



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: 07242/46647
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 29. April 2025

BG Wels – AZ: 10 E 4514/24w (Beitritt: 10 E 1282/25b)

SV-GZ: 25501

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Schafwiesenstraße 30c, 4600 Wels

(BG Wels, KG 51224 Pernau, „wirtschaftliche Einheit EZ 2648, B-INr. 4 und 5, 2/26-Anteile der Liegenschaft EZ 2717, B-INr. 24 und 25 sowie 2/26 Anteile EZ 286, B-INr. 26 und 27“)

Betreibende Partei: **Volksbank Wien AG**
Dietrichgasse 25, 1030 Wien
vertreten durch: **RA Mag. Nikolaus Fleissner**
Kärntnerstraße 21/9, 1010 Wien

1.-verpflichtete Partei: **Zdenko Curdo**
Rainerstraße 6/6, 4600 Wels

2.-verpflichtete Partei: **Ivana Curdo**
Rainerstraße 6/6, 4600 Wels

vertreten durch: --

wegen: **€ 70.000,00 s.A. (Beitritt: € 187,20 s.A.)**

Stichtag des Gutachtens

5. Februar 2025 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHHEIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	8
02. BEFUND	9
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	9
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	12
02.03. LAGE.....	15
02.04. INFRASTRUKTUR	16
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	16
02.06. HISTORIE BAUAKT	18
02.06.01. WOHNHAUS	19
02.06.02. „PRIVATSTRAßE“ (EZ 2717).....	28
02.06.03. „GEMEINSCHAFTS-GRÜNZUG“ (EZ 286).....	29
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	30
02.07.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	30
02.07.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	30
02.08. ENERGIEAUSWEIS	32
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	33
03. BEWERTUNG	35
03.01. ALLGEMEINES.....	35
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	36
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	36
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	38
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	38
03.03.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	39
03.03.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	39
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	40
05. ZUSAMMENFASSUNG	41

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 10, vom 9. Jänner 2025, Aktenzahl 10 E 4514/24w-6, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften („wirtschaftliche Einheit“)

- KG 51224 Pernau, EZ 2648, BG Wels, B-INr. 4 und 5 (Schafwiesenstraße 30c, 4600 Wels) und
- 2/26-Anteile der KG 51224 Pernau, EZ 1284, BG Wels, B-INr. 24 und 25 („Privatstraße“ – Zufahrt)
- 2/26-Anteile der KG 51224 Pernau, EZ 288, BG Wels, B-INr. 26 und 27 („Grünfläche“)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 10 E 4514/24w).

Betreibende Partei: **Volksbank Wien AG**
Dietrichgasse 25, 1030 Wien
vertreten durch: **RA Mag. Nikolaus Fleissner**
Kärntnerstraße 21/9, 1010 Wien

1.-verpflichtete Partei: **Zdenko Curdo**
Rainerstraße 6/6, 4600 Wels

2.-verpflichtete Partei: **Ivana Curdo**
Rainerstraße 6/6, 4600 Wels

vertreten durch: --

wegen: € 70.000,00 s.A. (Beitritt: € 187,20 s.A.)

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 5. Februar 2025, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die Besichtigung fand am 5. Februar 2025, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Zdenko Curdo, 1.-verpflichtete Partei
- Ivana Curdo, 2.-verpflichtete Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 10.50 Uhr → Dauer 2/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabende Akten des Gerichtes
- Besichtigung vom 5. Februar 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakten
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels
- Erhebungen eww AG
- 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 und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

EZ 2648 – B-INr. 4 (1/2-Anteil):

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Ćurdo Ivana
Geburtsdatum:	22.08.1995
Adresse:	Rainerstraße 6/6
Ort:	4600 Wels
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 253-2-5742/9
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51224 Pernau
Einlagezahl:	2648
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 3.600,00
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 13,0811 / m ²

Auszug Kopie Finanzamt Wels

EZ 2648 – B-INr. 5 (1/2-Anteil):

Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 253-2-5742/9
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51224 Pernau
Einlagezahl:	2648
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 3.600,00
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 13,0811 / m ²

Auszug Kopie Finanzamt Wels

EZ 2717 (1/26-Anteil – B-INr. 24):

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Ćurdo Zdenko
Geburtsdatum:	29.09.1989
Adresse:	Rainerstraße 6/6
Ort:	4600 Wels
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 008-8-8987/2
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51224 Pernau
Einlagezahl:	2717
Einheitswert	
Anteil:	1/26
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 80,77
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 2,6162 / m ²
Art des Grundstückes:	unbebautes Grundstück

Auszug Kopie Finanzamt Wels

EZ 2717 (1/26-Anteil – B-INr. 25):

Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 008-8-8987/2
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51224 Pernau
Einlagezahl:	2717
Einheitswert	
Anteil:	1/26
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 80,77
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 2,6162 / m ²
Art des Grundstückes:	unbebautes Grundstück

Auszug Kopie Finanzamt Wels

EZ 286 (1/26-Anteil – B-INr. 26):

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Ćurdo Ivana
Geburtsdatum:	22.08.1995
Adresse:	Rainerstraße 6/6
Ort:	4600 Wels
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 253-2-0286/2
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51224 Pernau
Einlagezahl:	286
Einheitswert	
Anteil:	1/26
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 34,62
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 2,6162 / m ²

Auszug Kopie Finanzamt Wels

EZ 286 (1/26-Anteil – B-INr. 27):

Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 253-2-0286/2
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51224 Pernau
Einlagezahl:	286
Einheitswert	
Anteil:	1/26
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 34,62
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 2,6162 / m ²

Auszug Kopie Finanzamt Wels



01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.

Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

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

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

EZ 2648:

512 010 E 4514/24 w	ON 1.5, 1
REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 51224 Pernau	EINLAGEZAHL 2648
BEZIRKSGERICHT Wels	

Letzte TZ 4806/2024	
Flombe 5803/2024	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1043/2 G Gärten(10) *	420 Schafwiesenstraße 30c
Legende:	
G: Grundstück im Grenzkataster	
*: Fläche rechnerisch ermittelt	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	
***** A2 *****	
1 a 6366/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 1041/1 aus EZ 26	
6 a 333/2021 2549/2021 7304/2021 7305/2021 7306/2021 7867/2021 7987/2021	
7989/2021 7993/2021 5099/2022 Bauplatz (auf) Gst 1043/2	
Bescheid 2020-10-01, BauR-267-04-43-2020	
17 a gelöscht	
***** B *****	
4 ANTEIL: 1/2	
Ivana Curdo	
GEB: 1995-08-22 ADR: Margeritenstraße 14a, Asten 4481	
a 5099/2022 Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht	
5 ANTEIL: 1/2	
Zdenko Curdo	
GEB: 1989-09-29 ADR: Margeritenstraße 14a, Asten 4481	
a 5099/2022 Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht	
***** C *****	
3 a 5099/2022 Pfandurkunde 2022-04-29	
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 455.000,--	
für Volksbank Wien AG (FN 211524s)	
b 5099/2022 2563/2024 Simultan haftende Liegenschaften	
EZ 2648 KG 51224 Pernau C-LNR 3	
EZ 286 KG 51224 Pernau C-LNR 15	
EZ 2717 KG 51224 Pernau C-LNR 12	
c 4806/2024 Klage (LG Wels, 43 Cg 116/24y)	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
***** Für den Amtsgebrauch	
Grundbuch	13.12.2024 10:43:25

Kopie Gerichtsakt

EZ 2717 (2/26-Anteile):

512 010 E 4514/24 w

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

ON 1,6,1
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51224 Pernau EINLAGEZAHL 2717
 BEZIRKSGERICHT Wels

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 24, 25 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4806/2024
 Plombe 5803/2024

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1043/8	G Sonst(10)	* 614	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

24 ANTEIL: 1/26
 Zdenko Curdo
 GEB: 1989-09-29 ADR: Margeritenstraße 14a, Asten 4481
 a 5099/2022 Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht

25 ANTEIL: 1/26
 Ivana Curdo
 GEB: 1995-08-22 ADR: Margeritenstraße 14a, Asten 4481
 a 5099/2022 Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht

***** C *****

12 auf Anteil B-LNR 24 25
 a 5099/2022 Pfandurkunde 2022-04-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 455.000,--
 für Volksbank Wien AG (FN 211524s)

b 5099/2022 2563/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 2648 KG 51224 Pernau C-LNR 3
 EZ 286 KG 51224 Pernau C-LNR 15
 EZ 2717 KG 51224 Pernau C-LNR 12
 c 4806/2024 Klage (LG Wels, 43 Cg 116/24y)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

13.12.2024 10:46:18

Kopie Gerichtsakt

EZ 286 (2/26-Anteile):

512 010 E 4514/24 w

ON 1.7, 1
GB

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51224 Pernau
BEZIRKSGERICHT Wels
EINLAGEZAHL 286

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26, 27 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4806/2024
Plombe 5803/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1042	Wald(10)	303	

Legende:
Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 2819/1995 Veränderungen gem § 15 LTG lt. AnmBogen A-219/94 an Gst 1043

2 a gelöscht

***** B *****

26 ANTEIL: 1/26
Ivana Curdo
GEB: 1995-08-22 ADR: Margeritenstraße 14a, Asten 4481
a 5099/2022 Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht

27 ANTEIL: 1/26
Zdenko Curdo
GEB: 1989-09-29 ADR: Margeritenstraße 14a, Asten 4481
a 5099/2022 Kaufvertrag 2022-04-07 Eigentumsrecht

***** C *****

15 auf Anteil B-LNR 26 27
a 5099/2022 Pfandurkunde 2022-04-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 455.000,--
für Volksbank Wien AG (FN 211524s)

b 5099/2022 2563/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2648 KG 51224 Pernau C-LNR 3
EZ 286 KG 51224 Pernau C-LNR 15
EZ 2717 KG 51224 Pernau C-LNR 12

c 4806/2024 Klage (LG Wels, 43 Cg 116/24y)

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

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch
13.12.2024 10:48:15

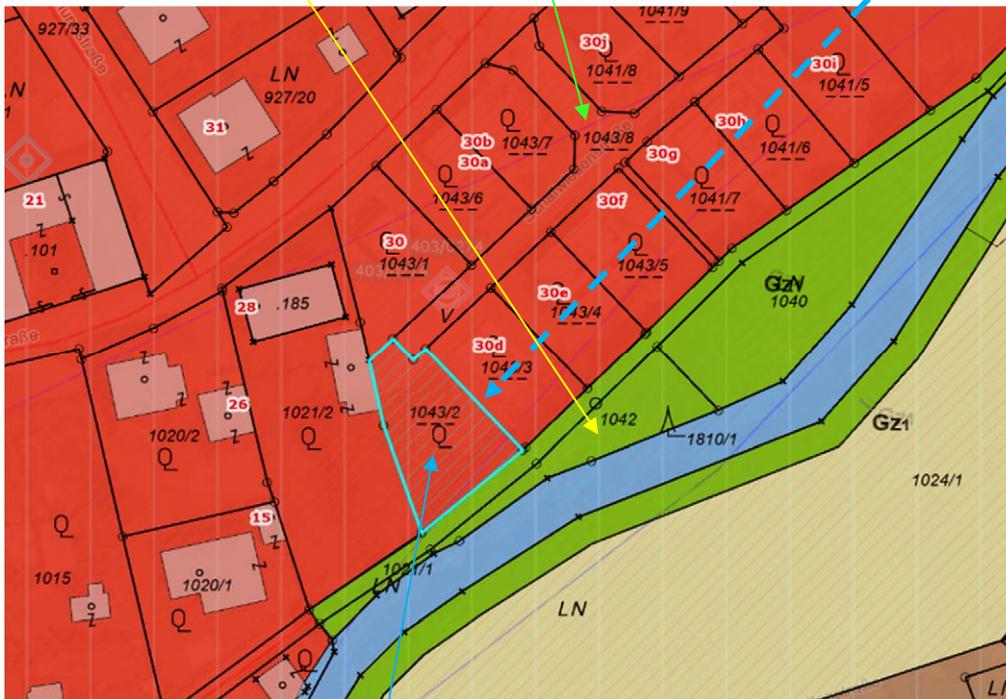
Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

Die Liegenschaft EZ 2648 ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W – Wohngebiet“ ausgewiesen.

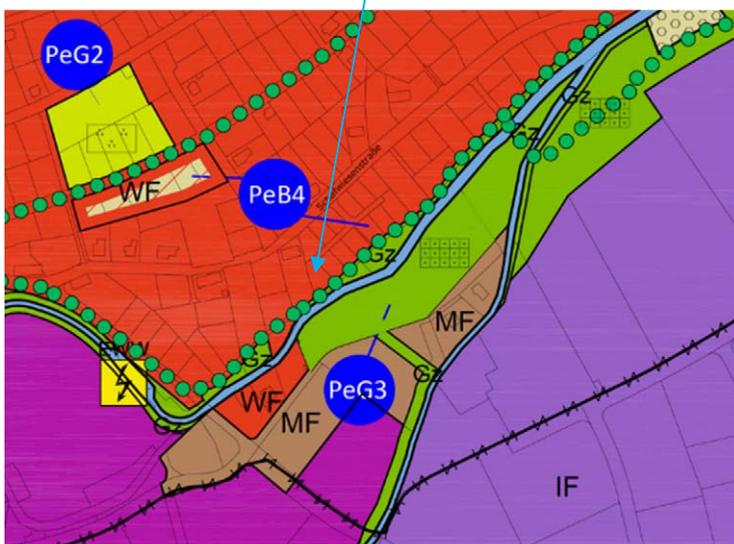
Die Zufahrtstraße, eine Privatstraße (Gst.-Nr. 1043/8, EZ 2717 – 2/26 Anteile) weist ebenfalls eine „W-Wohngebiet“-Widmung auf.

Das Grundstück 1042 (EZ 286 – 2/26 Anteile) weist eine „Grünland-Sonderwidmung – Grünzug“ auf.



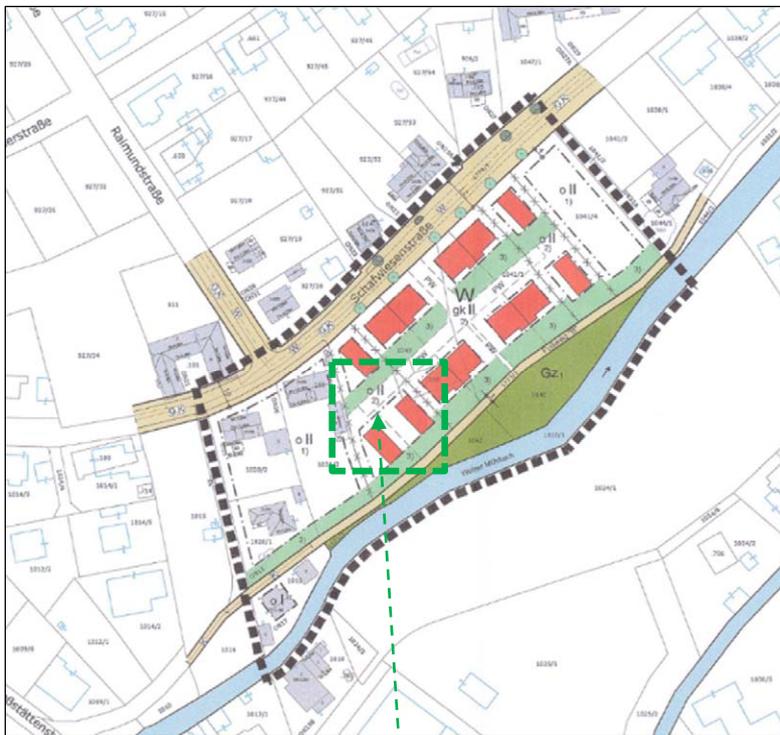
DORIS

Örtliches Entwicklungskonzept 2/2015 (Stand 26.09.2024):



Kopie Magistrat der Stadt Wels, Abt. Stadtplanung

Für die gegenständlichen Liegenschaften gilt der **Bebauungsplan Nr. 619/A.3.2. (2018)**:



o II: Es ist eine offene, zweigeschoßige, Bebauung verordnet.

8 Bauweisen

Die Bauweisen gelten für die Errichtung von Hauptgebäuden und werden planlich dargestellt. Im Plangebiet wurde überwiegend die offene (o) Bauweise festgelegt. Bei Bedarf wurde auch die gekuppelte (gk) Bauweise, festgelegt, welche wie folgt zu interpretieren sind:

1) Offene Bauweise „o“:

Ungeachtet der Baufluchtlinien hat bei einer offenen Bauweise bei Gebäudeteilen die höher als 9,0 m sind, der Abstand von der Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze wenigstens ein Drittel ihrer Höhe (H/3) zu betragen. In Gebieten mit offener Bauweise können Bauplatzteilungen stattfinden. Ein künftiger Mindestabstand von H/3 jedoch mindestens 3,0 m, gemessen von der fertigen Außenwand, zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die im Bebauungsplan dargestellten begrenzenden Baufluchtlinien verbindlich.

9 Maß der baulichen Nutzung / Dichte

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist grundsätzlich durch die Festlegung eines Baufensters mit Hilfe von Fluchtlinien, der Gebäudehöhe, sowie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl festgelegt.

Geschossflächenzahl (GFZ) = Bruttogeschossfläche / Nettogrundstücksfläche (Bauplatz)

Bruttogeschossfläche = Summe der Bruttogeschossfläche aller Geschosse, ausgenommen Keller, Tiefgarage inkl. bauliche Lärm- und Schallschutzmaßnahmen bei Tiefgaragen Zu- und Abfahrten, Balkone und offene Laubengänge.

Loggien, Stiegenhäuser (ausgenommen Freitreppen) und Wintergärten hingegen sind zur Gänze einzurechnen, ebenso jene Flächen im ausgebauten Dachgeschoss (mit 80%, bei Flachdachausführung mit 100%) oder ausgebauten Dachraum (mit 60%), die sich für einen Wohnraum eignen. Als ausgebaut gilt ein Dachraum, sobald Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Gaupen, Aufbauten etc. vorhanden sind und / oder die Übermauerung der Rohdeckenoberkante zumindest an einer Gebäudeseite 60cm überschreitet.

10 Nutzungsintensität

1) In jenen Bereichen die mit dem Planzeichen „2)“ gekennzeichnet sind, wird die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit je Objekt und Bauplatz als zulässig festgelegt.

13 Gärtnerische Gestaltung / Freiraum / Grünraum

Im ggst. Plangebiet sind die unbebaut bleibenden Flächen grundsätzlich als unversiegelte Grün- und Freiflächen zu nutzen und gestalten. Die Gestaltung hat tunlichst mit standortgerechter Bepflanzung zu erfolgen.

Diese begrünten Freiflächen mit ihren Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten sind als bestimmend für die Wohnumfeldqualität zu werten und sind unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Lebensqualität in ihrem Bestand zu erhalten.

14 Abfließbereich des Welser Mühlbaches

Der Welser Mühlbach ist ein reguliertes Gewässer und dadurch grundsätzlich hochwasserfrei. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im betroffenen Planungsbereich ist vor Bebauung durch den Bauwerber/Grundeigentümer eine Geländeaufnahme zu veranlassen, um festzustellen, ob die Wohnbebauung außerhalb des möglichen Überschwemmungsbereiches liegt. Sollten sich einzelne Anlagen und Bauten innerhalb des Überschwemmungsbereiches befinden, sind diese hochwassergeschützt zu planen und auszuführen. Die im Einzelfall konkreten Anforderungen hinsichtlich hochwassergeschützte Gestaltung von Gebäuden, sind im Zuge des Bauplatz- bzw. Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und erforderlichenfalls an die örtliche Situation adaptiert vorzuschreiben.

Die bestehende Bepflanzung entlang des Welser Mühlbaches ist zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen durchzuführen.

18 Nebengebäude, Garagen und Schutzdächer

1) Im gegenständlichen Plangebiet sind sämtliche Bauwerke und bauliche Anlagen wie Schutzdächer, Garagen, Garten- und Gerätehütten, ... unabhängig der Größe in die Flächenberechnung der Nebengebäude bzw. der maximal zulässigen Grundflächenzahl (= GRZmax) und / oder Geschoßflächenzahl (= GFZmax) einzubeziehen.

Die Bestimmungen des §42 OÖ BauTG 2013 i.d.F. LGBL.Nr. 38/2017, letzter Satz kommen bei der Berechnung der zulässigen bebaubaren Fläche für Nebengebäude nicht zur Anwendung.

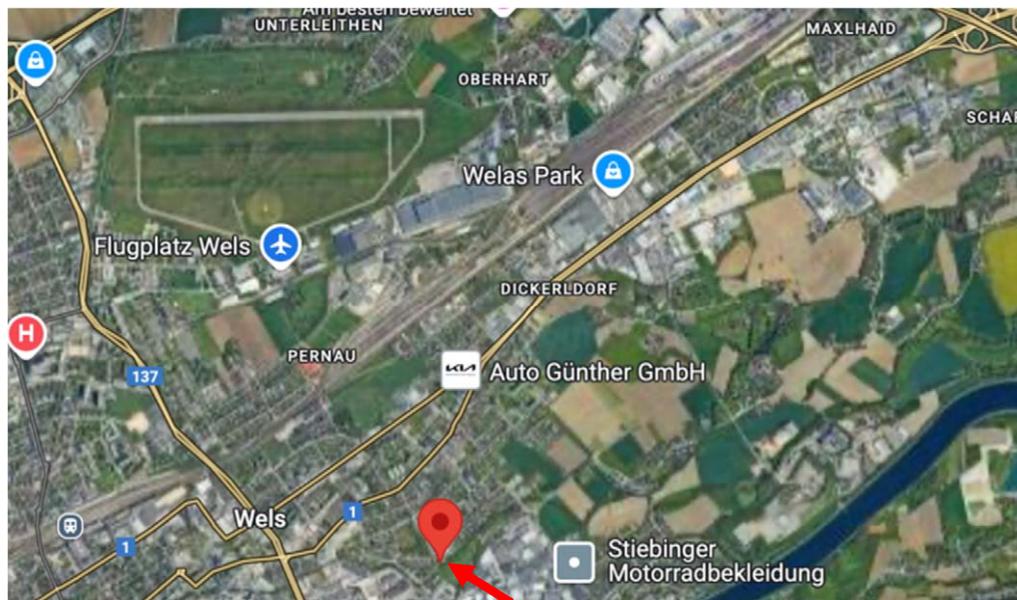
2) Die Situierung von Nebengebäuden wie Garten- und Gerätehütten,... sowie ähnliche Nebengebäude ist im Bereich des Vorgartens (= der Bereich des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie) und in jenen Bereichen die mit dem Planzeichen „3)“ gekennzeichnet sind, ausgeschlossen.

3) Der Mindestabstand von Schutzdächer, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des Abs. 1) hat zur Straßenfluchtlinie mindestens 2,00 m zu betragen, wobei ein ortsüblicher Dachvorsprung von maximal 1,00 m vorragen kann.

4) Im gegenständlichen Plangebiet hat die Situierung von Nebengebäuden und sonstigen Bauwerken wie Garten- und Gerätehütten, Schutzdächer, etc. grundsätzlich innerhalb der Baufluchtlinien für Hauptgebäude, sowie im seitlichen Bauwuch (= jener Bereich zwischen Hauptbebauung und seitlicher Grundstücksgrenze) zu erfolgen.

Auszug Bebauungsplan

02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung, südlich der B1.

Die nächstgelegene öffentliche Bushaltestelle „Schlossstraße/Linzer Straße“ ist ca. 550 m (fußläufig ca. 8 min.) entfernt, die Bushaltestelle „Tigerwerk/Negrellistraße“ ca. 850 m (fußläufig ca. 11 min):



02.04. Infrastruktur

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

Lt. Auskunft der eww Ag liegen Wasser und Kanal (*Übergabeschächte*) im Bereich der Einfahrt zur Privatstraße. Von diesen Schächten führen die jeweiligen Versorgungsleitungen (*Errichtung durch Bau- und Ausführungs GmbH*) zu den jeweiligen Objekten.

Im gegenständlichen Objekt sind im Haus die Installationsleitungen offensichtlich vorhanden (*fertiger Estrich*), ob die Anschlüsse an die Zuleitungen vollständig (*fachgerecht*) hergestellt wurden, kann seitens der Sachverständigen nicht festgestellt werden.

Die eww AG hat im Jahr 2023 ein „Angebot“ betreffend der Anschlussgebühren Strom, Wasser, Kanal an die Verpflichteten übermittelt.

→ Bis dato wurden die Anschlussgebühren seitens der eww AG noch nicht vorgeschrieben.

Zum Bewertungsstichtag betragen die Anschlussgebühren, lt. Auskunft eww AG:

Wasser:	€ 5.299,66	
Kanal:	€ 4.724,50	
Strom:	€ 3.599,00	→ gesamt: € 13.623,16

02.05. Grundstücksbeschreibung

EZ 2648:

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



Auszug DORIS

EZ 2717:

Die (Privat-)Straße ist noch nicht asphaltiert, Oberflächenwasser versickert.

Anm.d.SV:

Lt. Angabe der Verpflichteten sollte die (Privat-)Straße von der zwischenzeitlich in Insolvenz befindlichen Bau- und Ausführungs GmbH fertig gestellt werden.



Auszug DORIS

EZ 286:

(Gemeinschafts-/Privat-)Grünzug



Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

- 05.12.2022 Baubewilligung „Einfamilienhaus sowie Hauskanal“
- 30.04.2024 Aktenvermerk über Baufortschritt „Abt. Bau-, Gewerbe- und Verkehrsangelegenheiten“:

Anlässlich der nachstehenden Überprüfung im Sinne des § 41 der O.ö. Bauordnung wurde folgender Baufortschritt festgestellt:

Ablauf Baubewilligung: 26.06.2028

Überprüfung am:	<u>21.05.2024</u>		
Bau - nicht - begonnen	<u>x</u>	.	.
Rohbau mit Bedachung errichtet	<u>x</u>	.	.
Zwischenmauer errichtet	<u>x</u>	.	.
Fenster eingebaut	<u>x</u>	.	.
Innenputz - tw - fertig	<u>x</u>	.	.
Außenputz - tw - fertig	.	.	.
Fußböden (Estrich-Bodenbel.) tw -fertig	.	.	.
	.	.	.
Bauarbeiten beendet	.	.	.
Objekt benutzt	.	.	.
	.	.	.
Kurzzeichen	.	.	.
ABLAGE:	<u>21.05.2024</u>		

Anm.d.SV:

Lt. Angabe der Verpflichteten ist die Bau- und Ausführungs GmbH, die mit der Errichtung des Hauses beauftragt war, zwischenzeitlich in Insolvenz.
 Seit der „Einstellung der Baustelle seitens des Bauträgers“ wurden div. Bauleistungen von den Verpflichteten in „Eigenregie“ organisiert (z.B. Fenster, Estrich, Haustür etc.)

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

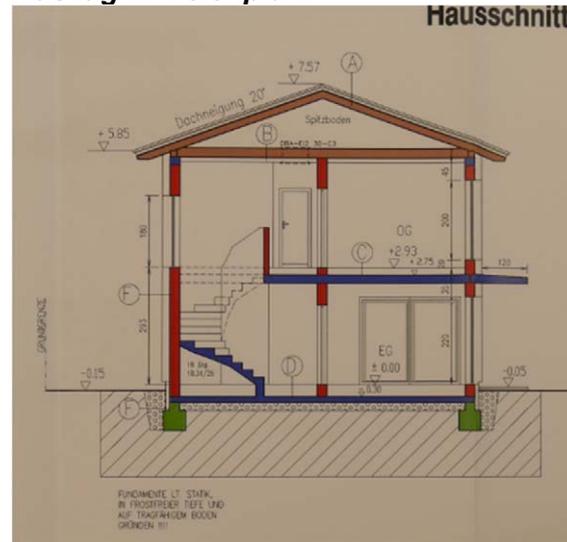
02.06.01. Wohnhaus

Dach: Satteldach mit Betondachstein-Eindeckung

Mauerwerk: massiv

Decken: massiv

Auszug Einreichplan:



Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Anm.d.SV:

- Fußbodenheizung
- Die Heizung war, lt. Angabe der Verpflichteten, bereits in Betrieb und wurde zwischenzeitlich wieder außer Betrieb genommen.

Fenster: Kunststoff 3-Scheiben-isolierverglast
größtenteils mit Rollläden

Treppe: massiv

Außenansichten:



Nord-Ost



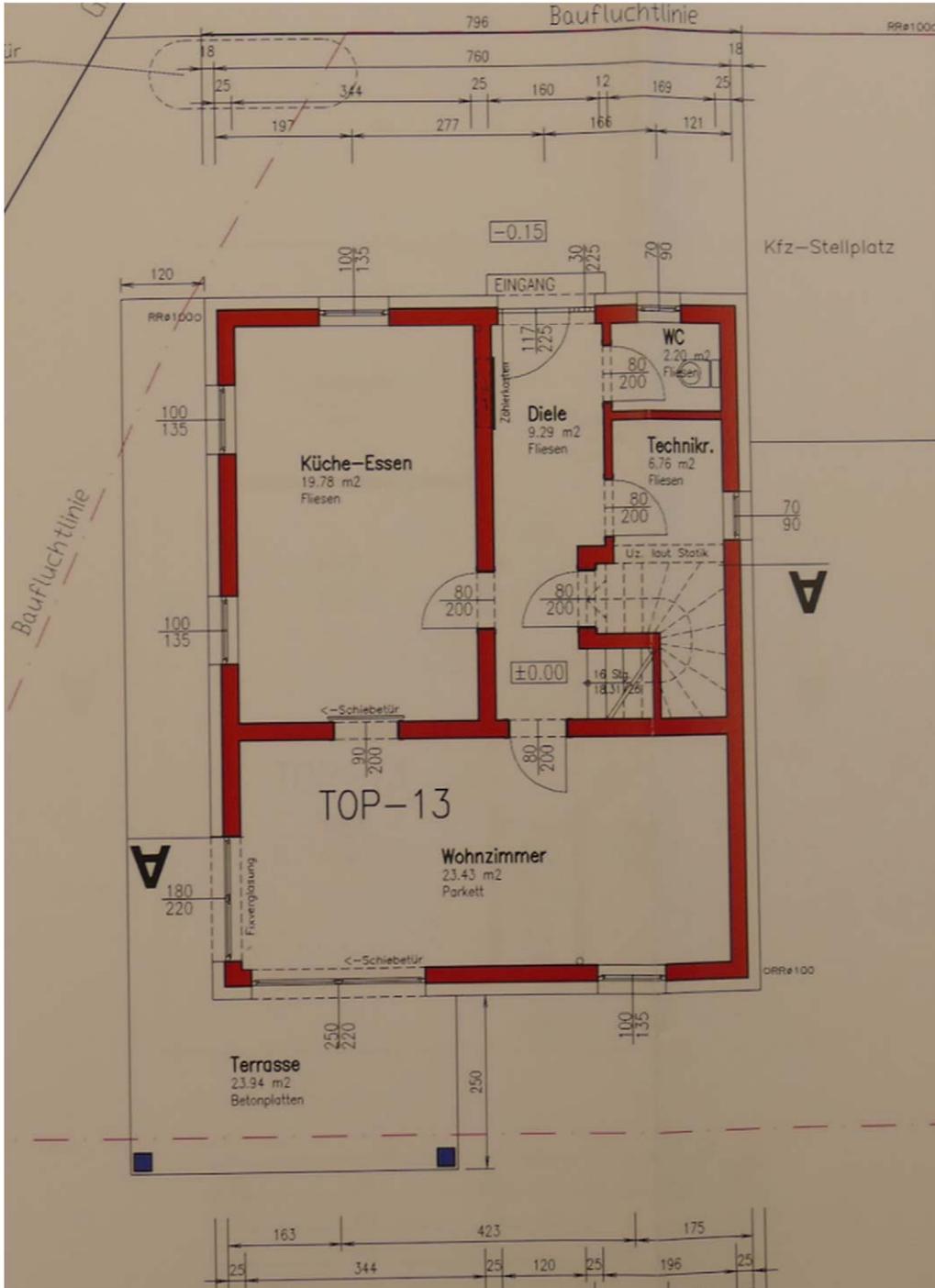
Süd-West



Süd-Ost

Erdgeschoß:

Nutzfläche: 61,46 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2022 (Bauakt)

Eingangsbereich:



Vorraum/Diele

Estrichboden

E-Verteiler, Fußboden-Heizungsverteiler, teil-fertige Elektro-Installation

Raumhöhe: 2,57 m („Rohbau-Maß“)

Warnung der SV:

„offener/unfertiger“ Strom-Verteiler – ev. Stromschlaggefahr!



WC

Estrichboden

WC-Roh-Installation, teil-fertige Elektro-Installation



Technikraum

Estrichboden

Wärmepumpe, „Hauswasser(-filter-)station“, teil-fertige Elektro-Installation



Küche

Estrichboden

Wasser-Rohinstallation, teil-fertige Elektro-Installation



Wohnzimmer

Estrichboden

teil-fertige Elektro-Installation

Ausgang Garten



Aufgang OG

Massivtreppe („Rohbau“)

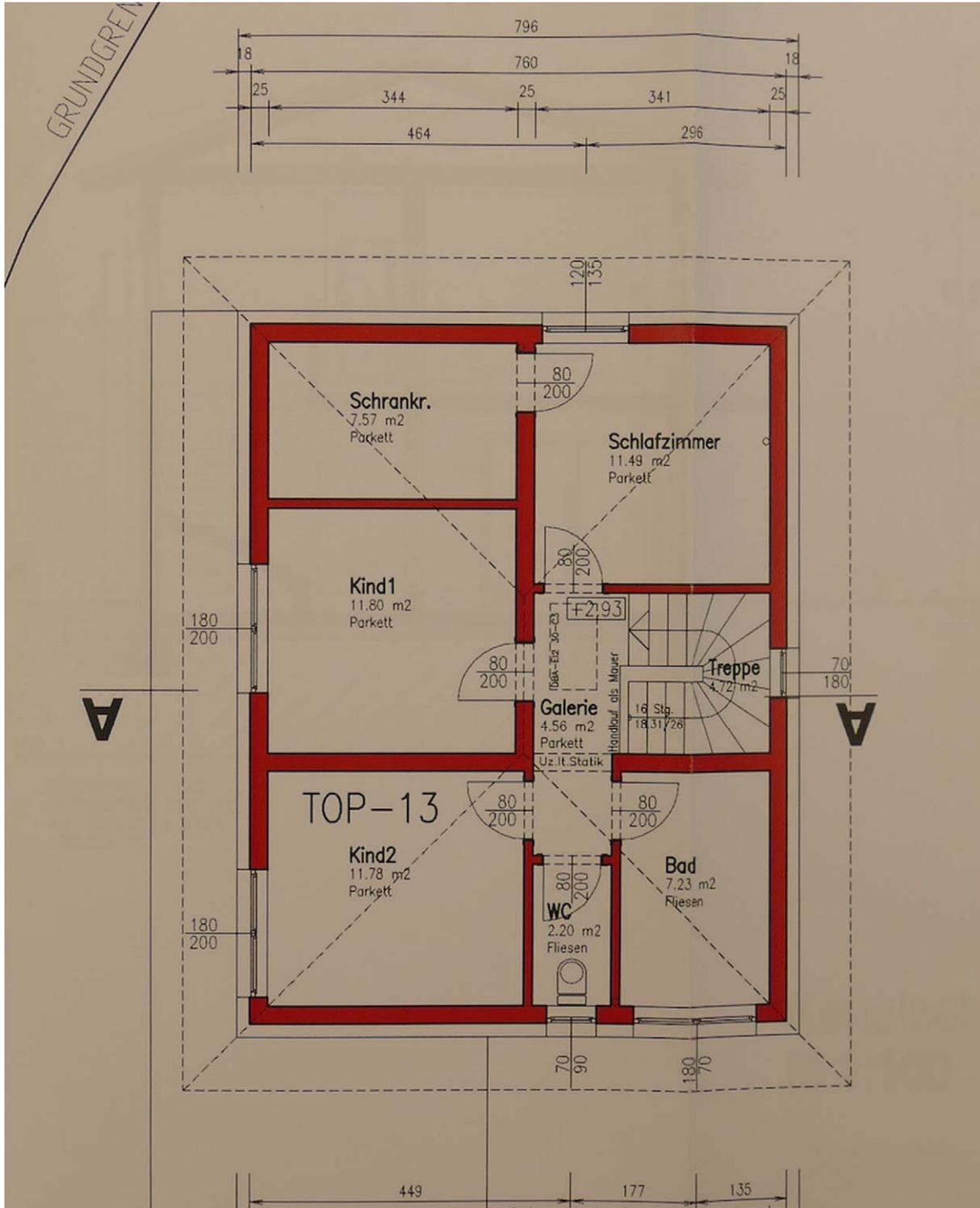
teil-fertige Elektro-Installation

Durchgangsbreite – „Rohbau - verputzt“: 0,99 m



Obergeschoß:

Nutzfläche: 61,35 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2022 (Bauakt)

Galerie/Vorraum

Estrichboden

Fußboden-Heizungsverteiler, teil-fertige Elektro-Installation
„offene Luke“ in den Dachboden (*ungedämmt*)



Schlafzimmer mit Schrankraum

Estrichboden, teil-fertige Elektro-Installation

Raumhöhe: 2,67 m („Rohbau-Maß“)



Kinderzimmer West

Estrichboden, teil-fertige Elektro-Installation



Kinderzimmer Süd-West

Estrichboden, teil-fertige Elektro-Installation



WC

Estrichboden, Sanitär-Roh-Installation, teil-fertige Elektro-Installation



Bad

Estrichboden, Sanitär-Rohinstallation, teil-fertige Elektro-Installation



Sonstiges:

- Lt. Angabe der Verpflichteten war die Fußbodenheizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe) bereits in Betrieb und wurde vor dem Winter entleert.
Anm.d.SV:
Am Tag der Befundaufnahme war die Heizung stillgelegt.

Außenanlagen

Im westlichen und südlichen Bereich wurde ein Gartenzaun-Sockel errichtet.

Anm.d.SV:

An der südlichen Grundgrenze reicht das Fundament tw. auf öffentlichen Grund.



An der östlichen Grundgrenze befindet sich der „Nachbar-Zaun“.



Das restliche Grundstück ist im „Rohbau-Zustand“.



02.06.02. „Privatstraße“ (EZ 2717)

Straßen-Unterbau vorhanden, Asphalt-Belag sowie Oberflächenentwässerung fehlt.

Anm.d.SV:

Lt. Angabe der Verpflichteten wären die Fertigstellungsarbeiten Leistung der zwischenzeitlich in Insolvenz befindlichen Bau- und Ausführungs GmbH gewesen.



02.06.03. „Gemeinschafts-Grünzug“ (EZ 286)

„Mühlbach-Begleitgrün“

Anm.d.SV:

Zwischen den Bauparzellen und dem Grünzug verläuft ein öffentlicher Fußgängerweg.



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Bücherliche Lasten

EZ 2648:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

EZ 2717 („Privatstraße“):

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

EZ 286 („Gemeinschaft-Grünzug“):

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.02. Außerbücherliche Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Magistrat der Stadt Wels:

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

Rückstand Grundsteuer:

Abgabenart	Zeitraum	Betrag in EUR
Grundsteuer	Jahr 2024	53,75
Mahngebühren		3,00
SUMME		56,75

Auszug Schreiben v. 28.02.2025

Rückstand Verkehrsflächenbeitrag:

Zum Abgabepflichtigen Curdo Zdenko wird mitgeteilt, dass zum Stichtag 05.02.2025 ein Verkehrsflächenbeitrag in der Höhe von € 1.991,63 ausständig ist. Mit Nebengebührenbescheid der 1. Mahnung vom 03.02.2025 ist ein Säumniszuschlag von € 39,84 und eine Mahngebühr von € 9,96 entstanden, welche am 17.02.2025 fällig geworden sind.

Auszug Mail v. 24.04.2025

Rückstand gesamt zum Stichtag 05.02.2025:

Grundsteuer	€ 56,75
Verkehrsflächenbeitrag	€ 1.991,63
	€ 2.048,38



Es wurden **keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten**,

- weder für die EZ 2648 (Wohnhaus),
- noch für die EZ 2717 (2/26-Anteile Straße)
- noch für die EZ 286 (2/26-Anteile Grünzug)

bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Umsetzungsstand	Planung
EFH - Wels-Schafw. Str. - TOP 13-Crudo		
Gebäude(-teil)	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße	Schafwiesenstraße	Katastralgemeinde
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.
Grundstücksnr.	1043/2	Seehöhe
		51224
		317 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A+++		A+++	A+++	
A+				A+
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref,SK}: 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.

WWB: Der Warmwasserverbrauch ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserverbrauch die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

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

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

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

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

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 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.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2021_132402 REPEA19 o1921 - Oberösterreich
27.05.2022
Seite 1

Kopie Bauakt

02.09. Verdachtsflächenkataster



→ Das Grundstück 1043/2, KG 51224 Pernau, ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

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



→ Das Grundstück 1043/8, KG 51224 Pernau, ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

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



→ Das Grundstück 1042, KG 51224 Perna, ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

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

- Auf den Liegenschaften sind keine offensichtlichen Kontaminationen vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminationen 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 eine oder beide Liegenschaften oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

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

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

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

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

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

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

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

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

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

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

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

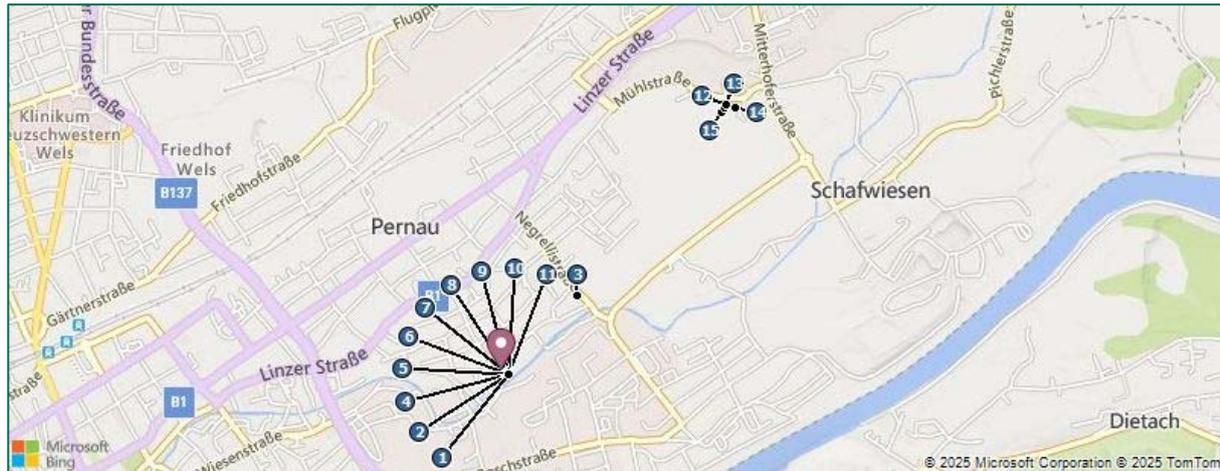
Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

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

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft konnten u.a. elektronisch erhoben werden:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	17.12.2020	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2648, GStNr. 1042;1041/5;1043/8	€ 185.550,00	445 m ²	€ 416,97/m ²
2	07.04.2021	schafwiesenstraße, 4600 wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2648, GStNr. 1042;1043/8;1043/7	€ 130.170,00	303 m ²	€ 429,60/m ²
3	12.04.2021	negrellistraße 26, 4600 wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 142, GStNr. 1074/1	€ 230.000,00	724 m ²	€ 317,68/m ²
4	10.05.2021	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2648, GStNr. 1043/8;1041/6;1042	€ 142.260,00	335 m ²	€ 424,66/m ²
5	10.05.2021	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2648, GStNr. 1041/7;1043/8;1042	€ 144.210,00	340 m ²	€ 424,15/m ²
6	01.06.2021	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2648, GStNr. 1043/4;1043/8;1042	€ 137.190,00	321 m ²	€ 427,38/m ²
7	28.06.2021	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2648, GStNr. 1043/3;1043/8;1042	€ 149.280,00	352 m ²	€ 424,09/m ²
8	02.07.2021	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2648, GStNr. 1043/5;1043/8;1042	€ 151.230,00	357 m ²	€ 423,61/m ²
9	19.08.2021	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, GStNr. 1042;1043/8;1043/6	€ 135.240,00	316 m ²	€ 427,97/m ²

10	15.09.2021	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2648, GStNr. 1041/9;1043/8;1042	€ 141.870,00	333 m ²	€ 426,04/m ²
11	07.04.2022	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2648, GStNr. 1043/2;1043/8;1042	€ 175.800,00	420 m ²	€ 418,57/m ²
12	13.03.2023	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2741, GStNr. 755/5	€ 76.500,00	510 m ²	€ 150,00/m ²
13	31.01.2025	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2741, GStNr. 755/6;755/7	€ 190.000,00	716 m ²	€ 265,36/m ²
14	31.01.2025	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2741, GStNr. 755/10	€ 165.000,00	572 m ²	€ 288,46/m ²
15	31.01.2025	4600 Wels KG Pernau, KGNr. 51224, EZ 2741, GStNr. 755/8;755/9	€ 210.000,00	830 m ²	€ 253,01/m ²

- Die Transaktionen 1, 2, 4 bis 11 betreffen die Grundstücks-Verkäufe des Bauträgers von der gegenständlichen Wohnsiedlung. Diese Transaktionen werden ausgeschieden, da die Erfahrung zeigt, dass in den Grundstückspreisen bereits „Projekt-Entwicklungskosten“ mit eingepreist wurden.
- Eine Überprüfung der Kaufverträge ergibt, dass es sich bei der Transaktion Nr. 3 um eine „bebaute Liegenschaft“ handelt. Diese Transaktion wird ebenfalls als Vergleichspreis ausgeschieden.
- Die Transaktion Nr. 12 wird als „Preisausreißer nach unten“ ausgeschieden.

Aufgrund der konkreten Lage, Form und Größe der Liegenschaft sowie der Preisentwicklung am Grundstücksmarkt, wird das gegenständliche Grundstück 1043/2, EZ 2648, sachverständig mit € 300,00/m² bewertet.

Der 2/26-Anteil der EZ 2717, „Straße“, wird mit € 0,00/m² bewertet:

Ein allfälliger Käufer der Liegenschaft EZ 2648 setzt eine Zufahrt zu seinem Grundstück voraus und preist den 2/26-Anteil der Straße mit € 0,00 ein.

Der 2/26-Anteil der EZ 286, „Gemeinschafts-Grünzug“, wird mit € 0,00/m² bewertet:

Ein allfälliger Käufer der Liegenschaft EZ 2648 hat keinen „direkten Nutzen“ an diesem Grundstück („Begleitgrün des Mühlbaches“) und preist den 2/26-Anteil mit € 0,00.

Gesamtbodenwert „wirtschaftliche Einheit EZ 2648, 2/26-Anteil der EZ 2717 sowie 2/26-Anteil der EZ 286:

$$€ 300,00 \times 420 \text{ m}^2 = € 126.000,00$$

Der **Gesamtbodenwert** der „wirtschaftlichen Einheit EZ 2648, 2/26-Anteil der EZ 2717 und 2/26-Anteil EZ 286“, KG 51224 Pernau, beträgt, zum Bewertungsstichtag 05.02.2025:

€ 126.000,00

03.02.02. Sachwertverfahren

Das gegenständliche Objekt ist noch im Rohbau-Zustand.

Bei der Bewertung wird von den „Herstellkosten fiktiv fertig“ ausgegangen.

Für die „Außenanlagen fiktiv fertig“ werden 3 % der „Herstellkosten fiktiv fertig“ berücksichtigt.

Der Werkvertrag für den „Edelrohbau“ wurde am 01.03.2022 unterfertigt. Es wird sachverständig vom Beginn der Bautätigkeit im Jahr 2022 ausgegangen. Bei der Bewertung wird keine zusätzliche „Wertminderung Alter“ in Abzug gebracht.

Für die noch fehlenden Fertigstellungsarbeiten (*Außenputz, Sanitär, Bodenbeläge, Außenanlagen etc.*) werden 30 % des „Bauzeitwertes fiktiv fertig“ als „Wertminderung fehlende Fertigstellungsarbeiten“ in Abzug gebracht.

Die noch fehlenden Anschlusskosten (*eww AG – zum Bewertungsstichtag noch nicht „vorgeschrieben“*) betragen € 13.623,16 (*siehe Punkt 02.04.*).

Anm. d. SV:

- *Die vorhandene Heizungsinstallation wurde nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft. Es wird bei der Bewertung von einem funktionsfähigen Zustand ausgegangen.*
- *Bei den bisher ausgeführten Wasser-, Elektro- und Sanitär-Teilinstallationen wird bei der Bewertung von einer fachgerechten Ausführung ausgegangen.*

Bei der Bewertung wird von den gerundeten Nutzflächen lt. Einreichplan 2022 ausgegangen.

Baukosten EG (inkl. USt.) „fiktiv fertig“	€ 3.000,00/m ²
Baukosten OG (inkl. USt.) „fiktiv fertig“	€ 3.000,00/m ²
Außenanlagen „fiktiv fertig“	3 %
Wertminderung fehlende Fertigstellungsarbeiten	-30 % der Herstellkosten „fiktiv fertig“
Anschlusskosten eww AG	-€ 13.623,16

Netto-Nutzfl. EG	61 m ²	3.000 €/EH	183.000,00
Netto-Nutzfl. OG	61 m ²	3.000 €/EH	183.000,00
Herstellkosten			366.000,00
Außenanlagen		3%	10.980,00
Herstellkosten gesamt „fiktiv fertig“			376.980,00
Wertmind. Alter		-0%	-0,00
Bauzeitwert „fiktiv fertig“			376.980,00
abzügl. „Wertminderung Zustand“		-30%	-113.094,00
abzügl. Anschlusskosten eww AG			-13.623,16
Bauzeitwert „im Zustand“			250.262,84
geb. Bodenwert			126.000,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			376.262,84



03.03. Bewertung Rechte und Lasten

03.03.01. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.03.02. Außerbücherliche Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Magistrat der Stadt Wels zum Stichtag 05.02.2025:
€ 2.048,38

Siehe Punkt 02.07.02!

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt,

- dass der Käufermarkt aufgrund der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten (*Kreditinstituts-Immobilienfinanzierungs-Verordnung „KIM“*), bei Immobilien dieser Preisklasse bereits eingeschränkt ist,
 - dass der Käufermarkt das Unbehagen „Insolvenz Bau- und Ausführungs GmbH“ (*KEINE Gewährleistung bei Mängeln*) sowie
 - anteilige Kosten für die zukünftige Fertigstellung/Erhaltung der Privatstraße sowie
 - anteilige Kosten für zukünftige „Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Grünzug“ (*direkt angrenzender öffentlicher Fußgängerweg*) einpreisen würde,
- wird eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -20 % berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 376.262,84
abzügl. Marktwertanpassung -20 %	€ - 75.252,57
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 301.010,27

**Der Verkehrswert der „wirtschaftlichen Einheit Liegenschaft EZ 2648 (B-INr. 4 und 5), 2/26-Anteil der Liegenschaft EZ 2717 (B-INr. 24 und 25) und 2/26-Anteil der Liegenschaft EZ 286 (B-INr. 26 und 27), KG 51224 Pernau, BG Wels“, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 05. Februar 2025, beträgt, gerundet,
€ 301.000,00**

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** der „wirtschaftlichen Einheit Liegenschaft EZ 2648 (B-INr. 4 und 5), 2/26-Anteil der Liegenschaft EZ 2717 (B-INr. 24 und 25) und 2/26-Anteil der Liegenschaft EZ 286 (B-INr. 26 und 27), KG 51224 Pernaub, BG Wels“, wird zum **Stichtag 05. Februar 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 301.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Bücherliche Lasten:

- **Geldlasten werden nicht bewertet.**

Außerbücherliche Last:

- **Abgaben-/Gebührenrückstand Magistrat der Stadt Wels zum Bewertungsstichtag 05.02.2025: € 2.048,38**

Siehe Punkt 02.07.02 und 03.03.02

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

Wels, am 29. April 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (8 Seiten)
- (3) Einreichplan (8 Seiten)
- (4) Baubeschreibung (10 Seiten)
- (5) Energieausweis (15 Seiten)
- (6) Fotobeilage (110 Fotos – 19 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 41 + 61 = 102 Seiten