



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 2. Juni 2025

BG Wels – AZ: 11 E 230/25d

SV-GZ: 25506_1

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Haydnstraße 20b, 4614 Marchtrenk
(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 3290, Gst.-Nr. 1164/14, B-INr. 6)**

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz
vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Martina Pichler
Haydnstraße 20b, 4614 Marchtrenk
vertreten durch: --

wegen: € 675.006,61 s.A.

Stichtag des Gutachtens

12. März 2025 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHHEIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	7
02.03. LAGE.....	8
02.04. INFRASTRUKTUR	9
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
02.06. HISTORIE BAUAKT	10
02.06.01. WOHNHAUS	10
02.06.02. GARAGE.....	26
02.06.03. AUßENANLAGEN	29
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	31
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	31
02.07.02. BÜCHERLICHE LAST.....	31
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	31
02.08. ENERGIEAUSWEIS	32
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	32
03. BEWERTUNG	33
03.01. ALLGEMEINES.....	33
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	34
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	34
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	36
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	37
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	38
05. ZUSAMMENFASSUNG	39

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 11, vom 10. Februar 2025, Aktenzahl 11 E 230/25d-12, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51216 Marchtrenk, EZ 3290, BG Wels (Haydnstraße 20b, 4614 Marchtrenk)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 11 E 230/25d-8).

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Martina Pichler
Haydnstraße 20b, 4614 Marchtrenk

vertreten durch: --

wegen: € 675.006,61 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 12. März 2025, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die Besichtigung fand am 12. März 2025, 9.30 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Martina Pichler, verpflichtete Partei (*nur zu Beginn*)
- Gatte der Verpflichteten
- Mag. (FH) Hamadi Ben Ahmed, Krenn Real (*Makler der Verpflichteten – nur zu Beginn*)
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 10.55 Uhr → Dauer 3/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 12. März 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Marchtrenk
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informationssystem)
- Erhebungen ASFINAG Lärmkarte
- 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

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Pichler Martina
Geburtsdatum:	07.11.1985
Adresse:	Haydnstraße 20b
Ort:	4614 Marchtrenk
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 121-2-3290/1
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51216 Marchtrenk
Einlagezahl:	3290
Lageadresse:	Haydnstraße 20 b, 4614 Marchtrenk
Einheitswert	
Anteil:	1/1
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 25.290,15
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 5,8138 / m ²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

Kopie Finanzamt Wels

01.07. Zubehör

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

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

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

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

512 011 E 230/25 d	ON 1.4, 1
GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten. Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.	
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 51216 Marchtrenk	EINLAGEZAHL 3290
BEZIRKSGERICHT Wels	
***** Letzte TZ 5720/2019 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1164/14 G GST-Fläche (* 956) Änderung in Vorbereitung	
Bauf.(10)	140
Gärten(10)	816 Haydnstraße 20b
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Gärten(10): Gärten (Gärten) Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
***** A2 ***** ***** B *****	
6 ANTEIL: 1/1 Martina Pichler GEB: 1985-11-07 ADR: Esseger Straße 22, Marchtrenk 4614 a 5720/2019 IM RANG 5445/2019 Kaufvertrag 2019-10-07 Eigentumsrecht ***** C *****	
5 a 5720/2019 Pfandurkunde 2019-10-11 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 440.000,-- für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft (FN 247579m) b 5720/2019 Kautionsband	
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****	
Grundbuchauszug vom: 20.01.2022 08:43:25	

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

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



DORIS

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

Lt. Information „DORIS“ (*Digitales OÖ Raumordnungs-System*) und Auskunft der Stadtgemeinde Marchtrenk liegt die Liegenschaft in keiner Gefahrenzone.

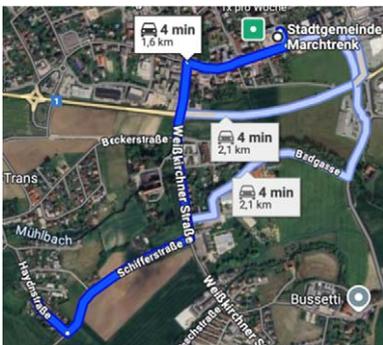
02.03. Lage



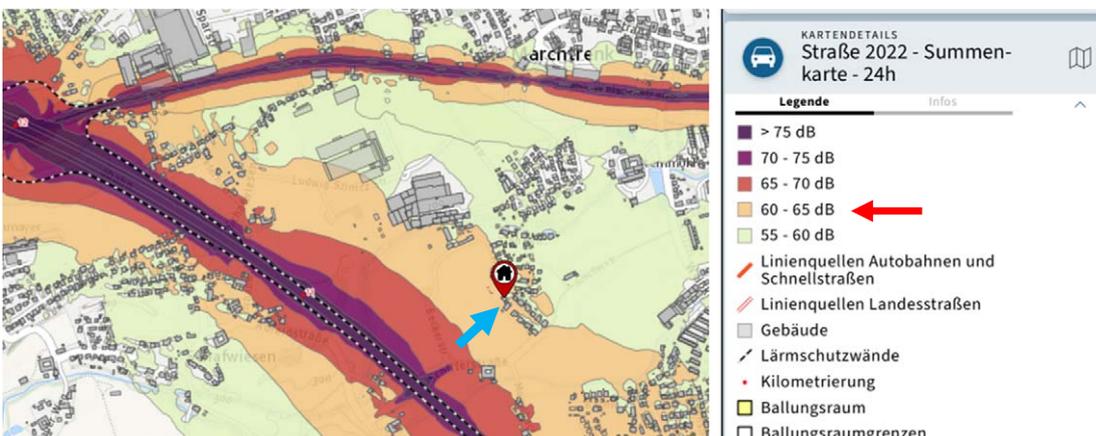
Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung, östlich der Welser Autobahn (A25).

Die Stadtgemeinde Marchtrenk ist ca. 2 km (mit dem Auto ca. 4 min.) entfernt.



Die Liegenschaft ist vom Straßenlärm (A25) betroffen:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-qHaydnstraße%2020b%2C%204614%20Marchtrenk/@48.18046,14.10175,15z

02.04. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Gas, Kanal und Strom vorhanden.
Das Trinkwasser wird über den eigenen Brunnen bezogen.

Anm.d.SV:

- Es wurde kein Trinkwasserattest für den Brunnen vorgelegt.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf und ist eben.

Die Liegenschaft ist mit einem Wohn-Objekt (EG, DG), unterkellert, sowie einer Garage bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

09.05.1995	Baubewilligung „Errichtung Wohnhaus mit Garage“
24.11.1995	Rohbaufertigstellungs-Anzeige
01.08.1996	Abnahmebefund Gas
29.10.1996	Bescheid Kanal-Benützungsgebühr

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

02.06.01. Wohnhaus

Bauausführung lt. Baubeschreibung Bauakt:

BAUAUSFÜHRUNG:

Außenwände

 EG.- und DG.: k-Wert: 0,25 W/m² K, Brandhemmend Holzriegelkonstruktion 70/160 mm mit Wärmedämmung zwischen den Staffeln.

 Aufbau nach außen: Weichfaserplatten,
 Lattung senkrecht, Lattung waagrecht dazw. Hinterlüftung, Schalung, Deckleisten; oder außen statt Holzschalung mit Heraklith und Silitol Strukturputz.

Aufbau nach innen: Holzschalung, Baupapier, Holzschalung horizontal; oder auf raue Schalung Naturgipsplatten.

Innenwände

EG.- und DG.: Brandhemmend. Holzriegelkonstruktion 70/160 mm mit Wärmedämmung zwischen den Staffeln, Baupapier, Blockwandschalung waagrecht bzw. auf raue Schalung Naturgipsplatten.

Fußboden - EG.: Schiffboden, Baupapier, Polsterholz, dazw. Wärmedämmung, Sandausgleich, Bitumenpappe; in Naßräumen Fliesenboden.

- DG.: Keramischer Belag in Dünnbett, Betonestrich, Folie, Holzfaserverplatte; in Naßräumen Fliesenboden.

Zwischendecke: Brandhemmend. Tramdecke: Sichtschalung mit Nut- und Feder auf Träme 14/20.

 Dachkonstruktion: Brandhemmend, Satteldach mit Pfettendachstuhl, erhöhter Wärmeschutz- k-Wert: 0,25 W/m² K

Die Tragfähigkeit wird entsprechend den Schneeverhältnissen angepaßt.

Fenster: Fichten-Isolierglasfenster mit Sprossen

Haustür: Massive Fichtentür

Innentüren: Fichte massiv - lasiert

E-Installationen: laut ÖVE

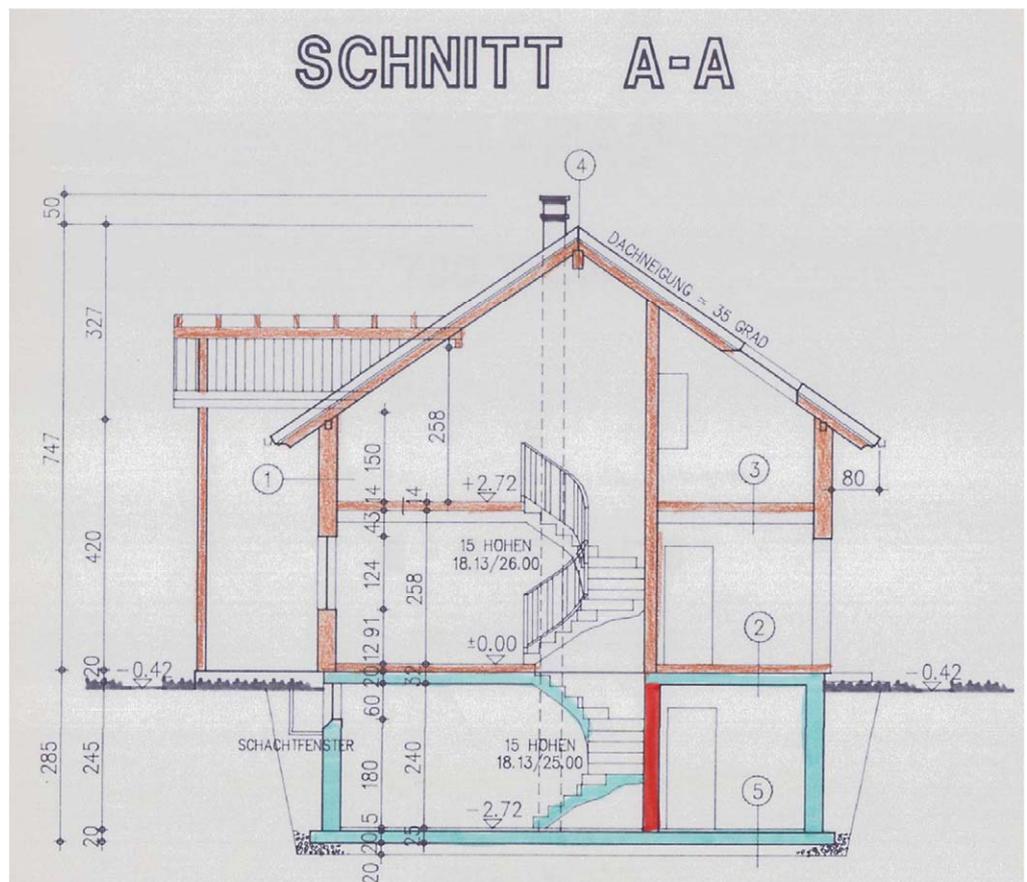
Marktgemeindeamt Marchtrenk

 Mit Bescheid vom 9.05.1995
 Zl.: II-131-9-31/1995

KELLERAUSFÜHRUNG:

Fundamente:	Fundamentplatte
Kellermauern:	Schalsteinmauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Kamin:	Fertigteilkamin
Feuchtigkeitsisolierung:	2 Lagen Pappe heiß verklebt
Bodenaufbau:	U-Beton, Isolierg., Estrich
Innenverputz:	Glatter Wandverputz
Außenverputz:	Zementmörtelverputz
Fenster:	Isolierglasfenster
Türen:	Vollbautüren
Wasserversorgung:	Brunnen
Abwasserbeseitigung:	Straßenkanal
Heizung:	Einzelofen- bzw. Gaszentralheizung

Kopie Bauakt



Auszug Einreichplan 1995

Heizung: Gas-Zentralheizung (tw. Radiatoren, tw. Fußbodenheizung)
Kachelofen im Wohnzimmer

Haustür: Holz mit Glasfüllung

Fenster: tw. Holz isolierverglast, tw. Kunststoff isolierverglast

Treppen: EG – DG: „offene“ Holztreppe
KG: massiv

Sonstiges: Klima-Splitgeräte

Haus-Außenansichten:



Nord-Ost



Süd-Ost



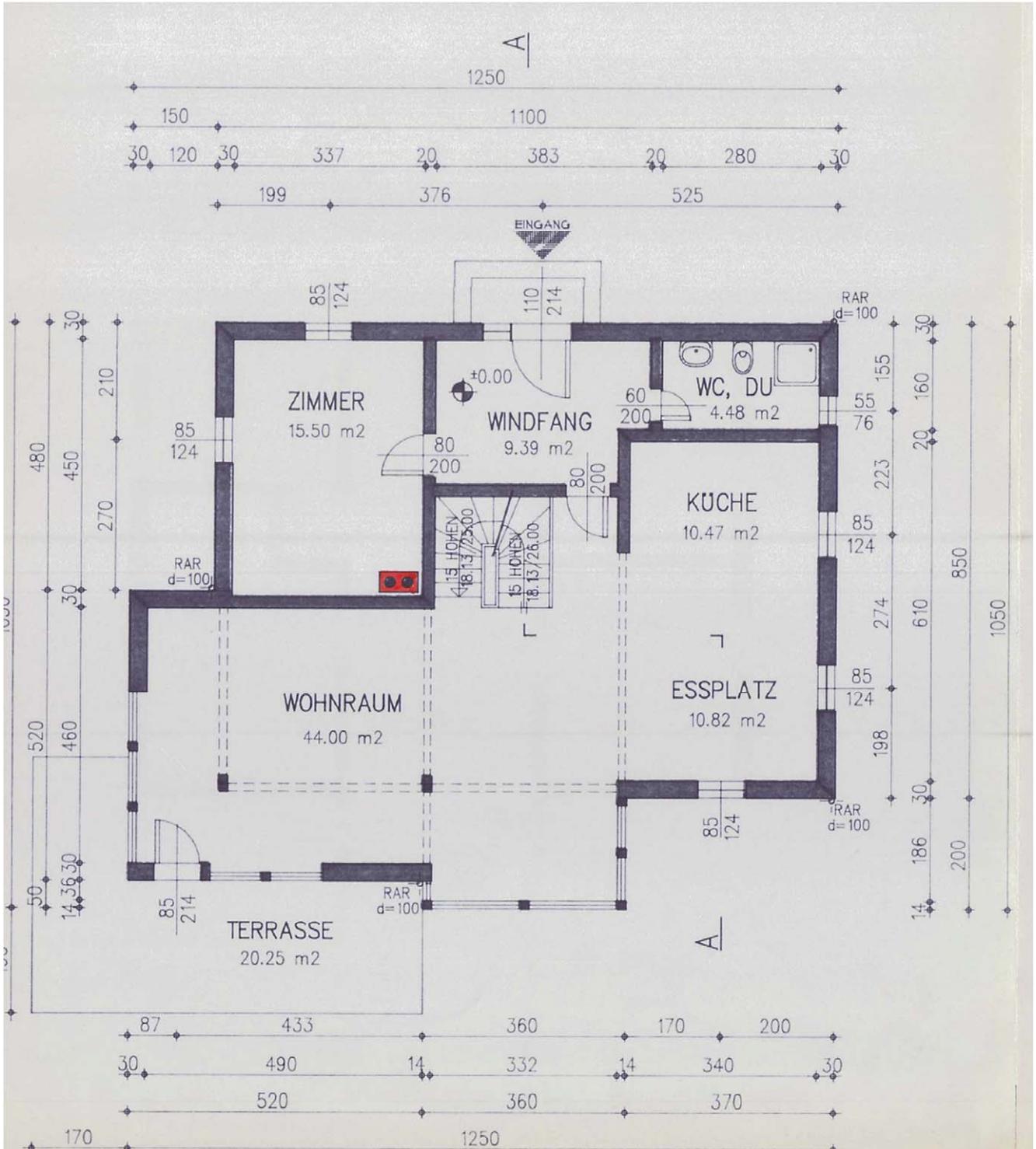
Nord-West



Süd-West

Erdgeschoß:

Nutzfläche: ca. 94,66 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1995)



Einreichplan 1995 (Kopie Bauakt)

Eingangsbereich:

Anm.d.SV:

„Gebrauchsspuren“ im Bereich der Haustür



Windfang

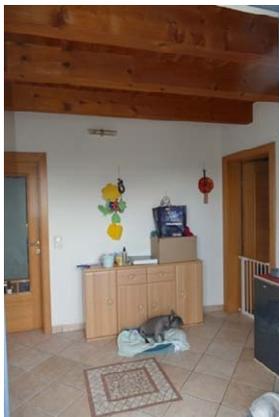
Fliesenboden, Holz-Decke

Stromverteiler

Raumhöhe: 2,38 m auf Holz-Tram

Anm.d.SV:

Es sind div. „Absperrungen“ für die Hunde montiert → Fahrnisse



Büro

Holzboden

Wohnzimmer

Fliesenboden

Kachelofen

Ausgang Terrasse – Durchgangslichte: 80/200 cm

Raumhöhe: 5,74 m (Galerie)

2,37 m (auf Tram)

Anm.d.SV:

„unfertiger“ Terrassentür-Einbau – lt. Angabe des Gatten der Verpflichteten wurde die Tür ca. 2023 neu eingebaut.Esszimmer

Fliesenboden

Klima-Splitgerät

„offen“ zum Wohnbereich bzw. zur Küche hin gestaltet



Küche

Fliesenboden

„offen“ zum Ess-/Wohnzimmer hin gestaltet

Dusche/WC

Fliesen

Dusche, WC, Waschbecken

Anm.d.SV:

Am Tag der Befundaufnahme waren in diesem Raum die Hunde-Welpen untergebracht – Verschmutzungen am Fliesenboden, „intensiver Geruch“



Aufgang Dachgeschoß

Holz-Treppe

Warnung der SV:

Bei der Treppe fehlt im Bereich des Wohnzimmers die Absturzsicherung!

Anm.d.SV:

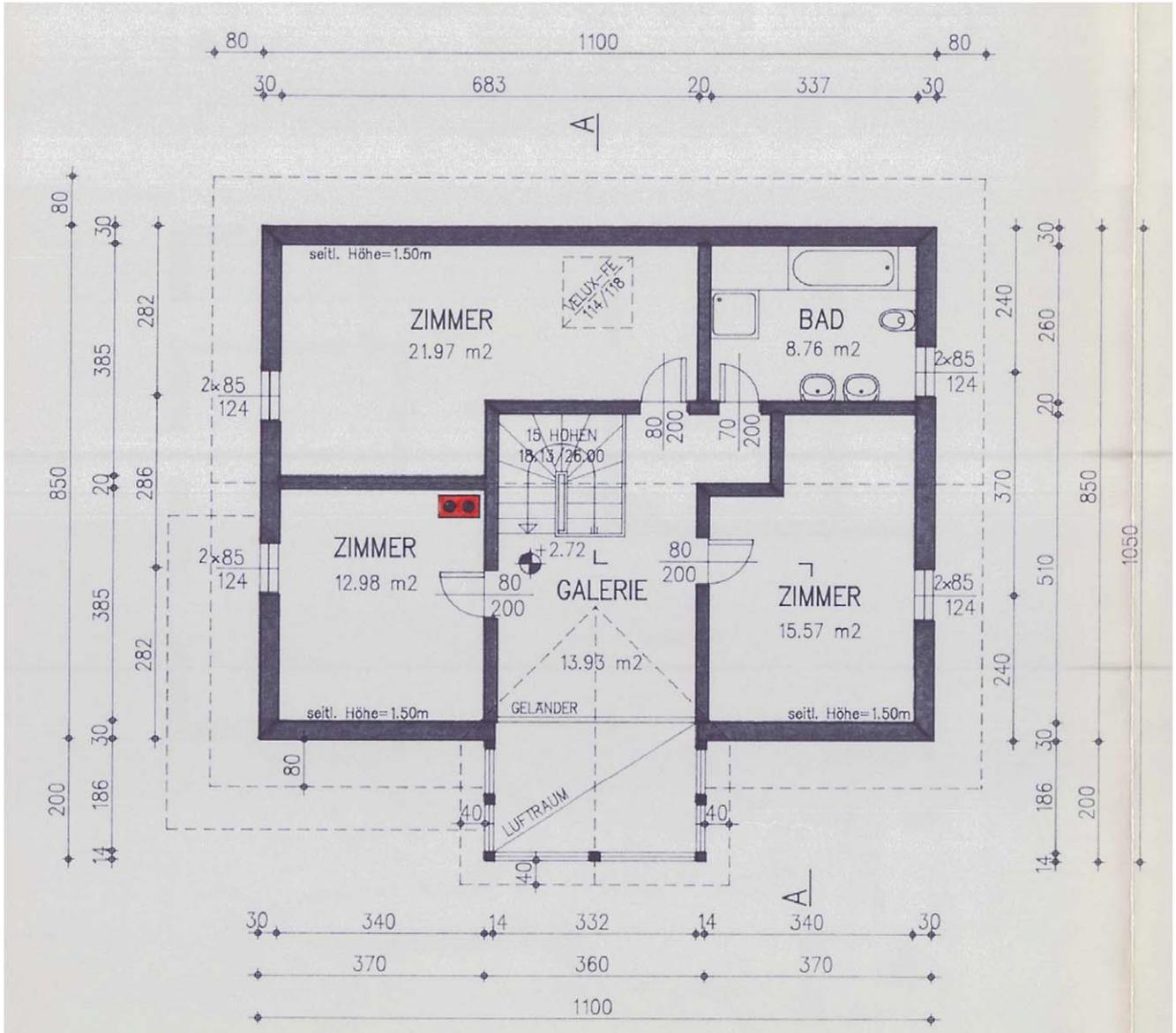
Die Geländer-Höhe mind. 1,0 m lt. OÖ BauO

Die Abstände beim Geländer max. 12 cm lt. OÖ BauO



Dachgeschoß:

Nutzfläche: ca. 73,21 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1995)



Einreichplan 1995 (Kopie Bauakt)

Galerie

Holzboden

Heizungsverteiler, Klima-Splitgerät



Zimmer Nord-West

Holzboden, Holzverkleidung an der Decke

2 Kaminputztürln

Anm.d.SV:

Risse im Bereich der Wände augenscheinlich erkennbar.



Zimmer Süd-Ost

Holzboden, Holzverkleidung an der Decke



Bad

Fliesen, Holzverkleidung an der Decke

WC, Waschbecken, Jacuzzi

Anm.d.SV:

- Der Türstock wurde, lt. Angabe des Gatten der Verpflichteten, vor 1 Jahr „ausgebaut“, da die Badewanne (Jacuzzi) getauscht wurde → bis dato „unfertig“
- Es ist unklar, ob die Decke des Badezimmers für den Einbau der Jacuzzi-Wanne (Eigengewicht, Wasser- und Personenbelastung) ausreichend bemessen (tragfähig) ist.



Zimmer Nord-West

Holzboden, Holzverkleidung an der Decke



Abgang Kellergeschoß:

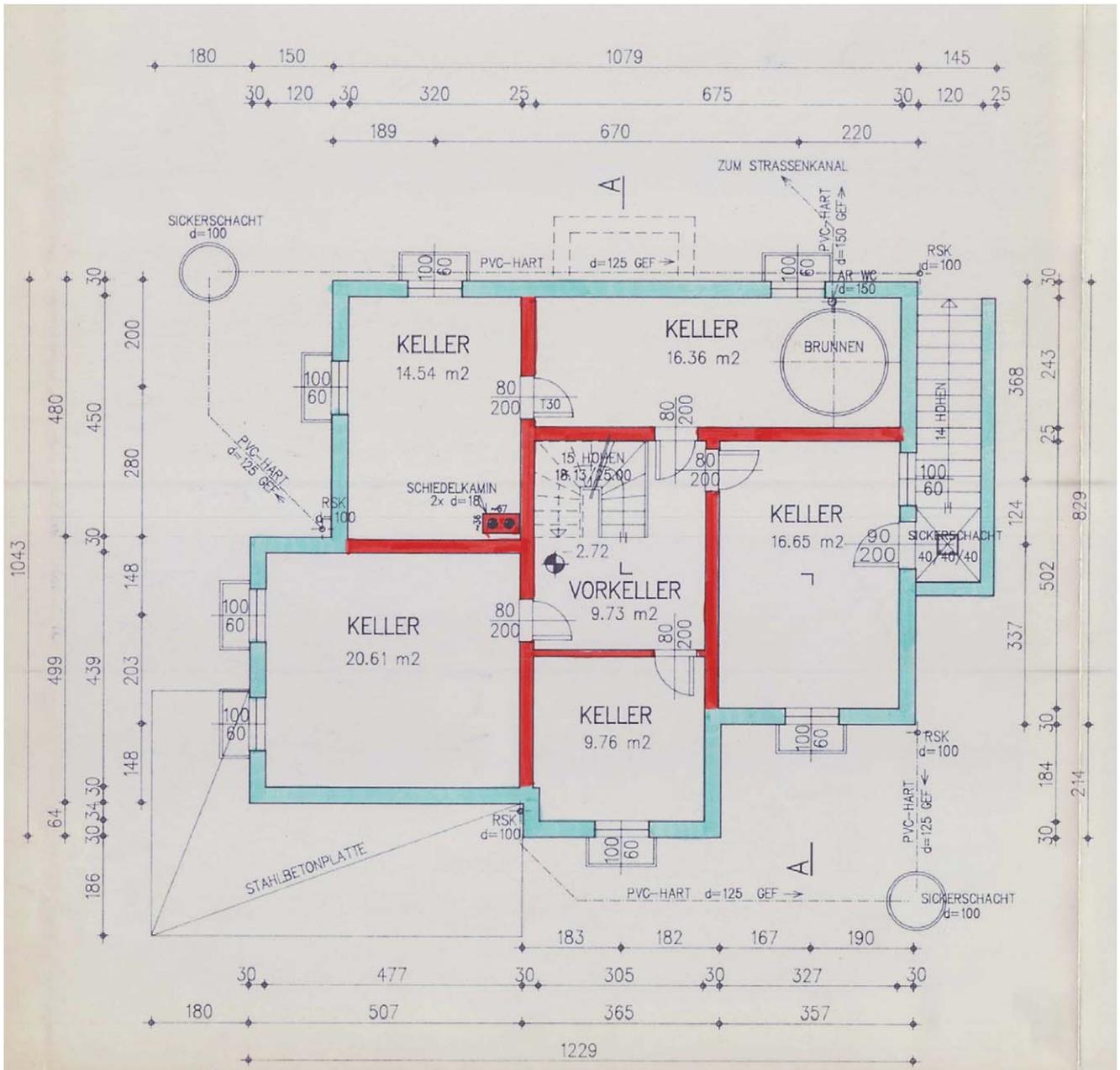
Fliesen

Warnung der SV:

Beim „oberen“ Stiegenlauf fehlt ein Handlauf – beim „unteren“ eine Absturzsicherung!



Nutzfläche: ca. 87,65 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1995)



Einreichplan 1995 (Kopie Bauakt)

Vorraum

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,36 m



„Keller 20,61 m²“

Estrichboden

2 Radiatoren



„Keller 9,76 m²“

Fliesenboden



„Keller 16,65 m²“

Estrichboden

Waschbecken, Elektro-Subverteiler *(lt. Angabe des Gatten der Verpflichteten für den Garten)*

Ausgang Garten



„Keller 16,36 m²“

Fliesenboden

Gaszähler, Waschmaschinen-Anschluss

Zugang zu „Keller 14,54 m²“



„Keller 14,54 m²“

Estrichboden

Gastherme, (Brunnen-)Wasser-Installation

Anm.d.SV:

- *Es wurde kein Trinkwasser-Attest vorgelegt.*

**Sonstiges:**

- **Fehlende Absturzsicherungen im Bereich der Treppen!**
- Böden und Wände konnten aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse nur sehr eingeschränkt befundet werden.
- Im Bereich des Windfanges und des WCs im Erdgeschoß sind am Tag der Befundaufnahme am Boden Verunreinigungen/Exkremete von Hunde-Welpen vorhanden.
- Unfertiger Einbau der Terrassentür im Bereich des Wohnzimmers (*Anm.d.SV: Das Haus wurde in Holz-Riegel-Bauweise errichtet!*)



- Beim Badezimmer im DG fehlen der Türstock sowie die Tür.
- Die Tragfähigkeit der Decke unter dem Badezimmer/OG ist gegebenenfalls zu prüfen.
- Im Bereich des Daches sind tw. gebrochene Dachziegel erkennbar:



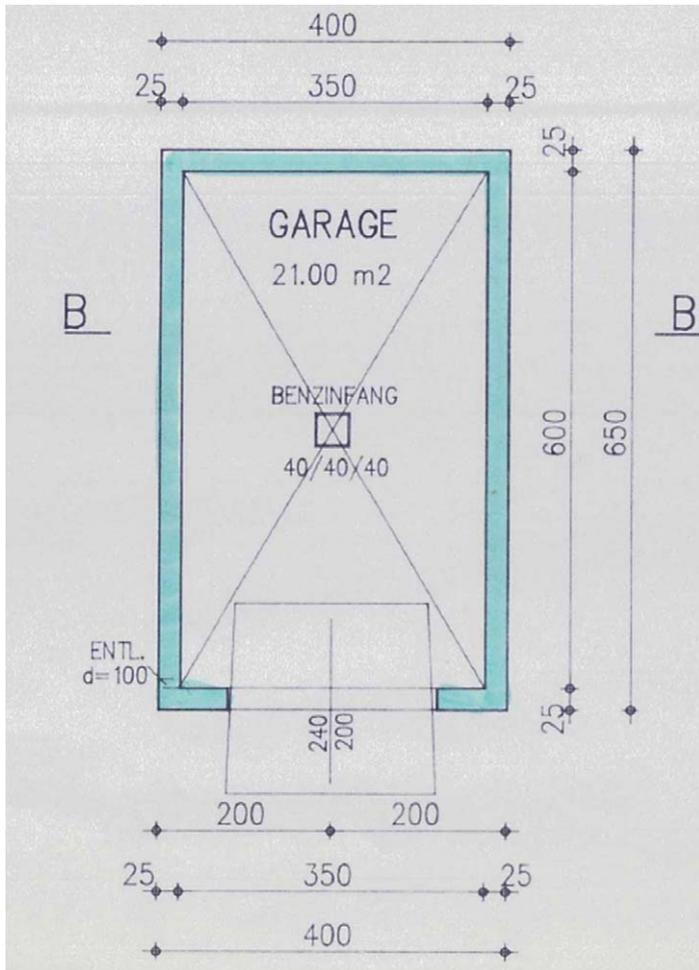
- Im Bereich des Außenputzes sind „Farbunterschiede“ erkennbar – lt. Angabe des Gatten der Verpflichteten waren in diesem Bereich in der Vergangenheit „Kletterpflanzen“ vorhanden.



- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen. Es wurde kein Trinkwasser-Attest vorgelegt.

02.06.02. Garage

Nutzfläche: 21 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 1995)



Einreichplan 1995 (Kopie Bauakt)

Außenansicht:



Nord-Ost



Nord-West



Blick vom Bad-Fenster aus

Die Garage ist mit einem elektrischen Deckensektionaltor ausgestattet. Am Tag der Befundaufnahme war das Tor nicht öffnbar. Ein Zutritt war lediglich über die Tür Richtung Garten möglich.

In der Garage ist ein Starkstrom-Anschluss vorhanden.

Anm.d.SV:

- *Das Garagentor ist beschädigt.*

**Sonstiges:**

- Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse war eine Befundung von Boden und Wänden nur sehr eingeschränkt möglich.

02.06.03. Außenanlagen

Der Zufahrtsbereich vor der Garage ist offen gestaltet. Der Hauszugang ist befestigt und eingefriedet.

Anm.d.SV:

Das nord-östlich angrenzende (unbebaute) Grundstück wurde als „Gartenerweiterung“ für die gegenständliche Liegenschaft integriert und ist lt. Angabe der Verpflichteten von ihr „gepachtet“ (→ ist NICHT Umfang dieses Gutachtens!)



Das Grundstück ist im Gartenbereich sowohl zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche hin als auch zum süd-östlich angrenzenden Nachbarn hin eingefriedet.



Die Wege um das Haus, die Terrasse sowie der Bereich angrenzend an die Terrasse sind befestigt (Naturstein-Pflaster).

Anm.d.SV:

Der Pflasterbelag ist tw. beschädigt.



Im süd-östlichen Bereich des Hauses ist eine Keller-Außentreppe (*massiv, ohne Plattenbelag*) vorhanden.

Warnung der SV:

- **Es fehlt ein Handlauf – Absturzgefahr!**



Im Garten ist u.a. ein (Aufstell-)Pool (= Fahrnis) vorhanden. Der Rest ist begrünt.



Sonstiges:

- Im Garten sind zahlreiche Fahrnisse gelagert.
- Der vorhandene Pflaster-Belag ist tw. beschädigt.

02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird am Tag der Befundaufnahme von der Verpflichteten und ihrer Familie bewohnt.

02.07.02. Bücherliche Last

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.03. Außerbücherliche Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung der Stadtgemeinde Marchtrenk ergab:

Objekt: 4, 1164/14, Haydnstraße 20b, 4614 Marchtrenk											
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW	
4/	2/ 1	RW/1	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	47,33		47,33			
4/	5/ 1	RW/1	01.01.2025	15.05.2024	Kanal/Grundgebühr 2. Quartal 2024	48,85		48,85	4,44	10,00 %	
4/	7/ 1	RW/1	01.01.2025	15.05.2024	Abfallsammlungsbeitrag 2. Quartal 2024	179,05		179,05	16,28	10,00 %	
4/	77/ 1	RW/1	01.01.2025	15.05.2024	Kunststoffmülltonne 240 L	30,00		30,00	2,73	10,00 %	
4/	205/ 1	RW/1	01.01.2025	15.05.2024	Kanalbenützungsgeb./Pers. 2. Quartal 2024	34,24		34,24	3,11	10,00 %	
4/	2/ 1	RW/1	01.01.2025	16.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	47,33		47,33			
4/	5/ 1	RW/1	01.01.2025	16.08.2024	Kanal/Grundgebühr 3. Quartal 2024	48,85		48,85	4,44	10,00 %	
4/	7/ 1	RW/1	01.01.2025	16.08.2024	Abfallsammlungsbeitrag 3. Quartal 2024	179,05		179,05	16,28	10,00 %	
4/	205/ 1	RW/1	01.01.2025	16.08.2024	Kanalbenützungsgeb./Pers. 3. Quartal 2024	34,24		34,24	3,11	10,00 %	
4/	2/ 1	RW/1	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	47,33		47,33			
4/	5/ 1	RW/1	01.01.2025	15.11.2024	Kanal/Grundgebühr 4. Quartal 2024	48,85		48,85	4,44	10,00 %	
4/	7/ 1	RW/1	01.01.2025	15.11.2024	Abfallsammlungsbeitrag 4. Quartal 2024	179,05		179,05	16,28	10,00 %	
4/	205/ 1	RW/1	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenützungsgeb./Pers. 4. Quartal 2024	34,24		34,24	3,11	10,00 %	
Summe Beleg RW/1						958,41		958,41			
4/	2/ 1	SA/1007	24.01.2025	17.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	47,33		47,33			
4/	5/ 1	SA/1007	24.01.2025	17.02.2025	Kanal/Grundgebühr 1. Quartal 2025	48,85		48,85	4,44	10,00 %	
4/	7/ 1	SA/1007	24.01.2025	17.02.2025	Abfallsammlungsbeitrag 1. Quartal 2025	179,05		179,05	16,28	10,00 %	
4/	205/ 1	SA/1007	24.01.2025	17.02.2025	Kanalbenützungsgeb./Pers. 1. Quartal 2025	34,24		34,24	3,11	10,00 %	
Summe Beleg SA/1007						309,47		309,47			
Gesamt							Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen							958,41	309,47		1.267,88	1.267,88
Konto							958,41	626,10		1.584,51	1.584,51

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk per 12.03.2025: € 1.584,51

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.09. Verdachtsflächenkataster



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

→ Die Liegenschaft EZ 3290, KG 51216 Marchtrenk, ist dzt. nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontamination vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminationen der Baulichkeiten und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

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

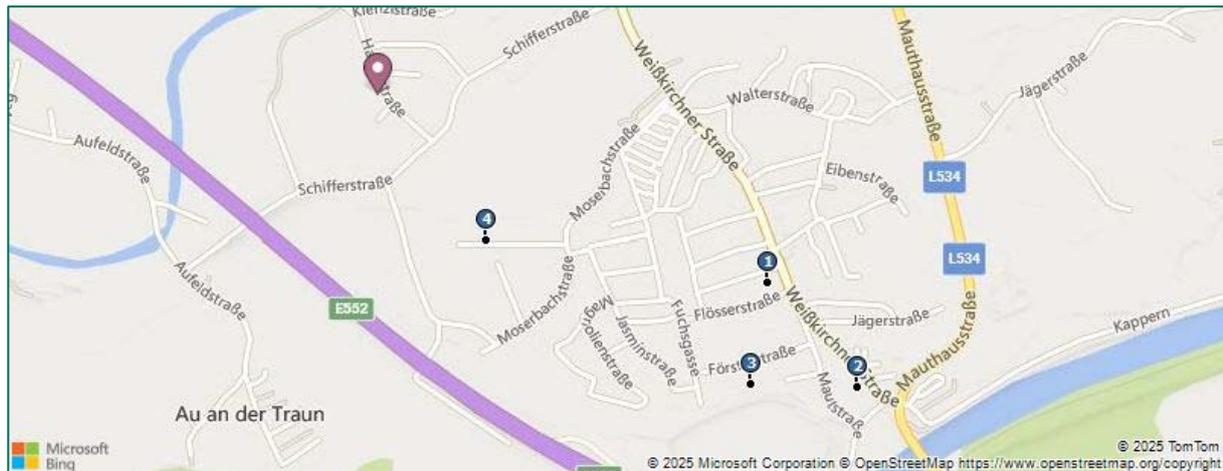
Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

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

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

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



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	M2	€/m2
1	17.11.2022	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 1769, GStNr. 1049/12	€ 170.000,00	533 m ²	€ 318,95/m ²
2	09.04.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4202, GStNr. 1021/1;1021/2;1021/3	€ 2.350.000,00	7.471 m ²	€ 314,55/m ²
3	19.04.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 3539, GStNr. 1052/37	€ 299.000,00	900 m ²	€ 332,22/m ²
4	07.11.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4094, GStNr. 1094/22	€ 250.000,00	729 m ²	€ 342,94/m ²

Eine Überprüfung der Kaufverträge ergibt, dass es sich bei der Transaktion Nr. 2 um eine bebaute Liegenschaft handelt. Diese wird daher als Vergleichstransaktion ausgeschieden.

In der Zeitschrift Gewinn werden jährlich für ganz Österreich die Baulandpreise (*unterteilt in Gemeinden*) erhoben und veröffentlicht → Wohnbau-Grundstückspreise Marchtrenk:



Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2
01.05.22	180	250	215,00
01.05.23	200	350	275,00
01.05.24	200	350	275,00
01.05.25	240	350	295,00

Das gegenständliche Grundstück wird, unter Berücksichtigung Lage, Größe und der aktuellen Preisentwicklung, mit € 360,00/m2 bewertet.

Anm.d.SV:

Die Grundstücksgröße wird vom Grundbuchsauszug übernommen. Eine etwaige Änderung der Grundstücksgröße führt gegebenenfalls zu einer entsprechenden Anpassung des Bodenwertes.

Gesamtbodenwert:

€ 360,00 x 956 m2 = € 344.160,00

Der Gesamtbodenwert der EZ 3290, KG 51216 Marchtrenk, beträgt, zum Bewertungsstichtag 12.03.2025: € 344.160,00
--

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern dieser Bauart liegt bei 60 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren** („wirtschaftliche Einheit“ Haus und Garage) ausgegangen.

Für die Außenanlagen werden 3 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für die „nicht fertiggestellten“ Bauleistungen sowie für rückgestaute Reparaturarbeiten, u.a.

- Absturzsicherungen
- unfertiger Fenstereinbau
- unfertige Tür im Badezimmer
- Malerarbeiten
- Außenfassade
- Garagentor

werden 25 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei“ als „Wertminderung baulicher Zustand“ berücksichtigt.

Anm. d. SV:

- *Die vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen wurden nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft. Es wird bei der Bewertung von einem funktionsfähigen Zustand ausgegangen.*
- *Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Holz-Tragkonstruktion des Hauses schadensfrei ist.*

Bei der Bewertung wird von den gerundeten Nutzflächen lt. Einreichplan 1995 ausgegangen.

fiktive Lebensdauer:	60 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 2.700,00/m ²
Baukosten DG (inkl. USt.)	€ 2.700,00/m ²
Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.350,00/m ²
Baukosten Garage (inkl. USt.)	€ 1.200,00/m ²
Außenanlagen	+ 3 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-50 % der Herstellkosten
Wertminderung baulicher Zustand	-25 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei“

Netto-Nutzfl. EG	95 m2	2.700 €/EH	256.500,00
Netto-Nutzfl. OG	73 m2	2.700 €/EH	197.100,00
Netto-Nutzfl. KG	88 m2	1.350 €/EH	118.800,00
Garage	21 m2	1.200 €/EH	25.200,00
Herstellkosten			597.600,00
Außenanlagen		3%	17.928,00
Herstellkosten gesamt			615.528,00
Wertmind. Alter		-50%	-307.764,00
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			307.764,00
abzügl. Wertminderung "baulicher Zustand"		-25%	-76.941,00
Bauzeitwert			230.823,00
geb. Bodenwert			344.160,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			574.983,00

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk zum Stichtag 12.03.2025:	€ 1.584,51
<i>Siehe Punkt 02.07.03</i>	

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt, dass

- die Nachfrage nach Immobilien dieser Preisklasse eingeschränkt ist (*Kreditinstituts-Immobilienfinanzierungs-Verordnung „KIM“*),
ist eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -15 % vorzunehmen.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 574.983,00
abzügl. Marktwertanpassung -15 %	€ <u>-86.247,45</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 488.735,55

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3290, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 12. März 2025, beträgt, gerundet, € 489.000,00**

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 3290, Gst.-Nr. 1164/14, B-INr. 6**, wird zum **Stichtag 12. März 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 489.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Außerbücherliche Last:

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:

€ 1.584,51

Siehe Punkt 02.07.03

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

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

Wels, am 2. Juni 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung 1995 (5 Seiten)
- (3) Einreichplan 1995 (9 Seiten)
- (4) Baubeschreibung (2 Seiten)
- (5) Rohbau-Fertigstellungsanzeige (1 Seite)
- (6) Fotobeilage (165 Fotos – 28 Seiten)

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