



Christa Buchmayer, PMBA
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0 664 / 244 76 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0 664 / 244 76 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 072 42 / 466 47
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 14. September 2023

BG Wels – AZ: 12 E 1043/23t

SV-GZ: 23527

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Alois-Auer-Straße 17, 4600 Wels

(BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 683, B-INr. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11)

1. Betreibende Partei: Mag. Robert Schönauer, Cumberlandpark 7/36, 4810 Gmunden
2. Betreibende Partei: Dr. Friedrich Breitwieser, J.-Auzinger-Str. 11, 4600 Thalheim
3. Betreibende Partei: Dr. Eva-Maria Breitwieser, Kolpingstraße 18, 4600 Wels
4. Betreibende Partei: Franz Breitwieser, Kolpingstraße 18, 4600 Wels
5. Betreibende Partei: Dr. Ernst Breitwieser, Kolpingstraße 18, 4600 Wels
6. Betreibende Partei: Ingrid Breitwieser, Kolpingstraße 18, 4600 Wels

vertreten durch: RA Dr. Thomas Kitzberger, Almgasse 14, 4600 Wels

Verpflichtete Partei: Mag. Hans G. Schönauer, Etlzstraße 11, CH-8832 Wollerau

vertreten durch: --

wegen: € 46.001,80 s.A. (Versteigerung einer gemeinsch. Liegenschaft,
§ 352 EO, Teilung von Miteigentum)

Stichtag des Gutachtens

7. Juli 2023 – 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.....	10
02.04. INFRASTRUKTUR	11
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
02.06. OBJEKTE.....	13
02.06.01. WOHNHAUS	14
02.06.02. GARAGEN.....	34
02.06.03. AUßENANLAGEN	36
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	38
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	38
02.07.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	38
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	38
02.08. ENERGIEAUSWEIS	39
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	39
03. BEWERTUNG	40
03.01. ALLGEMEINES.....	40
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	40
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	41
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	43
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	45
05. ZUSAMMENFASSUNG	46

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 12, vom 27. Mai 2023, Aktenzahl 12 E 1043/23t-9, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- BG Wels, KG 51242 Wels, EZ 683 (Alois-Auer-Straße 17, 4600 Wels)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 12 E 1043/23t-2).

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Betreibende Partei: | Mag. Robert Schönauer , Cumberlandpark 7/36, 4810 Gmunden |
| 2. Betreibende Partei: | Dr. Friedrich Breitwieser , J.-Auzinger-Str. 11, 4600 Thalheim |
| 3. Betreibende Partei: | Dr. Eva-Maria Breitwieser , Kolpingstraße 18, 4600 Wels |
| 4. Betreibende Partei: | Franz Breitwieser , Kolpingstraße 18, 4600 Wels |
| 5. Betreibende Partei: | Dr. Ernst Breitwieser , Kolpingstraße 18, 4600 Wels |
| 6. Betreibende Partei: | Ingrid Breitwieser , Kolpingstraße 18, 4600 Wels |

vertreten durch: **RA Dr. Thomas Kitzberger**, Almgasse 14, 4600 Wels

Verpflichtete Partei: **Mag. Hans G. Schönauer**, Etzlstraße 11, CH-8832 Wollerau

vertreten durch: --

wegen: **€ 46.001,80 s.A.** (Versteigerung einer gemeinsch. Liegenschaft, § 352 EO, Teilung von Miteigentum)

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 7. Juli 2023, 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 7. Juli 2023, 11.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Dr. Friedrich Breitwieser, 2. Betreibende Partei
- Frau Breitwieser, Gattin der 2. Betreibenden Partei
- Dr. Eva-Maria-Breitwieser, 3. Betreibende Partei
- Franz Breitwieser, 4. Betreibende Partei
- RA Dr. Thomas Kitzberger, Betreiber-Vertreter
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 12.50 Uhr → Dauer 4/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 7. Juli 2023
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informations-System)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige Österreichische, Deutsche und Schweizer Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Auszug Mail Finanzamt Wels vom 28. Juni 2023:

für den Grundbesitz „Mietwohngrundstück“ in der Alois-Auer-Straße 17 in 4600 Wels, KG 51242 Wels, EZ 683, Gst. 1799, 1800 (gesamt 790m²) beträgt der Einheitswert € 46.001,90 für die gesamte wirtschaftliche Einheit (= 1/1 Anteil) / Bodenwert € 50,8710 pro m².
EWAZ 54 256-2-0683/7

01.07. Zubehör

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

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

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

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 51242 Wels	EINLAGEZAHL 683	
BEZIRKSGERICHT Wels		

*** Eingeschränkter Auszug		***
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen		***

Letzte TZ 1255/2023		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1799	Gärten(10)	101
1800	GST-Fläche	689
	Bauf. (10)	277
	Bauf. (20)	412 Alois-Auer-Straße 17
GESAMTFLÄCHE		790
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
***** B *****		
2 ANTEIL: 2/6		
Roberta Herrmann		
GEB: 1928-11-18 ADR: Wels, Alois-Auer-Str 17 4600		
a 4191/1954 Übergabevertrag 1954-05-18 Eigentumsrecht		
c 4191/1954 Vorkaufsrecht		
d 718/1994 Namensänderung u GebDatum		
e 4912/2022 Teilungsklage - LG Wels, 6 CG 43/22p		
f 1255/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (12 E 1043/23t)		
5 ANTEIL: 1/24		
Dr. Eva Maria Breitwieser		
GEB: 1957-07-19 ADR: Weilbach 1, Weilbach 4984		
a 2256/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-02-28 Eigentumsrecht		
b 4912/2022 Teilungsklage - LG Wels, 6 CG 43/22p		
c 1255/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (12 E 1043/23t)		
6 ANTEIL: 1/24		
Franz Breitwieser		
GEB: 1954-11-04 ADR: Leharstraße 14, Linz 4020		
a 2256/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-02-28 Eigentumsrecht		
b 4912/2022 Teilungsklage - LG Wels, 6 CG 43/22p		
c 1255/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (12 E 1043/23t)		
7 ANTEIL: 1/24		
Ernst Breitwieser		
GEB: 1962-03-10 ADR: Kolpingstraße 18, Wels 4600		
a 2256/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-02-28 Eigentumsrecht		
b 4912/2022 Teilungsklage - LG Wels, 6 CG 43/22p		
c 1255/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (12 E 1043/23t)		
8 ANTEIL: 1/24		
Ingrid Breitwieser		
Seite 1 von 2		



GEB: 1960-04-22 ADR: Kolpingstraße 18, Wels 4600	
a 2256/2018 Einantwortungsbeschluss 2018-02-28 Eigentumsrecht	
b 4912/2022 Teilungsklage - LG Wels, 6 CG 43/22p	
c 1255/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (12 E 1043/23t)	
9 ANTEIL: 1/4	
Mag. Hans Günther Schönauer	
GEB: 1949-08-14 ADR: Pestalozzistraße 66, Wels 4600	
a 4191/1954 Vorkaufsrecht	
b 5462/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-05-05 Eigentumsrecht	
c 4912/2022 Teilungsklage - LG Wels, 6 CG 43/22p	
d 1255/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (12 E 1043/23t)	
10 ANTEIL: 1/6	
Mag. Robert Schönauer	
GEB: 1948-08-01 ADR: Cumberlandpark 7, Gmunden 4810	
a 4191/1954 Vorkaufsrecht	
b 5575/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-06-08 Eigentumsrecht	
c 4912/2022 Teilungsklage - LG Wels, 6 CG 43/22p	
d 1255/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (12 E 1043/23t)	
11 ANTEIL: 1/12	
Mag. Robert Schönauer	
GEB: 1948-08-01 ADR: Cumberlandpark 7, Gmunden 4810	
a 4191/1954 Vorkaufsrecht	
b 5575/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-06-08 Eigentumsrecht	
c 4912/2022 Teilungsklage - LG Wels, 6 CG 43/22p	
d 1255/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (12 E 1043/23t)	
***** C *****	
1	a 2198/1891 l. 2. 144 REALLAST hins der Bauführung gem Pkt III IV Kaufvertrag 1890-09-21 für Stadt Wels
3	auf Anteil B-LNR 9 10
a	4191/1954 718/1994 VORKAUFRECHT für Dr. Frieda Breitwieser Roberta Herrmann geb 1928-11-18
4	auf Anteil B-LNR 5 bis 9 11
a	4191/1954 718/1994 5462/2021 VORKAUFRECHT für Roberta Herrmann geb 1928-11-18
5	auf Anteil B-LNR 2
a	4191/1954 5462/2021 VORKAUFRECHT für Dr. Frieda Breitwieser
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
***** Für den Amtsgebrauch	
Grundbuch	03.05.2023 15:23:35

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

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



DORIS

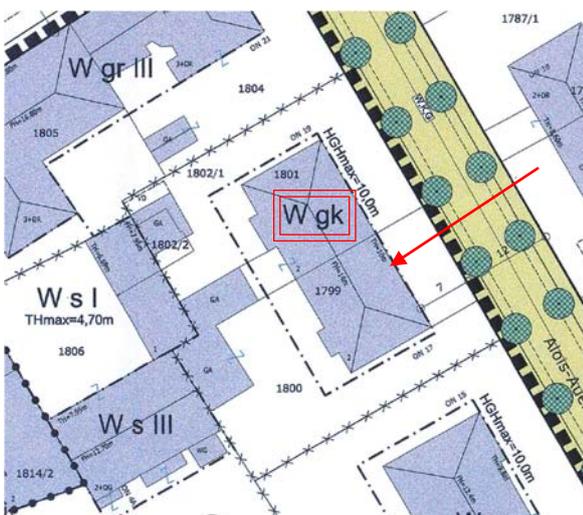
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der archäologischen Zone „Römisches Gräberfeld Wels-Ost“.

Denkmalschutzgesetz (BDA)

Fundstellenummer	AT-4-0018124
Name/Bezeichnung	Römisches Gräberfeld Wels-Ost
Fundart	Bestattung, Einzelfund, Infrastruktur, Nichtbefund, Sakral, Siedlung
Datierung	Kaiserzeit, Mittelalter, Neuzeit, Spätantike, Undatierbar
Art	aktiv

DORIS

Bebauungsplan Nr. 102/1.22 (2013):



Kopie Stadtplanung Magistrat der Stadt Wels

Auf der gegenständlichen Liegenschaft ist, lt. obigem Bebauungsplan, eine gekuppelte Bauweise mit einer max. Hauptgesimshöhe von 10,0 m und einer Firsthöhe von 14,0 m möglich.

2 Gebäudehöhen / Geschoßfestlegungen

- 1) Im gegenständlichen Plangebiet werden die Gebäudehöhen durch die Festlegung von einer maximal zulässigen Geschoßanzahl sowie von maximal zulässigen Gesamt-, Traufen- und Hauptgesimshöhen fixiert. Höherzonungen einzelner Bauteile für haustechnische Anlagen (wie Lifthäuser, Lüftungsanlagen, Oberlichter, aktive Sonneneneinrichtungen, etc.) werden als zulässig erachtet.

3 Dachraumausbau

Im gegenständlichen Plangebiet sind unter Punkt 2 die zulässigen Gebäudehöhen definiert. Darüber hinaus werden Dachraumausbauten unter folgenden Festlegungen als möglich erachtet:

- 1) Bei Dachraumausbauten darf die Summe aller Breiten von Dachdurchbrüchen (Gaupen, Dachflächenfenster, etc.) die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 2) Der Abstand zwischen aufgehendem Mauerwerk (Giebelmauer) bzw. Feuermauer zum Nachbarn und dem ersten Dachdurchbruch muss mindestens 1,00 m betragen.

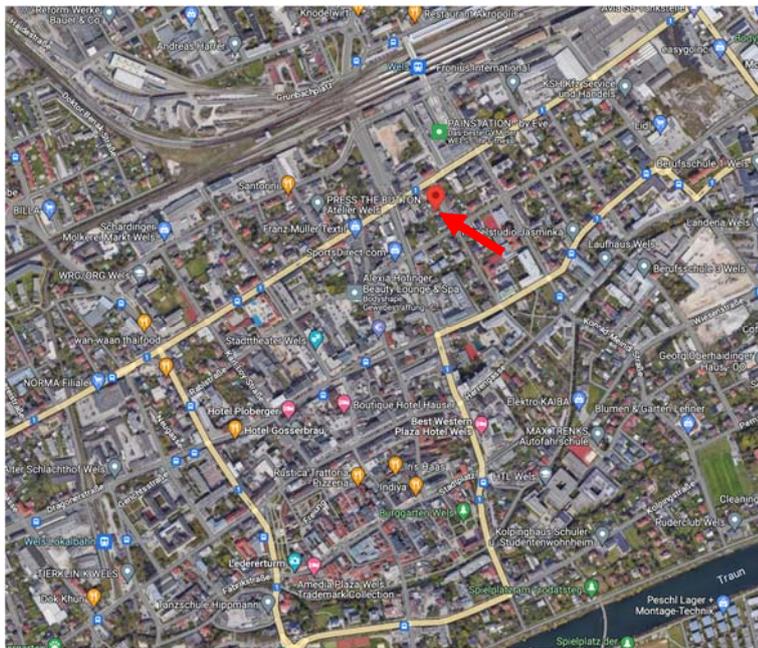
12 Stellplätze

Im gegenständlichen Plangebiet wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach folgenden Nutzungsformen festgelegt:

- 1) Wohnbauten mit 2 und 3 Wohneinheiten: 1,5 STPL / 1 WE
- 2) alle übrigen Wohnbauten: 1,2 STPL / 1 WE zuzüglich 10 v.H. für Besucher

Auszug textliche Ergänzung zu Bebauungsplan 105/1.22

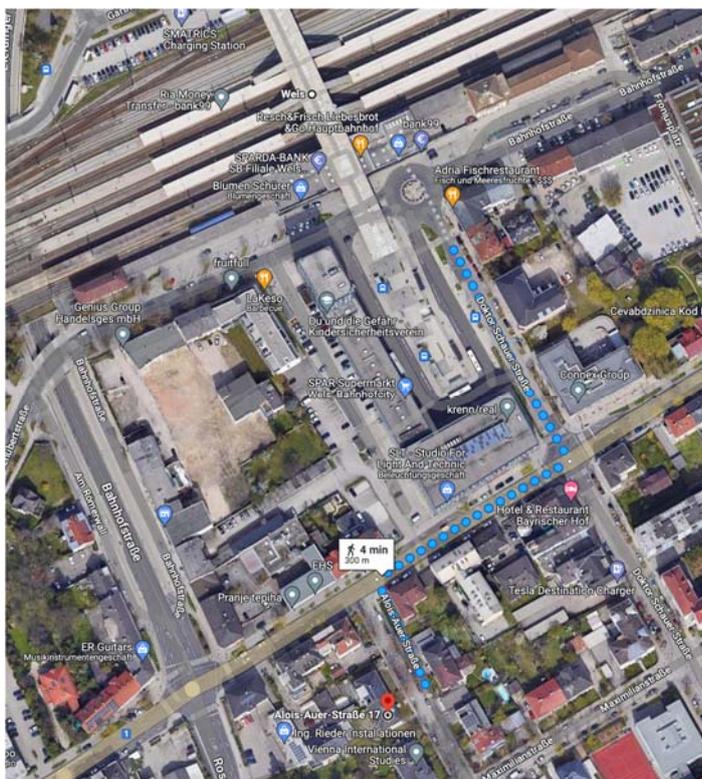
02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaften liegt in einer „Villengegend“ im Zentrum von Wels.

Der Hauptbahnhof Wels ist ca. 300 m entfernt (*fußläufig 4 min.*).



Die gegenständliche Liegenschaft ist vom „Straßenlärm der B1“ nicht betroffen.



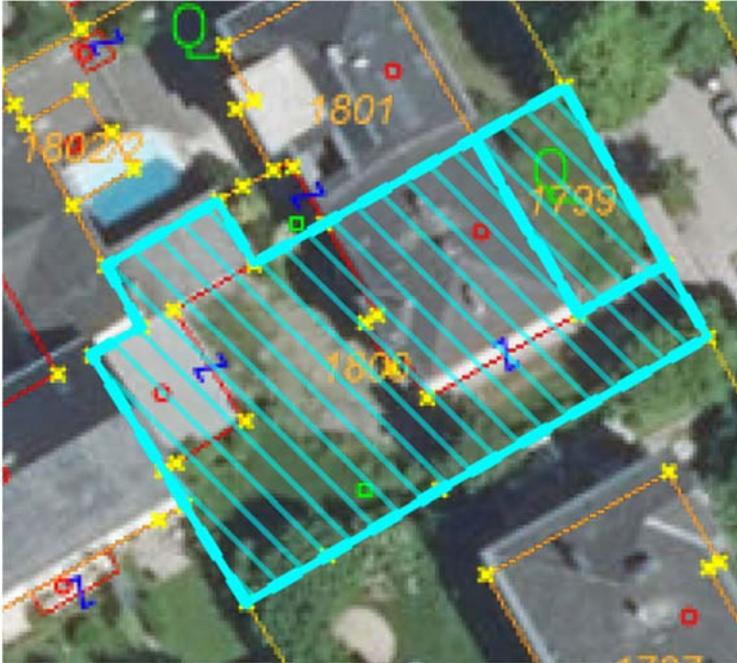
Quelle: https://maps.laerminfo.at/?g_card=autobahn_22_24h#

02.04. Infrastruktur

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

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf. Die Liegenschaft ist mit einem 2-geschoßigen Wohn-Objekt (EG, OG), unterkellert, sowie 2 Garagen-Objekten bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Objekte

Unterlagen Bauakt:

- | | |
|------------|--|
| 1890 | Einreichplan |
| 1893 | Einreichplan Stallgebäude
18.08.1922: Baubewilligung Umbau „Fleischbank und Selcherei“
1924: Einbau einer Kühlanlage
15.07.1924: Fertigstellungsanzeige
1927: Stockwerksaufbau
1928: Wohnräume im Bereich der Selchküche
28.01.2028: Benützungsbewilligung |
| 1926 | Einreichplan Schuppen
Fertigstellungsanzeige: 03.05.2026 |
| 16.11.1942 | Baubewilligung „Luftschutzraum“ |
| 16.12.1941 | Sperre Kellerwohnung (Hausbesorger) wegen Feuchtigkeit |
| 10.08.1957 | Baubewilligung „Errichtung Garage“ – durch Bombenangriff zerstörtes Nebengebäude
02.12.1964: Benützungsbewilligung |
| 1967 | Kanalanschluss |
| 1972 | Einbau Gasfeuerungsanlage |
- Betreffend des nördlichen Garagenobjektes finden sich im Bauakt „Alois-Auer-Straße 17“ keine Unterlagen.
 - Lt. Angabe der bei der Befundaufnahme anwesenden betreibenden Parteien kann keine Angabe darüber gemacht werden, wann dieser (bebaute) Grundstücksteil angekauft wurde.
 - Eine eingeschränkte Einsichtnahme in den Bauakt „Alois-Auer-Straße 19“ ergibt, dass dieses „Nebengebäude“ 1894 als „Requisitenkammer“ errichtet wurde und in der Folge im Jahr 1900 umgebaut wurde.

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

02.06.01. Wohnhaus

<u>Dach:</u>	Walmdach mit Eternit-Eindeckung
<u>Außenfassade:</u>	Süd- und Ost-Fassade: verputzt, gemalt West-Fassade: Faser-Zementplatten
<u>Mauerwerk:</u>	massiv
<u>Decken:</u>	EG-KG: Massivdecke EG-OG: (vermutlich) Holztramdecke OG-DG: (vermutlich) Holztramdecke

Auszug Einreichplan 1890:



<u>Haustür:</u>	Holz mit Glasfüllung
<u>Fenster:</u>	Kunststoff isolierverglast
<u>Heizung:</u>	Gas-Zentralheizung

Außenansichten:

Süd-Ost



Süd-West

Eingangsbereich:

Der Eingang des Hauses befindet sich an der West-Seite des Hauses.

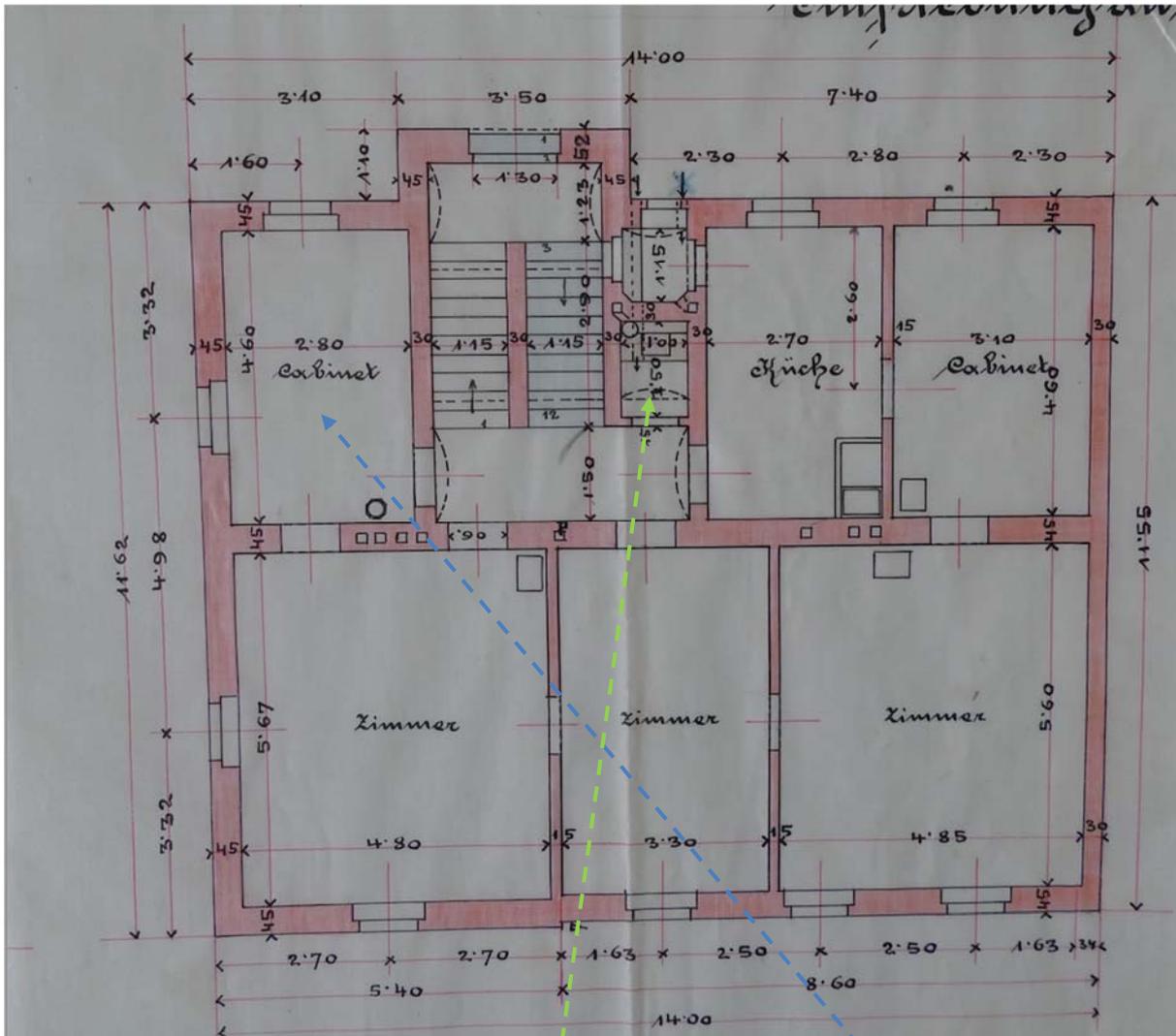
Der Zugang ist befestigt.

Haustür Holz mit Glas, Gewölbedecke, Wände Tapete, Massivtreppe in das Erdgeschoß/Hoch-Parterre



Erdgeschoß/“Hoch-Parterre“:

Nutzfläche: ca. 115 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 1890 (Bauakt)

Das süd-westliche „Cabinet“ wurde in der Vergangenheit in ein Badezimmer (mit Trennwand) umgebaut.
 Nördlich der Stiege befindet sich das WC.

Vorraum

Teppichboden, Gewölbedecke

Raumhöhe: 3,09 m

Anm.d.SV: Die Deckenverkleidung ist mangelhaft befestigt.WC

Fliesen, Holzdecke

Küche

Boden Solnhofer-Platten, Holzdecke

Zugang zur „Speis“ sowie in das „Cabinet Nord-West“

Raumhöhe: 2,60 m



Speis

Raumhöhe: 2,0 m

„Cabinet Nord-West“

Laminatboden, Holzdecke

Zugang zum „Zimmer Nord-Ost“

Raumhöhe: 2,58 m

„Zimmer Nord-Ost“

PVC-Boden

Verbindungstür zum „Zimmer Ost“

Raumhöhe: 2,98 m



„Zimmer Ost“

Holzboden, Tapete

Verbindungstür zum „Zimmer Süd-Ost“

„Zimmer Ost“

Holzboden, tw. Tapete, tw. Fliesen

Waschbecken

Verbindungstür zum „Zimmer Ost“ und zum „Badezimmer“

Waschraum

Waschbecken (örtliche Warmwasser-Aufbereitung), Badewanne, Boiler



Badezimmer

Waschbecken, Badewanne, Boiler
Ausgang Balkon



Balkon

Abmessung: 3,03 m x 1,23 m

Wandverkleidung: Faserzementplatten

Beton-Platten-Belag, Markise

Anm.d.SV: Bezüglich des Balkons finden sich keine Unterlagen im Bauakt!



Aufgang OG

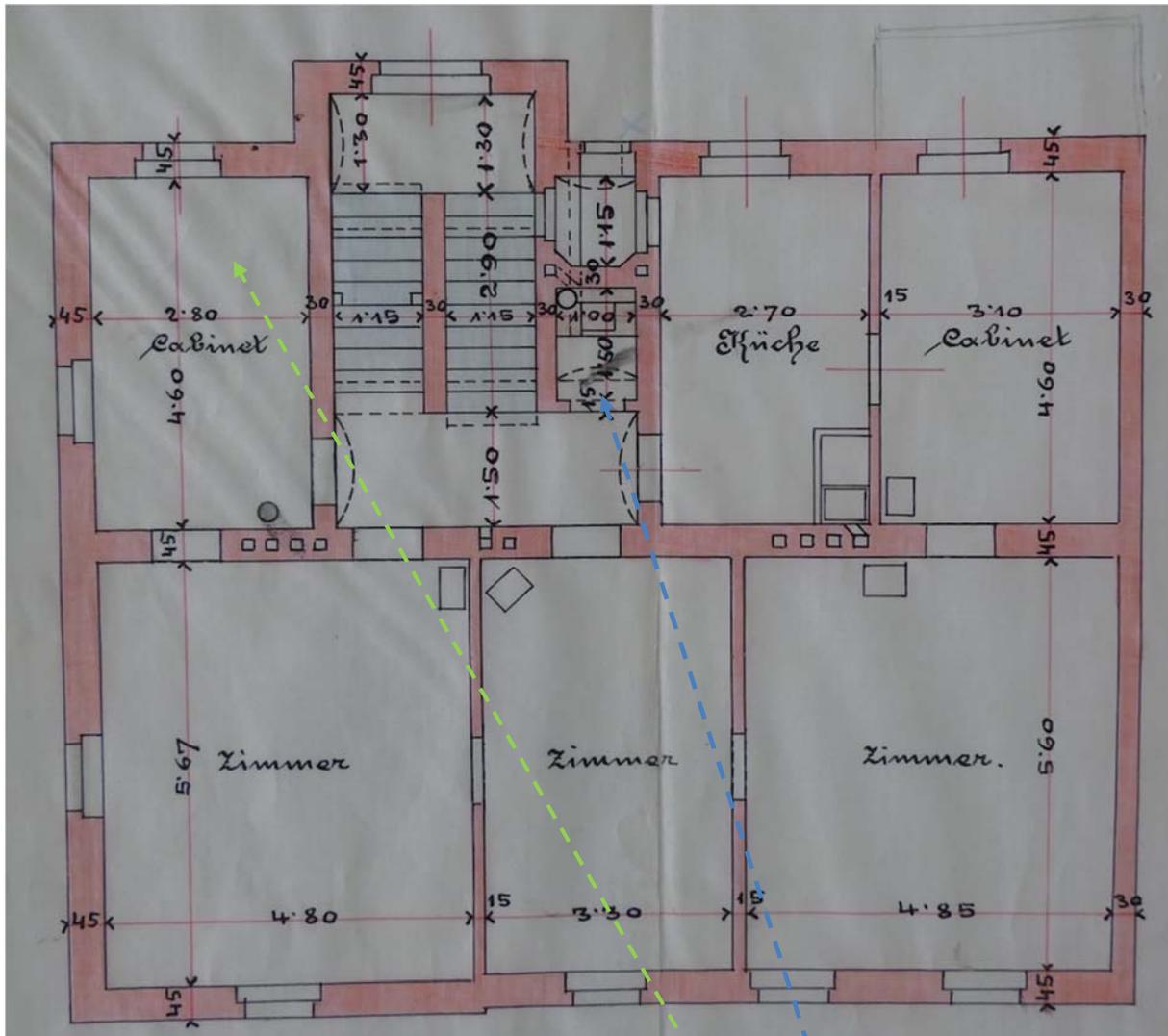
massive Treppe

Elektroverteiler („alt“; 2 Subzähler)



Obergeschoß:

Nutzfläche: ca. 115 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 1890 (Bauakt)

Im Bereich des „Cabinets Süd-West“ wurde ein Badezimmer „abgeteilt“.
 Nördlich angrenzend an das Stiegenhaus befindet sich das WC.

Anm.d.SV:

Lt. Angabe der anwesenden betreibenden Parteien ist das Obergeschoß zum Bewertungsstichtag seit ca. 6 Jahren unbewohnt.

Vorraum

PVC-Boden, Tapete



WC

Fliesen, Holzdecke
Waschbecken, Boiler



Küche

PVC-Boden

Waschmaschinen-Anschluss

Ausgang Balkon, Zugang zur Speis, Zugang zum „Cabinet Nord-Ost“

Raumhöhe: 2,70 m

Speis

Raumhöhe: 2,0 m



Balkon

Wandverkleidung: Faserzementplatten

Fliesenboden

Warnung d.SV:

Die Tragfähigkeit des Balkons ist durch einen Statiker zu prüfen! – Die anwesenden betreibenden Parteien werden aufgefordert, den Zutritt zum Balkon und den Bereich unterhalb des Balkons bis zur „Freigabe durch einen Statiker“ zu sperren!

Anm.d.SV: Bezüglich des Balkons finden sich keine Unterlagen im Bauakt!



„Cabinet Nord-West“

Holzboden, Tapete

Zugang zum „Zimmer Nord-Ost“

Raumhöhe: 2,67 m



„Zimmer Nord-Ost“

Holzboden, Tapete

Verbindungstür zum „Zimmer Ost“

Raumhöhe: 2,75 m

Anm.d.SV: Im Bereich der Fensterleibungen sind abgetrocknete Kondensatspuren erkennbar.



„Zimmer Ost“

Holzboden

Verbindungstür zum „Zimmer Süd-Ost“



„Zimmer Ost“

Holzboden

Einzelofen



„Cabinet Süd-West“

Teppichboden, Tapete

Zugang zum Badezimmer



Badezimmer

Waschbecken, Badewanne, Dusche, Gastherme



Aufgang Dachboden

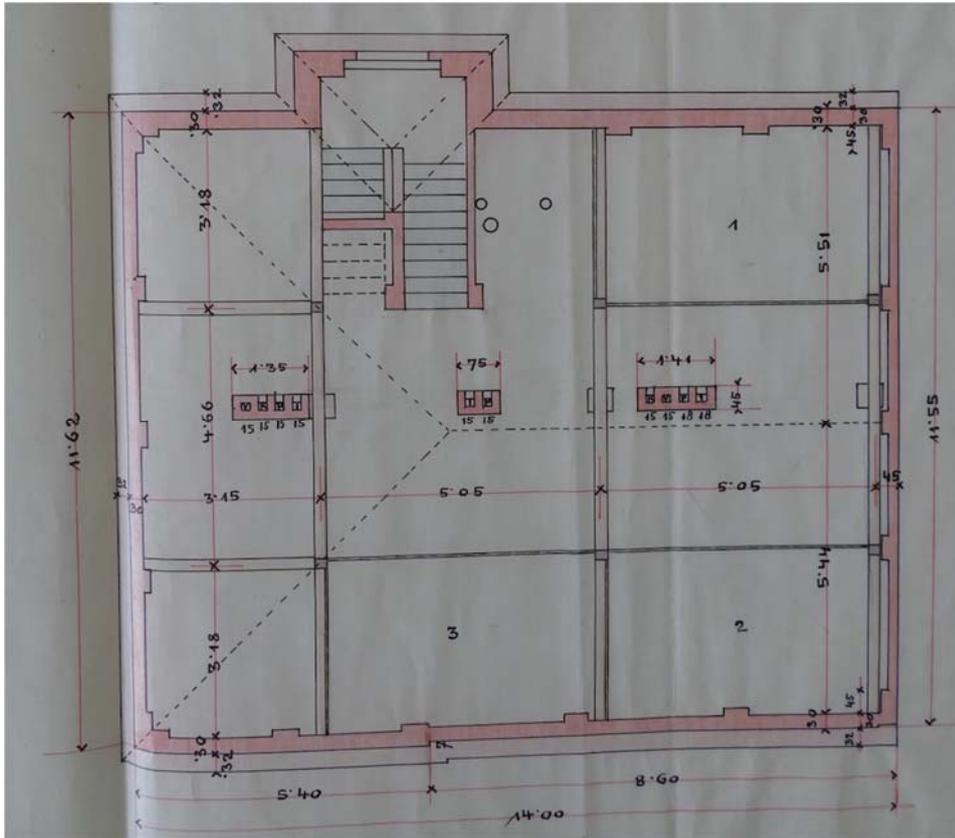
Der Zutritt erfolgt über eine Metalltür im Bereich des Vorraums des OGs.

Anm.d.SV:

- *fehlende Brandschutztür in den Dachboden*
- *Es fehlt ein Handlauf.*
- *Absturzsicherung im Bereich des Stiegenaufgang-Fensters fehlt!*
- *Taubenkot im Bereich der Treppe*



Dachboden:

 Fläche: ca. 145 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)

Einreichplan 1890 (Bauakt)

Eterniteindeckung (lt. Angabe der anwesenden betreibenden Parteien vor 1960 neu gedeckt), Ziegelboden, Fernseh-Antenne, Strom, Kamin-Putztürln

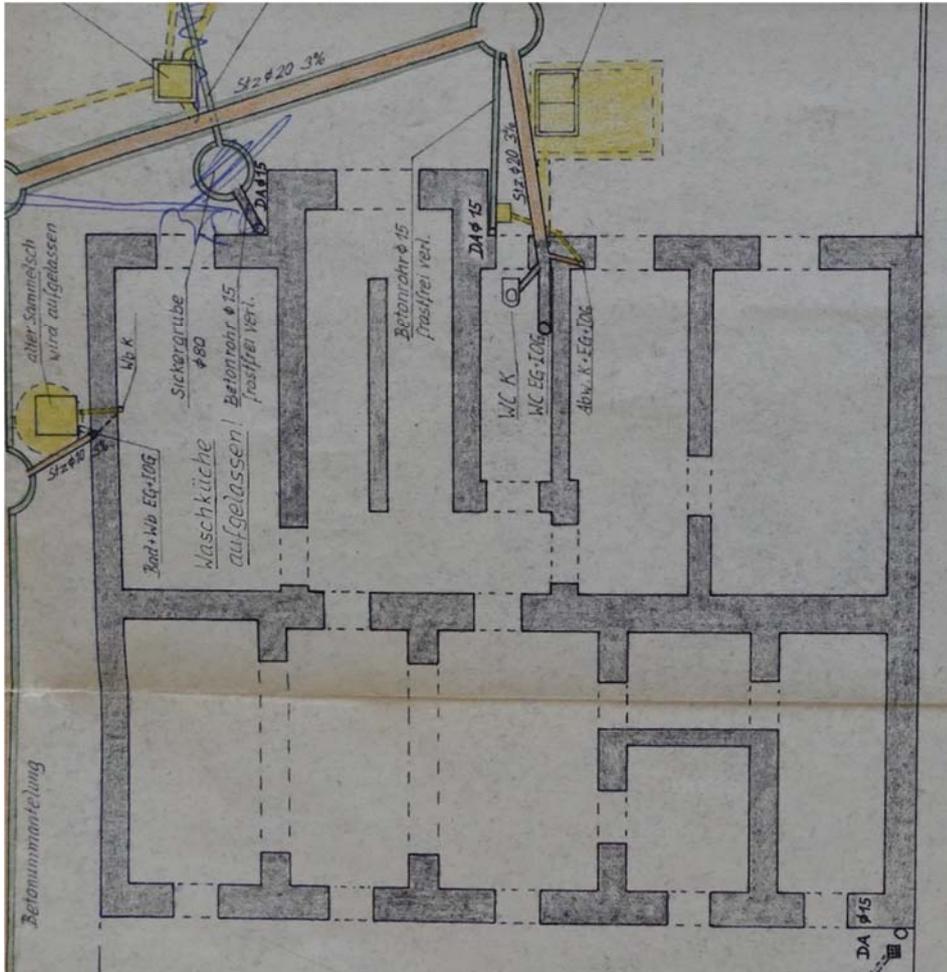
Warnung der Sachverständigen:
Im Bereich der Treppe fehlt eine Absturzsicherung (mind. 1,0 m lt. OÖ Bau-O)!


Abgang KG

massive Treppe

Anm.d.SV: Es sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren im Mauerwerk erkennbar.



Kellergeschoß:Nutzfläche: ca. 115 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)

Einreichplan 1972 (Bauakt – Plan „Gasanschluss“)

Anm.d.SV:

- Gewölbekeller
- Im Bereich der Kellerwände ist erhebliche Feuchtigkeit erkennbar.

Vorraum

2 Gaszähler

WC

ehemaliges „Plumps-Klo“ (lt. Angabe der anwesenden betreibenden Parteien)

„ehemalige Hausmeister-Wohnung“

Raumhöhe im „Schlafzimmer“: 3,22 m

Anm.d.SV: massive Feuchtigkeitsspuren im Wand-/Bodenbereich erkennbar



restliche Kellerräume:

Gas-Ofen, Gas-Haupthahn, 2 Gaszähler, Wasseruhr, Strom-Einleitung

ehemalige „Waschküche“

Waschbecken

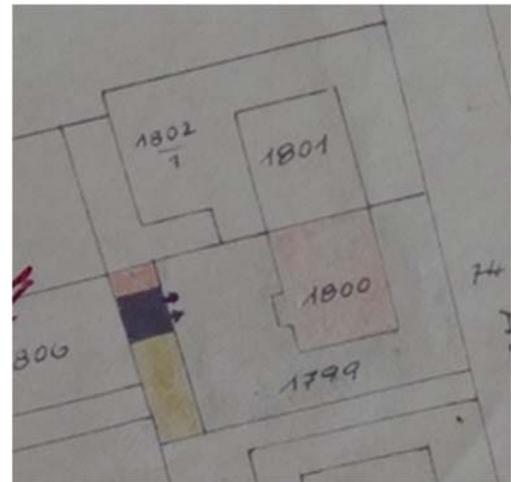
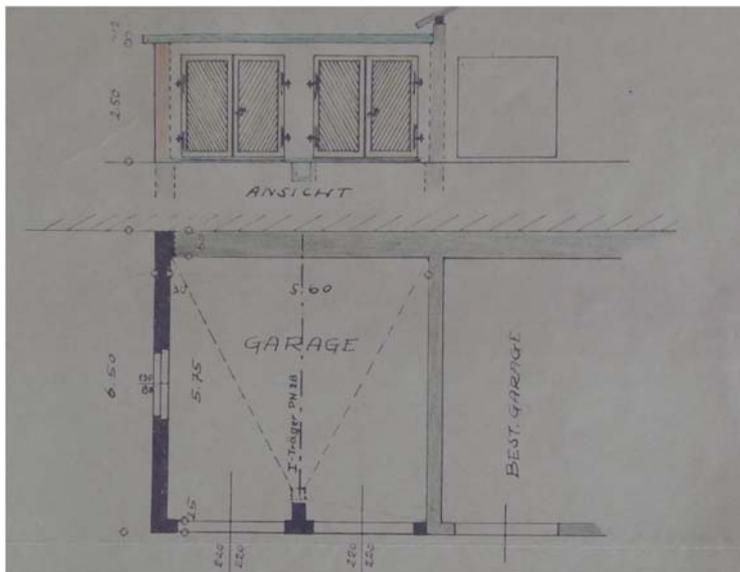
Anm.d.SV: Die Leitungen im Bereich der Waschküche sind von einem Installateur zu prüfen!**Sonstiges:**

- Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.
- Fehlende Brandschutztür zum Dachboden.
- Die Balkone sind durch einen Statiker auf ihre Tragfähigkeit zu prüfen! (*Anm.d.SV: Betreffend der beiden Balkone, EG/Hochparterre sowie OG, finden sich keine Unterlagen im Bauakt!*)
- Kondensatspuren im Bereich der Fensterleibungen der Fenster auf der Ostseite im OG.
- Feuchtigkeit im Bereich der Wände und Böden im Keller augenscheinlich erkennbar.
- Fehlender Handlauf im Bereich der Dachboden-Treppe.
- Fehlende Absturzsicherung im Bereich der Treppe im Dachboden.

02.06.02. Garagen

Garagen „Bauakt Alois-Auer-Straße 17“

Nutzfläche: ca. 50 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 1957 (Bauakt)

- Die südliche Garage ist mit 2 Holz-Flügel-Türen, die nördliche mit einem Kipptor sowie einem Flachdach ausgestattet.
- Die Garagen wurden in Massivbauweise errichtet.
- Im Bereich der nördlichen Garage war in der Vergangenheit eine Selchkammer (Fleischhauerei-Betrieb) vorhanden.
- Raumhöhe: 2,37 m

Anm.d.SV:

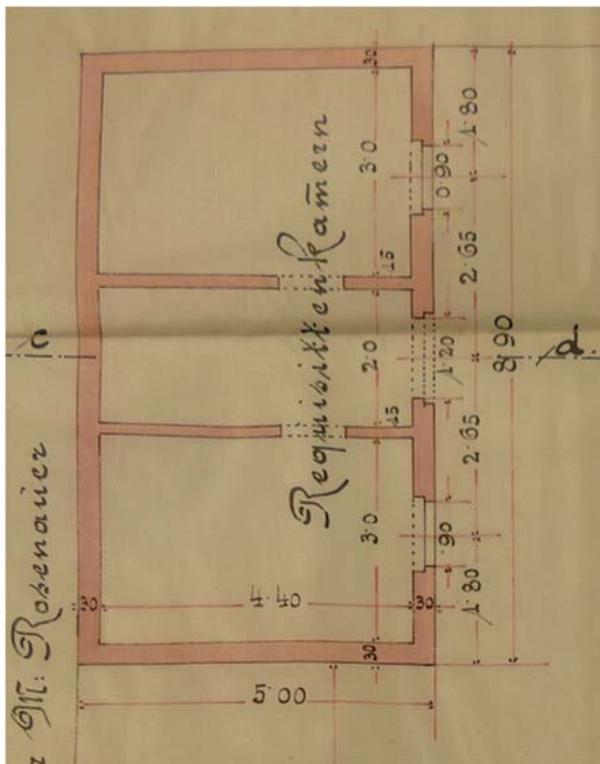
- Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen (Holz-Fenster)
- An den Wänden sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.
- Risse im Bereich der Decke





Garagen „Bauakt Alois-Auer-Straße 19“

Nutzfläche: ca. 36 m² (Abmessung in der Natur: 8,30 m x 4,39 m)



Einreichplan 1894
(Kopie Bauakt Alois-Auer-Straße 19)



DORIS

- Betreffend einem „Umbau Garage“ finden sich keine Unterlagen im Bauakt.
- Die Garage ist mit 2 Kipptoren sowie einem Pultdach (*Well-Eternit-Eindeckung*) ausgestattet.
- An der nördlichen Mauer (= Grundstücksgrenze) sind 2 Holz-Fenster (an der Außenseite mit Styropor „verkleidet“) vorhanden → fehlender Brandschutz!
- In der Garage ist ein Wasseranschluss vorhanden.

Anm.d.SV:

- *An den Wänden sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.*



02.06.03. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist zu den Nachbargrundgrenzen hin eingefriedet.
Der Zugang sowie der Innenhof (Eingang – Garagen) sind befestigt.
Im Garten befindet sich ein Brunnen (*Anm.d.SV: Trinkwasser durch öffentliche Wasserleitung*)
Die (ehemalige) Senkgrube befindet sich links neben der Eingangs-Tür.



Der Rest des Gartens ist begrünt.



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft ist zum Bewertungsstichtag unbewohnt.

02.07.02. Bücherliche Lasten

```
***** C *****  
1 a 2198/1891 l. 2. 144  
    REALLAST hins der Bauführung gem Pkt III IV Kaufvertrag  
    1890-09-21 für Stadt Wels  
3   auf Anteil B-LNR 9 10  
  a 4191/1954 718/1994  
    VORKAUFSRECHT für  
    Dr. Frieda Breitwieser  
    Roberta Herrmann geb 1928-11-18  
4   auf Anteil B-LNR 5 bis 9 11  
  a 4191/1954 718/1994 5462/2021  
    VORKAUFSRECHT für  
    Roberta Herrmann geb 1928-11-18  
5   auf Anteil B-LNR 2  
  a 4191/1954 5462/2021  
    VORKAUFSRECHT für  
    Dr. Frieda Breitwieser
```

02.07.03. Außerbücherliche Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Magistrat der Stadt Wels:

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung des Magistrates der Stadt Wels ergab, dass zum Bewertungsstichtag 07.07.2023 KEINE Abgaben-/Gebührenrückstände vorlagen.

Auszug Mail Finanzabteilung Magistrat der Stadt Wels vom 17.07.2023:

Ich darf Ihnen bekannt geben, dass zum Stichtag 07.07.2023 keine offenen Forderungen seitens der Stadt Wels für die im **Betreff genannten Abgaben** bestanden.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.09. Verdachtsflächenkataster

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1799 in Wels (51242) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1800 in Wels (51242) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

- 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.

Häuser dieser Bauart, Größe, in dieser Lage, werden einerseits durch die jeweiligen Eigentümer, aber auch als Ertragsobjekte zu Wohn-/Bürozwecken genutzt.

Aufgrund des Erhaltungszustandes der gegenständlichen Objekte wird der Verkehrswert im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ermittelt.

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

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminationen des Bodens.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einem „begehrten“ Villenviertel von Wels. Es konnten in vergleichbarer Lage lediglich 2 Vergleichs-Kauftransaktionen elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	30.06.2016	4600 Wels KG Wels, KGNr. 51242, EZ 947, GStNr. 1747	€ 330.000,00	1.087 m ²	€ 303,59/m ²
2	09.06.2021	Dr.-Groß-Straße 32j, 4600 Wels KG Wels, KGNr. 51242, EZ 2424, GStNr. 1724/3	€ 790.000,00	1.090 m ²	€ 724,77/m ²

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

- 05/2016 € 160,00/m² bis € 220,00/m²
- 05/2017 € 180,00/m² bis € 300,00/m²
- 05/2018 € 180,00/m² bis € 300,00/m²
- 05/2019 € 180,00/m² bis € 300,00/m²
- 05/2020 € 180,00/m² bis € 300,00/m²
- 05/2021 € 250,00/m² bis € 370,00/m²
- 05/2022 € 300,00/m² bis € 470,00/m²
- 05/2023 € 320,00/m² bis € 470,00/m²

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2	Anpassung [%]
01.05.16	160	220	190,00	208
01.05.17	180	300	240,00	165
01.05.18	180	300	240,00	165
01.05.19	180	300	240,00	165
01.05.20	180	300	240,00	165
01.05.21	250	370	310,00	127
01.05.22	300	470	385,00	103
01.05.23	320	470	395,00	100

Es ergeben sich somit folgende valorisierte Vergleichspreise zum Stichtag 07.07.2023:

Nr.	KV-Datum	€/m2	Anpassung [%]	valorisiert €/m2
1	30.06.16	303,59	2,08	631,47
2	09.06.21	724,77	1,27	920,46
Mittelwert				775,97

Das gegenständliche Grundstück wird, der konkreten Lage entsprechend, sachverständig mit € 775,00/m2 bewertet.

Anm.d.SV:

Dies entspricht ca. dem doppelten Wert von dem im Immobilienpreisspiegel 2023 (herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder) veröffentlichten durchschnittlichen Baulandpreis für „Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600 – 800 m2) - Wels Stadt“ von € 372,79/m2.

Gesamtbodenwert:

$$€ 775,00 \times 790 \text{ m}^2 = € 612.250,00$$

Der Gesamtbodenwert der EZ 683, KG 51242 Wels, beträgt zum Bewertungsstichtag 07.07.2023:	€ 612.250,00
--	---------------------

03.02.02. Sachwertverfahren

Die gegenständliche Liegenschaft stellt einerseits eine klassische „Bauträger-Liegenschaft“ dar und wird andererseits auch von „Käufern im gehobenen Immobilienbereich“ nachgefragt.

Die Objekte entsprechen zum Bewertungsstichtag keinem „zeitgemäßen“ Standard und es ist eine durchgreifende Sanierung erforderlich.

Unter Berücksichtigung des Bewertungsprinzipes „highest and best use“ wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass ein allfälliger Käufer ein (quasi) „Neubauprojekt“, unter Nutzung von Teilen der bestehenden Tragkonstruktionen, realisieren wird.

Deshalb wird bei der Bewertung von einem Restwert von 10 % der Herstellkosten ausgegangen.

Für die Außenanlagen werden 3 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Bei der Bewertung wird beim Wohnhaus von den Nutzflächen lt. Einreichplan 1890, bei den Garagen von den Einreichplänen 1957 bzw. 1894 ausgegangen.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	5 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ²
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ² (inkl. Dachboden)
Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.500,00/m ²
Garagen (inkl. USt.)	€ 1.200,00/m ²
Außenanlagen	+3 % der Herstellkosten
Wertminderung	-90 %

Netto-Nutzfl. EG	115 m ²	3.000 €/EH	345.000,00
Netto-Nutzfl. OG	115 m ²	3.000 €/EH	345.000,00
Netto-Nutzfl. KG	115 m ²	1.500 €/EH	172.500,00
Netto-Nutzfl. Garagen	86 m ²	1.200 €/EH	103.200,00
Herstellkosten			965.700,00
Außenanlagen		3%	28.971,00
Herstellkosten gesamt			994.671,00
Wertminderung		-90%	-895.203,90
Bauzeitwert			99.467,10
geb. Bodenwert			612.250,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			711.717,10



03.02.03. Bewertung bürgerliche Lasten

Die **Reallast** hins. der Bauführung **C-INr. 1 a 2198/1891** ist gegenstandslos und wird mit **€ 0,00** bewertet.



04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage nach Liegenschaften in der gegenständlichen Lage höher ist als das Angebot, wird sachverständig keine weitere Marktwertanpassung berücksichtigt. Der Sachwert entspricht dem Verkehrswert.

Sachwert, fiktiv lastenfrei

€ 711.717,10

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 683, KG 51242 Wels, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 7. Juli 2023, beträgt, gerundet,
€ 712.000,00**

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 683, KG 51242 Wels, BG Wels, wird zum Stichtag 7. Juli 2023**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 712.000,00
(in Worten siebenhundertzwölftausend)

bewertet.
Siehe Punkt 04.

C-INr. 1 a 2198/1891 Reallast hins. Bauführung	€	0,00
---	----------	-------------

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 14. September 2023

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Einreichplan 1890 (1 Seite)
- (3) Benützungsbewilligung Garage 1964 (3 Seiten)
- (4) Fotobeilage (203 Fotos – 34 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 46 + 39 = 85 Seiten
--