



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 16. März 2026

BG Wels – AZ: 10 E 2234/25b

SV-GZ: 25540

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4600 Wels, Marlies-Möst-Straße 81

(BG Wels, KG 51226 Puchberg, EZ 2158, Gst.-Nr. 459/7, B-INr. 1)

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. ORTSAUGENSCHHEIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN	8
02.03. LAGE.....	11
02.04. INFRASTRUKTUR	14
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	14
02.06. OBJEKTE.....	15
02.06.01. HISTORIE BAUAKT	15
02.06.02. WOHNHAUS	15
02.06.03. GARAGE.....	25
02.06.04. AUßENANLAGEN	28
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	30
02.07.01. BÜCHERLICHE RECHTE	30
02.07.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	33
02.07.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	36
02.08. ENERGIEAUSWEIS	37
02.09. ALTLASTEN	37
03. BEWERTUNG	38
03.01. ALLGEMEINES.....	38
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	39
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	39
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	40
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	42
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	44
05. ZUSAMMENFASSUNG	45



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

4600 Wels, Marlies-Möst-Straße 81
(BG Wels, KG 51226 Puchberg, EZ 2158, Gst.-Nr. 459/7, B-INr. 1)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Gramastetten Rodtal 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, 11.40 Uhr, statt.

Anwesende:

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

Ende der Befundaufnahme: 12.30 Uhr (*Dauer: 2/2 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 Magistrat der Stadt Wels
- Erhebungen elektronisches Grundbuch Bezirksgericht Wels
- Erhebungen DORIS (Digitales öo Raum-Informationen-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:	54 007-8-2793/1
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51226 Puchberg
Einlagezahl:	2158
Lageadresse:	Marilies-Möst-Straße 81, 4600 Wels
Einheitswert	
Anteil:	1/1
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 21.400,00
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 10,9009 / 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

Bereitstellungszeitpunkt: 27.06.2025 13:43:19 | Anschriftcode: W895559 | ÜSt: MANZ



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51226 Puchberg EINLAGEZAHL 2158
BEZIRKSGERICHT Wels

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 1 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3053/2025
Plombe 3178/2025

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
459/7	G GST-Fläche	*	242
	Bauf.(10)		139
	Gärten(10)	103	Marilies-Möst-Straße 81

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

***** A2 *****

- 1 a 6831/2019 Eröffnung der Einlage für Gst 459/7 aus EZ 2136
- 2 a 6404/2015 Bauplatz (auf) Gst 459/7 gem Bescheid 2015-05-20, BZ-BauR-4015-2015 Scho und Bewilligung 2017-06-27
- b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2136
- 3 a 5840/2017 3103/2020 RECHT der Anlagen zur Ableitung und Versickerung der Niederschlagswässer hins Gst 455/1 459/1 459/6 459/8 462/1 471/2 471/42 für Gst 459/7
- b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2136
- 4 a 5840/2017 RECHT der Regenwasserableitung hins Gste 459/9 459/10 für Gst 459/7
- b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2136
- 5 a 268/2018 Grunddienstbarkeit der Duldung der Anlagen zur Ableitung und Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Gst 455/10 für Gst 459/7
- b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2136

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
 CRISTAL IMMO GmbH (FN 507193y)
 ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
 a 6831/2019 Kaufvertrag 2019-05-21, Bescheid 2019-10-30 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 1989/2016
 DIENSTBARKEIT der Regenwasserableitung
 gem Pkt IV. 3 Kaufvertrag 2015-09-23
 hier auf Gst 459/7 für Gst 455/7
- b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2136
- 2 a 5840/2017
 DIENSTBARKEIT der Regenwasserableitung hier hins Gste 459/7
 gem Pkt IV.4. Kaufvertrag 2017-07-06 für Gste 455/5 459/11

Seite 1 von 2



b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
2136

3 a 5840/2017
REALLAST der Tragung der Aufwendungen und der Erhaltung der
Regenwasserableitungs- und Versickerungsanlagen gem Pkt V.7
Kaufvertrag 2017-07-06 für
Sonnenpark Puchberg GmbH (FN 437139b)

b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
2136

4 a 6831/2019 Pfandurkunde 2019-05-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 292.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten-Herzogsdorf eGen
(FN 75958d)

b gelöscht

5 a 1894/2023 Pfandurkunde 2023-04-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)

6 a 2093/2024 Pfandurkunde 2021-12-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)

8 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

9 gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 16.06.2025 12:44:55

Kopie Gerichtsakt

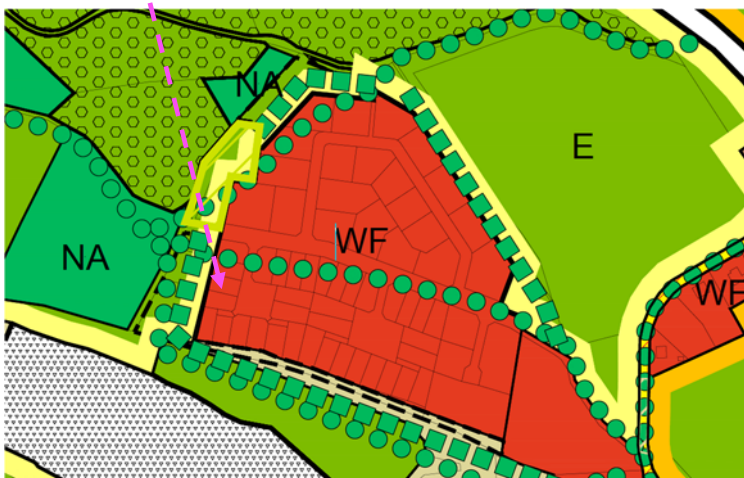
02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

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



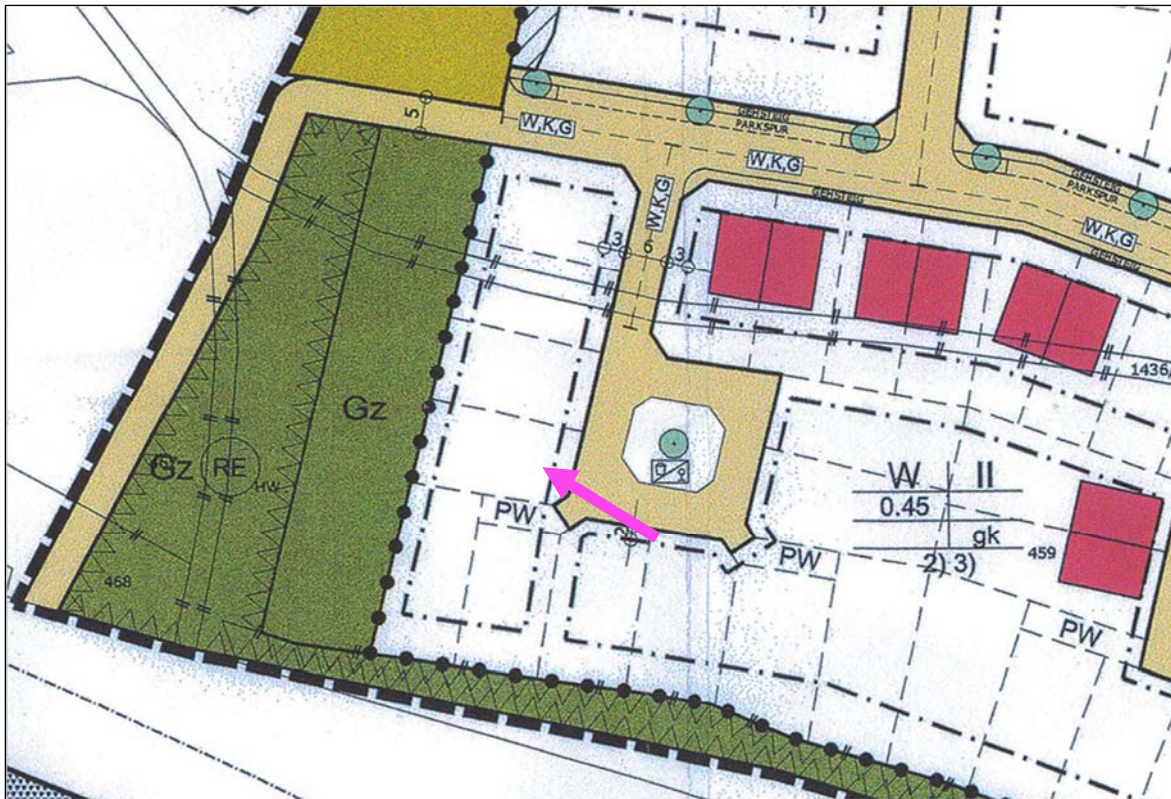
DORIS

Das **Örtliche Entwicklungskonzept** sieht im Bereich der direkt an die gegenständliche Liegenschaft angrenzenden Grundstücke KEINE Änderungen der bestehenden Widmungen vor:



Kopie Abt. Stadtentwicklung Wels

Bebauungsplan 904/A.1 (Rechtskraft 24.12.2014):

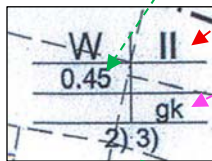


Kopie Abt. Stadtentwicklung Wels

Lt. Bebauungsplan Nr. 904/A.1 ist eine 2-geschoßige, gekuppelte, Bebauung sowie eine Grundflächenzahl von 0,45 verordnet:

Anm.d.SV:

$$\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = \frac{\text{Bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$$



Bedarfssymbole 2 und 3:

2) siehe Pkt. 7 der textl. Ergänzung

7 Nebengebäude und Schutzdächer

- 1) Im gegenständlichen Plangebiet sind sämtliche Bauwerke und bauliche Anlagen wie Schutzdächer, Garagen, Garten- und Gerätehütten,... unabhängig der Größe in die Flächenberechnung der Nebengebäude bzw. der maximal zulässigen Grundflächenzahl (= GRZmax) und Geschoßflächenzahl (= GFZmax) einzubeziehen.
- 2) Die Situierung von Nebengebäuden wie Garten- und Gerätehütten,... sowie ähnliche Nebengebäude ist im Bereich des Vorgartens (= der Bereich des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie) ausgeschlossen.
- 3) Der Mindestabstand von Schutzdächer, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des Punkt 1) hat zur Straßenfluchtlinie mindestens 2,00 m zu betragen, wobei ein ortsüblicher Dachvorsprung von maximal 1,00 m vorragen kann.
- 4) In jenem Bereich, der mit dem Planzeichen "2)" gekennzeichnet ist, hat die Situierung von sonstigen Nebengebäuden wie Garten- und Gerätehütten etc. grundsätzlich innerhalb der Baufluchtlinien für Hauptgebäude zu erfolgen. Im seitlichen Bauwuch wird die Errichtung von Schutzdächern und Garagen, die dem Stellplatznachweis dienen, als zulässig erachtet.

3) siehe Pkt. 9 der textl. Ergänzung

9 Architektonische Gestaltung

In jenem Bereich, der mit dem Planzeichen "3)" gekennzeichnet ist, sind die einzelnen Hauptgebäude am Bauplatz auf das äußere Erscheinungsbild (Fassade, Gebäudehöhe, Dachform etc. ...) einheitlich zu gestalten.

Betreffend **Einfriedungen und Stützmauern** ist im Bebauungsplan (*textliche Ergänzung*) Folgendes geregelt:

- 1) Die Abstandsbestimmungen von straßenseitigen Einfriedungen bei Gemeindestraßen gemäß Oö. Straßengesetz 1991 i.d.F. LGBl. Nr. 4/2013 finden für das gegenständliche Plangebiet keine Anwendung.
- 2) Einfriedungen zu Verkehrsflächen sowie zu Nachbargrundgrenzen im Vorgarten (= der Bereich des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie) bis zu einer Tiefe von 2,00 m von der Straßengrundgrenze sind nicht als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlichen undurchsichtigen Bauweisen zu gestalten. Sie sind transparent auszuführen, wobei ein maximal 60 cm hoher Sockel als zulässig erachtet wird. Die maximale Höhe der Einfriedung wird mit 2,00 m von der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche gemessen.
- 3) Stützmauern zu Verkehrsflächen sowie zu Nachbargrundgrenzen sind mit einer Höhe von maximal 1,00 m (gemessen vom niedriger gelegenen natürlichen Gelände) zulässig. Die Höhe allfälliger erforderlicher Absturzsicherungen ist auf die technische Erfordernis zu begrenzen. Die Gestaltung der Absturzsicherung gegen die Verkehrsfläche ist transparent auszuführen.

Betreffend **Nebengebäuden und Schutzdächern** ist im Bebauungsplan (*textliche Ergänzung*) Folgendes geregelt:

7 Nebengebäude und Schutzdächer

- 1) Im gegenständlichen Plangebiet sind sämtliche Bauwerke und bauliche Anlagen wie Schutzdächer, Garagen, Garten- und Gerätehütten,... unabhängig der Größe in die Flächenberechnung der Nebengebäude bzw. der maximal zulässigen Grundflächenzahl (= GRZmax) und Geschosflächenzahl (= GFZmax) einzubeziehen.
- 2) Die Situierung von Nebengebäuden wie Garten- und Gerätehütten,... sowie ähnliche Nebengebäude ist im Bereich des Vorgartens (= der Bereich des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie) ausgeschlossen.
- 3) Der Mindestabstand von Schutzdächer, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des Punkt 1) hat zur Straßenfluchtlinie mindestens 2,00 m zu betragen, wobei ein ortsüblicher Dachvorsprung von maximal 1,00 m vorragen kann.
- 4) In jenem Bereich, der mit dem Planzeichen "2)" gekennzeichnet ist, hat die Situierung von sonstigen Nebengebäuden wie Garten- und Gerätehütten etc. grundsätzlich innerhalb der Baufluchtlinien für Hauptgebäude zu erfolgen. Im seitlichen Bauwich wird die Errichtung von Schutzdächern und Garagen, die dem Stellplatznachweis dienen, als zulässig erachtet.

Betreffend **Stellplätzen** ist im Bebauungsplan (*textliche Ergänzung*) Folgendes geregelt:

Im gegenständlichen Plangebiet wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach folgenden Nutzungsformen festgelegt:

- | | | |
|----|---------------------------------------|-----------------|
| a) | Wohnbauten mit 1 Wohneinheit: | 2,0 STPL / 1 WE |
| b) | Wohnbauten mit 2 und 3 Wohneinheiten: | 1,5 STPL / 1 WE |

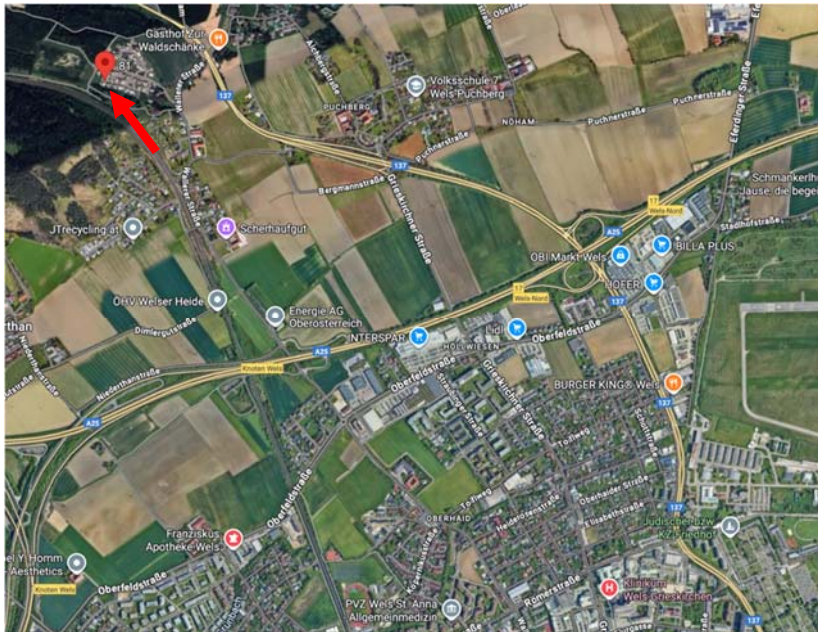
Die gegenständliche Liegenschaft liegt in der „Sicherheitszone Luftfahrt“:



Quellen: DORIS, BEV | Hinweis: Kein Rechtsanspruch aus te ableitbar!

DORIS

02.03. Lage



Ausschnitt Google Maps

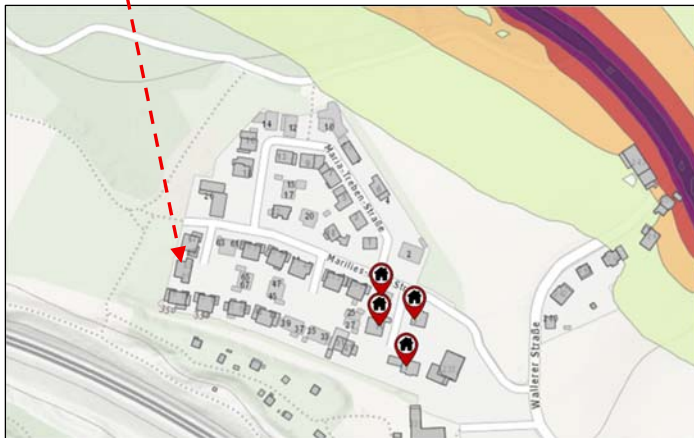
Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung im Stadtteil „Puchberg“, westlich der Bundesstraße B137 bzw. nördlich der Autobahn A25.

Der Hauptbahnhof Wels ist ca. 6 km entfernt.

Im Bereich der Siedlung befindet sich eine Bus-Haltestelle der Linien Wels. Diese Linie wird (nur) Montag bis Freitag, nur an Schultagen, angeboten:

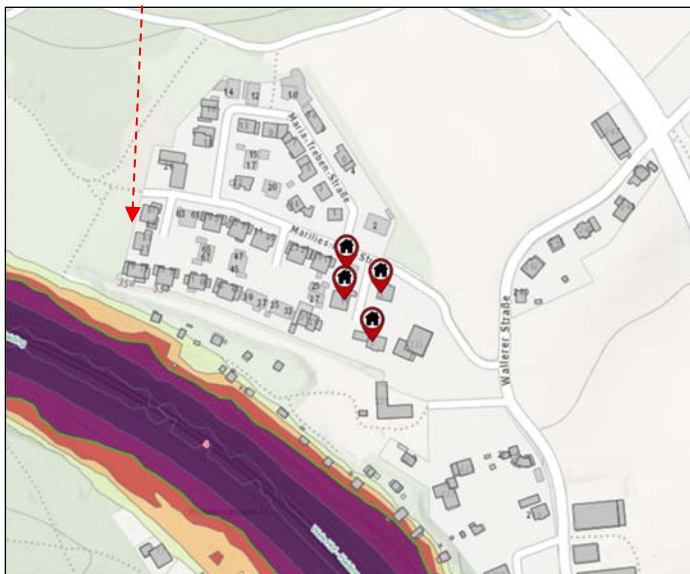
9 Hauptbahnhof – Puchberg – Oberlaab – Mitterlaab – Niederlaab – Unterhart – Stadthof – Oberhart – Unterleithen – Hauptbahnhof										
Montag bis Freitag • nur an Schultagen										
Linie 9	Hauptbahnhof (Neustadt) • Steig D1	7:20		11:00	11:55	12:55	13:55	15:35	16:35	17:35
	Neustadt Stefan-Fadinger-Straße			11:01	11:56	12:56	13:56	15:36	16:36	17:36
	Beethovenstraße						13:57	15:37	16:37	17:37
	Grillparzerstraße / Schule			11:02	11:57	12:57				
	Wallerer Straße / Schulzentrum	7:23								
	Mozartstraße / Schule			11:04	11:59	12:59	13:59	15:39	16:39	17:39
	Wallerer Straße / HBLW	7:25		11:05	12:00	13:00	14:00	15:40	16:40	17:40
	Simonystraße			11:06	12:01	13:01	14:01	15:41	16:41	17:41
	Kopernikusstraße			11:07	12:02	13:02	14:02	15:42	16:42	17:42
	Sudetenstraße		7:35	11:08	12:03	13:03	14:03	15:43	16:43	17:43
Straubingersiedlung		7:28	7:36	11:09	12:04	13:04	14:04	15:44	16:44	17:44
Linie 11	1 Anne-Frank-Straße	7:32								
	Ziehrrerstraße	7:33								
	Millöckerstraße	7:34								
	Mauth Schule	7:39								
Puchberg				11:12	12:07	13:07	14:07	15:47	16:47	17:47
Kneippstraße		7:38	11:16	12:11	13:11	14:11	15:51	16:51	17:51	
Marilies-Möst-Straße		7:39	11:17	12:12	13:12	14:12	15:52	16:52	17:52	

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner vom Straßenlärm belasteten Zone:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/csstrasse22_24h/bgrau/a-qMarilies-Möst-Straße%2C%204600%20Wels/@48.19186,13.99579,17z

Die gegenständliche Liegenschaft ist auch nicht vom Schienenverkehr betroffen:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cschiene22_24h/bgrau/a-qMarilies-Möst-Straße%2C%204600%20Wels/@48.19186,13.99579,17z

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 einer „Doppelhaus-Hälfte“ (EG, OG), nicht unterkellert, sowie einer Garage bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Objekte

02.06.01. Historie Bauakt

- 20.10.2017 Baubewilligung „2 Doppelhäuser mit Garagen sowie Hauskanal“
 Grundstücks-Nr. 459/7 (Anm.d.SV: *gegenständliche Liegenschaft*), 459/4,
 459/3, 471/4
- 09.11.2020 Anzeige der Beendigung der Bauausführung Grundstücks-Nr. 459/7
 (Anm.d.SV: *gegenständliche Liegenschaft*)

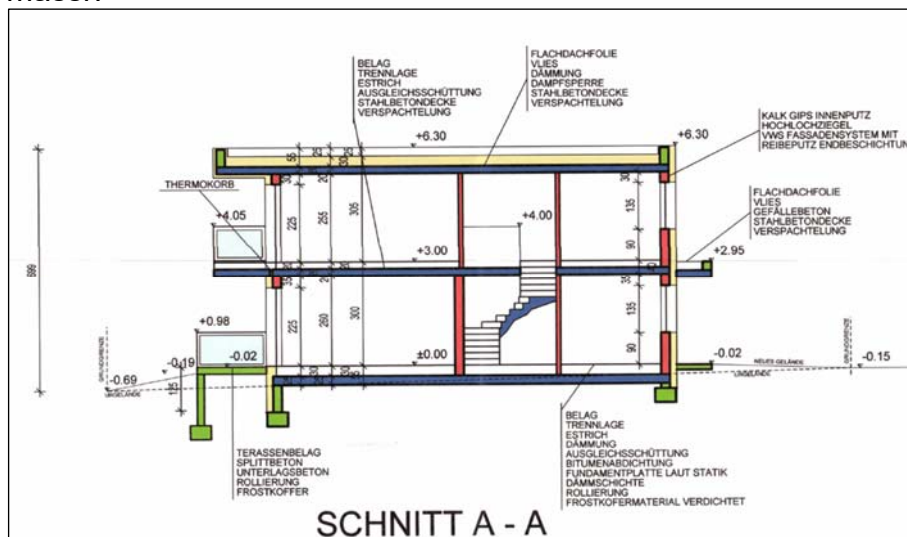
*Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.
 Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.*

02.06.02. Wohnhaus

Beim gegenständlichen Wohnhaus handelt es sich um eine sog. „Doppel-Haus-Hälfte“.

Dach: Flachdach
 Lt. Angabe von Herrn Sead befinden sich 24 PV-Paneele auf dem Dach
 (9,8 kWp)

Decke: massiv



Kopie Bauakt

Wände: außen: massiv (lt. Plan: 25er Ziegel, 20 cm Vollwärmeschutz und Reibputz)
innen: massiv

Fenster: Kunststoff isolierverglast
Rollläden

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Außenansichten:



Ost



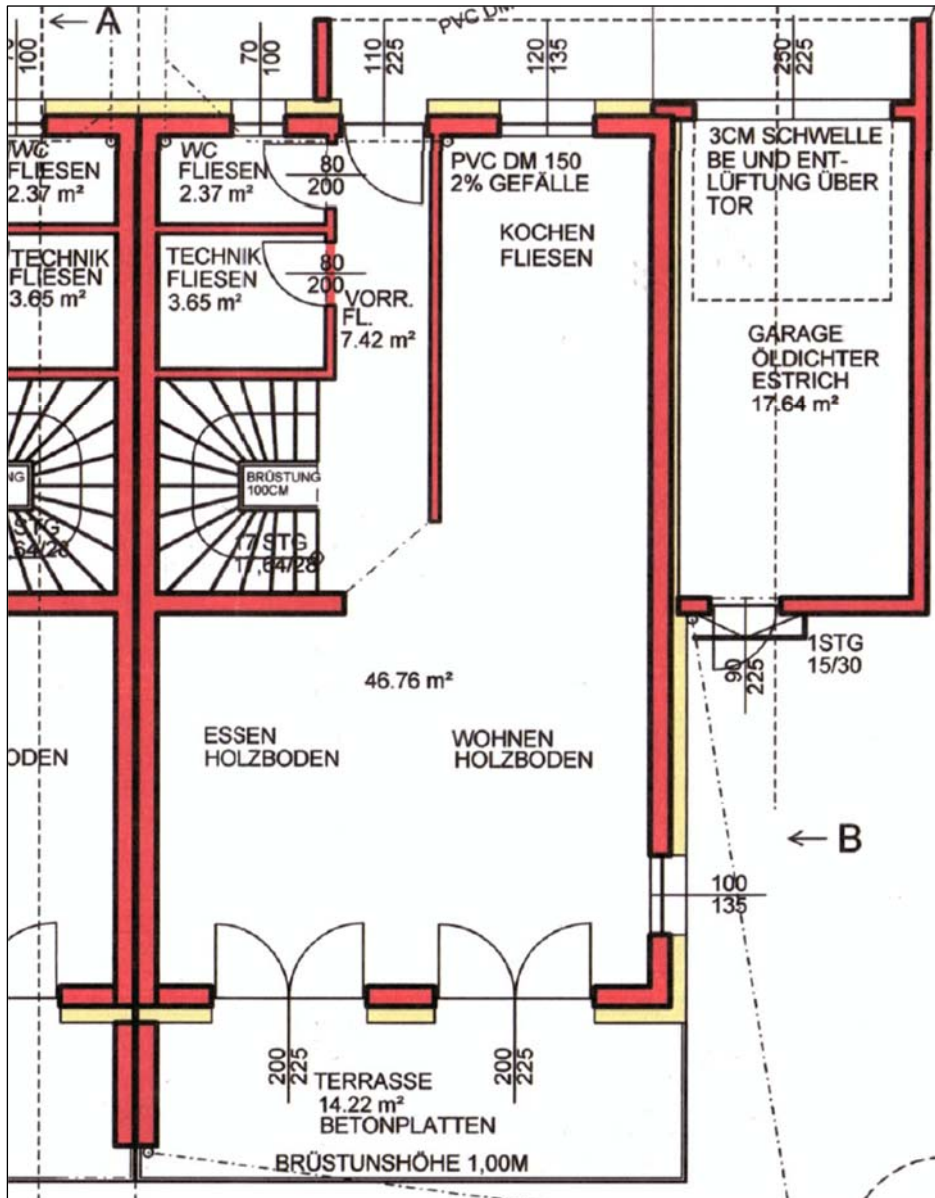
Süd-Ost



Süd-West

Erdgeschoß

Nutzfläche: ca. 63 m² (lt. Einreichplan 2017 – inkl. Lager-/Technikraum „unter der Stiege“)



Auszug Einreichplan 2017 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- Das WC wurde in der Natur größer, als im Einreichplan dargestellt, und der im Plan dargestellte Technikraum „offen“ zum Vorraum hin ausgeführt.
- „Unter der Stiege“ ist ein mit einer Tür abgeschlossener „Lager-/Technikraum“ vorhanden.

Eingangsbereich:*Anm.d.SV:**Das Glas der Haustür ist beschädigt.*Vorraum

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,68 m

*Anm.d.SV:**Im Bereich der Eingangstür sind abgetrocknete Feuchtigkeitsspuren erkennbar, die gegebenenfalls mit den Wasser-Abrinnsuren an der Außenfassade, im Bereich der Wärmepumpe, korrespondieren. Lt. Angabe von Herrn Sead Sopaj wurde die Ursache hierfür bereits behoben.*

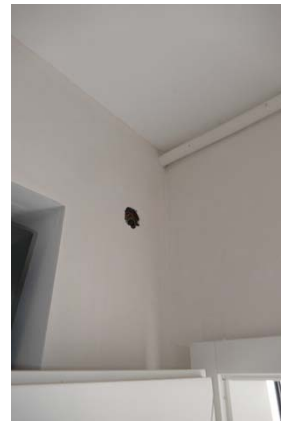
WC

Fliesen

Raumbreite: 1,77 m

Anm.d.SV:

- Das WC wurde größer, als im Einreichplan dargestellt, ausgeführt.
- Es ist eine Rohinstallation für eine Dusche vorhanden.
- Das Türblatt ist augenscheinlich beschädigt.

Warnung der SV:**Es sind offene Elektroleitungen vorhanden → ev. Stromschlaggefahr!**Garderobe (im Plan „Technik“)

Fliesenboden

Elektro-Verteiler

Anm.d.SV:

Dieser Bereich wurde anders, als im behördlich bewilligten Einreichplan dargestellt, ausgeführt.

Lagerraum „unter Stiege“ / „Technikraum“

Fliesenboden

Fußboden-Heizungs-Verteiler, Wasser-Filteranlage, Wechselrichter für PV-Anlage

Anm.d.SV:

Im Bereich der Installationsleitungen ist eine Deckenöffnung Richtung Obergeschoß vorhanden.

Die Wasseruhr befindet sich im Schacht vor dem Haus.

Lt. Angabe von Herrn Sead Sopaj befindet sich auf dem Dach eine 9,8 kWp-PV-Anlage (24 Paneele)

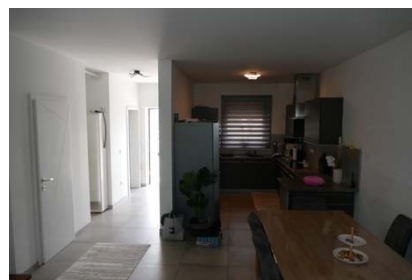
→ Leistungsdaten, Einspeiseverträge etc. wurden nicht vorgelegt.



Essen / Wohnen / Küche

tw. Fliesen-/tw. Laminatboden

Ausgang Terrasse



Terrasse

„Roh-Betonboden“

Anm.d.SV:

- Zur westlichen Nachbargrundgrenze hin ist keine Einfriedung vorhanden.
- Ob im gegenständlichen Fall eine Grenzüberbauung (Terrasse/Trennwand) vorliegt, kann nur durch eine Detailvermessung durch einen Geometer festgestellt werden.
- Betreffend der Trennwand finden sich keine Unterlagen im Bauakt (Trennwand-Höhe > 2,0 m)
- Vor der Terrassentür fehlt ein Rigo!



Aufgang Obergeschoß

Massivtreppe

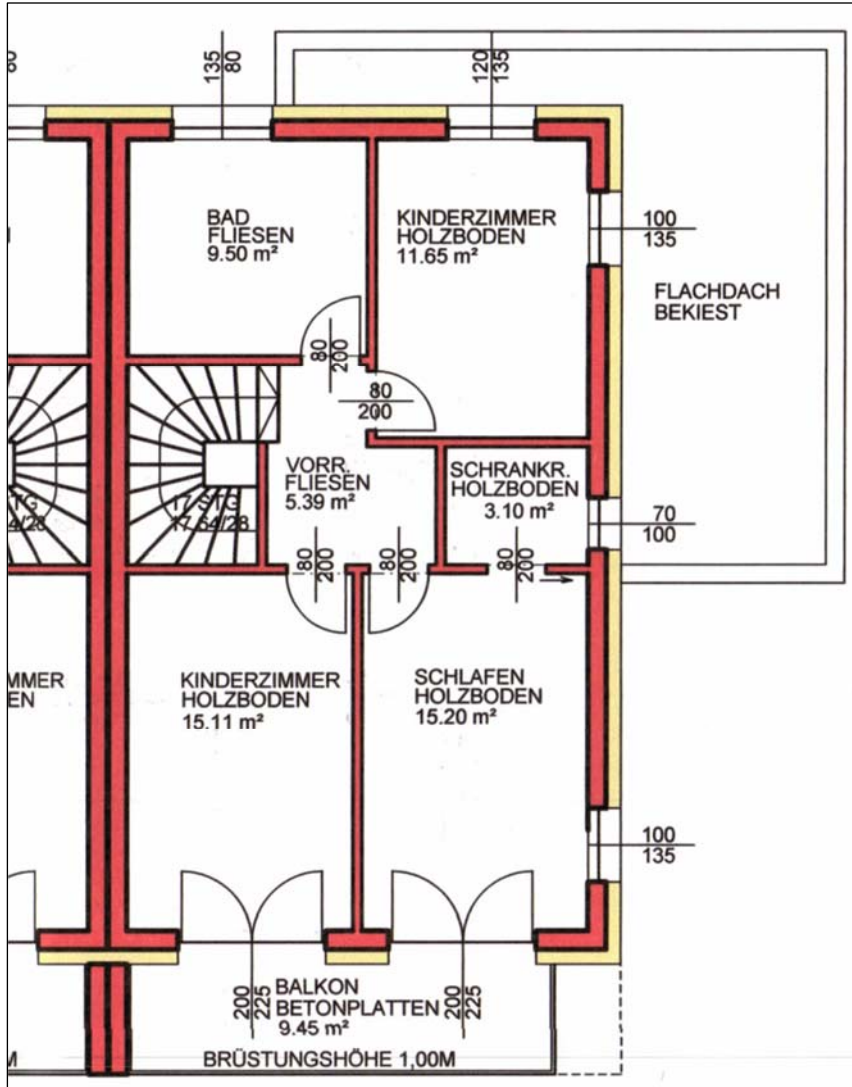
Stiegen-Durchgangs-Breite: 99 cm

Anm.d.SV:

- „Stolperstufe“ im Bereich des Vorraumes (zu geringe Stufenhöhe).
- Es fehlt ein Handlauf!



Obergeschoß:

 Nutzfläche: 59,95 m² (lt. Einreichplan 2017)


Auszug Einreichplan 2017 (Kopie Bauakt)

Vorraum

Fliesenboden

Anm.d.SV:

- *Im Bereich der Übergänge Decke/Wände sind augenscheinlich Risse vorhanden.*

Bad

Fliesen

Dusche, Waschmaschinen-Anschluss, Waschbecken, WC

Anm.d.SV:

- Im Bereich der Dusche löst sich die Färbelung an der Decke.*



Zimmer 1:

Laminatboden

Raumhöhe: 2,60 m

Anm.d.SV:

- Im Bereich der Wände sind tw. „Putz-Beschädigungen“ vorhanden.
- Im Bereich der Übergänge Decke/Wände sind augenscheinlich Risse vorhanden.
- Im Bereich der Türleibung ist ein vertikaler Riss Richtung Decke augenscheinlich erkennbar.

Zimmer 2 (mit Schrankraum)

Laminatboden

Ausgang Balkon

Anm.d.SV:

- Im Bereich der Türleibung ist ein horizontaler Riss Richtung „offene Tür Schrankraum“ erkennbar.



Balkon

Plattenbelag, (nur) 1 Bodenablauf vorhanden

Geländerhöhe: 0,98 m (Mindesthöhe lt. OÖ BauO: 1,0 m)

Anm.d.SV:

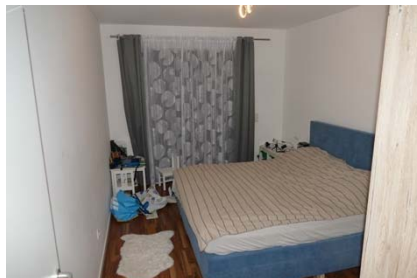
- Im Bereich der Balkon-Untersicht sind Putzabplatzungen erkennbar
→ vermutliche Ursache: mangelhafte Abdichtung unter dem Plattenbelag.
- Vor den Balkontüren fehlen Rigole.



Zimmer 3

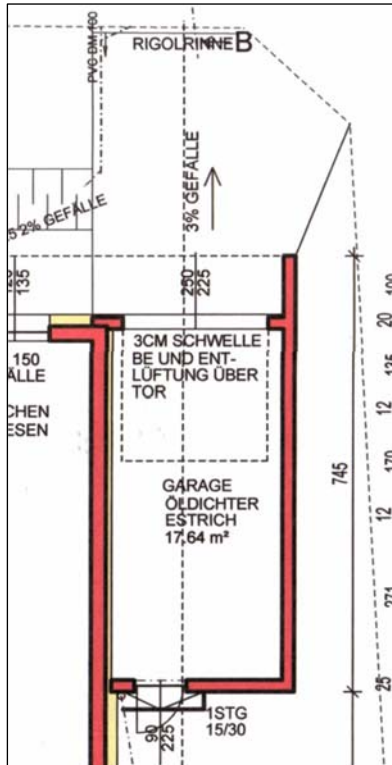
Laminatboden

Ausgang Balkon

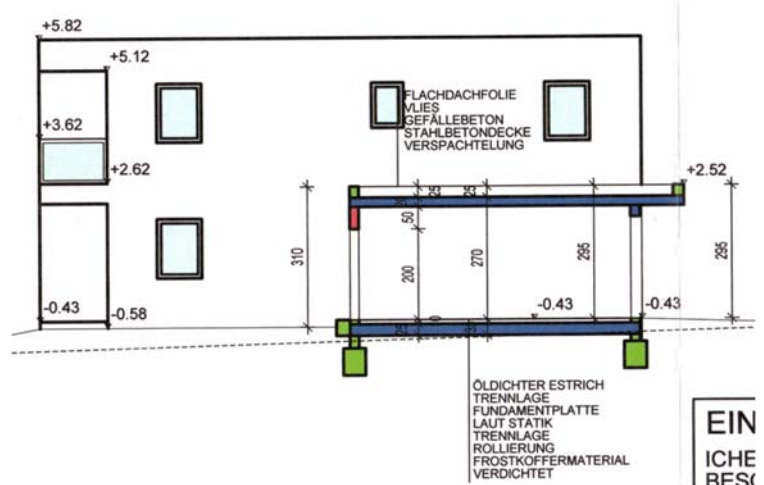


02.06.03. Garage

Nutzfläche: 17,64 m² (lt. Einreichplan 2017)



Auszug Einreichplan 2017 (Kopie Bauakt)



Die Garage wurde in Massivbauweise, mit einem Flachdach, ausgeführt.

Boden: beschichteter Betonboden

Tor: elektrisches Deckensektionaltor

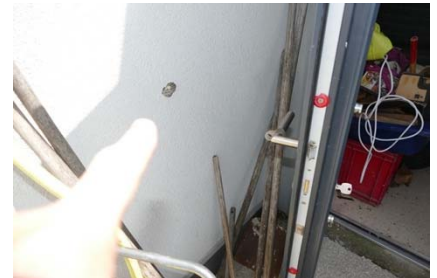
Anm.d.SV:

Im unteren Bereich ist das Tor augenscheinlich beschädigt:



Sonstiges:

- Aufgrund der zahlreich gelagerten Fahrnisse war eine Detailbefundung des Bodens und der Wände nur sehr eingeschränkt möglich.
- Auf Höhe der außenseitigen Nebeneingangstür-Türklinke ist eine Beschädigung am Außenputz des Hauses erkennbar.
- Vor der Garagentür (gartenseitig) fehlt ein Rigol.
- An der Garagentür-Innenseite fehlt die Türklinke.



02.06.04. Außenanlagen

Der Zugangs-/ Zufahrtsbereich ist befestigt und „offen“ gestaltet.



Gartenseitig wurde zum nördlichen Nachbarn hin eine Trennwand errichtet (Höhe: > 2,0 m → max. 2,0 m lt. OÖ BauO.)



Das Grundstück ist im westlichen Bereich „offen“ zum Nachbargrundstück hin gestaltet.

Anm.d.SV:

Ob im Bereich der Terrasse sowie der Trennwand eine Grenzüberbauung vorliegt, kann nur durch eine Detailvermessung durch einen Geometer festgestellt werden.



Südlich der Garage wurde eine (*niedrige*) Betonmauer, ohne Zaunfelder, errichtet.



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Bücherliche Rechte

```
***** A2 *****
3 a 5840/2017 3103/2020 RECHT der Anlagen zur Ableitung und Versickerung
  der Niederschlagswässer hins Gst 455/1 459/1 459/6 459/8 462/1 471/2
  471/42 für Gst 459/7
  b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2136
4 a 5840/2017 RECHT der Regenwasserableitung hins Gste 459/9 459/10 für Gst
  459/7
  b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2136
5 a 268/2018 Grunddienstbarkeit der Duldung der Anlagen zur Ableitung und
  Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Gst 455/10 für Gst 459/7
  b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2136
```

Auszug TZ 5840/1963:

3.) Weiters wurde mit der Stadt Wels die Regelung getroffen, dass die auf den Bauplätzen aufgrund versiegelter Flächen anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund mittels Sickerschacht teilweise retentiert werden (ca. 3,5 m³ je 100 m² versiegelte Fläche). Diese Retentionsmaßnahmen wird die Käuferin im Zuge ihrer Bebauung errichten. Die als Notüberlauf im Projekt der GeoTechnik Tauchmann GmbH vorgesehenen zusätzlichen Retentionsflächen zur Rückhaltung der Oberflächenwässer und die dazu dienenden Ableitungskanäle und Anlagen hat hingegen die Verkäuferin aufgrund und nach Maßgabe der mit der Stadt Wels eingegangenen Vereinbarung ebenso errichtet, wie die Entwässerungsanlagen für die auf dem öffentlichen Gut anfallenden Oberflächenwässer und den vereinbarten Lärmschutzwall an der nördlichen Baulandgrenze.

Das zur Durchführung dieser Maßnahmen erforderliche Regenwasserkanalsystem ist – soweit es auf öffentlichem Gut errichtet ist – entsprechend den mit der Stadt Wels getroffenen Vereinbarungen in deren Eigentum übergegangen und ist auch von ihr zu erhalten. Alle übrigen Teile dieser Anlagen sind hingegen von der Verkäuferin und deren Rechtsnachfolger (anteilig) zu erhalten. Die Käuferin übernimmt daher diese Verpflichtung zur Erhaltung des Regenwasserkanal- und -versickerungssystems anteilig (für jeden Bauplatz ein Anteil, sohin im Ausmaß von 14/63stel) zur weiteren Erfüllung, zu deren Ermöglichung die Verkäuferin auf den ihr verbleibenden Grundstücken eine Dienstbarkeit zugunsten des Kaufgrundstückes einräumt (siehe Punkt IV.)



gegenständliche Liegenschaft Gst.Nr. 459/7



02.07.02. Bücherliche Lasten

```
***** C *****
1 a 1989/2016
  DIENSTBARKEIT der Regenwasserableitung
  gem Pkt IV. 3 Kaufvertrag 2015-09-23
  hier auf Gst 459/7 für Gst 455/7
  b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
  2136
2 a 5840/2017
  DIENSTBARKEIT der Regenwasserableitung hier hins Gste 459/7
  gem Pkt IV.4. Kaufvertrag 2017-07-06 für Gste 455/5 459/11
  b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
  2136
3 a 5840/2017
  REALLAST der Tragung der Aufwendungen und der Erhaltung der
  Regenwasserableitungs- und Versickerungsanlagen gem Pkt V.7
  Kaufvertrag 2017-07-06 für
  Sonnenpark Puchberg GmbH (FN 437139b)
  b 6831/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
  2136
```

Auszug TZ 1989/2016, Pkt. IV. 3:

3.) Weiters räumt die Verkäuferin für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der dienenden Grundstücke den Käufern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Kaufgrundstücke 455/6 und 455/7 die Dienstbarkeit der Duldung der Regenwasserableitung auf den Grundstücken 455/9, 455/4, 459/29, 459/30, 459/22, 459/21, 459/15, 459/16, 459/10, 459/7 und 459/9 gemäß dem Lageplan auf den Seiten sechs und sieben dieses Vertrages ein. Die Vertragsteile vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung dieser Dienstbarkeit.

Anm.d.SV:

Lageplan siehe oben

Auszug TZ 5840/2017, Pkt. IV. 4:

4.) Die Entwässerungs- und Regenwasserableitungen verlaufen u. a. auf den Kaufgrundstücken 459/7, 459/15, 459/16, 459/21 und 459/22 sowie auf den bei der Verkäuferin verbleibenden Grundstücken 459/9 und 459/10, die den Grundstücken 455/4 bis 455/9, 459/3, 459/4, und 459/11 bis 459/32 dienen. Die Verkäuferin räumt für daher sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der dienenden Grundstücke 459/9 und 459/10 der Käuferin und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Kaufgrundstücke 459/3, 459/4 459/7, 459/14, 459/15, 459/17, 459/18, 459/19, 459/20, 459/21, 459/23, 459/31 und 459/32 die Dienstbar-

keit der Duldung der Regenwasserableitung auf den Grundstücken 459/9 und 459/10 gemäß dem Lageplan auf den Seiten sechs und sieben dieses Vertrages ein, wobei ausdrücklich festgestellt und anerkannt wird, dass zu den ableitungsberechtigten Grundstücken auch die Grundstücke 455/4 bis 455/9, 459/11, 459/13 und 459/24 bis 459/29 gehören. Festgestellt wird, dass diese Dienstbarkeit auf den dienenden Grundstücken bereits zugunsten des Grundstückes 455/7 grundbücherlich sichergestellt ist, sodass die Existenz dieser Ableitung den jeweiligen Eigentümern jedenfalls bekannt ist. Im Hinblick darauf wird es dem Vertragsverfasser überlassen, ob eine Verbücherung dieser Leitungsdienstbarkeit beantragt wird.

Die Käuferin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger auf dem Kaufgrundstück 459/7 als dem dienenden Gut zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 459/11 im Eigentum der Verkäuferin die Dienstbarkeit der Regenwasserableitung gemäß dem Lageplan (Seiten 6 und 7) ein und anerkennt, dass diese Dienstbarkeit auch auf den Kaufgrundstücken 459/15, 459/21 und 459/22 je als dem dienenden Gut besteht, wobei zum herrschenden Gut auch die Grundstücke 459/12, 459/13, 459/24 bis 549/29 sowie 455/4 bis 455/9 gehören. Die Vertragsteile vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung dieser wechselseitig eingeräumten und anerkannten Leitungsdienstbarkeiten.

*Anm.d.SV:
Lageplan siehe oben*

Auszug TZ 5840/2017, Pkt. V.:

- 1.) Zur Erfüllung der gegenüber der Stadt Wels bestehenden Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb der Anlagen zur Versickerung der Oberflächen- und Dachwässer vereinbaren die Vertragsteile, dass die Verkäuferin die Verwaltung der entsprechend dem hydrogeologischen Gutachten der Geotechnik Tauchmann GmbH vom 25.02.2015, GT42992014, und vom 24.02.2015, GT42992013, errichteten Wasserbauten auf Rechnung der Dienstbarkeitsberechtigten übernimmt.
- 2.) Die Bestellung der Verkäuferin zur Verwalterin erfolgt auf unbestimmte Zeit. Die Abberufung als Verwalterin kann nur aus wichtigen Gründen und mit Beschluss einer absoluten Mehrheit der Dienstbarkeitsberechtigten erfolgen. Die Verkäuferin ist jedoch berechtigt, die Verwaltung zum 31.12. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zu kündigen.
- 3.) Die Käuferin erteilt für sich und ihre Rechtsnachfolger an die Verwalterin die Vollmacht, alle zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Anlagen erforderlichen Handlungen vorzuneh-

men, insbesondere auch Anträge an die Wasserrechtsbehörde zu stellen, die zur Geltendmachung oder Verteidigung von gemeinsam zustehenden Ansprüchen und Rechten erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen, hiezu Prozessvollmacht zu erteilen, weiters Verträge mit Versorgungsunternehmungen, Versicherungsanstalten, Bau- oder Reparaturbetrieben etc. einzugehen und alles vorzukehren, was zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Erhaltung der Anlagen notwendig und zweckmäßig ist.

4.) Die Verwalterin hat Anspruch Ersatz all ihrer baren Auslagen auf angemessene Entlohnung, für allfällige Maschineneinsätze und Arbeiten nach den Tarifen der MR-Service GmbH oder ähnlicher Unternehmungen, für Verwaltungstätigkeit im Zweifel nach den Richtlinien der Innung der Immobilienverwalter.

5.) Die Verwalterin ist verpflichtet, für jedes Kalenderjahr Rechnung zu legen und zwar bis zum 30. Juni des jeweils folgenden Jahres. Sämtliche Aufwendungen sind von den Eigentümern der Bauplätze anteilig nach der Gesamtanzahl der bewilligten Bauplätze zu tragen, sodass auf jeden Bauplatz unabhängig von seiner Größe ein Kostenanteil von $\frac{1}{63}^{\text{stel}}$ entfällt. Die Verwalterin hat an ihrem Sitz jedem Kostenpflichtigen Einsicht in die Abrechnungsbelege zu gewähren. Sie ist berechtigt, Vorauszahlungen auf die zu erwartenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben einzuheben und kann nach ihrer Wahl auch für die Bildung einer angemessenen Rücklage für künftige Reparaturen an den gemeinschaftlichen Anlagen sorgen. Sie kann sich bei der Ausübung der Verwaltungstätigkeiten dritter Personen bedienen.

6.) Die Verwalterin wird von allen Dienstbarkeitsberechtigten ausdrücklich ermächtigt und verpflichtet, die Forderungen auf Zahlung der anteiligen Betriebskosten, Aufwendungen, Entgelte und sonstigen Forderungen aus der Verwaltung gegen säumige Dienstbarkeitsberechtigte im eigenen Namen, jedoch auf fremde Rechnung, gerichtlich geltend zu machen.

7.) Die Käuferin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Kaufgrundstücke der Verkäuferin auf den Kaufgrundstücken Nr. 459/3, 459/4, 459/7, 459/14, 459/15, 459/17, 459/18, 459/19, 459/20, 459/21, 459/23, 459/31, 459/32 und 471/4 zur Sicherstellung der Forderungen der Verkäuferin, die diese gegen die Käuferin aus der Verwaltungstätigkeit im Sinne des Vertragspunktes hat (nämlich auf Zahlung von Betriebskosten, sonstigen Aufwendungen und Entgelten für Verwaltungstätigkeiten gemäß Punkt V. dieses Vertrages), die Reallast der anteiligen Tragung der Aufwendungen, die für den Betrieb, die Verwaltung und die Erhaltung der dem Kaufgrundstück dienenden Wasserbauten, Leitungen und Versickerungsanlagen anfallen, andererseits die Reallast der Erhaltung der Regenwasserableitungs- und versickerungsanlagen zur Sicherstellung der gemäß Punkt III. 3. übernommenen Verpflichtung ein. Die Verkäuferin nimmt die Einräumung dieser Reallast ausdrücklich an. Vereinbarung

wird, dass diese Reallast grundbücherlich auf der für die Kaufgrundstücke neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage sichergestellt wird.

Anm.d.SV:

Verkäuferin - Auszug TZ 5840/2017:

KAUFVERTRAG

beurkundet am unten angesetzten Tag zwischen der Firma Sonnenpark Puchberg GmbH, (FN 437139b), Schimpelsberg 4, 4616 Weißkirchen, als Verkäuferin einerseits, sowie der

Eine Anfrage der Sachverständigen bei der Sonnenpark Puchberg GmbH betreffend Rückständen bzw. Verpflichtungen der Verpflichteten blieb ebenso unbeantwortet, wie die Aufforderung des Gerichtes betreffend der Übermittlung von Unterlagen bzw. Informationen.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.03. Außerbücherliche Lasten

Miet-/Bestandsverträge:

Am Tag der Befundaufnahme wurde

- das Haus von der Schwester, samt Familie, von Herrn Sead Sopaj bewohnt.

Seitens der Verpflichteten wurden, trotz Aufforderung durch die SV beim Ortsaugenschein und trotz Aufforderung durch das Gericht, KEINE Mietverträge übermittelt.

Abgaben-/Gebührenrückstände Magistrat der Stadt Wels:

Eine Anfrage bei der Steuerverwaltung des Magistrates der Stadt Wels ergab:

Für die Welser Liegenschaft, Marilies-Möst-Straße 81 (P.459/7 PU) bestehen zum Stichtag 31.07.2025 offene Forderungen inkl. Mahngebühren in Höhe von auf **EUR 622,07**.

Ergänzend darf mitgeteilt werden, dass in der Zwischenzeit sich der Rückstand auf **EUR 793,61** erhöht hat (darin sind auch Kosten einer Exekution enthalten).

Auszug Mail vom 27.01.2026

Abgaben-/Gebührenrückstand zum Stichtag 31.07.2025:

€ 622,07

Rückstände „Erhaltung und Verwaltung Regenwasserableitungs- und Versickerungsanlagen:

Eine diesbezügliche Anfrage bei der Sonnenpark Puchberg GmbH blieb unbeantwortet.

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 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 (seit 01.01.2019) konnten u.a. elektronisch erhoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	22.01.2019	4600 Wels KG Puchberg, KG.Nr. 51226, EZ 2081, GSt.Nr. 459/24	€ 60.000,00	272 m ²	€ 220,59/m ²
2	22.01.2019	4600 Wels KG Puchberg, KG.Nr. 51226, EZ 2081, GSt.Nr. 459/25	€ 58.750,00	267 m ²	€ 220,04/m ²
3	21.05.2019	4600 Wels KG Puchberg, KG.Nr. 51226, EZ 2136, GSt.Nr. 459/7	€ 67.760,00	242 m ²	€ 280,00/m ²
4	21.05.2019	4600 Wels KG Puchberg, KG.Nr. 51226, EZ 2091, GSt.Nr. 459/19;459/20	€ 200.000,00	701 m ²	€ 285,31/m ²
5	10.07.2019	4600 Wels KG Puchberg, KG.Nr. 51226, EZ 2091, GSt.Nr. 459/17	€ 91.000,00	306 m ²	€ 297,39/m ²
6	15.04.2020	4600 Wels KG Puchberg, KG.Nr. 51226, EZ 2021, GSt.Nr. 471/25;471/28	€ 143.000,00	814 m ²	€ 175,68/m ²
7	21.08.2023	4600 Wels KG Puchberg, KG.Nr. 51226, EZ 2079, GSt.Nr. 471/14	€ 249.000,00	701 m ²	€ 355,21/m ²

- Die Transaktion 3 betrifft die gegenständliche Liegenschaft: Kauf der Verpflichteten von Privat.
- Eine Überprüfung der Kaufverträge ergibt, dass es sich bei den Transaktionen Nr. 4 und 5 um Transaktionen „Bauträger“ an „Bauträger“ handelt.

In der Zeitschrift Gewinn, in der jährlich für ganz Österreich die Baulandpreise (unterteilt in Gemeinden und für Wels in einzelne Stadtteile) erhoben werden, wurden für **Wels Puchberg** im Jahr 2025 Baulandpreise von € 300,00/m² bis € 350,00/m² veröffentlicht.

Aufgrund der Größe, d.s. 242 m², der Lage und der Entwicklung der Grundstückspreise, wird das gegenständliche Grundstück mit € 380,00/m² bewertet.

Gesamtbodenwert:

$$€ 380,00 \times 242 \text{ m}^2 = € 91.960,00$$

Der Bodenwert der Liegenschaft EZ 2158, KG 51226 Puchberg, beträgt, zum Bewertungsstichtag 31.07.2025: € 91.960,00

03.02.02. Sachwertverfahren

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

Aufgrund der Fertigstellung im November 2020 (lt. „Anzeige der Bauausführung“ Kopie Bauakt – siehe Anlage) und des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 65 Jahren** ausgegangen.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 7 % der Herstellkosten.

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

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

- Malerarbeiten Fassade und Innenräume
 - Balkon
 - Handlauf
 - Terrassenbelag
 - Fertigstellung Gartengestaltung und Einfriedung
- werden 10 % des Bauzeitwertes als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Hauses wird von

- den (*gerundeten*) Nutzflächen des Einreichplanes 2017,
- einem funktionsfähigen Zustand der vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen,
- einer NICHT vorliegenden Grenzüberbauung im westlichen Gartenbereich (*Terrasse und Trennwand zum Nachbarn*) hin,
- einer „erfolgreichen Sanierung“ des ursächlichen Baumangels im Zusammenhang mit dem „Wasserschaden Vorraum/Außenfassade“ ausgegangen.



fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	65 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ²
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ²
Baukosten Garage (inkl. USt.)	€ 1.350,00/m ²
Außenanlagen	+6 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-7 % der Herstellkosten
Wertminderung baulicher Zustand	-10 % des Bauzeitwertes

Netto-Nutzfl. EG	63 m ²	3.000 €/EH	189.000,00
Netto-Nutzfl. OG	60 m ²	3.000 €/EH	180.000,00
Garage	18 m ²	1.350 €/EH	24.300,00
Herstellkosten			393.300,00
Außenanlagen		6%	23.598,00
Herstellkosten gesamt			416.898,00
Wertmind. Alter		-7%	-29.182,86
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			387.715,14
abzügl. „Wertminderung Zustand“		-10%	-38.771,51
Bauzeitwert			348.943,63
geb. Bodenwert			91.960,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			440.903,63

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Rechte:

A2-INr. 3	Wert Recht der Anlagen zur Ableitung und Versickerung der Niederschlagswässer:	€ 0,00
------------------	---	---------------

*Anm.d.SV:
Es ergibt sich kein Mehrwert der Liegenschaft.
Siehe Punkt 02.07.01.*

A2-INr. 4	Wert Recht der Regenwasserableitung:	€ 0,00
------------------	---	---------------

*Anm.d.SV:
Es ergibt sich kein Mehrwert der Liegenschaft.
Siehe Punkt 02.07.01.*

A2-INr. 5	Wert Grunddienstbarkeit der Duldung der Anlagen zur Ableitung und Versickerung der Niederschlagswässer:	€ 0,00
------------------	--	---------------

*Anm.d.SV:
Es ergibt sich kein Mehrwert der Liegenschaft.
Siehe Punkt 02.07.01.*

Bücherliche Lasten:

Dienstbarkeit der Regenwasserableitung gem. IV. 3, Kaufvertrag v. 23.09.2015

C-INr. 1	Wert Dienstbarkeit der Regenwasserableitung gem. IV. 3, Kaufvertrag 23.09.2015:	€ 0,00
-----------------	--	---------------

*Anm.d.SV:
Es ergibt sich keine relevante Einschränkung der Bebaubarkeit der gegenständlichen Liegenschaft.
Siehe Punkt 02.07.02.*

Dienstbarkeit der Regenwasserableitung gem. IV. 4, Kaufvertrag v. 06.07.2017

C-INr. 2	Wert Dienstbarkeit der Regenwasserableitung gem. IV. 4, Kaufvertrag 06.07.2017:	€ 0,00
-----------------	--	---------------

*Anm.d.SV:
Es ergibt sich keine relevante Einschränkung der Bebaubarkeit der gegenständlichen Liegenschaft.
Siehe Punkt 02.07.02.*

Reallast der Tragung der Aufwendungen und der Erhaltung der Regenwasserableitungs- und Versickerungsanlagen gem. V. 7, Kaufvertrag 06.07.2017

Seitens der Verpflichteten sowie der Sonnenpark Puchberg GmbH blieben unbeantwortet. Es ist unbekannt, in welcher Höhe bestehende bzw. künftige Aufwendungen vorliegen.

Siehe Punkt 02.07.02.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Rückstand Abgaben-/Gebühren Magistrat der Stadt Wels zum Stichtag 31.07.2025: € 622,07

Siehe Punkt 02.07.03.

Rückstand Erhaltung und Verwaltung Regenwasserableitungs- und Versickerungsanlagen zum Stichtag 31.07.2025: Eine Anfrage bei der Sonnenpark Puchberg GmbH blieb unbeantwortet. Seitens der Verpflichteten wurden keine Informationen bekanntgegeben. Es ist unbekannt, in welcher Höhe bestehende bzw. künftige Aufwendungen vorliegen.
--

Siehe Punkt 02.07.03.

04. Verkehrswertermittlung

- Die Erfahrung zeigt, dass Doppelhaus-Hälften in dieser Größe und Lage stark nachgefragt werden und dass diese üblicherweise zur „Eigennutzung“ gekauft werden.
- Die gegenständliche Liegenschaft ist jedoch zum Bewertungsstichtag (*lt. Angabe des Geschäftsführers der verpflichteten Partei anlässlich der Befundaufnahme: an die Schwester des Geschäftsführers*) vermietet.
- Die Verpflichtete hat, trotz Aufforderung durch die SV beim Ortsaugenschein und trotz Aufforderung durch das Gericht, KEINE Mietverträge vorgelegt.
- Es liegen KEINE Informationen vor, zu welchen Bedingungen (*Mietvertragsdauer, Höhe der Miete etc.*) das Objekt vermietet ist.
- Nachdem es sich beim gegenständlichen Objekt um ein „Einfamilienhaus“ handelt, unterliegt es aus Sicht der Sachverständigen, vorbehaltlich einer anderslautenden richterlichen Würdigung, der „Vollausnahme des Mietrechtsgesetzes (MRGs)“.
- Die Unsicherheit „ob und wie schnell das Objekt bestandsfrei gemacht werden kann“ und „welche finanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erhaltung der Regenwasserableitungen und Versickerungsanlagen“ zum Tragen kommen, löst ein Unbehagen beim Käuferkreis aus, was gutachterlich mit einer Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -15 % bewertet wird.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 440.903,63
abzügl. Marktwertanpassung -15 %	<u>€ - 66.135,54</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 374.768,09

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2158, KG 51226 Puchberg (B-INr. 1), lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 31. Juli 2025, beträgt, gerundet,
€ 375.000,00**

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 31. Juli 2025, 11.40 bis 12.30 Uhr → Dauer 2/2 Stunde

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2158, KG 51226 Puchberg, BG Wels, wird zum Stichtag 31. Juli 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 375.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Bücherliche Rechte:

- A2-INr. 3 – Recht d. Anlagen zur Ableitung u. Versickerung d. Niederschlagswässer: € 0,00
- A2-INr. 4 – Recht der Regenwasserableitung: € 0,00
- A2-INr. 5 – Grunddienstbarkeit der Duldung der Anlagen zur Ableitung u. Versickerung der Niederschlagswässer: € 0,00

Siehe Punkt 02.07.01

Bücherliche Lasten:

- C-INr. 1 – Dienstbarkeit der Regenwasserabl. gem. IV. 3, Kaufvertrag 23.09.2015: € 0,00
- C-INr. 2 – Dienstbarkeit der Regenwasserabl. gem. IV. 4, Kaufvertrag 06.07.2017: € 0,00
- C-INr. 3 – Reallast der Tragung der Aufw. u. d. Erh. d. Regenwasserableitungs- u. Versickerungsanlagen gem. V. 7, Kaufvertrag 06.07.2017: diesbezüglich liegen **KEINE** Informationen vor – das „Unbehagen“ wurde beim ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Geldlasten werden nicht bewertet.

Siehe Punkt 02.07.02

Außerbücherliche Lasten:

- Der Mietvertrag 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 Magistrat der Stadt Wels zum Stichtag 31.07.2025: € 622,07
- Rückstand Erhaltung und Verwaltung Regenwasserableitungs- und Versickerungsanlagen zum Stichtag 31.07.2025: diesbezüglich liegen **KEINE** Informationen vor

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 16. März 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (7 Seiten)
- (3) Auszug Einreichplan 2017 (4 Seiten)
- (4) Fertigstellungsanzeige (1 Seite)
- (5) Fotobeilage (105 Fotos - 18 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 45 + 31 = **76 Seiten**