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 12. Mai 2025

BG Wels – AZ: 12 E 3353/24z

SV-GZ: 24570

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Veterinärstraße 4, 4642 Sattledt

(BG Wels, KG 51228 Sattledt I, EZ 272, Gst.-Nr. .359, 1316/3, B-INr. 2)

Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen** Neustraße 5, 4522 Sierning
vertreten durch:	**Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen** **Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank** Europaplatz 1a, 4020 Linz
Verpflichtete Partei:	**Ronald Strasser** Richtberg 8/2, 4814 Neukirchen
vertreten durch:	**--**
wegen:	**€ 418.182,05 s.A.**

Stichtag des Gutachtens

3. März 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. LAGE 8
02.04. INFRASTRUKTUR 9
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 10
02.06. HISTORIE BAUAKT 11
02.06.01. WOHNHAUS 11
02.06.02. NEBENGEBÄUDE 26
02.06.03. AUßENANLAGEN 29
02.07. RECHTE UND LASTEN 30
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE 30
02.07.02. BÜCHERLICHE LASTEN 30
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN 31
02.08. ENERGIEAUSWEIS 31
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER 32

03. BEWERTUNG 33

03.01. ALLGEMEINES 33
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE 34
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN 34
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN 35
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN 37

04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 38

05. ZUSAMMENFASSUNG 39

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 12, vom 11. Dezember 2024, Aktenzahl 12 E 3353/24z-9, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51228 Sattledt I, EZ 272, BG Wels (Veterinärstraße 4, 4642 Sattledt)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 12 E 3353/24z).

Betreibende Partei:	**Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen** Neustraße 5, 4522 Sierning
vertreten durch:	**Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen** **Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank** Europaplatz 1a, 4020 Linz
Verpflichtete Partei:	**Ronald Strasser** Richtberg 8/2, 4814 Neukirchen
vertreten durch:	**--**
wegen:	**€ 418.182,05 s.A.**

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 3. März 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

Der für 21. Jänner 2025, 13.00 Uhr, anberaumte Termin wurde wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Partei“ um 13.20 Uhr abgebrochen.

Die Besichtigung fand am 3. März 2025, 09.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:
- Sandra Mittermayr, Gerichtsvollzieherin
- Julian Eisenführer, Schließdienst
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 10.15 Uhr → Dauer 3/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 3. März 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Sattledt
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informations-System)
- Erhebungen ASFINAG Lärmkarte
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen Bezirksgericht Wels, Grundbuch
- 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:	Strasser Ronald
Geburtsdatum:	02.07.1975
Adresse:	Richtberg 8/2
Ort:	4814 Altmünster

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen:	54 171-2-0272/1
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51228 Sattledt I
Einlagezahl:	272
Lageadresse:	Veterinärstr 4, 4642 Sattledt

Einheitswert

Anteil:	1/1
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 10.973,60
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 5,8138 / m²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

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

512 012 E 3353/24 z

ON 9.1.1

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51228 Sattledt I EINLAGEZAHL 272
BEZIRKSGERICHT Wels

****
Letzte TZ 3684/2024
Plombe 5333/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.359		Bauf.(10)	*	80	
1316/3		GST-Fläche	*	674	
		Bauf.(10)		65	
		Gärten(10)		609	Veterinärstraße 4
GESAMTFLÄCHE				754	

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
Ronald Strasser
GEB: 1975-07-02 ADR: Richtberg 8, Neukirchen 4814
d 5626/2003 Amtsurkunde 2003-07-21 Eigentumsrecht
e 552/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
********** C **********
5 a 5627/2003
WOHNUNGSRECHT (Gebrauch)
gem Pkt Zweitens Übereinkommen 2003-07-02 für
Maria Strasser, geb 1931-03-19
8 a 552/2012
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Karin Strasser, geb 1971-03-22
b 3289/2020 VORRANG von LNR 9 vor 8
10 a 2447/2022 Pfandurkunde 2022-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,--
für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)
c 3684/2024 Klage (LG Wels, 44 Cg 39/24g)

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

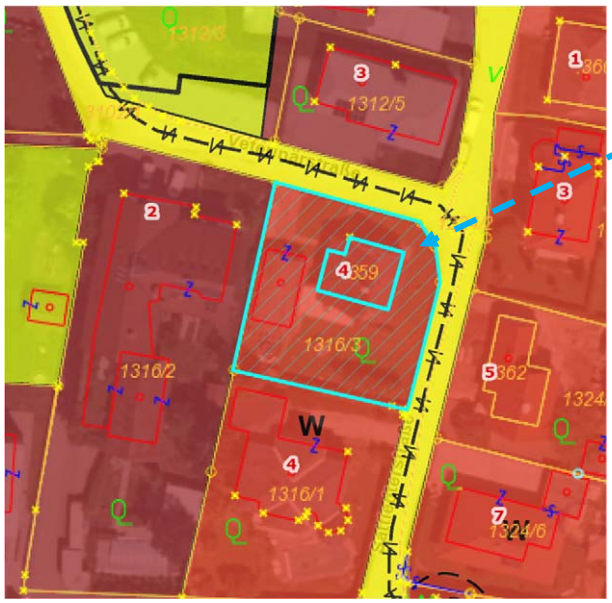
********** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 18.11.2024 13:50:39

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

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

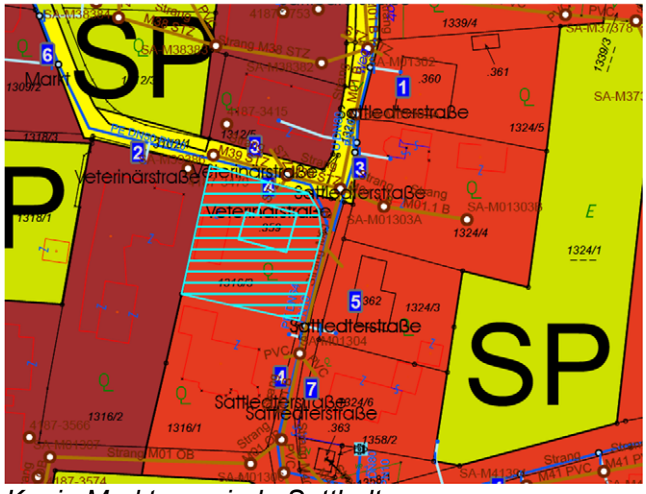


DORIS

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

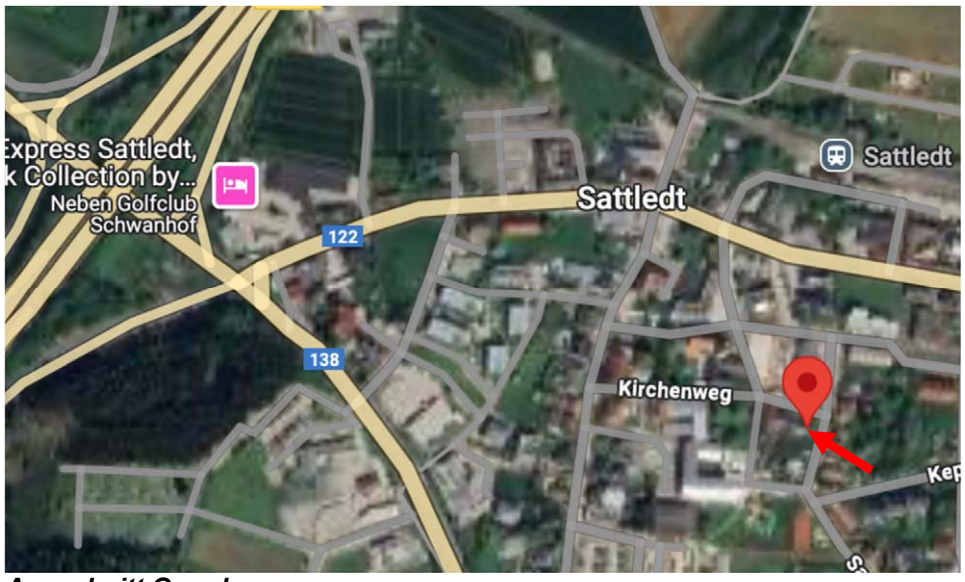
Lt. Auskunft der Marktgemeinde Sattledt liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Gefahrenzone.

Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 3:
Für die gegenständliche Liegenschaft ist die Widmung „Wohnfunktion“ ausgewiesen.



Kopie Marktgemeinde Sattledt

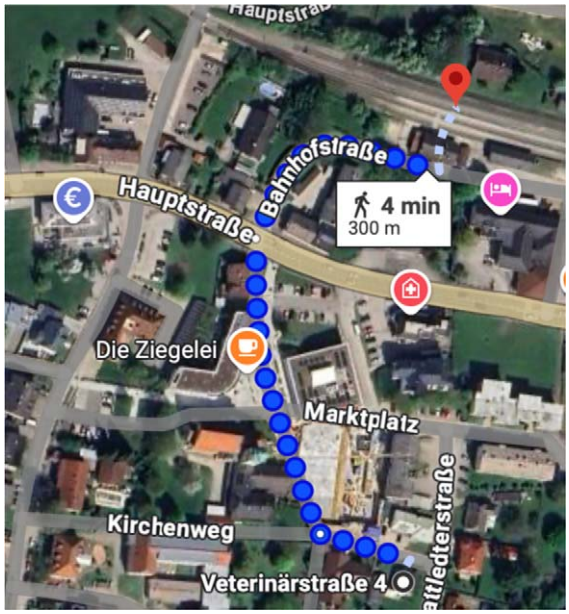
02.03. Lage



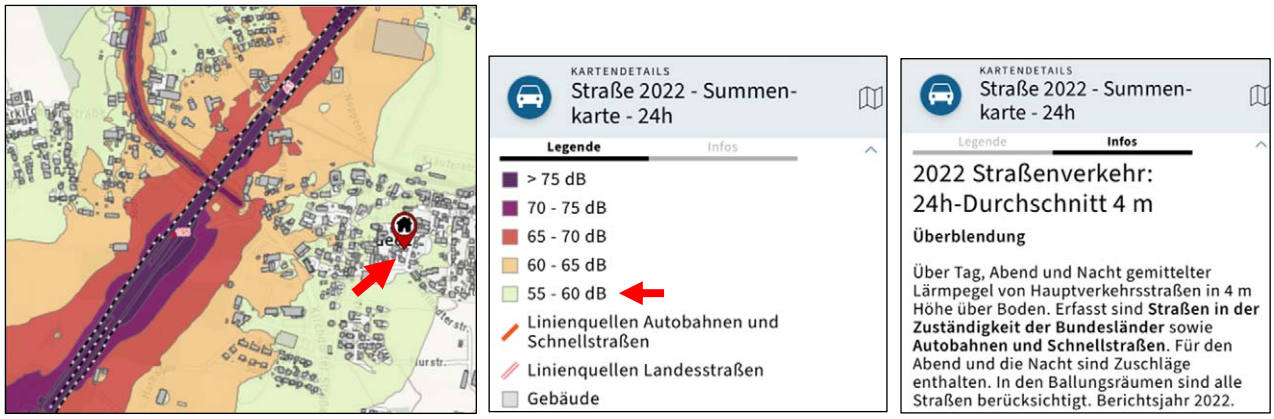
Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Sattledt, südlich des Marktgemeindeamtes Sattledt.

Der Bahnhof Sattledt ist ca. 300 m entfernt *(fußläufig ca. 4 min.).*



Die Liegenschaft ist vom Straßenlärm *(Westautobahn)* betroffen:



Quelle: ***https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-/gVeterinärstraße%204%2C%204642%20Sattledt%20/@48.07097,14.05002,15z***

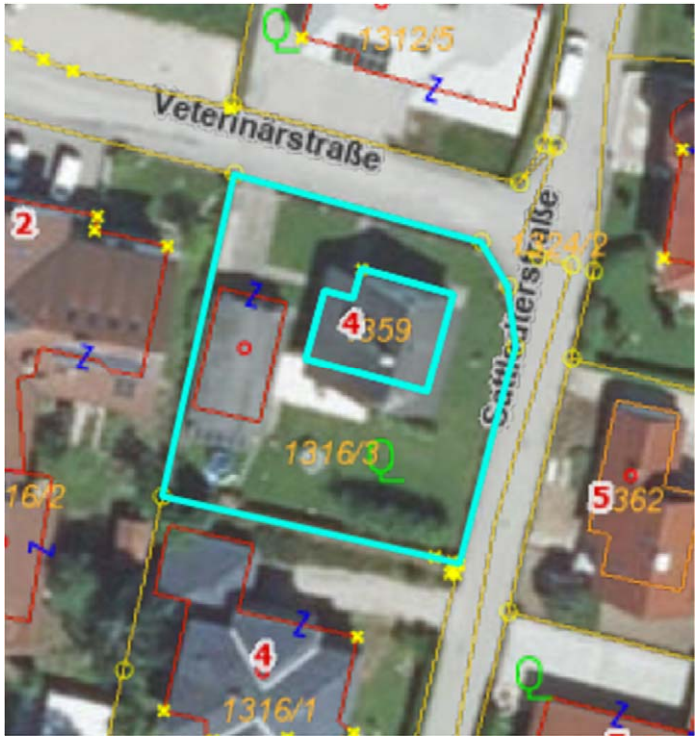
02.04. Infrastruktur

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

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

02.05. Grundstücksbeschreibung

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



Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

17.03.1953 Baubewilligung „Bau eines Wohnhauses“
Benützungsbewilligung: 22.12.1954

07.08.1961 Baubewilligung „Neubau eines freistehenden Holzlagen- und Garagengebäudes zum bestehenden Wohnhaus und Zubau eines Vorbaus beim Hauseingang“
Benützungsbewilligung: 30.04.1968

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

02.06.01. Wohnhaus

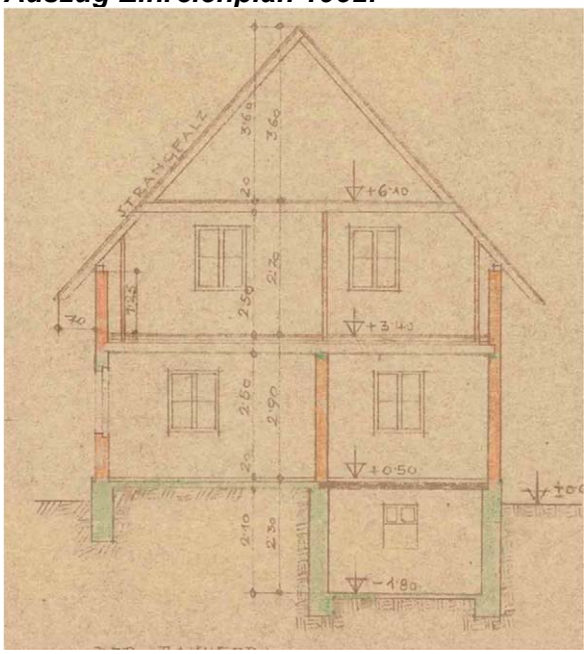
Dach: Satteldach mit Eterniteindeckung

Außenfassade: tw. Eternitvertäfelung, tw. Holzverkleidung

Mauerwerk: massiv

Decken: EG-DG: Holzdecke

Auszug Einreichplan 1952:



Heizung: Gas-Zentralheizung

Haustür:	Alu mit Glasfüllung
Fenster:	Kunststoff isolierverglast
Treppen:	massiv

Außenansichten:

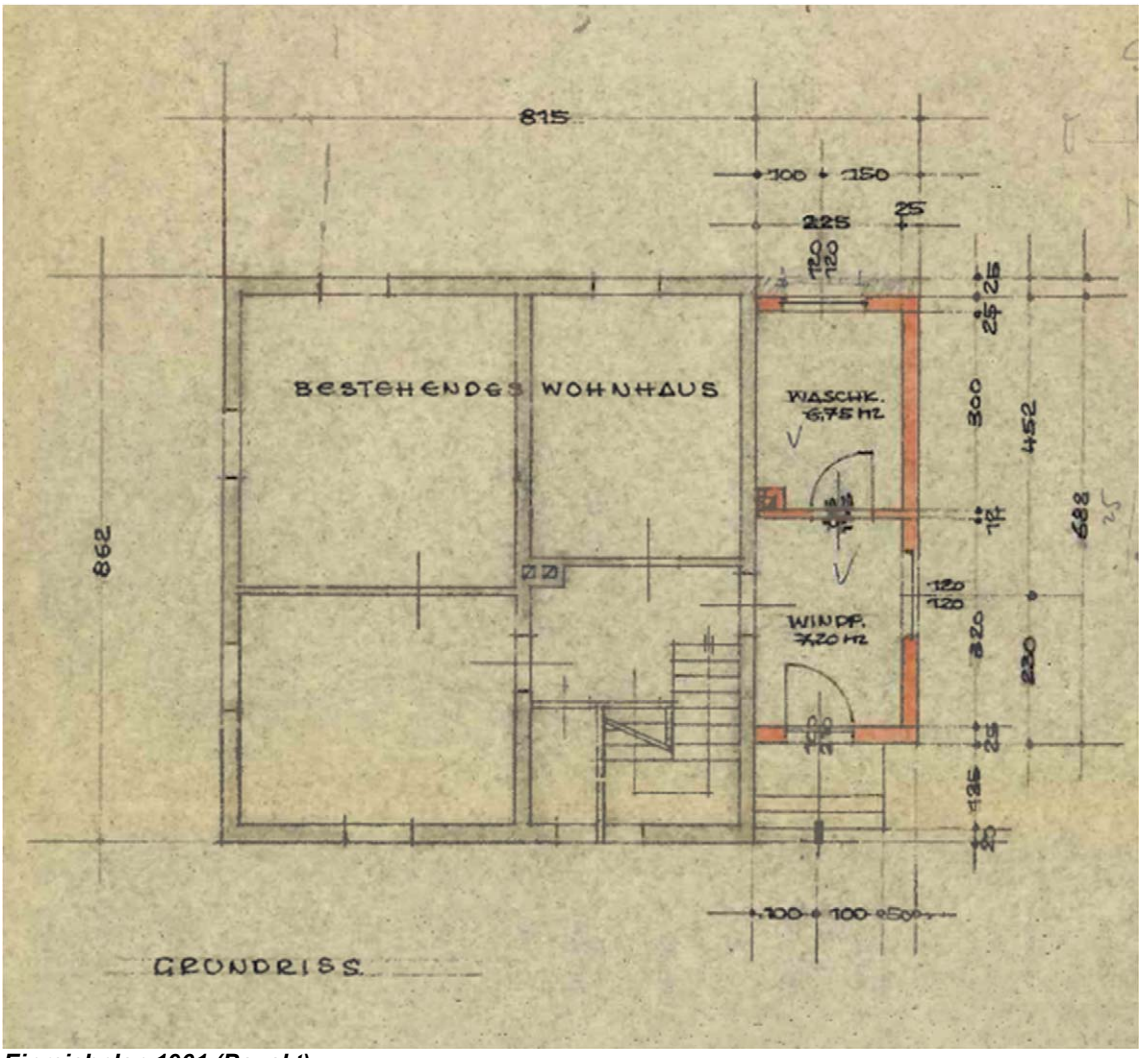
Nord-Ost

Nord-West

Süd-Ost

Erdgeschoß:

Nutzfläche: ca. 65 m2 *(lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1961)*



Einreichplan 1961 (Bauakt)

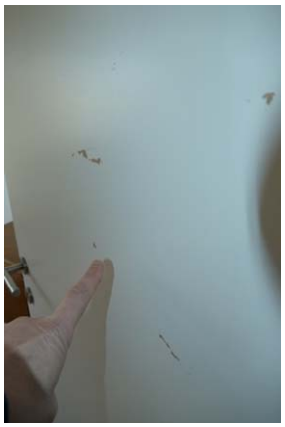
Eingangsbereich:

Vorraum/Windfang *(Zubau 1961)*
PVC-Boden
Elektroverteiler
Raumhöhe: 2,46 m

Bad *(Zubau 1961)*
Fliesen, Holzverkleidung an der Decke
Badewanne, Waschbecken, Boiler
Tür-Durchgangslichte: 85/192 cm

Vorraum
Fliesenboden
Raumhöhe: 2,47 m

Küche
PVC-Boden
Tür-Durchgangslichte Richtung Wohnzimmer: 84/188 cm
Raumhöhe: 2,45 m
Anm.d.SV:
Das Türblatt (Tür Richtung Vorzimmer) ist beschädigt.



Wohnzimmer
PVC-Boden
Ausgang Garten
Raumhöhe: 2,50 m
Anm.d.SV:
Der PVC Boden ist tw. „wellig“.
Warnung der SV:

- **Offene Elektro-Dose – ev. Stromschlaggefahr!**
- **Beim „Stiegenplatzerl“ vor der Terrassentür fehlt eine Absturzsicherung!**

Zimmer
PVC-Boden
Tür-Durchgangslichte: 85/187 cm
Warnung der SV:

- **Offene Elektro-Dose – ev. Stromschlaggefahr!**

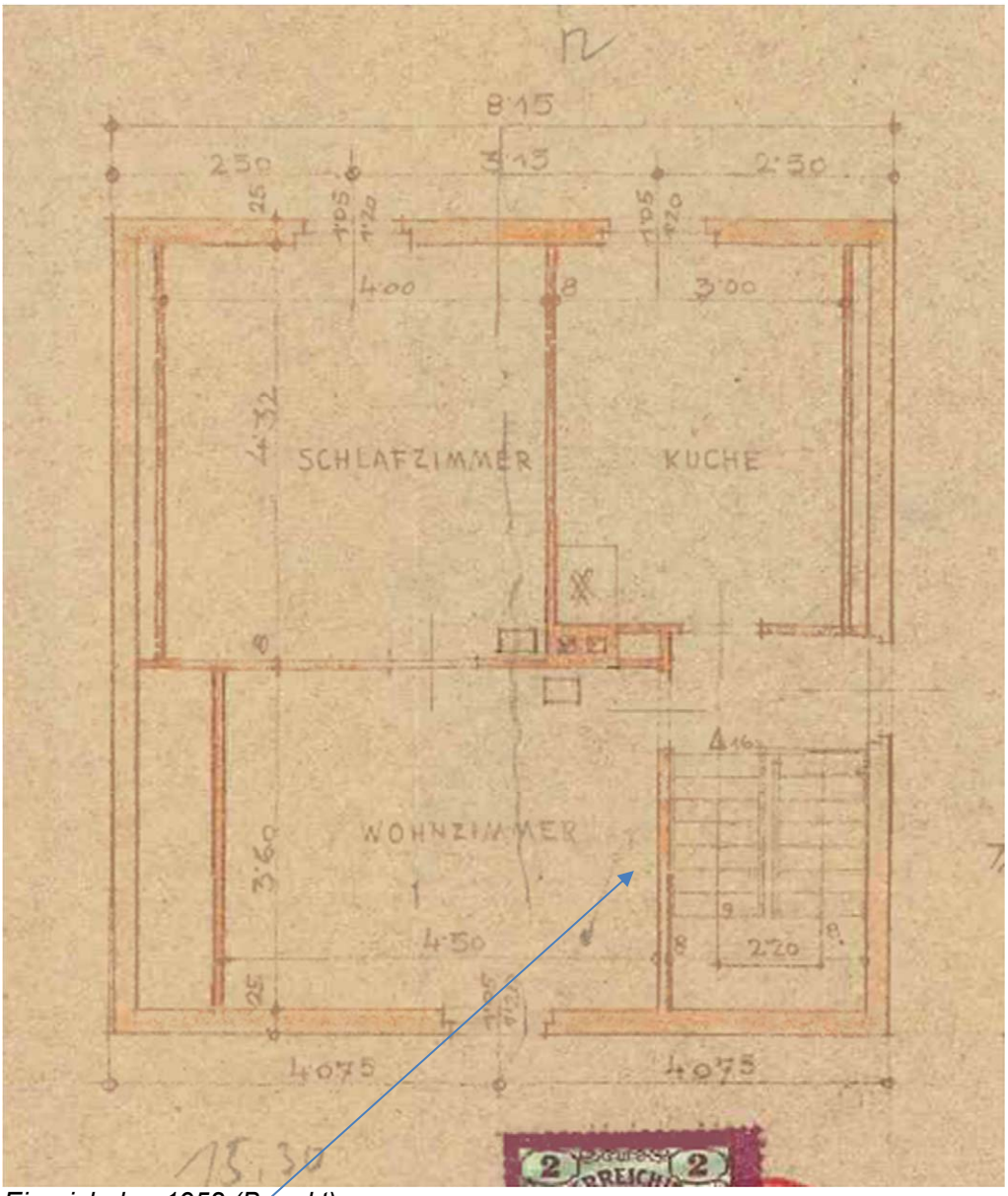
WC
Fliesen

Aufgang DG
massive Treppe, Fliesenbelag
Warnung der SV:

- **Beim Stiegenaufgang fehlt ein Handlauf sowie eine Absturzsicherung!**
- **Das Stiegenhausfenster ist auf „Verbund-Sicherheitsglas“ zu prüfen! Sollte kein Verbund-Sicherheitsglas eingebaut sein, fehlt eine Absturzsicherung!**
- **Höhe des Stiegengeländers <1,0 m (mind. 1,0 m lt. OÖ BauO)**

Dachgeschoß:

Nutzfläche: ca. 48 m2 *(lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1952)*



Einreichplan 1952 (Bauakt)

Anm.d.SV:
Das „Wohnzimmer“ wurde anders, als baubewilligt, ausgeführt. Es wurde ein *(zusätzlicher)* Abstellraum errichtet *(Falltreppe im Deckenbereich – Zugang zum Dachboden)*

Vorraum
PVC-Boden
Warnung der SV:

- **Richtung Stiege fehlt eine Absturzsicherung!**
- **Abstände bei der Stiege sind zu prüfen (max. 12 cm lt. OÖ BauO)**
- **Höhe des Stiegengeländers <1,0 m (mind. 1,0 m lt. OÖ BauO)**

Zimmer 1
PVC-Belag
Tür-Durchgangslichte: 80/188 cm
Zugang zu Zimmer 2
Raumhöhe: 2,35 m

Zimmer 2
PVC-Boden
Raumhöhe: 2,38 m
Anm.d.SV:
Der PVC Boden ist tw. „wellig“.

Zimmer 3
PVC-Boden, Decke mit Holz verkleidet
Raumhöhe: 2,40 m
Tür-Durchgangslichte: 80/202 cm

Abstellraum
PVC-Boden
Tür-Durchgangslichte: 60/180 cm
Falltreppe zum Dachboden
Anm.d.SV:
Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!

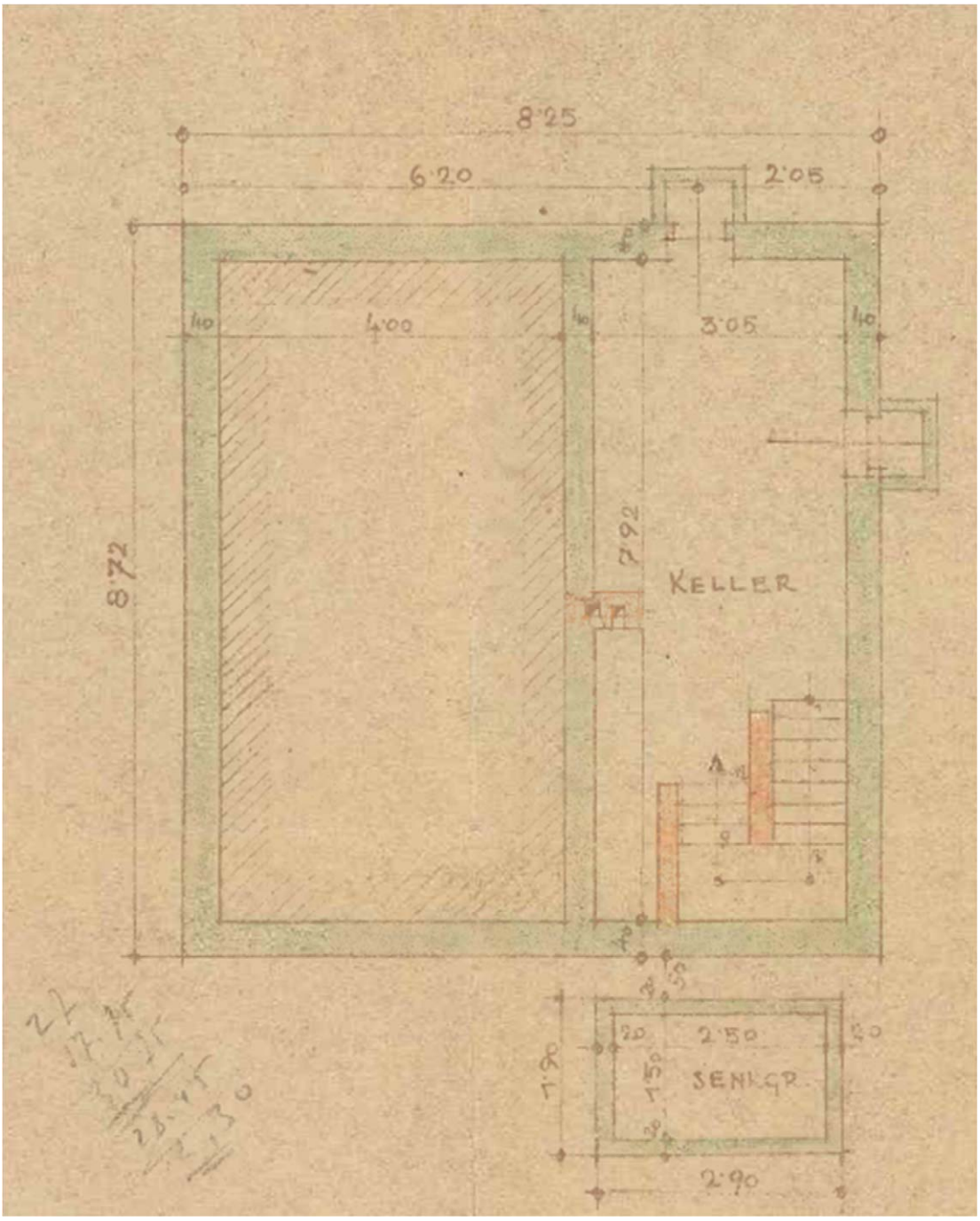
Dachboden:
Rauschalung, Estrichboden
Anm.d.SV:
Der Kamin ist versottet.

Abgang KG
massive Treppe mit Fliesenbelag
Durchgangshöhe: 1,80 m / 1,39 m *(im unteren Bereich)*
Stiegenbreite: 90 cm / 80 cm *(im unteren Bereich)*
Anm.d.SV:
Die Kellertür lässt sich nicht zur Gänze öffnen („streift am Boden“).
Warnung der SV:

- **Es fehlt ein Handlauf**
- **Stolpergefahr am Ende der Treppe!**

Kellergeschoß:

Nutzfläche: ca. 17 m2 *(lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1952)*



Einreichplan 1952 (Bauakt)

Fliesenboden
Raumhöhe: 2,02 m

Im Keller befinden sich
- die Gastherme (09/2021 letzte Überprüfung)
- die Wasseruhr
- eine Hebeanlage für das Kondensat der Heizung

Anm.d.SV:
- *Die Hebeanlage ist ev. defekt – eine Überprüfung durch einen Installateur wird empfohlen.*
- *An den Kellerwänden ist augenscheinlich Feuchtigkeit vorhanden.*
- *Der Fliesenboden ist tw. beschädigt.*
- *Der Kamin ist bei der Einmündung des „Rauchrohres“ augenscheinlich ausgebrochen.*

Warnung der SV:
- **Es sind „provisorische/unfertige Elektro-Installationen“ vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!**

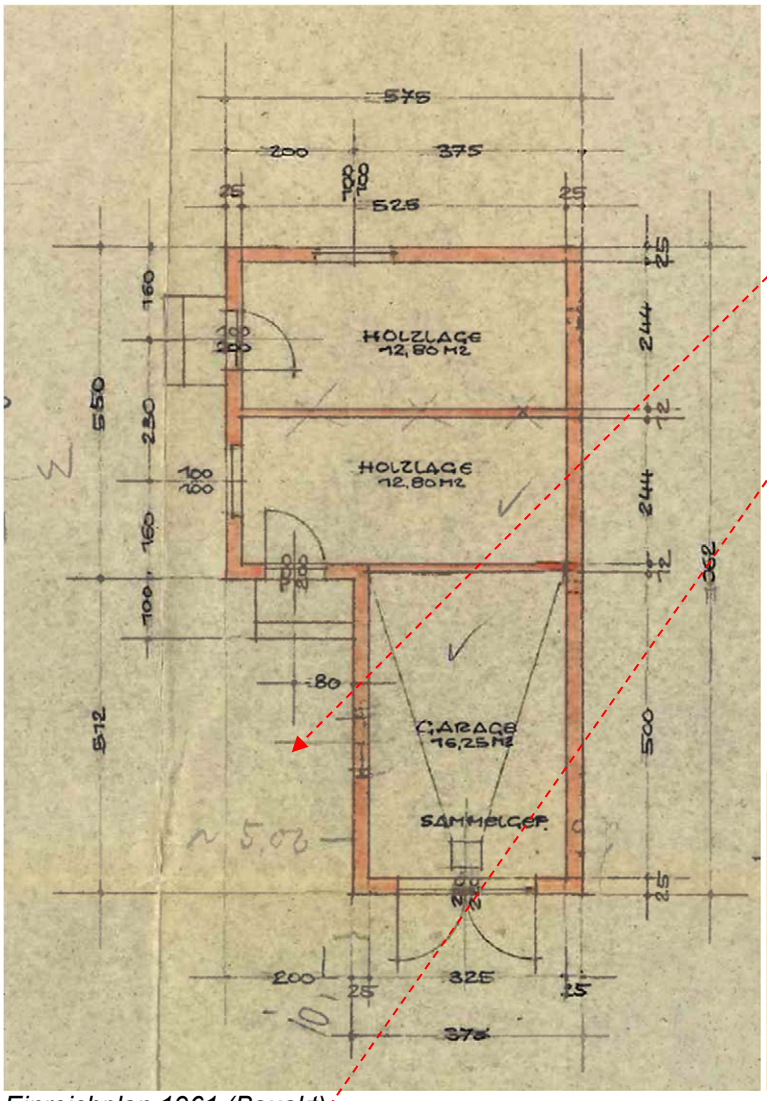
Sonstiges:

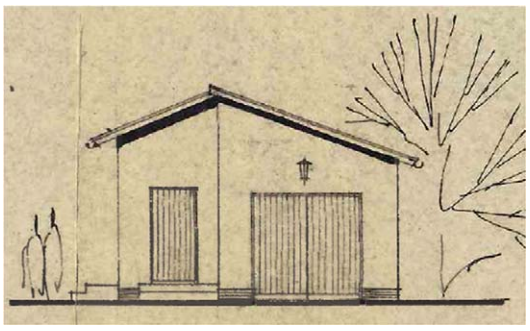
- **Tw. sind „offene Elektroinstallationen“ vorhanden → ev. Stromschlaggefahr!**
- **Im Bereich der Stiegen fehlen Handläufe und Absturzsicherungen!**
- **Beim Ausgang vom Zimmer im Erdgeschoß in den Garten fehlt im Bereich des „Stiegenplatzls“ eine Absturzsicherung!**
- Tw. Beschädigungen im Bereich der PVC-Boden-Beläge
- Im Bereich der Kellerwände bzw. des Kellerbodens ist augenscheinlich Feuchtigkeit vorhanden.

02.06.02. Nebengebäude

Nutzfläche: ca. 53 m2

Anm.d.SV:
lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1961: ca. 43 m2
Die vorhandene Ausführung entspricht NICHT dem behördlich bewilligten Einreichplan! → Der Bereich neben der Garage wurde als „geschlossener Raum“ errichtet.





Einreichplan 1961 (Bauakt)

Garage:
Betonboden
Metall-Doppel-Flügel-Tor: Durchgangs-Breite: 2,18 m / Durchgangs-Höhe: 2,11 m
Anm.d.SV:
Am Boden und an den Wänden sind Feuchtigkeitsspuren erkennbar.

„geschlossener Raum“:
Fliesenboden
Holzverkleidung an der Decke
Anm.d.SV:
- *Eine Glasscheibe fehlt – dzt. prov. abgeklebt!*
- *Die Tür schließt nicht!*
- *Der Raum ist nicht baubewilligt!*

Lagerraum
Fliesenboden, ungedämmtes Dach
Stark-Strom-Anschluss, tw. Gipskarton-Verkleidung *(dahinter „Styropor-Dämmung“)*
Die im Plan eingezeichnete Zwischenwand wurde nicht errichtet → 1 Raum.
Die Massivdecke wurde nur im Bereich der Garage bzw. des „geschlossenen Raumes“ errichtet.
Im süd-westlichen Bereich wurde ein „Holz-Zwischenboden“ *(Durchgangslichte: 1,95 m)* errichtet.

An der südlichen Außenwand wurde ein „zusätzliches überdachtes Lager“, Nutzfläche ca. 9 m2, angebaut. Auf dem Dach befinden sich Solarpaneele → die Einspeisung ist unklar.
Anm.d.SV:
Es finden sich keine diesbezüglichen Unterlagen im Bauakt!

02.06.03. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist zu den Nachbargrundgrenzen hin eingefriedet.

Der Zugangsbereich, der Bereich vor dem Nebengebäude sowie die (südliche) Terrasse sind befestigt.
Anm.d.SV:
Die Betonplatten sind tw. beschädigt.

Der restliche Garten ist begrünt.

02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft ist am Tag der Befundaufnahme unbewohnt.

02.07.02. Bücherliche Lasten

```
************************************ C ***************************************
   5  a 5627/2003
         WOHNUNGSRECHT (Gebrauch)
         gem Pkt Zweitens Übereinkommen 2003-07-02 für
         Maria Strasser, geb 1931-03-19
```

Seitens der Sachverständigen wird bei der Bewertung, vorbehaltlich einer anderslautenden richterlichen Entscheidung, davon ausgegangen, dass die Wohnungsberechtigte, Frau Maria Strasser, bereits verstorben ist, da seitens der Marktgemeinde Sattledt mit Mail vom 10.03.2025 mitgeteilt wird, dass die „Grabgebühren von 2024 und 2025 noch offen sind“.

```
   8  a 552/2012
         BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
         Karin Strasser, geb 1971-03-22
      b 3289/2020 VORRANG von LNR 9 vor 8
```

Auszug Urkunde TZ 552/2012, BG Wels, v. 19.12.2011:

II.	Um diese Liegenschaft in Familienbesitz zu erhalten verpflichtet sich Ronald Strasser die Liegenschaft ohne ausdrückliche Zustimmung seiner Ehegattin Karin Strasser weder zu belasten noch zu veräußern. Karin Strasser nimmt dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot rechtswirksam an.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt!

02.07.03. Außerbücherliche Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Marktgemeinde Sattledt:

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung der Marktgemeinde Sattledt ergab:

Wassergebühr 1. Quartal 2025	15.02.2025	80,77	0	2/1/2	140	29.01.2025
Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	15.02.2025	198,41	0	2/4/2	140	29.01.2025
Zählermiete 1. Quartal 2025	15.02.2025	8,31	0	2/2/3	140	29.01.2025
Grundsteuer B 1. Quartal 2025	15.02.2025	20,63	0	2/6/1	140	29.01.2025
Gesamtrückstand an Abgaben		2.494,29				
Nebengebühren		41,25				
Gesamtsumme inklusive USt		**2.535,54**				**35 Rückstände**

Auszug Mail v. 10.03.2025

Abgaben-/Gebührenrückstände Marktgemeinde Sattledt:	**€ 2.535,54**

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.09. Verdachtsflächenkataster

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

→ Die Grundstücke 1316/3 und .359 sind 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.

Einfamilienhäuser dieser Bauart, Größe, in dieser Lage, werden – erfahrungsgemäß – durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher von deren Sachwerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ermittelt.
Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

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

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

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

Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
1	28.03.2023	Landstraße 15, 4642 Sattledt KG Sattledt I, KGNr. 51228, EZ 1002, GStNr. 1281/35	€ 132.430,00	779 m²	€ 170,00/m²
2	20.06.2024	Kräuterstraße 7, 4642 Sattledt KG Sattledt I, KGNr. 51228, EZ 1002, GStNr. 1281/38	€ 145.350,00	855 m²	€ 170,00/m²
3	20.06.2024	4642 Sattledt KG Sattledt I, KGNr. 51228, EZ 1002, GStNr. 1281/39	€ 144.670,00	851 m²	€ 170,00/m²
4	26.11.2024	Kräuterstraße 3, 4642 Sattledt KG Sattledt I, KGNr. 51228, GStNr. 1281/40	€ 145.690,00	857 m²	€ 170,00/m²
5	26.11.2024	Kräuterstraße 1, 4642 Sattledt KG Sattledt I, KGNr. 51228, EZ 1002, GStNr. 1281/41	€ 147.220,00	866 m²	€ 170,00/m²

Für die Lage der gegenständlichen Liegenschaft, im Vergleich zu den erhobenen Grundstücks-Transaktionen, wird ein „Lagezuschlag in der Höhe von 10 %“ berücksichtigt.

Somit ergibt sich:

€ 170,00 x 1,1 = € 187,00 → gerundet € 190,00/m2

Das gegenständliche Grundstück wird mit € 190,00/m2 bewertet.

Gesamtbodenwert:

€ 190,00 x 754 m2 = € 143.260,00

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 272, KG 51228 Sattledt I, beträgt, zum Bewertungsstichtag 03.03.2025: **€ 143.260,00**

03.02.02. Sachwertverfahren

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

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren** ausgegangen.
Anm.d.SV:
Die vorhandene Bebauung (Wohnhaus, Nebengebäude) wird als „wirtschaftliche Einheit" bewertet.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 79 % der Herstellkosten.

Für die Außenanlagen werden pauschal 4 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für rückgestaute Reparatur-/Fertigstellungsarbeiten, u.a.
- Absturzsicherungen Stiegen
- Elektro
- Bodenbeläge

werden 10 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei" als „Wertminderung baulicher Zustand" berücksichtigt.

Anm. d. SV:
- *Die vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen wurden nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft. Es wird bei der Bewertung von einem funktionsfähigen Zustand ausgegangen.*
- *Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.*

- Bei der Bewertung des Hauses wird von den *(gerundeten)* Nutzflächen der Einreichpläne 1952 und 1961 ausgegangen.
- Bei der Bewertung des Nebengebäudes wird von den tatsächlichen Nutzflächen *(43 m2 baubewilligt, tatsächlich ca. 53 m2),* ausgegangen.

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

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	15 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m2
Baukosten DG (inkl. USt.)	€ 2.850,00/m2
Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.500,00/m2
Baukosten Nebengebäude (inkl. USt.)	€ 1.350,00/m2 *(inkl. „Holz-Anbau“)*
Außenanlagen	+4 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-79 % der Herstellkosten
Wertminderung baulicher Zustand	-10 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei“

Netto-Nutzfl. EG	65	m2	3.000	€/EH	195.000,00
Netto-Nutzfl. DG	48	m2	2.850	€/EH	136.800,00
Netto-Nutzfl. KG	17	m2	1.500	€/EH	25.500,00
Netto-Nutzfl. Nebengeb.	53	m2	1.350	€/EH	71.550,00
Herstellkosten					428.850,00
Außenanlagen			4%		17.154,50
Herstellkosten gesamt					**446.004,00**
Wertmind. Alter			-79%		-352.343,16
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“					**93.660,84**
abzügl. Wertminderung baulicher Zustand			-10%		-9.366,08
Bauzeitwert					**84.294,76**
geb. Bodenwert					143.260,00
Sachwert fiktiv lastenfrei					**227.554,76**

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

- Das **Wohnungsrecht** für Maria Strasser *(**C-INr. 5 a** – siehe Pkt. 02.07.02.)* wird „als gegenstandslos“ bewertet.

- Das **Belastungs- und Veräußerungsverbot** *(**C-INr. 8 a** – siehe Pkt. 02.07.02.)* wird nicht berücksichtigt.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Abgaben-/Gebührenrückstände Marktgemeinde Sattledt zum Bewertungsstichtag 03.03.2025: **€ 2.535,54** *Siehe Punkt 02.07.03*

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt,

- dass die Nachfrage nach Immobilien dieser Preisklasse, trotz der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten *(Kreditinstituts-Immobilienfinanzierungs-Verordnung „KIM“),* hoch ist,

wird keine Marktwertanpassung des Sachwertes berücksichtigt. Der Sachwert entspricht dem Verkehrswert.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 227.554,76

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 272, KG 51228 Sattledt I, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 3. März 2025,** beträgt**, gerundet,**
€ 228.000,00

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft**

Veterinärstraße 4, 4642 Sattledt
(BG Wels, KG 51228 Sattledt I, EZ 272, Gst.-Nr. .359, 1316/3, B-INr. 2)

wird zum Stichtag 3. März 2025, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit**,** mit (gerundet)

€ 228.000,00

bewertet.
Siehe Punkt 04.

Bücherliche Lasten:
C-INr. 5 a – Wohnungsrecht für Maria Strasser: ***gegenstandslos***
C-INr. 8 a – Belastungs- und Veräußerungsverbot: ***wird nicht bewertet***
C-INr. 10 a – Pfandrecht: ***wird nicht bewertet***
Siehe Punkt 02.07.02

Außerbücherliche Lasten:
Abgaben-/Gebührenrückstände Marktgemeinde Sattledt zum Stichtag 3. März 2025:
€ 2.535,54
Siehe Punkt 02.07.03

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 12. Mai 2025

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

Anlagen:
(1) Katasterplan (1 Seite)
(2) Baubewilligung 1953 (4 Seiten)
(3) Benützungsbewilligung 1954 (2 Seiten)
(4) Einreichplan 1952 (2 Seiten)
(5) Baubewilligung 1961 (3 Seiten)
(6) Benützungsbewilligung 1968 (2 Seiten)
(7) Einreichplan 1961 (2 Seiten)
(8) Fotobeilage (138 Fotos – 23 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 39 + 39 = **78 Seiten**