



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 20. März 2026

BG Wels – AZ: 10 E 2234/25b

SV-GZ: 25540

Bewertungsgutachten

über die

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
4614 Marchtrenk, Kiefernstraße 13**

(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 2458, Gst.-Nr. 1407/8, B-INr. 2)

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
Marktstraße 41, 4201 Gramastetten

vertreten durch: **RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner**
Südtiroler Straße 4-6, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: **CRISTAL IMMO GMBH**
Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden

vertreten durch: --

wegen: € 2.100.000,00 s.A.

Stichtag des Gutachtens

31. Juli 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 | 8 |
| 02.03. LAGE..... | 10 |
| 02.04. INFRASTRUKTUR | 11 |
| 02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 11 |
| 02.06. OBJEKTE..... | 12 |
| 02.06.01. HISTORIE BAUAKT | 12 |
| 02.06.02. BAUBESCHREIBUNG..... | 13 |
| 02.06.03. WOHNUNG 1 | 15 |
| 02.06.04. WOHNUNG 2 | 20 |
| 02.06.05. WOHNUNG 3 | 23 |
| 02.06.06. GARAGE..... | 35 |
| 02.06.07. AUßENANLAGEN | 37 |
| 02.07. RECHTE UND LASTEN..... | 38 |
| 02.07.01. BÜCHERLICHE LASTEN..... | 38 |
| 02.07.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN..... | 38 |
| 02.08. ENERGIEAUSWEIS | 39 |
| 02.09. ALTLASTEN | 41 |
| 03. BEWERTUNG | 42 |
| 03.01. ALLGEMEINES..... | 42 |
| 03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE | 43 |
| 03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN..... | 43 |
| 03.02.02. SACHWERTVERFAHREN..... | 44 |
| 03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN | 46 |
| 04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG | 47 |
| 05. ZUSAMMENFASSUNG | 48 |



01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 10, vom 26. Juni 2025, Aktenzahl 10 E 2234/25b-13, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4614 Marchtrenk, Kiefernstraße 13
(BG Wels, KG 51216 Marchtrenk, EZ 2458, Gst.-Nr. 1407/8, B-INr. 2)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
Marktstraße 41, 4201 Gramastetten

vertreten durch: RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner
Südtiroler Straße 4-6, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: CRISTAL IMMO GMBH
Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden

vertreten durch: --

wegen: € 2.100.000,00 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 31. Juli 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 31. Juli 2025, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende:

- Sead Sopaj, Geschäftsführer der verpfl. Partei
- Elisabeth Klaming, informierte Vertreterin der betreibenden Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 11.25 Uhr (*Dauer: 3/2 Stunden*)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 31. Juli 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (*Standort Wels*) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Stadtamt Marchtrenk
- Erhebungen elektronisches Grundbuch Bezirksgericht Wels
- Erhebungen DORIS (Digitales öo Raum-Informations-System)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen Lärmkarte ASFINAG
- 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: | CRISTAL IMMO GmbH |
| Adresse: | Traunuferstraße 100 |
| Ort: | 4052 Ansfelden |
| Objekt | |
| Einheitswert-Aktenzeichen: | 54 121-2-2458/5 |
| Stichtag: | 01.01.2025 |
| Katastralgemeinde: | 51216 Marchtrenk |
| Einlagezahl: | 2458 |
| Lageadresse: | Kiefernstr 13, 4614 Marchtrenk |
| Einheitswert | |
| Anteil: | 1/1 |
| Erhöhter (anteiliger) Einheitswert: | EUR 44.112,41 |
| Bodenwert (durchschnittlich): | EUR 5,0871 / m ² |
| Art des Grundstückes: | Einfamilienhaus |

Kopie Finanzamt Wels v. 11.07.2025

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

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| | REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH | GB |
| Auszug aus dem Hauptbuch | | |
| KATASTRALGEMEINDE 51216 Marchtrenk | | EINLAGEZAHL 2458 |
| BEZIRKSGERICHT Wels | | |
| ***** | | |
| *** Eingeschränkter Auszug *** | | |
| *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2 *** | | |
| *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt *** | | |
| ***** | | |
| Letzte TZ 3053/2025 | | |
| Plombe 3178/2025 | | |
| Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 | | |
| ***** A1 ***** | | |
| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE GST-ADRESSE |
| 1407/8 | GST-Fläche | * 1274 |
| | Bauf.(10) | 349 |
| | Gärten(10) | 925 Kiefernstraße 13 |
| Legende: | | |
| *: Fläche rechnerisch ermittelt | | |
| Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) | | |
| Gärten(10): Gärten (Gärten) | | |
| ***** A2 ***** | | |
| ***** B ***** | | |
| 2 ANTEIL: 1/1 | | |
| CRISTAL IMMO GmbH (FN 507193y) | | |
| ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052 | | |
| a 4576/2022 IM RANG 3181/2022 Kaufvertrag 2022-06-01 Eigentumsrecht | | |
| ***** C ***** | | |
| 5 | a 4576/2022 Pfandurkunde 2022-06-27 | |
| | PFANDRECHT | Höchstbetrag EUR 650.000,-- |
| | für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d) | |
| 6 | a 7473/2022 Pfandurkunde 2022-12-23 | |
| | PFANDRECHT | Höchstbetrag EUR 260.000,-- |
| | für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d) | |
| 7 | a 5394/2023 Pfandurkunde 2023-10-25 | |
| | PFANDRECHT | Höchstbetrag EUR 700.000,-- |
| | für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d) | |
| 9 | a 105/2025 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 90/2025) | |
| | Exekutionsantrag 2025-01-09, Exekutionsbewilligung | |
| | 2025-01-13 | |
| | PFANDRECHT | vollstr EUR 44,75 |
| | Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-01-13 für | |
| | Marktgemeinde Pucking (28 E 98/25v) | |
| | b 105/2025 (Entscheidendes Gericht BG Traun - 90/2025) Simultan | |
| | haftende Liegenschaften | |
| | EZ 1131 KG 45521 Pucking I, C-LNR 3 | |
| | EZ 803 KG 49227 Pichlern, C-LNR 6 | |
| | EZ 2458 KG 51216 Marchtrenk, C-LNR 9 | |
| | EZ 2158 KG 51226 Puchberg, C-LNR 8 | |
| 10 | gelöscht | |
| Seite 1 von 2 | | |



***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch 16.06.2025 12:47:10

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

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

Ein Teilbereich im Nord-Westen ist als „Schutzzone im Bauland – Schutz angrenzender Grünlandnutzungen“ (*schraffierter Bereich*) ausgewiesen.

Eine diesbezügliche Nachfrage bei der Stadtgemeinde Marchtrenk ergab:

Ff1-Zone: Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Frei- und Grünfläche, Bepflanzungen):
Frei- und Grünflächen, die mit heimischen oder Standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen, zum Schutz angrenzender Nutzungen und zur Aufnahme von Fuß/Radwegen.
Notwendige Unterbrechungen der Bepflanzungen für Erschließungen, Ver- und Entsorgungen sind gestattet.
Bestehende, bewilligte Gebäude können erhalten bleiben.

Auszug Mail v. 15.07.2025

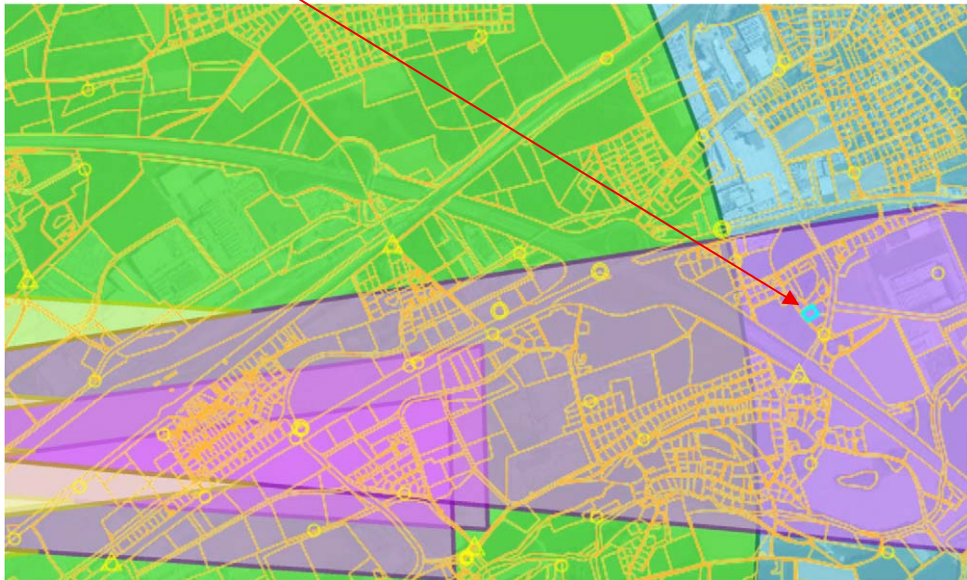


DORIS

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.

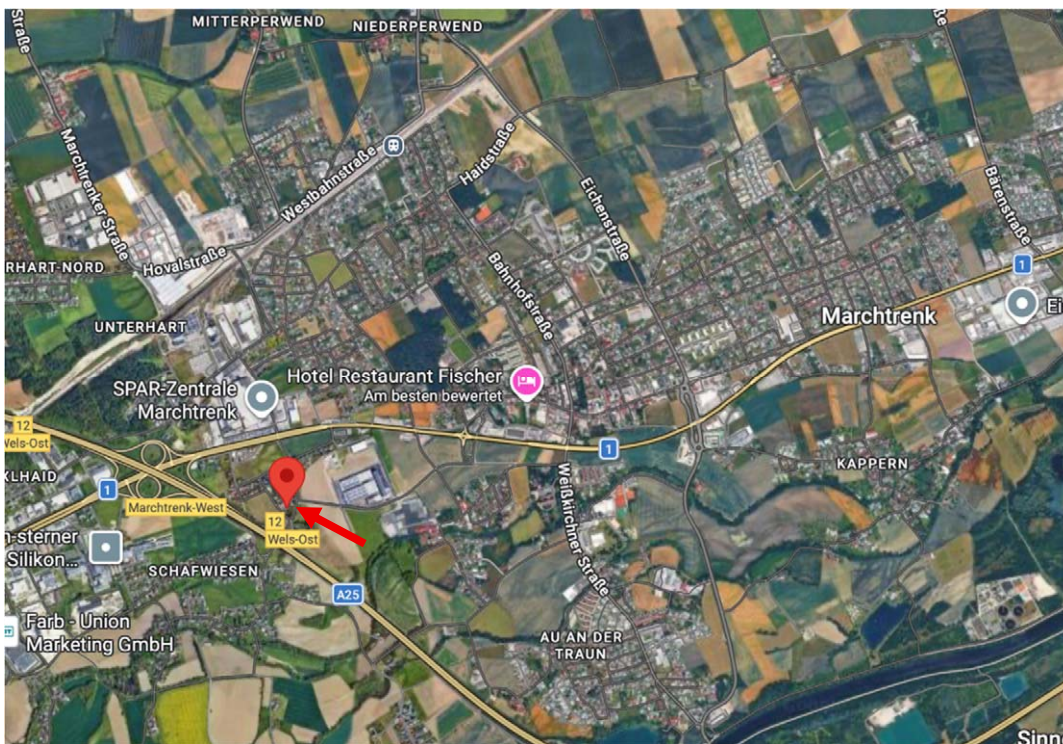
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der „Sicherheitszone Luftfahrt“:



- Anflugsektoren
- Horizontalfläche
- Kegelfläche
- Sicherheitsstreifen
- Übergangflächen

DORIS

02.03. Lage

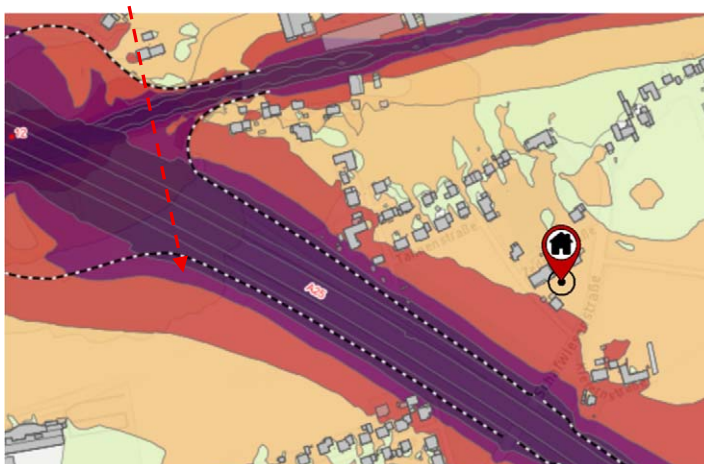


Ausschnitt Google Maps

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung südlich der Bundesstraße B1 bzw. östlich der Autobahn A25.

Das Stadtzentrum von Marchtrenk (Stadtamt Marchtrenk) ist ca. 2,1 km entfernt.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer vom Straßenlärm belasteten Zone:



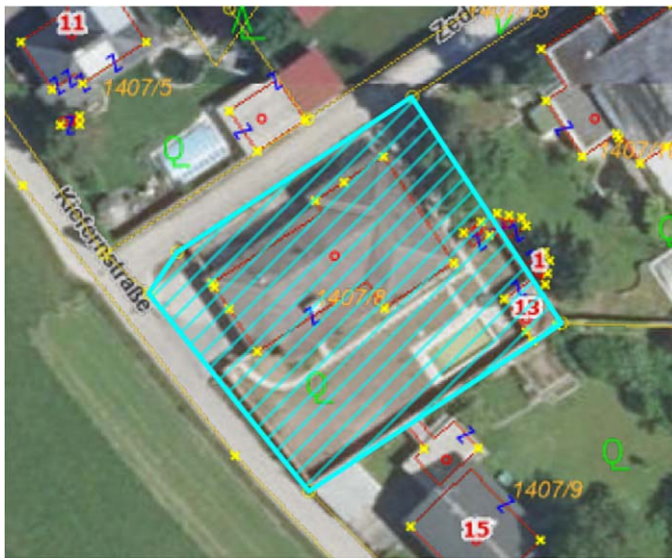
Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-/qKiefernstraße%2013/x48.18656,14.09383,17z/@48.18556,14.09286,16z

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 Wohnobjekt (*tw. Rohbauzustand*), *tw.* unterkellert, sowie einer Garage bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Objekte

02.06.01. Historie Bauakt

- 13.08.1971 Baubewilligung „Errichtung eines Wohnhauses mit Garage“
Baufertigstellung: 26.03.1973
- 1974 Ölfeuerungsanlage
- 1990 Kanal
- 18.09.2007 Bescheid „Anschlusspflicht an die gemeindeeigene Wasserversorgungs-
anlage“
2010: Wasser-Anschluss
- 20.07.2023 Baubewilligung „Umbau und Aufstockung eines Bungalows,
2 Wohneinheiten und Carports“



Auszug Einreichplan – Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

Im Einreichplan sind 3 selbständige Wohnungen dargestellt und in der Natur auch so ausgeführt.

- 26.01.2024 Bescheid „Vorschreibung Verkehrsflächenbeitrag“

Anm.d.SV:

- Lt. Angabe des Geschäftsführers der verpflichteten Partei wurde ca. 2023 mit dem Umbau begonnen → im Bauakt ist KEINE Baubeginnanzeige vorhanden.
- Der „Altbau“ (vorm. „Bungalow, unterkellert“ – Errichtung Anfang der 1970er Jahre) wurde zwischenzeitlich renoviert/tw. umgebaut. Das Erdgeschoß dieses Gebäudeteils ist am Tag der Befundaufnahme bewohnt (das Obergeschoß ist im „Rohbauzustand“)
- Der Zubau gestaltet sich in der Natur nicht als EINE zusätzliche Wohneinheit, sondern es sind 2 Wohneinheiten (jeweils 1 im EG (Wohnung 1) und 1 im OG (Wohnung 2), im „Rohbauzustand“, vorhanden.

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

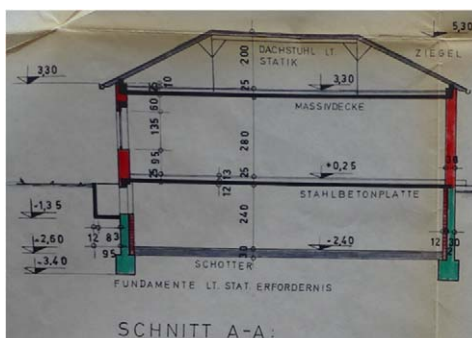
02.06.02. Baubeschreibung

Dach: „Altbau – vorm. Bungalow“: Walmdach mit Dachziegel-Eindeckung
Zubau: Flachdach

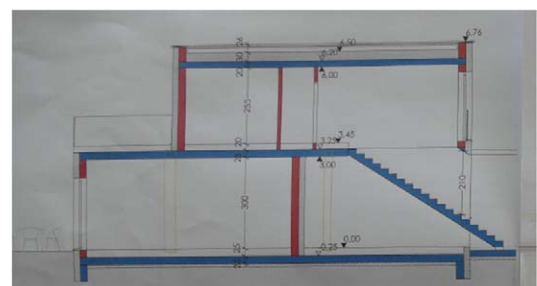


Auszug Einreichplan 2023 – Kopie Bauakt

Decke: massiv



Auszug Einreichplan 1971



Auszug Einreichplan 2023

Wände: tw. massiv, tw. Leichtbauweise, tw. (noch) nicht vorhanden

Fassade: Vollwärmeschutz (lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten: tw. 10 cm, tw. 20 cm).
Die Dämmplatten sind tw. schon UV-geschädigt.
Der Vollwärmeschutz ist in Teilbereichen noch „unfertig“, unfertige Fenster- und Türleibungen.
Der gesamte Sockelbereich ist „unfertig“.
Im gesamten Fassadenbereich fehlt die Spachtelung und in der Folge der Fassadenputz.

Fenster: Kunststoff isolierverglast
Anm.d.SV:
lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten: polnisches Fabrikat Wohnung 1 und 2, „Entholzer-Fenster“ Wohnung 3
Bei sämtlichen Terrassentüren fehlen die Rigole.

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpen
Anm.d.SV:
Dzt. ist nur die Wärmepumpe für Wohnung 3 vorhanden.
Lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten ist geplant,

- *das (noch nicht vorhandene) Außengerät für die Wohnung 1 rechts neben der Eingangstür,*
- *das Außengerät für die Wohnung 2 auf dem (Flach-)Dach zu platzieren.*

Wasser: öffentliche Wasserleitung
1 Wasseruhr für Wohnung 1 und 2 (= Zubau – siehe „Technikraum Wohnung 1“)
1 Wasseruhr für Wohnung 3 (= „Altbau“)

zusätzlich ist auf der Liegenschaft ein eigener Brunnen vorhanden
(Anschluss an die öffentliche Wasserleitung: 2010)
Anm.d.SV:
Dieser wurde bei der Befundaufnahmen nicht vorgezeigt.

Außenansichten:



Nord-West



Nord-Ost



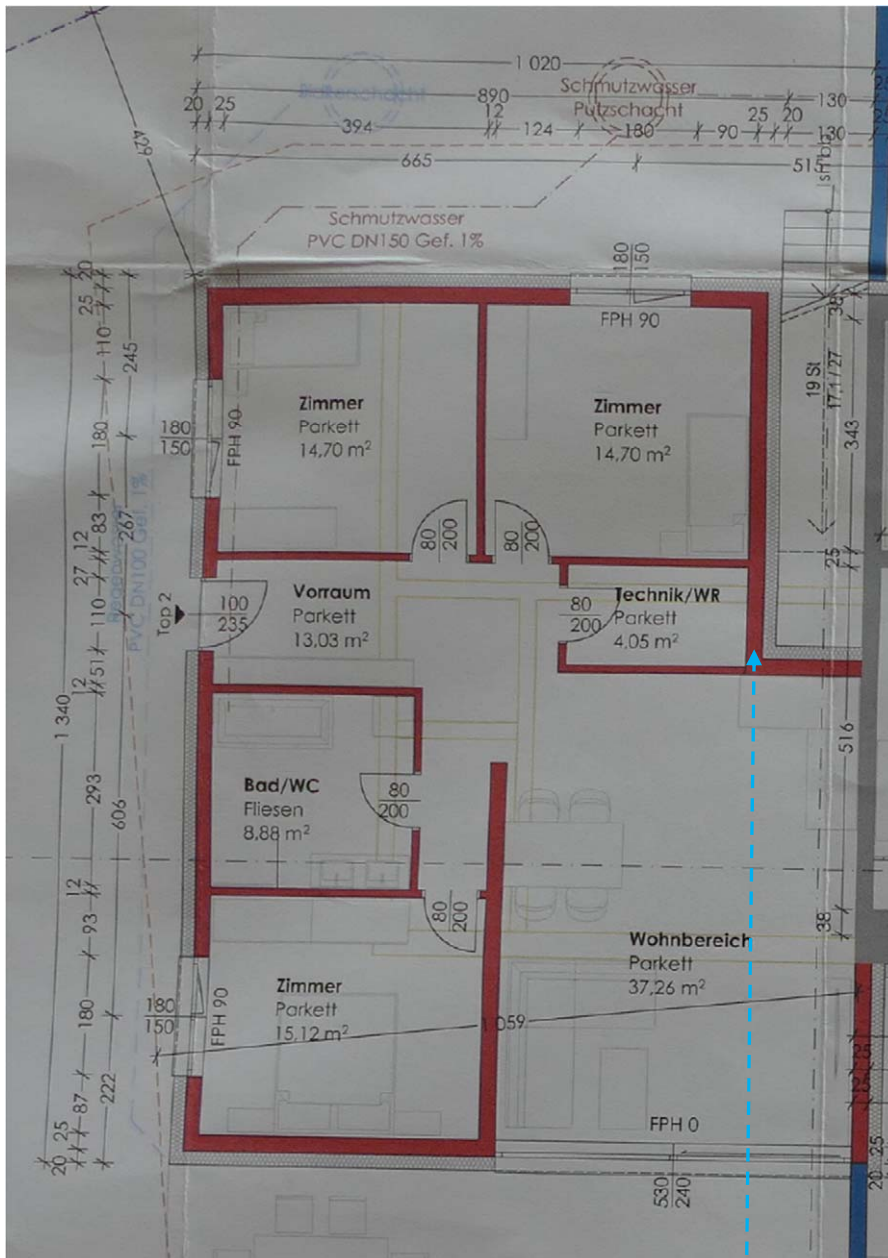
Süd-Ost

02.06.03. Wohnung 1

Die „Wohnung 1“ befindet sich im Erdgeschoß des Zubaus und ist „im Rohbau-Zustand“.

Lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten wurde der Estrich 2024 hergestellt (= letzte Bautätigkeit im Bereich der Wohnung 1).

Nutzfläche: ca. 109 m² (lt. Einreichplan 2023 – inkl. „vergrößertem“ Technikraum)



Auszug Einreichplan 2023 (Kopie Bauakt)

Der Technik/WR-Raum ist vergrößert ausgeführt (Wand Richtung Stiege zu Wohnung 2, OG, ist in der Natur nicht vorhanden).

Eingangsbereich:

Der Eingangs-/Zugangsbereich ist „unfertig“.

Eingangstür: Alu

Vorraum

Estrichboden

Raumhöhe: 2,66 m

Anm.d.SV:

Elektroverteiler-Schrank ist vorhanden, lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten wurde bei dieser Wohnung erst tw. mit der Elektroinstallation begonnen.



Raum 1

Estrichboden

Anm.d.SV:

Im Raum sind deckenhoch WC-Spülkästen (= Fahrnisse) gelagert.



Raum 2

Estrichboden

Anm.d.SV:

Im Raum sind deckenhoch WC-Spülkästen (= Fahrnisse) gelagert.



Technikraum

Estrichboden

Fußbodenheizungsverteiler

Wasseruhr

*Anm.d.SV:**Diese Wasseruhr ist sowohl für die Wasserversorgung der Wohnung 1 als auch der Wohnung 2 im OG*Raum 3

Estrichboden

Schiebetür Richtung Garten

Elektroinstallation im Bereich der Glas-Schiebetür.

*Anm.d.SV:**Im Raum sind deckenhoch WC-Spülkästen (= Fahrnisse) gelagert.*

Raum 4

Estrichboden

Anm.d.SV:

Im Raum sind deckenhoch WC-Spülkästen (= Fahrnisse) gelagert.Bad

Estrichboden

tw. Sanitär- und Elektro Rohinstallation vorhanden

Sonstiges

- Lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten sind neben dem Eingang, unter Niveau verborgen, Leerverrohrungen für die Wärmepumpe vorhanden. Beim Ortsaugenschein ist augenscheinlich lediglich eine Elektro-Leerverrohrung vorhanden.



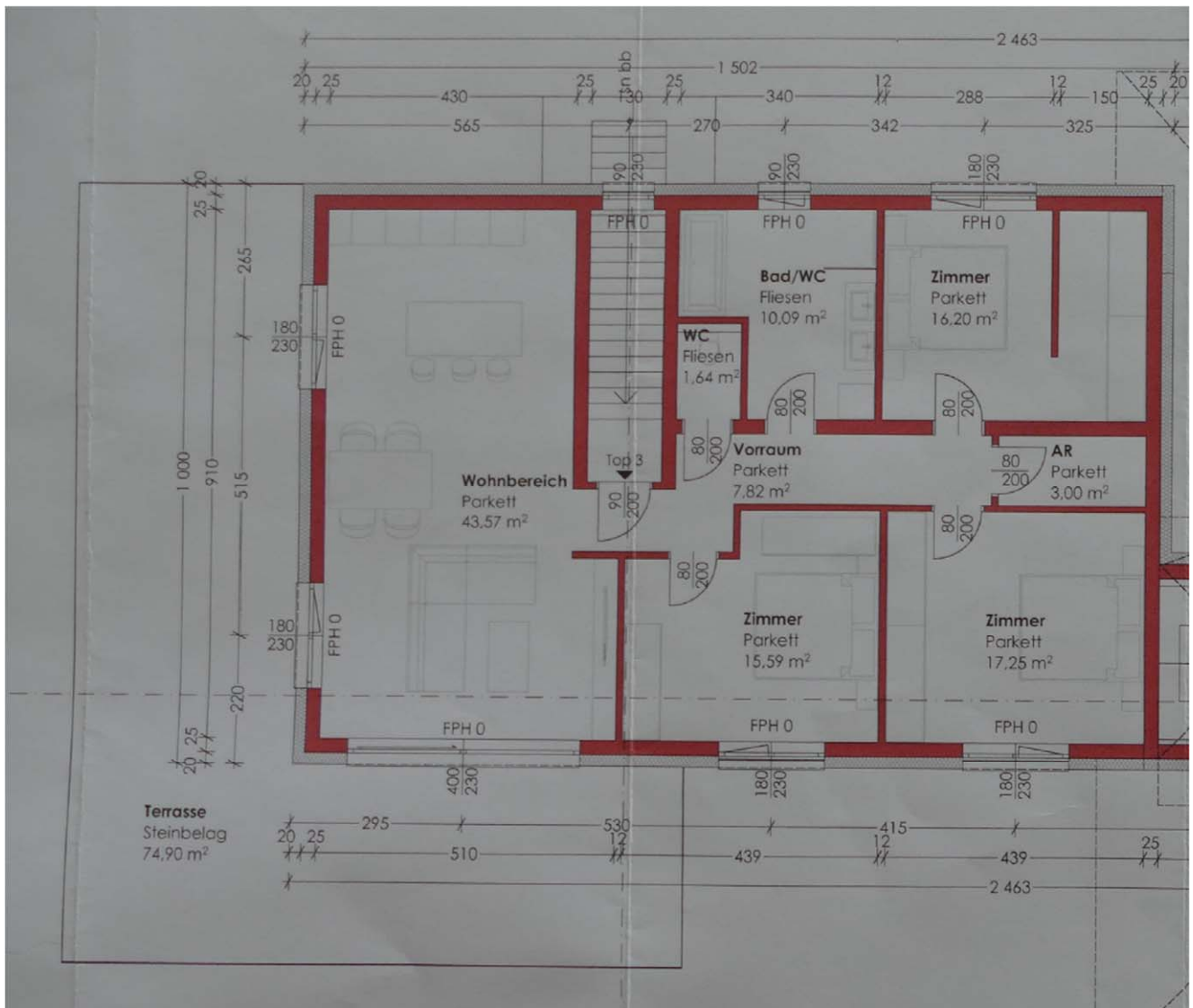
- Aufgrund zahlreicher deckenhoch gelagerter Fahrnisse, war eine Befundung von Wänden, Böden und Decke tw. nur sehr eingeschränkt möglich.

02.06.04. Wohnung 2

Die „Wohnung 2“ befindet sich im Obergeschoß des Zubaus und ist „im Rohbau-Zustand“.

Lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten wurde die Bautätigkeit bei dieser Wohnung im August/September 2024 eingestellt.

Nutzfläche: ca. 115 m² (lt. Einreichplan 2023)



Auszug Einreichplan 2023 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

Am Tag der Befundaufnahme waren keine Zwischenwände vorhanden.

Eingangsbereich:

Der Zugang erfolgt über eine „Außentreppe“ – dzt. Rohbauzustand

Wohnungs-Eingangstür: Alu

Treppenbreite („Rohbauzustand“): 1,27 m

Stufentiefe („Rohbauzustand“): 26 cm

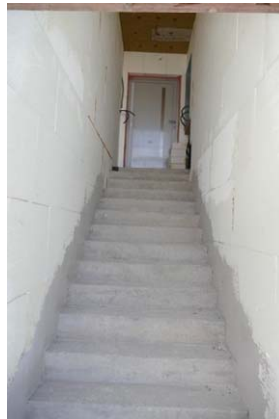
Stufenhöhe („Rohbauzustand“): ca. 17,5 cm → oberste Stufe: Höhe ca. 13 cm

Warnung d. SV:

Die oberste Stufe stellt, aufgrund der (niedrigen) Höhe eine Stolperstufe dar!

Anm.d.SV:

Elektroverteiler-Schrank (rechts neben der Eingangstür) ist vorhanden, lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten wurde bei dieser Wohnung erst tw. mit der Elektroinstallation begonnen.



Wohnraum / Zimmer / Zimmer / Zimmer / Bad / WC

Estrichboden

(unfertige) Wasser-/Sanitär und Heizungs-Rohinstallation vorhanden

Raumhöhe: 2,57 m

Ausgang Terrasse

Anm.d.SV:

- *Lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten fehlen in dieser Wohnung noch die „Rigips-Zwischenwände“.*





Terrasse

Bitumen-Abdichtung → Rohbauzustand

Anm.d.SV:

beschädigte/unfertige Fassadendämmung (WDVS) im Bereich der Terrasse

Warnung der SV:

Es fehlt eine Absturzsicherung!



02.06.05. Wohnung 3

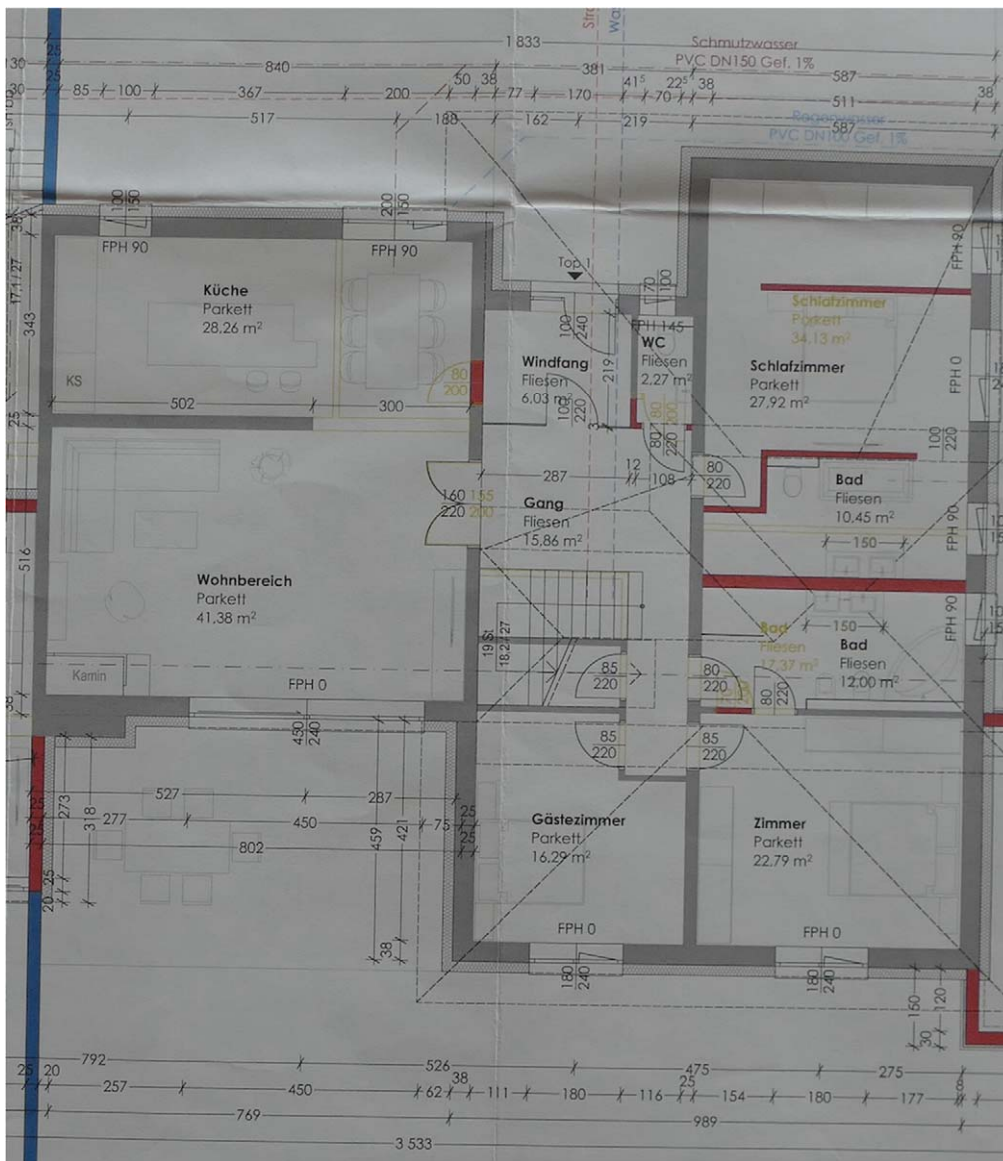
Die „Wohnung 3“ befindet sich im „Altbau“.

Ursprünglich waren in diesem Bereich lediglich das Erdgeschoß sowie der Keller ausgebaut. 2023 wurde bei dieser Wohnung ein (*zusätzlicher*) Ausbau des Dachgeschoßes baubewilligt.

Das Erdgeschoß wurde, lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten, in den Jahren 2022/2023 umgebaut und wird, ausgenommen das OG (*Rohbauzustand*) seit der Fertigstellung von seinen Eltern bewohnt.

Der Dachgeschoßausbau ist noch nicht fertiggestellt.

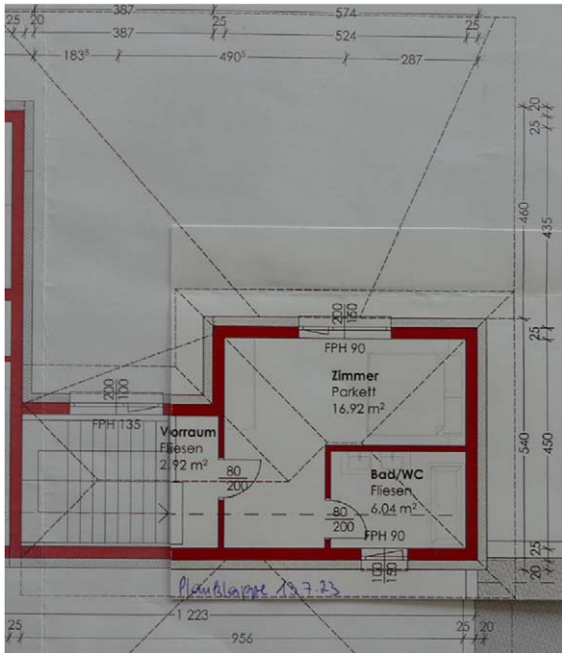
Nutzfläche: EG: ca. 183 m² (lt. Einreichplan 2023)



Auszug Einreichplan 2023 (Kopie Bauakt)

Zugang zum Obergeschoß ist am Tag der Befundaufnahme lediglich „von außen“ möglich. Der Zugang zur DG-Treppe ist mit einer Trockenbauplatte „verschlossen“.

Nutzfläche: OG: ca. 26 m² (lt. Einreichplan 2023)



Auszug Einreichplan 2023 (Kopie Bauakt)

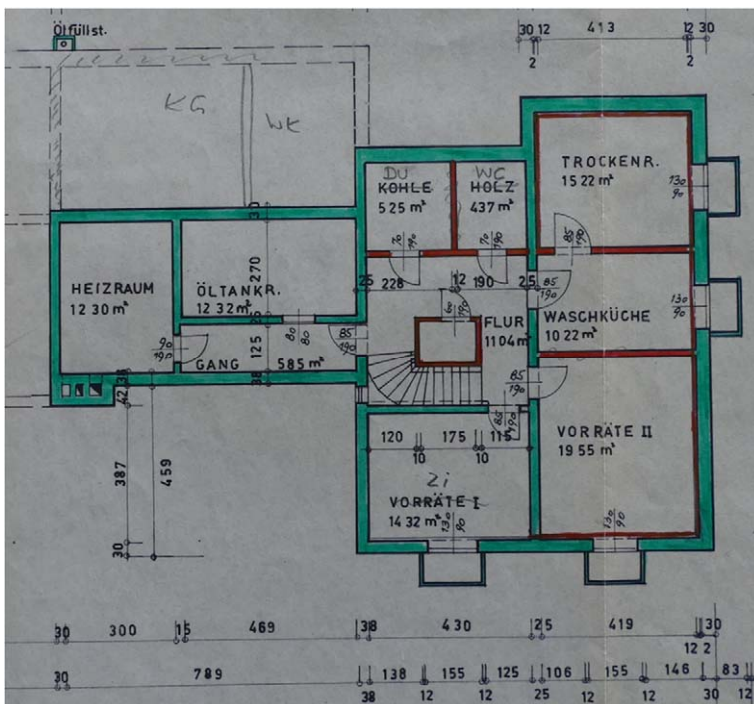
→ EG und OG gesamt: ca. 229 m²

Die Wohnung 3 verfügt über einen **Keller**.

Anm.d.SV:

Der Keller wurde (wesentlich) größer, als im Jahr 1971 baubewilligt, ausgeführt → u.a. wurde auch die Loggia/Terrasse unterkellert.

Nutzfläche: ca. 203 m² (= EG, d.s. ca. 183 m², + ca. 20 m² Terrassenfläche)



Auszug Einreichplan 1971 (Kopie Bauakt)

Eingangsbereich:

Der Eingangs-/Zugangsbereich ist „unfertig“.

Im „Vorgartenbereich“ ist die Wärmepumpe der Wohnung 3 situiert.

Eingangstür: Alu



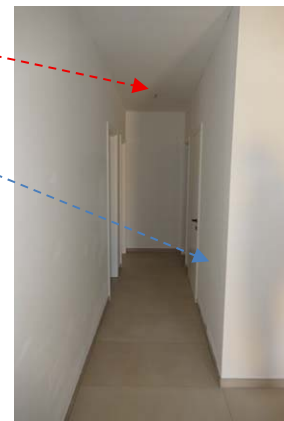
Vorraum

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,80 m

Anm.d.SV:

- offene Elektrokabel an der Decke → ev. Stromschlaggefahr
- mit Rigips-Platten verschlossener OG-Stiegenaufgang



WC

Fliesenboden

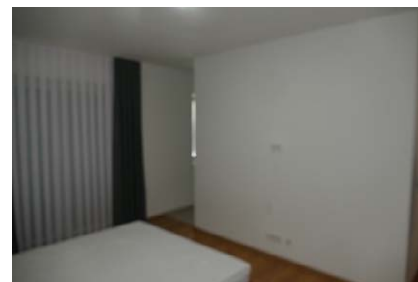
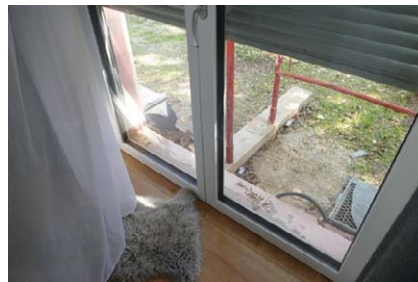
WC, Waschbecken



Schlafzimmer mit Schrankraum

Laminatboden

Ausgang Garten, Zugang zum Badezimmer



Bad 1

Fliesenboden

Badewanne, Waschbecken, Dusche, WC, Wäsche-Abwurf



Bad 2

Fliesenboden

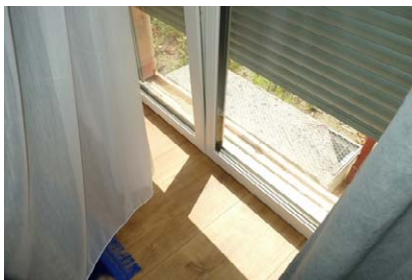
Badewanne, Doppel-Waschbecken, Dusche, WC, Bidet



Schlafzimmer

Laminatboden

Zugang Badezimmer, Ausgang Garten



Schlafzimmer

Laminatboden

Ausgang Garten



Wohnzimmer

Laminatboden

Schiebetür Richtung Vorraum

offener Kamin

Ausgang Garten/Loggia, Zugang Küche



Terrasse

Fliesenboden

Anm.d.SV:

Es ist kein Rigol im Bereich der Terrassentüren vorhanden.



Essen/Küche

Fliesenboden



Aufgang Dachgeschoß

Der Aufgang zum Dachgeschoß ist (dzt. noch mit Trockenbau-Platten) „verschlossen“.



Dachgeschoß

Der Zugang zum Dachgeschoß ist am Tag der Befundaufnahme lediglich „über außen“ möglich.

Die Räumlichkeiten sind noch im „Rohbau-Zustand“.

- Der Estrichboden ist vorhanden.
- Es sind keine Zwischenwände vorhanden.
- Wasser-/Sanitär-Rohinstallation vorhanden.
- Terrasse: Bitumen-Abdichtung

Warnung der SV:

Im Bereich der Terrasse fehlt eine Absturzsicherung!

Im Bereich der Stiege fehlt eine Absturzsicherung!



Abgang Keller

Massivtreppe mit Fliesenbelag

Durchgangslichte: ca. 1,80 m

Anm.d.SV:

Es fehlt ein Handlauf!



Keller:

Vorraum:

Raumhöhe: 2,30 m

Elektro-Verteiler mit Starkstrom

Fußboden-Heizungsverteiler

Anm.d.SV:

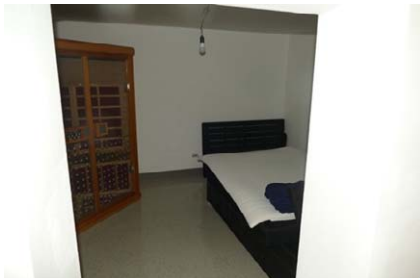
oberhalb des Elektro-Verteilers offene Elektro-Leitung vorhanden → ev. Stromschlaggefahr!



Keller

beschichteter Betonboden

Durchgangslichte: 1,82 m



Keller

beschichteter Betonboden

Haustechnik



Keller

beschichteter Betonboden



Keller

beschichteter Betonboden

Wasseruhr, Elektro-Hausanschluss



Keller

beschichteter Betonboden



Keller

beschichteter Betonboden

Dusche



Keller

beschichteter Betonboden

WC



Keller

beschichteter Betonboden

Anm.d.SV:

augenscheinliche Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Außenwände und der Decke



Keller

beschichteter Betonboden

Waschmaschinen-Anschluss, „Wäsche-Abwurf-Rohr“



Keller

beschichteter Betonboden



Keller

beschichteter Betonboden



Die Garage wurde in Massivbauweise, mit einem Flachdach, (*neu*) errichtet.



Der Zugang zur Garage ist am Tag der Befundaufnahme lediglich über den Garten möglich.

Fassade: Vollwärmeschutz (*lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten: 10 cm*)
Anm.d.SV:
*Die Wärmedämmplatten „überragen“ die Einfriedungsmauer.
Ob diese Mauer auf „eigenem Grund“ steht, kann nur durch eine Detailvermessung
durch einen Geometer festgestellt werden.*

Boden: Estrichboden

Tor: 2 Deckensektionaltore
Tor gartenseitig: elektrischer Torantrieb, B = 4,96 m, Durchfahrtslichte: 2,04 m



Sonstiges:

- Aufgrund der zahlreich gelagerten Fahrnisse war eine Detailbefundung des Bodens und der Wände nicht möglich.

02.06.07. Außenanlagen

Die Zugangs-/ Zufahrtsbereiche sind unfertig/im Rohbauzustand.



Gartenseitig wurde mit der Errichtung eines Pools (7,30 m x 3,50 m) begonnen.



Das Grundstück ist (dzt.) im westlichen und nördlichen Bereich „offen“ gestaltet. Im östlichen und im südlichen Bereich wurde eine Betonmauer errichtet.



Der gesamte Garten ist noch „im Rohbauzustand“.

Bis dato wurde KEIN Carport errichtet.

02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.02. Außerbücherliche Lasten

Miet-/Bestandsverträge:

Am Tag der Befundaufnahme wurde

- die Wohnung 3 von den Eltern von Herrn Sead Sopaj, Geschäftsführer der Verpflichteten, bewohnt.

Seitens der Verpflichteten wurde, trotz Aufforderung durch die SV beim Ortsaugenschein und trotz Aufforderung durch das Gericht, KEIN Mietvertrag übermittelt.

Die Wohnungen 1 und 2 sind noch „im Rohbau-Zustand“.
Das OG von Wohnung 3 ist ebenfalls noch „im Rohbau-Zustand“.

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtamt Marchtrenk:

Eine Anfrage bei der Finanzverwaltung des Stadtamtes Marchtrenk ergab:

Die Hausbesitzabgaben für das 3. Quartal 2025 in Höhe von € 261,61 wurden mit 29.07.2025 vorgeschrieben und sind mit 15.08.2025 fällig.

Diese sind somit am Kontoblatt enthalten, weil sie vor dem Stichtag vorgeschrieben wurden, stellen aber zum angegebenen Stichtag noch keinen Rückstand dar.

Der tatsächliche Rückstand zum Stichtag beträgt daher € 914,28. ←

Auszug Mail vom 04.08.2025

Abgaben-/Gebührenrückstand zum Stichtag 31.07.2025:

€ 914,28

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

| | | | |
|--------------------|---------------------------|------------------------|------------|
| BEZEICHNUNG | Cristal Immo GmbH | Umsetzungsstand | Planung |
| Gebäude(-teil) | EFH- Planzustand Zu/Umbau | Baujahr | 1970 |
| Nutzungsprofil | Einfamilienhäuser | Letzte Veränderung | 2023 |
| Straße | Kiefernstraße 13 | Katastralgemeinde | Marchtrenk |
| PLZ/Ort | 4614 Marchtrenk | KG-Nr. | 51216 |
| Grundstücksnr. | 1407/8 | Seehöhe | 304 m |

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

| | HWB _{ref,SK} | PEB _{SK} | CO _{2eq,SK} | f _{GEE,SK} |
|------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| A ++ | | A ++ | A ++ | A ++ |
| A + | | | | |
| A | | | | |
| B | B | | | |
| C | | | | |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |

Stadamt Marchtrenk

Bundesgebühr € 21,80

Verwaltungsabgabe €

Summe € 21,80

am entrichtet.

Unterschrift: _____

HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

HWB_{ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudeelektrischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HEEB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

SK: Das Standortklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieleistungen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EU vom 19. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Energieausweis ist für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX-3000 (20230201) 64 Bit V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 573,5 m ² | Heiztage | 220 d/a | Art der Lüftung | |
| Bezugsfläche (BF) | 458,8 m ² | Heizgradtage | 3783 Kd/a | Solarthermie | |
| Brutto-Volumen (V _B) | 2 088,2 m ³ | Klimaregion | N | Photovoltaik | |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 1 405,7 m ² | Norm-Außentemperatur | -14,9 °C | Stromspeicher | |
| Kompaktheit (A/V) | 0,67 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | |
| charakteristische Länge(L) | 1,49 m | mittlerer U-Wert | 0,18 W/m ² K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-BGF | | LEK _T -WERT | 15,73 | RH-WB-System (primär) | |
| Teil-BF | | Bauweise | mittelschwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-V _B | | | | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| Ergebnisse | | Nachweis über fGEE |
|-------------------------------|---|--------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref,RK} = 31,7 kWh/m ² a | entspricht |
| Heizwärmebedarf | HWB _{RK} = 31,7 kWh/m ² a | entspricht |
| Endenergiebedarf | EEB _{RK} = 26,0 kWh/m ² a | entspricht |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE,RK} = 0,50 | entspricht |
| Erneuerbarer Anteil | Wärmepumpe | entspricht |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Q _{n,Ref,SK} = 21 967 kWh/a | HWB _{Ref,SK} = 38,3 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | Q _{n,SK} = 21 967 kWh/a | HWB _{SK} = 38,3 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | Q _{hw} = 4 396 kWh/a | WWWB = 7,7 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | Q _{n,Ref,SK} = 8 286 kWh/a | HEB _{SK} = 14,4 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | ϑ _{AWZ,WW} = 0,58 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | ϑ _{AWZ,RH} = 0,26 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | ϑ _{AWZ,H} = 0,31 |
| Haushaltsstrombedarf | | HHSB = 13,9 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | Q _{HHSB} = 7 966 kWh/a | EEB _{SK} = 28,3 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | Q _{EEB,SK} = 16 252 kWh/a | PEB _{SK} = 46,2 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q _{PEB,SK} = 26 491 kWh/a | PEB _{em,SK} = 28,9 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | Q _{PEBn,em,SK} = 16 577 kWh/a | PEB _{em,SK} = 17,3 kWh/m ² a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | Q _{PEBem,SK} = 9 914 kWh/a | CO _{2eq,SK} = 6,4 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | Q _{CO2eq,SK} = 3 689 kg/a | f _{GEE,SK} = 0,52 |
| Photovoltaik-Export | Q _{PVE,SK} = | PVE _{Export,SK} = |

ERSTELLT

| | |
|-------------------|--------------|
| GWR-Zahl | 18/2023 |
| Ausstellungsdatum | 09. Mai 2023 |
| Gültigkeitsdatum | 09. Mai 2033 |
| Geschäftszahl | 18/2023 |

ErstellerIn
Unterschrift

BM Ing. Tröschler Harald 07482-42022

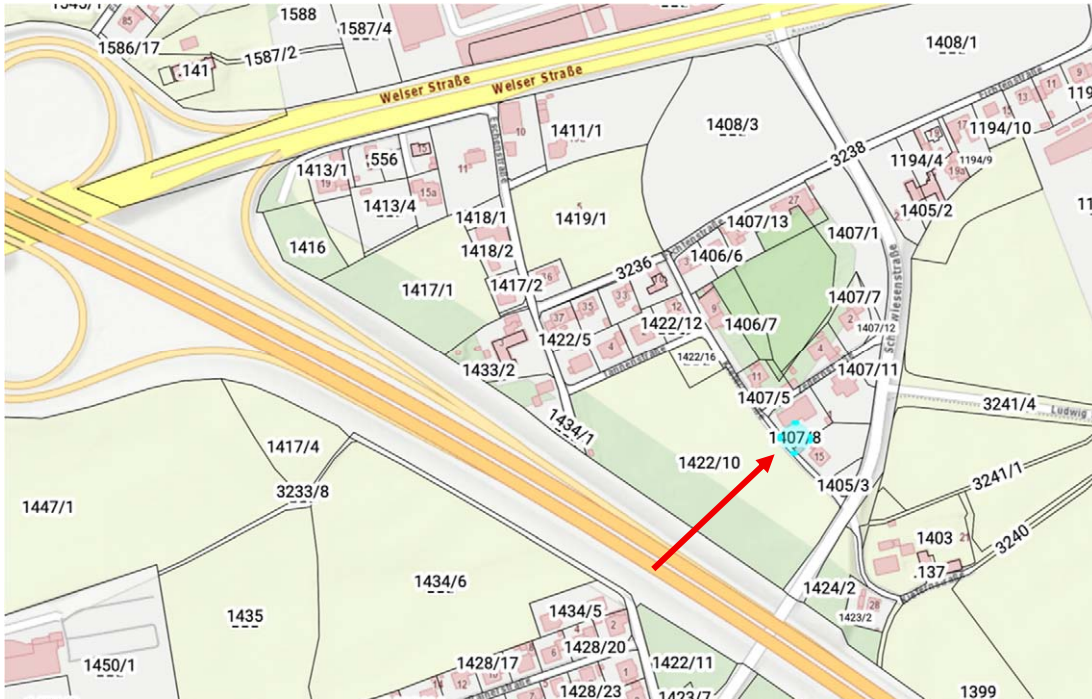
BMB
Baumanagement Brandstetter
Baumeister Ing. Thomas Brandstetter
Siedlerstraße 11, 3004 Riederberg
Anspruchspforte
Baumeister Ing. Harald Tröschler
Mobil 443 (0) 864/88229633

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geom angegeben abweichen.

Version: AX3000 (20230201) 64 Bit V2021

Kopie Bauakt

02.09. 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 und in „nicht parifiziertem Zustand“, werden – erfahrungsgemäß – durch die jeweiligen Eigentümer bzw. deren Familie(n) 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.

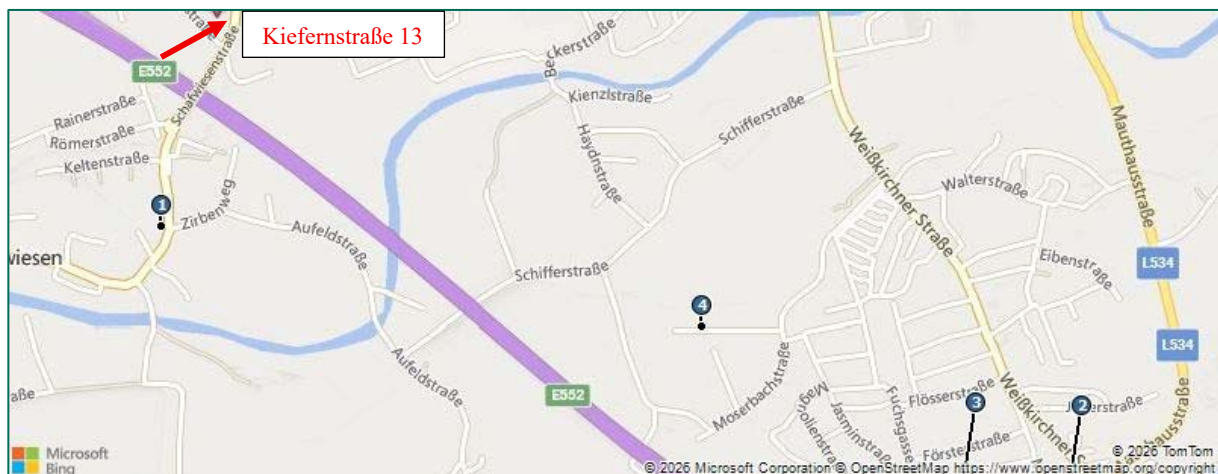
Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

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 | 24.02.2023 | 4614 Marchtrenk KG Marchtrenk, KGNr. 51216, EZ 4499, GStNr. 1374/23 | € 240.000,00 | 771 m ² | € 311,28/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 handelte. 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 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 01.05.22 | 180 | 250 |
| 01.05.23 | 200 | 350 |
| 01.05.24 | 200 | 350 |
| 01.05.25 | 240 | 350 |

Das gegenständliche Grundstück wird, unter Berücksichtigung Lage, Größe und der aktuellen Preisentwicklung, mit € 340,00/m2 bewertet.

Gesamtbodenwert:

$$€ 340,00 \times 1.274 \text{ m}^2 = € 433.160,00$$

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 2458, KG 51216 Marchtrenk, beträgt, zum Bewertungsstichtag 31.07.2025: **€ 433.160,00**

03.02.02. Sachwertverfahren

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

Aufgrund der Errichtung des Gebäudeteiles Wohnung 3 Anfang der 1970er Jahre sowie unter Berücksichtigung der Sanierung/des Umbaus/Zubaus ca. im Jahr 2023 wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren ausgegangen.

Anm.d.SV: „wirtschaftliche Einheit“ des Gesamtobjektes

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 36 % der Herstellkosten.

Für „fiktiv fertige“ Außenanlagen werden pauschal 6 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für die noch fehlenden Fertigstellungsarbeiten (*Außenputz, Fertigstellung der Wohnungen 1, 2 und OG Wohnung 3*) werden 35 % des „Bauzeitwertes fiktiv fertig“ als „Wertminderung fehlende Fertigstellungsarbeiten“ in Abzug gebracht.

Bei der Bewertung des Hauses wird von

- den (*gerundeten*) Nutzflächen des Einreichplanes 2023 bzw. beim Keller von den (*gerundeten*) Flächen des Erdgeschoßes der Wohnung 3 zuzüglich ca. 20 m2 unterkellerte Terrassenfläche,
Anm.d.SV: Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer die Keller-Flächen, obwohl nicht zur Gänze baubewilligt, in der gegebenen Form weiter nutzen würde und diese auch entsprechend einpreisen würde.
- einem funktionsfähigen Zustand der vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallation der Wohnung 3 (*Erdgeschoß und Keller*),

- einer ordnungsgemäßen Sanitär- und Heizungsrohinstallation im Bereich der Wohnungen 1 und 2,
- einer ordnungsgemäßen Abdichtung der Terrassen im Obergeschoß,
- einer NICHT vorliegenden Grenzüberbauung im Bereich der Beton-Einfriedungsmauern ausgegangen.

| | |
|--------------------------------|---|
| fiktive Lebensdauer: | 70 Jahre |
| wirtschaftl. Restnutzungsdauer | 45 Jahre |
| Baukosten EG (inkl. USt.) | € 3.000,00/m ² (fiktiv fertig) |
| Baukosten OG (inkl. USt.) | € 3.000,00/m ² (fiktiv fertig) |
| Baukosten KG (inkl. USt.) | € 1.500,00/m ² |
| Baukosten Garage (inkl. USt.) | € 1.350,00/m ² (fiktiv fertig) |
| Außenanlagen | + 6 % der Herstellkosten (fiktiv fertig) |
| Lineare Alterswertminderung | -36 % der Herstellkosten |
| Wertminderung „Fertigstellung“ | -35 % des Bauzeitwertes |

| | | | |
|--|--------------------|------------|---------------------|
| Netto-Nutzfl. EG W 1 (109 m ²) u. W 3 (183 m ²) | 292 m ² | 3.000 €/EH | 879.000,00 |
| Netto-Nutzfl. OG W 2 (115 m ²) u. W 3 (26 m ²) | 141 m ² | 3.000 €/EH | 423.000,00 |
| Netto-Nutzfl. KG W 3 (183 m ² + 20 m ²) | 203 m ² | 1.500 €/EH | 304.500,00 |
| Garage | 39 m ² | 1.350 €/EH | 52.650,00 |
| Herstellkosten | | | 1.656.150,00 |
| Außenanlagen | | 6% | 99.369,00 |
| Herstellkosten gesamt | | | 1.755.519,00 |
| Wertmind. Alter | | -36% | -631.986,84 |
| Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“ | | | 1.123.532,16 |
| abzügl. „Wertminderung Zustand“ | | -35% | -393.236,26 |
| Bauzeitwert | | | 730.295,90 |
| geb. Bodenwert | | | 433.160,00 |
| Sachwert fiktiv lastenfrei | | | 1.163.455,90 |



03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Rückstand Abgaben-/Gebühren Stadtamt Marchtrenk zum Stichtag 31.07.2025:

€ 914,28

Siehe Punkt 02.07.03.

04. Verkehrswertermittlung

- Die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage nach Objekten dieser Größe, Lage und im konkreten Bauzustand bereits sehr eingeschränkt ist.
- Die Wohnung 3 der gegenständlichen Liegenschaft ist zum Bewertungsstichtag (*lt. Angabe des Geschäftsführers der verpflichteten Partei anlässlich der Befundaufnahme: an die Eltern des Geschäftsführers*) vermietet.
Die Verpflichtete hat, trotz Aufforderung durch die SV beim Ortsaugenschein und trotz Aufforderung durch das Gericht, KEINEN Mietvertrag vorgelegt.
Es liegen KEINE Informationen vor, zu welchen Bedingungen (*Mietvertragsdauer, Höhe der Miete etc.*) die Wohnung 3 vermietet ist.
- Der Umstand, dass nicht nur die Wohnungen 1 und 2, sondern auch Teile der Wohnung 3 (*u.a. Obergeschoß, Außenbereich, Tür-/Fensterleibungen, Außenfassade*) noch nicht fertiggestellt sind,
die Unsicherheit, bei den bisher erbrachten Bauleistungen „versteckte Mängel“ vorliegen (*Wasser-/Sanitärinstallationen, Elektro-Leerverrohrung, Abdichtungen etc.*) und die Unsicherheit „ob und wie schnell das Objekt bestandsfrei gemacht werden kann“ löst ein Unbehagen beim Käuferkreis aus, was gutachterlich mit einer Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -25 % bewertet wird.

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Sachwert, fiktiv lastenfrei | € 1.163.455,90 |
| abzügl. Marktwertanpassung -25 % | € - 290.863,98 |
| Verkehrswert, fiktiv lastenfrei | € 872.591,93 |

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2458, KG 51216 Marchtrenk (B-INr. 2), lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 31. Juli 2025, beträgt, gerundet, € 873.000,00

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 31. Juli 2025, 10.00 bis 11.25 Uhr → Dauer 3/2 Stunde

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2458, KG 51216 Marchtrenk, BG Wels, wird zum Stichtag 31. Juli 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 873.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Außerbücherliche Lasten:

- *Der Mietvertrag der Wohnung 3 wurde trotz Aufforderung zur Vorlage durch die SV beim Ortsaugenschein und trotz Aufforderung durch das Gericht NICHT übermittelt. Das „diesbezügliche Unbehagen eines allfälligen Käufers“ wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt.*
 - *Rückstand Abgaben-/Gebühren Stadtamt Marchtrenk zum Stichtag 31.07.2025: € 914,28*
- Siehe Punkt 02.03.

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 20. März 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung 2023 (11 Seiten)
- (3) Einreichplan 2023 (6 Seiten)
- (4) Auszug Einreichplan 1971 (3 Seiten)
- (5) Fotobeilage (256 Fotos - 43 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 48 + 64 = **112 Seiten**