



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 19. Juni 2024

BG Wels – AZ: 10 E 2046/22 a (AZ 10 E 1805/22k)

SV-GZ: 22529

Gutachtensergänzung

zum Gutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Eichenstraße 5,
4614 Marchtrenk (BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 2172, B-INr. 3)
vom 19. Juni 2023**

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Wels eGen
Kaiser-Josef-Platz 58, 4600 Wels

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank AG
Europaplatz 1 a, 4020 Linz

Verpflichteter: Mag. Rudolf Andexlinger
Getreidegasse 2, Top 19, 5020 Salzburg

wegen: € 628.422,19 s.A.

Stichtag des Gutachtens

16. November 2022, Tag der Besichtigung





Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG	4
01.04. 2. ORTSAUGENSCHHEIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
02. ERGÄNZENDER BEFUND	5
02.01.01. VERDACHTSFLÄCHE (ALTABLAGERUNG)	5
03. BEWERTUNG	7
03.01. ALLGEMEINES	7
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	8
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN	8
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN	10
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	11
05. ZUSAMMENFASSUNG	12

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 10, vom 10. Oktober 2022, Aktenzahl 10 E 2046/22a-13, erstellt.

Im Sinne des Beschlusses vom 10.10.2022 (ON 13) wird der Sachverständigen aufgetragen innen 10 Wochen, ihre Gutachten hinsichtlich der EZ 72, KG 51216 Marchtrenk und der EZ 2172, KG 51216 Marchtrenk dahingehend zu ergänzen, dass erforderliche Befundgrundlagen in Form der von ihr in ihren Berichten vom 15.10.2022 (ON 14), vom 15.12.2022 (ON 16) und vom 22.06.2023 (ON 31) angeführten Schürfungen vorgenommen werden und die vorliegenden Sachverständigengutachten dahingehend ergänzt werden.

Anm.d.SV:

- *Gemäß Auftrag des Gerichtes sind auf der Liegenschaft EZ 2172 **Schürfungen zur Feststellung von etwaig vorhandenen Altlasten im Erdreich** zu beauftragen und ist auf Grundlage des diesbezüglichen Untersuchungsberichtes eine Gutachtensergänzung vorzunehmen.*

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51216 Marchtrenk, EZ 2172, BG Wels, B-INr. 3 (Eichenstraße 5, 4614 Marchtrenk)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 10 E 2046/22a-2).

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Wels eGen
Kaiser-Josef-Platz 58, 4600 Wels

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank AG
Europaplatz 1 a, 4020 Linz

Verpflichteter: Mag. Rudolf Andexlinger
Getreidegasse 2, Top 19, 5020 Salzburg

wegen: € 628.422,19 s.A.

unter Berücksichtigung der Untergrunduntersuchungen im Hinblick auf allfällig vorhandene Altlasten im Erdreich.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 16. November 2022, 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. 2. Ortsaugenschein

Am 19. Februar 2024 wurde, im Auftrag des Gerichtes (ON 42) im Bereich der Liegenschaft Eichenstraße 5, 4614 Marchtrenk, eine Schürferkundung (Untergrunduntersuchung), von der Fa. Brunner Umwelttechnik durchgeführt.

Anwesende:

- Mag. Rudolf Andexlinger, verpflichtete Partei
- Ing. Wolfgang Brunner, Brunner Umwelttechnik
- Mitarbeiter Fa. Brunner Umwelttechnik
- Dipl.-Ing. Ferdinand Buchmayer, Büro Buchmayer & Buchmayer SV Büro OG
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Beginn: 10.40 Uhr

Anm.d.SV:

Die Sachverständige sowie Dipl.-Ing. Ferdinand Buchmayer verließen die Befundaufnahme um ca. 13.00 Uhr. Die Arbeiten der Fa. Brunner Umwelttechnik waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht gänzlich abgeschlossen.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- Untersuchungsbericht Brunner Umwelttechnik vom 8. Mai 2024 (*im Anhang*)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige Österreichische, Deutsche und Schweizer Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

02. Ergänzender Befund

02.01.01. Verdachtsfläche (Altablagerung)

Siehe Gutachten vom 19. Juni 2023.

Untergrunduntersuchung:

Am 19. Februar 2024 wurden seitens der Fa. Brunner Umwelttechnik auf der gegenständlichen Liegenschaft 6 Schürfungen vorgenommen:



Auszug Untersuchungsbericht Fa. Brunner Umwelttechnik



Ergebnis:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass vor allem der nordöstliche Bereich der Liegenschaft mit Verunreinigungen durch bodenfremde Bestandteile belastet ist. Als Hauptkontaminanten sind im Wesentlichen Schwermetalle wie Blei und Zink sowie des Weiteren Kohlenstoff (TOC) zu nennen.

Im Falle etwaiger Aushubmaßnahmen sind die belasteten Bereiche, welche durch die Feldproben **2404006.MP3** und **2404006.MP4** gekennzeichnet sind, einer entsprechenden Deponierung zuzuführen. Eine Verwertung entsprechend den Bestimmungen des Bundesabfallwirtschaftsplans 2023 i.d.g.F. der durch die Feldprobe **2404006.MP5** repräsentierten Materialien ist zulässig.

Auszug Untersuchungsbericht Fa. Brunner Umwelttechnik

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.

Objekte 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.

Beim Wert des Grund und Bodens werden die Ergebnisse lt. Untersuchungsbericht Fa. Brunner Umwelttechnik (siehe Anhang) berücksichtigt.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Siehe Gutachten vom 19. Juni 2023, Punkt 03.02.01 Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Für die Bewertung wird die Fläche lt. Grundbuch herangezogen.

Der Bodenwert der gegenständlichen Liegenschaft, **kontaminierungsfrei**, wird sachverständig mit (gerundet) € 200,00/m² bewertet.

Gesamtbodenwert „fiktiv kontaminierungsfrei“:

898 m² à € 200,00 € 179.600,00

Der Gesamtbodenwert („fiktiv kontaminierungsfrei“) der EZ 2172 beträgt: € 179.600,00
--

Die Liegenschaft war in der Vergangenheit bereits im Verdachtsflächenkataster erfasst und wurde seitens des Amtes der OÖ Landesregierung im Jahr 2013, ohne weitere Untersuchungen des Bodens vorzunehmen, aus dem Verdachtsflächenkataster gestrichen (*siehe Gutachten vom 19. Juni 2023, Punkt 02.02.01 Verdachtsfläche (Altablagerung)*).

Am 19. Februar 2024 wurden auf der gegenständlichen Liegenschaft von der Fa. Brunner Umwelttechnik Bodenuntersuchungen (Schürfungen) durchgeführt.

Es wurden Altlasten (Kontaminationen) im Erdreich festgestellt (*siehe Punkt 02.01.01 sowie Untersuchungsbericht Fa. Brunner Umwelttechnik im Anhang*).

Die Entsorgungskosten werden von Fa. Brunner Umwelttechnik auf Grundlage der Ergebnisse der Beprobung, zum Stichtag 16.11.2022, wie folgt abgeschätzt:

Nachfolgend werden die im Zuge der Aushubmaßnahmen erwarteten Kubaturen den aus den Untersuchungen resultierenden Deponie- bzw. Qualitätsklassen zugeteilt. Daraus werden anschließend die anfallenden Deponierungskosten berechnet. Als Bewertungsstichtage werden der 16.11.2022 sowie das Erstellungsdatum des vorliegenden Berichtes herangezogen. Zur Kalkulation wurden folgende Annahmen getroffen:

- maximale auszuhebende Fläche: rd. 750 m²
- durchschnittliche Aushubtiefe: ca. 3,0 m
- Aushubkubatur: 2.250 m³
- Aushubmenge bei 1,8 t/m³: 4.050 t

Die Entsorgungskosten berechnen sich zum Bewertungsstichtag 16.11.2022 wie folgt:

Stichtag 16.11.2022						
Feldprobe	Materialbezeichnung	SN - Spez.	Deponieklasse	Menge [t]	€/t	Gesamtsumme €
2404006.MP3	sonstig verunreinigtes Aushubmaterial	31424-37	Reststoffdeponie	900	60,50	54.450,00
2404006.MP4	Aushubmaterial mit Inertabfallqualität 30 - 50 Vol.% bodenfremde Bestandteile	31411-33	Inertabfalldeponie	900	28,90	26.010,00
2404006.MP5	nicht verunreinigtes Bodenaushubmaterial Qualitätsklasse A2 gem. BAWP 2023	31411-31	Bodenaushubdeponie	2.250	3,10	6.975,00
					Summe	87.435,00

Tabelle 7 angenommene Entsorgungskosten – Bewertungsstichtag 16.11.2022

Auszug Untersuchungsbericht Fa. Brunner Umwelttechnik

Anm.d.SV:

- Es wird gutachterlich davon ausgegangen, dass NUR im Zuge von zukünftigen Baumaßnahmen ein Aushub des durch Altlasten verunreinigten Erdmaterials stattfinden wird.
- Aus diesem Grund werden gutachterlich keine Kosten für Ersatzmaterial (zum Zweck einer etwaigen Auffüllung) berücksichtigt.

(reduzierter) Gesamtbodenwert EZ 2172:

Bodenwert EZ 2172 „fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei“	€ 179.600,00
abzüglich „Entsorgungskosten Altlast“	- € 87.435,00
(reduzierter) Gesamtbodenwert EZ 1272	€ 92.165,00

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 72, inkl. Berücksichtigung der untersuchten Altlast des **Erdreiches**, zum Stichtag 16.11.2022, beträgt: **€ 92.165,00**

03.02.02. Sachwertverfahren

Siehe Gutachten vom 19. Juni 2023, Punkt 03.02.02 Sachwertverfahren

Netto-Nutzfl. EG	70 m²	3.500 €/EH	245.000,00
Netto-Nutzfl. OG	70 m²	3.500 €/EH	245.000,00
Netto-Nutzfl. KG	40 m²	1.750 €/EH	70.000,00
Garage	15 m²	1.575 €/EH	23.625,00
Herstellkosten			583.625,00
Außenanlagen		3%	17.508,75
Herstellkosten gesamt			601.133,75
Wertmind. Alter		-79%	-474.895,66
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			126.238,09
abzügl. Wertminderung "baulicher Zustand"		-5%	-6.311,90
Bauzeitwert			119.926,19
geb. Bodenwert (inkl. Berücksichtigung Untersuchungsbericht Fa. Brunner Umwelttechnik)			92.165,00
Sachwert fiktiv lasten- und kontaminierungsfrei			212.091,19

04. Verkehrswertermittlung

Die Erfahrung zeigt, dass zwar eine hohe Nachfrage nach sog. „Bastlerhäusern“ (mit 2 getrennten Wohneinheiten) in dieser Preisklasse besteht, aber aufgrund der Tatsache, dass im Erdreich der gegenständlichen Liegenschaft Kontaminierungen des Bodens festgestellt wurden, löst bei einem allfälligen Käufer ein „Unbehagen“ aus.

Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 5 % vom „Sachwert (inkl. Entsorgungskosten der untersuchten Altlast)“ berücksichtigt.

„Sachwert, inkl. Entsorgungskosten Altlast“	€ 212.091,19
abzügl. Marktwertanpassung „Altlast“ -5 %	- € 10.604,56
Verkehrswert, inkl. „untersuchter Altlast“	
ansonsten fiktiv lastenfrei	€ 201.486,63

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2172, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, inkl. der untersuchten Altlast, ansonsten lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 16. November 2022 , beträgt, gerundet, € 201.000,00
--

Wert des Wohnrechts:

Siehe Gutachten vom 19. Juni 2023, Punkt 03.03.01

Wert des Wohnrechts zum Bewertungsstichtag 16. November 2022 (gerundet): € 32.000,00

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2172, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels**, wird zum **Stichtag 16. November 2022**, unter Berücksichtigung der untersuchten Altlast, ansonsten lasten- und kontaminierungsfrei, mit (gerundet)

€ 201.000,00
(in Worten: zweihunderteintausend)

bewertet.

- **Wert Wohnrecht C-INr. 3 a (gerundet):** **€ 32.000,00**
(siehe Gutachten vom 19. Juni 2023, Punkt 03.03.01)

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 19. Juni 2024

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

(1) Untersuchungsbericht Fa. Umwelttechnik Brunner (55 Seiten)

Die Gutachtensergänzung besteht aus 12 + 55 = **67 Seiten**