



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 19. Juni 2023

BG Wels – AZ: 10 E 2046/22 a (AZ 10 E 1805/22k)

SV-GZ: 22529

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Eichenstraße 5, 4614 Marchtrenk

BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 2172, B-INr. 3

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Wels eGen
Kaiser-Josef-Platz 58, 4600 Wels

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank AG
Europaplatz 1 a, 4020 Linz

Verpflichteter: Mag. Rudolf Andexlinger
Getreidegasse 2, Top 19, 5020 Salzburg

wegen: € 628.422,19 s.A.

Stichtag des Gutachtens

16. November 2022, 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. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	6
02. BEFUND.....	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN // VERDACHTSFLÄCHE	8
02.02.01. VERDACHTSFLÄCHE (ALTABLAGERUNG).....	11
02.02.02. HINWEIS – GEOGENE RISIKOZONE	15
02.03. LAGE EICHENSTRASSE 5	16
02.04. INFRASTRUKTUR EICHENSTRASSE 5	17
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	17
02.06. OBJEKT.....	18
02.06.01. WOHNHAUS	19
02.06.02. GARAGE.....	34
02.06.03. AUßENANLAGEN	35
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	36
02.07.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	36
02.07.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	38
02.08. ENERGIEAUSWEIS	38
03. BEWERTUNG	39
03.01. ALLGEMEINES.....	39
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	40
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	40
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	42
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	44
03.03.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	44
03.03.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	44
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	47
05. ZUSAMMENFASSUNG	49

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 10, vom 10. Oktober 2022, Aktenzahl 10 E 2046/22a-13, erstellt.

Anm.d.SV:

- *Gemäß Auftrag des Gerichtes ist seitens der beauftragten Sachverständigen im Hinblick auf EZ 2172 sowie EZ 72 Befund und Gutachten getrennt auszuarbeiten.*

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51216 Marchtrenk, EZ 2172, BG Wels, B-INr. 3 (*Eichenstraße 5, 4614 Marchtrenk*)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 10 E 2046/22a-2).

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Wels eGen
Kaiser-Josef-Platz 58, 4600 Wels

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank AG
Europaplatz 1 a, 4020 Linz

Verpflichteter: Mag. Rudolf Andexlinger
Getreidegasse 2, Top 19, 5020 Salzburg

wegen: € 628.422,19 s.A.

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 16. November 2022, 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 der EZ 2172, KG 51216 Marchtrenk, fand am 16. November 2022, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Mag. Rudolf Andexlinger, verpflichtete Partei
- Dipl.-Ing. Ferdinand Buchmayer, Büro Buchmayer & Buchmayer SV Büro OG
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 10.35 Uhr → Dauer 2/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 16. November 2022
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Stadtamt Marchtrenk
- Erhebungen Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen beim Amt der OÖ Landesregierung
- Erhebungen beim Umweltbundesamt
- Erhebungen betreffend Altlastensanierung
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informationen-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, Deutsche und Schweizer Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802
- Wasserrechtsgesetz (WRG 1959)
- Abfallwirtschaftsgesetz (AWG 2002, §§ 73 und 74)
- Altlastensanierungsgesetz (ALSG 1989 §§ 17 bis 19)
- Deponieverordnung (DVO 2008)
- Deponieklassen gemäß § 4 DVO
- Recycling-Baustoffverordnung
- ÖNORMEN S 2087, S 2088

01.06. Einheitswert

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in

Name: Mag. Andexlinger Rudolf

Geburtsdatum: 28.06.1972

Adresse: Eichenstraße 5/1

Ort: 4614 Marchtrenk

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen: 54 121-2-2172/2

Stichtag: 01.01.2022

Katastralgemeinde: 51216 Marchtrenk

Einlagezahl: 2172

Lageadresse: Eichenstr 5, 4614 Marchtrenk

Einheitswert

Anteil: 1/1

Erhöhter (anteiliger)
Einheitswert: EUR 25.580,84

Bodenwert (durchschnittlich): EUR 11,6277 / m²

Art des Grundstückes: Einfamilienhaus



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 errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

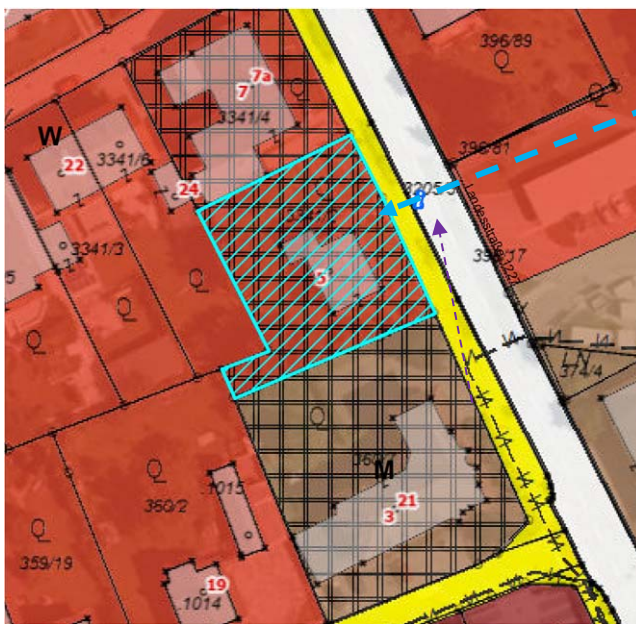
02.01. Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB																	
Auszug aus dem Hauptbuch																					
KATASTRALGEMEINDE 51216 Marchtrenk			EINLAGEZAHL 2172																		
BEZIRKSGERICHT Wels																					
*** Eingeschränkter Auszug *** *** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen *** ***** Letzte TZ 3874/2017 Plombe 3244/2022 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 ***** <table border="1"> <thead> <tr> <th>GST-NR</th> <th>G BA (NUTZUNG)</th> <th>FLÄCHE</th> <th>GST-ADRESSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3341/2</td> <td>GST-Fläche</td> <td>* 898</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bauf.(10)</td> <td>114</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gärten(10)</td> <td>784</td> <td>Eichenstraße 5</td> </tr> </tbody> </table>						GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	3341/2	GST-Fläche	* 898			Bauf.(10)	114			Gärten(10)	784	Eichenstraße 5
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE																		
3341/2	GST-Fläche	* 898																			
	Bauf.(10)	114																			
	Gärten(10)	784	Eichenstraße 5																		
Legende: *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten) ***** A2 ***** ***** B ***** 3 ANTEIL: 1/1 Mag. Rudolf Andexlinger GEB: 1972-06-28 ADR: Getreideg 2/19, Salzburg 5020 c 1116/2010 Einantwortungsbeschluss 2010-02-04 Eigentumsrecht ***** C ***** 3 a 7657/1998 1116/2010 WOHNUNGSRECHT gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 1998-07-31 für Hilda Andexlinger, geb 1931-08-16 b 3802/2009 VORRANG von LNR 5 vor 3 hins Hilda Andexlinger, geb 1931-08-16 c 5187/2014 VORRANG von LNR 6 VOR 3 5 b 3125/2009 IM RANG 3611/2008 Pfandurkunde 2008-08-06 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,-- für Raiffeisenbank Wels registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 94566v) c 3802/2009 VORRANG von LNR 5 vor 3 hins Hilda Andexlinger, geb 1931-08-16 e 5187/2014 Kautionsband f 3874/2017 Hypothekarklage wegen EUR 628.755,19 (2 Cg 80/17t - LG Wels) 6 b 5187/2014 IM RANG 5932/2013 Pfandurkunde 2011-04-29 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,-- für Raiffeisenbank Wels eGen (FN 94566v) c 5187/2014 Simultanhaftung mit EZ 72 d 5187/2014 VORRANG von LNR 6 VOR 3 e 5187/2014 Kautionsband f 3874/2017 Hypothekarklage wegen EUR 628.755,19 (2 Cg 80/17t - LG Wels) 7 a 2833/2017 Urkunde 2017-03-07																					
Seite 1 von 2																					

PFANDRECHT	vollstr. EUR 6.270,69
4 % Z aus EUR 1.962,55 ab 2016-07-06, 4 % Z aus EUR	
2.154,07 ab 2016-08-06, 4 % Z aus EUR 2.154,07 ab	
2016-09-06, Kosten EUR 4.568,92 samt 4 % Z seit 2017-03-07,	
Kosten EUR 607,94 für	
Hest Immobilien GmbH (FN 257319k) (10 E 1948/17g)	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
Grundbuch	07.06.2022 13:50:33

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan // Verdachtsfläche

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W – Wohnbau“ ausgewiesen.



DORIS

Eine Anfrage beim Stadtamt Marchtrenk betreffend der schwarzen „Quadrat-Schraffierung“ auf der gegenständlichen Liegenschaft und der nördlich und südlich angrenzenden Liegenschaft ergab:

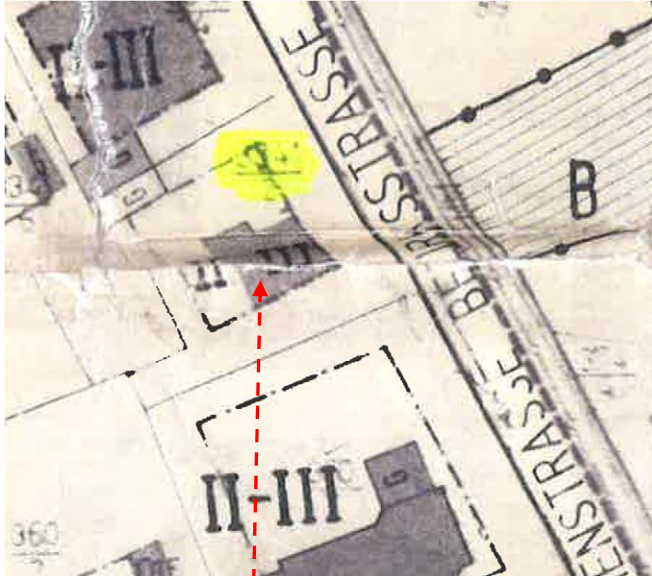
Diese Schraffierung bedeutet, dass es sich um eine Verdachtsfläche handelt (Altablagerung). Jedoch wurde diese 2013 vom Amt der Oö. Landesregierung aufgehoben. Ich darf Ihnen diesbezüglich das gegenständliche Schreiben übermitteln.

Mail vom Stadtamt Marchtrenk 17. November 2022

Die Thematik „**Verdachtsfläche (Altablagerung)**“ wird unter **Pkt.02.02.01** gesondert beschrieben.

Für die gegenständliche Liegenschaft gelten folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 35 (1990):



Kopie Stadtamt Marchtrenk

Auszug Legende:

- zwei- bis dreigeschoßige Bebauung
- Fußbodenoberkante des EG darf max. 100 cm über dem angrenzenden naturgewachsenen Gelände liegen.
- Übermauerung der Rohdeckenoberkante bei max. Geschoßanzahl darf max. 80 cm betragen.
- Wasserversorgung: Einzelbrunnen – bei Errichtung einer zentralen Wasserversorgungsanlage besteht Anschlusspflicht
- Abwasserbeseitigung: Anschluss an den Ortskanal
- Garagen sind innerhalb der bebaubaren Fläche oder in dem im Plan festgelegten seitlichen Bauwich zu errichten.

Bebauungsplan Nr. 35 – Änderung Nr. 17 (2000) – „Dachneigung“:

„DIE DACHNEIGUNG MUSS ZWISCHEN 25 UND 40 GRAD BETRAGEN.“

Bebauungsplan Nr. 35 – Änderung Nr. 23 (2004) – „Gebäudehöhe“

DIE SCHRIFTLICHEN ERGÄNZUNGEN DES STAMMBEBAUUNGSPLANES
WERDEN WIE FOLGT GEÄNDERT/ERGÄNZT;
DIE ÄNDERUNGEN BEZIEHEN SICH AUF DAS GESAMTE PLANUNGSGEBIET:

AD 6. ENERGIEVERSORGUNG: ANSCHLUSS AN DIE NETZE DER ÖRTLICHEN
LEITUNGSTRÄGER.

AD 4. – BEI ZWEIFGESCHOSSIGER BEBAUUNG BETRÄGT DIE MAXIMALE
ÜBERMAUERUNG DER ROHDECKENOBERRANTE DES ZWEITEN
GESCHOSSES 150 CM.

IN PUNKT 14. ENTFÄLLT DIE SATZFOLGE: "DIE DACHNEIGUNG MUSS
GRUNDSÄTZLICH ZWISCHEN 25 UND 30 GRAD BETRAGEN.
IN BAULÜCKEN HAT SICH DIE DACHNEIGUNG DER UMGEBENDEN
BEBAUUNG ANZUGLEICHEN UND DARF VON DIESER MAX. 5 GRAD
ABWEICHEN."

Bebauungsplan Nr. 35 – Änderung Nr. 40 (2013) – „Dachneigung-Garagen-Grundteilungen“

DIE GRUNDSTÜCKSGRENZEN GELTEN ALS BAUPLATZGRENZEN IM SINNE DES § 3 (3)
O.Ö. BO 1994. DAVON ABWEICHENDE ÄNDERUNGEN VON BAUPLÄTZEN UND
BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN (TEILUNG ODER VEREINIGUNG VON GRUNDSTÜCKEN)
BLEIBEN ZULÄSSIG.

SONSTIGE BAUWEISE:

DIE UNTERSCHREITUNG DER MINDESTABSTÄNDE GEM. § 5 BAUTG IST ENTSPRECHEND
DEN BAUFLUCHTLINIEN ZULÄSSIG.

DIE IM PLAN DARGESTELLTE LAGE DER GARAGEN STELLT EINE EMPFEHLUNG DAR.
DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN UNTERLIEGT DEN GÜLTIGEN BAURECHTLICHEN
BESTIMMUNGEN.

Bebauungsplan Nr. 35 – Änderung Nr. 48 (2015) – „Garagen-Nebengebäude“

14. FÜR DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN GELTEN DIE BAURECHTLICHEN BESTIMMUNGEN.

02.02.01. Verdachtsfläche (Altablagerung)

Eine Anfrage beim Stadtamt Marchtrenk betreffend der schwarzen „Quadrat-Schraffierung“

- auf der gegenständlichen Liegenschaft
- auf der nördlich angrenzenden Liegenschaft
- und südlich angrenzenden Liegenschaft

im Flächenwidmungsplan (siehe Pkt. 02.02) ergab zusammenfassend,

- dass es um eine **Verdachtsfläche (Altablagerung)** handelt, die vom Amt der OÖ Landesregierung im Jahr **2013 aus dem Verdachtsflächenkataster gestrichen** wurde.



Diese Schraffierung bedeutet, dass es sich um eine Verdachtsfläche handelt (Altablagerung). Jedoch wurde diese 2013 vom Amt der Oö. Landesregierung aufgehoben. Ich darf Ihnen diesbezüglich das gegenständliche Schreiben übermitteln.

Mail vom Stadtamt Marchtrenk 17. November 2022

Gegenständliches Schreiben vom Amt der OÖ Landesregierung vom 14.30.2013:

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft
Abteilung Anlagen-, Umwelt- und Wasserrecht
4021 Linz • Kärntnerstraße 10 - 12

 **LAND OBERÖSTERREICH**

Geschäftszeichen:
UR-2013-28955/2-Sk/Ss

Bearbeiterin: FOI, Natascha Skotton
Tel: (+43 732) 77 20-13435
Fax: (+43 732) 77 20-213409
E-Mail: auwr.post@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at

Linz, 14. März 2013

Verdachtsfläche - Altablagerung
"Eichenstraße" - Gemeinde Marchtrenk
auf Gst. Nr. 3341/4 und 3341/2, KG Marchtrenk
-Streichung aus dem Verdachtsflächenkataster

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bei der ggst. Verdachtsfläche-Altablagerung auf Gst.Nr.3341/4 und 3341/2, KG und Gemeinde Marchtrenk wurde durch die Umweltbundesamt GmbH eine Aktualisierung der Erstabschätzung des Gefährdungspotentials durchgeführt. Entsprechend den Ergebnissen der aktuellen Erstabschätzung besteht kein Verdacht, dass von der ggst. Altablagerung erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder für die Umwelt ausgehen.

Die Verdachtsfläche wird somit aus dem Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamt GmbH gestrichen. Für die Liegenschaftseigentümer sind derzeit keine Maßnahmen zu treffen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass auch bei einer Altablagerung, die aus dem Verdachtsflächenkataster gestrichen wird, möglicherweise Restrisiken (z.B. Deponiegase) zu beachten sind. Bei einer Änderung der Nutzung (z.B. Bebauung) kann es zu erhöhten Aufwendungen (z.B. erhöhte Kosten für die Entsorgung von Aushubmaterial) kommen.

Auszug Anhang Mail Stadtamt Marchtrenk vom 17. November 2022

Eine konkrete Anfrage betreffend detaillierter Informationen im Hinblick auf eine allfällige Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft wurde vom Amt der OÖ. Landesregierung folgendermaßen beantwortet:

Amt der Oö. Landesregierung

Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft
Abteilung Anlagen-, Umwelt- und Wasserrecht
4021 Linz • Kärntnerstraße 10-12



Geschäftszeichen:
AUWR-2013-28955/4-Sk

Christa Buchmayer
Buchmayer&Buchmayer
Sachverständigenbüro OG für Hochbau,
Vergabewesen, Liegenschaftsbewertung

Bearbeiter/-in: Natascha Skotton
Tel: (+43 732) 77 20-13435
Fax: (+43 732) 77 20-21 34 09
E-Mail: auwr.post@ooe.gv.at

Linz, 23.11.2022

**Mitteilung betreffend Anfrage
Eichenstraße 5, 4614 Marchtrenk**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 17. November 2022 teilen wir Ihnen mit, dass das betroffene Grundstück 1991 dem Bundesministerium als Verdachtsfläche gemeldet wurde.

Im Zuge von Nacherhebungen wurden ein Lokalaugenschein durchgeführt und der Erhebungsbogen aktualisiert.

Dieser Erhebungsbogen (siehe Beilage) beinhaltet ua. Daten betreffend Ablagerungszeitraum, Menge, Volumen udgl. und wird von der Umweltbundesamt GmbH für die Erstabschätzung herangezogen. Untersuchungen wurden keine beauftragt, daher liegen keine Ergebnisse für das betroffene Grundstück bei uns auf.

Die Verdachtsfläche wurde anhand der Abschätzung durch die Umweltbundesamt GmbH aus dem Kataster gestrichen. Die Liegenschaftseigentümer wurden mit Schreiben vom 14.3.2013 darüber informiert. Dieses Schreiben liegt Ihnen bereits vor.

Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Für den Landeshauptmann
Im Auftrag

Natascha Skotton

Beilage

Auszug Mail Amt der Oö. Landesregierung vom 23. November 2022

Auszug aus dem vom Amt der OÖ. Landesregierung übersandten Erhebungsbogen
(vollständiger Erhebungsbogen – siehe Anlage):

ALTABLAGERUNG

Betreiber (Name, Anschrift, Parzelle): konsenslos

Art der Ablagerung:	bewilligt	festgestellt	vermutet
Aushubmaterial, Abraummaterial			x
Bauschutt			x
Industrie-/Gewerbemüll			
Gefährliche Abfälle			
Hausmüll			x

Ablagerungszeitraum: ca. 1940 - 1948
Entsorgungsbereich: Gemeinde Marchtrenk

Fläche (m ²)	Volumen (m ³)	Tiefe (m)
800	3500	bis 6

Ablagerungsform: Altablagerung

x	Grubenschüttung		Hangschüttung		Haldenschüttung
---	-----------------	--	---------------	--	-----------------

Eine ergänzende Anfrage beim Umweltbundesamt, Abteilung Altlasten, wurde vom diesem folgendermaßen beantwortet:

das betreffende Grundstück ist Teil einer kleinen Deponie, auf der lt. unseren Informationen in den 1940er Jahren diverse Abfälle abgelagert wurden.
Untersuchungen sind uns keine bekannt.
Die Altablagerung wurde aufgrund der geringen Menge der Abfälle aus dem Verdachtsflächenkataster gestrichen.
Die Altablagerung weist vermutlich eine Fläche von 1.300 m², max. 6 m Tiefe und ein Volumen von 3.500 m³ auf. Diese Angaben wurden von uns nicht überprüft.

Auszug Mail Umweltbundesamt vom 17. Jänner 2023

Um das verkehrswertrelevante Ausmaß einer etwaigen Ablagerung (Altlast) auf dem Grundstück erfassen zu können,

- wurde das Gericht am 15.12.2022 von der unterfertigenden Sachverständigen folgendermaßen informiert:

Facheinschlägige Recherchen haben ergeben,

- dass für eine konkretere Ersteinschätzung des Ausmaßes einer allfälligen Altlast, die Beiziehung eines autorisierten technischen Büros notwendig ist. Dieses würde mit der die Befundung/Materialentnahme von zumindest 3 Bagger-Schürfen (= 2 – 6 m tiefe Schlitze im Boden) am Grundstück, samt Labor-Auswertung zu beauftragen sein (Kosten: geschätzt ca. € 5.000,00 netto, zuzügl. UST, exkl. Wiederherstellungskosten für Flurschäden / die Gartenanlage),
- dass dann auf Grundlage dieses Labor-Berichtes die Kosten für eine Entsorgung einer etwaig festgestellten Altlast durch Angebots-Einholung grob abgeschätzt werden können und
- dass (erst) auf diesen Grundlagen der Verkehrswert der Liegenschaft im gegebenen Zustand ermittelt werden kann.

Für die Verkehrswert-Ermittlung der Liegenschaft EZ 2172 ist

- die Anordnung des Gerichtes zu (teilzerstörenden) EINGRIFFEN in die Liegenschaft (zumindest in Form von Schürfungen am Grundstück) erforderlich.

Das Gericht ordnete in der Folge

- **KEINEN Eingriff** in die Liegenschaft an.

Aus diesem Grund konnte

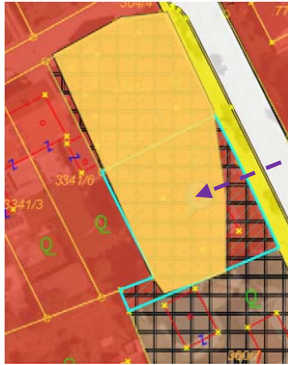
- keine Erkundung des Ausmaßes einer allfälligen Altlast durch Beiziehung eines autorisierten technischen Büros vorgenommen werden.

Daher liegt KEIN ausreichender Befund hinsichtlich des Grundstücks vor,

- um die etwaig am Grundstück vorhandene Altlast (Kontaminierung) hinsichtlich Lage, Art und Ausmaß ausreichend beschreiben zu können (kein vollständiger Befund im Sinne des LBG – Liegenschaftsbewertungsgesetzes).

02.02.02. Hinweis – geogene Risikozone

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der geogenen Risikozone, Risikotyp A (gelbe Fläche):



Report / Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

Fläche: Eichenstr.

Eckdaten:

Typ	Hinweisthema
A	Setzungsempf. Untergrund / Langsame Senkung (SU)

Untergrundsituation:

sandige Kiese der Niederterrasse, aufgefüllte Altablagerung

Topographische Lage:

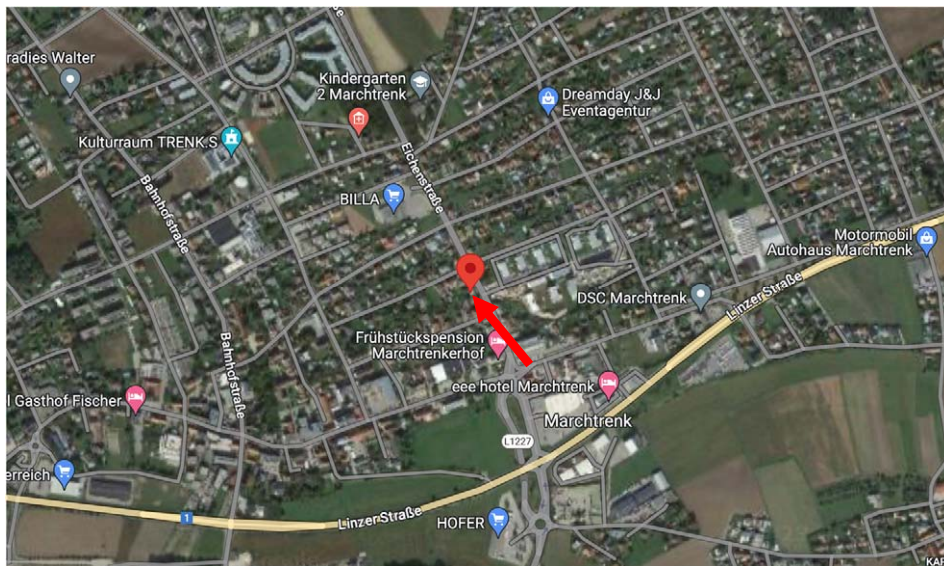
Ebene in Ortszentrum, bebaut

Hauptkriterium für die Flächenausweisung:

- anthropogene Anschüttungen (zB Altlastenkataster) mit bekannter, geringer Mächtigkeit



02.03. Lage Eichenstraße 5

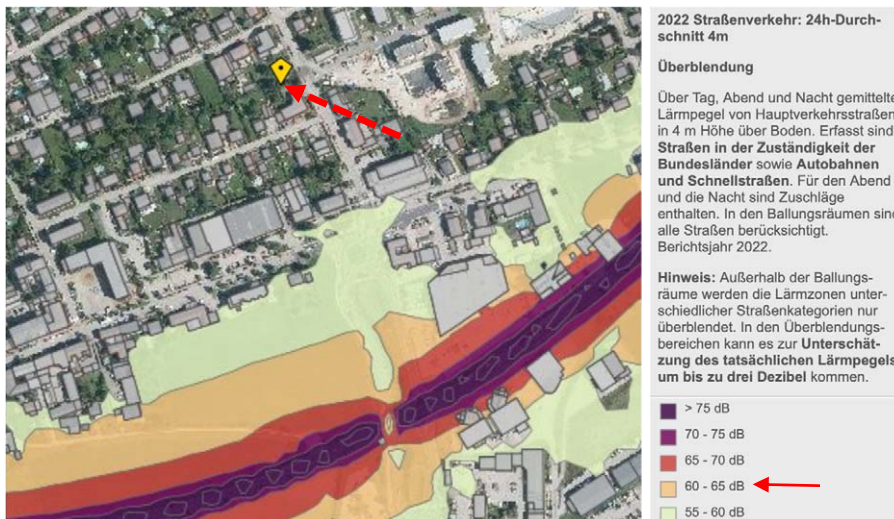


Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Marchtrenk.
 Das Stadtamt ist ca. 350 m (fußläufig 4 min.) entfernt.

In der direkten Nachbarschaft finden sich landwirtschaftliche Objekte sowie Einfamilienhäuser.

Die Liegenschaft ist nicht vom Straßenlärm der Bundesstraße B1 betroffen:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/?q_card=autobahn_22_24h#

02.04. Infrastruktur Eichenstraße 5

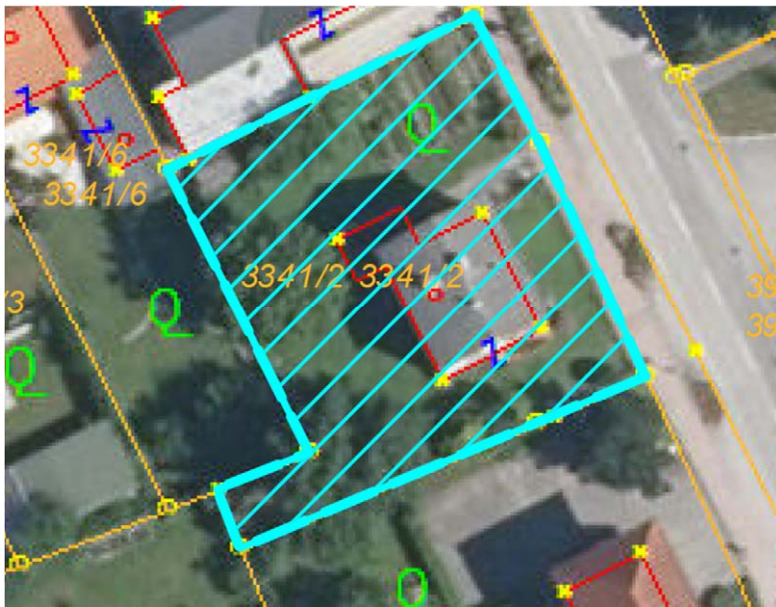
An Ver- und Entsorgungsleitungen ist Gas, Strom und Kanal vorhanden.

Die Liegenschaft verfügt auch über einen eigenen Brunnen.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.

Die Liegenschaft ist mit einem zweigeschoßigen Objekt, tw. unterkellert, sowie einer an das Wohnhaus angebauten Garage bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Objekt

Unterlagen Bauakt (elektronische Übermittlung seitens der Stadtgemeinde Marchtrenk):

15.05.1963 Baubewilligung „Neubau eines zweigeschoßigen Wohnhauses mit angebauter Garage“

Außenansichten:



Nord-Ost



Süd-Ost

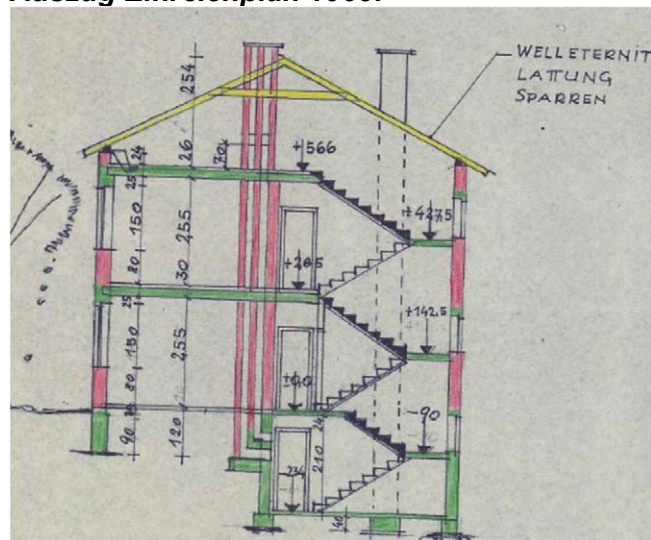


Süd-West

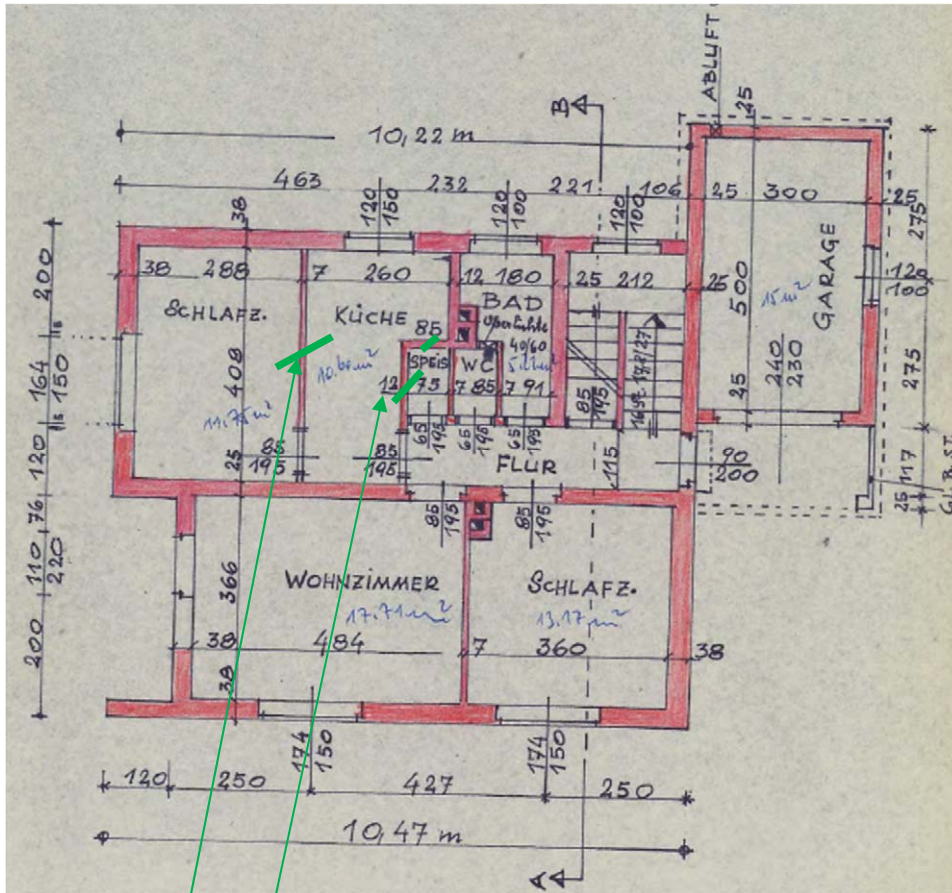
*Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.
Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.*

02.06.01. Wohnhaus

<u>Dach:</u>	Satteldach mit Eternit-Eindeckung
<u>Fassade:</u>	tw. mit Eternitverkleidung, tw. verputzt und gefärbelt
<u>Mauerwerk:</u>	Ziegel massiv
<u>Decken:</u>	Massivdecken

Auszug Einreichplan 1963:

<u>Stiegen:</u>	massiv
<u>Haustür:</u>	Holz mit Glas
<u>Fenster:</u>	Kunststoff isolierverglast
<u>Heizung:</u>	Gas-Zentralheizung zusätzlich ist die Beheizungsmöglichkeit mit einem Festbrennstoff-Ofen vorhanden

Erdgeschoß:Nutzfläche: ca. 70 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1963, inkl. Loggia)

Einreichplan 1963 (Bauakt)

- Das Stiegenhaus ist durch eine Tür von den Wohnräumen abgetrennt.
- Die Räume „Küche“ – „Schlafzimmer“ – „ein Teil der Speis“ sind in der Natur EIN Raum (Zwischenwände in der Natur nicht errichtet) → Schlafzimmer.
- Der restliche Teil der Speis ist als „Einbauschränk“ ausgebildet.

Eingangsbereich:

Der Zugang ist befestigt und der Eingang ist über 3 Stufen erreichbar.

Flur Stiegenhaus:

Fliesenboden, Decke Holzverkleidung
Elektroverteiler (alt)

Bad:

Fliesen

Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss

Türlichte: 60 cm/192 cm



WC:

Fliesen

Zwischenwand (zum Bad hin oben „offen“)

Schlafzimmer:

Teppichboden, Holzdecke

Raumhöhe: 2,47 m

Wohnküche:

Fliesenboden, Holzdecke

Einzel-Ofen

Ausgang Loggia/Terrasse



Loggia/Terrasse: Fliesenboden



Zimmer Ost: Vinylboden, Holzdecke Einzelofen (von der Küche beheizbar).



Aufgang 1. OG

Treppe massiv mit Fliesenbelag.

Höhe Treppengeländer: 0,88 m

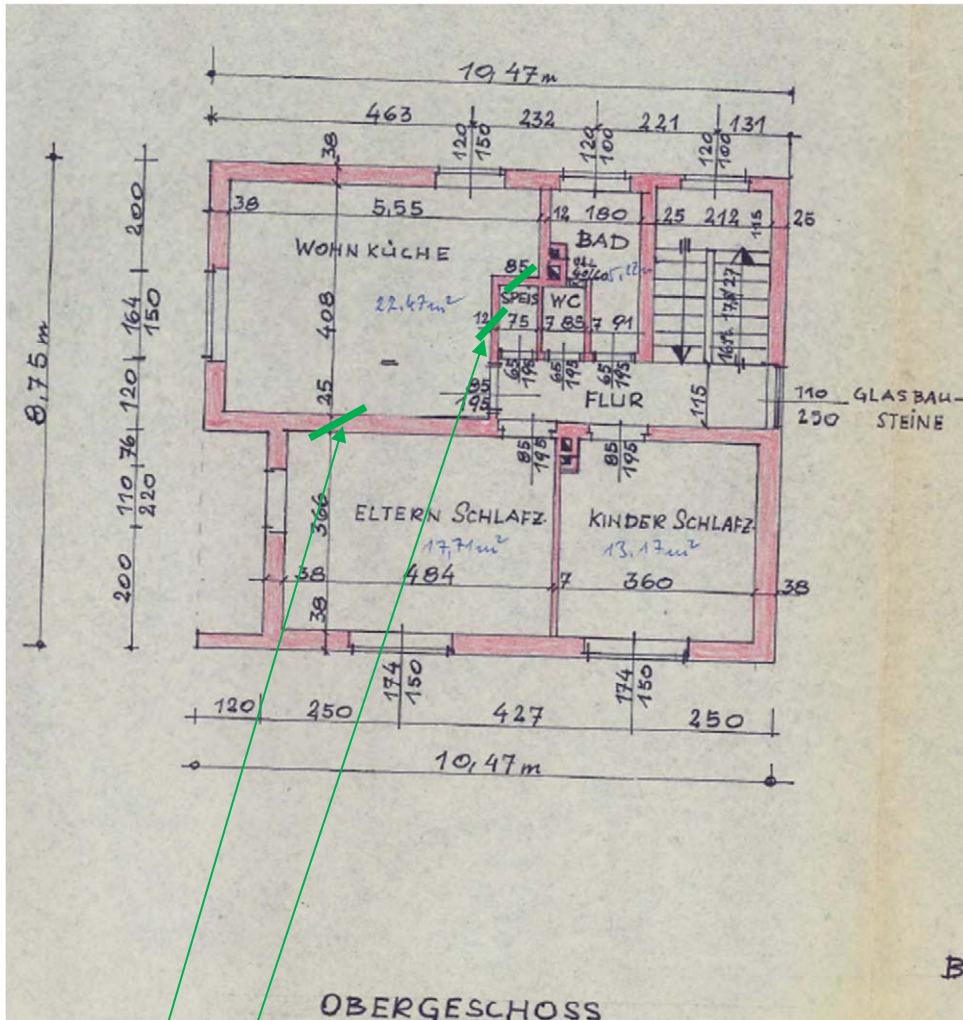
Anm.d.SV:

- Geländerhöhe lt. OÖ BauO mind. 1,0 m.
- Die Abstände im Bereich des Geländers sind zu prüfen → max. 12 cm lt. OÖ BauO
- Das Fenster im Bereich des Stiegenaufganges ist durch einen Fachmann auf Sicherheitsverglasung zu überprüfen! („Durchrutsch“-/Verletzungsgefahr).



Obergeschoß:

Nutzfläche: ca. 70 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1963, inkl. Loggia)



Einreichplan 1963 (Bauakt)

- Die Räume „Wohnküche“ – „Eltern-Schlafzimmer“ – „einTeil der Speis“ sind in der Natur EIN Raum (Zwischenwände in der Natur nicht vorhanden).
- Der restliche Teil der „Speis“ ist als Einbauschränk ausgebildet.

Flur Stiegenhaus:

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,39 m

Terrassen-Tür zum Garagendach („Terrasse“)

Warnung der SV:**Die Tür ist zu versperren bzw. der Türgriff ist abzumontieren – Absturzgefahr!***Anm.d.SV:*

Am Garagendach wurde ein Holzfußbodenbelag, quasi als Terrassenboden, errichtet. Es ist keine ausreichende Absturzsicherung vorhanden. Die „Terrasse“ ist nicht als solche baubewilligt. Im behördlich bewilligten Einreichplan sind im Bereich der vorhandenen Terrassentür „Glas-Bausteine“ (→ eine sog. „Fixverglasung“) eingezeichnet.

Flur Wohnbereich:

Holzboden



Bad:

Fliesen, Holzdecke

Waschbecken, Dusche, Waschmaschinen-Anschluss

WC:

Fliesen

Zwischenwand (zum Bad hin oben „offen“)

Wohnen-Essen-Küche

Holzboden, tw. abgehängte Decke

Tür-Durchgangslichte: 85 cm/189 cm

Ausgang Loggia

Anm.d.SV: Das Fenster in der Küche wurde, lt. Angabe des Verpflichteten, vor wenigen Jahren erneuert.

Schlafzimmer:
Laminatboden



Aufgang Dachboden

Treppe massiv mit Fliesenbelag.

Anm.d.SV:

- Die Geländerhöhe ist zu prüfen → mind. 1,0 m lt. OÖ BauO
- Die Abstände im Bereich des Geländers sind zu prüfen → max. 12 cm lt. OÖ BauO
- Das Fenster im Bereich des Stiegenaufganges ist durch einen Fachmann auf Sicherheitsverglasung zu überprüfen! („Durchrutsch“-/Verletzungsgefahr).



Dachboden

Betonboden, ungedämmt, unverputzte Ziegel-Giebel-Mauern

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz SV zu prüfen“

- KEIN geprüfter Brandabschluss (z.B. Brandschutztür) in den Dachraum vorhanden!
- Im Dachraum sind zahlreiche Fahrnisse gelagert!



Abgang Keller

Treppe massiv mit Fliesenbelag.

Anm.d.SV:

- Die Geländerhöhe ist zu prüfen → mind. 1,0 m lt. OÖ BauO
- Die Abstände im Bereich des Geländers sind zu prüfen → max. 12 cm lt. OÖ BauO



Keller:

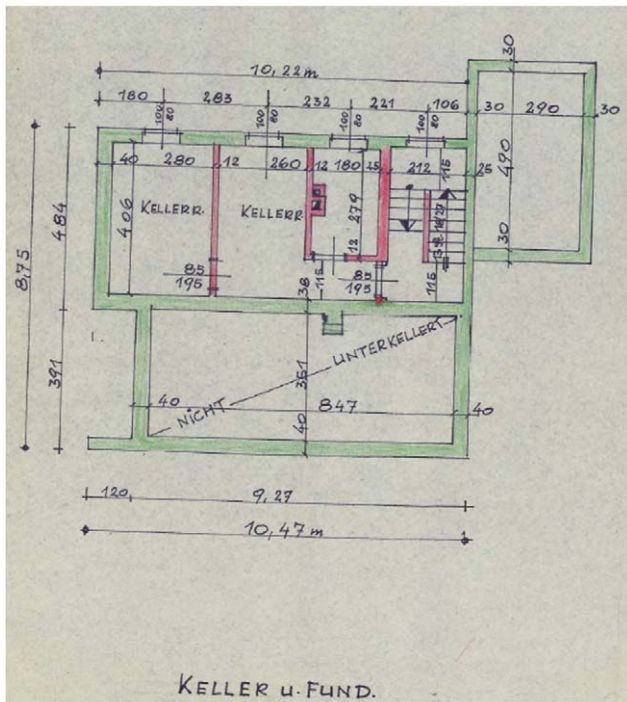
Nutzfläche: ca. 32 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1963)

Anm.d.SV:

In der Natur sind noch 2 weitere Lagerräume (Holzlager, ca. 4 m², und ein Kokslager, ca. 4 m²) vorhanden → diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt!

Lt. Angabe des Verpflichteten handelt es sich hierbei um die „ehemalige Senkgrube“.

→ Nutzfläche Keller gesamt: ca. 40 m²



Einreichplan 1963 (Bauakt)

Raumhöhe: 2,12 m (bzw. 1,94 m² in der „erweiterten Kellerfläche“)

Im Keller befinden sich Lagerräume, die Wasseruhr, Waschmaschinen, der Gaszähler sowie der Boiler und der Gasofen (Vaillant VKK 226/4).

Anm.d.SV:

Lt. Angabe des Verpflichteten wurde das Erdgas ca. im Jahr 2000 eingeleitet. Der Holz-/ Koksofen sei immer noch funktionsfähig.





„Erweiterte Kellerfläche“ (Richtung Westen hin)

Anm.d. SV:

Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt.

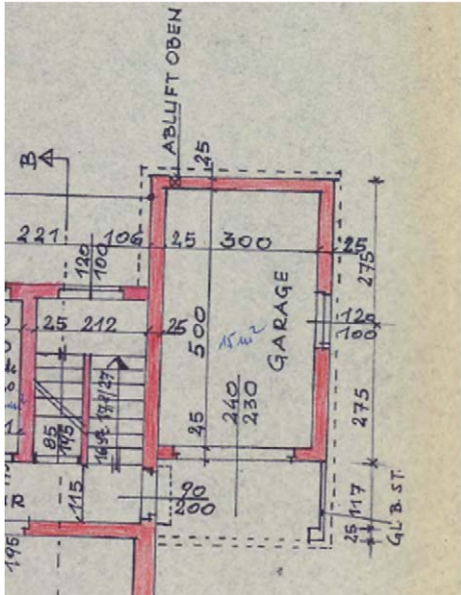
Freiliegende Bewehrungsseisen an der Decke ersichtlich (fehlende Betondeckung).





02.06.02. Garage

Nutzfläche: ca. 15 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1963)



- Die Garage ist mit einem (ungedämmten) Kipptor ausgestattet.
- In der Garage ist ein Stromanschluss vorhanden.
- Nebeneingangstür in den Garten



Anm.d.SV:

Das Garagendach wird/wurde als Terrasse genutzt (siehe Punkt 02.06.01, Obergeschoß).

02.06.03. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist eingefriedet.

Am süd-östlichen Eck des Hauses befindet sich der Brunnen.

Anm.d.SV: Es ist ein Anschluss an das öffentliche Wassernetz vorhanden!



Westlich des Hauses befindet sich die „ehemalige Senkgrube“ (*Anm.d.SV: lt. Angabe des Verpflichteten: „erweiterte Kellerfläche – Holz-/Kokslager.“*



Im nord-westlichen Bereich des Gartens wurde eine Holzhütte errichtet (ca. 3,0 x 2,0 m)



Der restliche Gartenbereich ist begrünt bzw. tw. als Gemüsegarten genutzt.



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Bücherliche Lasten

C-INr. 3 a Wohnungsrecht Hilda Andexlinger

***** C *****

3 a 7657/1998 1116/2010
 WOHNUNGSRECHT gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 1998-07-31
 für Hilda Andexlinger, geb 1931-08-16
 b 3802/2009 VORRANG von LNR 5 vor 3
 hins Hilda Andexlinger, geb 1931-08-16
 c 5187/2014 VORRANG von LNR 6 VOR 3

Auszug Übergabsvertrag vom 31.07.1998 (TZ 7657/1998):

Gewährung des lebenslänglichen, unentgeltlichen und ausschließlichen
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES im Sinne des Paragraph fünfhun-
 derteinundzwanzig erster und zweiter Satz des Allgemeinen Bürgerlichen
 Gesetzbuches an sämtlichen Räumlichkeiten im Parterre des Übergabs-
 hauses Marchtrenk, Eichenstraße 5. -----

Diese abgeschlossene Wohnung besteht aus Wohnküche, Wohnzimmer,
 Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum und Terrasse und hat eine Wohnnutz-
 fläche von zirka 75 m² (fünfundsiebzig Quadratmeter). -----

Weiters steht den Übergebern das ausschließliche Gebrauchsrecht an dem
 (neben dem Eingang befindlichen) Garagenanbau zu. -----

Mit dem Wohnungsrecht verbunden ist weiters das Recht auf Mitbenützung
 aller Kellerräumlichkeiten (einschließlich Bastelraum) und des Dachbodens.
 Weiters steht den Übergebern das Mitbenützungsrecht am Hausgarten samt
 Werkzeughütte und am Gemüsegarten zu. -----

Die Wohnungsberechtigten haben das Recht auf freien Zu- und Abgang zu
 allen vom Wohnungs- und den Mitbenützungsrechten umfaßten Räumlich-
 keiten samt dem Aufenthalt hierauf einschließlich der Besucher. -----

Betreffend die Tragung der Betriebskosten und der laufenden öffentlichen Abgaben und Steuern für das Haus Marchtrenk, Eichenstraße 5, wird vereinbart: -----

Die Übergeber verpflichten sich, die Stromkosten für die Auszugswohnung selbst zu tragen. Diese werden über einen gesonderten Zähler verrechnet und vom Versorgungsunternehmen den Übergebern direkt vorgeschrieben. -----
Die Telefongebühren für das in der Ausgedingswohnung befindliche Telefon werden ebenfalls von den Übergebern selbst getragen. -----

Weiters verpflichten sich die Übergeber, dem Übernehmer die Hälfte der beim Übergabshaus Marchtrenk, Eichenstraße 5, anfallenden Beheizungskosten sowie aller sonstigen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben (Kanalbenützungsgebühr, Müllabfuhr et cetera) zu ersetzen. -----

Die beim Übergabsobjekt anfallende Grundsteuer, die Gebäudeversicherungsprämien sowie die Rauchfangkehrergebühren hat der Übernehmer alleine zu tragen. -----

Allfällige Gas- und Wasseranschlußkosten beim Übergabsobjekt hat der Übernehmer ohne Ersatzanspruch gegenüber den Übergebern zu bestreiten.

Das Übergabsobjekt ist vom Übernehmer im bewohn- und beheizbaren Zustand zu erhalten. Im Falle einer Beschädigung oder des Untergangs durch höhere Gewalt, hat er das Wohnhaus wieder herzustellen beziehungsweise wieder aufzubauen. -----

Den Wohnungsberechtigten steht jederzeit das Recht zu, ohne Angabe von Gründen aus dem Übergabsobjekt wegzuziehen oder wieder zurückzukehren. Für den Fall eines Wegzuges wird keine Vereinbarung über eine Ablöse in Geld vereinbart, keinesfalls erlischt durch den Wegzug das Wohnungsrecht. -----

Bei Ableben eines Übergeberteiles ändert sich am Umfang des Wohnungsrechtes für den überlebenden Übergeberteil nichts. -----

Kopie Grundbuch BG Wels

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.02. Außerbücherliche Lasten

Miet-, Bestandsverhältnisse

Das Erdgeschoß sowie die Garage werden alleinig von der Mutter des Verpflichteten genutzt. – siehe Pkt.02.07.01

Lt. Angabe des Verpflichteten wird das Obergeschoß, ohne Mietentgelt, von „einem Lehrling“ genutzt (lt. Angabe des Verpflichteten: „prekariistische Nutzung“) und kann jederzeit geräumt werden.

Kontaminierung - Altlasten

Siehe Punkt 02.02.01 sowie Punkt 02.02.02!

Gebührenrückstände Stadtamt Marchtrenk

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung des Stadtamtes Marchtrenk ergab, dass zum Bewertungsstichtag 16.11.2022 KEINE Abgaben-/Gebührenrückstände vorlagen.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

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

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

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

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

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

Objekte dieser Bauart, Größe, 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.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Die Bewertung des Grundstückes erfolgt „fiktiv kontaminierungsfrei“.

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der näheren Umgebung der zu bewertenden Liegenschaft „Eichenstraße 5, 4614 Marchtrenk“, konnten u.a. elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	KV-Dat.	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	12.09.2018	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 1047, GStNr. 360/20	€ 120.000,00	732 m ²	€ 163,93/m ²
2	20.12.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 2160, GStNr. 2723/31	€ 100.000,00	480 m ²	€ 208,33/m ²
3	06.02.2020	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4643, GStNr. 2747/3;2747/33;2747/34;2747/35;2747/36;2747/37;2747/38;2747/39;2747/40;2747/41;2747/42;2747/43;2747/44;2747/45;2747/46;2747/47;2747/48;2747/49;2747/50;2747/51;2747/52;2747/53;2747/54;2747/55;2747/56;2747/57;2747/58;2747/59;2747/60;2747/61;2747/62;2747/63	€ 2.051.779,00	14.761 m ²	€ 139,00/m ²
4	05.05.2020	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 711, GStNr. 389/7;389/12	€ 260.000,00	1.160 m ²	€ 224,14/m ²
5	30.07.2020	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 2378, GStNr. 427/43	€ 104.000,00	601 m ²	€ 173,04/m ²
6	26.11.2020	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 3235, GStNr. 427/1	€ 147.210,00	701 m ²	€ 210,00/m ²

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) valorisiert. Für Marchtrenk wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht:

- 05/2018 → € 140,00/m² bis € 180,00/m²
- 05/2019 → € 140,00/m² bis € 200,00/m²
- 05/2020 → € 180,00/m² bis € 250,00/m²
- 05/2021 → € 180,00/m² bis € 250,00/m²
- 05/2022 → € 180,00/m² bis € 250,00/m²

Veröffentl Gewinn	MIN pro m ²	MAX pro m ²	Durchschnitt pro m ²	Anpassung [%]
01.05.18	140	180	160,00	134
01.05.19	140	200	170,00	126
01.05.20	180	250	215,00	100
01.05.21	180	250	215,00	100
01.05.22	180	250	215,00	100

Somit ergeben sich folgende „valorisierte“ Kaufpreise:

Nr.	KV-Datum	€/m ²	Anpassung [%]	valorisiert €/m ²
1	12.09.18	163,93	1,34	219,67
2	20.12.19	208,33	1,26	262,50
3	06.02.20	139,00	1,00	139,00
4	05.05.20	224,14	1,00	224,14
5	30.07.20	173,04	1,00	173,04
6	26.11.20	210,00	1,00	210,00
Mittelwert				204,73

Der Bodenwert der gegenständlichen Liegenschaft wird sachverständig mit (gerundet) € 200,00/m² bewertet.

Gesamtbodenwert:

898 m² à € 200,00 € 179.600,00

Der **Gesamtbodenwert** („fiktiv kontaminierungsfrei“) der EZ 2172 beträgt: **€ 179.600,00**

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern liegt bei 70 Jahren.

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

Für die Außenanlagen werden 3 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für die „nicht fertiggestellten“ Bauleistungen sowie für rückgestaute Reparaturarbeiten, u.a.

- fehlender Brandschutz im Dachboden
- Adaptierungen der Stiegegeländer
- Absperrung der Terrassentür im OG
- etc.

werden 5 % des Bauzeitwertes „fiktiv mangelfrei“ als „Wertminderung baulicher Zustand“ berücksichtigt.

Die „erweiterten Flächen“ im Keller werden bei der Bewertung mitberücksichtigt, da die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer diese Flächen mit „einpreisen“ würde und auch weiter als Lagerflächen nützen würde (*Anm.d.SV: auch im Wissen, dass diese zusätzlichen Flächen nicht baubewilligt sind*).

Anm. d. SV:

Es wurden keine zusätzlichen Kosten im Hinblick auf

- *allfällig notwendige Maßnahmen hinsichtlich „Brandschutz“ (abgesehen vom Einbau einer Brandschutztür im Dachboden) – diesbezüglich ist eine Begutachtung durch einen Brandschutzfachmann notwendig,*

berücksichtigt.

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

Bei der Bewertung wird von den Nutzflächen lt. Einreichplan 1963, zuzüglich der „erweiterten Kellerflächen“, ausgegangen.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	15 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.500,00/m ²
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 3.500,00/m ²
Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.750,00/m ²
Baukosten Garage (inkl. USt.)	€ 1.575,00/m ²
Außenanlagen	+3 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-79 %
Wertminderung baulicher Zustand	-5 % des Bauzeitwertes „fiktiv mangelfrei“



Netto-Nutzfl. EG	70 m2	3.500 €/EH	245.000,00
Netto-Nutzfl. OG	70 m2	3.500 €/EH	245.000,00
Netto-Nutzfl. KG	40 m2	1.750 €/EH	70.000,00
Garage	15 m2	1.575 €/EH	23.625,00
Herstellkosten			583.625,00
Außenanlagen		3%	17.508,75
Herstellkosten gesamt			601.133,75
Wertmind. Alter		-79%	-474.895,66
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			126.238,09
abzügl. Wertminderung "baulicher Zustand"		-5%	-6.311,90
Bauzeitwert			119.926,19
geb. Bodenwert			179.600,00
Sachwert fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei			299.526,18

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

03.03.01. Bücherliche Lasten

C-INr. 3 a 7657/1998 Wohnungsrecht Hilda Andexlinger

siehe Punkt 02.07.01.

- Im Übergabsvertrag wurde das Wohnungsrecht für die alleinige Nutzung der Räumlichkeiten im EG sowie der Garage vereinbart. Weiters wurde für die Kellerräumlichkeiten, den Dachboden sowie den Garten ein Mitbenutzungsrecht vereinbart. Sachverständig wird die „fiktive monatliche Miete“ mit
 - € 8,00/m²/Monat für die Räumlichkeiten im EG (inkl. Mitbenutzung der restlichen vereinbarten Flächen) sowie mit
 - € 70,00/Monat für die Garage bewertet.

„monatliche fiktive Miete EG“:	€ 560,00 (€ 8,00 x 70 m ²)
„monatliche fiktive Miete Garage“:	€ 70,00
Gesamt:	€ 630,00

„jährliche fiktive Miete“:	€ 7.560,00 (= € 630,00 x 12 Monate)
Kapitalisierungszins:	2 %

Alter Berechtigte:	91,3 Jahre (geb. 16.08.1931)
Vervielfältiger:	4,222 (Barwert vorschüssige lebenslange Leibrente für Frauen Österr. Sterbetafel 2010/2012)

€ 7.560,00 x 4,222 = 31.918,32

Wert des Wohnungsrechts zum Stichtag 16.11.2022 (gerundet):	€ 32.000,00
--	--------------------

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.03.02. Außerbücherliche Lasten

Prekaristische Nutzung des OGs

Lt. Angabe des Verpflichteten ist das Obergeschoß ohne schriftliche Vereinbarung und ohne Mietentgelt genutzt („prekaristische Nutzung“) und kann jederzeit geräumt werden.

Auf Grundlage der Angabe des Verpflichteten wird gutachterlich von einer freien Verfügbarkeit / Nutzbarkeit des OGs ausgegangen.

Verdachtsfläche (Altablagerung)

Diesbezüglich wird auf Pkt. 02.02.01 - 02.02.02 dieses Gutachtens verwiesen.

Auf Basis der vorliegenden Befundgrundlagen ist das Vorhandensein einer Altlast (Kontaminierung) am Grundstück mehr wahrscheinlich als unwahrscheinlich.

Nachdem keine Bodenerkundung durch Beiziehung eines autorisierten technischen Büros (Anm.d.SV: „Eingriff in fremdes Recht“) vorgenommen werden konnte,

- kann keine Aussage über des Ausmaß einer allfälligen getroffen werden.

Daher liegt hinsichtlich des Grundstücks,

- KEIN ausreichender Befund vor, um die, etwaig am Grundstück vorhandene, Altlast (Kontaminierung) hinsichtlich Lage, Art und Ausmaß ausreichend beschreiben zu können (kein vollständiger Befund im Sinne des LBG – Liegenschaftsbewertungsgesetzes) und
- KEINE ausreichende Befundgrundlage zur Abschätzung von anfallenden Entsorgungskosten der etwaig am Grundstück vorhandenen Altlast (Kontaminierung) vor.

Ob einen zukünftigen Liegenschafts-EIGENTÜMER Kosten für die Entsorgung einer behördlich aufgetragenen Beseitigung einer Altlast (Kontaminierung) treffen, und, bejahendenfalls, in welcher Höhe,

- hängt maßgeblich von den konkreten Umständen ab
-> vgl. u.a. §74 AWG 2021 - Abfallwirtschaftsgesetz – siehe Anlage)

und

- ist eine Rechtsfrage.

- Derzeit liegt KEIN behördlicher Auftrag zur Beseitigung einer etwaigen Altlast (Kontaminierung) am Grundstück vor.
- Es wurde (sogar) die seit dem Jahr 1991 bestehende behördliche Vormerkung des Grundstücks im Verdachtsflächen-Kataster der Umweltbundesamt GmbH im Jahr 2013 (Anm.d.SV: ohne durchgeführte Erkundung/Beseitigungsmaßnahmen) gestrichen.
- Die behördliche Begründung für die Streichung aus dem Verdachtsflächenkataster (ohne durchgeführte Beseitigungsmaßnahmen) ist unter Pkt. 02.02.01 dieses Gutachtens angeführt.

Mangels erforderlicher Befundgrundlagen (keine Möglichkeit einer Bodenerkundung), kann

- eine **Wertminderung** für das (etwaige) Vorhandensein einer **Altlast** (Kontaminierung) am Grundstück, entsprechend den Vorgaben des LBGs – Liegenschaftsbewertungsgesetzes,

gutachterlich **NICHT angegeben** werden.

Sollte in Zukunft, entgegen der derzeit vorliegenden behördlichen Unterlagen, eine Entsorgung der etwaig vorhandenen Altlast (Kontaminierung) erforderlich werden,

- kann die **Höhe der (Entsorgungs-)Kosten** einer solchen Maßnahme den **Wert** der fiktiv kontaminierungsfreien **Liegenschaft übersteigen**.

Ob ein künftiger Liegenschafts-EIGENTÜMER dafür haftet, ist eine Rechtsfrage (siehe oben).

Gebührenrückstände Stadtamt Marchtrenk

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung des Stadtamtes Marchtrenk ergab, dass zum Bewertungsstichtag 16.11.2022 KEINE Abgaben-/Gebührenrückstände vorlagen.

04. Verkehrswertermittlung

ergänzender Auftrag des Gerichts, ON 20:

Hinsichtlich der Liegenschaft EZ 2172, KG 51216 Marchtrenk wird der Sachverständigen ergänzend zum Beschluss vom 10.10.2022 (ON 13), aufgetragen diese Liegenschaft unter Berücksichtigung der Eintragung im Verdachtsflächenkataster (geringstes Ausmaß und höchstes Ausmaß der Kontaminierung) zu beurteilen.

Wegen fehlender Befundgrundlagen hinsichtlich einer etwaig am Grundstück vorhandenen Altlast (Kontaminierung) – siehe Pkt. 03.03.02, kann gutachterlich

- lediglich ein Verkehrswert der Liegenschaft, fiktiv kontaminierungsfrei (frei von Altlasten), angegeben werden,
- aber KEIN Verkehrswert (der den Vorgaben des LBGs – Liegenschaftsbewertungsgesetzes entsprechen würde) unter Berücksichtigung einer etwaig am Grundstück vorhandenen Altlast/Kontaminierung.

Verkehrswert, fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei:

Die Erfahrung zeigt, dass eine hohe Nachfrage nach sog. „Bastlerhäusern“ (mit 2 getrennten Wohneinheiten) besteht. Aus diesem Grund ist keine weitere Marktwertanpassung vorzunehmen. Der Sachwert, fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei, entspricht dem Verkehrswert.

Sachwert, fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei = Verkehrswert € 299.526,18

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2172, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, „fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei“**, zum Bewertungsstichtag 16. November 2022, beträgt, gerundet, **€ 300.000,00**

Wert des Wohnrechts:

Wert des Wohnrechts zum Bewertungsstichtag 16. November 2022 (gerundet):
€ 32.000,00

Wert der Verdachtsfläche / Altlast (Kontaminierung):

Mangels erforderlicher Befundgrundlagen (keine Möglichkeit einer Bodenerkundung – siehe **Pkt. 02.07.02**), kann

- eine **Wertminderung** für das (etwaige) Vorhandensein einer **Altlast** (Kontaminierung) am Grundstück,
- entsprechend den Vorgaben des LBGs – Liegenschaftsbewertungsgesetzes, gutachterlich **NICHT angegeben** werden.

Sollte in Zukunft, entgegen der derzeit vorliegenden behördlichen Unterlagen, eine Entsorgung der etwaig vorhandenen Altlast (Kontaminierung) erforderlich werden,

- kann die **Höhe der (Entsorgungs-)Kosten** einer solchen Maßnahme den **Wert** der fiktiv kontaminierungsfreien **Liegenschaft übersteigen**.

Ob, bejahendenfalls, bis zu welcher Höhe, ein künftiger zukünftigen Liegenschafts-EIGENTÜMER dafür haftet, ist eine Rechtsfrage.

Siehe **Pkt. 03.03.02**

05. Zusammenfassung

Befundaufnahme: 16. November 2022 10.00 Uhr bis 10.35 Uhr
→ Dauer 2/2 Stunden

Der **Wert der Liegenschaft EZ 2172, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei (siehe Punkt 02.07.01 sowie Punkt 02.07.02), wird zum Stichtag 16. November 2022, mit (gerundet)**

€ 300.000,00
(in Worten dreihunderttausend)

bewertet.

- **Wert Wohnrecht C-INr. 3 a (gerundet):** **€ 32.000,00**
- **Wert der Altlasten/Kontaminierung → siehe Punkt 02.07.02 bzw. 03.03.02**
→ gutachterlich keine Wertangabe möglich!

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 19. Juni 2023

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan EZ 2172 (1 Seite)
- (2) Einreichplan 1963 (1 Seite)
- (3) Baubewilligung 1963 (2 Seiten)
- (4) Erhebungsbogen für Verdachtsflächen (10 Seiten)
- (5) § 74 AWG 2002 - Abfallwirtschaftsgesetz i.d.g.F. (2 Seiten)
- (6) Fotobeilage (102 Fotos – 17 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 49 + 33 = 82 Seiten