buchmayer & buchmayer
Sachverständigenbüro OG
Hochbau, Vergabewesen, Liegenschaftsbewertung

Christa Buchmayer, PMBA
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0664/2447696
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0664/2447697
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 07242/46647
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Traun

Johann-Roithner-Straße 8
4050 Traun

Wels, am 26. Mai 2026

BG Traun – AZ: 10 E 18/25x

SV-GZ: 25538

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 4055 Pucking, Paulusweg 3 und 4

(BG Traun, KG 45521 Pucking I, EZ 1131, Gst.-Nr. 413/12, 413/13, 413/20, 413/21, 413/26, 413/27, B-INr. 1)

Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen** Marktstraße 41, 4201 Gramastetten
vertreten durch:	**RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner** Südtiroler Straße 4-6, 4020 Linz
Verpflichtete Partei:	**CRISTAL IMMO GMBH** Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden
vertreten durch:	**--**
wegen:	**€ 2.100.000,00 s.A.**

Stichtag des Gutachtens

2. September 2025 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES 3

01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG 3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND 3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG 3
01.04. ORTSAUGENSCHEIN 4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS 4
01.06. EINHEITSWERT 5
01.07. ZUBEHÖR 5

02. BEFUND 6

02.01. GRUNDBUCHSSTAND 6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN 7
02.03. ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT 10
02.03.01. ZUFAHRT VON DER LANDESSTRAßE L563 TRAUNUFERSTRAßE 10
02.03.02. (SIEDLUNGS-)ZUFAHRT ZUR GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT 11
02.04. LAGE 13
02.05. INFRASTRUKTUR 14
02.06. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 14
02.07. OBJEKTE 15
02.07.01. HISTORIE BAUAKT 15
02.07.02. BAUBESCHREIBUNG 17
02.07.03. DOPPELHAUS-HÄLFTE „PAULUSWEG 3“ 19
02.07.04. DOPPELHAUS-HÄLFTE „PAULUSWEG 4“ 31
02.07.05. SONSTIGES 44
02.08. RECHTE UND LASTEN 45
02.08.01. BÜCHERLICHE LASTEN 45
02.08.02. AUßERBÜCHERLICHES RECHT 45
02.08.03. AUßERBÜCHERLICHE LAST 45
02.09. ENERGIEAUSWEIS 46
02.10. ALTLASTEN 46

03. BEWERTUNG 47

03.01. ALLGEMEINES 47
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE 48
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN 48
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN 49
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN 51

04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 52

05. ZUSAMMENFASSUNG 53

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Traun, Abteilung 10, vom 2. Juni 2025, Aktenzahl 10 E 18/25x-6, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4055 Pucking, Paulusweg 3 und 4
(BG Traun, KG 45521 Pucking I, EZ 1133, Gst.-Nr. 413/12, 413/13, 413/20, 413/21, 413/26, 413/27, B-INr. 1)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen** Marktstraße 41, 4201 Gramastetten
vertreten durch:	**RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner** Südtiroler Straße 4-6, 4020 Linz
Verpflichtete Partei:	**CRISTAL IMMO GMBH** Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden
vertreten durch:	**--**
wegen:	**€ 2.100.000,00 s.A.**

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 2. September 2025, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die Besichtigung fand am 2. September 2025, 10.30 Uhr, statt.

Anwesende:
- Sead Sopaj, Geschäftsführer der verpfl. Partei
- Elisabeth Klaming, informierte Vertreterin der betreibenden Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 11.30 Uhr *(Dauer: 2/2 Stunden)*

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 2. September 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Linz samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Pucking
- Erhebungen beim Amt der OÖ Landesregierung – Straßenmeisterei Ansfelden
- Erhebungen bei der Netz OÖ
- Erhebungen elektronisches Grundbuch Bezirksgericht Traun
- Erhebungen DORIS (Digitales oö Raum-Informations-System)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen Lärmkarte ASFINAG
- Erhebungen Altlastenportal Bundesministerium Land- und Forstwortschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
- 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

Mit Mail vom 16.03.2026 übermittelte die betreibende Partei, Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal Gen, folgende Unterlagen betreffend der „Privatstraße – Gst. 413/1“ an die Sachverständige:
- Vereinbarung Geh- und Fahrtrecht Gst. 413/1, EZ 1102, KG 45521 v. 19.11.2021 – *siehe Anlage*
- Kaufvertragsentwurf Gst. 413/1, EZ 1102, KG 45521 *(bis dato nicht unterzeichnet)*

01.06. Einheitswert

In EWAZ 46 011-8-0722/2 wurde der Einheitswert zum 1.1.2022 der EZ 1131 (Fläche 1.044m²) als unbebautes Grundstück mit einem Einheitswert in Höhe von € 6.000,- festgestellt.
Der Bodenwert beträgt € 4,3604/m²

Auszug Mail Finanzamt Linz v. 21.07.2025

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 Gerätschaften, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

453 010 E 18/25 x

ON 1.2, 1

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45521 Pucking I EINLAGEZAHL 1131
BEZIRKSGERICHT Traun

****
Letzte TZ 90/2025
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
413/12	G	Gärten(10)	*	428	Paulusweg 3
413/13	G	Gärten(10)	*	524	Paulusweg 4
413/20	G	Sonst(40)	*	25	
413/21	G	Sonst(40)	*	25	
413/26	G	Bauf.(20)	*	21	
413/27	G	Bauf.(20)	*	21	
GESAMTFLÄCHE				1044	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
********** A2 **********
1 a 1174/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 413/12 413/13 413/20 413/21
413/26 413/27 aus EZ 1102
2 a 5545/2019 453/2022 1173/2022 Bauplatz (auf) Gst 413/12 413/13
Bescheid 2019-01-11, AZ: B-2018-1126-00139
b 1174/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1102
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
CRISTAL IMMO GmbH (FN 507193y)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 1174/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
c gelöscht
********** C **********
1 a 1139/2024 Pfandurkunde 2021-12-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.560.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
3 a 90/2025 Exekutionsantrag 2025-01-09, Exekutionsbewilligung
2025-01-13
PFANDRECHT vollstr EUR 44,75
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-01-13 für
Marktgemeinde Pucking (28 E 98/25v)
b 90/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1131 KG 45521 Pucking I, C-LNR 3
EZ 803 KG 49227 Pichlern, C-LNR 6
EZ 2458 KG 51216 Marchtrenk, C-LNR 9
EZ 2158 KG 51226 Puchberg, C-LNR 8

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

Seite 1 von 2

****

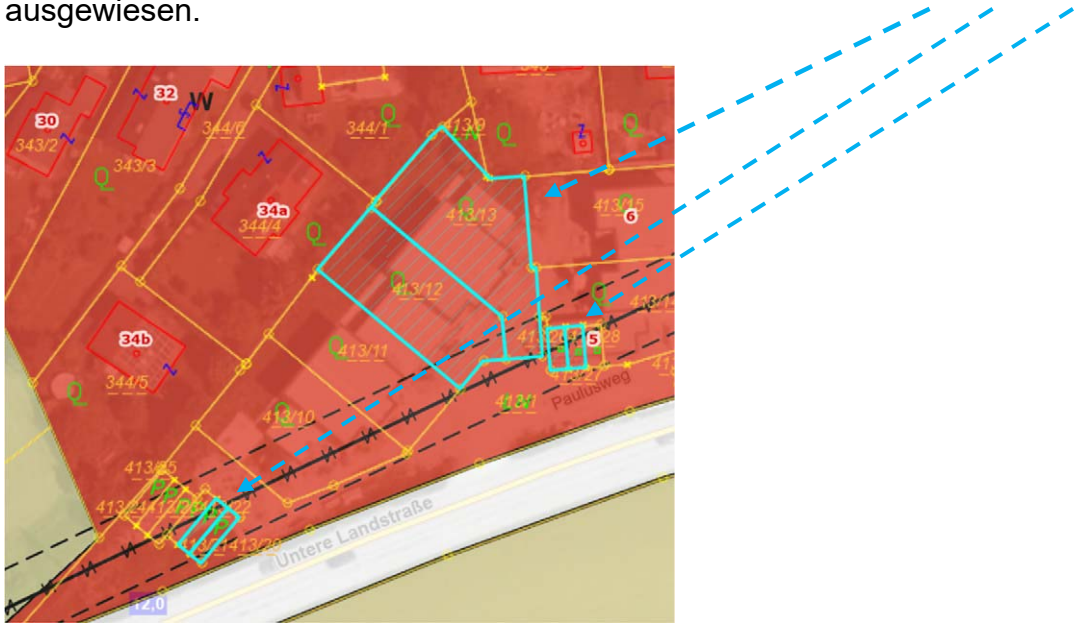
ON 1.2, 2

Grundbuch 22.05.2025 13:49:30

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

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



DORIS

Auf der Liegenschaft verläuft, lt. DORIS, ein „Schutzstreifen für Stromleitungen“ („gelbe Fläche“):

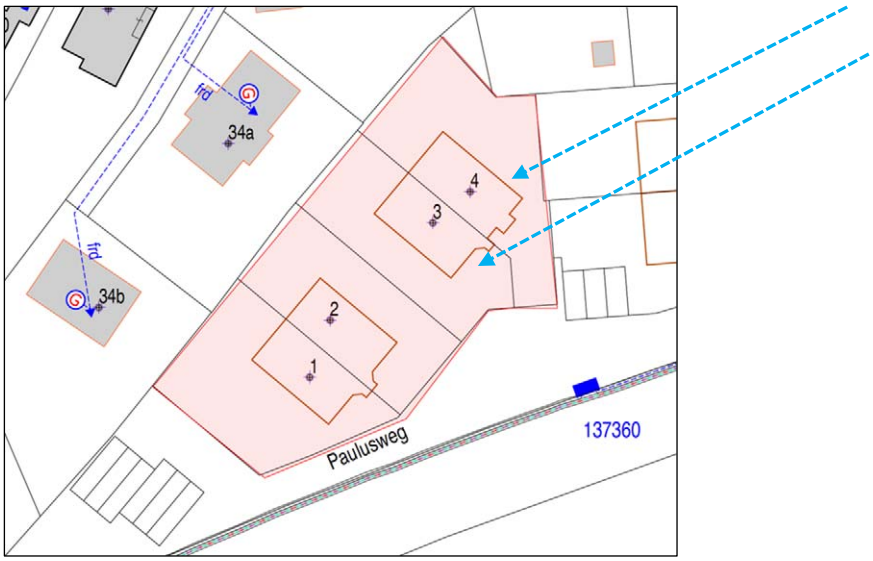


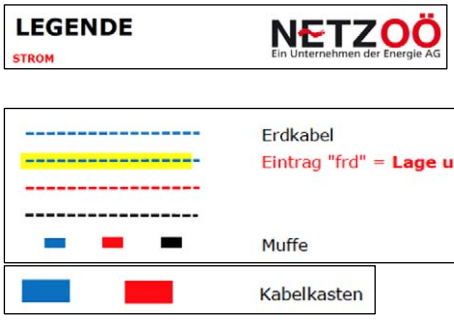
DORIS

Eine diesbezügliche Anfrage bei der Netz OÖ ergab, dass die 30-kV-Stromleitung nunmehr verkabelt ist:



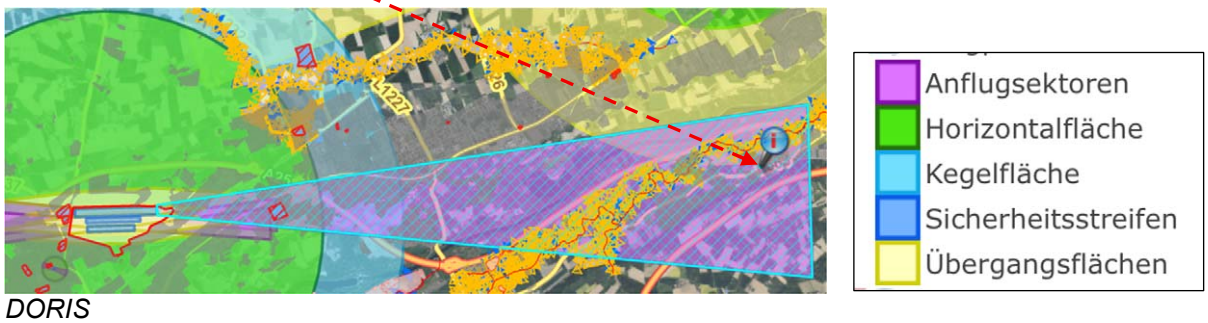
Netz OÖ – Strom/Telekom – Übersichtsplan:





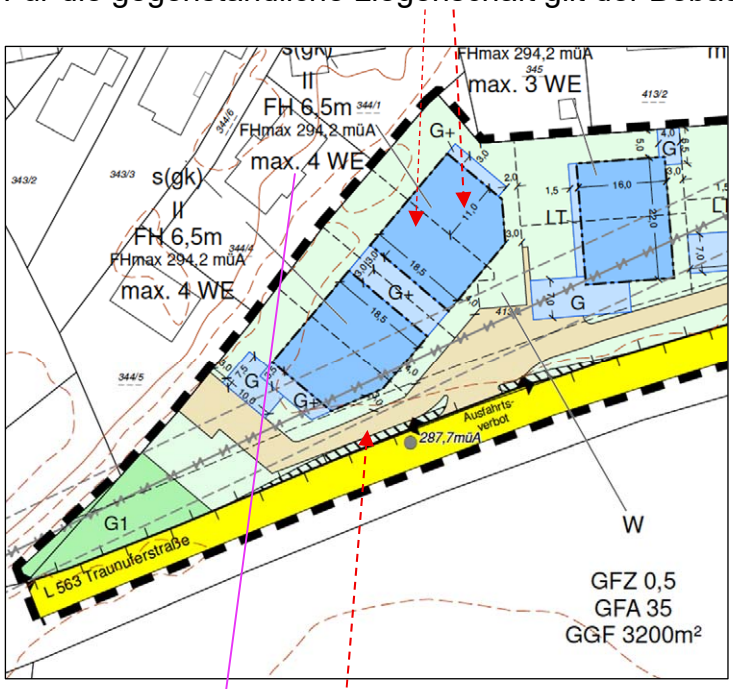
➔ *Anm.d.SV: Das Erdkabel verläuft NICHT auf den gegenständlichen Grundstücken.*

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der „Sicherheitszone Luftfahrt“:



DORIS

Für die gegenständliche Liegenschaft gilt der Bebauungsplan Nr. 55 (2018):



Auszug Legende:

GFZ 0,5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Bezugsfläche) als Höchstwert In die Gesamtgeschossfläche sind einzurechnen: Geschosse über dem Erdboden nach den Außenmaßen der Gebäude; Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, Dachräumen und Kellergeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände; Nebengebäude, Garagen und Abstellplätze mit Schutzdächern (Carports). Bei der Ermittlung der Gesamtgeschossfläche bleiben Balkone, Loggien, Erker, Terrassen, Tiefgaragen inkl. überdachter Ein- und Ausfahrten, Dachvorsprünge sowie ähnliche bauliche Anlagen unberücksichtigt. Bezugsfläche: Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung (6.375 m²) Die GFZ gilt als Orientierungswert für die maximal zulässige Gesamtgeschossfläche.
GGF 3200 m²	MAXIMAL ZULÄSSIGE GESAMTGESCHOSSFLÄCHE Die entsprechend der GFZ von 0,5 festgelegte Gesamtgeschossfläche darf insgesamt im Planungsraum nicht überschritten werden.
max. . WE	MAXIMALE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN je bebaubarer Fläche
GFA 35	GRÜNFLÄCHENANTEIL (Grünfläche in Prozent der Bezugsfläche) Mindestens 35 % der Bezugsfläche sind als Grünfläche zu gestalten. Kompensationsmaßnahmen sind zulässig. Bezugsfläche: Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung (6.375 m²) abzüglich der Abtretungsflächen und privaten Verkehrsflächen
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE, geringfügige Lageveränderung unter Erhaltung der Erschließungsfunktion zulässig.
G	ALS GEBÄUDE NUR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG. ABSTELLPLÄTZE MIT SCHUTZDÄCHERN (CARPORTS) ZULÄSSIG.
G+	ALS GEBÄUDE NUR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG. ABSTELLPLÄTZE MIT SCHUTZDÄCHERN (CARPORTS) ZULÄSSIG. DACHTERRASSENÜBERDACHUNGEN, ÜBERMAUERUNGEN/ATTIKEN sowie LOGGIEN, WINTERGÄRTEN u. dgl. sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 6,0 m über dem Erdgeschossfußboden des Nebengebäudes ZULÄSSIG.
s (gk)	SONSTIGE BAUWEISE - Sonderform einer gekuppelten Bauweise: gekuppelte Bauweise oder parifizierte Einheiten, die einer gekuppelten Bauweise gleichkommen.
II	ZAHL DER GESCHOSSE als Höchstgrenze
FH 6,5m 294,2 müA	FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe) als Höchstgrenze bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt. Angabe der zulässigen Firsthöhe (=Gesamthöhe) in Meter über Adria

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

02.03. Zufahrt zur Liegenschaft

Auszug „Verhandlungsschrift Bauverhandlung v. 29.08.2018“:

> Die Erschließung des gegenständlichen Grundstückes erfolgt über die angrenzende Privatstraße welche sich laut Angabe des Planverfassers im Mitbesitz aller angrenzenden Grundstücke befindet. Weiters ist diese Privatstraße gem. Angabe der Baubehörde im Bebauungsplan entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen und es kann somit aus Sicht der Amtssachverständigen diese Privatstraße im baurechtlichen Sinn mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verglichen werden, sodass hinsichtlich Brandschutzmaßnahmen, im speziellen bei den nahegelegenen Toröffnungen der Garagen die OiB Richtlinie 2 Punkt 4.2a angewendet werden kann. In weiterer Folge erfolgt die Erschließung dieser Privatstraße über die südlich angrenzende Landesstraße. Bezüglich der Zufahrtsmöglichkeit von der Landesstraße aus bzw. bezüglich einzuhaltender Mindestabstände zu dieser ist das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverwaltung herzustellen.

02.03.01. Zufahrt von der Landesstraße L563 Traunuferstraße



Kopie Straßenmeisterei Ansfelden

Mit 04.10.2021 wurde seitens des Amtes der OÖ Landesregierung, Direktion Straßenbau und Verkehr, Straßenmeisterei Ansfelden, die Zustimmung zur Herstellung einer prov. Baustellenzu- und abfahrt *(„Einbahnregelung“)* von der „Landesstraße L563 Traunuferstraße“ erteilt:

> **6. Vertragsdauer**
>
> 6.1. Der Vertrag tritt mit Unterfertigung durch beide Vertragsparteien in Kraft. Die Zustimmung wird **befristet, bis 31.12.2022** erteilt.

➔ dzt. liegt KEINE Zufahrtsberechtigung von der Landesstraße aus vor!

Lt. Auskunft der Straßenmeisterei Ansfelden muss *(auf Kosten der Eigentümer der Liegenschaften der gegenständlichen Siedlung)* für eine „dauerhafte Zufahrt“, siehe obigen Plan, auf der Traunuferstraße *(= Landesstraße)* eine „Abbiegelösung“ *(inkl. Verkehrsinsel)* errichtet werden.
Die Kosten hierfür werden seitens der Straßenmeisterei Ansfelden mit *(dzt.)* ca. € 200.000,00 geschätzt.

Auszug Mail der Straßenmeisterei Ansfelden v. 03.04.2026:

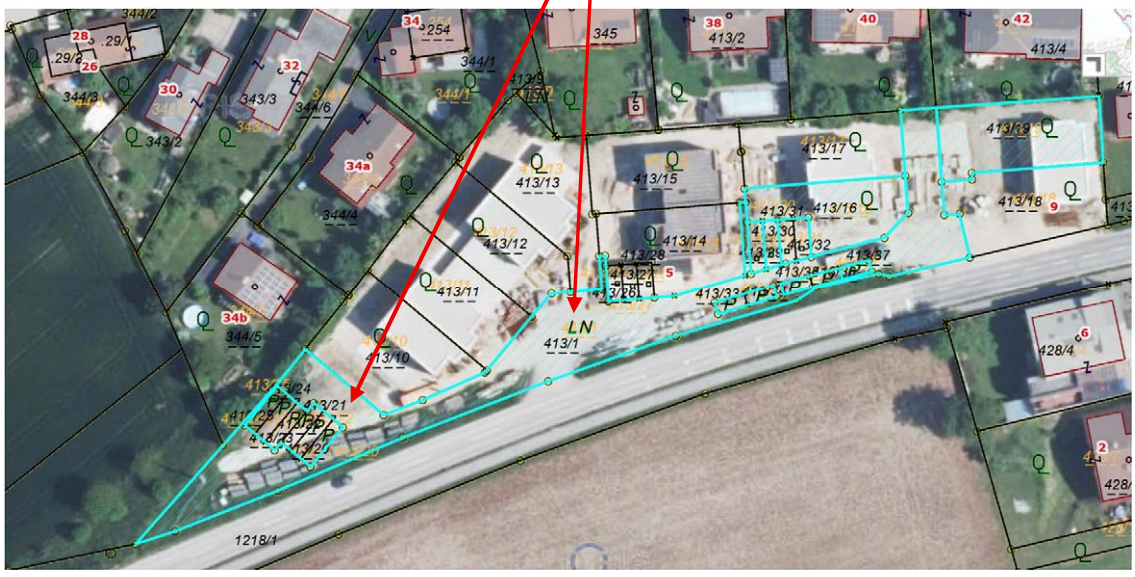
- der Anschluss für die provisorische Baustellenzufahrt hat keine Gültigkeit mehr
- einen Zufahrtsvertrag nach O.ö. Straßengesetz §20 gibt es bis dato nicht!
- einen Plan für den erforderlichen Linksabbieger mit Querungshilfe finden Sie im Anhang (O.ö. Straßengesetz §16 Verursacherprinzip)
- Kosten für den Bau ca.200.000€

Des weiteren wurde bereits die Behörde und der ASV. hinzugezogen und die Ausfahrt beim Grundstück 413/18 gesperrt.

Anm.d.SV:
- *Die Baukosten sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.*
- *Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit der Landesbehörde zu suchen.*
- *Der Plan „Linksabbieger mit Querungshilfe“ ist auf Seite 10 des Gutachtens abgebildet.*

02.03.02. (Siedlungs-)Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft

Die Zufahrt ist nur über das Grundstück 413/1, Teil der EZ 1102, KG 45521 Pucking I, möglich *(Anm.d.SV: Diese Liegenschaft steht im Eigentum Dritter)*:



Anm.d.SV:
- *Die Eigentümerin der „dienenden Liegenschaft“, WIN Immo GmbH, ist in Insolvenz und mit Beschluss vom 8. August 2025 wurde vom Landesgericht Linz die Schließung des Unternehmens angeordnet:*



JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH EDIKTSDATEI

Insolvenzdatei

LG Linz, 17 S 75/25s - Konkursverfahren - WIN Immo GmbH

Bekannt gemacht am 22. Mai 2025

Firmenbuchnummer:	FN 551777m
Schuldner:	WIN Immo GmbH Traunuferstraße 100 4052 Ansfelden FN 551777m Immobilienprojektentwicklung
Masseverwalter:	PIRINGER Stefan MMag. Dr. Kapuzinerstraße 38 4020 Linz Tel.: 0732/7303692730, Fax: 0732/7303692816 E-Mail: stefan.piringer@leitnerlaw.eu

Insolvenzmasse:	Der Masseverwalter hat angezeigt, dass die Insolvenzmasse nicht ausreicht, um die Masseforderungen zu erfüllen (Masseunzulänglichkeit).

Beschluss vom 5. August 2025

Bekannt gemacht am 8. August 2025

Unternehmen:	Die Schließung des Unternehmens wird angeordnet.

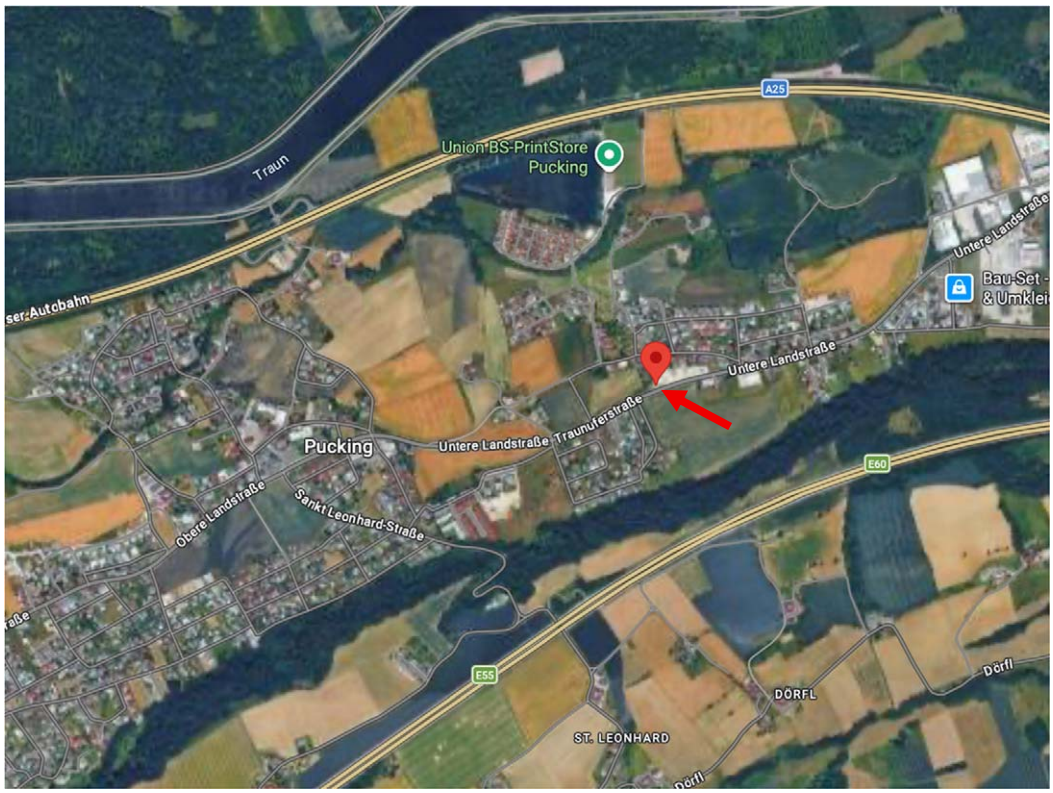
Beschluss vom 8. August 2025

Quelle: https://edikte.justiz.gv.at/

- *Am 19. November 2021 wurde von (der zwischenzeitlich insolventen) WIN Immo GmbH (u.a.) mit der Verpflichteten eine Vereinbarung betreffend des „anteiligen Erwerbes“ des Grundstückes 413/1 („Privatstraße“) geschlossen, um sich darauf das wechselseitige Geh- und Fahrtrecht einzuräumen (siehe Anhang).*
  - *Bis zum Gesamtabverkauf (aller Grundstücke) räumt WIN Immo GmbH (u.a.) der Verpflichteten das Recht des Gehens und Fahrens über das Grundstück 413/1 unentgeltlich ein und übernimmt bis zum Gesamtabverkauf sämtliche Aufwendungen und Kosten bezüglich dieses Grundstückes.*
  - *Die Verpflichtete verpflichtet sich für den Fall der Weiterveräußerung ihres Grundstückes bzw. ihrer Grundstücke zur Überbindung von Rechten und Pflichten aus dieser Vereinbarung an etwaige Rechtsnachfolger.*

- *Betreffend des (anteiligen) Verkaufs des Grundstückes 413/1 (durch den Masseverwalter) kam es bis dato zu keiner Einigung mit den „betroffenen Grundstückseigentümern“, u.a. der Verpflichteten ➔ bis dato keine abschließende Regelung der (Siedlungs-)Zufahrt.*

02.04. Lage

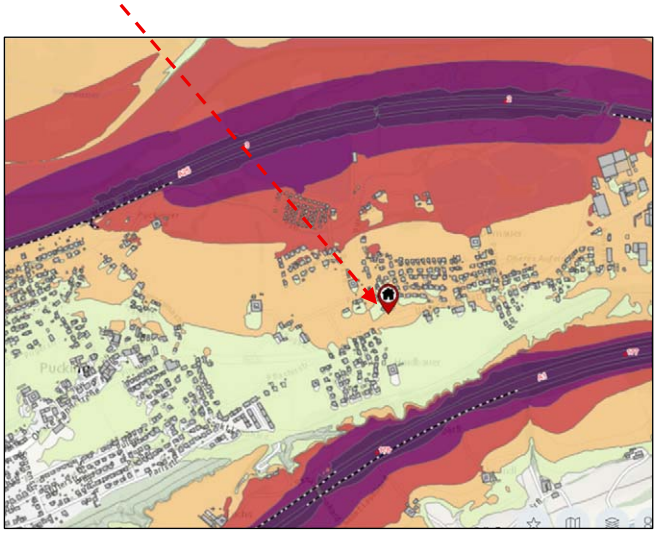


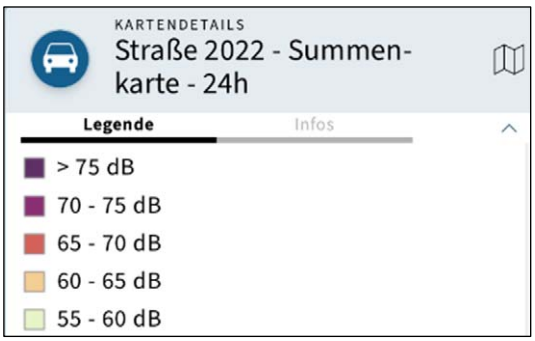
Ausschnitt Google Maps

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer *(neuen)* Wohnsiedlung südlich der Autobahn A25, nördlich der „Unteren Landesstraße - Traunuferstraße“.

Das Gemeindeamt Pucking, der Kindergarten sowie die Volksschule sind ca. 1 km entfernt.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer vom Straßenlärm belasteten Zone:





Quelle: https://maps.laerminfo.at

02.05. Infrastruktur

- Lt. Auskunft vom Wasserverband Großraum Ansfelden sind an Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser und Kanal *(im Rohbauzustand)* vorhanden *(siehe Anhang)*.
- Lt. Auskunft der Netz OÖ ist die Stromleitung in das Gebäude nicht fertiggestellt *(siehe Plan Seite 8)*.

Anm.d.SV:
- *Die Wasseruhr(en) wurde(n) nicht vorgezeigt.*
- *Betreffend der Erreichbarkeit der bzw. Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft siehe Punkt 02.03.!*

02.06. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft ist „dreigeteilt“:
- Das „Wohnbau-Areal“ *(Gst.-Nr. 413/12, 413/13)* weist eine polygonale Form auf. Die Liegenschaft ist mit einem „Doppelhaus-Rohbau“, nicht unterkellert, bebaut.
- „Stellplatz-Flächen“ *(Gst.-Nr. 413/20, 413/21)*: „Rohbau-Zustand“
- Garagenflächen *(Gst.-Nr. 413/26, 413/27)*

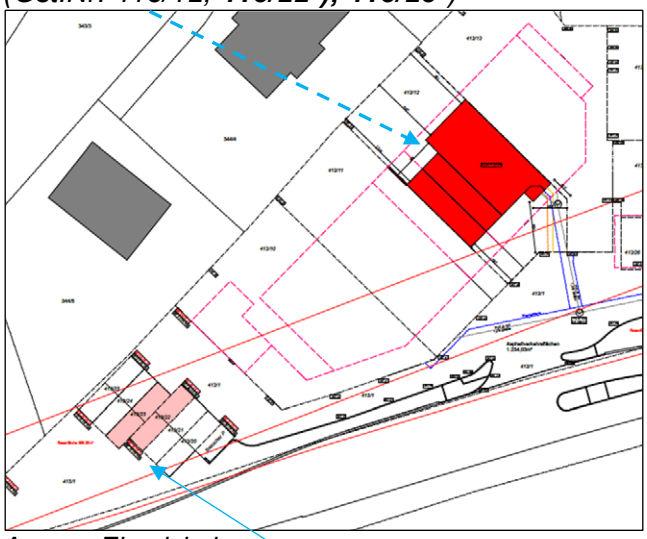


Auszug DORIS

02.07. Objekte

02.07.01. Historie Bauakt

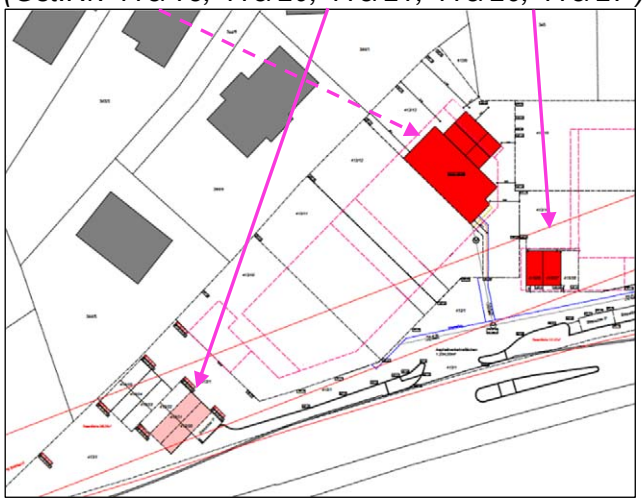
26.09.2019 Baubewilligung
„Neubau eines Wohnhauses mit Garagen – Paulusweg 3“
*(Gst.Nr. 413/12, **413/22*), 413/23***)*



Auszug Einreichplan

*) ***die Grundstücke 413/22 und 413/23 sind Teil der EZ 1133 ➔***
Teil der Nachbarliegenschaft Paulusweg 1 und 2 (nicht gegenständlich)

26.09.2019 Baubewilligung
„Neubau eines Wohnhauses mit Garagen – Paulusweg 4“
(Gst.Nr. 413/13, 413/20, 413/21, 413/26, 413/27)



Anm.d.SV:
*Paulusweg 3 und Paulusweg 4 sind **Teil EINER EZ (Einlagezahl)** ➔ nicht parifiziert!*

Anm.d.SV:

- *Die Baubewilligungen für das gegenständliche Doppelhaus wurden am 26.09.2019 erteilt. In dem von der Gemeinde Pucking übermittelten Bauakt finden sich*
  - *kein Antrag/keine Bewilligung betreffend Verlängerung der Baubewilligung und auch*
  - *keine Baubeginnanzeige.*

- *Die Verpflichtete kaufte am 21.12.2021 das „Projekt Paulusweg 3 und 4“. Die Liegenschaft war, lt. Kaufvertrag (TZ 1174/2022, BG Traun) noch „unbebaut“.*

- *Sollte tatsächlich keine Verlängerung der Baubewilligung bzw. keine Baubeginnanzeige vorliegen, so wären die Baubewilligungen zwischenzeitlich erloschen.*
  Auszug OÖ Bauordnung 1994, § 38, Fassung v. 11.04.2023:

§ 38
Erlöschen der Baubewilligung

(1) Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

(2) Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde. *(Anm: LGBl.Nr. 70/1998)*

(3) Die Frist für den Beginn der Bauausführung ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn das Bauvorhaben dem zur Zeit der Verlängerung geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan entspricht und der Bauwerber überdies glaubhaft macht, daß sich der Beginn der Bauausführung ohne sein Verschulden verzögert hat.

(4) Die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, daß er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist.

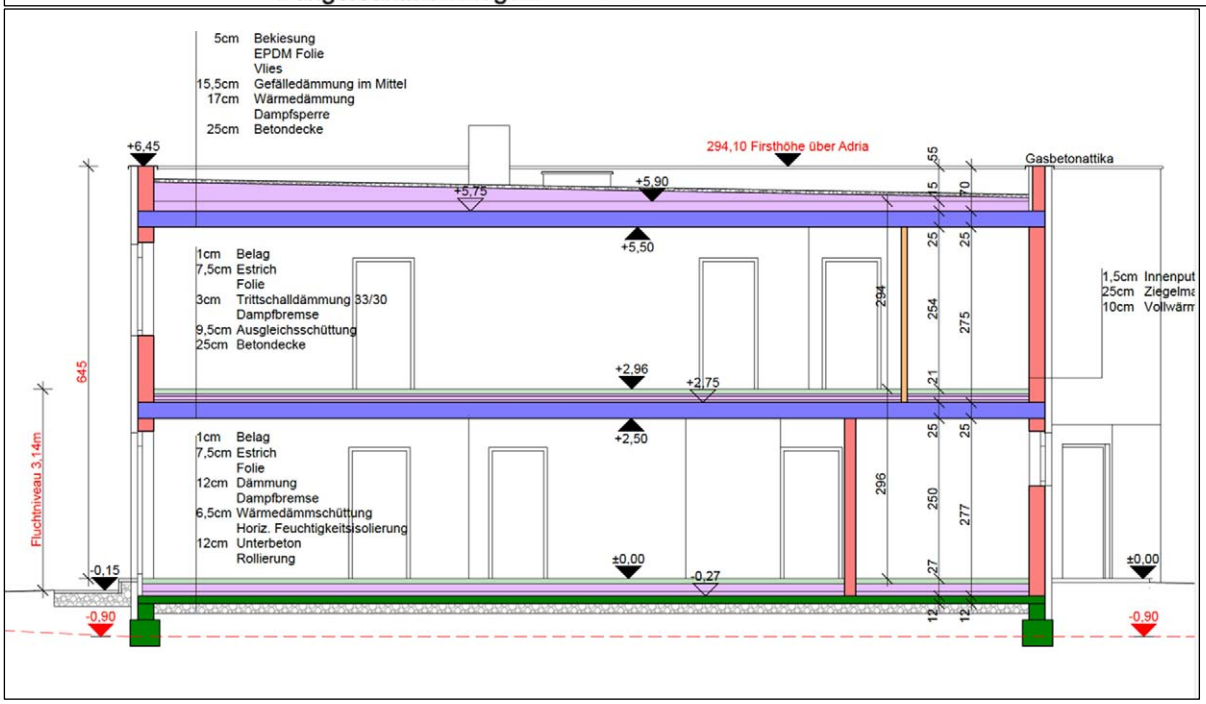
Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt. Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.

02.07.02. Baubeschreibung

Auszug Baubeschreibung Bauakt:

Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Beton, Ziegel, Holz, Brandschutzklasse der Bauteile (REI 30, 60, 90, 120) sowie der Baustoffe (A1, A2, C, D, E. F)

Art der Fundierung:	Stahlbeton Streifenfundament REI 90, A1
Bauweise des Kellers:	kein Keller
Erdgeschoß- und Obergeschoßwände:	Hochlochziegelmauerwerk REI 90, A1
Innenwände:	Hochlochziegelmauerwerk REI 90, A1
Hauptstiegen, Nebenstiegen:	Stahlbetonstiege REI 90, A1
Gestaltung von Außenwandflächen:	Wärmedämmverbundsystem, D
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dacheindeckung:	Flachdachfolie
Brandschutztüren (Einbauort, Bezeichnung):	Keine
Elektroinstallationen:	lt. ÖVE Verordnung
Erdungssystem:	lt. ÖVE Verordnung
Blitzschutzanlage:	keine
Düngersammelanlagen:	keine



Auszug Einreichplan 2018 (Paulusweg 3)

Heizung: „Rohbau“ ➔ keine Heizung vorhanden
Anm.d.SV:
Lt. Baubeschreibung bzw. Baubewilligung „Gasheizung“

12.a - Wärmebereitstellungssystem (zentral für das Gebäude): [12-26] **Kessel: Brennwertkessel**
12.b - Betriebsweise: modulierend
12.c - Art des Brennstoffes: Erdgas (aus wirtschaftlichen Gründen)
12.d - Wärmeabgabesystem: Flächenheizung (z.B: Fußboden-, Wandheizung)

Auszug Baubeschreibung – Kopie Bauakt

Wasser: öffentliche Wasserleitung

Außenansichten:


Süd-Ost


Nord-West


Süd-Ost (Doppelhaus-Hälfte „Paulusweg 3“)


Süd-Ost (Doppelhaus-Hälfte „Paulusweg 4“)



Süd (Doppelhaus „Paulusweg 3 und 4“ sowie Garagen (Gst. 413/26, 413/27)

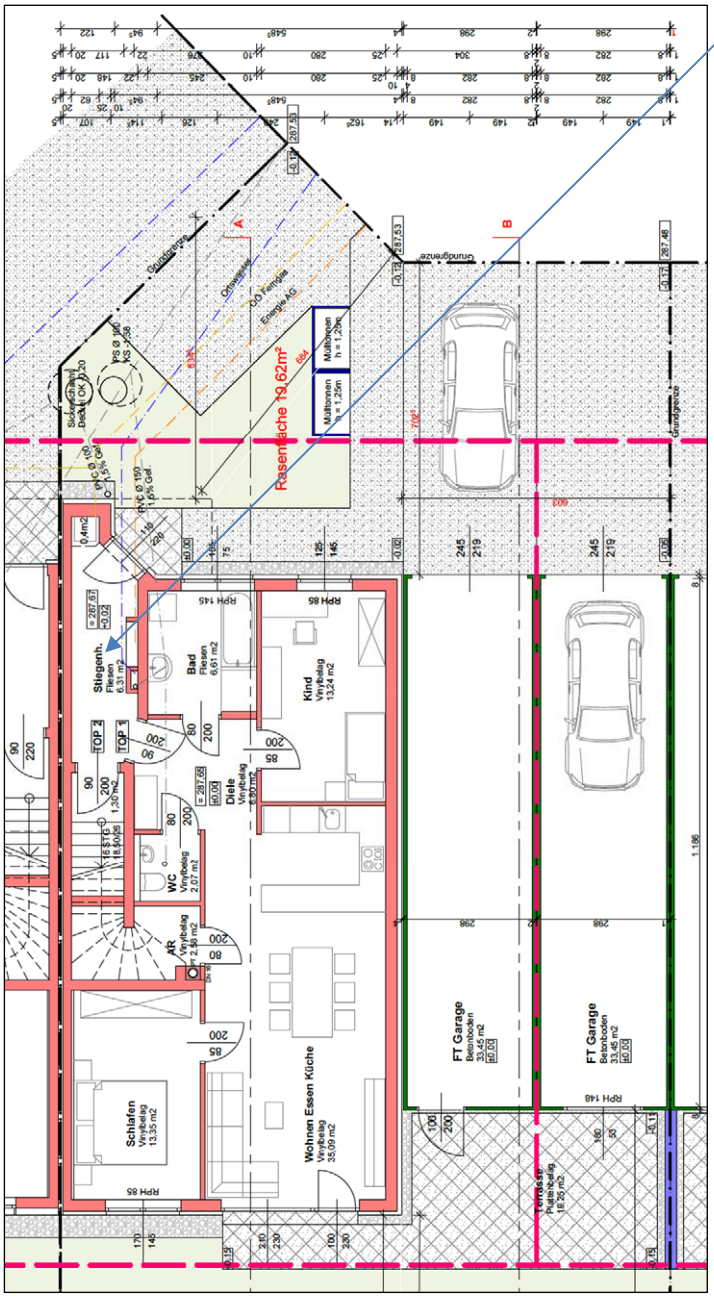
02.07.03. Doppelhaus-Hälfte „Paulusweg 3“

Das gesamte Objekt ist „im Rohbau-Zustand“.
Mit den Rohinstallationen Elektro *(tw. verdrahtet)*, Heizung, Wasser wurde begonnen.

Anm.d.SV:
Es sind 2 getrennte Wohnungen (Top 1 EG und Top 2 OG) baubewilligt.

Erdgeschoß:

Nutzfläche: 87,35 m2 *(lt. Einreichplan 2018, inkl. „Stiegenhaus/Eingang/Vorraum“)*



Auszug Einreichplan 2018

Eingangsbereich:
„Rohbau-Zustand“




Stiegenhaus/Eingangsbereich/Vorraum
„Rohbau-Zustand“
Raumhöhe: 2,78 m





Diele
„Rohbau-Zustand“
Stromverteiler, Fußbodenheizungsverteilerkasten




Bad
„Rohbau-Zustand“





Kinderzimmer
„Rohbau-Zustand“
Anm.d.SV:
Augenscheinlich Feuchtigkeit (Putzschaden) im Bereich der Außenwand Richtung Garage vorhanden.







Wohnen / Essen / Küche
„Rohbau-Zustand“
Anm.d.SV:
Augenscheinlich Feuchtigkeit (Putzschaden) im Bereich der Außenwand Richtung Garage vorhanden.







Schlafzimmer
„Rohbau-Zustand“





Abstellraum *(unter Treppe)*
„Rohbau-Zustand“







WC
„Rohbau-Zustand“
„Unterputzspülkasten“ vorhanden
Rohbau-Durchgangslichte: 88 cm





Aufgang OG
Massivtreppe
Rohbau-Durchgangslichte: 1,18 m

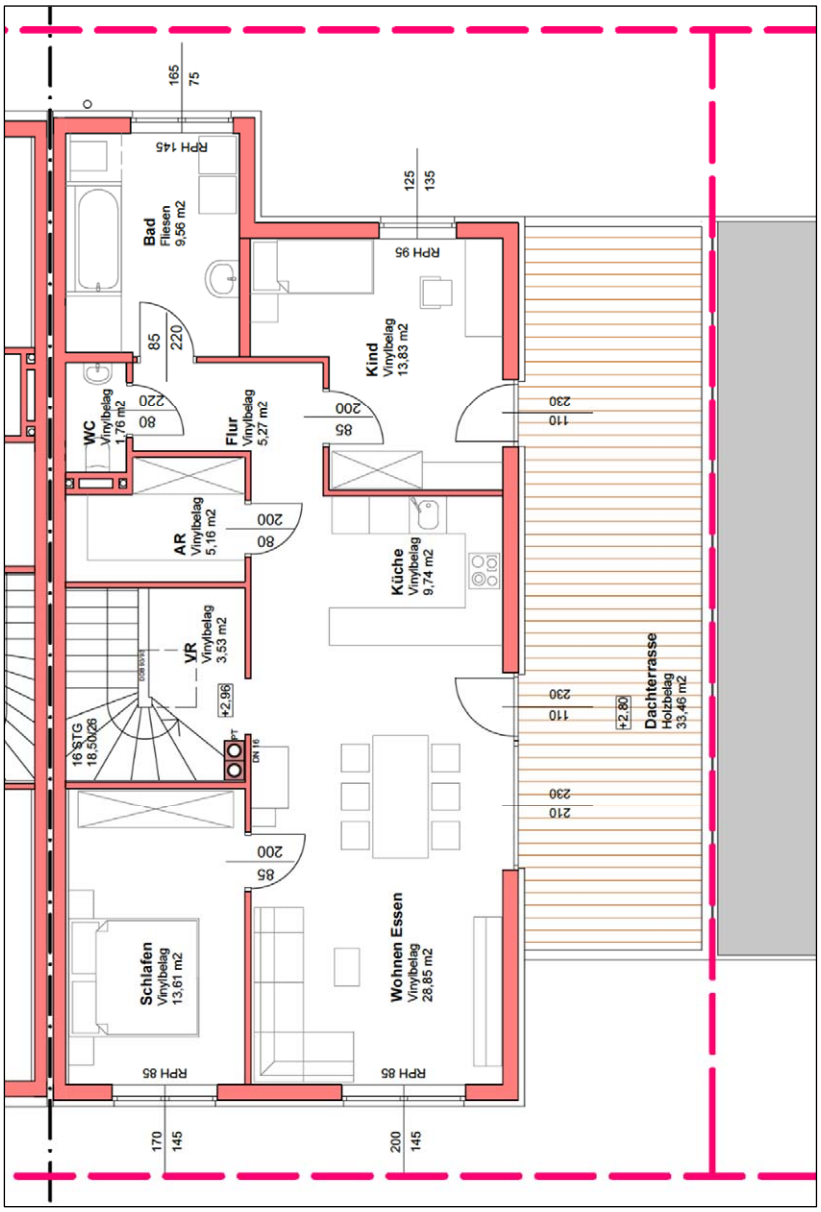






Obergeschoß:

Nutzfläche: 91,31 m2 *(lt. Einreichplan 2018)*



Auszug Einreichplan 2018

Vorraum
„Rohbau-Zustand“
Fußbodenheizungsverteiler-Kasten, Strom-Verteiler
Warnung d. SV:
Es fehlt eine Absturzsicherung!




Wohnen / Essen / Kochen
„Rohbau-Zustand“
Ausgang Dachterrasse
Raumhöhe im Zustand: 2,77 m





Dachterrasse *(Dachfläche der „1/2 – Doppelgarage“)*
„Rohbau-Zustand“
Anm.d.SV:
Es ist lediglich die Dachfläche der „1/2-Doppelgarage“ als Dachterrasse baubewilligt!
Warnung d. SV:
Es fehlt eine Absturzsicherung!





Abstellraum
„Rohbau-Zustand“




Flur
„Rohbau-Zustand“




WC
„Rohbau-Zustand“
Tür-Rohbaulichte: 88 cm
„Unterputzspülkasten“ vorhanden





Bad
„Rohbau-Zustand“
Tür-Rohbaulichte: 86 cm





Kinderzimmer
„Rohbau-Zustand“
Ausgang Terrasse



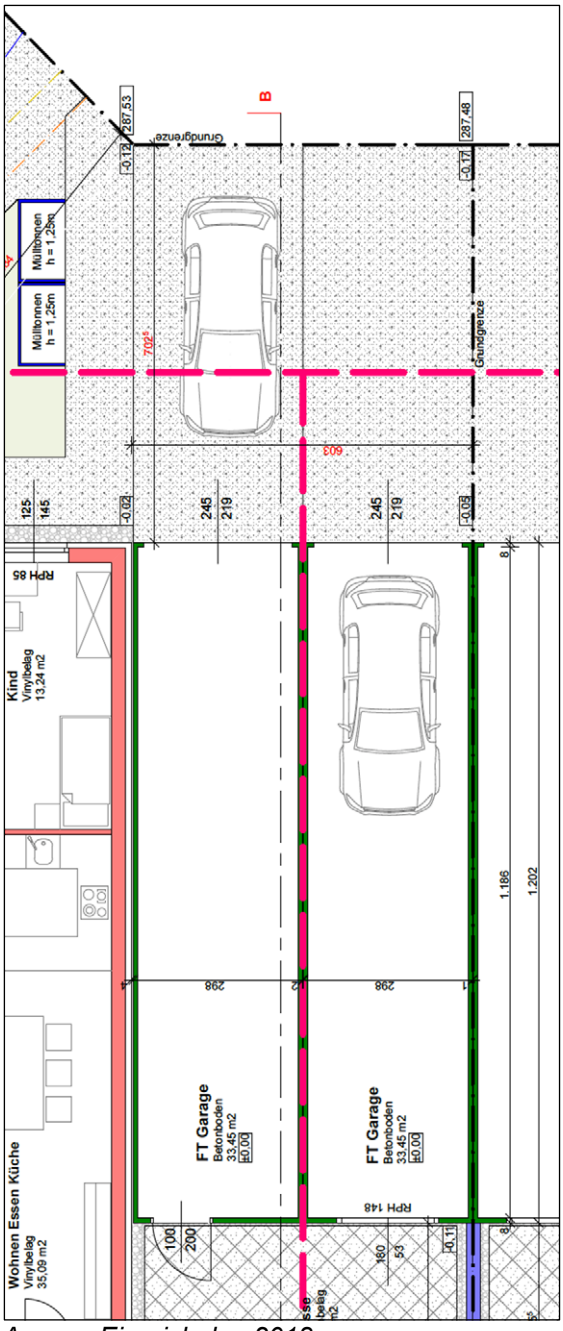


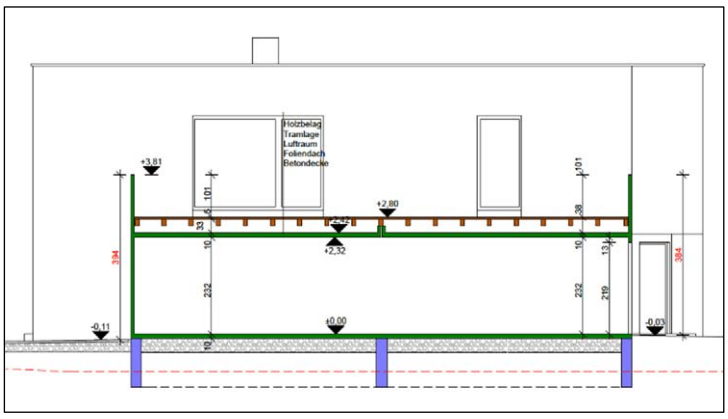
Schlafzimmer
„Rohbau-Zustand“





Garagen:





Auszug Einreichplan 2018

Garage 1:
„Rohbau-Zustand“
Raumhöhe *(im Zustand)*: 2,42 m
Ausgang in den Garten
Anm.d.SV:

- *Die an das Haus angrenzende Wand ist augenscheinlich durchfeuchtet (Putzschäden).*
- *Über dieser Garage befindet sich die („bewilligte“) Dachterrasse.*

Nutzfläche: 33,45 m2 *(lt. Einreichplan 2018)*





Garage 2:
„Rohbau-Zustand“
Raumhöhe *(im Zustand)*: 2,41 m
Anm.d.SV:

- *Diese Garage grenzt an die Garage „Paulusweg 2“ (nicht gegenständlich) an.*
- *Im Sturzbereich der Garageneinfahrt ist augenscheinlich Feuchtigkeit vorhanden (Putzschäden).*

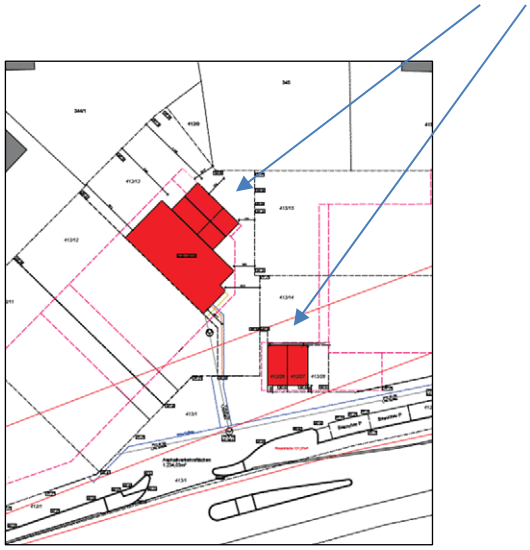
Nutzfläche: 33,45 m2 *(lt. Einreichplan 2018)*






Garage Paulusweg 2 (➔ Garage des angrenzenden Nachbar-Doppelhauses)

02.07.04. Doppelhaus-Hälfte „Paulusweg 4“



Auszug Einreichplan 2018

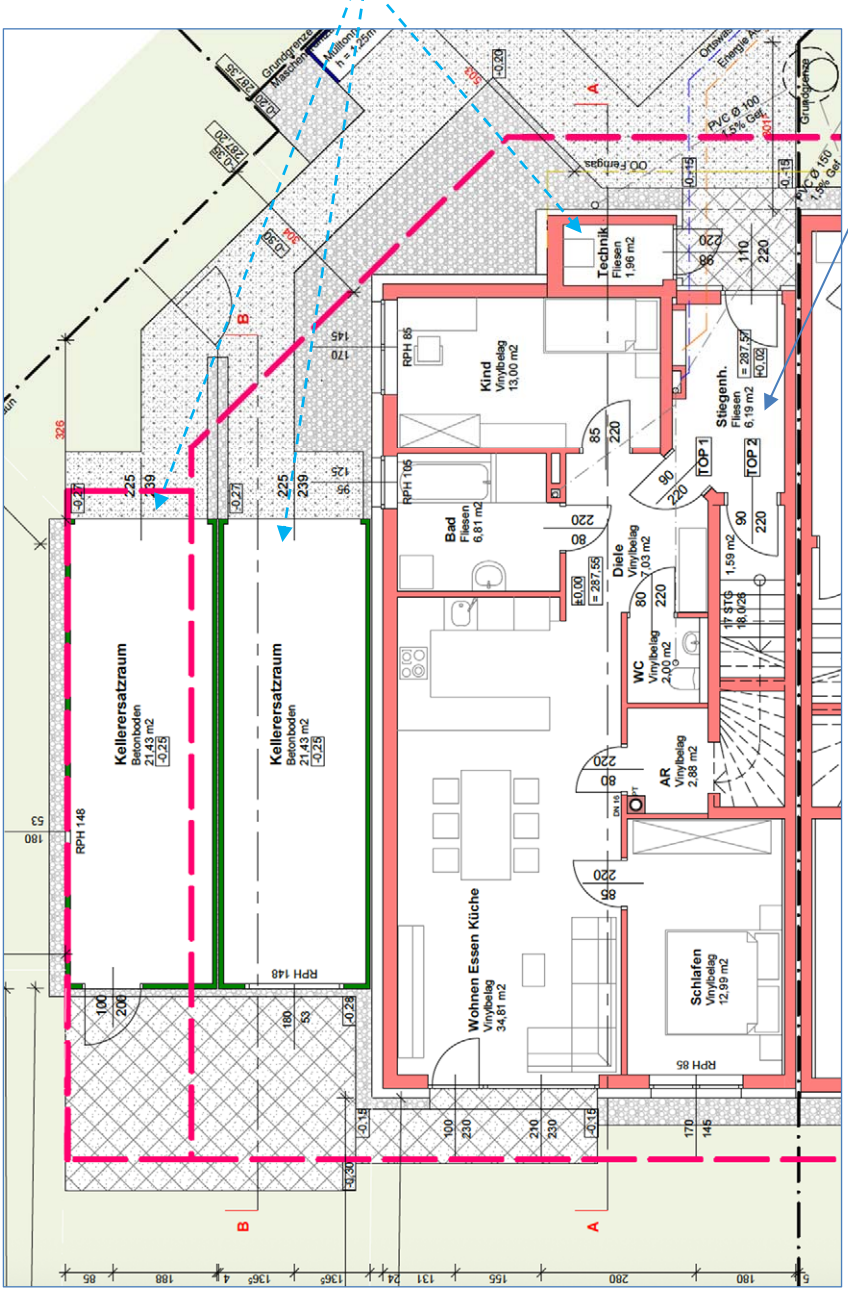
Sämtliche Objekte sind „im Rohbau-Zustand“.

Mit den Rohinstallationen Elektro *(tw. verdrahtet)*, Heizung, Wasser wurde begonnen.

Anm.d.SV:
Es sind 2 getrennte Wohnungen (Top 1 EG und Top 2 OG) baubewilligt.

Erdgeschoß:

Nutzflächen: Wohnen: 87,30 m2 *(lt. Einreichplan 2018, inkl. „Stiegenhaus/Eingang“)*
Nebenräume: 44,82 m2 *(lt. Einreichplan 2018)*



Auszug Einreichplan 2018

Eingangsbereich:
„Rohbau-Zustand“




Technikraum:
„Rohbau-Zustand“




Stiegenhaus/Eingangsbereich/Vorraum
„Rohbau-Zustand“
Raumhöhe: 2,78 m
Anm.d.SV:
Tw. „wieder entfernte“ Installationen erkennbar.




Diele
„Rohbau-Zustand“
Stromverteiler, Fußbodenheizungsverteilerkasten





WC
„Rohbau-Zustand“
Rohinstallation Spülkasten
Anm.d.SV:
Tw. „wieder entfernte“ Installationen erkennbar.




Abstellraum *(unter Treppe)*
„Rohbau-Zustand“





Wohnen / Essen / Küche
„Rohbau-Zustand“
Anm.d.SV:
Im Bereich der nördlichen Außenwand ist augenscheinlich „Feuchtigkeitsspuren“ vorhanden (Putzschäden).







Schlafzimmer
„Rohbau-Zustand“





Bad
„Rohbau-Zustand“
Anm.d.SV:
Tw. „wieder entfernte“ Installationen erkennbar.




Kinderzimmer
„Rohbau-Zustand“





Kellerersatzraum 1:
„Rohbau-Zustand“
Zugang „von außen“
Rohbau-Raumhöhe: 2,42 m
Anm.d.SV:
Es ist augenscheinlich Feuchtigkeit an den Wänden erkennbar.





Kellerersatzraum 2:
„Rohbau-Zustand“
Zugang „von außen“
Ausgang in den Garten
Anm.d.SV:
Es ist augenscheinlich Feuchtigkeit an den Wänden erkennbar.





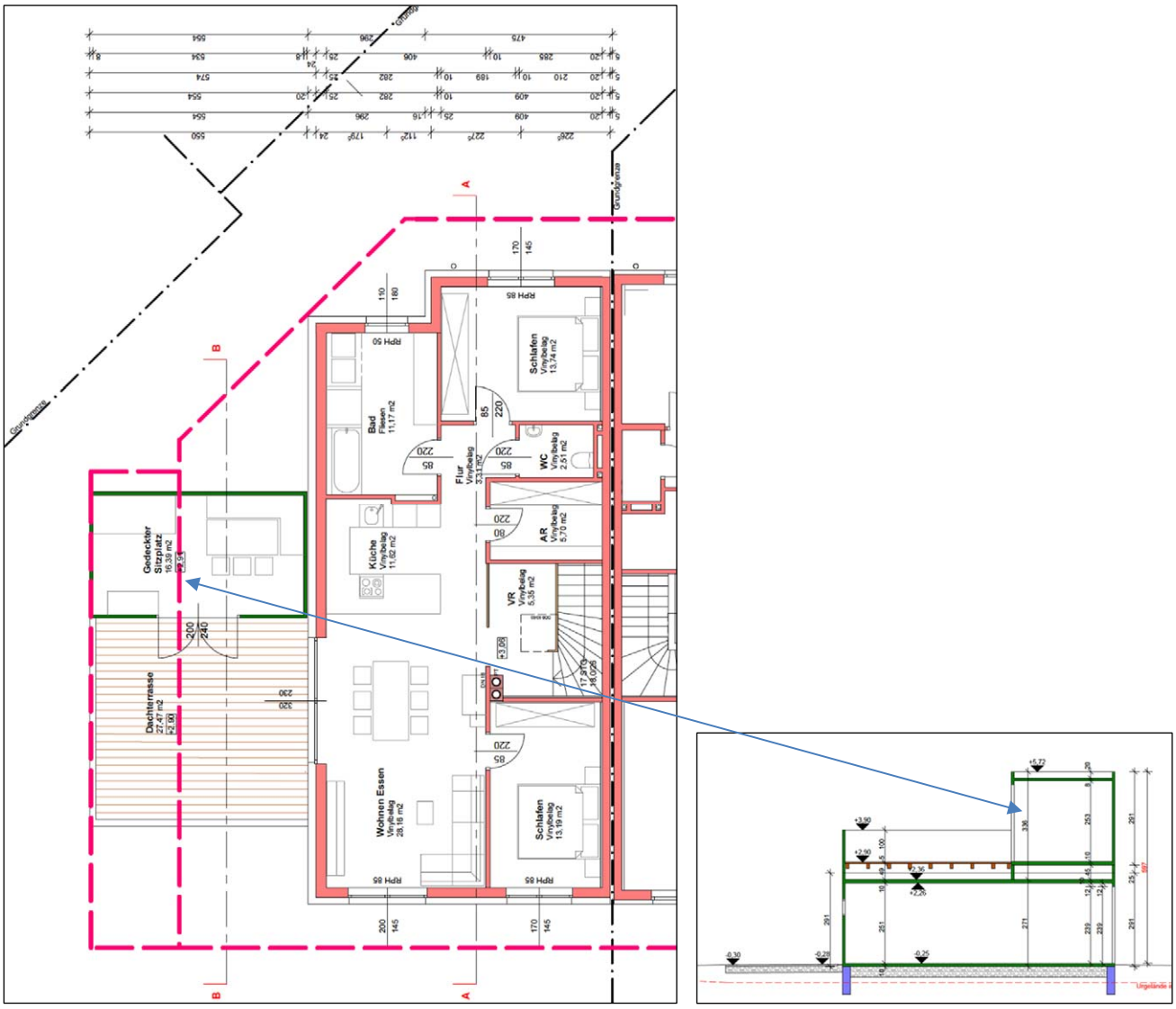
Aufgang OG
Massivtreppe
Rohbau-Durchgangslichte: 1,13 m





Obergeschoß:

Nutzfläche: 94,75 m2 *(lt. Einreichplan 2018)*



Auszug Einreichplan 2018

Vorraum
„Rohbau-Zustand“
Strom-Verteiler
Rohbau-Raumhöhe: 2,77 m
Warnung d. SV:
Es fehlt eine Absturzsicherung!





Wohnen / Essen / Kochen
„Rohbau-Zustand“
Ausgang Dachterrasse




Dachterrasse
„Rohbau-Zustand“
Anm.d.SV:
Der baubewilligte „gedeckte Sitzplatz“ ist in der Natur (noch) nicht errichtet.
Warnung d. SV:
Es fehlt eine Absturzsicherung!





Schlafzimmer
„Rohbau-Zustand“




Flur
„Rohbau-Zustand“




Bad
„Rohbau-Zustand“





Schlafzimmer
„Rohbau-Zustand“





WC
„Rohbau-Zustand“
„Unterputzspülkasten“ vorhanden



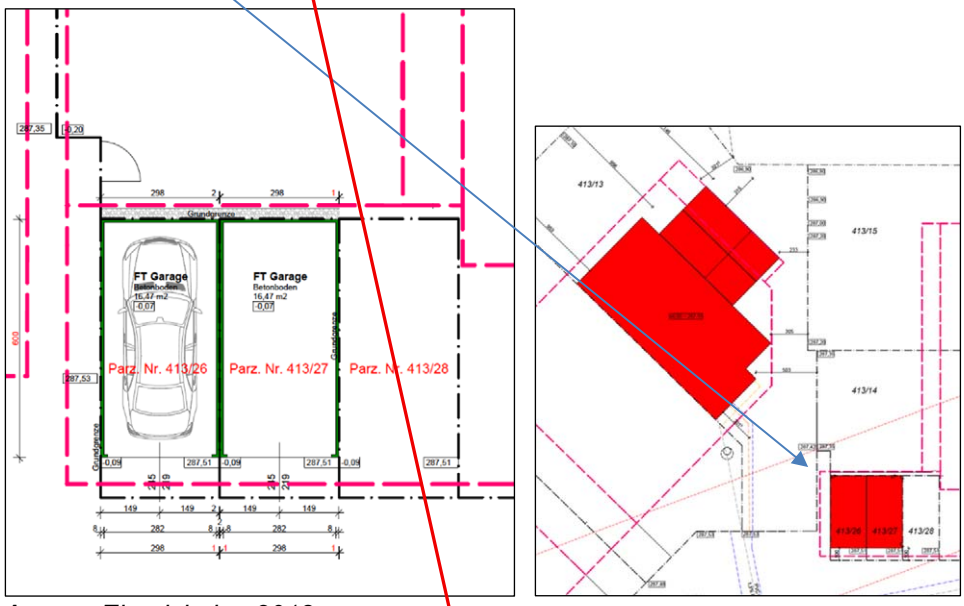
Abstellraum
„Rohbau-Zustand“
Fußbodenheizungsverteiler-Kasten





Garagen:

Die Garagen befinden sich süd-östlich der Doppelhaus-Hälfte „Paulusweg 4“ und grenzen direkt an das Gst. 413/1 *(„Nachbarliegenschaft/Privatstraße“ - siehe Punkt 02.03.02)*



Auszug Einreichplan 2018



Garage 1:
Nutzfläche: 16,47 m2 *(lt. Einreichplan 2018)*
Innenhöhe (im Zustand): 2,44 m
Die Garage 1 „innen im Rohbau-Zustand“.








Garage 2:
Nutzfläche: 16,47 m2 *(lt. Einreichplan 2018)*
Innenhöhe (im Zustand): 2,42 m
Abmessungen Einfahrt Garage: Breite: 2,45 m, Höhe: 2,27 m
Die Garage 2 ist „innen im Rohbau-Zustand“.






Außenflächen

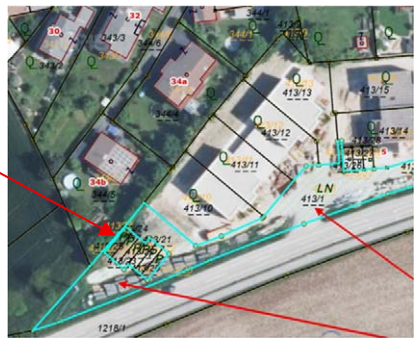
Die gesamten Außenanlagen sind im Rohbauzustand.





Die Grundstücke 413/20, 413/21 befinden sich süd-westlich des „Doppelhauses Paulusweg 1 und 2“ *(nicht gegenständlich)*. Die Zufahrt ist lediglich über das Gst. 413/1 *(Geh- und Fahrtrecht – siehe Punkt 02.03.)* möglich.



02.07.05. Sonstiges

- Die Zufahrt von der Landesstraße ist dzt. NICHT geregelt ➔ siehe Punkt 02.03.
- Das Geh- und Fahrtrecht über das Grundstück 413/1, im Eigentum der *(insolventen)* WIN IMMO GMBH *(siehe Punkt 02.03.02)* ist *(lediglich)* durch eine „schriftliche Vereinbarung“ geregelt ➔ bis dato kein grundbücherliches Geh- und Fahrtrecht.
- Das Doppelhaus ist NICHT parifiziert. Es wurden 4 eigenständige Tops geplant und baubewilligt *(2 pro Doppelhaus-Hälfte)*.

02.08. Rechte und Lasten

02.08.01. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.08.02. Außerbücherliches Recht

Geh- und Fahrtrecht

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft über Grundstück 413/1 ist dzt. *(nur)* durch eine schriftliche Vereinbarung geregelt ➔ *siehe Punkt 02.03.02.*

02.08.03. Außerbücherliche Last

Abgaben-/Gebührenrückstände Gemeinde Pucking:

Eine Anfrage bei der Finanzverwaltung der Marktgemeinde Pucking ergab *(det. Kontoblätter finden sich im Anhang)*:

zum Stichtag **02.09.2025** ist ein Gesamtbetrag von **€ 486,16** offen.
Auszug Mail Wasserverband Großraum Ansfelden vom 15.09.2025

Anm.d.SV:
Betreffend der vorgeschriebenen Kanal- und Wasser-Aufschließungsbeiträge (siehe Anhang):

Die vorgeschriebenen Aufschließungsbeiträge vom **16.02.2023** wurden am **03.03.2023** von der Marktgemeinde Pucking einbezahlt.
Auszug Mail Wasserverband Großraum Ansfelden vom 15.09.2025

➔ *seitens der Marktgemeinde Pucking wurden KEINE diesbezüglichen Rückstände bekanntgegeben. Die Anfrage bei der Marktgemeinde Pucking betreffend allfälliger Rückstände wurde von dieser zur Bearbeitung an den Wasserverband Großraum Ansfelden mit Mail vom 09.09.2025 weitergeleitet.*

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.09. Energieausweis

Es wurde KEIN Energieausweis vorgelegt.

02.10. Altlasten



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

Die Abfrage ergibt keinen Hinweis auf eine bekannte Kontaminierung im Bereich des zu bewertenden Grundstückes.

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

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

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

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

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

> Sachwertverfahren (§ 6 LBG)
> Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.
> Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)
> Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.
> Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)
> Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

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

Wohnhäuser dieser Bauart, Größe, in dieser Lage und in „nicht parifiziertem Zustand“, werden – erfahrungsgemäß – durch die jeweiligen Eigentümer bzw. deren Familie(n) 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

Für die Jahre 2024 und 2025 konnten u.a. folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in Pucking elektronisch erhoben werden:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
1	07.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 984	€ 150.600,00	502 m²	€ 300,00/m²
2	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, GStNr. 985/9	€ 135.540,00	502 m²	€ 270,00/m²
3	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 979/8	€ 113.300,00	411 m²	€ 275,67/m²
4	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 979/9	€ 114.200,00	414 m²	€ 275,85/m²
5	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 979/2	€ 177.295,00	601 m²	€ 295,00/m²
6	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 979/10	€ 159.300,00	540 m²	€ 295,00/m²
7	19.12.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 985/11	€ 234.000,00	773 m²	€ 302,72/m²
8	13.06.2025	KG Pucking I, KGNr. 45521, EZ 21, GStNr. 11/7	€ 180.700,00	560 m²	€ 322,68/m²
9	13.06.2025	KG Pucking I, KGNr. 45521, EZ 21, GStNr. 11/9;837/3	€ 166.400,00	512 m²	€ 325,00/m²

In der Zeitschrift Gewinn werden jährlich für ganz Österreich die Baulandpreise *(unterteilt in Gemeinden)* erhoben und veröffentlicht → Wohnbau-Grundstückspreise Pucking:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2
01.05.24	190	310
01.05.25	240	310

DIe gegenständliche Liegenschaft wird, unter Berücksichtigung der konkreten Lage, Größe und der aktuellen Preisentwicklung, mit € 300,00/m2 bewertet.

Gesamtbodenwert:
€ 300,00 x 1.044 m2 = € 313.200,00

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 1131, KG 45521 Pucking I, beträgt, zum Bewertungsstichtag 02.09.2025: **€ 313.200,00**

03.02.02. Sachwertverfahren

Das gegenständliche Wohn-Objekt *(„Paulusweg 3 und 4“)* sowie die Garagen der Doppelhaus-Hälfte „Paulusweg 3“ sind noch im Rohbau-Zustand. Die Garagen 1 und 2 der Doppelhaus-Hälfte „Paulusweg 4“ sind „außen fertig“ und „innen im Rohbau-Zustand“.

Bei der Bewertung wird keine „Wertminderung Alter“ in Abzug gebracht.

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

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

Für den gegebenen Zustand der Baulichkeiten werden 60 % des „Bauzeitwertes fiktiv fertig“ als „Wertminderung Zustand“ in Abzug gebracht.

Bei der Bewertung wird von den gerundeten Nutzflächen lt. Einreichplan 2018 ausgegangen:

EG:	Paulusweg 3	87,35 m2	
	Paulusweg 4 Wohnen	87,35 m2	174,70 m2
	Paulusweg 4 Nebenräume	44,82 m2	44,82 m2
OG:	Paulusweg 3	91,31 m2	
	Paulusweg 4	94,75 m2	186,06 m2
Garagen:	Paulusweg 3	66,90 m2	
	Paulusweg 4	32,94 m2	99,84 m2

Baukosten EG Wohnen *(inkl. USt.)* „fiktiv fertig“	€ 3.000,00/m2
Baukosten EG Nebenräume *(inkl. USt.)* „fiktiv fertig“	€ 1.400,00/m2
Baukosten OG *(inkl. USt.)* „fiktiv fertig“	€ 3.000,00/m2
Baukosten Garagen *(inkl. USt.)* „fiktiv fertig“	€ 1.400,00/m2
Außenanlagen „fiktiv fertig“	3 %
Wertminderung Zustand	-60 % der Herstellkosten „fiktiv fertig“

Netto-Nutzfl. EG „Wohnen“	175	m2	3.000 €/EH	525.000,00
Netto-Nutzfl. EG „Nebenfl.“	45	m2	1.400 €/EH	63.000,00
Netto-Nutzfl. OG	186	m2	3.000 €/EH	558.000,00
Netto-Nutzfl. Garagen	100	m2	1.400 €/EH	140.000,00
Herstellkosten				1.286.00000
Außenanlagen			3%	38.580,00
Herstellkosten gesamt „fiktiv fertig“				**1.324.580,00**
Wertmind. Alter			-0%	-0,00
Bauzeitwert „fiktiv fertig“				**1.324.580,00**
abzügl. „Wertminderung Zustand"			-60%	-794.748,00
Bauzeitwert „im Zustand“				**529.832,00**
geb. Bodenwert				313.200,00
Sachwert fiktiv lastenfrei				**843.032,00**

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliches Recht:

„Geh- und Fahrtrecht auf Gst. 413/1“ *(Vertrag siehe Anhang)*:

Wert Geh- und Fahrtrecht auf Gst. 413/1 zum Stichtag 02.09.2025:	**€ 0,00**

Siehe Punkt 02.07.03. und Punkt 04.

Anm.d.SV:
Das Unbehagen eines Käufers wurde beim Verkehrswert berücksichtigt („Marktwertanpassung“).

Außerbücherliche Last:

Rückstand Abgaben-/Gebühren Wasserverband Großraum Ansfelden zum Stichtag 02.09.2025:	**€ 486,16**

Siehe Punkt 02.07.03.

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt,

- dass der Käufermarkt bei Immobilien im gegebenen Bauzustand eingeschränkt ist,
- dass der Käufermarkt das Unbehagen betreffend
  - der Tatsache, dass die Baubewilligung ev. bereits erloschen ist *(vgl. Punkt 02.07.01.)*,
  - der „Insolvenz der Verpflichteten“ *(KEINE Gewährleistung bei Mängeln),*
  - der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Eintragung des Geh- und Fahrtrechtes betreffend Grundstück 413/1*(siehe Punkt 02.03.)* ➔ *insolvente Eigentümerin Gst. 413/1* sowie in der Folge die Tragung der anteiligen Kosten für die zukünftige Fertigstellung/ Erhaltung der Privatstraße *(Gst. 413/1)*,
  - der Tatsache, dass dzt. KEINE bewilligte Zufahrt von der Landesstraße zur gegenständlichen Liegenschaft gegeben ist und dass nach Vorliegen einer diesbezüglichen *(neuerlichen)* Bewilligung durch die Behörde die in der Folge anfallenden anteiligen Errichtungskosten für die Zufahrt von der Landesstraße *(siehe Punkt 02.03.)* zu tragen sind

  einpreisen würde,

wird eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -30 % berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 843.032,00
abzügl. Marktwertanpassung -30 %	€ - 252.909,60
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 590.122,40

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1131, KG 45521 Pucking I (B-INr. 1), lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 2. September 2025,** beträgt**, gerundet,**
€ 590.000,00

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein:	2. September 2025, 10.30 bis 11.30 Uhr → Dauer 2/2 Stunde

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1131, KG 45521 Pucking I, BG Traun, wird zum Stichtag 2. September 2025,** unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit**,** mit *(gerundet)*

€ 590.000,00

bewertet.
Siehe Punkt 04.

Außerbücherliches Recht:
- *Wert Geh- und Fahrtrecht auf Gst. 413/1 zum Stichtag 02.09.2025:* *€ 0,00*

Siehe Punkt 02.08.02
Außerbücherliche Last:
- *Rückstand Abgaben-/Gebühren Wasserverband Großraum Ansfelden zum Stichtag 02.09.2025:* *€ 486,16*

Siehe Punkt 02.08.03

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 26. Mai 2026

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

Anlagen:
(1) Katasterplan (1 Seite)
(2) Baubewilligung Paulusweg 3 (4 Seiten)
(3) Einreichplan Paulusweg 3 (6 Seiten)
(4) Baubewilligung Paulusweg 4 (4 Seiten)
(5) Einreichplan Paulusweg 4 (7 Seiten)
(6) Vereinbarung Geh- und Fahrtrecht (5 Seiten)
(7) Aufschließungsbeiträge Kanal, Wasser (8 Seiten)
(8) Rückstand Wasserverband Ansfelden (4 Seiten)
(9) Fotobeilage (236 Fotos - 40 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 53 + 79 = **132 Seiten**