

Michael Josef Leitner M.A. MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,
Immobilientreuhänder

Am Tobersbach 22
4221 Steyregg
michael.leitner@leitner-immo.at
+43 699 150 32 230
+43 7237 66001

E-Mail:
Mobil:
Festnetz:



GUTACHTEN

**BG Wels****1 A 156/24 a****Bewertungsgutachten**

Verkehrswert der Liegenschaft

Hälfteanteil Wohn- und Geschäftshaus EZ 241 Gst.: 555
Katastralgemeinde 51242 Wels

4600 Wels, Pfarrgasse 10, Almgasse 6

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz ZIJv 264/19x-5 Fachgebiete: 94.10 – Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe), 94.15 – Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 – Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 – Wohnungseigentum, 94.30 – Immobilienverwaltung, 94.65 – Baugründe, 94.70 – Nutzwertfeststellung, Parifizierung

INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES	4
AUFTRAGGEBER	4
GEGENSTAND DER BEWERTUNG	4
AUFTRAG	4
ZWECK	4
WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	4
GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	5
ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG	6
BEFUND	11
ALLGEMEINES	11
LAGE	11
GRUNDBUCHSTAND	12
BESTANDSVERHÄLTNISSE	13
GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	14
MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE	14
FLÄCHENWIDMUNG	15
BEBAUUNGSPLAN	16
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	17
GEFAHRENZONENPLÄNE	18
VERKEHRSVERHÄLTNISSE	20
VER- UND ENTSORGUNG	20
VERDACHTSFLÄCHENKATASTER UND ALTLASTENATLAS	20
ABGABENRÜCKSTÄNDE	21
EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG	21
BAULICHKEITEN	22
BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN	22
FOTODOKUMENTATION (AUSZUG)	24
RAUMAUFTEILUNG	30
PLÄNE	32
AUßENANLAGEN	36
FAHRNISSE	36
BEWERTUNG	37
GRUNDLAGEN, METHODIK	37
BERECHNUNG	38
VERGLEICHSWERTBERECHNUNG GRUNDSTÜCK	38
BODENWERT	39

BAUWERT	40
AUßENANLAGEN	42
SACHWERT	43
BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	43
VERKEHRSWERT	43
<u>ZUSAMMENFASSUNG</u>	<u>46</u>

Allgemeines

Auftraggeber

Dr.ⁱⁿ Melanie Klausberger LL.M. öffentliche Notarin
Dr.-Salzmann-Straße 5
4600 Wels

als vom BG Wels bestellte Gerichtskommissarin.

Gegenstand der Bewertung

Den Gegenstand der Bewertung bilden **1/2 Anteile** an der Liegenschaft,

Wohn- und Geschäftshaus EZ 241

Gst.: 555

Katastralgemeinde 51242 Wels

4600 Wels, Pfarrgasse 10 bzw. Almgasse 6

Auftrag

Mit E-Mail vom 21.01.2025 wird unter der GZ. 1 A 156/24 a, BG Wels folgender Auftrag erteilt:

„...werden Sie mit der Schätzung der Liegenschaft „Pfarrgasse 10“ in Wels als gerichtlich beeideter Sachverständiger zu der im Betreff genannten Verlassenschaftssache beauftragt...“

Zweck

Schätzung im Zuge des Verlassenschaftsverfahrens von Fr. Gertrude Franziska Luise PRÖMER, geb. 21.01.1931, verstorben am 06.11.2024, zuletzt wohnhaft gewesen im Altersheim in 4600 Wels, Dr.-Schauer Straße 5.

Wertermittlungssichttag

06.11.2024 (Sterbetag)

Bewertungsgutachten Verkehrswert Hälfteanteil Liegenschaft
Wohn- und Geschäftshaus EZ 241, Gst.: 555, KG 51242 Wels,
4600 Wels, Pfarrgasse 10

Grundlagen der Bewertung

- Besichtigung der Liegenschaft am 01.10.2024

Beginn: 13:15 Uhr

Ende: 13:50 Uhr

Anwesend:

Aurelia Prömer-Lohr,

Dr. Maximilian Schaffgotsch als ausgewiesener Vertreter der Aurelia Prömer-Lohr,

Dietmar Prömer,

Dr. Lorenz Kirschner als ausgewiesener Vertreter des Dietmar Prömer

Notarin Dr.ⁱⁿ Melanie Klausberger LL.M., Gerichtskommissärin;

Michael Josef Leitner M.A. MBA, Sachverständiger;

- Grundbuchsauszug vom 24.01.2025
- Bauakt (Pläne, Baubewilligungen für kleinere Umbauten, Benützungsbewilligung aus 1949)
- div. Schriftverkehr mit der Gemeinde Wels
- Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen
- Gefahrenzonenplan Hochwasser
- Lärmkarten (www.laerminfo.at)
- Flächenwidmungsplan
- Internetabfrage Umweltbundesamt: Geographisches Informationssystem Altlasten
- Digitale Katastermappe (www.doris.at)
- eigene Grundpreissammlung sowie diverse Grundbuchsabfragen zu Vergleichsgrundstücken
- sonstige Markterhebungen, Erfahrungswerte und Internetrecherche
- einschlägige Fachliteratur, insbesondere:
 - Stabentheiner Johannes (2005): *Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG*, 2. Auflage, Wien: MANZ Verlag
 - Kleiber Wolfgang, Jürgen Simon, Fischer Roland, Schröter Karsten (2014): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 7. Auflage, Köln: Bundesanzeiger Verlag
 - Bienert Sven, Funk Margret (2014): *Immobilienbewertung Österreich*, 2. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie

- Kranewitter Heimo (2017): *Liegenschaftsbewertung*, 7. Auflage, Wien: MANZ Verlag
- Seiser Franz Josef, Kainz Franz (2011): *Der Wert von Immobilien*, 1. Auflage, Graz: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Immobilienpreisspiegel Österreich (diverse Jahrgänge): Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien
- DI Roland Popp (2022) *Empfehlungen für Herstellungskosten 2022* in: Sachverständige Heft 3/2022, Wien: Linde Verlag
- Uwe Borg (1989): *Bewertung beweglicher Wirtschaftsgüter*, Hannover: Theodor Oppermann Verlag
- Willi Schmidbauer (2008): *Der Wert der Dinge*, München: SVB Verlag

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Der Sachverständige erklärt, dass sämtliche Erhebungen, das Verfassen von Befund und Gutachten sowie sämtliche Berechnungen selbst bzw. in seiner Verantwortung durchgeführt wurden. Für das Lektorat, Recherche, Schreib- und administrative Tätigkeiten werden Hilfskräfte herangezogen. Das Gutachten erhebt keinen Anspruch auf wissenschaftliche Originalität im engeren Sinn, Passagen aus Gesetzestexten, Fachliteratur und sonstigen Quellen werden ggf. auszugsweise übernommen und in den Text eingearbeitet, sofern dies der Erläuterung von Sachverhalten dienlich scheint, zur besseren Lesbarkeit sind Zitate nicht mit Fußnoten versehen, darüber hinaus ist es zweckdienlich und üblich, dass Gutachten ausgehend von Vorlagen erstellt werden.
2. Der Sachverständige verweist hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz auf folgende aufrechte Zertifizierungen durch das LG Linz:
 - Fachgebiet 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
 - Fachgebiet 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
 - Fachgebiet 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
 - Fachgebiet 94.20 Wohnungseigentum
 - Fachgebiet 94.30 Immobilienverwaltung
 - Fachgebiet 94.65 Baugründe

- Fachgebiet 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung
3. Der Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten bzw. recherchierten Unterlagen und den gegebenen Informationen aus.
 4. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird, sofern nicht anders angegeben, der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
 5. Das Objekt wurde in den am Tag der Befundaufnahme zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Bei Bewertungsobjekten sind immer wieder Abweichungen der Ausführung zu den genehmigten Bauplänen festzustellen. Eine Vermessung der Liegenschaften sowie der Baulichkeiten hat seitens des Sachverständigen nicht stattgefunden und dafür wird keine Haftung übernommen.
 6. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
 7. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
 8. Der Zustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert, insbesondere zerstörende Untersuchungen, Untersuchungen an Teilen, die sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind, wurden nicht durchgeführt. Auch bauliche oder bauphysikalische Untersuchungen des Objektes wurden nicht durchgeführt.
 9. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B 4015 bezüglich Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden, es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht

berücksichtigt sind, es wird davon ausgegangen, dass die Systemsicherheit gewährleistet ist.

10. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
11. Die Funktionsfähigkeit von sämtlichen haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde ebenfalls nur dem äußeren Augenschein nach geprüft und wird im Zuge der Bewertung angenommen.
12. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt. Auch wird - sofern nicht ausdrücklich anderslautend festgestellt - davon ausgegangen, dass Gebäude oder Gebäudeteile nicht unter Denkmalschutz stehen. Sollte sich herausstellen, dass das Gebäude oder Gebäudeteile unter Denkmalschutz steht oder sich andere wesentliche Beschränkungen der Verfügung ergeben, kann dies wesentlichen Einfluss auf den Wert der Immobilie haben und ist das Gutachten gegebenenfalls anzupassen.
13. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
14. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis mit Verweis auf ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4. keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der ermittelte Verkehrswert ist auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen nicht notwendigerweise im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar.
15. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf den angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
16. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder

chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führt, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien von Baulichkeiten. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden beziehungsweise keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖNS2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

17. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen, vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und die damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
18. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessung Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben, der Sachverständige übernimmt keine Haftung für das Flächenausmaß.
19. Für die Erstellung des Gutachtens wird nach den vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Objekt nicht dem Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung kurz: Denkmalschutzgesetz – DMSG unterliegt.
20. Dem Sachverständigen liegt für die zu bewertende Liegenschaft kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Errichtungszeitpunkt entspricht. Es wird weiters die Annahme zugrunde gelegt, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet.

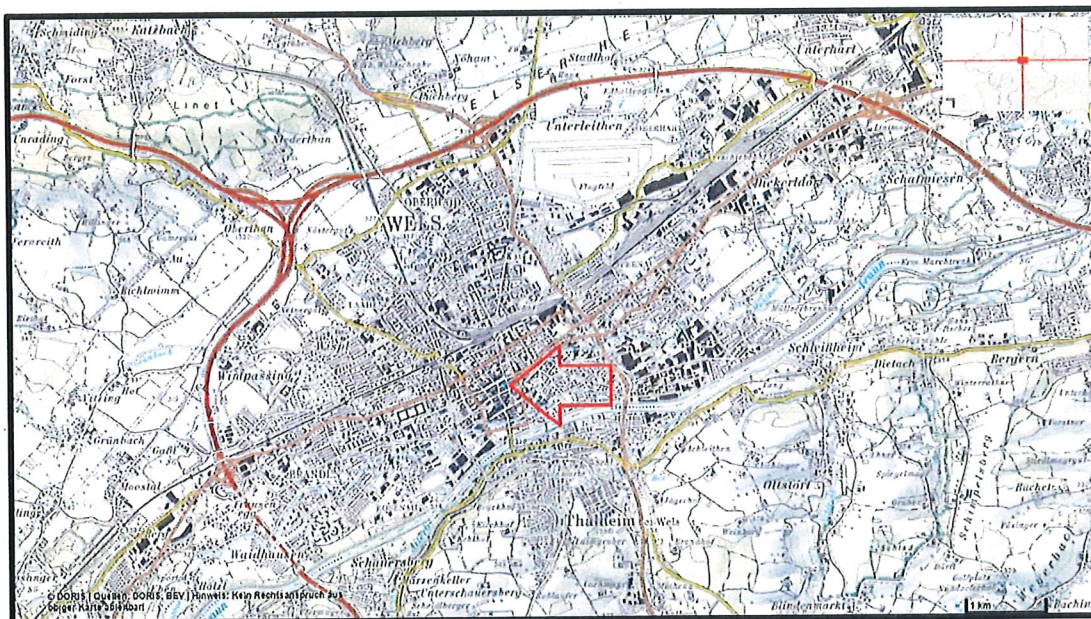
Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Ergebnis des Gutachtens nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

Befund

Allgemeines

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück im Ausmaß von 429 m² lt. Grundbuch (nicht im Grenzkataster vermerkt) samt darauf errichtetem Wohn- und Geschäftshaus.

Lage



Quelle: www.doris.at

In Wels, im Zentrum unweit des Kaiser-Josef-Platzes, in einer Geschäftsstraße auf ca. halber Strecke zwischen Kaiser-Josef-Platz und Ringstraße gelegen.

Entfernungen über (gut befahrbare) öffentliche Straßen:

Kaiser-Josef-Platz Wels	ca. 80 m
Stadtplatz Wels	ca. 250 m

Grundbuchstand**JUSTIZ**REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH**GB****Auszug aus dem Hauptbuch**KATASTRALGEMEINDE 51242 Wels
BEZIRKSGERICHT Wels

EINLAGEZAHL 241

Letzte TZ 4851/2004

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
555	GST-Fläche	429	
	Bauf.(10)	199	
	Bauf.(20)	230	Almgasse 6 Pfarrgasse 10

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Gertrude Prömer

GEB: ADR: Pfarrg. 10 4600

a 1693/1941 Einantwortungsurkunde 1941-09-24, Schenkungsvertrag

1938-12-07 Eigentumsrecht

b 3620/1956 Namensänderung

2 ANTEIL: 1/2

Dietmar Prömer

GEB: 1955-12-28 ADR: Herrengasse 2b, Wels 4600

b 4851/2004 Einantwortungsurkunde 2004-08-09, Urkunde 2004-07-29

Eigentumsrecht

c 4851/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

4 auf Anteil B-LNR 2

a 4851/2004

FRUCHTGENUSSRECHT gem Pflichtteilsübereinkommen 2004-07-29

für Gertrude Prömer, geb 1931-01-21

5 auf Anteil B-LNR 2

a 4851/2004

BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT

gem Pflichtteilsübereinkommen 2004-07-29 für

Gertrude Prömer, geb 1931-01-21

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

An grundbücherlichen Lasten sind ein Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie ein Fruchtgenussrecht jeweils für Gertrude Prömer eingetragen. Die Bewertung erfolgt insbesondere geldlastenfrei, offene Verbindlichkeiten sind gesondert zu berücksichtigen. Das Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie das Fruchtgenussrecht ist mit dem Ableben der Gertrude Prömer obsolet und bleiben die grundbücherlichen Lasten (C Blatt Laufnummern vier und fünf) aus diesem Grund ohne Beachtung. Darüber hinaus sind dem Sachverständigen keine Belastungen bekannt, die Bewertung erfolgt daher lastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Es bestehen den Erhebungen des Sachverständigen zufolge keine Bestandsverhältnisse, insbesondere keine unbefristeten Bestandsverhältnisse nach MRG. Es wird daher in der Bewertung von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Grundstücksbeschreibung

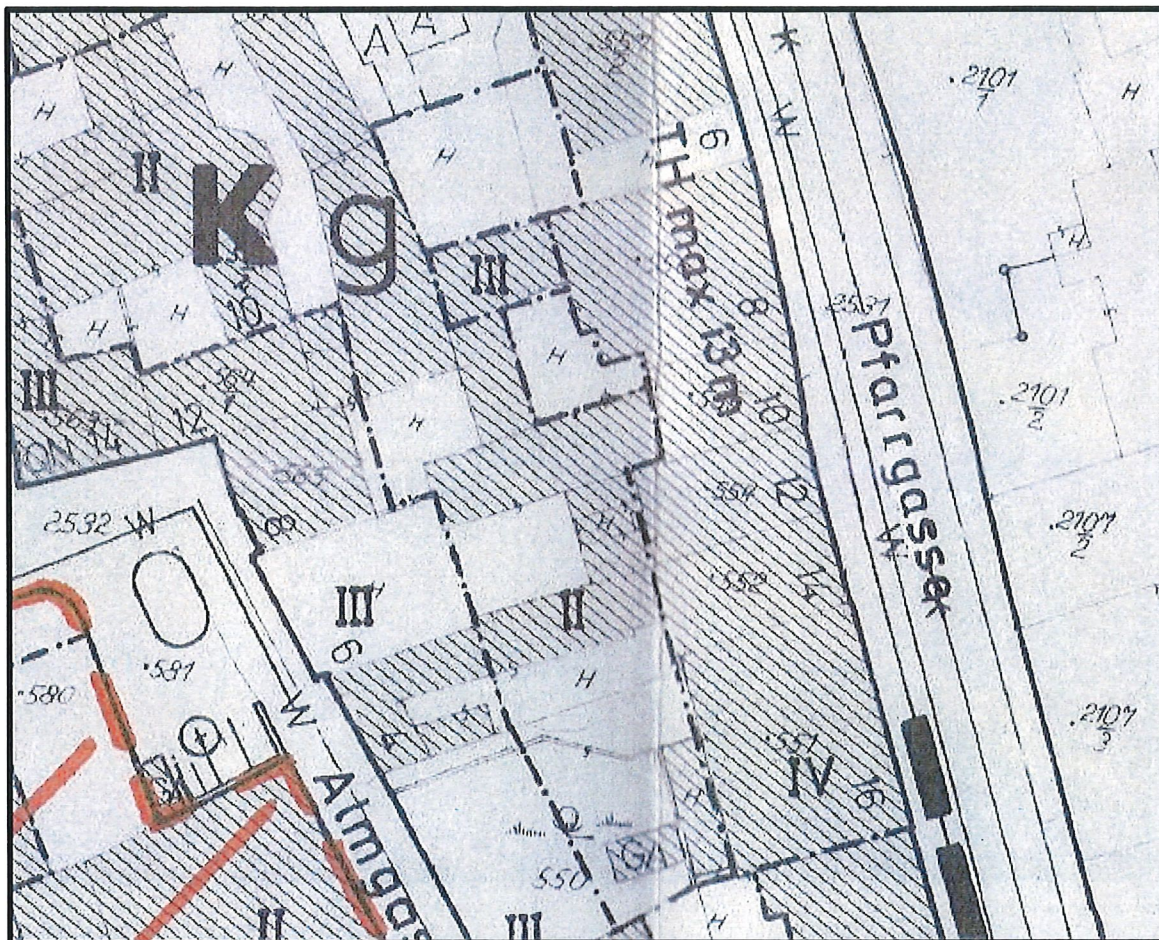
Maße und Form, Topographie



Quelle: www.doris.at

Das Grundstück ist vieleckig unregelmäßig ausgeformt und annähernd eben. Der Haupteingang befindet sich im Osten an der Pfarrgasse, die Liegenschaft kann aber auch von Westen von der Almgasse aus (Ordnungsnummer Almgasse 6) erreicht werden. Zur Almgasse hin besteht eine Einfriedung aus einer verputzten Mauer und einem Tor, zu den Nachbarliegenschaften bestehen aufgrund der geschlossenen Bauweise überwiegend keine Einfriedungen. Laut Grundbuch weist die nicht im Grenzkataster vermerkte bewertungsgegenständliche Liegenschaft ein Flächenausmaß von 429 m² auf. Sie erstreckt sich in Ost-West-Richtung über gesamt ca. 45,94 m, in Nord-Süd-Richtung in unterschiedlichen Breiten zwischen ca. 13,59 m und nur rund 5,85 m.

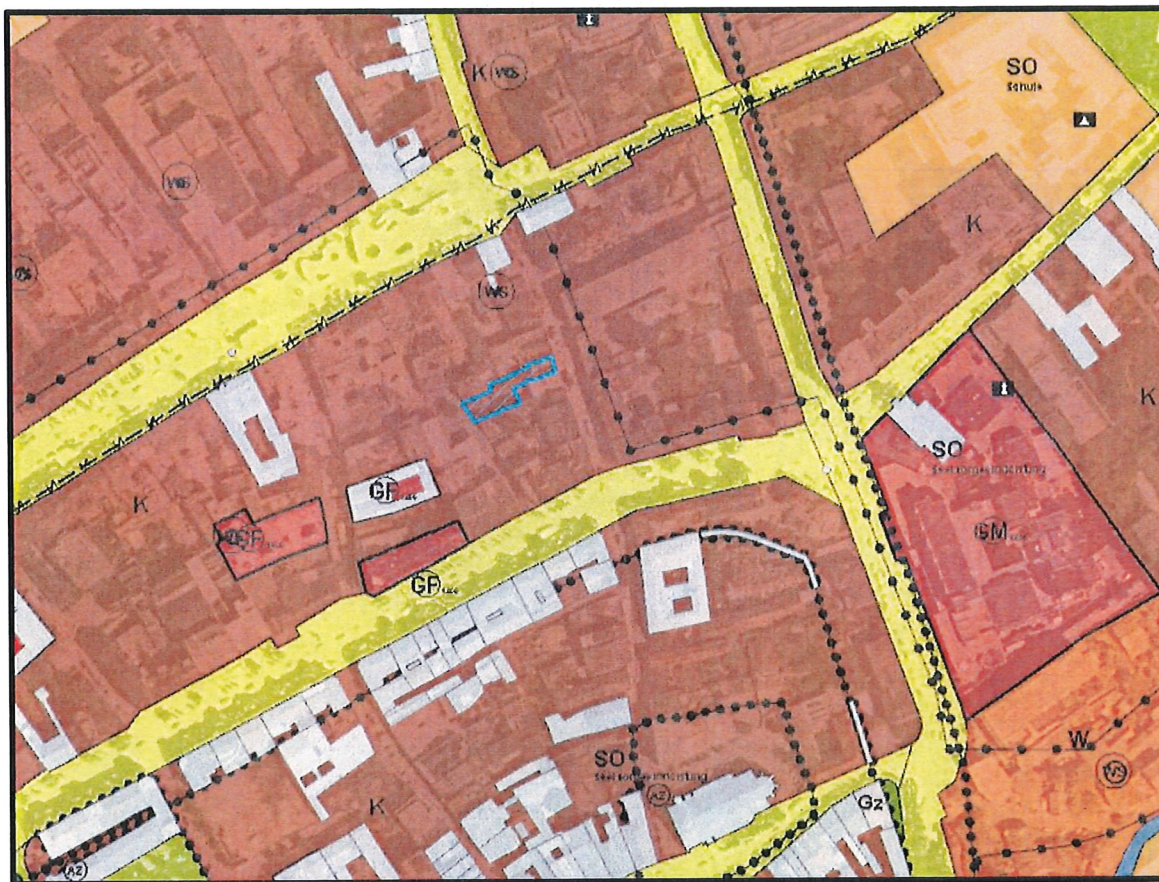
Bebauungsplan



Quelle: Bebauungsplan der Stadt Wels 103/1.A vom 12.9.1983

In dem vom Magistrat übermittelten Bebauungsplan der Stadt Wels ist für die in der Widmung Kerngebiet liegende Liegenschaft zur Pfarrgasse hin eine maximale Traufenhöhe von 13 m sowie höchstens viergeschoßige, geschlossene Bebauung verordnet. Im mittleren Bereich der länglichen Liegenschaft sind höchstens zwei Geschoße, zur Almgasse hin drei Geschoße zulässig. Ein Hinweis auf Denkmalschutz findet sich hier nicht (siehe entsprechende Schraffur in der Legende).

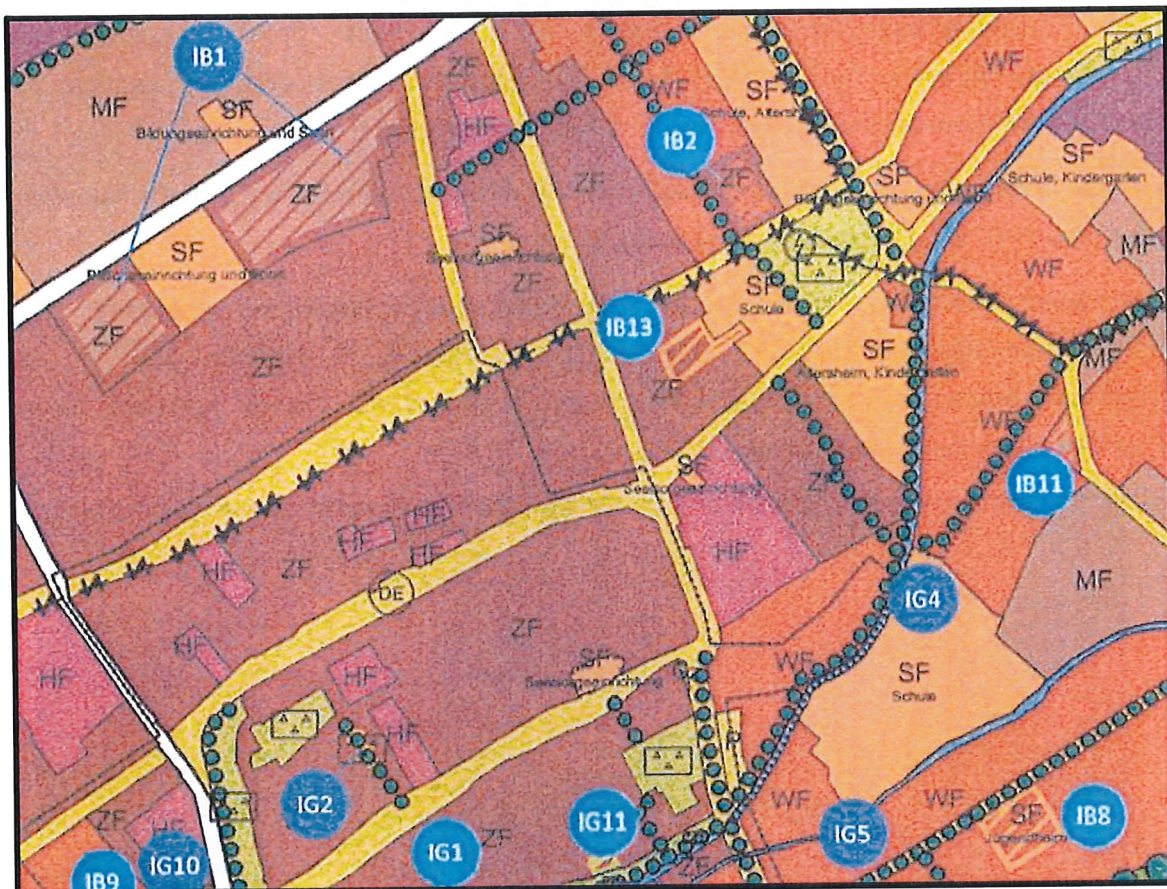
Flächenwidmung



Quelle: www.doris.at

Das Grundstück ist als Bauland Kerngebiet „K“ gewidmet.

Örtliches Entwicklungskonzept



Für den Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gleichlautend mit der Flächenwidmung die Zentrumsfunktion vorgesehen.

Gefahrenzonenpläne

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist vom Beurteilungsraum der Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen umfasst und wird als **nicht von gravitativen Massenbewegungen** betroffen ausgewiesen.

Für die Liegenschaft sind darüber hinaus keine Gefahrenzonen und keine Vorbehaltsbereiche der Wildbach- und Lawinenverbauung ausgewiesen.

Die Liegenschaft liegt nicht im Bereich einer Hochwasserüberflutungsfläche eines Hochwasserabflussbereiches HQ 30, HQ 100 und HQ 300, es ergeben sich aus den Rechenmodellen die der Gefahreneinschätzung des HORA Passes zugrunde liegen Gefährdungen durch Oberflächenabfluss.



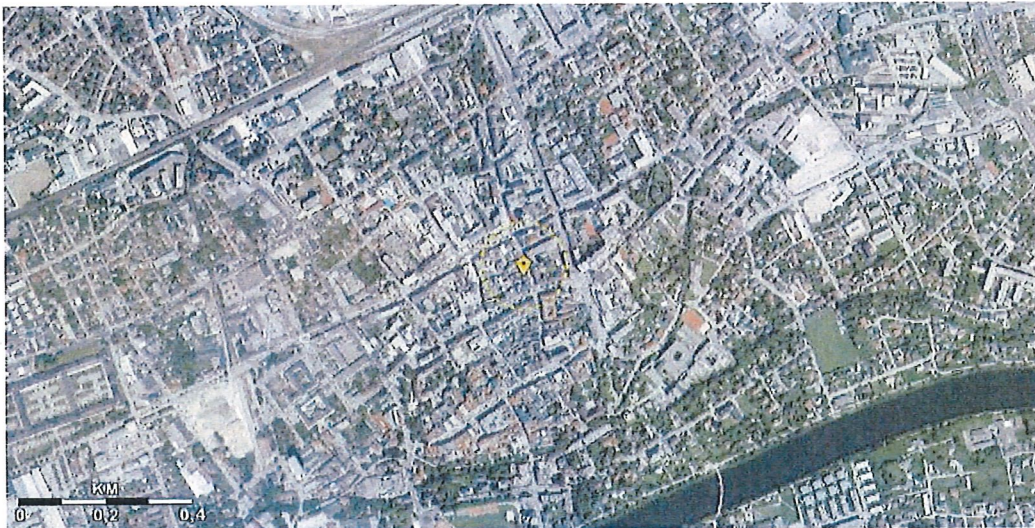
Quelle: www.doris.at

Der vom Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus betriebene Informationsdienst „HORA“ (Natural Overview & Risk Assessment Austria) weist in der Übersicht der Abfrage vom 16.03.2025 („HORA-Pass“) das im Folgenden dargestellte Naturgefahrenpotential für die Liegenschaft sowie die nähere Umgebung aus:

HORA-Pass

Adresse: Pfarrgasse 10, 4600 Wels
 Seehöhe: 316 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,15965° N | 14,02598° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Quelle: <https://www.hora.gv.at> vom 16.03.2025

Bewertungsgutachten Verkehrswert Hälfteanteil Liegenschaft
 Wohn- und Geschäftshaus EZ 241, Gst.: 555, KG 51242 Wels,
 4600 Wels, Pfarrgasse 10

Verkehrsverhältnisse

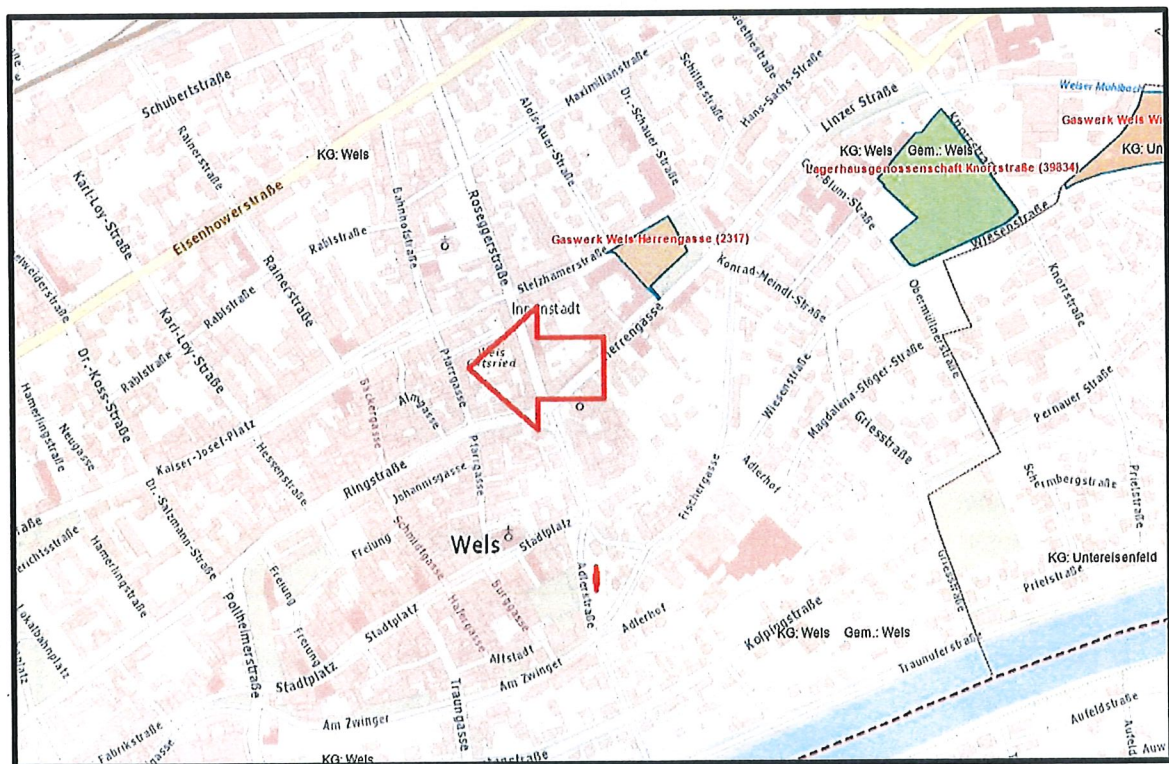
Verkehrsmäßig von den öffentlichen Straßen aus aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Es ist ein Elektrizitätsanschluss vorhanden.

Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Geographischen Informationssystem als von Altablagerungen und Altstandorten, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden, und Altlasten betroffen verzeichnet.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/> vom 16.03.2025

Abgabenrückstände

Die zuständige Mitarbeiterin der Stadt Wels (Fr. Barbara Habermüller) teilt telefonisch mit, dass für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft keine offenen Gebühren oder Abgaben aushaften.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Die Abfrage des Notariats auf finanzonline.bmf.gv.at am 29.01.2025 ergibt:

finanzonline.at		Bundesministerium Finanzen
Teilnehmer*in: Dr. Klausberger Melanie Claire	Benutzer*in: Eichinger97	29.01.2025 08:54 Uhr
Informationen zum Einheitswert		
(Mit)Eigentümer*in		
Name:	Verl. n. Prömer Gertrude	
Geburtsdatum:	21.01.1931	
Adresse:	Dr.-Schauer-Straße 5	
Ort:	4600 Wels	
Objekt		
Einheitswert-Aktenzeichen:	54 256-2-0241/4	
Stichtag:	06.11.2024	
Katastralgemeinde:	51242 Wels	
Lageadresse:	Almgasse 6, 4600 Wels	
Einheitswert		
Anteil:	1/2	
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 28.051,72	
Art des Grundstückes:	gemischt genutztes Grundstück	

Quelle: Abfrage Notariat über finanzonline.gv.at

Baulichkeiten

Es handelt sich bei der Baulichkeit um ein Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Wels, bestehend aus einem Erdgeschoß und Obergeschoß, im zentralen Bereich ist ein Gewölbekeller vorhanden. Die Bauausführung wird überwiegend den vorliegenden Bauplänen entnommen, insbesondere zerstörende Untersuchungen haben nicht stattgefunden.

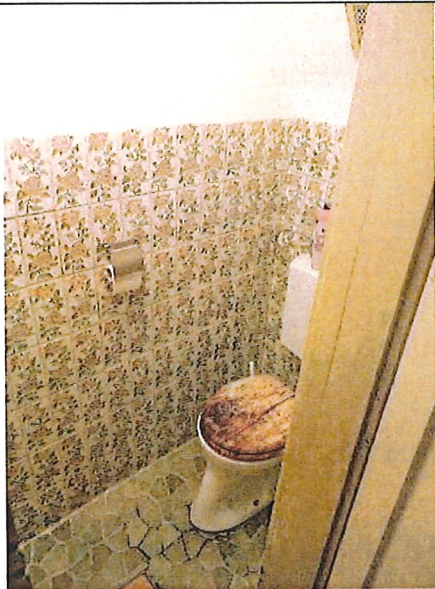
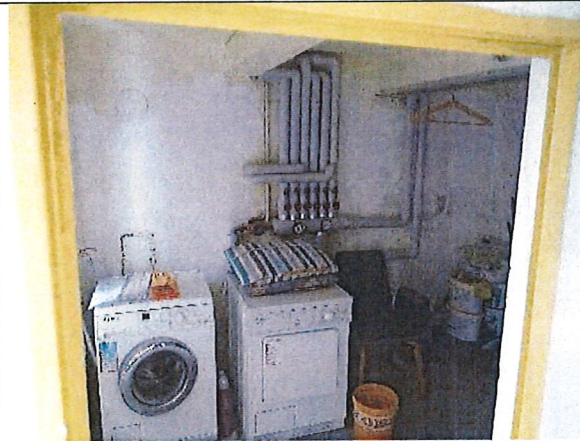

Beschreibung der Baulichkeiten


Baujahr:	unbekannt, Dokumente über Bauarbeiten am Bestand ab 1902, Teil-Wiederaufbau ab 1946 nach Kriegsschäden
Geschoß:	Erd- und Obergeschoß, teilweise Dachgeschoß nicht ausgebaut
Baufortschritt:	fertig gestellt
Bauausführung:	Massivbau
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Fassade:	verputzt
Dach:	Ziegeldeckung, Lagerschuppen Faserzementwellplatten, Flachdach vermutlich Blecheindeckung
Dachrinnen:	verzinkt bzw. Kupfer
Innenwände:	überwiegend massiv
Innendecken:	vermutlich nach den vorliegenden Unterlagen Tramdecken
Fenster:	Kastenfenster (Holz) und Kunststofffenster
Türen:	Innentüren überwiegend Holz, lichte Türhöhen teilweise nur ca. 1,8m
Fußböden:	Fliesen und Schiffböden, Parkettböden, Teppichböden
Heizung, Warmwasser:	Zentralheizung Fernwärme, Radiatoren in augenscheinlich gebrauchtem Zustand, es wird von der Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen ausgegangen
Elektrische Anlage:	Die Anlage ist in augenscheinlich mäßigem Zustand, die Funktion und Betriebssicherheit der elektrischen Anlage

	wurden nicht überprüft, es wird von Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit der haustechnischen Anlagen ausgegangen.
WC/Badausstattung:	gefliest
Abwasserbeseitigung:	Ortskanal
Bau- und Erhaltungszustand:	gebrauchter und abgewohnter Erhaltungszustand der Baulichkeiten sowie der Grünflächen und Einfriedungen
Nutzung:	zum Bewertungsstichtag Eigennutzung
Energieausweis:	nicht vorhanden
Kfz-Abstellplatz:	unbefestigter Parkplatz westlich
Sonstiges:	Die Treppen zwischen Erd- und Ober- bzw. Dachgeschoß entsprechen nicht der aktuellen OIB-Richtlinie hinsichtlich der Nutzersicherheit (Handlauf), eine Objektsicherheitsprüfung wird ebenso wie Nachrüstung bzw. Austausch seitens des Sachverständigen dringend empfohlen. Die Raumhöhen entsprechen nicht mehr heutigen Standards (z.B. 229 cm). Eine Umwidmung auf Wohnräume wäre unter den derzeitigen baurechtlichen Vorschriften teilweise folglich in den bestehenden Baulichkeiten nicht möglich. Es sind diverse Setzungsrisse sowie Risse im Bereich der Decken sowie Feuchtigkeitsschäden an unzähligen Stellen erkennbar, dies in einem für ein Gebäude dieses Alters durchaus üblichen Ausmaß. Im Zuge der Befundaufnahme wurde erwähnt, dass die Fassade unter Denkmalschutz stehe, ein entsprechender Beleg konnte im Rahmen der Recherche (Grundbucheintragung, entsprechende Listen des BDA) auch nach Rücksprache mit dem Landeskonservatorium nicht gefunden werden. Es wird für die Bewertung folglich davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht, mit Verweis auf die entsprechenden allgemeinen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zu dieser Thematik.

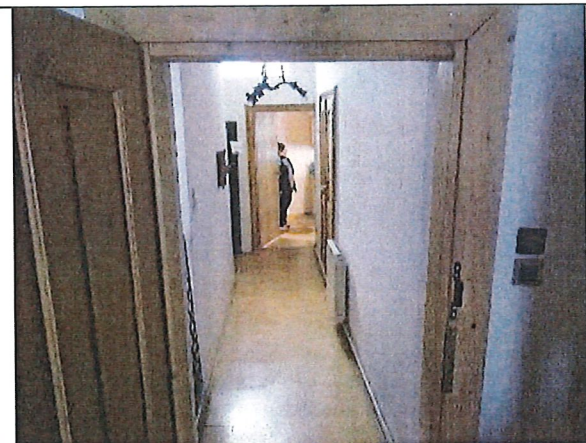
Fotodokumentation (Auszug)

	<p>Ansicht Pfarrgasse</p>
	<p>Ehemaliges Geschäftslokal</p>
	<p>Ehemaliges Geschäftslokal</p>

 A photograph of a small bathroom (WC) with a toilet, a sink, and a shower area. The walls are covered in patterned wallpaper, and the floor is tiled.	WC EG
 A photograph of a utility room (Technik/Hauswirtschaft) containing a washing machine, a dryer, and a radiator. There are also some items on shelves and a bucket on the floor.	Technik/Hauswirtschaft
 A photograph of a room (Zimmer EG hinterer Bereich) with a wooden cabinet, a table with various items on it, and a person standing in the background. The room has a tiled floor and a chandelier.	Zimmer EG hinterer Bereich

	Gang EG, Abgang Keller
	Feuchteschäden
	Zimmer OG hinterer Bereich

	Zählerverteiler EG
	Wohnbereich OG
	Wohnbereich OG



Gang OG Hauptgebäude



Wohnbereich OG Hauptgebäude



Wohnbereich OG Hauptgebäude

	<p>Hofbereich unbefestigter Parkplatz</p>
	<p>Dachgeschoß nicht ausgebaut</p>
	<p>Gewölbekeller</p>

Raumaufteilung

Die Baupläne stimmen teilweise nicht mit dem Naturstand überein. Die Flächen wurden zu den vorliegenden Plänen hilfsweise durch Messungen ergänzt und so eine hinreichend genaue Flächenliste erstellt. Die auftretenden Abweichungen liegen aufgrund der teils geometrisch unregelmäßigen Ausformung der Räumlichkeiten über den üblichen Toleranzgrenzen, sind für die Bewertung mit Verweis auf Punkt 14 der allgemeinen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung aber hinreichend genau. Eine Vermessung durch einen Ziviltechniker ist nicht beauftragt und im Sinne der Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit auch nicht angezeigt. Es wird keine Haftung für das Flächenausmaß übernommen.

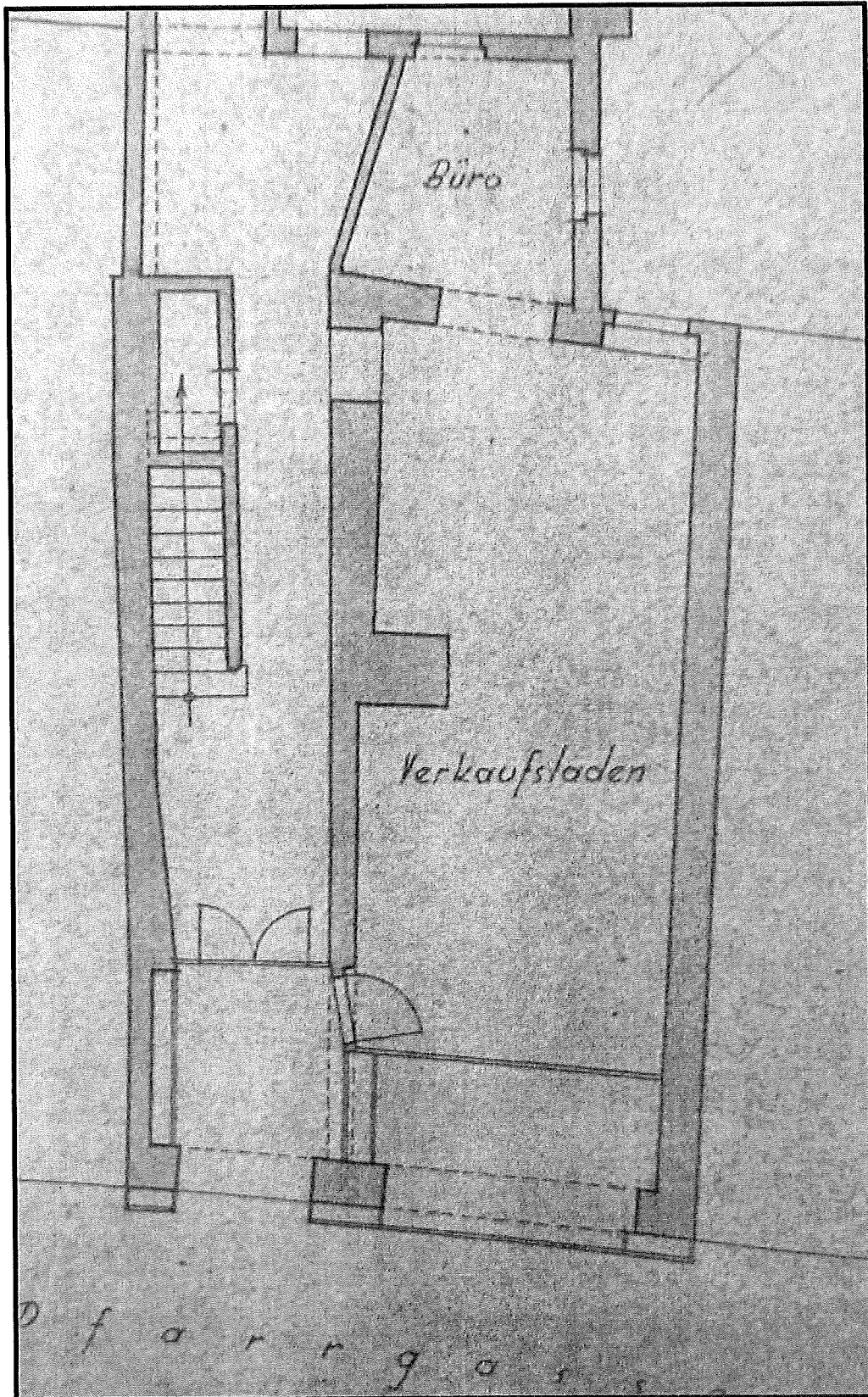
Tabelle 1 Flächenliste Wohngebäude und Garagen, aus Einreichplänen entnommen

Raum	ca. Nutzfläche in m ²
<u>Gewölbekeller</u>	
Gewölbekeller	23,55 m ²
Nutzfläche ca.	23,55 m²
<u>Erdgeschoß</u>	
ehem. Verkaufsraum inkl. Schaufenster	44,16 m ²
Eingangsbereich	5,32 m ²
Gang (vorderer Bereich)	11,22 m ²
Gang (mittlerer Bereich)	8,18 m ²
Abstellraum	1,43 m ²
WC	1,58 m ²
Gang (hinterer Bereich)	8,68 m ²
Gang (Zubau, Eingang Hof)	8,79 m ²
Lager	20,65 m ²
Büro	7,61 m ²
Waschküche	9,14 m ²
Keller	23,62 m ²
Nutzfläche ca.	150,38 m²

Raum	ca. Nutzfläche in m ²
<u>Obergeschoß</u>	
Zimmer	14,74 m ²
Zimmer	24,26 m ²
Gang	6,37 m ²
Zimmer	17,55 m ²
Küche	15,43 m ²
Zimmer	17,25 m ²
Aufgang hinterer Bereich (abzgl. Stiege)	11,22 m ²
Lager	19,27 m ²
Büro	24,24 m ²
Nutzfläche ca.	150,33 m²
<u>Dachgeschoß/Dachboden</u>	
Podest	3,19 m ²
Bad/WC	3,75 m ²
Dachgeschoß	20,28 m ²
Dachboden (vo) nicht ausgebaut	43,78 m ²
Nutzfläche ca.	71,00 m²

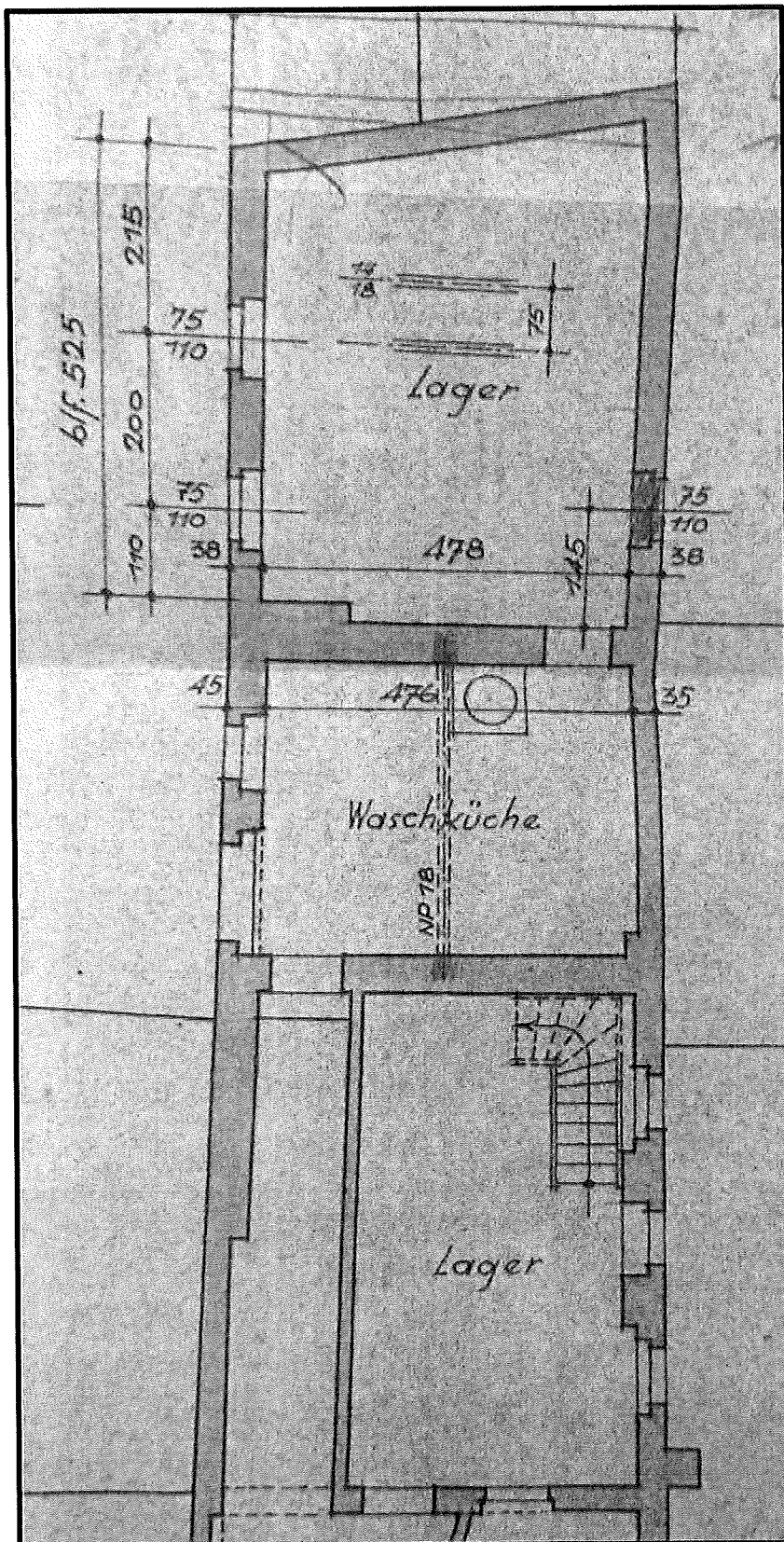
Pläne

Erdgeschoß vorderer Bereich (nur zur Orientierung, nicht maßstabsgetreu):

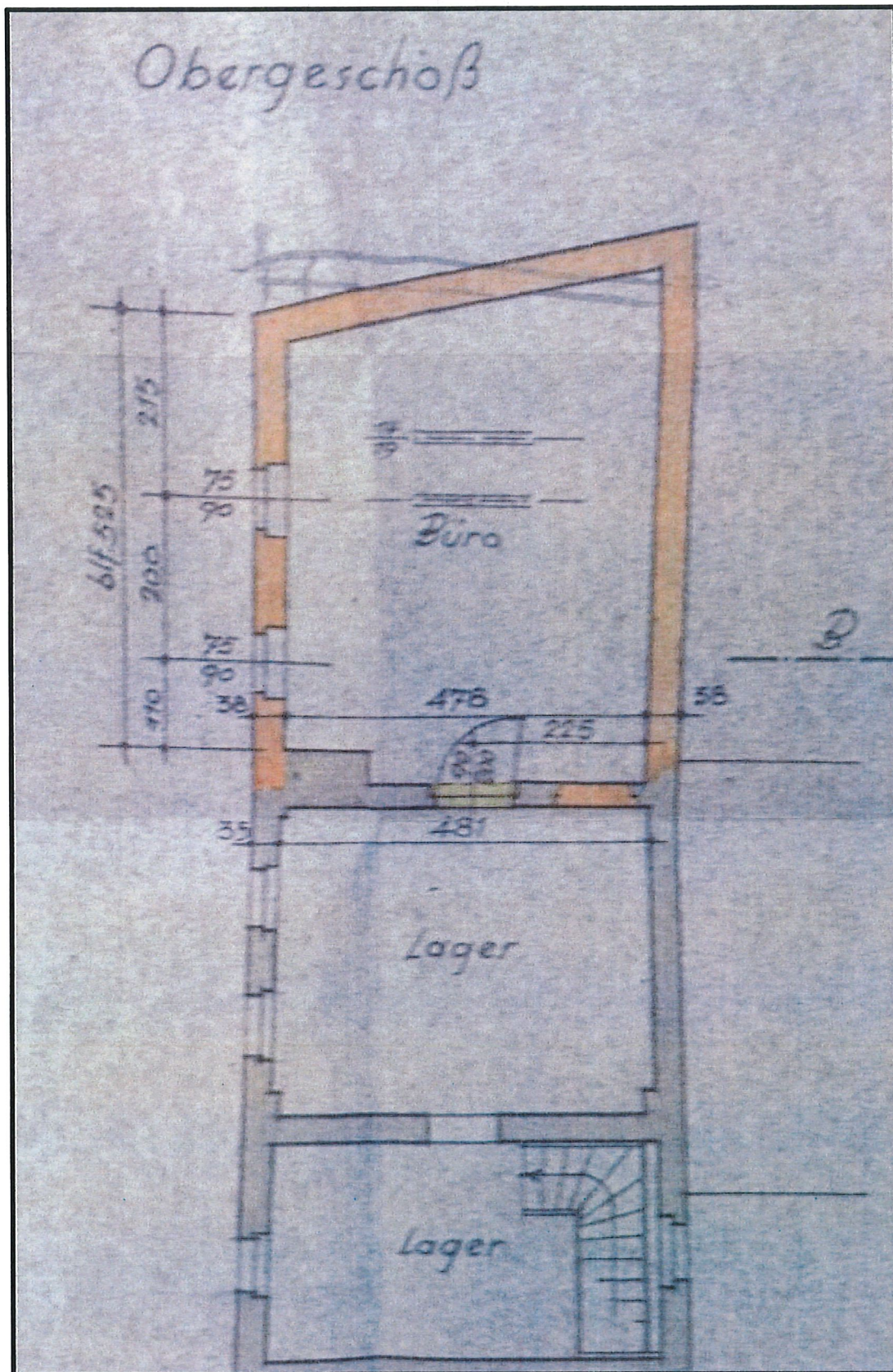


Bewertungsgutachten Verkehrswert Hälftanteil Liegenschaft
Wohn- und Geschäftshaus EZ 241, Gst.: 555, KG 51242 Wels,
4600 Wels, Pfarrgasse 10

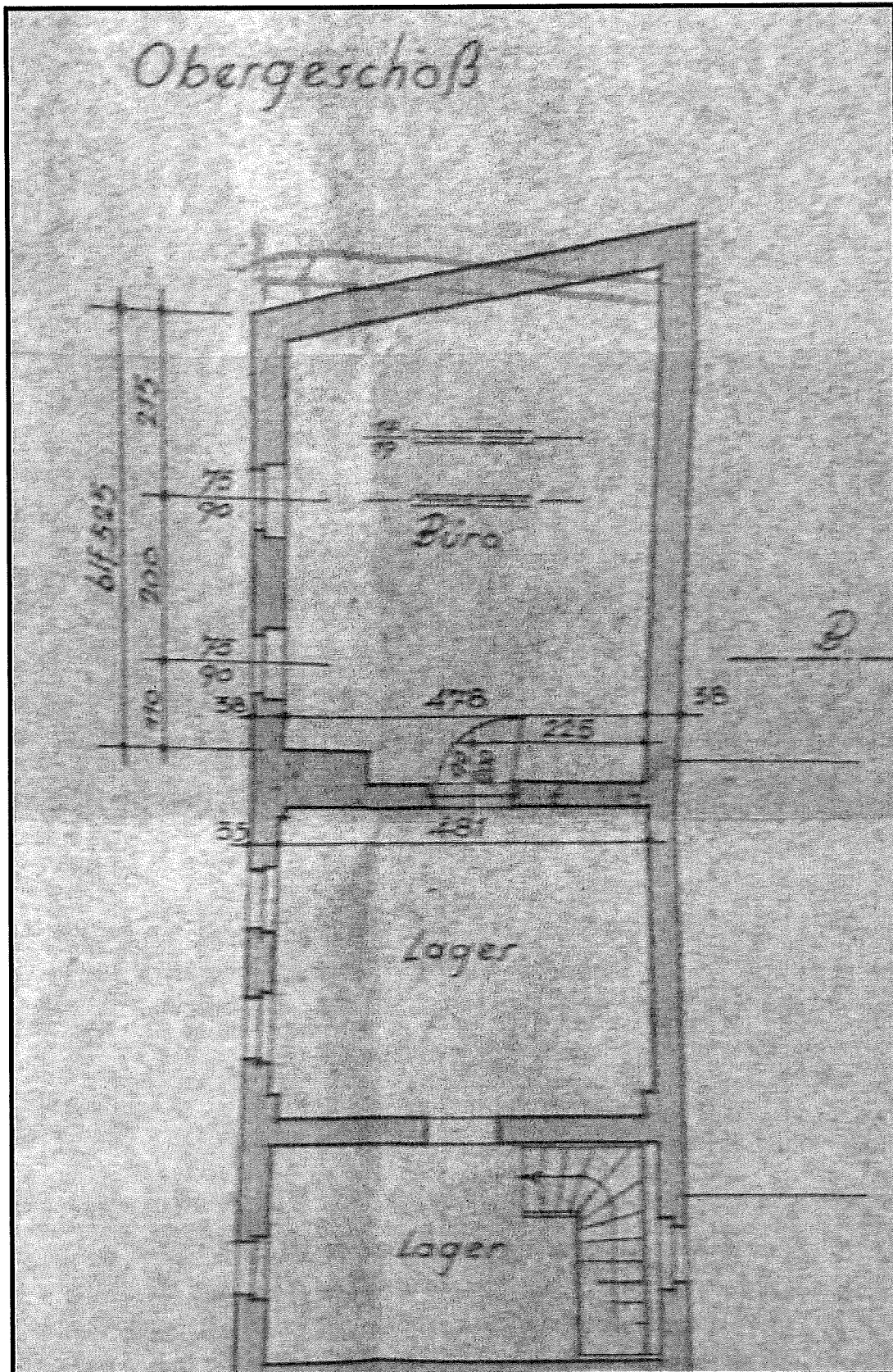
Erdgeschoß hinterer Bereich (nur zur Orientierung, nicht maßstabsgetreu):



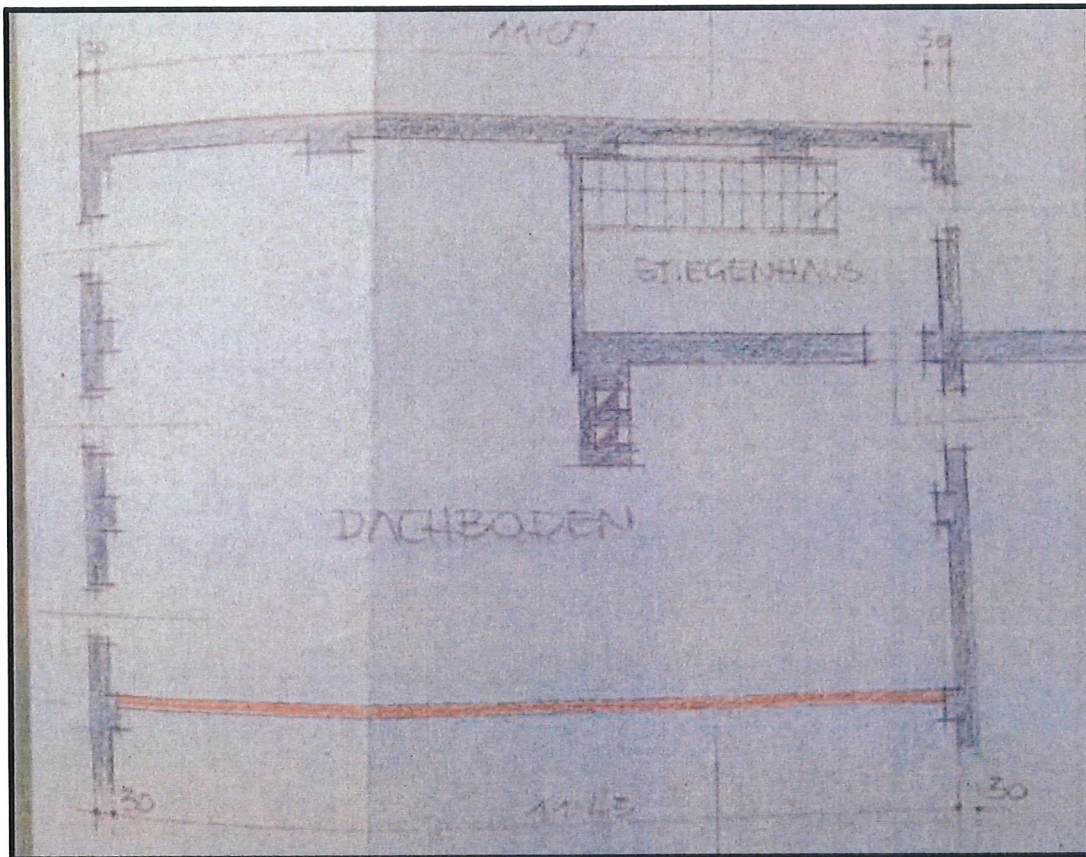
Obergeschoß (nur zur Orientierung, nicht maßstabsgetreu):



Obergeschoß (nur zur Orientierung, nicht maßstabsgetreu):



Dachgeschoß (nur zur Orientierung, nicht maßstabsgetreu, das im Stiegenhaus eingebaute Bad/WC ist nicht ersichtlich ebenso wie die Trennmauer im Bereich der Kamine):



Außenanlagen

Es sind einfache und nur mäßig gepflegte, mit Gestaltungselementen aus Sträuchern versehene, Außenanlagen in schlechtem Erhaltungszustand vorhanden. Straßenseitig (zur Almgasse hin) ist der Platz vorwiegend mit Kies gestaltet. Zu erwähnen sind weiters die einfachen, überdachten (Garten)Schuppen bzw. Überdachungen, welche an der südlichen Grundgrenze an die Nachbarliegenschaft angebaut sind.

Fahrnisse

Hinsichtlich der sich auf der Liegenschaft befindlichen zahlreichen Fahrnisse wird darauf hingewiesen, dass entsprechend den mündlichen Angaben der Anwesenden vor Ort die **vorhandenen Fahrnisse im Eigentum des anwesenden Dietmar Prömer stehen** und sich keine Fahrnisse der Verstorbenen im Gebäude befunden haben. Der Sachverständige nimmt dies zur Kenntnis und hält an dieser Stelle ausdrücklich fest, dass in Folge dieser Angaben sämtliche Fahrnisse folglich nicht Teil der Bewertung sind.

Bewertung

Grundlagen, Methodik

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Bewertungsgrundsatz gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

Abs 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Abs 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug):

Im Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Der Sachwert (§ 6 LBG) ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschoßhöhe) Wertminderung gekürzt.

Die Bewertung erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**, das für **eigegenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser wie das gegenständliche** das geeignete und übliche Verfahren ist, wenn das Vergleichswertverfahren aufgrund zu weniger vorhandener geeigneter Vergleichspreise nicht anwendbar ist. Der Grundstückswert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt. Das für Liegenschaften mit geschäftlichem Bezug ebenfalls denkbare und auch übliche

Ertragswertverfahren ist als Wertermittlungsverfahren aus Sicht des Sachverständigen im gegenständlichen Fall auszuschließen, da zum Bewertungsstichtag keine übliche gewerbliche Nutzung mehr vorliegt und eine Vermietung im gegebenen Zustand keine wahrscheinliche Option darstellt. Dies bewusst trotz der baulich gegebenen Eigenschaften, wonach das Gebäude als „Wohn- und Geschäftshaus“ gelten kann und im Gutachten auch so bezeichnet wird..

Berechnung

Vergleichswertberechnung Grundstück

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Wels wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Tabelle 2 Vergleichspreise Baugrundstücke

lfd. Nr.	Katastralgemeinde	Grundstück(e)	Monat/Jahr	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	Bemerkung
1	51242 Wels	1724/3	06/2021	1.090,00 m²	€ 790.000,00	€ 724,77	W
2	51242 Wels	1667	05/2021	67,00 m²	€ 78.390,00	€ 1.170,00	K
3	51242 Wels	1664	05/2021	68,00 m²	€ 54.919,52	€ 807,64	K
4	51242 Wels	527	07/2021	823,00 m²	€ 700.000,00	€ 850,55	W
5	51242 Wels	423	10/2022	275,00 m²	€ 158.125,00	€ 575,00	W, zentrumsferner, Ausformung, Wiederverkauf
6	51242 Wels	423	10/2024	894,00 m²	€ 850.000,00	€ 950,78	W, Wiederverkauf - wirtsch. Nähe
7	51242 Wels	722/2, 724/2	01/2023	275,00 m²	€ 280.000,00	€ 1.018,18	W, Bereich Dragonerhöfe
8	51242 Wels	1413/18, 1413/19	01/2023	2.618,00 m²	€ 1.750.000,00	€ 668,45	W, zentrumsfern, nördlich des Bahnhofs
Mittelwert (7 Vergleichswerte ohne lfd. Nr. 5)						€ 884,34	

Es sind in den Jahren 2021 bis 2024 trotz der sehr zentralen Lage einige als „Bauland Wohngebiet“ bzw. der etwas weitergehenden Widmung „Bauland Kerngebiet“ gewidmete Vergleichspreise in räumlicher Nähe vorhanden, welche eine vorwiegend in Abhängigkeit zur Entfernung zum Zentrum eine eher inhomogene Preisverteilung aufweisen. In obiger Tabelle wurden folglich nur jene Transaktionen dargestellt die in dieser Hinsicht einer Vergleichbarkeit genügen. Bemerkenswert sind die Transaktionen mit der lfd. Nr. 6 und 7, welche eine größere zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag aber auch eine gewisse Entfernung zum Zentrum aufweisen. Für die Ermittlung des Durchschnittswertes wurde weiters der Transaktionspreis lfd. Nr. 5 gedanklich ausgeschieden. Dieses Grundstück wurde nach dem vergleichsweise sehr günstigen Ankauf vom Bauträger zwei Jahre später innerhalb der Unternehmensgruppe weiterverkauft, im Falle der zweiten Transaktion jedoch mit einem deutlich realistischeren Transaktionspreis. In Folge der Marktentwicklung der jüngeren Vergangenheit wird von einer rechnerischen zeitlichen Anpassung der Werte hin zum Bewertungsstichtag über statistische Daten der jüngeren Vergangenheit abgesehen, dies würde die Marktentwicklung aus Sicht des Sachverständigen nicht korrekt wiedergeben, zu unsicher sind die aktuellen Parameter. Im bewertungsgegenständlichen Fall zu beobachten und deutlich relevanter ist das starke

Preisgefälle vom Zentrum nach außen in die Peripherie, welches in größeren Städten an sich üblich und auch hier in Wels klar erkennbar ist.

Aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise und der notwendigen Anpassungen

- zentrale Lage,
- günstige zweite Erschließungsmöglichkeit über die Almgasse mit der denkbaren Möglichkeit einer künftigen Tiefgarageneinfahrt über die Almgasse,
- eher ungünstige Größe,
- sehr ungünstiger und unregelmäßiger Zuschnitt bzw. (tlw. sehr schmale) Ausformung,
- Marktlage,

an das bewertungsgegenständliche Grundstück wird der Bodenwert zum Bewertungsstichtag mit gerundet 900 € je m² festgesetzt.

Bodenwert

Tabelle 3 Bodenwert

Grundstück	Fläche	€/m ²	€ gesamt
555	429,00 m ²	€ 900,00	€ 386.100,00
Bodenwert			€ 386.100,00

Bauwert

Baujahr:	unbekannt
Alter Haus ca.:	>100 Jahre
fiktives Alter:	70 Jahre
(verlängerte) Restnutzungsdauer:	10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Haus:	80 Jahre
Ausstattungskategorie:	„einfach“
Fertigstellung:	100 %
Altersabschlag Haus:	- 87,50 %
Bauschäden, Instandhaltungsrückstau	15.000 €

Wertminderung wegen Alters: Die Alterswertminderung wurde mit der für Ein- und Zweifamilienhäuser in normaler bis guter Lage anzuwendenden Methode der linearen Wertminderung wegen Alters ermittelt.

Die Fachliteratur nennt für Mehrwohnungshäuser eine sogenannte „übliche“ Gesamtnutzungsdauer von 60-70 Jahren, für Geschäftshäuser je nach Standort 30-50 Jahre. Die technische Nutzungsdauer für Bauwerke in Massivbauweise und Bauteile wie Außenmauern aus Beton wird mit 80 Jahren angegeben. Die technische Nutzungsdauer übersteigt die wirtschaftliche in vielen Fällen deutlich, wie dies auch am bewertungsgegenständlichen Objekt evident ist. Es ist zu beobachten, dass die in der Fachliteratur angegebene übliche Nutzungsdauer regelmäßig auch deutlich überschritten wird, wie dies auch am bewertungsgegenständlichen Objekt mit einer Nutzungsdauer von (je nach Bauteil) teils deutlich über 100 Jahren zum Bewertungsstichtag zu beobachten ist. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich bei Vornahme diverser erforderlicher kleinerer Maßnahmen zur Nutzersicherheit sowie laufender Instandhaltung ein fiktives Alter von 70 Jahren und damit eine verlängerte Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Dieser Ansatz erfolgt auf Grundlage der Einschätzung des Sachverständigen im Wissen, dass einerseits noch eine längere Nutzung bei entsprechend geringeren Ansprüchen möglich wäre, andererseits aber eine Neuentwicklung mit Abbruch der bestehenden Baulichkeiten (selbst bei ggf. Erhalt der Fassade an der Pfarrgasse) im Falle einer Veräußerung ein durchaus wahrscheinliches Szenario darstellt.

W = Wertminderung in %

A = (fiktives) Alter des Gebäudes in Jahren

GND = übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen in Jahren

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$W = \frac{A}{GND} \times 100$$

Entsprechend den Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, veröffentlicht in „Sachverständige“ Heft 03/2024 des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, werden die dort angeführten Herstellungskosten (inkl. USt) für Wohngebäude in Ansatz gebracht, wobei insbesondere die teils einfache Bauweise und die im hinteren Bereich geringen Stockwerkshöhen, welche heute nicht mehr zeitgemäß und genehmigungsfähig wären, berücksichtigt wurden.

Zu-/Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände: Die Baulichkeiten genügen wie schon ausführlich dargelegt nur einfachen Ansprüchen, eine übliche und von Gewerbebehörden genehmigte gewerbliche Nutzung ist im gegenwärtigen Zustand annähernd auszuschließen. Eine Umnutzung und Sanierung (insbesondere der hinteren Teile) kann für die Zukunft folglich jedenfalls in Frage gestellt werden. Für den verlorenen Bauaufwand, die eingeschränkte Nutzbarkeit und im gegebenen speziellen Fall (teils auch dem Grundstück geschuldeten) auch unorganischen Aufbau der Gebäude werden 30 % Abschlag in Ansatz gebracht. Am Markt ist regelmäßig zu beobachten, dass in sehr guten Lagen auch Grundstücke mit Altbestand erworben werden, ohne die entsprechenden Abbruchkosten in Ansatz zu bringen. Dies stellt ohne Frage eine gewissermaßen „irrationale“ Vorgangsweise dar, relativiert sich aber mit Blick auf die Verfügbarkeit von Grund und Boden in diesen Lagen und die gesamten Entwicklungskosten eines Neubauprojektes. Dieser gewählte Ansatz soll auch diesen Umständen Rechnung tragen.

Wertminderung wegen behebbarer Baumängel: Aufgrund des stark gebrauchten und abgewohnten Zustandes der Baulichkeiten im Zusammenhang mit der in Ansatz zu bringenden Restnutzungsdauer ist im Punkt Instandhaltungsrückstau lediglich ein Pauschalansatz von €

15.000 für einige wenige Maßnahmen im Rahmen der Nutzersicherheit (Handläufe, Stolperfallen sowie der elektrischen Anlage) in Ansatz zu bringen, welche für die gewählte Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Tabelle 4 Ermittlung des Bauwertes der Liegenschaft

Bauwert	Fläche	Herstellungskosten je m ²	Gesamt
Keller	23,55 m ²	€ 1.800,00	€ 42.390,00
Erdgeschoß	150,38 m ²	€ 2.500,00	€ 375.950,00
Obergeschoß	150,33 m ²	€ 2.500,00	€ 375.825,00
Dachgeschoß	71,00 m ²	€ 1.500,00	€ 106.500,00
Herstellungswert			€ 900.665,00
- Wertminderung wegen Alters	-87,50%		-€ 788.081,88
Sachwert der Gebäude			€ 112.583,13
- Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (Nutzbarkeit, verl. Bauaufwand)			-€ 33.774,94
- Wertminderung wegen behebbarer Baumängel (Nutzersicherheit)			-€ 15.000,00
Bauwert der Gebäude			63.808,19 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend den Empfehlungen der Fachliteratur pauschal mit ihrem Zeitwert in Ansatz gebracht. Bei durchschnittlichen Anlagen werden 5-7 % der Herstellungskosten abzüglich der Wertminderungen für bauliche Mängel, Schäden, Alter und Erhaltungszustand genannt. Die gegenwärtigen Außenanlagen sind überaltert und stark abgenutzt. Der Wert der Außenanlagen wird im gegenwärtigen Zustand daher pauschal mit 5.000 € in Ansatz gebracht.

Sachwert

Tabelle 5 Ermittlung des Sachwertes der Gesamtliegenschaft

Sachwert Liegenschaft EZ 241	€
Bodenwert	€ 386.100,00
+ Bauwert der Gebäude	€ 63.808,19
+ Außenanlagen (Zeitwert)	€ 5.000,00
Gesamt:	€ 454.908,19

Bewertung Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Verkehrswert

Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes wird dieser aus dem Sachwert durch Zu- bzw. Abschläge für sonstige wertbeeinflussende Umstände, dem Barwert von Rechten und Lasten, etwaigen Abschlägen wegen eingeschränkter Verwertbarkeit sowie einem etwaigen Zu- bzw. Abschlag zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung) ermittelt.

Aus diesen Positionen ergibt sich:

Keine bewertungsrelevanten Lasten.

Keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, diese wurden im Ansatz des Bodenwertes und des erforderlichen Abschlages in der Ableitung des Bauwertes bereits berücksichtigt.

Aufgrund der Marktlage im stark gestiegenen Zinsumfeld sowie der geänderten, strengeren Kreditvergaberichtlinien (KIM-VO) und der zum Stichtag beträchtlichen Unsicherheit im Markt ist abschließend aufgrund der sehr guten und zentralen Lage ein (aktuell unterdurchschnittlicher) Marktanpassungsabschlag von 10 % in Ansatz zu bringen. Dies entspricht der Marktbeobachtung des Sachverständigen.

Der Verkehrswert der (Gesamt-)Liegenschaft ergibt sich daher wie folgt:

Tabelle 6 Verkehrswert EZ 241

Verkehrswert EZ 241	€
Sachwert der Gesamtliegenschaft	€ 454.908,19
+/- Zu-/Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	€ 0,00
Zwischenergebnis	€ 454.908,19
+/- Barwert von Rechten und Lasten	€ 0,00
Zwischenergebnis	€ 454.908,19
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
-10% Marktanpassungsabschlag	-€ 45.490,82
Rundung	€ 582,63
Verkehrswert EZ 241 (gerundet)	€ 410.000,00

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Hälfteanteils der Liegenschaft zu bewerten, dieser ist aus dem Verkehrswert der Gesamtliegenschaft abzuleiten. Aufgrund der **eingeschränkten Veräußerbarkeit eines Hälfteanteiles** einer Liegenschaft ist in der Position „sonstige wertbeeinflussende Umstände“ ein üblicher Abschlag von -15 % in Ansatz zu bringen. Eine Teilung der Liegenschaft ist baulich aufgrund der beiden Zugangsmöglichkeiten (Pfarrgasse und Almgasse) umsetzbar, wenngleich darauf verwiesen wird, dass eine tatsächliche Teilung der Liegenschaft keinesfalls als vorteilhaft eingeschätzt wird (Schaffung eigener Zugang, Abtrennung anteiliger Kellerräumlichkeiten, Teilung und Zugang Garten für obere Einheit).

Für den **Verkehrswert des Hälfteanteils** ergibt sich folglich:

Tabelle 7 Ermittlung des Verkehrswerts des Liegenschaftsanteils

Verkehrswert EZ 241 Hälfteanteil	€
Verkehrswert EZ 241	€ 410.000,00
davon Anteil 1/2:	€ 205.000,00
+/- Zu-/Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	
-15% wegen eingeschränkter Veräußerbarkeit ideeller Hälfteanteil bei Eigennutzung	-€ 30.750,00
Zwischenergebnis	€ 174.250,00
Rundung	-€ 250,00
Verkehrswert EZ 241 Hälfteanteil unter Berücksichtigung der Reallasten gerundet	€ 174.000,00

Zusammenfassung

Der Verkehrswert des Liegenschaftsanteils

beträgt unter Hinweis auf

die allgemeinen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

sowie den Gutachtensauftrag

geldlastenfrei

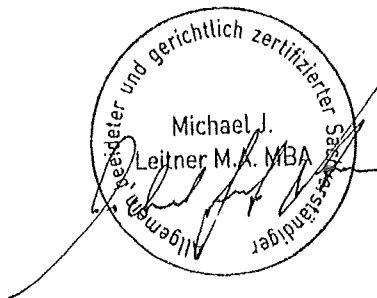
Anteil 1/2 Wohn- und Geschäftshaus

EZ 241, KG 51242 Wels

Gst.Nr.: 555

Pfarrgasse 10, Almgasse 6, 4600 Wels

174.000,-- Euro



	Unterzeichner	Michael Josef Leitner
	Datum/Zeit-UTC	2025-03-19T12:08:48+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at

Steyregg, am 17.03.2025