



Mag. Günter Lehner

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen
Obermüllnerstraße 17, 4600 Wels, E-Mail: ifv@liwest.at, Mobil: 0699/19013031

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Gst. .235 und 915/3 auf
der Liegenschaft EZ 93, KG 51224 Pernau,
BG Wels, Linzer Straße 128, 4600 Wels

VERKEHRSWERT: € 200.000,--

Wels, 1.3.2022

Ausfertigung Nr.: 1



I. ALLGEMEINES

1. Auftrag:

Auftrag von Hr. Mag. Martin Brandlmayr LL.M., für den Magistrat der Stadt Wels, zur Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke .235 und 915/3 auf der Liegenschaft EZ 93 KG 51224 Pernau, BG Wels (ehemalige Feuerwache Pernau). Die Grundstücke sind bebaut mit einem Gebäude, welches der Feuerwehr Wels gedient hat. Weiters befindet sich auf dem Gst. 915/3 ein Teil eines Buswartehäuschens. An das Feuerwehrhaus Richtung Westen hin angrenzend befindet sich eine öffentliche Fernsprechanlage, welche noch in Betrieb ist. Ein sogenanntes „rolling board“ (Werbetafel mit elektronischer Anzeige) befindet sich, gut von der Linzer Straße her einsehbar neben dem Buswartehäuschen. Die vorhandene Fertigteilgarage, welche an der westlichen Grundgrenze steht, ist als Mobilie zu betrachten und ist daher nicht Gegenstand des Gutachtens. Weiters als Mobilie betrachtet wird eine verbringbare Hütte vor der Telefonzelle. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Flächenverringerung durch das Buswartehäuschen und ohne Berücksichtigung des „rolling boards“ und der Telefonzelle, da angenommen werden kann, dass letztere Vertragsverhältnisse kündbar sind und für allfällige Käufer nicht von Relevanz sind.

2. Gutachtenszweck:

Wertermittlung für private Zwecke.

3. Bewertungsstichtag:

Tag der Besichtigung 11.2.2022.

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- Örtliche Besichtigung am 11.2.2022 im Beisein von Hr. Ing. Franz Humer M.Sc.
- Grundbuchauszug vom 31.1.2022
- Mappenblattkopie
- Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan
- Energieausweis ist nicht vorhanden
- Kopie der Einreichpläne (ausgehoben beim Archiv der Stadt Wels)
- Erhebungen im Grundbuch
- Auszug aus dem Bestandsvertrag mit der Fa. Gutenberg-Werbering GmbH.
- Baubewilligungsbescheid des „rolling board“
- Orthofoto mit Maße des Grundanteils des Buswartehäuschens
- Eigene Vergleichspreissammlung und Preisvergleich Immomapping
- Immobilienpreisspiegel des Fachverbands der Immobilien und Vermögenstreuhänder
- Fotos
- Die gem. § 12 Abs. 10 USTG allfällig zu berücksichtigenden Vorsteuerbeträge werden bei der Erstellung des Gutachtens außer Acht gelassen.
- Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt und eine entsprechende Benützungsbewilligung der baulichen Anlagen angenommen.

- Wertgutachten über den Verkehrswert von Liegenschaften haben keine bindende Wirkung für die Parteien. Sie dienen somit ausschließlich einer Orientierung über die Lage und möglich erzielbare Preise am Immobilienmarkt.
- Die nachstehenden Informationen und Unterlagen bilden die Grundlagen der vorliegenden Analyse. Eine Gewähr über die Vollständigkeit und Richtigkeit wird vom Auftragnehmer nicht übernommen.

5. Verwendete Fachliteratur:

STABENTHEINER

‘LBG - Liegenschaftsbewertungsgesetz’

Verlag Manz Wien, 2005, 2. Auflage

KRANEWITTER

‘Liegenschaftsbewertung’

Sparkassenverlag, Wien, 2017, 7. Auflage.

ROSS/BRACHMANN/HOLZNER

‘Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
und des Verkehrswertes von Grundstücken’

Theodor Oppermann Verlag, Hannover, 1991, 26. Auflage

Aktuelles Immobilienhandbuch der österreichischen
Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter
WEKA Verlag, Wien, 1995, Lose Blattsammlung.

SIMON - KLEIBER,

‘Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten’,

Luchterhand Verlag GmbH, Berlin, 7. Auflage 1996

SVEN – Bienert,

Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden

Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler, Wiesbaden 2005, 1. Auflage April 2005

SEISER – Kainz

„Der Wert von Immobilien“

Seiser + Seiser Immobilien und Consulting GmbH.

1. Auflag 2011

6. Allgemeines:

Das Gutachten wurde vom Unterzeichnenden nach besten Wissen und Gewissen unter Vorbehalt des Irrtums und unter Ausschluss jeglicher Dritthaftung verfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wert einer Liegenschaft naturgemäß nicht exakt berechnet werden kann, sondern eben nur „geschätzt“. Dieser Tatsache trägt die laufende Rechtsprechung, auch der Obersten Gerichtshöfe, Rechnung, nach welcher bei Liegenschaftsbewertungen Abweichungen von $\pm 10\%$ schätzungsimmanent sind, also dem Wesen einer „Schätzung“ geradezu entsprechen.

II. BESCHREIBUNG

1. Gutsbestand:

Ob der EZ 93 sind u. A. die ist das Gst. .235 mit 77 m² und das Gst. 915/3 mit 880 m² vorgetragen. Gesamtgrundstücksfläche 957 m². Die Fläche des Buswartehäuschens beträgt ca. 1,76 m x 6,07 = 10,68 m² gerundet ca. 11 m². Die bewertungsrelevante Grundstücksfläche beträgt sohin 946 m².

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

ON 1a: Bauplatz (auf) Gst. 975/3 gem. Bescheid 1984-10-05.

3. Eigentumsverhältnisse:

Das Eigentumsrecht ist einverleibt für: Stadt Wels, Stadtplatz 1, 4600 Wels.

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

Keine Eintragungen vorhanden.

5. Lage:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich direkt an der Linzer Straße (Südseite), welche in diesem Bereich als Einbahn geführt wird. Es handelt sich um eine für die Stadt Wels schlechte Wohn- und Siedlungslage auf Grund der starken Lärm- und Staubbelastung des vorbeiflutenden Verkehrs.

6. Flächenwidmung und Bebauung:

Die gegenständliche Liegenschaft ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Wohngebiet (Widmung W – Sonderwidmung Feuerwehr) ausgewiesen und ist mit einem eingeschossigen Baukörper (nicht unterkellert, offene Bauweise) bebaut. Eine Widmungsänderung in Wohnbau wäre denkbar. Das ursprüngliche Baujahr wird laut Recherche mit 1925 angegeben (damals noch Gemeinde Pernau). Dieses Gebäude wurde 1971 abgerissen und ein Neubau errichtet. Dieser war lediglich ein Garagengebäude. Die Ausmaße betragen 1 m x 10 m. Im Jahr 1987 wurde das Gebäude für eine Feuerwache adaptiert (Einbau von Sanitäreinrichtungen). Die Räumlichkeiten sind als einfache, zweckmäßige Struktur zu beurteilen. Eine Nachnutzung der Gebäudesubstanz für Wohn- oder gewerbliche Zwecke erscheint ohne aufwändige Adaptierungen nicht möglich. Die Nutzfläche sind im beiliegenden Bestandsplan ersichtlich. Die Bebauung ist daher als wertneutral zu beurteilen.

7. Ver- und Entsorgung:

Strom:	vorhanden
Wasser:	öffentliche Wasserversorgung
Kanal:	öffentlicher Kanalanschluss
Gas:	vorhanden

8. Verkehrsverhältnisse:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut gegeben. Die Liegenschaft ist mit Fahrzeugen aller Art gut erreichbar. Gehsteige vorhanden. Parken auf öffentlichem Gut nicht möglich.

9. Beschreibung des Gebäudes:

Technische Beschreibung:

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Ziegel
Wärmeisolierung:	keine
Innenwände:	Ziegel
Decken:	
Dachstuhl:	Satteldach
Dachdeckung:	Welleternit
Stiegen:	keine
Fenster:	Kunststoff
Tore und Türen:	Metall
Böden:	Estrich
Loggia:	keine
Sanitärbereich:	1 WC vorhanden
Lift:	nein
Bau- und Erhaltungszustand: starke Gebrauchspuren.	

10. Beschreibung der sonstigen Außenanlagen:

Die Fahr- und Gehwege sind befestigt (schadhaft). Garten ist begrünt und vernachlässigt. Die Grundstücke sind z. T. umzäunt. (siehe Fotos)

11. Zubehör:

Zubehör, Ziergegenstände im und außerhalb des Gebäudes, Gebrauchsgegenstände etc. sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

13. Bodenbelastung, Kontaminierungen:

Über Belastungen des Bodens und des Bauwerks jeglicher Art kann keine Aussage getroffen werden und wird daher auch nicht in der Bewertung berücksichtigt.

14. Bestandsverhältnisse:

Leerstand.

III. BEWERTUNG

3.1. Bewertungsmethode:

Die Bewertung des Objektes erfolgt in einfacher Weise, nämlich nach dem Sachwertverfahren, da dieses das geeignetste ist. Der Verkehrswert wird vom Sachwert abgeleitet.

3.2. Sachwert

§ 6 LBG 'Sachwertverfahren'

- (1) 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 (Sachwert).
- (2) 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.
- (3) 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.

§ 4 LBG Vergleichswertverfahren

- (1) Im Vergleichswertverfahren 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.
- (2) 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.
- (3) 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 Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.2.1. Bodenwert (Wert des Grundanteils)

Der Wert des Grundes und Bodens (des Grundanteils) wird im Sachwertverfahren mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Es wird daher auf Grund der Grundstücksgrößen, der Lage und Ausrichtung, der Widmung und aller sonstigen wertbestimmenden Merkmale von € 210,--/m² als Vergleichspreis für das Bauland - Wohngebiet ausgegangen. Der Grundwert ergibt sich aus der Grundstücksfläche mal Vergleichspreis/m²:

946 m² à € 210,--/m² = € 198.660,--.

Bodenwert: € 198.660,--

3.2.2. Bauwert

Bauwert Gebäude:

Wie im Befund geschildert, wird die Bebauung wertneutral beurteilt.

Bauwert € 0,--.

3.3. Sachwert:

Der Sachwert ermittelt sich aus der Summe von Bodenwert und Bauwert.

Bodenwert: € 198.660,--

Bauwert Gebäude: € 0,--

Sachwert: € 198.660,--

4. Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren beträgt der nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG i. d. g. F. ermittelte Verkehrswert der oben angeführten Liegenschaftsteile auf der EZ 93 Grundbuch 51224 Pernau, BG Wels (gerundet):

€ 200.000,--

Wels, 1.3.2022



V. BEILAGEN:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51224 Pernau
BEZIRKSGERICHT Wels

EINLAGEZAHL 93

Letzte TZ 2260/1988

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.235	Bauf.(10)	77	Linzer Straße 128
407/1	Gärten(10)	2408	
915/3	GST-Fläche	880	
	Bauf.(10)	24	
	Gärten(10)	856	
GESAMTFLÄCHE		3365	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 4750/1984 Bauplatz (auf) Gst 975/3 gem Bescheid 1984-10-05
- 2 c gelöscht

***** B *****

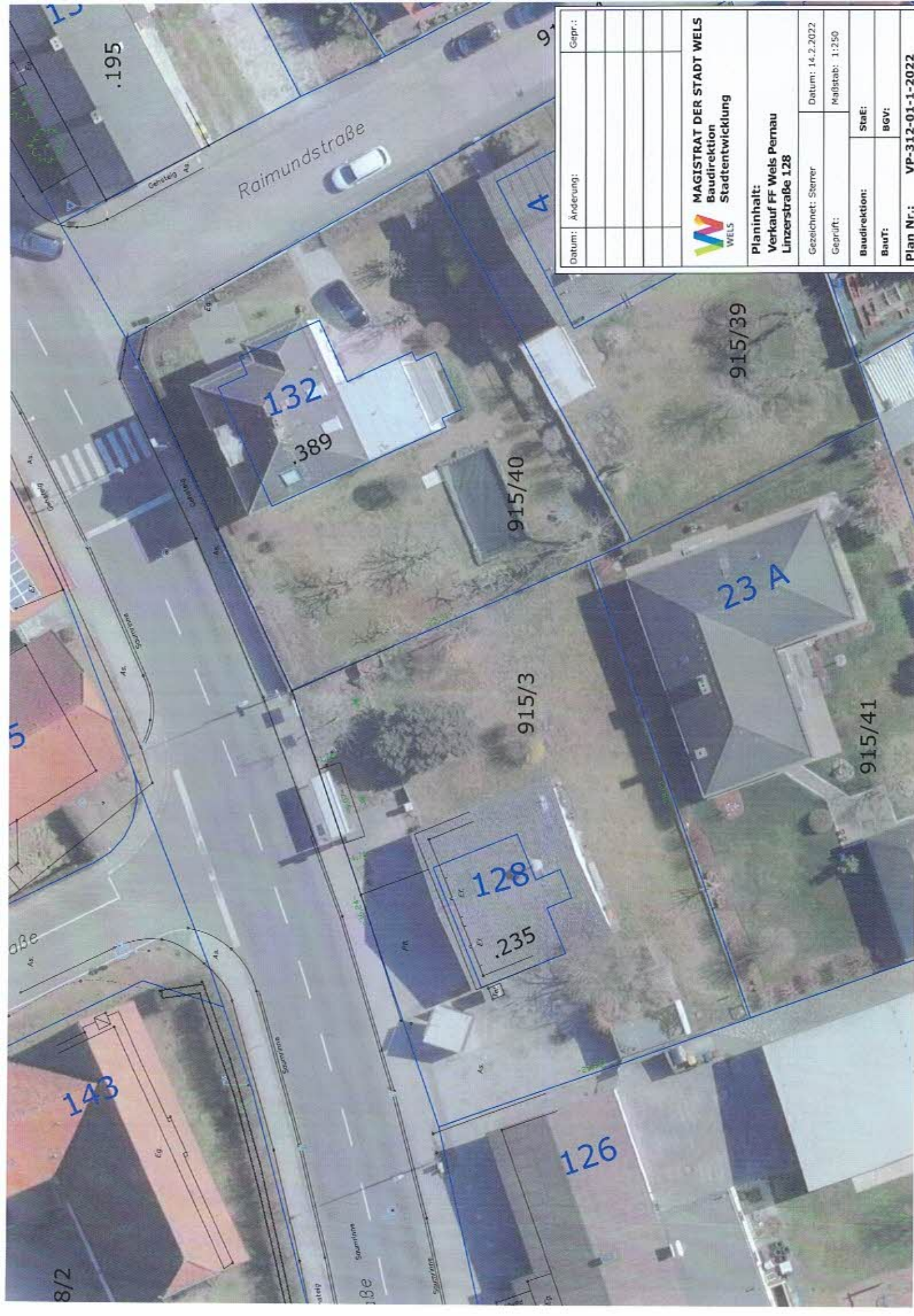
- 1 ANTEIL: 1/1
Stadt Wels
ADR:
a 3655/1892 Kaufvertrag 1892-05-16 Eigentumsrecht
b 240/1941 Namensänderung

***** C *****

- 1 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Datum:	Änderung:	Gepr.:
 MAGISTRAT DER STADT WELS Baudirektion Stadtentwicklung		
Planinhalt: Verkauf FF Wels Pernau Linzerstraße 128		
Gezeichnet: Sterner		Datum: 14.2.2022
Geprüft:		Maßstab: 1:250
Baudirektion:	StAE:	
Baut:	BGV:	
Plan Nr.:		VP-312-01-1-2022



IP/Lt, Planzeichenverordnung (Bildatext) : AKTUELL (01.2022)
 anumerm Gebäudebestand : AKTUELL - Datenbestand vom 17. Jänner 2022
 indische Karte : Datenbestand vom 11. Jänner 2022
 Benennungen : AKTUELL - Datenbestand vom Jänner 2022

EINREICHPLAN - SANITÄRANLAGE FEUERWACHE PERNAU, 4600 WELS LINZER STRASSE 128

GRST.NR.: 915/3

EZ.: 93

KG.: PERNAU

BAUWERBER:

MAGISTRAT DER STADT WELS
MAGISTRATSABTEILUNG 11
FEUERWEHRVERWALTUNG

GRUNDEIGENTÜMER:

STADT WELS
FÜR DIE STADT WELS:



PLANVERFASSER:

MAGISTRAT DER STADT WELS
MAGISTRATSABTEILUNG 12
HOCHBAUDIENST

Dipl.-Ing. Wimmer

BAUFÜHRER:

BAUBEHÖRDE:

MAGISTRAT	
Planungsmäßig überpr.:	2.5.87 <i>ge</i>
1.4.87 <i>CS</i>	7.5.1987
Bei ☒ für keine Ver.	11. Mai 1987
Von: <i>CS</i>	MLB-1987
Am: 03. Juni 1987	Für Bürgermeister: <i>[Signature]</i>

PLAN NR.:
1707 IX 1a

OSTANSICHT
GRUNDRISZ U. SCHNITT
LAGEPLAN

Maßstab:

1:100
1:1000

GEPRÜFT:

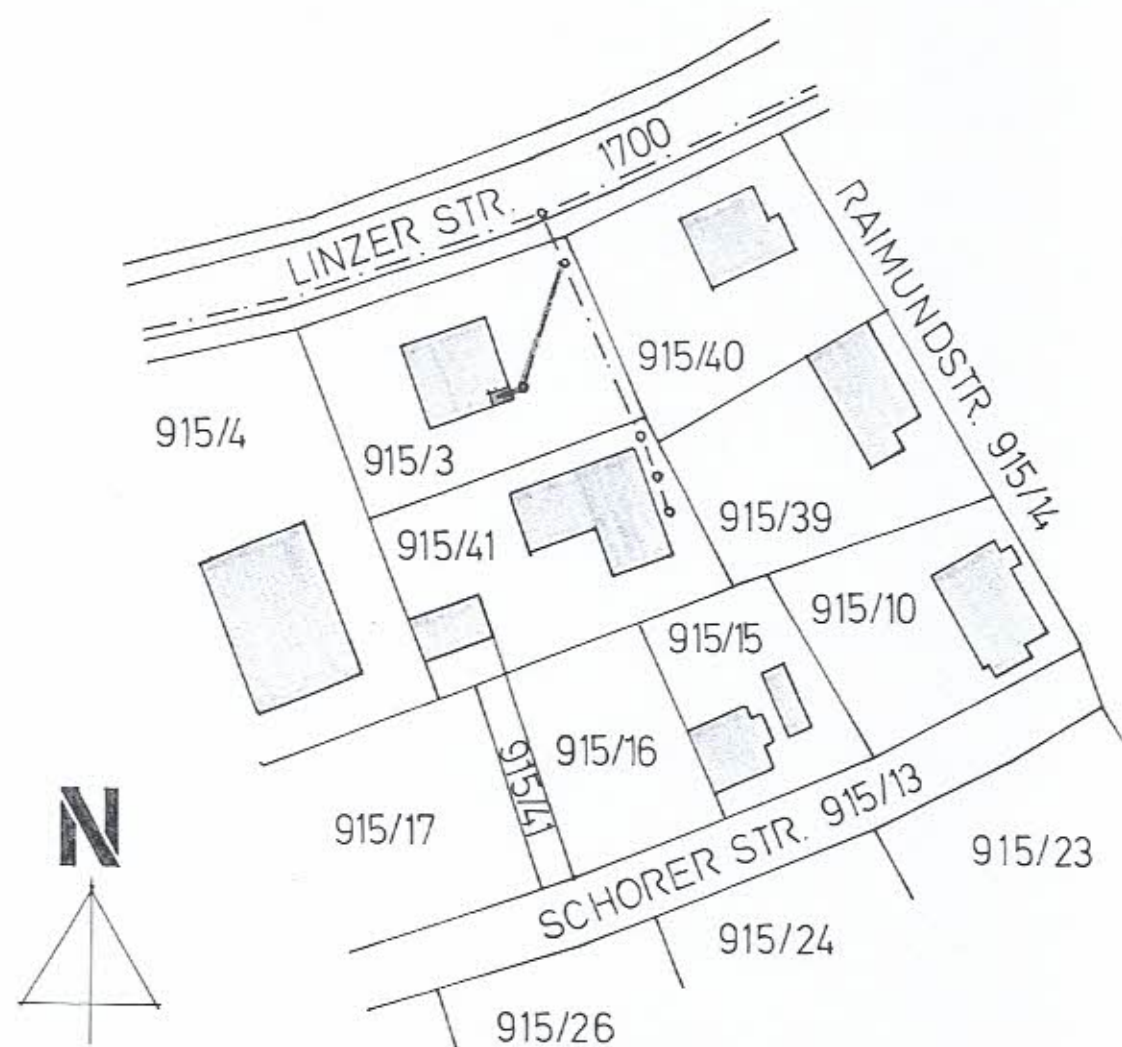
GEZEICHNET:

Wimmer
CS

DATUM:
87 03 02

LAGEPLAN

Maßstab : 1:1000



LEGENDE:


Bestand


Neu


Kanal

EG. GRUNDRISSZ

