



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 5. Juni 2023

BG Wels – AZ: 7 E 536/23x (Beitritt AZ: 7 E 690/23v)

SV-GZ: 23517

Bewertungsgutachten

über die

**Ermittlung des Verkehrswertes des Anteiles von 1.674/317.694
der Liegenschaft 4600 Wels, Am Rosenhag 17, 19,
Lindenstraße 18, 20, 22, 24**

**Wohnungseigentum an Einheit W V/14 Haus I Stiege III, Am Rosenhag 19
(BG Wels, KG 51215 Lichtenegg, EZ 1866, Gst.-Nr. 882/141, B-INr. 596)**

**Betreibende Partei: Eigentümergeinschaft EZ 1866, KG 51215 Lichtenegg
Lindenstraße 18 - 24, Am Rosenhag 17 – 19, 4600 Wels**

**vertreten durch: FPL Furlinger Langoth Obermüller Rechtsanwälte GesbR
Graben 27/Top 2.05, 4020 Linz**

**Verpfl. Partei: Andras Hajdo
Am Rosenhag 19/14, 4600 Wels**

vertreten durch: -

wegen: € 1.469,84 s.A. (Beitritt: € 1.483,95 s.A.)

Stichtag des Gutachtens:

5. Mai 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. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	7
02.03. LAGE.....	8
02.04. INFRASTRUKTUR	8
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
02.06. OBJEKT.....	10
02.06.01. WOHNUNG W V/17	12
02.06.02. KELLERABTEIL	19
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	20
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	20
02.07.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	20
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	20
02.08. MONATLICHE VORSCHREIBUNGSPPOSITIONEN WOHNUNG V/14.....	21
02.09. ENERGIEAUSWEIS	22
02.10. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	24
03. BEWERTUNG	25
03.01. ALLGEMEINES.....	25
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	26
03.02.01. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	26
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	28
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN	29
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	30
05. ZUSAMMENFASSUNG	31

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels vom 11. April 2023, Aktenzahl 7 E 536/23x-5, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums an

**W V/14, Haus I, Stiege III,
4600 Wels, Am Rosenhag 19,**

(BG Wels, KG 51215 Lichtenegg, EZ 1866, Gst.-Nr. 882/141, 1.674/317.694 Anteile, B-INr. 596)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: Eigentümergemeinschaft EZ 1866, KG 51215 Lichtenegg
Lindenstraße 18 - 24, Am Rosenhag 17 – 19, 4600 Wels

vertreten durch: FPL Furlinger Langoth Obermüller Rechtsanwälte GesbR
Graben 27/Top 2.05, 4020 Linz

Verpfl. Partei: Andras Hajdo
Am Rosenhag 19/14, 4600 Wels

vertreten durch: -

wegen: € 1.469,84 s.A. (Beitritt: € 1.483,95 s.A.)

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 5. Mai 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 5. Mai 2023, 14.00 Uhr, statt.

Anwesende:

- Andras Hajdo, verpflichtete Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 5. Mai 2023
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wels (Stadtplanung, Bau-Archiv)
- Erhebungen beim Bezirksgericht Wels (Grundbuch)
- Erhebungen bei der Hausverwaltung (OÖ Wohnbau)
- 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

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Hajdó Andras
Geburtsdatum:	21.06.1995
Adresse:	Am Rosenhag 19/14
Ort:	4600 Wels
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 251-2-1866/2
Stichtag:	01.01.2023
Katastralgemeinde:	51215 Lichtenegg
Einlagezahl:	1866
Lageadresse:	Lindenstr 18-24,=Am Rosenhag 17 u 19, 4600 Wels
Einheitswert	
Anteil:	1674/317694
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 16.060,36
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 21,8019 / m ²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

01.07. Zubehör

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

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

Die auf der Liegenschaft, in den Gebäuden oder der gegenständlichen Wohnung vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat oder ähnliches, sind im errechneten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 51215 Lichtenegg			EINLAGEZAHL 1866		
BEZIRKSGERICHT WELS					

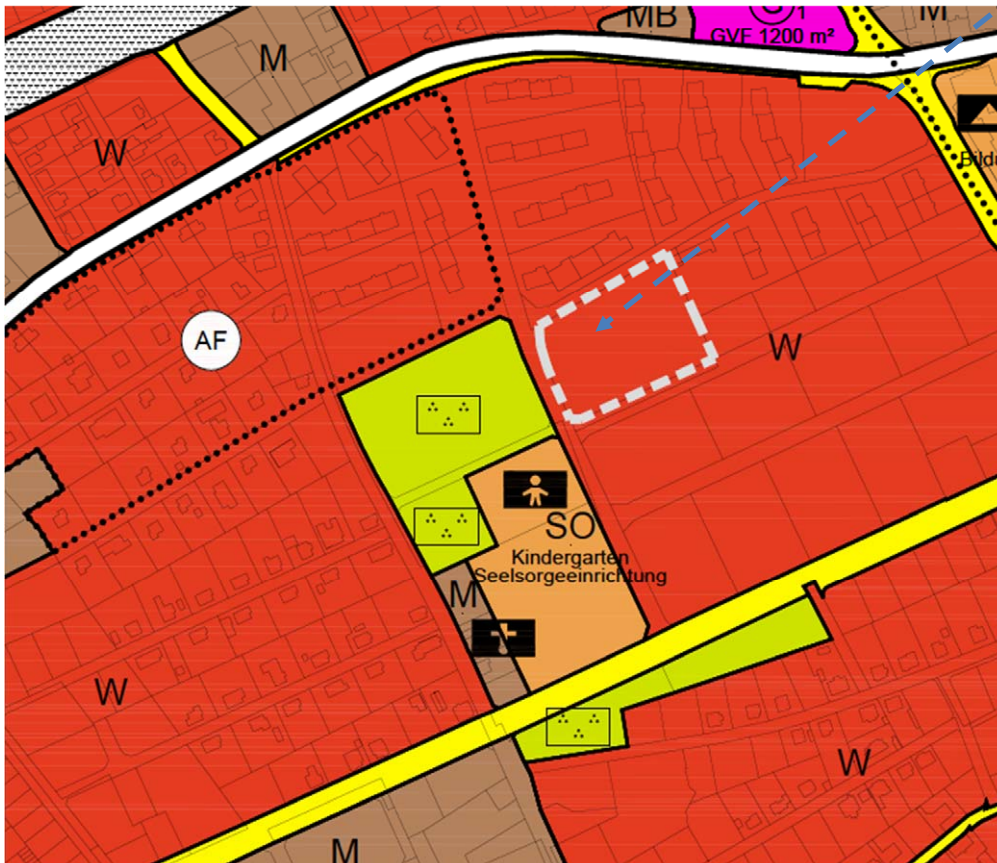
*** Eingeschränkter Auszug ***					
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 596 ***					
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***					
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***					

Letzte TZ 1311/2023					
WOHNUNGSEIGENTUM					
Plombe 1341/2023					
Plombe 1396/2023					
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
882/141	GST-Fläche	* 7714			
	Bauf.(10)	2265			
	Gärten(10)	5449	Lindenstraße 24		
			Am Rosenhag 17		
			Lindenstraße 18		
			Lindenstraße 22		
			Lindenstraße 20		
			Am Rosenhag 19		
Legende:					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
***** B *****					
596 ANTEIL: 1674/317694					
Andras Hajdo					
GEB: 1995-06-21 ADR: Am Rosenhag 19, Wels 4600					
a 3616/1975 Wohnungseigentum an W V/14 Haus I Stiege III,					
Am Rosenhaag 19					
b 4815/2021 IM RANG 3363/2021 Kaufvertrag 2021-05-21 Eigentumsrecht					
***** C *****					
1220 auf Anteil B-LNR 596					
a 4815/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-05-21					
PFANDRECHT EUR 209.000,--					
8 & 2, 4,5 & VZ, NGS EUR 41.800,--					
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)					
b 4815/2021 Simultan haftende Liegenschaften					
EZ 1866 KG 51215 Lichtenegg C-LNR 1220					
EZ 1717 KG 51216 Marchtrenk C-LNR 9					
1254 auf Anteil B-LNR 596					
a 6699/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002					
BG Wels - 6 C 433/22k					
1256 auf Anteil B-LNR 596					
a 742/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002					
Seite 1 von 2					

BG Wels - 8 C 104/23v	
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
Grundbuch	15.03.2023 11:06:01

02.02. Flächenwidmungs- und Bbauungsplan

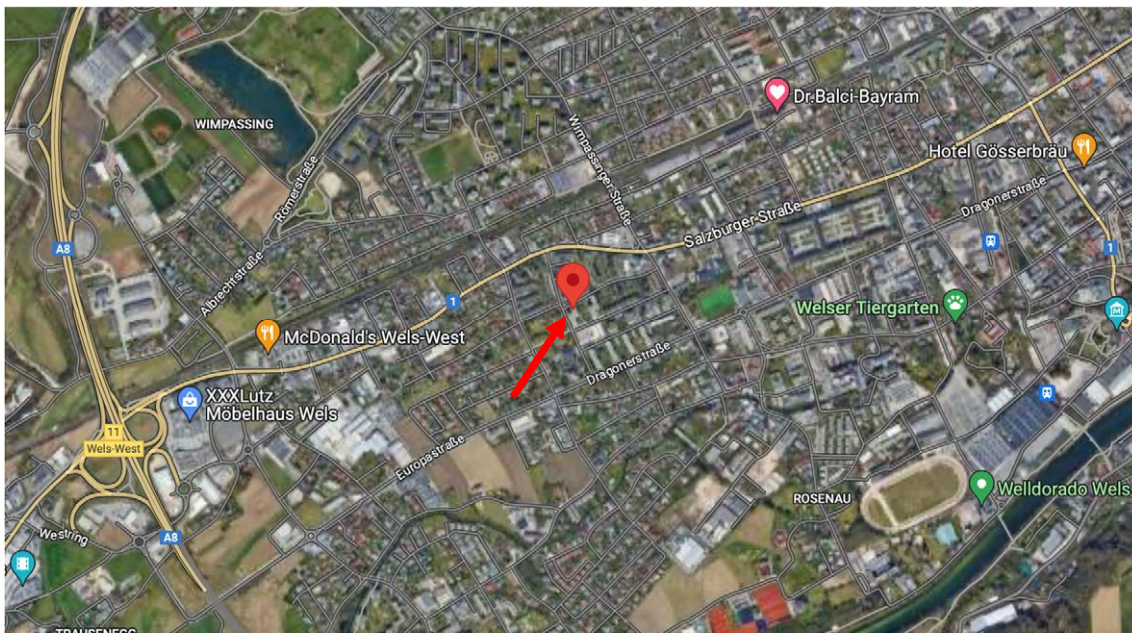
Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan Nr. 5/2015 mit der Widmung „W“ – Wohngebiet ausgewiesen.



Kopie Magistrat der Stadt Wels

Lt. Auskunft des Magistrates der Stadt Wels gibt es für die zu bewertende Liegenschaft keinen Bbauungsplan. Hinsichtlich einer möglichen Bbauung sind grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen der Oö BauO, Oö BauTG, Oö BauTV etc. anzuwenden.

02.03. Lage



Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Stadtteil Lichtenegg.

- Die nächsten öffentlichen Bushaltestellen der Linie Wels (*Königsederstraße/Salzburger Straße bzw. Zeltkirche/Dragonerstraße*) liegen in unmittelbarer Nähe.
- Der Autobahnanschluss Wels-West ist ca. 1,5 km entfernt.

02.04. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Wasser, Kanal, Fernwärme, Telefon und Strom vorhanden. Das Objekt ist grundsätzlich an das Kabelfernsehen, LIWEST, angeschlossen.

Die Liegenschaft ist sehr gut mit dem PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten gibt es in der Linden-, Königsederstraße bzw. Am Rosenhag.

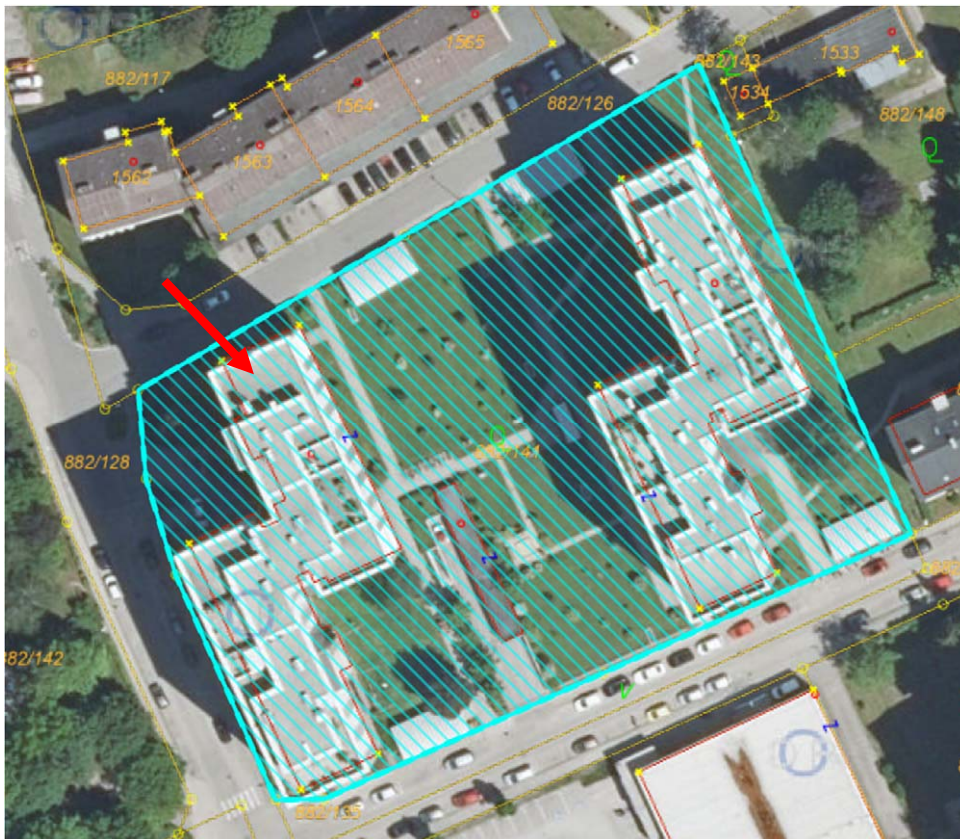
Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.

Am Areal wurden ca. 200 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen errichtet.

Die Hauseingänge sind befestigt, die Freiflächen begrünt.



- 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.

02.06. Objekt

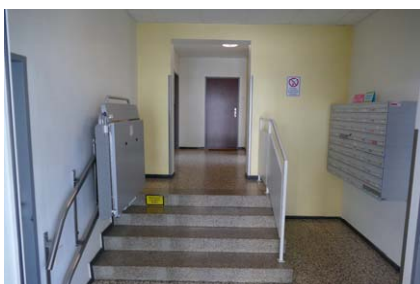
19.04.1963: Baubewilligung Bau R 1 – 876/62 (siehe Anhang)

05.05.1972 Bewohnungs- und Benützungsbewilligung (mit Auflagen)

- Das Objekt ist an die Fernwärme angeschlossen.
- Im Keller befindet sich eine Gemeinschaftswaschküche.
- Im Jahr 2016/17 erfolgte eine thermische Sanierung des Hauses.
- Lt. OÖ Wohnbau, Hausverwaltung wurden im Bereich der Wohnanlage im Jahr 2022 6 Liftanlagen „grunderneuert“.
- Lt. OÖ Wohnbau, Hausverwaltung, weist das **Rücklagenkonto, für Instandhaltung/Reparatur** ein **Guthaben von € 900.670,30 (Stand 05.05.2023)** auf.

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

Eingangsbereich Am Rosenhag 19 (Haus I, Stiege III):



Aufzug (Sanierung 2022)

Gemeinschaftsräume im Eingangsbereich Erdgeschoß:



Allgemeinfläche Flur/Stiegenhaus 5. OG:



Müllabwurfschacht



02.06.01. Wohnung W V/14

Wohn-Nutzfläche: 104,60 m² (lt. Parifikat – auch Grundlage für die Betriebskosten)
Anm.d.SV: lt. Plan 102,93 m²

Auszug aus dem Parifikat:

V/14	Angestellter	Wels Am Rosenhaag 19	Vorraum, Bad, WC, Küche, Loggia, 3 Zimmer	104,60	837,--	8,--
------	--------------	----------------------	---	--------	--------	------

Kopie Urkundensammlung Grundbuch – BG Wels (anonymisiert durch SV)

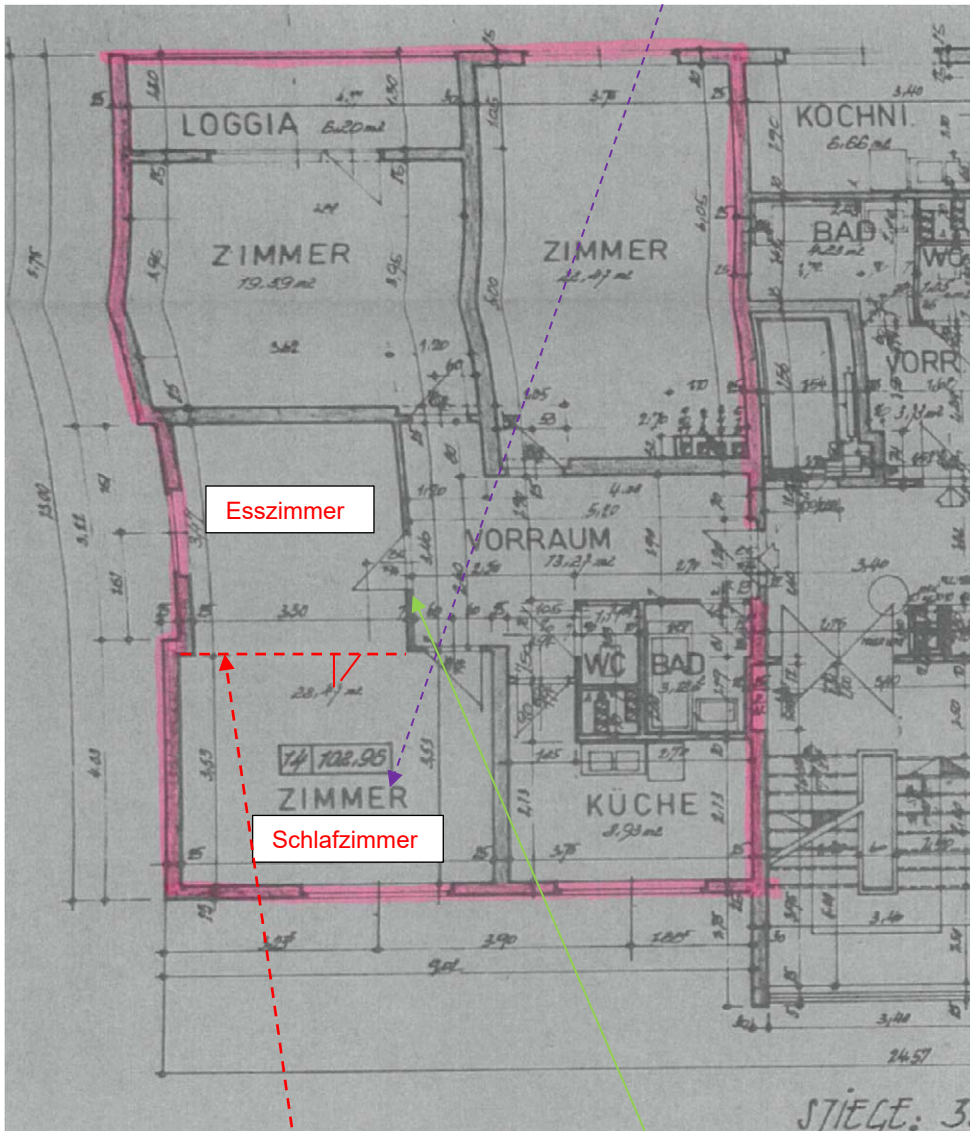


Foto Behördlich bewilligter Einreichplan

- Die Wohnung W V/14 befindet sich im 5. OG der Adresse Am Rosenhaag 19 („Haus I, Stiege III“).
- Der Vorraum wurde „offen“ gestaltet. Die nördliche Zwischenwand ist in der Natur nicht vorhanden.
- Es wurde eine Zwischenwand im Bereich des nord-westlichen Zimmers errichtet.

Anm.d.SV: Bezüglich der Änderungen finden sich keine Unterlagen im Bauakt!

Ausrichtung der Räume:

Küche:	West
Schlafzimmer:	West
Esszimmer:	Nord
Wohnzimmer/Loggia:	Ost
Kinderzimmer:	Ost

Fenster: Kunststoff isolierverglast (tw. mit Rollladen)

Türen: Türzargen großteils mit Holzverkleidung
Türblätter tw. Holz, tw. Glas (Badezimmer)

Heizung: Fernwärme-Zentralheizung

Eingang W V/14:

Anm.d.SV:

Die Wohnungseingangstür ist im Bereich der Türschließe beschädigt.



Raumaufteilung:

Vorraum:

Fliesenboden, Holzdecke

Gegensprechanlage, Wohnungs-Sicherungskasten

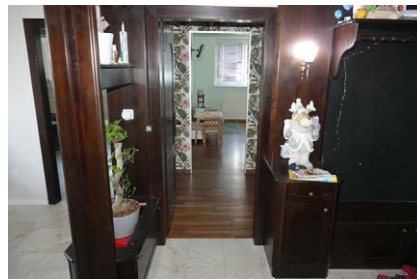
Raumhöhe: 2,60 m

Warnung der SV:

tw. offene Elektro-Dosen – ev. Stromschlaggefahr!

Anm.d.SV:

Der Vorraum ist zum Esszimmer hin mit einer „Regalwand“ abgeteilt. Die im Einreichplan ersichtliche Zwischenwand ist in der Natur nicht vorhanden.



Bad:

Fliesen

Waschbecken, Dusche, Boiler, Waschmaschinenanschluss, Handtuchwärmer

Die Tür in das Badezimmer wurde neu (vergrößert) eingebaut – die Arbeiten sind noch

„unfertig“.

Warnung der SV:

„unfertige“ Schalter – ev. Stromschlaggefahr!



WC:

Fliesen

WC, Waschbecken (*Anm.d.SV: nur Kaltwasser*)

Tür-Durchgangslichte: 55 cm/190 cm



Küche:

Fliesenboden

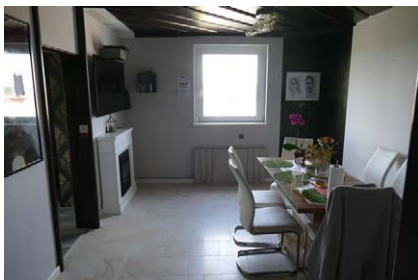
Tür-Durchgangslichte: 80 cm/191 cm

*Anm.d.SV:**Die Verglasung der Tür in die Küche fehlt.*Esszimmer

Fliesenboden

Anm.d.SV:

- *Die im Einreichplan dargestellte Zwischenwand Richtung Vorraum ist nicht vorhanden. Richtung Westen wurde eine Zwischenwand errichtet.*
- *Beim „offenen Kamin“ handelt es sich um eine Attrappe.*
- *Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt!*



Schlafzimmer:

Laminatboden

Anm.d.SV:

- *Im Bereich des im Plan dargestellten „Zimmers 28,47 m²“ wurde eine Zwischenwand errichtet – siehe obigen Plan (→ diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt)*
- *Die obere Türverkleidung im Schlafzimmer ist unbefestigt („locker“)*



Wohnzimmer

Laminatboden

Ausgang Loggia

Anm.d.SV:

- *Der Türstock (Holzverkleidung) ist beschädigt!*



Loggia

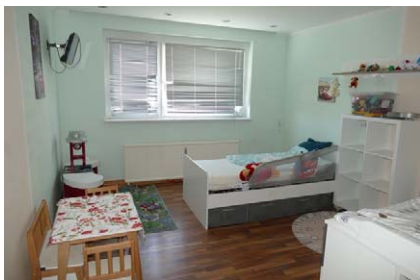
Fliesenboden

Die Loggia ist verglast.

*Anm.d.SV:**Im Bauakt (der gesamten Wohnanlage) sind div. Bauanzeigen/Baubewilligungen betreffend Loggiaverglasungen, die jedoch nur tw. einzelnen Wohnungen eindeutig zuordenbar sind.**Ob für die Loggiaverglasung der konkreten Wohnung W V/14 eine**Bauanzeige/Baubewilligung vorliegt, kann aus dem Bauakt nicht entnommen werden.*Kinderzimmer

Laminatboden

Im süd-westlichen Bereich wurde ein separater „Schrankraum“ errichtet.

*Anm.d.SV:**Die vorhandenen Innenjalousien (= Fahrnisse) sind beschädigt.*Sonstiges:

- **Warnung der Sachverständigen:**
 - **offene Elektrodosen im Bereich des Vorraumes – ev. Stromschlaggefahr**
 - **„unfertige“ Schalter im Bad - Stromschlaggefahr**
- unfertiger Einbau der Badezimmertür
- tw. beschädigte Türen und Türstöcke

02.06.02. Kellerabteil

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeteilt – es wird bei der Besichtigung auch ein entsprechendes Abteil mit der Nummer „14“ vorgezeigt.

Nutzfläche: ca. 2,88 m² (ca. 2,50 m x 1,15 m, Raumhöhe: 2,20 m)



Im Keller befinden sich auch Gemeinschaftsräume.

02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Wohnung wird am Tag der Besichtigung vom Verpflichteten bewohnt.

02.07.02. Bücherliche Rechte und Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.03. Außerbücherliche Rechte und Lasten

Sanierungsdarlehen:

Offene **Sanierungsdarlehen** zum Bewertungsstichtag 05.05.2023: **€ 8.371,40**

wunschgemäß geben wir Ihnen die **per 05.06.2023** aushaftenden Darlehensstände für oben angeführte Wohnung bekannt.

Sanierungsdarlehen außerbücherlich	aushaftender Saldo	dzt.Zinssatz	Laufzeit bis
Allg. Sparkasse OÖ. gefördert mit Annuitätenzuschuss	EUR 7.920,91	4,710 %	2033
Allg. Sparkasse OÖ. nicht gefördert (Eigenleistung)	EUR 450,49	4,710 %	2033

Die Höhe der obgenannten Restschuld setzt voraus, dass die monatlichen Akontozahlungen bis einschließlich Juni 2023 geleistet werden.

Eine Darlehensrückzahlung kann halbjährlich zu den Fälligkeitsterminen per 31.03. u. 30.09. durchgeführt werden und ist 4 Wochen vorher schriftlich bekanntzugeben. Zwischen diesen Terminen kommt es zu keiner Änderung der Restschuld.

Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 11.05.2023

Rückstand Betriebskosten:

Rückstand zum Stichtag 05.05.2023: **€ 8.077,38**

Wohnung: Lindenstraße 18-24 / Rosenhag 17-19, 4600 Wels, Top 14

Belegdatum	Belegnr.	ReNr.	Sy	Buchungstext	Vorschreibung	Zahlung
01.01.2023	1		98	Saldovortrag	1.989,18	
01.01.2023	30101	1	01	Vorschreibung	497,64	
01.02.2023	30201	1	01	Vorschreibung	497,64	
01.03.2023	30301	1	01	Vorschreibung	497,64	
30.03.2023	30330		02	Gerichtskostenvorschuss	3.600,00	
01.04.2023	30401	1	01	Vorschreibung	497,64	
01.05.2023	30501	1	01	Vorschreibung	497,64	
Rückstand					8.077,38	

Auszug aus dem Mail der Hausverwaltung vom 15.05.2023

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.08. Monatliche Vorschreibungspositionen Wohnung V/14

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH		
Blumauerstraße 46,4020 Linz, Telefon 0732/700 868-0 Sitz/FB-Gericht: Linz/Landesgericht Linz Firmenbuchnummer FN 76322p, DVR-Nr. 0047511		
Vorschreibung ab 01.05.2023 Gilt als Rechnung bis auf Widerruf		
OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH Blumauerstraße 46, 4020 Linz <hr/> Herr Andras Hajdo Am Rosenhag 19 4600 Wels	Ihre BN-NR: 00014-03142-3 Best.art: Wohnu/14 Benützungsbew. 14.04.1972 Rechn.Nr. 00014-03142-2023-0001 UID-Nr. ATU59286445 ** DUPLIKAT ** Aufteilungsschlüssel: Nutzfläche 104,60 Nutzwert 837,000	
Wohnhausanlage: 4600*Lindenst.18-24/Rosenhag 17-19 im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft		Linz, 15.05.2023
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Annuität Sanierg. AZ	60,96	0,00
Ann. Sanierungsdarl. ergibt Annuitätendienst	4,54 65,50	0,00
Rücklage	106,42	0,00
Betriebskosten	210,11	10,00
Kabel-TV	14,50	10,00
Heizung/Energie	65,54	20,00
Netto	462,07	
+ 10,00% USt von 224,61	22,46	
+ 20,00% USt von 65,54	13,11	
Entgelt monatlich	497,64	

Die detaillierte Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2021 bis 31.12.2021 liegt im Anhang bei.

Anm.d.SV:

Die Jahresabrechnung 01.01.2022 bis 31.12.2022 sollte bis 30.06.2023 an den Verpflichteten zugestellt werden.

02.09. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	1501563_Wels, Lindenstr.22,24; Am Rosenhag 19_Fertigstellung			
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1972	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	1996/2015	
Straße	Lindenstraße 22,24; Am Rosenhag 19		Katastralgemeinde	Lichtenegg
PLZ/Ort	4600 Wels	KG-Nr.	51215	
Grundstücksnr.	882/141	Seehöhe	322 m	

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B	B		B	
C		C		C
D				
E				
F				
G				

<p>HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.</p> <p>WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.</p> <p>HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.</p> <p>HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.</p>	<p>EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.</p> <p>PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.</p> <p>CO 2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.</p> <p>fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).</p>
--	--

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

ArchiPHYSIK 13.0.39 - lizenziert für IFEA
stockman
09.03.2016

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	12.730,00 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,681 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	10.184,00 m ²	Heiztage	225 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	36.965,33 m ³	Heizgradtage	3619 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	9.239,36 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,25 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	34
charakteristische Länge	4,00 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Wohnen

	Referenzklima	Standortklima	spezifisch	Anforderung	
	spezifisch	zonenbezogen			
HWB	38,04 kWh/m ² a	531.264 kWh/a	41,73 kWh/m ² a		
WWWB		162.625 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB RH		46.730 kWh/a	3,67 kWh/m ² a		
HTEB WW		178.569 kWh/a	14,03 kWh/m ² a		
HTEB		226.662 kWh/a	17,81 kWh/m ² a		
HEB		920.551 kWh/a	72,31 kWh/m ² a		
HHSB		209.090 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		1.129.641 kWh/a	88,74 kWh/m ² a		
PEB		2.370.108 kWh/a	186,20 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		1.347.882 kWh/a	105,90 kWh/m ² a		
PEB ern.		1.022.226 kWh/a	80,30 kWh/m ² a		
CO 2		259.515 kg/a	20,40 kg/m ² a		
f GEE	1,01 -		1,01 -		

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	Ing. Manuel Stocker
Ausstellungsdatum	09.03.2016	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	08.03.2026		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Ausrichtung von den hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 13.0.39 - lizenziert für IFEA

ifea
INSTITUT FÜR
ENERGIEAUSWEIS GMBH
Ein Unternehmen der ENERGIE AG
Tel.: +43 06 9000 3794 | Fax: +43 06 9000 53794
Email: office@ifea.at | Web: www.ifea.at
St. Bernhardstr. 3 | 4020 Linz

09.03.2016

Energieausweis (übermittelt von der Hausverwaltung)

02.10. Verdachtsflächenkataster

Ergebnis

Information: Das Grundstück 882/141 in Lichtenegg (51215) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

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.

Eigentumswohnungen dieser Bauart, Größe, in dieser Lage werden – erfahrungsgemäß – größtenteils durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt oder stehen in Fremdnutzung (werden vermietet).

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

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

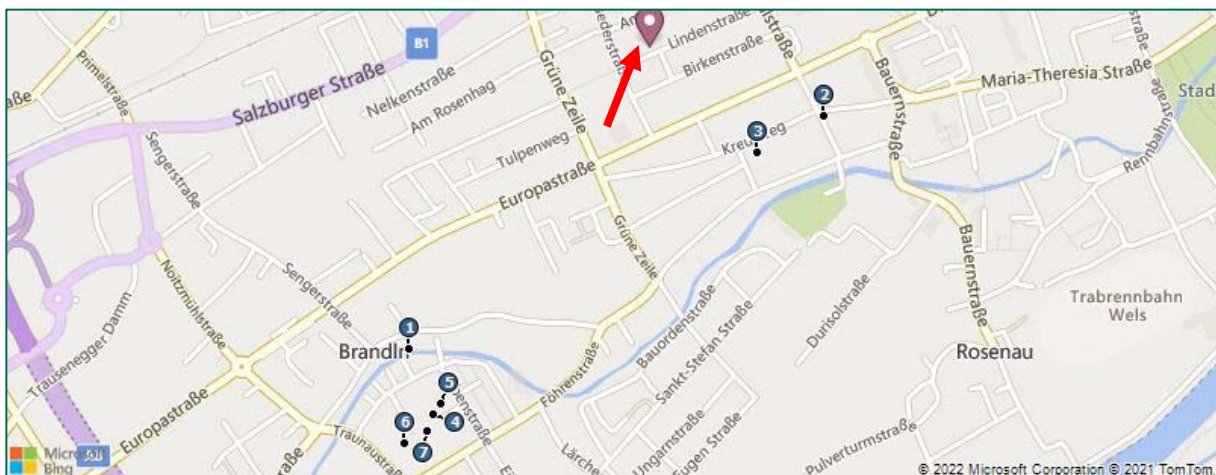
Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Vergleichswertverfahren

Bodenwert:

Folgende Grundstückstransaktionen in der näheren Umgebung der zu bewertenden Liegenschaft konnten u.a. (elektronisch) ausgehoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
1	18.06.2019	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 3432, GStNr. 995/13	€ 200.000,00	913 m ²	€ 219,06/m ²
2	16.06.2020	Kreuzweg 15, 4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 180, GStNr. 842/1;.1075	€ 90.603,13	384,18 m ²	€ 235,84/m ²
3	17.06.2020	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 1472, GStNr. 880/66;880/72	€ 423.198,00	1.383 m ²	€ 306,00/m ²
4	07.01.2021	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 1353, GStNr. 1011/7;1011/46	€ 321.248,00	863 m ²	€ 372,25/m ²
5	07.01.2021	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 1353, GStNr. 1011/8;1011/47	€ 303.752,00	816 m ²	€ 372,25/m ²

6	22.03.2021	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 2927, GStNr. 1013/20	€ 178.800,00	894 m ²	€ 200,00/m ²
7	22.03.2021	4600 Wels KG Lichtenegg, KGNr. 51215, EZ 2927, GStNr. 1013/21	€ 163.400,00	817 m ²	€ 200,00/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-Lichtenegg wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht:

- 05/2019 € 160,00/m² bis € 260,00/m²
- 05/2020 € 160,00/m² bis € 280,00/m²
- 05/2021 € 180,00/m² bis € 280,00/m²
- 05/2022 € 200,00/m² bis € 370,00/m²
- 05/2023 € 200,00/m² bis € 370,00/m²

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m ²	MAX pro m ²	Durchschnitt pro m ²	Anpassung [%]
01.05.19	160	260	210,00	136
01.05.20	160	280	220,00	130
01.05.21	180	280	230,00	124
01.05.22	200	370	285,00	100
01.05.23	200	370	285,00	100

Es ergeben sich somit folgende valorisierte Vergleichspreise zum Stichtag 05.05.2023:

Nr.	KV-Datum	€/m ²	Anpassung [%]	valorisiert €/m ²
1	18.06.19	219,06	1,36	297,92
2	16.06.20	235,84	1,30	306,59
3	17.06.20	306,00	1,30	397,80
4	07.01.21	372,25	1,24	461,59
5	07.01.21	372,25	1,24	461,59
6	22.03.21	200,00	1,24	248,00
7	22.02.21	200,00	1,24	248,00
			Mittelwert	345,93

Für die gegenständliche Liegenschaft wird sachverständig ein Grundstückspreis von € 345,00/m² bewertet.

Der **Gesamtbodenwert** beträgt:

7.714 m² à € 345,00/m²

€ 2.661.330,00

anteiliger Bodenwert:
 EUR 2.661.330 x (1.674/317.694) = € 14.023,14

03.02.02. Ertragswertverfahren

Seitens der Sachverständigen wird die nachhaltig erzielbare Netto-Miete mit € 7,50/m² bewertet.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre (<i>Benutzungsbewilligung 1972</i>)
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	30 Jahre (<i>unter Berücksichtigung der thermischen Sanierung 2016/2017 sowie der Liftsanierung 2022</i>)
Mietausfallwagnis:	3 %
Kapitalisierungszinssatz:	0,5 %
Vervielfältiger	27,79
Wertminderung rückgestauter Reparatur-/ Sanierungsaufwand:	5 %

Die Nutzfläche wird lt. Parifikat übernommen – 104,60 m² und gerundet → 105 m²

Monats-Miete	105 m ²	€ 7,50/m ²	€ 787,50
Jährlicher Rohertrag	€ 787,50	12 Monate	€ 9.450,00
abzügl. 15 % Instandhaltungsaufwand			
vom Rohertrag	€ 9.450,00	15 %	- € 1.417,50
abzügl. 3 % Mietausfallwagnis			<u>- € 283,50</u>
<i>jährlicher Reinertrag der Liegenschaft</i>			€ 7.749,00
abzügl. Verzinsung Bodenwert			
	€ 14.023,14	0,5 %	<u>- € 70,12</u>
<i>jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage</i>			€ 7.678,88
Wert der baulichen Anlage			
	7.644,28 x 27,79	(<i>Vervielf.</i>)	€ 213.396,08
abzügl. 5 % Wertminderung für			
„rückgestaute Reparatur-/Sanierungsarbeiten“	€ 213.396,08	5 %	<u>- € 10.669,80</u>
<i>Wert der baulichen Anlage im Zustand 05.05.2023</i>			€ 202.726,28
gebundener Bodenwert			<u>€ 14.023,14</u>
Ertragswert fiktiv bestandsfrei			€ 216.749,41

03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

Grundbücherliche Lasten:

Siehe Punkt 02.07.02!

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Sanierungsdarlehen:

Siehe Punkt 02.07.03!

Offene Sanierungsdarlehen W V/14, Haus I, Stiege III, zum Stichtag 05.05.2023, gesamt: € 8.371,40
--

Rückstand Betriebskosten:

Siehe Punkt 02.07.03!

Rückstände Betriebskosten W V/14, Haus I, Stiege III, zum Stichtag 05.05.2023, gesamt: € 8.077,38
--

04. Verkehrswertermittlung

- Der Ertragswert wurde auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieten ermittelt.
- Der Zustand der Wohnung wurde bei der Ermittlung des Ertragswertes entsprechend berücksichtigt.

Der Ertragswert (d.s. € 216.749,41 – siehe Punkt 03.02.02) entspricht dem Verkehrswert.

Der **Verkehrswert** der Wohnung W V/14, Haus I, Stiege III, Am Rosenhag 19, 4600 Wels, **lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 05.05.2023, wird mit (gerundet) **€ 217.000,00** bewertet.

Anm. d. SV:

Immobilien-Preisspiegel 2022 – Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder:

Wels-Stadt – Eigentumswohnung gebraucht

sehr gute Wohnlage – durchschnittlicher Wohnwert: € 2.295,02/m² (Durchschnittspreis)

→ Der sachverständig ermittelte Preis für die gegenständliche Wohnung, im gegebenen Zustand, beträgt € 2.064,28/m² („erforderlicher Sanierungsbedarf“)

05. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des Anteils von 1.674/317.694 der Liegenschaft

**4600 Wels, Am Rosenhag 17, 19,
Lindenstraße 18, 20, 22, 24,
Wohnungseigentum an W V/14 (Haus I, Stiege III), Am Rosenhag 19
(BG Wels, KG 51215 Lichtenegg, EZ 1866, Gst.-Nr. 882/141, B-INr. 596)**

wird zum Stichtag 05. Mai 2023, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 217.000,00
(in Worten: Euro zweihundertsiebzehntausend)

bewertet.

Außerbücherliche Lasten:

- **Offene Sanierungsdarlehen zum Stichtag 05.05.2023:** € 8.371,40
- **Rückstand Betriebskosten zum Stichtag 05.05.2023:** € 8.077,38

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

Wels, am 5. Juni 2023

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (4 Seiten)
- (3) Benützungsbewilligung (4 Seiten)
- (4) Betriebskostenabrechnung 2021 (21 Seiten)
- (5) Fotobeilage (67 Fotos – 12 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 31 + 42 = 73 Seiten