



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 7. April 2023

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

SV-GZ: 22529

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 72, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels (B-INr. 5)**

- **Kappernstraße 5, 4614 Marchtrenk: Grundstücke Nr. 763 und 3304/5**
- **Feldstraße, 4614 Marchtrenk: Grundstück Nr. 460/2**

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

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank AG
Europaplatz 1 a, 4020 Linz

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

wegen: € 628.422,19 s.A.

Stichtag des Gutachtens

16. November 2022 – Tag der Besichtigung

Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT	5
01.07. ZUBEHÖR	6
02. BEFUND.....	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	8
02.03. LAGE KAPPERNSTRASSE 4.....	11
02.04. INFRASTRUKTUR KAPPERNSTRASSE 4	12
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
02.06. OBJEKT.....	13
02.06.01. WOHN-/STALLOBJEKT	14
02.06.02. TENNE.....	17
02.06.03. AUßENANLAGEN	18
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	20
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	20
02.07.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	20
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	20
02.08. ENERGIEAUSWEIS	20
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER	20
03. BEWERTUNG	21
03.01. ALLGEMEINES.....	21
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	22
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	22
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN	25
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	25
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	26
05. ZUSAMMENFASSUNG	27

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

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

Anm.d.SV:

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

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51216 Marchtrenk, EZ 72, BG Wels

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

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

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank AG
Europaplatz 1 a, 4020 Linz

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

wegen: € 628.422,19 s.A.

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 16. November 2022, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die Besichtigung der Grundstücke Nr. 763 sowie 3304/5 der EZ 72, KG 51216 Marchtrenk, fand am 16. November 2022, 11.40 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

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

Ende der Befundaufnahme 12.15 Uhr → Dauer 2/2 Stunden.

Im Anschluss daran wurde das Grundstück 460/2 (21 m²) von der Sachverständigen, ohne Anwesenheit der verpflichteten Partei, besichtigt.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 16. November 2022
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Stadtamt Marchtrenk
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informationen-System)
- Erhebungen ASFINAG Lärmkarte
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige Österreichische, Deutsche und Schweizer Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in

Name: Mag. Andexlinger Rudolf

Geburtsdatum: 28.06.1972

Adresse: Eichenstraße 5/1

Ort: 4614 Marchtrenk

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen: 54 121-2-0072/6

Stichtag: 01.01.2022

Katastralgemeinde: 51216 Marchtrenk

Einlagezahl: 72

Lageadresse: Kappernstr 4, 4614 Marchtrenk

Einheitswert

Anteil: 1/1

Erhöhter (anteiliger)
Einheitswert: EUR 8.866,09

Bodenwert (durchschnittlich): EUR 5,0871 / m²

Art des Grundstückes: Einfamilienhaus

Finanzamt Österreich
 Dienststelle Grieskirchen Wels
 Dragonerstraße 31
 4001 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 errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

(2 Cg 80/17t - LG Wels)

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

Grundbuch

07.06.2022 13:50:33

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

Die EZ 72, KG 51216 Marchtrenk, umfasst 3 Grundstücke:

- **Grundstück Nr. 460/2:** Dieses Grundstück (lt. Grundbuch 21 m²) liegt in einer Entfernung von ca. 500 m zur „bebauten Liegenschaft“ Kappernstraße 4, 4614 Marchtrenk.



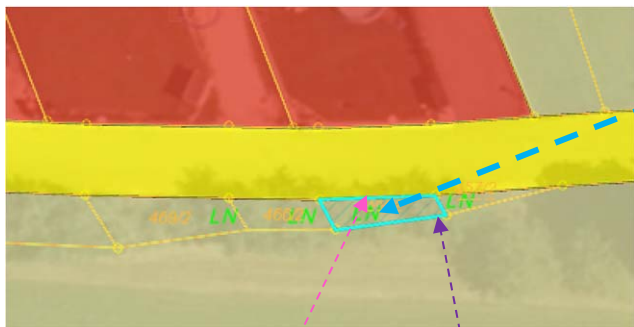
Eine diesbezügliche Nachfrage beim Stadtamt Marchtrenk ergab, dass diese Fläche im Rahmen einer Grundstücksteilung bzw. -abschreibung „vermutlich vergessen“ wurde.

- **Grundstück Nr. 763:** „bebaute Liegenschaft“
- **Grundstück 3304/3:** Dieses Grundstück ist vom Grundstück Nr. 763 durch einen öffentlichen „Geh-/Wanderweg“ getrennt. Es wird als „erweiterte Gartenfläche“ zum Grundstück Nr. 763 genutzt

Grundstücke im Detail:

Grundstück 460/2:

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „LN – landwirtschaftliche Nutzfläche“ ausgewiesen.



DORIS

nörtl. Länge: ca. 10 m

östl. Tiefe: ca. 2 m

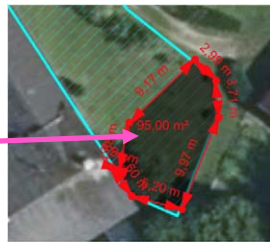
Fotos vom Tag der Befundaufnahme:



Grundstück 763:

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „D – Dorfgebiet“ ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist eine Schutzzone „Ff1 - Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Frei- und Grünflächen, inkl. Grünflächen im Bauland)“ ausgewiesen.

Anm.d.SV: im Bereich der Schutz-/Pufferzone sind, lt. Auskunft des Stadtamtes Marchtrenk, Einfriedungen und Bauwerke unzulässig!



Fläche Schutzzone: ca. 95 m²

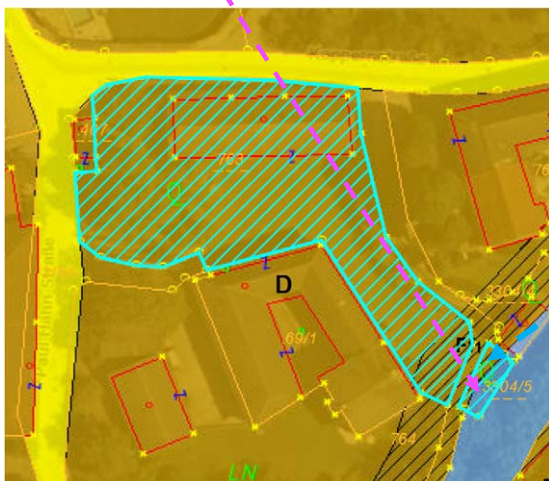
DORIS

Lt. Auskunft des Stadtamtes Marchtrenk

- gibt es für das gegenständliche Grundstück keinen Bebauungsplan (es gilt die OÖ BauO). Das Grundstück liegt in keiner Gefahrenzone.

Grundstück 3304/3 (wirtschaftliche Einheit zu Grundstück 763):

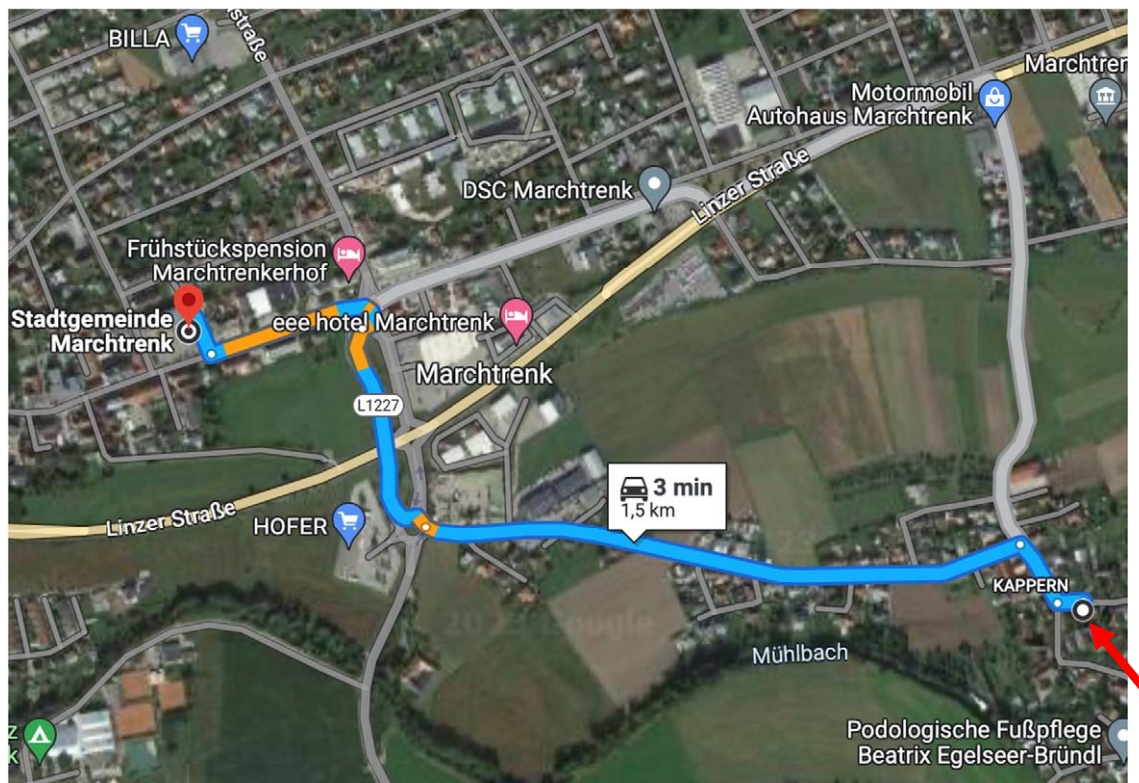
Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „D – Dorfgebiet“ sowie „stehendes Gewässer“ ausgewiesen.



Lt. Auskunft des Stadtamtes Marchtrenk

- liegt das Grundstück in keiner Gefahrenzone.

02.03. Lage Kappernstraße 4

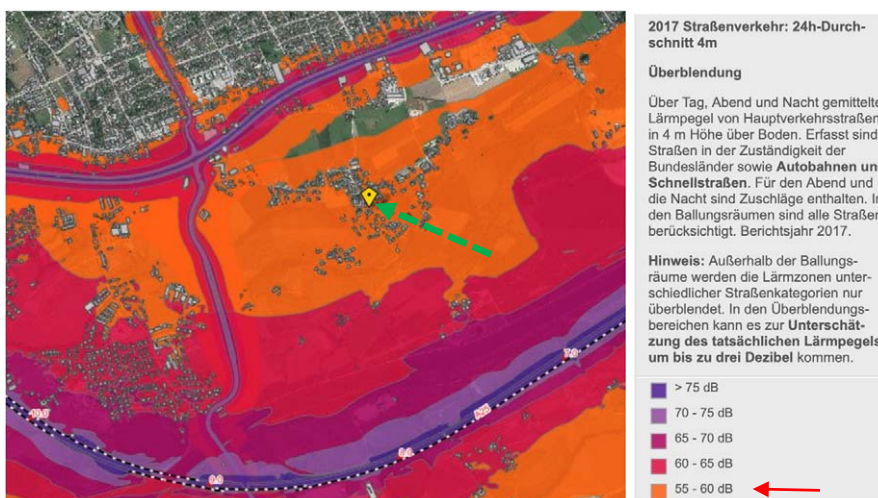


Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt im Stadtteil „Kappern“, angrenzend an den Mühlbach. Das Stadtamt ist ca. 1,5 km entfernt.

In der direkten Nachbarschaft finden sich landwirtschaftliche Objekte sowie Einfamilienhäuser.

Die Liegenschaft ist vom Autobahn-Lärm (A 1 – West-Autobahn) betroffen:



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

02.04. Infrastruktur Kappernstraße 4

An Ver- und Entsorgungsleitungen ist Strom vorhanden.

Die Liegenschaft verfügt über einen eigenen Brunnen. Lt. Angabe der verpflichteten Partei liegt kein Trinkwasser-Attest vor.

Die Liegenschaft ist weder an den Kanal angeschlossen, noch verfügt sie, lt. Angabe der verpflichteten Partei, über eine Senkgrube.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.

Die Liegenschaft ist mit einem in Massivbauweise (ehemaligem) „klein-landwirtschaftlichen“ Objekt, tw. unterkellert (1 Kellerraum), sowie einer an das „Wohn-/Stallobjekt“ angebauten „Tenne“ bebaut.



Auszug DORIS (gelb eingezeichnet Höhenschichtlinie – 1 m)

- 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.

02.06. Objekt

Unterlagen Bauakt (elektronische Übermittlung seitens der Stadtgemeinde Marchtrenk):

17.04.1947 Einreichplan „Erneuerung der Giebelmauer“

02.09.1947 Baubewilligung „Erneuerung der Giebelmauer und der schadhafte Strohdeckung“

Über den genauen Errichtungszeitpunkt kann keine Aussage getroffen werden. Dieser liegt jedenfalls deutlich vor 1947.

Im DG sind im Bereich der nord-östlichen Außenwand Fenster vorhanden.
Ein Einreichplan betreffend eines Ausbaus des Dachgeschoßes im Bereich des Wohnobjektes liegt nicht vor.

Außenansichten:



Nord-Ost



Nord-West



Süd

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

02.06.01. Wohn-/Stallobjekt

Dach:

Walmdach mit Betonstein-Eindeckung

Mauerwerk:

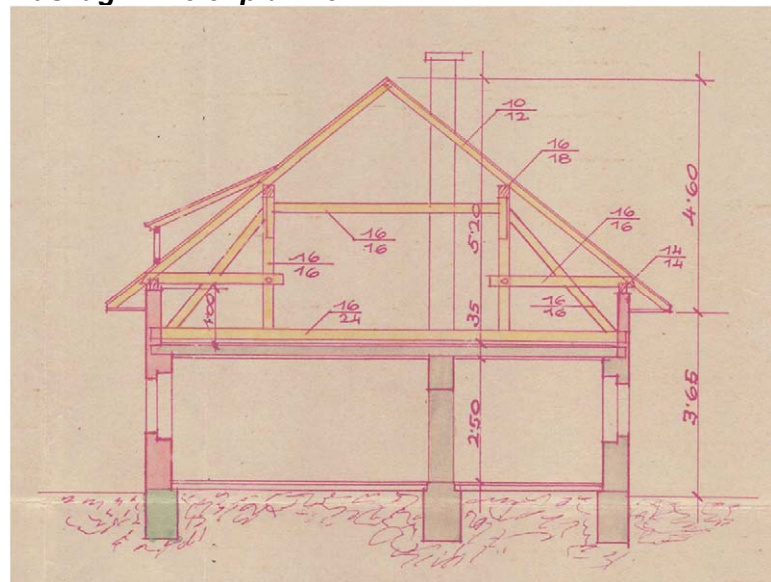
Ziegel massiv
tw. erhebliche Risse in der Außenfassade:



Decken:

EG-Dachboden: Holztramdecke
Keller: Gewölbedecke

Auszug Einreichplan 1947:

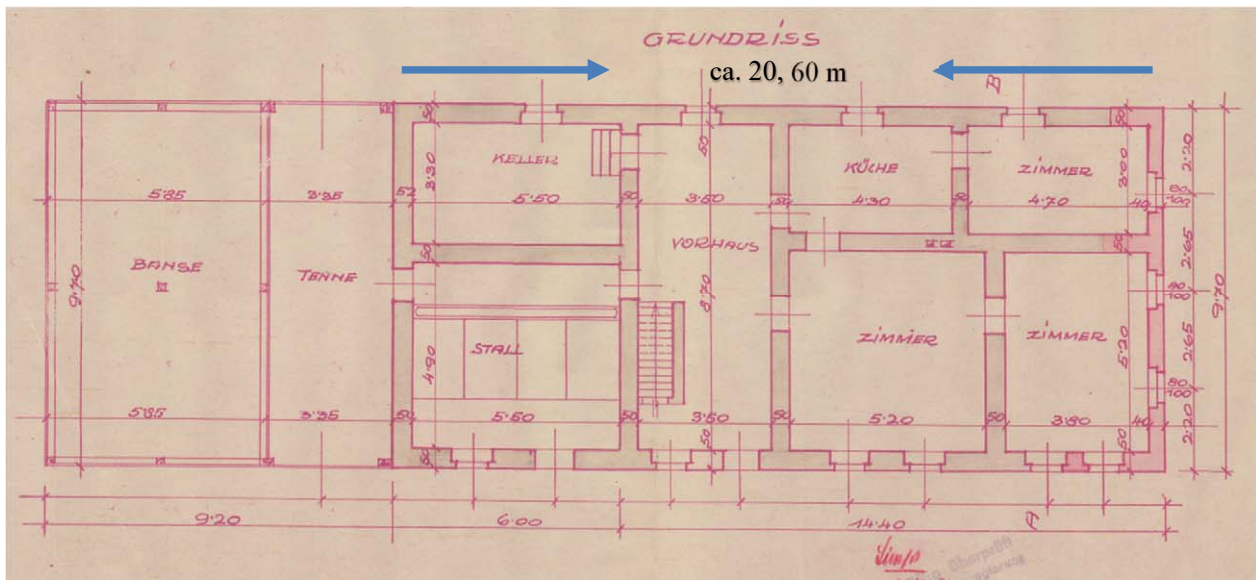


Haustür:

Holz

Fenster:

Holz-Kastenfenster

Erdgeschoß:Nutzfläche: ca. 153 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1947)Anm.d.SV: Außenabmessung: ca. 20,60 m x ca. 8,90 m = Bruttogeschoßfläche: ca. 183 m²

Einreichplan 1947 (Bauakt)

Im Inneren des Objektes wurde in der Vergangenheit bereits mit Abbrucharbeiten begonnen.

Firsthöhe: 7,65 m

Kniestockhöhe: 3,30 m

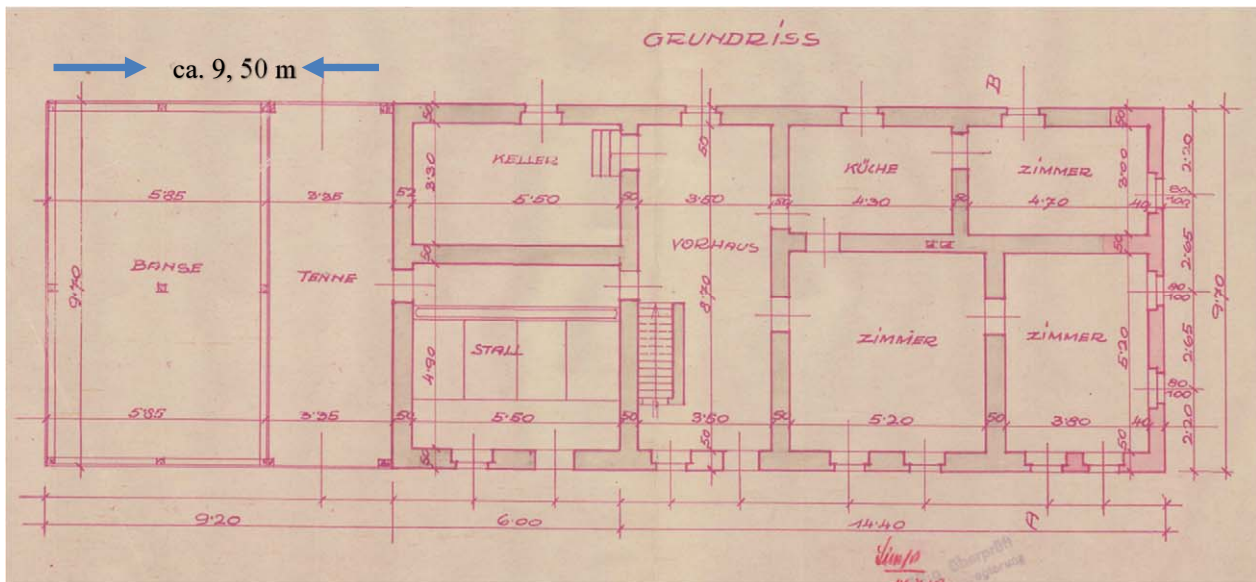


Das Objekt verfügt über Strom. Der Stromzähler ist „aktiv“:



Über eine Treppe gelangt man in einen Kellerraum (Gewölbe-Decke):
Anm.d.SV: Im Bereich der Wände ist erhebliche Feuchtigkeit erkennbar.

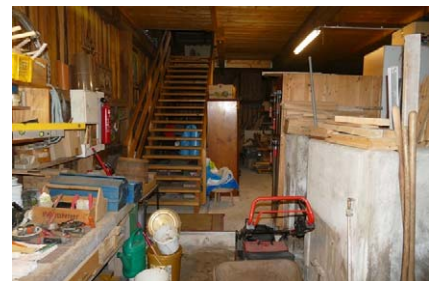


02.06.02. Tenne/BanseDach: Walmdach mit Betonstein-EindeckungMauerwerk: tw. Ziegel, tw. Holz**Erdgeschoß:**Nutzfläche: ca. 84 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1947)Anm.d.SV: Außenabmessung: ca. 9,50 m x ca. 8,90 m = Bruttogeschoßfläche: ca. 85 m²

Dieser Gebäudeteil wird als „Lagerraum“ genutzt.

Im Inneren wurde in einem Teilbereich eine „Holz-Empore“ errichtet. Der Zugang erfolgt über eine Holzterrasse.

Firsthöhe: 7,65 m





02.06.03. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist eingefriedet.

Anm.d.SV: Der südliche Bereich des Grundstückes 763 ist als „Schutz-Pufferzone“ ausgewiesen. In diesem Bereich (ca. 95 m²) dürfen keine Einfriedungen und Bauwerke errichtet werden – siehe Punkt 02.02.



Südlich des Objektes befindet sich der Brunnen.

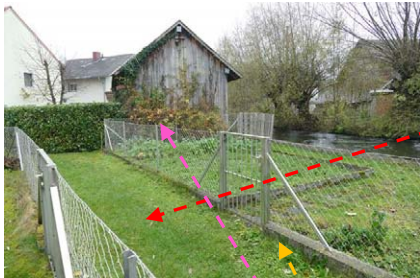
Anm.d.SV: Es wurde kein Trinkwasser-Attest vorgelegt!



Der restliche Gartenbereich ist begrünt.



Südlich des Grundstückes Nr. 763, unterbrochen durch einen öffentlichen „Geh-/Wanderweg“, liegt das Grundstück 3304/5, lt. Grundbuch hat dieses eine Fläche von 52 m².



Dieses Grundstück wird als „erweiterte Gartenfläche“ des Grundstückes Nr. 763 genutzt. Südlich des Grundstückes 3304/5 verläuft der Mühlbach. Lt. Flächenwidmungsplan ist der überwiegende Teil dieses Grundstückes als „stehendes Gewässer“ gewidmet. Tatsächlich ist die „befestigte Fläche“ ca. 67 m² groß (lt. Grundbuch: 52 m²):

Breite des Grundstückes: ca. 11,75 m
Tiefe nord-östlich: ca. 7,00 m
Tiefe süd-westlich: ca. 4,50 m

Im süd-westlichen Bereich wurde eine Treppe in den Mühlbach errichtet. Die Uferböschung ist befestigt.



Das Grundstück ist eingefriedet.

Anm.d.SV:

Aufgrund der Lage in der „Schutz-/Pufferzone“ ist die Errichtung von Einfriedungen und Bauwerken, lt. Auskunft des Stadtamtes Marchtrenk, unzulässig.

Betreffend Erhaltung Uferböschung und Fischereirechte:

Eine Anfrage bei der Bezirkshauptmannschaft Wels ergab (Auszug Mail vom 7. April 2023 – Namen wurden von der Sachverständigen „geschwärzt“):

betreffend ihre Anfrage haben wir die Wasserrechtsakten und das Wasserbuch bei uns an der BH Wels-Land durchgesehen und konnten zu Herrn Mag. Andexlinger keine Einträge finden, die auf eine Verpflichtung zur Erhaltung der Uferböschung/-mauer hindeutet.
Auch im Fischereibereich fand sich nichts und hat Herr Andexlinger keine Fischereirechte mehr. (Das Fischereirecht (ON 21/88/1/1-8) bei Gst.Nr. 3304/5, gehört Herrn _____ und hat vorher Herrn _____ gehört.)

02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Lt. Angabe des Verpflichteten ist die Liegenschaft NICHT vermietet.

02.07.02. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.03. Außerbücherliche Lasten

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

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.09. Verdachtsflächenkataster

Ergebnis

Information: Das Grundstück 763 in Marchtrenk (51216) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 3304/5 in Marchtrenk (51216) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 460/2 in Marchtrenk (51216) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

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

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

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

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

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

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

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

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

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

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

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

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

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

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

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

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

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Die Bewertung der Grundstücksflächen erfolgt auf Basis der Flächen lt. Grundbuch.

Gst. Nr. 460/2:

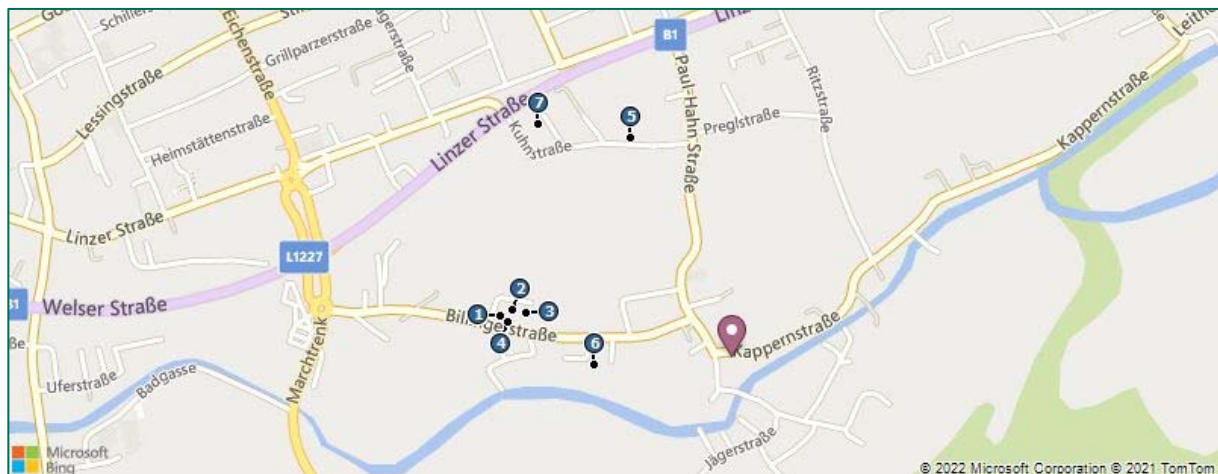
Aufgrund der Lage, Widmung und Größe (21 m²) des Grundstückes wird dieses Grundstück, mangels eines entsprechenden Käufermarktes, sachverständig mit € 0,00 bewertet.

Das Grundstück Nr. 460/2, EZ 72, KG 51216 Marchtrenk, wird zum Bewertungsstichtag 16.11.2022, lasten- und kontaminierungsfrei, mit € 0,00 bewertet.

Gst. Nr. 763 und 3304/5:

Diese Grundstücke werden als „wirtschaftliche Einheit“ bewertet.

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der näheren Umgebung der zu bewertenden Liegenschaft „Kappernstraße 4, 4614 Marchtrenk, konnten u.a. elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	17.12.2015	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 809, GStNr. 258/3	€ 140.640,00	1.172 m ²	€ 120,00/m ²
2	17.12.2015	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 809, GStNr. 258/4	€ 86.520,00	721 m ²	€ 120,00/m ²
3	17.12.2015	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 809, GStNr. 258/5	€ 115.200,00	960 m ²	€ 120,00/m ²

4	17.12.2015	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 809, GStNr. 258/6;258/8	€ 171.120,00	1.426 m²	€ 120,00/m²
5	13.01.2017	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4869, GStNr. 469/6	€ 96.250,00	770 m²	€ 125,00/m²
6	23.06.2020	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 2617, GStNr. 541	€ 50.000,00	398 m²	€ 125,63/m²
7	19.04.2021	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4646, GStNr. 493/4	€ 100.000,00	734 m²	€ 136,24/m²

Aufgrund der tw. hohen Volatilität der Grundstückspreise in den letzten Jahren, werden die erhobenen Vergleichspreise auf Basis der in der Zeitschrift Gewinn jährlich für ganz Österreich veröffentlichten Baulandpreise (unterteilt in Gemeinden) valorisiert. Für Marchtrenk wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht:

- 05/2015 → € 130,00/m² bis € 150,00/m²
- 05/2016 → € 130,00/m² bis € 150,00/m²
- 05/2017 → € 140,00/m² bis € 180,00/m²
- 05/2018 → € 140,00/m² bis € 180,00/m²
- 05/2019 → € 140,00/m² bis € 200,00/m²
- 05/2020 → € 180,00/m² bis € 250,00/m²
- 05/2021 → € 180,00/m² bis € 250,00/m²
- 05/2022 → € 180,00/m² bis € 250,00/m²

Veröffentl Gewinn	MIN pro m²	MAX pro m²	Durchschnitt pro m²	Anpassung [%]
01.05.15	130	150	140,00	154
01.05.16	130	150	140,00	154
01.05.17	140	180	160,00	134
01.05.18	140	180	160,00	134
01.05.19	140	200	170,00	126
01.05.20	180	250	215,00	100
01.05.21	180	250	215,00	100
01.05.22	180	250	215,00	100

Nr. lt Plan	KV-Datum	€/m²	Anpassung [%]	valorisiert €/m²
1	17.12.15	120,00	1,54	184,80
2	17.12.15	120,00	1,54	184,80
3	17.12.15	120,00	1,54	184,80
4	17.12.15	120,00	1,54	184,80
5	13.01.17	125,00	1,34	167,50
6	23.08.20	125,63	1,00	125,63
7	19.04.21	136,24	1,00	136,24

Die Grundstücke der Transaktionen 5 und 7 liegen in einer vom Straßenlärm erheblich belasteten Zone. Dieser Umstand wird mit einem Zuschlag von 10 % berücksichtigt

Somit ergeben sich folgende valorisierte und lageangepasste Vergleichs-Grundstückspreise:

Nr.	€/m2 valorisiert	Anpassung Lage [%]	€/m2
1	184,80	1,00	184,80
2	184,80	1,00	184,80
3	184,80	1,00	184,80
4	184,80	1,00	184,80
5	167,50	1,10	184,25
6	125,63	1,00	125,63
7	136,24	1,10	149,86
Mittelwert			171,28

Der Bodenwert der gegenständlichen Liegenschaft wird mit (gerundet) € 170,00/m2 bewertet.

- Beim Grundstück Nr. 763 wird für jenen Bereich, der als „Schutz-/Pufferzone“ ausgewiesen ist, d.s. ca. 95 m2, siehe Punkt 02.02., als „höherwertiges Grünland“, aufgrund der Tatsache, dass Einfriedungen und Bauwerke unzulässig sind, bewertet.
- Der Preis für das „höherwertige Grünland“ wird sachverständig mit 30 % des Baulandpreises, d.s. € 51,00/m2 (= 30 % von € 170,00).
- Das Grundstück Nr. 3304/5 wird sachverständig ebenfalls als „höherwertiges Grünland“ bewertet, somit mit € 51,00/m2.

Für die Bewertung werden die Flächen lt. Grundbuch herangezogen.

Gesamtbodenwert Gst. Nr. 763 und 3304/5:

Gst. Nr. 763 Fläche „D“-Bauland (1.707 m2 – 95 m2):	1.612 m2 à € 170,00	€ 274.040,00
Gst. Nr. 763 Fläche „Schutzzone“	95 m2 à € 51,00	€ 4.845,00
Gst. Nr. 3304/5	52 m2 à € 51,00	<u>€ 2.652,00</u>
		€ 281.537,00

Gesamtbodenwert EZ 72:

Bodenwert Gst. Nr. 763 und 3304/5	€ 281.537,00
Bodenwert Gst. Nr. 460/2	<u>€ 0,00</u>
Gesamtbodenwert EZ 72	€ 281.537,00

Der Gesamtbodenwert der EZ 72 beträgt:	€ 281.537,00
---	---------------------

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme wird das Objekt als „am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer“ bewertet.

Im Inneren des Objektes wurde bereits mit umfangreichen Abbrucharbeiten begonnen.

Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer dieses Objekt abbrechen und einen Neubau errichten würde.

- Seitens der Sachverständigen wurde eine Kostenschätzung (in Höhe von € 66.000,00, inkl. USt.) betreffend Abbruch- und Entsorgung eingeholt (siehe Anhang).
- Bei der Kostenschätzung wird von „nicht kontaminiertem Abbruchmaterial“ ausgegangen. Vor dem Beginn der Abbrucharbeiten müsste bauseits eine „Schad- und Störstofferkundung“ durch eine Fachperson und eine Stromfreischaltung erfolgen. Auf dieser Grundlage wird von Gesamtkosten von € 70.000,00, inkl. USt., ausgegangen.

Für die Entfernung der vorhandenen Einfriedung im Bereich der „Schutz- und Pufferzonen“ werden sachverständig keine Kosten berücksichtigt. Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer diese in der Natur so lange in der bestehenden Form belassen würde, bis ein behördlicher „Abbruchbescheid“ vorliegen würde.

Wert Objekt "im Zustand"	0,00
abz. Abbruchkosten	-70.000,00
Bauzeitwert	-70.000,00
geb. Bodenwert	281.537,00
Sachwert fiktiv bestandsfrei	211.537,00

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

04. Verkehrswertermittlung

Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer den etwaigen Abbruch eines „Altobjektes“ erst im Zug einer Neuerrichtung eines Objektes durchführt, womit gewisse preisliche „Synergien“ hinsichtlich der Abbruchkosten vorhanden sind.

Dieser Umstand wird mit einem Zuschlag zum Sachwert (Marktwertanpassung) in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 211.537,00
zuzügl. Marktwertanpassung +10 %	€ <u>21.153,70</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 232.690,70

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 72, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 16. November 2022**, beträgt, gerundet,
€ 233.000,00

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 72, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, wird zum Stichtag 16. November 2022**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 233.000,00

(in Worten zweihundertdreißigtausend)

bewertet.

Siehe Punkt 04.

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 7. April 2023

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan EZ 476 (1 Seite)
- (2) Einreichplan 1947 (1 Seite)
- (3) Baubewilligung 1947 (2 Seiten)
- (4) Kostenschätzung Abbruch (2 Seiten)
- (5) Fotobeilage (63 Fotos – 11 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 27 + 17 = **44 Seiten**