



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 16. September 2026

BG Wels – AZ: 7 E 945/26y

SV-GZ: 26527

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4614 Marchtrenk, Zeisigstraße 7

(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 4562, Gst.-Nr. 2972/79, B-INr. 1 u. 2)

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

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

1.-verpflichtete Partei: Christian Hager
Zeisigstraße 7, 4614 Marchtrenk

2.-verpflichtete Partei: Monique Hager
Zeisigstraße 7, 4614 Marchtrenk

vertreten durch: --

wegen: € 113.722,72 s.A.

Stichtag des Gutachtens

9. Juli 2026 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN.....	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND.....	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN	8
02.03. LAGE.....	9
02.04. INFRASTRUKTUR	11
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
02.06. HISTORIE BAUAKT	12
02.07. WOHNHAUS	12
02.07.01. ERDGESCHOß	14
02.07.02. OBERGESCHOß.....	19
02.07.03. KELLER.....	24
02.07.04. SONSTIGES.....	28
02.07.05. AUßENANLAGEN	29
02.08. RECHTE UND LASTEN.....	30
02.08.01. BÜCHERLICHE RECHTE	30
02.08.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	30
02.08.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	30
02.09. ENERGIEAUSWEIS „PLANUNG REIHENHAUS“	31
02.10. ALTLASTEN	32
03. BEWERTUNG	33
03.01. ALLGEMEINES.....	33
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	34
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	34
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	35
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	37
03.03.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	37
03.03.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	37
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	38
05. ZUSAMMENFASSUNG	39

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 7, vom 8. Juni 2026, Aktenzahl 7 E 945/26y-12, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4614 Marchtrenk, Zeisigstraße 7
(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 4562, Gst.-Nr. 2972/79, B-INr. 1 u. 2)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: **Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft**
Europaplatz 1a, 4020 Linz

vertreten durch: **Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft**
Europaplatz 1a, 4020 Linz

1.-verpflichtete Partei: **Christian Hager**
Zeisigstraße 7, 4614 Marchtrenk

2.-verpflichtete Partei: **Monique Hager**
Zeisigstraße 7, 4614 Marchtrenk

vertreten durch: --

wegen: **€ 113.722,72 s.A.**

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 9. Juli 2026, 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 9. Juli 2026, 12.30 Uhr, statt.

Anwesende:

- Christian Hager, 1.-verpfl. Partei
- Monique Hager, 2.-verpfl. Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 13.20 Uhr (*Dauer: 1 Stunde*)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 9. Juli 2026
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (*Standort Wels*) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Marchtrenk
- Erhebungen elektronisches Grundbuch Bezirksgericht Wels
- Erhebungen DORIS (Digitales oö Raum-Informationen-System)
- Erhebungen Umweltbundesamt (*Altlastenportal*)
- Erhebungen Lärmkarte ASFINAG
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsatzzug
- 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:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Hager Christian Karl
Geburtsdatum:	01.09.1976
Adresse:	Zeisigstraße 7
Ort:	4614 Marchtrenk
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 121-2-6100/9
Stichtag:	01.01.2026
Katastralgemeinde:	51216 Marchtrenk
Einlagezahl:	4562
Lageadresse:	Zeisigstr 7, 4614 Marchtrenk
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 10.700,00
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 5,0871 / m²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

B-INr. 2:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Hager Monique
Geburtsdatum:	15.05.1981
Adresse:	Zeisigstraße 7
Ort:	4614 Marchtrenk
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 121-2-6100/9
Stichtag:	01.01.2026
Katastralgemeinde:	51216 Marchtrenk
Einlagezahl:	4562
Lageadresse:	Zeisigstr 7, 4614 Marchtrenk
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 10.700,00
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 5,0871 / m²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

Kopien Finanzamt Wels v. 23.06.2026

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



JUSTIZ
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51216 Marchtrenk EINLAGEZAHL 4562
BEZIRKSGERICHT Wels

Letzte TZ 2660/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2972/79	G	GST-Fläche	250	
		Bauf.(10)	86	
		Gärten(10)	164	Zeisigstraße 7

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

***** A2 *****

- 1 a 2182/2011 Eröffnung der Einlage für Gst 2972/79 aus EZ 3489
- 2 a 2182/2011 Bauplatz (auf) Gst 2972/79,
Bescheid 2011-01-17, Zl GZ: 11-031-6-2/2011

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/2
Monique Hager
GEB: 1981-05-15 ADR: Hofmannsthalstr 16, Wels 4600
a 2182/2011 Kaufvertrag 2011-02-17 Eigentumsrecht
- 2 ANTEIL: 1/2
Christian Hager
GEB: 1976-09-01 ADR: Hofmannsthalstr 16, Wels 4600
a 2182/2011 Kaufvertrag 2011-02-17 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 2104/2012 Pfandurkunde 2011-03-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.800,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft (FN 247579m)
b 22766/2012 VORRANG von LNR 2 vor 1
c 3825/2012 VORRANG von LNR 3 vor 1
e 2428/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 113.722,72, Zinsen und
Kosten laut Exekutionsbewilligung für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m) (7 E 945/26y)
- 2 a 22766/2012 Schuld- und Pfandurkunde 2012-09-17 EUR 89.000,--
PFANDRECHT
12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 26.700,-- für
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y) (Wo-126609K)
c 22766/2012 VORRANG von LNR 2 vor 1
j 1268/2026 Hypothekarklage wegen EUR 3.468,78 (B C 163/26z)
k 2660/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.975,29, Kosten und Zinsen

Seite 1 von 2

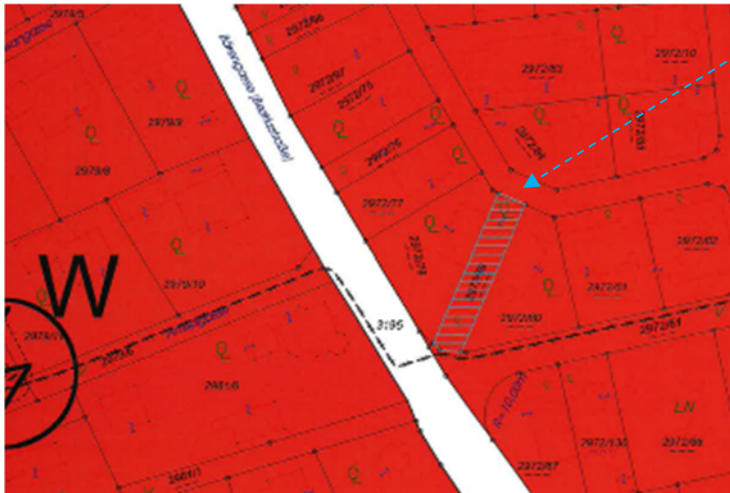


laut Exekutionsbewilligung für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (FN 157656y) (7 E 1C1/26g)	
3 a 3825/2017 Schuld- und Pfandurkunde 2017-07-06	
Pfandrecht	EUR 12.000,--
12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 3.600,--	
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (FN 157656y)	
WG-126609H	
c 3825/2017 VORRANG von LNR 3 vor 1	
j 1268/2026 Hypothekarklage wegen EUR 3.468,78 (8 C 163/26z)	
k 2660/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.975,29, Kosten und Zinsen laut Exekutionsbewilligung für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (FN 157656y) (7 E 1C1/26g)	
5	gelöscht
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
***** Für den Amtsgebrauch *****	
Grundbuch	08.06.2026 11:05:40

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

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



Auszug Kopie Stadtgemeinde Marchtrenk

Bebauungsplan 87 (Änderung 2013 – Änderung Nr. 3):



Auszug Bebauungsplan 87 (Kopie Stadtgemeinde Marchtrenk)

Lt. Bebauungsplan Nr. 87, Änderung Nr. 3, ist eine Gruppen-Bauweise (2 Vollgeschoße) verordnet.

Auszug textliche Ergänzung Bebauungsplan 87, Änderung Nr. 3:

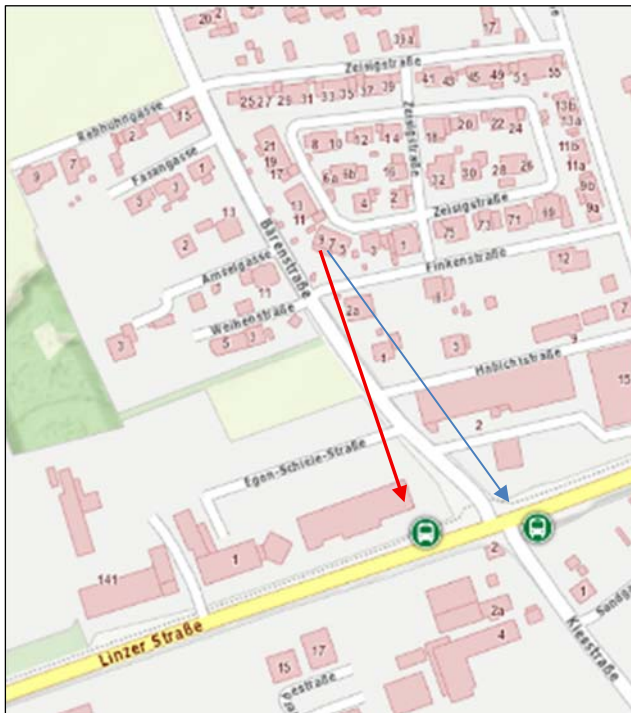
5. WASSERVERSORGUNG:	ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGUNG
ABWASSERBESEITIGUNG:	ANSCHLUSS AN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL
ENERGIEVERSORGUNG:	ANSCHLUSS AN DIE NETZE DER ÖRTLICHEN LEITUNGSTRÄGER
15. PARKRAUM:	PRO HAUS SIND ZWEI GETRENNT BEFAHRBARE PARKPLÄTZE NACHZUWEISEN.

02.03. Lage*Ausschnitt Google Maps*

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung, nördlich der Bundesstraße 1.

Das Stadtgemeindeamt Marchtrenk ist da. 2,5 km entfernt.

Öffentliche Bushaltestellen („Marchtrenk Bärenstraße“) des ÖÖVV sind in unmittelbarer Nähe:



Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner vom Straßenlärm belasteten Zone:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrou/a-/qZeisigstra%C3%9Fe%207/@48.19819,14.13668,17z/x48.19826,14.13865,17z

02.04. Infrastruktur

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

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine nahezu rechteckige Form auf.

Die Liegenschaft ist mit einem „Mittel-Reihenhaus“ (EG, OG), unterkellert, bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

- 30.03.2011 Baubewilligung „Errichtung von 2 Reihenhäusern und 6 Wohnhäusern, auf den Grundstücken Nr. 2972/10, 2972/75-2972/87“
(Anm.d.SV: gegenständliche Liegenschaft Grundstück Nr. 2972/79)
- 21.11.2012 Bescheid „Kanalanschlussgebühr“
- 22.11.2012 Bescheid „Wasserleitungs-Anschlussgebühr“
- 17.11.2016 Baufertigstellungsanzeige „Reihenhaus Top 5“
(Anm.d.SV: gegenständliche Liegenschaft)

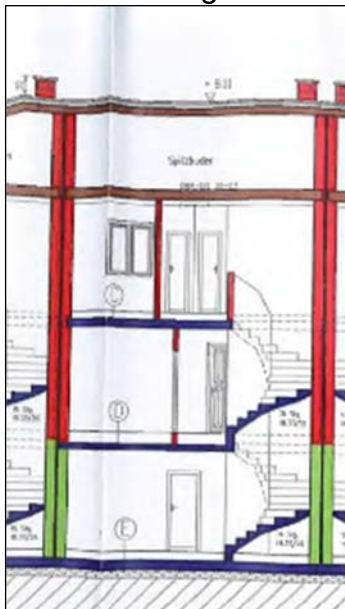
*Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.
Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.*

02.07. Wohnhaus

Beim gegenständlichen Wohnhaus handelt es sich um ein sog. „Mittel-Reihenhaus“.

Dach: Satteldach mit Betonstein-Eindeckung

Decken: KG, EG: massiv (lt. Einreichplan)
OG: Holz-Zangendecke (lt. Einreichplan)



Kopie Bauakt

Wände: massiv

Fenster: Kunststoff isolierverglast (mit Rollläden)

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe (*Fußbodenheizung*)

Sonstiges:

- o Smart-Home-Steuerung („Loxon“)
- o 4 PV-Paneele (*lt. Angabe des 1.-Verpflichteten ca. 1 kWp*) auf dem Terrassendach
- o kontrollierte Wohnraumlüftung
- o Vorbereitung für eine Alarmanlage
- o zentrale Staubsaugeranlage

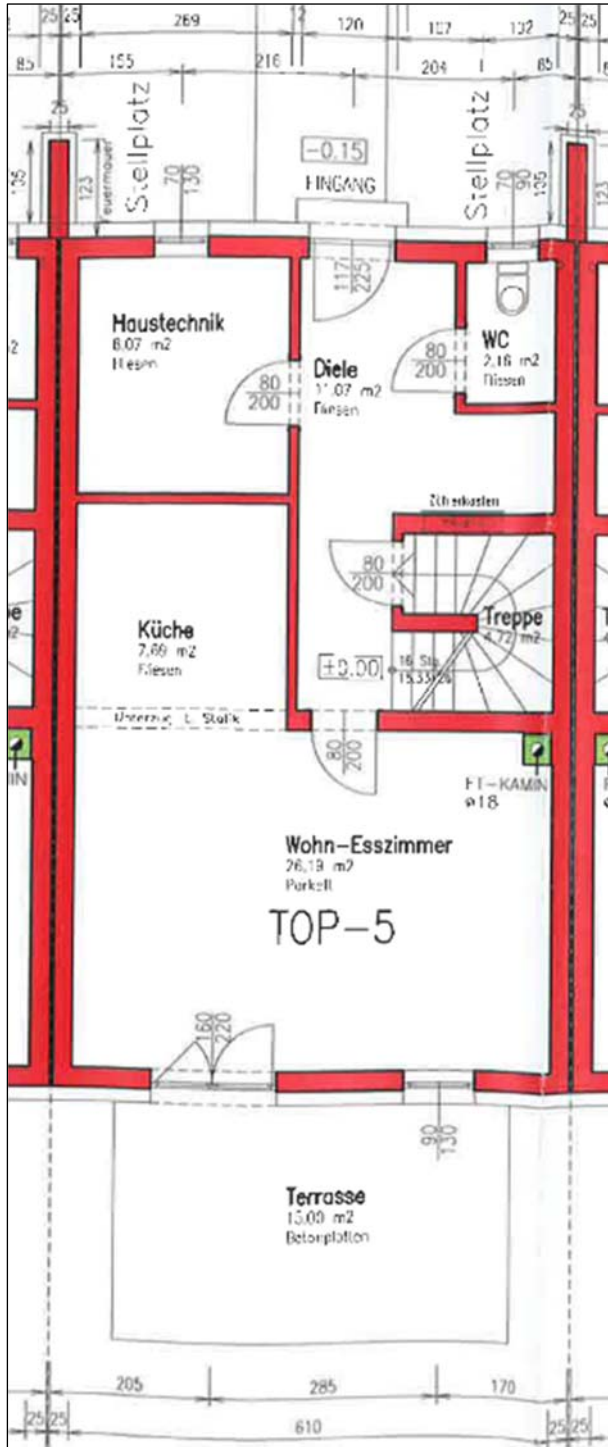
Außenansichten:



Süd-West



Nord-Ost

02.07.01. ErdgeschoßNutzfläche: 55,18 m² (lt. Einreichplan 2011)

Auszug Einreichplan 2011 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- Die Räumlichkeiten sowie die Stiege sind in der Natur „gespiegelt zum Einreichplan“ errichtet worden.

Eingangsbereich:

Anm.d.SV:

Der Eingangsbereich ist de facto noch im „Rohbau-Zustand“.



Diele

Fliesenboden

Haus-Stromverteiler, Fußbodenheizungs-Verteiler, Dose für Haus-Staubsauger-Anlage

Raumhöhe: 2,55 m

Warnung d.SV:

„offene Stromleitungen“ im Stromverteiler-Kasten, offene Dosen → ev. Stromschlaggefahr!



WC

Fliesenboden

WC, Waschbecken



Abstellraum (im Plan „Haustechnik“)

Laminatboden



Wohnen – Essen - Küche

Fliesenboden

Ausgang Terrasse (Durchgangslichte: 90/209 cm)

Raumhöhe: 2,54 m



Terrasse

Fliesenboden

Anm.d.SV:

Die Terrasse ist überdacht (ca. 18 m²) – diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt!

Dieser Bereich ist augenscheinlich als „Wintergarten“ geplant.

Auf dem Dach sind 4 PV-Module vorhanden.



Aufgang Obergeschoß

Massivtreppe mit Fliesenbelag

Stiegen-Durchgangs-Breite: 102 cm

Anm.d.SV:

*Die Fliesen sind tw. beschädigt.***Warnung d.SV:****Es fehlen eine Absturzsicherung sowie ein durchgängiger Handlauf!**

Vorraum

Laminatboden

Falltreppe in den Spitzboden

Bad

Fliesen

2 Waschbecken, Badewanne, „unfertige“ Dusche

Anm.d.SV:

Der Türstock der Badezimmertür ist beschädigt.

Zimmer 1:

Laminatboden

Anm.d.SV:

- Im Bereich der Wände/Decken sind augenscheinlich Risse vorhanden.

WC

Fliesenboden

Fußbodenheizungs-Verteiler

Zimmer 2

Laminatboden



Zimmer 3

Laminatboden

Anm.d.SV:

„rückgestaute Malerarbeiten“, starker NikotingeruchSpitzbodenAufgang über eine Falltreppe im Bereich der Decke im Vorraum.
Obergeschoßdecke gedämmt, Rauschalung, Kamin mit Putztür

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!

Abgang Keller

Massivtreppe (größtenteils im „Rohbau-Zustand“, Fliesenbelag „unfertig“)

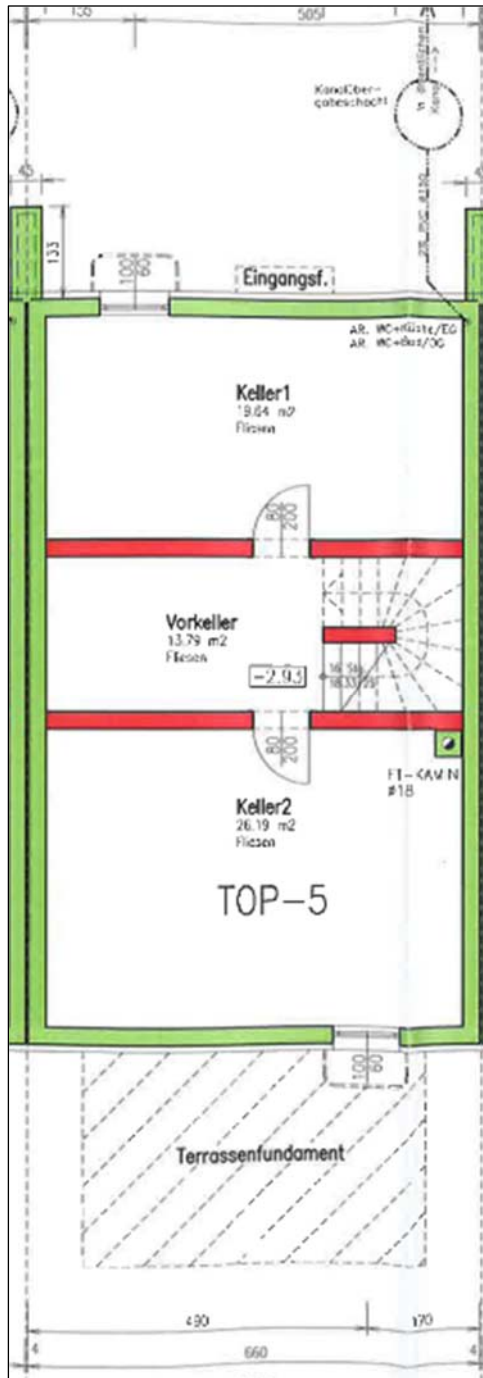
Anm.d.SV:

Es fehlt ein Handlauf!



02.07.03. Keller

Nutzfläche: 59,62 m² (lt. Einreichplan 2011)



Auszug Einreichplan 2017 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- Die die Stiege ist in der Natur „gespiegelt zum Einreichplan“ errichtet worden.
- Die Kellerräume wurden anders, als im Plan dargestellt, ausgeführt. Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt.

Vorraum

Fliesenboden

Haus-Staubsauger-Dose

Raumhöhe: 2,50 m

Raum 1

Fliesenboden

Anm.d.SV:

Die Türleibung ist „unfertig“.

Raum 2

Fliesenboden

Anm.d.SV:

*Die Türleibung ist „unfertig“.**Lt. Angabe des Verpflichteten ist in diesem Raum eine Fußbodenheizung vorhanden.*Raum 3

Fliesenboden

Anm.d.SV:

Dieser Bereich dient als „Büro“.

Raum 4

Fliesenboden

Waschmaschinen-Anschluss

Sauna (= Fahrnis)

Warnung d.SV:**Offenes Stromkabel vorhanden → ev. Stromschlaggefahr!**Technikraum

Fliesenboden

Wasseruhr, Staubsaugerzentrale, Wärmepumpe, Wohnraumlüftung, Fußbodenheizungs-Verteiler (Keller)



02.07.04. Sonstiges

- Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse war eine Detailbefundung von Wänden und Böden tw. nur sehr eingeschränkt möglich.
- Im gesamten Haus sind augenscheinlich rückgestaute Malerarbeiten erkennbar.
- Tw. beschädigte Türstöcke und Böden erkennbar.
- Der Keller ist anders, als im Einreichplan dargestellt ausgeführt. Es sind noch „unfertige Türleibungen (*und fehlende Türen*)“ vorhanden.
- Die Kellertreppe ist größtenteils noch im „Rohbau-Zustand“ und es fehlt ein Handlauf.
- Bei der Treppe in das Obergeschoß fehlt im unteren Bereich eine Absturzsicherung und im Bereich der gesamten Treppe ein durchgängiger Handlauf.
- Der Brandschutz im Spitzboden sowie im Bereich des Kellers ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.
- Im Bereich der Außenfassade sind offene Stromkabeln vorhanden.



- Im Bereich des Außenputzes sind kleinere Schäden vorhanden.



02.07.05. Außenanlagen

Der Zugangs-/ Zufahrtsbereich ist „unfertig“.
Im Vorgarten befindet sich das Außengerät der Wärmepumpen-Heizung.



Gartenseitig wurden im südlichen Bereich eine „Grillecke“ und eine Gartenhütte errichtet.
Es wurde ein befestigter Weg von der Terrasse zum südlichen „Ausgang zur Straße“ errichtet.

Mit den Arbeiten für einen Pool wurde begonnen.

Ein Teil des Gartens ist begrünt.

Anm.d.SV:

Betreffend der Außenanlagen finden sich keine Unterlagen im Bauakt.



02.08. Rechte und Lasten

02.08.01. Bücherliche Rechte

```
***** A2 *****  
1 a 2182/2011 Eröffnung der Einlage für Gst 2972/79 aus EZ 3489  
2 a 2182/2011 Bauplatz (auf) Gst 2972/79,  
Bescheid 2011-01-17, Zl GZ: II-031-6-2/2011
```

02.08.02. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Anm.d.SV:

C-INr. 2 a – Pfandrecht für die OÖ Landesbank AG („Wohnbauförderung“):

- Eine Rückfrage beim Land OÖ, Abt. „Wohnbauförderung Eigenheime“, ergibt, dass ein allfälliger Ersteigerer, sofern er konkrete Auflagen erfüllt (z.B. Einkommensgrenzen, gemeldeter Wohnsitz etc.), das bestehende Wohnbau-Förderungsdarlehen übernehmen kann.

02.08.03. Außerbücherliche Lasten

Miet-/Bestandsverträge:

Am Tag der Befundaufnahme wurde das Haus von den Verpflichteten bewohnt.

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:

Eine Anfrage bei der Finanzverwaltung der Stadtgemeinde Marchtrenk ergab:

Derzeit ist bei der Liegenschaft Zeisigstraße 7 – 2972/79 – EZ4562 ein offener Betrag aushaftend: 163,34 €.

Auszug Mail vom 15.07.2026

Abgaben-/Gebührenrückstand zum Stichtag 09.07.2026:

€ 163,34

02.09. Energieausweis „Planung Reihenhaus“

Energieausweis für Wohngebäude - Planung
 gemäß ÖNORM H5056 und Richtlinie 2002/91/EG **OIB** Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	BV-TOP 5 MARCHTRENK (Bärenstraße)		
Gebäudeart	Reihenhaus	Erbaut im Jahr	2011
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Marchtrenk
Straße	Bärenstraße	KG - Nummer	51216
PLZ/Ort	4614 Marchtrenk	Einlagezahl	
		Grundstücksnr.	2972/79
EigentümerIn	Fa.P&P Immobilien GmbH Weiherstraße 91 A-4600 Thalheim bei Wels		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

HWB-ref = 16,4 kWh/m²a

ERSTELLT ErstellerIn ErstellerIn-Nr. GWR-Zahl Geschäftszahl	Organisation Ausstellungsdatum 18.03.2011 Gültigkeitsdatum Planung
--	---

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Klimaschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EA-VG).

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2010.060355 REPEARL61 - Oberösterreich 18.03.2011 08:10

Unterschrift

my home
Die Eigenheimbauer

my home wohnungswirtschaft
Albert Schreiner, Dr. A-4614 Marchtrenk
Tel. +43 7243/51479 Fax +43 7243/51484

EA-01.2007/BA/IA
EA-ING
25.04.2007

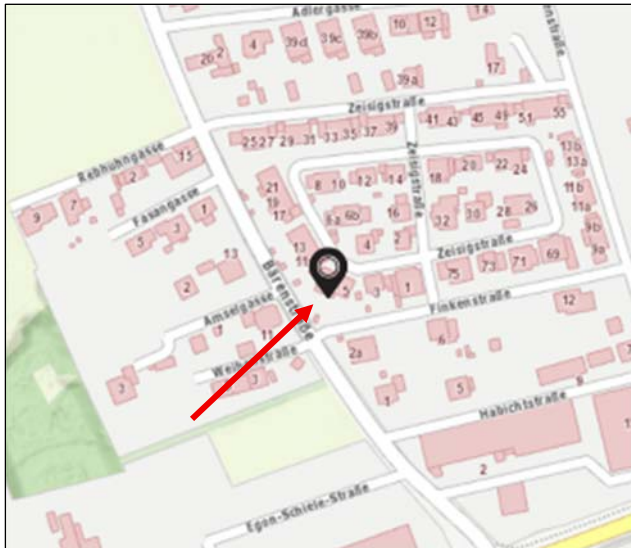
Kopie Bauakt

Der gesamte Energieausweis findet sich im Anhang!

Anm.d.SV:

Es wurde kein aktueller Energieausweis vorgelegt.

02.10. Altlasten



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

Die Abfrage ergibt keinen Hinweis auf eine bekannte Kontaminierung im Bereich des zu bewertenden Grundstückes.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontaminierung vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeit 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 eine der Liegenschaften 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.

Wohnhäuser 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	m ²	€/m ²
1	08.01.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5414, GStNr. 2984/63	€ 136.000,00	500 m ²	€ 272,00/m ²
2	25.02.2025	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5451, GStNr. 2972/134	€ 180.000,00	536 m ²	€ 335,82/m ²
3	10.07.2025	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 200, GStNr. 2778/2	€ 158.000,00	540 m ²	€ 292,59/m ²
4	21.07.2025	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, GStNr. 2778/19	€ 178.000,00	540 m ²	€ 329,63/m ²
5	24.07.2025	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 200, GStNr. 2778/17	€ 170.700,00	578 m ²	€ 295,33/m ²
6	25.07.2025	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 2635, GStNr. 2979/12	€ 548.500,00	4.053 m ²	€ 135,33/m ²
7	25.09.2025	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 200, GStNr. 2778/2	€ 171.600,00	550 m ²	€ 312,00/m ²
8	30.03.2026	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 3852, GStNr. 2960/1	€ 277.000,00	875 m ²	€ 316,57/m ²

9	09.04.2026	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 2138, GStNr. 2962/22	€ 280.000,00	985 m ²	€ 284,26/m ²
---	------------	---	--------------	--------------------	-------------------------

- Die Transaktion 6 wird als „Preisausreißer nach unten“ ausgeschieden.

In der Zeitschrift Gewinn, in der jährlich für ganz Österreich die Baulandpreise (*unterteilt in Gemeinden*) erhoben werden, wurden für **Marchtrenk** folgende Baulandpreise erhoben:

- o 2024: € 200,00/m² bis 350,00/m²
- o 2025: € 240,00/m² bis 350,00/m²
- o 2025: € 240,00/m² bis 350,00/m²

Aufgrund der Größe, d.s. 250 m², der konkreten Lage und der Entwicklung der Grundstückspreise, wird das gegenständliche Grundstück zum Bewertungsstichtag mit € 320,00/m² bewertet.

Gesamtbodenwert:

$$250 \text{ m}^2 \times € 320,00 = € 80.000,00$$

Der **Bodenwert** der Liegenschaft EZ 4562, KG 51216 Marchtrenk, beträgt, zum Bewertungsstichtag 09.07.2026: **€ 80.000,00**

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern in der gegebenen Bauweise, liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund der Fertigstellung im November 2016 (*lt. „Baufertigstellungsanzeige“ Kopie Bauakt – siehe Anlage*) und des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 55 Jahren** ausgegangen. Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 21 % der Herstellkosten.

Für „fiktiv fertige“ Außenanlagen werden pauschal 5 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für die rückgestauten Reparatur- und Fertigstellungsarbeiten, u.a.

- Malerarbeiten
- Treppen und Absturzsicherungen/Handläufe
- Dusche im Badezimmer
- Keller
- Fertigstellung Außenanlagen

werden 10 % des Bauzeitwertes als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Hauses wird

- von den (*gerundeten*) Nutzflächen des Einreichplanes 2011,
- von einem funktionsfähigen Zustand der vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen,
- und von einem tauglichen Brandschutz ausgegangen.

übliche Nutzungsdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	55 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m²
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m² (<i>fiktiv fertig</i>)
Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.500,00/m² (<i>fiktiv fertig</i>)
Außenanlagen	+5 % der Herstellkosten (<i>fiktiv fertig</i>)
Lineare Alterswertminderung	-21 % der Herstellkosten
Wertminderung baulicher Zustand	-10 % des Bauzeitwertes „fiktiv mangelfrei“

Netto-Nutzfl. EG	55 m²	2.800 €/EH	154.000,00
Netto-Nutzfl. OG	56 m²	2.800 €/EH	156.800,00
Netto-Nutzfl. KG	60 m²	1.500 €/EH	90.000,00
Herstellkosten			400.800,00
Außenanlagen	5%		20.040,00
Herstellkosten gesamt			420.840,00
Wertmind. Alter	-21%		-88.376,40
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			332.463,60
abzügl. „Wertminderung Zustand“	-10%		-33.246,36
Bauzeitwert im Zustand			299.217,24
geb. Bodenwert			80.000,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			379.217,24



03.03. Bewertung Rechte und Lasten

03.03.01. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.03.02. Außerbücherliche Lasten

Rückstand Abgaben-/Gebühren Stadtgemeinde Marchtrenk zum Stichtag 09.07.2026: € 163,34

Siehe Punkt 02.08.03.

04. Verkehrswertermittlung

- Die Erfahrung zeigt, dass Reihenhäuser in dieser Größe und Lage zwar stark nachgefragt werden,
- aber aufgrund
 - o der strengen Finanzierungsvorgaben der Banken
 - o sowie der noch umfangreich notwendigen Fertigstellungsarbeiten (*Bad, Keller, Außenanlagen*)der konkrete Käuferkreis bereits eingeschränkt ist,

Dies wird mit einer Marktwertanpassung von 10 % vom ermittelten Sachwert berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 379.217,24
abzügl. Marktwertanpassung -10 %	<u>€ - 37.921,72</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 341.295,52

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4562, KG 51216 Marchtrenk (B-INr. 1 und 2), lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 9. Juli 2026, beträgt, gerundet, € 341.000,00

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 9. Juli 2026, 12.30 bis 13.20 Uhr → Dauer 1 Stunde

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4562, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels**, wird zum **Stichtag 9. Juli 2026**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 341.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Bücherliche Lasten:

- *Geldlasten werden nicht bewertet.*
Siehe Punkt 02.08.02

Außerbücherliche Lasten:

- *Rückstand Abgaben-/Gebühren Stadtgemeinde Marchtrenk zum Stichtag 9.07.2026: € 163,34*
Siehe Punkt 02.08.03

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 16. September 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung - Seite 6 tw. anonymisiert durch SV (6 Seiten)
- (3) Baubeschreibung (2 Seiten)
- (4) Baufertigstellungsanzeige (1 Seite)
- (5) Einreichplan (8 Seiten)
- (6) Energieausweis „Planung Reihenhauses“ (20 Seiten)
- (7) Fotobeilage (130 Fotos – 22 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 39 + 60 = **99 Seiten**