



Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0 664 / 244 76 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0 664 / 244 76 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 0 72 42 / 466 47
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 14. März 2024

BG Wels – AZ: 11 E 3203/23g

SV-GZ: 23555

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Irisweg 25, 4611 Buchkirchen**

(BG Wels, KG 51211 Hundsham, EZ 518, Gst. 1184/17, B-INr. 1 und 2)

Betreibende Partei: Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch: Raite Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH

Ernst-Grein-Straße 5/2, 5026 Salzburg

1.-Verpflichteter: Danijel Penca

Irisweg 25, 4611 Buchkirchen

2.-Verpflichtete: Milica Babic

Schillerstraße 1, 4600 Wels

vertreten durch: --

wegen: € 381.361,58 s.A.

Stichtag des Gutachtens

18. Jänner 2024 – Tag der Besichtigung





Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHHEIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	7
02. BEFUND	8
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	8
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	9
02.03. LAGE.....	11
02.04. INFRASTRUKTUR	12
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
02.06. OBJEKTE.....	13
02.06.01. WOHNHAUS	13
02.06.02. GARAGE MIT GERÄTERAUM.....	25
02.06.03. AUßENANLAGEN	27
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	29
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	29
02.07.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	29
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	29
02.08. ENERGIEAUSWEIS	29
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	29
03. BEWERTUNG	31
03.01. ALLGEMEINES.....	31
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	32
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	32
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	33
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	34
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	35
05. ZUSAMMENFASSUNG	36

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 11, vom 19. Dezember 2023, Aktenzahl 11 E 3203/23g-5, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- BG Wels, KG 51211 Hundsham, EZ 518, B-INr. 1, 2 (Irisweg 25, 4611 Buchkirchen)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 11 E 3203/23g-2).

Betreibende Partei: Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch: Raite Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH

Ernst-Grein-Straße 5/2, 5026 Salzburg

1.-Verpflichteter: Danijel Penca

Irisweg 25, 4611 Buchkirchen

2.-Verpflichtete: Milica Babic

Schillerstraße 1, 4600 Wels

vertreten durch: --

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 18. Jänner 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 18. Jänner 2024, 13.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Danijel Penica, 1.-verpflichtete Partei
- Milica Babic, 2.-verpflichtete Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 13.50 Uhr → Dauer 2/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 18. Jänner 2024
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Marktgemeindeamt Buchkirchen
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informationen-System)
- 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

01.06. Einheitswert

Auszug Mail Finanzamt Österreich, Dst. Wels-Grieskirchen vom 23. Jänner 2024:

Der Einheitswert zum Stichtag 1.1.2021 ist NICHT rechtskräftig, die Daten (Fertigstellung EFH) wurde heute erfasst/genehmigt (daher am Bescheid noch „ENTWURF“).

Finanzamt Österreich 1000 Wien, Postfach 260	23. Jänner 2024	
Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 54	Einheitswertaktenzeichen 54 042-2-0518/4	
Penca Danijel und Miteigentümer z.H. Penca Danijel Irisweg 25 4611 Buchkirchen		
Einheitswertbescheid zum 01.01.2021 Artfortschreibung gemäß § 21 Abs. 1 Z 2 BewG 1955		
Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Einfamilienhaus Katastralgemeinde: 51211 Hundsham Lageadresse: Irisweg 25, 4611 Buchkirchen		
GB 51211 Hundsham, EZ 518		
KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
51211 Hundsham	1184/17	632

Seite 1 von 4

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:** **Einfamilienhaus**

2) **Einheitswert:**

Errechneter Einheitswert: 19.300 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert** **26.000 Euro**

3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Penca Danijel, geb. 20. Juli 1983
Anteil: 1/2 in Höhe von 13.000,00 Euro

Babić Milica, geb. 06. Juli 1981
Anteil: 1/2 in Höhe von 13.000,00 Euro

Begründung:

Berechnung des Einheitswertes

Bodenwert:

Fläche (m²)	Wert je m² (€)	Gesamtwert (€)
632	3,6336	2.296,44
632		2.296,44

Gebäudewert:

Bauj.	Gt.	Beschreibung	Kub./Fläche	Baukl.	€/m³ o. m²	Zu/Ab. in %	AfA in %	Restw. in %	Gebäudewert in €
2020	EG	EG	340,4	11.24	36,3364	5,0	1,3	100,0 =	12.987,35
2020	1	OG	249,9	11.24	36,3364	5,0	1,3	100,0 =	9.534,48
2020	NG	Garage	158,9	11.34	21,8019	0,0	1,3	100,0 =	3.464,32
Gebäudewert									25.986,15

Summe:

Bebaute Fläche:	164 m²	
Gebäudewert		25.986,15
Bodenwert bis zum 10-fachen d. bebauten Fläche:		2.296,44
davon 25% Kürzung gemäß §53 Abs.2 BewG		- 574,11

Summe Gebäudewert und Bodenwert	27.708,48
davon 30% Kürzung gemäß §53 Abs. 7 lit. b BewG	- 8.312,54

	19.395,93
 Einheitswert	 19.300,00 5)
Erhöht um 35% gem AbgÄG 1982	26.000,00 5)

5) Gemäß § 25 BewG sind errechnete Einheitswerte auf volle 100 € nach unten abzurunden.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt des Grundvermögens) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35% ist auf Grund des Artikels II des Abgabenänderungsgesetzes 1982 durchzuführen. **Der erhöhte Einheitswert ist die Basis für alle vom Einheitswert abgeleiteten Steuern und Abgaben (z.B. Grundsteuer).**

Die Fortschreibung war erforderlich, weil die Art des Bewertungsgegenstandes zu ändern war.

Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Neubau errichtet wurde und das Gebäude benutzungsfähig ist.

Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgte unter Berücksichtigung der von der Gemeinde mitgeteilten Daten.

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., auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

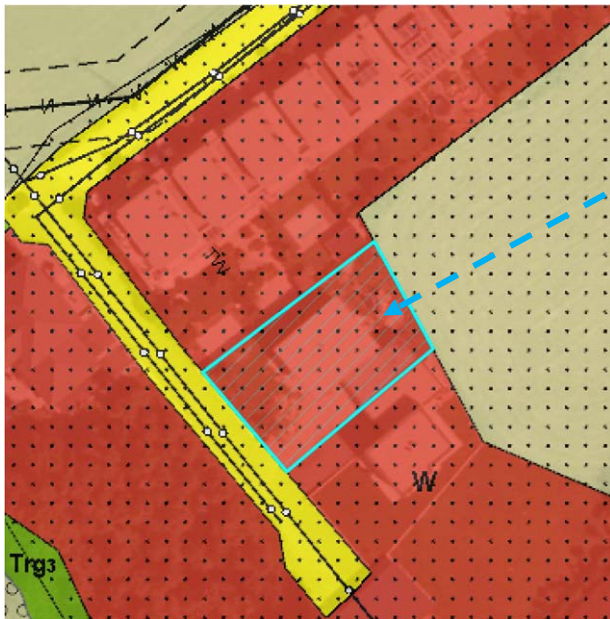
Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie Wohnungseinrichtung, Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 62.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)	
6 a 5550/2022 Zahlungsbefehl 2021-04-15	
PFANDRECHT	vollstreckb EUR 31.214,21
10,12 % Z aus EUR 31.214,21 ab 2022-08-31, Kosten EUR	
1.192,31, Kosten EUR 1.586,31 für BAWAG P.S.K. Bank für	
Arbeit und Wirtschaft und österreichische Postsparkasse AG,	
FN 205340x - 10 E 3070/22i	
7 a 1032/2023 Zahlungsbefehl 2023-01-02	
PFANDRECHT	vollstreckb EUR 11.959,75
12 % Z seit 08.10.2022 aus EUR 11.959,75, Kosten EUR	
1.215,96, Kosten EUR 794,54 für BAWAG P.S.K. Bank für	
Arbeit und Wirtschaft u. Österr. Postsparkasse AG,	
FB 205340x - 11 E 574/23i	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
Grundbuch	08.11.2023 14:05:07

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

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



DORIS

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der geogenen Risikozone Typ A:

Report / Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

Fläche: Buchkirchen

Eckdaten:

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

Untergrundsituation:

Junge Talfüllungen, an Hängen Lösslehmdedecke

Topographische Lage:

Talsenke mit Hangflanken

Hauptkriterium für die Flächenausweisung:

- Geologie
- unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten
- Informationen durch orts- und sachkundige Gemeindemitarbeiter, ortskundige Privatperson

Es handelt sich hier um keine gutachterliche Beurteilung, sondern um einen Service für die Gemeinden, in dem -mit jeweiligem Stand des Erhebungsdatums- möglichst viele Hinweise gesammelt wurden, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen können.

DORIS

Bebauungsplan:

Lt. Auskunft des Marktgemeindeamtes Buchkirchen gibt es für die gegenständliche Liegenschaft KEINEN Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO.

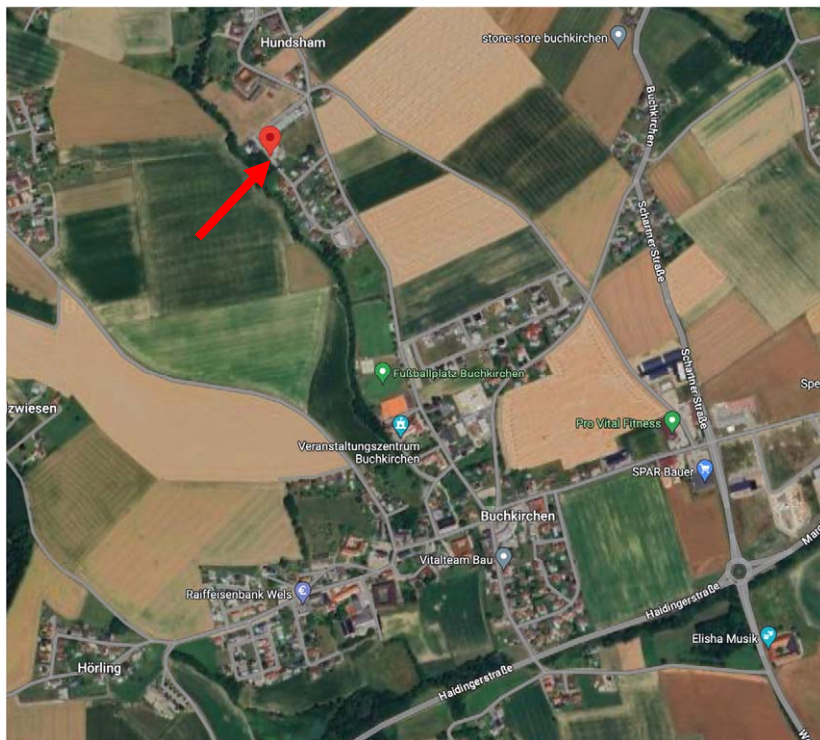
Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) Nr. 2:

Im ÖEK ist für die nord-östlich angrenzende Grundstücksfläche eine „Wohnfunktion“ ausgewiesen:



Kopie Gemeinde Buchkirchen

02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt im nord-westlichen Bereich einer Wohnsiedlung im Ortsteil „Hundsham“.

Das Gemeindeamt Buchkirchen/Zentrum Buchkirchen ist ca. 1,1 km entfernt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Buchkirchen/Hundsham“ ist ca. 140 m entfernt (*fußläufig ca. 2 min*):



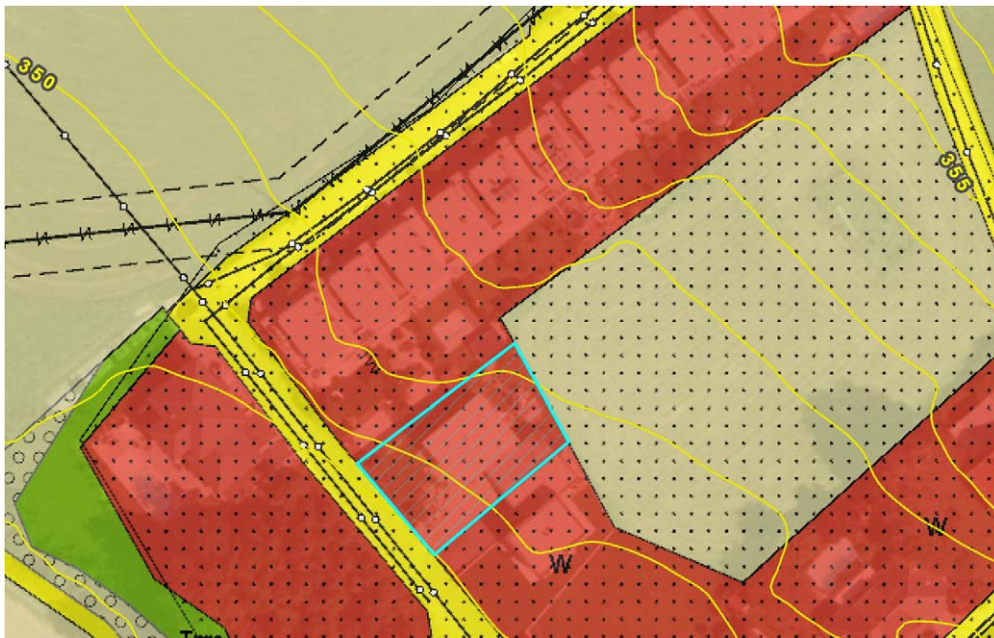
02.04. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Kanal, Wasser und Strom vorhanden.
Die Liegenschaft verfügt zusätzlich über einen eigenen Brunnen.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf. Die Liegenschaft ist mit einem 2-geschoßigen Wohn-Objekt (EG, OG), nicht unterkellert, mit angebauter Garage bebaut.

Das Grundstück weist ein Gefälle von Nord-West Richtung Süd-Ost auf:



Auszug DORIS (gelb eingezeichnet Höhengichtlinie – 1 m)

02.06. Objekte

Unterlagen Bauakt (elektronische Übermittlung seitens des Gemeindeamtes Buchkirchen):

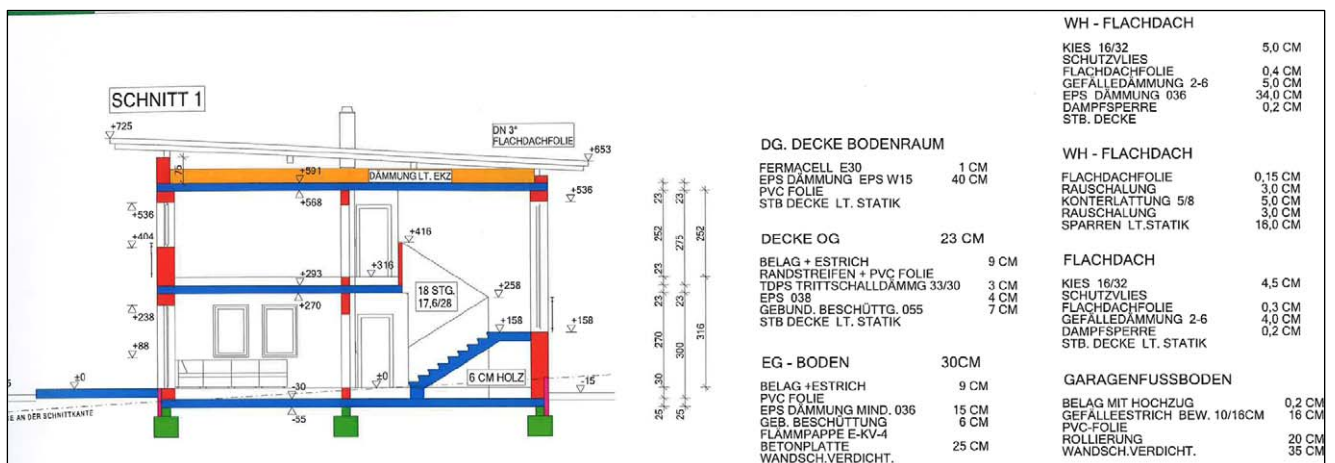
04.04.2017	Bauplatzbewilligung
21.04.2014	Baubewilligung „Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage“ (GZ Bau 11/2017)
18.02.2020	Baufertigstellungsanzeige

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>	Pultdach	
<u>Mauerwerk:</u>	Ziegel massiv	
<u>Decke:</u>	EG-OG:	Massivdecke

Auszug Einreichplan 2017:



<u>Haustür:</u>	Kunststoff
<u>Fenster:</u>	Kunststoff 3-fach-isolierverglast Rollläden (elektrischer Antrieb)
<u>Innentüren:</u>	Holz

Treppe:EG – OG: massiv (*Fliesenbelag mit Teppichauflage*)Heizung:

Vorsehung für Wärmepumpenheizung

Fußbodenheizung

*Anm.d.SV:**Dzt. wird die Fußbodenheizung provisorisch elektrisch beheizt.*Sonstiges:- Leerverrohrung für zukünftige PV-Anlage (*lt. Angabe des 1.-Verpflichteten*)Außenansichten:

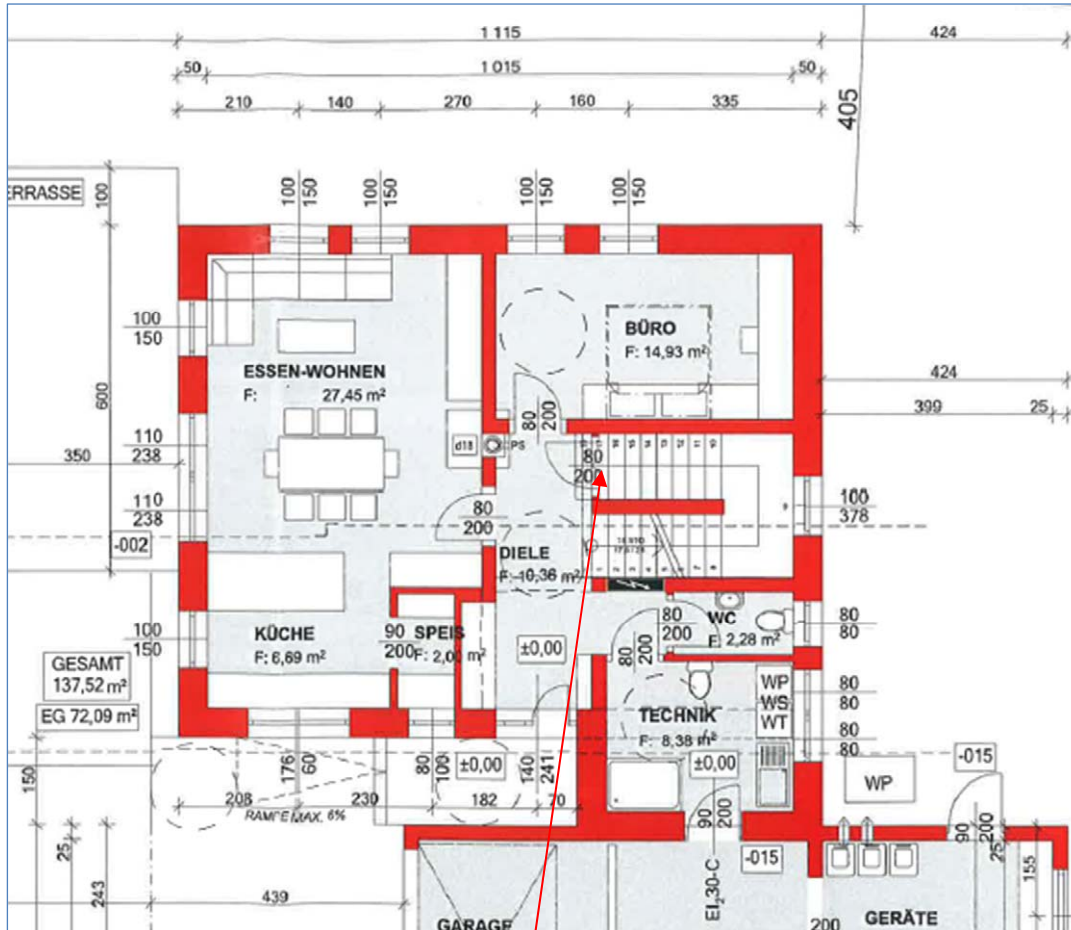
Süd-Ost



Nord-West

Erdgeschoß:

Nutzfläche: 72,1 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2017 (Bauakt)

Anm.d.SV:

- „unter“ der Stiege wurde ein „Abstellraum“ errichtet

Eingangsbereich:

Der Zugangs-/Eingangsbereich ist noch „unfertig“.

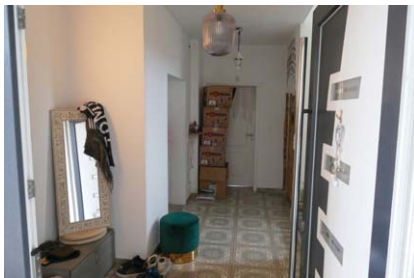


Vorraum

Fliesenboden

Fußbodenheizungs-Verteiler, Elektro-Verteiler

Raumhöhe: 2,70 m



WC

Fliesen, WC, Waschbecken

Tür-Durchgangslichte: 82 / 198 cm



Technikraum

Fliesenboden

Dusche, Waschmaschinen-Anschluss, Waschbecken, Vorsehung für Wärmepumpe, Boiler



Abstellraum „unter Stiege“

Estrich

Tür-Durchgangslichte: 71/171 cm



Büro

Vinylboden

Anm.d.SV:

Rollladen am Tag der Befundaufnahme defekt

offene Elektro-Verteilerdose

offene Elektro-Dose



Essen / Wohnen / Küche / „offene“ Speis

Vinylboden

Zusatzofen, Gegensprechanlage, Ausgang Terrasse

Tür-Durchgangslichte: 1,06/1,98 m

Anm.d.SV:

1 Rollladen am Tag der Befundaufnahme defekt



Terrasse

Rohbeton

Anm.d.SV:

Eingangs-/Ausgangsstufe Rohbeton

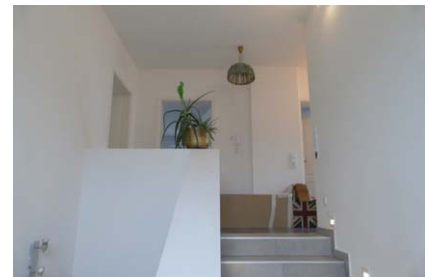


Aufgang Obergeschoß:

- Stiege massiv
- Fliesenbelag mit Teppich
- Stiegenbreite 1,07 m
- Höhe der Stiegenbrüstung 88 cm (Anm.d.SV: 1,0 m lt. OÖ BauO)

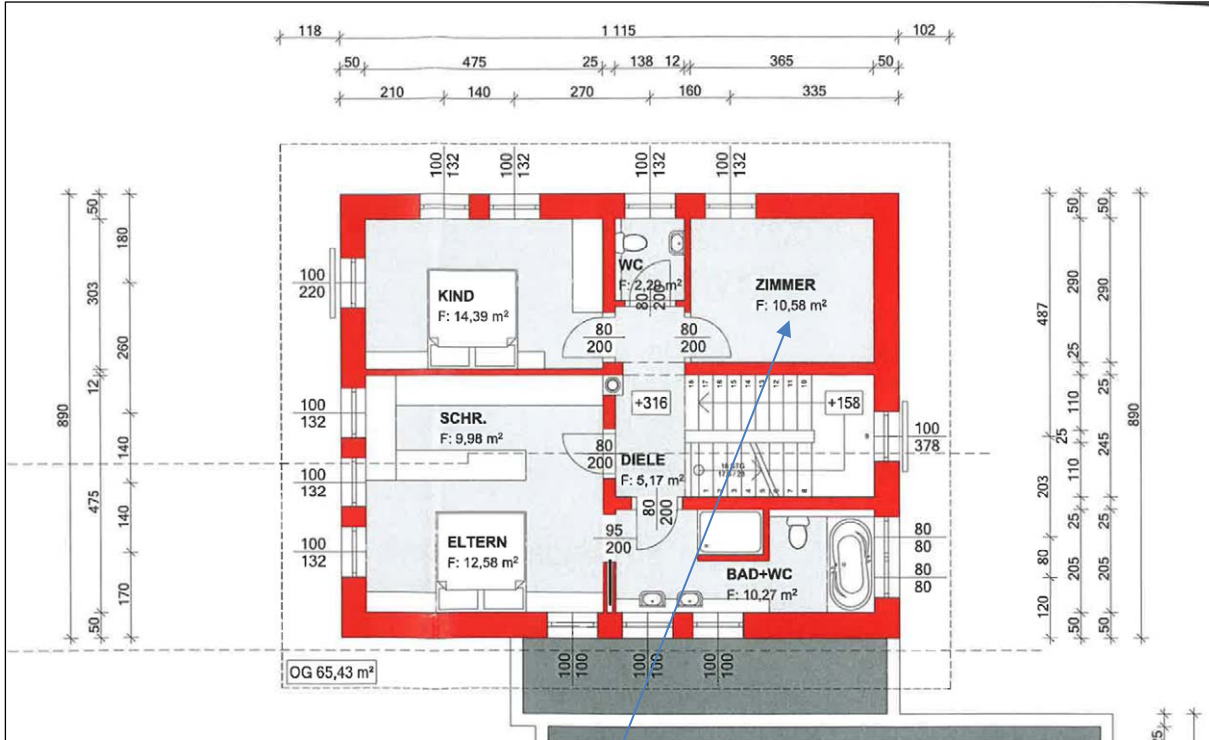
Warnung der SV:

- **Absturzicherung beim Fenster im Bereich der Stiege fehlt (kein Hinweis auf Sicherheitsverglasung vorhanden) – Durchrutschgefahr!**
- **Es fehlt ein Handlauf!**



Obergeschoß:

Nutzfläche: 65,26 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2017 (Bauakt)

Anm.d.SV:

- Im „Zimmer 10,58 m²“ wurde eine Trennwand errichtet.

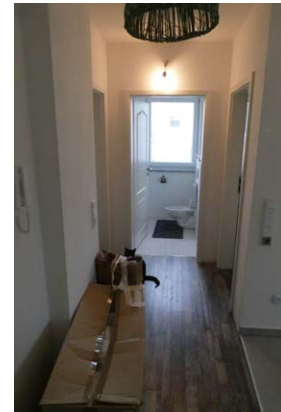
Diele

Vinylboden

Fußbodenheizungs-Verteiler, Gegensprechanlage

Warnung der SV:

- **Brüstungshöhe 88 cm → 1,0 m lt. OÖ BauO**

Bad

„Rohbauzustand“

Tür-Durchgangslichte: 82/198 cm

Anm.d.SV:

- *lockerer Fenstergriff*
- *„offener“ Durchgang zum Schlafzimmer*
- *offene Elektrodosen*





Schlafzimmer mit Schrankraum Vinylboden



Kinderzimmer

Vinylboden

Raumhöhe: 2,53 m

Anm.d.SV:

- Rollladen am Tag der Befundaufnahme defekt
- lockere Türschließe
- Die (Licht/Rollladen-)Schalter befinden sich hinter der (geöffneten) Zimmertür.

Warnung der SV:

Bei der Fenstertür fehlt eine Absturzsicherung. Die Verpflichteten werden angewiesen, umgehend den Türgriff zu versperren bzw. abzumontieren! → Absturzgefahr!



WC

Fliesenboden

WC, Waschbecken

Anm.d.SV:

*Die Schalter sowie das Waschbecken befinden sich hinter der geöffneten Tür.***Warnung der SV:****Offene Stromdosen – ev. Stromschlaggefahr!**Zimmer

tw. Vinylboden, tw. Estrichboden

Wasseranschluss

Anm.d.SV:

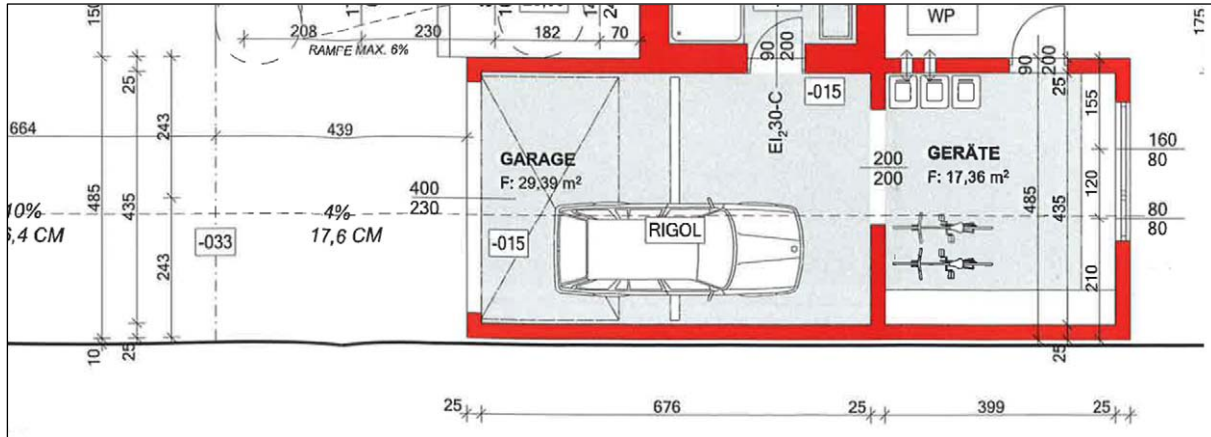
*In diesem Raum wurde, abweichend zum Einreichplan 2017, eine Trennwand errichtet.
Die Verpflichteten haben in diesem Raum eine Sauna geplant.*

Sonstiges:

- Die Fußbodenheizung wird dzt., lt. Angabe der Verpflichteten, provisorisch elektrisch beheizt. Die Vorsehung für eine Wärmepumpe ist, lt. Angabe der Verpflichteten, vorhanden.
- Tw. defekte Rollläden.
- Tw. lockere (noch nicht befestigte) Fenstergriffe.
- Das Badezimmer ist im Rohbauzustand
- Im Bereich des Zimmers wurde eine Trennwand errichtet. Der für die Sauna vorgesehene Bereich ist im Rohbauzustand.
- Im Kinderzimmer sowie im WC befinden sich die (Licht-)Schalter hinter der (geöffneten) Tür.
- **Absturzsicherungen im Bereich des Stiegenaufganges sowie bei der Fenster-Tür des Kinderzimmers fehlen → Absturz-/Durchrutschgefahr!**
- **Tw. offene Elektrodosen/-leitungen → ev. Stromschlaggefahr!**

02.06.02. Garage mit Geräteraum

Nutzfläche: 46,75 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2017 (Bauakt)

Der Außenbereich ist noch „unfertig“.

Die Garage ist mit einem elektrischen Deckensektionaltor ausgestattet.



Lt. Angabe des 1.-Verpflichteten sei das Garagendach im Zuge der Errichtung von der Baufirma nochmals neu hergestellt worden, nachdem es sich als „nicht ausreichend tragend“ erwiesen hätte.

Die Garage ist mit einem Flachdach (in Massivbauweise) ausgestattet.

Am Tag der Befundaufnahme war das Flachdach mit (gefrorenem) Wasser eingestaut und daher eingeschränkt einsehbar. Am Tag war tw. Bauschutt am Dach vorhanden.

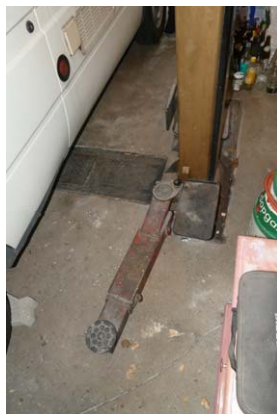


Raumhöhe: 2,60 m

Anschlüsse: Wasser, Strom (davon 2 Starkstrom-Steckdosen)

Boden: Estrich

Sonstiges: In der Garage befindet sich eine Hebebühne (= Fahrnis). Hiefür wurde seitens des 1.-Verpflichteten der Estrichboden „eingeschnitten“.



In der Garage ist eine Verbindungstür zum Technikraum des Hauses vorhanden. Im hinteren Bereich der Garage befindet sich ein Abstellraum (mit Zugangstür in den Garten).



Sonstiges:

- Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse ist eine Befundung der Böden und Wände nur sehr eingeschränkt möglich.

02.06.03. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist zum öffentlichen Gut hin sowie im rückwärtigen Gartenbereich (zum angrenzenden Feld hin) offen, zu den Nachbargrundstücken hin eingefriedet.



Der gesamte Garten, inkl. Eingangs- bzw. Einfahrtsbereich, sind unfertig. Es sind zahlreiche Fahrnisse gelagert.

Im Eck-Bereich des Geräteraumes sind neben Drainageleitungen ein Leerrohr und ein Elektrokabel ersichtlich. Das Leerrohr führt, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, in den Technikraum und dient als Vorsehung für die Wärmepumpe.

Warnung der SV:

Ungesicherte Stromleitung im Bereich der Außenanlage der Garten-Ausgangstür der Garage – ev. Stromschlaggefahr → dringende Überprüfung durch einen Elektrofachmann empfohlen!





Im Bereich der Außenwand des Geräteraumes der Garage war am Tag der Befundaufnahme ca. 50 cm hohes gefrorenes Wasser im Bereich des unfertigen Dachablaufes der Garage vorhanden.



Die Terrasse ist noch im „Rohbauzustand“.



Im Vorgarten, neben dem Eingangs-/Zufahrtsbereich, befindet sich ein Brunnen.



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird am Tag der Befundaufnahme vom 1.-Verpflichteten bewohnt.

02.07.02. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.03. Außerbücherliche Lasten

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung der Marktgemeinde Buchkirchen ergab, dass zum Bewertungsstichtag 18.01.2024 Abgaben-/Gebührenrückstände in der Höhe von € 691,72 vorliegen (*Auszug Mail v. 22.01.2024*):

der Saldo per 18.01.2024 beträgt EUR 691,72.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis übergeben.

02.09. Verdachtsflächenkataster

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1184/17 in Hundsham (51211) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

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

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

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

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

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

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

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

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

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

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

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

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

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

Einfamilienhäuser dieser Bauart, Größe, in dieser Lage, werden – erfahrungsgemäß – durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher von deren Sachwerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ermittelt.

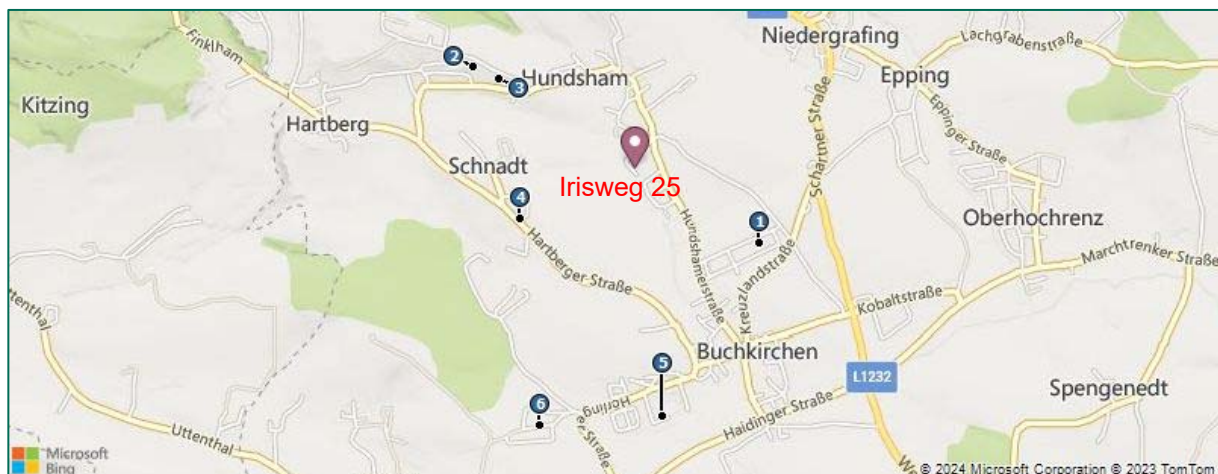
Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.
Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen konnten u.a. elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	13.02.2020	4611 Buchkirchen KG Buchkirchen, KGNr. 51202, EZ 575, GStNr. 1546/11	€ 205.260,00	933 m ²	€ 220,00/m ²
2	28.08.2020	4611 Buchkirchen KG Hundsham, KGNr. 51211, EZ 404, GStNr. 1274/1;1274/2	€ 720.000,00	2.480 m ²	€ 290,32/m ²
3	28.04.2021	4611 Buchkirchen KG Hundsham, KGNr. 51211, EZ 404, GStNr. 1274/5	€ 346.620,00	1.090 m ²	€ 318,00/m ²
4	21.07.2021	4611 Buchkirchen KG Hundsham, KGNr. 51211, EZ 258, GStNr. 1234/2	€ 110.000,00	712 m ²	€ 154,49/m ²
5	27.10.2021	4611 Buchkirchen KG Buchkirchen, KGNr. 51202, EZ 626, GStNr. 1413/3	€ 300.000,00	943 m ²	€ 318,13/m ²
6	30.09.2022	4611 Buchkirchen KG Radlach, KGNr. 51227, EZ 103, GStNr. 859/4	€ 340.000,00	1.057 m ²	€ 321,67/m ²

In der Zeitschrift Gewinn, in der jährlich für ganz Österreich (für alle Gemeinden Österreichs) Wohnbau-Baulandpreise veröffentlicht werden, wurde in der Ausgabe 05/2023 für Buchkirchen eine Preisspanne von € 240,00 bis € 320,00/m² erhoben.

Aufgrund der Entwicklung des Baulandpreises in der Gemeinde Buchkirchen, der Lage und Größe der konkreten Liegenschaft, wird der Bodenwert für die gegenständliche

Liegenschaft, zum Bewertungsstichtag 18.01.2024, sachverständig mit € 325,00/m² bewertet.

Gesamtbodenwert:

€ 325,00 x 632 m² = € 205.400,00

Der Gesamtbodenwert der EZ 518, KG 51211 Hundsham, beträgt, zum Bewertungsstichtag 18.01.2024: € 205.400,00

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 60 Jahren** ausgegangen.

Anm.d.SV: Fertigstellungsanzeige (Kopie Bauakt) ist datiert mit 18.02.2020.

Die Außenanlagen werden mit 5 % der Herstellkosten (fiktiv fertig) berücksichtigt.

Für die „nicht fertiggestellten“ Bauleistungen, u.a.

- Wärmepumpe
- Badezimmer
- Zimmer OG
- Servicierung der Rollläden
- Bodenbeläge im Außenbereich (u.a. Eingang, Terrasse)
- fehlende Absturzsicherungen (Adaptierung Geländer EG-OG, Fenster)
- fehlende Fertigstellungsarbeiten der Außenflächen (Einfahrtsbereich, Eingangsbereich, Grünanlage, Einfriedung)

werden 20 % der Herstellkosten als „Wertminderung fehlende Fertigstellungsarbeiten“ berücksichtigt.

Anm. d. SV:

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

Bei der Bewertung wird von den (*gerundeten*) Nutzflächen lt. Einreichplan 2017 ausgegangen.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	65 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ² („fiktiv fertig“)
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ² („fiktiv fertig“)
Baukosten Garage mit Nebenraum (inkl. USt.)	€ 1.200,00/m ² („fiktiv fertig“)
Außenanlagen	+3 % der Herstellkosten „fiktiv fertig“
Lineare Alterswertminderung	-7 %
Wertminderung „fehlende Fertigstellungsarb.“	-20 % der Herstellkosten „fiktiv fertig“

Netto-Nutzfl. EG	72 m ²	3.000 €/EH	216.000,00
Netto-Nutzfl. OG	65 m ²	3.000 €/EH	195.000,00
Garage	47 m ²	1.200 €/EH	56.400,00
Herstellkosten "fiktiv fertig"			467.400,00
Außenanlagen		5%	23.370,00
Gesamtherstellkosten "fiktiv fertig"			490.770,00
abzügl. Wertminderung "fehlende Fertigstellungsarbeiten"		-20%	-98.154,00
Gesamtherstellkosten "im Zustand"			392.616,00
Wertmind. Alter		-7%	-27.483,12
Bauzeitwert			365.132,88
geb. Bodenwert			205.400,00
Sachwert fiktiv bestandsfrei			570.532,88

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Last:

Abgaben-/Gebührenrückstände Marktgemeinde Buchkirchen zum Bewertungsstichtag 18.01.2024:	€ 691,72
---	-----------------

Siehe Punkt 02.07.03



04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer bei Immobilien dieser Preisklasse, im gegebenen Fertigstellungszustand, bereits Überlegungen eines Neubaus anstellt sowie aufgrund der aktuellen Finanzierungsrichtlinien seitens der Banken, der Käuferkreis bereits entsprechend eingeschränkt ist, wird sachverständig eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -15 % berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 570.532,88
abzügl. Marktwertanpassung -15 %	€ <u>-85.579,93</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 484.952,95

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 518, KG 51211 Hundsham, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 18. Jänner 2024**, beträgt, gerundet,
€ 485.000,00

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 518, KG 51211 Hundsham, BG Wels, wird zum Stichtag 18. Jänner 2024**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 485.000,00

(in Worten vierhundertfünfundachtzigtausend)

bewertet.

Siehe Punkt 04.01.

Grundbücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht bewertet.

Außerbücherliche Last:

Abgaben-/Gebührenrückstand Marktgemeinde Buchkirchen:

€ 691,72

Siehe Punkt 02.07.03

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, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 14. März 2024

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan EZ 518 (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (4 Seiten)
- (3) Einreichplan (7 Seiten)
- (4) Bau-Fertigstellungsanzeige (1 Seite)
- (5) Fotobeilage (126 Fotos – 21 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 36 + 34 = 70 Seiten