



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: 0 72 42 / 466 47
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Wels

Maria-Theresia-Straße 8
4600 Wels

Wels, am 10. April 2026

BG Wels – AZ: 10 E 3644/25f

SV-GZ: 25566

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Hagenberg 44, 4650 Edt bei Lambach
(BG Wels, KG 51109 Edt, EZ 151, Gst.-Nr. 779/6, B-INr. 3 und 4)**

Betreibende Partei: **Oberösterreichische Landesbank AG**
Landstraße 38, 4010 Linz
vertreten durch: **Dr. Heinrich Oppitz**
Karl-Loy-Straße 17, 4600 Wels

1. Verpflichtete Partei: **Muhamed Alibabic**
Hagenberg 44, 4650 Edt bei Lambach
2. Verpflichtete Partei: **Amela Alibabic**
Hagenberg 44, 4650 Edt bei Lambach
vertreten durch: --

wegen: **€ 1.958,11 s.A.**

Stichtag des Gutachtens

10. März 2026 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN	7
02.03. LAGE.....	9
02.04. INFRASTRUKTUR	9
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
02.06. HISTORIE BAUAKT	10
02.06.01. WOHNHAUS	12
02.06.02. NEBENGEBÄUDE	29
02.06.03. AUßENANLAGEN	31
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	34
02.07.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	34
02.07.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	34
02.08. ENERGIEAUSWEIS	35
02.09. ALTLASTENPORTAL	36
03. BEWERTUNG	37
03.01. ALLGEMEINES.....	37
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	38
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	38
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	39
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	40
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	42
05. ZUSAMMENFASSUNG	43

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Wels, Abteilung 10, vom 27. Oktober 2025, Aktenzahl 10 E 3644/25f-5, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- KG 51109 Edt, EZ 151, BG Wels, B-INr. 3 und 4 (Hagenberg 44, 4650 Edt bei Lambach)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 10 E 3644/25f-2).

Betreibende Partei: **Oberösterreichische Landesbank AG**
Landstraße 38, 4010 Linz
vertreten durch: **Dr. Heinrich Oppitz**
Karl-Loy-Straße 17, 4600 Wels

1. Verpflichtete Partei: **Muhamed Alibabic**
Hagenberg 44, 4650 Edt bei Lambach

2. Verpflichtete Partei: **Amela Alibabic**
Hagenberg 44, 4650 Edt bei Lambach

vertreten durch: --

wegen: € 1.958,11 s.A.

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 10. März 2026, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Der seitens des Bezirksgerichtes Wels für 3. Dezember 2025, 10.00 Uhr, ausgeschriebene Schätztermin musste wegen „Nichterscheinen der Verpflichteten“ abgebrochen werden.

Die Besichtigung fand am 10. März 2026, 10.00 Uhr, im Beisein der Gerichtsvollzieherin und der Beiziehung des Schließdienstes statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Muhamed Alibabic, 1.-verpflichtete Partei
- Rijana Dolic, Begleitung der 1.-verpflichteten Partei
- Sandra Mittermayr, Gerichtsvollzieherin Bezirksgericht Wels
- Daniel Mayer, Schlüsselzentrale Winzer (Schließdienst)
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 11.00 Uhr → Dauer 1 Stunde.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabende Akten des Gerichtes
- Besichtigung vom 10. März 2026
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (Standort Wels) samt Einheitswertakten
- Erhebungen beim Gemeindeamt Edt bei Lambach
- Erhebungen DORIS (Digitales OÖ Raum-Informations-System)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen Grundbuch Bezirksgericht Wels
- 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

B-INr. 3

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Alibabić Muhamed
Geburtsdatum:	13.02.1992
Adresse:	Neubauzeile 79/3.ST 6
Ort:	4030 Linz
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 061-2-0151/0
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51109 Edt
Einlagezahl:	151
Lageadresse:	Hagenberg 44, 4650 Hagenberg
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 14.750,00
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 3,6336 / m ²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

Auszug Kopie Finanzamt Wels

B-INr. 4

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Alibabić Amela
Geburtsdatum:	19.11.1993
Adresse:	Flötzerweg 126/EG/2
Ort:	4030 Linz
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 061-2-0151/0
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	51109 Edt
Einlagezahl:	151
Lageadresse:	Hagenberg 44, 4650 Hagenberg
Einheitswert	
Anteil:	1/2
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 14.750,00
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 3,6336 / m ²
Art des Grundstückes:	Einfamilienhaus

Auszug Kopie Finanzamt Wels

01.07. Zubehör


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

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

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

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51109 Edt EINLAGEZAHL 151
BEZIRKSGERICHT Wels

Letzte TZ 5099/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
779/6	GST-Fläche *	746	
	Bauf.(10)	258	
	Gärten(10)	488	Hagenberg 44

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

3 ANTEIL: 1/2
Muhamed Alibabic
GEB: 1992-02-13 ADR: Grünbachstraße 14, Wels 4600
b 5963/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-03-26, Kaufvertrag 2014-05-30
Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/2
Amela Alibabic
GEB: 1993-11-19 ADR: Spöttlstraße 8/6, Wels 4600
a 3107/2017 Schenkungsvertrag 2017-04-07 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1437/1957
REALLAST der Zaunerrichtung und -erhaltung hins Gst 779/6
gem Pkt 9 Kaufvertrag 1957-05-24 für Gst 779/1

2 a 5963/2014 Pfandurkunde 2014-05-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 78.000,--
für
Raiffeisenbank Pettenbach eGen (FN 120998p)
c 660/2018 VORRANG von LNR 4 vor 2
d 3705/2025 Klage wegen EUR 208.048,25
(5 Cg 75/25s - LG Wels)

3 a 3107/2017 Pfandurkunde 2017-04-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
c 660/2018 VORRANG von LNR 4 vor 3
d 3705/2025 Klage wegen EUR 208.048,25
(5 Cg 75/25s - LG Wels)

4 a 660/2018 Schuld- und Pfandurkunde 2018-01-11
PFANDRECHT EUR 53.000,--
12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 15.900,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y)
WO-2017-195495
c 660/2018 VORRANG von LNR 4 vor 2 3

Seite 1 von 2

d 4258/2025 Hypothekarklage wegen EUR 1.958,11 (5 C 148/25w)
e 5099/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.958,11, Kosten EUR 412,65
samt 4 % Z seit 2025-08-11, Kosten EUR 393,95 für
Oberösterreichische Landesbank AG (FN 157656y)
(10 E 3644/25f)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Lambach.

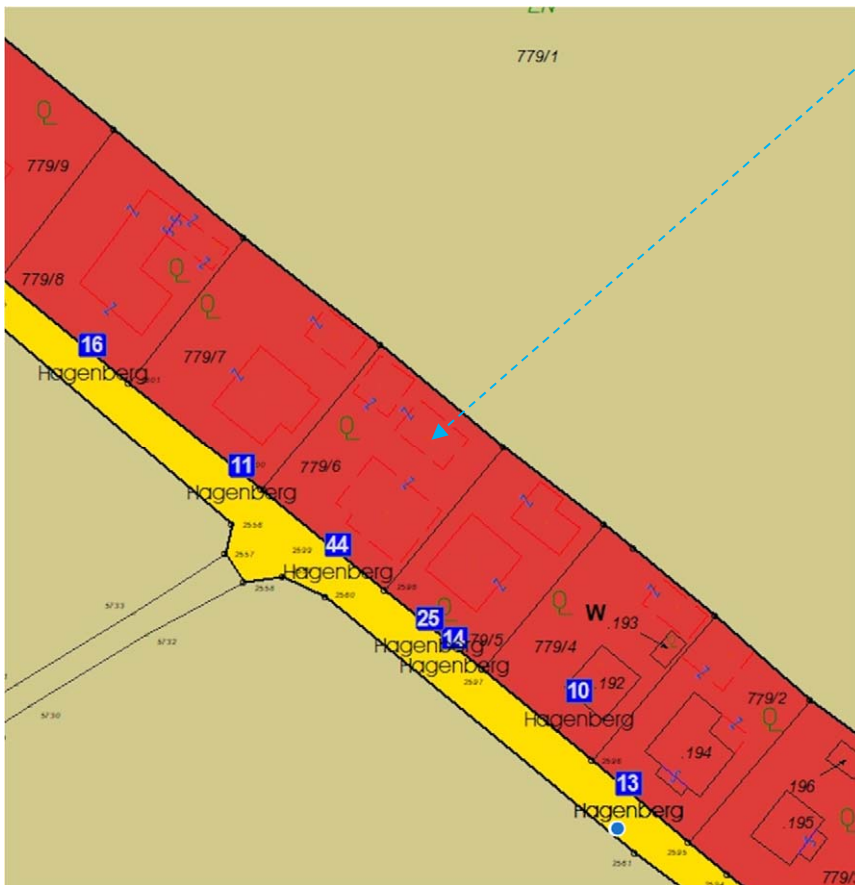
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 27.10.2025 12:58:39

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

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



Kopie Gemeinde Edt bei Lambach

Für die gegenständliche Liegenschaft gibt es, lt. Auskunft der Gemeinde Edt bei Lambach, KEINEN Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO.

Die gegenständliche Liegenschaft weist ein Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West (siehe gelbe 1-m-Höhenschichtlinien) auf:



DORIS

02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung nördlich der B1, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

02.04. Infrastruktur

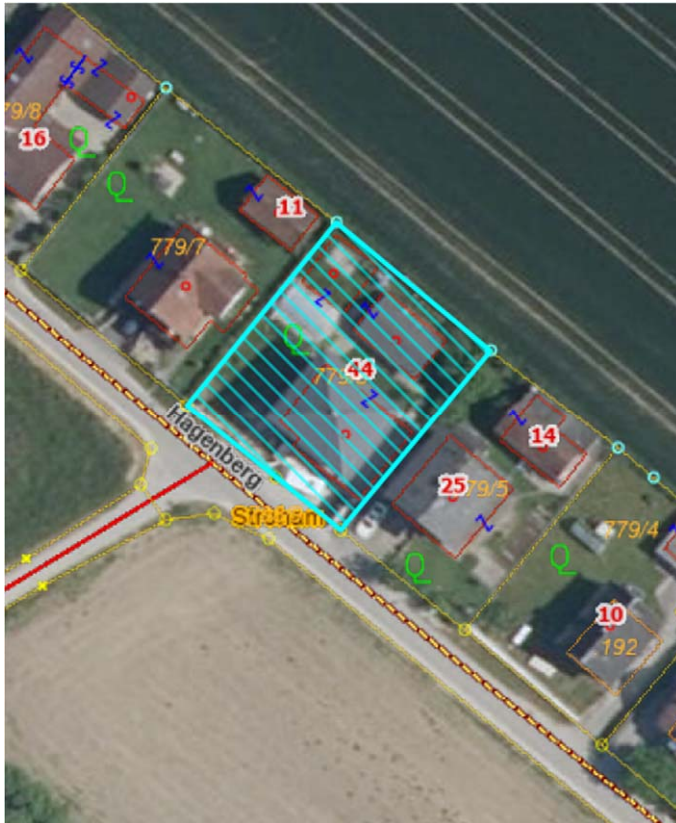
An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Kanal, Wasser und Strom vorhanden.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine trapezförmige Form auf.

Die Liegenschaft ist mit einem 3-geschoßigen (*Hang-*)Haus (*Untergeschoß, EG, OG*) sowie einem Nebengebäude bebaut.

Die beiden Garagen sind im süd-östlichen Teil des Untergeschoßes situiert.



Auszug DORIS



02.06. Historie Bauakt

16.03.2017	Baubewilligung „Errichtung Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäuden und Abbruch von bestehenden Nebengebäuden“
09.11.2017	Bescheid „Kanalanschluss“
09.11.2017	Bescheid „Wasseranschluss“
14.11.2017	Bescheid „Vorschreibung Verkehrsflächenbeitrag“
02.03.2018	Baufertigstellungsanzeige

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

02.06.01. Wohnhaus

Dach:

Walmdach
 Auszug Einreichplan:

D2 DACHAUFBAU	
DACHZIEGEL	
LATTUNG 3/5	3.0 cm
KONTERLATTUNG 5/8	5.0 cm
UNTERSANNBAHN	
RAUHSCHALUNG	2.4 cm
SPARREN 10/18	18.0 cm

Außenmauern:

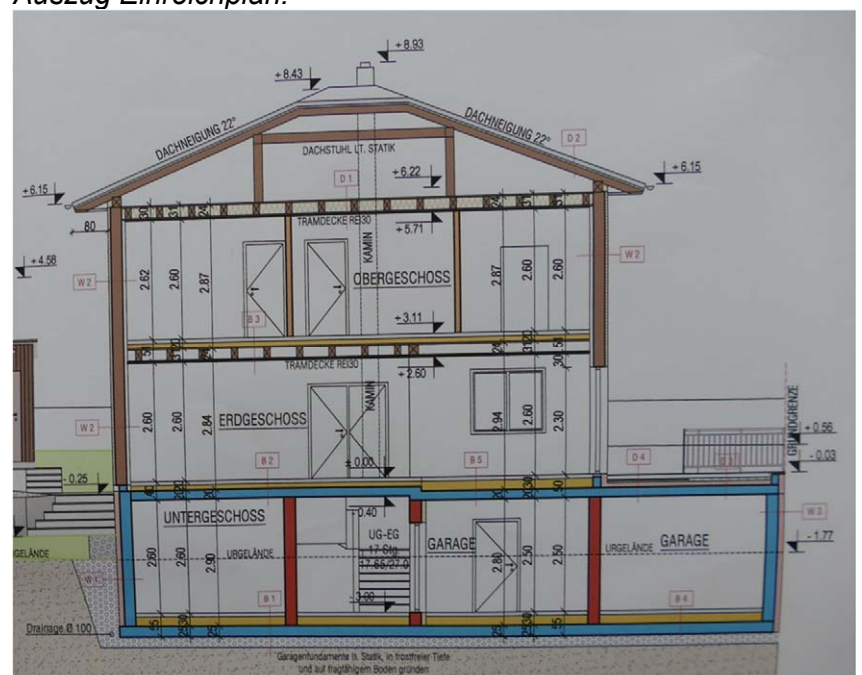
Holzriegel
 Auszug Einreichplan:

W 2 AUSSENWAND	
2x GIPSKARTONPL. EI30	3.0 cm
INSTALLATIONSEBENE	5.0 cm
DZW. DÄMMUNG	
OSB-PLATTEN	1.5 cm
HOLZRIEGEL / DÄMMUNG	24.0 cm
HOLZFASER PUTZTRÄGER	6.0 cm
KLEBESPAHTEL	0.5 cm
PUTZ	0.2 cm

Decken:

UG: Massivdecke
 EG, OG: Holzkonstruktion

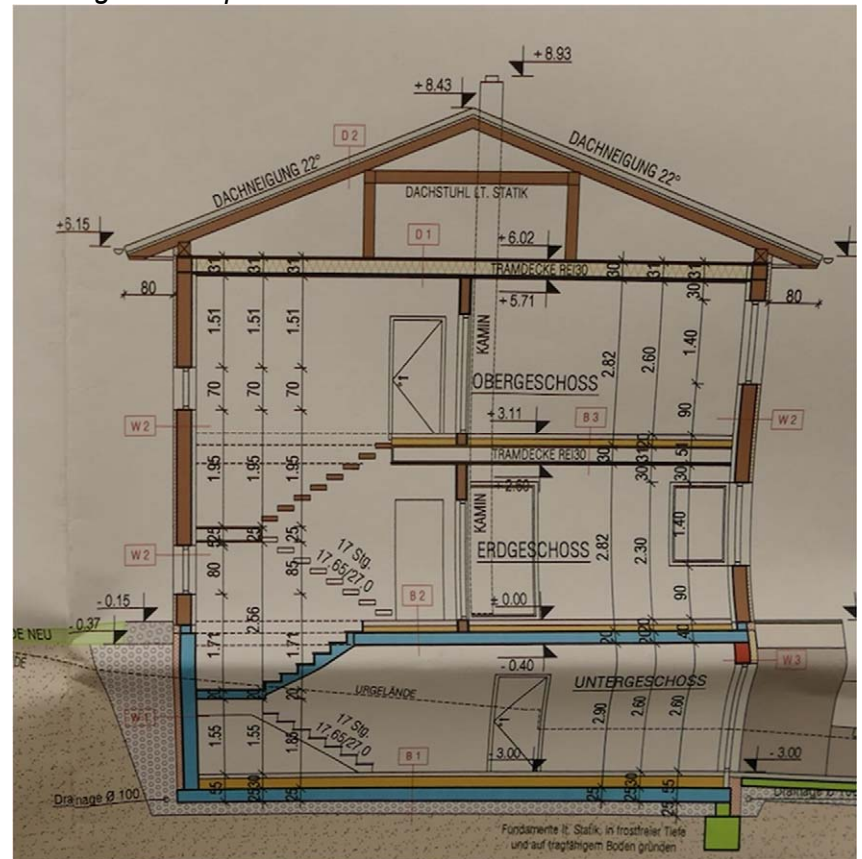
Auszug Einreichplan:



Treppen:

UG – EG: massiv (lt. Einreichplan)
EG – OG: Holz (lt. Einreichplan)
OG – Spitzboden: „Falltreppe“

Auszug Einreichplan:



Heizung:

Luft-Wasser-Wärmepumpe
Anm.d.SV:
Fußbodenheizung



Kaminofen im EG

Fenster:

Kunststoff isolierverglast
tw. elektr. Rollläden, tw. elketr. Raffstores
Anm.d.SV:
Am Tag des Ortsaugenscheins waren div. Rollläden sowie Raffstores nicht offenbar, da die Stromversorgung „abgemeldet“ war.

Bodenbeläge:

tw. Fliesen, tw. Vinyl (lt. Angabe des 1.-Verpflichteten)

Außenansichten:



Süd-Ost



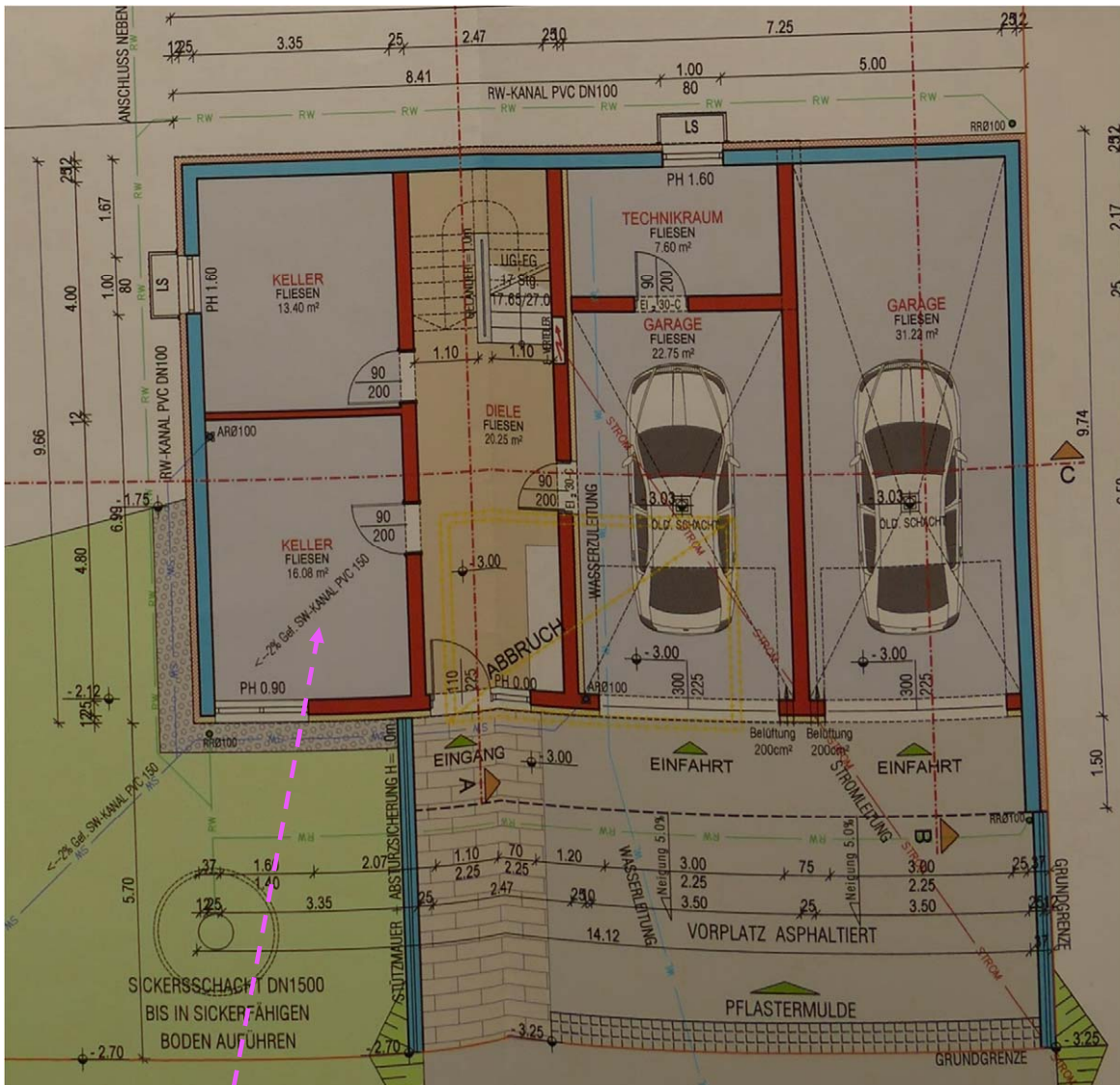
Nord-West



Süd-West

Untergeschoß:

Nutzfläche: 49,73 m² „Diele / Eingang / Garderobe“ und Keller
 61,57 m² „Garagen inkl. Technikraum“
 (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan 2017)



Einreichplan 2017 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- Der Keller „16,08 m²“ wurde als „Wohnraum“ ausgebaut → diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt!
- Die Garage „31,22 m²“ konnte am Tag der Befundaufnahme NICHT besichtigt werden. Das Garagentor ist, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, elektrisch angetrieben. Am Tag der Befundaufnahme war der Strom „abgemeldet“. Da die Garage vom Schließdienst nicht „schadensfrei“ geöffnet werden hätte können, wird von einer Öffnung abgesehen. Das Haus ist, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten seit ca. 1 Jahr unbewohnt.

Eingangsbereich:

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

Haustür: Alu/Glas



Eingang / Diele

Fliesenboden

E-Verteiler

Zugang zur Garage „22,75 m²“

Raumhöhe: 2,50 m

Anm.d.SV:

Am Tag der Befundaufnahme ist der Strombezug abgemeldet!

Warnung der SV:

offene Kabeln im Elektroverteiler – ev. Stromschlaggefahr!



Garage „22,75 m²“

Fliesenboden

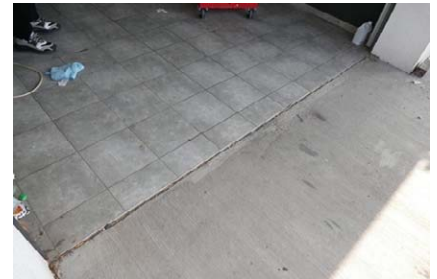
Zugang zum Technikraum

Raumhöhe: 2,46 m

Deckensektionaltor (Durchfahrtslichte: B = ca. 3,0 m, H = ca. 2,0 m)

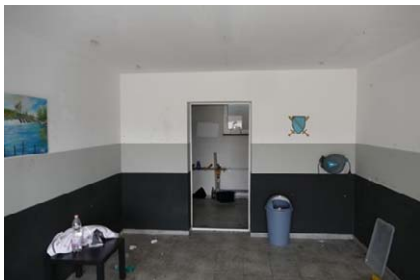
Anm.d.SV:

- Das Deckensektionaltor ist am Tag der Befundaufnahme nur händisch, von innen, öffenbar. Der elektrische Torantrieb wurde, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, getauscht und noch nicht „fertig angeschlossen“.
- Der Fliesenboden ist tw. beschädigt.
- weißlicher Belag auf der Außenseite des Garagentores (siehe Fotos Garage „31,11 m²)

Warnung der SV:**offene Kabeln im Bereich des Elektroantriebes an der Decke – ev. Stromschlaggefahr!**Technikraum

Fliesenboden

Wasseruhr, Warmwasserspeicher, Fußbodenheizungsverteiler, Wärmepumpen-Technik



Garage „31,11 m²“

- Diese Garage war am Tag der Befundaufnahme „nicht offenbar“.
- Lt. Angabe des 1.-Verpflichteten ist das Deckensektionaltor elektrisch angetrieben. Der Strom ist dzt. „abgemeldet“.
- Da die Garage vom Schließdienst nicht „schadensfrei“ geöffnet werden hätte können, wird von einer Öffnung abgesehen.
- Die Garage ist, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, mit einem Fliesenboden ausgestattet.

Anm.d.SV:

- *Das Deckensektionaltor ist im unteren Bereich beschädigt.*

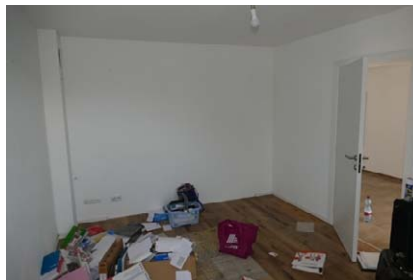
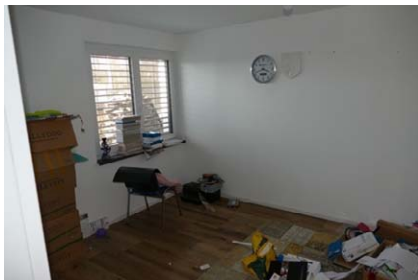
Zimmer (im Plan „Keller 16,08m²“)

Vinylboden

Fußboden-Heizung (lt. Angabe des 1.-Verpflichteten)

Anm.d.SV:

Betreffend des Wohnraum-Ausbaus finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt! → nicht baubewilligt.



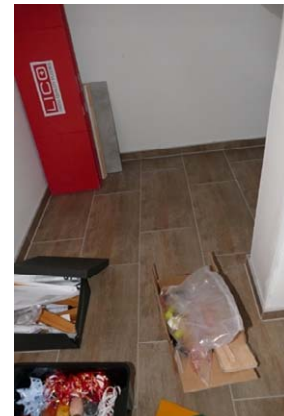
Waschküche (Keller „13,40 m²“)
Fliesenboden, „abgehängte Akustik-Decke“
Wäscheabwurfschacht



Abstellraum

Fliesenboden

Der Bereich „unter der Stiege“ ist mit einer Tür Richtung Diele abgetrennt.



Aufgang Erdgeschoß

Massivtreppe mit Holz-Trittplatten

Rigipsverkleidung im Wand-/Deckenbereich

Durchgangslichte: 1,10 m

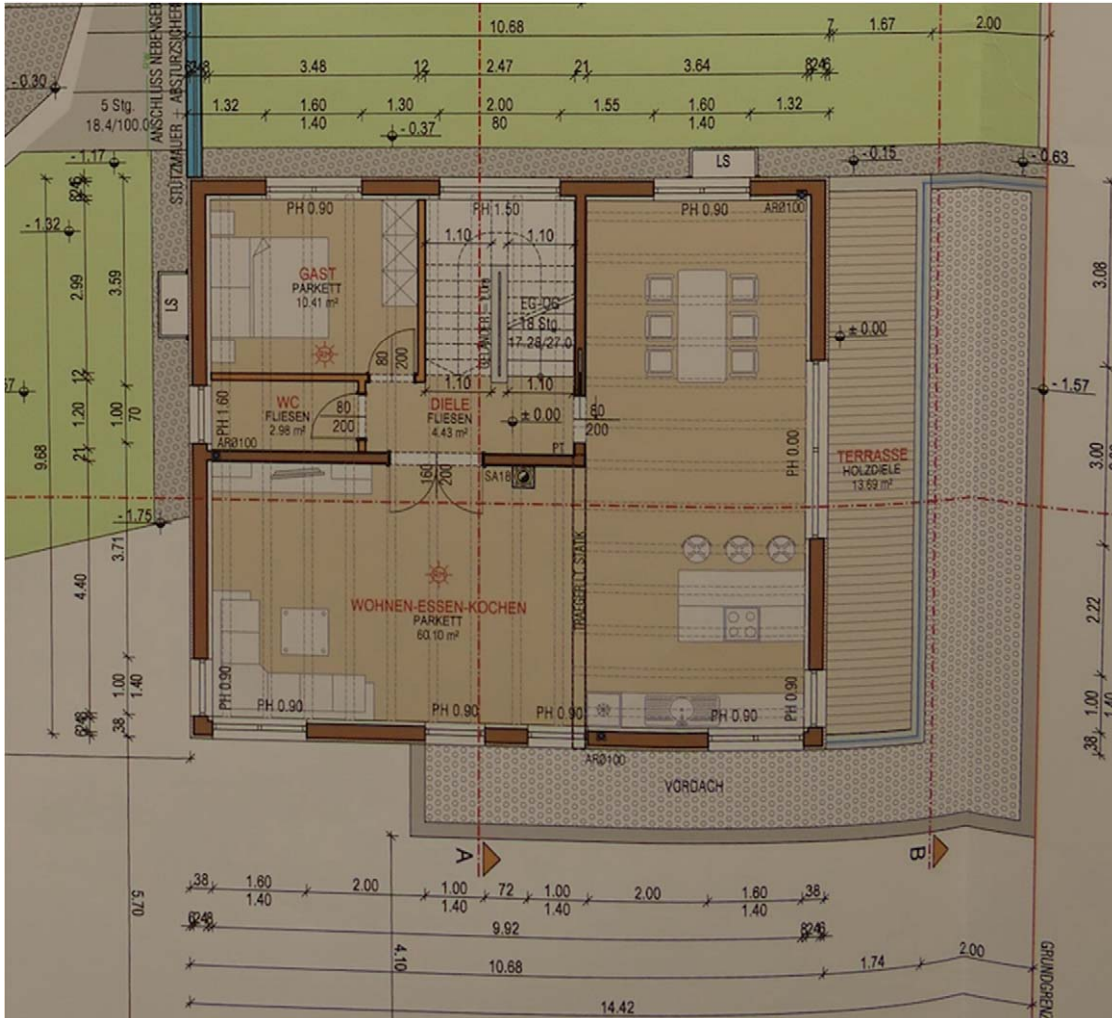
Anm.d.SV:

Es fehlt ein Handlauf!



Erdgeschoss:

Nutzfläche: 77,91 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2017 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- Die Terrasse wurde „vergrößert“ errichtet → nicht baubewilligt!

Vorraum

Vinylboden

Kaminputztürln

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!



Zimmer

Vinylboden

Rigips-Wandverkleidung („Kasten-Nische“)

Anm.d.SV:

- *Der Fenster-Rollladen konnte nicht geöffnet werden → Elektroantrieb (Strom ist „abgemeldet“)*
- *Der „Rollladen-Bedien-Schalter“ neben dem Fenster ist „unfertig“*



WC

Fliesen

WC, Waschbecken

Fußbodenheizungsverteiler

Wohnen / Essen / Küche

Vinylboden, Schiebetüren, „abgehängte Decke“

Kaminofen

Raumhöhe: 2,50 m

Ausgang Terrasse

Anm.d.SV:

- Die elektrischen Raffstores konnten nicht ordnungsgemäß geöffnet werden → Elektroantrieb (Strom ist „abgemeldet“).



Terrasse

Laminatboden

Zugang zum Garten

Anm.d.SV:

- Vor der Terrassentür fehlt ein Rigol.
- Die Terrasse (über der östlichen Garage) ist (wesentlich) größer, als baubewilligt, ausgeführt
- Ob im Bereich der Garage eine Grenzüberbauung vorliegt, kann nur durch eine Vermessung (Geometer) festgestellt werden.



Aufgang Obergeschoß

Holztreppe (lt. Einreichplan)

Anm.d.SV:

Es fehlt ein Handlauf!

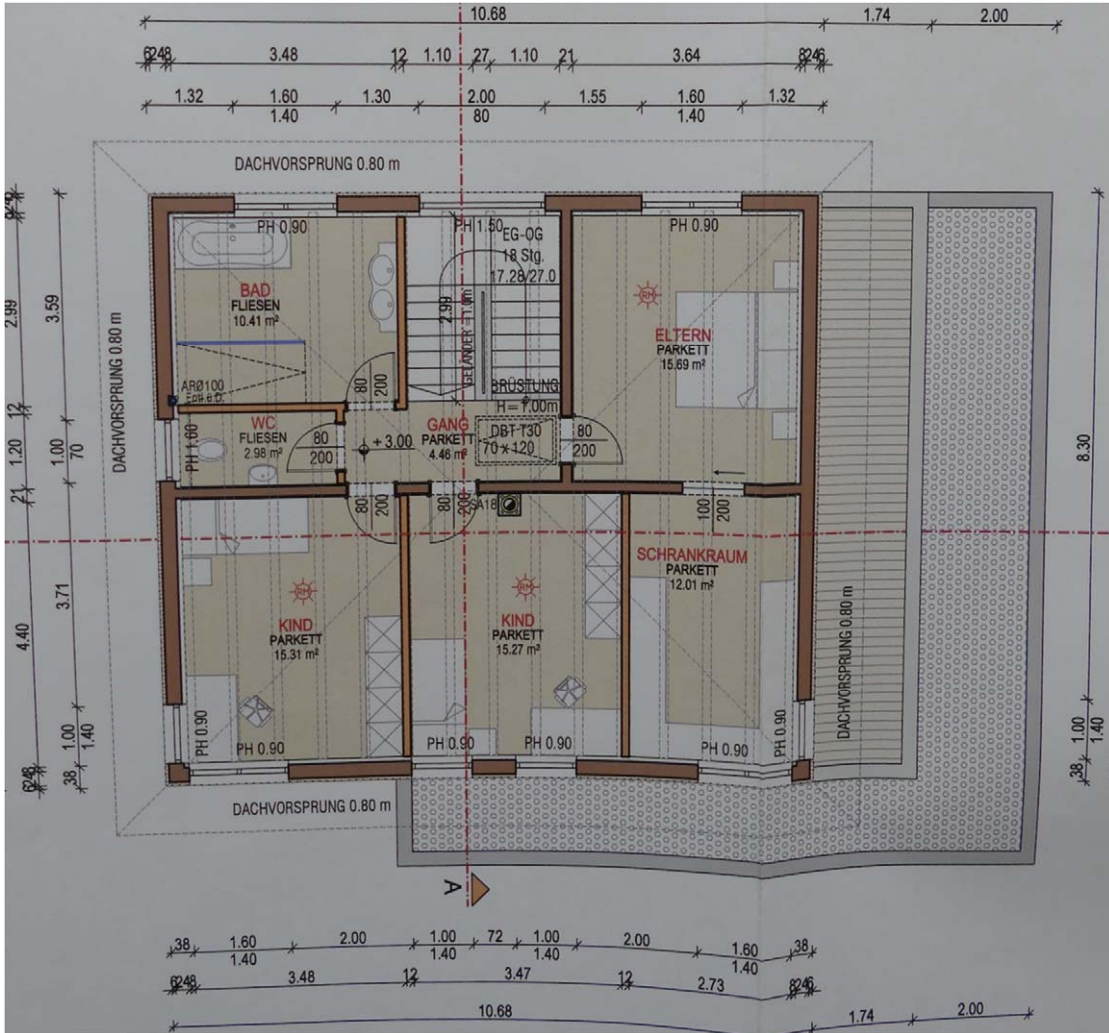
Warnung der SV:

offene Elektrodose → ev. Stromschlaggefahr!



Obergeschoß:

Nutzfläche: 76,13 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)



Einreichplan 2017 (Kopie Bauakt)

Vorraum

Vinylboden

Raumhöhe: 2,53 m

Aufgang/Falltreppe in den Spitzboden

Anm.d.SV:

Das Glas im Bereich der Brüstung ist zu prüfen: VSG (Verbund-Sicherheits-Glas) oder Absturzsicherung erforderlich!



Bad

Fliesen, „abgehängte Rigips-Decke“

Dusche, Badewanne, Doppel-Waschbecken, Wäsche-Abwurf-Schacht

Tür-Durchgangslichte: 74/199 cm

Warnung d.SV:

offene Elektroleitungen an der Decke → ev. Stromschlaggefahr!



WC

Fliesen

WC, Waschbecken

Tür-Durchgangslichte: 75/199 cm

Anm.d.SV:

„offene Silikonfugen“ (= Wartungsfuge) im Bereich Boden/WandZimmer

Vinylboden, „abgehängte Rigips-Decke“

Tür-Durchgangslichte: 75/198 cm

Anm.d.SV:

- *Fenster-Rollläden konnten nicht geöffnet werden → Elektroantrieb (Strom ist „abgemeldet“)*



Zimmer

Vinylboden

Anm.d.SV:

- Fenster-Rollladen konnte nicht geöffnet werden → Elektroantrieb (Strom ist „abgemeldet“)



Zimmer mit Schrankraum

Vinylboden, „abgehängte Rigips-Decke“

Rigips-Bord-Konstruktion an der Wand

Anm.d.SV:

- Im Schrankraum konnten die Fenster-Rollläden nicht geöffnet werden → Elektroantrieb (Strom ist „abgemeldet“)



Spitzboden

Aufgang über eine Falltreppe

Dämmung auf der Obergeschoß-Decke

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!



Sonstiges:

- Die Terrasse im Erdgeschoß wurde größer, als baubewilligt, errichtet.
- Ob im Bereich der östlichen Garage eine Grenzüberbauung vorliegt, kann nur durch eine Detailvermessung durch einen Geometer festgestellt werden.
- Die gesamten Trockenbauarbeiten im Gebäude wurden, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, vom 1.-Verpflichteten „in Eigenregie“ durchgeführt.
- Am Tag des Ortsaugenscheins war kein Strom vorhanden. Aus diesem Grund konnten tw. die Fenster-Rollläden bzw. Raffstores sowie das Garagentor der östlichen Garage nicht geöffnet werden.
- Im Bereich der Dachuntersicht sind tw. Risse augenscheinlich erkennbar.



- Der Wäsche-Abwurfschacht ist lt. Baubewilligung kindersicher abzusichern → in der Natur ist keine „Sicherung“ vorhanden:

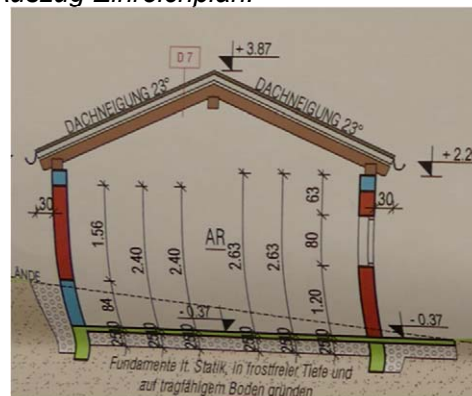


02.06.02. Nebengebäude

Dach:

Satteldach

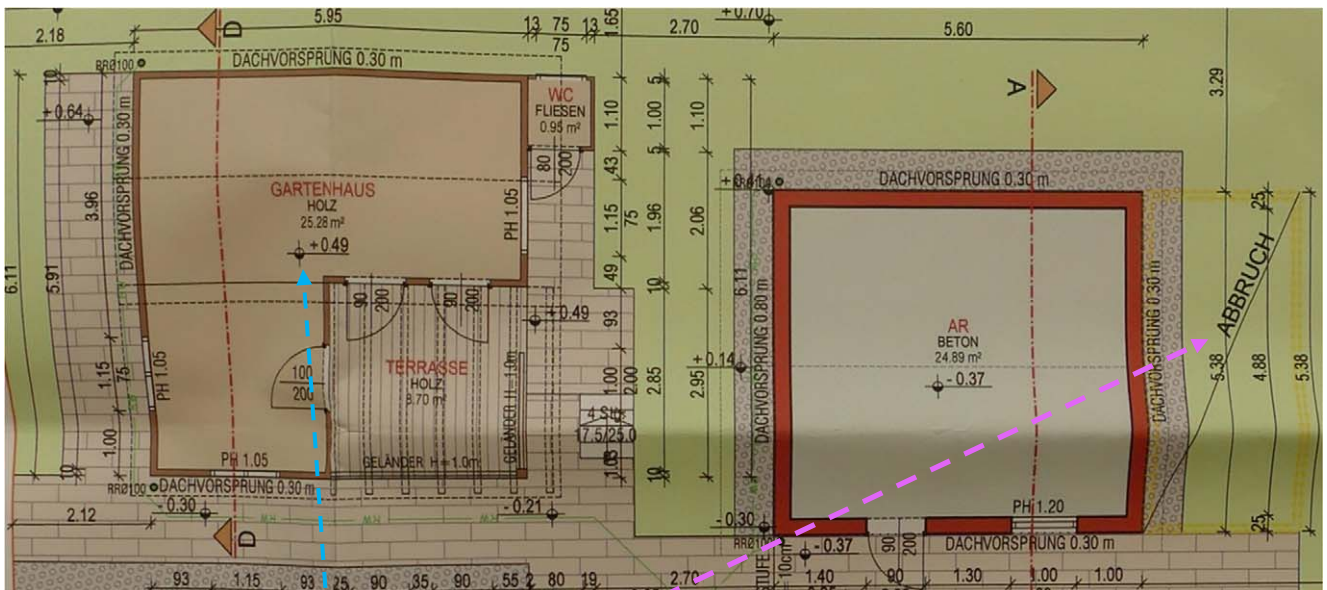
Auszug Einreichplan:



D7 DACHAUFBAU

DACHZIEGEL	
LATTUNG 3/5	3.0 cm
KONTERLATTUNG 5/8	5.0 cm
UNTERSPEANBAHN	
RAUSCHALUNG	2.4 cm
SPARREN 10/14	14.0 cm

Nutzfläche: 24,89 m² (lt. behördlich bewilligtem Einreichplan)
 zuzüglich ca. 10 m² (nicht baubewilligtem) „Anbau Holz-Schuppen“



Einreichplan 2017 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- Der „Anbau Holz-Schuppen“ befindet sich an jener Stelle, die im behördlich bewilligten Einreichplan als „Abbruch“ dargestellt ist.
- Betreffend der „vergrößerten Ausführung des Nebengebäudes“ finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.
- Das (im Jahr 2017 baubewilligte) „Gartenhaus“ wurde nicht errichtet.

Beim Nebengebäude handelt es sich um ein Fertigteil-Garagen-Element und ein „Zusatz-Fertigteilelement“, die überdacht wurden.
 Es ist ein Stromanschluss, inkl. „Starkstrom“, vorhanden.

Anm.d.SV:

Die Garagentor-Öffnung wurde nachträglich verschlossen und eine Tür eingebaut.
 Die Tür sowie der Außenputz (südliche Außenwand) sind beschädigt.

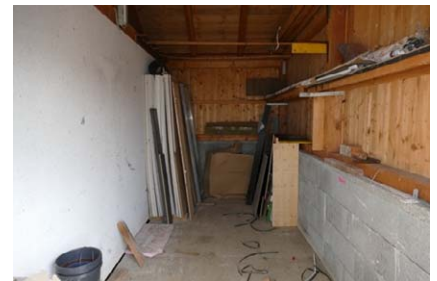




„Holz-Anbau“:

Anm.d.SV:

Der Anbau ist nicht baubewilligt.



02.06.03. Außenanlagen

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



Der Rest der Liegenschaft ist zu den Nachbargrundgrenzen hin eingefriedet.

Anm.d.SV:

Lt. Baubewilligung darf die straßenzugewandte Einfriedung nur bis zu einer Höhe von max. 80 cm uneinsehbar sein → die bestehende (dichte) Einfriedung ist (deutlich) höher. Im Bauakt findet sich keine „Sondergenehmigung“ für die vorhandene(n) Mauer(n).

Auszug Baubewilligung:

14) Eine straßenseitige Einfriedung ist bei der Ein- und Ausfahrt mindestens 5 Meter von der Straßengrundgrenze abzurücken (In diesem Stauraum dürfen auch keine offenbaren Teile der Einfriedung aufschlagen). Die straßenseitige Einfriedung ist neben der Ausfahrt so auszuführen, dass für den ausfahrenden ein ausreichendes Sichtdreieck auf die öffentliche Straße gewährleistet ist. Somit darf der undurchsehbare Einfriedungsteil eine Höhe von max. 80 cm nicht überschreiten oder die Einfriedung ist entsprechend einzurücken. (Für die konkrete Situierung ist die separate Zustimmung nach dem OÖ Straßengesetz erforderlich).



Im westlichen Bereich der Liegenschaft ist ein Pool vorhanden. Beim Pool handelt es sich, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, um einen „Aufstell-Pool“, der „versenkt“ errichtet wurde.



Der Garten ist noch „unfertig“ → „Rohbau-Zustand“



02.07. Rechte und Lasten

02.07.01. Bücherliche Lasten

***** C *****
1 a 1437/1957
REALLAST der Zaunerrichtung und -erhaltung hins Gst 779/6
gem Pkt 9 Kaufvertrag 1957-05-24 für Gst 779/1

Auszug Urkunde TZ 1437/57:

IX.

Die Käufer verpflichten sich das gekaufte Grundstück mit einem entsprechend hohen und dichten Zaun, um das Austreten von Geflügel und Kleintier auf die Nachbargrundstücke zu verhindern, zum umgeben und diesen Zaun stets in gutem Zustande zu erhalten.

Sie erteilen ihre Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages die Reallast der Verpflichtung zur Zaunerrichtung und Erhaltung gemäß den Bestimmungen dieses Vertragspunktes hinsichtlich des Grundstückes 779/6 zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 779/1 ob der für das gekaufte Grundstück im Grundbuche über die Kat. Gem. Edt neu zu eröffnenden Grundbucheinlage einverleibt werden könne.

Kopie Urkundensammlung Abt. Grundbuch, BG Wels

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.02. Außerbücherliche Lasten

Miet-/Bestandsverträge:

Das Haus ist, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, seit ca. 1 Jahr unbewohnt.



Abgaben-/Gebührenrückstände Gemeinde Edt bei Lambach:

Eine Anfrage bei der Finanzabteilung der Gemeinde Edt bei Lambach ergab:

nach Durchsicht unseres Steuerkontos von Hr. Alibabic, Hagenberg 44 kann ich Ihnen mitteilen, dass per 10.03.2026 keine Gebühren-/Abgabenrückstände offen sind.

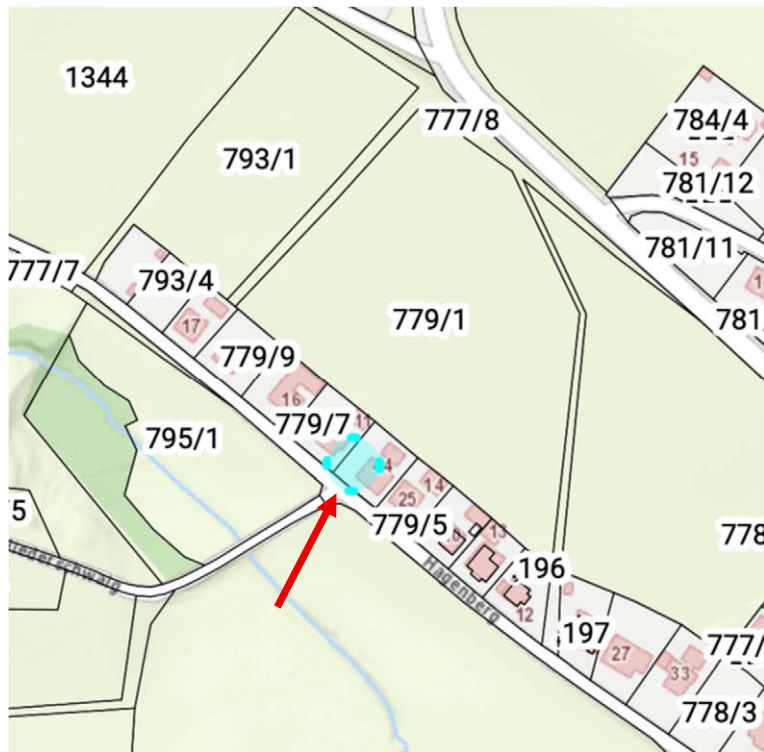
Auszug Mail vom 10.03.2026

Es wurden KEINE sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.08. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.09. Altlastenportal



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

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

- Auf den Liegenschaften sind keine offensichtlichen Kontaminierungen vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeiten und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine oder beide 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.

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

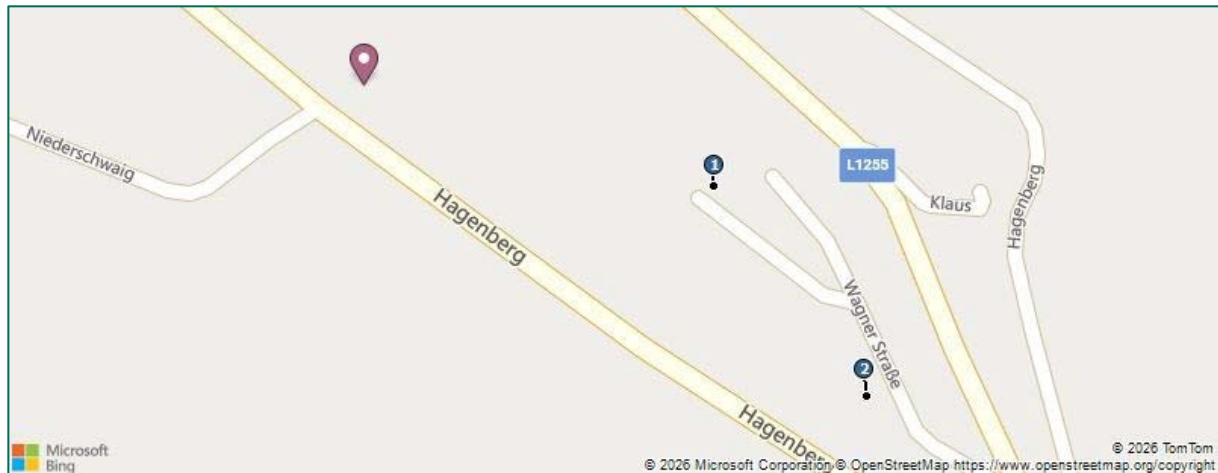
Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

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

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Es konnten lediglich 2 „zeitnahe“ Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft elektronisch erhoben werden:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
1	23.06.2021	4650 Edt bei Lambach KG Edt, KGNr. 51109, EZ 284, GStNr. 777/14	€ 80.214,00	847 m ²	€ 94,70/m ²
2	23.05.2023	4650 Edt bei Lambach KG Edt, KGNr. 51109, EZ 280, GStNr. 777/20	€ 145.000,00	820 m ²	€ 176,83/m ²

Anm.d.SV:

In den Jahren 2013 bis Ende 2017 wurden in der unmittelbaren Nachbarschaft einige Wohnbau-Grundstücke um ca. € 70,00/m2 verkauft.



In der Zeitschrift Gewinn werden jährlich die Baulandpreise, für alle Gemeinden in Österreich, erhoben und veröffentlicht.

Edt bei Lambach: 2025: € 100,00/m² bis € 180,00/m²

Anm.d.SV: 2017: € 59,00/m² bis € 82,00/m²

Aufgrund der konkreten Lage, Form, Neigung und Größe der Liegenschaft sowie der Preisentwicklung am Grundstücksmarkt, wird das gegenständliche Grundstück mit € 160,00/m² bewertet.

Gesamtbodenwert:

$$€ 160,00 \times 746 \text{ m}^2 = € 119.360,00$$

Der **Gesamtbodenwert** der Liegenschaft EZ 151, KG 51109 Edt, beträgt, zum Bewertungsstichtag 10.03.2026:

€ 119.360,00

03.02.02. Sachwertverfahren

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

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme, wird beim Wohnhaus sowie dem Nebengebäude von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren** ausgegangen.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 14 % der Herstellkosten.

Für die Außenanlagen werden pauschal 3 % der Herstellkosten berücksichtigt.

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

- Handlauf
- Rigol Terrassentür
- Garagen-Einfahrtstor(e)
- Eingangstür Nebengebäude
- Außenanlage

sowie das Unbehagen betreffend

- der „übergroßen Terrasse“ und
- der „zu hohen straßenseitigen Einfriedung“
- der vom 1.-Verpflichteten erbrachten Eigenleistungen

werden 15 % des Bauzeitwertes als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Anm. d. SV:

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass

- die vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen in einem funktionsfähigen Zustand sind,
- das Gebäude den brandschutztechnischen Vorschriften entspricht,
- im Bereich der östlichen Garage keine Grenzüberbauung vorliegt.
- die nicht offenbare Garage, inkl. elektrischem Garagentor, in einem ordnungsgemäßen Zustand sind.

Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer

- den „Holz-Anbau“ bei der Garage, auch wenn dieser nicht baubewilligt ist, in der gegebenen Form weiter nützen würde, diesen aber mit € 0,00 einpreisen würde.

Bei der Bewertung des Hauses wird von den (*gerundeten*) Nutzflächen des Einreichplanes 2017 ausgegangen.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	60 Jahre
Baukosten UG Keller (inkl. USt.)	€ 2.000,00/m ²
Baukosten Garagen/Technikraum (inkl. USt.)	€ 1.700,00/m ²
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m ²
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m ²
Baukosten Nebengebäude (inkl. USt.)	€ 1.700,00/m ²
Außenanlagen	+5 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-14 % der Herstellkosten
Wertminderung Zustand	-15 % des Bauzeitwertes

Netto-Nutzfl. UG Keller	50 m ²	2.000 €/EH	100.000,00
Netto-Nutzfl. UG Garagen/Technik	62 m ²	1.700 €/EH	105.400,00
Netto-Nutzfl. EG	78 m ²	2.800 €/EH	218.400,00
Netto-Nutzfl. OG	76 m ²	2.800 €/EH	212.800,00
Nebengebäude	25 m ²	1.700 €/EH	42.500,00
Herstellkosten			679.100,00
Außenanlagen		3%	20.373,00
Herstellkosten gesamt			699.473,00
Wertmind. Alter		-14%	-97.926,22
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			601.546,78
abzügl. „Wertminderung Zustand“		-15%	-90.232,02
Bauzeitwert			511.314,76
geb. Bodenwert			119.360,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			630.674,76



03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Wert C-INr. 1 – Reallast der Zaunerrichtung und -erhaltung zum Bewertungsstichtag 10.03.2026:	€ 0,00
---	---------------

Siehe Punkt 02.07.01!

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt, dass der Käufermarkt aufgrund

- der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten bei Immobilien dieser Preisklasse

bereits sehr eingeschränkt ist, wird eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -20 % berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 630.674,76
abzügl. Marktwertanpassung -20 %	€ <u>-126.134,95</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 504.539,81

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 151, KG 51109 Edt, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 10. März 2026, beträgt, gerundet,
€ 505.000,00**

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 151, KG 51109 Edt, BG Wels, B-INr. 3 und 4, wird zum Stichtag 10. März 2026**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungs-freiheit, mit (gerundet)

€ 505.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Bücherliche Lasten:

- **Wert C-INr. 1 – Reallast der Zaunerrichtung und -erhaltung** € 0,00
- **Geldlasten werden nicht bewertet.**

Siehe Punkt 02.07.01

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 10. April 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (6 Seiten)
- (3) Baufertigstellungsanzeige (1 Seite)
- (4) Auszug Einreichplan 2017 (9 Seiten)
- (5) Fotobeilage (157 Fotos – 27 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 43 + 44 = **87 Seiten**