



Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 25. Februar 2025

BG Wels – AZ: 10 E 3043/24x

SV-GZ: 24558

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Flemingstraße 26, 4614 Marchtrenk

(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 4228, Gst.-Nr. 3071/19, B-INr. 1)

Betreibende Partei: Volkskreditbank AG

Rudigierstraße 5-7, 4020 Linz

vertreten durch: RA Mag. Markus Miedl, LL.M.

Graben 16, 4020 Linz

1.-verpfl. Partei: Yusuf Erol

Flemingstraße 26, 4614 Marchtrenk

2.-verpfl. Partei: Andrea Erol

Flemingstraße 26, 4614 Marchtrenk

vertreten durch: --

wegen: € 50.000,00 s.A.

Stichtag des Gutachtens

5. Februar 2025 – 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	7
02.03. LAGE.....	9
02.04. INFRASTRUKTUR	10
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
02.06. HISTORIE BAUAKT	10
02.06.01. WOHNHAUS	11
02.06.02. GARAGE.....	33
02.06.03. AUßENANLAGEN	35
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	37
02.07.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	37
02.07.02. BÜCHERLICHES RECHT	37
02.07.03. BÜCHERLICHE LASTEN.....	37
02.07.04. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	37
02.08. ENERGIEAUSWEIS	38
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	39
03. BEWERTUNG	40
03.01. ALLGEMEINES.....	40
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	41
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	41
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	44
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	45
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	46
05. ZUSAMMENFASSUNG	47

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 10, vom 28. Oktober 2024, Aktenzahl 10 E 3043/24x-9, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51216 Marchtrenk, EZ 4228, BG Wels (Flemingstraße 26, 4614 Marchtrenk)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 10 E 3043/24x-5).

Betreibende Partei: Volkskreditbank AG

Rudigierstraße 5-7, 4020 Linz

vertreten durch: RA Mag. Markus Miedl, LL.M.

Graben 16, 4020 Linz

1.-verpfl. Partei: Yusuf Erol

Flemingstraße 26, 4614 Marchtrenk

2.-verpfl. Partei: Andrea Erol

Flemingstraße 26, 4614 Marchtrenk

vertreten durch: --

wegen: € 50.000,00 s.A.

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 5. Februar 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

Der für 5. Dezember 2024, 10.00 Uhr, anberaumte Termin wurde wegen „Zutrittsverweigerung der verpflichteten Parteien“ um 10.15 Uhr abgebrochen.

Die Besichtigung fand am 5. Februar 2025, 11.30 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Yusuf Erol, 1.-verpflichtete Partei
- Kevin Rockenschaub, Gerichtsvollzieher
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 12.45 Uhr → Dauer 3/2 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 5. Februar 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Marchtrenk
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informationen-System)
- 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: Dipl.-Ing. Erol Andrea, BA

Geburtsdatum: 04.08.1977

Adresse: Flemingstraße 26

Ort: 4614 Marchtrenk

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen: 54 121-2-5660/3

Stichtag: 01.01.2024

Katastralgemeinde: 51216 Marchtrenk

Einlagezahl: 4228

Lageadresse: Flemingstr 26, 4614 Marchtrenk

Einheitswert

Anteil: 1/1

Erhöhter (anteiliger)
Einheitswert: EUR 53.500,00

Bodenwert (durchschnittlich): EUR 5,0871 / m²

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

512 010 E 3043/24 x

ON 1.2, 1

 REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51216 Marchtrenk EINLAGEZAHL 4228
BEZIRKSGERICHT Wels

Letzte TZ 2765/2024
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3071/19	G GST-Fläche (*)	737	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	235	
	Gärten(10)	502	Flemingstraße 26

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

***** A2 *****

- a 268/2005 Eröffnung der Einlage für Gst 3071/19 aus EZ 3801
- a 3403/1987 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hier hins Gst 3071/19
- b 268/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3801
- a 3085/1995 Bauplatz (auf) Gst 3071/19 Bescheid 1994-06-24 Zl.II-031-6-34/1994
- b 268/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3801

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Andrea Erol
GEB: 1977-08-04 ADR: Mühltal 119, Vorchdorf 4655
a 268/2005 Kaufvertrag 2004-10-04 Eigentumsrecht

***** C *****

- a 112/2006 Schuldschein 2005-11-24
PFANDRECHT Wo- 104940B EUR 50.000,--
12 % HZ, höchstens 15 % VZ, NGS EUR 15.000,-- für
Oberösterreichische Landesbank AG mit KAUTIONSBAND
- a 2646/2006 Pfandurkunde 2006-05-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Volkskreditbank AG
- b 2765/2024 Klage wegen EUR 50.000,--
(43 Cg 77/24p - LG Wels)
- a 3845/2016 Pfandurkunde 2016-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- b 2765/2024 Klage wegen EUR 50.000,--
(43 Cg 77/24p - LG Wels)
- a 397/2023 Pfandurkunde 2016-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- b 2765/2024 Klage wegen EUR 50.000,--
(43 Cg 77/24p - LG Wels)
- a 3609/2023 Pfandurkunde 2023-07-07

Seite 1 von 2

PFANDRECHT für Volkskreditbank AG (FN 76096g)	Höchstbetrag EUR 455.000,00	ON 1.2, 2
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****		
Grundbuch	27.08.2024 14:21:11	

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

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

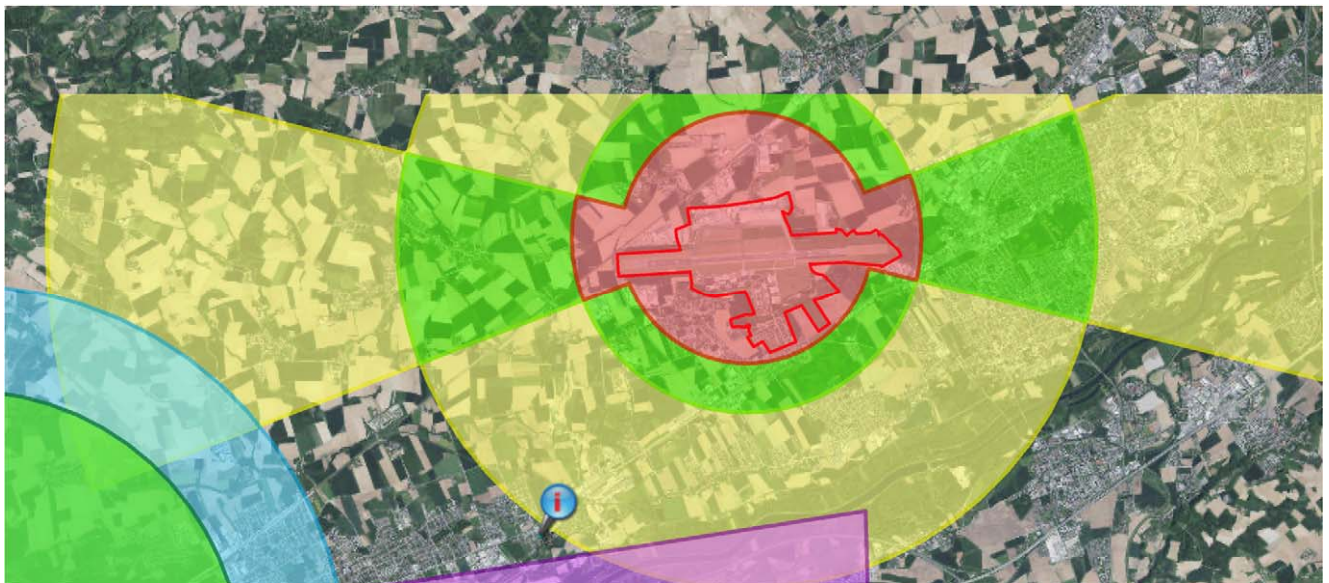


DORIS

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) liegt die Liegenschaft in keiner Gefahrenzone.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Einzugsbereich der „**Sicherheitszone Luftfahrt**“:



DORIS

Als Luftfahrthindernisse bezeichnet man Bauten wie Gebäude, Antennen, Schornsteine, stationäre Baukräne, Mobilkräne und andere Baugeräte, welche durch ihre Lage und Ausdehnung ein Hindernis für den Luftverkehr darstellen (§ 85 Luftfahrtgesetz) oder zu Störungen von Flugsicherungsanlagen (§ 94 Luftfahrtgesetz) führen können.

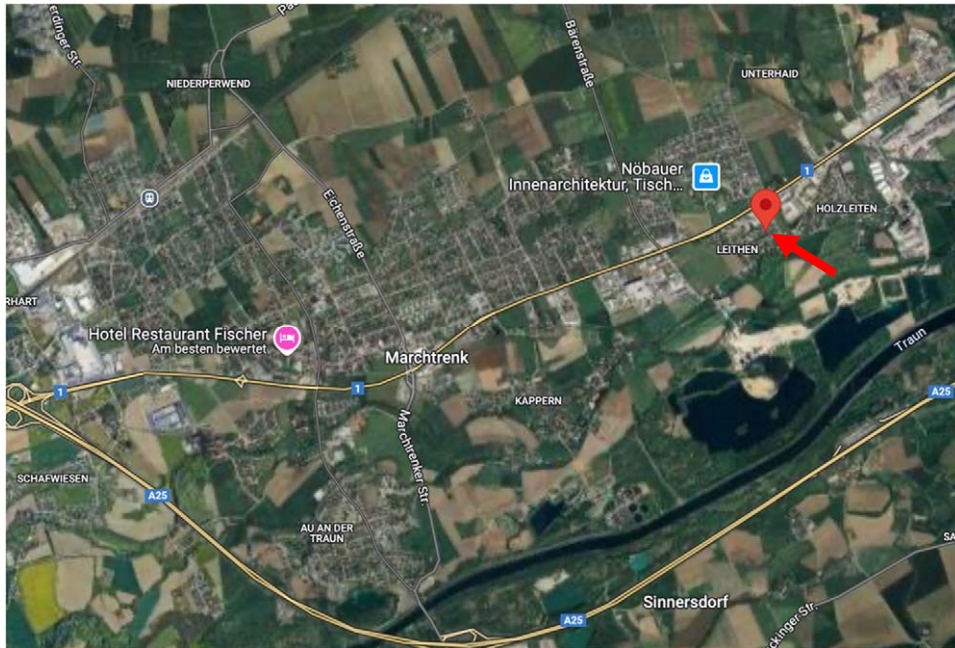
Dabei unterscheidet man Luftfahrthindernisse innerhalb und außerhalb von Sicherheitszonen.

Zuständige Behörden in Sachen Luftfahrthindernisse sind:

1. Innerhalb von Sicherheitszonen ziviler Flugplätze: BMK
2. Innerhalb von Sicherheitszonen militärischer Flugplätze: BMLV
3. Außerhalb von Sicherheitszonen: Landeshauptleute

Quelle: Austro Control GmbH – Sicherheitszonen von Flugplätzen

02.03. Lage

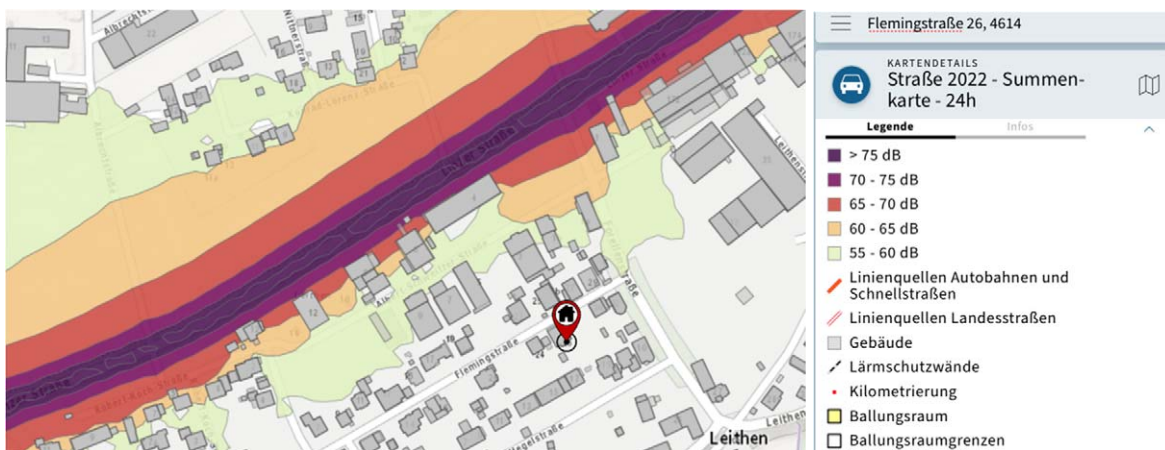


Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung, südlich der Bundesstraße (B1).

Die Stadtgemeinde Marchtrenk ist ca. 3 km entfernt.

Die Liegenschaft ist nicht vom Straßenlärm (*Bundesstraße B1*) betroffen:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-/qFlemingstra%C3%9F%2026%2C%204614/@48.19779,14.14691,17z/x48.19786,14.14888,17z

02.04. Infrastruktur

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

Anm.d.SV:

- *Es wurde kein Trinkwasserattest für den Brunnen vorgelegt.*
- *Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Marchtrenk wurde ist die eine Ortswasserleitung bereits vorhanden. In der Folge besteht eine Trinkwasserleitungs-Anschlusspflicht.
Diesbezüglich ist, lt. Angabe der Stadtgemeinde Marchtrenk, mit einer*
 - *einmaligen Anschlussgebühr von ca. € 3.000,00 sowie mit*
 - *Herstellkosten auf eigenem Grund von ca. € 2.000,00*
 - *zuzüglich Umbauarbeiten der bestehenden Installation**zu rechnen.*

Das Objekt ist mit einer SAT-TV-Schüssel ausgestattet.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf und ist eben. Die Liegenschaft ist mit einem Wohn-Objekt (EG, OG, DG), unterkellert, einer Doppelgarage sowie einer Gartenhütte bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

23.06.2005	Baubewilligung „Errichtung Wohnhaus mit Garage“
24.05.2006	Rohbau-Fertigstellungsanzeige
23.08.2010	Bau-Fertigstellungsanzeige

*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 (Betonziegel-Eindeckung)
<u>Mauerwerk:</u>	massiv
<u>Außenfassade:</u>	Edelputz gefärbelt
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecken (lt. Baubeschreibung – Bauakt)

Auszug Einreichplan 2005:



Anm.d.SV:

Die Obergeschoßdecke wurde in der Natur abgeändert errichtet
→ Raumhöhen in den beiden südlichen Räumen im OG: bis zu 5,25 m

Siehe diesbezüglich auch Obergeschoß – Zimmer Süd-West und Zimmer Süd-Ost!

Diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt!

<u>Heizung:</u>	Gas-Zentralheizung
-----------------	--------------------

zusätzlich sind ein Kamin im Wohnzimmer sowie ein Festbrennstoff-Ofen im Zimmer-Ost im Obergeschoß vorhanden

Warmwasser:

Solar-Kollektoren am Dach
(lt. Angabe des 1.-Verpflichteten ca. 5 – 8 m²)



Haustür:

Kunststoff mit Glasfüllung

Fenster:

Kunststoff isolierverglast

Treppen:

massiv

Haus-Außenansichten:



Nord-Ost



Süd-Ost



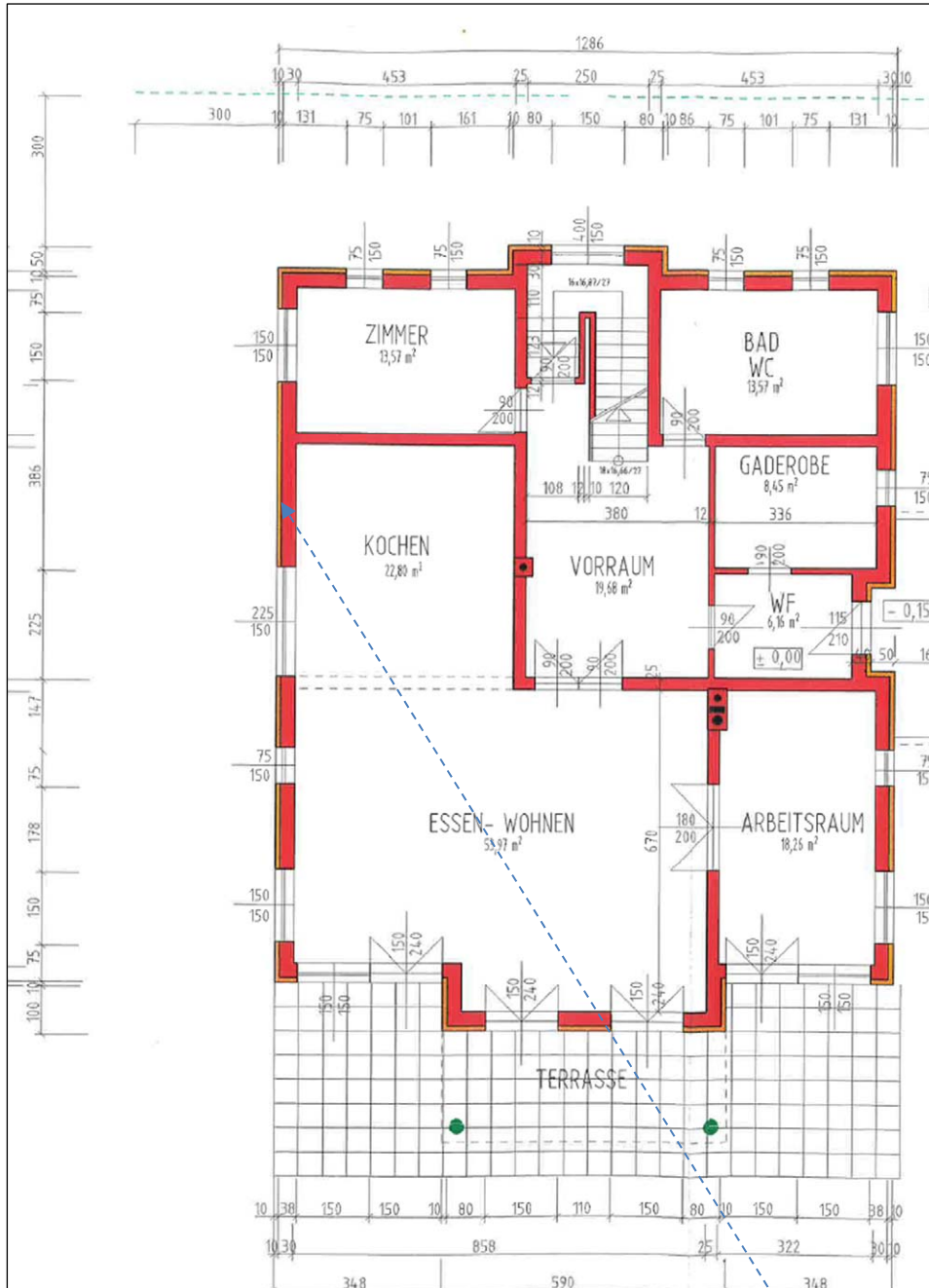
Süd-West



Nord-West

Erdgeschoß:

Nutzfläche: ca. 156,46 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 2005)



Einreichplan 2005 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

Im Bereich „Kochen“ wurde ein „Abstellraum“ mit zusätzlichem Fenster errichtet.

Eingangsbereich:**Warnung der SV:****„offenes“ Elektrokabel im Bereich der Türklingel – ev. Stromschlaggefahr!**Windfang

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,51 m

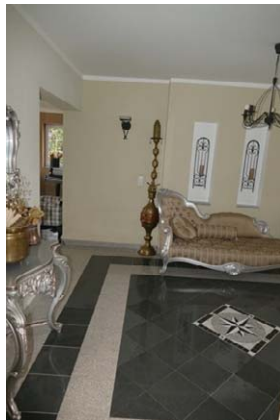
Garderobe

Fliesenboden



Vorraum

Fliesenboden



Wohnen/Essen/Kochen

Fliesenboden

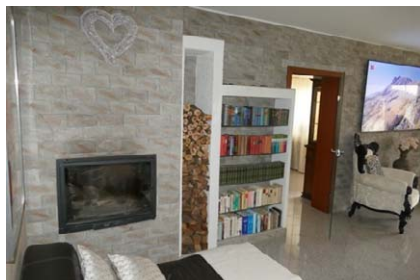
Kamin, Raum-Thermostat

Ausgang Terrasse

Raumhöhe: 2,57 m

Anm.d.SV:

Im Bereich der Küche wurde ein „Abstellraum“ abgeteilt.



Abstellraum



Zimmer Süd (im Plan „Abstellraum“)

Fliesenboden

Ausgang Terrasse



Bad/WC

Fliesen

Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, „Handtuchwärmer“



Zimmer Nord-West

Laminatboden

Tür-Durchgangslichte: 86/202 cm



Aufgang Obergeschoß

Fliesenbelag

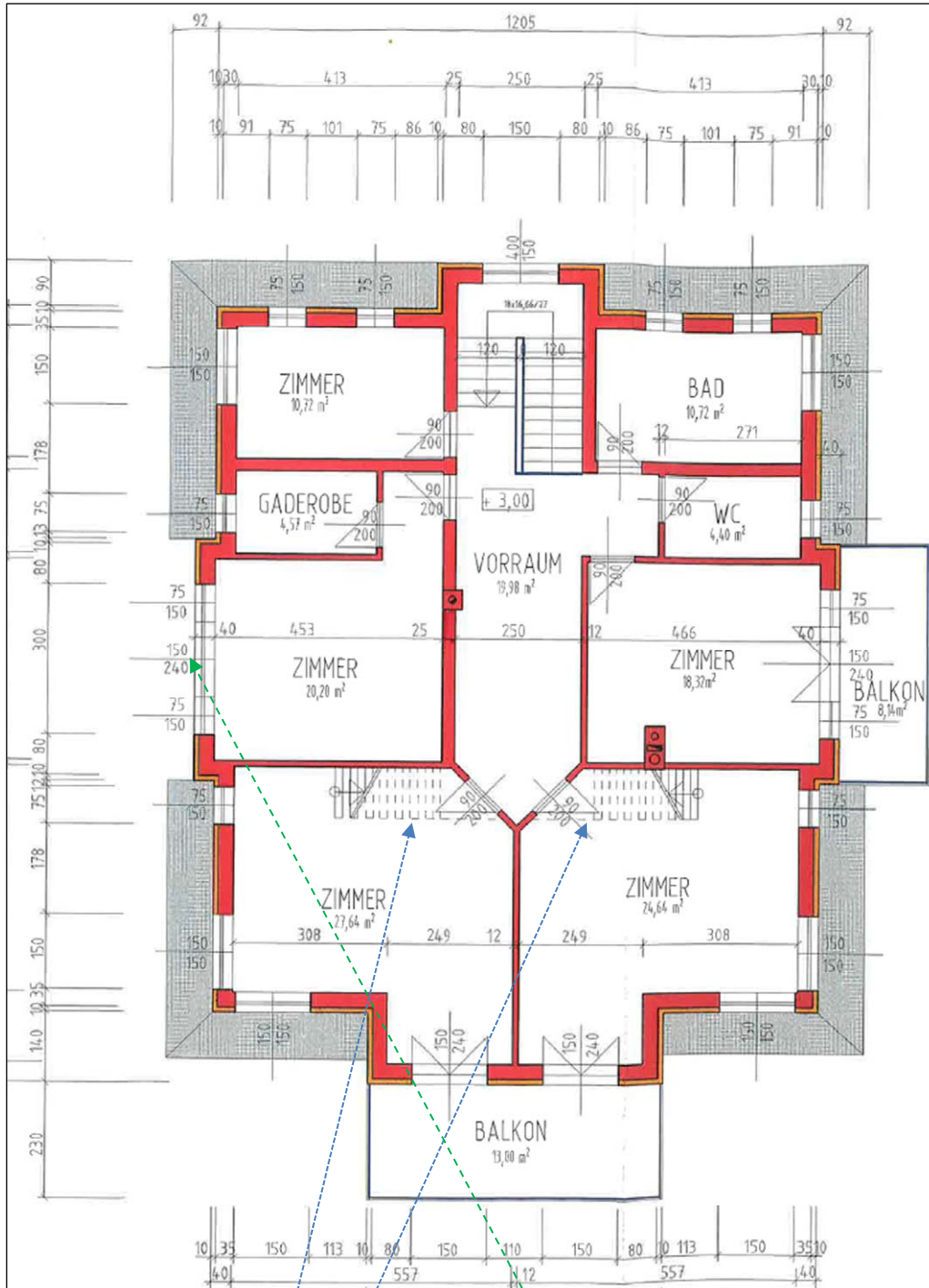
Durchgangsbreite: 1,10 m

Anm.d.SV:

Risse bzw. „Putzabplatzung“ im Bereich der Laibung des Stiegenhaus-Fensters

Obergeschoß:

Nutzfläche: ca. 141,19 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 2005)



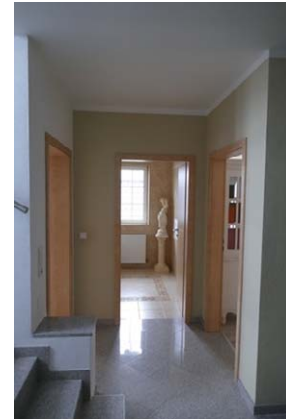
Einreichplan 2005 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

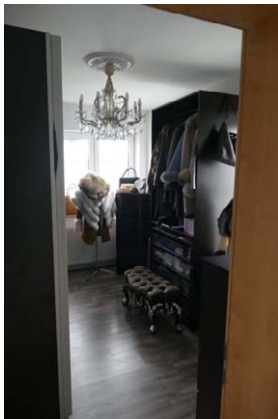
- Die im Plan dargestellten Stiegen in den Dachraum sind nicht ausgeführt!
- An der Westseite wurde ein zusätzlicher Balkon („Balkon-West“) errichtet!

Vorraum

Fliesenboden

Zimmer Nord-West

Laminatboden

Schlafzimmer

Laminatboden

Ausgang Balkon-West, Verbindungstür zum Zimmer Süd-West

Raumhöhe: 2,63 m

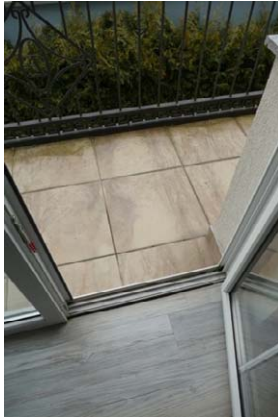


Balkon West

Fliesenboden

Anm.d.SV:

- Vor der Balkon-Tür fehlt ein Rigol.
- Der Fliesenboden ist tw. beschädigt.
- Dieser Balkon ist im behördlich bewilligten Einreichplan nicht dargestellt → nicht baubewilligt!

Schrankraum:

Laminatboden



Zimmer Süd-West

Laminatboden

Ausgang Balkon-Süd, „Fenster“ Richtung Dachgeschoß

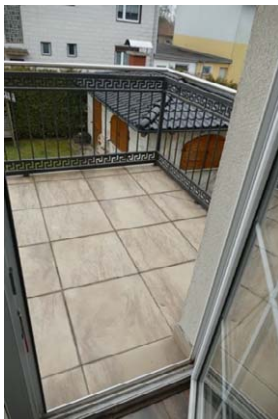
Anm.d.SV:

*Die Decke OG-Dachboden wurden anders, als im behördlich bewilligten Einreichplan dargestellt, errichtet → Raumhöhe 3,10 m bis 5,25 m**Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt!*Balkon Süd

Fliesenboden

Anm.d.SV:

- Vor der Balkon-Tür fehlt ein Rigol.
- Der Fliesenboden ist tw. beschädigt.

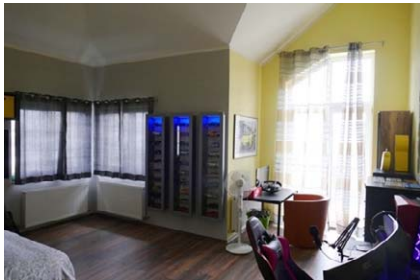


Zimmer Süd-Ost

Laminatboden

Ausgang Balkon-Süd, „Fenster“ Richtung Dachgeschoß

Anm.d.SV:

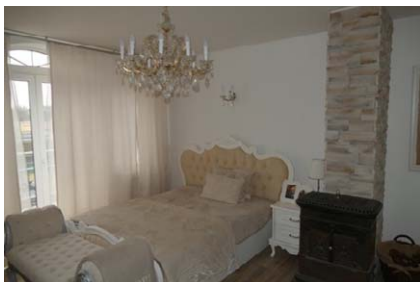
*Die Decke OG-Dachboden wurden anders, als im behördlich bewilligten Einreichplan dargestellt, errichtet → Raumhöhe 3,10 m bis 5,25 m**Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt!*Zimmer Ost:

Laminatboden

Einzelofen

Ausgang Balkon-Ost

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!

Balkon Ost

Fliesenboden

Anm.d.SV:

- Vor der Balkon-Tür fehlt ein Rigol.
- Der Fliesenboden ist tw. beschädigt.

WC

Fliesen

Waschbecken, Bidet, WC



Bad

Fliesen

Badewanne, Waschbecken, „Handtuchwärmer“

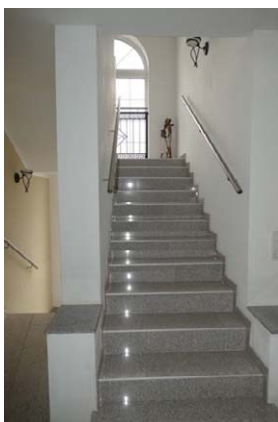
**Anm.d.SV:**

- Lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 2005 ist kein „Dachgeschoß-Ausbau“ baubewilligt.
- In der Natur wurde eine massive Dachgeschoß-Treppe errichtet und der behördlich bewilligte Dachboden großteils als „Wohnraum“ ausgebaut.
- Für das (ausgebaute) Dachgeschoß liegen keine Pläne vor. Seitens der SV werden die Flächen überschlägig im Rahmen der Befundaufnahme ermittelt.
- Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt!

Aufgang Dachgeschoß

Fliesenbelag

Höhe Absturzsicherung/Brüstung: 90 cm

*Anm.d.SV:**Mindesthöhe lt. OÖ BauO: 1,0 m*

Dachgeschoß:

Nutzfläche: ca. 52 m² (Anm.d.SV: NICHT baubewilligt)

Vorraum (ca. 5 m²)

Fliesenboden

Raumhöhe: 1,84 m

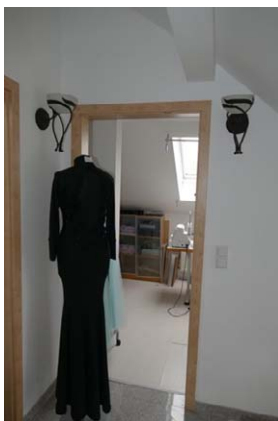
Zimmer West (ca. 12 m²)

Laminatboden

Zugang zum (verbleibenden) „Dachboden“

Anm.d.SV:

- Beschädigungen im Bereich des Fußbodenbelags
- Feuchtigkeitsspuren im Bereich des Dachflächenfensters erkennbar.
- Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!



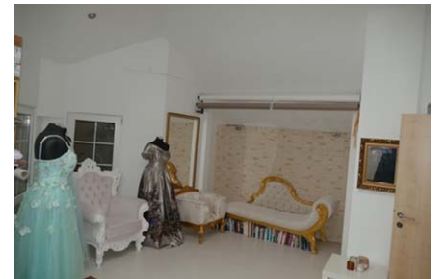
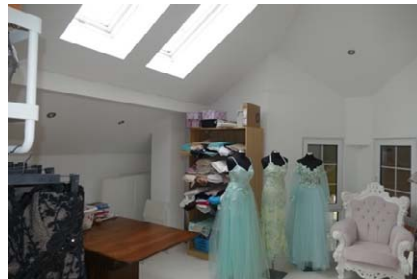
Zimmer „Mitte/Süd“ (ca. 26 m²)

Laminatboden

Fenster zu den Zimmern Süd-West und Süd-Ost im Obergeschoß

Anm.d.SV:

- Beschädigungen im Bereich des Fußbodenbelags
- Risse im Bereich der Wände erkennbar.
- Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Dachflächenfenster erkennbar.

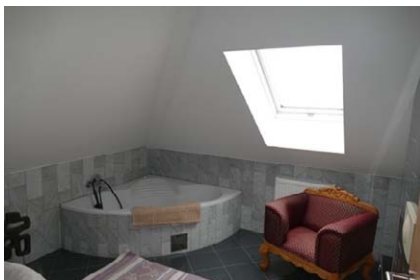
Warnung der SV:**Bei den Fenstern zum Zimmer Süd-West sowie zum Zimmer Süd-Ost (Obergeschoß) fehlt eine Absturzsicherung!**Bad (ca. 9 m²)

Fliesen

Waschbecken, Badewanne, WC

Anm.d.SV:

- Feuchtigkeitsspuren im Bereich des Dachflächenfensters erkennbar.



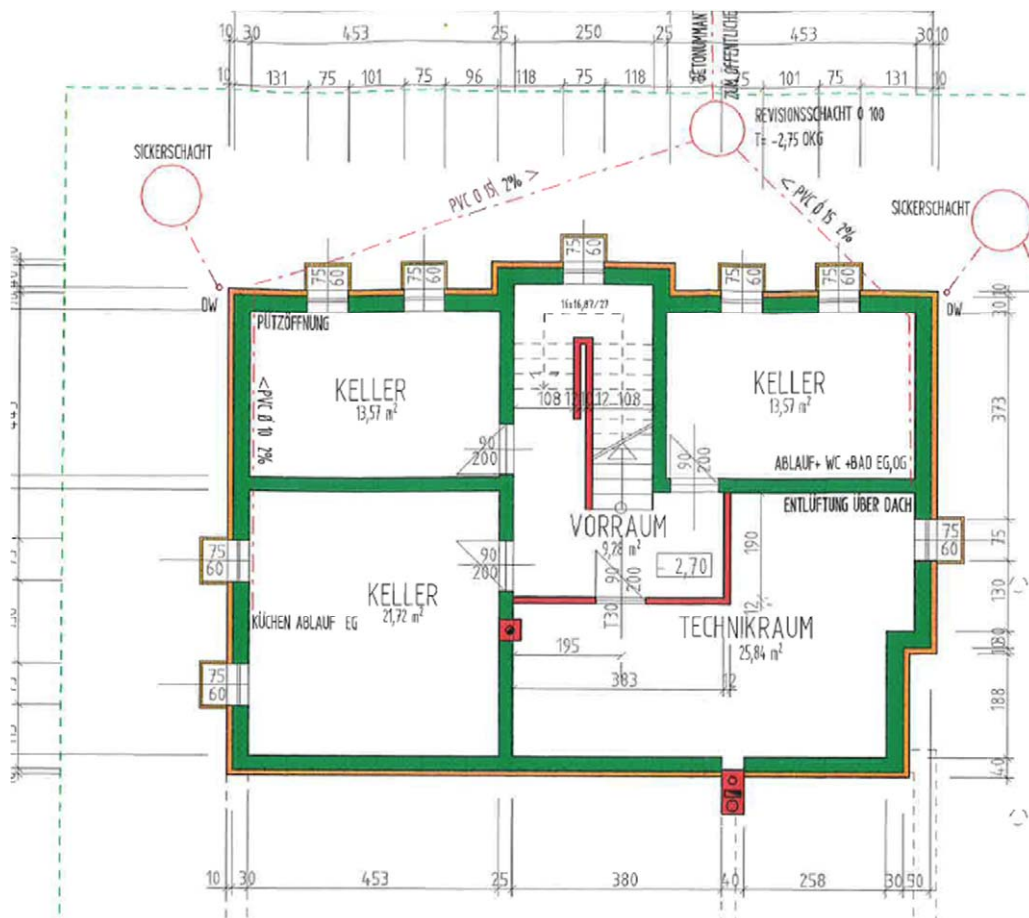
Abgang Kellergeschoß:

Fliesenboden

Brüstungshöhe Fenster beim Kellerabgang: 0,77 m

Warnung der SV:**Die unterste Kellerstufe ist zu niedrig → Stolpergefahr!**

Nutzfläche: ca. 83,98 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 2005)



Einreichplan 2005 (Kopie Bauakt)

Vorraum

Fliesenboden

Anm.d. SV:

Im Bereich der Wände sind tw. Feuchtigkeitshochzüge erkennbar.



Keller Nord-West

Fliesenboden

Dusche, Waschbecken

Raumhöhe: 2,35 m

Anm.d.SV:

Im Bereich der Außenwand sind tw. Feuchtigkeitsspuren erkennbar.Keller Süd-West

Fliesenboden



Technikraum

Fliesenboden

Gasofen, Warmwasser-Boiler (lt. Angabe des Verpflichteten: 5 – 8 m² Solarfläche am Dach)

Anm.d.SV:

- Die Türöffnung ist noch in „Rohbau-Zustand“.
- Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!

Keller Süd-Ost

Fliesenboden

Windkessel für Brunnen

Anm.d.SV:

Feuchtigkeitsspuren an den Wänden erkennbar.



Keller Nord-Ost

Fliesenboden

Waschmaschinen-Anschluss, Waschbecken

Anm.d.SV:

- *Feuchtigkeitsspuren an den Wänden erkennbar.*
- *Abwasser-Hebeanlage ohne Abdeckung → unfertige Installation*



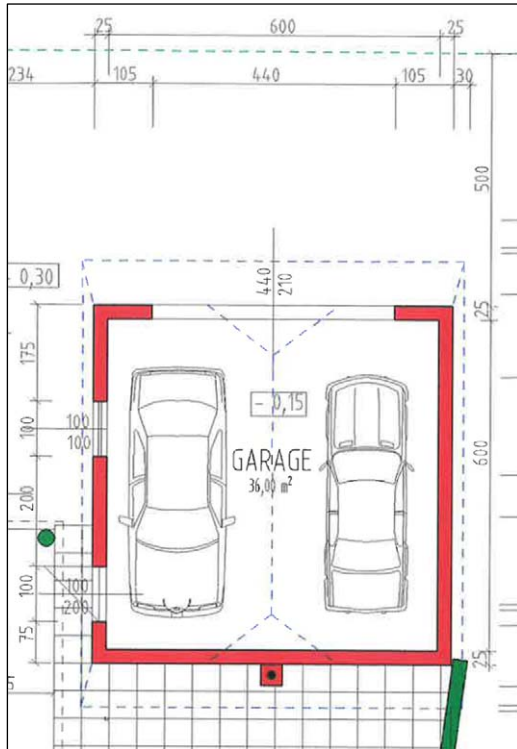
Sonstiges:

- Der Dachgeschoßausbau ist nicht baubewilligt. Dies betrifft auch die geänderte Ausführung der Obergeschoß-Decke.
- Im (nicht bewilligten) ausgebauten Dachgeschoß sind
 - die Böden tw. beschädigt und
 - im Bereich der Dachflächen-Fenster Feuchtigkeitsspuren und
 - im Bereich der Wände Risse vorhanden.
- **Beim Hauseingang ist neben der Klingel ein „offenes“ Elektrokabel vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!**
- **Die Höhe der untersten Stufe im Bereich der Kellertreppe ist zu niedrig → Stolpergefahr.**
- **Fehlende Absturzsicherung bei den Fenstern im Dachgeschoß-Raum „Mitte“** (Richtung Zimmer Süd-West und Zimmer Süd-Ost – Obergeschoß)
- Böden und Wände waren tw. aufgrund gelagerter Fahrnisse nicht vollumfänglich befundbar.
- Im Bereich der Stiegen-Auf-/Abgänge sind tw. Beschädigungen im Verputz erkennbar.
- Im Keller sind an den Wänden tw. augenscheinliche Feuchtigkeitsspuren erkennbar.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen. Es wurde kein Trinkwasser-Attest vorgelegt.
- Der „Balkon-West“ ist nicht baubewilligt!
- Bei den Terrassen-Türen sowie den Balkon-Türen fehlen Rigole.
- Im Bereich der Balkone ist der Fliesenbelag tw. schadhaft.
- Im Bereich der Balkon-Platten bzw. Balkon-Säulen sind tw. „Verputz-Abplatzungen“ augenscheinlich erkennbar (Anm.d.SV: ev. nicht funktionierende Oberflächenwasserableitung/Abdichtung)

**Balkon-Süd****Balkon-West****Balkon-Ost**

02.06.02. Garage

Nutzfläche: 36 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 2005)



Einreichplan 2005 (Kopie Bauakt)

Außenansicht:



Nord-Ost



Süd



West

Die Garage ist mit einem elektrischen Deckensektionaltor ausgestattet.

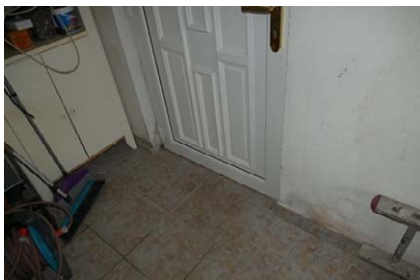
In der Garage ist eine offene Dachluke Richtung „Spitzboden“ vorhanden.

Anm.d. SV:

- Der „Spitzboden“ konnte nur „nach oben blickend besichtigt“ werden.
- Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.
- Im Bereich der Neben-Eingangstür sind Feuchtigkeitsspuren im Bereich erkennbar.

Warnung der SV:

„offenes“ Elektrokabel im Bereich der offenen Dachluke – ev. Stromschlaggefahr!



Neben-Eingangstür

Kunststoff mit Glas

Durchgangslichte: 87/184 cm

Anm.d. SV:

Im Sockelbereich der westlichen Garagenmauer sind Feuchtigkeitsspuren erkennbar.



02.06.03. Außenanlagen

Der Zufahrts-/Zugangsbereich vor der Garage sowie die Ostseite des Grundstückes sind offen gestaltet.

Anm.d.SV:

Das östlich angrenzende (unbebaute) Grundstück wird als „Gartenerweiterung“ für die gegenständliche Liegenschaft genutzt (→ ist nicht Umfang dieses Gutachtens!)



Das Grundstück ist im südlichen und östlichen Bereich eingefriedet, ebenso vor dem Wohnhaus Richtung Flemingstraße.



Die Wege um das Haus, der Bereich südlich der Garage sowie die Terrasse im Süden des Hauses sind befestigt (Naturstein-Pflaster).



Im süd-westlichen Bereich des Gartens wurde eine (*massive*) Gartenhütte (*ca. 6,0 m x 3,75 m*) errichtet.

In der Gartenhütte sind ein „offener Kamin“ und ein Stromanschluss vorhanden.

Anm.d.SV:

- *Errichtung, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, vor ca. 10 Jahren.*
- *Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt!*



Der restliche Garten ist begrünt.



02.07. Rechte und Lasten**02.07.01. Miet-, Bestandsverhältnisse**

Die Liegenschaft wird am Tag der Befundaufnahme von den Verpflichteten bewohnt.

02.07.02. Bücherliches Recht

```
***** VS *****
2 a 3403/1987 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hier hins Gst
  3071/19
b 268/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3801
```

Siehe Punkt 02.02.

02.07.03. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.04. Außerbücherliche Lasten**Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:**

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung der Stadtgemeinde Marchtrenk ergab:

GrstNr. 3071/19						
	2. Quartal 2024 fällig am 15.05.2024	3. Quartal 2024 fällig am 16.08.2024	4. Quartal 2024 fällig am 15.11.2024	1. Quartal 2025 fällig am 17.02.2025	div. Kosten	Summe
Grundsteuer B	117,78 €	117,78 €	117,78 €	117,78 €		471,12 €
Kanal/Grundgebühr	88,31 €	88,31 €	88,31 €	88,31 €		353,24 €
Kanalbenutzungsgebühr/Person	58,20 €	58,20 €	58,20 €	68,48 €		243,08 €
Abfallsammlungsbeitrag	80,75 €	80,75 €	80,75 €	80,75 €		323,00 €
Mahngebühr		3,00 €	3,45 €			6,45 €
Gerichtskosten					99,50 €	99,50 €
Summe	345,04 €	348,04 €	348,49 €	355,32 €	99,50 €	1.496,39 €
Exekution für 2.-4.Qu. 2024 am 04.02.2025 beantragt						
		1.041,57 €				
offene Forderung Gesamt per 20.02.2025						
		1.496,39 €				

Auszug Mail v. 20.02.2025

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk per 05.02.2025: € 1.041,57

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein aktueller Energieausweis vorgelegt.

Im Bauakt findet sich ein Energieausweis aus dem Jahr 2005:

Stadtamt Marchtrenk
 Bundesgebühr € 3,60
 Verwaltungsabgabe €
 Summe € 3,60
 8.07.2009 entrichtet

OÖ. ENERGIEAUSWEIS

EWH Erol

Gebäudeart: Einfamilienhaus

Standort: 4614 Marchtrenk,

Baubeginn: 2005

Grundstücksnummer: 3071/19

Katastralgemeinde: Marchtrenk

Eigentümer/Errichter: Andrea EROL

(zum Zeitpunkt der Ausstellung) Mühlital 119
4655 Vorchdorf

Einlagezahl: 3803

WÄRMESCHUTZKLASSE	ENERGIEKENNZAHL (standardisiert)	HEIZWÄRMEBEDARF (standortbezogen)
Niedriger Bedarf 	²⁾ 55 kWh/(m²a) ³⁾	¹⁾ 58 kWh/(m²a)
Hoher Bedarf		

Heizwärmebedarf	20.045	kWh/a ¹⁾
Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF}	58	kWh/(m²a)
Energiekennzahl (für standardisierte Klimadaten)	55	kWh/(m²a) ²⁾
Gesetzliche Anforderung an die Energiekennzahl Gemäß O.ö. BauTV	76	kWh/(m²a) ³⁾

Ausgestellt durch: Bergmair & Co GesmbH Tel.: 07583/7743-0
 Neuhofstr. 29 Fax: 07583/7743-50
 4550 Kremsmünster E-Mail:

Geschäftszahl:

Datum: 18.05.2005

Hersteller ZEHENTMAYER SOFTWARE, Salzburg Tel.: 0662/641348 E-Mail: office@zet.at INTERNET: http://www.zet.at
 Lizenznehmer Version 2001,042

02.09. Verdachtsflächenkataster



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

→ Das Grundstück 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.

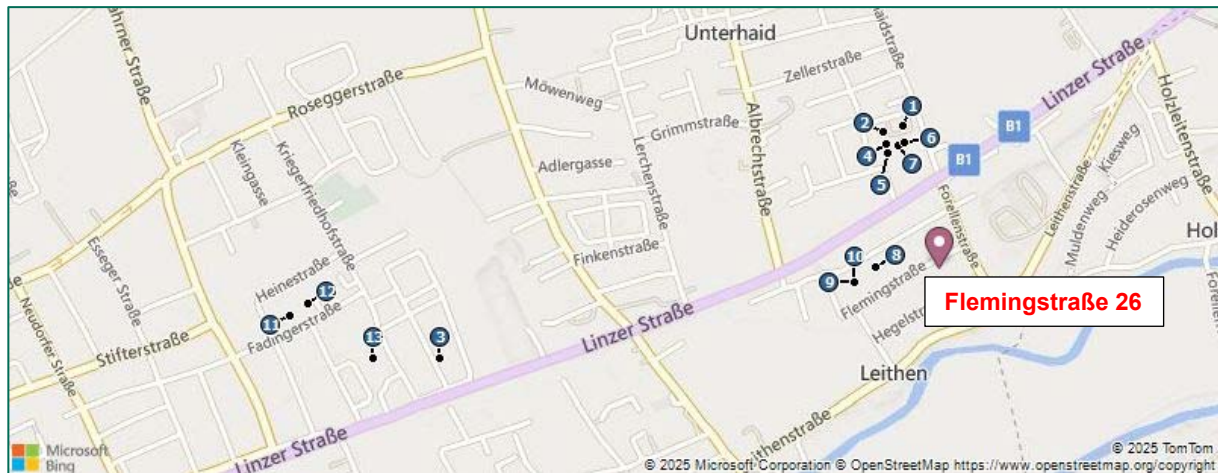
Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

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	m ²	€/m ²
1	14.01.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5200, GStNr. 2954/31	€ 88.660,00	572 m ²	€ 155,00/m ²
2	14.01.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5200, GStNr. 2954/29	€ 89.920,00	562 m ²	€ 160,00/m ²
3	25.02.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 3884, GStNr. 2981/41	€ 105.000,00	591 m ²	€ 177,66/m ²
4	08.04.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5200, GStNr. 2954/35	€ 91.360,00	571 m ²	€ 160,00/m ²
5	24.04.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5200, GStNr. 2954/36	€ 96.960,00	606 m ²	€ 160,00/m ²
6	29.04.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, GStNr. 2954/38	€ 72.320,00	452 m ²	€ 160,00/m ²
7	30.04.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5200, GStNr. 2954/37	€ 81.120,00	507 m ²	€ 160,00/m ²
8	08.05.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4142, GStNr. 3068/29	€ 110.000,00	1.148 m ²	€ 95,82/m ²
9	11.12.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 358, GStNr. 3068/1	€ 165.000,00	2.022,5 m ²	€ 81,58/m ²

10	11.12.2019	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 358, GStNr. 3068/1	€ 165.000,00	2.022,5 m²	€ 81,58/m²
11	30.07.2020	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 2378, GStNr. 427/43	€ 104.000,00	601 m²	€ 173,04/m²
12	26.11.2020	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 3235, GStNr. 427/1	€ 147.210,00	701 m²	€ 210,00/m²
13	08.01.2024	4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 5414, GStNr. 2984/63	€ 136.000,00	500 m²	€ 272,00/m²

Eine Überprüfung der o.a. Transaktionen ergibt, dass die Transaktionen 8, 9 und 10 Grundstücke mit der Widmung „MB“ (*eingeschränkt gemischtes Baugebiet, Wohnobjekte, mit Ausnahme von Betriebswohnungen, unzulässig*) betrifft. Diese werden somit ausgeschieden.

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 Marchtrenk wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2	Anpassung [%]
01.05.19	140	200	170,00	162
01.05.20	180	250	215,00	128
01.05.21	180	250	215,00	128
01.05.22	180	250	215,00	128
01.05.23	200	350	275,00	100
01.05.24	200	350	275,00	100

→ Preissteigerung 2019 bis 2024 „Wohnbau-Grundstückspreise in Marchtrenk“: 62 %

→ Preissteigerung 2020 bis 2024 „Wohnbau-Grundstückspreise in Marchtrenk“: 28 %

Somit ergeben sich folgende valorisierte Grundstückspreise:

Nr.	KV-Datum	€/m2	Anpassung [%]	valorisiert €/m2
1	14.01.19	155,00	1,62	251,10
2	14.01.19	160,00	1,62	259,20
3	25.02.19	177,66	1,62	287,81
4	08.04.19	160,00	1,62	259,20
5	24.04.19	160,00	1,62	259,20
6	29.04.19	160,00	1,62	259,20
7	30.04.19	160,00	1,62	259,20
11	30.07.20	173,04	1,28	221,49
12	26.11.20	210,00	1,28	268,80
13	08.01.24	272,00	1,00	272,00
			Mittelwert	259,72

Das gegenständliche Grundstück wird mit € 260,00/m2 bewertet.

Gesamtbodenwert:

€ 260,00 x 737 m2 = € 195.305,00

Der Gesamtbodenwert der EZ 4228, KG 51216 Marchtrenk, beträgt, zum Bewertungs- stichtag 05.02.2025:	€ 191.620,00
---	---------------------

03.02.02. Sachwertverfahren

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

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 50 Jahren** ausgegangen.

Anm.d.SV:

Die vorhandene Bebauung (Wohnhaus, Garage) wird als „wirtschaftliche Einheit“ bewertet.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 29 % der Herstellkosten.

Für die Außenanlagen, inkl. Gartenhütte, werden pauschal 3 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für „Wertminderung Zustand“ (*fehlende Fertigstellungsarbeiten, Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsrückstau*), u.a.

- Keller
- Malerarbeiten
- Balkone
- Böden
- Dachgeschoß (*Böden, Fenster*)

werden 10 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei“ berücksichtigt.

- Bei der Bewertung des Hauses wird von den (*gerundeten*) Nutzflächen des Einreichplanes 2005 ausgegangen.
- Das Dachgeschoß wurde (größtenteils) als Wohnfläche ausgebaut. Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt. Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer die Flächen, so wie in der Natur vorhanden, weiter in der gegebenen Form nutzen und auch entsprechend einpreisen würde, obwohl diese tw. nicht baubewilligt sind.
- Bei der Garage wird von der (*gerundeten*) Nutzfläche lt. Einreichplan 2005 ausgegangen.

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.*
- *Beim Brunnenwasser wird von „Trinkwasser-Qualität“ ausgegangen*
- *Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.*

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	50 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ²
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ²
Baukosten DG (inkl. USt.)	€ 2.100,00/m ²
Baukosten KG (inkl. USt.)	€ 1.500,00/m ²
Baukosten Garage (inkl. USt.)	€ 1.350,00/m ²
Außenanlagen	+3 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-29 % der Herstellkosten
Wertminderung baulicher Zustand	-10 % des Bauzeitwertes „fiktiv fertig und mangelfrei“

Netto-Nutzfl. EG	156 m2	3.000 €/EH	468.000,00
Netto-Nutzfl. OG	141 m2	3.000 €/EH	423.000,00
Netto-Nutzfl. DG	52 m2	2.100 €/EH	109.200,00
Netto-Nutzfl. KG	84 m2	1.500 €/EH	126.000,00
Garage	36 m2	1.350 €/EH	48.600,00
Herstellkosten			1.174.800,00
Außenanlagen		3%	35.244,00
Herstellkosten gesamt			1.210.044,00
Wertmind. Alter		-29%	-350.912,76
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			859.131,24
abzügl. „Wertminderung Zustand“		-10%	-85.912,76
Bauzeitwert			773.218,12
geb. Bodenwert			191.620,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			964.838,12

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliches Recht:

Wert Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching (A2-INr. 2) zum Bewertungsstichtag 05.02.2025	€ 0,00
<i>Siehe Punkt 02.07.02.</i>	

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk zum Stichtag 05.02.2025:	€ 1.041,57
<i>Siehe Punkt 02.07.03</i>	

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt, dass

- die Nachfrage nach Immobilien dieser Preisklasse sehr eingeschränkt ist (*Kreditinstituts-Immobilienfinanzierungs-Verordnung „KIM“*),
ist eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -20 % vorzunehmen.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 964.838,12
abzügl. Marktwertanpassung -20 %	€ <u>-192.967,62</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 771.870,49

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 4228, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 5. Februar 2025, beträgt, gerundet, € 772.000,00
--

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 4228, Gst.-Nr. 3071/19, B-INr. 1**, wird zum **Stichtag 5. Februar 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 772.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Bücherliches Recht:

A2-INr. 2 – Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching:

€ 0,00

Siehe Punkt 02.07.02 und 03.03.

Außerbücherliche Last:

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Marchtrenk:

€ 1.041,57

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 26. Februar 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung 2005 (6 Seiten)
- (3) Einreichplan 2005 (8 Seiten)
- (4) Rohbau-Fertigstellungsanzeige (1 Seiten)
- (5) Bau-Fertigstellungsanzeige (1 Seite)
- (6) Fotobeilage (206 Fotos – 35 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 47 + 52 = 99 Seiten