buchmayer & buchmayer
Sachverständigenbüro OG
Hochbau, Vergabewesen, Liegenschaftsbewertung

Christa Buchmayer, PMBA
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0664/24476 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0664/24476 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 20. März 2025

BG Wels – AZ: 10 E 2630/24m

SV-GZ: 24560_2

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 123/29.870

an der Liegenschaft 4600 Wels, Adlerstraße 1, Herrengasse 2, 2a, 2b,

Wohnungseigentum an Büro B2

(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 979, Gst.-Nr. 2118, B-lNr. 204)

Betreibende Partei:	**Meta Hesz Group 1 GmbH** Dr.-Otto-Neurath-Gasse 1-3, 1220 Wien
vertreten durch:	**RA Dr. Klaus Schiller** Gmundner Straße 20, 4690 Schwanenstadt
1.-verpfl. Partei:	**AHC International Consulting AG** Adlerstraße 1, 4600 Wels
vertreten durch:	**RA Dr. Harald Christandl** Elisabethstraße 50b, 8010 Graz
2.-verpfl. Partei:	**Udo Chistée** Adlerstraße 1, 4600 Wels
vertreten durch:	**RA Dr. Harald Christandl** Elisabethstraße 50b, 8010 Graz
wegen:	**€ 2.200.000,00 s.A.**

Stichtag des Gutachtens:
05.12.2024 *(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. ORTSAUGENSCHEIN 4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS 4
01.06. EINHEITSWERT 5
01.07. ZUBEHÖR 6

02. BEFUND 7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND 7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN 8
02.03. LAGE 11
02.04. INFRASTRUKTUR 11
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 12
02.06. HISTORIE BAUAKT 13
02.06.01. BÜRO B2 14
02.07. RECHTE UND LASTEN 20
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE 21
02.07.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN 21
02.08. HAUSVERWALTUNG 23
02.08.01. AKTUELLE MONATLICHE VORSCHREIBUNG BÜRO B2 23
02.08.02. SANIERUNGS-/INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN 24
02.08.03. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN 24
02.09. ENERGIEAUSWEIS 25
02.10. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER 26

03. BEWERTUNG 27
03.01. ALLGEMEINES 27
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE 28
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN 28
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN 28
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN 30

04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 31

05. ZUSAMMENFASSUNG 32

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 28. Oktober 2024, Aktenzahl 10 E 2630/24m-19, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an

Büro B2
4600 Wels, Adlerstraße 1,
(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 979, Gst.-Nr. 2118, 123/29.870 Anteile, B-INr. 204)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei:	**Meta Hesz Group 1 GmbH** Dr.-Otto-Neurath-Gasse 1-3, 1220 Wien
vertreten durch:	**RA Dr. Klaus Schiller** Gmundner Straße 20, 4690 Schwanenstadt
1.-verpfl. Partei:	**AHC International Consulting AG** Adlerstraße 1, 4600 Wels
vertreten durch:	**RA Dr. Harald Christandl** Elisabethstraße 50b, 8010 Graz
2.-verpfl. Partei:	**Udo Chistée** Adlerstraße 1, 4600 Wels
vertreten durch:	**RA Dr. Harald Christandl** Elisabethstraße 50b, 8010 Graz
wegen:	**€ 2.200.000,00 s.A.**

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 5. Dezember 2024, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die Besichtigung fand am 5. Dezember 2024, 14.30 Uhr, statt.

Anwesende:
- Mag. Stefan Wohlfahrt, Substitut für RA Dr. Schiller
- Nicole Mückstein, Vertreterin der verpflichteten Parteien
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 5. Dezember 2024
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels (Stadtplanung, Bau-Archiv)
- Erhebungen beim Bezirksgericht Wels (Grundbuch)
- Erhebungen bei der Hausverwaltung (Rustler)
- 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

Mit Mail vom 26. November 2024 wurde vom Finanzamt Wels-Grieskirchen (Standort Wels) folgender Einheitswert bekanntgegeben:

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in

Name:	AHC International Consulting AG
Adresse:	Schnirchgasse 9/1/32
Ort:	1030 Wien

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen:	54 256-2-0979/9
Stichtag:	01.01.2024
Katastralgemeinde:	51242 Wels
Einlagezahl:	979
Lageadresse:	Adlerstr 1=Herreng 2 a, 2 b, 4600 Wels

Einheitswert

Anteil:	271/29870
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 33.868,06
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 69,0392 / m²
Art des Grundstückes:	Geschäftsgrundstück - kein Fabriksgrundstück

Hinweis: in der Info sind 271/29.870 Anteile bestätigt (= 148 + 123/29.870 = 271/29.870)

Anm.d.SV:
Das Büro B2 hat 123/29.870 Anteile (nicht 271/29.870 Anteile).

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, in den Gebäuden oder im gegenständlichen Geschäftslokal vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierungen, Gerätschaften, Waren oder ähnliches, sind im errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51242 Wels EINLAGEZAHL 979
BEZIRKSGERICHT Wels

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 33, 204 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 5228/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
2118	G	GST-Fläche	*	11354	
		Bauf.(10)		8169	
		Gärten(10)		3185	Herrengasse 2a
					Herrengasse 2b
					Herrengasse 2
					Adlerstraße 1

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 78/1981 Bauplatz (auf) Gst 2118 gem Bescheid 1980-07-03
********** B **********
33 ANTEIL: 148/29870
AHC International Consulting AG (FN 40842m)
ADR: Adlerstraße 1, Wels 4600
a 2365/1981 Wohnungseigentum an Geschäft VO 17a
e 2975/2015 IM RANG 6860/2014 Kaufvertrag 2014-11-19 Eigentumsrecht
204 ANTEIL: 123/29870
AHC International Consulting AG (FN 40842m)
ADR: Adlerstraße 1, Wels 4600
a 2365/1981 Wohnungseigentum an Büro B 2
b 4476/2017 Kaufvertrag 2017-05-30 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 78/1981
DIENSTBARKEIT des Fensterrechtes gem Pkt XII XI
der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116
c gelöscht
2 a 78/1981
DIENSTBARKEIT des Betretens auf Gst 2118 gem Pkt XIII XII
der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116
234 auf Anteil B-LNR 33 204
a 3349/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.200.000,-- samt 3 % Z pro
Monat, vierteljährlich kapitalisiert, aus EUR 2.200.000,--
ab 01.04.2023, Kosten des Antrags EUR 9.655,47 für

Seite 1 von 2

Meta Hesz Group 1 GmbH (FN 536844b) (10 E 2630/24m)

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

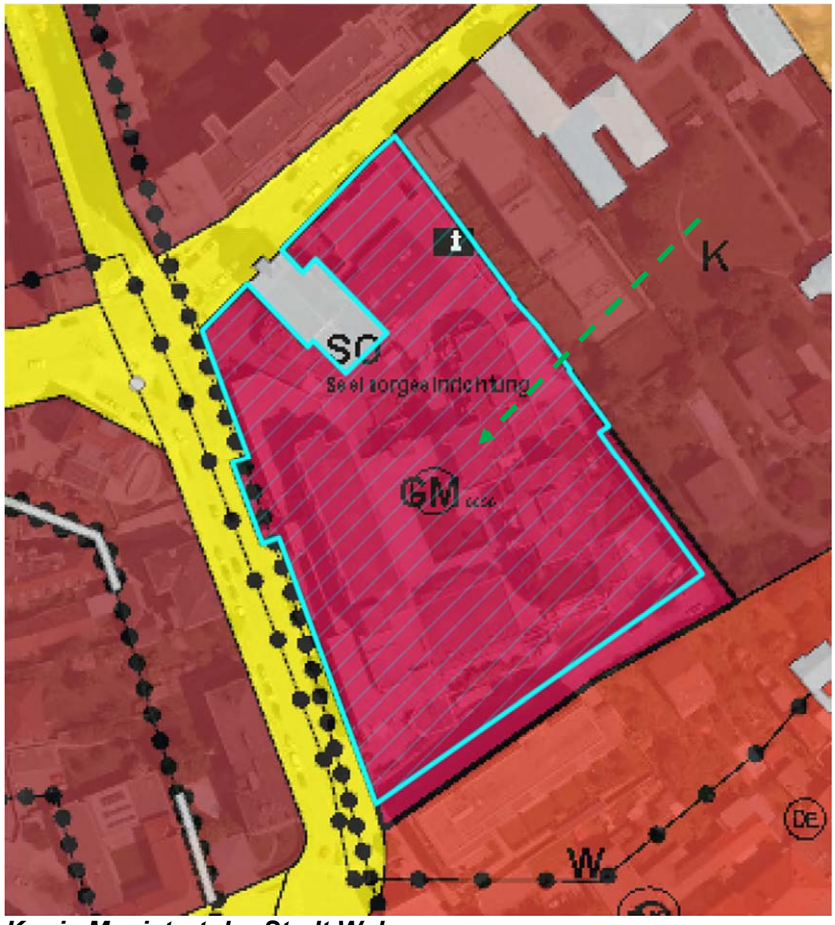
********** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 21.11.2024 06:55:33

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „K – Kerngebiet sowie „GM - Geschäftsgebiete Bestand – mit gemischtem Warenangebot“ ausgewiesen.

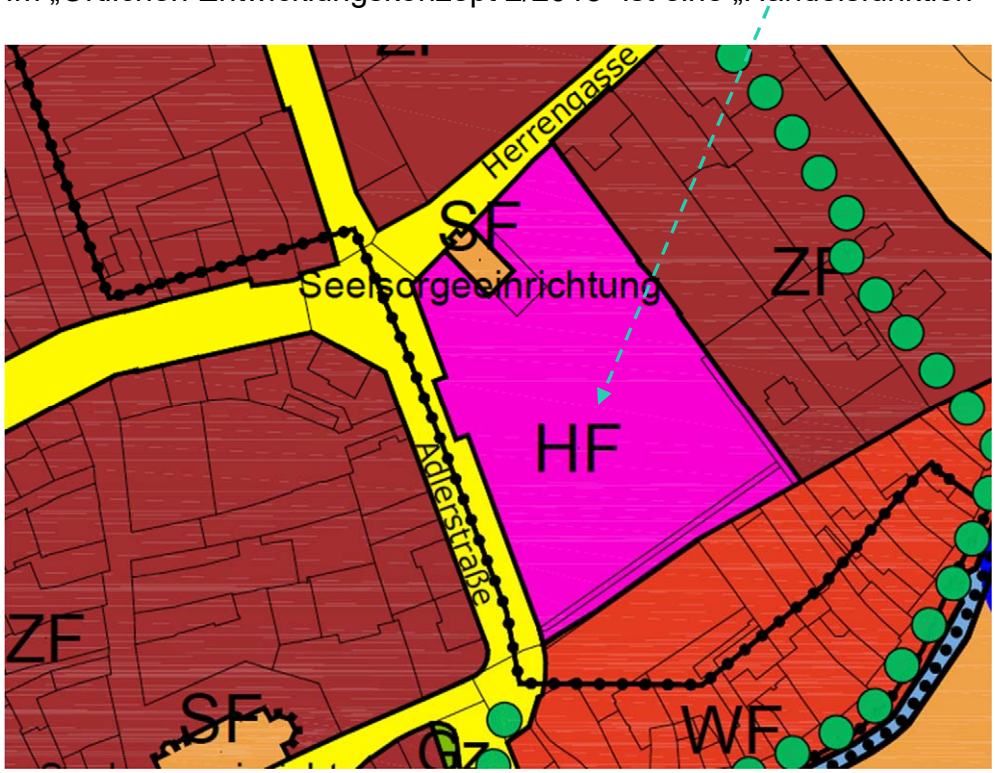


Kopie Magistrat der Stadt Wels

Lt. Bebauungsplan 110/1.6 (2018) ist im gegenständlichen Gebäudekomplex eine Gebäudehöhe von 21,5 m möglich:

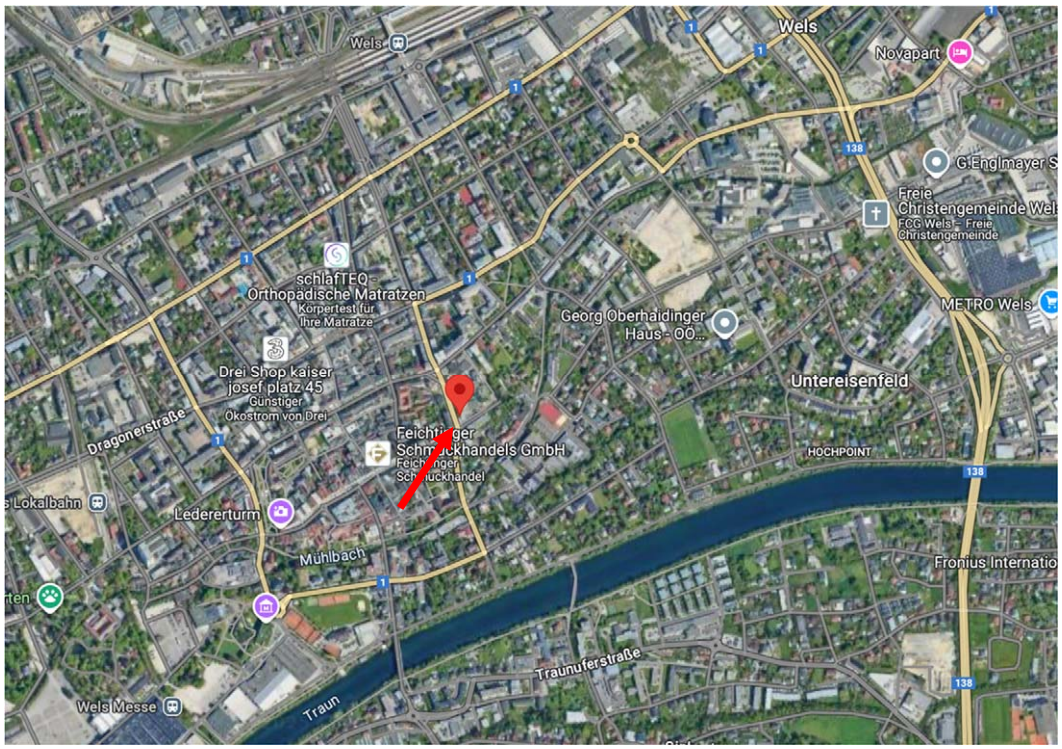
Kopie Stadtplanung Wels

Im „Örtlichen Entwicklungskonzept 2/2015“ ist eine „Handelsfunktion“ ausgewiesen:



Kopie Stadtplanung Wels

02.03. Lage



Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Stadtzentrum von Wels, im sog. „Traunpark“, direkt neben dem Eingang des „Best Western Plaza Hotels Wels“.

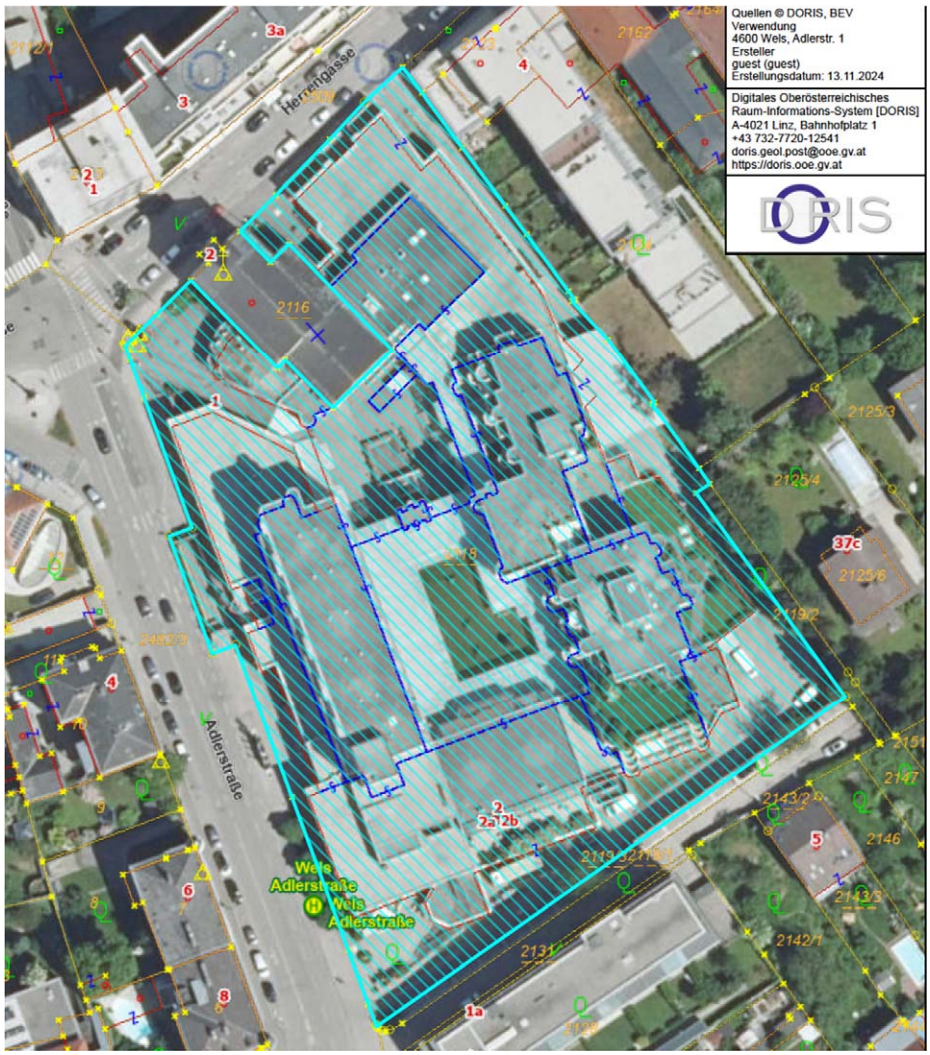
02.04. Infrastruktur

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

Öffentliche *(gebührenpflichtige)* Parkmöglichkeiten gibt es direkt gegenüber des Geschäftslokals. Im „Traunpark-Komplex“ ist eine Tiefgarage *(gegen Gebühr)* vorhanden.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.



02.06. Historie Bauakt

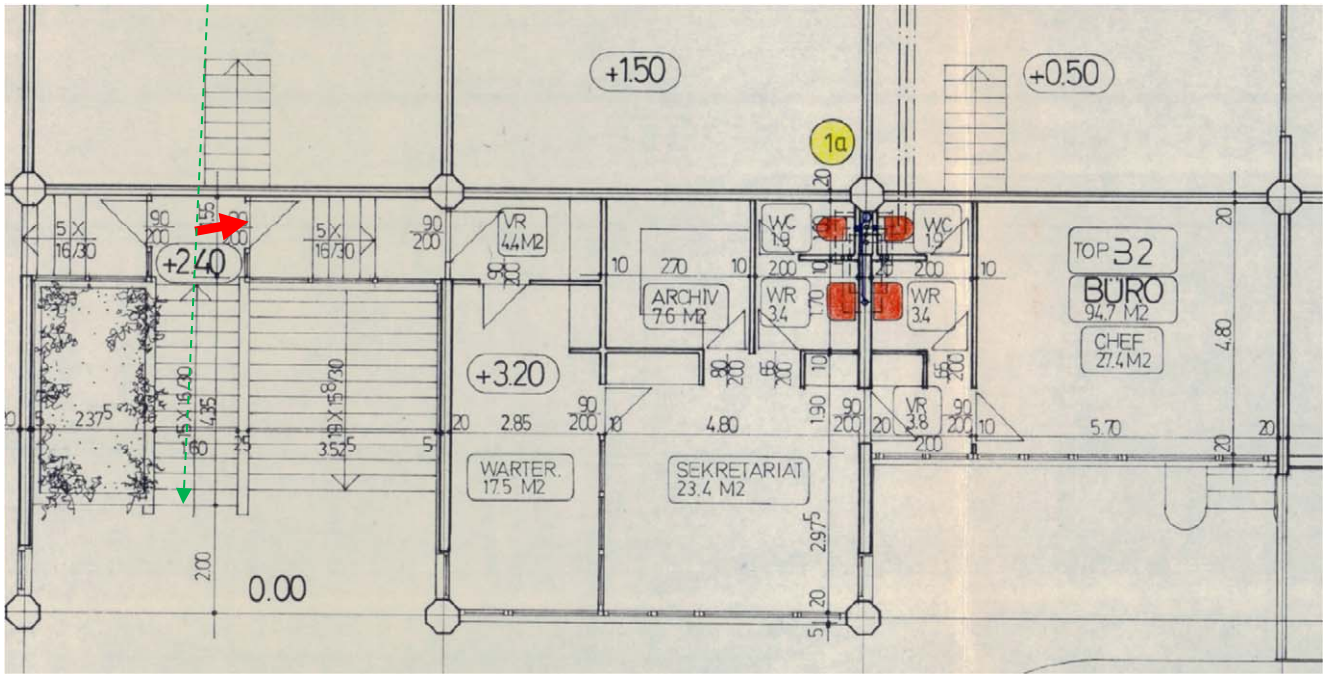
05.09.1980:	Baubewilligung „Hotel-, Wohn-, Konferenz- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage“
12.10.1982:	Kollaudierungsverhandlung
18.02.1983:	Baubewilligung „Abweichung vom genehmigten Bauplan – Geschäftserweiterung im Bereich der Herrengasse“
17.05.1984:	(Teil-)Benützungsbewilligung mit Auflagen Wohnblock A und B, Seelsorge – mit Ausnahmen nachträgliche Bau- und (Teil-)Benützungsbewilligung für das Hotel-, Konferenz- und Geschäftsgebäude mit Tiefgaragen
1996:	Werbeschilder „Optik Bauer“

Es werden auszugsweise Fotos in den Text eingefügt – die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang!

Außenansicht Büro:

02.06.01. Büro B2

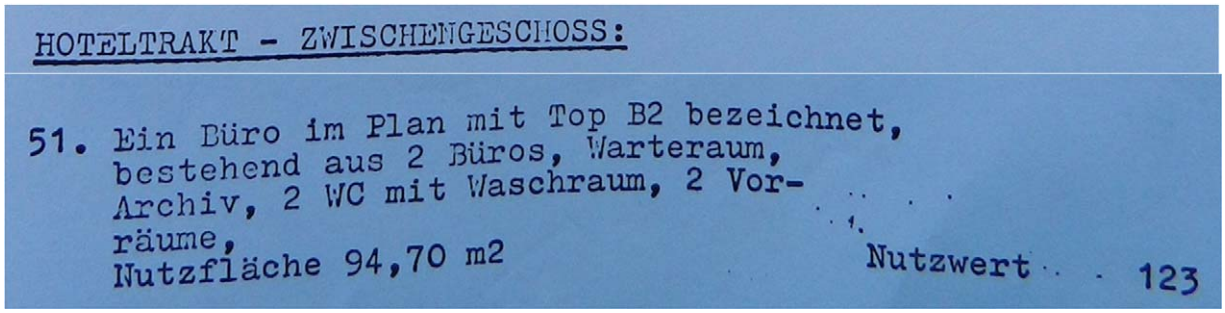
Das Büro ist über einen Zugang im Bereich der Adlerstraße erreichbar:



Auszug Plan Zwischengeschoß Büroebene (Plan 190 23 a v. 14.5.1980) – Kopie Bauakt

Die Raumaufteilung wurde abgeändert zum behördlich bewilligten Einreichplan ausgeführt.
Siehe nachfolgende Raumbeschreibung bzw. Fotos im Anhang!

Lt. Parifikat hat das Büro B2 eine Nutzfläche von 94,70 m2:



HOTELTRAKT - ZWISCHENGESCHOSS:

51. Ein Büro im Plan mit Top B2 bezeichnet, bestehend aus 2 Büros, Warteraum, Archiv, 2 WC mit Waschraum, 2 Vorräume, Nutzfläche 94,70 m2 Nutzwert . . 123

Foto Grundbuch BG Wels, Urkundensammlung (TZ 3265/1981)

Lt. Kaufvertrag vom 06.10.2008 *(TZ 377/2009)* hat das gegenständliche **Büro B2** eine Nutzfläche von **100,43 m2** ***(123/29.870 Anteile)*:**

...
unter anderem Eigentümerin von 123/29870 Anteilen an der Liegenschaft EZ 979 Grundbuch 51242 Wels (B-LNr. 52) mit denen Wohnungseigentum an Büro B 2 untrennbar verbunden
...
ist. Es handelt sich dabei um den im Gebäude Adlerstraße 1, 1. Stock, gelegenen Bürokomplex bestehend aus vier Büroräumen, einem Serverraum, einem Vorraum mit Gang, einer Kleinküche und zwei WC, im Gesamtausmaß von ca. 100,43 m².

Auszug Kaufvertrag v. 06.10.2008 (TZ 377/2009) – Foto Grundbuch BG Wels Urkundensammlung

Im Kaufvertrag vom 30.05.2017 (TZ 4476/2017) findet sich keine det. Beschreibung des Kaufobjektes:

...
a) Diesem Vertrag liegt nachstehender Grundbuchstand zu Grunde:
...
b 2365/1981 Wohnungseigentum an Büro B 2
...
b) Vertragsobjekt sind das im Punkt „Erstens a)" dieses Vertrages beschriebene Wohnungseigentumsobjekt und das damit verbundene Zubehör-Wohnungseigentum.

Auszug Kaufvertrag v. 30.05.2017 (TZ 4476/2017) – Foto Grundbuch BG Wels Urkundensammlung

Büro B2:

- Anlässlich der Befundaufnahme wurden Stichmaße aufgenommen und daraus ergibt sich, vorbehaltlich einer detaillierten Vermessung, eine Nutzfläche von >94,70 m2.
  Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

> es wurde kein neues Nutzwertgutachten erstellt. Die Eigentümer, die dieses haben wollten und einen Vorteil daraus hätten, wollten es aber nicht bezahlen.

Auszug Mail Hausverwaltung v. 20.01.2025

- Die in der Natur vorhandene Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen jener, die im Kaufvertrag vom 06.10.2008 beschrieben ist (siehe oben).

- Im Eingangsbereich des Büros B2 ist eine Treppe/ein Stiegenlauf vorhanden, der weder im Parifikat noch im Kaufvertrag vom 06.10.2008 angeführt ist.
  Eine diesbezügliche Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

> Der 2. Stiegenlauf wird nicht mit allg. BK belastet und nicht mitgerechnet in den Nutzwerten der Top. Da dort die alleinige Nutzung durch AHC erfolgt, zahlen die die Heizkosten nach Verursacherprinzip und kümmern sich um die Reinigung selbst.
> Leider haben wir für kein Top einen Plan. Es liegen auch im Stadtarchiv Wels keine Pläne auf für die einzelnen Tops.

Auszug Mail Hausverwaltung v. 20.01.2025

Fenster: tw. Holz, tw. Kunststoff isolierverglast

Heizung: Radiatoren-Zentralheizung

Kühlung: tw. Klima-Splitgeräte vorhanden

Eingang:

Raumaufteilung:

Gang/Vorraum:
Teppichboden
Raumhöhe: 2,47 m
Warnung der SV:
offene Elektroleitung vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!

Zimmer 1:
Laminatboden
Elektroverteiler, Klima-Splitgerät

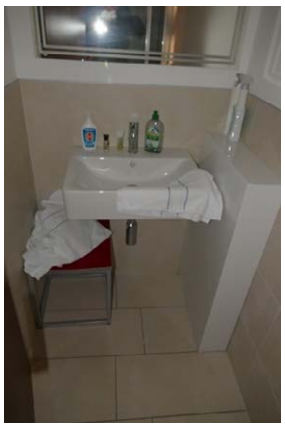
Zimmer 2:
Laminatboden
Elektroverteiler, Klima-Splitgerät

Zimmer 3:
Fliesenboden
Zugang zu Zimmer 4 und zum WC

Zimmer 4:
Laminatboden
Elektroverteiler, Klima-Splitgerät

WC:
Fliesenboden
WC, Waschbecken, „Installations-Schacht-Türl“ *(Anm.d.SV: Warmwasser-Speicher)*

Dusche:
Fliesenboden
Dusche, Waschbecken



Küche:
Fliesenboden

Sonstiges:

- Eine Detailbefundung von Wänden und Böden war tw. nur eingeschränkt *(aufgrund vorhandener Fahrnisse)* möglich.

02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

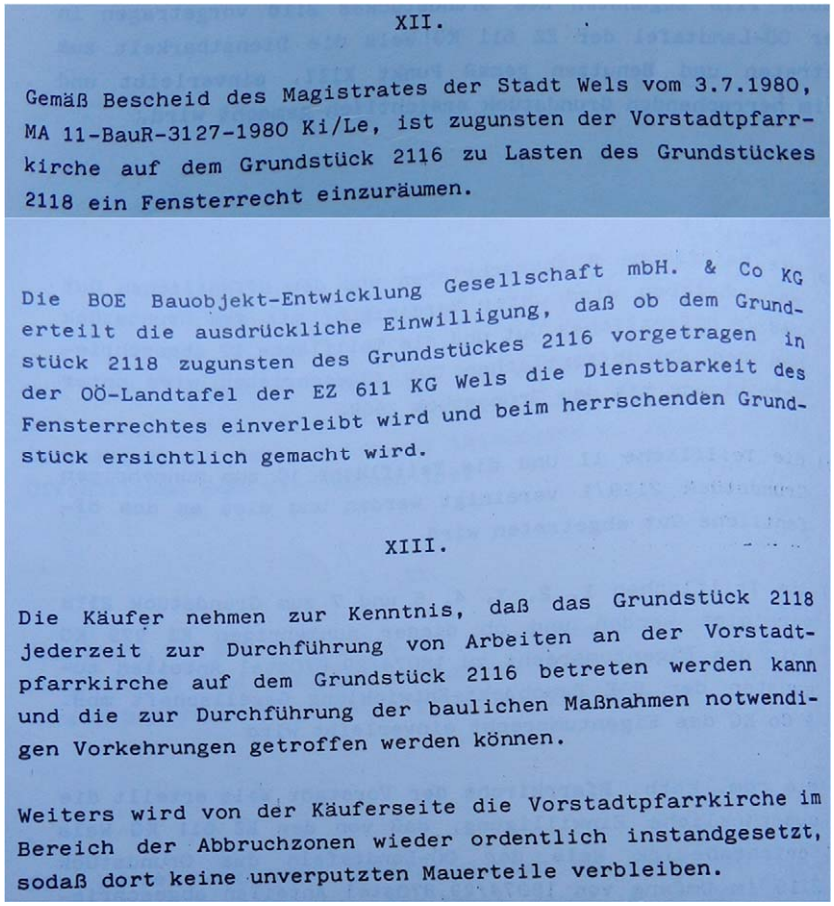
Lt. Angabe von Frau Mückstein, Vertreterin der verpflichteten Parteien,
- werden die Räumlichkeiten als „Hotel-Zimmer-Musterräume“ genutzt,
- sind die Räumlichkeiten nicht vermietet.

02.07.02. Bücherliche Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

********** C **********
1 a 78/1981
DIENSTBARKEIT des Fensterrechtes gem Pkt XII XI
der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116
c gelöscht
2 a 78/1981
DIENSTBARKEIT des Betretens auf Gst 2118 gem Pkt XIII XII
der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116

Auszug Kaufvertrag v. 11.12.1980:



XII.

Gemäß Bescheid des Magistrates der Stadt Wels vom 3.7.1980, MA 11-BauR-3127-1980 Ki/Le, ist zugunsten der Vorstadtpfarrkirche auf dem Grundstück 2116 zu Lasten des Grundstückes 2118 ein Fensterrecht einzuräumen.

Die BOE Bauobjekt-Entwicklung Gesellschaft mbH. & Co KG erteilt die ausdrückliche Einwilligung, daß ob dem Grundstück 2118 zugunsten des Grundstückes 2116 vorgetragen in der OÖ-Landtafel der EZ 611 KG Wels die Dienstbarkeit des Fensterrechtes einverleibt wird und beim herrschenden Grundstück ersichtlich gemacht wird.

XIII.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß das Grundstück 2118 jederzeit zur Durchführung von Arbeiten an der Vorstadtpfarrkirche auf dem Grundstück 2116 betreten werden kann und die zur Durchführung der baulichen Maßnahmen notwendigen Vorkehrungen getroffen werden können.

Weiters wird von der Käuferseite die Vorstadtpfarrkirche im Bereich der Abbruchzonen wieder ordentlich instandgesetzt, sodaß dort keine unverputzten Mauerteile verbleiben.

Foto Urkundensammlung Grundbuch BG Wels

Außerbücherliche Rechte und Lasten

Rückstand Betriebskosten:

KEIN Rückstand zum Stichtag 05.12.2024:

Rückstand B2 zum Stichtag € 0,00

Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 16.01.2024

Offene Sanierungsdarlehen:

offene Sanierungsdarlehen zum Stichtag 05.12.2024: **€ 9.789,20**

Es fand eine große Sanierung in den Jahren 2019/2020 statt. Dazu gibt es Darlehen		
1.	Darlehen	B2 € 7.044,25
2.	Darlehen	B2 € 2.744,95

Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 16.01.2024

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.08. Hausverwaltung

02.08.01. Aktuelle monatliche Vorschreibung Büro B2

RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
Mariahilfer Straße 196 | A- 1150-Wien

Abs.: Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG

AHC International Consulting AG
z.H. Frau Mückstein
Adlerstraße 1
4600 Wels
per Mail an office@ahc-ag.com

Sachbearbeitung
Tina Wimmer
+43 732 908180 DW751
wimmer@rustler.eu

Wien, 10.12.2024

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt 11921, 4600 Wels , Adlerstraße 1 / div. Tops
Rechnungsaussteller: WEG Herrengasse 2/2a/2b-Adlerstraße 1,4600 Wels

Zahlungsreferenz: **000520280015** **gültig ab:** 01.01.2025
Kundennummer: 52028 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU59336506
Rechnungsnummer: 11921/00003

Top	Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
B2	Rücklage	131,01	0,00 %	0,00	131,01
	Rücklage Kredit	111,73	0,00 %	0,00	111,73
	BK Shops	233,13	20,00 %	46,63	279,76
	Heizkostenakonto	61,54	20,00 %	12,31	73,85

Kopie Hausverwaltung

Die detaillierte Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2023 bis 31.12.2023 liegt im Anhang bei.

02.08.02. Sanierungs-/Instandhaltungsrücklagen

Eine Anfrage bei der Hausverwaltung ergab:

- Rücklagenstand per 05.12.2024 inkl. der Einhebungen zu den Darlehen, die über den Reparaturfonds finanziert werden: € 899.665,60 (Stand nach der Tilgung der Darlehen per 01.01.2025 € 779.225,88)

Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 16.01.2025

Das ergibt eine anteilige Rücklage von:

€ 899.665,60 : 29.870 x 123 = € 3.704,68

Die anteilige Sanierungs-/Instandhaltungsrücklage beträgt	€ 3.704,68.

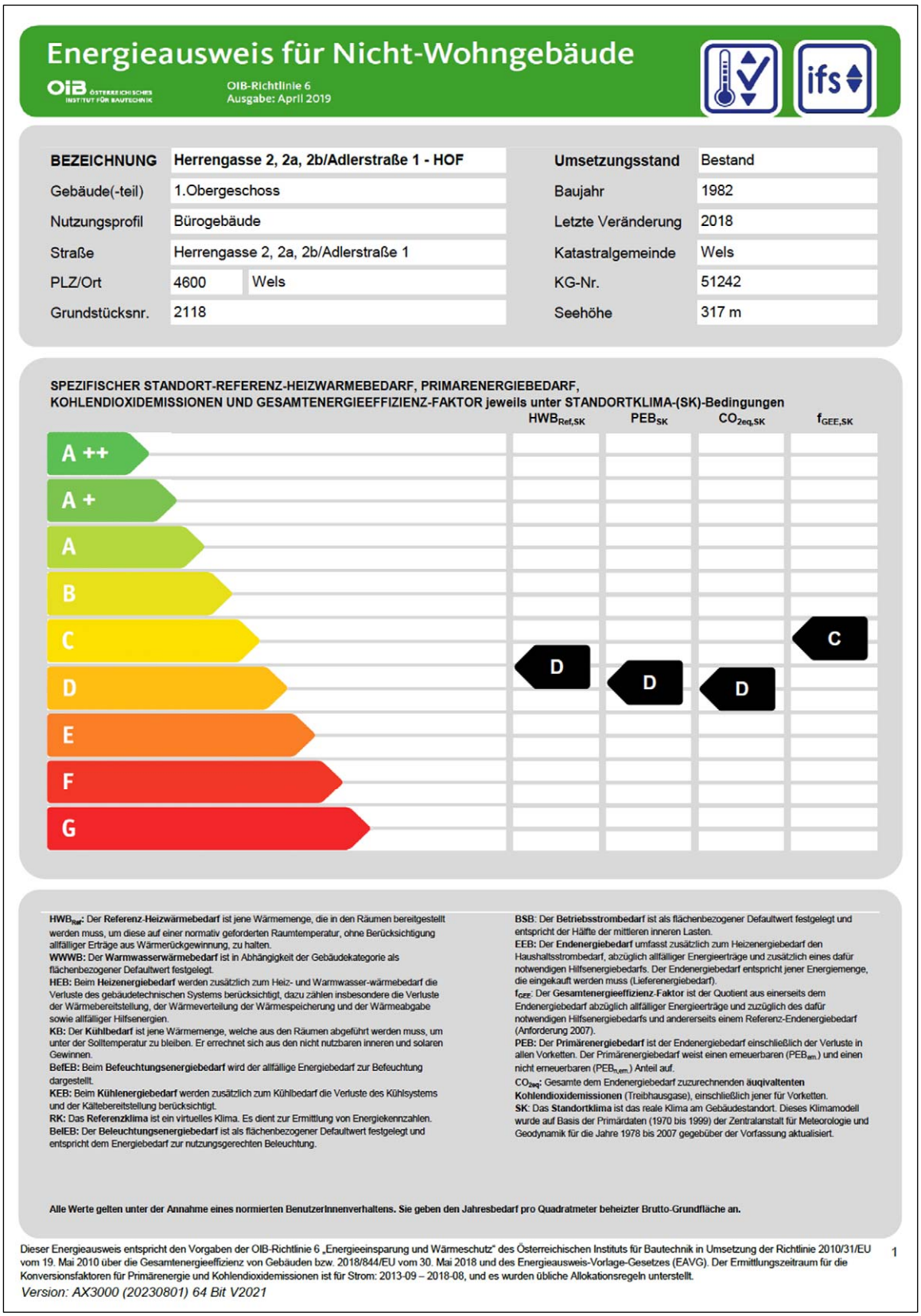
02.08.03. Geplante Sanierungsarbeiten

- Es sind mehrere Sanierungen in Planungen: Stiegenabgang Adlerstraße 1, Dächer auf den Wohnhäusern A und B, Diverse Balkone abdichten bei den Wohnungen, Terrassenabdichtung Hotel.....es gibt dort laufend Sanierungen, die jedes Jahr nach Dringlichkeit in Höhe der jährlich vereinnahmten Rücklage gemacht werden.

Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 16.01.2025

Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 7.11.2023, übersendet von der Hausverwaltung, findet sich im Anhang.

02.09. Energieausweis



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	**Herrengasse 2, 2a, 2b/Adlerstraße 1 - HOF**	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	1.Obergeschoss	Baujahr	1982
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	2018
Straße	Herrengasse 2, 2a, 2b/Adlerstraße 1	Katastralgemeinde	Wels
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51242
Grundstücksnr.	2118	Seehöhe	317 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMARENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A ++				
A +				
A				
B				
C				C
D	D	D	D	
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: 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.
WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.
HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.
KB: Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.
BefEB: Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.
KEB: Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.
RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.
BelEB: Der **Beleuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.
EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich 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 Energieerträge 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 emeuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.em.}$) Anteil auf.
CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äuqivaltenten 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 1978 bis 2007 gegebüber der Vorfassung aktualisiert.

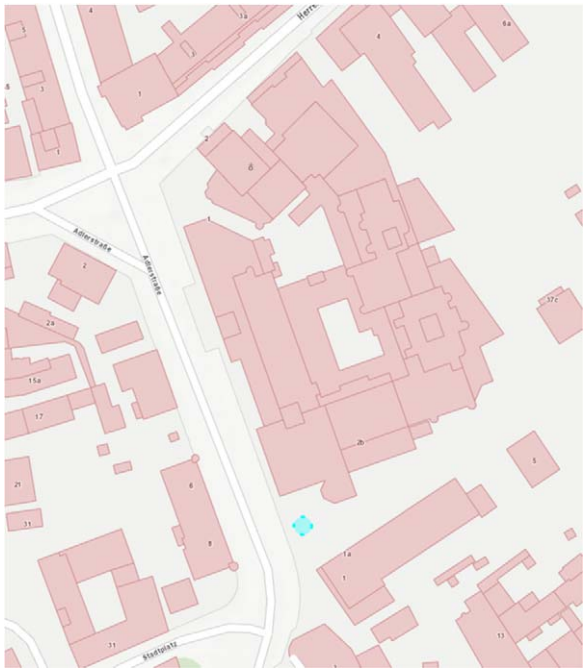
Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

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. 1

Version: AX3000 (20230801) 64 Bit V2021

Energieausweis (übermittelt von der Hausverwaltung)

02.10. Verdachtsflächenkataster



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

Das Grundstück 2118 in Wels (51242) ist dzt. nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- 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.

Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs von deren Ertragswerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Ertragswertverfahren** (§ 5 LBG) ermittelt. Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Vergleichswertverfahren

Bodenwert:

Seitens des Immobilienpreisspiegels Gewinn 2024 werden Wohnbau-Grundstücks-Preise für Wels-Zentrum im Bereich von € 320,00 bis € 470,00/m2, mit steigender Tendenz, angegeben.

Aufgrund von (wenigen) Grundstücksverkäufen im Stadtzentrum, der Größe der Liegenschaft und deren Bebaubarkeit, wird das gegenständliche Grundstück mit € 800,00/m2 bewertet.

Der **Gesamtbodenwert** beträgt:

11.354 m2 à € 800,00/m2	**€ 9.083.200,00**

anteiliger Bodenwert:	
€ 9.083.200,00 : 29.870 x 123 =	*€ 37.403,20*

03.02.02. Ertragswertverfahren

Das Büro B2 ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet.

Die nachhaltige Nettomiete wird sachverständig mit € 7,00/m2 bewertet.

Die übliche Nutzungsdauer von Objekten in der gegebenen Bauweise liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes des Objektes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren** ausgegangen.

Anm.d.SV:
- *Bei der Bewertung wird von einer ordnungsgemäßen Heizungs-/Sanitär-/Elektroinstallation ausgegangen.*
- *Bei der Bewertung wird von „unbeschädigten Böden und Wänden“ ausgegangen.*

Aufgrund der Lage des Objektes, wird der Kapitalisierungszinssatz sachverständig mit 5 % bewertet. Somit ergibt sich, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren, ein Vervielfältiger von 14,09.

Für die Bewertung wird, vorbehaltlich einer Detailvermessung, von der im Kaufvertrag vom 06.10.2006 ausgewiesenen Fläche von 100,43 m2, d.s. gerundet 100 m2, ausgegangen.

Monats-Miete	100 m2	€ 7,00/m2	€	700,00
Jährlicher Rohertrag	€ 700,00	12 Monate	€	8.400,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand vom Rohertrag	€ 8.400,00	15 %	- €	1.260,00
abzügl. 8 % Mietausfallwagnis			- €	672,00
jährlicher Reinertrag der Liegenschaft			€	*6.468,00*
abzügl. Verzinsung Bodenwert	€ 37.403,20	5 %	- €	1.870,16
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage			***€***	***4.597,84***
Wert der baulichen Anlage	4.597,84 x 14,09 *(Vervielf.)*		€	64.783,57
gebundener Bodenwert			€	37.403,20
Ertragswert fiktiv bestandsfrei			**€**	**102.186,77**

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

```
************************************ C ****************************************
   1   a 78/1981
           DIENSTBARKEIT des Fensterrechtes gem Pkt XII XI
           der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116
       c gelöscht
   2   a 78/1981
           DIENSTBARKEIT des Betretens auf Gst 2118 gem Pkt XIII XII
           der 3 Kaufverträge 1980-12-11 für Gst 2116
```

Wert der Dienstbarkeit C-INr. 1 a 78/1981 – Dienstbarkeit des Fensterrechtes:	€ 0,00

Wert der Dienstbarkeit C-INr. 2 a 78/1981 – Dienstbarkeit des Betretens:	€ 0,00

Außerbücherliche Lasten:

offene Sanierungsdarlehen:

Siehe Punkt 02.07.02!

Offene Sanierungsdarlehen, zum **Stichtag 05.12.2024**, gesamt:	**€ 9.789,20**

04. Verkehrswertermittlung

Verkehrswert fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei:

- Der Ertragswert wurde auf Basis der nachhaltig erzielbaren Miete ermittelt.

Der Ertragswert (d.s. € 102.186,77 – siehe Punkt 03.02.02) entspricht dem Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** des Büros B2, Adlerstraße 1, 4600 Wels, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 05.12.2024, wird mit (gerundet) **€ 102.000,00** bewertet.

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: **5. Dezember 2024** 14.30 Uhr bis 15.10 Uhr

Der **Verkehrswert** des Anteiles von 123/29.870 an der Liegenschaft 4600 Wels, Adlerstraße 1, Herrengasse 2, 2a, 2b,

Wohnungseigentum an Büro B2
(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 979, Gst.-Nr. 2118, B-lNr. 204)

wird **zum Stichtag 5. Dezember 2024**, unter der Voraussetzung der **Lasten- und Kontaminierungsfreiheit,** mit (gerundet)

€ 102.000,00

bewertet.

Bücherliche Lasten:
- **Wert der Dienstbarkeit C-lNr. 1 a 78/1981 – Dienstbarkeit des Fensterrechtes: € 0,00**
- **Wert der Dienstbarkeit C-lNr. 2 a 78/1981 – Dienstbarkeit des Betretens: € 0,00**

Siehe Punkt 03.03.!

Außerbücherliche Lasten:
- **Offene Sanierungsdarlehen € 9.789,20**

Siehe Punkt 02.07.02.

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

Wels, am 20. März 2025

Christa Buchmayer, PMBA
allg.beeid.u.gerichtl.zertif.Sachverständige

Anlagen:
(1) Katasterplan (1 Seite)
(2) Baubewilligung (22 Seiten)
(3) Benützungsbewilligung (6 Seiten)
(4) Betriebskostenabrechnung 2023 (6 Seiten)
(5) Protokoll Eigentümerversammlung 2023 (7 Seiten)
(6) Einreichplan (3 Seiten)
(7) Fotobeilage (53 Fotos – 9 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 32 + 54 = 86 Seiten