



**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 18. März 2025

**BG Wels – AZ: 10 E 2630/24m**

**SV-GZ: 24560**

## **Bewertungsgutachten**

über die

**Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 148/29.870  
an der Liegenschaft 4600 Wels, Adlerstraße 1, Herrengasse 2, 2a, 2b,  
Wohnungseigentum an Geschäft VO 17a  
(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 979, Gst.-Nr. 2118, B-INr. 33)**

**Betreibende Partei: Meta Hesz Group 1 GmbH**

Dr.-Otto-Neurath-Gasse 1-3, 1220 Wien

**vertreten durch: RA Dr. Klaus Schiller**

Gmundner Straße 20, 4690 Schwanenstadt

**1.-verpfl. Partei: AHC International Consulting AG**

Adlerstraße 1, 4600 Wels

**vertreten durch: RA Dr. Harald Christandl**

Elisabethstraße 50b, 8010 Graz

**2.-verpfl. Partei: Udo Chisté**

Adlerstraße 1, 4600 Wels

**vertreten durch: RA Dr. Harald Christandl**

Elisabethstraße 50b, 8010 Graz

**wegen: € 2.200.000,00 s.A.**

**Stichtag des Gutachtens:**

**05.12.2024 (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. ORTSAUGENSCHHEIN .....	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. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN .....	8
02.03. LAGE.....	11
02.04. INFRASTRUKTUR .....	11
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....	12
02.06. HISTORIE BAUAKT .....	13
02.06.01. GESCHÄFT VO 17A.....	14
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	19
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	19
02.07.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN .....	19
02.08. HAUSVERWALTUNG.....	20
02.08.01. AKTUELLE MONATLICHE VORSCHREIBUNG GESCHÄFT VO 17A.....	21
02.08.02. SANIERUNGS-/INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN .....	22
02.08.03. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN .....	22
02.09. ENERGIEAUSWEIS .....	23
02.10. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	24
<b>03. BEWERTUNG</b> .....	<b>25</b>
03.01. ALLGEMEINES.....	25
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE .....	26
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....	26
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	26
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN .....	28
<b>04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>29</b>
<b>05. ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>30</b>

# 01. Allgemeines

## 01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 28. Oktober 2024, Aktenzahl 10 E 2630/24m-19, erstellt.

## 01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an

**Geschäft VO 17a**  
**4600 Wels, Adlerstraße 1,**  
(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 979, Gst.-Nr. 2118, 148/29.870 Anteile, B-INr. 33)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

**Betreibende Partei: Meta Hesz Group 1 GmbH**  
Dr.-Otto-Neurath-Gasse 1-3, 1220 Wien  
**vertreten durch: RA Dr. Klaus Schiller**  
Gmundner Straße 20, 4690 Schwanenstadt

**1.-verpfl. Partei: AHC International Consulting AG**  
Adlerstraße 1, 4600 Wels  
**vertreten durch: RA Dr. Harald Christandl**  
Elisabethstraße 50b, 8010 Graz

**2.-verpfl. Partei: Udo Chisté**  
Adlerstraße 1, 4600 Wels  
**vertreten durch: RA Dr. Harald Christandl**  
Elisabethstraße 50b, 8010 Graz

**wegen: € 2.200.000,00 s.A.**

## 01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 5. Dezember 2024, 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 5. Dezember 2024, 14.00 Uhr, statt.

### Anwesende:

- Mag. Stefan Wohlfahrt, Substitut für RA Dr. Schiller
- Udo Chistéé, 2.-verpflichtete Partei (ca. 5 min)
- Nicole Mückstein, Vertreterin der verpflichteten Parteien
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

## **01.05. Grundlagen des Gutachtens**

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 5. Dezember 2024
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels (Stadtplanung, Bau-Archiv)
- Erhebungen beim Bezirksgericht Wels (Grundbuch)
- Erhebungen bei der Hausverwaltung (Rustler)
- 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

Mit Mail vom 26. November 2024 wurde vom Finanzamt Wels-Grieskirchen (Standort Wels) folgender Einheitswert bekanntgegeben:

### Informationen zum Einheitswert

**(Mit)Eigentümer\*in**

Name: AHC International Consulting AG

Adresse: Schnirchgasse 9/1/32

Ort: 1030 Wien

**Objekt**

Einheitswert-Aktenzeichen: 54 256-2-0979/9

Stichtag: 01.01.2024

Katastralgemeinde: 51242 Wels

Einlagezahl: 979

Lageadresse: Adlerstr 1=Herreng 2 a, 2 b, 4600 Wels

**Einheitswert**

Anteil: 271/29870

Erhöhter (anteiliger)  
Einheitswert: EUR 33.868,06

Bodenwert (durchschnittlich): EUR 69,0392 / m<sup>2</sup>

Art des Grundstückes: Geschäftsgrundstück - kein Fabriksgrundstück

**Hinweis: in der Info sind 271/29.870 Anteile bestätigt (= 148 + 123/29.870 = 271/29.870)**

**Anm.d.SV:**

**Das Geschäft VO 17a hat 148/29.870 Anteile (nicht 271/29.870 Anteile).**



## **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 im gegenständlichen Geschäftslokal vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierungen, Gerätschaften, Waren oder ähnliches, sind im errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

## 02. Befund

### 02.01. Grundbuchsstand

REPUBLIC ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51242 Wels EINLAGEZAHL 979  
BEZIRKSGERICHT Wels

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 33, 204 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5228/2024  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2118	G GST-Fläche	* 11354	
	Bauf.(10)	8169	
	Gärten(10)	3185	Herrengasse 2a Herrengasse 2b Herrengasse 2 Adlerstraße 1

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 78/1981 Bauplatz (auf) Gst 2118 gem Bescheid 1980-07-03  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

33 ANTEIL: 148/29870  
AHC International Consulting AG (FN 40842m)  
ADR: Adlerstraße 1, Wels 4600  
a 2365/1981 Wohnungseigentum an Geschäft VO 17a  
e 2975/2015 IM RANG 6860/2014 Kaufvertrag 2014-11-19 Eigentumsrecht

204 ANTEIL: 123/29870  
AHC International Consulting AG (FN 40842m)  
ADR: Adlerstraße 1, Wels 4600  
a 2365/1981 Wohnungseigentum an Büro B 2  
b 4476/2017 Kaufvertrag 2017-05-30 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 78/1981  
DIENSTBARKEIT des Fensterrechtes gem Pkt XII XI  
der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116  
c gelöscht

2 a 78/1981  
DIENSTBARKEIT des Betretens auf Gst 2118 gem Pkt XIII XII  
der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116

234 auf Anteil B-LNR 33 204  
a 3349/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.200.000,-- samt 3 % Z pro  
Monat, vierteljährlich kapitalisiert, aus EUR 2.200.000,--  
ab 01.04.2023, Kosten des Antrags EUR 9.655,47 für

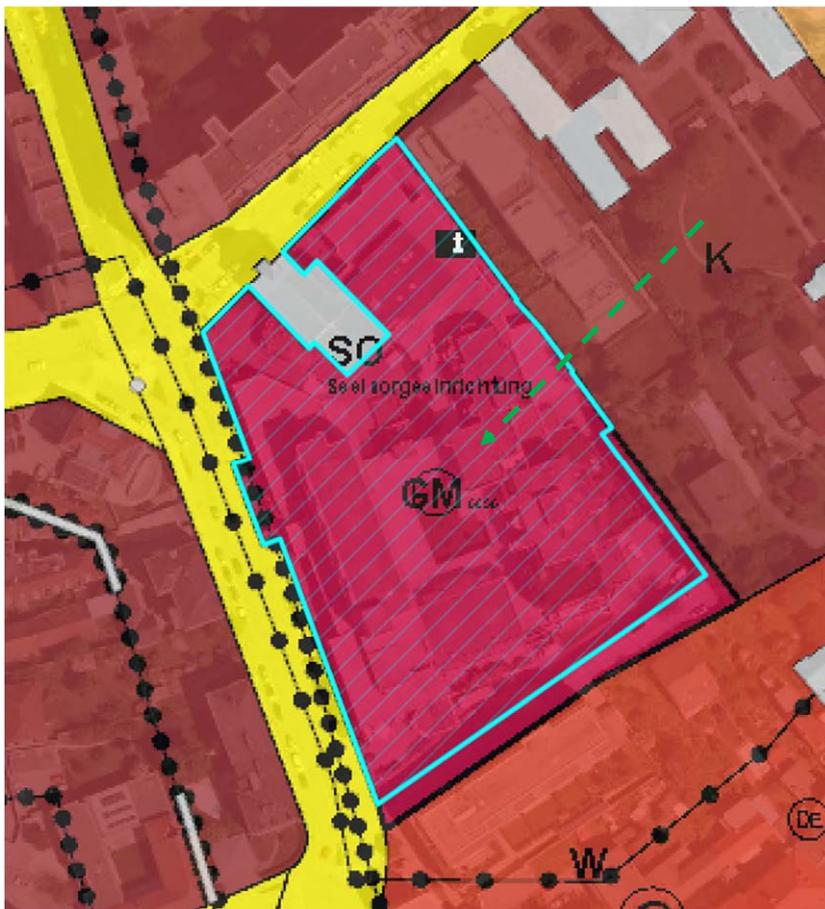
Seite 1 von 2

Meta Hesz Group 1 GmbH (FN 536844b) (10 E 2630/24m)	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
***** Für den Amtsgebrauch *****	
Grundbuch	21.11.2024 06:55:33

Kopie Gerichtsakt

## 02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

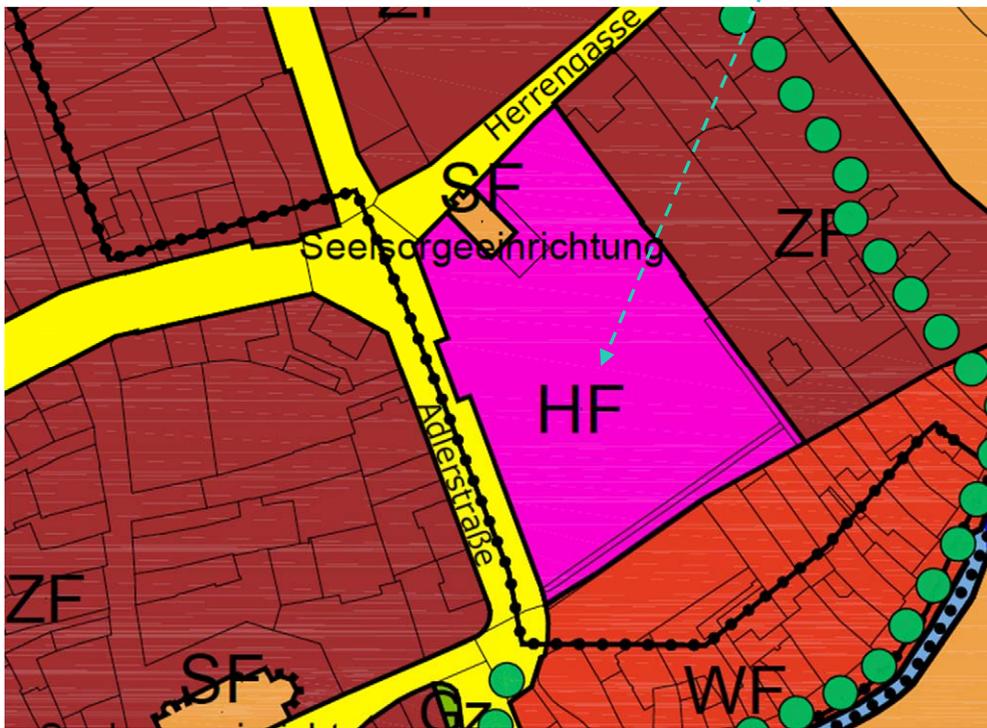
Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „K – Kerngebiet“ sowie „GM - Geschäftsgebiete Bestand – mit gemischtem Warenangebot“ ausgewiesen.



Kopie Magistrat der Stadt Wels



Im „Örtlichen Entwicklungskonzept 2/2015“ ist eine „Handelsfunktion“ ausgewiesen:



Kopie Stadtplanung Wels

## 02.03. Lage



Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Stadtzentrum von Wels, im sog. „Traunpark“, direkt neben dem Eingang des „Best Western Plaza Hotels Wels“.

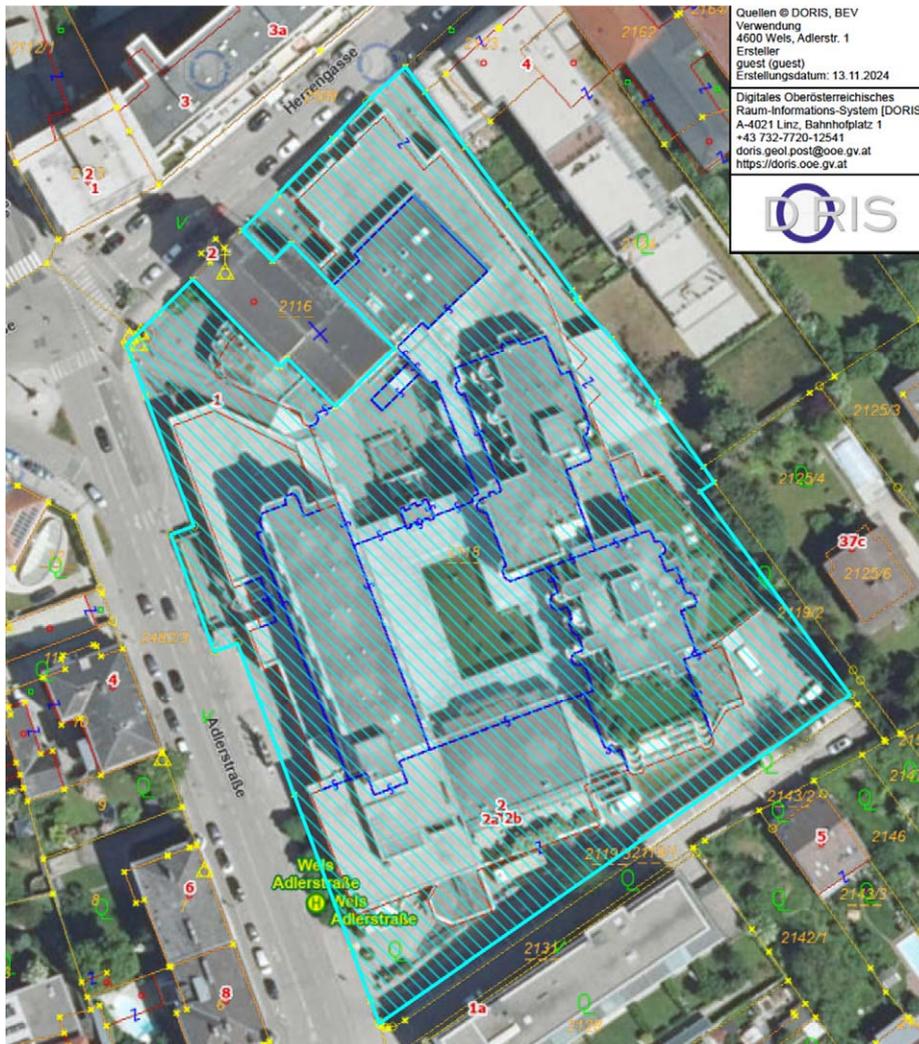
## 02.04. Infrastruktur

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

Öffentliche (*gebührenpflichtige*) Parkmöglichkeiten gibt es direkt gegenüber des Geschäftslokals. Im „Traunpark-Komplex“ ist eine Tiefgarage (*gegen Gebühr*) vorhanden.

## 02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.



## 02.06. Historie Bauakt

- 05.09.1980: Baubewilligung „Hotel-, Wohn-, Konferenz- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage“
- 12.10.1982: Kollaudierungsverhandlung
- 18.02.1983: Baubewilligung „Abweichung vom genehmigten Bauplan – Geschäftserweiterung im Bereich der Herrengasse“
- 17.05.1984: (Teil-)Benützungsbewilligung mit Auflagen  
Wohnblock A und B, Seelsorge – mit Ausnahmen  
  
nachträgliche Bau- und (Teil-)Benützungsbewilligung für das  
Hotel-, Konferenz- und Geschäftsgebäude mit Tiefgaragen
- 1996: Werbeschilder „Optik Bauer“

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

### Außenansicht Geschäftslokal:



### 02.06.01. Geschäft VO 17a

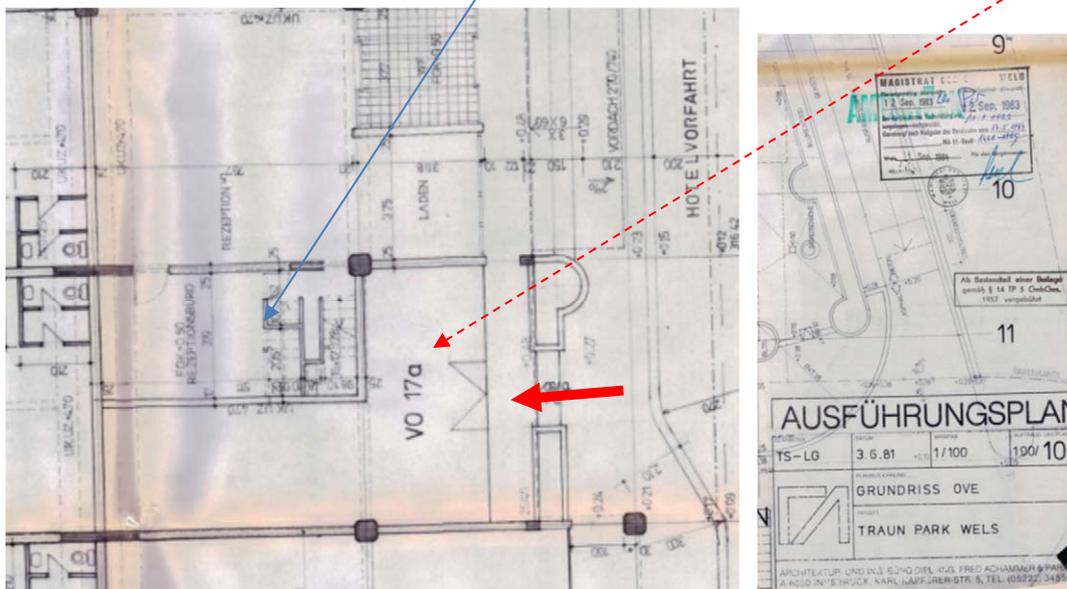
Im Parifikat (*Wohnungseigentumsvertrag*) 1980 wurde ein Geschäftslokal mit der Bezeichnung „VO 17“ parifiziert:

33. Ein Geschäft im Plan mit Top VO17 bezeichnet,  
 bestehend aus Verkaufsraum,  
 Nutzfläche 97,00 m<sup>2</sup>

Nutzwert 194

Foto Grundbuch BG Wels, Urkundensammlung (TZ 3265/1981)

In der Vergangenheit wurde eine Teilfläche des ursprünglich parifizierten Geschäftslokales VO17 dem „Hoteltrakt“ zugeschrieben und ein „neues Geschäftslokal“ VO 17a gebildet.



Auszug Ausführungsplan 03.06.1981 – Kopie Bauakt

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

es wurde kein neues Nutzwertgutachten erstellt. Die Eigentümer, die dieses haben wollten und einen Vorteil daraus hätten, wollten es aber nicht bezahlen.

Auszug Mail Hausverwaltung v. 20.01.2025

Lt. Kaufvertrag vom 19.11.2014 (TZ 2975/2015) hat das gegenständliche Geschäftslokal VO 17a eine Nutzfläche von 61,40 m<sup>2</sup> (148/29.870 Anteile):



Den vertragsgegenständlichen 148/29870 Liegenschaftsanteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Geschäft VO 17a (BLNR 33) ist ein Geschäftslokal im Haus Adlerstraße 1 mit einer Fläche von 61,40 m<sup>2</sup> jedoch ohne Kellerabteil und ohne Kraftfahrzeugabstellplatz zugewiesen.

*Auszug Kaufvertrag v. 19.11.2014*

**Anmerkung der SV:**

- Die im Grundbuch eingetragenen 148/29.870 Anteile der Top VO 17a finden sich im zugehörigen Nutzwert-Gutachten NICHT wieder.
- Es wurden KEINE Unterlagen vorgelegt, wie sich die 148/29.870 Anteile der Top VO 17a ergeben/errechnen.
- Auch der Kaufvertrag v. 19.11.2014 (TZ 2975/2015) gibt darüber KEINEN Aufschluss.

## Geschäft VO 17a:

In der Natur wurden im „hinteren“ Bereich des Geschäftslokales ein Abstellraum, ein Waschraum sowie ein WC, baulich getrennt vom Geschäft, errichtet – Siehe Fotos.

Anlässlich der Befundaufnahme wurden einzelne Stichmaße der Räumlichkeiten aufgenommen und daraus ergibt sich, vorbehaltlich einer detaillierten Vermessung, eine **Nutzfläche** von **ca. 57 m<sup>2</sup>**.

Eingangsportal:

Alu

Heizung:

Radiatoren-Zentralheizung

Kühlung:

Im Geschäft ist eine Klima-Anlage vorhanden

## Eingang:



## Raumaufteilung:

Geschäftsraum:

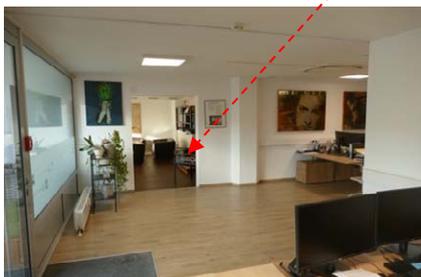
Laminatboden

klimatisiert

Raumhöhe: ca. 2,50 m

Anm.d.SV:

*In der Natur besteht KEINE räumliche Trennung zum angrenzenden Geschäftslokal/Büro.*



Abstellraum:  
Laminatboden



Waschraum:  
Laminatboden

E-Verteiler

Anm.d.SV:

*An der Decke sind (abgetrocknete) Feuchtespuren erkennbar. Lt. Angabe von Frau Mückstein, gab es vor ca. 1 Jahr einen „Wasserschaden“.*



WC:

Fliesen

WC, Waschbecken



## 02.07. Rechte und Lasten

### 02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Lt. Angabe von Frau Mückstein, Vertreterin der verpflichteten Parteien, gibt es keinen Mietvertrag.

### 02.07.02. Bücherliche Rechte und Lasten

#### Bücherliche Lasten:

```
***** C *****
1 a 78/1981
  DIENSTBARKEIT des Fensterrechtes gem Pkt XII XI
  der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116
  c gelöscht
2 a 78/1981
  DIENSTBARKEIT des Betretens auf Gst 2118 gem Pkt XIII XII
  der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116
```

#### Auszug Kaufvertrag v. 11.12.1980:

##### XII.

Gemäß Bescheid des Magistrates der Stadt Wels vom 3.7.1980, MA 11-BauR-3127-1980 Ki/Le, ist zugunsten der Vorstadtpfarrkirche auf dem Grundstück 2116 zu Lasten des Grundstückes 2118 ein Fensterrecht einzuräumen.

Die BOE Bauobjekt-Entwicklung Gesellschaft mbH. & Co KG erteilt die ausdrückliche Einwilligung, daß ob dem Grundstück 2118 zugunsten des Grundstückes 2116 vorgetragen in der OÖ-Landtafel der EZ 611 KG Wels die Dienstbarkeit des Fensterrechtes einverleibt wird und beim herrschenden Grundstück ersichtlich gemacht wird.

##### XIII.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß das Grundstück 2118 jederzeit zur Durchführung von Arbeiten an der Vorstadtpfarrkirche auf dem Grundstück 2116 betreten werden kann und die zur Durchführung der baulichen Maßnahmen notwendigen Vorkehrungen getroffen werden können.

Weiters wird von der Käuferseite die Vorstadtpfarrkirche im Bereich der Abbruchzonen wieder ordentlich instandgesetzt, sodaß dort keine unverputzten Mauerteile verbleiben.

Foto Urkundensammlung Grundbuch BG Wels



## Außerbücherliche Rechte und Lasten

### **Rückstand Betriebskosten:**

Rückstand zum Stichtag 05.12.2024: **€ 57,38**

VO17a zum Stichtag € 57,38 (=€ 15,00 Mahnspesen  
und € 42,38 Verzugszinsen)

*Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 16.01.2024*

### **Offene Sanierungsdarlehen:**

offene Sanierungsdarlehen zum Stichtag 05.12.2024: **€ 11.778,87**

Es fand eine große Sanierung in den Jahren 2019/2020 statt. Dazu gibt es Darlehen

VO17a € 8.476,01      Laufzeit 01.07.2034

VO17a € 3.302,86      Laufzeit 01.07.2030

*Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 16.01.2024*

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.



## 02.08. Hausverwaltung

### 02.08.01. Aktuelle monatliche Vorschreibung Geschäft VO 17a



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG  
Mariahilfer Straße 196 | A- 1150-Wien

Abs.: Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG

AHC International Consulting AG  
z.H. Frau Mückstein  
Adlerstraße 1  
4600 Wels  
per Mail an office@ahc-ag.com

Sachbearbeitung  
Tina Wimmer  
+43 732 908180 DW751  
wimmer@rustler.eu  
Wien, 10.12.2024

Seite 1 von 1

**monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025**

**Nutzungsobjekt:** Objekt 11921, 4600 Wels , Adlerstraße 1 / div. Tops  
**Rechnungsaussteller:** WEG Herrengasse 2/2a/2b-Adlerstraße 1,4600 Wels

**Zahlungsreferenz:** **000520280015**                      **gültig ab:** 01.01.2025  
**Kundennummer:** 52028                                      **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU59336506  
**Rechnungsnummer:** 11921/00003

Top	Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
VO17a	Rücklage	157,64	0,00 %	0,00	157,64
	Rücklage Kredit	134,44	0,00 %	0,00	134,44
	BK Shops	151,15	20,00 %	30,23	181,38
	Heizkostenkonto	39,90	20,00 %	7,98	47,88

Kopie Hausverwaltung

Die detaillierte Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2023 bis 31.12.2023 liegt im Anhang bei.

### **02.08.02. Sanierungs-/Instandhaltungsrücklagen**

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

- Rücklagenstand per 05.12.2024 inkl. der Einhebungen zu den Darlehen, die über den Reparaturfonds finanziert werden: € 899.665,60 (Stand nach der Tilgung der Darlehen per 01.01.2025 € 779.225,88)

*Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 16.01.2025*

Das ergibt eine anteilige Rücklage von:

$$€ 899.665,60 : 29.870 \times 148 = € 4.457,67$$

Die anteilige Sanierungs-/Instandhaltungsrücklage beträgt	€ 4.457,67.
---	-------------

### **02.08.03. Geplante Sanierungsarbeiten**

- Es sind mehrere Sanierungen in Planungen: Stiegenabgang Adlerstraße 1, Dächer auf den Wohnhäusern A und B, Diverse Balkone abdichten bei den Wohnungen, Terrassenabdichtung Hotel.....es gibt dort laufend Sanierungen, die jedes Jahr nach Dringlichkeit in Höhe der jährlich vereinnahmten Rücklage gemacht werden.

*Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 16.01.2025*

Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 7.11.2023, übersendet von der Hausverwaltung, findet sich im Anhang.

## 02.09. Energieausweis

### Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Herrengasse 2, 2a, 2b/Adlerstraße 1	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Untergeschoss - Erdgeschoss	Baujahr	1982
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	2018
Straße	Herrengasse 2, 2a, 2b/Adlerstraße 1	Katastralgemeinde	Wels
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51242
Grundstücksnr.	2118	Seehöhe	317 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A ++				
A +				
A				
B				B
C	C			
D				
E		E	E	
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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 Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

**KB:** Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

**BEfEB:** Beim Befeuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

**KEB:** Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

**BEfEB:** Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

**BSB:** Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge 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<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

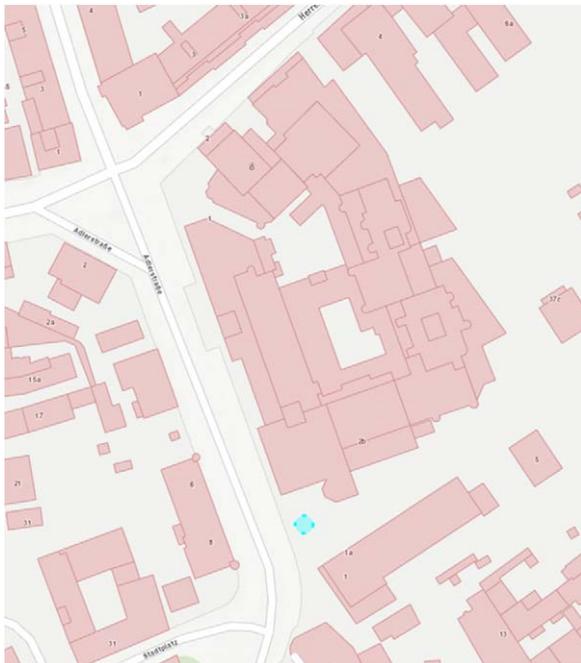
**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.  
Version: AX3000 (20230801) 64 Bit V2021

**Energieausweis (übermittelt von der Hausverwaltung)**

## 02.10. Verdachtsflächenkataster



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

Das Grundstück 2118 in Wels (51242) 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.

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

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.





Monats-Miete	57 m2 € 7,50/m2	€	427,50
Jährlicher Rohertrag	€ 427,50 12 Monate	€	5.130,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand			
vom Rohertrag € 5.130,00 15 %		- €	769,50
abzügl. 10 % Mietausfallwagnis		- €	<u>513,00</u>
<i><b>jährlicher Reinertrag der Liegenschaft</b></i>		€	<b>3.847,50</b>
abzügl. Verzinsung Bodenwert			
€ 45.005,48 5,5 %		- €	<u>2.475,30</u>
<i><b>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage</b></i>		€	<b>1.372,20</b>
Wert der baulichen Anlage			
1.372,20 x 13,41 (Vervielf.)		€	18.401,20
abzügl. rückgest. Reparaturaufwand			
pauschal		- €	5.000,00
gebundener Bodenwert		€	<u>45.005,48</u>
<b>Ertragswert fiktiv bestandsfrei</b>		€	<b>58.406,68</b>

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

#### **Bücherliche Lasten:**

```
***** C *****  
1 a 78/1981  
    DIENSTBARKEIT des Fensterrechtes gem Pkt XII XI  
    der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116  
    c gelöscht  
2 a 78/1981  
    DIENSTBARKEIT des Betretens auf Gst 2118 gem Pkt XIII XII  
    der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116
```

Wert der Dienstbarkeit C-INr. 1 a 78/1981 – Dienstbarkeit des Fensterrechtes:	€ 0,00
---	--------

Wert der Dienstbarkeit C-INr. 2 a 78/1981 – Dienstbarkeit des Betretens:	€ 0,00
--	--------

#### **Außerbücherliche Lasten:**

##### **Rückstand Betriebskosten:**

Siehe Punkt 02.07.02!

<b>Rückstand Betriebskosten Geschäft VO 17a, zum Stichtag 05.12.2024:</b>	<b>€</b>	<b>57,38</b>
---	----------	--------------

##### **offene Sanierungsdarlehen:**

Siehe Punkt 02.07.02!

<b>Offene Sanierungsdarlehen, zum Stichtag 05.12.2024, gesamt:</b>	<b>€ 11.778,87</b>
--	--------------------

## 04. Verkehrswertermittlung

### Verkehrswert fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei:

- Der Ertragswert wurde auf Basis der nachhaltig erzielbaren Miete ermittelt.

Der Ertragswert (*d.s. € 58.406,68 – siehe Punkt 03.02.02*) entspricht dem Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** des Geschäftes VO 17a, Adlerstraße 1, 4600 Wels, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 05.12.2024, wird mit (gerundet) **€ 58.000,00** bewertet.

## 05. Zusammenfassung

**Ortsaugenschein: 5. Dezember 2024** 14.00 Uhr bis 14.25 Uhr

Der **Verkehrswert** des Anteiles von 148/29.870 an der Liegenschaft 4600 Wels, Adlerstraße 1, Herrengasse 2, 2a, 2b,

**Wohnungseigentum an Geschäft VO 17a  
(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 979, Gst.-Nr. 2118, B-INr. 33)**

wird zum **Stichtag 5. Dezember 2024**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

**€ 58.000,00**

bewertet.

**Bücherliche Lasten:**

- **Wert der Dienstbarkeit C-INr. 1 a 78/1981 – Dienstbarkeit des Fensterrechtes:** € 0,00
  - **Wert der Dienstbarkeit C-INr. 2 a 78/1981 – Dienstbarkeit des Betretens:** € 0,00
- Siehe Punkt 03.03.!*

**Außerbücherliche Lasten:**

- **Rückstand Betriebskosten** € 57,38
- **Offene Sanierungsdarlehen** € 11.778,87

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

Wels, am 18. März 2025

**Christa Buchmayer, PMBA**

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

**Anlagen:**

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (22 Seiten)
- (3) Benützungsbewilligung (6 Seiten)
- (4) Betriebskostenabrechnung 2023 (6 Seiten)
- (5) Protokoll Eigentümerversammlung 2023 (7 Seiten)
- (6) Fotobeilage (24 Fotos – 4 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 30 + 46 = 76 Seiten