

ANDREAS HÜTHMAYR

**ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGEN,
MIETZINSFESTSTELLUNGEN UND WOHNUNGSEIGENTUM
KAISER-JOSEF-PLATZ 32, 4600 WELS**

BEWERTUNGSGUTACHTEN



über den Verkehrswert der Liegenschaft
Stadtplatz 55/Freierung 35, 4600 Wels,
vorgetragen in der EZ 137, GST-NR. 119,
Grundbuch 51242 Wels, Bezirksgericht Wels

AUSFERTIGUNG: 1

Wels, 23. 03. 2020

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES	3
	1. Auftrag	3
	2. Zweck	3
	3. Bewertungsstichtag	3
	4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
	5. Verwendete Fachliteratur	4
II.	BEFUND	5
	1. Gutsbestand	5
	2. Dingliche Rechte (A 2-Blatt)	5
	3. Eigentümer	5
	4. Dingliche Lasten (C-Blatt)	6
	5. Lage	6
	6. Genehmigung, Flächenwidmung und Bebauung	7
	7. Ver- und Entsorgung	8
	8.. Verkehrsverhältnisse	8
	9. Beschreibung der einzelnen Gebäudeteile	9
	10. Zubehör	10
	11. Bau- und Erhaltungszustand	10
	12. Umweltschutz	10
	13. Haftung	10
III.	BEWERTUNG	11
	1. Bewertungsmethoden	11
	2. Sachwertermittlung	11
	3. Ertragswertermittlung	14
	4. Verkehrswertermittlung	15
	5. Zusammenfassung	16
IV.	BEILAGEN	17

I. ALLGEMEINES

1. Auftrag:

Das Gutachten wird über schriftlichen Auftrag von Hr. Ing. Markus Stockinger, Leiter der Dienststelle Stadtentwicklung beim Magistrat der Stadt Wels, erstellt.

2. Zweck:

Wertermittlung als Information für den Auftraggeber.

3. Bewertungsstichtag:

13. 02. 2020, als Tag der Besichtigung der Liegenschaft.

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- Örtliche Besichtigung am 13. 02. 2020 in Anwesenheit eines Mitarbeiters der IT-Abteilung der Stadt Wels und dabei durchgeführte Befundaufnahme
- Grundbuchauszug vom 12. 02. 2020
- Lageplankopie/Orthofoto
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Von Fr. Anita Eder-Böhm zur Verfügung gestellte Bestandspläne, aktuelle Mieteinnahmen etc.
- Erhebungen im Grundbuch und bei Ing. Johannes Tober von der Abt. Stadtentwicklung
- Weitere Erhebungen hinsichtlich erzielter Grundpreise

5. Verwendete Fachliteratur:

STABENTHEINER

„LBG – Liegenschaftsbewertungsgesetz“, 2. Auflage
Verlag Manz, Wien 2005
Sonderausgabe 78

KRANEWITTER

„Liegenschaftsbewertung“
Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2010, 6. Auflage

BIENERT/FUNK (HRSG.)

„Immobilienbewertung in Österreich“
ÖVI Immobilienakademie, Wien 2009, 2. Auflage

ROSS - BRACHMANN – HOLZNER

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997, 28. Auflage

SIMON/KLEIBER

„Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“
Luchterhand Verlag, Berlin 1996, 7. Auflage

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS´ ASSOCIATIONS

„Europäische Bewertungsstandards“
2. Deutsche Auflage 2004

DER SACHVERSTÄNDIGE, HEFT 2/2019

„Empfehlungen zum Kapitalisierungszinssatz“

ÖSTERREICHISCHE ZEITUNG FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

IMMOBILIEN-PREISSPIEGEL 2019 - WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH

Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder

KEILER/KOCH

„Immobilienpreisanalyse, Trends-Regionen-Nutzungen“
Fachhochschule Kufstein, 2010

II. BEFUND

1. Gutsbestand:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51242 Wels
BEZIRKSGERICHT Wels

EINLAGEZAHL 137

Letzte TZ 4081/2010

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

***** A1 *****

GST NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
119	GST-Fläche	829	
	Bauf.(10)	743	
	Bauf.(20)	86	Freiung 35 Stadtplatz 55

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 1226/2010 Denkmalschutz (Stadtarchiv) hins. Gst. 119 - Verordnung
2009 12 01, GZ 52.224/7/09

2. Dingliche Rechte (Eintragungen im A 2-Blatt):

***** A2 *****

1 a 1226/2010 Denkmalschutz (Stadtarchiv) hins. Gst. 119 - Verordnung
2009-12-01, GZ 52.224/7/09

Das Gebäude steht aufgrund der Lage, der Bauweise und Historie sowie des sehr guten Erhaltungszustandes unter Denkmalschutz.

3. Eigentümer:

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Stadt Wels
ADR: Stadtpl. 1 4600
a Stand Einlageeröffnung
Eigentumsrecht

4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):

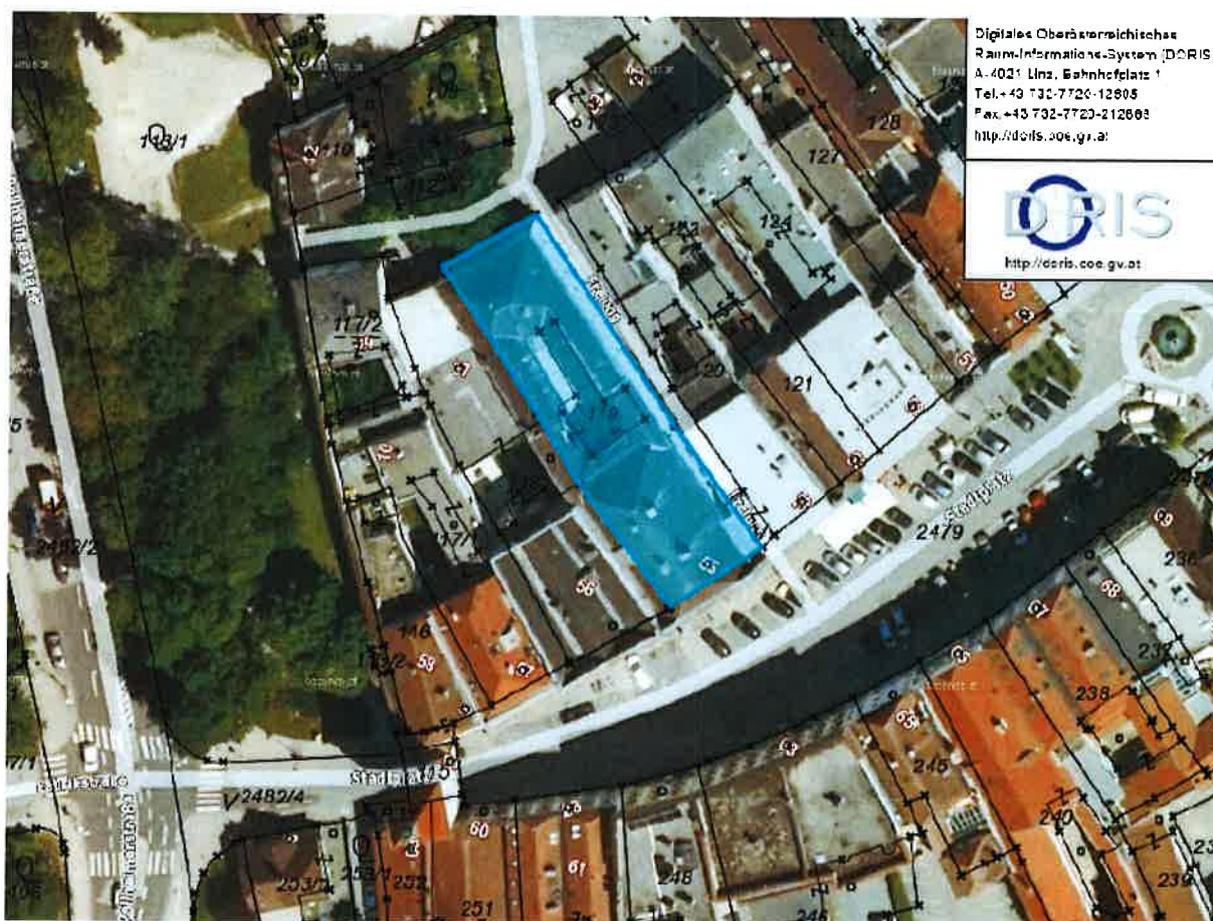
..... C

1 a 969/1979 5527/2005

DIENSTBARKEIT der Duldung des Baues, Bestandes, Betriebes
und Instandhaltung der elektrischen Anlagen sowie des
Betretens der elektrischen Betriebsräume gem Par 1 2
Dienstbarkeitsvertrag 1979-02-16 für
Wels Strom GmbH (FN 221676w)

Die im Lastenblatt (C-Blatt) angeführte Dienstbarkeit stellt keinen Nachteil für die Liegenschaft dar und wird nicht näher betrachtet.

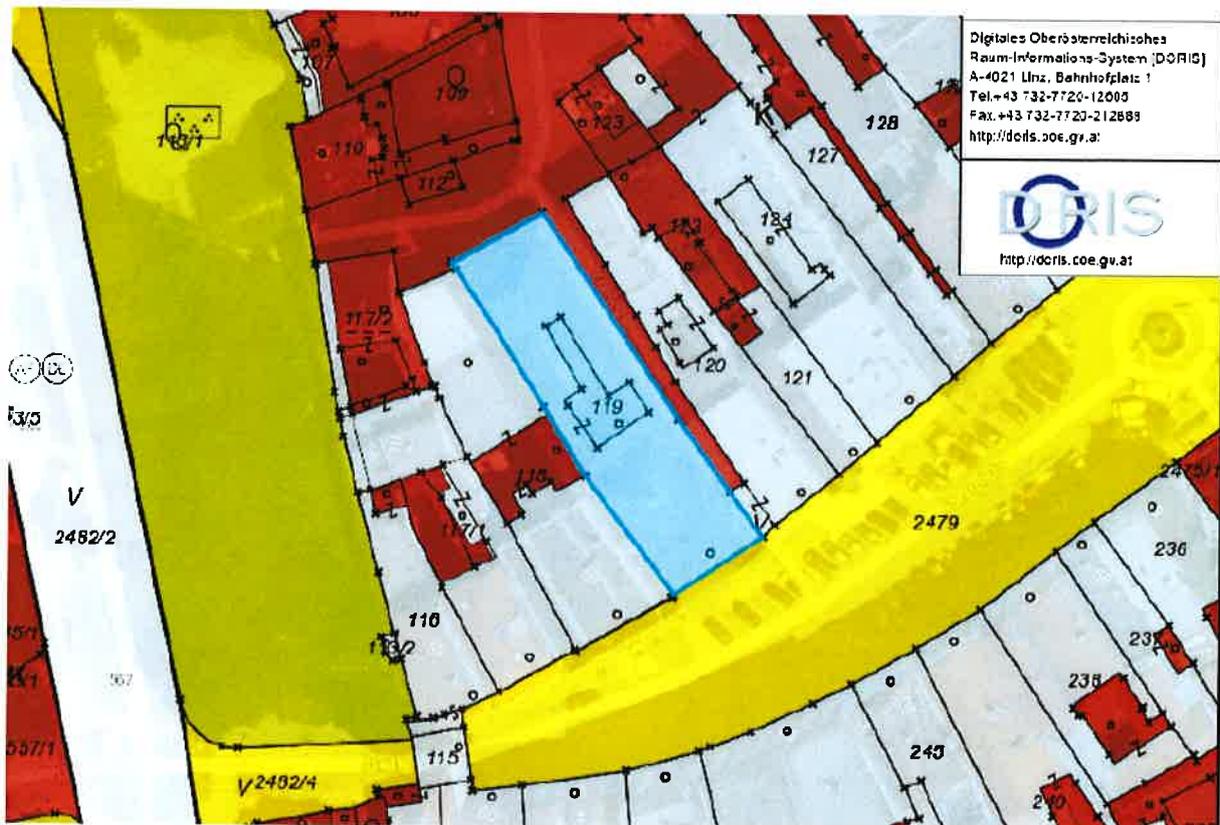
5. Lage:



Das Amts- bzw. Bürogebäude der Stadt Wels liegt an der Nordseite des Stadtplatzes und erstreckt sich bis zur Freiong, nur wenige Meter vom Wahrzeichen der Stadt Wels, dem Ledererturm entfernt.
Das Grundstück hat die Form eines langgestreckten Rechteckes.

Der Zugang in das sehr gut erhaltene Stadthaus mit wunderschönem dreigeschossigen, dreiseitigen Arkadenhof samt -gängen ist sowohl vom Stadtplatz als auch von der Freieung möglich.

6. Genehmigungen, Flächenwidmung und Bebauung:



Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan des Magistrates der Stadt Wels befindet sich die Liegenschaft – wie alle umliegenden anderen Liegenschaften - im Bauland „K - Kerngebiet“.

Das Grundstück ist nach Rücksprache mit Ing. Johannes Tober nur im Stadtregulierungsplan vermerkt, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Das erstmals bereits im Jahre 1505 urkundlich genannte stattliche Haus diente vom 17. bis Mitte des 19. Jahrhunderts als „Stadtquartierhaus“ (Kaserne), ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zivilen Einrichtungen, 1879 - 1902 der Sparkasse Wels und bis 1924 dem E-Werk Wels.

Ab 1904 fand die Stadtbücherei für sieben Jahrzehnte hier ihren Standort, dann war das Stadtarchiv Wels untergebracht.

Um 1990 wurde das nunmehrige Amtsgebäude des Magistrates saniert und wurden mehrere Einrichtungen der Stadtverwaltung, wie das Büro f. Integration, Informationstechnologie, Logopädischer Dienst hier untergebracht.

Stadtplatzseitig im Erdgeschoss rechts ist ein Geschäftslokal an die „Naturfreunde Wels“, im 2. Obergeschoss sind ca. 158 m² Büros an den Landesschulrat für Oberösterreich vermietet.

Der sehr gut erhaltene Arkadenhof wird seit vielen Jahren in den Sommermonaten für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

7. Ver- und Entsorgung:

Das Gebäude ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen, die Wasserversorgung erfolgt über die städt. Wasserleitung, ein Strom- sowie ein Telefonanschluss sind vorhanden.

Die Beheizung erfolgt über eine große Wärmepumpenanlage mittels Radiatoren in den überwiegend als Büros genutzten Räumen.

8. Verkehrsverhältnisse:

Wie eingangs erwähnt, liegt das sehr gut erhaltene Stadthaus an der Nordseite des Stadtplatzes und erstreckt sich bis zur Freiong, nur wenige Meter vom Wahrzeichen der Stadt Wels, dem Ledererturm entfernt.

Der Zugang in das Gebäude ist sowohl vom Stadtplatz als auch von der Freiong möglich.

9. Beschreibung der einzelnen Gebäudeteile:

Baujahr	Das ursprüngliche Errichtungsdatum ist nicht bekannt, erste Erwähnungen im Jahre 1505, danach verschiedene Nutzungen, u. A. als Kaserne, von der Sparkasse Wels, dem E-Werk Wels und seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Amtsgebäude der Stadt Wels
Nutzflächen	im Keller ca. 26 m ² , im EG ca. 463 m ² , im 1. und 2. OG gesamt rund 970 m ²
Geschosse	Keller-, Erd- und zwei Obergeschosse
Bauweise	Ziegelbauweise und Mischmauerwerk, größtenteils sind noch sehr gut erhaltene Tonnengewölbe- und Kreuzgewölbedecken vorhanden, ansonsten Holztrammeden
Außenwände/Fassade	Stadtplatzseitig fünfsichtige Putzfassade mit Ornamenten verziert, im seitlichen Durchgangsbereich und im Bereich der Freiong einfache Putzfasse, größtenteils gut erhalten
Fenster und Außentüren	Gut erhaltene Holzeingangstüre vom Stadtplatz, Fenster ebenfalls noch aus Holz, älteren Datums
Dachkonstruktion	aufwändige Dachkonstruktion größtenteils mit Eterniteindeckung, elektrisches Schiebedach über dem Arkadenhof
Innenwände	vorwiegend Ziegel, teilweise Trockenbauweise (RiGips)
Bodenbeläge	in den Gängen noch alte Granitplatten u. – fliesen, im Bürobereich Parkett- und PVC-Böden, in den Sanitärbereichen keramische Beläge
Elektro	Lt. ÖVE,
Heizung	Wärmepumpenheizung mit Radiatoren
Außenanlagen	Gepflasterter Arkadenhof und Durchgänge, ansonsten sind keine Außenanlagen vorhanden und ist das Grundstück zur Gänze verbaut

10. Zubehör:

Das Zubehör, wie technische Einrichtungen, bewegliches Inventar, etc., ist nicht Gegenstand dieser Bewertung.

11. Bau- und Erhaltungszustand:

Bei der Begehung und der dabei durchgeführten Befundaufnahme wurde festgestellt, dass sich das Gebäude aufgrund der laufenden Erhaltungs- bzw. Renovierungsarbeiten trotz des Alters in einem guten bis sehr guten Bau- und Erhaltungszustand befindet und - mit Ausnahme vereinzelter Putzabplatzungen im Durchgangsbereich zwischen Stadtplatz und Freiong und an der Fassade in der Freiong - keine offensichtlichen Baumängel bzw. -schäden vorhanden sind.

12. Umweltschutz/Kontaminationen:

Hinsichtlich möglicher Kontaminationen wurde eine Abfrage im Altlastenatlas bzw. im Verdachtsflächenkataster (Internetabfrage beim Umweltbundesamt) durchgeführt und sind keine Verdachtsmomente bekannt.

13. Haftung des Sachverständigen:

Der Sachverständige hat für die Bewertung die zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben herangezogen.

Er ist jedoch nicht berechtigt, diese inhaltlich und formal zu überprüfen. Er haftet weder für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der übernommenen Informationen, noch für die Einhaltung bau- oder gewerberechtlicher Vorschriften.

III. BEWERTUNG

1. Bewertungsmethoden:

Das Gutachten wird nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (LiegenschaftsbewertungsG) erstellt.

1.1. Begriff des Verkehrswertes (§ 2 LBG):

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache (Liegenschaft) üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

1.2. Gewähltes Wertermittlungsverfahren:

Die Bewertung erfolgt – aufgrund der besonderen Lage, Bauweise und Nutzung des Gebäudes in sehr prominenter Lage von Wels sowohl nach dem Sachwert- als auch nach dem Ertragswertverfahren.

Für die Ermittlung des Grundwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

2. Sachwertermittlung (§ 6 LBG):

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und die Umstände wertmäßig erfasst werden können und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

2.1. Bodenwert (Wert des Grundanteils):

Dieser wird mit oben erwähntem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Aufgrund der eigenen Kaufpreissammlung, der durchgeführten Erhebungen im Grundbuch sowie nach Rücksprache mit Makler- und Sachverständigenkollegen hinsichtlich erzielter Verkaufspreise für Grundstücke in vergleichbarer Lage wird hinsichtlich des marktgerechten Grundpreises folgendes festgehalten:

Die Erhebungen im Grundbuch ergaben, dass in den letzten Jahren in der Innenstadt von Wels für unbebaute Grundstücke bzw. für Grundstücke mit untergeordneter Bebauung (also mit Abbruchobjekten)

je nach der künftigen Bebauungsdichte Grundpreise von € 500,-- bis € 800,--/m² bezahlt wurden.

Die außergewöhnliche bzw. einzigartige Lage direkt am Welser Stadtplatz rechtfertigt jedoch einen zusätzlichen Zuschlag und wird daher vom unterzeichnenden Sachverständigen der Freigrundwert bzw. Grundstückswert mit

€ 1.000,--/m²

als angemessen begutachtet, wodurch sich folgender Bodenanteil bzw. Grundstückswert ergibt:

<u>Bodenwert/Grundanteil</u>	%	Euro
m ² -Preis Bauland		1.000
Grundgröße in m ²		829
		829.000
abzgl. Bebauungsabschlag		0
Grundwert		829.000

2.2. Bauwert:

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert (Herstellungswert = fiktive Herstellungskosten) mit einem Abschlag für die technische und wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestanddauer ermittelt.

Die technische Wertminderung wird auf Grundlage der gewöhnlichen Lebensdauer und bisherigen Nutzung ermittelt.

Aufgrund des Erhaltungszustandes ist neben der technischen Wertminderung noch eine zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen.

Als Herstellungskosten werden die allgemein veröffentlichten Baukosten-Richtwerte für vergleichbare Gebäude verwendet, die Berechnung erfolgt nach Nutzflächen auf m²-Basis.

Der somit ermittelte Gebäudezeitwert (Restwert) beträgt

€ 1.007.845,--

(siehe beiliegende Berechnung).

2.3. Bauwert der Außenanlagen:

Die vorhandenen Außenanlagen, welche im Wesentlichen den Arkadenhof samt den Durchgängen umfassen, werden mit einem pauschalen Zeitwert von € 30.235,-- berücksichtigt.

2.4. Sachwert:

Der Sachwert ermittelt sich aus der Summe von Bodenwert, Bauwert der Gebäude und Bauwert der Außenanlagen wie folgt:

SACHWERT:

Bodenwert	829.000
Gebäudewert	1.007.845
Außenanlagen	<u>30.235</u>
Sachwert	1.867.080

Der gemäß Beilage ermittelte Sachwert der Gesamtliegenschaft beträgt daher

€ 1.867.080,--

3. Ertragswertermittlung (§ 5 LBG):

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder des erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag), bzw. bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig hätten erzielt werden können.

Die Grundlage der Berechnung ist im gegenständlichen Fall ein Mischpreis aus ortsüblichen bzw. tatsächlich bezahlten Mieteinnahmen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,5 – 3,5 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %
Industriliegenschaft	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %	7,0 – 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften		2,0 % bis 4,0 %		

Der angewandte Kapitalisierungszinsfuß von 4,5 % beruht auf der Einschätzung der aktuellen Marktlage und der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen publizierten, aktuellen Empfehlungen. Er richtet sich nach Art und Lage der Liegenschaft und der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Die Verzinsung des Bodenwertes erfolgt mit dem gleichen Zinssatz.

Aufgrund des auf der Liegenschaft haftenden Denkmalschutzes ist aus der Sicht des SV noch ein Abschlag von 5 % des ermittelten Ertragswertes in Abzug zu bringen.

Der gemäß Beilage ermittelte Ertragswert der Gesamtliegenschaft beträgt daher gerundet

€ 1.158.900,-

4. Verkehrswertermittlung (§ 7 LBG):

Wie eingangs erwähnt, wird der Verkehrswert aufgrund der besonderen Lage, Bauweise und Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes in sehr prominenter Lage von Wels sowohl nach dem Sachwert- als auch nach dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Aufgrund der derzeitigen Situation, dass das Gebäude – mit Ausnahme der kleinen Einheit im Erdgeschoss sowie die Büroflächen im 2. Obergeschoss „fremdvermietet“ sind - zwar überwiegend für Eigenzwecke genutzt wird, jedoch grundsätzlich auch das gesamte Gebäude für Vermietungszwecke geeignet ist, erfolgt eine „Gewichtung“ des Verkehrswertes im Verhältnis von 1 : 1 zwischen Sach- und Ertragswert, wodurch sich nunmehr folgende Berechnung ergibt:

<u>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</u>	
Sachwert (zur Info)	1.867.080
Ertragswert	1.158.900
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 : 1	1.512.990
Abschlag zur Marktwertanpassung	0 0
Verkehrswert	1.512.990
<u>VERKEHRSWERT (gerundet)</u>	<u>1.515.000</u>

Nach kritischer Würdigung der Marktsituation und der Besonderheit des Objektes ist aus der Sicht des unterzeichnenden SV kein zusätzlicher Verwertungsabschlag bzw. keine zusätzliche Marktwertanpassung des ermittelten Verkehrswertes vorzunehmen.

5. Zusammenfassung:

Zusammenfassend wird daher nunmehr gutachterlich festgehalten, dass unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren der nach den Bestimmungen des LBG ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft

**mit der EZ 137, Grundbuch 51242 Wels, GST-NR. 119,
Bezirksgericht Wels, 4600 Wels, Stadtplatz 55/Freieung 35,**

gerundet

€ 1,515.000,--

(in Worten: Euro einemillionfünfhundertfünzehntausend)

beträgt.

Wels, 23. 03. 2020



Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

IV. BEILAGEN

1. Berechnungen
2. aktueller Grundbuchauszug
3. Lageplan/Orthofoto im Maßstab 1 : 1000
4. Flächenwidmungsplankopie
5. Grundrisspläne
6. Fotos

VERKEHRSWERTERMITTLUNG		
Stadt Wels, Stadtplatz 55/Freiong 35, Wels		
SACHWERTERMITTLUNG		
Bodenwert/Grundanteil	%	Euro
m ² -Preis Bauland		1.000
Grundgröße in m ²		829
		829.000
abzgl. Bebauungsabschlag		0
Grundwert		829.000
Gebäudewert Hauptgebäude		
Herstellwert Keller		963
Nutzfläche in m ²		26,62
Herstellungswert Keller		25.622
Herstellwert Erdgeschoss - Geschäft/Büros (Stadtplatz 55)		2.188
Nutzfläche in m ²		202,79
Herstellungswert Erdgeschoss		443.603
Abschlag für schlechte Nutzbarkeit der Räume	25	110.901
gekürzter Herstellungswert Erdgeschoss Stadtplatz 55		332.702
Herstellwert Erdgeschoss - Büros (Freiong 35)		2.188
Nutzfläche in m ²		260,69
Herstellungswert Erdgeschoss		570.259
Abschlag für Minderbauweise u. schlechte Nutzbarkeit der Räume	20	114.052
gekürzter Herstellungswert Erdgeschoss		456.208
Zuschlag für Arkadengang u. -hof	25	114.052
erhöhter Herstellungswert Erdgeschoss Freiong 35		570.259
Herstellungswert Erdgeschoss gesamt		902.962
Herstellwert 1. + 2. Obergeschoss - Büros Stadtplatz 55		2.188
Nutzfläche in m ²		461,49
Herstellungswert 1. + 2. Obergeschoss - Stadtplatz 55		1.009.509
Abschlag für schlechte Nutzbarkeit der Räume, fehlenden Lift etc.	25	252.377
gekürzter Herstellungswert 1. + 2. Obergeschoss Stadtplatz 55		757.132
Herstellwert 1. + 2. Obergeschoss - Freiong 35		2.188
Nutzfläche in m ²		509,19
Herstellungswert 1. + 2. Obergeschoss Freiong 35		1.113.853
Abschlag für Minderbauweise u. schlechte Nutzbarkeit der Räume	20	222.771
gekürzter Herstellungswert 1. + 2. Obergeschoss		891.083
Zuschlag für Arkadengang u. -hof	25	222.771
erhöhter Herstellungswert Erdgeschoss Freiong 35		1.113.853
Herstellungswert 1. + 2. Obergeschoss gesamt		1.870.985
Gesamtherstellungswert		2.799.569
technische Wertminderung in % - RestNd.40 Jahre	60	1.679.741
Gebäudesachwert		1.119.827
wirtschaftliche Wertminderung in %	10	111.983
Gebäudewert gesamt		1.007.845

Außenanlagen:			
Hof- und Durchgangsbefestigungen, Schiebedach etc.	3	30.235	
SACHWERT:			
Bodenwert		829.000	
Gebäudewert		1.007.845	
Außenanlagen		30.235	
Sachwert		1.867.080	
ERTRAGSWERT			
Monatserträge		7.581	
Jahresrohertrag		90.969	
Bewirtschaftungskosten	0,8	22.397	
Mietausfallwagnis	5,0	4.548	
Liegenschaftsreinertrag		64.024	
abzgl. Verzins. Bodenwert	4,5	37.305	
Reinertrag d. baul. Anl.		26.719	
mal Vervielfältiger		18,40	
Gebäudeertragswert		491.679	
abzgl. Wm Baumängel/schäden	10,0	100.784	
Bauwert d. Gebäudes		390.895	
plus Bodenwert		829.000	
Ertragswert d. Liegenschaft		1.219.895	
abzgl. Abschläge zur Anpassung (Denkmalschutz)	5,0	60.995	
abzgl. Barwert Renten und Rechten	0,0	-	
Ertragswert		1.158.900	
abzgl. Abschlag zur Marktwertanpassung	0	-	
Ertragswert		1.158.900	
MIETANSÄTZE			
	m²	Miete/m²	Nettomiete/M.
Keller	26,62		0
Erdgeschoss - Geschäft (Naturfreunde Wels)	30,30		23,81
Erdgeschoss - Büros	229,00	7,00	1.603,00
Erdgeschoss - Lager + NR	87,77	5,50	482,74
1. Obergeschoss - Büros	429,11	7,00	3.003,77
2. Obergeschoss - Landesschulinspektor	158,26	4,50	712,17
2. Obergeschoss - Büros	292,55	6,00	1.755,30
Mieteinnahmen (gesamt)	1.226,99		7.580,79
ERMITTLUNG EINES VERVIELFÄLTIGERS			
	p	4,5	Zinssatz
	q	1,045	
	n	40	Laufzeit
	V	18,40	Vervielfältiger
VERKEHRSWERTERMITTLUNG			
Sachwert (zur Info)		1.867.080	
Ertragswert		1.158.900	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 : 1		1.512.990	
Abschlag zur Marktwertanpassung	0	0	
Verkehrswert		1.512.990	
VERKEHRSWERT (gerundet)		1.515.000	

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51242 Wels
BEZIRKSGERICHT Wels

EINLAGEZAHL 137

Letzte TZ 4081/2010

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
119	GST-Fläche	829	
	Bauf.(10)	743	
	Bauf.(20)	86	Freiung 35 Stadtplatz 55

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 1226/2010 Denkmalschutz (Stadtarchiv) hins. Gst. 119 = Verordnung
2009-12-01, GZ 52.224/7/09

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadt Wels

ADR: Stadtpl. 1 4600

a Stand Einlageeröffnung

Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 969/1979 5527/2005

DIENSTBARKEIT der Duldung des Baues, Bestandes, Betriebes
und Instandhaltung der elektrischen Anlagen sowie des
Betretens der elektrischen Betriebsräume gem Par 1 2
Dienstbarkeitsvertrag 1979-02-16 für
Wels Strom GmbH (FN 221676w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

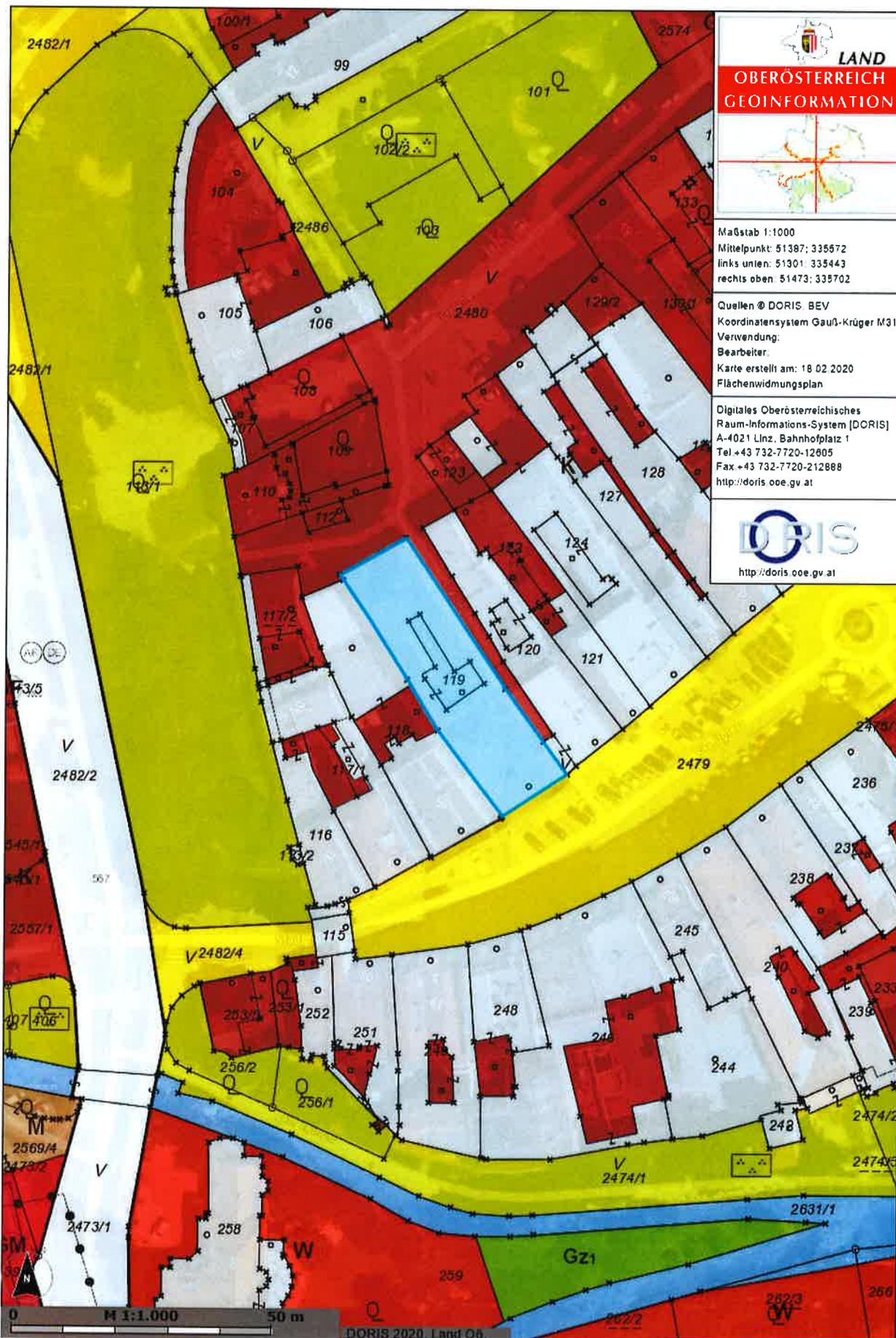


Maßstab 1:1000
 Mittelpunkt: 51387; 335572
 links unten: 51301; 335443
 rechts oben: 51473; 335702

Quellen © DORIS BEV
 Koordinatensystem Gauß-Krüger M31
 Verwendung:
 Bearbeiter:
 Karte erstellt am: 16.02.2020
 Flächenwidmungsplan

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationen-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 Tel. +43 732-7720-12805
 Fax +43 732-7720-212888
 http://doris.ooe.gv.at






LAND
OBERÖSTERREICH
GEODINFORMATION



Maßstab 1:1000
 Mittelpunkt: 51387; 335672
 links unten: 51301; 335443
 rechts oben: 51473; 335702

Quellen © DORIS BEV
 Koordinatensystem Gauß-Krüger M31
 Verwendung:
 Bearbeiter:
 Karte erstellt am: 18.02.2020
 Flächenwidmungsplan

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 Tel. +43 732-7720-12805
 Fax +43 732-7720-212888
<http://doris.ooe.gv.at>



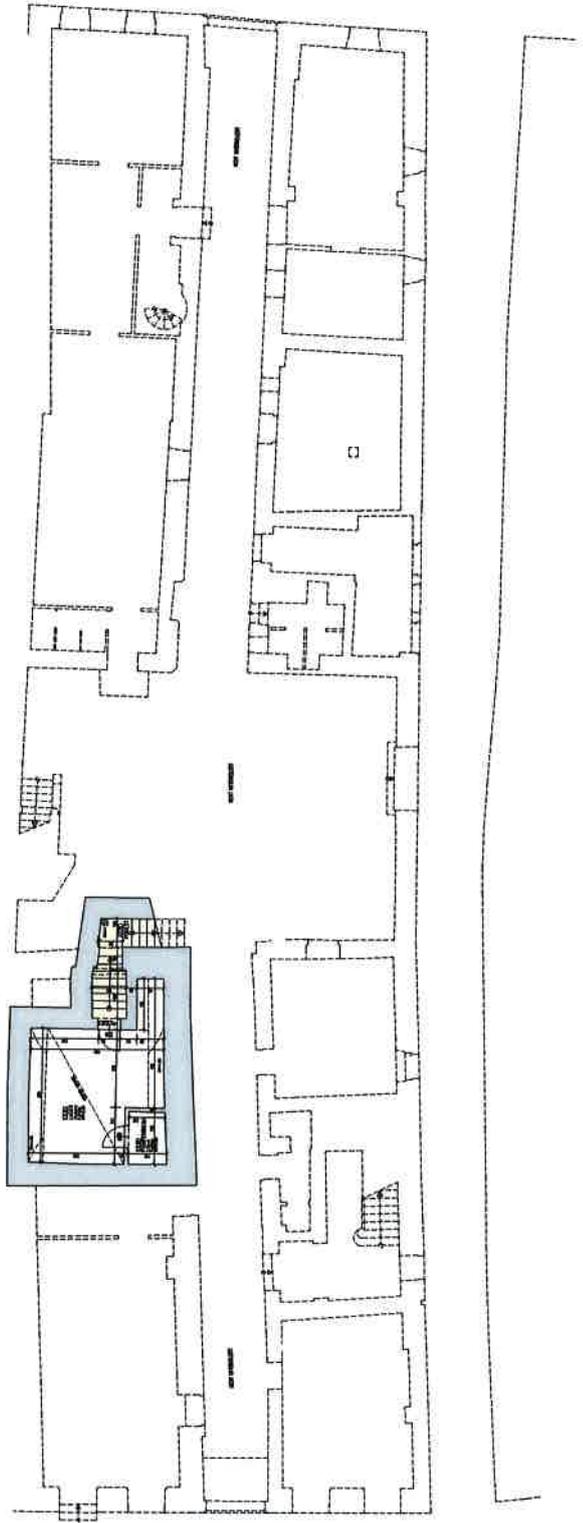
<http://doris.ooe.gv.at>

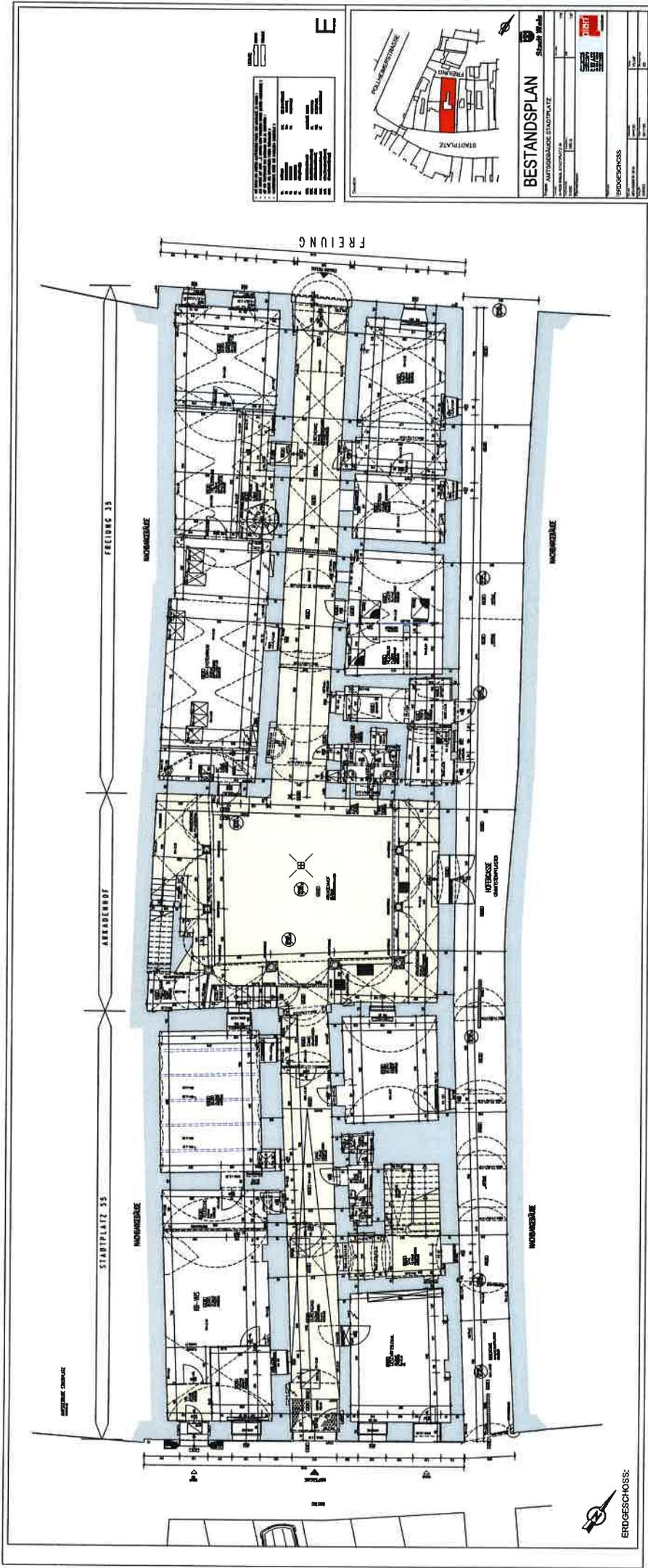
0 M 1:1.000 50 m

K

1.00	1.01	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.24	1.25	1.26	1.27	1.28	1.29	1.30	1.31	1.32	1.33	1.34	1.35	1.36	1.37	1.38	1.39	1.40	1.41	1.42	1.43	1.44	1.45	1.46	1.47	1.48	1.49	1.50	1.51	1.52	1.53	1.54	1.55	1.56	1.57	1.58	1.59	1.60	1.61	1.62	1.63	1.64	1.65	1.66	1.67	1.68	1.69	1.70	1.71	1.72	1.73	1.74	1.75	1.76	1.77	1.78	1.79	1.80	1.81	1.82	1.83	1.84	1.85	1.86	1.87	1.88	1.89	1.90	1.91	1.92	1.93	1.94	1.95	1.96	1.97	1.98	1.99	2.00	2.01	2.02	2.03	2.04	2.05	2.06	2.07	2.08	2.09	2.10	2.11	2.12	2.13	2.14	2.15	2.16	2.17	2.18	2.19	2.20	2.21	2.22	2.23	2.24	2.25	2.26	2.27	2.28	2.29	2.30	2.31	2.32	2.33	2.34	2.35	2.36	2.37	2.38	2.39	2.40	2.41	2.42	2.43	2.44	2.45	2.46	2.47	2.48	2.49	2.50	2.51	2.52	2.53	2.54	2.55	2.56	2.57	2.58	2.59	2.60	2.61	2.62	2.63	2.64	2.65	2.66	2.67	2.68	2.69	2.70	2.71	2.72	2.73	2.74	2.75	2.76	2.77	2.78	2.79	2.80	2.81	2.82	2.83	2.84	2.85	2.86	2.87	2.88	2.89	2.90	2.91	2.92	2.93	2.94	2.95	2.96	2.97	2.98	2.99	3.00	3.01	3.02	3.03	3.04	3.05	3.06	3.07	3.08	3.09	3.10	3.11	3.12	3.13	3.14	3.15	3.16	3.17	3.18	3.19	3.20	3.21	3.22	3.23	3.24	3.25	3.26	3.27	3.28	3.29	3.30	3.31	3.32	3.33	3.34	3.35	3.36	3.37	3.38	3.39	3.40	3.41	3.42	3.43	3.44	3.45	3.46	3.47	3.48	3.49	3.50	3.51	3.52	3.53	3.54	3.55	3.56	3.57	3.58	3.59	3.60	3.61	3.62	3.63	3.64	3.65	3.66	3.67	3.68	3.69	3.70	3.71	3.72	3.73	3.74	3.75	3.76	3.77	3.78	3.79	3.80	3.81	3.82	3.83	3.84	3.85	3.86	3.87	3.88	3.89	3.90	3.91	3.92	3.93	3.94	3.95	3.96	3.97	3.98	3.99	4.00	4.01	4.02	4.03	4.04	4.05	4.06	4.07	4.08	4.09	4.10	4.11	4.12	4.13	4.14	4.15	4.16	4.17	4.18	4.19	4.20	4.21	4.22	4.23	4.24	4.25	4.26	4.27	4.28	4.29	4.30	4.31	4.32	4.33	4.34	4.35	4.36	4.37	4.38	4.39	4.40	4.41	4.42	4.43	4.44	4.45	4.46	4.47	4.48	4.49	4.50	4.51	4.52	4.53	4.54	4.55	4.56	4.57	4.58	4.59	4.60	4.61	4.62	4.63	4.64	4.65	4.66	4.67	4.68	4.69	4.70	4.71	4.72	4.73	4.74	4.75	4.76	4.77	4.78	4.79	4.80	4.81	4.82	4.83	4.84	4.85	4.86	4.87	4.88	4.89	4.90	4.91	4.92	4.93	4.94	4.95	4.96	4.97	4.98	4.99	5.00	5.01	5.02	5.03	5.04	5.05	5.06	5.07	5.08	5.09	5.10	5.11	5.12	5.13	5.14	5.15	5.16	5.17	5.18	5.19	5.20	5.21	5.22	5.23	5.24	5.25	5.26	5.27	5.28	5.29	5.30	5.31	5.32	5.33	5.34	5.35	5.36	5.37	5.38	5.39	5.40	5.41	5.42	5.43	5.44	5.45	5.46	5.47	5.48	5.49	5.50	5.51	5.52	5.53	5.54	5.55	5.56	5.57	5.58	5.59	5.60	5.61	5.62	5.63	5.64	5.65	5.66	5.67	5.68	5.69	5.70	5.71	5.72	5.73	5.74	5.75	5.76	5.77	5.78	5.79	5.80	5.81	5.82	5.83	5.84	5.85	5.86	5.87	5.88	5.89	5.90	5.91	5.92	5.93	5.94	5.95	5.96	5.97	5.98	5.99	6.00	6.01	6.02	6.03	6.04	6.05	6.06	6.07	6.08	6.09	6.10	6.11	6.12	6.13	6.14	6.15	6.16	6.17	6.18	6.19	6.20	6.21	6.22	6.23	6.24	6.25	6.26	6.27	6.28	6.29	6.30	6.31	6.32	6.33	6.34	6.35	6.36	6.37	6.38	6.39	6.40	6.41	6.42	6.43	6.44	6.45	6.46	6.47	6.48	6.49	6.50	6.51	6.52	6.53	6.54	6.55	6.56	6.57	6.58	6.59	6.60	6.61	6.62	6.63	6.64	6.65	6.66	6.67	6.68	6.69	6.70	6.71	6.72	6.73	6.74	6.75	6.76	6.77	6.78	6.79	6.80	6.81	6.82	6.83	6.84	6.85	6.86	6.87	6.88	6.89	6.90	6.91	6.92	6.93	6.94	6.95	6.96	6.97	6.98	6.99	7.00	7.01	7.02	7.03	7.04	7.05	7.06	7.07	7.08	7.09	7.10	7.11	7.12	7.13	7.14	7.15	7.16	7.17	7.18	7.19	7.20	7.21	7.22	7.23	7.24	7.25	7.26	7.27	7.28	7.29	7.30	7.31	7.32	7.33	7.34	7.35	7.36	7.37	7.38	7.39	7.40	7.41	7.42	7.43	7.44	7.45	7.46	7.47	7.48	7.49	7.50	7.51	7.52	7.53	7.54	7.55	7.56	7.57	7.58	7.59	7.60	7.61	7.62	7.63	7.64	7.65	7.66	7.67	7.68	7.69	7.70	7.71	7.72	7.73	7.74	7.75	7.76	7.77	7.78	7.79	7.80	7.81	7.82	7.83	7.84	7.85	7.86	7.87	7.88	7.89	7.90	7.91	7.92	7.93	7.94	7.95	7.96	7.97	7.98	7.99	8.00	8.01	8.02	8.03	8.04	8.05	8.06	8.07	8.08	8.09	8.10	8.11	8.12	8.13	8.14	8.15	8.16	8.17	8.18	8.19	8.20	8.21	8.22	8.23	8.24	8.25	8.26	8.27	8.28	8.29	8.30	8.31	8.32	8.33	8.34	8.35	8.36	8.37	8.38	8.39	8.40	8.41	8.42	8.43	8.44	8.45	8.46	8.47	8.48	8.49	8.50	8.51	8.52	8.53	8.54	8.55	8.56	8.57	8.58	8.59	8.60	8.61	8.62	8.63	8.64	8.65	8.66	8.67	8.68	8.69	8.70	8.71	8.72	8.73	8.74	8.75	8.76	8.77	8.78	8.79	8.80	8.81	8.82	8.83	8.84	8.85	8.86	8.87	8.88	8.89	8.90	8.91	8.92	8.93	8.94	8.95	8.96	8.97	8.98	8.99	9.00	9.01	9.02	9.03	9.04	9.05	9.06	9.07	9.08	9.09	9.10	9.11	9.12	9.13	9.14	9.15	9.16	9.17	9.18	9.19	9.20	9.21	9.22	9.23	9.24	9.25	9.26	9.27	9.28	9.29	9.30	9.31	9.32	9.33	9.34	9.35	9.36	9.37	9.38	9.39	9.40	9.41	9.42	9.43	9.44	9.45	9.46	9.47	9.48	9.49	9.50	9.51	9.52	9.53	9.54	9.55	9.56	9.57	9.58	9.59	9.60	9.61	9.62	9.63	9.64	9.65	9.66	9.67	9.68	9.69	9.70	9.71	9.72	9.73	9.74	9.75	9.76	9.77	9.78	9.79	9.80	9.81	9.82	9.83	9.84	9.85	9.86	9.87	9.88	9.89	9.90	9.91	9.92	9.93	9.94	9.95	9.96	9.97	9.98	9.99	10.00
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------

BESTANDSPLAN Staff Werk
 AUTOMOBILE GARAGE
 KELLERGESCHOSS





PROJEKT	STADTPLATZ 55
PROJEKTLEITER	DR. G. SCHNEIDER
ARCHITECT	DR. G. SCHNEIDER
STRUKTUR	DR. G. SCHNEIDER
HAUPTBEREICH	DR. G. SCHNEIDER
PROJEKTLEITER	DR. G. SCHNEIDER
ARCHITECT	DR. G. SCHNEIDER
STRUKTUR	DR. G. SCHNEIDER
HAUPTBEREICH	DR. G. SCHNEIDER
PROJEKTLEITER	DR. G. SCHNEIDER
ARCHITECT	DR. G. SCHNEIDER
STRUKTUR	DR. G. SCHNEIDER
HAUPTBEREICH	DR. G. SCHNEIDER

BESTANDSPPLAN
AUTOGARAGE STADTPLATZ

STADTPLATZ 55

PROJEKTLEITER: DR. G. SCHNEIDER

ARCHITECT: DR. G. SCHNEIDER

STRUKTUR: DR. G. SCHNEIDER

HAUPTBEREICH: DR. G. SCHNEIDER

PROJEKTLEITER: DR. G. SCHNEIDER

ARCHITECT: DR. G. SCHNEIDER

STRUKTUR: DR. G. SCHNEIDER

HAUPTBEREICH: DR. G. SCHNEIDER

ERDGESCHOSS





