



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: 0 72 42 / 466 47
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 30. November 2023

BG Wels – AZ: 7 E 1160/23m

SV-GZ: 23535

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Schartner Straße 13, 4611 Buchkirchen
(BG Wels, KG 51202 Buchkirchen, EZ 493, B-INr. 1 und 2)**

Betreibende Partei: Oberösterreichische Landesbank AG
Landstraße 38, 4010 Linz

vertreten durch: RA Dr. Heinrich Oppitz
Karl-Loy-Straße 17, 4600 Wels

1. Verpfl. Partei: Elke Grassner
Schartner Straße 13, 4611 Buchkirchen

2. Verpfl. Partei: Markus Grassner
Weinzierlweg 8/1, 4611 Buchkirchen

vertreten durch: -

wegen: € 3.638,46 s.A.

Stichtag des Gutachtens

6. September 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	6
02. BEFUND	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	9
02.03. LAGE.....	10
02.04. INFRASTRUKTUR	10
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
02.06. OBJEKTE.....	12
02.06.01. WOHNHAUS	13
02.06.02. GARAGE.....	28
02.06.03. AUßENANLAGEN	30
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	31
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	31
02.07.02. BÜCHERLICHE RECHTE	31
02.07.03. BÜCHERLICHE LASTEN.....	32
02.07.04. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	32
02.08. ENERGIEAUSWEIS	32
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	33
03. BEWERTUNG	34
03.01. ALLGEMEINES.....	34
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	35
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	35
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	37
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	39
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	40
04.01. VERKEHRSWERT „FIKTIV LASTENFREI“	40
04.02. VERKEHRSWERT „INKL. AUßERBÜCHERLICHER LAST“	40
05. ZUSAMMENFASSUNG	41

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 7, vom 7. August 2023, Aktenzahl 7 E 1160/23m-7, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- BG Wels, KG 51202 Buchkirchen, EZ 493, B-INr. 1 und 2
Schartner Straße 13, 4611 Buchkirchen

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 7 E 1160/23m-2).

Betreibende Partei: Oberösterreichische Landesbank AG
Landstraße 38, 4010 Linz

vertreten durch: RA Dr. Heinrich Oppitz
Karl-Loy-Straße 17, 4600 Wels

1. Verpfl. Partei: Elke Grassner
Schartner Straße 13, 4611 Buchkirchen

2. Verpfl. Partei: Markus Grassner
Weinzierlweg 8/1, 4611 Buchkirchen

vertreten durch: -

wegen: € 3.638,46 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 6. September 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 6. September 2023, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Elke Grassner, 1. Verpfl. Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 10.45 Uhr → Dauer 2/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 6. September 2023
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Gemeindeamt Buchkirchen
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informationen-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 und Deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

B-INr. 1 (1/2-Anteil):

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Grassner Markus Matthäus Helmut
Geburtsdatum:	05.03.1973
Adresse:	Weinzierweg 8/1
Ort:	4613 Buchkirchen
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 041-2-5555/2
Stichtag:	01.01.2023
Katastralgemeinde:	51202 Buchkirchen
Lageadresse:	Schartner Str 13, 4611 Buchkirchen
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 16.650,00
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 4,3604 / m ²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

B-INr. 2 (1/2-Anteil):

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Grassner Elke
Geburtsdatum:	18.01.1968
Adresse:	Schartner Straße 13
Ort:	4611 Buchkirchen
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 041-2-5555/2
Stichtag:	01.01.2023
Katastralgemeinde:	51202 Buchkirchen
Lageadresse:	Schartner Str 13, 4611 Buchkirchen
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 16.650,00
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 4,3604 / m ²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus



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

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
--	----------------------------------	-----------

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51202 Buchkirchen EINLAGEZAHL 493
BEZIRKSGERICHT Wels

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

Letzte TZ 2304/2023
Plombe 3388/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1192/7	G GST-Fläche *	867	
	Bauf.(10)	235	
	Gärten(10)	632	Schartner Straße 13

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1425/2001 Eröffnung der Einlage für Gst 1192/7 aus EZ 319
2 a 1211/2001 Bauplatz (auf) Gst 1192/7
Bescheid 2001-02-01, Zl. Gem-031-6-1-2001
b 1425/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 319
3 a 3895/2014 BEV 147/2014/51 §13 LiegTeilG (TST) Änderung hins Gst 1192/7

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2
Markus Grassner
GEB: 1973-03-05 ADR: Schartner Straße 13, Buchkirchen 4611
a 1425/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-05 Eigentumsrecht
b 1425/2001 Veräußerungsverbot
d 4198/2014 Adressenänderung

2 ANTEIL: 1/2
Elke Grassner
GEB: 1968-01-18 ADR: Schartner Straße 13, Buchkirchen 4611
a 1425/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-05 Eigentumsrecht
b 1425/2001 Veräußerungsverbot
c 4198/2014 Adressenänderung

***** C *****

1 a 1425/2001
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt 8 Schenkungsvertrag 2000-12-05
für
Kurt Kaufmann 1942-09-03
Irene Kaufmann 1944-03-18
b 5717/2001 VORRANG von LNR 2 vor 1
c 7889/2001 VORRANG von LNR 3 vor 1
d 2931/2007 VORRANG von LNR 4 vor 1
e 6093/2007 VORRANG von LNR 9 vor 1
2 a 5717/2001 Schuldschein 2001-09-04, Urkunde 2001-08-31

Seite 1 von 2

	PFANDRECHT	Wo- 1925679	750.000,--
		12 % HZ, höchstens 15 % VZ, NGS 225.000,-- für Oberösterreichische Landesbank AG mit KAUTIONSBAND	
	b	5717/2001 VORRANG von LNR 2 vor 1	
	c	1210/2023 Hypothekarklage - 9 C 198/23z	
3	a	7889/2001 Schuldschein und Pfandurkunde 2001-12-12	
	PFANDRECHT		1.000.000,--
		6 % Z, 5 % VZ, NGS 200.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft	
	b	7889/2001 VORRANG von LNR 3 vor 1	
4	a	3505/2002 Pfandurkunde 2001-04-27	
	PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 23.400,--
		für Oberbank AG	
	b	2931/2007 VORRANG von LNR 4 vor 1	
5		auf Anteil B-LNR 2	
	a	6149/2002 Urkunde 1992-08-27	
	PFANDRECHT		vollstr. EUR 6.288,95
		14 % Z aus EUR 6.288,95 ab 1992-07-27, Kosten EUR 438,83 samt 4 % Z ab 1992-08-27, Kosten EUR 219,-- für Österreichische Postsparkasse AG (10 E 5780/02)	
7		auf Anteil B-LNR 2	
	a	4558/2005 Urkunde 2002-04-04	
	PFANDRECHT		vollstr. EUR 189,46
		14 % Z aus EUR 189,46 ab 2000-12-09, Kosten EUR 93,71 samt 4 % Z ab 2002-04-04, Kosten EUR 143,18, EUR 117,82 für Yves-Rocher GmbH (10 E 4627/05r)	
9	a	6093/2007 Pfandurkunde 2001-04-27	
	PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 17.850,--
		für Oberbank AG	
	b	6093/2007 VORRANG von LNR 9 vor 1	
10		auf Anteil B-LNR 2	
	a	7045/2014 Zahlungsbefehl 2014-05-23	
	PFANDRECHT		vollstr EUR 1.809,80
		12 % Z aus EUR 1.500,-- ab 24.09.2013, 12 % Z aus EUR 309,80 ab 07.05.2014, Kosten EUR 260,50 samt Zinsen seit 23.05.2014, Kosten EUR 231,50, Kosten EUR 279,58 für body & health academy gmbh, FN 259733k (7 E 3142/14v)	
11	a	1897/2023 Rückstandsausweis 2023-03-31	
	PFANDRECHT		vollstr. EUR 886,81
		Kosten EUR 107,50 für Marktgemeinde Buchkirchen (7 E 692/23p)	
12		auf Anteil B-LNR 2	
	a	2304/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung von EUR 9.681,-- samt 4 % Z aus EUR 9.681,-- ab 31.12.2022, Kosten EUR 1.179,19 samt 4 % Z seit 23.2.2023 (7 E 832/23a)	
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			
Grundbuch		29.06.2023 11:49:50	

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

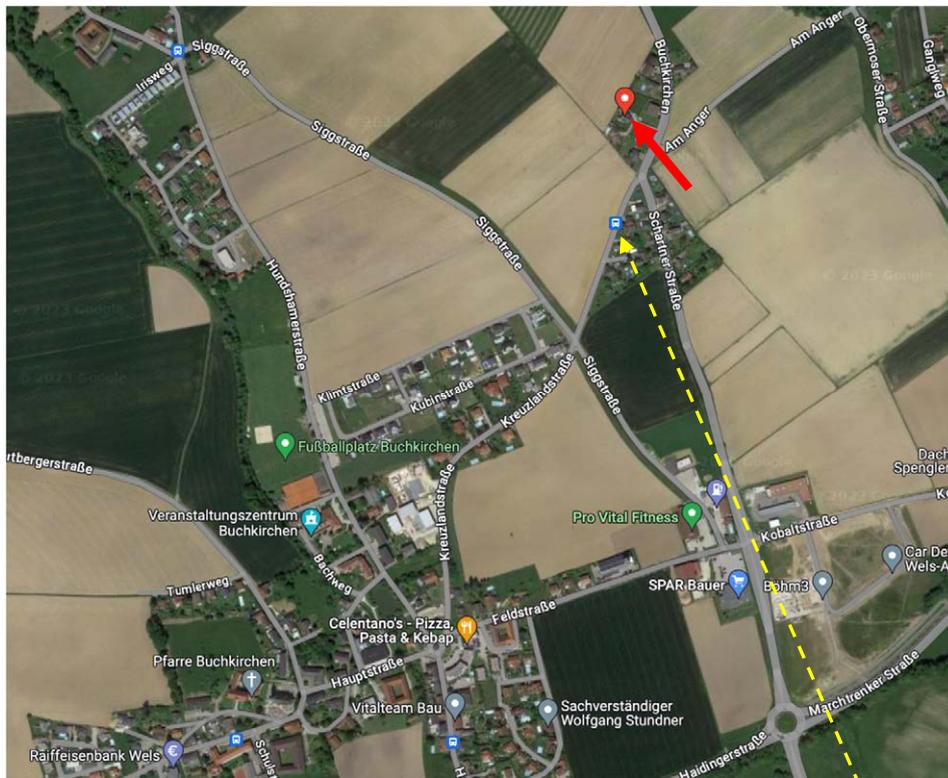
Die betreffende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W“ – Wohngebiet ausgewiesen.



DORIS

Lt. Auskunft des Gemeindeamtes Buchkirchen gibt es für die gegenständliche Liegenschaft KEINEN Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO.

02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt am westlichen Rand einer Wohnsiedlung. Die A1-„West Autobahn“ verläuft ca. 300 m westlich.

Das Gemeindeamt ist ca. 800 m (*fußläufig ca. 11 min.*), die Bushaltestelle „Kreuzlandsiedlung“ (ÖÖVV Linie 664 Wels – Eferding) ist ca. 160 m (*fußläufig ca. 2 min.*) entfernt.

02.04. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Kanal, Wasser, Gas und Strom vorhanden. Lt. Angabe der 1.-Verpflichteten ist ein Brunnen vorhanden, der dzt. „außer Betrieb“ ist. Das Objekt ist mit einer SAT-TV-Anlage ausgestattet.

Anm.d.SV:

Lt. Angabe der 1.-Verpflichteten wurde

- „das Gas 2022 und der Strom vor einigen Monaten abgemeldet“
- wäre ein LIWEST-Anschluss jederzeit möglich, da sich ein LIWEST-Verteiler-Kasten unmittelbar vor der gegenständlichen Liegenschaft befindet.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine nahezu quadratische Form auf. Die Liegenschaft ist mit einem 2-geschoßigen Wohn-Objekt (EG, DG), unterkellert, sowie einer Garage (mit Geräteraum) bebaut.

Die Liegenschaft weist ein Gefälle von West nach Ost auf.



Auszug DORIS (gelb eingezeichnet Höhenschichtlinie – 1 m)

02.06. Objekte

Unterlagen Bauakt (elektronische Übermittlung seitens des Gemeindeamtes Buchkirchen):

01.02.2001 Baubewilligung „Errichtung eines Wohnhauses“
(AZ: Bau 2/2001)

22.06.2009 Feuerpolizeiliche Überprüfung:

Bei der Feuerpolizeilichen Überprüfung gem. § 10 Abs. 1 O.ö. Feuerpolizeigesetz (O.ö. FPG) wurden nachstehende*) Mängel*), die die Brandsicherheit des in Augenschein genommenen gegenständlichen Objektes gefährden, festgestellt:

1. Die Gasleitung im Keller ist nicht als solche gekennzeichnet.

15.2.2010: Anzeige der Mängelbehebung:

FEUERPOLIZEILICHE ÜBERPRÜFUNG – ANZEIGE DER MÄNGELBEHEBUNG		
Ich/Wir erkläre/n im Sinne des § 14 Oö. Feuerpolizeigesetz, LGBl. 113/1994 idgF, dass		
<ul style="list-style-type: none"> die/der im feuerpolizeilichen Bescheid vom „22.6.09“ angeführten Mängel/Mangel behoben wurde(n) 		
Punkt	Art der Behebung	beiliegende Nachweise*)
1)	Gasleitung nicht gekennzeichnet	Gib. Loknot

30.12.2015 Baufertigstellungsanzeige

Anm.d.SV:

- Lt. Angabe der 1.-Verpflichteten wurde das Haus vor ca. 21 Jahren (→ somit ca. 2002) bezogen.
- Die Garage wurde bis dato nicht fertiggestellt (innen unverputztes
- Ziegel-Mauerwerk, kein Garagentor, der Einfahrtsbereich ist unfertig.

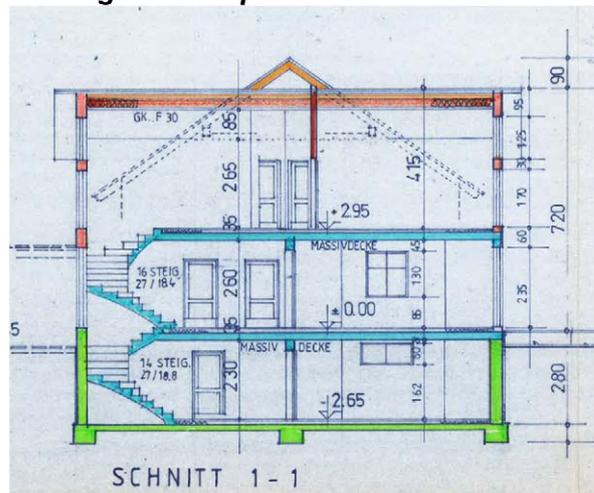


Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.
Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.

02.06.01. Wohnhaus

<u>Dach:</u>	Walmdach mit Betonstein-Eindeckung
<u>Mauerwerk:</u>	Ziegel massiv Anm.d.SV: Lt. Angabe der 1.-Verpflichteten 16 cm Vollwärmeschutz
<u>Decken:</u>	KG-EG: Massivdecke EG-DG: Massivdecke

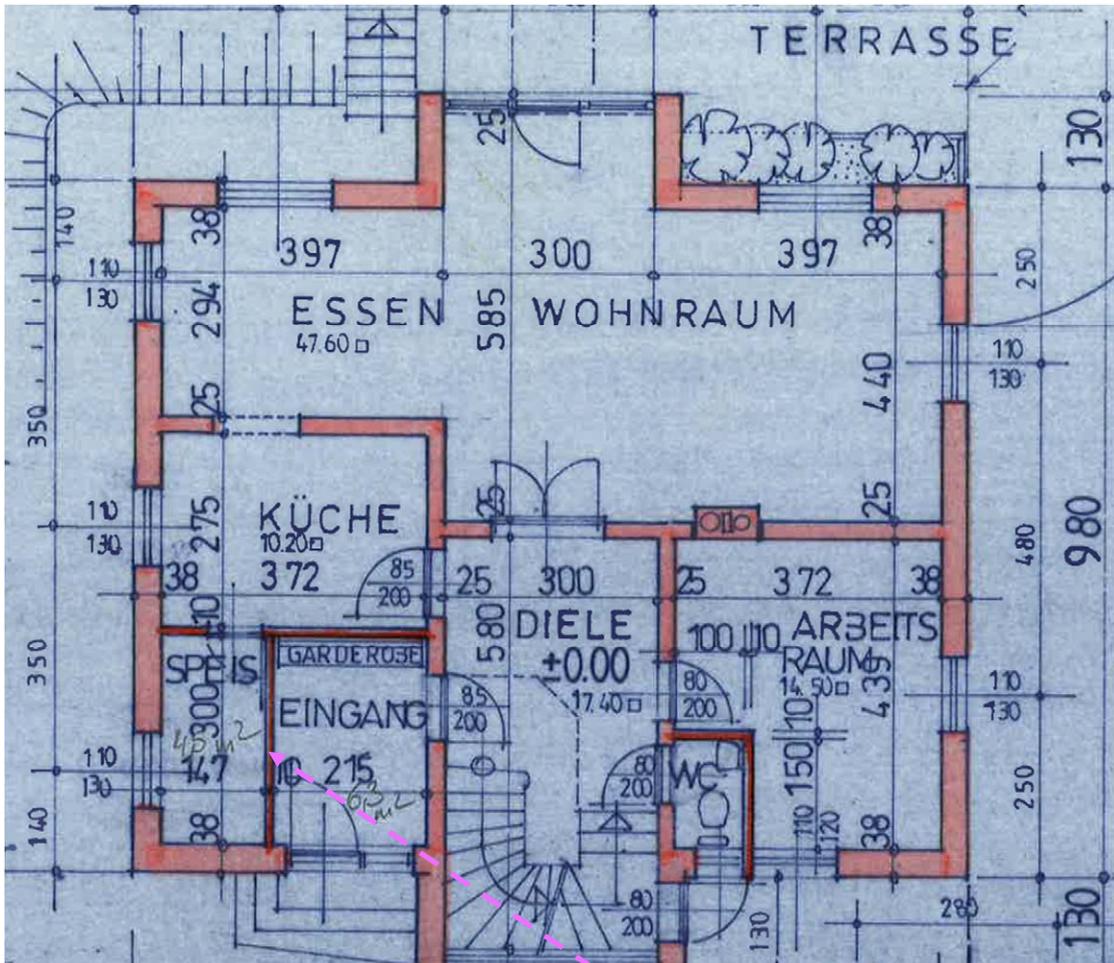
Auszug Einreichplan 2001:



<u>Haustür:</u>	Kunststoff mit Glasfüllung
<u>Fenster:</u>	Kunststoff isolierverglast
<u>Innentüren:</u>	Holz, tw. Glas
<u>Treppe:</u>	EG – DG: massiv (Rohbetonstufen gestrichen) EG – KG: massiv (Fliesenbelag)
<u>Heizung:</u>	Gas-Zentral(-Fußboden)-Heizung (Anm.d.SV: Gaszähler wurde , lt. Angabe der 1.-Verpflichteten 2022 „abmontiert“)
<u>Sonstiges:</u>	Innenwände mit Gipskartonplatten verkleidet Anm.d.SV: Lt. Angabe der 1.-Verpflichteten wurden diese direkt auf das Ziegelmauerwerk montiert → kein klassischer Innenputz vorhanden!

Erdgeschoß:

Nutzfläche: 101,5 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2001 (Bauakt)

Anm.d.SV:

Im Bereich des Vorraumes (im Plan „Eingang“) ist eine Tür in die „Speis“ vorhanden, die Tür von der Küche in die Speise fehlt.

Außenansichten:



Nord-Ost



Süd-West



Süd-Ost

Zugangs-/Eingangsbereich:

Der Eingangs-/Aufgangsbereich sowie das „Eingangsplatzl“ sind unfertig.

Anm.d.SV: Die Haustür-Glocke ist defekt.

Vorraum

Fliesenboden

Elektroverteiler (*Anm.d.SV: Der Elektroverteiler hat keine Abdeckung bzw. kein „Türl“, der Strombezug wurde, lt. Angabe der 1.-Verpflichteten, vor einigen Monaten abgemeldet.*),

Hausstaubsauger-Dose

Raumhöhe: 2,45 m

Anm.d.SV: Zugang zur „Speis“ – Diese Tür ist im Einreichplan 2001 nicht vorhanden.



Speis
Fliesenboden



Diele
Fliesenboden
Fußbodenheizungsverteiler (Anm.d.SV: „offen“, hinter dem Bücherregal)



Kochen/Essen/Wohnen
Fliesenboden
Ausgang Terrasse



Terrasse

Terrassenboden: Naturstein
tw. Terrassenüberdachung



WC

Fliesen

„nur“ Roh-Installation vorhanden



Arbeitsraum

Fliesenboden



Aufgang Dachgeschoß:

- Stiege massiv – Rohbeton „gestrichen“
Anm.d.SV: Der endgültige Stiegenbelag fehlt. Aus diesem Grund ist u.a. die letzte Stufe (Austritt ins DG) um einige cm höher, als die restlichen Stufen (Stolpergefahr!)
- Stiegengeländer – Höhe: 0,97 m
Anm.d.SV: Mindesthöhe für Stiegengeländer lt. OÖ BauO 1,0 m!
- Stiegengeländer-Stäbe: Abstände tw. **über 30 cm**
Anm.d.SV: Maximalabstände lt. OÖ BauO 12 cm!

Warnung der SV:

- **Stiegengeländer im Gangbereich des DGs ist „überkletterbar“ → Absturzgefahr!**
- **Aufgrund der großen Abstände der Geländer-Stäbe → Durchrutsch-/Absturzgefahr!**

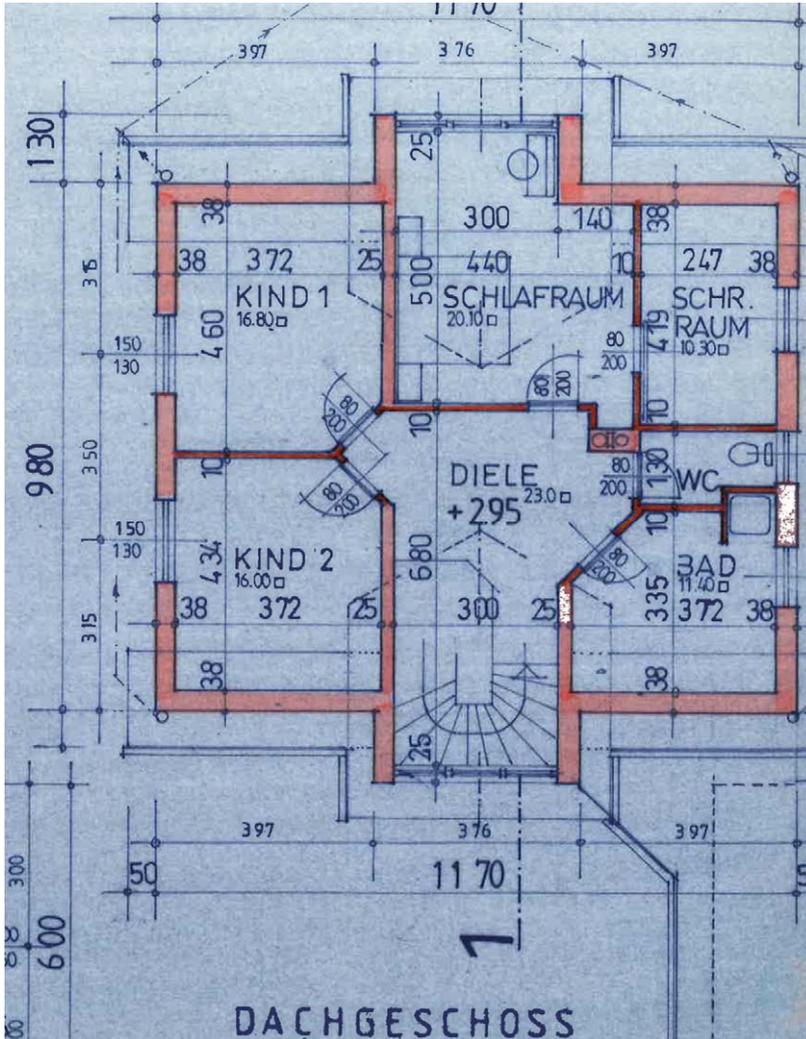


Im Wandbereich des unteren Stiegenlaufes ist eine Beschädigung der Rigips (= Trockenputz)-Verkleidung vorhanden:



Dachgeschoß:

Nutzfläche: 98,6 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2001 (Bauakt)

Diele

Fliesenboden

„Falltreppe“ in den Spitzboden, in der Mitte der Diele ist ein gemauerter Sockel (Anm.d.SV: lt. Angabe der 1.-Verpflichteten ein „Tisch“) vorhanden.

Fußboden-Heizungsverteiler, Hausstaubsauger-Dose

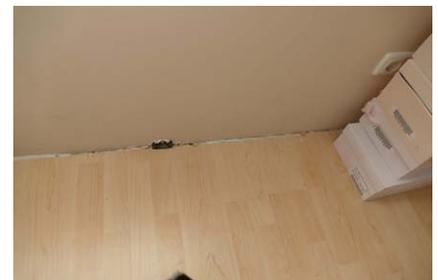
Warnung der SV:

- **Stiegegeländer ist „überkletterbar“ (horizontale Stäbe) → Absturzgefahr!**

„Kinderzimmer 2“

Laminatboden

Anm.d.SV: Es sind keine „Sockelleisten“ vorhanden.



„Kinderzimmer 1“

Laminatboden

Raumhöhe: 2,55 m



Schlafzimmer

Fliesenboden

Anm.d.SV: Es wurde mit der Renovierung der Wände begonnen.



Schrankraum

Fliesenboden

Anm.d.SV: Es wurde mit der Renovierung der Wände begonnen.



WC

Fliesen, tw. Tapete an der Wand

WC und Wandinstallation für ein Waschbecken („nur“ Kaltwasser) vorhanden.

Anm.d.SV: Rechts neben dem Fenster ist eine sich ablösende Tapete vorhanden.

Bad

Fliesen

2 Waschbecken, Dusche, Badewanne



Spitzboden

Falltreppe

Dämmung auf der Decke, Holz-Bretter-Belag.

Anm.d.SV: Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!



Abgang Kellergeschoß:

- Stiege massiv – tw. Fliesenbelag, tw. Rohbeton „gestrichen“
- Stieengeländer – Höhe: 0,97 m
Anm.d.SV: Mindesthöhe für Stieengeländer lt. OÖ BauO 1,0 m!
- Stieengeländer-Stäbe: Abstände deutlich über 12 cm.
Anm.d.SV: Maximalabstände lt. OÖ BauO 12 cm!

Warnung der SV:

- **Stieengeländer im Dielenbereich des EGs ist „überkletterbar“ → Absturzgefahr!**
- **Aufgrund der großen Abstände der Geländer-Stäbe → Durchrutsch-/Absturzgefahr!**

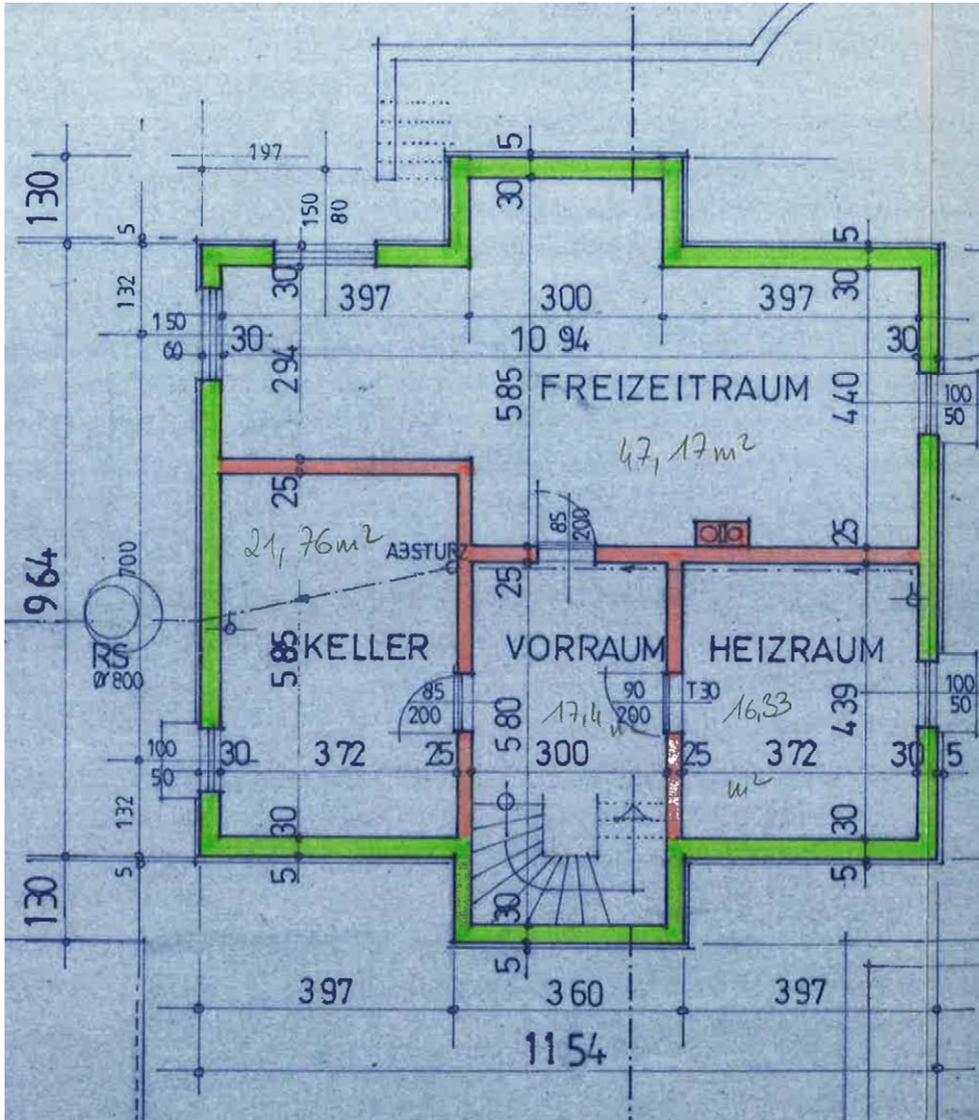


Im Bereich der Kellerstiege ist eine Nebeneingangstür (*Richtung Garage*) vorhanden.



Kellergeschoß:

Nutzfläche: 102,7 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2001 (Bauakt)

Vorraum

Fliesenboden (Fußbodenheizung)



„Keller“

Laminatboden, Wände tw. „vertäfelt“

Wasseruhr

Raumhöhe: 2,34 m



„Freizeitraum“

Estrich

Wände Beton



Heizraum

Estrich

Hausstaubsauger-Anlage, Gastherme (letztes Service lt. Prüfplakette: 2021), Boiler, Waschmaschinen-Anschluss

Anm.d.SV: Der Gaszähler wurde, lt. Angabe der Verpflichteten, 2022 „abmontiert“.



Sonstiges:

- **Warnpflicht der SV: Absturz-/Durchrutschgefahr im Bereich der Stiegegeländer!**
- Aufgrund von zahlreich gelagerten Fahrnissen sind die Kellerwände und Böden tw. nur sehr eingeschränkt einsehbar.
- Der Brandschutz im Bereich des Spitzbodens ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.
- Lt. Angabe der 1.-Verpflichteten sind sämtliche Innenwände mit Gipskartonplatten verkleidet (Trockenputz) – es ist KEIN konventioneller Innenputz vorhanden!

Anm.d.SV:

Seitens der 1.-Verpflichteten wird angemerkt, dass es bei starkem Wind „im Haus zieht“ und dass es „merklich kühl im Haus wird“.

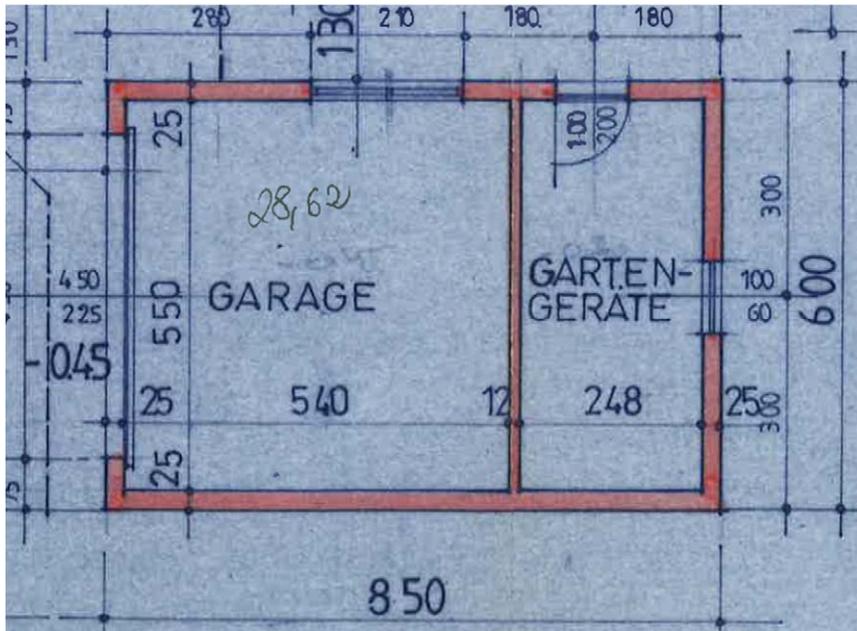
Dieser Umstand deutet auf eine mangelhafte Winddichtheit des Gebäudes hin, gegebenenfalls verursacht durch einen fehlenden Fugenverschluss des Ziegelmauerwerks der Außenwände.

Dies könnte durch Prüfung der Winddichtheit (blowerdoor-Messung) überprüft werden.

- Gas- und Strombezug sind am Tag der Befundaufnahme „abgemeldet“!
- Der Eingangsbereich (Eingangsstufen sowie der Bereich vor der Haustür) ist unfertig.

02.06.02. Garage

Nutzfläche: 43 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2001 (Bauakt)

- Die Garage wurde in Massivbauweise errichtet.
- Im Inneren noch „Rohbau“ (Unterbeton – tw. rissig, Ziegelmauerwerk).
- In der Garage ist ein Starkstrom-Anschluss vorhanden.
- Es ist kein Garagentor vorhanden.
- Der Zufahrtsbereich ist geschottert.
- Raumhöhe: 2,45 m



Unterhalb des Attika-Blechtes sind Putzschäden erkennbar:



Zugang zum Geräteraum:



- Im Inneren noch „Rohbau“ (*Estrich, Ziegelmauerwerk*).
- Es ist ein Stromanschluss vorhanden

02.06.03. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist zum öffentlichen Gut hin offen, zu den Nachbargrundstücken hin eingefriedet.



Der Eingangs- bzw. Einfahrtsbereich sowie der Zugang zum Nebeneingang bzw. zum Geräteraum der Garage sind unfertig.



- Der restliche Gartenbereich ist begrünt. Im süd-westlichen Bereich sind befestigte „Gehwege“ vorhanden.
- Im westlichen Gartenbereich befindet sich der Brunnen (*Anm.d.SV: lt. Angabe der 1.- Verpflichteten dzt. außer Betrieb*).
- Im süd-westlichen Garten wurde ein „Aufstell-Pool“ errichtet (= *Fahrnis*).



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird von der 1.-Verpflichteten bewohnt.

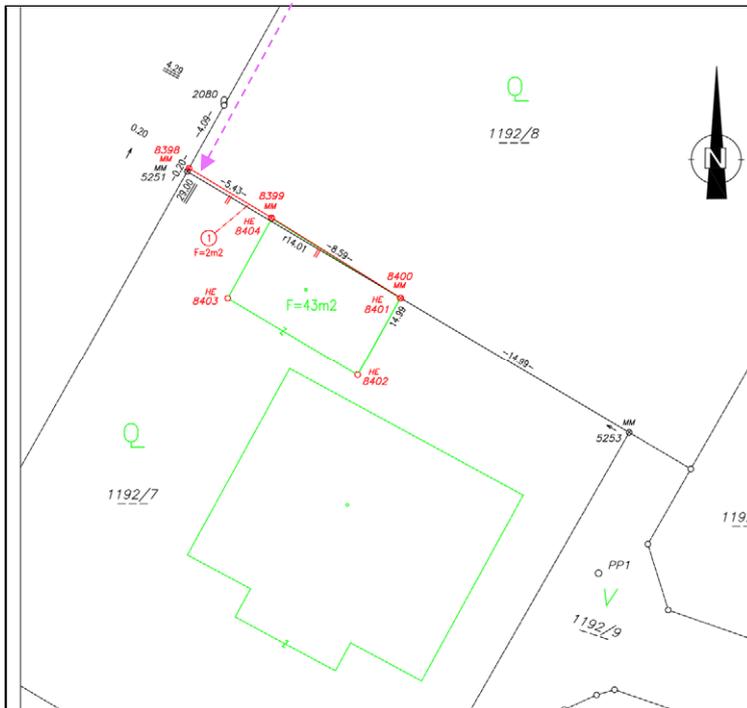
Anm.d.SV: Lt. Angabe der 1.-Verpflichteten wurde der Gaszähler 2022 abmontiert (→ Gas-Heizung außer Betrieb) und der Strombezug vor einigen Monaten abgemeldet.

02.07.02. Bücherliche Rechte

***** A2 *****
3 a 3895/2014 BEV 147/2014/51 §13 LiegTeilG (TST) Änderung hins Gst 1192/7

Auszug Teilungsplan DI Harald Schuhmann (TZ 3895/2014):

VERÄNDERUNG						STAND NACH DER VERMESSUNG							
von Grdstk.	Bez. des Trennstückes	Ber. Art	Fläche			vereinigt mit Grst.	Grundstück - Nr.	EIGENTÜMER	BA	Ber. Art	Fläche		
			ha	a	m2						ha	a	m2
1192/8	①	o			2	1192/7		n. Grassner Markus 1/2					
1192/7	1192/7	o	8	65			1192/7	wb. Grassner Elke 1/2		R ^o	8	67	
								Hamerlingstr. 7, 4600 Wels	Gebäude	T	2	35	
								neue Adresse:	Gärten	T	6	32	
								Schartner Str.13, 4611 Buchkirchen	Schartner Str. 13				



Anm.d.SV: Die im Teilungsplan TZ 3895/2014 ausgewiesene Grundstücksfläche entspricht dem Grundbuchstand (siehe Punkt 02.01.).

02.07.03. Bücherliche Lasten

```
***** C *****  
1 a 1425/2001  
   VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt 8 Schenkungsvertrag 2000-12-05  
   für  
   Kurt Kaufmann 1942-09-03  
   Irene Kaufmann 1944-03-18  
b 5717/2001 VORRANG von LNR 2 vor 1  
c 7889/2001 VORRANG von LNR 3 vor 1  
d 2931/2007 VORRANG von LNR 4 vor 1  
e 6093/2007 VORRANG von LNR 9 vor 1
```

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.04. Außerbücherliche Lasten

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung des Gemeindeamtes Buchkirchen ergab, dass zum Bewertungsstichtag 06.09.2023 Abgaben-/Gebührenrückstände in der Höhe von € 1.436,61 vorliegen (*Auszug Mail v. 15.09.2023*):

Seit dem 2. Quartal 2022 sind die Gemeindesteuern und Abgaben dieser Liegenschaft offen.
Per 15.09.2023 beträgt der offene Saldo 1.436,61.
Mit EUR 877,81 plus der entstandenen Exekutionsgebühren von EUR 107,50 sind wir bereits im Grundbuch eingetragen.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.09. Verdachtsflächenkataster

Ergebnis

Information: Das Grundstück 1192/7 in Buchkirchen (51202) 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.

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 KG 51202 Buchkirchen konnten u.a. elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	31.03.2017	4611 Buchkirchen KG Buchkirchen, KGNr. 51202, EZ 568, GStNr. 1244/8;1244/15	€ 95.000,00	721 m ²	€ 131,76/m ²
2	09.10.2017	4611 Buchkirchen KG Buchkirchen, KGNr. 51202, EZ 409, GStNr. 1373/7	€ 202.000,00	1.047 m ²	€ 192,93/m ²
3	13.06.2018	4611 Buchkirchen KG Buchkirchen, KGNr. 51202, EZ 586, GStNr. 1546/15	€ 140.790,00	1.083 m ²	€ 130,00/m ²
4	07.05.2021	4611 Buchkirchen KG Buchkirchen, KGNr. 51202, EZ 53, GStNr. 1180/3;1180/5;1180/6	€ 787.372,00	4.463 m ²	€ 176,42/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) valorisiert. Für Buchkirchen wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht:

- 05/2017 → € 100,00/m² bis € 150,00/m²
- 05/2018 → € 100,00/m² bis € 150,00/m²
- 05/2019 → € 100,00/m² bis € 150,00/m²
- 05/2020 → € 140,00/m² bis € 200,00/m²
- 05/2021 → € 140,00/m² bis € 200,00/m²
- 05/2022 → € 140,00/m² bis € 200,00/m²
- 05/2023 → € 240,00/m² bis € 320,00/m²

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m ²	MAX pro m ²	Durchschnitt pro m ²	Anpassung [%]
01.05.17	100	150	125,00	224
01.05.18	100	150	125,00	224
01.05.19	100	150	125,00	224
01.05.20	140	200	170,00	165
01.05.21	140	200	170,00	165
01.05.22	140	200	170,00	165
01.05.23	240	320	280,00	100

Somit ergeben sich folgende valorisierte Grundstückspreise:

Nr.	KV-Datum	€/m ²	Anpassung [%]	valorisiert €/m ²
1	31.03.17	131,76	2,24	295,14
2	09.10.17	192,93	2,24	432,16
3	13.06.18	130,00	2,24	291,20
4	07.05.21	176,42	1,65	291,09

Das Grundstück Nr. 2 wird als „Preisausreißer nach oben“ ausgeschieden.

Nr.	KV-Datum	€/m ²	Anpassung [%]	valorisiert €/m ²
1	31.03.17	131,76	2,24	295,14
3	13.06.18	130,00	2,24	291,20
4	07.05.21	176,42	1,65	291,09
Mittelwert				292,48

Das gegenständliche Grundstück wird mit € 290,00/m² bewertet.

Gesamtbodenwert:

$$€ 290,00 \times 867 \text{ m}^2 = € 251.430,00$$

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 493 beträgt:

€ 251.430,00

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern, wie dem gegenständlichen, liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren** ausgegangen.

Für die Außenanlagen werden 5 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für die „nicht fertiggestellten“ Bauleistungen, u.a.

- Innenputz und Boden Garage, Garagentor
- fehlende Fertigstellungsarbeiten der Außenflächen (Einfahrtsbereich, Eingangsbereiche)
- fehlende Absturzsicherungen (Adaptierung Stiegingeländer)
- Fertigstellung der Sanitärräume (WC EG sowie Waschbecken WC DG)

werden 15 % der Herstellkosten als „Wertminderung für fehlende Fertigstellungsarbeiten“ berücksichtigt.

Für rückgestauten Reparaturaufwand, u.a.

- Malerarbeiten im DG
 - beschädigte Gipskarton-Platte beim Stiegenaufgang in das DG
- werden pauschal € 4.000,00 als Wertminderung berücksichtigt.

Anm. d. SV:

Es wurden keine zusätzlichen Kosten im Hinblick auf

- *allfällig notwendige Maßnahmen hinsichtlich „Brandschutz“– diesbezüglich ist eine Begutachtung durch einen Brandschutzfachmann notwendig, berücksichtigt.*

Bei der Bewertung wird von einem funktionsfähigen Zustand der vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen ausgegangen (der Gaszähler wurde, lt. Angabe der 1.- Verpflichteten, im Jahr 2022 abmontiert, der Strombezug wurde vor einigen Monaten abgemeldet).

Bei der Bewertung wird von den Nutzflächen lt. Einreichplan 2001 ausgegangen.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	45 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m ² („fiktiv fertig“)
Baukosten DG (inkl. USt.)	€ 2.500,00/m ² („fiktiv fertig“)
Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.400,00/m ² („fiktiv fertig“)
Baukosten Garage u. Geräteraum (inkl. USt.)	€ 1.100,00/m ² („fiktiv fertig“)
Außenanlagen	+5 % der Herstellkosten „fiktiv fertig“
Wertminderung „fehlende Bauleistungen“	-15 % der Herstellkosten „fiktiv fertig“
Lineare Alterswertminderung	-36 %
Rückgestauter Reparatur-Aufwand	pauschal -€ 4.000,00



Netto-Nutzfl. EG	101,5 m2	2.800 €/EH	284.200,00
Netto-Nutzfl. DG	98,6 m2	2.500 €/EH	246.500,00
Netto-Nutzfl. KG	102,7 m2	1.400 €/EH	143.780,00
Garage u. Geräteraum	43,0 m2	1.100 €/EH	47.300,00
Herstellkosten "fiktiv fertig"			721.780,00
Außenanlagen		5%	36.089,00
Gesamtherstellkosten "fiktiv fertig"			757.869,00
abzügl. Wertminderung "fehlende Fertigstellungsarbeiten"		-15%	-113.680,35
Gesamtherstellkosten "im Zustand"			644.188,65
Wertmind. Alter		-36%	-231.907,91
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			412.280,74
abzügl. Wertminderung "fehlende Fertigstellungsarbeiten"		pauschal	-4.000,00
Bauzeitwert „im Zustand“			408.280,74
geb. Bodenwert			251.430,00
Sachwert fiktiv bestandsfrei			659.710,74

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

C-INr. 1 a 1425/2001 – Veräußerungsverbot gem. Pkt. 8 Schenkungsvertrag 2000-12-05:

Diese Last wird, vorbehaltlich einer anderslautenden richterlichen Entscheidung, nicht bewertet (*siehe Punkt 02.01. bzw. 02.07.03*).

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Abgaben-/Gebührenrückstände Gemeinde Buchkirchen zum Bewertungsstichtag
06.09.2023: **€ 1.436,61**
Siehe Punkt 02.07.03

04. Verkehrswertermittlung

04.01. Verkehrswert „fiktiv lastenfrei“

Da die Erfahrung zeigt,

- dass ein allfälliger Käufer bei Immobilien dieser Preisklasse bereits Überlegungen eines Neubaus anstellt und damit der Käuferkreis bereits entsprechend eingeschränkt ist,
- dass der Käuferkreis aufgrund der dzt. geltenden Regelungen bei Immobilien-Kreditvergaben weiter eingeschränkt wurde und
- dass hinsichtlich einer allfälligen Mangelhaftigkeit der „Winddichtheit“ ein Unbehagen beim Käuferkreis besteht,

wird eine Marktwertanpassung des Sachwertes von -25 % berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 659.710,74
abzügl. Marktwertanpassung -25 %	€ -164.927,68
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 494.783,05

<p>Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 493, KG 51202 Buchkirchen, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 6. September 2023, beträgt, gerundet,</p> <p style="text-align: right;">€ 495.000,00</p>
--

04.02. Verkehrswert „inkl. außerbücherlicher Last“

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 6. September 2023, inkl. Abgaben-/Gebührenrückstände Gemeinde Buchkirchen, ansonsten lasten- und kontaminierungsfrei:

Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 494.783,05 (siehe Punkt 04.01.)
abzügl. Abgaben-/Gebührenrückst.	€ -1.436,61 (siehe Punkt 03.03.)
Verkehrswert, inkl. außerbücherlicher Last	€ 493.346,44

<p>Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 493, KG 51202 Buchkirchen, BG Wels, inkl. außerbücherlicher Last, ansonsten lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 6. September 2023, beträgt, gerundet,</p> <p style="text-align: right;">€ 493.000,00</p>
--

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 6. September 2023
10.00 Uhr bis 10.45 Uhr → Dauer 2/2 Stunden
Siehe Punkt 01.04.

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 493, KG 51202 Buchkirchen, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, wird zum Bewertungsstichtag 6. September 2023**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 495.000,00
(in Worten vierhundertfünfundneunzigtausend)

bewertet.
Siehe Punkt 04.01.

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 493, KG 51202 Buchkirchen, BG Wels, wird zum Bewertungsstichtag 6. September 2023, inkl. der außerbücherlichen Last (Abgaben- und Gebührenrückstände Gemeinde Buchkirchen)** ansonsten lasten- und kontaminierungsfrei, mit (gerundet)

€ 493.000,00
(in Worten vierhundertdreiundneunzigtausend)

bewertet.
Siehe Punkt 04.02.

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 30. November 2023

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

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Einreichplan (5 Seiten)
- (3) Baubewilligung (4 Seiten)
- (4) Baufertigstellungsanzeige (1 Seite)
- (5) Fotobeilage (148 Fotos – 25 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 41 + 36 = 77 Seiten