



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 12. Dezember 2025

BG Wels – AZ: 12 E 1454/25m

SV-GZ: 25534

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4614 Marchtrenk, Lagerstraße 30

(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 3063, Gst.-Nr. 2703/33, B-INr. 4)

Betreibende Partei:

Oberbank AG

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

vertreten durch:

Oberbank AG

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

Verpflichtete Partei:

SANDRIMMO GmbH

Lagerstraße 23 a/2, 4614 Marchtrenk

vertreten durch:

--

wegen:

€ 200.558,68 s.A.

Stichtag des Gutachtens

16. Juli 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. ORTSAUGENSCHIN.....	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	8
02.03. LAGE.....	9
02.04. INFRASTRUKTUR	10
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
02.06. OBJEKTE.....	11
02.06.01. HISTORIE BAUAKT	11
02.06.02. WOHNHAUS	12
02.06.03. GARAGE.....	29
02.06.04. AUßENANLAGEN	31
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	33
02.07.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	33
02.07.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	33
02.08. ENERGIEAUSWEIS	34
02.09. ALTLASTEN	34
03. BEWERTUNG	35
03.01. ALLGEMEINES.....	35
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	36
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	36
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	38
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	39
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	40
05. ZUSAMMENFASSUNG	41

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 12, vom 10. Juni 2025, Aktenzahl 12 E 1454/25m-7, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4614 Marchtrenk, Lagerstraße 23 a
(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 3063, Gst.-Nr. 2703/33, B-INr. 4)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei:	Oberbank AG
	Untere Donaulände 28, 4020 Linz
vertreten durch:	Oberbank AG
	Untere Donaulände 28, 4020 Linz
Verpflichtete Partei:	SANDRIMMO GmbH
	Lagerstraße 23 a/2, 4614 Marchtrenk
vertreten durch:	--
wegen:	€ 200.558,68 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 16. Juli 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 16. Juli 2025, 13.00 Uhr, statt.

Anwesende:

- Colin Schwager, informierter Vertreter der verpfl. Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 13.55 Uhr (*Dauer: 2/2 Stunden*)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 16. Juli 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (*Standort Wels*) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Stadtgemeindeamt Marchtrenk
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informationen-System)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen Lärmkarte ASFINAG
- 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

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in

Name:	SANDRIMMO GmbH
Adresse:	Lagerstraße 23a/2
Ort:	4614 Marchtrenk

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen:	54 121-2-3063/2
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51216 Marchtrenk
Einlagezahl:	3063
Lageadresse:	Lagerstr 30, 4614 Marchtrenk

Einheitswert

Anteil:	1/1
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 35.391,67
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 7,2673 / m ²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

Kopie Finanzamt Wels

01.07. Zubehör

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

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

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

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 51216 Marchtrenk			EINLAGEZAHL 3063		
BEZIRKSGERICHT Wels					

*** Eingeschränkter Auszug ***					
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4 ***					
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***					

Letzte TZ 2392/2025					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE					
2703/33 G GST-Fläche * 511					
Bauf.(10) 172					
Gärten(10) 339 Lagerstraße 30					
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
***** B *****					
4 ANTEIL: 1/1					
SANDRIMMO GmbH (FN 541852t)					
ADR: Lagerstraße 23a 2, Marchtrenk 4614					
a 2971/2021 IM RANG 1942/2021 Kaufvertrag 2021-03-19 Eigentumsrecht					
***** C *****					
14 a 2971/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-03-31					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--					
für Oberbank AG (FN 79063w)					
c 2971/2021 Simultan haftende Liegenschaften					
EZ 2217 KG 51216 Marchtrenk C-LNR 12					
EZ 3063 KG 51216 Marchtrenk C-LNR 14					
15 a 7060/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-11-10					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 293.750,--					
für Oberbank AG (FN 79063w)					
c 7060/2021 Simultan haftende Liegenschaften					
EZ 2217 KG 51216 Marchtrenk C-LNR 13					
EZ 3063 KG 51216 Marchtrenk C-LNR 15					
d 5702/2024 Hypothekarklage wegen EUR 200.548,68					
(26 Cg 58/24v - LG Wels)					
16 a 2596/2024 Urteil 2024-04-19					
PFANDRECHT vollstr. EUR 13.416,79					
4 % Z aus EUR 392,16 ab 2021-06-01, 4 % Z aus EUR 484,79 ab					
2021-08-25, 4 % Z aus EUR 491,28 ab 2021-12-01, 4 % Z aus					
EUR 217,74 ab 2022-04-01, 4 % Z aus EUR 192,-- ab					
2022-05-01, 4 % Z aus EUR 462,-- ab 2022-06-01, 4 % Z aus					
EUR 2.594,83 ab 2022-07-01, 4 % Z aus EUR 3.290,98 ab					
2022-08-18, 4 % Z aus EUR 1.188,-- ab 2022-09-07, 4 % Z aus					
EUR 594,-- ab 2022-10-01, 4 % Z aus EUR 186,17 ab					
Seite 1 von 2					



- 2022-11-01, 4 % Z aus EUR 90,-- ab 2022-12-01, 4 % Z aus EUR 90,-- ab 2023-01-01, 4 % Z aus EUR 2.166,-- ab 2023-02-01, 4 % Z aus EUR 426,-- ab 2023-03-01, 4 % Z aus EUR 460,54 ab 2023-04-01, 4 % Z aus EUR 30,10 ab 2023-05-01, 4 % Z aus EUR 30,10 ab 2023-06-01, 4 % Z aus EUR 30,10 ab 2023-07-01, Kosten EUR 2.667,06 samt 4 % Z seit 2024-05-03, Kosten EUR 987,-- für AUSTRIA TREUHAND Holding (FN 194202t) (12 E 1629/24w)
- b 2596/2024 Simultanhaftung mit EZ 2217 KG 51216 Marchtrenk
- c 2596/2024 Abweisung des Kostenmehrbegehrens
- 17 a 2168/2025 Exekutionsantrag 2025-04-23, Exekutionsbewilligung 2025-05-14
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.506,30
Kosten EUR 99,50 aus 12 E 1031/24d; Kosten des Antrags EUR 244,-- für Stadtamt Marchtrenk (12 E 1229/25y)
- b 2168/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2217 KG 51216 Marchtrenk C-LNR 15
EZ 3063 KG 51216 Marchtrenk C-LNR 17
- 18 a 2392/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckb EUR 200.558,58, samt 6,5 % Z vierteljährl kap aus EUR 190.596,62 ab 4.12.2024, 8,125 % Z vierteljährl kap aus EUR 9.692,06 ab 4.12.2024, Kosten EUR 8.183,62 samt 4 % Z seit 5.3.2025, Kosten EUR 722,-- für Oberbank AG, FN 79063w - 12 E 1454/25m

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

12.06.2025 10:03:40

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

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

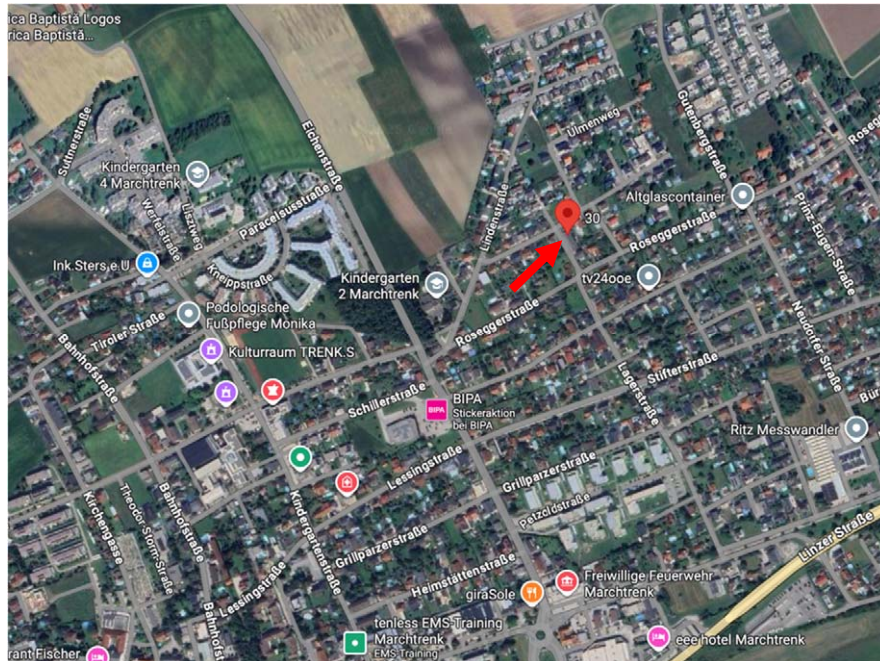


DORIS

Bebauungsplan:

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

02.03. Lage

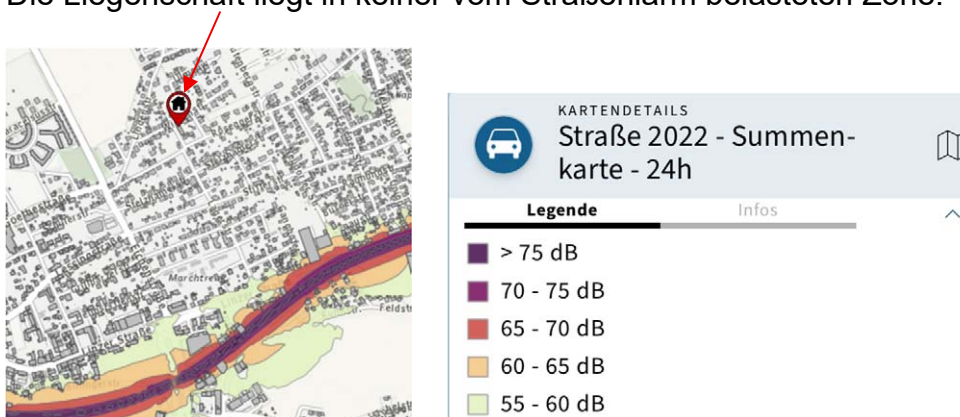


Ausschnitt Google Maps

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung nördlich der Bundesstraße B1.

Das Stadtgemeindeamt Marchtrenk ist ca. 1 km (fußläufig ca. 14 min.) entfernt.

Die Liegenschaft liegt in keiner vom Straßenlärm belasteten Zone:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-/qLagerstra%C3%9F%2030%20Marchtrenk/@48.19515,14.11446,15z

02.04. Infrastruktur

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

Die Liegenschaft verfügt über einen „Gemeinschaftsbrunnen“ mit der südlich angrenzenden Liegenschaft.

Anm.d.SV:

- *Es wurde kein Trinkwasserattest vorgelegt. Lt. Angabe von Herrn Schwager ist die angrenzende Doppelhaus-Hälfte an die öffentliche Wasserleitung angeschlossen, das gegenständliche Haus aber nicht.*

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf. Die Liegenschaft ist mit einem Wohnhaus (EG, OG, unterkellert), „Doppelhaus-Hälfte“, sowie einer Garage bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Objekte

02.06.01. Historie Bauakt

22.04.1974 Baubewilligung „Errichtung Doppelwohnhaus mit PKW-Kleingaragen“
Anm.d.SV:
Im Bauakt findet sich keine Fertigstellungsanzeige bzw.
Benutzungsbewilligung für die gegenständliche Doppelhaus-Hälfte.

16.02.1978 - Baufortschrittsbestätigung:

**GEMEINDEAMT
MARCHTRENK**
POL. BEZIRK WELS-LAND, OÖ.
Bau 153/9- 58/1974

MARCHTRENK, 16. 2. 1978
A-4014
LINZER STRASSE 21,
TELEFON (07243) 555 Δ

Baufortschrittsbestätigung

Bestätigung

Es wird hiemit bestätigt, daß das von den Ehegatten Stefan und Brigitte
 SCHWAGER, 4614 Marchtrenk, Lagerstraße 30.
 geplante Bauvorhaben: Wohnhaus mit Garage
 auf dem Grundstück Nr. . . 2703/33 EZ. . . 3063 KG. March-
 trenk, wozu vom Gemeindeamt Marchtrenk mit Bescheid vom . . . 22.4.1974 .
 Zl. Bau 153/9- 58/1974 die Baubewilligung erteilt wurde, der-
 zeit folgenden Baufortschritt aufweist: Der Rohbau samt Dacheindeckung
 ist fertiggestellt. Derzeit werden 2 Räume provisorisch bewohnt.

 Diese Bestätigung wird zur Vorlage beim Amt der oö. Landesregierung,
 Abt. Landes- Wohnungs- und Siedlungsfonds in Linz ausgestellt.

Gebührenfrei gem. § 35 (1)
 WFG 1968, BGBl.Nr. 280/67

Der Bürgermeister:
 Im Auftrag: *[Signature]*

Kopie Bauakt

1993 Gas-Anschluss

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

02.06.02. WohnhausDach: Satteldach mit EterniteindeckungDecken: massiv

Auszug Einreichplan 1974, Kopie Bauakt

Außenfassade: Lt. Angabe von Herrn Schwager, wurde vor ca. 5 Jahren ein Vollwärmeschutz aufgebracht.Fenster: Kunststoff, isolierverglastHeizung: Gas-Zentralheizung

Im EG sind zusätzliche Fest-Brennstoff-Öfen vorhanden.

Außenwände: massiv

se, Kellergesch. Betonschalungsst. 30 cm st.
on- bzw. NF-Ziegelmw. 25 cm st.
EG. und OG. NF-Ziegelmauerw. 30 cm st.
bzw. NF-Ziegelmw. 25 cm st.
NF.-Ziegelmauerwerk 25 cm stark

Auszug Baubeschreibung 1974, Kopie Bauakt

Innenwände: massiv

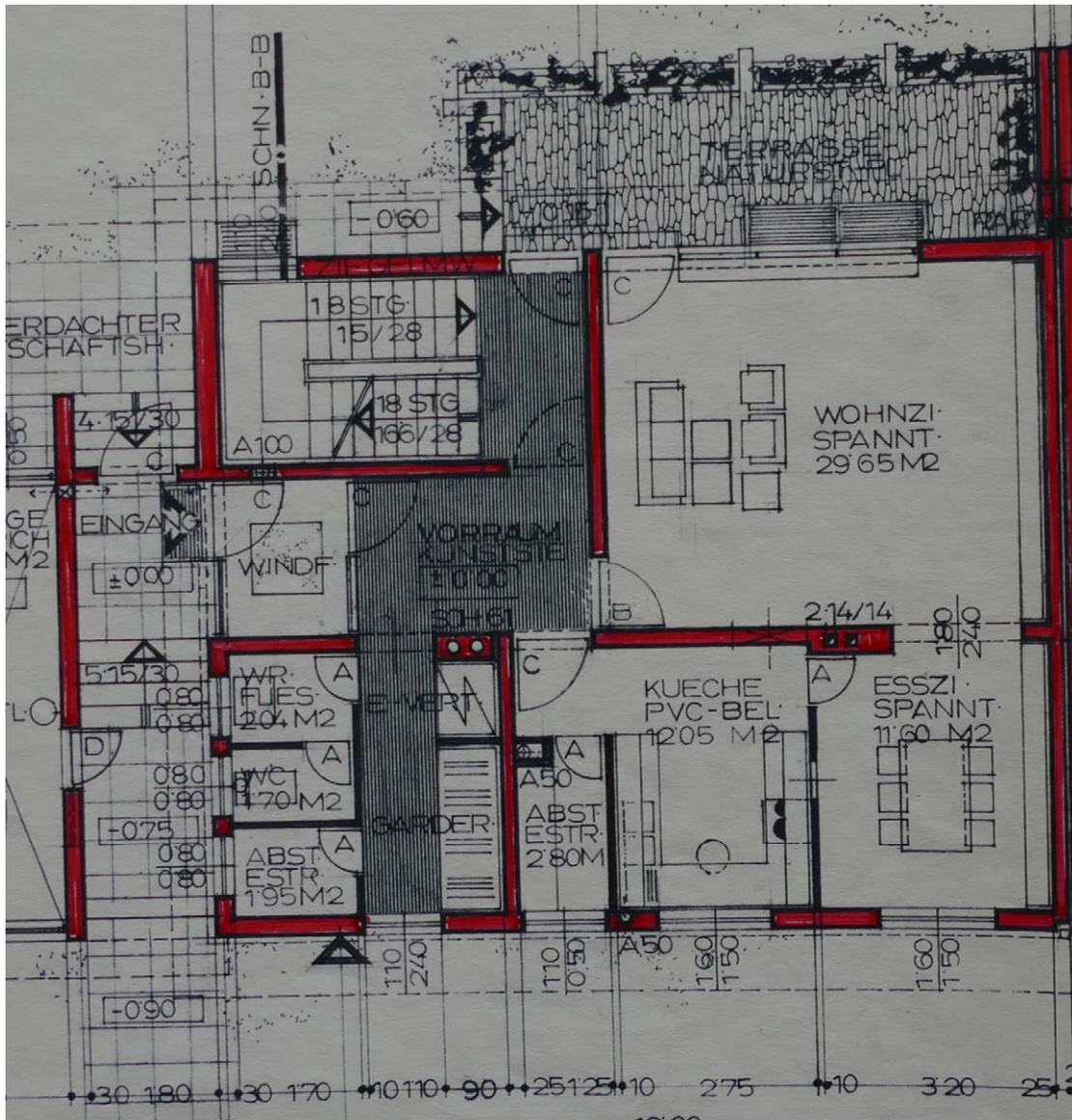
Außenansichten:



Nord-West



Süd-West

ErdgeschoßNutzfläche: ca. 83 m² (inkl. Windfang; lt. Einreichplan 1974)

Auszug Einreichplan 1974 (Kopie Bauakt)

Eingangsbereich:

Der Eingangsbereich ist befestigt.

Im Bereich des überdachten Zuganges zum Haus wurde eine Tür Richtung Garten eingebaut.

Windfang

Fliesenboden

Eingangstür Holz mit Glasfüllung



Vorraum/Garderobe

Fliesenboden

Strom-Verteiler (an der Rückseite eines „Schranks“; 2 Zähler)

Raumhöhe: 2,53 m

WC

Fliesen, Holz-Deckenverkleidung

Tür-Durchgangslichte: 70/194 cm



Bad

Fliesen

Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer

Schiebetür



Küche

Fliesenboden, Holz-Deckenverkleidung

Fest-Brennstoff-Ofen

Tür-Durchgangslichte: 80/194 cm



Wohnzimmer

Fliesenboden, Holz-Deckenverkleidung

Ausgang Terrasse

offener Kamin

Anm.d.SV:

Der elektr. Rollladen ist defekt und dzt. nicht öffenbar.

Warnung der SV:

Offene Stromkabel → ev. Stromschlaggefahr!

Terrasse:

Betonboden

Anm.d.SV:

Absturzsicherung Richtung Garten fehlt!



Schlafzimmer

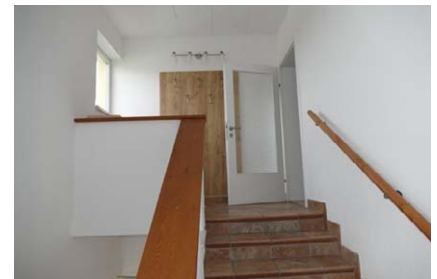
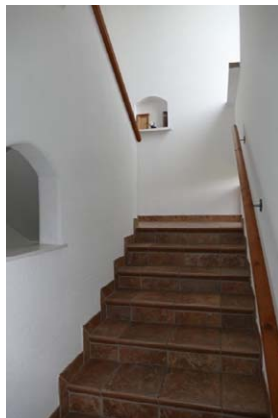
Laminatboden, Holz-Deckenverkleidung

Schiebetür

Aufgang Obergeschoß / Ausgang Garten

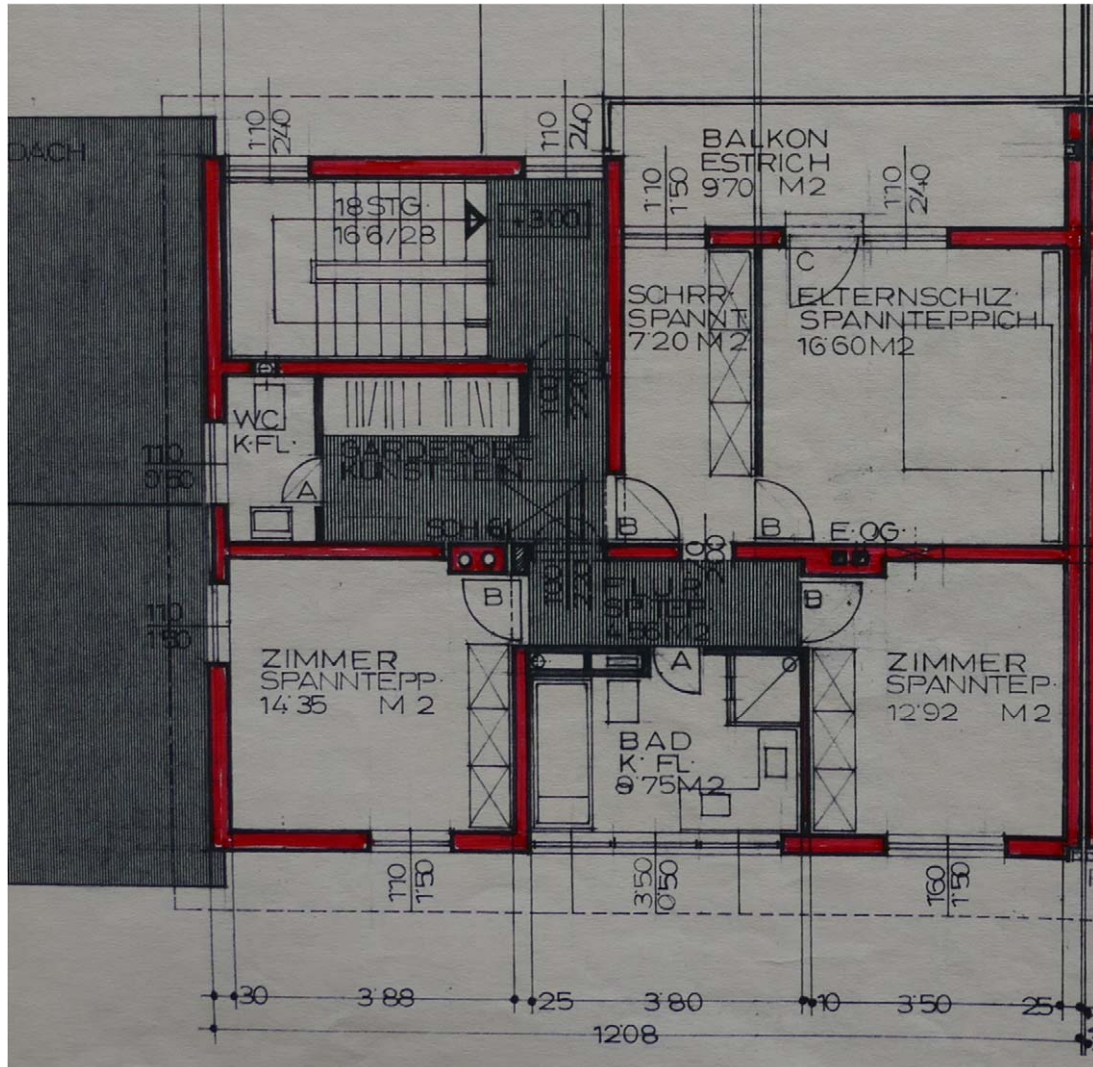
Massivtreppe mit Fliesenbelag

Ausgangstür Richtung Garten



Obergeschoß:

Nutzfläche: ca. 85 m² (inkl. Loggia, lt. Einreichplan 1974)



Auszug Einreichplan 1974 (Kopie Bauakt)

Eingang OG/Vorraum/Küche
Wohnungstür: Holz mit Glas
Fliesenboden
Gegensprechanlage



WC
Fliesen



Zimmer:
Laminatboden
Tür-Durchgangslichte: 80/194 cm



Flur

Fliesenboden, Holz-Deckenverkleidung

Falltreppe zum Spitzboden

Raumhöhe: 2,57 m

Anm.d.SV:

Der Spitzboden war am Tag des Ortsaugenscheins nicht zugänglich.

Bad

Fliesen

Badewanne, Dusche, Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss

Anm.d.SV:

Defekte Bad-Armaturen vorhanden.



Zimmer

Laminatboden



Zimmer

Holzboden

Ausgang Loggia/Balkon



Loggia/Balkon

Fliesenboden

Geländerhöhe: 94 cm

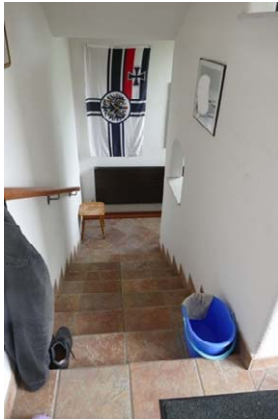
Anm.d.SV:

Mindesthöhe Balkongeländer lt. OÖ BauO: 1,0 m



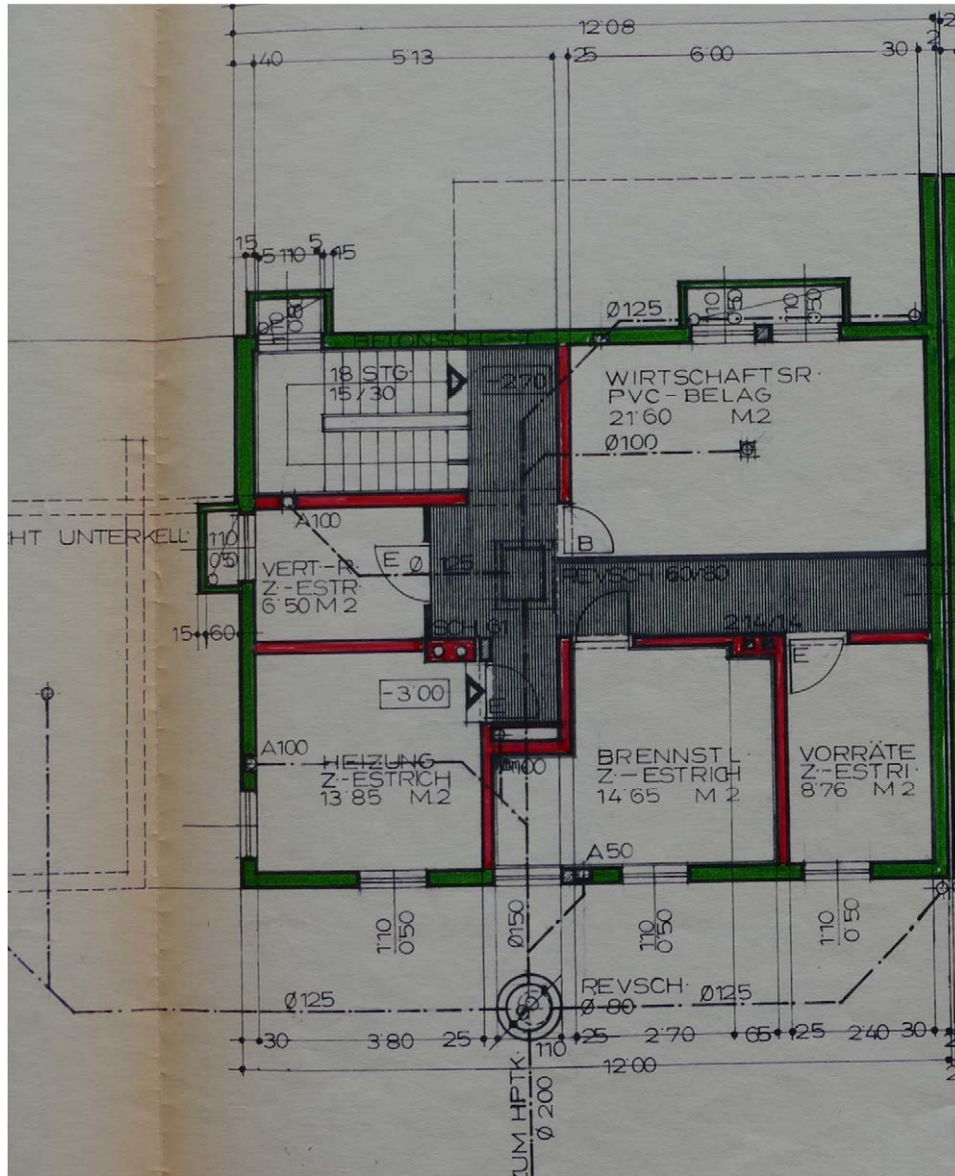
Abgang Kellergeschoß

Massivtreppe mit Fliesenbelag



Kellergeschoß:

Nutzfläche: ca. 83 m² (lt. Einreichplan 1974)



Auszug Einreichplan 1974 (Kopie Bauakt)

Vorraum/Gang

Raumhöhe: 2,02 m

Anm.d.SV:

*Im Bereich der Garten-Eingangstür im EG gab es, lt. Angabe von Herrn Schwager, einen Wasserschaden → Putzschaden.**Das Problem wurde, lt. Angabe von Herrn Schwager, zwischenzeitig behoben.*Technikraum

Fliesenboden

Gasheizung, Boiler

Anm.d.SV:

Die Wände sind augenscheinlich „feucht“.

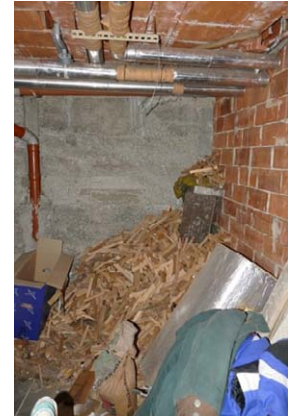
Keller

Betonboden

Gaszähler

Anm.d.SV:

Lt. Angabe von Herrn Schwager, war dies in der Vergangenheit der „Koks-Lagerraum“
Wände und Decke sind „unverputzt“

Keller

PVC-Boden, tw. Holzverkleidung

Sauna, Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken)

Schiebetür



Keller

Betonboden

Windkessel (Brunnen)

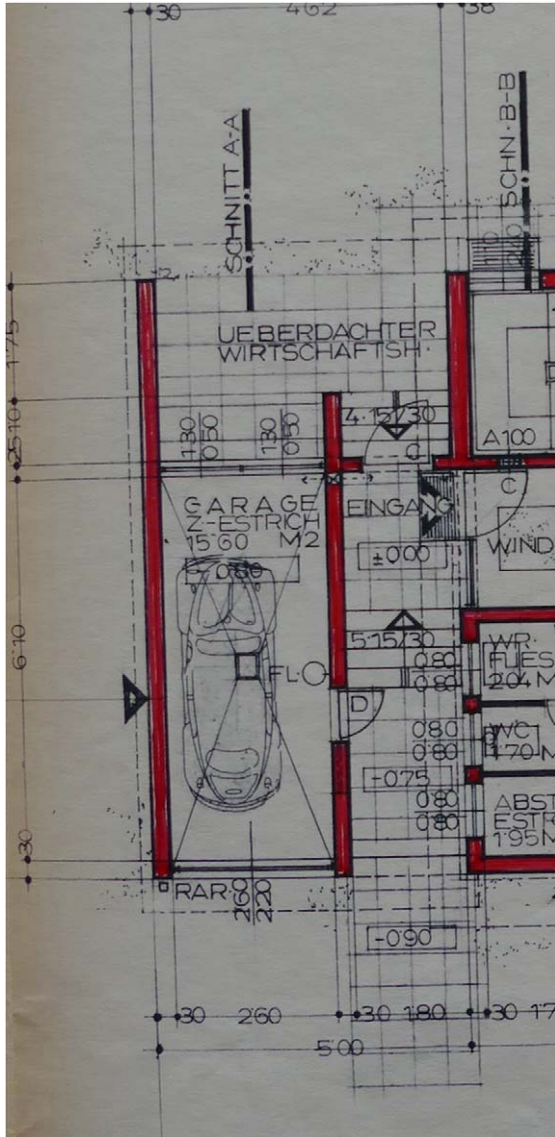
Anm.d.SV:

- *Es wurde kein Trinkwasserattest vorgelegt. Lt. Angabe von Herrn Schwager ist die angrenzende Doppelhaus-Hälfte an die öffentliche Wasserleitung angeschlossen, das gegenständliche Haus aber nicht.*
- *Die Wände sind augenscheinlich „feucht“.*



02.06.03. Garage

Nutzfläche: 15,60 m² (lt. Einreichplan 1974)



Auszug Einreichplan 1974 (Kopie Bauakt)



Die Garage wurde in Massivbauweise errichtet.

Tor: Kiptor (Durchfahrtslichte: H: 1,84 m x B: 2,15 m)
Tür in den Garten

Boden: Betonboden



Anm.d.SV:

Der Spitzboden (oberhalb der Garage) war am Tag des Ortsaugenscheins nicht zugänglich.
Lt. Angabe von Herrn Schwager, ist dort ein „Lagerraum“ („Zugang“ gartenseitig)



02.06.04. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist zu den Nachbarliegenschaft hin eingefriedet. Der Zugangs-/ Zufahrtbereich ist befestigt und offen zur Straße hin gestaltet.



Im Vorgarten, an der Grundgrenze zum Nachbar-Doppelhaus, befindet sich der (Gemeinschafts-)Brunnen.

Anm.d.SV:

Es wurde kein Trinkwasserattest vorgelegt.

Lt. Angabe von Herrn Schwager ist das Nachbar-Doppelhaus bereits an die öffentliche Wasserleitung angeschlossen.



Bei den Stiegenläufen im Außenbereich fehlen Handläufe:



Angrenzend an die Garage wurde ein befestigter überdachter Sitzplatz errichtet.



Der restliche Garten ist begrünt.



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.02. Außerbücherliche Lasten

Miet-/Bestandsverträge:

Am Tag der Befundaufnahme waren sowohl

- die Wohnung im EG als auch
 - die Wohnung im OG
- vermietet.

Anm.d.SV:

Der Mietvertrag für die Wohnung im OG war, lt. Angabe von Herrn Schwager, am Tag der Befundaufnahme bereits unterschrieben und der Einzug der neuen Mieterin stand unmittelbar bevor.

Seitens der Verpflichteten wurden, trotz Aufforderung der SV beim Ortsaugenschein und trotz Aufforderung durch das Gericht, KEINE Mietverträge übermittelt.

Anm.d.SV:

Ein- und Zweifamilienhäuser, wie das gegenständliche, fallen unter die „Vollausnahme des Mietrechtgesetzes (MRG)“.

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung der Stadtgemeinde Marchtrenk ergab:

1/	616/ 1	SA/3354	03.03.2025	20.03.2025	Mahngebühr 3. Mahnung Gerichtl. Eintreib. 18.4.2025	3,00	3,00		
					Summe Beleg SA/3354	3,00	3,00		
1/	2/ 1	SA/6674	28.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	72,59	72,59		
1/	5/ 1	SA/6674	28.04.2025	15.05.2025	Kanal/Grundgebühr 2. Quartal 2025	59,05	59,05	5,37	10,00 %
1/	7/ 1	SA/6674	28.04.2025	15.05.2025	Abfallsammlungsbeitrag 2. Quartal 2025	102,59	102,59	9,33	10,00 %
1/	205/ 1	SA/6674	28.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsgeb./Pers. 2. Quartal 2025	13,70	13,70	1,25	10,00 %
					Summe Beleg SA/6674	247,93	247,93		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo
Angezeigte Buchungen						1.003,71	498,86		1.502,57
Konto						1.003,71	746,79		1.750,50
									1.502,57
									1.750,50

Auszug Mail vom 04.08.2025 (Stadtgemeinde Marchtrenk – Finanzverwaltung/Kassa)

Abgaben-/Gebührenrückstand zum Stichtag 16.07.2025:

€ 1.750,50

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, 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

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



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	04.05.2023	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4643, GStNr. 2747/45;2747/46;2747/47;2747/48;2747/49;2747/50;2747/51	€ 30.525,00	111 m ²	€ 275,00/m ²
2	19.07.2023	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5065, GStNr. 2783/6	€ 4.320,00	80 m ²	€ 54,00/m ²
3	20.10.2023	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 1530, GStNr. 396/103	€ 77.740,00	299 m ²	€ 260,00/m ²
4	08.01.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5414, GStNr. 2984/63	€ 136.000,00	500 m ²	€ 272,00/m ²
5	27.05.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 2160, GStNr. 2723/31	€ 115.000,00	480 m ²	€ 239,58/m ²

- Eine Überprüfung der Kaufverträge ergibt, dass es sich bei der Transaktion Nr. 1 um Parkplatzflächen für ein Wohnbauprojekt handelt. Diese wird daher als Vergleichstransaktion ausgeschieden.
- Die Transaktion 2 wird aufgrund der Grundstücksgröße als Vergleichstransaktion ausgeschieden.

In der Zeitschrift Gewinn werden jährlich für ganz Österreich die Baulandpreise (*unterteilt in Gemeinden*) veröffentlicht: Für Marchtrenk wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2	Anpassung [%]
01.05.22	180	250	215,00	137
01.05.23	200	350	275,00	107
01.05.24	200	350	275,00	107
01.05.25	240	350	295,00	100

Somit ergeben sich folgende valorisierte Grundstückspreise:

Nr.	KV-Datum	€/m2	Anpassung [%]	valorisiert €/m2
3	20.10.23	260,00	1,07	278,20
4	08.01.24	272,00	1,07	291,04
5	27.05.24	239,58	1,07	256,35
Mittelwert				275,20

Aufgrund der Lage, der Größe und der Entwicklung der Grundstückspreise wird das gegenständliche Grundstück mit € 280,00/m2 bewertet.

Gesamtbodenwert:

$$€ 280,00 \times 511 \text{ m}^2 = € 143.080,00$$

Der Bodenwert der Liegenschaft EZ 3063, KG 51216 Marchtrenk, beträgt, zum Bewertungsstichtag 16.07.2025: € 143.080,00
--

03.02.02. Sachwertverfahren

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

Aufgrund des Erscheinungsbildes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren** („wirtschaftliche Einheit Wohnhaus und Garage“) ausgegangen.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 64 % der Herstellkosten.

Für die Außenanlagen werden 6 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für den konkreten Zustand des Hauses wird eine „Wertminderung Zustand“ in der Höhe von 5 % des Bauzeitwertes „fiktiv mangelfrei“ berücksichtigt.

Anm. d. SV:

- Die vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen wurden nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft. Es wird bei der Bewertung von einem funktionsfähigen Zustand ausgegangen.

Bei der Bewertung des Hauses wird von den (gerundeten) Nutzflächen lt. Einreichplan 1974 ausgegangen.

fiktive Nutzungsdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	25 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m²
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m²
Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.500,00/m²
Baukosten Garage (inkl. USt.)	€ 1.500,00/m²
Außenanlagen	+6 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-64 % der Herstellkosten
„Wertminderung Zustand“	-5 % des Bauzeitwertes „fiktiv mangelfrei“

Netto-Nutzfl. EG	83 m²	3.000 €/EH	249.000,00
Netto-Nutzfl. OG	85 m²	3.000 €/EH	255.000,00
Netto-Nutzfl. KG	83 m²	1.500 €/EH	124.500,00
Netto-Nutzfl. Garage	16 m²	1.500 €/EH	24.000,00
Herstellkosten			652.500,00
Außenanlagen		6%	39.150,00
Gesamtherstellungskosten			691.650,00
Wertmind. Alter		-64%	-442.656,60
Bauzeitwert fiktiv mangelfrei			248.994,00
Wertmind. Zustand		-5%	-12.449,70
Bauzeitwert im Zustand			236.544,30
geb. Bodenwert			143.080,00
Sachwert fiktiv bestandsfrei			379.624,30



03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Rückstand Abgaben-/Gebühren Stadtgemeinde Marchtrenk zum Stichtag 16.07.2025: € 1.750,50

Siehe Punkt 02.07.02.

04. Verkehrswertermittlung

- Die Erfahrung zeigt, dass Immobilien dieser Preisklasse stark nachgefragt werden und dass diese üblicherweise zur „Eigennutzung“ gekauft werden.
- Die gegenständliche Liegenschaft ist jedoch zum Bewertungsstichtag (*an 2 Mieter*) vermietet und die Verpflichtete hat, trotz Aufforderung durch die SV beim Ortsaugenschein und trotz Aufforderung durch das Gericht, KEINE Mietverträge vorgelegt.
- Es liegen KEINE Informationen vor, zu welchen Bedingungen (*Mietvertragsdauer, Höhe der Miete etc.*) das Objekt vermietet ist.
- Nachdem es sich beim gegenständlichen Objekt um ein „Ein-/Zweifamilienhaus“ handelt, unterliegt es der „Vollausnahme des Mietrechtsgesetzes (MRGs)“.
- Die Unsicherheit „wie schnell das Objekt bestandsfrei gemacht werden kann“, löst ein Unbehagen beim Käuferkreis aus, was gutachterlich mit einer Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -10 % bewertet wird.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 379.624,30
abzügl. Marktwertanpassung -10 %	<u>€ - 37.962,43</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 341.661,87

Der Verkehrswert der Liegenschaft KG 51216 Marchtrenk, EZ 3063 , zum Bewertungsstichtag 16. Juli 2025 , beträgt, gerundet,	€ 342.000,00
---	---------------------

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 16. Juli 2025, 13.00 bis 13.55 Uhr → Dauer 2/2 Stunde

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3063, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, wird zum Stichtag 16. Juli 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 342.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Bücherliche Lasten:

- *Geldlasten werden nicht bewertet.*

Siehe Punkt 02.07.02

Außerbücherliche Lasten:

- *Rückstand Abgaben-/Gebühren Stadtgemeinde Marchtrenk zum Stichtag 16.07.2025:*
€ 1.750,50
- *Mietverträge „Wohnung EG“ und „Wohnung OG“ wurden trotz Aufforderung zur Vorlage durch die SV beim Ortsaugenschein und trotz Aufforderung durch das Gericht NICHT übermittelt. Das „diesbezügliche Unbehagen eines allfälligen Käufers“ wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt.*

Siehe Punkt 02.04.

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 12. Dezember 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (2 Seiten)
- (3) Einreichplan 1974 (5 Seiten)
- (4) Fotobeilage (142 Fotos – 24 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 41 + 32 = 73 Seiten