*€ 8.856,00*
abzügl. Verzinsung Bodenwert	€ 176.118,68	3 %	- € 5.283,56
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage			***€ 3.572,44***
Wert der baulichen Anlage	3.572,44 x 17,41 *(Vervielf.)*		€ 62.196,18
abzügl. Wertminderung „Zustand“	€ 62.196,18	-20 %	- € 12.439,24
Wert der baulichen Anlage im Zustand 28.01.2025			***€ 49.756,94***
gebundener Bodenwert			€ 176.118,68
Ertragswert fiktiv bestandsfrei			**€ 225.875,62**

03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

Grundbücherliche Lasten:

Siehe Punkt 02.07.02!

C-lNr. 1 a Dienstbarkeit der Kraftleitung

Die Last der „Dienstbarkeit der Kraftleitung“ wurde beim Bodenwert berücksichtigt.

Wert C-lNr. 1 a – Dienstbarkeit der Kraftleitung:	€ 0,00

C-lNr. 19 a Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 19 WEG:

Wert C-lNr. 19 a – Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen:	€ 0,00

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Rückstand Gemeinde Pichl bei Wels:

Siehe Punkt 02.07.03!

Anteiliger Rückstand Gemeinde Pichl bei Wels, zum **Stichtag 28.01.2025**, gesamt:	**€ 1.114,11**

Öffentlicher Kanal:

Wert der außerbücherlichen Last „Kanal“:	**€ 0,00**

04. Verkehrswertermittlung

- Der Ertragswert wurde auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieten ermittelt.
- Der Zustand der Wohnung *(inkl. Allgemeinflächen)* wurde bei der Ermittlung des Ertragswertes berücksichtigt.

Der Ertragswert (d.s. € 225.875,62 – siehe Punkt 03.02.02) entspricht dem Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** des Wohnungseigentums an Einheit Top 2, Sulzbach 35/2, 4632 Pichl bei Wels, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 28.01.2025, wird mit *(gerundet)* **€ 226.000,00** bewertet.

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 28. Jänner 2025 10.00 Uhr bis 11.15 Uhr → Dauer 3/2 Stunden

Der Verkehrswert des Anteils von 76/151 an der Liegenschaft 4632 Pichl bei Wels, Sulzbach 35/2,

Wohnungseigentum an Einheit Top 2
(BG Wels, KG 51222 Ödt, EZ 169, Gst.-Nr. 235/2, 235/3, 235/7, 235/8, 235/9 und 235/10, B-INr. 11)

wird zum Stichtag 28. Jänner 2025, unter der Voraussetzung der **Lasten- und Kontaminierungsfreiheit,** mit (gerundet)

€ 226.000,00

bewertet.

Bücherliche Lasten:

○ C-INr. 1 a „Dienstbarkeit Kraftleitung“	€ 0,00
○ C-INr. 19 a „Verteilung Aufwendungen gem. § 19 WEG“	€ 0,00

Siehe Punkt 02.07.02 u. Punkt 03.03.!

Außerbücherliche Lasten:

○ Rückstand Gemeinde Pichl bei Wels zum Stichtag 28.01.2025:	€ 1.114,11
○ Öffentlicher Kanal	€ 0,00

Siehe Punkt 02.07.03 u. Punkt 03.03!

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

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

Wels, am 23. April 2025

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

Anlagen:
(1) Katasterplan (1 Seite)
(2) Baubewilligung (6 Seiten)
(3) Einreichplan (4 Seiten)
(4) Benützungsbewilligung (2 Seiten)
(5) Wohnungs-Eigentumsvertrag TZ 2108/99 (27 Seiten)
(6) Energieausweis (3 Seiten)
(7) Fotobeilage (194 Fotos – 33 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 47 + 76 = 123 Seiten