



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 9. August 2024

BG Wels – AZ: 10 E 764/24z

SV-GZ: 24521

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Kriegerfriedhofstraße 6, 4614 Marchtrenk
(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 727, B-INr. 5 und 6)**

Betreibende Partei: Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch: Raits Bleiziffer Hawelka Prialli Rechtsanwälte GmbH

Ernst-Grein-Straße 5, 5026 Salzburg

1.-verpfl. Partei: Mehmed Cehic

Kriegerfriedhofstraße 6, 4614 Marchtrenk

2.-verpfl. Partei: Pamela Cehic

Kriegerfriedhofstraße 6, 4614 Marchtrenk

vertreten durch: --

wegen: € 205.161,69 s.A.

Stichtag des Gutachtens

24. Mai 2024 – 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	6
02. BEFUND	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	8
02.03. LAGE.....	9
02.04. INFRASTRUKTUR	10
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
02.06. HISTORIE BAUAKT	12
02.06.01. WOHNHAUS	12
02.06.02. NEBENGEBÄUDE	27
02.06.03. GARAGE.....	31
02.06.04. AUßENANLAGEN	32
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	34
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	34
02.07.02. BÜCHERLICHES RECHT	34
02.07.03. BÜCHERLICHE LASTEN.....	35
02.07.04. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	36
02.08. ENERGIEAUSWEIS	37
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	37
03. BEWERTUNG	38
03.01. ALLGEMEINES.....	38
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	39
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	39
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	41
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	42
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	43
05. ZUSAMMENFASSUNG	44

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 10, vom 8. April 2024, Aktenzahl 10 E 764/24z-6, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51216 Marchtrenk, EZ 727, BG Wels (Kriegerfriedhofstraße 6, 4614 Marchtrenk)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 10 E 764/24z-2).

Betreibende Partei: Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch:

Raits Bleiziffer Hawelka Prialli Rechtsanwälte GmbH

Ernst-Grein-Straße 5, 5026 Salzburg

1.-verpfl. Partei:

Mehmed Cehic

Kriegerfriedhofstraße 6, 4614 Marchtrenk

2.-verpfl. Partei:

Pamela Cehic

Kriegerfriedhofstraße 6, 4614 Marchtrenk

vertreten durch:

--

wegen:

€ 205.161,69 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 24. Mai 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

Der für 2. Mai 2024, 10.00 Uhr, anberaumte Termin wurde wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Parteien“ um 10.20 Uhr abgebrochen.

Die Besichtigung fand am 24. Mai 2024, 11.30 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Pamela Cehic, 2.-verpflichtete Partei
- Kevin Rockenschaub, Gerichtsvollzieher (*verließ den Ortsaugenschein um ca. 12.00 Uhr*)
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 13.00 Uhr → Dauer 3/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 24. Mai 2024
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Marchtrenk
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informations-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 und Deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

B-INr. 5:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Čehić Mehmed
Geburtsdatum:	30.08.1987
Adresse:	Kriegerfriedhofstraße 6
Ort:	4614 Marchtrenk
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 121-2-0727/5
Stichtag:	01.01.2024
Katastralgemeinde:	51216 Marchtrenk
Einlagezahl:	727
Lageadresse:	Kriegerfriedhofstr 6, 4614 Marchtrenk
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 8.757,08
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 5,8138 / m ²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

Kopie Finanzamt Wels

B-INr. 6:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Čehić Pamela
Geburtsdatum:	18.07.1987
Adresse:	Kriegerfriedhofstraße 6
Ort:	4614 Marchtrenk
Objekt	
Einheitswert Aktenzeichen:	54 121 2 0727/5
Stichtag:	01.01.2024
Katastralgemeinde:	51216 Marchtrenk
Einlagezahl:	727
Lageadresse:	Kriegerfriedhofstr 6, 4614 Marchtrenk
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 8.757,08
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 5,8138 / m ²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

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

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 51216 Marchtrenk			EINLAGEZAHL 727		
BEZIRKSGERICHT Wels					

*** Eingeschränkter Auszug ***					
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***					

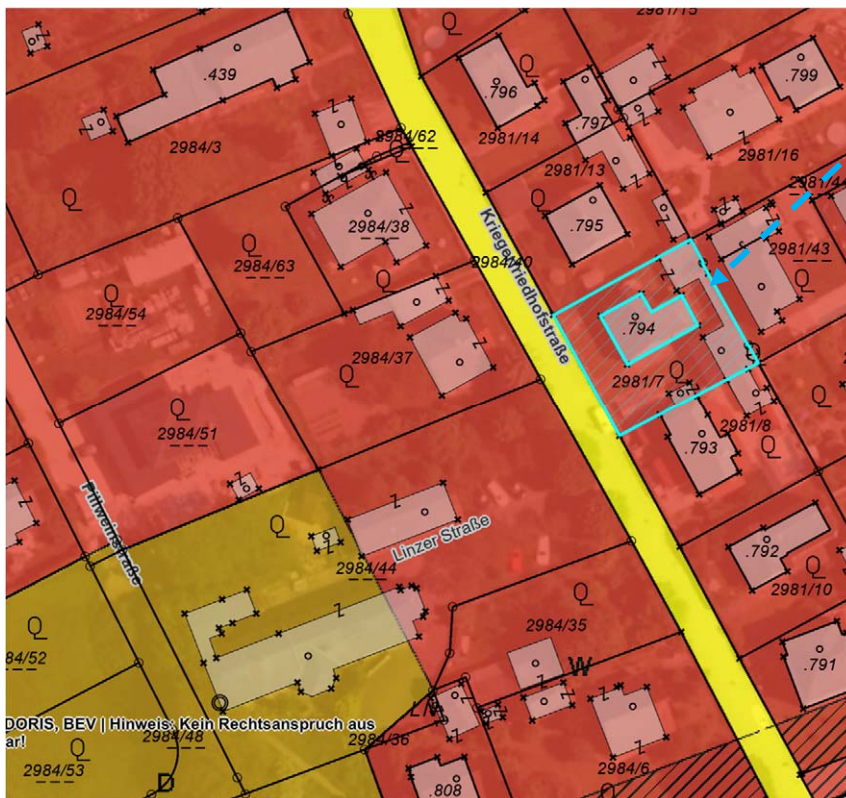
Letzte TZ 466/2024					
Plombe 1022/2024					
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
.794	Bauf.(10)	* 72			
2981/7	GST-Fläche	* 529			
	Bauf.(10)	111			
	Gärten(10)	418	Kriegerfriedhofstraße 6		
GESAMTFLÄCHE		601			
Legende:					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
3 a 3577/2022 RECHT des Regenrinnenverlaufes über Gst 2981/43 für Gst 2981/7					
***** B *****					
5 ANTEIL: 1/2					
Mehmed Cehic					
GEB: 1987-08-30 ADR: Kriegerfriedhofstraße 6, Marchtrenk 4614					
a 907/2018 IM RANG 5964/2017 Kaufvertrag 2017-10-23 Eigentumsrecht					
6 ANTEIL: 1/2					
Pamela Cehic					
GEB: 1987-07-18 ADR: Kriegerfriedhofstraße 6, Marchtrenk 4614					
a 907/2018 IM RANG 5964/2017 Kaufvertrag 2017-10-23 Eigentumsrecht					
***** C *****					
6 a 907/2018 Schuldschein und Pfandurkunde 2017-10-23					
PFANDRECHT		EUR 168.000,--			
8 % Z jährlich, 5 % VZ jährlich, NGS EUR 33.600,--					
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)					
c 5263/2023 Klage wegen EUR 205.161,69 (3 Cg 109/23y - LG Wels)					
10 a 5992/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-09-15					
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 30.000,--			
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN 205340x)					
11 auf Anteil B-LNR 6					
a 466/2024 Urkunde 2023-08-31					
PFANDRECHT		vollstr. EUR 1.444,--			
14,40 % Z aus 1.400,-- ab 2023-03-29, 14,40 % Z aus 44,--					
ab 2023-08-22, Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2023-08-31, Kosten EUR 301,--, Kosten EUR 336,06 für					

Vorwerk Austria GmbH & Co KG (FN 140100f) (10 E 382/24y)	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
Grundbuch	29.02.2024 11:18:41

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

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

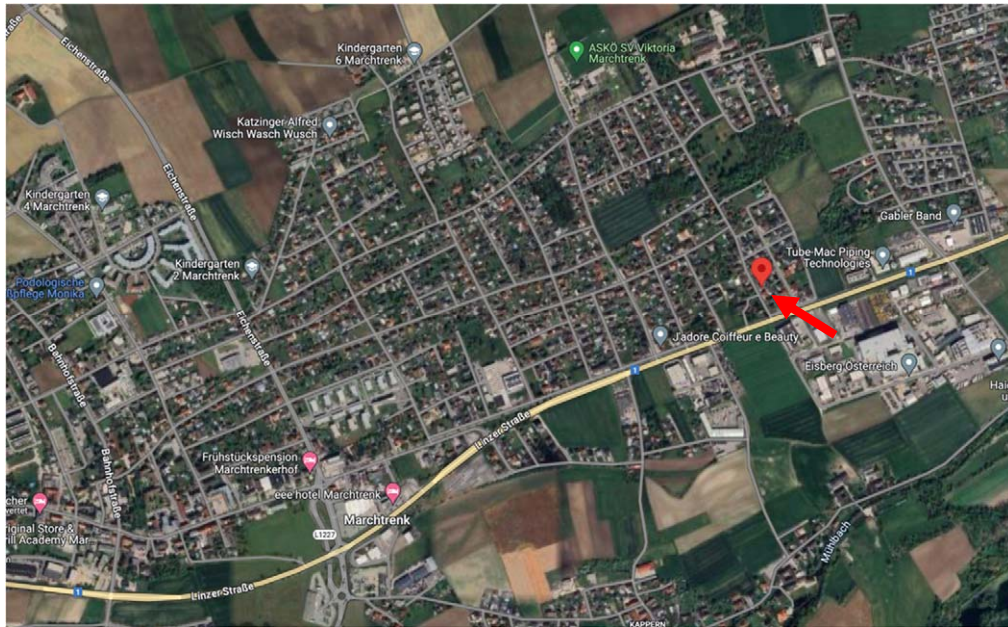


DORIS

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Marchtrenk gibt es für die gegenständliche Liegenschaft keinen Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO.

Lt. Information „DORIS“ (Digitales OÖ Raumordnungs-System) liegt die Liegenschaft in keiner Gefahrenzone.

02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung, nördlich der Bundesstraße (B1). Die Stadtgemeinde Marchtrenk ist ca. 1,6 km entfernt.

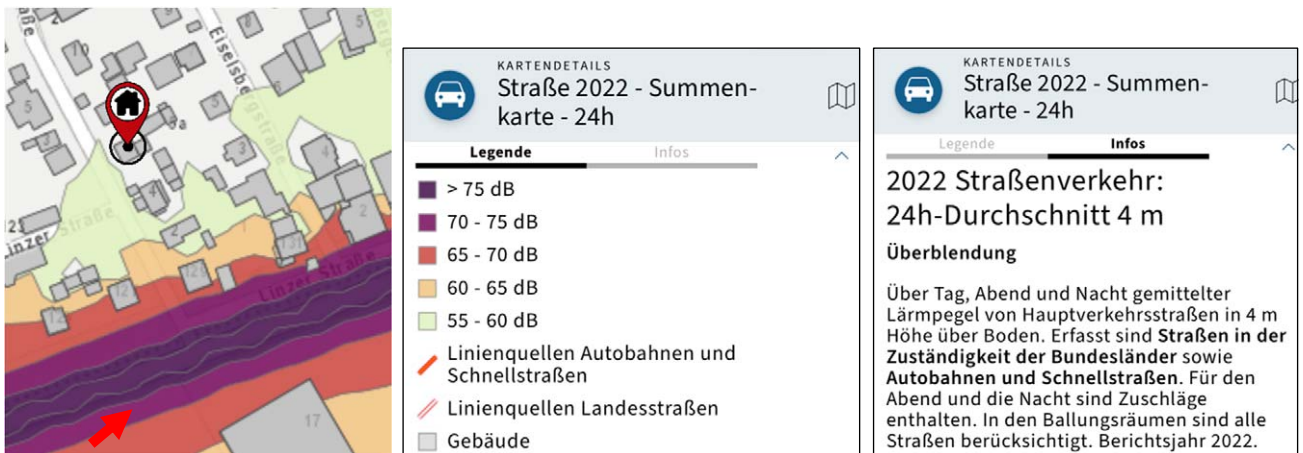
Die Bushaltestelle „Marchtrenk Bärenstraße“ ist ca. 550 m entfernt (*fußläufig ca. 7 min.*).



600 Linz voestalpine - Linz Hbf – Unionkreuzung – PlusCity – Traun Trauner Kreuzung – Hörsching – Marchtrenk – Wels
609

Wilhelm Welscher Verkehrsbetriebe GmbH, Linzer Str. 24, 4050 Traun, 07229/88439

Die Liegenschaft ist im Vorgartenbereich vom Straßenlärm (*Bundesstraße B1*) betroffen:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-qKriegerfriedhofstra%C3%9Fen%20Marchtrenk/x48.19615,14.13361,14.91291438323627z/@48.19699,14.13417,17z

02.04. Infrastruktur

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

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wassernetz angeschlossen. Der gesetzlich erforderliche Anschluss des Gebäudes an die Trinkwasser-Versorgung ist allerdings noch nicht erfolgt.

Das Trinkwasser wird dzt. über den eigenen Brunnen bezogen.

Anm.d.SV:

- Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Marchtrenk wurde die Wasser-Anschlussgebühr im Jahr 2022 bezahlt.
- Es wurde kein Trinkwasserattest für den Brunnen vorgelegt.

Das Objekt ist mit einer SAT-TV-Schüssel ausgestattet.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine nahezu quadratische Form auf und ist eben. Die Liegenschaft ist mit einem 2-geschoßigen Wohn-Objekt (EG, DG), tw. unterkellert, einer Doppelgarage sowie einem Nebengebäude bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

15.07.1952	Baubewilligung „Errichtung eines Wohnhauses und eines freistehenden Nebengebäudes“
16.02.1977	Baubewilligung „Errichtung einer PKW Garage“ (<i>Anm.d.SV: wurde nicht ausgeführt</i>)
13.02.1978	Baubewilligung „Errichtung einer Doppelgarage“
06.06.1991	Baubewilligung „Errichtung des geplanten Zubaus beim bestehenden Wohnhaus“

*Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.
Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang 09.*

02.06.01. Wohnhaus

Der „Urbau“ wurde in den 1950er Jahren errichtet und Anfang der 1990er Jahren wurde das Erdgeschoß (Zubau) erweitert.

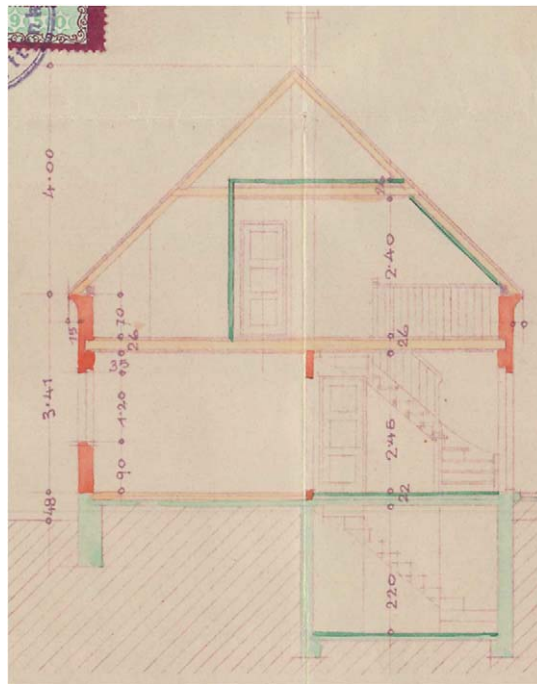
Dach: Satteldach („Haupthaus“)
Anm.d.SV: lt. Angabe der 2.-Verpflichteten wurde das Dach nach dem Kauf (2017) neu eingedeckt „Prefa-Dacheindeckung“.
Flachdach („Zubau EG“)

Mauerwerk: massiv

Außenfassade: Edelputz
Anm.d.SV: lt. Angabe der 2.-Verpflichteten wurde nach dem Kauf (2017) ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) an der Fassade aufgebracht.

Decken: KG-EG: Betondecke
EG-DG: Holzdecke

Auszug Einreichplan 1952:



Heizung:

Gas-Zentralheizung
zusätzlich ist ein Festbrennstoff-Ofen vorhanden

Haustür:

Kunststoff mit Glasfüllung

Fenster:

Kunststoff isolierverglast, tw. mit Rollläden
Anm.d.SV: lt. Angabe der 2.-Verpflichteten wurden alle Fenster, bis auf ein Badezimmer-Fenster, nach dem Kauf (2017) erneuert.

Innentüren:

Holz

Treppe:

EG – KG: massiv
EG – DG: massiv

Außenansichten:



Süd-West



Nord-West



Nord-Ost

Eingangsbereich:



Vorraum/Diele

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,08 m



Schlafzimmer (Zubau 1991)

Holzboden

Raumhöhe: 2,35 m



Bad (Zubau 1991)

Fliesenboden

Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss

Raumhöhe: 2,30 m

WC

Fliesen

WC, Waschbecken

Tür-Durchgangslichte: 56 / 190 cm



Vorraum

Laminatboden

Tür-Durchgangslichte Höhe: 190 cm



Bad

Fliesen

Badewanne (mit Glas-Duschwand), Waschbecken



Kochen / Essen / Wohnen

Laminatboden

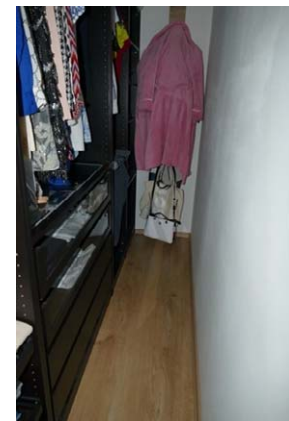
Zugang Schlafzimmer



Schlafzimmer

Laminatboden

mit abgeteiltem Schrankraum



Aufgang DG

massive Treppe, beschichtet („Steinteppich“)

Durchgangshöhe: 1,69 m

Elektroverteiler

Anm.d.SV:

„halbhohe“ Austrittsstufe zum Vorraum DG hin

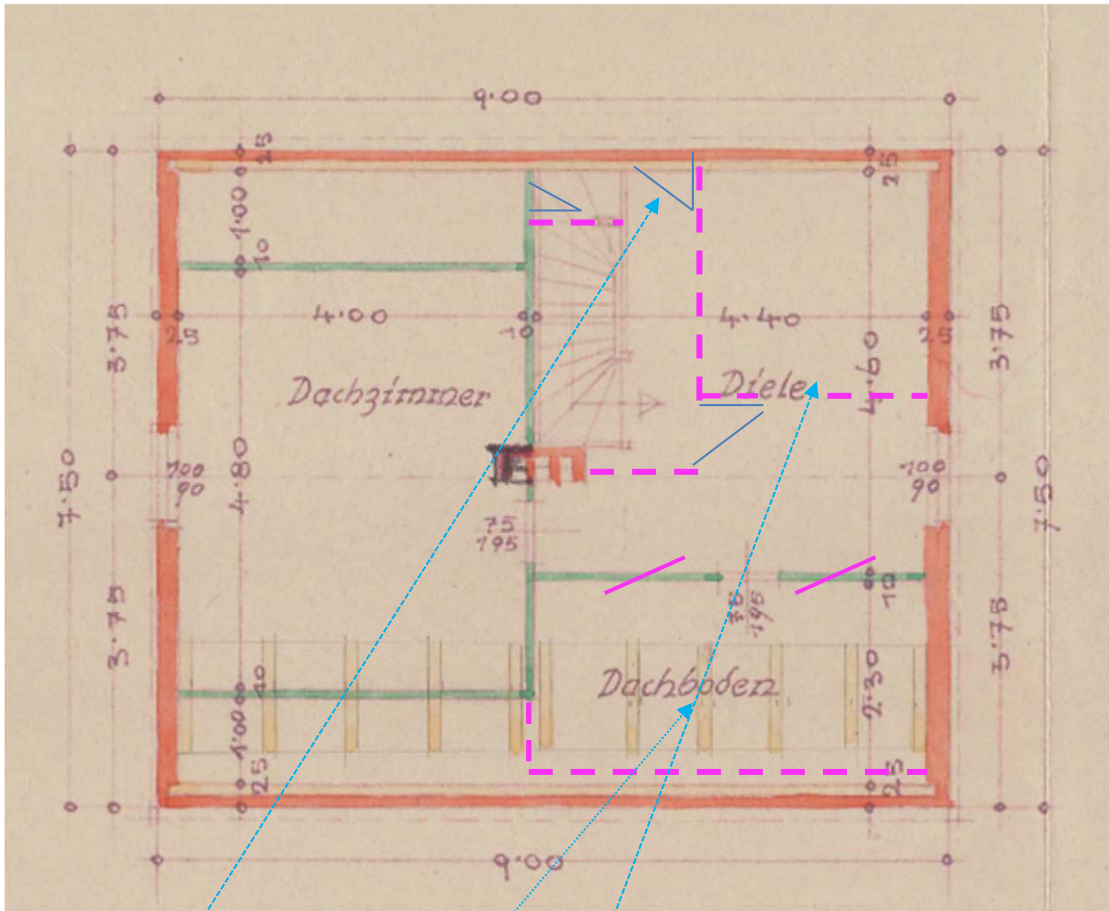
Warnung der SV:

- **Im Bereich des Elektroverters sind ungeschützte Elektro-Kabeln vorhanden → ev. Stromschlaggefahr!**



Dachgeschoß:

Nutzfläche: ca. 40 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1952)
zuzüglich ca. 8 m² (nicht baubewilligtem) ausgebautem „Dachboden“
→ Gesamt-Nutzfläche: ca. 48 m²



Einreichplan 1952 (Bauakt)

In der Natur wurden folgende bauliche Änderungen (Anm.d.SV: strichliert skizziert) vorgenommen:

- Vorraum, mit Ausgang zu einer (nicht baubewilligten) Dachterrasse, Zugang zum (nicht ausgebauten) Dachraum „Nord-Ost“.
- Der „Dachboden“ wurde als Wohnraum (Vergrößerung der „Diele“ – nicht baubewilligt) ausgebaut.
- Im Raum „Diele“ wurde ein „Büro“ (offener Durchgang) abgetrennt.

Vorraum

Laminatboden

Ausgang Dachterrasse (*nicht baubewilligt*), Zugang (*nicht ausgebauter*) Dachraum

Anm.d.SV:

- *Im Bereich des Laminatbodens sind noch „unfertige“ Mauerabschlüsse vorhanden.*
- *Die Leibung der Dachbodentür ist noch „unfertig“.*



Dachterrasse

Waschbeton-Platten-Belag

Durchgangslichte Terrassentür: 80 / 186 cm

Anm.d.SV:

- *Die Dachterrasse ist nicht baubewilligt.*
- *unfertiger Terrassentür-Einbau*
- *Vor der Terrassentür fehlt ein Rigol.*
- *Die Höhe des Geländers ist zu prüfen → Mindesthöhe Geländer/Absturzsicherung 1,0 m lt. OÖ BauO!*

Warnung der SV:

Teile des Terrassengeländers sind demontiert → Absturzgefahr!



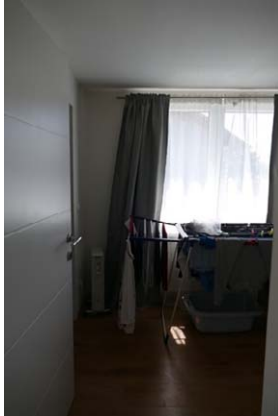
Diele

Laminatboden

Die Diele wurde vergrößert zum Einreichplan (1952) ausgebaut.

Anm.d.SV: Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt.

Ein Teil des Raumes wurde, mit offenem Durchgang, abgeteilt.



Dachzimmer

Laminatboden

Warnung der SV:

offene Elektrokabel → ev. Stromschlaggefahr!



Spitzboden:

Falltreppe im Bereich des Vorraumes
Rauschalung, Estrichboden

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!

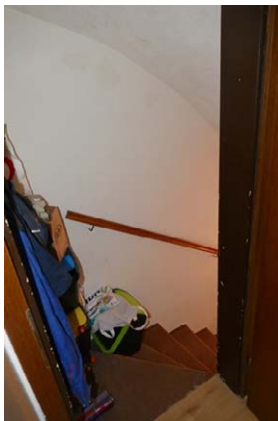
Abgang KG

massive Treppe mit Teppichbelag

Am Ende der Treppe ist eine Tür zu den Kellerräumen vorhanden.

Durchgangshöhe: 1,82 m

Stiegenbreite: 87 cm



Technikraum mit „zusätzlichem bekriechbaren Raum“

tw. Fliesenboden, tw. Estrich

Festbrennstoff-Ofen, Gasheizung, Boiler, Kamin-Putz-Türl, Windkesselanlage für den

Brunnen, Pooltechnik

Raumhöhe: 2,16 m

Anm.d.SV:

Betreffend des „zusätzlichen bekriechbaren Raumes“ unter dem Vorplatz des Hauses finden sich keine Unterlagen im Bauakt. In diesem Raum ist die Pooltechnik untergebracht.



Kellerraum

Fliesenboden

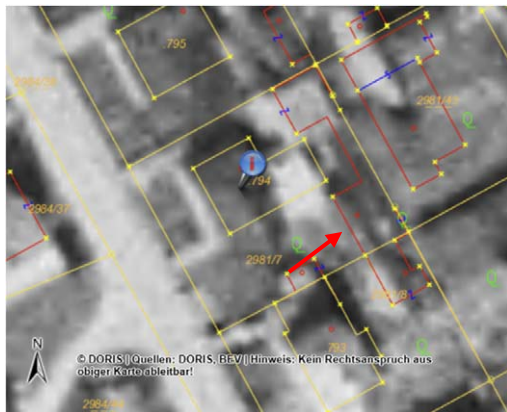
Gaszähler, Wasseruhr

Anm.d.SV:

- Die Anschlussgebühren für die öffentliche Wasserleitung wurden, lt. Auskunft der Stadtgemeinde Marchtrenk, im Jahr 2022 bezahlt.
- Bis dato wurde die Trinkwasser-Installation nicht an die öffentliche Wasserleitung angeschlossen (Anschlusspflicht!).
- Das Trinkwasser wird vom eigenen Brunnen bezogen. Es wurde kein Trinkwasser-Attest vorgelegt.

**Sonstiges:**

- Lt. Angabe der 2.-Verpflichteten, wurden nach dem Kauf (2017) folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt:
 - Dacheindeckung erneuert
 - tw. Elektroleitungen erneuert
 - tw. Rollläden eingebaut
 - thermische Sanierung des Hauses: Wärmedämmung der Außenfassade, Fenstertausch (außer ein Badezimmerfenster)
 - div. Sanitärräume saniert
 - Bodenbeläge erneuert
- Im DG sind div. Renovierungsarbeiten (u.a. Terrassentür, Randabschlüsse des Laminatbodens im Flur, Tür in den Dachboden) noch nicht fertiggestellt
- **Beim Elektroverteiler (Stiegenaufgang DG) sind „offene Elektrokabeln“ vorhanden → ev. Stromschlaggefahr!**
- **Im Schlafzimmer DG ist eine „offene Elektroleitung“ vorhanden → ev. Stromschlaggefahr**
- **Bei der Dachterrasse (nicht baubewilligt) besteht Absturzgefahr → tw. demontierte Terrassengeländer.**
- Die Höhe der Absturzsicherung im Bereich der Dachterrasse ist zu prüfen → mind. 1,0 m lt. OÖ BauO.
- Im DG wurde der 1952 baubewilligte „Dachboden“ großteils als Wohnraum ausgebaut (diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt).
- Im KG wurde der Technikraum Richtung Vorplatz erweitert (keine Unterlagen im Bauakt)

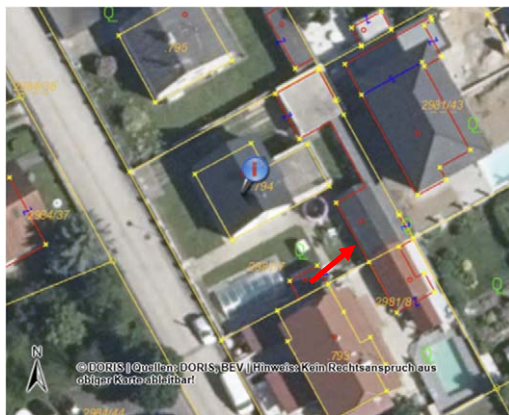


21.04.1992



06.07.2001

Im Jahr 2020 ist auf dem Luftbild (erstmalig) eine „Dachvergrößerung“ dokumentiert:



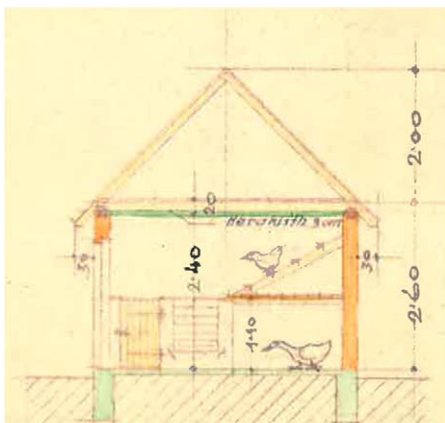
25.06.2019



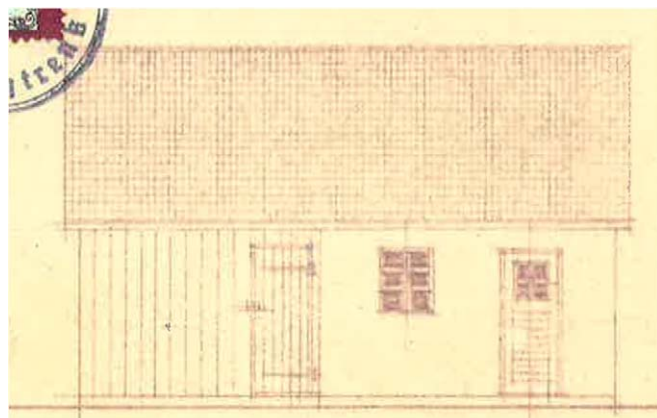
30.07.2020

Anm.d.SV:

- Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt!



Einreichplan 1952 (Bauakt)



Fotos vom Tag des Ortsaugenscheins:



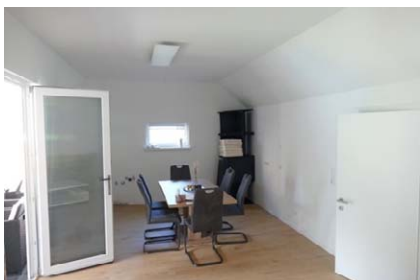
Das Nebenobjekt wurde Richtung Pool um einen „Freisitz“ (2,93 m x 7,73 m = 22,65 m²) vergrößert:



„westlicher Raum“:

Laminatboden

Vorbereitung für eine Fußbodenheizung



Bad/WC

Fliesenboden

WC, Waschbecken, Dusche



Nebenraum:

Laminatboden

Boiler, Elektroverteiler

Warnung der SV:

Offene Elektrokabeln → ev. Stromschlaggefahr



Der Spitzboden ist über ein nach außen öffnbares Kunststoff-Fenster erreichbar. Im Spitzboden sind Fahrnisse (Bauholz) gelagert.

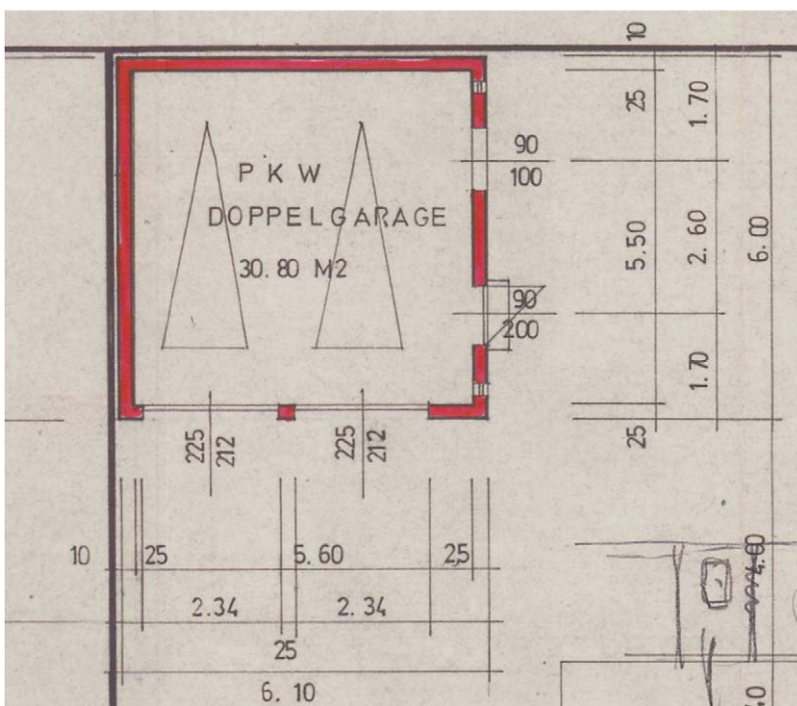
Anm.d.SV:

Dieser Raum wurde nicht besichtigt.

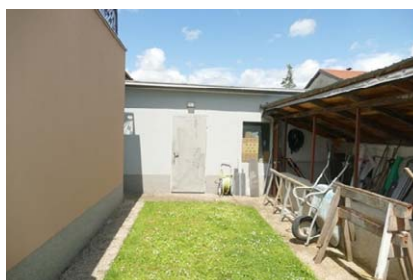


02.06.03. Garage

Nutzfläche: 30,80 m² (lt. Einreichplan 1978)



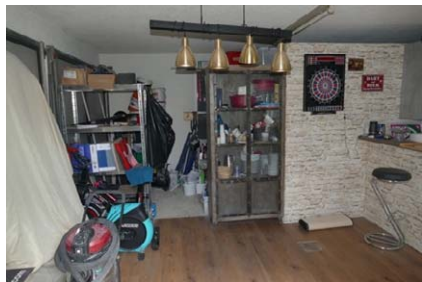
Einreichplan 1978 (Bauakt)



Der Zutritt anlässlich der Befundaufnahme erfolgt über die Nebeneingangstür. Die Garagentore können aufgrund der vorhandenen Einbauten bzw. gelagerten Fahrnisse nicht geöffnet werden.

Lt. Angabe der 2.-Verpflichteten wurde ein Teil der Garage vor ca. 3 Jahren als „Partyraum“ eingerichtet/ausgebaut.

Der restliche Teil der Garage wird als Werkstätte/Lagerraum genutzt. Dieser Teil ist mit einem Estrichboden ausgestattet (*Raumhöhe: 2,47 m*).



02.06.04. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist zu den Nachbargrundgrenzen hin eingefriedet.



Im Garten befinden sich ein Pool (*ca. 6 m x 3 m*) und ein an die süd-östliche Nachbargarage angrenzender „Holz-Unterstand“ (*3,57 m x 2,44 m, Durchgangshöhe: 1,83 m*).



Der Brunnen befindet sich vor dem „Freisitz“ (Anm.d.SV: im Bereich des vor dem Nebengebäude vorhandenen Gerüsts).



An der östlichen Grundstücksgrenze, zwischen Nebengebäude und Garage, ist ein überdachter Lagerplatz (9,94 m x 1,70 m) vorhanden.

Anm.d.SV:

Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt.



Der Zugangsbereich, der Weg um das Haus sowie der Bereich um das Nebengebäude sind befestigt. Der Rest ist begrünt.



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird am Tag der Befundaufnahme von den Verpflichteten bewohnt.

02.07.02. Bücherliches Recht

```
***** A2 *****  
3 a 3577/2022 RECHT des Regenrinnenverlaufes über Gst 2981/43 für Gst  
2981/7
```

Auszug Urkunde 3577/2022:

XI.

Dienstbarkeit

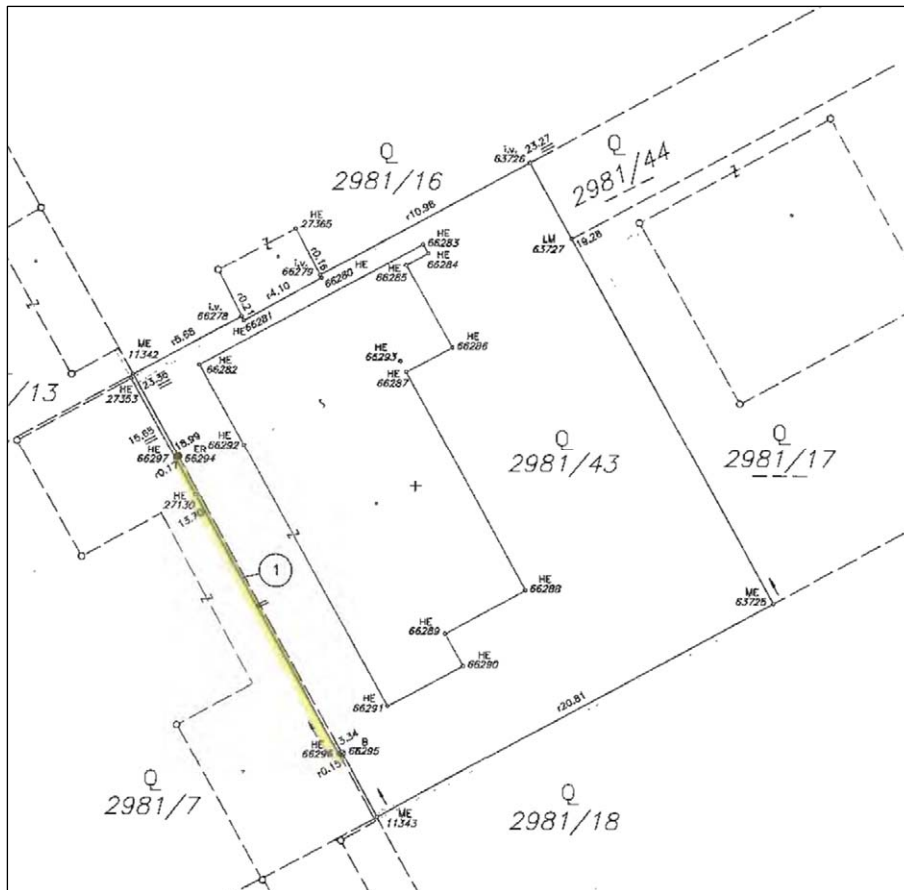
(1) Die Käufer räumen für sich und Ihre Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum des dienenden Grundstückes Nr. 2981/43, vorgetragen derzeit in der EZ 1373, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, hiermit den Verkäufern und deren Erben und Rechtsnachfolgern im Eigentum des herrschenden Grundstückes Nr. 2981/7, vorgetragen in der EZ 727, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, die immerwährende, unentgeltliche und im Grundbuch einzuverleibende Dienstbarkeit des Regenrinnenverlaufes in nachstehendem Umfang und Ausmaß ein, wie diese in der beiliegenden Skizze Beilage ./A, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, gelb eingezeichnet ist.

(2) Die Dienstbarkeit des Regenrinnenrechtes berechtigt sohin die Dienstbarkeitsnehmer und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr. 2981/7, vorgetragen in der EZ 727, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, zur Errichtung, Verlegung, zum Betrieb und zur laufenden Wartung und allfälligen Erneuerung der Regenrinne, welche über dem dienenden Grundstück verläuft. Die Dienstbarkeitsnehmer sind sohin berechtigt, soweit erforderlich und unter möglichster Schonung der Substanz des dienenden Grundstückes dieses im Nahbereich der Regenrinne zu betreten und erforderlichenfalls zu befahren, die Regenrinne samt Zubehör und gemäß vorbezeichneter Skizze über dem dienenden Grundstück zu errichten und dauerhaft zu betreiben, zu belassen, instand zu halten, zu reparieren, zu erneuern, zu überprüfen, kurz alle Arbeiten vorzunehmen und sämtliche Vorkehrungen zu treffen, die zum Bestand, zur Benützung und zum Betrieb der Regenrinne erforderlich und/oder zweckdienlich sind. Dies gilt auch für mit der Wartung und Reparatur beauftragte Unternehmen.

(3) Gegenständliche Dienstbarkeit ist unter möglichster Schonung der Substanz auszuüben. Schäden an der dienenden Liegenschaft oder Teilen davon, welche auf die ordnungsgemäße Ausübung dieser Dienstbarkeit zurückzuführen sind, sind den Verpflichteten (Käufer) auf eigene Kosten zu beseitigen und ist der Vorzustand auf deren Kosten

wiederherzustellen.

(4) Die Käufer verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des dienenden Grundstückes, den Bestand, die Wartung, den Betrieb und die Benützung der bezeichneten Regenrinne im angeführten Umfang zu dulden und alles zu unterlassen, was geeignet scheint, dem Bestand der Anlage zu schaden oder deren Benützung und Betrieb sowie Wartung etc. zu beeinträchtigen.



02.07.03. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.04. Außerbücherliche Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung der Stadtgemeinde Marchtrenk ergab:

mit 24.05.2024 bestehen offene Forderungen der Gebühren-/Abgabenrückstände in der Höhe von 2.038,86 €.

Auszug Mail v. 27.05.2024

Mit Mail vom 7. Juni 2024 wurden seitens der Finanzabteilung der Stadtgemeinde Marchtrenk noch folgende zusätzliche ausständige Gebühren bekanntgegeben:

Ich möchte in dieser Angelegenheit noch die Gerichtskosten für die Exekution 10 E 4439/23 i im Gesamtbetrag von € 107,50 ergänzen.

Auszug Mail v. 07.06.2024

Somit ergeben sich mit Stichtag 24.05.2024 folgende Rückstände bei der Stadtgemeinde Marchtrenk:

€ 2.038,86
€ 107,50
€ 2.146,36

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:	€ 2.146,36
--	-------------------

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.09. Verdachtsflächenkataster

Ergebnis

Information: Das Grundstück .794 in Marchtrenk (51216) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 2981/7 in Marchtrenk (51216) 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.

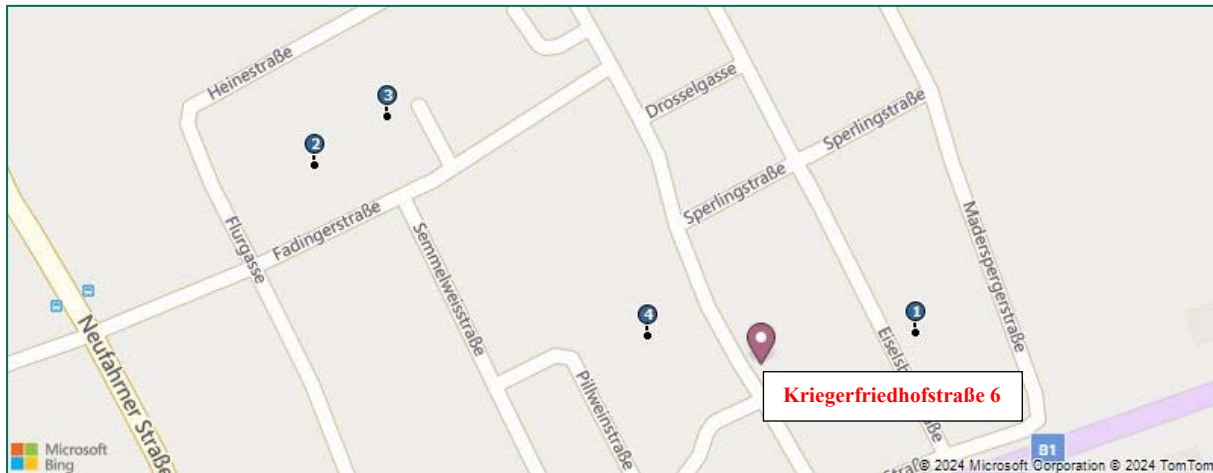
Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

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

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

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



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	25.02.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 3884, GStNr. 2981/41	€ 105.000,00	591 m ²	€ 177,66/m ²
2	30.07.2020	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 2378, GStNr. 427/43	€ 104.000,00	601 m ²	€ 173,04/m ²
3	26.11.2020	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 3235, GStNr. 427/1	€ 147.210,00	701 m ²	€ 210,00/m ²
4	08.01.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5414, GStNr. 2984/63	€ 136.000,00	500 m ²	€ 272,00/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:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2	Anpassung [%]
01.05.19	140	200	170,00	162
01.05.20	180	250	215,00	128
01.05.21	180	250	215,00	128
01.05.22	180	250	215,00	128
01.05.23	200	350	275,00	100
01.05.24	200	350	275,00	100

→ Preissteigerung 2019 bis 2024 „Wohnbau-Grundstückspreise in Marchtrenk“: 62 %

→ Preissteigerung 2020 bis 2024 „Wohnbau-Grundstückspreise in Marchtrenk“: 28 %

Somit ergeben sich folgende valorisierte Grundstückspreise:

Nr.	KV-Datum	€/m2	Anpassung [%]	valorisiert €/m2
1	25.02.19	177,66	1,62	287,81
2	20.07.20	173,04	1,28	221,49
3	26.11.20	210,00	1,28	268,80
4	08.01.24	272,00	1,00	272,00
			Mittelwert	262,53

Das gegenständliche Grundstück wird mit € 260,00/m2 bewertet.

Gesamtbodenwert:

€ 260,00 x 601 m2 = € 156.260,00

Der Gesamtbodenwert der EZ 727, KG 51216 Marchtrenk, beträgt, zum Bewertungsstichtag 24.05.2024:	€ 156.260,00
---	---------------------

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern, Nebengebäuden und Garagen, in der gegebenen Bauweise, liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren** ausgegangen.

Anm.d.SV:

Die vorhandene Bebauung (Wohnhaus, Nebengebäude, Garage) wird als „wirtschaftliche Einheit“ bewertet.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 71 % der Herstellkosten.

Für die Außenanlagen, inkl. Pool und „Unterstände/überdachte Lager“, werden pauschal 12 % der Herstellkosten berücksichtigt.

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

- Absturzsicherung (Dachterrasse)
- Komplettierung Elektro-Verteiler
- unfertige Bodenarbeiten im Haus
- Anschluss der Trinkwasser-Installation an die öffentliche Wasserleitung (*Anschlusspflicht → Anschlussgebühr wurde bereits im Jahr 2022 entrichtet, Wasseruhr bereits im Keller vorhanden – dzt. Trinkwasserversorgung über den eigenen Brunnen*)

werden 10 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei“ als „Wertminderung baulicher Zustand“ 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.*
- *Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.*

- Bei der Bewertung des Hauses wird von den (*gerundeten*) Nutzflächen der Einreichpläne 1952 und 1991 ausgegangen. Im Bereich des Dachgeschoßes wurde die Wohnfläche „vergrößert“ ausgebaut, der Technikraum im Keller wurde Richtung Vorplatz vergrößert errichtet. Diese „Erweiterungsflächen“ werden bei der Bewertung mitberücksichtigt.
- Bei der Bewertung des Nebengebäudes wird von den tatsächlichen Nutzflächen, die deutlich von den Flächen lt. Einreichplan 1952 abweichen (*22 m² baubewilligt, tatsächlich ca. 38 m²*), ausgegangen.
- Bei der Garage wird von der (*gerundeten*) Nutzfläche lt. Einreichplan 1978 ausgegangen.

Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer die Flächen, so wie in der Natur vorhanden, weiter in der gegebenen Form nutzen und auch entsprechend einpreisen würde, obwohl diese tw. nicht baubewilligt sind.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m ²
Baukosten DG (inkl. USt.)	€ 2.400,00/m ²

Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.400,00/m ²
Baukosten Garage (inkl. USt.)	€ 1.200,00/m ²
Baukosten Nebengebäude (inkl. USt.)	€ 2.200,00/m ² (inkl. „Freisitz“)
Außenanlagen	+12 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-71 % der Herstellkosten
Wertminderung baulicher Zustand	-5 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei“

Netto-Nutzfl. EG	83 m ²	2.800 €/EH	232.400,00
Netto-Nutzfl. DG	48 m ²	2.400 €/EH	115.200,00
Netto-Nutzfl. KG	27 m ²	1.400 €/EH	37.800,00
Netto-Nutzfl. Nebengeb.	38 m ²	2.200 €/EH	83.600,00
Garage	31 m ²	1.200 €/EH	37.200,00
Herstellkosten			506.200,00
Außenanlagen		12%	60.744,00
Herstellkosten gesamt			566.944,00
Wertmind. Alter		-71%	-402.530,24
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			164.413,76
abzögl. Wertminderung "baulicher Zustand"		-5%	-8.220,69
Bauzeitwert			156.193,07
geb. Bodenwert			156.260,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			312.453,07

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliches Recht:

Wert des Rechtes des Regenrinnenverlaufes (A2-INr. 3 a) zum Bewertungsstichtag	
24.05.2024	€ 0,00
<i>Siehe Punkt 02.07.02.</i>	

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk zum Bewertungsstichtag	
24.05.2024:	€ 2.146,36
<i>Siehe Punkt 02.07.03</i>	

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt,

- dass die Nachfrage nach Immobilien dieser Preisklasse, trotz der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten (*Kreditinstituts-Immobilienfinanzierungs-Verordnung „KIM“*), hoch ist,
- dass aber ein allfälliger Käufer für die tw. nicht vollständig baubewilligte Bausubstanz ein „Unbehagen/Risiko“ betreffend eines allfälligen Abbruch-/Rückbaubescheides einpreisen würde,

wird eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -5 % berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 312.453,07
abzügl. Marktwertanpassung -5 %	<u>€ - 15.622,65</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 296.830,42

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 727, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 24. Mai 2024**, beträgt, gerundet,
€ 297.000,00

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 727, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, B-INr. 5 und 6, wird zum Stichtag 24. Mai 2024**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 297.000,00

(in Worten zweihundertsiebenundneunzigtausend)

bewertet.

Siehe Punkt 04.

A2-INr. 3 a – Recht des Regenrinnenverlaufes:

€ 0,00

Siehe Punkt 02.07.02 und 03.03.

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:

€ 2.146,36

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 9. August 2024

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung Haus und Nebengebäude 1952 (2 Seiten)
- (3) Baubewilligung Garage 1978 (2 Seiten)
- (4) Baubewilligung Zubau 1991 (5 Seiten)
- (5) Einreichplan Haus 1952 (1 Seite)
- (6) Einreichplan Nebengebäude 1952 (1 Seite)
- (7) Einreichplan Garage 1978 (1 Seite)
- (8) Einreichplan Zubau 1991 (1 Seite)
- (9) Fotobeilage (130 Fotos – 22 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 44 + 36 = **80 Seiten**